

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月 中期業績公告

概要

財務概要

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年 (未經審核)	2023 年 (未經審核)
營業額(人民幣百萬元)	21,137	20,002
毛(損)/利(人民幣百萬元)	(1,870)	2,007
期內虧損(人民幣百萬元)	(8,900)	(3,611)
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(9,674)	(4,475)
每股基本虧損(人民幣元)	(1.917)	(0.963)

業務概要

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：

- 本集團預售金額為人民幣 89.9 億元，對應累計預售建築面積為 64.7 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 13,905 元。
- 於 2024 年 6 月 30 日，本集團於 78 個城市及地區，擁有預計總建築面積 3,249 萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣 2,712 元。
- 物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為 59.0%及 41.0%，其中多元業務收入的佔比較去年同期下降 8.2 個百分點。
- 於 2024 年 6 月 30 日，本集團的總借貸相對於 2023 年 12 月 31 日減少人民幣 23.68 億元。
- 於 2024 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 88.20 億元。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2024年6月30日止六個月（「回顧期」）的中期業績。

業務回顧

於回顧期內，本集團整體營業額約為人民幣211.37億元，其中物業發展營業額約為人民幣124.66億元，物業管理營業額約為人民幣68.56億元，及其它業務營業額約為人民幣18.15億元，佔比分別約為59.0%，32.4%及8.6%。本集團整體毛損額約為人民幣18.70億元，毛損率約為8.8%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別約為人民幣89.00億元及人民幣96.74億元。於2024年6月30日，本集團的淨負債比率約為80.3%，現金及銀行存款總額約為人民幣88.20億元。

中國房地產行業持續處於下行趨勢，大部份地區的銷售仍然低迷。雖然中央政府採取了各種措施，多項房地產支持政策出台，但市場仍需時間消化以逐步體現實施效果。於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計約為人民幣89.9億元，同比下降68.1%，對應累計預售建築面積約為64.7萬平方米，預售均價約為每平方米人民幣13,905元。除市場銷售對集團物業發展業務帶來的影響，另一方面，整體融資環境仍具較大挑戰性，對集團流動性造成進一步壓力。

即便如此，本集團一直努力不懈，以保交付、保經營為首要目標，最大限度減低市場環境對業務營運的影響。於回顧期內，本集團在陵水、廣州、武漢、南京、佛山、中山、西雙版納、許昌、漢中等32個城市、50個專案，累計交付超1.88萬戶，其中約15%提前交付。以實際行動兌現企業承諾，贏得了購房者、政府及合作夥伴的支持和認可。

展望和致謝

中央層面預期將出台更多去庫存、穩市場的政策，從供給需求兩側發力穩市場。本集團將繼續採取措施加快物業預售，加速收取銷售所得款項。同時，本集團以審慎及積極的發展策略，繼續深耕粵港澳大灣區(「大灣區」)及長江三角洲(「長三角」)等重點城市群。於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,249萬平方米的土地儲備，其中，於大灣區的土地儲備約為829萬平方米，佔整體土地儲備約25%，於長三角的土地儲備約為238萬平方米，佔整體土地儲備約7%。

另一方面，本集團已委聘境外財務顧問及法律顧問，以促進與境外債權人之間的建設性洽商，共同努力為制定當前境外債務狀況的整體解決方案作準備，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營，以維護其所有持份者的利益。

本人謹代表本公司董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁
陳卓林

香港，2024年8月30日

業績

截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

中期簡要綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月 2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	5	21,136,953	20,001,877
銷售成本		<u>(23,007,033)</u>	<u>(17,995,014)</u>
毛(損)/利		(1,870,080)	2,006,863
其他收入及收益淨額	5	258,515	466,524
銷售及營銷成本		(664,416)	(736,424)
行政開支		(924,553)	(1,436,651)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(83,867)	(677,521)
其他開支	6	<u>(1,571,027)</u>	<u>(1,190,873)</u>
		(4,855,428)	(1,568,082)
財務費用淨額	7	(497,781)	(1,069,030)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		<u>(265,830)</u>	<u>(337,254)</u>
除所得稅前虧損		(5,619,039)	(2,974,366)
所得稅開支	8	<u>(3,281,250)</u>	<u>(636,558)</u>
期內虧損		<u>(8,900,289)</u>	<u>(3,610,924)</u>
以下人士應佔虧損：			
—本公司股東		(9,673,862)	(4,475,392)
—永久資本證券持有人		524,828	511,636
—非控股權益		<u>248,745</u>	<u>352,832</u>
		<u>(8,900,289)</u>	<u>(3,610,924)</u>
期內本公司股東應佔每股虧損			
—基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	10	<u>(1.917)</u>	<u>(0.963)</u>

