



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) Stock Code: 3383

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

2026

INTERIM REPORT
中期報告





目錄

公司資料	2
財務概要	5
主席報告	6
管理層的討論及分析	8
中期簡要綜合損益表	18
中期簡要綜合全面收益表	19
中期簡要綜合財務狀況表	20
中期簡要綜合權益變動表	22
中期簡要綜合現金流量表	24
中期簡要綜合財務資料附註	26
企業管治	74
其他資料	75
土地儲備一覽表	80



公司資料

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
岳元女士*
陳卓雄先生** (於2026年4月1日辭任)
陳卓喜先生**
陳卓南先生**
盧家麒先生# (於2026年8月19日獲委任)
許照中先生# JP
彭說龍博士#
鄭志強先生# (於2026年7月6日終止職務)

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

JP 太平紳士

董事委員會

審核委員會

盧家麒先生 (委員會主席) (於2026年8月19日獲委任)
鄭志強先生 (委員會主席) (於2026年7月6日終止職務)
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)
許照中先生 JP
盧家麒先生 (於2026年8月19日獲委任)
岳元女士
鄭志強先生 (於2026年7月6日終止職務)

提名委員會

許照中先生 JP (委員會主席)
彭說龍博士
盧家麒先生 (於2026年8月19日獲委任)
岳元女士
鄭志強先生 (於2026年7月6日終止職務)

風險管理委員會

岳元女士 (委員會主席)
許照中先生 JP
彭說龍博士
盧家麒先生 (於2026年8月19日獲委任)

執行委員會

陳卓林先生 (委員會主席)
岳元女士

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

思立安栢淳會計師事務所有限公司
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

關於英屬處女群島法律及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國法律及英國法律：

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)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。
- (2) 雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)的境外上市股份(「H股」)(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市(截至2026年6月30日，雅生活持有合共1,460,250股庫存股份)。

B 債務證券

- (1) 於新加坡證券交易所有限公司(「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廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)(本公司於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2028年到期人民幣4.455億元6.5%(初始)的重組類置換債券(公司債券代號：242678)
- (3) 於新交所官方名單上市的遠航金門國際有限公司(「遠航」)(本公司於英屬處女群島註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2026年到期24.07億港元7%的可交換債券(國際證券識別碼：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)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS1785422731)
- (2) 7億美元8.375%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2003471617)
- (3) 5億美元7.875%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2071413483)
- (4) 2億美元7.75%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2081524675)

財務概要

綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月		變動
	2026年	2025年	
營業額(人民幣百萬元)	10,861	13,574	-20.0%
毛虧損(人民幣百萬元)	(2,048)	(919)	+123.0%
毛虧損率	(18.9%)	(6.8%)	-12.1個百分點
期內虧損(人民幣百萬元)	(6,146)	(7,387)	-16.8%
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(8,830)	(8,030)	+10.0%
每股基本虧損(人民幣元)	(1.750)	(1.591)	+10.0%

綜合財務狀況表概要

	於2026年	於2025年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	163,498	171,460	-4.6%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	3,294	3,451	-4.5%
有限制現金(人民幣百萬元)	1,220	2,128	-42.7%
短期借貸(人民幣百萬元)	41,972	38,734	+8.4%
長期借貸(人民幣百萬元)	3,010	8,071	-62.7%
股東權益(人民幣百萬元)	(21,446)	(12,671)	+69.2%
總借貸／總資產	27.5%	27.3%	+0.2個百分點
淨借貸／總權益	364.9%	229.6%	+135.3個百分點

主席報告

致各位股東：

本人謹代表雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)連同其附屬公司統稱「本集團」之董事(「董事」)會(「董事會」)，提呈本集團截至2026年6月30日止六個月(「回顧期」)的中期業績：

業務回顧

於回顧期內，本集團整體營業額為人民幣108.61億元，其中物業發展營業額為人民幣38.05億元，物業管理營業額為人民幣60.44億元，及其他業務營業額為人民幣10.12億元，佔比分別為35.0%、55.6%及9.4%。本集團整體毛虧損額為人民幣20.48億元，毛虧損率為18.9%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣61.46億元及人民幣88.30億元。於2026年6月30日，現金及銀行結餘總額為人民幣45.14億元。

2026年上半年，國務院發佈了政府工作報告，強調著力穩定房地產市場，房地產政策延續「穩字當頭、精準施策」的基調，各地也陸續出台寬鬆的調控政策，協同發力穩定市場需求。從政策效果看，部分城市企穩跡象初步顯現，但市場信心恢復不及預期，房地產行業仍處於深度調整及震蕩過程。於回顧期內，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38.0億元，同比下降26.5%，對應累計預售建築面積為40.8萬平方米，同比下降26.1%，預售均價為每平方米人民幣9,323元，同比下降0.4%。銷售方面進一步收縮，本集團的流動性也遭受較大影響。

在如此嚴峻、複雜、不斷調整的市場環境下，本集團一直應對挑戰，頂壓前行，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。於回顧期內，本集團在中山、陵水、江門、無錫、揚州、清遠、廣州、佛山等12個城市，累計交付約0.16萬戶，累計交付面積約14.72萬平方米。以實際行動兌現企業承諾，展現了困境中的責任擔當。

展望和致謝

2026年是國家「十五五」規劃開局之年，也是房地產市場轉向「築底修復」的關鍵之年。持續優化的政策有望釋放實質的效能，進一步轉化為市場修復的實質動力，為行業中長期的穩定發展提供堅實支撐。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2026年6月30日，本集團於68個城市擁有預計總建築面積約為2,503萬平方米的土地儲備，其中，於珠三角的土地儲備約為749萬平方米，佔整體土地儲備約30%，於長三角的土地儲備約為113萬平方米，佔整體土地儲備約4%。另一方面，本集團會持續與主要境外債權人就重組方案進行調整完善，爭取於今年下半年制定合理有效的重組方案，並與主要境外債權人達成一致，加快債務重組進程，進一步優化財務結構，尋求穩定營運及長期發展。

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8月31日

管理層的討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團之營業額為人民幣 108.61 億元（2025 年同期：人民幣 135.74 億元），較 2025 年同期下降 20.0%。本集團之經營虧損為人民幣 59.57 億元（2025 年同期：經營虧損人民幣 48.77 億元），較 2025 年同期上升 22.1%。

回顧期內，本集團之虧損為人民幣 61.46 億元，較 2025 年同期的虧損人民幣 73.87 億元下降 16.8%。

回顧期內，本公司股東應佔虧損為人民幣 88.30 億元，較 2025 年同期的本公司股東應佔虧損人民幣 80.30 億元上升 10.0%。

截至 2026 年 6 月 30 日止期間，每股基本虧損為人民幣 1.750 元（2025 年同期：每股基本虧損為人民幣 1.591 元）。

導致虧損原因主要有以下：

1. 房地產經營環境仍然艱難；及
2. 物業、廠房及設備減值。

土地儲備

於 2026 年 6 月 30 日，本集團於 68 個城市，擁有預計總建築面積達 2,503 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 2,445 元，土地成本價格具一定競爭力。

營業額

物業發展

回顧期內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣 38.05 億元，較 2025 年同期的人民幣 61.10 億元下降 37.7%。該降幅主要是由於確認銷售總面積下降所致。確認銷售總面積為 29 萬平方米，較 2025 年同期下降 38.9%。

管理層的討論及分析(續)

物業管理

回顧期內，本集團的物業管理收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

回顧期內，物業管理實現收入人民幣60.44億元，較2025年同期的人民幣64.08億元減少5.7%。其中，物業管理服務、業主增值服務及城市服務的收入總額為人民幣60.34億元，下降6.1%。

於2026年6月30日，物業管理總在管面積為493.0百萬平方米，較2025年6月30日的516.7百萬平方米下降23.7百萬平方米，下降率為4.6%。

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。回顧期內，本集團的其他收入為人民幣10.12億元，較2025年同期的人民幣10.56億元下降4.2%。

銷售成本

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

回顧期內，本集團的銷售成本為人民幣129.09億元，較2025年同期的人民幣144.93億元下降10.9%。該降幅主要是由於確認銷售總面積下降所致。

毛虧損

回顧期內，本集團的毛虧損為人民幣20.48億元，較2025年同期的毛虧損人民幣9.19億元上升123.0%。回顧期內，本集團的毛虧損率為18.9%。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。

其他收入及收益淨額

回顧期內，本集團的其他收入及收益淨額為收益人民幣1.40億元，較2025年同期的收益人民幣0.77億元增加82.5%，該增幅主要因為匯兌收益淨額增加所致。

管理層的討論及分析(續)

銷售及營銷成本

回顧期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣3.24億元，較2025年同期的人民幣2.04億元上升58.9%。該增幅主要是由於確認銷售收入項目的佣金比率相對較高。

行政開支

回顧期內，本集團的行政開支為人民幣5.36億元，較2025年同期的人民幣7.03億元減少23.9%。該減幅主要由於本集團於回顧期內進行嚴格的成本控制。

其他開支

回顧期內，本集團的其他開支為人民幣16.80億元，較2025年同期的人民幣17.71億元減少5.1%。該減幅主要由於失去附屬公司控制權的虧損減少。

財務收入／(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損益，扣除資本化利息。

回顧期內，本集團的財務收入淨額為人民幣0.45億元，而2025年同期財務費用淨額為人民幣3.61億元。該變動主要由於借款的匯兌收益所致。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

回顧期內，以權益法核算之投資的溢利所佔份額為人民幣1.08億元，而2025年同期為虧損人民幣0.61億元。

股東應佔虧損

截至2026年6月30日止期間，本公司股東應佔虧損為人民幣88.30億元，較2025年同期的本公司股東應佔虧損為人民幣80.30億元上升10.0%。

管理層的討論及分析(續)

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2026年6月30日，本集團總現金及銀行結餘為人民幣45.14億元(2025年12月31日：人民幣55.79億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣32.94億元(2025年12月31日：人民幣34.51億元)及有限制現金為人民幣12.20億元(2025年12月31日：人民幣21.28億元)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

借款

於2026年6月30日，本集團總借款為人民幣449.82億元，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270.37億元、人民幣118.99億元及人民幣60.46億元。

還款時間表	於2026年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2025年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	24,473	23,178
超過1年及於2年內	1,127	2,532
超過2年及於5年內	1,437	1,611
小計	27,037	27,321
優先票據		
1年之內	11,899	12,277
小計	11,899	12,277
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	5,600	3,279
超過1年及於2年內	446	3,704
超過2年及於5年內	-	225
小計	6,046	7,208
合計	44,982	46,806

管理層的討論及分析(續)

於2026年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣248.89億元(2025年12月31日：人民幣224.83億元)，及其他借款其中人民幣20.49億元(2025年12月31日：人民幣19.82億元)，乃以其若干土地使用權、自持物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和一間合營企業的股權為抵押。

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36.02億元(2025年12月31日：人民幣36.43億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項以及自持物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣19.99億元(2025年12月31日：人民幣19.15億元)，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及有限制現金總額)除以總權益計算。於2026年6月30日，淨負債比率為364.9%(2025年12月31日：229.6%)。

