



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

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

年報

2025年



企業簡介

雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)及其附屬公司主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理。雅居樂股份於2005年在香港聯交所主板上市。作為一家中國知名品牌，本集團的業務已覆蓋中國及海外多個城市和地區。於2025年12月31日，本集團擁有預計總建築面積共計2,548萬平方米的土地儲備。



目錄

2	財務概要	42	企業管治報告
4	2025年主要榮譽及獎項	70	董事會報告
6	主席報告	85	獨立核數師報告
9	管理層的討論及分析	90	綜合損益表
16	物業發展	91	綜合全面收益表
18	業務概覽	92	綜合財務狀況表
20	項目概覽	94	綜合權益變動表
22	土地儲備一覽表	96	綜合現金流量表
32	其他業務	99	綜合財務報表附註
36	投資者關係	240	五年財務概要
37	董事履歷	242	公司資料
40	高級管理人員履歷	246	辭彙表



財務概要

綜合損益表概要

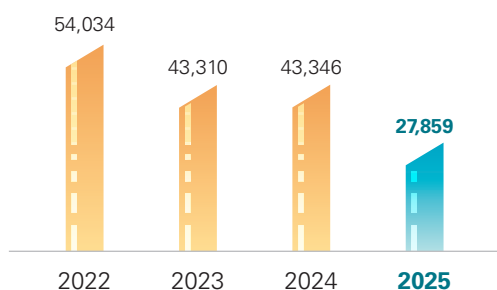
	截至12月31日止年度		變動
	2025年	2024年	
營業額(人民幣百萬元)	27,859	43,346	-35.7%
毛虧損(人民幣百萬元)	(4,906)	(521)	+841.3%
毛虧損率	(17.6%)	(1.2%)	-16.4個百分點
淨虧損(人民幣百萬元)	(21,983)	(17,539)	+25.3%
淨虧損率	(78.9%)	(40.5%)	-38.4個百分點
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(22,569)	(17,216)	+31.1%
每股基本虧損(人民幣元)	(4.473)	(3.412)	+31.1%

綜合財務狀況表概要

	於12月31日		變動
	2025年	2024年	
總資產(人民幣百萬元)	171,460	195,496	-12.3%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	3,451	4,232	-18.4%
有限制現金(人民幣百萬元)	2,128	2,958	-28.0%
短期借貸(人民幣百萬元)	38,734	38,327	+1.1%
長期借貸(人民幣百萬元)	8,071	10,590	-23.8%
股東權益(人民幣百萬元)	(12,671)	10,344	-222.5%
總借貸／總資產	27.3%	25.0%	+2.3個百分點
淨借貸／總權益	229.6%	103.6%	+126.0個百分點

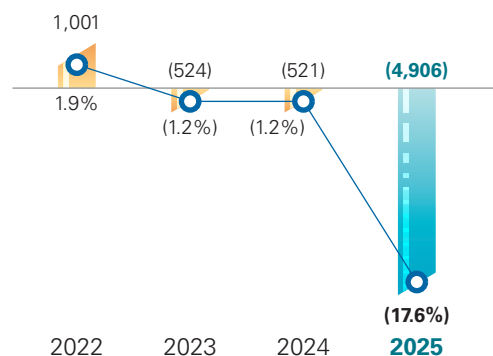
營業額

(人民幣百萬元)



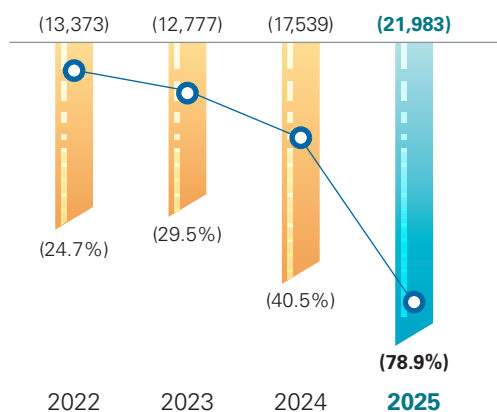
毛(虧損)/利及毛(虧損)/利率

(人民幣百萬元/%)



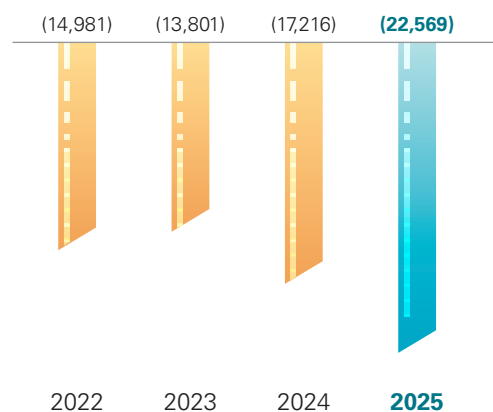
淨虧損及淨虧損率

(人民幣百萬元/%)



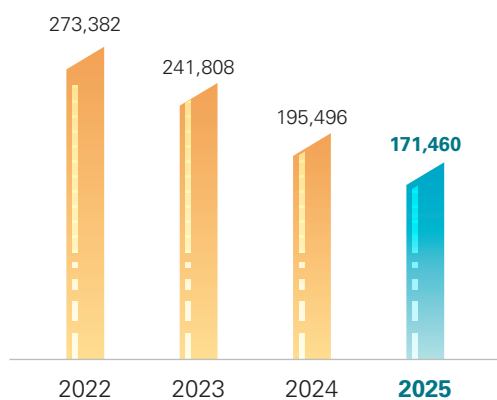
本公司股東應佔虧損

(人民幣百萬元)



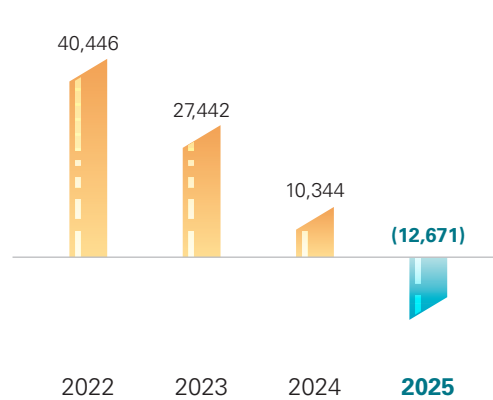
總資產

(人民幣百萬元)



股東權益

(人民幣百萬元)



2025年主要榮譽及獎項



1 2025房地產開發企業綜合實力 — 50名
中國房地產業協會
2025年3月

2 2025房地產卓越企業表現TOP100 — 57名
觀點指數研究院
2025年3月

3 2025年《財富》中國500強 — 336名
財富中國
2025年7月

4 2025中國房企超級產品力TOP100 — 56名
億翰智庫
2025年12月

5 2025年度中國房地產企業產品力TOP100 — 55名
克爾瑞
2025年12月

2025年主要榮譽及獎項(續)



- 6** 優秀園林與公共空間設計獎 — 雅居樂凱茵雲頂
廣東省房地產行業協會
2025年12月
- 7** 優秀戶型與室內空間設計獎 — 雅居樂凱茵雲頂
廣東省房地產行業協會
2025年12月
- 8** 優秀園林與公共空間設計獎 — 雅居樂灣際壹號
廣東省房地產行業協會
2025年12月
- 9** 優秀戶型與室內空間設計獎 — 雅居樂灣際壹號
廣東省房地產行業協會
2025年12月
- 10** 2025中國物業服務企業綜合實力10強 — 雅生活
克爾瑞物管 & 中物研協
2025年6月
- 11** 2025年度高質量發展價值品牌 — 雅生活
時代週報
2025年11月
- 12** 2025年度品牌美譽度領先企業 — 雅生活
央廣網
2025年12月

主席報告

本集團會繼續應對挑戰，篤行進階，以保交付、穩經營為核心策略，積極適應新階段市場特徵，全力推進各項業務的穩定運營。以實際行動兌現企業承諾，展現困境中的責任擔當。

陳卓林
主席兼總裁



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」)連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至2025年12月31日止年度綜合業績如下：

業務回顧

年內，本集團整體營業額為人民幣278.59億元，其中物業發展營業額為人民幣127.29億元，物業管理營業額為人民幣128.26億元，及其他業務營業額為人民幣23.04億元，佔比分別為45.7%，46.0%及8.3%。本集團整體毛損額為人民幣49.06億元，毛損率為17.6%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣219.83億元及人民幣225.69億元。於2025年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣55.79億元。

2025年，中國房地產市場在前期政策效果逐步釋放與新一輪支持措施共同作用下，呈現築底企穩態勢。政策端更加注重精準施策，協同發力於穩定市場預期、支持合理住房需求、化解行業風險及推動「好房子」建設。房地產行業在近幾年震蕩不停，雖然目前整體政策趨好，但政策尚未能

普遍惠及，本集團仍然在艱難前行。年內，本集團連同其合營企業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85.7億元，同比下降44.7%，對應累計預售建築面積為93.9萬平方米，同比下降19.1%，預售均價為每平方米人民幣9,129元，同比下降31.7%。銷售方面進一步收縮，本集團的流動性也遭受較大影響。

市場嚴峻，寒流未竭，航道收窄，本集團一直應對挑戰，篤行進階，以保交付、穩經營為核心策略，積極適應新階段市場特徵，全力推進各項業務的穩定運營。於年內，本集團在中山、陵水、漢中、天津、宜賓、西雙版納、太原、海口等33個城市，累計交付約1.6萬戶，累計交付面積約135萬平方米。以實際行動兌現企業承諾，展現了困境中的責任擔當。

主席報告(續)

展望和致謝

2026年是國家「十五五」規劃開局之年，房地產政策預計還是以聚焦穩定預期、激活需求、優化供給為主，加力推進城市更新及「好房子」建設，共同推動房地產市場平穩運行及行業高質量轉型。本集團將繼續緊抓經營銷售。一方面將繼續採取措施加快物業預售，抓緊交付工作，以審慎的發展策略，著重發展珠江三角洲(「珠三角」)及長江三角洲(「長三角」)等重點城市群。於2025年12月31日，本集團於69個城市擁有預計總建築面積約為2,548萬平方米的土地儲備，其中，於珠三角的土地儲備約為757萬平方米，佔整體土地儲備約30%，於長三角的土地儲備約為131萬平方米，佔整體土地儲備約5%。另一方面，本集團一直與其財務及其他專業顧問緊密合作，且與主要境外債權人就重組方案進行多次溝通，持續調整完善重組方案條款，爭取盡快制定合理有效的重組方案，提高財務靈活性，促使本集團能夠更好地穩定營運及尋求長期發展。

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，2026年3月31日

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣278.59億元(2024年：人民幣433.46億元)，較2024年減少35.7%。本集團之經營虧損為人民幣149.77億元(2024年：經營虧損人民幣112.10億元)，較2024年上升33.6%。

年內，本集團之淨虧損為人民幣219.83億元，較2024年的淨虧損人民幣175.39億元上升25.3%。

年內，本公司股東應佔虧損為人民幣225.69億元，較2024年的虧損人民幣172.16億元上升31.1%。

截至2025年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣4.473元(2024年：每股基本虧損為人民幣3.412元)。

虧損主要受以下因素影響：

1. 出售／終止確認附屬公司錄得虧損；
2. 使用權益法入賬的投資減值虧損；及
3. 所得稅開支大幅上升。

土地儲備

於2025年12月31日，本集團於69個城市，擁有預計總建築面積約為2,548萬平方米的土地儲備，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、華北區域及香港。對應樓面平均地價為每平方米人民幣2,463元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展之確認銷售收入為人民幣127.29億元，較2024年的人民幣265.52億元下降52.1%。該下降主要因整體物業銷售面積及物業銷售均價下降所致。確認銷售總面積為126萬平方米，較2024年下降44.5%。2025年的確認銷售均價為每平方米人民幣10,073元，較2024年的每平方米人民幣11,667元下降13.7%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣128.26億元，較2024年的人民幣136.75億元下降6.2%。於2025年12月31日，本集團總在管面積為502.8百萬平方米，較2024年12月31日的550.6百萬平方米下降47.8百萬平方米，下降率為8.7%。

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。年內，本集團的其他收入為人民幣23.04億元，較2024年的人民幣31.19億元下降26.1%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業發展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、員工福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

管理層的討論及分析(續)

年內，本集團的銷售成本為人民幣327.65億元，較2024年的人民幣438.67億元減少25.3%。有關減少主要由於確認銷售總面積下降所致。

毛虧損

年內，本集團的毛虧損為人民幣49.06億元，較2024年的毛虧損人民幣5.21億元上升841.3%。年內，本集團的毛虧損率為17.6%。有關增加主要由於房地產行業的經營環境仍然困難重重，削弱了買家信心並使物業銷售放緩。確認銷售均價較去年下降13.7%，而相關平均成本較2024年下降4.1%。

其他收入及收益淨額

年內，本集團的其他收入及收益淨額為人民幣2.56億元，較2024年的人民幣11.82億元下降78.3%。該變動主要由於利息收入為人民幣0.55億元，較2024年的人民幣1.55億元下降人民幣1億元；以及2024年按公允值計入損益的金融資產的公允值收益淨額為人民幣6.76億元，而年內則錄得虧損，已計入其他開支。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣6.52億元，較2024年的人民幣11.61億元下降43.8%。該下降主要是由於本集團有效控制銷售及營銷成本所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣17.06億元，較2024年的人民幣26.28億元下降35.1%。該下降主要是由於本集團於年內進行嚴格的成本控制。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣17.03億元，較2024年的人民幣22.67億元下降24.9%，主要由於出售合營企業及聯營公司的虧損下降。

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、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收益或虧損，扣除資本化利息。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣4.78億元，較2024年的人民幣6.49億元下降26.4%。該下降主要由於本集團的平均借款結餘下降，截至2025年12月31日止年度的利息開支為人民幣35.90億元，較2024年的人民幣43.31億元下降17.1%。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

年內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣1.25億元，較2024年的虧損人民幣6.54億元下降80.9%。該下降主要由於合營企業虧損所佔份額由2024年的人民幣6.37億元下降至2025年的人民幣1.63億元，以及聯營公司溢利所佔份額由2024年的虧損人民幣0.17億元增加至2025年的溢利人民幣0.38億元。

所得稅開支

年內，本集團所得稅開支為人民幣64.02億元，較2024年的人民幣50.26億元上升27.4%。該上升主要由於中國內地的土地增值稅上升。

股東應佔虧損

截至2025年12月31日止年度，本公司股東應佔虧損為人民幣225.69億元，較截至2024年12月31日止年度的虧損人民幣172.16億元上升31.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2025年12月31日，本集團總現金及銀行結餘為人民幣55.79億元(2024年12月31日：人民幣71.89億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣34.51億元(2024年12月31日：人民幣42.31億元)及有限制現金為人民幣21.28億元(2024年12月31日：人民幣29.58億元)。

於2025年及2024年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、建築預售監管資金及意外賠償的按金。

借款

於2025年12月31日，本集團總借款為人民幣468.06億元，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273.21億元、人民幣122.77億元及人民幣72.08億元。

還款時間表	於2025年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2024年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	23,178	24,971
超過1年及於2年內	2,532	1,327
超過2年及於5年內	1,611	2,765
小計	27,321	29,063
優先票據		
1年之內	12,277	12,544
小計	12,277	12,544
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	3,279	811
超過1年及於2年內	3,704	3,089
超過2年及於5年內	225	3,409
小計	7,208	7,309
合計	46,806	48,916

管理層的討論及分析(續)

於2025年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣224.83億元(2024年12月31日：人民幣241.69億元)，及其他借款其中人民幣19.82億元(2024年12月31日：人民幣19.08億元)，乃以若干土地使用權、自用物業、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權作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以該等附屬公司股份作抵押。

商業物業資產支持證券為人民幣36.43億元(2024年12月31日：人民幣37.19億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、自用物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣19.15億元(2024年12月31日：人民幣17.26億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

淨負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目以及有限制現金總額)除以總權益計算。於2025年12月31日，淨負債比率為229.6%(2024年12月31日：103.6%)。

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、美元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

於2025年12月31日，本集團無訂立任何外匯遠期合約。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。

借款成本

於2025年，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35.86億元，較2024年的人人民幣43.19億元下降17.0%，該下降主要是由於2025年平均借款結餘下降。本集團於年內的實際借貸利率為7.34%(2024年：8.02%)。

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2025年12月31日，未完結擔保額為人民幣276.43億元(2024年12月31日：人民幣348.43億元)。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，一般會於買家接收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結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。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任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣9.20億元(2024年12月31日：人民幣24.69億元)的貸款提供若干擔保。於2025年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣4.51億元(2024年12月31日：人民幣19.58億元)。

本集團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124.46億元(2024年12月31日：人民幣134.04億元)的貸款提供若干擔保。於2025年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣112.20億元(2024年12月31日：人民幣114.08億元)。

於2025年12月31日，本集團為人民幣94.72億元(2024年12月31日：人民幣67.81億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2025年12月31日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣125.50億元(2024年12月31日：人民幣154.21億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.16億元(2024年12月31日：人民幣9.16億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔為人民幣0.01億元(2024年12月31日：人民幣0.02億元)。

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

茲提述本公司日期為2025年6月24日及2025年8月6日的公告，內容有關出售本公司聯營公司股權及聯營公司減資。

於2025年6月23日，廣東雅新產業投資有限公司(「雅新投資」，本公司之全資附屬公司)與廣東省食品進出口集團有限公司(「省食出集團」)訂立買賣協議，據此雅新投資有條件同意出售而省食出集團有條件同意購買廣東珠江橋生物科技股份有限公司(「目標公司」)35,522,798股股份(佔目標公司約21.1632%的股權)，代價為人民幣191,219,220元；及雅新投資與目標公司訂立回購協議，據此雅新投資有條件同意出售而目標公司有條件同意以定向減資方式回購目標公司7,949,410股股份(佔目標公司約4.7360%的股權)，代價為人民幣42,791,700元。於買賣協議及回購協議項下之交易完成後，本集團將不會持有目標公司的任何股份。

除上文所披露者外，於期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，於本報告日期亦無經董事會授權而有其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

管理層的討論及分析(續)

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，以及本公司日期為2025年6月30日、2025年8月4日、2025年9月30日及2025年12月31日的公告，內容有關(其中包括)本公司為減輕其流動性問題而作出的行動計劃。

如日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告所載，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。

如本公司日期為2025年6月30日、2025年8月4日、2025年9月30日及2025年12月31日的公告所載，本集團一直在積極採取措施管理其境外債務。尤其，本集團已建立現金流測算模型及模擬清算分析以支持重組計劃，在此基礎上，本集團一直與主要境外債權人保持磋商，積極協助其進行盡職調查，就重組方案進行多次溝通，持續調整完善重組方案條款，爭取達成一致的重組條款，盡快落實重組方案。

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。

報告期後事項

於2026年3月5日，本公司之附屬公司玉林市新滔環保科技有限公司(「賣方」)與玉林溢華環保科技有限公司(「買方」)訂立意向協議書，據此，買方有意以現金向賣方收購土地、廠房等不動產，以及設備、管網、在建工程等運營固定資產(「目標資產」)。於2026年3月27日，賣方與買方訂立正式協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標資產，代價為人民幣11.5億元。

有關上述事項的詳情，請參閱本公司日期為2026年3月5日及2026年3月27日的公告。

茲提述本公司日期為2026年4月22日的公告(「**2026年4月公告**」)，內容有關出售本公司附屬公司之股權。

於2026年4月22日，南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」)(本公司的間接非全資附屬公司)、中國房地產開發集團南通有限公司(「中國房地產開發集團南通」)與浙江祥雅房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此，南通雅信同意出售而中國房地產開發集團南通同意購買項目公司50%股權，代價為人民幣95,000,000元。代價將由中國房地產開發集團南通透過向南通雅信轉讓項目公司欠付中國房地產開發集團南通本金額為人民幣95,000,000元的債務(「轉讓債務」)的方式結付。轉讓債務將透過向南通雅信轉讓目標物業(如2026年4月公告中所

定義)的方式償付。股權轉讓協議項下的交易完成後，本公司將不再持有項目公司的任何權益，且項目公司將不再為本公司的附屬公司。因此，項目公司的財務業績將不再併入本公司的財務業績。

除上文所披露外，於報告期後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有84,126名僱員，當中高級管理人員佔43人及中層管理人員佔139人。就地理位置而言，中國內地有84,104名僱員，香港有20名僱員及海外公司有2名僱員。截至2025年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣56.32億元(2024年12月31日：人民幣62.70億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工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

年內，本集團連同其合營企業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85.7億元，對應累計預售建築面積為93.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣9,129元。

物業管理

年內，雅生活擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國多個省市，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務。

展望

2026年是國家「十五五」規劃開局之年，房地產政策預計還是以聚焦穩定預期、激活需求、優化供給為主，加力推進城市更新及「好房子」建設，共同推動房地產市場平穩運行及行業高質量轉型。本集團將繼續緊抓經營銷售。一方面將繼續採取措施加快物業預售，抓緊交付工作。另一方面，本集團會繼續加大力度推進境外債務重組，爭取盡快制定合理有效的重組方案，提高財務靈活性，促使本集團能夠更好地穩定營運及尋求長期發展。

物業發展

為支持物業發展業務的長期穩定增長，面對激烈的市場競爭，本集團通過完善產品的規劃設計，提供優質的銷售及售後服務，不斷提升競爭力，保持強大的品牌知名度。



- 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
- 海外





業務概況

本年度內，本集團連同本集團的合營企業、聯營公司及本集團管理的「雅居樂」品牌房地產項目累計預售金額為人民幣85.7億元，累計預售建築面積為93.9萬平方米，平均售價為每平方米人民幣9,129元。



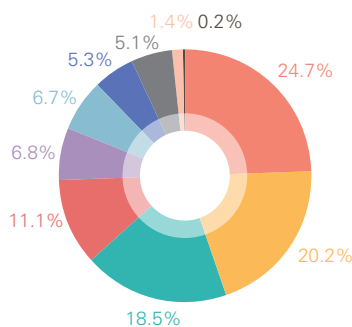
於2025年，華南地區、西部地區、華東地區、華北地區、雲南地區、華中地區及其他地區分別佔預售總建築面積的30.7%、24.2%、19.0%、7.5%、6.8%、6.3%及5.5%。於2025年12月31日，本集團於合共69個城市擁有規劃總建築面積達2,548萬平方米的土地儲備。



區域分佈

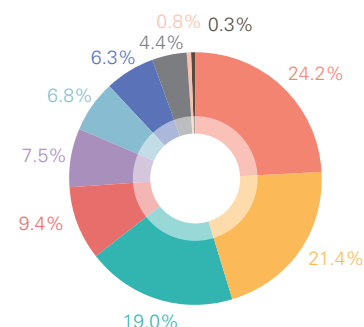
預售金額為人民幣85.7億元

- 華東
- 華南(大灣區)
- 西部
- 海南
- 華北
- 華南(非大灣區)
- 華中
- 雲南
- 東北
- 海外



預售建築面積為93.9萬平方米

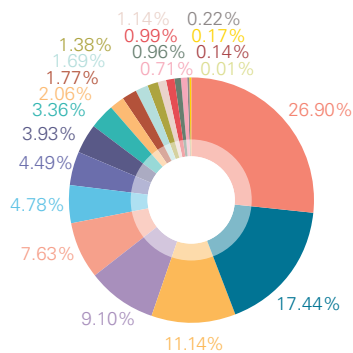
- 西部
- 華南(大灣區)
- 華東
- 華南(非大灣區)
- 華北
- 雲南
- 華中
- 海南
- 東北
- 海外



省份分佈

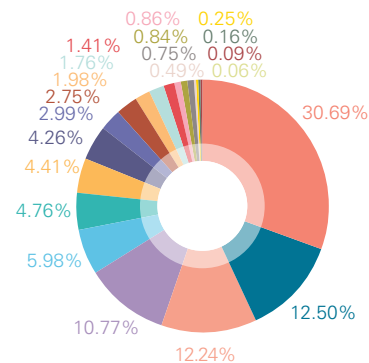
預售金額為人民幣85.7億元

- 廣東
- 江蘇
- 海南
- 雲南
- 陝西
- 四川
- 浙江
- 天津
- 湖北
- 重慶
- 山西
- 福建
- 遼寧
- 北京
- 河南
- 湖南
- 上海
- 山東
- 海外
- 安徽
- 廣西



預售建築面積為93.9萬平方米

- 廣東
- 江蘇
- 陝西
- 雲南
- 四川
- 湖北
- 海南
- 浙江
- 天津
- 山西
- 重慶
- 福建
- 河南
- 上海
- 遼寧
- 山東
- 北京
- 海外
- 湖南
- 安徽
- 廣西



物業發展(續)



項目概覽
(於2025年12月31日)

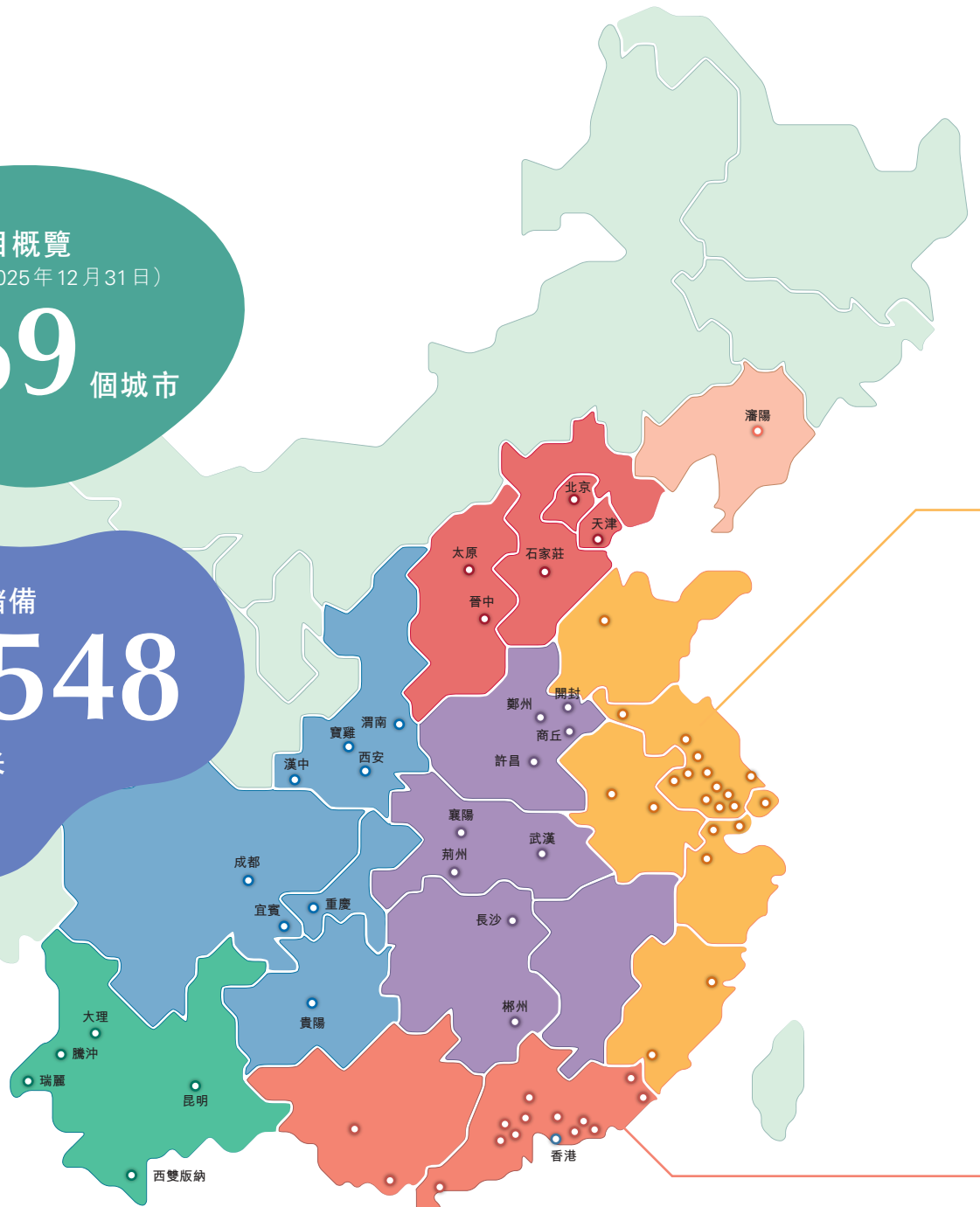
69 個城市



總土地儲備

2,548

萬平方米



- 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

常州
福州
杭州
合肥
淮安
湖州
嘉興
濟南
崑山
南京
南通
啟東
上海
紹興
蘇州
蕪湖
無錫
徐州
揚州
宜興
漳州
鎮江

北海
佛山
廣州
河源
惠州
江門
揭陽
茂名
梅州
南寧
清遠
汕頭
汕尾
肇慶
中山

省份

	項目數目	項目預計	
		總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
安徽	2	384,003	111,501
北京	2	116,938	116,940
重慶	7	1,402,997	790,887
福建	4	1,442,906	1,129,487
廣東	38	23,597,929	8,383,734
廣西	2	1,624,087	1,187,875
貴州	1	72,390	72,390
海南	6	8,796,715	1,084,815
河北	1	99,394	99,686
河南	6	2,281,286	1,341,887
香港	1	6,030	6,030
湖北	4	1,450,357	266,507
湖南	3	1,555,157	766,594
江蘇	22	4,292,113	984,008
遼寧	2	1,187,534	64,963
陝西	5	2,411,990	881,247
山東	1	186,601	22,917
上海	1	103,678	961
山西	2	795,276	661,204
四川	7	3,233,479	1,100,589
天津	5	5,421,934	2,273,746
雲南	6	7,614,590	3,921,606
浙江	5	487,262	209,266
總計	133	68,564,645	25,478,837

區域

	項目數目	項目預計	
		總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
華南區域	40	25,222,016	9,571,609
華東區域	35	6,896,562	2,458,139
西部區域	20	7,120,856	2,845,112
華中區域	13	5,286,800	2,374,988
海南區域	6	8,796,715	1,084,815
雲南區域	6	7,614,590	3,921,606
東北區域	2	1,187,534	64,963
華北區域	10	6,433,542	3,151,576
香港	1	6,030	6,030
總計	133	68,564,645	25,478,837

物業發展(續)

土地儲備一覽表

(於2025年12月31日)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目佔地 總面積 (平方米)	地址
華南區域					
1	廣州雅居樂天際715	廣州	100%	21,908	廣州市荔灣區
2	廣州雅居樂花都雅郡	廣州	100%	67,260	廣州市花都區
3	廣州雅居樂溪境花園	廣州	49%	126,140	廣州市從化區
4	廣州雅居樂濱江雅苑	廣州	100%	24,814	廣州市從化區
廣州小計				240,122	
5	中山凱茵新城	中山	100%	1,970,275	中山市火炬高技術產業開發區
6	中山雅居樂新城	中山	100%	1,476,285	中山市三鄉鎮
7	中山雅居樂劍橋郡	中山	100%	375,357	中山市東區
8	中山雅居樂御龍山	中山	100%	563,253	中山市五桂山鎮
9	中山雅居樂濠頭雅苑	中山	100%	83,483	中山市火炬高技術產業開發區
10	中山雅居樂江玥	中山	100%	27,868	中山市石岐區
11	中山翠山中心城	中山	100%	181,667	中山市三鄉鎮
12	中山凱茵雲頂	中山	50%	162,795	中山市火炬高技術產業開發區
13	中山瀾溪洋島	中山	60%	131,863	中山市火炬高技術產業開發區
14	中山雅居樂迪茵湖小鎮	中山	50%	478,955	中山市三角鎮
15	中山天樞樺府	中山	100%	35,993	中山市三鄉鎮
16	中山深中壹號	中山	50%	180,718	中山市南朗鎮
17	中山和華酒店項目	中山	100%	64,536	中山市三鄉鎮
18	中山雅居樂錦城	中山	100%	69,808	中山市三鄉鎮
19	中山東鳳鎮項目	中山	100%	669,960	中山市東鳳鎮
20	中山雅居樂灣際壹號項目A	中山	65%	245,526	中山市翠亨新區(起步區)
21	中山雅居樂灣際壹號項目B	中山	50%	503,617	中山市翠亨新區(起步區)
中山小計				7,221,959	
22	江門雅居樂雅逸庭	江門	51%	29,372	江門市新會區
江門小計				29,372	
23	順德雅居樂花園	佛山	100%	212,410	佛山市順德區
24	順德雅居樂萬象郡	佛山	19%	62,515	佛山市順德區
25	順德雅居樂劍橋郡	佛山	50%	110,833	佛山市順德區
26	佛山雅居樂風景	佛山	51%	27,407	佛山市順德區
佛山小計				413,165	

土地儲備(平方米)(註1)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)				項目竣工日期 (整體最終)
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
91,298	944	944	-	-	944	-	-		30/12/2021
103,354	1,319	1,319	-	-	502	-	817		30/7/2024
287,740	130,877	7,973	35,309	87,595	130,877	-	-		26年四季度以後
91,987	252	-	252	-	252	-	-		30/4/2024
574,379	133,392	10,236	35,561	87,595	132,575	-	817		
1,889,961	6,093	6,093	-	-	6,093	-	-		30/12/2014
3,519,253	81,136	26,626	13,860	40,650	66,786	-	14,350		14/4/2028
1,444,668	153,353	-	85,272	68,080	153,353	-	-		28年四季度以後
1,126,505	1,759	1,759	-	-	1,759	-	-		29/6/2018
62,933	116	116	-	-	116	-	-		18/1/2024
69,316	108	108	-	-	108	-	-		28/6/2019
454,167	15,584	15,584	-	-	15,584	-	-		20/4/2021
356,382	264,100	29,467	80,208	154,425	264,100	-	-		28年四季度以後
395,588	79,096	79,096	-	-	79,096	-	-		25/12/2022
843,268	654,737	7,066	59,780	587,890	654,737	-	-		28年四季度以後
71,986	182	182	-	-	182	-	-		22/4/2019
451,795	451,793	-	-	451,793	451,793	-	-		28年四季度以後
129,072	125,039	-	-	125,039	125,039	-	-		28年四季度以後
154,987	2,210	2,210	-	-	2,210	-	-		9/12/2020
1,288,419	1,288,419	-	-	1,288,419	1,288,419	-	-		28年四季度以後
930,169	738,138	87,074	158,107	492,957	406,829	-	331,310		28年四季度以後
850,211	850,211	-	-	850,211	850,211	-	-		28年四季度以後
14,038,681	4,712,072	255,380	397,228	4,059,464	4,366,412	-	345,660		
63,525	2,161	2,161	-	-	2,161	-	-		23/9/2025
63,525	2,161	2,161	-	-	2,161	-	-		
488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-		20/12/2012
164,254	2,664	2,664	-	-	580	-	2,084		30/5/2024
331,006	94,553	94,553	-	-	94,553	-	-		30/12/2024
61,477	3,266	394	2,872	-	394	-	2,872		30/8/2024
1,045,238	102,011	99,139	2,872	-	97,055	-	4,956		