中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(8,900,289)	(3,610,924)
期內其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	142,905	20,118
或會重新分類至損益的項目		
— 報表折算差額	26,597	2,369
期內其他全面收益(除稅後)	169,502	22,487
期內全面虧損總額	(8,730,787)	(3,588,437)
以下人士應佔全面虧損總額：		
— 本公司股東	(9,560,184)	(4,449,400)
— 永久資本證券持有人	524,828	511,636
— 非控股權益	304,569	349,327
	(8,730,787)	(3,588,437)

中期簡要綜合財務狀況表

	附註	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,716,610	12,993,107
投資物業		9,969,181	9,585,752
使用權資產		2,266,731	2,609,738
商譽		3,316,164	3,404,994
其他無形資產		1,253,144	1,432,476
以權益法核算之投資		25,249,343	25,373,636
發展中物業		18,830,972	20,516,104
其他應收款項	11	5,864,995	9,972,774
按公允值計入其他全面收益的金融資產		43,518	43,443
遞延所得稅資產		3,852,538	5,059,142
		83,363,196	90,991,166
流動資產			
持作銷售已落成物業		17,265,351	18,873,383
存貨		281,773	309,818
就收購土地使用權之預付款項		487,992	1,279,394
合同資產		2,865,230	3,111,970
發展中物業		52,149,656	56,081,722
貿易及其他應收款項	11	47,240,157	50,995,522
預付所得稅項		4,450,349	4,779,458
按公允值計入損益的金融資產		2,467,470	2,801,807
有限制現金		4,671,443	3,916,329
現金及現金等值項目		4,148,084	8,637,126
分類為持有待售的處置資產組		30,490	30,457
		136,057,995	150,816,986
總資產		219,421,191	241,808,152

中期簡要綜合財務狀況表(續)

	附註	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價		5,378,677	5,378,677
儲備		<u>12,419,418</u>	<u>22,063,091</u>
		17,798,095	27,441,768
永久資本證券		14,790,702	14,265,874
非控股權益		<u>20,172,061</u>	<u>20,649,169</u>
總權益		<u>52,760,858</u>	<u>62,356,811</u>
負債			
非流動負債			
借款		8,802,054	27,684,144
其他應付款項	12	4,852,019	4,883,909
按公允值計入損益的金融負債		-	56,999
租賃負債		50,810	98,071
遞延所得稅負債		<u>3,528,884</u>	<u>3,566,724</u>
		<u>17,233,767</u>	<u>36,289,847</u>
流動負債			
借款		42,383,517	25,869,427
貿易及其他應付款項	12	47,662,411	53,622,669
按公允值計入損益的金融負債		1,130,553	697,537
合同負債		36,611,895	41,353,892
租賃負債		69,449	152,962
當期所得稅負債		<u>21,568,741</u>	<u>21,465,007</u>
		<u>149,426,566</u>	<u>143,161,494</u>
總負債		<u>166,660,333</u>	<u>179,451,341</u>
總權益及負債		<u>219,421,191</u>	<u>241,808,152</u>

附註：

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業管理。

本公司股份自2005年12月15日起在香港聯合交易所有限公司上市。

2 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的本中期簡要綜合財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期簡要綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之全部資料及披露，且應與截至2023年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表一併閱覽。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣8,900,289,000元之淨虧損。於2024年6月30日，本集團擁有人民幣8,819,527,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣42,383,517,000元之短期借款。於2024年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

上述情況表明存在重大不確定性，對本集團繼續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已採取各類措施改善本集團的流動性和財務狀況，包括：

- (i) 本集團已任命一名財務顧問和一名法律顧問，以促進本公司與其離岸債權人之間的透明對話；
- (ii) 繼續以本集團可接受的成本，尋求現有借款以及新債務融資和銀行借款的再融資，以資助解決其現有財務責任和日後的運營及資本開支；
- (iii) 繼續推行加快物業預售及加速收取銷售所得款項的措施；
- (iv) 繼續採取積極措施以控制管理成本和維持對資本開支的控制；及
- (v) 如有需要，繼續尋求機會出售若干非核心物業和非核心業務，以產生更多現金流。

董事已審閱管理層所編製的涵蓋自2024年6月30日起至少12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金維持其營運及於自2024年6月30日起計12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製中期簡要綜合財務報表屬適當。

2 編製基準(續)

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- (i) 本集團加快物業預售，加速收取銷售所得款項；
- (ii) 成功與借款人就重續或延期償還本集團的借款進行磋商；
- (iii) 成功與本集團現有貸款人就相關借款進行磋商，並與彼等達成協議，不對本集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利；及
- (iv) 成功並及時完成本集團相關借款重組，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議中的條款及條件。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等中期簡要綜合財務報表反映。