於2026年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

貨幣風險

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

於2026年6月30日，本集團並無訂立外幣遠期合約。人民幣兌外幣的匯率波動可能會影響本集團的營運業績。

借款成本

回顧期內，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣16.84億元，較2025年同期的人民幣18.14億元下降7.1%，該下降主要由於回顧期內平均借款結餘較低所致。本集團於回顧期內的實際借貸利率為7.33%(2025年同期：7.38%)。

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2026年6月30日，未完結擔保額為人民幣230.05億元(2025年12月31日：人民幣276.43億元)。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，一般會於買家接受相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣9.00億元(2025年12月31日：人民幣9.20億元)的貸款提供若干擔保。於2026年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣4.41億元(2025年12月31日：人民幣4.51億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣119.14億元(2025年12月31日：人民幣124.46億元)的貸款提供若干擔保。於2026年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣107.82億元(2025年12月31日：人民幣112.20億元)。

於2026年6月30日，本集團為人民幣80.84億元(2025年12月31日：人民幣94.72億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2026年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣92.20億元(2025年12月31日：人民幣125.50億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.16億元(2025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(2025年12月31日：人民幣0.01億元)。

管理層的討論及分析(續)

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

於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」)。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，本公司間接非全資附屬公司南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」)、中國房地產開發集團南通有限公司(「中國房地產開發南通」)及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，而中國房地產開發南通同意收購項目公司的50%股權，代價為人民幣95,000,000元。代價將由中國房地產開發南通透過向南通雅信轉讓項目公司結欠中國房地產開發南通本金額為人民幣95,000,000元的債務的方式結付(「轉讓債務」)。轉讓債務將透過向南通雅信轉讓目標物業(定義見本公司日期為2026年4月22日有關出售項目公司股權之公告)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。

除上文所披露者外，於回顧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關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

全面債務管理

茲提述本公司日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告，內容有關(其中包括)本集團建議全面境外債務管理，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，擬重新更新清算分析報告以支持重組計劃，同時，本集團一直與主要境外債權人保持磋商，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。

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

回顧期後事件

本集團於回顧期後並無任何其他重大事件。

管理層的討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共有80,007名僱員，當中高級管理人員佔40人及中層管理人員佔131人。就地理位置而言，中國內地有79,984名僱員，香港有20名僱員及海外有3名僱員。截至2026年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣27.51億元(2025年同期：人民幣29.24億元)。

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

物業發展預售

於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣38.0億元，對應累計預售建築面積為40.8萬平方米及預售均價為每平方米人民幣9,323元。

物業管理

回顧期內，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，也是房地產市場轉向「築底修復」的關鍵之年。持續優化的政策有望釋放實質的效能，進一步轉化為市場修復的實質動力，為行業中長期的穩定發展提供堅實支撐。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，本集團會持續與主要境外債權人就重組方案進行調整完善，爭取於今年下半年制定合理有效的重組方案，並與主要境外債權人達成一致，加快債務重組進程，進一步優化財務結構，尋求穩定營運及長期發展。

中期簡要綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	10,860,808	13,574,487
銷售成本		(12,909,005)	(14,493,054)
毛虧損		(2,048,197)	(918,567)
其他收入及收益淨額	4	140,441	76,964
銷售及營銷成本		(324,153)	(204,024)
行政開支		(535,534)	(703,466)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(639,411)	(1,357,332)
物業、廠房及設備減值		(869,422)	-
其他開支	5	(1,680,396)	(1,770,794)
		(5,956,672)	(4,877,219)
財務收入／(費用)淨額	7	45,464	(361,335)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		108,399	(61,042)
除所得稅前虧損		(5,802,809)	(5,299,596)
所得稅開支	8	(343,258)	(2,087,893)
期內虧損		(6,146,067)	(7,387,489)
以下人士應佔虧損：			
－ 本公司股東		(8,829,843)	(8,030,343)
－ 永久資本證券持有人	24	2,763,647	531,080
－ 非控股權益		(79,871)	111,774
		(6,146,067)	(7,387,489)
期內本公司股東應佔每股虧損			
－ 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	10	(1.750)	(1.591)

第26頁至第73頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。

中期簡要綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(6,146,067)	(7,387,489)
期內其他全面收益／(虧損) 或會重新分類至損益的項目		
－ 報表折算差額	68,991	(395,672)
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	68,991	(395,672)
期內全面虧損總額	(6,077,076)	(7,783,161)
以下人士應佔全面虧損總額：		
－ 本公司股東	(8,761,258)	(8,426,360)
－ 永久資本證券持有人	2,763,647	531,080
－ 非控股權益	(79,465)	112,119
	(6,077,076)	(7,783,161)

第26頁至第73頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。

中期簡要綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	5,707,670	8,365,763
投資物業	12	8,850,706	8,828,346
使用權資產		1,884,781	1,981,635
商譽		2,543,438	2,543,438
其他無形資產		800,462	893,277
以權益法核算之投資	13	18,160,195	17,555,036
發展中物業	14	13,561,057	13,875,464
其他應收款項	17	5,167,844	5,244,368
按公允值計入其他全面收益的金融資產		30,925	30,925
遞延所得稅資產		2,909,648	2,850,860
非流動資產總額		59,616,726	62,169,112
流動資產			
持作銷售已落成物業	15	11,569,372	11,696,016
存貨		215,438	218,627
就收購土地使用權之預付款項	16	192,693	192,693
合同資產		2,280,548	2,185,049
發展中物業	14	35,581,949	39,112,714
貿易及其他應收款項	17	44,049,111	45,488,831
預付所得稅項		4,622,938	3,989,564
按公允值計入損益的金融資產		854,466	828,266
有限制現金	18	1,220,106	2,128,162
現金及現金等值項目	19	3,294,192	3,451,029
流動資產總額		103,880,813	109,290,951
總資產		163,497,539	171,460,063

中期簡要綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔股本及虧絀			
股本及溢價	22	5,378,677	5,378,677
虧絀	23	(26,824,376)	(18,050,121)
		(21,445,699)	(12,671,444)
永久資本證券			
非控股權益	24	19,137,996	16,374,349
		13,398,486	14,250,197
總權益		11,090,783	17,953,102
負債			
非流動負債			
借款	21	3,009,642	8,071,438
其他應付款項	20	4,667,036	4,761,319
租賃負債		14,516	25,636
遞延所得稅負債		2,468,740	2,515,442
非流動負債總額		10,159,934	15,373,835
流動負債			
借款	21	41,972,425	38,734,277
貿易及其他應付款項	20	57,390,796	53,615,577
合同負債		15,763,025	18,768,920
租賃負債		36,480	31,416
當期所得稅負債		27,084,096	26,982,936
流動負債總額		142,246,822	138,133,126
總負債		152,406,756	153,506,961
總權益及負債		163,497,539	171,460,063

第26頁至第73頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。

中期簡要綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司股東應佔											
	股本 人民幣千元 (附註22)	股份溢價 人民幣千元 (附註22)	合併儲備 人民幣千元 (附註23(a))	法定儲備及 企業發展 基金 人民幣千元 (附註23(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23(c))	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
				資本證券 人民幣千元 (附註24)								
於2026年1月1日結餘(經審核)	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
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(8,829,843)	(8,829,843)	2,763,647	(79,871)	(6,146,067)
其他全面收益：												
報表折算差異	-	-	-	-	68,585	-	-	-	68,585	-	406	68,991
截至2026年6月30日止六個月 全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	68,585	-	-	(8,829,843)	(8,761,258)	2,763,647	(79,465)	(6,077,076)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,831	3,831
失去若干附屬公司的控制權(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,129)	(107,129)
收購附屬公司的額外權益(附註23(c))	-	-	-	-	-	-	(12,997)	-	(12,997)	-	(27,183)	(40,180)
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(196,869)	(196,869)
自接管人重新取得對附屬公司的控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(444,896)	(444,896)
於2026年6月30日結餘(未經審核)	500,302	4,878,375	442,395	5,729,807	(139,777)	154,665	(1,535,186)	(31,476,280)	(21,445,699)	19,137,996	13,398,486	11,090,783

中期簡要綜合權益變動表(續)

截至2026年6月30日止六個月

	本公司股東應佔											
	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備及 企業發展 基金	匯兌儲備	以股份為 基礎的 付款儲備	其他儲備	累計虧損	合計	永久 資本證券	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23(a))	人民幣千元 (附註23(b))	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 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日結餘(經審核)	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
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(8,030,343)	(8,030,343)	531,080	111,774	(7,387,489)
其他全面(虧損)/收益：												
報表折算差異	-	-	-	-	(396,017)	-	-	-	(396,017)	-	345	(395,672)
截至2025年6月30日止六個月												
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(396,017)	-	-	(8,030,343)	(8,426,360)	531,080	112,119	(7,783,161)
非控股權益減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,910)	(3,910)
失去若干附屬公司的控制權(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	434,253	434,253
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	35,720	-	35,720	-	(39,625)	(3,905)
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,734)	(93,734)
於2025年6月30日結餘(未經審核)	500,302	4,878,375	442,395	5,727,685	(164,782)	154,665	(1,481,527)	(8,104,162)	1,952,951	15,848,370	15,027,258	32,828,579

第26頁至第73頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。

中期簡要綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
經營活動所得／(所用)現金		2,222,523	(608,766)
已付利息		(161,619)	(324,927)
已付所得稅		(1,020,266)	(370,483)
經營活動所得／(所用)的現金淨額		1,040,638	(1,304,176)
來自投資活動的現金流量			
失去附屬公司控制權的現金(流出)／流入淨額	26	(17,889)	1,325
於聯營公司及合營企業的減資		-	9,275
於聯營公司及合營企業的投資		(502,479)	-
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(40,696)	(143,318)
出售使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產所得款項		728,690	133,230
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(250,270)	(311,794)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		134,033	560,810
非控股權益償還的現金墊款		125,681	16,070
支付予非控股權益的現金墊款		(1,929)	(59,216)
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(714,200)	(517,790)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		689,458	1,484,121
出售合營企業及聯營公司所得款項		2,406	61,277
已收利息及股息收入		24,218	45,955
投資活動所得的現金淨額		177,023	1,279,945

中期簡要綜合現金流量表(續)

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自融資活動的現金流量			
借款所得款項淨額		123,814	98,127
償還借款		(974,968)	(542,443)
關連方支付的現金墊款		46,888	47,848
償還關連方的現金墊款		(19,676)	(294,844)
非控股權益及第三方支付的現金墊款		76,227	30,903
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(502,586)	(396,077)
非控股權益注資		3,831	-
非控股權益減資		-	(3,910)
租賃付款本金部分		(20,827)	(13,784)
向非控股權益支付收購附屬公司額外權益		(40,180)	(3,905)
已付非控股權益的股息		(67,740)	(35,242)
融資活動所用的現金淨額		(1,375,217)	(1,113,327)
現金及現金等值項目的減少淨額			
於1月1日之現金及現金等值項目淨額		3,451,029	4,231,734
現金及現金等值項目的匯兌收益／(虧損)		719	(1,008)
於6月30日的現金及現金等值項目	19	3,294,192	3,093,168
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	19	3,294,192	3,093,168