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目佔地 總面積 (平方米)	地址
27(A)	惠州雅居樂白鷺湖項目 A	惠州	51%	580,524	惠州市汝湖鎮
27(B)	惠州雅居樂白鷺湖項目 B	惠州	100%	1,414,155	惠州市汝湖鎮
28	惠陽雅居樂花園	惠州	66%	1,248,191	惠州市惠陽區
29	惠州雅居樂都匯雅郡	惠州	51%	55,000	惠州市仲愷惠環
惠州小計				3,297,870	
30	肇慶雅居樂香港城	肇慶	100%	287,781	肇慶市新區
肇慶小計				287,781	
31	河源雅居樂源著	河源	100%	60,704	河源市東源縣
32	河源十里東岸項目	河源	50%	64,806	河源市紫金縣
33	汕尾雅居樂山海郡	汕尾	49%	183,407	汕尾市城區
34	梅州峰會	梅州	50%	44,774	梅州市梅縣區
35	揭陽揭東區項目	揭陽	100%	46,599	揭陽市揭東區
粵東小計				400,290	
36	茂名雅居樂樂活新城	茂名	100%	86,400	茂名市站南片區
粵西小計				86,400	
37	清遠錦城	清遠	50%	53,331	清遠市清城區
38	清遠雅居樂雅郡	清遠	51%	166,700	清遠市清城區
粵北小計				220,031	
39	南寧國際金融中心	南寧	50%	56,736	南寧市五象新區
40	北海雅居樂金海灣	北海	60%	667,213	北海市銀海區
廣西小計				723,949	
華南區域小計				12,920,938	

土地儲備(平方米)(註1)

項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			項目竣工日期 (整體最終)
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)	
811,500	694,604	-	115,850	578,754	694,604	-	-	26年四季度以後
1,293,836	99,795	99,795	-	-	-	-	99,795	26年四季度以後
2,995,658	1,384,077	117,584	-	1,266,493	1,384,077	-	-	26年四季度以後
196,508	59,364	59,364	-	-	2,836	-	56,527	30/8/2024
5,297,502	2,237,839	276,743	115,850	1,845,247	2,081,517	-	156,323	
714,484	385,119	42,555	-	342,564	385,119	-	-	26年四季度以後
714,484	385,119	42,555	-	342,564	385,119	-	-	
151,760	11,769	11,769	-	-	10,766	-	1,003	31/10/2024
162,015	162,015	-	-	162,015	162,015	-	-	26年四季度以後
416,914	165,437	-	-	165,437	165,437	-	-	26年四季度以後
116,412	2,687	2,687	-	-	2,687	-	-	30/10/2022
157,914	34,260	1,175	33,085	-	34,260	-	-	26年四季度以後
1,005,015	376,168	15,631	33,085	327,452	375,165	-	1,003	
212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	26年四季度以後
212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	
168,158	2,093	2,093	-	-	2,093	-	-	30/12/2024
478,533	220,121	594	114,283	105,244	220,121	-	-	26年四季度以後
646,691	222,214	2,687	114,283	105,244	222,214	-	-	
375,446	126,317	126,317	-	-	-	-	126,317	20/12/2019
1,248,641	1,061,558	20,651	174,793	866,114	1,061,558	-	-	26年四季度以後
1,624,087	1,187,875	146,968	174,793	866,114	1,061,558	-	126,317	
25,222,016	9,571,609	851,499	993,250	7,726,860	8,912,465	-	659,144	

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目佔地 總面積 (平方米)	地址
華東區域					
41	南京雅居樂濱江國際	南京	100%	316,697	南京市浦口區
42	南京雅居樂雅郡蘭庭	南京	62.5%	63,132	南京市江寧區
43	揚州國際濱水新城小鎮項目	揚州	51%	306,886	揚州市江橋路
44	揚州槐泗工業項目	揚州	100%	48,430	揚州市邗江區
45	鎮江雅居樂新樂府	鎮江	50%	75,795	鎮江市京口區
46	徐州雅居樂富春山居	徐州	50%	132,397	徐州市雲龍區
47	徐州鼓樓區項目	徐州	30%	41,100	徐州市鼓樓區
48	合肥肥東工業項目	合肥	100%	79,893	合肥市循環經濟示範園
49	蕪湖雅居樂新樂府	蕪湖	60%	124,059	蕪湖市弋江區
50	上海雅居樂佘山望	上海	30%	88,442	上海市松江區
51	嘉興雅居樂光和城	嘉興	40%	31,163	嘉興市嘉善縣
52	嘉興雅居樂悅景莊春風渡	嘉興	50%	31,025	嘉興市桐鄉市
53	紹興鳳林西路	紹興	100%	63,836	紹興市越城區
54	湖州鳳凰東區項目	湖州	50%	65,257	湖州市鳳凰東區
55	湖州高科技智造小鎮項目	湖州	100%	74,689	湖州市長興縣
56(A)	常州雅居樂山湖城項目A	常州	100%	614,915	常州市金壇區
56(B)	常州雅居樂山湖城項目B	常州	95%	352,357	常州市金壇區
57	常州雅居樂汀上	常州	100%	98,451	常州市新北區
58	常州工業項目	常州	100%	85,644	常州市梅西路
59	宜興官林工業項目	宜興	100%	121,827	宜興市官林鎮
60	常州雅居樂環尚雅宸	常州	100%	48,985	常州市新北區
61	無錫公園里	無錫	50%	89,647	無錫市新吳區
62	無錫雅居樂一澄風華	無錫	100%	88,976	無錫市江陰市
63	無錫悅印風華	無錫	23%	21,820	無錫市經開區
64	南通雅居樂中央公園	南通	40%	141,257	南通市海門市
65	啟東雅居樂中央公館	啟東	100%	49,737	啟東市金橋路
66	啟東華石路東項目	啟東	60%	72,182	啟東市華石路東
67	淮安工業項目	淮安	100%	65,855	淮安市新竹路
68	蘇州雅居樂新樂府	蘇州	6%	81,202	蘇州市相城開發區
69	蘇州漕湖項目	蘇州	51%	49,913	蘇州市相城區
70	崑山雅居樂聆湖雅苑	崑山	6%	60,291	崑山市澱山湖鎮
71	福州環悅長灘	福州	49%	70,618	福州市亭江片區
72	福州雅居樂山海郡	福州	100%	39,096	福州市馬尾區
73	福州倉山區項目	福州	100%	20,007	福州市倉山區
74	漳州雅居樂香山灣	漳州	51%	353,391	漳州市漳浦縣
75	濟南雅居樂錦城	濟南	100%	69,495	濟南市長清區
華東區域小計				4,138,467	

項目預計 總建築面積 (平方米)	土地儲備(平方米)(註1)								項目竣工日期 (整體最終)
	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)				
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
910,561	37,267	37,267	-	-	-	-	37,267	29/11/2019	
155,769	54,049	5,912	48,137	-	54,049	-	-	20/12/2024	
527,893	233,849	2,699	43,011	188,139	182,582	-	51,267	26年四季度以後	
77,017	10,198	-	10,198	-	-	-	10,198	30/12/2024	
127,524	12,107	12,107	-	-	12,107	-	-	25/12/2024	
175,912	24,474	168	24,306	-	24,474	-	-	20/12/2024	
99,804	3,180	3,180	-	-	3,180	-	-	7/9/2023	
111,073	111,073	-	93,781	17,292	-	-	111,073	30/9/2024	
272,930	428	428	-	-	428	-	-	15/8/2021	
103,678	961	961	-	-	961	-	-	25/12/2024	
68,555	5,942	5,942	-	-	595	-	5,347	30/9/2022	
70,867	46,491	46,491	-	-	46,491	-	-	30/8/2024	
108,418	108,418	-	108,418	-	108,418	-	-	30/11/2025	
133,842	37,537	37,537	-	-	34,444	-	3,094	25/12/2023	
105,580	10,878	10,878	-	-	-	-	10,878	15/12/2021	
297,309	74,626	-	-	74,626	74,626	-	-	26年四季度以後	
183,468	69,911	-	-	69,911	69,911	-	-	26年四季度以後	
151,330	8,233	644	7,589	-	8,233	-	-	26年四季度以後	
121,712	3,107	3,107	-	-	-	-	3,107	15/3/2023	
109,824	39,117	13,368	-	25,748	-	-	39,117	26年四季度以後	
107,599	8,934	8,934	-	-	8,934	-	-	10/1/2025	
160,905	42,200	2,813	39,387	-	42,200	-	-	30/6/2025	
179,262	178,248	-	178,248	-	178,248	-	-	26年四季度以後	
49,039	2,544	2,544	-	-	2,544	-	-	30/1/2025	
296,226	197	197	-	-	65	-	131	21/4/2022	
126,522	72,367	14,078	58,289	-	54,617	-	17,750	26年四季度以後	
137,165	74,838	-	74,838	-	74,838	-	-	26年四季度以後	
66,101	32,618	-	-	32,618	-	-	32,618	25/8/2024	
32,943	387	-	387	-	-	-	387	19/8/2022	
89,746	228	228	-	-	228	-	-	30/7/2024	
108,481	1,330	1,330	-	-	1,330	-	-	20/9/2023	
197,730	60,568	60,568	-	-	52,798	-	7,770	10/10/2022	
62,519	5,023	5,023	-	-	5,023	-	-	24/12/2019	
41,931	62	62	-	-	62	-	-	30/12/2022	
1,140,725	1,063,834	82,184	89,339	892,311	1,063,834	-	-	27年四季度以後	
186,601	22,917	-	22,917	-	22,917	-	-	30/9/2024	
6,896,562	2,458,139	358,649	798,844	1,300,646	2,128,135	-	330,004		

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目佔地 總面積 (平方米)	地址
西部區域					
76	成都雅居樂花園	成都	100%	1,338,960	成都市雙流縣
77	成都雅居樂星徽城	成都	49%	56,005	成都市青白江區
78	成都雅居樂柏光雅府	成都	100%	98,028	成都市溫江區
79	成都IN天府	成都	30%	97,626	成都市成華區
84(A)	成都雅居樂九麓	成都	100%	221,990	成都市崇州三郎鎮
84(B)	成都雅居樂九麓	成都	51%	150,750	成都市崇州三郎鎮
81	成都簡陽項目	成都	34%	62,450	成都市簡陽市石橋街道
82	宜賓敘州區項目	宜賓	100%	150,963	宜賓市敘州區
83	西安雅居樂湖居筆記	西安	100%	277,519	西安市長安區
84	西安雅居樂北城雅郡	西安	100%	128,087	西安市西咸新區
85	寶雞太白山國家旅遊風景區項目	寶雞	35%	105,816	寶雞市眉縣
86	漢中雅居樂花園	漢中	100%	442,647	漢中市漢台區
87	渭南雅居樂翰林雅苑	渭南	100%	43,637	渭南市城區
88	貴陽花溪區項目	貴陽	100%	29,104	貴陽市經濟技術開發區
89	重慶雅居樂富春山居	重慶	100%	203,112	重慶直轄市兩江新區
90	重慶嘉合大道項目	重慶	100%	139,225	重慶直轄市合川區
91	重慶雅居樂九龍雅郡	重慶	100%	50,035	重慶直轄市九龍坡區
92	重慶雅居樂星瀚雅府	重慶	100%	112,059	重慶直轄市北碚區
93	重慶天頂銀翔項目	重慶	100%	98,981	重慶直轄市合川區
94	重慶巴南區項目	重慶	60%	79,883	重慶直轄市巴南區
95	重慶雅居樂瀾岸雅苑	重慶	51%	35,519	重慶直轄市璧山區
西部區域小計				3,922,395	
華中區域					
96	長沙海外灘	長沙	50%	197,406	長沙市開福區
97	長沙雅居樂依雲小鎮	長沙	100%	410,911	長沙市寧鄉縣
98	鄭州西城雅苑	鄭州	33%	46,691	鄭州市榮陽市商隱西路
99	鞏義雅居樂羅曼小鎮	鄭州	36.7%	492,100	鄭州市鞏義市白沙片區
100	開封悅棠	開封	51%	59,545	開封市六大街
101	開封園控	開封	20.4%	264,008	開封市龍亭區
102	許昌雅居樂翰林雅郡	許昌	100%	165,972	許昌市建安區
103	商丘蘭台府	商丘	49%	59,698	商丘市睢陽區
104	郴州雅居樂南麓山	郴州	50%	121,066	郴州市蘇仙區
105	武漢雅居樂花園	武漢	100%	406,583	武漢市江夏區
106	荊州雅居樂錦城	荊州	100%	42,113	荊州市荊州區
107	襄陽雅居樂蠶悅	襄陽	100%	213,809	襄陽市東津新區
108	襄陽雅居樂北宸雅郡	襄陽	60%	37,700	襄陽市高新區
華中區域小計				2,517,601	

土地儲備(平方米)(註1)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			項目竣工日期 (整體量終)	
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
1,606,752	83,321	83,321	-	-	-	75,167	8,154	30/6/2020	
112,011	134	134	-	-	134	-	-	30/9/2023	
245,811	55,506	3,583	51,922	-	899	-	54,606	30/3/2025	
244,000	98,667	936	97,731	-	55,318	-	43,349	30/6/2026	
345,898	315,658	42,535	-	273,123	315,658	-	-	30/9/2028	
101,029	69,108	21,904	14,730	32,474	329	5,354	63,425	30/9/2028	
156,125	156,125	-	83,262	72,863	141,777	-	14,348	30/6/2028	
421,853	322,072	11,043	107,782	203,247	317,173	-	4,898	30/3/2027	
691,420	113,624	-	70,447	43,176	-	-	113,624	30/12/2026	
256,174	169,756	33,261	136,495	-	169,756	-	-	25/12/2024	
116,331	100,574	3,573	38,062	58,939	100,574	-	-	31/12/2027	
1,244,439	494,606	8,138	246,364	240,104	494,606	-	-	30/6/2028	
103,626	2,687	2,687	-	-	2,687	-	-	30/3/2023	
72,390	72,390	-	72,390	-	72,390	-	-	30/12/2026	
367,428	69,771	16,990	11,970	40,811	68,858	-	913	30/11/2026	
409,627	409,627	-	149,696	259,931	409,627	-	-	30/9/2028	
104,318	1,819	1,819	-	-	1,819	-	-	7/4/2023	
168,142	38,415	-	-	38,415	7,233	-	31,182	30/12/2026	
166,967	166,967	-	-	166,967	166,967	-	-	30/12/2026	
123,347	83,830	334	83,496	-	80,679	-	3,151	30/12/2026	
63,169	20,459	918	19,541	-	918	-	19,541	30/3/2025	
7,120,856	2,845,112	231,174	1,183,888	1,430,050	2,407,399	80,521	357,192		
670,237	289,730	256	-	289,474	256	-	289,474	26年四季度以後	
739,641	355,578	3,385	-	352,193	355,504	-	74	26年四季度以後	
116,707	116,707	-	116,707	-	116,707	-	-	30/12/2025	
765,200	574,154	61,135	147,270	365,750	452,953	-	121,201	20/6/2029	
148,387	112	112	-	-	112	-	-	30/6/2022	
659,141	357,124	5,668	76,891	274,565	357,124	-	-	31/12/2026	
444,910	219,913	-	-	219,913	219,913	-	-	31/7/2029	
146,941	73,877	15,071	-	58,806	73,877	-	-	31/12/2025	
145,279	121,285	3,118	7,863	110,304	121,285	-	-	26年四季度以後	
790,694	16,775	16,775	-	-	12,316	-	4,459	30/7/2024	
146,931	3,799	3,799	-	-	3,799	-	-	30/6/2023	
442,912	176,587	2,431	174,156	-	96,812	-	79,775	30/6/2025	
69,820	69,346	-	69,346	-	69,346	-	-	31/12/2024	
5,286,800	2,374,988	111,749	592,232	1,671,006	1,880,003	-	494,985		

物業發展(續)

代號	項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目佔地 總面積 (平方米)	地址
海南區域					
109	海南清水灣	陵水	100%	10,427,293	陵水黎族自治縣英州鎮
110	海南雅居樂星光城	文昌	100%	110,098	文昌市龍樓鎮
111	海南雅居樂金沙灣	海口	100%	408,444	海口市西海岸
112	海口雅居樂中心	海口	60%	36,494	海口市主城區
113	海南山根灣項目	萬寧	100%	41,811	萬寧市龍滾鎮
114	臨高南寶鎮項目	臨高	100%	88,963	臨高市南寶鎮
海南區域小計				11,113,103	
雲南區域					
115	瑞麗雅居樂國際花園	瑞麗	100%	413,273	瑞麗市弄莫湖中央商務區
116	雲南雅居樂原鄉	騰冲	100%	2,423,266	騰冲市曲石鎮曲石社區
117	大理雅居樂雅美灣	大理	100%	62,215	大理白族自治州大理市經濟技術開發區
118	雲南雅居樂西雙林語	西雙版納	100%	1,071,600	西雙版納景洪市
119	昆明雅居樂中央雅府	昆明	100%	114,200	昆明市官渡區
120	昆明雅居樂雲和中心	昆明	50%	73,912	昆明市西山區
雲南區域小計				4,158,466	
東北區域					
121	瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	536,800	瀋陽市瀋北新區
122	瀋陽雅居樂盛京雅府	瀋陽	100%	36,300	瀋陽市渾南區
東北區域小計				573,100	
華北區域					
123	天津津南新城	天津	25%	1,289,227	天津直轄市津南區
124	天津雅居樂御賓府	天津	100%	85,689	天津直轄市海河教育園區
125	天津雅居樂濱河雅郡	天津	48%	802,610	天津直轄市濱海新區
126	天津雅居樂錦繡大家	天津	50%	230,355	天津直轄市海河教育園區
127	天津雅居樂寶坻津僑國際小鎮	天津	49%	493,930	天津直轄市寶坻區
128	晉中雍錦半島	晉中	49.5%	147,060	晉中市榆次區
129	北京延慶區項目	北京	51%	198,254	北京市延慶縣
130	北京門頭溝區項目	北京	100%	52,916	北京市門頭溝區
131	太原雅居樂江山賦	太原	82%	87,907	太原市迎澤區
132	石家莊雅居樂御賓府	石家莊	100%	49,697	石家莊市正定新區
華北區域小計				3,437,645	
香港					
133	九龍塘義本道項目 A	香港	100%	2,010	香港九龍塘義本道6號
香港小計				2,010	
總計				42,783,725	

註：

1. 土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中 A = B = C。已竣工面積及在建面積資料統計至 2025 年 12 月 31 日。資料為本集團內部統計資料。

土地儲備(平方米)(註1)									
項目預計 總建築面積 (平方米)	預計 總建築面積(A) (平方米)	發展階段(B)			規劃性質(C)			項目竣工日期 (整體最終)	
		已竣工 (B1)	在建 (B2)	持作未來發展 (B3)	住宅及配套 (C1)	酒店 (C2)	商業及辦公室 (C3)		
7,608,563	733,165	394,322	253,173	85,671	702,845	-	30,320	30/12/2028	
270,767	196,846	24,222	45,251	127,373	196,846	-	-	30/6/2028	
731,384	50,461	18,518	-	31,942	18,518	31,942	-	30/10/2023	
97,099	15,440	15,440	-	-	-	-	15,440	17/12/2021	
47,141	47,141	-	-	47,141	47,141	-	-	30/12/2028	
41,762	41,762	-	17,682	24,080	24,080	17,682	-	27年四季度以後	
8,796,715	1,084,815	452,502	316,106	316,207	989,431	49,624	45,760		
1,400,178	572,154	8,769	-	563,385	572,154	-	-	30/12/2029	
4,004,836	2,380,073	51,813	-	2,328,260	2,338,393	-	41,680	30/3/2040	
240,744	155,030	40,062	-	114,968	155,030	-	-	31/5/2027	
1,285,920	479,908	25,328	182,909	271,671	479,908	-	-	30/12/2030	
368,609	200,766	399	69,194	131,174	69,592	-	131,174	30/6/2027	
314,304	133,675	14,091	119,584	-	14,091	-	119,584	1/7/2027	
7,614,590	3,921,606	140,461	371,686	3,409,458	3,629,168	-	292,438		
1,110,834	1,029	1,029	-	-	1,029	-	-	28/10/2021	
76,700	63,934	63,934	-	-	48,996	-	14,938	22/2/2021	
1,187,534	64,963	64,963	-	-	50,025	-	14,938		
3,010,901	598,329	50,510	511,818	36,000	155,710	36,000	406,618	30/12/2026	
128,532	20,014	-	20,014	-	20,014	-	-	30/12/2026	
1,122,661	910,101	844	214,043	695,214	910,101	-	-	28/6/2036	
327,276	126,837	889	54,270	71,678	55,159	-	71,678	30/11/2026	
832,564	618,466	17,588	250,282	350,596	386,915	20,000	211,551	4/3/2027	
450,699	309,882	-	245,331	64,551	306,441	-	3,441	30/11/2025	
65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-	30/10/2026	
51,938	51,940	-	51,940	-	51,507	-	433	31/12/2022	
344,577	351,323	-	238,386	112,936	347,575	-	3,748	30/3/2028	
99,394	99,686	-	99,686	-	99,686	-	-	15/8/2023	
6,433,542	3,151,576	69,832	1,685,770	1,395,974	2,398,108	56,000	697,468		
6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	26年四季度以後	
6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-		
68,564,645	25,478,837	2,280,829	5,941,776	17,256,232	22,400,764	186,145	2,891,928		

其他業務

本集團以物業發展為核心，同時涉足物業管理、環保及商業等領域。各項業務協同發展，發揮協同效應，為本集團的未來持續經營奠定堅實基礎。



AGILE
雅居樂





雅生活

雅生活集團成立於1992年，為香港聯交所上市公司(股票代碼：3319.HK)，位列中國物業服務企業綜合實力TOP4，業務涉及物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務。年內，雅生活在「穩經營，控風險，求

突破，鑄品牌」的發展戰略下，聚焦發展非週期業務的「服務力」和「產品力」，實現穩健經營。

雅生活將持續以服務品質為核心，秉承「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，致力於成為中國卓越的品質服務運營商。



環保

雅居樂環保秉承「淨美家園 樂活一生」的企業願景，2015年成立以來，聚焦工業危廢處置、生態產業園、水務處理三大業務。目前已進駐約30個工業重鎮，遍佈全國13個省市自治區，以工業環保為主，市政環保為輔的戰略架構，打造多元業務協同的綜合服務運營商。



商業

雅居樂商業成立於2018年，主要有商業管理和酒店管理兩大核心板塊，擁有購物中心、酒店、社區／街區商業等產品，涵蓋生活、休閒、娛樂及旅遊度假等多元需求，是雅居樂商業物業投資及運營管理的專業服務平台。



投資者關係



本集團一直秉持「雙向溝通、互惠共贏」的經營理念。在符合相關上市規則及規定的前提下，本集團通過多渠道與投資界保持緊密對話，並維持高透明度。本集團透過適時、準確地向市場公佈本集團的經營業績及最新發展，以加深投資者對本集團業務的了解。本集團在制定未來發展策略時，亦會考慮投資者提出的寶貴建議。

董事履歷

陳卓林先生，64歲，主席兼總裁。陳先生為本集團創始人，彼自2005年8月起任主席及執行董事，並自2014年3月起出任總裁。陳先生亦為董事會執行委員會主席，以及本公司的若干附屬公司之董事。陳先生擁有逾33年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責制定本集團發展策略、整體業務營運和管理方向、項目投資決策、制定本集團財政年度目標，以及維護本集團與股東之間的關係。陳先生曾獲頒殊榮無數，當中包括「世界傑出華人獎」、「改革開放30年，華人慈善30人」、「中華慈善突出貢獻人物獎」、「中國企業十大卓越管理年度人物」、「中山教育年度人物」及「中山市榮譽市民」等殊榮。於公職方面，陳先生現為中國僑商聯合會第五屆常務副會長、中華海外聯誼會第五屆常務理事、中國華文教育基金會名譽副會長及第五屆理事會理事、孫中山基金會第四屆理事會名譽會長、廣東省僑商投資企業協會第五屆理事會常務副會長、廣東省地產商會第五屆理事會執行會長、香港友好協進會發展基金主席團主席、新家園協會副會長、中山市僑資企業商會第六屆副會長及團結香港基金參事。陳先生為陳卓雄先生（於2026年4月1日辭任非執行董事）、陳卓喜先生及陳卓南先生之兄弟。陳先生為Top Coast及富丰各自的董事。陳先生亦為富丰的股東。

岳元女士，50歲，自2024年12月18日起任執行董事。彼亦為董事會風險管理委員會主席、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會成員、本公司之副總裁及本集團之地產副總裁。岳女士於2006年加入本集團。彼現時主要負責管理本公司之運營中心、成本採購中心及人力行政中心，以及本集團之地產業務之事務兼分管華東地產業務及香港總部。岳女士持有蘭州交通大學（前稱蘭州鐵道學院）工學學士學位及香港大學建築策劃管理學碩士學位。彼為中國註冊造價工程師及英國皇家特許測量師。岳女士曾於2019年5月至2023年7月及2024年5月至2025年5月期間出任雅生活（股份代號：3319）之非執行董事職務。

董事履歷(續)

陳卓喜先生，67歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生擁有逾33年豐富房地產發展及相關業務經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)及陳卓南先生之兄弟。

陳卓南先生，62歲，自2014年3月28日起任非執行董事。2005年8月至2014年3月28日期間曾任執行董事兼本公司副總裁。陳先生擁有逾33年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責就達致協定公司目標及方針向董事會提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)及陳卓喜先生之兄弟。

鄺志強先生，76歲，自2005年10月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。鄺先生主要負責向董事會提供獨立意見。彼持有香港大學社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。鄺先生現為恒基兆業地產有限公司*(股份代號：12)、恒基兆業發展有限公司*(股份代號：97)、周大福珠寶集團有限公司*(股份代號：1929)、豐盛生活服務有限公司*(股份代號：331)、中遠海運國際(香港)有限公司*(股份代號：517)、上海商業銀行有限公司的獨立非執行董事。彼於2025年7月退任比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)的獨立非執行董事。鄺先生於1984年至1998年期間曾任羅兵咸會計師事務所合夥人及於1991年至1997年期間曾任香港聯交所理事會理事。

* 於香港聯交所上市

許照中先生，JP，78歲，自2014年6月27日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立意見，彼具備逾50年之證券及投資經驗。許先生為香港證券及投資學會高級資深會員及香港董事學會資深會員。彼曾出任香港聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司之政府委任獨立非執行董事、香港聯交所上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員、珠海市人民政治協商會議政協委員、珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼現為六福集團(國際)有限公司*(股份代號：590)之非執行董事及六福金融服務有限公司的主席及行政總裁。許先生亦為華南城控股有限公司*(股份代號：1668)(其職權已於2025年8月11日香港清盤命令頒佈時終止)、金地商置集團有限公司(Gemdale Properties and Investment Corporation Limited)*(股份代號：535)、豐盛生活服務有限公司*(股份代號：331)及利福國際集團有限公司(前股份代號：1212)(已於2022年12月在香港聯交所除牌)之獨立非執行董事。彼於2024年10月退任香港匯德收購公司*(前股份代號：7841)(已於2024年10月在香港聯交所除牌)及於2024年11月退任中石化煉化工程(集團)股份有限公司*(股份代號：2386)之獨立非執行董事。

彭說龍博士，63歲，自2023年6月26日起任獨立非執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會主席、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會成員。彼於1991年6月獲得北京體育學院教育學碩士學位，並於2007年1月獲得華南理工大學管理學博士學位。另外，彭博士於2018年7月取得深圳證券交易所頒發的上市公司獨立董事資格證書。彭博士擁有超過24年的管理經驗。於2004年12月至2017年7月期間曾任華南理工大學黨委常委、副校長。於2014年2月至2016年2月期間，彼曾任貴州省六盤水市副市長。於2013年12月至2015年12月期間，彼曾任貴州省六盤水市市委常委。於1999年8月至2004年2月期間，彼曾任華南理工大學後勤產業集團總經理。彭博士亦擔任廣州智光電氣股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代碼：002169)的獨立董事。彼於2024年8月辭任廣州尚品宅配家居股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代碼：300616)的獨立董事。

* 於香港聯交所上市

高級管理人員履歷

潘智勇先生，56歲，本公司高級副總裁。潘先生於2017年加入本集團。彼現時分管本公司財務信息中心。在加入本集團之前，潘先生曾於中國農業銀行廣東省分行擔任多個職務，包括市場開發部、機構業務處及對公業務管理部總經理、行長助理及副行長。彼曾任中國農業銀行肇慶市分行行長。潘先生持有暨南大學經濟學學士學位及華南理工大學之工商管理碩士學位及管理學博士學位。潘先生亦持有高級經濟師資格。彼曾於2009年獲「中國農業銀行廣東省分行十大傑出青年」、於2010年獲「肇慶市勞動模範」、於2015年獲「廣州市金融高級管理人才」、「2019年度中國十大財務管理創新領軍人才」及「2019年度廣州市產業發展和創新人才」等獎項。彼現為廣東省創業投資協會副秘書長、中國併購公會常務理事及中關村股權投資協會聯席會長。

劉同朋先生，55歲，本公司高級副總裁兼本集團之地產董事長兼總裁。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。劉先生於2018年11月加入本集團。彼現時分管本公司運營中心、投資中心、營銷中心、成本採購中心、人力行政中心、工程中心、設計中心及法務中心，同時負責本集團之地產業務之事務兼分管華南及華北地產業務。在加入本集團之前，劉先生曾於中國工商銀行擔任多個職務，包括於中山市分行擔任副行長及行長及廣東省分行擔任副行長。劉先生持有湖南財經學院經濟學學士學位及中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼為高級經濟師。彼於2021年獲「中國地產開發領軍人物」及「2021年中國十大地產年度CEO」等獎項。

王海洋先生，55歲，本公司高級副總裁兼任本集團雅生活集團之董事長及聯席主席。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。王先生於2011年7月加入本集團。彼現時分管本公司審計中心。彼曾任中機十院國際工程有限公司中山分公司總經理。王先生持有西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師資格。彼曾獲「第六屆海南省誠實守信道德模範」的獎項，自2018年至2020年連續3年當選「中國十大地產年度CEO」。彼現為中國房地產協會第九屆理事會理事。彼曾為廣東省房地產協會副會長、廣東省商業地產投資協會常務副會長。

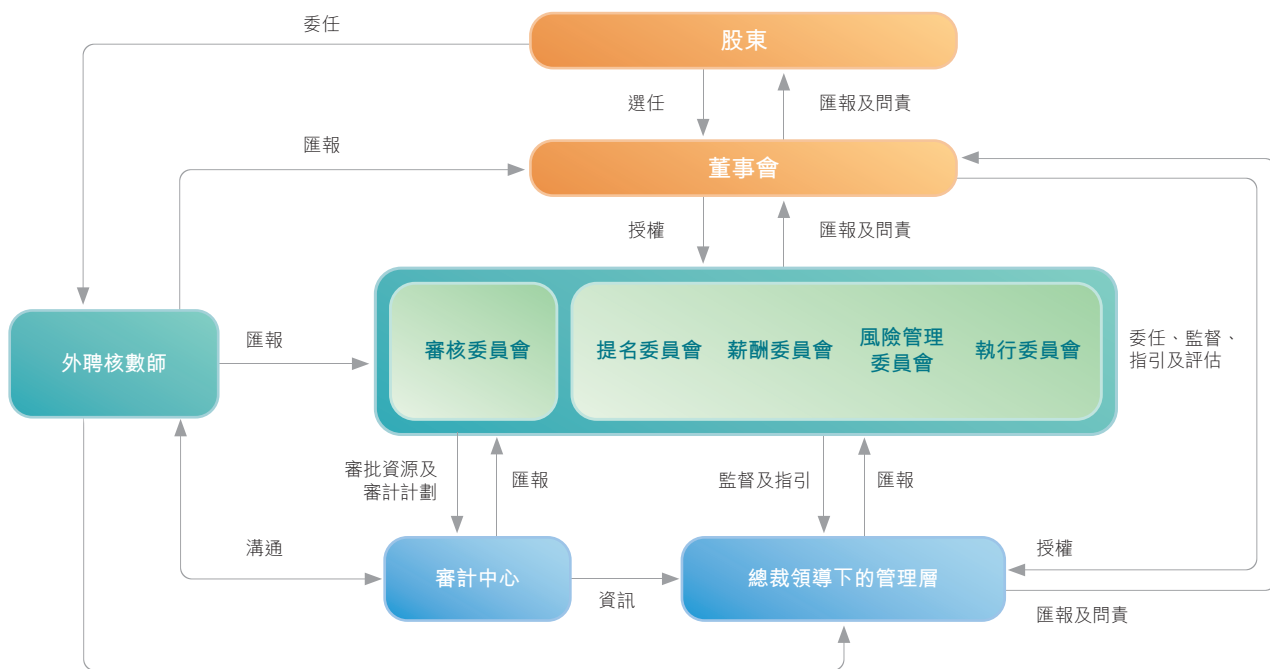
張中略先生，43歲，本公司之副總裁及行銷中心總經理兼任本集團之地產副總裁及環保業務之聯席董事長。張先生於2016年3月加入本集團。彼現時主要負責管理本公司營銷中心以及本集團之地產業務之事務兼分管西南地產業務。張先生擁有20年以上大型房地產開發管理和實戰經驗，在企業運營、市場戰略、營銷管理、品牌戰略等方面有豐富經驗。張先生持有暨南大學管理學學士學位。彼為廣州市房地產行業協會及廣州市房地產學會常務副會長及品牌發展委員會主任，以及廣州市房地產行業協會房地產高級研修總裁班導師。

于吉福先生，48歲，本公司之副總裁及法務中心總經理兼任本集團之地產業務副總裁及環保業務之聯席董事長。于先生於2008年7月加入本集團。彼現時主要負責管理本公司法務中心以及本集團之地產業務之事務兼分管海南地產業務。于先生持有中國長江商學院工商管理碩士專業學位。彼自2025年3月起於香港大學攻讀工商管理學碩士(國際班)的兼讀制課程。彼曾於2011年、2013年至2015年獲得本集團「卓越領導力獎」，於2017年榮獲本集團「經營功勳獎」及於2018年榮獲「中國地產100強經理人獎」。