3 會計政策的變動及披露

於編製中期簡要綜合財務資料時所採納的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度全年綜合財務報表所採用者一致，惟於本期間財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動(2020年修訂)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(2022年修訂)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

3 會計政策的變動及披露(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方－承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於自香港財務報告準則第16號首次應用之日起本集團並無不取決於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清劃分負債為流動或非流動的規定，包括延遲清償權利的含義及報告期末必須存在延遲權利。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性的影響。該等修訂亦澄清負債可以其權益工具清償，惟僅於可轉換負債的轉換期權本身作為權益工具入賬時，負債的條款不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。實體在報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件並認為其負債的流動或非流動分類在首次應用該等修訂後保持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排的特點並要求對有關安排作出額外披露。該等修訂中的披露要求旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。於實體應用該等修訂第一個年度報告期間的任何中期報告期間，供應商融資安排的相關信息無須進行披露。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對中期簡要綜合財務資料並無任何影響。

4 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展及物業管理，並分別列入物業發展及物業管理分部。

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業的業務單位。
- (b) 物業管理分部主要包括從事由雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」）所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。該等單位各自佔本集團綜合營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列單獨分部資料的必要。

於本集團的內部組織結構發生變更後，導致本期間其報告分部的組成部份發生變更，上年同期的分部資料相應項目已作重列。

由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合營業額及業績來自中國內地市場，加上大部份非流動資產均位於中國內地，故毋須編製營業額及非流動資產地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前虧損（未扣除財務費用）。

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、就收購土地使用權之預付款項、應收款項、合同資產及現金以及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產，包括期內收購附屬公司產生的資產。

4 分部資料(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	12,466,227	7,022,621	1,814,360	21,303,208
分部間銷售額	—	(166,255)	—	(166,255)
外界客戶銷售額	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,814,360</u>	<u>21,136,953</u>
投資物業公允值虧損	—	—	(76,571)	(76,571)
經營(虧損)/利潤	(5,246,095)	722,909	(332,242)	(4,855,428)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	<u>(288,438)</u>	<u>19,777</u>	<u>2,831</u>	<u>(265,830)</u>
分部業績	<u>(5,534,533)</u>	<u>742,686</u>	<u>(329,411)</u>	<u>(5,121,258)</u>
財務費用淨額(附註7)				<u>(497,781)</u>
除所得稅前虧損				(5,619,039)
所得稅開支(附註8)				<u>(3,281,250)</u>
期內虧損				<u>(8,900,289)</u>
折舊及攤銷	75,899	91,576	354,911	522,386
發展中物業及持作銷售已落成 物業的減值撥備	760,633	—	—	760,633
金融資產及合同資產減值虧損/ (減值虧損撥回)	<u>276,407</u>	<u>64,911</u>	<u>(257,451)</u>	<u>83,867</u>

4 分部資料(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	10,166,120	7,698,512	2,774,103	20,638,735
分部間銷售額	<u>—</u>	<u>(636,858)</u>	<u>—</u>	<u>(636,858)</u>
外界客戶銷售額	<u>10,166,120</u>	<u>7,061,654</u>	<u>2,774,103</u>	<u>20,001,877</u>
投資物業公允值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,922)</u>	<u>(7,922)</u>
經營(虧損)/利潤	(884,300)	807,773	(1,491,555)	(1,568,082)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	<u>(347,176)</u>	<u>11,243</u>	<u>(1,321)</u>	<u>(337,254)</u>
分部業績	<u>(1,231,476)</u>	<u>819,016</u>	<u>(1,492,876)</u>	<u>(1,905,336)</u>
財務費用淨額(附註7)				<u>(1,069,030)</u>
除所得稅前虧損				(2,974,366)
所得稅開支(附註8)				<u>(636,558)</u>
期內虧損				<u>(3,610,924)</u>
折舊及攤銷	131,663	188,527	281,856	602,046
發展中物業及持作銷售已落成 物業的減值撥備	862,594	—	—	862,594
金融資產及合同資產減值虧損	<u>193,961</u>	<u>23,515</u>	<u>460,045</u>	<u>677,521</u>

4 分部資料(續)

於 2024 年 6 月 30 日，分部資產、負債以及資本開支如下(未經審核)：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	136,299,852	18,735,821	78,762,262	(25,190,617)	208,607,318
未分配資產					<u>10,813,873</u>
總資產					<u>219,421,191</u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>23,247,075</u>	<u>1,384,243</u>	<u>618,025</u>	<u>—</u>	<u>25,249,343</u>
分部負債	29,596,830	7,631,383	77,208,987	(25,190,617)	89,246,583
未分配負債					<u>77,413,750</u>
總負債					<u>166,660,333</u>
資本開支	<u>278,987</u>	<u>113,235</u>	<u>362,997</u>	<u>—</u>	<u>755,219</u>