第26頁至第73頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。

中期簡要綜合財務資料附註

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，該公司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。

本公司董事會已於2026年8月31日批准本中期簡要綜合財務資料。

2 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的本中期簡要綜合財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期簡要綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之全部資料及披露，且應與截至2025年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表一併閱覽。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣6,146,067,000元之淨虧損。於2026年6月30日，本集團擁有人民幣4,514,298,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣41,972,425,000元之短期借款。於2026年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據(「違約借款」)的本金和利息未按預定還款日期予以償還。該違約事件亦觸發若干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6月29日高等法院的第二次聆訊中，高等法院裁定將呈請的聆訊押後至2026年10月12日。

2 編製基準(續)

上述情況表明存在重大不確定性，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。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項計劃及措施改善本集團的流動性和財務狀況，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6月29日作出命令，將呈請的聆訊押後至2026年10月12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。

有關本集團境外債務管理工作的詳情，請參閱本報告「管理層的討論及分析」項下「全面債務管理」一節。

董事已審閱管理層編製的本集團涵蓋自2026年6月30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2026年6月30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中期簡要綜合財務報表乃屬適當。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

2 編製基準(續)

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

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中期簡要綜合財務報表中反映。

2.1 應用經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已就編製本集團簡要綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則，該等經修訂香港財務報告準則會計準則於2026年1月1日開始的本集團年度期間強制生效：

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的修訂

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

香港財務報告準則會計準則(修訂) 香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷

應用該等經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團的會計政策、本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現之呈列及／或載於該等簡要綜合財務報表的披露並無造成重大影響。

3 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，各佔本集團綜合營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列單獨分部資料的必要。

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

由於本公司的執行董事認為本集團大部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，故毋須編製營業額及非流動資產地區分部資料。

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

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。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、收購土地使用權的預付款項、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、預付所得稅項、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。

資本開支包括期內物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產之添置。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 經營分部資料(續)

截至2026年及2025年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	3,804,730	6,063,586	1,012,078	10,880,394
分部間銷售額	-	(19,586)	-	(19,586)
外界客戶銷售額	3,804,730	6,044,000	1,012,078	10,860,808
投資物業的公允值虧損(附註12)	-	-	(7,452)	(7,452)
經營(虧損)/利潤	(5,281,443)	429,364	(1,104,593)	(5,956,672)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	98,720	11,654	(1,975)	108,399
分部業績	(5,182,723)	441,018	(1,106,568)	(5,848,273)
財務收入淨額(附註7)				45,464
除所得稅前虧損				(5,802,809)
所得稅開支(附註8)				(343,258)
期內虧損				(6,146,067)
折舊及攤銷	42,567	162,681	226,963	432,211
發展中物業及持作銷售已落成物業 的減值撥備	1,848,749	-	-	1,848,749
金融資產及合同資產減值虧損	229,710	152,099*	257,602	639,411

* 該金額不包括雅生活與本集團其他附屬公司之間的集團內公司間撇銷項目。

3 經營分部資料(續)

截至2026年及2025年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元 (經重列)	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	6,109,762	6,437,397	1,056,643	13,603,802
分部間銷售額	-	(29,315)	-	(29,315)
外界客戶銷售額	6,109,762	6,408,082	1,056,643	13,574,487
投資物業的公允值虧損(附註12)	-	-	(15,118)	(15,118)
經營(虧損)/利潤	(4,785,683)	535,397	(626,933)	(4,877,219)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(79,885)	20,657	(1,814)	(61,042)
分部業績	(4,865,568)	556,054	(628,747)	(4,938,261)
財務費用淨額(附註7)				(361,335)
除所得稅前虧損				(5,299,596)
所得稅開支(附註8)				(2,087,893)
期內虧損				(7,387,489)
折舊及攤銷	78,658	185,754	216,954	481,366
發展中物業及持作銷售已落成物業 的減值撥備	520,923	-	-	520,923
金融資產及合同資產減值虧損	1,116,057	85,361*	155,914	1,357,332

* 該金額不包括雅生活與本集團其他附屬公司之間的集團內公司間撇銷項目。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 經營分部資料(續)

於2026年6月30日，分部資產、負債以及資本開支如下(未經審核)：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	104,486,007	17,669,622	57,420,301	(24,496,369)	155,079,561
未分配資產					<u>8,417,978</u>
總資產					<u>163,497,539</u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註13)	16,327,009	1,572,547	260,639	-	18,160,195
分部負債	25,238,779	7,378,546	69,750,898	(24,496,369)	77,871,854
未分配負債					<u>74,534,902</u>
總負債					<u>152,406,756</u>
資本開支	2,014	140,138	28,914	-	171,066

3 經營分部資料(續)

於2025年12月31日，分部資產、負債以及資本開支如下(經審核)：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	109,132,740	18,119,569	60,178,358	(23,670,218)	163,760,449
未分配資產					<u>7,699,614</u>
總資產					<u>171,460,063</u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註13)	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					<u>76,304,091</u>
總負債					<u>153,506,961</u>
資本開支	36,450	196,525	308,089	-	541,064

非流動資產

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

與一名主要客戶之交易

截至2026年及2025年6月30日止六個月，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。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

4 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	3,804,730	6,109,762
物業管理服務	6,044,000	6,408,082
其他	926,610	969,644
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	85,468	86,999
合計	10,860,808	13,574,487

來自客戶合約的收入

分列營業額資料(未經審核)

截至2026年6月30日止六個月

	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
商品及服務類型				
－ 物業銷售	3,804,730	-	-	3,804,730
－ 物業管理服務	-	6,044,000	-	6,044,000
－ 其他	-	-	926,610	926,610
合計	3,804,730	6,044,000	926,610	10,775,340
營業額確認時間				
－ 於某個時間點確認	3,794,538	20,600	223,447	4,038,585
－ 在一段時間內確認	10,192	6,023,400	703,163	6,736,755
合計	3,804,730	6,044,000	926,610	10,775,340

4 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

分列營業額資料(未經審核)(續)

截至2025年6月30日止六個月

	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
商品及服務類型				
－ 物業銷售	6,109,762	-	-	6,109,762
－ 物業管理服務	-	6,408,082	-	6,408,082
－ 其他	-	-	969,644	969,644
合計	6,109,762	6,408,082	969,644	13,487,488
營業額確認時間				
－ 於某個時間點確認	6,092,675	32,784	545,697	6,671,156
－ 在一段時間內確認	17,087	6,375,298	423,947	6,816,332
合計	6,109,762	6,408,082	969,644	13,487,488

中期簡要綜合財務資料附註(續)

4 營業額、其他收入及收益淨額(續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	18,557	27,706
來自關連方的利息收入	1,510	1,620
政府補助金	23,770	36,272
雜項	2,992	3,185
其他收入總額	46,829	68,783
其他收益淨額		
匯兌收益淨額(附註)	92,305	7,049
雜項	1,307	1,132
其他收益淨額總額	93,612	8,181
其他收入及收益淨額總額	140,441	76,964

附註：

該款項不包括計入「財務收入／(費用)淨額」的借款匯兌損益(附註7)。

5 其他開支

對其他開支的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
出售合營企業及聯營公司的虧損(附註13)	452	232,413
失去附屬公司控制權產生的虧損(附註26)*	281,816	1,342,262
出售使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產的虧損	394,665	93,347
投資物業的公允值虧損(附註12)	7,452	15,118
接管產生的虧損**	935,358	-
雜項	60,653	87,654
合計	1,680,396	1,770,794

* 本集團於截至2026年6月30日止六個月(截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,342,262,000元)因失去附屬公司控制權而錄得虧損人民幣281,816,000元，當中包括出售附屬公司虧損人民幣277,288,000元及註銷附屬公司虧損人民幣4,528,000元。

** 接管人已出售本集團附屬公司的資產，導致產生淨虧損人民幣935,358,000元。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

6 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後達致：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本		5,046,332	7,446,839
存貨消耗成本		682,681	827,633
物業、廠房及設備折舊		295,201	326,439
使用權資產折舊		46,832	54,449
其他無形資產攤銷		90,178	100,478
僱員福利開支(包括董事薪酬)			
－ 工資、薪金及獎金		2,277,778	2,426,174
－ 退休金計劃供款**		337,082	349,218
－ 其他		136,023	148,470
小計		2,750,883	2,923,862
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備*	14,15	1,848,749	520,923
金融資產及合同資產減值虧損淨額****		639,411	1,357,332
出售合營企業及聯營公司的虧損***	13	452	232,413
出售使用權資產、物業、廠房及設備以及 其他無形資產的虧損***		394,665	93,347
投資物業的公允值虧損***	12	7,452	15,118
短期及低價值資產租賃開支		55,181	46,257
專業費用		47,454	54,159

* 發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備與物業之估計市價減少有關，且計入中期簡要綜合損益表中的「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。

*** 其計入中期簡要綜合損益表中的「其他收入及收益淨額／其他開支」。

**** 指貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的減值虧損，分別為人民幣451,450,000元、人民幣187,961,000元及零。

7 財務收入／(費用)淨額

對財務收入／(費用)的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支：		
－ 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(1,027,708)	(1,109,306)
－ 優先票據及可交換債券	(547,089)	(552,279)
－ 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21)	(109,644)	(152,204)
－ 租賃負債	(1,898)	(1,423)
借款的匯兌收益	788,923	215,183
小計	(897,416)	(1,600,029)
減：利息資本化	942,880	1,238,694
合計	45,464	(361,335)

8 所得稅開支

由於本集團於相關期間並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2026年及2025年6月30日止六個月作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅乃按截至2026年6月30日止六個月的25%(截至2025年6月30日止六個月：25%)作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%(如適用)的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中國企業所得稅法，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2026年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%(截至2025年6月30日止六個月：15%)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

8 所得稅開支(續)

截至2026年6月30日止六個月，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%(截至2025年6月30日止六個月：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%(截至2025年6月30日止六個月：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(截至2025年6月30日止六個月：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%計算稅項。

中國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)。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
企業所得稅	81,765	305,097
中國土地增值稅	367,508	1,187,760
小計	449,273	1,492,857
遞延所得稅(收益)/開支	(106,015)	595,036
所得稅開支	343,258	2,087,893

9 股息

董事會不建議派發截至2026年及2025年6月30日止六個月的任何中期股息。

10 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按截至2026年及2025年6月30日止六個月本公司股東應佔虧損以及期內已發行5,046,048,000股(2025年6月30日：5,046,048,000股)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：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(8,829,843)	(8,030,343)
已發行普通股加權平均數(千股)	5,046,048	5,046,048
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	(1.750)	(1.591)

本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無已發行具攤薄影響的潛在普通股。

11 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團添置資產成本為人民幣70,733,000元。

截至2025年6月30日止六個月，本集團添置資產成本為人民幣171,355,000元。

賬面淨值為人民幣1,564,203,000元的資產由本集團於截至2026年6月30日止六個月出售(2025年6月30日：人民幣34,192,000元)，產生出售虧損淨額人民幣345,200,000元(2025年6月30日：人民幣25,331,000元)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

12 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	8,828,346	9,278,334
添置	81,708	-
投資物業的公允值虧損(附註6)	(7,452)	(15,118)
出售	(51,896)	-
期末結餘	8,850,706	9,263,216