高梓樂女士，43歲，本公司之公司秘書兼香港總部副總經理。高女士於2015年9月加入本集團，主要負責公司秘書事務。彼為特許秘書、特許公司治理師以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。彼於公司秘書領域積約20年經驗，並於處理上市公司的企業管治及合規事務方面具備豐富知識及經驗。

企業管治報告

企業管治架構



「同理心」是本公司的核心價值觀。本公司提倡關愛文化，尊重自然及個人需求。本公司全力推動業務發展，持續創造及提高股東價值及為其帶來回報。本公司亦在經營及發展中努力為其員工、客戶、投資者及自然創造及提供長期價值。有關本公司的環境及社會風險與機遇，請參閱本公司刊發的環境、社會及管治報告。

董事會深信良好的企業管治對實現本公司目標尤關重要。因此，參照企業管治守則，董事會已採納其本身的企業管治政策，為本公司應用企業管治原則方面提供指引，而董事會則不時根據新監管規定及本公司需求檢討企業管治常規。本公司致力維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本企業管治報告有助於股東了解及評估本公司企業管治常規。

董事會於本公司的企業管治職能中擔當主要監管角色，確保本公司保有健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值，其職權範圍包括但不限於：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規守則；
- (e) 於審核委員會及風險管理委員會的建議及協助下，檢討及監察本公司的風險管理及內部監控系統，以確保其有效性；及
- (f) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及其在中期報告及年報內的披露。

截至2025年12月31日止年度，董事會：

1. 檢討及監察對適用法律及監管規定的遵守情況；
2. 檢討遵守董事證券買賣守則的情況；
3. 檢討及監察董事及高級管理層培訓及持續專業發展；
4. 檢討風險管理及內部監控系統有效性；
5. 檢討本公司遵守當時的企業管治守則的情況及在2024年年報的企業管治報告內的披露；及
6. 檢討及更新本公司的企業管治政策及相關政策與程序。

截至2025年12月31日止年度，本公司已全面遵守當時的企業管治守則的所有守則條文，惟若干偏離守則條文第C.2.1條者除外。請參閱下文「主席及總裁」一段。

董事會及管理層

董事會一直以股東利益作為其優先考慮，在其經營及發展過程中亦會考慮其他持份者的利益。董事會負責制定本集團的業務及管理方向，以實現本公司的目標。董事會制定本集團的企業策略及長遠經營模式，並監管及控制本集團的營運及財務表現，以達致其戰略目標。

董事會將本集團的日常運作授予本公司的管理層。董事會及管理層在各項內部監控及制衡機制下，清楚區分各自的權力及責任。管理層為審核委員會提供充分說明及資料，使之能夠就待批財務及其他資料作出知情評估。管理層進行任何重大交易前必先獲董事會批准。此外，管理層每月為全體董事會成員提供最新資料，就本公司表現、狀況及前景作出公正及易於理解的評估，並提供充足的詳細資料，使董事會整體及各董事能夠履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。董事會不會將處理事宜的權力授予董事委員會、執行董事或管理層以致在嚴重程度上妨礙或削弱董事會整體履行其職權的能力。

董事會不時審閱該等安排，以確保董事會與管理層之間的分工仍適合本公司需求。

企業管治報告(續)

董事會組成

本公司由7位董事組成的董事會領導，其成員包括2位執行董事(即陳卓林先生(主席兼總裁)及岳元女士)、2位非執行董事(即陳卓喜先生及陳卓南先生)及3位獨立非執行董事(即鄭志強先生、許照中先生及彭說龍博士)。彼等的履歷及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第37頁至第39頁內。

主席及總裁

本公司的企業管治政策規定了主席及總裁(亦肩負行政總裁職責)的角色。主席領導董事會，確保董事會有效地履行其角色及職責，並確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。主席亦負責制定本公司的總體策略及政策並監察其實施。同時，總裁亦作為本公司的行政總裁，獲董事會授予權力以領導其他高級管理人員(包括副總裁)按照董事會訂定的目標、方針以及風險管理及內部監控政策，經營本集團的日常運作及業務管理。

截至2025年12月31日止年度，本公司完全遵守當時的企業管治守則的所有守則條文，除守則條文第C.2.1條規定外，即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。於報告年度及迄今，陳卓林先生為主席兼總裁。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重大交易及企業管治)均需全體董事會成員討論及批准，因此董事會相信其他董事會成員有足夠權力審查及/或監督主席及總裁行使權力。考慮到本公司已實施的企業管治措施，董事會認為有關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。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點在董事會作出的決策中佔有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。獨立非執行董事佔董事會成員的三分之一，並確保在董事會的決策可得獨立意見。彼等皆為資深專業人士，在會計、財務管理、證券及投資以及管理領域擁有豐富經驗，如彼等受邀，應加入審核、薪酬、提名及其他管治委員會。彼等廣泛的經驗從不同角度向董事會提供寶貴的意見，透過定期出席及積極參與，從而提高董事會的決策能力及推動本集團的可持續均衡發展。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供客觀的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭領導的作用。董事會深信，其開明及提倡積極討論的態度可促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持具建設性的關係。

年內，獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，其中至少一名獨立非執行董事具備相關的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，因此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。

董事會認為，獨立非執行董事代表對於確保董事會獲得獨立觀點及建議至關重要，並致力於遵守上市規則有關委任足夠人數的獨立非執行董事的要求。董事會亦將每年審閱該機制的實施及有效性。

董事會由3位獨立非執行董事組成，即鄭志強先生、許照中先生及彭說龍博士。鄭先生、許先生及彭博士分別於2005年10月27日、2014年6月27日及2023年6月26日獲委任。

本公司已收到3位獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認函，本公司認為彼等均為獨立。

鄭先生及許先生服務董事會已逾9年。儘管彼等服務本公司多年，但彼等擁有廣泛的知識、豐富的業務經驗及對本公司事務熟悉以及鄭先生及許先生的獨立性確認函，故董事會認為，彼等具有所需品格、誠信及經驗保持獨立，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。

委任及重選董事

陳卓林先生(執行董事)已與本公司簽訂服務協議，而岳元女士(執行董事)及所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司簽訂委任函訂明有關委任的條款及條件，每位董事的固定任期為3年，並須遵循章程細則訂明的董事退任規定。董事會以填補空缺方式或以增添現有董事會成員方式委任的任何董事，其任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，屆時亦符合資格於會上膺選連任。每位董事(包括獲委任固定任期的董事)均須輪流退任。於每屆股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三(3)的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪流退任。每名董事須至少每三年在股東周年大會退任一次。合資格於股東大會上膺選連任的董事姓名將於相關股東大會通告披露，其履歷詳情將於隨附通函提供。各董事之重選均須經股東以獨立決議案方式投票表決，方可作實。

根據章程細則有關規定，陳卓林先生、陳卓南先生及鄭志強先生將於應屆股東周年大會告退，彼等合資格並願意於應屆股東周年大會上膺選連任董事。

各董事於接受委任前已向本公司披露其任職的公眾公司或組織的名稱、擔任的職銜及工作性質，並承諾會就任何相關的變更適時通知本公司。本公司亦每年兩次要求各董事對其個人履歷提交書面確認或彼等任何更新(如有)，並將經更新的董事履歷(如有)載於本年報。

企業管治報告(續)

董事會及董事委員會會議

董事會每年開會4次或以上(如需要)。董事可親身或透過電子通訊形式參與會議。來年的董事會定期會議日程將於年內最後一次的董事會會議上提交予所有董事，以便彼等編排好各自的時間表出席會議。有關董事會定期會議，全體董事均獲給予至少14天通知。至於召開其他董事會會議及董事委員會會議，則會獲給予合理通知。

本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)協助主席編製董事會定期會議的議程，並發送董事會會議議程草稿供所有董事細讀及給予意見。董事亦會獲邀請將其認為合適的任何事項納入會議議程內。公司秘書採納了所有董事的意見(如有)後，會發出董事會會議議程。相關會議材料亦於會議前至少3天送交董事，以確保彼等有充足的時間審閱會議材料及為會議做好充份準備。

各董事可與高級管理人員(包括公司秘書)聯繫，彼等亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。任何涉及主要股東或董事利益的重大事項，董事會應在舉行的現場董事會會議上審議及批准，或由董事會指定的董事委員會負責實施和處理。涉及利益的董事可參加會議，但其不得計算作法定人數並須放棄對有關事項表決。所有董事可要求公司秘書就相關方面提供意見和服務，包括對任何事項進行跟進或給予支援，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

管理層會於每次董事會定期會議上呈交相關報告作為會議材料的一部分予董事以供審閱，並會回應董事的任何提問。董事會可在掌握有關資料的情況下評估呈交予彼等審批的財務及其他資料。董事亦有足夠的時間討論相關議題。

董事會及其委員會的會議紀錄均由公司秘書草擬及保存。所有會議紀錄亦會載列會議中討論及考慮的事項，其中包括董事作出的任何提問或所表達的觀點。公司秘書會在會議舉行後的合理時間內發送會議紀錄的草稿供所有董事表達意見，會議紀錄的最終版本會送交所有董事存檔。

年內，董事會共舉行了8次董事會會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況如下：

	2025年出席／舉行會議次數						
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	風險管理委員會	執行委員會	股東大會
陳卓林先生(主席兼總裁)*	8/8	-	-	-	-	1/1	1/1
岳元女士**	8/8	-	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1
黃奉潮先生***	6/6	-	-	-	2/2	-	1/1
陳卓雄先生****	5/8	-	-	-	0/1	-	0/1
陳卓喜先生	7/8	-	-	-	-	-	0/1
陳卓南先生	7/8	-	-	-	-	-	0/1
鄭志強先生	8/8	4/4	1/1	1/1	-	-	1/1
許照中先生*****	8/8	4/4	1/1	1/1	0/0	-	1/1
彭說龍博士	8/8	4/4	1/1	1/1	2/2	-	1/1

附註：

* 彼於2025年12月5日獲委任為本公司執行委員會(「執行委員會」)主席。

** 彼於2025年1月17日獲委任為本公司風險管理委員會(「風險管理委員會」)主席，並於2025年12月5日獲委任為執行委員會成員。

*** 彼於2025年1月17日辭任風險管理委員會主席，但留任成員。其後，彼於2025年9月19日辭任執行董事，並停任風險管理委員會成員。於其委任期間，共舉行了6次董事會會議。

**** 彼於2025年7月11日調任為非執行董事，並停任風險管理委員會成員。彼停任前共舉行1次風險管理委員會會議。

***** 彼於2025年9月19日獲委任為風險管理委員會成員。於彼獲委任後並無舉行風險管理委員會會議。

年內，所有董事均已分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。彼等已盡最大努力出席董事會及其委員會之會議。彼等亦抽出合理時間審閱本公司不時提供的會議材料，財務及經營報表及其他文件。此外，年內，本公司審核委員會(「審核委員會」)各成員亦付出足夠時間審閱由本公司審計中心提供的內審報告。

當時的企業管治守則之守則條文第C.2.7條規定，主席應在無其他董事出席的情況下至少每年與獨立非執行董事舉行一次會議。年內，主席在無其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。該會議於2025年12月5日舉行。

企業管治報告(續)

董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知。本公司亦向董事提供定期介紹及專業發展，以加強彼等對本集團的業務及運作的了解，並提高彼等對其本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書保存董事所接受培訓的正式記錄。

董事在年內接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
陳卓林先生(主席兼總裁)	A, B, C, D, E, F
岳元女士	A, B, C, D, E, F
黃奉潮先生(於2025年9月19日辭任執行董事)	C, D
非執行董事	
陳卓雄先生(於2025年7月11日調任為非執行董事並於2026年4月1日辭任)	A, B, C, D, E, F
陳卓喜先生	A, B, C, D, E, F
陳卓南先生	A, B, C, D, E, F
獨立非執行董事	
鄭志強先生	A, B, C, D, E, F
許照中先生	A, B, C, D, E, F
彭說龍博士	A, B, C, D, E, F
附註：	
A.	董事職責
B.	董事會角色、職能及責任
C.	監管及ESG事宜
D.	企業管治
E.	風險管理及內部監控
F.	行業發展及發展趨勢

董事會成員多元化政策

董事會明白董事會多元化對促進本公司發展的重要性。本公司本身於2013年8月15日採納一項董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，並於2025年12月5日更新。在委任董事加入董事會時，多項因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、於董事會的服務年限及其他特質的差異會考慮在內，旨在令董事會更加多元化。本公司將根據其提名政策，審慎考慮董事會多元化政策後任人唯賢。

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)至少每年檢討一次董事會多元化架構、規模及組成。

目前董事會組成的分析列表如下：

	性別	職位	年齡組別	技能／行業經驗	服務年資
8	女性	獨立非執行董事	71歲或以上	證券及投資	超過 10 年
7	男性			會計	
6		非執行董事	房地產開發、 建築、管理及 物業管理		
5					
4					
3					
2		執行董事	50-60 歲	1-3 年	
1					

董事會認識到性別多元化的益處。自2005年起，董事會中設有女性代表，直至陸倩芳女士於2023年12月22日辭任非執行董事職務。本公司分別於2024年2月27日、2024年3月21日、2024年6月21日及2024年9月20日刊發公告宣佈陸女士自2023年12月22日起辭任本公司之非執行董事後，本公司董事會性別單一，不符合上市規則第13.92條的規定。誠如本公司於2024年12月18日所公佈，於岳元女士獲委任為董事後，本公司已重新遵守上市規則第13.92條的規定。

在委任董事會的董事時，將考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能及知識，旨在使董事會更多元化，並將根據本公司的提名政策擇優做出決定。

性別並非考慮委任董事會成員的唯一考量。本公司經考慮多項因素，包括候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識後任人唯賢。因此，董事會並未就董事會中的女性代表人數設定任何具體人數。董事會及提名委員會將不時密切監督及審查董事會的組成，並將在考慮委任董事會成員時考慮董事會多元化政策(包括性別多元化)，以維持董事會中的女性代表。

經檢討董事會的架構及組成後，董事會認為其成員在年齡組別、專業經驗、技能、知識及服務年限方面符合多元化。董事會由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。獨立非執行董事佔董事的三分之一，並確保在董事會的決策可得獨立意見。提名委員會每年及不時檢討及監察董事會成員多元化政策之實施，以確保政策行之有效，董事會將適當地就達至董事會成員多元化制定可計量的目標。

企業管治報告(續)

於2025年12月31日，本集團員工的性別比例約為27(男性)：23(女性)，本公司高級管理層(董事除外)中的性別比例為5(男性)：1(女性)。本公司並未設定僱員或高級管理層的性別比例目標。本公司經考慮多項因素，包括候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識後任人唯賢。此外，由於本集團的業務主要位於中國，而其大部分僱員均在中國，其中男性多於女性，性別失衡嚴重，本公司認為為其僱員設定特定的性別比例將阻礙其招聘的靈活性。

員工多元化政策

本公司於2025年12月30日採納員工多元化政策(「員工多元化政策」)。

員工多元化政策確立了營造多元包容工作環境的承諾，確保每位員工均受到重視及尊重。該政策旨在透過匯聚多元觀點，加強人才招募、支持僱員留任，並推動創新及成長。其主要組成部分包括無歧視待遇、包容的環境、培訓及發展、定期評估。透過促進多元化的工作環境，本公司不僅致力提升其業務營運，更旨在創造一個讓所有僱員得以茁壯成長，並為本公司成功作出貢獻的空間。

董事及高級管理人員責任保險

本公司已為其董事及高級管理人員就與履行彼等職責相關的潛在法律行動安排適當的保險。

董事委員會

本公司設有5個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會、風險管理委員會及執行委員會。各委員會的職權列載於其職權範圍書並上載至本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。董事會在適當情況下不時會對有關職權範圍書作出修訂。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)自2005年11月起設立，現由3位獨立非執行董事及1位執行董事組成。薪酬委員會成員包括彭說龍博士(作為主席)、鄭志強先生、許照中先生及岳元女士。

薪酬委員會的主要職責是(i)向董事會建議個別董事(包括執行董事及非執行董事)及本集團高級管理人員的薪酬待遇、(ii)制定董事及本集團高級管理人員的薪酬政策及架構，及(iii)為制定薪酬政策設立正規而具透明度的程序。薪酬待遇包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。於決定董事及本集團高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮同類公司支付的薪酬水平、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件、各董事的個別表現及本公司的表現。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。如有需要，薪酬委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，薪酬委員會舉行了1次會議，彼等於會上：

- 評估執行董事2024年度之表現；
- 討論高級管理人員2025年度之薪酬調整建議；
- 確認執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2024年度的酬金；
- 討論及釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事2025年度的酬金調整建議；及
- 檢討與於上屆股東周年大會膺選連任的董事所訂立的服務合約／委任函的條款。

五名最高薪酬人士詳情載於綜合財務報表附註10。

截至2025年12月31日止年度，以組別劃分向高級管理層成員(董事除外)支付的薪酬載列如下：

薪酬組別 (人民幣)	高級管理層成員人數
≤1,000,000	4
1,000,001–2,000,000	2

提名委員會

提名委員會自2006年12月起設立，現由3位獨立非執行董事及1位執行董事組成。提名委員會成員包括許照中先生(作為主席)、鄭志強先生、彭說龍博士及岳元女士。

提名委員會的主要職責是(i)制定提名董事的政策、(ii)就董事(尤其是主席及執行董事)的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提供建議、(iii)檢討董事會成員多元化政策、董事會的架構、成員人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資方面)、(iv)評核獨立非執行董事的獨立性、(v)定期審閱及評估各董事對董事會投入的時間及貢獻，以及董事履行職責的能力、(vi)支持本公司定期評估董事會表現及(vii)審閱企業管治報告內關於董事獨立性、年內提名委員會執行的有關提名董事的政策以及董事會成員多元化政策摘要的披露。

提名委員會乃負責建立物色人選之程序，並會考慮不同的衡量標準(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資)。如有需要，提名委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

企業管治報告(續)

年內，提名委員會舉行了1次會議。彼等於會上：

- 考慮輪流告退的董事過往對本集團的貢獻，並向董事會建議在上屆股東周年大會重選輪流告退的董事；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 考慮及檢討董事會的多元化架構、成員人數及組成；及
- 審閱2024年年報的企業管治報告，包括但不限於董事獨立性及董事會成員多元化政策的披露。

提名政策

董事會已於2018年12月7日採納提名政策(「**提名政策**」)，並於2025年12月5日更新。

1. 目的

提名委員會的其中一個主要職責為物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

提名政策旨在列載於就考慮董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議時應將採納之準則及程序。

2. 提名準則

在考慮提名董事候選人或重新委任董事時，提名委員會應參考以下準則：

- 2.1 董事會組成的多元化，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及其服務年資等方面，並確保董事會成員並非全屬單一性別；
- 2.2 候選人可投入的時間。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- 2.3 候選人因獲選而引發潛在／實際的利益衝突；
- 2.4 就建議委任獨立非執行董事而言，候選人的獨立性；
- 2.5 就建議重選連任獨立非執行董事而言，彼已在任之服務年期；及
- 2.6 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

3. 提名程序

在章程細則條文的規限下，如董事會認為有必要委任額外董事，則應採納以下程序：

- 3.1 提名委員會依據提名政策所列之準則，不論是在借助或沒有借助外部機構或本公司之援助的情況下，物色及挑選候選人；
- 3.2 提名委員會可使用任何認為適當評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考；
- 3.3 提名委員會向董事會提供所有關於候選人所需資料，包括上市規則第 13.51(2) 條內載列之所需資料；
- 3.4 提名委員會向董事會提出建議(包括任期及委任條件)；
- 3.5 董事會依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任；
- 3.6 董事的所有委任應透過委任書予以確定，而委任書應經過提名委員會批准，列明董事委任的主要條款及條件；
- 3.7 根據上市規則第 13.74 條，凡股東須就選舉或重新選舉董事進行表決，附有相關股東大會通知的通函應載有上市規則第 13.51(2) 條規定之候選人的所有資料；及
- 3.8 在重新委任現任董事之情況下，須根據載於提名政策所列之準則，考慮有關重選連任的事宜。

審核委員會

審核委員會自 2005 年 11 月成立，現由 3 位獨立非執行董事組成。審核委員會成員包括鄭志強先生(作為主席)、許照中先生及彭說龍博士。

審核委員會的主要職責是 (i) 檢討會計政策、(ii) 監督本公司的外聘核數師及審計中心兩者的表現、(iii) 審閱財務資料及本公司財務匯報方式及有效性，以確保遵守適用的會計及匯報規定以及法律及規例要求、(iv) 監管財務申報制度以及風險管理及內部監控程序、(v) 考慮及檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源以及員工資歷及經驗，及 (vi) 向董事會匯報結果。如有需要，審核委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用與開支則由本公司承擔。

企業管治報告(續)

年內，審核委員會舉行了合共4次會議，彼等於會上：

- 審閱2024年全年業績及2024年年報、2025年中期業績及2025年中期報告；
- 審閱外聘核數師的審核計劃；
- 討論及審閱內部監控系統的有效性、內部監控及風險管理系統的措施及對策；
- 討論及審閱風險管理及內部監控管理報告、審計監察計劃及審計時間表；
- 檢討外聘核數師的獨立性及其續聘；
- 檢討本集團會計、財務匯報及內部審計職能方面的資源；
- 檢討本公司財務報告流程的成效；
- 檢討本公司內部審核功能方面的成效；
- 審閱員工違規監察報告；
- 於本公司管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行會議；及
- 審議更換外聘核數師。

審核委員會每年在本公司管理層不在場的情況下會見外聘核數師至少一次，以討論與核數費用有關的事宜、因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項。

外聘核數師

誠如本公司日期為2025年5月22日及2025年6月12日的公告所披露，安永已於上屆股東周年大會上辭任本公司外聘核數師，而栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)已獲委任為本公司外聘核數師，任期自上屆股東周年大會結束起直至應屆股東周年大會結束為止。

截至2025年12月31日止年度，已付／應付本集團核數師的核數及非核數服務報酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
核數師薪酬		
核數服務	7,743	12,530
非核數服務：		
- 其他獲准服務	1,100	-
	8,843	12,530

財務報表的責任

董事確認其負有編製本年報所載賬目的責任，而本公司外聘核數師栢淳亦在有關財務報表的核數師報告中確認其申報責任。

年內，本公司已遵照上市規則刊發其截至2024年12月31日止年度的全年業績及截至2025年6月30日止六個月的中期業績。本公司並未按照當時的企業管治守則建議最佳常規第D.1.5條刊發任何季度業績，原因是本公司作為主板上市發行人刊發季度業績並非強制性要求，且編製季度報告成本昂貴而不會給股東帶來重大利益。

有關持續經營的重大不確定因素

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣21,982,573,000元。於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣5,579,191,000元及短期借款為人民幣38,734,277,000元。於2025年12月31日，本集團有本金合共人民幣29,421,450,000元及利息合共人民幣1,304,601,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「**違約借款**」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣3,765,951,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「**交叉違約借款**」)。

此外，一間公司於2025年12月9日向香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)針對本公司提呈清盤呈請(「**呈請**」)，呈請涉及若干據稱未付款項，總額分別為18,587,000美元(相當於人民幣130,644,000元)及人民幣2,347,000元，該款項源自中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁庭於2025年9月25日作出的仲裁裁決。於2026年3月2日在高等法院的聆訊中，高等法院裁定將呈請的聆訊押後至2026年6月29日。

上述狀況顯示存在重大不確定因素令本集團持續經營的能力重大存疑。鑒於該等情況，本公司董事在評估本集團是否具備充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用的融資來源。

董事一直採取計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1。儘管如此，本集團能否實施下文「應對重大不確定性的行動計劃」分段所述的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其透過以下各項產生足夠現金流的能力：

- (i) 成功就違約借款及交叉違約借款獲得現有貸款人的持續支持，以堅決反對呈請，並避免高等法院確認呈請，否則可能導致清盤。
- (ii) 成功並適時完成重組本集團的違約借款，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草擬本中的條款及條件。
- (iii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，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即時支付該等借款本金及利息之權利。
- (iv) 成功與貸款人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商。

企業管治報告(續)

- (v) 本集團能夠透過執行本集團的業務策略計劃加速物業銷售，並且加速收回尚未收回的銷售所得款項。
- (vi) 成功並適時實施計劃以出售其若干其他資產，如土地、項目發展公司股權，以及適時收回所得款項。

應對重大不確定性的行動計劃

鑒於該等情況，如綜合財務報表附註2.1所載，本公司董事已採取多個計劃及多項措施改善本集團的流動性及財務狀況以重組現有借款並反對呈請，包括：

- (i) 向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對呈請並防止高等法院確認呈請，否則可能導致清盤。高等法院已於2026年3月2日作出命令，將呈請的聆訊押後至2026年6月29日；
- (ii) 推進本集團重組境外借款的工作，包括審視其境外負債資料，將其境外債務分類，制定重組計劃，並聘請外部財務及法律顧問協助與各類債權人洽談，以推進重組過程；
- (iii) 就現有借款再融資，延展借款到期日，以及以本集團可接受的成本取得新債務融資及銀行借款，以資助解決其現有財務責任及日後的運營及資本開支，而與金融機構進行磋商；
- (iv) 採取措施加快物業預售及加速收取銷售所得款項，包括建立系統實時監察並跟進高風險的應收款項、設立收回應收款項獎勵計劃鼓勵員工追收所得款項、每週審查尚未收回的應收款項，以及就收回尚未收回的應收款項進行持續磋商；
- (v) 採取措施以積極控制管理成本及維持對資本開支的控制，包括下調薪金；及
- (vi) 積極尋求機會出售非核心物業及業務以產生現金流，包括可能與地方政府合作推出商品房回購計劃。

董事會及審核委員會認為，上述行動計劃，尤其是就本集團的境外債務實施全面解決方案，對減輕本集團的流動性問題屬適當及有效。

風險管理委員會

風險管理委員會自2016年8月成立，現由1位執行董事及2位獨立非執行董事組成。風險管理委員會成員包括岳元女士(作為主席)(於2025年1月17日獲委任為主席)、許照中先生(於2025年9月19日獲委任為成員)、彭說龍博士、陳卓雄先生(於2025年7月11日停任成員)及黃奉潮先生(於2025年1月17日停任主席，並於2025年9月19日停任成員)。

風險管理委員會的主要職責是(i)考慮及制定風險管理框架，(ii)檢討及評估本集團風險管理框架的有效性，及(iii)監察及確保相關風險管理措施有效實行。如有需要，風險管理委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

年內，風險管理委員會舉行兩次會議審閱及討論下列事項：

- 2024年及2025年上半年本集團風險管理工作報告；
- 2025年本公司及本集團業務分部重大風險及核心風險指標的更新狀況；
- 本集團ESG表現和匯報職能方面的資源；
- 風險管理系統的有效性；
- 2025年風險管理工作計劃；
- 2024年環境、社會及管治報告；及
- 可持續發展督導小組就ESG風險管理工作的報告。

執行委員會

執行委員會自2025年12月起設立，現由2位執行董事組成，包括陳卓林先生(作為主席)及岳元女士。

執行委員會的主要職責是(i)批准設立或解散附屬公司或聯營公司或合營企業¹，並監督附屬公司的營運；(ii)批准本集團的交易²；(iii)釐定及處理與銀行進行的適當融資及相關活動，並向附屬公司或聯營公司(如有)或合營企業(如有)或第三方提供相應財務援助²；(iv)審閱附屬公司建議的所有投資及重大資本開支，並評估其性質或成本的重要性(從控股公司角度)²；(v)規劃、批准及執行收購或出售事項，並批准重大建議或投標；(vi)指引及執行拓展現有業務以外新業務的發展機會²；(vii)監督本公司策略的制定、修訂及實施，以及本公司業務計劃及業務營運的執行；(viii)批准土地置換、土地出售及撤回，以及土地用途變更調整計劃²；及(ix)批准退出業務及投資項目²。如有需要，執行委員會可徵求獨立專業意見以履行其職責，費用及開支則由本公司承擔。

附註：

1. 不包括任何根據適用法律及法規或上市規則須經董事會及／或獨立董事委員會批准的交易或事項。
2. 不包括任何根據適用法律及法規或上市規則須予公佈及／或經股東批准的交易或事項。

年內，執行委員會於12月舉行了1次會議，彼等於會上審議延長貸款到期日。

企業管治報告(續)

風險管理及內部監控

本集團認為有效的風險管理對本集團業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。

董事會及管理層的職責

董事會確認其負責評估及釐定本集團達到策略目標時所承擔的風險性質及程度，確保本集團建立及維持有效的風險管理及內部監控系統；並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。風險管理及內部監控系統的設計乃為管理而非消除未能達致業務目標的風險，並僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對釐定。

管理層負責設計、實施以及監察風險管理和內部監控系統，及向董事會提供風險管理及內部監控系統有效性的確認。

風險管理

風險管理系統設計、實施及維護

1) **成立了風險管理委員會**：董事會成立了風險管理委員會以監督本集團風險管理系統的設計、實施及維護，並已頒佈《風險管理委員會職權範圍書》：

- 授權風險管理委員會及定義其職責：在《風險管理委員會職權範圍書》中確定了風險管理委員會關於風險管理的職責及對其的授權；
- 確定風險管理委員會的組織：規定成員組成及法定人數、出席會議人員要求、會議次數及會議方式等；及
- 確定向董事會匯報方式：規定風險管理委員會向董事會的匯報方式，包括會議記錄機制。

2) **建立了風險管理組織架構**：從本集團層面至屬下三個業務板塊，建立了正式的風險管理組織架構(參見以下圖一：風險管理組織架構圖)，明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，梳理風險管理崗位職責，包括將風險管理的要求融合到每個崗位的職能說明。風險管理組織架構主要特點包括：

- 層級及職責清晰：風險管理組織層級包括以董事會及風險管理委員會為決策層，及領導層和執行層的組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線；
- 層級跨度廣：風險管理組織架構從本集團高管至屬下各業務板塊管理層；及
- 溝通機制明確：確定了各層級管理層對風險管理工作的職責、匯報路線、匯報頻率等進行溝通。



(圖一：風險管理組織架構圖)

* 該業務由被視為本公司附屬公司的雅生活經營。本公司於2025年12月31日於雅生活擁有約45.32%好倉及約6.88%淡倉。

企業管治報告(續)

下表展示風險管理架構內各層級所擔當的角色。

風險管理架構角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 評估及確定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統• 監督高級管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控
風險管理委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 審議及制定風險管理框架• 定期檢討及評估本集團風險管理框架的成效• 協調及協助高級管理層推動風險管理工作• 監督各業務板塊建立和執行風險應對方案和風險應對措施• 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法• 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
可持續發展督導工作組 (決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 制定 ESG 願景與策略，監察及檢討本公司 ESG 政策與常規，為本公司 ESG 管理工作提供指引• 監察本公司 ESG 管理政策落實及工作執行，審視及評估 ESG 管理架構是否足夠且有效，並就改善其架構及職責範疇提供建議• 督促本公司各業務板塊依據運營情況制定 ESG 管理目標(如環境及安全管理目標)，定期審閱目標的合理性，並持續監察目標達成情況• 審視 ESG 資訊披露的法規與監管要求，評估本公司 ESG 指標資訊管理現狀，審閱及發佈本公司年度環境、社會及管治報告• 評估本公司 ESG 工作表現，包括外部利益相關方(如投資者)對本公司 ESG 工作的評級，本公司在資本市場的 ESG 評級情況，及納入相關 ESG 指數的可行性

風險管理架構角色	主要職責
本集團高管及各業務板塊負責人(領導層)	<ul style="list-style-type: none"> • 從本集團整體角度為各業務板塊進行風險評估，並制定風險管理措施 • 設計、執行和監督風險管理系統 • 對風險管理系統的有效性向董事會提供確認
本集團及屬下業務板塊管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none"> • 制定和實施所屬業務的相關風險應對方案 • 推進和實施具體風險管理措施 • 監控所屬業務的各類風險，並及時調整風險管理措施
風險管理協調崗位	<ul style="list-style-type: none"> • 統籌風險識別和評估工作開展 • 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層 • 組織和協調風險管理培訓及指導
審計中心	<ul style="list-style-type: none"> • 為風險管理監督機構，負責監督評價本集團及下屬業務板塊風險管理工作

3) 建立了風險管理系統體系架構：包括以下主要元素及特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系搭建基礎(詳見以下圖二：風險管理模型)，包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程序，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及

企業管治報告(續)

- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及高級管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險信息報告路線及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的程序，以系統地整理及監控風險。

2025年度本集團各業務板塊風險評估

在上述本集團層面風險管理體系的基礎上，高級管理層通過內部風險監控部門，2025年度就物業發展及物業管理兩大業務板塊層面，開展了風險管理的持續深化工作。

- **推進落實各業務板塊風險評估成果的落地**



為了強化本集團風險管理成果的應用，高級管理層通過將風險管理工作形成閉環，即「識別重大風險(計劃)- 開展風險應對(執行)- 檢查風險應對效果(檢查)- 提出優化方案(改進)」，實現持續提升本公司的風險防範及應對能力。

2025年度就2024年各業務板塊識別的的重大風險制定、推進並實施了風險管理措施，執行機構對所屬業務的各類風險進行持續監控、並向高級管理層確認風險緩解措施的成效。

- **對各業務板塊重大風險建立預警指標體系**

為加強對重大風險的監控，各業務板塊最高負責人通過對重大風險設置定量或定性的監控指標，明確閾值區間及匯報機制等，運行風險預警指標體系，提示管理層出現風險預警信號的業務領域，分析並及時採取風險緩解措施，降低風險影響，實現對重大風險的智慧化風險監控與應對。

- **對2025年度各業務板塊重大風險進行更新評估**

各板塊最高負責人沿用並更新2024年風險評估標準，採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各業務板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會匯報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並每年對風險管理及內部監控系統以及本公司內部審計職能的有效性進行檢討，並認為本公司風險管理系統是有效及足夠。管理層每半年以正式匯報形式向風險管理委員會匯報重大風險管控情況。

企業管治報告(續)

內部監控

董事會負責為本集團制訂合適的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益。審核委員會須定期檢討內部監控系統的成效，以確保內部監控系統屬足夠。

本公司的審計中心直接向審核委員會負責及匯報。本公司的審計中心進行內部審計。其負責持續監控本集團各部門的工作流程及評估風險，協助董事會及本集團高級管理層遵循監管要求及指引，以加強內部監控系統的有效性。通過持續內部審計及不時的匯報，審計中心會確保內部監控系統的有效運作。

審核委員會每年檢討至少兩次內部監控系統的有效性，以確保系統之效率及足夠程度。年內，審核委員會檢討了內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運、合規監控及業務等方面，並向董事會匯報結果。若發現任何重大監控失誤或重大監控弱項，審計中心會及時向審核委員會匯報。