於 2023 年 12 月 31 日，分部資產、負債以及資本開支如下(經審核)：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	159,860,086	21,566,215	76,239,395	(28,541,394)	229,124,302
未分配資產					<u>12,683,850</u>
總資產					<u>241,808,152</u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>23,555,079</u>	<u>1,202,285</u>	<u>616,272</u>	<u>—</u>	<u>25,373,636</u>
分部負債	42,725,269	11,070,112	74,857,516	(28,541,394)	100,111,503
未分配負債					<u>79,339,838</u>
總負債					<u>179,451,341</u>
資本開支	<u>397,861</u>	<u>321,787</u>	<u>984,041</u>	<u>—</u>	<u>1,703,689</u>

4 分部資料(續)

非流動資產

截至2024年6月30日及2023年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本期間及過往期間，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,466,227	10,166,120
物業管理服務	6,856,366	7,061,654
其他	1,701,274	2,659,991
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金總收入	113,086	114,112
	<u>21,136,953</u>	<u>20,001,877</u>

來自客戶合約的收入

分列營業額資料(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月				
商品及服務類型				
—物業銷售	12,466,227	—	—	12,466,227
—物業管理服務	—	6,856,366	—	6,856,366
—其他	—	—	1,701,274	1,701,274
	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,701,274</u>	<u>21,023,867</u>
營業額確認時間				
—於某個時間點確認	12,158,054	136,908	292,711	12,587,673
—在一段時間內確認	308,173	6,719,458	1,408,563	8,436,194
	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,701,274</u>	<u>21,023,867</u>

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

分列營業額資料(未經審核)(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月(經重列)				
商品及服務類型				
—物業銷售	10,166,120	—	—	10,166,120
—物業管理服務	—	7,061,654	—	7,061,654
—其他	—	—	2,659,991	2,659,991
	<u>10,166,120</u>	<u>7,061,654</u>	<u>2,659,991</u>	<u>19,887,765</u>
營業額確認時間				
—於某個時間點確認	9,999,212	382,948	381,696	10,763,856
—在一段時間內確認	166,908	6,678,706	2,278,295	9,123,909
	<u>10,166,120</u>	<u>7,061,654</u>	<u>2,659,991</u>	<u>19,887,765</u>

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
利息收入	70,023	141,565
來自關連方的利息收入	5,057	20,503
政府補助金	14,897	52,678
雜項	12,992	15,563
	<u>102,969</u>	<u>230,309</u>
其他收益淨額		
出售附屬公司的收益	-	1,852
出售無形資產、物業、廠房及設備以及使用權資產的收益	71,411	-
重新計量合營企業原有權益至收購日期		
公允值的收益淨額	-	6,835
匯兌收益淨額(附註(a))	35,766	211,887
雜項	48,369	15,641
	<u>155,546</u>	<u>236,215</u>
	<u>258,515</u>	<u>466,524</u>

附註：

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註7)。

6 其他開支

對其他開支的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他開支		
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額	443,755	670,380
出售合營企業及聯營公司的虧損	649,174	272,617
出售附屬公司的虧損	12,655	-
重新計量合營企業及聯營公司原有權益		
至收購日期公允值的虧損淨額	14,706	-
出售使用權資產、物業、廠房及設備、其他		
無形資產以及分類為持有待售的處置資產組的虧損	-	118,339
投資物業的公允值虧損	76,571	7,922
慈善捐款	-	2,551
雜項	374,166	119,064
	<u>1,571,027</u>	<u>1,190,873</u>

7 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	1,452,487	1,520,444
— 優先票據及可交換債券	530,468	504,857
— 境內公司債券、番禺資產支持證券、 商業物業資產支持證券及中期票據	186,140	258,456
— 租賃負債	9,690	8,742
借款的匯兌虧損	189,738	957,545
	<u>2,368,523</u>	<u>3,250,044</u>
減：利息及匯兌虧損資本化	(1,869,081)	(2,155,553)
衍生金融工具的公允值變動	(1,661)	(25,461)
	<u>(1,870,742)</u>	<u>(2,181,014)</u>
	<u>497,781</u>	<u>1,069,030</u>