估值方法

公允值計量採用重大不可觀察輸入數據(第三級)。

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本集團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本集團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。

已質押作抵押品的投資物業

於2026年6月30日，價值人民幣5,733,857,000元(2025年12月31日：人民幣5,737,007,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註21(f))。

13 以權益法核算之投資

本集團董事認為，於2026年6月30日，並無任何聯營公司及合營企業對本集團屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

期內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔淨資產	19,604,567	18,999,408
減：減值	(1,444,372)	(1,444,372)
合計	18,160,195	17,555,036

截至2026年6月30日止六個月，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2,407,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣308,364,000元)。出售聯營公司及合營企業的虧損淨額人民幣452,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣232,413,000元)計入損益中。

於2026年6月30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，未確認虧損所佔份額達人民幣3,596,705,000元(2025年12月31日：人民幣2,869,787,000元)。該等聯營公司及合營企業主要處於發展初期，尚未確認任何收入，仍未回收發展初期產生的成本。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

14 發展中物業

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期將落成的發展中物業：		
－ 已抵押主要持作銷售的發展中物業	1,555,858	1,555,858
－ 於一個營運週期內落成並計入流動資產	34,026,091	37,556,856
－ 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	13,561,057	13,875,464
合計	49,143,006	52,988,178
發展中物業包括：		
－ 建築成本及資本化開支	9,729,713	12,319,831
－ 資本化利息	8,304,412	8,398,077
－ 土地使用權	31,108,881	32,270,270
合計	49,143,006	52,988,178

一個物業發展營運週期介乎 18 至 36 個月不等。

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

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的借款資本化比率為 7.65% (截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：7.74%)。

於 2026 年 6 月 30 日，就發展中物業的減值撥備結餘為人民幣 6,429,650,000 元 (2025 年 12 月 31 日：人民幣 4,888,711,000 元)，其中於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣 1,584,813,000 元 (截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 366,600,000 元) (附註 6)。

於 2026 年 6 月 30 日，發展中物業約人民幣 14,616,770,000 元 (2025 年 12 月 31 日：人民幣 15,534,813,000 元) 已質押為本集團借款的抵押品 (附註 21(f))。

於 2026 年 6 月 30 日，在正常營運週期內分類為流動資產的金額人民幣 27,288,629,000 元，預期將於一年後落成及交付 (2025 年 12 月 31 日：人民幣 29,751,126,000 元)。

15 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。相關中國土地使用權期限介乎 40 至 70 年。

於 2026 年 6 月 30 日，持作銷售已落成物業的減值撥備結餘為人民幣 8,134,723,000 元(2025 年 12 月 31 日：人民幣 8,143,075,000 元)，其中於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣 263,936,000 元(截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 154,323,000 元)(附註 6)。

於 2026 年 6 月 30 日，價值約人民幣 546,009,000 元(2025 年 12 月 31 日：人民幣 537,353,000 元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註 21(f))。

16 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。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方	8,367,940	8,769,013
— 合營企業(附註29(c))	1,966,540	2,194,208
— 聯營公司(附註29(c))	155,357	27,147
貿易應收款項總額	10,489,837	10,990,368
減：貿易應收款項減值撥備	(2,453,724)	(2,065,590)
總貿易應收款項	8,036,113	8,924,778
其他應收款項來自：		
— 第三方	15,589,920	16,254,601
— 合營企業(附註29(c))	22,147,027	22,000,485
— 聯營公司(附註29(c))	667,222	675,444
— 其他關連方(附註29(c))	261,351	283,434
— 非控股權益	2,692,293	2,816,045
應收關連方借款及利息(附註29(c))	1,583,129	1,582,039
預付增值稅及其他稅項	1,890,439	1,715,240
收購土地使用權保證金	463,023	467,016
預付款項	2,303,093	2,246,145
其他應收款項總額	47,597,497	48,040,449
減：其他應收款項減值撥備	(6,416,655)	(6,232,028)
總其他應收款項	41,180,842	41,808,421
減：其他應收款項－非即期部分	(5,167,844)	(5,244,368)
其他應收款項－即期部分	36,012,998	36,564,053
貿易及其他應收款項－即期部分	44,049,111	45,488,831

於2026年6月30日及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。

於2026年6月30日，貿易應收款項約人民幣338,748,000元(2025年12月31日：人民幣1,584,319,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註21(f))。

17 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。貿易應收款項乃按有關買賣協議或服務協議訂明的條款結算。於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	1,852,597	2,783,643
90日以上及於365日以內	4,105,056	4,084,230
365日以上	4,532,184	4,122,495
合計	10,489,837	10,990,368

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2026年6月30日，已就總貿易應收款項作出人民幣2,453,724,000元(2025年12月31日：人民幣2,065,590,000元)的撥備。

貿易應收款項於不存在可收回的合理預期時撇銷。不存在可收回合理預期的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團達成還款計劃。

於2026年6月30日，已就總其他應收款項作出人民幣6,416,655,000元(2025年12月31日：人民幣6,232,028,000元)的撥備。

貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

18 有限制現金

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國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。

餘下的有限制現金主要包括按揭貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

19 現金及現金等值項目

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行及庫存現金	3,294,192	3,451,029
以人民幣計值	3,189,987	3,371,314
以其他貨幣計值	104,205	79,715
合計	3,294,192	3,451,029

人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國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。短期銀行存款的期限介乎一日至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按相應短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。

20 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	20,748,091	21,736,683
其他應付款項：		
— 第三方(附註(b)、附註(c)及附註(d))	16,747,745	13,216,770
— 關連方(附註29(c)及附註(c))	9,059,983	9,032,771
— 非控股權益(附註(c))	991,223	1,241,847
應付員工福利	858,228	894,573
應計費用	8,051,169	6,953,053
其他應付稅項	5,601,393	5,301,199
總貿易及其他應付款項	62,057,832	58,376,896
減：其他應付款項－非即期部分	(4,667,036)	(4,761,319)
貿易及其他應付款項－即期部分	57,390,796	53,615,577

(a) 本集團於2026年6月30日及2025年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	4,518,257	4,876,507
90日以上及於180日以內	3,083,153	3,865,098
180日以上及於365日以內	3,350,373	3,660,598
365日以上	9,796,308	9,334,480
合計	20,748,091	21,736,683

(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) 金額包括流動現金墊款人民幣1,493,798,000元(年利率介乎2.8%至15.0%)(2025年12月31日：人民幣1,655,810,300元，2.8%至15.0%)及非流動現金墊款人民幣563,930,000元(年利率介乎8.0%至15.0%)(2025年12月31日：人民幣577,653,000元，8.0%至15.0%)。

(d) 金額包括應付中債信用增進投資股份有限公司(「中債增進」)的款項，該公司已代表本集團一間中國附屬公司償付中期票據及應計利息人民幣1,256,400,000元。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

21 借款

	2026年6月30日		2025年12月31日	
	到期	人民幣千元	到期	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a))				
— 於2020年發行的優先票據(「2020年優先票據」)	2025年	6,695,115	2025年	6,909,310
(附註(a)(i))				
— 於2021年發行的優先票據(「2021年優先票據」)	2025年至	5,203,528	2025年至	5,367,715
(附註(a)(ii))	2026年		2026年	
境內公司債券(附註(b))	2028年	445,500	2028年	450,000
中期票據(附註(c))		-	2026年	1,199,438
商業物業資產支持證券(附註(d))	2036年	3,601,699	2036年	3,643,462
可交換債券(附註(e))	2026年	1,998,695	2026年	1,914,689
長期銀團貸款				
— 有抵押(附註(f))	2024年	8,381,444	2024年	8,641,269
長期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2024年至	14,418,774	2024年至	11,958,516
	2041年		2041年	
— 無抵押(附註(g))	2026年至	58,975	2024年至	1,798,816
	2028年		2028年	
其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2025年至	1,785,880	2025年至	1,975,187
	2028年		2029年	
— 無抵押(附註(g))		-	2027年	443,552
減：非流動借款的即期部分		(39,579,968)		(36,230,516)
小計		3,009,642		8,071,438
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2024年至	2,088,998	2024年至	1,882,768
	2027年		2026年	
— 無抵押(附註(g))	2025年至	40,199	2024年至	354,563
	2027年		2026年	
短期其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2026年	263,160	2025年	7,300
— 無抵押(附註(g))	2026年	100	2026年	259,130
非流動借款的即期部分		39,579,968		36,230,516
小計		41,972,425		38,734,277
借貸總額		44,982,067		46,805,715

21 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，惟公司尚未支付本金。

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，惟公司尚未支付本金。

於2026年6月30日，本公司未能支付的利息總額為130,554,000美元(相當於約人民幣889,188,000元)(2025年12月31日：101,568,000美元，相當於約人民幣713,901,000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)。票據於2026年5月到期，惟公司尚未支付本金。

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，惟公司尚未支付本金。

於2026年6月30日，本公司未能支付的利息總額為105,050,000美元(相當於約人民幣715,485,000元)(2025年12月31日：84,040,000美元，相當於約人民幣590,700,000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%的公司債券。該等債券將於2028年3月27日到期。於2025年7月2日及2026年6月26日，本集團已根據還款時間表贖回本金總額分別為人民幣50,000,000元及人民幣4,500,000元的債券。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

21 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，該票據由中債增進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，向中債增進提供反擔保。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,167,600,000元。中期票據已於2026年1月19日到期。中債增進已代表附屬公司償付中期票據，並據此成為債權人。

(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同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2026年6月30日，本集團借款以其部分土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、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2026年6月30日，本集團的無抵押借款人民幣34,319,000元由本集團若干附屬公司共同擔保(2025年12月31日：人民幣2,868,205,000元)。

(h) 於2026年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

22 股本及溢價

	2026年6月30日		2025年12月31日	
	普通股面值 千港元	普通股面值的等值 人民幣千元	普通股面值 千港元	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
已發行及繳足：5,046,047,500股 (2025年：5,046,047,500股)	504,605	500,302	504,605	500,302

	普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於2026年1月1日及2026年6月30日	5,046,048	500,302	4,878,375

23 虧絀

本集團本年度及過往年度的儲備金額及其變動情況在財務報表第22至23頁的綜合權益變動表中呈列。

附註：

- 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。
- 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。

- 截至2026年6月30日止六個月，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40,179,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣12,997,000元列為其他儲備減少。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

24 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
截至2026年6月30日止六個月(未經審核)			
於2026年1月1日結餘	12,802,110	3,572,239	16,374,349
永久資本證券持有人應佔利潤	-	2,763,647	2,763,647
於2026年6月30日結餘	12,802,110	6,335,886	19,137,996
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
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	-	531,080	531,080
於2025年6月30日結餘	12,802,110	3,046,260	15,848,370

於2018年3月27日，本公司發行本金總額為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，本公司發行本金總額為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，本公司發行本金總額為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，本公司發行本金總額為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，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向其股東宣派股息，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、2025年12月4日、2026年1月31日、2026年3月7日、2026年5月25日及2026年6月4日的分派日期派付的分派。