為促進良好的企業管治及加強本公司的內部監控，本公司已制定舉報政策、反貪污政策及信息管理政策。

舉報政策

舉報政策先前已納入本公司的反貪污政策及隨後於2022年8月作為一項單獨的政策被採納。員工及第三方可保密地向本公司審計中心舉報本集團員工、客戶及供應商的任何涉嫌不當行為、瀆職或違規行為，而審計中心將定期向審核委員會報告。

反貪污政策

本公司於2016年9月採納一項反貪污政策及於2022年8月作出更新，旨在建立政策及制度促進和支持反貪污法律法規。本公司的審計中心負責監督本集團的反貪污工作，制定反貪污政策及舉辦反貪污培訓班，並調查對涉嫌貪污行為的投訴。涉嫌案例可報請主管機關處理。

信息管理政策

為了規範信息管理工作，董事會制定了一套信息管理制度。信息管理制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。信息管理制度規定了(當中包括但不限於)內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團權益人保持溝通。

檢討會計、財務匯報及內部審核功能

審核委員會檢討本集團就會計、財務匯報及內部審核職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

檢討環境、社會及管治表現和匯報功能

風險管理委員會檢討本集團 ESG 表現和匯報職能方面所需的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算開支，並對有關方面的充足程度表示滿意。

風險管理及內部監控系統的成效檢討

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，在年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，並對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，所涵蓋期間為2025年。基於其檢討及審核委員會及風險管理委員會的建議，董事會認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

公司秘書

高梓樂女士獲委任為本公司公司秘書，自2024年7月26日起生效。高女士為特許秘書、特許公司治理師，並為本公司僱員。彼熟悉本公司日常事務，並投入充足時間處理本公司事務。高女士向主席匯報，並負責就企業管治事宜、新董事的入職培訓及董事的專業發展向董事會提供建議，並確保董事會成員之間有良好溝通，以及董事會政策及程序獲得遵循。高女士已確認彼於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新彼之技能與知識。

企業管治報告(續)

本公司與股東關係

(i) 股東召開股東大會之權利

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的一位或以上股東，有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。該書面要求必須列明大會主要商議事項並由請求人簽署，並須送達本公司之註冊辦事處以及香港主要營業地點。

倘遞呈相關書面要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以同樣方式召開大會，而請求人因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向請求人作出償付。

(ii) 股東提名董事之權利

股東如有意在本公司股東大會上提名一人(除其本人外)參選董事，須遞交書面通知書至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。通知書須由提名人簽署，並提供候選人全名及根據上市規則第13.51(2)條規定提供候選人履歷及連同經候選人簽署的同意書，說明其願意參選董事。遞交前述通知書期限不早於寄發股東大會通告後之日及不遲於股東大會舉行日期前7天。有關程序詳情已登載於本公司網站(www.agile.com.cn)。

(iii) 股東作出查詢之權利

股東可隨時向董事會提出任何查詢及提問。所有查詢及提問必須以書面方式郵寄至本公司之資本市場部或公司秘書，地址為香港九龍海港城環球金融中心南座5樓508室。股東亦可於本公司股東周年大會上向董事會作出查詢。

股東及投資者可隨時要求索取本公司的公開資料。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司之資本市場部，地址為香港九龍海港城環球金融中心南座5樓508室。

(iv) 與股東的溝通

董事會及管理層深明與股東及一般投資人士建立良好溝通的重要性，以協助股東及投資者對本集團業務有更深入的了解，並允許董事會及管理層徵求及了解股東及投資者的意見。下列主要渠道及平台用於促進雙向溝通：

- 本公司將年報、中期報告、公告及通函刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司亦將財務摘要、新聞稿及董事會轄下委員會的職權範圍書登載於本公司網站，讓股東可從本公司網站獲取更多企業資訊。另外，為了讓股東加深了解本集團的最新動向及發展，本公司網站亦會更新發放公司新聞等資訊；
- 本公司致力改善與投資者的關係，本公司高級管理人員會適時與機構投資者、基金經理和財經分析員進行各種會議。有關會議報告亦將於董事會定期會議上提呈供董事會審閱，以確保投資者、基金經理和財經分析員的意見及建議能傳遞到董事會；
- 本公司股東周年大會為董事會與股東定期會面溝通的重要渠道。股東周年大會提供一個平台讓股東可就各項影響本公司的事項交流意見，董事會則可徵求及了解股東及權益人的意見。董事會成員參與股東周年大會旨在與股東有更多接觸機會。陳卓林先生(主席兼總裁)、彭說龍博士(薪酬委員會主席)、鄭志強先生(審核委員會主席)、許照中先生(提名委員會主席)、黃奉潮先生(時任風險管理委員會主席)、岳元女士(執行董事)，以及時任及候任外聘核數師之代表均有出席上屆股東周年大會。股東大會上設有由主席主持的公司業務簡介及股東提問環節，並與股東討論本公司的長遠發展策略。於股東大會結束後，投票結果將會刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)；及
- 本公司的上屆股東周年大會通告在大會舉行日前不少於21個整日向股東寄發。於股東大會提呈的所有決議案須按上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。會議上已向出席的股東詳述以投票方式進行表決的相關程序並為股東所知悉。就所有其他股東大會而言，通告將於至少14個整日前寄發。

按上文所述，本公司認為，通過刊發年度及中期報告定期提供本集團最新的業務及財務資料、與投資者舉行會議及於股東周年大會上會面溝通，上述溝通政策屬有效及充分。

企業管治報告(續)

(v) 股息政策

本公司已於2018年12月7日採納股息政策，當中規定(其中包括)每個財政年度不少於35%的股東應佔利潤將作為股息分派，惟須受限於多項因素，包括但不限於可分派利潤金額、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃。股息政策詳情請參閱本年報第71頁。

(vi) 公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及據董事所深知，於本年報日期，本公司已維持上市規則第8.08條所規定至少25%之公眾持股量。

(vii) 2026年重要股東日期

日期	事件
2026年4月30日	發出召開應屆股東周年大會之通告
2026年5月29日至2026年6月3日 (包括首尾兩日)	就應屆股東周年大會暫停辦理股份過戶登記日期
2026年6月3日	應屆股東周年大會
於2026年8月31日或之前	刊發截至2026年6月30日止六個月的中期業績

遵守董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所規定的標準。經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於年內已完全遵守董事證券買賣守則所載的標準。

本公司亦有採納本集團僱員進行證券交易的守則，其條款不遜於標準守則。

憲章文件

根據上屆股東周年大會通過的特別決議案，本公司已採納經第三次修訂及重述之組織章程細則。

董事會亦擬於應屆股東周年大會上提呈一項特別決議案，以供股東考慮及酌情批准及採納本公司經第四次修訂及重述之組織章程細則。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月31日之公告。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2025年12月31日止年度報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展、物業管理及其他業務。本集團年內按主要業務分部的表現的分析載於綜合財務報表附註4。

業績及整體表現

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本年報第90至91頁。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團面臨的主要風險及不確定因素載於本年報第9至15頁「管理層的討論及分析」及第6至8頁「主席報告」。有關本集團承受的財務風險，請參閱綜合財務報表附註47。採用關鍵財務指標對本集團年內財務表現的分析載於本年報第240至241頁「五年財務概要」。除本年報所披露者外，本集團自回顧財政年度起概無發生重大事件。

本集團認為可持續發展是企業發展的重要一環，並積極把可持續發展的理念實踐至營運的每一項細節，致力為社會及本集團創造更美好的未來。請參閱本公司刊發的環境、社會及管治報告。

本集團主要於中國從事物業發展業務。作為中國物業開發商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各種法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律及法規。本集團已遵守對本集團營運屬重要的法律及法規。

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員維持密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

股息政策

董事會已於2018年12月7日採納股息政策(「股息政策」)。

根據股息政策，每個財政年度不少於35%的股東應佔利潤將作為股息分派，惟須受(其中包括)可分派利潤、實際及預期財務狀況、經營業績及策略、現金流量、預期營運資金需求及擴張計劃、未來發展前景、股東權益及董事會認為合適的其他因素所規限。

建議、宣派及支付股息須由董事會全權酌情釐定，並須遵守開曼群島《公司法》、章程細則及所有適用法律法規的規定。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其隨時更新、修訂及／或修改股息政策的全權絕對酌情權。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額支付股息。

股息

年內，本公司並無向股東派付任何中期股息(2024年：無)。董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的任何末期股息(2024年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為便於處理將於2026年6月3日(星期三)舉行的應屆股東周年大會的委任代表投票，本公司將自2026年5月29日(星期五)至2026年6月3日(星期三)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2026年5月28日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，以辦理登記手續。

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

(虧絀)／儲備

年內，本集團的(虧絀)／儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於2025年12月31日，本公司虧絀約為人民幣0.44億元(2024年：可供分派儲備約人民幣56.31億元)。

董事會報告(續)

優先票據

本公司的優先票據詳情載於綜合財務報表附註31。

優先永續資本證券

本公司的優先永續資本證券詳情載於綜合財務報表附註36。

可交換債券

本公司的可交換債券詳情載於綜合財務報表附註31。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

無形資產

年內，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註17及18。

投資物業

年內，本集團投資物業的公允值虧損達人民幣5.19億元(2024年：虧損為人民幣4.77億元)，並已直接於綜合財務報表內確認。

年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註15。

借貸

本集團的借貸詳情載於綜合財務報表附註31。

利息資本化

年內，本集團資本化利息及其他借貸成本的資料載於綜合財務報表附註8。

捐款

年內，本集團的慈善及其他捐款為人民幣4萬元(2024年：人民幣0.01億元)。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註2.4及7。

集團財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第240至241頁。

董事

截至本報告日期的董事名單載於本年報第242頁。除(1)黃奉潮先生因已屆齡退休及期望減輕工作負擔以將更多時間投入個人事務而於2025年9月19日辭任執行董事；及(2)陳卓雄先生於2025年7月11日調任為非執行董事，並因已屆齡退休及期望減輕工作負擔以將更多時間投入其他事務而於2026年4月1日辭任非執行董事外，全體董事均於全年履行董事職務。

獨立性確認

本公司已收到於本年報第242頁所載所有獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條確認其獨立性的確認函，並認為彼等均為獨立。

任期

章程細則第84條規定，於股東周年大會上，當時在任董事人數計三分之一的董事須輪流退任，且每位董事須至少每三年輪值退任一次。就此，陳卓林先生、陳卓南先生及鄭志強先生將於應屆股東周年大會上輪流告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務協議／委任函，並須根據章程細則第84條之規定輪流退任。概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議／委任函。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券買賣守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。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2025年12月31日止年度完全遵循董事證券買賣守則。

董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	51.48%
	實益擁有人	130,572,000			
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓雄先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
陳卓喜先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	48.77%
	實益擁有人	7,875,000	3		
陳卓南先生	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	48.75%
	實益擁有人	6,781,500	4		
岳元女士	實益擁有人	42,000		42,000	0.00%

附註：

1. 由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資及共同擁有的Top Coast持有，而該信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)、陳卓喜先生及陳卓南先生。
2. 由陳卓林先生及其配偶陸倩芳女士共同控制的名通投資有限公司持有。
3. 由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士聯名持有。
4. 由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士聯名持有。

(2) 於本公司相聯法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的百分比
陳卓林先生	受控法團	2 (附註)	普通	100.00%

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林先生被視為於Top Coast (由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資及共同擁有的公司) 擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%。富丰則由陳卓林先生及陳卓賢先生分別擁有50%權益。

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔全部已發行股本的概約百分比
陳卓林先生	信託受益人	643,485,064 (附註)	H股	45.32%
陳卓雄先生	信託受益人	643,485,064 (附註)	H股	45.32%
陳卓喜先生	信託受益人	643,485,064 (附註)	H股	45.32%
陳卓南先生	信託受益人	643,485,064 (附註)	H股	45.32%

附註：本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)及遠航金門國際有限公司(「遠航」)分別持有雅生活608,911,750股及34,573,314股H股。富丰、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast共同持有本公司48.61%權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)、陳卓喜先生及陳卓南先生。根據證券及期貨條例，陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生被視為持有雅生活該643,485,064股H股的權益。

董事會報告(續)

(3) 於本公司相聯法團股份的淡倉

雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔全部已發行股本的概約百分比
陳卓林先生	信託受益人	97,726,350(附註)	H股	6.88%
陳卓雄先生	信託受益人	97,726,350(附註)	H股	6.88%
陳卓喜先生	信託受益人	97,726,350(附註)	H股	6.88%
陳卓南先生	信託受益人	97,726,350(附註)	H股	6.88%

附註：本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活及遠航分別持有雅生活 46,896,286 股及 50,830,064 股 H 股，而富丰、Todd, Richard Frazer 先生、Richardson, Clive Stuart 先生及 Deakin, Gary Colin 先生(作為陳氏家族信託的受託人)透過 Top Coast 共同持有本公司 48.61% 權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓雄先生(於 2026 年 4 月 1 日辭任非執行董事)、陳卓喜先生及陳卓南先生。根據證券及期貨條例，陳卓林先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生被視為持有雅生活該 97,726,350 股 H 股的權益。

除上文所披露外，於 2025 年 12 月 31 日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須存置的登記冊內的所有任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2025年12月31日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Todd, Richard Frazer 先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Richardson, Clive Stuart 先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Deakin, Gary Colin 先生	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
陳卓賢先生	受控法團	2,468,783,750	2	2,468,783,750	48.93%
陸倩芳女士	配偶	2,583,668,250	3	2,597,944,500	51.48%
	受控法團	14,276,250	4		
鄭惠琼女士	配偶	2,468,783,750	5	2,468,783,750	48.93%
陸麗卿女士	配偶	2,453,096,250	6	2,453,096,250	48.61%
陸燕平女士	實益擁有人	7,875,000	7	2,460,971,250	48.77%
	配偶	2,453,096,250	8		
陳小娜女士	實益擁有人	6,781,500	9	2,459,877,750	48.75%
	配偶	2,453,096,250	10		
陳思焯先生	實益擁有人	95,942,993		307,432,500	6.09%
	受控法團	211,489,507	11		
王惠昭女士	配偶	307,432,500	12	307,432,500	6.09%

附註：

- 由陳氏家族信託的共同受託人富丰、Todd, Richard Frazer 先生、Richardson, Clive Stuart 先生及 Deakin, Gary Colin 先生全資擁有的 Top Coast 持有。
- 15,687,500 股股份由陳卓賢先生全資擁有的明思投資有限公司持有，而餘下 2,453,096,250 股股份由作為陳氏家族信託共同受託人的富丰間接持有，而陳卓賢先生為富丰的董事並對其有控制權。
- 根據證券及期貨條例，陸倩芳女士被視為為其配偶陳卓林先生(1)作為實益擁有人；及(2)作為陳氏家族信託受益人所持有的股份中擁有權益。
- 由陸倩芳女士及其配偶陳卓林先生共同控制的名通投資有限公司持有。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琼女士被視為為其配偶陳卓賢先生所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，陸麗卿女士被視為為其配偶陳卓雄先生所持有股份中擁有權益。
- 由陸燕平女士及其配偶陳卓喜先生聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陸燕平女士被視為為其配偶陳卓喜先生所持有股份中擁有權益。

董事會報告(續)

9. 由陳小娜女士及其配偶陳卓南先生聯名持有。
10. 根據證券及期貨條例，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有股份中擁有權益。
11. 由陳思煊先生全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司分別持有41,271,000股、96,114,507股及74,104,000股股份。
12. 根據證券及期貨條例，王惠昭女士被視為於其配偶陳思煊先生(1)作為實益擁有人，及(2)透過全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，於2025年12月31日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

任何其他人士的權益

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益及淡倉。

本集團薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有84,126名僱員。相關僱員的年度成本合共約人民幣56.32億元。本集團的薪酬計劃及獎金乃參照市場水平、員工表現及貢獻、本集團盈利能力及當前市況而釐定及分派。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按員工需要提供內部及外部培訓。

釐定董事薪酬之標準

應付董事的薪酬乃由董事會根據薪酬委員會的建議，參考市場水平、本集團業績、個人資歷、對本公司的貢獻及承擔而釐定。

董事於競爭業務的權益

年內及直至本年報日期，以下董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益：

- (1) 陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)、陳卓喜先生及陳卓南先生擁有長江酒店公司的權益，該公司主要於中國中山市從事中山雅居樂長江酒店下的酒店業務。

- (2) 陳卓林先生、陳卓雄先生(於2026年4月1日辭任非執行董事)、陳卓喜先生及陳卓南先生擁有中山市寶翠園企業管理諮詢有限公司的權益，該公司主要從事企業管理諮詢，其獲許可進行房地產開發經營的業務活動。

根據章程細則，董事須就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事決議案表決中放棄投票。

由於董事會獨立於上述實體的董事會，及上述董事不能控制董事會，故董事認為本集團有能力獨立於長江酒店公司公平經營其酒店業務。

董事於重大交易、安排或合約的重大權益

於本年度末或任何時間，本公司或本公司附屬公司並無訂立對本集團業務而言屬重大而董事及／或其關聯實體於有關交易、安排或合約中不論直接或間接擁有重大權益的合約。

控股股東之合約權益

年內，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約，或由本公司控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重要合約。

董事資料變更

除下文所述者外，根據上市規則第13.51B(1)條，自2025年中期報告日期起至本年報日期，董事資料並無變動：

- (1) 陳卓雄先生由執行董事調任為非執行董事，自2025年7月11日起生效，以及陳卓雄先生辭任非執行董事，自2026年4月1日起生效；
- (2) 鄭志強先生於2025年7月退任比雷埃夫斯港口有限公司(一間於希臘雅典上市之公司)的獨立非執行董事；
- (3) 黃奉潮先生於2025年9月19日辭任執行董事及停任風險管理委員會成員；
- (4) 許照中先生於2025年9月19日獲委任為風險管理委員會成員；及
- (5) 於2025年12月5日，陳卓林先生獲委任為執行委員會主席，而岳元女士獲委任為執行委員會成員。

董事個人資料詳情載於本年報第37至39頁「董事履歷」。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

年內，向本集團最大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額的約5.5%，而向本集團五大客戶作出的銷售額佔本集團本年度銷售額不足30%。

年內，向本集團最大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額的0.8%，而向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團本年度採購額不足30%。

董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知於5%以上已發行股份擁有權益者)概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

關連方交易

綜合財務報表附註44所載的若干關連方交易為關連交易或持續關連交易，有關交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章之報告、公告、股東批准及年度審閱規定。除上文所披露者外，就董事所深知，綜合財務報表附註44所載於年內進行的其他關連方交易均並非須遵守上市規則第十四A章之報告規定之關連交易或持續關連交易。本公司確認其已就前述關連交易或持續關連交易遵守上市規則第十四A章之規定。

關連交易

於截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何關連交易根據上市規則第十四A章須予以披露。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。本公司已為其董事及高級管理人員投購適當的保險，以保障彼等於履行職責時可能遭受的潛在法律訴訟。

購入、出售或贖回上市證券

番禺雅居樂人民幣5億元初始票面利率為6.5%於2028年到期的重組類置換債券(公司債券代號：242678)(「**重組置換債券**」)(其於2025年3月28日起在上海證券交易所上市)全數置換番禺雅居樂於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**」)。公開債券I於2025年4月8日除牌。於2025年7月2日，番禺雅居樂已按本金加應計利息的代價贖回人民幣5千萬元重組置換債券。

於2025年6月26日，番禺雅居樂按本金加應計利息的代價全數贖回人民幣1.8億元於2025年到期初始票面利率為5%的公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101)(「**公開債券II**」)。公開債券II已於2025年6月26日在上海證券交易所除牌。

截至2025年12月31日止年度，根據於2024年5月29日及2025年5月28日分別舉行之雅生活股東周年大會所獲其股東授予之回購一般授權，雅生活以總代價4,214,002.5港元於香港聯交所合共回購1,460,250股H股，該等股份以雅生活的庫存股份(定義見上市規則)持有。已回購H股乃由雅生活以其現有可用現金儲備撥付。回購H股的詳情如下：

日期	回購H股數量	最高回購價格 (港元/股)	最低回購價格 (港元/股)	所付總代價 (港元)
2025年6月20日	200,000	2.85	2.84	569,152.5
2025年5月15日	200,000	2.92	2.91	582,937.5
2025年5月14日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月13日	60,250	2.95	2.95	177,737.5
2025年5月8日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月7日	200,000	2.89	2.89	578,000.0
2025年5月2日	200,000	2.92	2.90	582,827.5
2025年4月29日	200,000	2.80	2.79	559,347.5
總計	1,460,250			4,214,002.5

於2025年12月31日，1,460,250股已回購H股未被註銷，並由雅生活作為庫存股份持有。根據適用法例及法規，該等庫存股份其後可予註銷或繼續由雅生活作為庫存股份持有以用於採納之股份計劃，惟須視乎相關時間的市況及雅生活及其附屬公司的資本管理需求而定。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，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。

董事會報告(續)

優先購買權

本公司的組織章程大綱及章程細則以及開曼群島法律概無有關優先購買權的規定，本公司因而須按持股比例向現有股東提呈發售新股份(如有)。

股票掛鈎協議

年內，除綜合財務報表附註34所披露者外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治

本公司於本年度已遵守當時的企業管治守則所載的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，其詳情載於本年報的企業管治報告內。

可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在其業務運作中保持高度可持續發展性。此外，本集團對每個深入了解其有業務運作的社區及其他權益人的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團將致力加強推動其管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展。

為展示本公司對權益人作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

股東稅務寬減

倘股東對持有股份而享有的任何稅務寬減有任何疑問，則應諮詢其本身的專業顧問。

公眾持股量

根據公開可得資料及據董事所深知，本公司截至2025年12月31日止年度及於本年報日期，公眾持有本公司已發行股本總數至少25%。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及常規，及討論內部監控及財務匯報等事宜。

核數師

誠如本公司日期為2022年12月15日的公告所披露，羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2022年12月15日起生效。安永會計師事務所已獲委任為本公司核數師，自2022年12月15日起生效，並已於本公司在2024年5月20日舉行的股東周年大會獲重新委任。

誠如本公司日期為2025年5月22日及2025年6月12日的公告所披露，安永於上屆股東周年大會上辭任本公司核數師，而栢淳已獲委任為本公司核數師，任期自上屆股東周年大會結束起直至應屆股東周年大會結束為止。

本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由本公司核數師栢淳審核，其將於應屆股東周年大會上退任，並符合資格重選連任。應屆股東周年大會上將提呈有關續聘核數師及授權董事釐定其酬金的決議案。

除上文所披露外，本公司於過去三年並無更換外聘核數師。

承董事會命

陳卓林

主席兼總裁

香港，2026年3月31日

財務部分

85	獨立核數師報告
90	綜合損益表
91	綜合全面收益表
92	綜合財務狀況表
94	綜合權益變動表
96	綜合現金流量表
99	綜合財務報表附註
240	五年財務概要

獨立核數師報告



Prism

致雅居樂集團控股有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計雅居樂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第90至239頁之綜合財務報表，包括於2025年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性因素

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1，當中顯示 貴集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣21,982,573,000元，及截至2025年12月31日， 貴集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣5,579,191,000元及短期借款為人民幣38,734,277,000元。於2025年12月31日， 貴集團有本金合共人民幣29,421,450,000元及利息合共人民幣1,304,601,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「違約借款」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣3,765,951,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。此外，一間公司於2025年12月9日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)針對本公司提呈清盤呈請(「呈請」)，呈請涉及若干據稱未付款項，總額分別為18,587,000美元(相當於人民幣130,644,000元)及人民幣2,347,000元，該款項源自中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁庭於2025年9月25日作出的仲裁裁決。於2026年3月2日在高等法院的聆訊中，高等法院裁定將呈請的聆訊押後至2026年6月29日。該等事件及狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素令 貴集團持續經營的能力重大存疑，故 貴公司可能無法在一般業務過程中變現其資產及清償其負債。 貴公司董事已審議 貴集團採取的計劃及措施，並認為 貴集團將能夠繼續持續經營。綜合財務報表不包括因未能實現該等計劃及措施而將導致的任何調整。我們就此事項的意見並無修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理的，並且我們不會對這些事項提供單獨的意見。除有關持續經營的重大不確定性因素一節所述事項外，我們已確定下列事項為應於本報告中闡述的關鍵審計事項。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備

於2025年12月31日，貴集團擁有發展中物業及持作銷售已落成物業分別約為人民幣529.88億元及約人民幣116.96億元，分別佔貴集團總資產的30.9%及6.8%。發展中物業及持作銷售已落成物業的賬面金額按成本與可變現淨值中的較低者列示。

確定發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值涉及對售價、出售成本以及發展中物業的完工成本的關鍵會計估計。鑒於發展中物業及持作銷售已落成物業的大量結餘，以及涉及關鍵會計估計，評估發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值被視為一項關鍵的審計事宜。

發展中物業及持作銷售已落成物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、22及23。

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 我們了解管理層的內部監控和評估發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值的過程。

就發展中物業而言，我們評估了物業建設週期，特別關注(但不限於)審查了估計完工成本的成本預算。

- 我們通過(i)檢查具有可比位置和條件的物業的近期市場交易價格(如適用)；(ii)將銷售估計成本與貴集團銷售的平均歷史成本進行比較；(iii)將最新的完工估計成本與管理層批准的預算進行比較；及(iv)檢查了施工合同、內部信函和批准等支持性文件，來評估管理層對估計銷售價格減去估計銷售成本和估計完工成本的評估。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

有關物業管理公司的商譽減值評估

於2025年12月31日，貴集團綜合財務報表中有關物業管理公司的商譽約為人民幣25.43億元，已扣除合計減值約人民幣5.94億元。

管理層必須至少每年進行一次商譽減值測試。該測試主要基於管理層對商譽分配的現金產生單位未來業績的預期、假設和估計。這些假設受到未來市場或經濟狀況預期的影響。

減值測試基於相關現金產生單位的可收回金額與其各自賬面金額之間的比較。

鑒於減值測試的複雜性和判斷性，這被確定為一個關鍵的審計事項。

會計政策和商譽可收回性的披露載於綜合財務報表附註2.4、3和17。

其他事項

本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審計，其於2025年3月31日因有關持續經營的重大不確定性而對該等綜合財務報表發表了無法表示意見的聲明。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 我們考慮了管理層聘請的獨立專業估值師的資質、能力和客觀性，並聘請了我們的內部估值專家協助我們評估減值評估中採用的方法和關鍵假設。
- 我們通過以下方式評估了估值模型中使用的現金產生單位的管理層預期、假設和對未來結果的估計：(i) 測試現金流預測中使用的假設；(ii) 將歷史預測與實際結果進行比較；以及(iii) 將預測期間所採用的收入增長率與歷史收入增長率進行比較。
- 我們亦評估了商譽減值測試披露的充分性。

獨立核數師報告(續)

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據協定委聘條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現某一存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表中是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及進行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責集團審計的方向、監督及審閱就集團審計進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露有關事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中陳述某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中陳述該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李國麟。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2026年3月31日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業額	5	27,859,229	43,345,885
銷售成本		(32,765,451)	(43,867,079)
毛虧損		(4,906,222)	(521,194)
其他收入及收益淨額	5	256,353	1,182,354
銷售及營銷成本		(652,148)	(1,160,939)
行政開支		(1,705,795)	(2,628,008)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	7	(2,114,874)	(2,129,756)
出售／終止確認附屬公司的虧損	39	(2,896,116)	(1,969,399)
物業、廠房及設備的減值	14	(527,831)	(1,695,892)
以權益法核算之投資的減值虧損	7,19	(727,355)	(20,199)
其他開支	6	(1,702,928)	(2,266,933)
		(14,976,916)	(11,209,966)
財務費用淨額	8	(478,303)	(649,437)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		(124,959)	(653,665)
除所得稅前虧損	7	(15,580,178)	(12,513,068)
所得稅開支	11	(6,402,395)	(5,025,948)
年內虧損		(21,982,573)	(17,539,016)
以下人士應佔虧損：			
– 本公司股東		(22,568,987)	(17,216,324)
– 永久資本證券持有人		1,057,059	1,051,416
– 非控股權益		(470,645)	(1,374,108)
		(21,982,573)	(17,539,016)
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)	13	(4.473)	(3.412)

第99頁至第239頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損	(21,982,573)	(17,539,016)
其他全面(虧損)/收益：		
其後不會重新分類至損益的項目：		
– 按公允值計入其他全面收益的股權投資公允值變動(除稅後)	(3,325)	–
– 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
其後期間或會重新分類至損益的項目：		
– 報表折算差異	(439,645)	229,171
年內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	(442,970)	372,076
年內全面虧損總額	(22,425,543)	(17,166,940)
以下人士應佔：		
– 本公司股東	(23,010,093)	(16,903,501)
– 永久資本證券持有人	1,057,059	1,051,416
– 非控股權益	(472,509)	(1,314,855)
	(22,425,543)	(17,166,940)

第99頁至第239頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合財務狀況表

於 2025 年 12 月 31 日

	附註	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	8,365,763	10,484,230
投資物業	15	8,828,346	9,278,334
使用權資產	16(a)	1,981,635	2,151,795
商譽	17	2,543,438	2,708,419
其他無形資產	18	893,277	1,099,035
以權益法核算之投資	19	17,555,036	20,544,361
發展中物業	22	13,875,464	14,910,009
其他應收款項	25	5,244,368	5,316,326
按公允值計入其他全面收益的金融資產	20	30,925	43,343
遞延所得稅資產	32	2,850,860	4,537,706
		62,169,112	71,073,558
流動資產			
持作銷售已落成物業	23	11,696,016	13,552,061
存貨		218,627	258,220
就收購土地使用權之預付款項	24	192,693	323,886
合同資產	26	2,185,049	2,359,398
發展中物業	22	39,112,714	48,186,855
貿易及其他應收款項	25	45,488,831	45,268,843
預付所得稅		3,989,564	4,862,862
按公允值計入損益的金融資產	21	828,266	2,420,361
有限制現金	27	2,128,162	2,957,752
現金及現金等值項目	28	3,451,029	4,231,734
		109,290,951	124,421,972
總資產		171,460,063	195,495,530

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔股本及(虧絀)/儲備			
股本及溢價	33	5,378,677	5,378,677
(虧絀)/儲備	35	(18,050,121)	4,964,914
		(12,671,444)	10,343,591
永久資本證券	36	16,374,349	15,317,290
非控股權益		14,250,197	14,618,155
總權益		17,953,102	40,279,036
負債			
非流動負債			
借款	31	8,071,438	10,589,771
其他應付款項	29	4,761,319	4,786,374
租賃負債	16(b)	25,636	21,547
遞延所得稅負債	32	2,515,442	2,766,139
		15,373,835	18,163,831
流動負債			
借款	31	38,734,277	38,326,563
貿易及其他應付款項	29	53,615,577	47,622,434
合同負債	30	18,768,920	26,237,696
租賃負債	16(b)	31,416	57,797
當期所得稅負債		26,982,936	24,808,173
		138,133,126	137,052,663
總負債		153,506,961	155,216,494
總權益及負債		171,460,063	195,495,530

第99頁至第239頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

第90至第98頁的綜合財務報表由董事會於2026年3月31日批准並由下列代表簽署：

主席
陳卓林

董事
岳元

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 人民幣千元 (附註33)	股份溢價 人民幣千元 (附註33)	合併儲備 人民幣千元 (附註35(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註35(b))	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註35(c))	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註36)	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2025年1月1日結餘	500,302	4,878,375	442,395	5,727,685	231,235	154,665	(1,517,247)	(73,819)	10,343,591	15,317,290	14,618,155	40,279,036
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(22,568,987)	(22,568,987)	1,057,059	(470,645)	(21,982,573)
其他全面(虧損)/收益：												
按公允值計入其他全面收益的												
股權投資公允值變動(除稅後)	-	-	-	-	-	-	-	(1,509)	(1,509)	-	(1,816)	(3,325)
報表折算差異	-	-	-	-	(439,597)	-	-	-	(439,597)	-	(48)	(439,645)
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(439,597)	-	-	(22,570,496)	(23,010,093)	1,057,059	(472,509)	(22,425,543)
轉入法定儲備及企業發展基金	-	-	-	2,122	-	-	-	(2,122)	-	-	-	-
非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,334)	(2,334)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(4,942)	-	(4,942)	-	(122,663)	(127,605)
出售/終止確認附屬公司 (附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433,295	433,295
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(203,747)	(203,747)
於2025年12月31日結餘	500,302	4,878,375	442,395*	5,729,807*	(208,362)*	154,665*	(1,522,189)*	(22,646,437)*	(12,671,444)	16,374,349	14,250,197	17,953,102

綜合權益變動表(續)

截至2025年12月31日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 人民幣千元 (附註33)	股份溢價 人民幣千元 (附註33)	合併儲備 人民幣千元 (附註35(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註35(b))	匯兌儲備 人民幣千元	以股份為 基礎的 付款儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註35(c))	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註36)	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2024年1月1日結餘	500,302	4,878,375	442,395	5,723,039	4,155	154,665	(1,408,314)	17,147,151	27,441,768	14,265,874	20,649,169	62,356,811
年內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(17,216,324)	(17,216,324)	1,051,416	(1,374,108)	(17,539,016)
其他全面收益：												
自物業、廠房及設備轉撥至 投資物業的重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	85,743	-	85,743	-	57,162	142,905
報表折算差異	-	-	-	-	227,080	-	-	-	227,080	-	2,091	229,171
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	227,080	-	85,743	(17,216,324)	(16,903,501)	1,051,416	(1,314,855)	(17,166,940)
轉入法定儲備及企業發展基金	-	-	-	4,646	-	-	-	(4,646)	-	-	-	-
出售部分附屬公司的權益 (附註35(c))	-	-	-	-	-	-	(117,653)	-	(117,653)	-	194,749	77,096
非控股權益注資還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,685)	(52,685)
收購附屬公司的非控股權益 (附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215	1,215
出售/終止確認附屬公司 (附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,870,143)	(3,870,143)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(77,023)	-	(77,023)	-	(798,594)	(875,617)
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,701)	(190,701)
於2024年12月31日結餘	500,302	4,878,375	442,395*	5,727,685*	231,235*	154,665*	(1,517,247)*	(73,819)*	10,343,591	15,317,290	14,618,155	40,279,036

* 該等(虧絀)/儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合虧絀人民幣18,050,121,000元(2024年：儲備人民幣4,964,914,000元)。