8 所得稅開支

由於本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅利潤，故並無就有關期間作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2024年6月30日止六個月的稅率為25%（截至2023年6月30日止六個月：25%）作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%（如適用）的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中華人民共和國企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2024年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%（截至2023年6月30日止六個月：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，享有15%（截至2023年6月30日止六個月：15%）的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享「企業所得稅三免三減半」的政策。有關附屬公司自相關附屬公司產生營業額年度起首三年毋須繳納企業所得稅，而相關附屬公司於其後三年享12.5%的優惠所得稅稅率。

8 所得稅開支(續)

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(截至2023年6月30日止六個月：15%)。

本集團若干附屬公司享受小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並有資格按其應課稅收入的25%或50%計算稅項。

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地及開發成本以及建築開支)。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
企業所得稅	752,919	1,184,529
中國內地土地增值稅	1,387,895	544,135
	<u>2,140,814</u>	<u>1,728,664</u>
遞延所得稅	1,140,436	(1,092,106)
所得稅開支	<u>3,281,250</u>	<u>636,558</u>

9 股息

董事會不建議派發截至2024年及2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

10 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按截至2024年及2023年6月30日止六個月本公司股東應佔虧損，及期內已發行5,046,048,000股(2023年6月30日：4,644,989,000股)普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(9,673,862)	(4,475,392)
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃 所持有之股份(千股)	<u>5,046,048</u>	<u>4,644,989</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(1.917)</u>	<u>(0.963)</u>

本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無已發行具攤薄影響的潛在普通股。

11 貿易及其他應收款項

	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	9,459,680	9,231,079
— 合營企業	2,083,318	2,607,229
— 聯營公司	55,154	24,228
貿易應收款項總額	11,598,152	11,862,536
減：貿易應收款項減值撥備	(1,336,199)	(1,807,666)
貿易應收款項合計	10,261,953	10,054,870
其他應收款項來自：		
— 第三方	14,241,997	22,249,975
— 合營企業	20,563,302	17,736,650
— 聯營公司	704,733	716,010
— 其他關連方	188,706	272,474
— 非控股權益	3,537,737	4,732,091
應收關連方借款及利息	1,771,252	2,640,400
預付增值稅及其他稅項	1,892,529	2,364,234
收購土地使用權保證金	632,764	677,211
預付款項	1,892,694	1,943,273
其他應收款項總額	45,425,714	53,332,318
減：其他應收款項減值撥備	(2,582,515)	(2,418,892)
其他應收款項合計	42,843,199	50,913,426
減：其他應收款項－非即期部分	(5,864,995)	(9,972,774)
其他應收款項－即期部分	36,978,204	40,940,652
貿易及其他應收款項－即期部分	47,240,157	50,995,522

於 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建築服務及提供環保服務。貿易應收款項乃按有關買賣協議或服務協議訂明的條款結算。於 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
90 日內	8,881,151	5,277,705
90 日以上及於 365 日內	1,035,745	3,118,893
365 日以上	1,681,256	3,465,938
	11,598,152	11,862,536

12 貿易及其他應付款項

	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	23,077,807	25,012,538
其他應付款項：		
－第三方	9,887,083	12,588,371
－關連方	9,393,339	9,522,910
－非控股權益	1,319,463	2,102,581
應付員工福利	916,265	1,153,512
應計費用	2,614,952	1,954,327
其他應付稅項	5,305,521	6,172,339
總貿易及其他應付款項	52,514,430	58,506,578
減：其他應付款項－非即期部分	(4,852,019)	(4,883,909)
貿易及其他應付款項－即期部分	47,662,411	53,622,669

附註：

(a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
90 日內	3,370,578	7,723,154
90 日以上及於 180 日以內	6,438,051	5,711,604
180 日以上及於 365 日以內	4,590,071	3,983,982
365 日以上	8,679,107	7,593,798
	23,077,807	25,012,538

管理層的討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團之營業額為人民幣211.37億元(2023年同期：人民幣200.02億元)，較2023年同期上升5.7%。本集團之經營虧損為人民幣48.55億元(2023年同期：經營虧損人民幣15.68億元)，較2023年同期上升209.6%。

回顧期內，本集團之虧損為人民幣89.00億元，較2023年同期的虧損人民幣36.11億元上升146.5%。

回顧期內，本公司股東應佔虧損為人民幣96.74億元，較2023年同期的本公司股東應佔虧損人民幣44.75億元上升116.2%。

截至2024年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣1.917元(2023年同期：每股基本虧損為人民幣0.963元)。

導致虧損原因主要有以下：

1. 房地產經營環境仍欠佳因而導致物業銷售平均售價持續下降，期間確認收入的已竣工項目之毛利率亦較去年同期有所下跌；
2. 出售以權益法入賬之合營企業／聯營企業錄得虧損，較去年同期有所上升；及
3. 按香港財務報告準則的要求對物業項目及其他資產計提減值。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積達3,249萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣2,712元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