25 具有重大非控股權益的附屬公司

對具有重大非控股權益的附屬公司進行投資的性質

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	所持股權百分比
雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)	中國／外商投資企業	54.63%

(i) 雅生活中期簡要綜合財務狀況表概要

	2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
流動資產	11,935,556	12,568,148
流動負債	(8,121,988)	(8,644,301)
流動資產淨值	3,813,568	3,923,847
非流動資產	8,065,044	7,720,701
非流動負債	(467,242)	(422,080)
非流動資產淨值	7,597,802	7,298,621
資產淨值	11,411,370	11,222,468
累計非控股權益	8,919,967	8,726,408

中期簡要綜合財務資料附註(續)

25 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

(ii) 雅生活中期簡要綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
營業額	6,063,586	6,465,350
期內利潤	396,944	440,871
全面收益總額	396,944	440,871
分配至非控股權益的利潤	309,918	295,688
向非控股權益宣派股息	(111,367)	(43,358)

(iii) 雅生活中期簡要綜合現金流量表概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動所用的現金流量	(149,835)	(134,284)
投資活動(所用)/所得的現金流量	(43,016)	308,768
融資活動所用的現金流量	(264,127)	(934,855)
現金及現金等值項目的減少淨額	(456,978)	(760,371)

26 失去附屬公司控制權產生的虧損

截至2026年6月30日止六個月，因出售若干附屬公司的股權或失去附屬公司的控制權導致產生虧損人民幣281,816,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,342,262,000元)。

出售交易詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
出售代價		
已收現金	3,864	7,122
已出售一間附屬公司的餘下未支付收購代價	95,008	6,464
	98,872	13,586
減：		
已出售附屬公司的總資產淨值	(488,028)	(921,052)
非控股權益	107,140	(426,391)
其他	200	15
商譽	-	(8,420)
失去附屬公司控制權產生的虧損	(281,816)	(1,342,262)
出售之所得現金，扣除出售現金		
已收現金代價	3,864	7,122
減：		
出售之附屬公司的現金及現金等值項目	(21,753)	(5,797)
失去附屬公司控制權的現金(流出)／流入淨額	(17,889)	1,325

中期簡要綜合財務資料附註(續)

27 或然負債及財務擔保

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	23,005,252	27,643,206
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註29(b)(iii))	440,772	450,572
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註29(b)(iii))	10,781,851	11,219,522
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	8,083,918	9,471,757
	42,311,793	48,785,057

附註：

- (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2026年6月30日，未完結擔保額為人民幣23,005,252,000元(2025年12月31日：人民幣27,643,206,000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，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還違約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。

- (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899,535,000元(2025年12月31日：人民幣919,535,000元)的貸款提供若干擔保。於2026年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣440,772,000元(2025年12月31日：人民幣450,572,000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11,913,831,000元(2025年12月31日：人民幣12,445,995,000元)的貸款提供若干擔保。於2026年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣10,781,851,000元(2025年12月31日：人民幣11,219,522,000元)。
- (d) 於2026年6月30日，本集團為人民幣8,083,918,000元(2025年12月31日：人民幣9,471,757,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

28 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本合約承擔：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
– 物業發展活動	9,220,023	12,550,318
– 收購土地使用權	915,635	915,635
– 物業、廠房及設備	668	668
合計	10,136,326	13,466,621

29 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

中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓚企業管理有限公司	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
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

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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
肇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

中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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
重慶碁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

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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

中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團合營企業
重慶北天泰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
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

29 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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

中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 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，本集團期內與關連方有以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註a)	1,724	34,007
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註a)	32	1,505
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)	2	172
	1,758	35,684

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
來自寰圖(中國)的租金收入(附註a)	36,816	36,573

29 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團期內與關連方有以下交易：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
向關連方償還貸款		
－ 聯營公司	-	2,940
	-	2,940
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入(附註b)		
－ 合營企業	1,251	1,361
－ 聯營公司	259	259
	1,510	1,620
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
提供建築、物業管理及其他服務予		
－ 合營企業	108,577	57,296
－ 聯營公司	-	34,448
	108,507	91,744

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，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。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(ii) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事及主要營運部門負責人。已付或應付主要管理層之僱員服務薪酬載列於下表：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
－ 薪酬及其他短期僱員福利	3,289	4,432
－ 退休計劃供款	143	67
	3,432	4,499

(iii) 於2026年6月30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11,222,623,000元(2025年12月31日：人民幣11,670,094,000元)。

29 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

(i) 於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項來自(附註a)		
– 合營企業	1,966,540	2,194,208
– 聯營公司	155,357	27,147
合計	2,121,897	2,221,355
其他應收款項來自(附註a)		
– 合營企業	22,147,027	22,000,485
– 聯營公司	667,222	675,444
– 其他關連方	261,351	283,434
合計	23,075,600	22,959,363
應收貸款及利息(附註b)		
– 聯營公司	1,322,152	1,322,152
– 合營企業	260,977	259,887
合計	1,583,129	1,582,039
其他應付款項(附註a)		
– 聯營公司	871,353	876,664
– 合營企業	7,774,666	7,753,258
– 其他關連方	413,964	402,849
合計	9,059,983	9,032,771

附註：

(a) 該等結餘性質為現金墊款或貿易應收款項，且無抵押及免息。

(b) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押及計息。於2026年6月30日及2025年12月31日，實際年利率介乎4.35%至15%。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 金融工具的公允值計量

本集團於2026年6月30日及2025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2026年6月30日及2025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技術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。

30 金融工具的公允值計量(續)

下文概述於2026年6月30日及2025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：

			2026年6月30日 (未經審核)	2025年12月31日 (經審核)	
	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍	範圍	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) 缺乏市場流通性折讓 (DLOM)	1.70至24.80 15.00%	1.70至24.80 15.00%	市售率越高，公允值越高 DLOM越高，公允值越低
理財產品	貼現現金流模型	預期年利率	不適用	2.40%	預期年利率越高，公允值越高
信託	收入法	預期年利率	1.00%	1.20%	預期年利率越高，公允值越高

中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 金融工具的公允值計量(續)

公允值層級

下表按估值法分析於2026年6月30日及2025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12載述。

於2026年6月30日(未經審核)

	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
金融資產				
– 非上市股本投資	-	-	81,876	81,876
– 理財產品	-	-	57,590	57,590
– 信託	-	-	715,000	715,000
– 其他	-	-	-	-
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	-	-	885,391	885,391

於2025年12月31日(經審核)

	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
金融資產				
– 非上市股本投資	-	-	81,876	81,876
– 理財產品	-	-	26,390	26,390
– 信託	-	-	715,000	715,000
– 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

30 金融工具的公允值計量(續)

下表呈報截至2026年及2025年6月30日止六個月第三級工具的變動：

	金融資產 人民幣千元 (未經審核)
於2026年1月1日結餘	859,191
添置	714,200
於損益中確認的收益	1,458
贖回理財產品及非上市股本投資	(689,458)
於2026年6月30日結餘	885,391
於2025年1月1日結餘	2,463,704
添置	517,790
於損益中確認的收益	1,721
贖回理財產品	(1,484,121)
於2025年6月30日結餘	1,499,094

於期內，第一級與第二級之間並無公允值計量之轉撥且金融資產及金融負債並無轉入或轉出第三級(截至2025年6月30日止六個月：無)。

企業管治

董事會參照載於上市規則附錄C1第二部分的《企業管治守則》（「**企管守則**」），制定了其企業管治政策，以為本公司企業管治原則應用方面提供指引。

董事會現時由7名成員組成，其中2名為執行董事、2名為非執行董事及3名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事各自在包括會計、財務管理、證券及投資行業以及管理等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行4次實體董事會會議。董事會不時根據新監管規定及本公司需求檢討本集團的企業管治常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於股東周年大會上設有股東提問環節，讓股東更能了解本集團的策略及目標。

遵守企管守則

截至2026年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企管守則的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

根據企管守則第C.2.1條要求，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。於報告期間內至今，陳卓林先生為董事會主席兼本公司的總裁。鑒於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於為本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。此外，由於本公司的主要決策（包括但不限於本集團進行的重大交易及企業管治）須全體董事會成員的討論及批准，因此董事會認為，其他董事會成員有足夠權力對董事會主席及本公司的總裁行使權力進行審查及／或監察。經考慮本公司已採取的企業管治措施，董事會相信此項安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

其他資料

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「**董事證券交易守則**」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)所訂的標準。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2026年6月30日止六個月完全遵循董事證券交易守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2026年6月30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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「**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	2,392,664,250	1	2,537,512,500	50.29%
	實益擁有人	130,572,000			
	受控法團	14,276,250	2		
陳卓喜先生	信託受益人	2,392,664,250	1	2,400,539,250	47.57%
	實益擁有人	7,875,000	3		
陳卓南先生	信託受益人	2,392,664,250	1	2,399,445,750	47.55%
	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：

- 由陳氏家族信託的共同受託人富丰投資有限公司(「**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 Investment Limited(「**Top Coast**」)持有，而該信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、陳卓喜先生及陳卓南先生。
- 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。
- 由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士聯名持有。
- 由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士聯名持有。

其他資料(續)

(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
				已發行股本總額 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共同受託人）透過Top Coast共同持有本公司47.42%權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、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。

(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 已發行股本總額 的概約百分比
陳卓林先生	信託受益人	101,219,512 (附註)	H 股	7.13%
陳卓喜先生	信託受益人	101,219,512 (附註)	H 股	7.13%
陳卓南先生	信託受益人	101,219,512 (附註)	H 股	7.13%

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 50,389,448 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共同受託人)透過 Top Coast 共同持有本公司 47.42% 權益，有關信託的受益人包括但不限於陳卓林先生、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、陳卓喜先生及陳卓南先生被視為持有雅生活該 101,219,512 股 H 股的權益。

除上文所披露者外，於 2026 年 6 月 30 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。

其他資料(續)

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2026年6月30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

股東名稱／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	2,392,664,250	1	2,392,664,250	47.42%
Todd, Richard Frazer 先生	受託人	2,392,664,250	1	2,392,664,250	47.42%
Richardson, Clive Stuart 先生	受託人	2,392,664,250	1	2,392,664,250	47.42%
Deakin, Gary Colin 先生	受託人	2,392,664,250	1	2,392,664,250	47.42%
Top Coast	實益擁有人	2,392,664,250	1	2,392,664,250	47.42%
陳卓賢先生	受控法團	2,392,664,250	2	2,392,664,250	47.42%
陸倩芳女士	配偶	2,523,236,250	3	2,537,512,500	50.29%
	受控法團	14,276,250	4		
鄭惠琮女士	配偶	2,392,664,250	5	2,392,664,250	47.42%
陸燕平女士	實益擁有人	7,875,000	6	2,400,539,250	47.57%
	配偶	2,392,664,250	7		
陳小娜女士	實益擁有人	6,781,500	8	2,399,445,750	47.55%
	配偶	2,392,664,250	9		
陳思煊先生	實益擁有人	95,942,993		307,432,500	6.09%
	受控法團	211,489,507	10		
王惠昭女士	配偶	307,432,500	11	307,432,500	6.09%