第99頁至第239頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除所得稅前虧損		(15,580,178)	(12,513,068)
就以下各項作出調整：			
利息收入	5	(54,589)	(154,921)
物業、廠房及設備折舊	14	601,308	696,122
其他無形資產攤銷	18	207,619	218,361
使用權資產折舊	16	100,762	142,353
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備	7	5,526,327	1,398,559
預付款項減值虧損		-	37,113
商譽減值	17	156,561	607,628
物業、廠房及設備減值	14	527,831	1,695,892
金融資產及合同資產的減值虧損淨額	25	2,114,874	2,129,756
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及其他無形資產之虧損	7	142,648	78,189
匯兌收益淨額	5	(107,206)	(28,169)
投資物業的公允值虧損	7,15	518,722	476,634
以權益法核算之投資的損益所佔份額	19	124,959	653,665
以權益法核算之投資的減值虧損	7,19	727,355	20,199
財務費用淨額	8	478,303	649,437
出售／終止確認附屬公司的虧損	7,39	2,896,116	1,969,399
議價購買附屬公司的收益	5,38	-	(16,144)
自合營企業及聯營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量虧損	6,19	-	14,706
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損／(收益)淨額	7	214,072	(675,505)
出售合營企業及聯營公司的虧損	7	263,505	824,924
債務重組的收益		-	(145,550)
		(1,141,011)	(1,920,420)
發展中物業及持作銷售已落成物業減少		5,710,831	21,567,703
收購土地使用權之預付款項減少		131,193	955,508
有限制現金減少		828,222	636,925
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(2,387,107)	2,202,297
貿易及其他應付款項增加／(減少)		6,115,876	(3,973,451)
合同資產減少		174,171	615,326
合同負債減少		(7,404,945)	(14,904,143)
經營活動產生現金		2,027,230	5,179,745
已付利息		(504,305)	(1,537,323)
已付所得稅		(2,160,765)	(2,276,410)
經營活動(所用)／產生的現金淨額		(637,840)	1,366,012

綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
出售附屬公司流入現金淨額	39	4,403	112,826
於聯營公司及合營企業的投資		(182)	(342,045)
購買物業、廠房及設備、其他無形資產、投資物業及使用權資產		(488,827)	(1,595,567)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及其他無形 資產所得款項		87,530	1,101,802
透過業務合併收購附屬公司的現金流入	38	–	17,304
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(611,964)	(873,324)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		481,582	389,732
非控股權益償還現金墊款		160,706	30,827
向非控股權益支付現金墊款		(66,056)	(23,847)
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產		9,093	–
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(821,190)	(17,600)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		2,199,213	387,014
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項		–	175
出售合營企業及聯營公司所得款項		123,724	34,234
已收利息及股息收入		51,160	232,059
投資活動產生/(所用)的現金淨額		1,129,192	(546,410)

綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
新增借款		424,616	765,872
償還借款		(1,130,009)	(4,892,346)
借款的質押存款減少		–	336,657
關連方支付的現金墊款		324,974	358,048
償還關連方的現金墊款		(565,300)	(778,625)
非控股權益及第三方支付現金墊款		23,594	353,735
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(71,987)	(219,272)
出售部分附屬公司權益		–	77,096
非控股權益注資還款		(2,334)	(52,685)
租賃付款本金部分		(51,757)	(73,717)
向非控股權益支付收購附屬公司額外權益		(127,605)	(875,617)
已付非控股權益的股息		(116,611)	(227,974)
融資活動所用的現金淨額		(1,292,419)	(5,228,828)
現金及現金等值項目的減少淨額			
於年初的現金及現金等值項目		4,231,734	8,637,126
現金及現金等值項目的匯兌收益		20,362	3,834
於年末的現金及現金等值項目	28	3,451,029	4,231,734
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	28	3,451,029	4,231,734

第99頁至第239頁的附註為此綜合財務資料不可分割部分。

綜合財務報表附註

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(「香港聯交所」)上市。

本公司董事認為，本公司直接控股公司為Top Coast Investment Limited，由陳氏家族信託的共同受託人富丰投資有限公司、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生全資擁有。

附屬公司資料

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：

名稱	成立/註冊地點及法律地位	註冊/已發行普通股及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接持有的股本比例(%)	本集團持有的股本比例(%)	非控股權益持有的股本比例(%)
東萃集團控股有限公司 (由本公司直接持有)	英屬處女群島/ 有限責任公司	50,000美元	投資控股/香港	100%	100%	-
雅生活智慧城市服務股份有限公司 (「雅生活」)(附註(i))	中國/外商投資企業	人民幣1,420,000,800元	物業管理/中國內地	-	47.05%	52.95%
雅居樂地產置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣50,000,000元	管理顧問/中國內地	-	100%	-
中山雅居樂雅苑園房地產有限公司	中國/外商獨資企業	1,428,571,429港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣455,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
佛山市南海區雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣208,163,265元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅建房地產發展有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣251,020,408元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂實業投資有限公司	中國/外商獨資企業	21,690,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	117,500,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	118,900,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
河源市雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	270,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南清水灣控股有限公司	英屬處女群島/ 有限責任公司	69美元	投資控股/ 英屬處女群島	-	100%	-
海南雅居樂房地產開發有限公司 (「海南雅居樂」)	中國/外商投資企業	3,187,540,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
海南雅恒房地產發展有限公司(「海南雅恒」)	中國/外商投資企業	1,770,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	570,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
四川雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	780,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	中國/外商獨資企業	200,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
陝西吳瑞房地產開發有限責任公司	中國/有限責任公司	人民幣210,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
上海靜安城投重慶市置業有限公司	中國/外商獨資企業	300,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
雅恒數字(上海)商業管理有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣810,000,000元	商業物業運營/ 中國內地	-	100%	-
廣州雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	7,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-
佛山市雅居樂酒店有限公司	中國/外商獨資企業	10,000,000港元	酒店營運/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
廣州雅恒房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	203,877,551美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅信房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣220,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅創房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣350,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅生房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅景房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣310,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅粵房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	1,000,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅騰房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	100,000,000港元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣東西樵商貿廣場有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
南京江寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	119,800,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	59,990,000美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西安雅居樂物業投資管理有限公司	中國/有限責任公司	人民幣650,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
常州雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	418,367,347美元	物業發展/中國內地	-	100%	-
騰沖雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣550,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅航旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,122,450,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣500,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料:(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣304,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣664,000,000元	物業發展/中國內地	-	70%	30%
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣450,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
來安雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣250,000,000元	物業發展/中國內地	-	60%	40%
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣903,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
昆山市富恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣130,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅尚房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣300,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣2,080,722,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
鄭州雅居樂房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	60%	40%
佛山市南海區雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
武漢長凱物業發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣621,148,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市雅盈房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
北京雅晟房地產開發有限公司	中國/外商獨資企業	人民幣1,000,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
中山市世光創建置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
重慶雅恒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣600,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州雅悅房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
漢中龍騰雅居房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
河南雅同置業有限公司	中國/有限責任公司	人民幣209,402,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
海南雅海旅遊發展有限公司	中國/有限責任公司	人民幣646,073,000元	物業發展/中國內地	-	61%	39%
山西雅居晉明房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣55,555,556元	物業發展/中國內地	-	82%	18%
合肥雅坤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣125,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
佛山雅建房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣10,055,451元	物業發展/中國內地	-	100%	-
南京雅寧房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣50,291,692元	物業發展/中國內地	-	100%	-
四川雅潤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
天津市雅澤房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣30,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
重慶雅源房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
中山市雅軒房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣3,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
常州雅勁房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣746,938,776元	物業發展/中國內地	-	100%	-
大理美詔房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣400,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
玉林市新滔環保科技有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,200,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
振中建設集團有限公司	中國/有限責任公司	人民幣3,030,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州市雅豐建築材料有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,020,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
廣州市雅珺園林工程有限公司	中國/有限責任公司	人民幣1,010,200,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-
天津市天富房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國/有限責任公司	人民幣110,000,000元	物業發展/中國內地	-	48%	52%
重慶雅沛房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	物業發展/中國內地	-	100%	-

綜合財務報表附註(續)

1 一般資料(續)

附屬公司資料(續)

以下為2025年12月31日本公司主要附屬公司的詳細資料：(續)

名稱	成立/註冊地點及 法律地位	註冊/已發行普通股 及繳足股本	主要業務/經營地點	本公司直接 持有的股本 比例(%)	本集團持有的 股本比例(%)	非控股權益 持有的股本 比例(%)
成都雅頌房地產開發有限公司	中國/有限責任公司	人民幣824,576,531元	物業發展/中國內地	-	100%	-

結構實體

主要活動

本公司僱員股份信託

購買、管理及持有為合資格僱員設立的股份獎勵計劃(定義見附註34)項下的本公司股份

由於本公司僱員股份信託僅為購買、管理及持有股份獎勵計劃項下的本公司股份而設立，本公司有權變更其參與僱員股份信託之回報，且能通過其對信託的權力影響該等回報。僱員股份信託的資產及負債，包括在本集團的綜合財務報表，而僱員股份信託所持的未歸屬股份過往呈列為以「股份獎勵計劃所持有之股份」於權益內扣減。根據有關股份獎勵計劃的規則及相關信託契據，股份獎勵計劃於2023年6月20日終止。

本公司董事認為，上表列示主要影響本集團的業績及資產淨值的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情或會過於冗長。

附註：

- (i) 雅生活於香港聯交所主板上市。於2025年12月31日，本集團持有34,573,000股(2024年：34,573,000股)雅生活上市股份，已質押作為本公司附屬公司發行的可交換債券的抵押品。此外，於2025年12月31日，本集團持有的若干雅生活上市股份已質押作為本集團銀行借款的抵押品。

由於本集團承受或有權享有參與雅生活的可變回報，並有能力通過其與其他股東所持規模及分散程度有關之重大投票權影響該等回報，故本集團對雅生活有實際控制能力，且雅生活被視為本集團的附屬公司。

- (ii) 由於即使在本集團應佔實體股權少於50%的情況下，本集團仍擁有過半數的投票權，故該公司乃入賬列為本集團附屬公司。

於報告期末，若干附屬公司的股權已作抵押。

2.1 編製基準

持續經營基礎

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得人民幣21,982,573,000元之淨虧損。於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣5,579,191,000元及短期借款為人民幣38,734,277,000元。於2025年12月31日，本集團有本金合共人民幣29,421,450,000元及利息合共人民幣1,304,601,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「違約借款」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣3,765,951,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「交叉違約借款」)。

此外，一間公司於2025年12月9日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)針對本公司提呈清盤呈請(「呈請」)，呈請涉及若干據稱未付款項，總額分別為18,587,000美元(相當於人民幣130,644,000元)及人民幣2,347,000元，該款項源自中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁庭於2025年9月25日作出的仲裁裁決。於2026年3月2日在高等法院的聆訊中，高等法院裁定將呈請的聆訊押後至2026年6月29日。

上述狀況顯示存在重大不確定因素令本集團持續經營的能力重大存疑。鑒於該等情況，本公司董事在評估本集團是否具備充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用的融資來源。本公司董事已採取多個計劃及多項措施改善本集團的流動性及財務狀況，以重組現有借款並反對呈請，包括：

- (i) 向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對呈請並防止高等法院確認呈請，否則可能導致清盤。高等法院已於2026年3月2日作出命令，將呈請的聆訊押後至2026年6月29日；
- (ii) 推進本集團重組境外借款的工作，包括審視其境外負債資料，將其境外債務分類，制定重組計劃，並聘請外部財務及法律顧問協助與各類債權人洽談，以推進重組過程；
- (iii) 就現有借款再融資，延展借款到期日，以及以本集團可接受的成本取得新債務融資及銀行借款，以資助解決其現有財務責任及日後的運營及資本開支，而與金融機構進行磋商；
- (iv) 採取措施加快物業預售及加速收取銷售所得款項，包括建立系統實時監察並跟進高風險的應收款項、設立收回應收款項獎勵計劃鼓勵員工追收所得款項、每週審查尚未收回的應收款項，以及就收回尚未收回的應收款項進行持續磋商；

2.1 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (v) 採取措施以積極控制管理成本及維持對資本開支的控制，包括下調薪金；及
- (vi) 積極尋求機會出售非核心物業及業務以產生現金流，包括可能與地方政府合作推出商品房回購計劃。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團涵蓋自2025年12月31日起不少於十二個月期間的現金流量預測。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團於2025年12月31日起計十二個月內將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並履行其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團能否實施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其能否透過以下方式產生充足的現金流：

- (i) 成功就違約借款及交叉違約借款獲得現有貸款人的持續支持，以堅決反對呈請，並避免高等法院確認呈請，否則可能導致清盤。
- (ii) 成功並適時完成重組本集團的違約借款，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草擬本中的條款及條件。
- (iii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，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即時支付該等借款本金及利息之權利。
- (iv) 成功與貸款人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商。
- (v) 本集團能夠透過執行本集團的業務策略計劃加速物業銷售，並且加速收回尚未收回的銷售所得款項。
- (vi) 成功並適時實施計劃以出售其若干其他資產，如土地、項目發展公司股權，以及適時收回所得款項。

2.1 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

倘本集團未能實現上述計劃及措施，並且以持續經營方式經營，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生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。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產，按其公允值計量除外。除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣列賬，且所有金額已約整至最近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

通常假設大多數投票權產生控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司之財務報表報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

綜合財務報表附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益之各個組成部分歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間交易之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均會於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認所保留任何投資之公允值及損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 應用香港財務報告準則會計準則的修訂

於本期間，本集團已就編製本集團綜合財務報表首次應用下列香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

應用香港財務報告準則會計準則的修訂對本集團的會計政策、本集團當前及過往期間的財務狀況及業績呈報及／或本綜合財務報表所載的披露資料並無構成重大變動。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

截至本綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新準則及準則修訂，該等準則及修訂於截至2025年12月31日止年度尚未生效，亦未於本綜合財務報表中採用。本集團並未提前應用下列可能與本集團相關的準則及修訂：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂) — 涉及依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂) — 金融工具分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號 — 非公共受託責任的附屬公司：披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號(修訂) — 換算為高度通貨膨脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

本公司董事正在評估該等新準則及準則修訂在首次應用期間預計將產生的影響。迄今為止，得出的結論是採用該等準則及修訂不太可能對綜合財務報表產生重大影響，惟以下情況除外：

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新要求，將有助實現類似實體財務業績的可比性及向使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響項目於綜合財務報表中的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列引入重大變動，集中於損益表所呈列有關財務業績的資料，將會對本集團於財務報表中呈列及披露財務業績的方式產生影響。香港財務報告準則第18號所引入的主要變動乃關於(i)損益表的結構；(ii)就管理層定義的業績指標(乃指替代或非公認會計原則業績指標)所要求的披露；及(iii)強化資料匯總及明細的要求。

本公司董事正評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露的影響。

2.4 重大會計政策

以權益法核算之投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其擁有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之淨資產擁有權利。共同控制指按照合同協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔的淨資產額減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易所產生的未變現收益及虧損以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限互相抵銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作本集團於聯營公司或合營企業的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益確認。

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團對被收購方的前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產的應佔比例計量於被收購方的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部分乃按公允值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質性程序，則本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公允值計量，公允值的變動於綜合損益表確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公允值總額，超逾所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘此代價及其他項目的總額低於所收購淨資產的公允值，於重新評估後，其差額於綜合損益表確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組合，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組合。

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，且該單位中的部分業務被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在有關情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

公允值的計量

本集團於各報告期結束時按公允值計量其投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入損益的金融負債。公允值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公允值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

2.4 重大會計政策(續)

公允值的計量(續)

本集團使用適用於不同情況且有充足數據有效計量公允值的估值方法，以盡量最大化利用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

於綜合財務報表中計量或披露公允值的所有資產及負債，均基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入值在下述公允值層級內進行分類：

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 第一級 | - | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整) |
| 第二級 | - | 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層級輸入值的估值方法 |
| 第三級 | - | 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入值的估值方法 |

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期結束時重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入值)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產之減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(發展中物業、持作銷售已落成物業、合同資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持作銷售的資產除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

對現金產生單位進行減值測試時，如能按合理一致基準進行分配，企業資產(如總部大樓)的部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組合。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率折算成現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自綜合損益表扣除。

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產之減值(續)

在各報告期結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的綜合損益表。

關連方

以下人士被視為本集團的關連方，倘：

(a) 該關連方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有對本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 該關連方為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一家實體(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為其僱員福利而設立退休福利計劃，及設立退休福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持有待售的處置組的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出如維修及保養支出，一般將於其產生期間內在綜合損益表中扣除。在確認條件獲達成的情況下，主要檢查支出會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備重要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期的獨立資產，並作出相應折舊。

折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。就此目的採用的估計可使用年期如下：

樓宇	10至30年
辦公設備	5至10年
運輸設備	4至10年
機器	5至10年

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的綜合損益表上確認的任何收益或虧損乃有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇的權益(包括使用權資產)。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業按公允值呈列，反映報告期末的市況。

投資物業公允值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入綜合損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度於綜合損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後入賬的認定成本為改變用途日期的公允值。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」及／或「使用權資產」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備入賬列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允值與先前的賬面值的任何差額於綜合損益表確認。

發展中物業及持作銷售已落成物業

發展中物業及持作銷售已落成物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。完成後，該物業轉為持作銷售已落成物業。

發展中物業及持作銷售已落成物業之成本包括土地成本、建築開支、資本化借貸成本及其他直接成本。變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至完工時產生的其他成本以及銷售成本計算。

發展中及持作銷售已落成物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計將超過正常營運週期完成。

就收購土地使用權之預付款項

就收購土地使用權之預付款項於收購作日後出售物業開發項目時分類為流動資產。它們按成本與可變現淨值中的較低者列示。

2.4 重大會計政策(續)

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公允值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

商標及許可證

於業務合併中獲得的商標及許可證按收購日期的公允值確認。商標具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標的成本至其估計可使用年期5至20年計算。

客戶關係及未完成合同

於業務合併中獲得的客戶關係及未完成合同按於收購日期的公允值確認。合同客戶關係及未完成合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法就客戶關係及未完成合同的2至20年預期年期計算。

電腦軟件

電腦軟件按成本列賬，並於2至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。軟件的使用年期主要參考以下因素釐定：(i) 為持續運營從該軟件獲得預期未來經濟利益所要求的維護開支，(ii) 本集團營運所要求的預期使用量及軟件的不頻繁更換，(iii) 過去使用類似軟件的产品生命週期，及(iv) 對軟件的控制期。

特許經營權

特許經營權按建造及經營廢水處理廠和垃圾焚燒發電廠所產生成本為基準予以資本化。該等成本乃按其特許經營期內估計之可使用年期及服務年期(3至28年)中的較短者攤銷。

2.4 重大會計政策(續)

服務特許經營安排

(a) 金融資產模型下的服務特許經營安排

金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)的確認以本集團有無條件權利就所提供建築服務向授予人收取現金或其他金融資產為限。該權利源於授予人幾乎無權或完全無權避免付款，通常是因為該協議可依法強制執行。倘授予人以合同方式擔保向本集團支付指定或待定金額或已收公共服務用戶的款項與指定或待定金額兩者間的差額(如有)，本集團仍擁有無條件權利收取現金。金融資產(服務特許經營安排下的應收款項)乃根據按攤銷成本計量的金融資產適用的政策列賬。

於建設期間，本集團確認合同資產並對安排中的重大融資成分進行會計處理。建造服務完成時，合同資產將相應按服務特許經營安排項下應收款項分類及計量。於建設期間，已履行建設責任的代價將入賬非流動資產，惟預期將於下年度經營期間結算的部分將重新分類為流動合同資產除外。

本集團於特許經營期內收到款項時，會將有關款項分配至(i)償還金融資產(如有)，用以減少綜合財務狀況表金融應收款項的賬面值，(ii)利息收入(將於損益確認為收入)及(iii)基建經營服務的收入(於損益確認)。經營服務的收入按成本加利潤率計算。

(b) 無形資產模型下的服務特許經營安排

無形資產(特許經營權)於本集團獲得向公共服務用戶收費的權利時確認，惟該權利並非收取現金的無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產(特許經營權)根據上文「無形資產(商譽除外)」所載的政策列賬，按直線法於服務特許經營期間內攤銷。

(c) 建造服務

特許經營安排下的建造服務的公允值乃按估計總建造成本加溢利率計算。溢利率由本集團管理層按於協議日期適用於類似位置所提供的類似建造服務的通行市場費率估值。

2.4 重大會計政策(續)

租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合同為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

於包含租賃組成部分及非租賃組成部分之合同開始時或獲重新評估時，本集團採用實務權宜作法不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分(如物業租賃之物業管理服務)作為一項單一租賃組成部分入賬。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。如適用，使用權資產之成本亦包括為拆卸及移除相關資產或為復原相關資產或所在場地之估計成本。使用權資產於資產的租期及估計可使用年內(以較短者為準)按直線法折舊。

土地使用權	40至70年
物業、廠房及設備	1至28年

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以使用資產的估計可使用年期計算。

根據本集團有關「發展中物業及持作銷售的已落成物業」的政策，倘使用權資產與持作存貨的租賃土地的權益有關，則其按成本與可變現淨值兩者的較低者進行後續計量。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。根據本集團的「投資物業」政策，相應的使用權資產初步按成本計量，其後按公允值計量。

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及有關終止租賃的違約金付款(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法輕易確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額就反映利息增長而增加及因所作出的租賃付款而減少。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對短期機器設備租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，並對任何其認為屬低價值的辦公設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

有關短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其在租賃開始時(或發生租賃更改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合同包含租賃及非租賃組成部分時，本集團按相對獨立售價基準將合同中的代價分配至各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合損益表的收益內。於磋商及安排經營任何租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收益及按公允值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用實務權宜作法(即不對重大融資成分的影響作出調整)的貿易應收款項外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用實務權宜作法的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅支付本金及未償還本金的利息(「SPPI」)的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允值計入損益分類及計量，不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合同現金流量及出售的業務模式中持有。並非以上述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、經修訂或已減值時，收益及虧損於綜合損益表中確認。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

指定為按公允值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入綜合損益表。當確立支付權，而與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時，股息會於綜合損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為按公允值計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產按公允值於綜合財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於綜合損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益分類的衍生工具及股權投資。當確立支付權，股權投資的股息亦會於綜合損益表中確認為其他收入。

具有經濟責任或非金融主體的混合合同中嵌入的衍生工具與主體分離，並且如果經濟特徵和風險與主體沒有密切關係，則作為單獨的衍生工具入賬；具有與嵌入衍生工具相同條款的單獨工具將滿足衍生工具的定義；混合合同不按以公允值計入損益進行計量。嵌入式衍生工具以公允值計量，公允值變動計入綜合損益表。僅當合同條款發生變更以顯著修改原本需要的現金流量，或者對原屬按公允值計入損益類別的金融資產進行重新分類時，才會進行重新評估。

包含金融資產主體的混合合同中所嵌入的衍生工具不會單獨進行會計處理。金融資產主體連同嵌入式衍生工具必須整體分類為按公允值計入損益的金融資產。

2.4 重大會計政策(續)

金融資產的終止確認

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除):

- 從資產收取現金流量的權利已到期;或
- 本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利,或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務;及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉付安排,其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產控制權,則本集團繼續以本集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公允值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取所有現金流量之間的差額釐定,並按原始實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合同條款所包含的其他信用增強手段所得的現金流量。

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般辦法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸敞口而言，本集團會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，本集團須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期的預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸風險自初步確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並會考慮毋須花費過度成本或努力即可獲得的合理且可佐證的資料(包括歷史及前瞻性資料)。

本集團會在合同付款逾期90日時認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何信用增強手段前，本集團不大可能全額收取未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期可收回合同現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按照一般辦法進行減值，且就計量預期信貸虧損而言，該等金融資產會被分類為如下階段，惟下文所詳述應用簡化辦法的貿易應收款項及合同資產除外。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | – | 信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及按相當於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具 |
| 第二階段 | – | 信貸風險自初步確認以來顯著增加(但並非信貸減值金融資產)及按相當於整個存續期預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融工具 |
| 第三階段 | – | 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或原生信貸減值)及按相當於整個存續期預期信貸虧損金額計量虧損撥備的金融資產 |

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化辦法

就不包含重大融資部分或本集團應用實務權宜作法(即不對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項及合同資產而言,本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化辦法,本集團並無追蹤信貸風險的變化,而是於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣,並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分及租賃應收款項的貿易應收款項及合同資產而言,本集團的會計政策是採用簡化辦法及按照上文所述政策計算預期信貸虧損。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、按攤銷成本列賬的金融負債,或指定為於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公允值確認,而按攤銷成本列賬的金融負債則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、按公允值計入損益的金融負債及借貸。

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量

不同類別金融負債的後續計量如下：

按公允值計入損益的金融負債

按公允值計入損益的金融負債，包括持作買賣金融負債及初步確認時指定為按公允值計入損益的金融負債。

金融負債如以短期回購為目的而產生，則分類為持作買賣金融負債。此類負債亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中之對沖工具之衍生金融工具。獨立的嵌入衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具。持作買賣的負債所產生的收益或虧損於綜合損益表內確認。於綜合損益表內確認的公允值盈虧淨額並不包括於該等金融負債中扣除的任何利息。

於初步確認時指定為按公允值計入損益之金融負債在初步確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定為按公允值計入損益之負債的收益或虧損於綜合損益表內確認，惟因本集團自身的信貸風險而產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至綜合損益表。於綜合損益表內確認的公允值收益或虧損淨額並不包括於該等金融負債中扣除的任何利息。

按攤銷成本列賬的金融負債(貿易及其他應付款項以及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付款項以及計息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於綜合損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入綜合損益表的融資成本內。

財務擔保合同

本集團發出的財務擔保合同為因特定債務人未能根據債務工具的條款於債務到期時還款，而本集團須向有關持有人作出彌償虧損的合同。財務擔保合同初步按公允值確認為負債，並就作出擔保所直接應佔交易成本作出調整。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可交換債券

可交換債券負債部分的公允值使用具有類似條款的不可交換債券的市場利率釐定。該金額在債券轉換或到期之前，按攤銷成本法列為負債。所得款項的餘下部分分配至轉換和贖回選擇權，而轉換和贖回選擇權乃根據內嵌的轉換功能於股東權益及衍生工具負債內確認並計入其中。任何直接歸屬的交易成本按其初始賬面值的比例分配至負債及權益或衍生負債部分。

初步確認後，可交換債券的負債部分採用實際利率法按攤銷成本計量。可交換債券權益部分在初步確認後不會重新計量，除非轉換或到期時則作別論。可交換債券衍生負債部分按公允值計量，公允值變動於損益確認。

金融負債的終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，該負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項來自同一貸款人且條款大不相同的金融負債所取代，或當現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於綜合損益表內確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債相互抵銷並於綜合財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具

初步確認及後續計量

本集團使用遠期外幣合同等衍生財務工具對沖其外幣風險。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合同當日之公允值確認，其後按公允值重新計量。衍生工具在公允值為正數時以資產列賬；在公允值為負數時則以負債列賬。

衍生工具公允值變動產生之任何收益或虧損均直接列入綜合損益表內。

永久資本證券

無合同義務償還其本金額或支付任何分派的永久資本證券乃分類為權益的一部分，就如財務報表附註36之描述。

2.4 重大會計政策(續)

存貨

原材料

原材料按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

財務狀況表所示的現金及現金等值項目包括庫存現金及銀行存款，以及到期日通常為三個月以下並可隨時轉換為已知現金金額的短期高流動性存款，該等存款價值變動風險不大，持有的目的乃為履行短期現金承擔。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及銀行存款，以及上文所定義的短期存款，減任何須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理不可或缺的部分。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定責任)，且日後可能須撥出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

倘本集團預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，償付款項方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於報告期結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會計入綜合損益表的融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等的應課稅及可予扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各報告期結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 重大會計政策(續)

政府補助金

倘能合理確定將會收取政府補助金且符合所有附帶條件，則有關補助金將按公允值予以確認。倘補助金與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合同中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合同開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合同包含融資部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨品或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合同起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資部分，其向本集團提供超過一年的重大財務利益，則合同下確認的收入包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用香港財務報告準則第15號的實務權宜作法，即交易價格不就重大融資部分的影響作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同的條款與適用於合同的法律規定，資產的控制權可能在一段時間內抑或在某一時點轉移。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是本集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及改良客戶在本集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 物業銷售(續)

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入在整個合同期間通過參考已完成該履約義務的進度進行確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時間點確認。完成履約責任的進度乃基於本集團履行履約責任的支出或投入，經參考截至報告期末已產生的建築成本佔每份合同的估計總成本的百分比計量。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已落成物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於確定交易價格時，如交易屬重大，本集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

倘本集團預期收回獲取客戶合約所產生的增量成本，則將該等成本資本化為合約收購成本。獲取合約的成本於確認物業銷售收入時攤銷。

(b) 物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務

於提供服務時確認物業管理服務(包括以酬金制或包乾制為基礎的物業管理服務)及增值服務(包括交付前服務、家居援助服務、物業代理服務及其他服務)產生的收益。

就物業管理服務及城市衛生及清潔服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。本集團有權按已收或應收的物業管理服務及城市衛生及清潔服務費的價值創造營收。物業管理服務收益主要來自以包乾制為基礎的受管物業。

就物業管理相關增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

(c) 建築服務

建築合同收入符合隨時間履行的履約責任，因為建築合同的履約建立或改良了客戶在該項資產被建立或改良時控制的資產。本集團參照完全履行該履約責任的進度，隨時間確認收入。對於能夠直接衡量已完成工作的價值或已交付單位的合同，客戶將在整個項目完工時提供最終報表，在累計確認時可能會根據為履行履約責任而付出的實際工程量或投入進行調整，本集團根據具體合同計算成本分配。

(d) 環保

環保產生收益於提供環保服務的會計期間予以確認。

(e) 酒店營運

來自房租、銷售食品及飲品以及其他配套服務所得的酒店收益，於提供服務或顧客收到食品及飲品之會計期間的確認。

(f) 設計服務及項目管理服務

來自設計服務及項目管理服務的收益，通過直接計量提供服務進度的產值或已開展工作的調查在一段時間內確認。

來自其他來源的收入

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自其他來源的收入(續)

其他收入

(a) 利息收入

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期或更短期間內(如適當)將估計未來現金收入恰好貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

(b) 股息收入

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息有關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能可靠計量時確認。

合同資產

倘本集團根據合約條款無條件有權收取代價前透過向客戶轉移貨品或服務而履約，則就附帶條件的已賺取代價確認為合同資產。合同資產須接受減值評估，有關詳情載於有關金融資產減值之會計政策內。當收取代價的權利變為無條件時，其重新歸類為貿易應收款項。

合同負債

合同負債於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合同負債於本集團履行合同(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

2.4 重大會計政策(續)

合同成本

除資本化為發展中物業及持作銷售已落成物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將合同履約成本資本化為資產：

- (a) 成本與實體具體確定的一份當前或預期取得的合同直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體日後將用於滿足(或繼續履行)履約義務的資源。
- (c) 成本預期能夠收回。

資本化合同成本乃按與該資產相關的貨品或服務轉讓予客戶的相同系統基準攤銷並計入綜合損益表。其他合同成本於產生時支銷。

取得合同的成本

取得合同增量成本是本集團不與客戶簽署合同就不會發生的成本(如銷售佣金)。如為取得合同發生的增量成本與將在未來報告期間確認的收入相關且預期能夠收回的，應當發生時予以資本化。其他獲得合同的成本則在產生時支銷。

以股份支付的款項

本公司及雅生活設立股份獎勵計劃。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式獲取酬金，而僱員則提供服務以取得權益工具(「股權結算交易」)。僱員進行股權結算交易的成本乃參考授出當日的公允值釐定。

股權結算交易成本將連同權益的相應增加於表現及／或服務條件獲達成的期間於僱員福利開支中確認。於各報告期末至歸屬日期期間就股權結算交易確認的累計支出計算至歸屬期屆滿時，為本集團就最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於該期間在綜合損益表扣除或入賬的數額指該期間開始及終結時所確認累計支出的變動。

2.4 重大會計政策(續)

以股份支付的款項(續)

釐定獎勵的授出日期公允值時並不考慮服務及非市場表現條件，但會評估達成條件的可能性，作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計一部分。市場表現條件反映在授出日期的公允值內。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公允值中，除非同時設有服務及／或表現條件，否則會導致獎勵被即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵，不予確認支出。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易將被視為歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有僱員營運界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額按員工基本薪金的百分比計算，並根據強積金計劃的規定，於其須予支付時自綜合損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，存放於獨立監管的基金內。本集團在強積金計劃中的僱主供款會全數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。本集團須按工資成本的12%至22%向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自綜合損益表扣除。

僱員可享有假期

僱員享有年假的權利於僱員應計該等假期時確認入賬。截至報告期末，就僱員提供服務而產生的年假已按預計負債作出撥備。

僱員享有的病假及產假的權利於僱員休假之時方會確認入賬。

2.4 重大會計政策(續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時,則停止將該等借貸成本資本化。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

外幣

該等綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣,而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。本集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在綜合損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允值計量的非貨幣項目按計量公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公允值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時,為釐定初步確認相關資產、費用或收入的匯率,首次交易日為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項,本集團會釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末,該等實體的資產及負債均按報告期末匯率換算為人民幣,而該等實體的綜合損益表按與交易日期通行匯率相若之匯率換算為人民幣。

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

因而產生的匯兌差額在其他全面收益內確認，並於匯兌儲備累計，除非該差額歸屬於非控股權益。於出售海外業務時，該特定海外業務相關的儲備累計金額於綜合損益表確認。

就綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期之適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為人民幣。

3 重大會計判斷及估計

編製本集團的綜合財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用本集團會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷(與估計相關的判斷除外)：

持續經營考慮

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計之處外，管理層已基於本集團來年將能夠持續經營之假設編製綜合財務報表，此乃對綜合財務報表中確認之金額具有最重大影響的關鍵判斷。持續經營假設之評估涉及董事於特定時間點就本質上不確定的事件或情況之未來結果作出判斷。本公司董事認為本集團有能力繼續持續經營，而可能導致業務風險的重大事件或情況(可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮)載於綜合財務報表附註2.1。

3 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

遞延所得稅資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延所得稅資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

本集團有結轉稅項虧損人民幣21,870,511,000元(2024年：人民幣25,710,856,000元)。該等虧損涉及曾錄得虧損的附屬公司，尚未過期，且不可用於抵銷本集團其他地方的應課稅收入。該等附屬公司並無可部分支持將該等虧損確認為遞延稅項資產的應課稅暫時差額或可用稅項計劃機會。基於此，本集團釐定不可將結轉稅項虧損確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產並無於人民幣20,814,172,000元(2024年：人民幣7,045,360,000元)的可扣減暫時差額中確認。倘本集團能夠就所有該等稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，則綜合虧損將減少人民幣10,560,591,000元(2024年：人民幣8,078,474,000元)，而本集團的股本將增加相同數額。有關遞延稅項的進一步詳情於綜合財務報表附註32中披露。