回顧期內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣124.66億元，較2023年同期的人民幣101.66億元上升22.6%。該增幅主要是由於確認銷售總面積上升所致。確認銷售總面積為117萬平方米，較2023年同期上升53.0%。

多元業務

物業管理

回顧期內，本集團的物業管理收入為人民幣68.56億元，較2023年同期的人民幣70.62億元下降2.9%。於2024年6月30日，本集團總在管面積為576.7百萬平方米，較2023年6月30日的575.4百萬平方米增加1.3百萬平方米，增長率為0.2%。

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。回顧期內，本集團的其他收入為人民幣18.15億元，較2023年同期的人民幣27.74億元下降34.6%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業開發活動和物業管理活動直接產生的成本，包括建築、裝修和設計成本、土地使用權成本、資本化利息成本、僱員福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

回顧期內，本集團的銷售成本為人民幣230.07億元，較2023年同期的人民幣179.95億元上升27.9%。該增幅主要是由於確認銷售總面積及確認銷售平均成本上升所致。確認銷售總面積較2023年同期的76萬平方米上升53.0%至2024年上半年的117萬平方米。而2024年上半年確認銷售平均成本較2023年同期上升8.2%，主要由於平均土地成本及利息資本化增加所致。

毛(損)／利

回顧期內，本集團的毛損為人民幣18.70億元，較2023年同期毛利的人民幣20.07億元下降193.2%。回顧期內，本集團的毛損率為8.8%，較2023年同期的毛利率10.0%下降18.8個百分點。毛損及毛損率的下降主要由於房地產經營環境仍欠佳因而導致物業銷售平均售價持續下降，回顧期內確認收入的已竣工項目之毛利率亦較2023年同期有所下跌。確認銷售均價較2023年同期下降19.8%，而土地成本及利息資本化等相關平均成本較2023年同期上升8.2%，致使毛利及毛利率轉變為毛損及毛損率。

其他收入及收益淨額

回顧期內，本集團的其他收入及收益淨額為收益人民幣2.59億元，較2023年同期的收益人民幣4.67億元減少44.6%，該變動主要來自以下：

- (i) 利息收入為人民幣0.75億元，較2023年同期的人民幣1.62億元減少人民幣0.87億元；及
- (ii) 匯兌收益為人民幣0.36億元，較2023年同期的人民幣2.12億元下降人民幣1.76億元。

銷售及營銷成本

回顧期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣6.64億元，較2023年同期的人民幣7.36億元下降9.8%。該降幅主要是由於本集團有效控制銷售及營銷成本。

行政開支

回顧期內，本集團的行政開支為人民幣9.25億元，較2023年同期的人民幣14.37億元，減少35.6%，該減幅主要由於本集團於回顧期內進行嚴格的成本控制。

其他開支

回顧期內，本集團的其他開支為人民幣15.71億元，較2023年同期的人民幣11.91億元增加31.9%，該增幅主要由於出售合營企業及聯營公司的虧損增加。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、其他借款、優先票據、可交換債券、境內公司債券、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券、中期票據及租賃負債的利息開支及外幣借款匯兌損益，扣除資本化利息。

回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣4.98億元，較2023年同期的人民幣10.69億元減少53.4%。該下降主要由於本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款匯兌虧損為人民幣1.90億元，而2023年同期的虧損為人民幣9.58億元。此乃由於2023年同期的人民幣貶值幅度較回顧期大。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

回顧期內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣2.66億元，較2023年同期的虧損人民幣3.37億元下降21.2%。

股東應佔虧損

截至2024年6月30日止期間，本公司股東應佔虧損為人民幣96.74億元，較2023年同期的本公司股東應佔虧損為人民幣44.75億元上升116.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2024年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣88.20億元(2023年12月31日：人民幣125.53億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣41.48億元(2023年12月31日：人民幣86.37億元)及有限制現金為人民幣46.72億元(2023年12月31日：人民幣39.16億元)。

於2024年6月30日及2023年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、預售物業建築的擔保按金、意外賠償的按金及銀行借款的抵押品。

借 款

於2024年6月30日，本集團總借款為人民幣511.86億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、中期票據及可交換債券分別為人民幣315.53億元、人民幣124.27億元及人民幣72.06億元。