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。
2. 由作為陳氏家族信託共同受託人的富丰持有，而陳卓賢先生為富丰的董事並對其有控制權。
3. 根據證券及期貨條例，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生(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。
4. 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。
5. 根據證券及期貨條例，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有股份中擁有權益。
6. 由陸燕平女士及其配偶陳卓喜先生聯名持有。
7. 根據證券及期貨條例，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有股份中擁有權益。

8. 由陳小娜女士及其配偶陳卓南先生聯名持有。
9. 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。
10. 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。
11. 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)透過彼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。

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於 2026 年 6 月 30 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或淡倉。

購入、出售或贖回上市證券

於 2026 年 6 月 26 日，番禺雅居樂已按本金加應計利息的代價贖回於 2028 年到期初始票面利率為 6.5% 本金餘額為人民幣 450,000,000 元的重組類置換債券(公司債券代號：242678) (「重組置換債券」) 中的人民幣 4,500,000 元。贖回完成後，重組置換債券的本金餘額為人民幣 445,500,000 元。

除上文所披露者外，截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

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 年年報日期起至本中期報告日期，董事資料並無變動：

1. 陳卓雄先生辭任非執行董事，自 2026 年 4 月 1 日起生效。
2. 獨立非執行董事、本公司審核委員會主席、本公司薪酬委員會成員及本公司提名委員會成員鄭志強先生於 2026 年 7 月 6 日辭世。
3. 盧家麒先生已獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自 2026 年 8 月 19 日起生效。

審閱中期報告

本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的中期業績未經本公司獨立核數師審核或審閱。然而，本公司審核委員會已於本集團管理層在場的情況下審閱本報告連同本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期業績及本集團採納的會計原則及實務，並討論了內部監控及財務匯報等事宜。

中期股息

董事會不建議派發截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的中期股息(2025 年：無)。

LAND BANK TABLE

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)



LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

常州	Changzhou
福州	Fuzhou
合肥	Hefei
淮安	Huai'an
嘉興	Jiaxing
濟南	Jinan
崑山	Kunshan
南京	Nanjing
南通	Nantong
啟東	Qidong
上海	Shanghai
紹興	Shaoxing
蘇州	Suzhou
蕪湖	Wuhu
無錫	Wuxi
徐州	Xuzhou
揚州	Yangzhou
宜興	Yixing
漳州	Zhangzhou
鎮江	Zhenjiang

北海	Beihai
佛山	Foshan
廣州	Guangzhou
河源	Heyuan
惠州	Huizhou
江門	Jiangmen
揭陽	Jieyang
茂名	Maoming
梅州	Meizhou
南寧	Nanning
清遠	Qingyuan
汕尾	Shanwei
肇慶	Zhaoqing
中山	Zhongshan

省份 Province

		No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Project (sq. m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq. m.) 土地儲備 (平方米)
安徽	Anhui	2	384,003	34,264
北京	Beijing	2	116,938	116,940
重慶	Chongqing	7	1,402,997	790,887
福建	Fujian	4	1,442,906	1,125,185
廣東	Guangdong	37	23,534,996	8,290,118
廣西	Guangxi	2	1,624,087	1,187,875
貴州	Guizhou	1	72,390	72,390
海南	Hainan	6	8,796,715	1,015,070
河北	Hebei	1	99,394	99,686
河南	Henan	6	2,281,286	1,342,225
香港	Hong Kong	1	6,030	6,030
湖北	Hubei	4	1,450,357	196,850
湖南	Hunan	3	1,555,157	766,594
江蘇	Jiangsu	19	3,993,580	930,842
遼寧	Liaoning	2	1,187,534	62,311
陝西	Shaanxi	5	2,411,990	849,472
山東	Shandong	1	186,601	22,917
上海	Shanghai	1	103,678	257
山西	Shanxi	2	795,276	661,204
四川	Sichuan	7	3,233,479	1,100,589
天津	Tianjin	5	5,421,934	2,273,099
雲南	Yunnan	6	7,614,590	3,921,606
浙江	Zhejiang	3	247,840	159,947
總計 Total		127	67,963,757	25,026,358

區域 Region

		No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Project (sq. m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq. m.) 土地儲備 (平方米)
華南區域	Southern China Region	39	25,159,083	9,477,993
華東區域	Eastern China Region	30	6,358,607	2,273,412
西部區域	Western China Region	20	7,120,856	2,813,337
華中區域	Central China Region	13	5,286,800	2,305,670
海南區域	Hainan Region	6	8,796,715	1,015,070
雲南區域	Yunnan Region	6	7,614,590	3,921,606
東北區域	Northeast China Region	2	1,187,534	62,311
華北區域	Northern China Region	10	6,433,542	3,150,929
香港	Hong Kong	1	6,030	6,030
總計 Total		127	67,963,757	25,026,358

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Southern China Region 華南區域					
1	Agile Skyline 715 Guangzhou 廣州雅居樂天際 715	Guangzhou 廣州	100%	21,908	Liwan District, Guangzhou City 廣州市荔灣區
2	Agile Huadu County Guangzhou 廣州雅居樂花都雅郡	Guangzhou 廣州	100%	67,260	Huadu District, Guangzhou City 廣州市花都区
3	Agile Riverside Park Guangzhou 廣州雅居樂溪境花園	Guangzhou 廣州	49%	126,140	Conghua District, Guangzhou City 廣州市從化區
4	Agile Riverside Garden Guangzhou 廣州雅居樂濱江雅苑	Guangzhou 廣州	100%	24,814	Conghua District, Guangzhou City 廣州市從化區
Guangzhou Subtotal 廣州小計				240,122	
5	La Cité Greenville Zhongshan 中山凱茵新城	Zhongshan 中山	100%	1,970,275	Torch High-Tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术產業開發區
6	Metro Agile Zhongshan 中山雅居樂新城	Zhongshan 中山	100%	1,476,285	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
7	Agile Cambridgeshire Zhongshan 中山雅居樂劍橋郡	Zhongshan 中山	100%	375,357	East District, Zhongshan City 中山市東區
8	Agile Royal Mount Zhongshan 中山雅居樂御龍山	Zhongshan 中山	100%	563,253	Wugui Mountain Town, Zhongshan City 中山市五桂山鎮
9	Agile River Pearl Zhongshan 中山雅居樂江玥	Zhongshan 中山	100%	27,868	Shiqi District, Zhongshan City 中山市石岐區
10	Crescent Hill Center City Zhongshan 中山畔山中心城	Zhongshan 中山	100%	181,667	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
11	Genting Highlands Zhongshan 中山凱茵雲頂	Zhongshan 中山	50%	162,795	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术產業開發區
12	Mont Orchid Riverlet Zhongshan 中山瀾溪洋島	Zhongshan 中山	60%	131,863	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术產業開發區
13	Agile Diyin Lake Town Zhongshan 中山雅居樂迪茵湖小鎮	Zhongshan 中山	50%	478,955	Sanjiao Town, Zhongshan City 中山市三角鎮
14	The Leading World Zhongshan 中山天樾樺府	Zhongshan 中山	100%	35,993	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
15	Shenzhong One Zhongshan 中山深中壹號	Zhongshan 中山	50%	180,718	Nanlang Town, Zhongshan City 中山市南朗鎮
16	Zhongshan Hehua Hotel Project 中山和華酒店項目	Zhongshan 中山	100%	64,536	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
17	Agile City of Lohas Zhongshan 中山雅居樂錦城	Zhongshan 中山	100%	69,808	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
91,298	878	878	-	-	878	-	-	30/12/2021
103,354	1,319	1,319	-	-	502	-	817	30/7/2024
287,740	127,569	4,665	35,309	87,595	127,569	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
91,987	252	-	252	-	252	-	-	30/4/2024
574,379	130,018	6,862	35,561	87,595	129,201	-	817	
1,889,961	4,310	4,310	-	-	4,310	-	-	30/12/2014
3,519,253	68,503	13,994	13,860	40,650	54,153	-	14,350	14/4/2028
1,444,668	152,720	-	84,868	67,852	152,720	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
1,126,505	1,759	1,759	-	-	1,759	-	-	29/6/2018
69,316	108	108	-	-	108	-	-	28/6/2019
454,167	15,008	15,008	-	-	15,008	-	-	20/4/2021
356,382	245,162	14,012	76,726	154,425	245,162	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
395,588	79,096	79,096	-	-	79,096	-	-	25/12/2022
843,268	651,281	3,611	59,780	587,890	651,281	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
71,986	182	182	-	-	182	-	-	22/4/2019
451,795	451,793	-	-	451,793	451,793	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
129,072	125,039	-	-	125,039	125,039	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
154,987	2,084	2,084	-	-	2,084	-	-	9/12/2020