估計不確定因素

對導致就下個財政年度內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於報告期結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源載於下文。

發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備

持作銷售發展中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據過往經驗及現行市場狀況以及可得資料估算的估計售價減銷售成本及預估竣工成本(如有)。於2025年12月31日，持作銷售已落成物業的累計撥備為人民幣8,143,075,000元(2024年：人民幣2,668,714,000元)(附註23)及發展中物業的累計撥備為人民幣4,888,711,000元(2024年：人民幣4,983,694,000元)(附註22)。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值，需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流量，以及需要選出合適的貼現率，以計算現金流量的現值。於2025年12月31日，累計商譽減值為人民幣2,678,548,000元(2024年：人民幣2,521,987,000元)(附註17)。

3 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業公允價值估計

投資物業按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日期現行市況而作出的假設。

中國內地企業所得稅及中國內地土地增值稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

本集團須繳納中國內地土地增值稅，按介乎土地增值的30%至60%遞增稅率徵收。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

當期所得稅負債(包括企業所得稅及土地增值稅撥備)於2025年12月31日的賬面值為人民幣26,982,936,000元(2024年：人民幣24,808,173,000元)。

合同資產以及貿易及其他應收款項的預期信貸虧損

管理層就其合同資產以及貿易及其他應收款項相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於其信貸風險是否有顯著增加。如果預期與原估計不同，則對該等合同資產以及應收款項作出撥備，有關差額將影響合同資產以及貿易及其他應收款項的賬面值及有關估計變更期間的減值費用。

於2025年12月31日，合同資產以及貿易應收款項及其他應收款項的減值撥備分別為人民幣2,138,600,000元(2024年：人民幣1,724,499,000元)及人民幣6,232,028,000元(2024年：人民幣3,803,560,000元)。

4 經營分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，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性決策之報告，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，各分部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，導致本年度其報告分部的組成部份出現變動，去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分綜合收入及業績來自中國內地市場，加上大部分非流動資產均位於中國內地，故毋須披露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之條款及條件進行。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、合同資產及現金及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅項資產、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及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產(包括兩年內收購附屬公司所得資產)之添置。

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：

截至2025年12月31日止年度

	附註	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		12,728,839	12,892,450	2,306,074	27,927,363
分部間銷售額		–	(66,116)	(2,018)	(68,134)
外界客戶銷售額		12,728,839	12,826,334	2,304,056	27,859,229
投資物業公允值虧損	15	–	–	(518,722)	(518,722)
經營(虧損)/利潤		(13,121,612)	361,430	(2,216,734)	(14,976,916)
以權益法核算之投資的 損益所佔份額	19	(166,295)	45,938	(4,602)	(124,959)
分部業績		(13,287,907)	407,368	(2,221,336)	(15,101,875)
財務費用淨額	8				(478,303)
除所得稅前虧損					(15,580,178)
所得稅開支	11				(6,402,395)
年內虧損					(21,982,573)

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2025年12月31日止年度(續)

	附註	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
其他分部資料：					
折舊及攤銷	7	109,293	364,967	435,429	909,689
發展中物業及持作銷售					
已落成物業的撥備	7	5,526,327	–	–	5,526,327
金融資產及合同資產					
減值虧損淨額	7	1,456,165	413,629*	245,080	2,114,874
商譽減值	7	–	–	156,561	156,561
物業、廠房及設備減值	7	–	–	527,831	527,831
以權益法核算之投資的減值虧損	7	727,355	–	–	727,355
按公允值計入損益的					
金融資產的公允值虧損淨額	6, 7	–	13,900	200,172	214,072
出售／終止確認附屬公司的虧損	7	2,392,672	3,470	499,974	2,896,116
出售合營企業及聯營公司的虧損	7	–	34,885	228,620	263,505
出售使用權資產、投資物業、 物業、廠房及設備以及 其他無形資產之虧損	7	70,623	31,588	40,437	142,648

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撤銷項目。

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	本集團 人民幣千元
總分部銷售額		26,552,129	13,942,421	3,119,204	43,613,754
分部間銷售額		–	(267,869)	–	(267,869)
外界客戶銷售額		26,552,129	13,674,552	3,119,204	43,345,885
投資物業公允值虧損	15	–	–	(476,634)	(476,634)
經營(虧損)/利潤		(8,245,153)	17,843	(2,982,656)	(11,209,966)
以權益法核算之投資的 損益所佔份額	19	(668,814)	17,682	(2,533)	(653,665)
分部業績		(8,913,967)	35,525	(2,985,189)	(11,863,631)
財務費用淨額	8				(649,437)
除所得稅前虧損					(12,513,068)
所得稅開支	11				(5,025,948)
年內虧損					(17,539,016)

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：(續)

截至2024年12月31日止年度(續)

	附註	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	本集團 人民幣千元
其他分部資料：					
折舊及攤銷	7	128,529	393,429	534,878	1,056,836
發展中物業及持作銷售					
已落成物業的撥備	7	1,398,559	—	—	1,398,559
金融資產及合同資產					
減值虧損淨額	7	1,040,471	856,571*	232,714	2,129,756
商譽減值	7	—	246,206	361,422	607,628
物業、廠房及設備減值	7	—	—	1,695,892	1,695,892
以權益法核算之投資的減值虧損	7	20,199	—	—	20,199
按公允值計入損益的					
金融資產的					
公允值虧損/(收益)淨額	7	—	3,238	(678,743)	(675,505)
出售/終止確認附屬公司的虧損	7	1,458,781	103,986	406,632	1,969,399
出售合營企業及聯營公司的					
虧損/(收益)	7	710,678	127,602	(13,356)	824,924
出售使用權資產、投資物業、					
物業、廠房及設備以及					
其他無形資產之虧損	7	69,133	6,900	2,156	78,189

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撤銷項目。

4 經營分部資料(續)

於2025年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	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	109,132,740	18,119,569	60,178,358	(23,670,218)	163,760,449
未分配資產					7,699,614
總資產					171,460,063
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註19)	16,221,082	1,070,659	263,295	-	17,555,036
分部負債	23,813,373	7,976,635	69,083,080	(23,670,218)	77,202,870
未分配負債					76,304,091
總負債					153,506,961
資本開支#	36,450	196,525	308,089	-	541,064

綜合財務報表附註(續)

4 經營分部資料(續)

於2024年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	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	125,901,326	17,127,594	65,236,834	(24,634,496)	183,631,258
未分配資產					11,864,272
總資產					195,495,530
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註19)	18,826,511	1,105,188	612,662	-	20,544,361
分部負債	24,310,225	7,243,126	71,806,993	(24,634,496)	78,725,848
未分配負債					76,490,646
總負債					155,216,494
資本開支 [#]	997,695	158,983	469,639	-	1,626,317

非流動資產

截至2025年及2024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

於本年度及過往年度，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。

[#] 資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司所得資產)之添置。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,728,839	26,552,129
物業管理服務	12,826,334	13,674,552
其他	2,132,601	2,893,307
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	171,455	225,897
合計	27,859,229	43,345,885

來自客戶合約的收入

(a) 分列營業額資料

截至2025年12月31日止年度

	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
商品及服務類型：				
物業銷售	12,728,839	-	-	12,728,839
物業管理服務	-	12,826,334	-	12,826,334
其他	-	-	2,132,601	2,132,601
合計	12,728,839	12,826,334	2,132,601	27,687,774
營業額確認時間：				
於某個時間點確認	12,610,653	67,595	1,156,102	13,834,350
在一段時間內確認	118,186	12,758,739	976,499	13,853,424
合計	12,728,839	12,826,334	2,132,601	27,687,774

綜合財務報表附註(續)

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 分列營業額資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	本集團 人民幣千元
商品及服務類型：				
物業銷售	26,552,129	–	–	26,552,129
物業管理服務	–	13,674,552	–	13,674,552
其他	–	–	2,893,307	2,893,307
合計	26,552,129	13,674,552	2,893,307	43,119,988
營業額確認時間：				
於某個時間點確認	25,998,888	153,817	1,024,020	27,176,725
在一段時間內確認	553,241	13,520,735	1,869,287	15,943,263
合計	26,552,129	13,674,552	2,893,307	43,119,988

下表載列於本報告期間確認並於報告期初計入合同負債的營業額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售	9,258,035	16,669,057
物業管理	1,407,286	1,533,834
合計	10,665,321	18,202,891

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團的履約責任的資料概要如下：

物業銷售

就物業銷售合同而言，營業額於該項資產的控制權轉讓至客戶時確認。視乎合同的條款與適用於合同的法律規定，資產的控制權可能在一段時間內或在某一時點轉移。

物業建築服務

就建築合同而言，營業額隨時間確認，履約責任於履約建築合同建立或改良客戶在該項資產被建立或改良時控制的資產時達成。

物業管理服務、增值服務、城市衛生及清潔服務

履約責任於提供服務時達成。就物業管理服務及城市衛生及清潔服務而言，本集團按月為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，該金額與完成的業績價值直接相對應。就物業管理相關增值服務而言，收益於提供該項服務時確認。當向客戶提供該項服務時，交易付款立即到期。

環保服務、污水及再生水處理服務

根據合同條款，履約責任於提供服務的一段時間內或某一時點達成。

尚未履行之履約責任金額與截至2025年及2024年12月31日之合同負債結餘大致相同。

綜合財務報表附註(續)

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	50,985	148,404
來自關連方的利息收入	3,604	6,517
政府補助金(附註(a))	81,818	64,556
雜項	3,733	11,145
其他收入總額	140,140	230,622
其他收益淨額		
議價購買附屬公司的收益(附註38)	—	16,144
匯兌收益淨額(附註(b))	107,206	28,169
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益淨額	—	675,505
債務重組的收益	—	145,550
雜項	9,007	86,364
其他收益淨額總額	116,213	951,732
其他收入及收益淨額總額	256,353	1,182,354

(a) 政府補助金主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2025年及2024年12月31日止年度，已確認的政府補助金概無附帶任何未滿足或或然條件。

(b) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註8)。

6 其他開支

其他開支分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業的公允值虧損(附註15)	518,722	476,634
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損淨額	214,072	-
自一間合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量虧損 (附註19)	-	14,706
出售合營企業及聯營公司的虧損(附註19)	263,505	824,924
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及其他無形資產之虧損 賠償費用	142,648	78,189
雜項	126,944	140,638
	437,037	731,842
合計	1,702,928	2,266,933

綜合財務報表附註(續)

7 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已出售物業成本		19,456,851	29,466,118
存貨消耗成本		1,736,906	1,922,981
物業、廠房及設備折舊	14	601,308	696,122
使用權資產折舊	16	100,762	142,353
其他無形資產攤銷	18	207,619	218,361
核數師薪酬		8,843	12,530
僱員福利開支(包括董事薪酬)			
– 工資、薪金及獎金		4,623,250	5,244,295
– 退休金計劃供款***		693,761	634,083
– 其他		314,692	391,581
合計		5,631,703	6,269,959
按公允值計入損益的金融資產的公允值			
虧損／(收益)淨額	5,6,21	214,072	(675,505)
發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備**	22,23	5,526,327	1,398,559
商譽減值*	17	156,561	607,628
物業、廠房及設備減值	14	527,831	1,695,892
金融資產及合同資產減值虧損淨額	25	2,114,874	2,129,756
以權益法核算之投資的減值虧損	19	727,355	20,199
出售／終止確認附屬公司的虧損	39	2,896,116	1,969,399
出售合營企業及聯營公司的虧損	19	263,505	824,924
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及 其他無形資產之虧損		142,648	78,189
投資物業的公允值虧損	15	518,722	476,634
短期及低價值資產租賃開支	16(c)	108,796	130,405
慈善捐款		35	1,065
專業費用		139,587	244,128

* 商譽減值計入綜合損益表中的「行政開支」。

** 發展中物業及持作銷售已落成物業的撥備與物業之估計市價減少有關，且計入綜合損益表中的「銷售成本」。

*** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

8 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息開支：		
– 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,182,885	2,900,194
– 優先票據及可交換債券	1,108,234	1,071,933
– 境內公司債券、商業物業資產支持證券及中期票據(定義見附註31)	295,279	346,660
– 租賃負債	3,935	12,328
借款的匯兌(收益)/虧損	(565,027)	461,942
小計	3,025,306	4,793,057
減：利息及匯兌虧損資本化(附註)	(2,547,003)	(4,141,959)
衍生金融工具的公允值變動	–	(1,661)
合計	478,303	649,437

附註：截至2025年12月31日止年度的借款資本化利率為7.70%(2024年：8.78%)。

綜合財務報表附註(續)

9 董事及行政總裁薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及行政總裁的年內薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
袍金	3,372	10,116
其他酬金		
– 薪金	1,152	2,092
– 住房津貼及退休福利計劃供款	34	34
小計	1,186	2,126
合計	4,558	12,242

各董事截至2025年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：				
陳卓林先生	1,107	–	17	1,124
黃奉潮先生*	132	576	–	708
岳元女士	184	576	17	777
非執行董事：				
陳卓雄先生**	667	–	–	667
陳卓喜先生	184	–	–	184
陳卓南先生	184	–	–	184
獨立非執行董事：				
鄭志強先生	365	–	–	365
許照中先生	365	–	–	365
彭說龍博士	184	–	–	184
合計	3,372	1,152	34	4,558

* 黃奉潮先生於2025年9月19日辭任本公司執行董事。

** 陳卓雄先生於2025年7月11日由本公司執行董事調任為非執行董事。

9 董事及行政總裁薪酬(續)

各董事截至2024年12月31日止年度的薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼及 退休福利計劃 供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：				
陳卓林先生	4,120	-	17	4,137
陳卓雄先生	2,939	-	-	2,939
黃奉潮先生	384	612	-	996
岳元女士**	-	1,480	17	1,497
非執行董事：				
陳卓喜先生	384	-	-	384
陳卓南先生	384	-	-	384
獨立非執行董事：				
鄭漢鈞博士*	462	-	-	462
鄺志強先生	481	-	-	481
許照中先生	481	-	-	481
彭說龍博士	481	-	-	481
合計	10,116	2,092	34	12,242

* 鄭漢鈞博士於2024年12月18日辭任本公司獨立非執行董事。

** 岳元女士於2024年12月18日獲委任為本公司執行董事。

9 董事及行政總裁薪酬(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至2025年12月31日止年度，並無董事就管理本公司或其附屬公司事務而提供的其他服務獲支付或應收其他酬金(2024年：無)。

截至2025年及2024年12月31日止年度，除上文所披露的退休福利計劃供款外，董事並無收取其他退休福利。

截至2025年及2024年12月31日止年度，董事並無收取離職福利。

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司或其附屬公司(如適用)並無以本公司董事為受益人訂立貸款、準貸款及其他交易。

除附註44(b)(i)所披露的交易外，於年末或年內任何時候概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務的重大交易、安排或合約存續。

10 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括一名董事(2024年：三名)，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，並非本公司董事或行政總裁的四名(2024年：兩名)最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金	5,170	4,141
退休金計劃供款	170	34
合計	5,340	4,175

薪酬位於以下範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員人數如下：

	人數	
	2025年	2024年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	–
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	–
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	2

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

11 所得稅開支

由於本集團於相關年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2025年及2024年12月31日止年度作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2025年12月31日止年度的25%(2024年：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。根據中國內地企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據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2025年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15%(2024年：15%)。

11 所得稅開支(續)

截至2025年12月31日止年度，本集團若干附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享有企業所得稅稅率為15%(2024年：15%)的優惠政策。

本集團於中國內地的若干附屬公司位於西部城市，享有15%(2024年：15%)的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地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。

本集團於中國內地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(2024年：15%)。

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

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的遞增稅率對土地價值的增值額徵收，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)。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期所得稅：		
企業所得稅	381,096	1,899,209
中國內地土地增值稅	4,595,668	3,652,907
小計	4,976,764	5,552,116
遞延所得稅(附註32)	1,425,631	(526,168)
所得稅開支	6,402,395	5,025,948

11 所得稅開支(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊及／或經營所在司法權區法定稅率計算的適用於除所得稅前虧損的稅項開支／(扣除)與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(15,580,178)	(12,513,068)
減：以權益法核算之投資的損益所佔份額	124,959	653,665
	(15,455,219)	(11,859,403)
按各別地區利潤適用的當地稅率計算的稅項	(3,336,132)	(3,007,545)
加計扣除稅項的稅務影響	(5,672)	(8,429)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	1,926,389	2,598,732
毋須繳納所得稅的收入	(26,801)	(9,706)
不可在稅項前扣減的費用	955,659	915,690
未確認可扣減暫時差額	3,442,204	1,761,339
對來自中國內地的股息收入的預扣稅	-	36,187
土地增值稅撥備	4,595,668	3,652,907
土地增值稅的稅務影響	(1,148,920)	(913,227)
年內所得稅開支	6,402,395	5,025,948

支柱二所得稅

本集團屬於支柱二規則範本範圍之內。本集團於確認及披露支柱二所得稅產生之遞延稅項資產及負債的資料時應用強制性例外規定，並將在發生時將支柱二所得稅入賬為當期所得稅。本集團經營所在的若干司法權區(包括香港)的支柱二法案已對本集團於2025年1月1日開始之財政年度生效。

本集團已根據現有資料評估其對本集團於本年度的財務表現之潛在影響。因此，其不一定完全反映未來情況。根據評估，本集團應可受惠於本集團經營所在的全部司法權區的過渡性安全港規則。本集團預期不會就支柱二所得稅面臨風險。隨著越來越多國家準備頒佈支柱二規則範本，本集團會繼續關注支柱二立法的發展，以評估對其財務報表的潛在未來影響。

綜合財務報表附註(續)

12 股息

董事會不建議派發截至2025年及2024年12月31日止年度的任何中期股息或末期股息。

13 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按截至2025年12月31日止年度本公司股東應佔虧損以及5,046,048,000股(2024年：5,046,048,000股)流通在外普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	2025年	2024年
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(22,568,987)	(17,216,324)
流通在外普通股加權平均數(千股)	5,046,048	5,046,048
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	(4.473)	(3.412)

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無流通在外具攤薄影響的潛在普通股。

14 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至 2025 年 12 月 31 日止年度						
於 2025 年 1 月 1 日	5,660,370	43,942	131,869	1,411,453	3,236,596	10,484,230
添置	21,432	18,441	21,014	73,153	273,364	407,404
轉撥自己落成工程項目	206,529	787	–	1,781	(209,097)	–
出售	(54,290)	(2,049)	(25,283)	(71,429)	(2,849)	(155,900)
出售附屬公司(附註39)	(12,058)	(312)	(112)	(540)	(1,227,810)	(1,240,832)
折舊	(269,459)	(22,214)	(52,663)	(256,972)	–	(601,308)
計提減值	(110,875)	–	–	–	(416,956)	(527,831)
於 2025 年 12 月 31 日	5,441,649	38,595	74,825	1,157,446	1,653,248	8,365,763
於 2025 年 12 月 31 日						
成本	9,540,204	304,358	269,142	2,785,861	2,108,281	15,007,846
累計折舊	(2,805,378)	(258,183)	(192,403)	(1,129,350)	–	(4,385,314)
累計減值虧損	(1,293,177)	(7,580)	(1,914)	(499,065)	(455,033)	(2,256,769)
賬面淨值	5,441,649	38,595	74,825	1,157,446	1,653,248	8,365,763
截至 2024 年 12 月 31 日止年度						
於 2024 年 1 月 1 日	6,384,666	73,092	137,262	1,878,268	4,519,819	12,993,107
添置	341,530	15,098	38,548	55,672	1,139,897	1,590,745
轉撥後重估盈餘(附註b)	190,540	–	–	–	–	190,540
收購附屬公司(附註38)	–	49	144	15	–	208
轉撥自己落成工程項目	866,250	342	542	371,109	(1,238,243)	–
轉撥至投資物業(附註15)	(460,000)	–	–	–	–	(460,000)
出售	(59,372)	(1,333)	(5,267)	(45,910)	(1,106,073)	(1,217,955)
出售附屬公司(附註39)	(73,109)	(7,003)	(1,384)	(65,132)	(73,773)	(220,401)
折舊	(347,750)	(28,806)	(36,062)	(283,504)	–	(696,122)
計提減值	(1,182,385)	(7,497)	(1,914)	(499,065)	(5,031)	(1,695,892)
於 2024 年 12 月 31 日	5,660,370	43,942	131,869	1,411,453	3,236,596	10,484,230
於 2024 年 12 月 31 日						
成本	9,393,827	299,246	339,072	2,848,613	3,274,673	16,155,431
累計折舊	(2,551,072)	(247,724)	(205,289)	(938,095)	–	(3,942,180)
累計減值虧損	(1,182,385)	(7,580)	(1,914)	(499,065)	(38,077)	(1,729,021)
賬面淨值	5,660,370	43,942	131,869	1,411,453	3,236,596	10,484,230

綜合財務報表附註(續)

14 物業、廠房及設備(續)

- (a) 於2025年12月31日，賬面淨值人民幣2,498,436,000元(2024年：人民幣3,702,427,000元)的樓宇及機器已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，價值人民幣460,000,000元的辦公大樓於經營租賃開始時轉入投資物業。轉撥當日產生重估盈餘人民幣190,540,000元，其中相應重估盈餘(扣除稅項後)人民幣142,905,000元已計入其他全面收益，而遞延所得稅負債人民幣47,635,000元已計入綜合財務狀況表。
- (c) 樓宇主要指辦公大樓及酒店大樓。在建工程主要指興建環境工廠及機器所產生的建築成本及其他成本。
- (d) 於2025年12月31日，由於中國內地物業發展市場低迷，本集團對於中國內地從事環保業務並屬於「其他分部」的若干現金產生單位已進行減值測試。現金產生單位的可收回金額相比其賬面值微不足道，賬面值乃根據使用價值計算，而使用價值乃採用基於高級管理層批准的財務預算作出現金流量預測而釐定。由於減值評估，已確認減值虧損人民幣527,831,000元(2024年：人民幣1,695,892,000元)。

15 投資物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日賬面值	9,278,334	9,585,752
添置	83,147	673
轉自物業、廠房及設備(附註14)	—	460,000
已於損益中確認的公允值虧損(附註6)	(518,722)	(476,634)
出售	(14,413)	(291,457)
於12月31日賬面值	8,828,346	9,278,334

15 投資物業(續)

本集團的投資物業包括位於中國內地的已落成辦公大樓、酒店、零售商舖及停車場，租期介乎40至70年。本集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師及管理層內部估值團隊於2025年12月31日進行估值。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

於2025年及2024年12月31日，由於估值乃基於若干重大不可觀察輸入值，本集團所有投資物業均納入公允值層級第三級計量。於本年度，第一級、第二級及第三級之間並無任何轉撥(2024年：無)。

辦公大樓、酒店、零售商舖及停車場的公允值一般使用收入資本化法或直接比較法計算。

採納收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與潛在重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過銷售交易分析及估值師對當時投資者的要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市值租金參考估值師對目標物業及其他相若物業的近期租賃情況的意見而定。

採納直接比較法乃假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考相關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的相若物業，並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告檢討獨立估值師的估值。該小組直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期及年度報告日期，執行董事、內部估值小組與獨立估值師至少每六個月進行一次估值流程及結果討論。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入值；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

綜合財務報表附註(續)

15 投資物業(續)

執行董事與估值小組每半年進行一次估值討論，分析各報告日期第二級及第三級公允值的任何變動。作為討論的一部分，該小組會呈交報告，說明公允值變動的原因。

大部分投資物業根據經營租賃租予第三方，進一步概要詳情已載入財務報表附註16。

於2025年12月31日，人民幣5,737,007,000元(2024年：人民幣5,953,721,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已質押作為本集團的銀行借款抵押品(附註31)。

截至2025年12月31日止年度，沒有物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

截至2024年12月31日止年度，若干零售商舖由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。

以下為投資物業估值所用的第三級估值之估值方法及主要輸入值概要：

描述	位置	於2025年	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值範圍
		12月31日的 公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店、停車場及 零售商舖	中國內地	2,927,017	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金 (人民幣元/平方米/月)	4.8%~5.5% 5.0%~5.5% 41~1,000
辦公室、停車場及零售商舖	中國內地	5,901,329	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	5,100~156,100

描述	位置	於2024年	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值範圍
		12月31日的 公允值 人民幣千元			
辦公室、酒店及零售商舖	中國內地	3,373,400	收入資本化法	期間收益率 重訂收益率 市值租金 (人民幣元/平方米/月)	3.5%~5.0% 4.0%~5.5% 36~879
辦公室、停車場及零售商舖	中國內地	5,904,934	直接比較法	市價(人民幣元/平方米)	1,008~174,800

15 投資物業(續)

不可觀察輸入值之間存在相互影響關係。

辦公大樓、酒店、停車場及零售商舖的期間收益率及重訂收益率增加/(減少)或會令公允值減少/(增加)，而市值租金增加/(減少)則或會令公允值增加/(減少)。

辦公大樓、零售商舖及停車場的市價增加/(減少)或會令公允值增加/(減少)。

截至2025年12月31日止年度，若干辦公大樓及停車場的估值方法由收入資本化法變更為直接比較法，而其他投資物業的估值方法則維持不變。

就投資物業於損益內確認之金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入	171,455	225,897
與租金收入有關的直接經營開支	(114,151)	(142,135)
並無產生租金收入的投資物業直接經營開支	(35,575)	(3,201)
合計	21,729	80,561

16 租賃

本集團作為承租人

本集團就其各種土地使用權以及樓宇、設備及其他資產項目訂有租賃合同。土地使用權指與中國內地政府有土地租賃安排，乃持作自用。所簽訂租賃合同的固定期限通常為1年至70年。

租賃期限按個別形式協商，包含廣泛不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸抵押用途，惟持有土地使用權證者除外。於2025年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,313,778,000元(2024年：人民幣1,578,431,000元)的若干土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註(續)

16 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	土地使用權 人民幣千元	物業、廠房及 設備** 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日	2,074,592	77,203	2,151,795
添置	–	43,332	43,332
提前終止	(5,284)	(7,674)	(12,958)
出售附屬公司(附註39)	(90,867)	–	(90,867)
折舊*	(63,467)	(46,200)	(109,667)
於2025年12月31日	1,914,974	66,661	1,981,635
於2024年1月1日	2,187,379	422,359	2,609,738
添置	6,862	20,867	27,729
收購一間附屬公司(附註38)	–	322	322
提前終止	(50,805)	(271,819)	(322,624)
出售附屬公司(附註39)	(2,884)	(8,780)	(11,664)
折舊*	(65,960)	(85,746)	(151,706)
於2024年12月31日	2,074,592	77,203	2,151,795

* 土地使用權折舊中的人民幣8,905,000元(2024年：人民幣9,353,000元)已資本化至在建工程。

** 於2025年12月31日，物業、廠房及設備包括樓宇人民幣47,318,000元(2024年：人民幣53,467,000元)以及設備人民幣19,343,000元(2024年：人民幣23,736,000元)。

16 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	79,344	251,033
新租賃	43,332	20,867
收購一間附屬公司(附註38)	-	361
提前終止	(13,863)	(110,077)
年內確認的利息增加	3,935	12,328
出售附屬公司(附註39)	(4)	(9,123)
付款	(55,692)	(86,045)
於12月31日的賬面值	57,052	79,344
分析：		
流動部分	31,416	57,797
非流動部分	25,636	21,547

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註47(d)披露。

(c) 於損益內確認的租賃相關款項如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債的利息	3,935	12,328
使用權資產折舊費(附註7)	100,762	142,353
與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支(計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支)(附註7)	108,796	130,405
提前終止租賃的(收益)/虧損	(15,433)	4,364
於損益中確認的總額	198,060	289,450

(d) 租賃現金流出總額披露於綜合財務報表附註40(iii)。

16 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，包括位於中國內地的辦公室單位、酒店、零售商舖及停車場。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團的已確認租金收入為人民幣171,455,000元(2024年：人民幣225,897,000元)。

於2025年及2024年12月31日，本集團根據與其租戶的經營租賃未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於一年內	21,697	21,702
於一年後但於兩年內	19,697	21,701
於兩年後但於三年內	22,893	19,701
於三年後但於四年內	22,407	22,898
於四年後但於五年內	2,743	22,412
於五年後	6,170	8,916
合計	95,607	117,330

17 商譽

人民幣千元

於2024年1月1日：	
成本	5,521,864
累計減值	(2,116,870)
賬面淨值	3,404,994
於2024年1月1日的成本(扣除累計減值)	3,404,994
添置(附註38)	618
出售附屬公司(附註39)	(89,565)
年內減值	(607,628)
於2024年12月31日的賬面淨值	2,708,419
於2024年12月31日：	
成本	5,230,406
累計減值	(2,521,987)
賬面淨值	2,708,419
於2025年1月1日的成本(扣除累計減值)	2,708,419
出售附屬公司(附註39)	(8,420)
年內減值	(156,561)
於2025年12月31日的賬面淨值	2,543,438
於2025年12月31日：	
成本	5,221,986
累計減值	(2,678,548)
賬面淨值	2,543,438

綜合財務報表附註(續)

17 商譽(續)

於2025年及2024年12月31日，與下列經營及現金產生單位有關的商譽：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理	2,543,438	2,551,858
環保	—	156,561
合計	2,543,438	2,708,419

本集團於2025年12月31日對商譽進行減值評估。已收購附屬公司經營的物業管理及環保業務的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估及按使用價值計算方法釐定。計算方法所採用的現金流預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

下表載列於2025年及2024年12月31日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	物業管理公司	環保公司
於2025年12月31日		
於預測期內收入之複合年增長率	0%至7%	-3%至6%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(「EBITDA」)	6%至31%	19%至33%
長期增長率	2%	0%
稅前貼現率	14%至24%	13%至16%
於2024年12月31日		
於預測期內收入之複合年增長率	-18%至13%	2%至9%
於預測期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率(「EBITDA」)	7%至32%	24%至53%
長期增長率	2%	0%
稅前貼現率	15%至22%	11%至15%

17 商譽(續)

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

假設	用於釐定價值的方法
收入之複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的預期。就上海綠地物業服務有限公司而言，預測收入同比增加主要由於綠地控股集團股份有限公司根據投資合作框架協議承擔在管的估計建築面積增加。
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於類推預算期後的現金流量的加權平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

17 商譽(續)

(i) 物業管理公司

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試主要假設的所有可能變動，以及於2025年12月31日，雅生活未來物業管理服務有限公司(「雅生活未來物業管理」)的使用價值計算中單獨作出的變動，其將分別消除剩餘部分：

主要假設的可能變動	於2025年	於2024年
	12月31日	12月31日
	雅生活 未來物業管理	雅生活 未來物業管理
收入之複合年增長率	-2.5%	-3.2%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.7%	-0.8%
貿易應收款項平均周轉日數	+14.51日	+17.15日
長期增長率	-1.9%	-2.7%
稅前貼現率	1.6%	2.2%

於2025年12月31日，管理層再次評估其他現金產生單位商譽減值測試的主要假設。基於有關評估，本集團認為無需額外的商譽減值。

(ii) 環保公司

於2025年12月31日，按使用價值計算的全部被收購公司的可收回金額為人民幣零元(2024年：人民幣1,745,987,000元)，低於其賬面值，故本年度於損益確認減值虧損人民幣156,561,000元(2024年：人民幣361,422,000元)。因此，於2025年12月31日，與全部環保現金產生單位相關的商譽累計減值達人民幣2,084,978,000元(2024年：人民幣1,928,417,000元)。

18 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商標及許可證 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日的成本 (扣除累計攤銷)	50,438	11,016	147,240	890,341	1,099,035
添置	6,098	–	1,079	–	7,177
攤銷	(18,988)	(1,246)	(14,634)	(172,751)	(207,619)
出售	(363)	–	(4,426)	–	(4,789)
出售附屬公司(附註39)	(527)	–	–	–	(527)
於2025年12月31日	36,658	9,770	129,259	717,590	893,277
於2025年12月31日： 成本	241,765	113,321	222,052	1,752,030	2,329,168
累計攤銷	(205,107)	(103,551)	(92,793)	(1,034,440)	(1,435,891)
賬面淨值	36,658	9,770	129,259	717,590	893,277
於2024年1月1日的成本 (扣除累計攤銷)	76,723	87,728	156,831	1,111,194	1,432,476
添置	6,398	–	242	–	6,640
攤銷	(19,475)	(7,600)	(9,605)	(181,681)	(218,361)
出售	(274)	–	(228)	–	(502)
出售附屬公司(附註39)	(12,934)	(69,112)	–	(39,172)	(121,218)
於2024年12月31日	50,438	11,016	147,240	890,341	1,099,035
於2024年12月31日： 成本	238,487	113,321	225,369	1,751,709	2,328,886
累計攤銷	(188,049)	(102,305)	(78,129)	(861,368)	(1,229,851)
賬面淨值	50,438	11,016	147,240	890,341	1,099,035

綜合財務報表附註(續)

19 以權益法核算之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔淨資產	18,999,408	21,261,378
減：減值	(1,444,372)	(717,017)
合計	17,555,036	20,544,361

本公司董事認為，於2025年12月31日及2024年12月31日，並無任何聯營公司及合營企業個別對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	20,544,361	25,373,636
添置	182	336,810
終止確認附屬公司的保留權益(附註(a)及附註39)	105,488	5,235
轉至附屬公司(附註(b)及附註38)	-	(58,018)
出售附屬公司產生出售事項(附註(b))	(1,812,419)	-
一間合營企業及一間聯營公司轉至附屬公司的重新計量虧損	-	(14,706)
虧損所佔份額	(124,959)	(653,665)
計提減值	(727,355)	(20,199)
出售(附註(c))	(387,229)	(4,347,592)
已收股息	(30,955)	(77,140)
其他	(12,078)	-
於12月31日的結餘	17,555,036	20,544,361

19 以權益法核算之投資(續)

年內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：(續)

- (a) 截至2025年12月31日止年度，一間附屬公司進入破產程序，故於其附屬公司的74.63%股權已終止確認，而餘下25.37%股權則由本集團另一間附屬公司保留，並按聯營公司方式入賬(附註39)。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，本集團將一間附屬公司出售予獨立第三方，以致出售一間合營企業。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，本集團將若干合營企業及聯營公司出售予獨立第三方，總代價為人民幣123,724,000元(2024年：人民幣3,522,668,000元)。於完成出售後，本集團確認出售虧損人民幣263,505,000元(2024年：虧損人民幣824,924,000元(附註6))。