還 款 時 間 表	於 2024 年 6 月 30 日 (人民幣百萬元)	於 2023 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)
銀 行 借 款 及 其 他 借 款		
1 年 之 內	27,518	22,469
超 過 1 年 及 於 2 年 內	1,491	4,703
超 過 2 年 及 於 5 年 內	2,507	4,382
超 過 5 年	37	1,141
小 計	31,553	32,695
優 先 票 據		
1 年 之 內	12,427	—
超 過 1 年 及 於 2 年 內	—	9,168
超 過 2 年 及 於 5 年 內	—	3,171
小 計	12,427	12,339
境 內 公 司 債 券、商 業 物 業 資 產 支 持 證 券、 中 期 票 據 及 可 交 換 債 券		
1 年 之 內	2,439	3,401
超 過 1 年 及 於 2 年 內	1,333	85
超 過 2 年 及 於 5 年 內	3,434	5,034
小 計	7,206	8,520
合 計	51,186	53,554

於2024年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣264.02億元(2023年12月31日：人民幣276.14億元)，及其他借款其中人民幣18.08億元(2023年12月31日：人民幣19.87億元)，乃以土地使用權、自持物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和一間合營企業的股份為抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。

商業物業資產支持證券為人民幣37.19億元(2023年12月31日：人民幣39.61億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、自持物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣16.36億元(2023年12月31日：人民幣12.40億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金總額)除以總權益計算。於2024年6月30日，負債比率為80.3%(2023年12月31日：65.8%)。

於2024年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

於2024年6月30日，本集團並無訂立外幣遠期合約。

借款成本

回顧期內，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣21.69億元，較2023年同期的人民幣22.84億元下降5.0%，該下降主要由於回顧期內平均借款結餘較低所致。本集團於回顧期內的實際借貸利率為7.96%(2023年同期：7.28%)。

或然負債及財務擔保

本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2024年6月30日，未完結擔保額為人民幣551.35億元(2023年12月31日：人民幣505.92億元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為，一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持若干聯營公司的股權比例為人民幣24.24億元(2023年12月31日：人民幣19.38億元)的貸款提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣8.73億元(2023年12月31日：人民幣16.98億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣134.98億元(2023年12月31日：人民幣52.37億元)的貸款提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣114.41億元(2023年12月31日：人民幣31.80億元)。

於2024年6月30日，本集團為人民幣64.98億元(2023年12月31日：人民幣33.50億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2024年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣150.99億元(2023年12月31日：人民幣178.33億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣34.60億元(2023年12月31日：人民幣34.10億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備及收購非控股權益額外股權的資本承擔分別為人民幣0.83億元(2023年12月31日：人民幣1.61億元)及人民幣0.80億元(2023年12月31日：人民幣1.36億元)。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

於 2024 年 2 月 7 日：

1. (i) (其中包括) 南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」，作為賣方) 與星合投資(上海)有限公司(「星合投資」，作為買方) 訂立協議(「希爾美股權轉讓協議」)，據此，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買啟東希爾美貿易有限公司(「希爾美」) 40% 的股權，代價為人民幣 10,000,000 元，及(ii) (其中包括) 南通雅信(作為轉讓人) 與星合投資(作為受讓人) 訂立債權轉讓協議(「希爾美債權轉讓協議」，與希爾美股權轉讓協議統稱為「希爾美協議」)，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓希爾美結欠南通雅信賬面值為人民幣 318,807,000 元的股東貸款，代價為人民幣 318,807,000 元。
2. (i) (其中包括) 星合投資(作為賣方) 與南通雅信(作為買方) 訂立股權轉讓協議(「博爾美股權轉讓協議」)，據此，星合投資有條件同意出售，而南通雅信有條件同意購買啟東博爾美貿易有限公司(「博爾美」) 20% 的股權，代價為人民幣 5,000,000 元，及(ii) (其中包括) 星合投資(作為轉讓人) 與南通雅信(作為受讓人) 訂立債權轉讓協議(「博爾美債權轉讓協議」，與博爾美股權轉讓協議統稱為「博爾美協議」)，據此，星合投資同意轉讓，而南通雅信同意受讓博爾美結欠星合投資賬面值為人民幣 196,147,000 元的股東貸款，代價為人民幣 196,147,000 元。
3. (其中包括) 南通雅信與星合投資簽訂債務抵銷協議，據此，各訂約方同意首先抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議的應付代價，抵銷後星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣 127,660,000 元(即淨額)。淨額將進一步折讓約 40%，而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣 76,596,000 元。

有關上述交易的進一步信息及詳情，請參閱本公司日期為 2024 年 2 月 7 日及 2024 年 3 月 7 日的公告。

除本公告所披露外，於期間內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

全面債務管理

茲提述本公司日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告，內容有關(其中包括)本集團建議全面境外債務管理(統稱「公告」)。

如公告所載，鑒於本公司面臨的流動性壓力，本公司於2024年5月13日到期的寬限期後尚未支付於2025年到期4.83億美元的6.05%優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)的有關利息，並預期無能力履行其境外債務項下的所有付款義務。未能支付相關債務或會導致本公司的債權人要求加速償還債務。