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
18	Zhongshan Dongfeng Town Project 中山東鳳鎮項目	Zhongshan 中山	100%	669,960	Dongfeng Town, Zhongshan City 中山市東鳳鎮
19	Agile The One Zhongshan Project A 中山雅居樂灣際壹號項目A	Zhognsan 中山	65%	245,526	Tsuihang New District (Start-up Area), Zhongshan City 中山市翠亨新區(起步區)
20	Agile The One Zhongshan Project B 中山雅居樂灣際壹號項目B	Zhognsan 中山	50%	503,617	Tsuihang New District (Start-up Area), Zhongshan City 中山市翠亨新區(起步區)
Zhongshan Subtotal 中山小計				7,138,476	
21	Agile Honorable Mansion Jiangmen 江門雅居樂雍逸庭	Jiangmen 江門	51%	29,372	Xinhui District, Jiangmen City 江門市新會區
Jiangmen Subtotal 江門小計				29,372	
22	Agile Garden Shunde 順德雅居樂花園	Foshan 佛山	100%	212,410	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
23	Agile Mix City Shunde 順德雅居樂萬象郡	Foshan 佛山	19%	62,515	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
24	Agile Cambridgeshire Shunde 順德雅居樂劍橋郡	Foshan 佛山	50%	110,833	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
25	Agile Landscape Foshan 佛山雅居樂風景	Foshan 佛山	51%	27,407	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
Foshan Subtotal 佛山小計				413,165	
26(A)	Agile Egret Lake Huizhou Project A 惠州雅居樂白鷺湖項目A	Huizhou 惠州	51%	580,524	Ruhu Town, Huizhou City 惠州市汝湖鎮
26(B)	Agile Egret Lake Huizhou Project B 惠州雅居樂白鷺湖項目B	Huizhou 惠州	100%	1,414,155	Ruhu Town, Huizhou City 惠州市汝湖鎮
27	Agile Garden Huiyang 惠陽雅居樂花園	Huizhou 惠州	66%	1,248,191	Huiyang District, Huizhou City 惠州市惠陽區
28	Agile Duhuiya County Huizhou 惠州雅居樂都匯雅郡	Huizhou 惠州	51%	55,000	Zhongkai Huihuan, Huizhou City 惠州市仲愷惠環
Huizhou Subtotal 惠州小計				3,297,870	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)								
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
1,288,419	1,288,419	-	-	1,288,419	1,288,419	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
930,169	708,291	57,227	158,107	492,957	376,982	-	331,310	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
850,211	850,211	-	-	850,211	850,211	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2028 28年四季度以後
13,975,748	4,643,967	191,390	393,341	4,059,235	4,298,307	-	345,660	
63,525	669	669	-	-	669	-	-	23/9/2025
63,525	669	669	-	-	669	-	-	
488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-	20/12/2012
164,254	2,421	2,421	-	-	337	-	2,084	30/5/2024
331,006	88,894	88,894	-	-	88,021	-	873	30/12/2024
61,477	3,266	394	2,872	-	394	-	2,872	30/8/2024
1,045,238	96,110	93,237	2,872	-	90,281	-	5,829	
811,500	694,604	-	115,850	578,754	694,604	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
1,293,836	99,795	99,795	-	-	-	-	99,795	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
2,995,658	1,382,671	116,178	-	1,266,493	1,376,756	-	5,914	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
196,508	58,968	58,968	-	-	2,440	-	56,527	30/8/2024
5,297,502	2,236,037	274,941	115,850	1,845,247	2,073,801	-	162,237	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
29	Agile HK City Zhaoqing 肇慶雅居樂香港城	Zhaoqing 肇慶	100%	287,781	New District, Zhaoqing City 肇慶市新區
Zhaoqing Subtotal 肇慶小計				287,781	
30	Heyuan Dongyuan County Central District Project 河源雅居樂源著	Heyuan 河源	100%	60,704	Dongyuan County, Heyuan City 河源市東源縣
31	Agile Timeless Works Heyuan 河源十里東岸項目	Heyuan 河源	50%	64,806	Zijin County, Heyuan City 河源市紫金縣
32	Agile Costal Pearl Shanwei 汕尾雅居樂山海郡	Shanwei 汕尾	49%	183,407	City District, Shanwei City 汕尾市城區
33	Fenghui Meizhou 梅州峰會	Meizhou 梅州	50%	44,774	Meixian District, Meizhou City 梅州市梅縣區
34	Jieyang Jiedong District Project 揭陽揭東區項目	Jieyang 揭陽	100%	46,599	Jiedong District, Jieyang City 揭陽市揭東區
Eastern Guangdong Subtotal 粵東小計				400,290	
35	Agile Lohas New City Maoming 茂名雅居樂樂活新城	Maoming 茂名	100%	86,400	South District of Maoming Station, Maoming City 茂名市站南片區
Western Guangdong Subtotal 粵西小計				86,400	
36	City of Lohas Qingyuan 清遠錦城	Qingyuan 清遠	50%	53,331	Qingcheng District, Qingyuan City 清遠市清城區
37	Agile County Qingyuan 清遠雅居樂雅郡	Qingyuan 清遠	51%	166,700	Qingcheng District, Qingyuan City 清遠市清城區
Northern Guangdong Subtotal 粵北小計				220,031	
38	Agile International Financial Center Nanning 南寧國際金融中心	Nanning 南寧	50%	56,736	Wuxiang New District, Nanning City 南寧市五象新區
39	Agile Golden Bay Beihai 北海雅居樂金海灣	Beihai 北海	60%	667,213	Yinhai District, Beihai City 北海市銀海區
Guangxi Subtotal 廣西小計				723,949	
Southern China Region Subtotal 華南區域小計				12,837,455	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期	
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)		
714,484	384,835	42,271	-	342,564	384,835	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
714,484	384,835	42,271	-	342,564	384,835	-	-		
151,760	8,232	8,232	-	-	7,229	-	1,003	31/10/2024	
162,015	162,015	-	-	162,015	162,015	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
416,914	165,437	-	-	165,437	165,437	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
116,412	2,687	2,687	-	-	2,687	-	-	30/10/2022	
157,914	33,362	277	33,085	-	33,362	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
1,005,015	371,733	11,196	33,085	327,452	370,730	-	1,003		
212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	Subsequent to the fourth quarter of 2026 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	211,898	474	106,180	105,244	211,898	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
646,691	213,991	2,567	106,180	105,244	213,991	-	-		
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	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
1,624,087	1,187,875	146,968	174,793	866,114	1,061,558	-	126,317		
25,159,083	9,477,993	770,102	981,260	7,726,631	8,812,062	-	665,931		

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Eastern China Region 華東區域					
40	The Territory Nanjing 南京雅居樂濱江國際	Nanjing 南京	100%	316,697	Pukou District, Nanjing City 南京市浦口區
41	Agile Yajun Lanting Nanjing 南京雅居樂雅郡蘭庭	Nanjing 南京	62.5%	63,132	Jiangning District, Nanjing City 南京市江寧區
42	Yangzhou International Waterfront New Town Project 揚州國際濱水新城小鎮項目	Yangzhou 揚州	51%	306,886	Jiangqiao Road, Yangzhou City 揚州市江橋路
43	Agile Luxuriant Palace Zhenjiang 鎮江雅居樂新樂府	Zhenjiang 鎮江	50%	75,795	Jingkou District, Zhenjiang City 鎮江市京口區
44	Agile Fuchun Mountain Xuzhou 徐州雅居樂富春山居	Xuzhou 徐州	50%	132,397	Yunlong District, Xuzhou City 徐州市雲龍區
45	Hefei Feidong Industrial Project 合肥肥東工業項目	Hefei 合肥	100%	79,893	Circular Economy Demonstration Park, Hefei City 合肥市循環經濟示範園
46	Agile New Joy Mansion Wuhu 蕪湖雅居樂新樂府	Wuhu 蕪湖	60%	124,059	Yijiang District, Wuhu City 蕪湖市弋江區
47	Agile Sheshan One Shanghai 上海雅居樂佘山望	Shanghai 上海	30%	88,442	Songjiang District, Shanghai City 上海市松江區
48	Agile Guanghe City Jiaxing 嘉興雅居樂光和城	Jiaxing 嘉興	40%	31,163	Jiashan County, Jiaxing City 嘉興市嘉善縣
49	Agile Yuejingzhuang Chunfengdu Jiaxing 嘉興雅居樂悅景莊春風渡	Jiaxing 嘉興	50%	31,025	Tongxiang City, Jiaxing City 嘉興市桐鄉市
50	Shaoxing Fenglin West Road Project 紹興鳳林西路	Shaoxing 紹興	100%	63,836	Yuecheng District, Shaoxing City 紹興市越城區
51(A)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project A 常州雅居樂山湖城項目A	Changzhou 常州	100%	614,915	Jintan District, Changzhou City 常州市金壇區
51(B)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project B 常州雅居樂山湖城項目B	Changzhou 常州	95%	352,357	Jintan District, Changzhou City 常州市金壇區
52	Agile The Rivulet Changzhou 常州雅居樂汀上	Changzhou 常州	100%	98,451	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
53	Yixing Guanlin Industry Project 宜興官林工業項目	Yixing 宜興	100%	121,827	Guanlin Town, Yixing City 宜興市官林鎮
54	Agile Jingshang Yachen Changzhou 常州雅居樂璟尚雅宸	Changzhou 常州	100%	48,985	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
55	Life in Park Wuxi 無錫公園里	Wuxi 無錫	50%	89,647	Xinwu District, Wuxi City 無錫市新吳區

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
910,561	37,267	37,267	-	-	-	-	37,267	29/11/2019
155,769	26,046	5,835	20,210	-	26,046	-	-	20/12/2024
527,893	238,611	1,666	48,806	188,139	187,824	-	50,787	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
127,524	8,182	8,182	-	-	8,182	-	-	25/12/2024
175,912	20,689	-	20,689	-	20,689	-	-	20/12/2024
111,073	33,836	-	16,544	17,292	-	-	33,836	30/9/2024
272,930	428	428	-	-	428	-	-	15/8/2021
103,678	257	257	-	-	257	-	-	25/12/2024
68,555	5,942	5,942	-	-	595	-	5,347	30/9/2022
70,867	45,587	45,587	-	-	45,587	-	-	30/8/2024
108,418	108,418	-	108,418	-	108,418	-	-	30/11/2025
297,309	74,626	-	-	74,626	74,626	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
183,468	69,911	-	-	69,911	69,911	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
151,330	13,552	1,287	12,265	-	13,552	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
109,824	31,573	5,825	-	25,748	-	-	31,573	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
107,599	8,934	8,934	-	-	8,934	-	-	10/1/2025
160,905	42,123	2,813	39,310	-	42,123	-	-	30/6/2025

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
56	Agile Honor Mansion Wuxi 無錫雅居樂一澄風華	Wuxi 無錫	100%	88,976	Jiangyin City, Wuxi City 無錫市江陰市
57	Revive Mansion Wuxi 無錫悅印風華	Wuxi 無錫	23%	21,820	Economic Development Zone, Wuxi City 無錫市經開區
58	Agile Metropolis Nantong 南通雅居樂中央公園	Nantong 南通	40%	141,257	Haimen City, Nantong City 南通市海門市
59	Agile Central Mansion Qidong 啟東雅居樂中央公館	Qidong 啟東	100%	49,737	Jinqiao Road, Qidong City 啟東市金橋路
60	Qidong Huashi Road East Project 啟東華石路東項目	Qidong 啟東	60%	72,182	Huashi Road East, Qidong City 啟東市華石路東
61	Huai'an Industry Project 淮安工業項目	Huai'an 淮安	100%	65,855	Xinzhu Street, Huai'an City 淮安市新竹路
62	Agile Luxuriant Palace Suzhou 蘇州雅居樂新樂府	Suzhou 蘇州	6%	81,202	Xiangcheng Development Zone, Suzhou City 蘇州市相城開發區
63	Suzhou Caohu Project 蘇州漕湖項目	Suzhou 蘇州	51%	49,913	Xiangcheng District, Suzhou City 蘇州市相城區
64	Agile Lake Whisper Garden Kunshan 崑山雅居樂聆湖雅苑	Kunshan 崑山	6%	60,291	Dianshan Lake Town, Kunshan City 崑山市澱山湖鎮
65	Long Beach Fuzhou 福州環悅長灘	Fuzhou 福州	49%	70,618	Ting Jiang District, Fuzhou City 福州市亭江片區
66	Agile Mountains & Aqua Fuzhou 福州雅居樂山海郡	Fuzhou 福州	100%	39,096	Mawei District, Fuzhou City 福州市馬尾區
67	Fuzhou Cangshan District Project 福州倉山區項目	Fuzhou 福州	100%	20,007	Cangshan District, Fuzhou City 福州市倉山區
68	Agile Xiangshan in the Bay Zhangzhou 漳州雅居樂香山灣	Zhangzhou 漳州	51%	353,391	Zhangpu County, Zhangzhou City 漳州市漳浦縣
69	Agile City of Lohas Jinan 濟南雅居樂錦城	Jinan 濟南	100%	69,495	Changqing District, Jinan City 濟南市長清區
Eastern China Region Subtotal 華東區域小計				3,823,347	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期	
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)		
179,262	178,248	-	178,248	-	178,248	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
49,039	944	944	-	-	944	-	-	30/1/2025	
296,226	197	197	-	-	65	-	131	21/4/2022	
126,522	70,539	12,250	58,289	-	52,789	-	17,750	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
137,165	74,838	-	74,838	-	74,838	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 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	4,529	4,529	-	-	4,529	-	-	24/12/2019	
41,931	62	62	-	-	62	-	-	30/12/2022	
1,140,725	1,060,027	78,377	89,339	892,311	1,060,027	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2027 27年四季度以後	
186,601	22,917	-	22,917	-	22,917	-	-	30/9/2024	
6,358,607	2,273,412	282,507	690,260	1,300,646	2,055,946	-	217,466		