於2025年12月31日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損份額超出其於相關實體的權益，累計未確認投資公司虧損所佔份額達人民幣2,869,787,000元(2024年12月31日：人民幣2,640,048,000元)。

減值的計提與本集團聯營公司及合營企業所持物業價格下跌有關。本公司董事已估計本集團以權益法核算之投資之可收回金額(其乃公允值減去處置成本)以作減值測試。公允值乃經覆核物業於報告期末之成本與可變現淨值孰低後，根據相關聯營公司及合營企業之經調整淨資產(公允值層級第三級)計量。根據評估，本公司董事認為有必要就物業發展分部計提減值人民幣727,355,000元(2024年：人民幣20,199,000元)，該款項於損益內確認。

概無與本集團以權益法核算的投資相關的重大承擔。

20 按公允值計入其他全面收益的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未上市股本投資	30,925	43,343

股本證券並非持作買賣，且本集團於初步確認時已不可撤銷地選擇確認按公允值計入其他全面收益的金融資產。該等證券為策略性投資，本集團認為此分類較為相關。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內於其他全面收益確認的虧損(除稅後)	(3,325)	-

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初賬面值	43,343	43,443
添置	-	75
於其他全面收益確認的虧損	(3,325)	-
出售	(9,093)	(175)
於年末賬面值	30,925	43,343

出售該等股本投資時，在其他儲備範圍內的任何關連結餘重新分類至保留盈利或累計虧損。

於2025年及2024年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的股本證券概無等於或超過本集團總資產的5%。

21 按公允值計入損益的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
理財產品	741,390	1,999,158
非上市股本投資	81,876	416,203
其他	5,000	5,000
合計	828,266	2,420,361
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分析為：		
持作交易或強制要求按公允值計入損益計量	746,390	2,004,158
本集團並未選擇於其他全面收益確認公允值的權益投資	81,876	416,203
合計	828,266	2,420,361

截至2025年12月31日止年度，按公允值計入損益的金融資產的公允值減少人民幣214,072,000元計入其他開支(2024年：人民幣22,032,000元計入「其他收入及收益淨額」)。

於2025年及2024年12月31日，本集團持有的任何一家個體投資公司的股本證券或金融產品概無等於或超過本集團總資產的5%。

22 發展中物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期將落成的發展中物業：		
已質押主要持作銷售的發展中物業	1,555,858	1,564,614
於一個營運週期內落成並計入流動資產	37,556,856	46,622,241
超過一個營運週期落成並計入非流動資產	13,875,464	14,910,009
合計	52,988,178	63,096,864
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	12,319,831	14,844,502
資本化利息	8,398,077	10,736,842
土地使用權	32,270,270	37,515,520
合計	52,988,178	63,096,864

一般而言，一個物業發展營運週期為約18至36個月。

集團大部分發展中物業均位於中國內地。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2025年12月31日止年度的借款資本化比率為7.70% (2024年：8.78%)。

於2025年12月31日，就撇減發展中物業的撥備結餘為人民幣4,888,711,000元(2024年12月31日：人民幣4,983,694,000元)。該等物業於本年度在損益確認的撇減金額為人民幣784,754,000元(2024年：人民幣744,211,000元)。

於2025年12月31日，賬面淨值為人民幣15,534,813,000元(2024年12月31日：人民幣20,200,639,000元)的發展中物業已質押為本集團借款的抵押品。如財務報表附註2.1所闡釋，若干銀行及其他借款出現違約或交叉違約，因此，若干於2025年12月31日發展尚未完成的物業主要為持作銷售用途。

於2025年12月31日，在正常營運週期內分類為流動資產的發展中物業的金額人民幣29,751,126,000元(2024年12月31日：人民幣37,103,608,000元)，預期將於一年後落成及交付。

23 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國內地。相關土地使用權的租賃期限介乎40至70年。

於2025年12月31日，撇減持作銷售物業的撥備結餘為人民幣8,143,075,000元(2024年12月31日：人民幣2,668,714,000元)。該等物業於本年度在損益確認的撇減金額為人民幣4,741,573,000元(2024年：人民幣654,348,000元)。

於2025年12月31日，價值約人民幣537,353,000元(2024年12月31日：人民幣933,612,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團借款的抵押品(附註31)。

24 就收購土地使用權之預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至綜合財務狀況表內的發展中物業。

綜合財務報表附註(續)

25 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
第三方	8,769,013	8,840,033
合營企業(附註44(c))	2,194,208	2,194,522
聯營公司(附註44(c))	27,147	20,119
貿易應收款項總額	10,990,368	11,054,674
減：貿易應收款項減值撥備	(2,065,590)	(1,663,224)
總貿易應收款項	8,924,778	9,391,450
其他應收款項來自：		
第三方	16,254,601	14,684,287
合營企業(附註44(c))	22,000,485	20,635,694
聯營公司(附註44(c))	675,444	702,810
其他關連方(附註44(c))	283,434	270,632
非控股權益	2,816,045	3,043,191
應收關連方貸款及利息(附註44(c))	1,582,039	1,582,781
預付增值稅及其他稅項	1,715,240	1,635,018
收購土地使用權保證金	467,016	571,523
預付款項	2,246,145	1,871,343
其他應收款項總額	48,040,449	44,997,279
減：其他應收款項減值撥備	(6,232,028)	(3,803,560)
總其他應收款項	41,808,421	41,193,719
減：其他應收款項 — 非即期部分	(5,244,368)	(5,316,326)
其他應收款項 — 即期部分	36,564,053	35,877,393
貿易及其他應收款項 — 即期部分	45,488,831	45,268,843

於2025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。最高信貸風險為上述貿易及其他應收款項的賬面值。

於2025年12月31日，貿易應收款項人民幣1,584,319,000元(2024年12月31日：人民幣1,629,135,000元)已質押作為本集團借款抵押品(附註31)。

25 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、建設服務及環保服務。貿易應收款項乃按物業買賣協議或服務協議的條款規定結算。於2025年及2024年12月31日，總貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	2,783,643	5,597,286
90日以上及於365日以內	4,084,230	2,233,285
365日以上	4,122,495	3,224,103
合計	10,990,368	11,054,674

為計量預期信貸虧損，合同資產及貿易應收款項已根據攤佔信貸風險特點及過期日數分類。

已知無力償還的貿易應收款項會就減值撥備進行個別評估，並於合理預期無法收回時撇銷。無力償還的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。不具已知無力償還的貿易應收款項及合同資產根據攤佔信貸風險特點進行綜合評估。

為方便評估，貿易應收款項及合同資產的總金額及虧損撥備分類如下：

個別：已知無力償還的貿易應收款項

綜合：其他貿易應收款項及合同資產

	2025年		2024年	
	總結餘 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總結餘 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
個別：				
已知無力償還的貿易應收款項	339,768	339,768	298,596	298,596
綜合：				
其他貿易應收款項	10,650,600	1,725,822	10,756,078	1,364,628
合同資產(附註26)	2,258,059	73,010	2,420,673	61,275
合計	13,248,427	2,138,600	13,475,347	1,724,499

綜合財務報表附註(續)

25 貿易及其他應收款項(續)

於2025年12月31日，本集團經考慮關連方良好的財務狀況及信貸歷史，評估應收關連方的其他應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，就來自關連方的其他應收款項確認的虧損撥備未有顯著增加。

以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。在此基礎上，於2025年12月31日，按綜合基準之貿易應收款項及合同資產的虧損撥備釐定如下：

	逾期				合計
	即期	1年以內	1年至2年	2年以上	
於2025年12月31日					
預期虧損率	0%~3%	1%~17%	1%~24%	25%~100%	
賬面總值 – 貿易應收款項(按綜合基準) (人民幣千元)	4,348,793	2,992,235	1,965,102	1,344,470	10,650,600
賬面總值 – 合同資產(人民幣千元)	2,258,059	–	–	–	2,258,059
虧損撥備 – 貿易應收款項(人民幣千元)	10,107	317,135	379,410	1,019,170	1,725,822
虧損撥備 – 合同資產(人民幣千元)	73,010	–	–	–	73,010

	逾期				合計
	即期	1年以內	1年至2年	2年以上	
於2024年12月31日					
預期虧損率	0%~1%	1%~15%	1%~24%	25%~100%	
賬面總值 – 貿易應收款項(按綜合基準) (人民幣千元)	5,536,465	2,216,399	1,424,338	1,578,876	10,756,078
賬面總值 – 合同資產(人民幣千元)	2,420,673	–	–	–	2,420,673
虧損撥備 – 貿易應收款項(人民幣千元)	20,715	271,584	301,897	770,432	1,364,628
虧損撥備 – 合同資產(人民幣千元)	61,275	–	–	–	61,275

本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的預期虧損撥備。於2025年12月31日，本集團評估其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團通過參考本集團歷史虧損記錄，使用虧損率法來評估其他應收款項的信貸虧損。

25 貿易及其他應收款項(續)

以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。於2025年及2024年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2025年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	44,079,064
預期虧損率	14.14%
虧損撥備(人民幣千元)	6,232,028
於2024年12月31日	
賬面總值(人民幣千元)	41,490,918
預期虧損率	9.17%
虧損撥備(人民幣千元)	3,803,560

於2025年及2024年12月31日，合同資產及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項 (不包括		合計 人民幣千元
	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	
於2025年1月1日	1,724,499	3,803,560	5,528,059
於損益確認的虧損撥備	463,942	1,650,932	2,114,874
出售附屬公司	(21,672)	799,861	778,189
年內撇銷為不可收回的應收款項	(28,169)	(22,325)	(50,494)
於2025年12月31日	2,138,600	6,232,028	8,370,628

綜合財務報表附註(續)

25 貿易及其他應收款項(續)

於2025年及2024年12月31日，合同資產及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅及其他稅項)的虧損撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：(續)

	合同資產及 貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 預付款項及 預付增值稅) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	1,896,317	2,418,892	4,315,209
於損益確認的虧損撥備	(59,083)	2,188,839	2,129,756
出售附屬公司	(7,269)	(294,159)	(301,428)
年內撇銷為不可收回的應收款項	(105,466)	(510,012)	(615,478)
於2024年12月31日	1,724,499	3,803,560	5,528,059

26 合同資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關物業出售合同的合同資產	132,554	245,288
有關建築合同的合同資產	2,125,505	2,175,385
減：虧損撥備	(73,010)	(61,275)
賬面淨值	2,185,049	2,359,398

合同資產初步確認為提供建築服務及銷售物業所得營業額，因收取代價以成功完成工程及客戶驗收為條件。建築服務合同資產包括應收質保金。於安裝或建築完成及獲客戶驗收後，確認為合同資產之金額會重新分類至貿易應收款項。2025年合同資產減少主要是由於截至2025年12月31日持續提供的建築服務減少所致。

截至2025年12月31日止年度，損益表確認人民幣11,735,000元(2024年：撥回人民幣27,376,000元)為合同資產預期信貸虧損撥備。

就本集團應用簡化方法進行減值的合同資產而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註25。

26 合同資產(續)

於12月31日，合同資產收回或結算的預計時間如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於一年內	2,185,049	2,359,398

27 有限制現金

於2025年及2024年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國附屬公司以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國內地匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

有限制現金主要包括抵押貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

28 現金及現金等值項目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	3,451,029	4,231,734
以人民幣計值	3,371,314	4,131,565
以其他貨幣計值	79,715	100,169
合計	3,451,029	4,231,734

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。

綜合財務報表附註(續)

29 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	21,736,683	21,721,016
其他應付款項：		
第三方(附註(b)及附註(d))	13,216,770	8,954,373
關連方(附註44(c)及附註(d))	9,032,771	9,246,444
非控股權益(附註(d))	1,241,847	1,299,495
應付員工福利	894,573	935,396
應計費用	6,953,053	4,542,691
其他應付稅項(附註(c))	5,301,199	5,709,393
總貿易及其他應付款項	58,376,896	52,408,808
減：其他應付款項 – 非即期部分	(4,761,319)	(4,786,374)
貿易及其他應付款項 – 即期部分	53,615,577	47,622,434

(a) 本集團於2025年及2024年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	4,876,507	4,359,418
90日以上及於180日以內	3,865,098	4,405,056
180日以上及於365日以內	3,660,598	4,329,235
365日以上	9,334,480	8,627,307
合計	21,736,683	21,721,016

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 人民幣1,235,536,000元指就來自顧客的預收款項的應付增值稅(2024年：人民幣1,828,056,000元)。

(d) 金額包括流動現金墊款人民幣1,655,810,300元，按年利率介乎2.8%至15.0%計息(2024年：人民幣686,611,000元，介乎4.3%至10.0%)以及非流動現金墊款人民幣577,653,000元，按年利率介乎8.0%至15.0%計息(2024年：人民幣424,390,000元，介乎2.8%至10.0%)。

30 合同負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債		
關連方(附註44(c))	-	15,180
第三方	18,768,920	26,222,516
合計	18,768,920	26,237,696

本集團根據合同中確定的收款時間表收取來自客戶的付款。付款通常於合同履行之前收取，主要來自銷售物業及提供物業管理服務。2025年合同負債減少主要是由於年末因銷售物業而收取客戶的短期預收款減少。

於2024年1月1日，合同負債的賬面值為人民幣41,353,892,000元。

綜合財務報表附註(續)

31 借款

	2025年		2024年	
	到期	人民幣千元	到期	人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a)及附註(h))				
– 於2020年發行的優先票據(「2020年優先票據」)(附註(a)(i)及附註(h))	2025年	6,909,310	2025年	7,063,203
– 於2021年發行的優先票據(「2021年優先票據」)(附註(a)(ii)及附註(h))	2025年–2026年	5,367,715	2025年–2026年	5,481,044
境內公司債券(附註(b))	2028年	450,000	2025年	676,297
中期票據(附註(c))	2026年	1,199,438	2026年	1,188,065
商業物業資產支持證券(附註(d))	2036年	3,643,462	2036年	3,718,750
可交換債券(附註(e))	2026年	1,914,689	2026年	1,726,180
長期銀團貸款				
– 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年	8,641,269	2024年	8,813,525
長期銀行借款				
– 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年–2041年	11,958,516	2024年–2041年	12,808,498
– 無抵押(附註(g)及附註(h))	2024年–2028年	1,798,816	2024年–2026年	1,897,243
其他借款				
– 有抵押(附註(f)及附註(h))	2025年–2029年	1,975,187	2025年–2029年	1,869,150
– 無抵押(附註(g))	2027年	443,552	2027年	445,052
減：非流動借款的即期部分		(36,230,516)		(35,097,236)
合計 – 非流動		8,071,438		10,589,771
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
– 有抵押(附註(f)及附註(h))	2024年–2026年	1,882,768	2024年–2025年	2,546,666
– 無抵押(附註(g)及附註(h))	2024年–2026年	354,563	2024年–2025年	375,621
短期其他借款				
– 有抵押(附註(f))	2025年	7,300	2025年	39,208
– 無抵押(附註(g)及附註(h))	2026年	259,130	2024年	267,832
非流動借款的即期部分		36,230,516		35,097,236
合計 – 流動		38,734,277		38,326,563
合計		46,805,715		48,916,334

31 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

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。

(i) 2020年優先票據

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.75%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。票據於2025年1月到期，本公司尚未償還本金。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.05%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。票據於2025年10月到期，本公司尚未償還本金。

於2025年12月31日，本公司未能支付的利息總額為101,568,000美元(相當於約人民幣713,901,000元)(2024年12月31日：43,596,500美元，相當於約人民幣313,389,000元)。

(ii) 2021年優先票據

於2021年5月17日，本公司按面值發行總面值為450,000,000美元(相當於約人民幣2,890,050,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為445,710,000美元(相當於約人民幣2,862,351,000元)。票據將於2026年5月到期。

於2021年7月21日，本公司按面值發行總面值為314,000,000美元(相當於約人民幣2,035,819,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為311,051,000美元(相當於約人民幣2,016,701,000元)。票據於2025年4月到期，本公司尚未償還本金。

於2025年12月31日，本公司未能支付的利息總額為84,040,000美元(相當於約人民幣590,700,000元)(2024年12月31日：42,020,000美元(相當於約人民幣302,057,000元))。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分優先票據。

(b) 境內公司債券

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣500,000,000元的7.5%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣491,214,000元。債券於2025年3月28日到期。於2025年3月28日，本集團發行總額為人民幣500,000,000元的6.50%公司債券，以置換7.5%公司債券。該債券將於2028年3月27日到期。於2025年7月2日，本集團已根據還款時間表贖回本金總額為人民幣50,000,000元的債券。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣200,000,000元的5.0%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣196,486,000元。債券於2025年3月28日到期。本集團有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。由於投資者行使回售權，於2024年3月28日，本集團贖回本金總額為人民幣20,000,000元的債券，且於2025年6月26日，本集團贖回本金總額為人民幣180,000,000元的債券。

31 借款(續)

附註：(續)

(c) 中期票據

於2023年1月18日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣1,200,000,000元的4.7%中期票據，由中債信用增進投資股份有限公司(「中債公司」)提供全額不可撤銷連帶責任保證擔保。本集團以兩項投資物業及一項持作銷售已落成物業作為抵押，向中債公司提供反擔保。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,167,600,000元。中期票據於2026年1月19日到期。中債公司已代表附屬公司償還中期票據，並因此成為債權人。

(d) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司按票息5.85%訂立一份商業物業資產支持證券安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及其自用物業、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券安排，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。商業物業資產支持證券已按票息5.1%轉售予新投資者，且於2027年1月21日，持有人有權贖回全部或部分商業物業資產支持證券。

(e) 可交換債券

於2021年11月24日，本公司的一間附屬公司(「發行人」)發行本金總額為2,418,000,000港元(相當於約人民幣1,982,784,000元)的7%可交換債券，可交換為雅生活智慧城市服務股份有限公司每股面值人民幣1.00元的H股。可交換債券的交換權可由債券持有人在2022年1月4日(包括該日)至2026年11月24日前七日(包括該日)內任何時間行使，交換價最初為每股雅生活股份27.48港元。該可交換債券將於2026年11月到期。2024年11月24日，每張債券的持有人有權要求發行人以其本金連同應計利息贖回該債券，惟並無債券持有人提出有關申請。負債部分的初始價值使用本公司相等不可交換債券的市場利率計算。轉換期權餘額人民幣758,459,000元最初入賬列作權益部分，並計入其他儲備。

截至2025年12月31日，若干債券持有人行使交換權，按交換價每股25.78港元將面值為11,000,000港元的債券交換為426,686股雅生活H股(行使價已就雅生活宣派股息產生的價格調整作出調整)。

(f) 於2025年12月31日，本集團借款以其部分土地使用權(附註16)、自用物業(附註14)、貿易應收款項(附註25)、持作銷售已落成物業(附註23)、發展中物業(附註22)、投資物業(附註15)、若干附屬公司的股份及一間合營企業的股本權益作抵押。

(g) 於2025年12月31日，本集團人民幣2,868,205,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保(2024年12月31日：人民幣3,243,257,000元)。

(h) 於2025年12月31日，銀行借款、其他借款及優先票據之本金及利息尚未按其預定償還日期償還，且該等借款之債權人可能因此有權要求償還。

31 借款(續)

相應實際利率的借款賬面值如下：

	2025年		2024年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
優先票據	12,277,025	5.85%	12,544,247	5.87%
境內公司債券	450,000	7.15%	676,297	8.07%
中期票據	1,199,438	5.64%	1,188,065	5.61%
商業物業資產支持證券	3,643,462	5.09%	3,718,750	5.15%
可交換債券	1,914,689	17.35%	1,726,180	15.37%
銀行借款	24,635,932	7.53%	26,441,553	8.88%
其他借款	2,685,169	8.23%	2,621,242	7.56%
合計	46,805,715		48,916,334	

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	2025年		2024年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
境內公開公司債券(附註(i))	360,000	146,274	-	-
中期票據(附註(ii))	-	-	1,188,065	1,225,140
銀行借款、銀團貸款及其他借款(附註(iii))	7,711,438	7,711,438	7,675,526	7,675,526
可交換債券(附註(iv))	-	-	1,726,180	223,523
合計	8,071,438	7,857,712	10,589,771	9,124,189

附註：

- (i) 於2025年12月31日，人民幣146,274,000元境內公開公司債券的公允值乃參考中證指數有限公司發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級的第一級。
- (ii) 中期票據於2024年12月31日的公允值乃參考上海清算所發佈的報價直接釐定，屬於公允值層級第一級。
- (iii) 由於折現影響不大，非流動銀行借款、銀團貸款及其他借款的公允值與其賬面值相若。公允值乃基於按7.86%（2024年：8.69%）的平均借款利率折現之現金流計算，屬於公允值層級第二級。
- (iv) 於2024年12月31日，可交換債券的公允值進行估值，屬於公允值層級的第二級。

綜合財務報表附註(續)

31 借款(續)

本集團年末借款面對的利率變動風險及合同重訂日期如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
6個月或以下	10,281,848	11,020,477
6至12個月	11,725,972	12,769,945
1至5年	24,797,895	25,125,912
合計	46,805,715	48,916,334

於2025年及2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款償還情況如下：

銀行借款：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	21,639,161	23,421,536
1至2年	1,856,297	1,193,181
2至5年	1,140,474	1,826,836
小計	24,635,932	26,441,553

其他借款：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	17,095,116	14,905,027
1至2年	4,379,343	3,222,786
2至5年	695,324	4,346,968
小計	22,169,783	22,474,781
合計	46,805,715	48,916,334

31 借款(續)

本集團以下列貨幣計值的借款的賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	22,782,459	23,956,562
港元	10,358,049	10,419,863
美元	13,665,207	14,539,909
合計	46,805,715	48,916,334

於2025年12月31日，本集團借款人民幣42,300,216,000元(2024年12月31日：人民幣44,066,224,000元)以本集團於附屬公司的人民幣2,799,064,000元(2024年12月31日：人民幣14,201,684,000元)股本權益及本集團若干資產作抵押。

32 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅資產	2,851,809	4,561,688
遞延稅項資產抵銷	(949)	(23,982)
小計	2,850,860	4,537,706
遞延所得稅負債	(2,516,391)	(2,790,121)
遞延稅項負債抵銷	949	23,982
小計	(2,515,442)	(2,766,139)
遞延所得稅資產/(負債)淨額	335,418	1,771,567

綜合財務報表附註(續)

32 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	撇減持作銷售 已落成物業及 稅項虧損	發展中物業	貿易及其他 應收款項與 合同資產 所產生 暫時差額	集團 內部交易的 未變現利潤	租賃負債	土地增值稅 撥備	以權益法 核算之投資的 減值虧損撥備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	474,204	1,729,436	1,099,719	394,957	3,557	1,188,943	174,205	5,065,021
出售/終止確認附屬公司的虧損(附註39)	(2)	(139,848)	(76,795)	-	-	-	-	(216,645)
收購一間附屬公司(附註38)	-	-	37	-	-	-	-	37
於綜合損益表(扣除)/計入(附註11)	(173,712)	(948,328)	376,691	(237,217)	(2,229)	693,020	5,050	(286,725)
於2024年12月31日及2025年1月1日	300,490	641,260	1,399,652	157,740	1,328	1,881,963	179,255	4,561,688
出售/終止確認附屬公司的虧損(附註39)	-	-	(10,524)	-	-	-	-	(10,524)
於綜合損益表計入/(扣除)(附註11)	224,159	(625,410)	(491,472)	35,845	(1,322)	(661,900)	(179,255)	(1,699,355)
於2025年12月31日	524,649	15,850	897,656	193,585	6	1,220,063	-	2,851,809

32 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資物業及 物業、廠房及 設備賬面值 超出稅項基準 部分	無形資產 賬面值超出 稅項基準部分	土地使用權 賬面值超出 稅項基準部分	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	1,604,285	325,147	1,477,915	165,256	3,572,603
出售/終止確認附屬公司的虧損(附註39)	-	(17,031)	(193)	-	(17,224)
於綜合損益表(計入)/扣除(附註11)	(110,005)	(63,848)	(659,763)	20,723	(812,893)
於其他全面收益扣除	47,635	-	-	-	47,635
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,541,915	244,268	817,959	185,979	2,790,121
出售/終止確認附屬公司的虧損(附註39)	-	(6)	-	-	(6)
於綜合損益表(計入)/扣除(附註11)	(150,818)	(46,939)	(77,479)	1,512	(273,724)
於2025年12月31日	1,391,097	197,323	740,480	187,491	2,516,391

於2025年12月31日，本集團於中國內地產生的未動用稅項虧損為人民幣21,870,511,000元(2024年：人民幣25,710,856,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的公司未來的應課稅溢利。遞延稅項資產並無於人民幣20,814,172,000元(2024年：人民幣7,045,360,000元)的可扣減暫時差額中確認。遞延稅項資產並無於上述項目中確認，因認為不大可能有可利用上述項目抵銷的應課稅利潤。

本集團有義務就於中國內地成立的該等附屬公司就2008年1月1日起所得盈利分派的股息繳付預扣稅。本集團的適用稅率為5%或10%。

綜合財務報表附註(續)

33 股本及溢價

	2025年 普通股面值 千港元	2025年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2024年 普通股面值 千港元	2024年 普通股 面值的等值 人民幣千元
法定 10,000,000,000 股每股 0.1 港元的股份	1,000,000	不適用	1,000,000	不適用

	2025年 普通股面值 千港元	2025年 普通股 面值的等值 人民幣千元	2024年 普通股面值 千港元	2024年 普通股 面值的等值 人民幣千元
已發行及繳足：5,046,047,500 股每股 0.1 港元的股份 (2024 年：5,046,047,500 股股份)	504,605	500,302	504,605	500,302

本公司股本結餘概要如下：

	普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於 2024 年 1 月 1 日、2024 年及 2025 年 12 月 31 日	5,046,048	500,302	4,878,375

普通股法定總股數為 10,000,000,000 股股份 (2024 年：10,000,000,000 股股份)，每股面值為 0.1 港元 (2024 年：每股 0.1 港元)。

全部已發行股份均已繳足。

34 股份獎勵計劃

董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人，以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。於2023年6月20日，由於股份獎勵計劃項下並無尚未行使的獎勵，故股份獎勵計劃已予終止。

截至2023年12月31日止年度，本公司已出售股份獎勵計劃項下的34,470,000股股份，現金代價總額為人民幣39,308,000元。

於2025年12月31日，僱員股份受託人並無持有股份獎勵計劃的股份(2024年：無)。截至2025年12月31日止年度，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合損益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(2024年：無)。

35 (虧絀)／儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列示於綜合財務報表第94至95頁的綜合權益變動表。

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司股份在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。

- (c) 截至2025年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣123,000,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣4,942,000元自其他儲備扣除。

截至2024年12月31日止年度，本集團出售雅生活智慧城市服務股份有限公司合共24,652,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約1.73%)，總代價為人民幣77,096,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣117,653,000元自其他儲備扣除。

截至2024年12月31日止年度，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣875,617,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣77,023,000元自其他儲備扣除。

36 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日結餘	12,802,110	1,463,764	14,265,874
永久資本證券持有人應佔利潤	–	1,051,416	1,051,416
於2024年12月31日結餘	12,802,110	2,515,180	15,317,290
於2025年1月1日結餘	12,802,110	2,515,180	15,317,290
永久資本證券持有人應佔利潤	–	1,057,059	1,057,059
於2025年12月31日結餘	12,802,110	3,572,239	16,374,349

於2018年3月27日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2019年6月4日，本公司發行本金額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券IV」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合財務狀況表內列作權益。本公司如選擇向普通股股東宣派股息，本公司則須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。本公司選擇遞延原定於2022年12月4日、2023年1月31日、2023年3月7日、2023年5月25日、2023年6月4日、2023年7月31日、2023年9月7日、2023年11月25日、2023年12月4日、2024年1月31日、2024年3月7日、2024年5月25日、2024年6月4日、2024年7月31日、2024年9月7日、2024年11月25日、2024年12月4日、2025年1月31日、2025年3月7日、2025年5月25日、2025年6月4日、2025年7月31日、2025年9月7日、2025年11月25日及2025年12月4日的分派日期派付的分派。

37 具有重大非控股權益的非全資附屬公司

對具有重大非控股權益的附屬公司進行投資詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立地點及法律地位	非控股權益所持股權百分比	
		2025年	2024年
雅生活智慧城市服務股份有限公司	中國／外商投資企業	54.63%	54.68%

雅生活綜合財務狀況表概要：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
流動資產	12,534,579	12,916,166
流動負債	(8,643,280)	(8,858,152)
流動資產淨值	3,891,299	4,058,014
非流動資產	7,698,807	7,838,100
非流動負債	(422,080)	(663,919)
非流動資產淨值	7,276,727	7,174,181
資產淨值	11,168,026	11,232,195
非控股權益累計結餘	8,726,408	8,826,822

綜合財務報表附註(續)

37 具有重大非控股權益的非全資附屬公司(續)

雅生活綜合損益表概要：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
營業額	12,892,450	13,942,421
年內利潤/(虧損)	216,589	(3,158,329)
其他全面虧損	(3,325)	-
全面收益/(虧損)總額	213,264	(3,158,329)
分配至非控股權益的年內利潤	76,810	7,603
已付/應付非控股權益宣派的股息	(141,376)	(187,327)

雅生活現金流量概要：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得的現金流入	765,624	459,711
投資活動所得/(所用)的現金流入/(流出)	228,051	(574,479)
融資活動所用的現金流出	(1,267,724)	(645,176)
現金及現金等值項目的減少淨額	(274,049)	(759,944)

38 業務合併

截至2024年12月31日止年度，本集團完成收購於本集團若干合營企業及聯營公司的先前權益之餘下股權，總代價為人民幣105,452,000元。收購事項完成後，相關項目公司成為本集團的全資附屬公司。據此，本集團重新計量其於合營企業及聯營公司在收購日期的先前權益的公允值，並確認產生之虧損人民幣14,706,000元。

截至2024年12月31日止年度，本集團完成收購若干公司，總購買代價為人民幣17,532,000元。於各相關收購日期該等實體的可識別資產淨值總額為人民幣16,914,000元。商譽人民幣618,000元主要產生自對該等公司業務的預期未來發展，如提升市場覆蓋率、豐富服務組合、整合增值服務及提高管理效率。預期已確認商譽不會用作扣減所得稅用途。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	附註	2024年 人民幣千元
代價		
已付現金		9,966
本集團為交換被收購方控制權承擔的負債		55,000
於業務合併前持有的合營企業投資公允值(附註19)		58,018
		122,984
現金及現金等值項目		27,270
物業、廠房及設備	14	208
使用權資產	16	322
發展中物業		353,955
存貨		7
貿易及其他應收款項		211,009
貿易及其他應付款項		(458,976)
合同負債		(267)
租賃負債		(361)
借款		(300)
當期所得稅負債		6,821
遞延所得稅資產	32	37
可識別資產淨值總額		139,725
非控股權益		(1,215)
本公司應佔可識別資產淨值		138,510
議價購買附屬公司的收益		(16,144)
商譽	17	618

綜合財務報表附註(續)

38 業務合併(續)

於收購日期的貿易及其他應收款項的公允值為人民幣211,009,000元。貿易及其他應收款項的合同總額為人民幣211,009,000元。

截至2024年12月31日止年度收購所產生的現金流入淨額：

	2024年 人民幣千元
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	27,270
減：總現金代價	(9,966)
年內現金流入	17,304

自各自收購日期至2024年12月31日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣29,677,000元及引致淨虧損人民幣2,690,000元。

倘收購於2024年1月1日發生，則本集團截至2024年12月31日止年度的綜合備考收入及淨虧損分別為人民幣43,347,677,000元及人民幣17,541,492,000元。

業務合併未確認或然負債。

39 出售／終止確認附屬公司的虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售附屬公司收益／(虧損)(附註(a))	118,192	(1,969,399)
終止確認附屬公司虧損(附註(b))	(3,014,308)	-
合計	(2,896,116)	(1,969,399)

(a) 根據股份轉讓協議，本集團將其部分附屬公司的股權出售予第三方，代價為人民幣155,898,000元(2024年：人民幣4,538,246,000元)。代價乃參考已出售股權的公允值釐定。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得出售收益淨額人民幣118,192,000元(2024年：出售虧損淨額人民幣1,969,399,000元)。

(b) 若干附屬公司進入破產程序並由清盤人接管，導致終止確認附屬公司，並於截至2025年12月31日止年度錄得虧損人民幣3,014,308,000元(2024年：無)。

39 出售／終止確認附屬公司的虧損(續)

截至2025年12月31日止年度，出售交易詳情如下：

	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
現金及現金等值項目	683	3,055	2,577	6,315
有限制現金	415	–	953	1,368
預付所得稅	67,545	–	–	67,545
物業、廠房及設備	67	273	1,240,492	1,240,832
以權益法核算之投資	–	–	1,812,419	1,812,419
發展中物業	2,722,054	–	654	2,722,708
其他無形資產	158	175	194	527
使用權資產	–	–	90,867	90,867
商譽	–	8,420	–	8,420
合同資產	–	–	178	178
持作銷售已落成物業	39,877	5	–	39,882
貿易及其他應收款項	–	103,362	–	103,362
貿易及其他應付款項	(40,465)	(21,218)	(2,259,611)	(2,321,294)
合同負債	–	(63,831)	–	(63,831)
借款	(146,761)	–	(947,473)	(1,094,234)
租賃負債	–	(4)	–	(4)
當期所得稅負債	–	(5,601)	(1,258)	(6,859)
遞延所得稅資產	8,839	1,685	–	10,524
遞延所得稅負債	–	(6)	–	(6)
小計	2,652,412	26,315	(60,008)	2,618,719
減：非控股權益	–	(9,040)	442,335	433,295
出售／終止確認附屬公司的虧損	(2,510,319)	(3,470)	(382,327)	(2,896,116)
總代價	142,093	13,805	–	155,898
出售代價				
已收現金	–	10,718	–	10,718
已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	–	3,072	–	3,072
出售項目剩餘權益的公允值	105,473	15	–	105,488
抵銷計入貿易及其他應付款項的現有公司間債項	36,620	–	–	36,620
合計	142,093	13,805	–	155,898

綜合財務報表附註(續)

39 出售／終止確認附屬公司的虧損(續)

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：

	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
已收總現金代價	-	10,718	-	10,718
減：				
出售現金及現金等值項目	(683)	(3,055)	(2,577)	(6,315)
出售現金(流出)／流入淨額	(683)	7,663	(2,577)	4,403

39 出售／終止確認附屬公司的虧損(續)