如公告進一步所載，本公司正在考慮所有可能的行動，包括但不限於針對本集團境外債務制定全面債務管理解決方案，並已聘請外部財務顧問及法律顧問，以協助本集團評估本集團的資本結構及流動性狀況(作為本次行動的部份)，尋求可行的境外債務整體性解決方案。

本公司將與債權人保持積極溝通，尋求整體解決方案。本公司期待與債權人交流及合作，並呼籲彼等於本公司尋求其境外債務的整體解決方案過程中給予耐心、理解及支持。

本公司將根據上市規則、證券及期貨條例及／或其他適用法律法規之規定適時發出進一步公告，以告知本公司的股東及其他投資者有關本集團建議全面境外債務管理的任何重大進展。

回顧期後事件

本集團於回顧期後並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共有92,395名僱員，當中高級管理人員佔53人及中層管理人員佔80人。就地理位置而言，中國內地有92,347名僱員，香港有24名僱員及海外有24名僱員。截至2024年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣32.43億元(2023年同期：人民幣35.87億元)。

本集團參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

物業發展預售

回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣89.9億元，對應累計預售建築面積為64.7萬平方米及預售均價為每平方米人民幣13,905元。

物業管理

回顧期內，物業管理持續深化調整業務策略，夯實核心業務及提升服務品質，重視存量項目穩定性，兼顧經營效益，追求有質量的拓展，守住規模基本盤。同時，物業管理積極通過不同方式加強回款，努力克服客觀環境及非經營性因素造成的暫時性影響，可持續性業務仍體現了一定的韌性。

展望

中央層面預期將出台更多去庫存、穩市場的政策，從供給需求兩側發力穩市場。本集團將繼續採取措施加快物業預售，加速收取銷售所得款項。同時，本集團以審慎及積極的發展策略，繼續深耕大灣區及長三角等重點城市群。於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,249萬平方米的土地儲備，其中，於大灣區的土地儲備約為829萬平方米，佔整體土地儲備約25%，於長三角的土地儲備約為238萬平方米，佔整體土地儲備約7%。

另一方面，本集團已委聘境外財務顧問及法律顧問，以促進與境外債權人之間的建設性洽商，共同努力為制定當前境外債務狀況的整體解決方案作準備，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營，以維護其所有持份者的利益。

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(2023年同期：無)。

審閱中期業績

本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績未經本公司獨立核數師審核或審閱。然而，本公司審核委員會已於本集團管理層在場的情況下審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本集團採納的會計原則及實務，並與彼等討論了內部監控及財務匯報事宜。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「**董事證券交易守則**」)，其條款不遜於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載規定準則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2024年6月30日止六個月完全遵循董事證券交易守則。

遵守企業管治守則

截至2024年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，惟企業管治守則第C.2.1條除外，其要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。於回顧期內至今，陳卓林先生為本公司董事會主席兼總裁。鑒於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於為本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。此外，由於本公司的主要決策(包括但不限於本集團進行的重大交易及企業管治)須全體董事會成員的討論及批准，因此董事會認為，其他董事會成員有足夠權力對董事會主席及本公司的總裁行使權力進行審查及／或監察。經考慮本公司已採取的企業管治措施，董事會相信此項安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

購入、出售或贖回上市證券

於2024年3月28日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「**番禺雅居樂**」)(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)以每張面值人民幣100元回購人民幣2.2億元於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115100)(「**公開債券I**」)，並接著在2024年4月12日前轉售了該回購債券。公開債券I在上海證券交易所上市。

於2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣20,000,000元於2025年到期初始票面利率為5%的人民幣2億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101)(「**公開債券II**」)。已回購債券未轉售並於2024年4月12日前註銷。公開債券II在上海證券交易所上市。

於2024年4月9日，番禺雅居樂已按本金額加應計利息的代價全數贖回人民幣14.5億元於2024年到期初始票面利率為5.9%的公開境內發行公司債券(公司債券代號：175934)(「**公開債券III**」)。公開債券III已在上海證券交易所除牌。

除上文所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

於本公司、聯交所及新加坡證券交易所有限公司之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司(www.agile.com.cn)、聯交所(www.hkex.com.hk)及新加坡證券交易所有限公司(www.sgx.com)網站。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

董事會

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓林先生* (主席兼總裁)、陳卓雄先生*、黃奉潮先生*、陳卓喜先生**、陳卓南先生**、鄭漢鈞博士#、鄺志強先生#、許照中先生#及彭說龍博士#。

- * 執行董事
- ** 非執行董事
- # 獨立非執行董事
- ^ 僅供識別

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2024年8月30日