截至2024年12月31日止年度，出售交易詳情如下：

	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
現金及現金等值項目	1,991	41,403	7,460	50,854
有限制現金	–	–	2,543	2,543
按公允值計入損益的金融資產	–	5,000	–	5,000
物業、廠房及設備	16	3,290	217,095	220,401
以權益法核算之投資	–	15,051	–	15,051
發展中物業	2,932,188	–	190,336	3,122,524
其他無形資產	–	67,958	53,260	121,218
使用權資產	–	8,780	2,884	11,664
商譽	–	89,565	–	89,565
合同資產	–	–	164,622	164,622
持作銷售已落成物業	–	1,325	–	1,325
貿易及其他應收款項	8,649,171	119,935	289,484	9,058,590
貿易及其他應付款項	(254,105)	(111,819)	(413,978)	(779,902)
合同負債	(5,107)	(191,512)	(15,701)	(212,320)
借款	(1,591,863)	(37,580)	(35,246)	(1,664,689)
租賃負債	–	(9,123)	–	(9,123)
當期所得稅負債	(4)	(8,193)	(10,759)	(18,956)
遞延所得稅資產	139,851	76,794	–	216,645
遞延所得稅負債	–	(17,031)	(193)	(17,224)
小計	9,872,138	53,843	451,807	10,377,788
減：非控股權益	(3,924,752)	84,784	(30,175)	(3,870,143)
出售／終止確認附屬公司的虧損	(1,458,781)	(103,986)	(406,632)	(1,969,399)
總代價	4,488,605	34,641	15,000	4,538,246
出售代價				
已收現金	134,274	29,406	–	163,680
已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	221,365	–	15,000	236,365
出售項目剩餘權益的公允值	–	5,235	–	5,235
抵銷計入貿易及其他應付款項的現有公司間債項	4,132,966	–	–	4,132,966
合計	4,488,605	34,641	15,000	4,538,246

綜合財務報表附註(續)

39 出售／終止確認附屬公司的虧損(續)

出售附屬公司的現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：

	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
已收總現金代價	134,274	29,406	-	163,680
減：				
出售現金及現金等值項目	(1,991)	(41,403)	(7,460)	(50,854)
出售現金流入／(流出)淨額	132,283	(11,997)	(7,460)	112,826

40 綜合現金流量表附註

(i) 主要非現金交易

截至2025年12月31日止年度，本集團就物業租賃安排擁有的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣43,332,000元(2024年：人民幣20,867,000元)及人民幣43,332,000元(2024年：人民幣20,867,000元)。

貿易及其他應收款項人民幣67,119,000元(2024年：人民幣81,471,000元)透過轉讓若干投資性物業結清。

本集團已與第三方訂立三方協議，以結清第三方墊款人民幣195,500,000元(2024年：人民幣520,000,000元)，起初之墊付年利率為2%，並須於一年內償還。

(ii) 融資活動產生的負債變動

	借款 人民幣千元	其他 應付款項－ 關連方 人民幣千元	其他 應付款項－ 非控股權益 及第三方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元
於2025年1月1日	48,916,334	9,246,444	2,539,470	79,344	65,637
現金流量					
融資活動流入	424,616	324,974	23,594	-	-
融資活動流出	(1,130,009)	(538,647)	(71,987)	(51,757)	(116,611)
非現金變動					
匯兌收益及已確認融資服務費攤銷	(310,992)	-	-	-	-
出售附屬公司	(1,094,234)	-	-	(4)	-
新增租賃負債	-	-	-	43,332	-
提前終止租賃負債	-	-	-	(13,863)	-
應計股息	-	-	-	-	203,747
於2025年12月31日	46,805,715	9,032,771	2,491,077	57,052	152,773

綜合財務報表附註(續)

40 綜合現金流量表附註(續)

(ii) 融資活動產生的負債變動(續)

	借款 人民幣千元	其他 應付款項— 關連方 人民幣千元	其他 應付款項— 非控股權益 及第三方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元
於2024年1月1日	53,553,571	9,522,910	3,173,307	251,033	102,910
現金流量					
融資活動流入	765,872	424,364	353,735	-	-
融資活動流出	(4,892,346)	(700,830)	(987,572)	(73,717)	(227,974)
經營活動流出	-	-	-	(12,328)	-
非現金變動					
匯兌收益及已確認融資服務費攤銷	1,153,626	-	-	-	-
收購附屬公司	300	-	-	361	-
出售附屬公司	(1,664,689)	-	-	(9,123)	-
新增租賃負債	-	-	-	20,867	-
提前終止租賃負債	-	-	-	(110,077)	-
應計利息	-	-	-	12,328	-
應計股息	-	-	-	-	190,701
於2024年12月31日	48,916,334	9,246,444	2,539,470	79,344	65,637

(iii) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動範圍內	136,530	142,733
融資活動範圍內	51,757	73,717
租賃現金流出總額	188,287	216,450

41 或然負債及財務擔保

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	27,643,206	34,843,157
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註44(b))	450,572	1,957,595
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註44(b))	11,219,522	11,407,641
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	9,471,757	6,781,329
合計	48,785,057	54,989,722

- (a) 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2025年12月31日，未完結擔保額為人民幣27,643,206,000元(2024年：人民幣34,843,157,000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，一般會於買家接收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結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。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任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

綜合財務報表附註(續)

41 或然負債及財務擔保(續)

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣919,535,000元(2024年:人民幣2,468,756,000元)的貸款提供若干擔保。於2025年12月31日,本集團應佔擔保數額為人民幣450,572,000元(2024年:人民幣1,957,595,000元)。
- (c) 本集團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12,445,995,000元(2024年:人民幣13,404,102,000元)的貸款提供若干擔保。於2025年12月31日,本集團應佔擔保數額為人民幣11,219,522,000元(2024年:人民幣11,407,641,000元)。
- (d) 於2025年12月31日,本集團為人民幣9,471,757,000元(2024年12月31日:人民幣6,781,329,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

42 質押資產

為本集團借款質押的本集團資產詳情載於綜合財務報表附註31。

43 承擔

本集團於2025年12月31日擁有以下合約承擔:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業發展活動	12,550,318	15,420,850
收購土地使用權	915,635	915,635
物業、廠房及設備	668	2,476
合計	13,466,621	16,338,961

44 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
Top Coast Investment Limited	本集團的直接控股公司
富丰投資有限公司、Todd, Richard Frazer 先生、Richardson, Clive Stuart 先生及 Deakin, Gary Colin 先生	Top Coast Investment Limited 的共同股東
創辦股東包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
佛山雅順房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
南通新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓏企業管理有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團的聯營公司

綜合財務報表附註(續)

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
揚州雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
徐州德信徐運置業有限公司	本集團的聯營公司
眉縣金海茂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
鎮江雅潤房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團合營企業
Charm Talent Limited	本集團合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團合營企業
佛山雅郡房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團合營企業
佛山市遠凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團合營企業
First Synergy Investment Limited	本集團合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團合營企業
商丘川達房地產開發有限公司	本集團合營企業

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
Prism Ray Investment Limited	本集團合營企業
Twin Drive Investment Limited	本集團合營企業
啟東市信雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
諸暨市祥雅企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)	本集團合營企業
瀋陽雅頌房地產開發有限公司	本集團合營企業
瀋陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
無錫新盤房地產開發有限公司	本集團合營企業
南通海嘉置業有限公司	本集團合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市海德房地產開發有限公司	本集團合營企業
鞏義雅居樂置業有限公司	本集團合營企業
揚州雅昊商務管理有限公司	本集團合營企業
惠州市仲元實業有限公司	本集團合營企業
啟東博爾美貿易有限公司	本集團合營企業
廣東新美居房地產發展有限公司	本集團合營企業
揚州雅悅房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津雅逸房地產開發有限公司	本集團合營企業
紹興祥雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
簡陽合煦房地產開發有限公司	本集團合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註(續)

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
重慶美南置業有限公司	本集團合營企業
中山雅辰企業管理有限公司	本集團合營企業
重慶碯家企業管理有限公司	本集團合營企業
杭州東良企業管理有限公司	本集團合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團合營企業
Henry Fischer Real Estate Co., Ltd.	本集團合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團合營企業

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
無錫雅遠房地產開發有限公司	本集團合營企業
南京銀雁房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團合營企業
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團合營企業
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團合營企業
廣西雅順房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣西雅凱房地產開發有限公司	本集團合營企業
北海雅港房地產開發有限公司	本集團合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團合營企業
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團合營企業
河南雅福置業有限公司	本集團合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫雅祥房地產開發有限公司	本集團合營企業
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶北天秦企業管理諮詢有限公司	本集團合營企業
河南雅景置業有限公司	本集團合營企業

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
河源市江雅房地產開發有限公司	本集團合營企業
廈門雅展房地產開發有限公司	本集團合營企業
無錫新石雅嘉置業發展有限公司	本集團合營企業
蘇州雅居樂置業有限公司	本集團合營企業
天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)	由本集團一名主要管理人員控制
共青城雅高投資管理有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
寰圖(中國)有限公司(「寰圖(中國)」)	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(北京)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(西安)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰匯商業管理(天津)有限公司廣州第二分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(深圳)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司第一分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰紹(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力

44 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
寰倫(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)企業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(中國)有限公司廣州珠江新城分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
園集團有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
域置(香港)有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
中山市柏靈商業管理有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
Poseidon Management Company Limited	創辦股東的直系家屬具重大影響力
陳思楊先生	創辦股東的直系家屬
陳思樂先生	創辦股東的直系家屬
陸燕平女士	創辦股東的直系家屬
陳小娜女士	創辦股東的直系家屬
陸麗卿女士	創辦股東的直系家屬

綜合財務報表附註(續)

44 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團年內與關連方有以下交易：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註(a))	60,777	57,646
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(a))	2,945	3,221
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(a))	178	408
合計	63,900	61,275
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自寰圖(中國)的租金收入(附註(a))	83,794	107,903
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關連方償還貸款 聯營公司	2,940	28,210
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自以下各方的利息收入(附註(b))		
聯營公司	524	2,079
合營企業	3,080	4,438
合計	3,604	6,517

44 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) (續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供建築、物業管理及其他服務予 聯營公司	33,129	8,812
合營企業	238,603	422,911
合計	271,732	431,723

附註：

- (a) 辦公室服務費、高爾夫球場設施服務費、餐館及酒店服務費與租金乃根據相關協議的條款收取，本公司董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按有關關連方與本集團相互協商的條款進行。
- (b) 利息收入根據各關連方與本集團簽訂的貸款合同條款收取。

(ii) 主要管理層酬金

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	9,249	17,434
退休計劃供款	295	141
向主要管理人員支付之酬金總額	9,544	17,575

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

- (iii) 於2025年12月31日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣11,670,094,000元(2024年12月31日：人民幣13,365,236,000元)(附註41)。

綜合財務報表附註(續)

44 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

於2025年及2024年12月31日，本集團與關連方存在下列重大貿易及非貿易結餘：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項來自(附註(ii))		
合營企業	2,194,208	2,194,522
聯營公司	27,147	20,119
合計	2,221,355	2,214,641
其他應收款項來自(附註(ii))		
合營企業	22,000,485	20,635,694
聯營公司	675,444	702,810
其他關連方	283,434	270,632
合計	22,959,363	21,609,136
應收貸款及利息(附註(iii))		
聯營公司	1,322,152	1,325,092
合營企業	259,887	257,689
合計	1,582,039	1,582,781
其他應付款項(附註(i))		
聯營公司	876,664	1,076,014
合營企業	7,753,258	7,668,275
其他關連方	402,849	502,155
合計	9,032,771	9,246,444
合同負債		
合營企業	-	15,180

附註：

(i) 該等結餘性質為現金墊款及貿易應收款項，且無抵押及免息。

(ii) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押、計息。實際年利率介乎4.35%至15%(2024年：介乎4.35%至15%)。

45 按類別劃分的金融工具

於報告期結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
– 貿易及其他應收款項(不包括預付增值稅及其他稅項與預付款項)(附註25)	46,771,814	47,078,808
– 有限制現金(附註27)	2,128,162	2,957,752
– 現金及現金等值項目(附註28)	3,451,029	4,231,734
按公允值計入損益的金融資產(附註21)	828,266	2,420,361
按公允值計入其他全面收益的金融資產(附註20)	30,925	43,343
合計	53,210,196	56,731,998

金融負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債		
– 借款(附註31)	46,805,715	48,916,334
– 貿易及其他應付款項，不包括應付員工福利及其他應付稅項(附註29)	52,181,124	45,764,019
– 租賃負債(附註16)	57,052	79,344
合計	99,043,891	94,759,697

46 金融工具的公允值及公允值層級

本集團於2025年及2024年12月31日的金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層已評定現金及現金等值項目、有限制現金、貿易及其他應收款項的即期部分及計入貿易及其他應付款項的金融負債的即期部分、租賃負債及借款的公允值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

其他應收款項的非即期部分、其他應付款項、租賃負債及借款的公允值乃通過貼現預期未來現金流量計算，並採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。因本集團於2025年及2024年12月31日本身的借款不履約風險而產生的公允值變動被評定為不重大。可交換債券負債部分的公允值乃使用類似可交換債券的等值市場利率貼現預期未來現金流量並計及本集團本身的不履約風險估計。

上市權益投資的公允值以市場報價為基礎。第三級中的按公允值計入損益的其他金融資產的公允值乃使用市場估值方法基於並無可觀察市價或利率之假設得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可資比較上市公司(同行)，及計算適當價格倍數。

董事認為，採用該項估值方法得出的估計公允值(計入綜合財務狀況表)及相關的公允值變動(計入損益)屬合理，而其為於報告期末最恰當的價值。

本集團投資中國內地金融機構發行的按公允值計入其他全面收益的非上市股本投資及理財產品。本集團根據具有類似條款及風險的工具的市場利率估計該等非上市投資的公允值。

對於按公允值計入損益的非上市股本及債務投資的公允值而言，管理層已估計使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入值的潛在影響。

46 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2025年及2024年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析：

2025年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍/加權平均	公允值對輸入值的敏感度
非上市股本投資	市場法	市售率(P/S)	1.70至24.80	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓(DLOM)	15.00%	DLOM越高，公允值越低
理財產品	貼現現金流法	預期年利率	2.40%	預期年利率越高，公允值越高
	收入法	預期年利率	1.20%	預期年利率越高，公允值越高

綜合財務報表附註(續)

46 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下文概述於2025年及2024年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析：(續)

2024年12月31日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍/加權平均	公允值對輸入值的敏感度
非上市股本投資	市場法	市售率(P/S)	1.70至21.50	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓(DLOM)	15.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣元/平方米)	57,750至76,000	售價越高，公允值越高
		市場單位售價 (人民幣元/平方米)	73,800至88,140	售價越高，公允值越高
		市場單位售價(人民幣元)	460,000至480,000	售價越高，公允值越高
指引公眾公司法	預期淨利潤	人民幣4,690,000元	預期淨利潤越高，公允值越高	
理財產品	貼現現金流法	預期年利率	3.60%	收益率越高，公允值越高 預期年利率越高，公允值越高
	收入法	預期年利率	4.20%	預期年利率越高，公允值越高

缺乏市場流通性折讓指本集團認為市場參與者在對投資定價時會考慮的溢價及折讓。

46 金融工具的公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表按估值法分析於2025年及2024年12月31日按公允值列賬的金融工具。有關按公允值計量的投資物業的披露情況於附註15載述。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
非上市股本及債務投資	-	-	81,876	81,876
理財產品	-	-	741,390	741,390
其他	-	-	5,000	5,000
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
非上市股本投資	-	-	30,925	30,925
合計	-	-	859,191	859,191
於2024年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
非上市股本及債務投資	-	-	416,203	416,203
理財產品	-	-	1,999,158	1,999,158
其他	-	-	5,000	5,000
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
非上市股本投資	-	-	43,343	43,343
合計	-	-	2,463,704	2,463,704

綜合財務報表附註(續)

46 金融工具的公允值及公允值層級(續)

下表呈報第三級項目按公允值計量的變動：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元
於2024年1月1日	2,843,748	(697,537)
添置	27,675	—
於其他收益確認的(虧損)/收益淨額	(21,972)	697,537
處置	(3,413)	—
出售附屬公司	(5,000)	—
贖回理財產品	(377,334)	—
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,463,704	—
添置	821,190	—
於其他開支確認的虧損	(214,072)	—
於其他全面收益確認的虧損	(3,325)	—
出售	(140,693)	—
贖回理財產品	(2,067,613)	—
於2025年12月31日	859,191	—

年內，金融資產第一級與第二級之間並無公允值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2024年：無)。

47 財務風險管理目標及政策

本集團的活動面對多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。中國房地產行業對經濟環境極其敏感。本集團倚賴股東資金、物業銷售、發行優先票據、銀行及其他借款以及永久資本證券撥付營運資金。倘預期本集團現金流量預測有重大不利變動，本集團可選擇其他方案監控流動資金風險。

(a) 貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣計值，惟以其他幣種收取若干物業銷售所得款項、按公允值計入損益的金融資產、優先票據、可交換債券、銀行借款以及銀團貸款除外。於2025年12月31日，主要的非人民幣資產及負債為以港元、美元及其他貨幣計值的現金及現金等值項目、優先票據、可交換債券、銀行借款及銀團貸款。人民幣兌外幣的匯率波動可能會對本集團的經營業績產生影響。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	本集團	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貨幣資產		
港元	222,900	179,970
美元	759,642	2,305,284
其他	-	9,370
合計	982,542	2,494,624
貨幣負債		
港元	12,743,498	11,877,177
美元	15,664,226	16,933,056
合計	28,407,724	28,810,233

47 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 貨幣風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/(貶值)5%，則年內利潤增加/(減少)如下：

	本集團	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	626,759	584,881
人民幣兌港元貶值5%	(626,759)	(584,881)
人民幣兌美元升值5%	745,499	731,415
人民幣兌美元貶值5%	745,499	(731,415)

(b) 利率風險

本集團之利率變動風險主要由於其浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固定利率借款(主要包括優先票據、債券及其他借款)使本集團承受公允值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及其對本集團承擔利率風險的影響。

於2025年及2024年12月31日，倘在所有其他可變因素不變的情況下，借款利率上調或下調100個基點，則截至2025年及2024年12月31日止年度的利息費用會分別增加或減少人民幣204,970,000元及人民幣219,293,000元，主要由於浮動利率借款的利息開支增加或減少所致。

47 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團就其合同資產、貿易及其他應收款項、銀行現金存款及財務擔保面臨信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款項、有限制現金、現金及現金等值項目、向關連公司提供之財務擔保及按揭融資之擔保的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

就合同資產及貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢查該等應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約不會造成任何重大虧損。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其考慮以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人物業業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 個人物業業主或借款人之其他財務工具的信貸風險大幅增加
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動

綜合財務報表附註(續)

47 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年末階段

下表載列於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險(主要基於逾期資料, 除非其他資料可無需花費不必要成本或精力而獲取, 則另作別論)以及年末階段分類。

2025年

	12個月預期 信貸虧損		使用年期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡易方法 人民幣千元		
	合同資產	-	-	-	2,258,059	
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項及預付增值稅)	36,342,899	5,977,759	1,758,406	10,990,368	55,069,432	
有限制現金	2,128,162	-	-	-	2,128,162	
現金及現金等值項目	3,451,029	-	-	-	3,451,029	
合計	41,922,090	5,977,759	1,758,406	13,248,427	62,906,682	

2024年

	12個月預期 信貸虧損		使用年期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡易方法 人民幣千元		
	合同資產	-	-	-	2,420,673	
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項及預付增值稅)	36,670,470	3,210,641	1,609,807	11,054,674	52,545,592	
有限制現金	2,957,752	-	-	-	2,957,752	
現金及現金等值項目	4,231,734	-	-	-	4,231,734	
合計	43,859,956	3,210,641	1,609,807	13,475,347	62,155,751	

47 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

最大風險及年末階段(續)

就本集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項及合同資產而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註25。

於2025年12月31日，合同資產以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項及預付增值稅)的賬面總值為人民幣57,327,491,000元(2024年：人民幣54,966,265,000元)，並作出虧損撥備人民幣8,370,628,000元(2024年：人民幣5,528,059,000元)，因此最大虧損敞口為人民幣48,956,863,000元(2024年：人民幣49,438,206,000元)。截至2025年12月31日止年度期間，本集團就若干第三方的貸款融資向其提供若干擔保。於2025年12月31日，除附註41披露的款項外，概無其他未完結擔保。

無論個別客戶、特定行業及／或地區均無造成信貸風險重大集中的情況。

(d) 流動資金風險

管理層旨在保持充足的現金以滿足運營的資金需求，並監察本集團根據預期現金流作出的現金滾動預測。本公司董事已編製截至2025年12月31日止年度現金流預測。於編製截至2025年12月31日止年度現金流預測時使用的主要假設包括：(1)2025年的預售所得款項將根據市況合理減少；(2)工程款與預售的相關所得款項相符；(3)本集團將根據市況及現金盈餘改變土地收購計劃；及(4)可用項目貸款融資預計將涵蓋預計獲得的銀行及其他借款。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以回應當地瞬息萬變的房地產市況、實行成本控制措施、促銷已落成物業及通過更靈活的定價加速銷售、出售非核心物業及樓宇、向創辦股東取得財務援助等。本集團將按其對相關未來成本及收益的評估，就此作出選擇。本公司董事認為，本集團將能維持充足財務資源滿足其營運需求。

綜合財務報表附註(續)

47 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

下表分析本集團於報告期末的金融負債到期情況。在此披露的金額為合約性未折現的現金流量。由於折現的影響不大，故此在由報告期末起計12個月內到期的結餘相等於其於綜合財務狀況表的賬面值。

金融負債合約到期日	按要求或				合計 人民幣千元
	不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
於2025年12月31日					
借款	41,587,334	6,610,621	1,921,597	-	50,119,552
貿易及其他應付款項*	46,723,597	2,771,764	1,643,430	1,042,333	52,181,124
租賃負債	33,589	17,059	9,849	133	60,630
財務擔保	17,790,568	1,688,884	195,919	1,466,480	21,141,851
合計	106,135,088	11,088,328	3,770,795	2,508,946	123,503,157

金融負債合約到期日	按要求或				合計 人民幣千元
	不足1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
於2024年12月31日					
借款	40,934,547	5,091,075	6,983,820	-	53,009,442
貿易及其他應付款項*	40,977,645	2,430,899	1,441,325	914,150	45,764,019
租賃負債	59,584	27,370	12,946	372	100,272
財務擔保	16,159,996	2,211,089	309,000	1,466,480	20,146,565
合計	98,131,772	9,760,433	8,747,091	2,381,002	119,020,298

* 應付僱員福利、其他應付稅項及出售股權的預收款除外。

47 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的目的在於確保本集團能持續經營能力，為股東締造回報及令其他權益持有人獲益並保持完善的資本架構，減少不必要的資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合財務狀況表所示的借款淨額除以總權益計算。借款淨額以借款總額(包括綜合財務狀況表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等值項目以及有限制現金總額計算。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借款總額(附註31)	46,805,715	48,916,334
減：現金及現金等值項目(附註28)	(3,451,029)	(4,231,734)
有限制現金(附註27)	(2,128,162)	(2,957,752)
借款淨額	41,226,524	41,726,848
總權益	17,953,102	40,279,036
負債比率	229.63%	103.60%

綜合財務報表附註(續)

48 本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	448,520	448,520
非流動資產總額	448,520	448,520
流動資產		
應收附屬公司款項	67,592,376	72,160,494
其他應收款項及預付款項	241,510	9,503
現金及現金等值項目	10,403	6,885
流動資產總額	67,844,289	72,176,882
總資產	68,292,809	72,625,402
權益		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	5,378,677	5,378,677
(累計虧損)/保留盈利	(4,922,029)	752,416
	456,648	6,131,093
永久資本證券	16,374,349	15,317,290
總權益	16,830,997	21,448,383
負債		
非流動負債		
借款	7,335,238	20,388,303
非流動負債總額	7,335,238	20,388,303
流動負債		
借款	12,424,630	150,956
應付附屬公司款項	28,629,360	28,718,339
其他應付款項及應計費用	3,072,584	1,919,421
流動負債總額	44,126,574	30,788,716
總負債	51,461,812	51,177,019
總權益及負債	68,292,809	72,625,402

主席
陳卓林

董事
岳元

48 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備概要如下：

	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度	
於2025年1月1日結餘	752,416
年內虧損	(5,674,445)
於2025年12月31日結餘	(4,922,029)
截至2024年12月31日止年度	
於2024年1月1日結餘	1,799,452
年內虧損	(1,047,036)
於2024年12月31日結餘	752,416

49 報告期後事項

於報告期結束後，本集團有以下事項：

於2026年3月5日，本公司附屬公司玉林市新滔環保科技有限公司(「賣方」)與玉林溢華環保科技有限公司(「買方」)訂立意向協議書，據此，買方有意以現金向賣方收購土地、廠房等不動產，以及設備、管網、在建工程等運營固定資產(「目標資產」)。其後於2026年3月27日，賣方與買方訂立正式協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標資產，代價為人民幣11.5億元。

於2026年4月22日，南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」)(本公司的間接非全資附屬公司)、中國房地產開發集團南通有限公司(「中國房地產開發集團南通」)與浙江祥雅房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此，南通雅信同意出售而中國房地產開發集團南通同意購買項目公司50%股權，代價為人民幣95,000,000元。代價將由中國房地產開發集團南通透過向南通雅信轉讓項目公司欠付中國房地產開發集團南通本金額為人民幣95,000,000元的債務(「轉讓債務」)的方式結付。轉讓債務將透過向南通雅信轉讓目標物業(如本公司日期為2026年4月22日有關出售項目公司股權的公告中所定義)的方式償付。股權轉讓協議項下的交易完成後，本公司將不再持有項目公司的任何權益，且項目公司將不再為本公司的附屬公司。因此，項目公司的財務業績將不再併入本公司的財務業績。

有關上述事項的詳情，請參閱本公司日期為2026年3月5日、2026年3月27日及2026年4月22日的公告。

50 批准財務報表

財務報表已於2026年3月31日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

綜合財務狀況表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產					
非流動資產	62,169,112	71,073,558	90,991,166	93,268,932	98,698,937
流動資產	109,290,951	124,421,972	150,816,986	180,113,283	217,860,802
總資產	171,460,063	195,495,530	241,808,152	273,382,215	316,559,739
權益及負債					
總權益	17,953,102	40,279,036	62,356,811	75,726,863	89,431,277
非流動負債	15,373,835	18,163,831	36,289,847	45,400,127	63,683,953
流動負債	138,133,126	137,052,663	143,161,494	152,255,225	163,444,509
總負債	153,506,961	155,216,494	179,451,341	197,655,352	227,128,462
總權益及負債	171,460,063	195,495,530	241,808,152	273,382,215	316,559,739

綜合損益表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營					
營業額	27,859,229	43,345,885	43,310,454	54,034,327	73,027,763
銷售成本	(32,765,451)	(43,867,079)	(43,834,877)	(53,033,344)	(54,006,694)
毛(虧損)/利	(4,906,222)	(521,194)	(524,423)	1,000,983	19,021,069
其他收入及收益淨額	256,353	1,182,354	632,545	1,415,829	2,434,475
銷售及營銷成本	(652,148)	(1,160,939)	(1,090,094)	(1,232,913)	(3,102,342)
行政開支	(1,705,795)	(2,628,008)	(3,809,526)	(4,020,451)	(4,004,139)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(2,114,874)	(2,129,756)	(1,517,160)	(1,687,410)	(500,245)
出售/終止確認附屬公司的(虧損)/收益	(2,896,116)	(1,969,399)	(916,776)	853,958	4,261,335
物業、廠房及設備減值	(527,831)	(1,695,892)	(33,129)	(284,933)	-
以權益法核算之投資的減值虧損	(727,355)	(20,199)	(99,277)	(1,401,226)	(313,733)
其他開支	(1,702,928)	(2,266,933)	(2,197,504)	(1,156,477)	(279,393)
	(14,976,916)	(11,209,966)	(9,555,344)	(6,512,640)	17,517,027
財務費用淨額	(478,303)	(649,437)	(851,197)	(3,101,837)	(1,414,437)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(124,959)	(653,665)	(1,444,061)	(757,452)	794,239
除所得稅前(虧損)/利潤	(15,580,178)	(12,513,068)	(11,850,602)	(10,371,929)	16,896,829
所得稅開支	(6,402,395)	(5,025,948)	(926,249)	(3,001,356)	(7,798,792)
年內(虧損)/利潤	(21,982,573)	(17,539,016)	(12,776,851)	(13,373,285)	9,098,037
以下人士應佔(虧損)/利潤：					
本公司股東	(22,568,987)	(17,216,324)	(13,801,195)	(14,981,154)	6,712,036
永久資本證券持有人	1,057,059	1,051,416	1,041,397	995,305	983,860
非控股權益	(470,645)	(1,374,108)	(17,053)	612,564	1,402,141
	(21,982,573)	(17,539,016)	(12,776,851)	(13,373,285)	9,098,037
年內本公司股東應佔每股(虧損)/ 盈利(以每股人民幣元列示)					
- 基本	(4.473)	(3.412)	(2.873)	(3.827)	1.729
- 攤薄	(4.473)	(3.412)	(2.873)	(3.827)	1.729

公司資料

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
岳元女士*
黃奉潮先生* (於2025年9月19日辭任)
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
陳卓雄先生** (於2025年7月11日調任為非執行董事)
(於2026年4月1日辭任)
鄭志強先生#
許照中先生#JP
彭說龍博士#

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生(委員會主席)
許照中先生JP
彭說龍博士

薪酬委員會

彭說龍博士(委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生JP
岳元女士

提名委員會

許照中先生JP(委員會主席)
鄭志強先生
彭說龍博士
岳元女士

風險管理委員會

岳元女士(於2025年1月17日獲委任為委員會主席)
許照中先生JP(於2025年9月19日獲委任為成員)
彭說龍博士
陳卓雄先生(於2025年7月11日停任成員)
黃奉潮先生
(於2025年1月17日停任委員會主席，
並於2025年9月19日停任成員)

執行委員會

陳卓林先生(委員會主席)(於2025年12月5日獲委任)
岳元女士(於2025年12月5日獲委任)

公司秘書

高梓樂女士

授權代表

陳卓林先生
高梓樂女士

核數師

栢淳會計師事務所有限公司(於2025年6月12日獲委任)
註冊公眾利益實體核數師
安永會計師事務所(於2025年6月12日退任)
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行
貝克•麥堅時律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
九龍
海港城
環球金融中心南座
5樓508室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

公司資料(續)

上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯交所主板上市。
- (2) 雅生活的H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。

(年內雅生活於香港聯交所回購合共1,460,250股H股，總代價為4,214,002.50港元，以庫存股份(定義見上市規則)方式持有。於2025年12月31日，雅生活持有合共1,460,250股庫存股份。)

B 債務證券

- (1) 於新交所官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2025年到期3.14億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2361426559)
 - (ii) 於2025年到期5億美元5.75%的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
 - (iii) 於2025年到期4.83億美元6.05%的優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)
 - (iv) 於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2343627712)
- (2) 於上海證券交易所上市的番禺雅居樂債務證券：
 - (i) 於2028年到期人民幣5億元6.5%(初始)的重組類置換債券(公司債券代號：242678)(於2025年7月2日已贖回人民幣5千萬元)
 - (ii) 於2025年到期人民幣1.8億元5%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：115101)(於2025年6月26日已全數贖回及除牌)
- (3) 於新交所官方名單上市的遠航債務證券：
 - (i) 於2026年到期24.07億港元7%的可交換債券(公司債券代號：XS2406577911)

C 資本證券

- 於新交所官方名單上市的本公司資本證券：
- (1) 5億美元6.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS1785422731)
 - (2) 7億美元8.375%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2003471617)
 - (3) 5億美元7.875%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2071413483)
 - (4) 2億美元7.75%(初始)的優先永續資本證券(公司債券代號：XS2081524675)

財務日誌

未經審核中期業績公告	2025年8月29日
經審核全年業績公告	2026年3月31日
應屆股東周年大會	2026年6月3日

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

以釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東

最後股份過戶日期	： 2026年5月28日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2026年5月29日(星期五)至2026年6月3日(星期三)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2026年6月3日(星期三)

如欲符合出席應屆股東周年大會並於會上投票的資格，所有填妥的過戶表格連同股票須不遲於最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會

應屆股東周年大會將於2026年6月3日(星期三)舉行。應屆股東周年大會通告將載於本公司日期為2026年4月30日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。應屆股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。該通告亦會刊載於新交所網站(www.sgx.com)。

公司通訊派發

本年報以中、英文印發及會根據股東選擇向其寄發中文本或英文本或中英文兩個文本。本年報內容亦刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司股份過戶登記香港分處—卓佳證券登記有限公司隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過經紀或託管人持有股份，則須透過彼等各自的經紀或託管人代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東到上述網站瀏覽本年報內容。

辭彙表

雅居樂或本公司	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯交所主板上市
章程細則	本公司的組織章程細則
雅生活	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：3319)，並為本公司之間接非全資附屬公司
董事會	本公司的董事會
英屬處女群島	英屬處女群島
企業管治守則	上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則(經不時修訂)
主席	董事會主席
長江酒店公司	中山雅居樂長江酒店有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
陳氏家族信託	由Top Coast為原受託人成立的家族信託，而受益人則為創辦股東
中國	中華人民共和國。就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
董事	本公司的董事
ESG	環境、社會及管治
應屆股東周年大會	本公司將於2026年6月3日舉行的股東周年大會
創辦股東	陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生
富丰	富丰投資有限公司，一家於2016年8月8日在香港註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的共同受託人
建築面積	建築面積
本集團	本公司及其附屬公司

港元	港元，香港法定貨幣
香港會計準則	香港會計準則
香港	中國香港特別行政區
香港公司條例	公司條例(香港法例第622章)
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	本公司的獨立非執行董事
JP	太平紳士
上屆股東周年大會	本公司於2025年6月12日舉行的股東周年大會
上市規則	香港聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	本公司的非執行董事
番禺雅居樂	廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，本公司於中國註冊成立的一家間接全資附屬公司
總裁	本公司總裁
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
董事證券買賣守則	本公司採納的一套董事進行證券交易的守則
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	本公司股本中每股0.10港元(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組產生的其他面值)的普通股
股東	股份持有人
新交所	新加坡證券交易所有限公司

辭彙表(續)

當時的企業管治守則	年內生效之上市規則附錄C1第二部分所載的企業管治守則
Top Coast	Top Coast Investment Limited，一家於2005年5月17日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為陳氏家族信託的原受託人
美國	美利堅合眾國
美元	美元，美國法定貨幣
%	百分比

www.agile.com.cn