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Western China Region 西部區域					
70	Agile Garden Chengdu 成都雅居樂花園	Chengdu 成都	100%	1,338,960	Shuangliu County, Chengdu City 成都市雙流縣
71	Agile Born to Shine Chengdu 成都雅居樂星徽城	Chengdu 成都	49%	56,005	Qingbaijiang District, Chengdu City 成都市青白江區
72	Agile Boguang County Chengdu 成都雅居樂柏光雅府	Chengdu 成都	100%	98,028	Wenjiang District, Chengdu City 成都市溫江區
73	IN Tian Fu Chengdu 成都IN天府	Chengdu 成都	30%	97,626	Chenghua District, Chengdu City 成都市成華區
74(A)	Agile Nine Foothills Chengdu 成都雅居樂九麓	Chengdu 成都	100%	221,990	Sanlang Town, Chongzhou, Chengdu City 成都市崇州三郎鎮
74(B)	Agile Nine Foothills Chengdu 成都雅居樂九麓	Chengdu 成都	51%	150,750	Sanlang Town, Chongzhou, Chengdu City 成都市崇州三郎鎮
75	Chengdu Jianyang Project 成都簡陽項目	Chengdu 成都	34%	62,450	Shiqiao Street, Jianyang City, Chengdu City 成都市簡陽市石橋街道
76	Yibin Xuzhou District Project 宜賓敘州區項目	yibin 宜賓	100%	150,963	Xuzhou District, Yibin City 宜賓市敘州區
77	Agile Life Diary Xi'an 西安雅居樂湖居筆記	Xi'an 西安	100%	277,519	Chang'an District, Xi'an City 西安市長安區
78	Agile North City County Xi'an 西安雅居樂北城雅郡	Xi'an 西安	100%	128,087	Xixian New District, Xi'an City 西安市西咸新區
79	Baoji Taibai Mountain National Tourism Scenic Area Project 寶雞太白山國家旅遊風景區項目	Baoji 寶雞	35%	105,816	Mei County, Baoji City 寶雞市眉縣
80	Agile Garden Hanzhong 漢中雅居樂花園	Hanzhong 漢中	100%	442,647	Hantai District, Hanzhong City 漢中市漢台區
81	Agile Hanlin Garden Weinan 渭南雅居樂翰林雅苑	Weinan 渭南	100%	43,637	Downtown Weinan City 渭南市城區
82	Guiyang Huaxi District Project 貴陽花溪區項目	Guiyan 貴陽	100%	29,104	Guiyang Economic and Technological Development Zone, Guiyang City 貴陽市經濟技術開發區
83	Agile Mountain Chongqing 重慶雅居樂富春山居	Chongqing 重慶	100%	203,112	Liangjiang New District, Chongqing Municipality 重慶直轄市兩江新區
84	Chongqing Jiahe Avenue Project 重慶嘉合大道項目	Chongqing 重慶	100%	139,225	Hechuan District, Chongqing Municipality 重慶直轄市合川區
85	Agile Jiulong County Chongqing 重慶雅居樂九龍雅郡	Chongqing 重慶	100%	50,035	Jiu Long Po District, Chongqing Municipality 重慶直轄市九龍坡區
86	Agile Star County Chongqing 重慶雅居樂星瀚雅府	Chongqing 重慶	100%	112,059	Beibei District, Chongqing Municipality 重慶直轄市北碚區
87	Chongqing Tianding Yinxing Project 重慶天頂銀翔項目	Chongqing 重慶	100%	98,981	Hechuan District, Chongqing Municipality 重慶直轄市合川區
88	Chongqing Ba'nán District Project 重慶巴南區項目	Chongqing 重慶	60%	79,883	Ba'nán District, Chongqing Municipality 重慶直轄市巴南區
89	Agile Lan'an Garden Chongqing 重慶雅居樂瀾岸雅苑	Chongqing 重慶	51%	35,519	Bishan District, Chongqing Municipality 重慶直轄市璧山區
Western China Region Subtotal 西部區域小計				3,922,395	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
		Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	Completion Period 竣工日期
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	113,358	-	70,181	43,176	-	-	113,358	30/12/2026
256,174	138,658	2,163	136,495	-	138,658	-	-	25/12/2024
116,331	100,574	3,573	38,062	58,939	100,574	-	-	31/12/2027
1,244,439	494,194	7,726	246,364	240,104	494,194	-	-	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	2,813,337	199,665	1,183,622	1,430,050	2,375,890	80,521	356,926	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Central China Region 華中區域					
90	Bund Mansion Changsha 長沙海外灘	Changsha 長沙	50%	197,406	Kaifu District, Changsha City 長沙市開福區
91	Agile Evian Town Changsha 長沙雅居樂依雲小鎮	Changsha 長沙	100%	410,911	Ningxiang County, Changsha City 長沙市寧鄉縣
92	West City Garden Zhengzhou 鄭州西城雅苑	Zhengzhou 鄭州	33%	46,691	Shangyin West Road, Xingyang, Zhengzhou City 鄭州市滎陽市商隱西路
93	Agile Romantic Town Gongyi 鞏義雅居樂羅曼小鎮	Zhengzhou 鄭州	36.7%	492,100	Baisha District, Gongyi, Zhengzhou City 鄭州市鞏義市白沙片區
94	Grand View Kaifeng 開封悅棠	Kaifeng 開封	51%	59,545	No. 6 Avenue, Kaifeng City 開封市六大街
95	Guokong Kaifeng 開封國控	Kaifeng 開封	20.4%	264,008	Longting District, Kaifeng City 開封市龍亭區
96	Agile Hanlinya County Xuchang 許昌雅居樂翰林雅郡	Xuchang 許昌	100%	165,972	Jian'an District, Xuchang City 許昌市建安區
97	Lantai Mansion Shangqiu 商丘蘭台府	Shangqiu 商丘	49%	59,698	Suiyang District, Shangqiu City 商丘市睢陽區
98	Agile Nanlu Mountain Chenzhou 郴州雅居樂南麓山	Chenzhou 郴州	50%	121,066	Suxian District, Chenzhou City 郴州市蘇仙區
99	Agile International Garden Wuhan 武漢雅居樂花園	Wuhan 武漢	100%	406,583	Jiangxia District, Wuhan City 武漢市江夏區
100	Agile City of Lohas Jingzhou 荊州雅居樂錦城	Jingzhou 荊州	100%	42,113	Jingzhou District, Jingzhou City 荊州市荊州區
101	Agile Modern Mansion Xiangyang 襄陽雅居樂壹悅	Xiangyang 襄陽	100%	213,809	Dongjin New District, Xiangyang City 襄陽市東津新區
102	Agile Beichen County Xiangyang 襄陽雅居樂北辰雅郡	Xiangyang 襄陽	60%	37,700	Gaoxin District, Xiangyang City 襄陽市高新區
Central China Region Subtotal 華中區域小計				2,517,601	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			Completion Period 竣工日期	
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)		
670,237	289,730	256	-	289,474	256	-	289,474	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
739,641	355,578	3,385	-	352,193	355,504	-	74	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
116,707	116,707	-	116,707	-	116,707	-	-	30/12/2025	
765,200	574,493	61,473	147,270	365,750	453,291	-	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	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後	
790,694	16,670	16,670	-	-	12,211	-	4,459	30/7/2024	
146,931	3,799	3,799	-	-	3,799	-	-	30/6/2023	
442,912	151,340	2,431	148,908	-	71,564	-	79,775	30/6/2025	
69,820	25,042	-	25,042	-	25,042	-	-	31/12/2024	
5,286,800	2,305,670	111,983	522,681	1,671,006	1,810,685	-	494,985		

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Hainan Region 海南區域					
103	Hainan Clearwater Bay 海南清水灣	Lingshui 陵水	100%	10,427,293	Yingzhou Town, Lingshui Li Minority Autonomous County 陵水黎族自治縣英州鎮
104	Agile Starlight City Hainan 海南雅居樂星光城	Wenchang 文昌	100%	110,098	Longlou Town, Wenchang City 文昌市龍樓鎮
105	Agile Golden Bay Hainan 海南雅居樂金沙灣	Haikou 海口	100%	408,444	West Coast, Haikou City 海口市西海岸
106	Agile Center Haikou 海口雅居樂中心	Haikou 海口	60%	36,494	Main Urban Area, Haikou City 海口市主城區
107	Hainan Shangen Bay Project 海南山根灣項目	Wanning 萬寧	100%	41,811	Longgun Town, Wanning City 萬寧市龍滾鎮
108	Lingao Nanbao Town Project 臨高南寶鎮項目	Lingao 臨高	100%	88,963	Nanbao Town, Lingao City 臨高市南寶鎮
Hainan Region Subtotal 海南區域小計				11,113,103	
Yunnan Region 雲南區域					
109	Agile International Garden Ruili 瑞麗雅居樂國際花園	Ruili 瑞麗	100%	413,273	CBD area, Nongmo Lake, Ruili City 瑞麗市弄莫湖中央商務區
110	Agile Eden Yunnan 雲南雅居樂原鄉	Tengchong 騰沖	100%	2,423,266	Qushi Community, Qushi Town, Tengchong City 騰沖市曲石鎮曲石社區
111	Agile Erhai Dali 大理雅居樂雅美灣	Dali 大理	100%	62,215	Economic and Technological Development Zone, Dali City, Dali Bai Autonomous Prefecture 大理白族自治州大理市經濟技術開發區
112	Agile Quenya Yunnan 雲南雅居樂西雙林語	Xishuangbanna 西雙版納	100%	1,071,600	Jinghong City, Xishuangbanna 西雙版納景洪市
113	Agile Central County Kunming 昆明雅居樂中央雅府	Kunming 昆明	100%	114,200	Guandu District, Kunming City 昆明市官渡區
114	Agile City Central Kunming 昆明雅居樂雲和中心	Kunming 昆明	50%	73,912	Xishan District, Kunming City 昆明市西山區
Yunnan Region Subtotal 雲南區域小計				4,158,466	
Northeast China Region 東北區域					
115	Agile Garden Shenyang 瀋陽雅居樂花園	Shenyang 瀋陽	100%	536,800	Shenbei New District, Shenyang City 瀋陽市瀋北新區
116	Agile Sheng Jing Ya Fu Shenyang 瀋陽雅居樂盛京雅府	Shenyang 瀋陽	100%	36,300	Hunnan District, Shenyang City 瀋陽市渾南區
Northeast China Region Subtotal 東北區域小計				573,100	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
7,608,563	667,758	337,446	244,641	85,671	637,438	-	30,320	30/12/2028
270,767	196,846	24,222	45,251	127,373	196,846	-	-	30/6/2028
731,384	47,531	15,589	-	31,942	15,589	31,942	-	30/10/2023
97,099	14,032	14,032	-	-	-	-	14,032	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	-	Subsequent to the fourth quarter of 2027 27年四季度以後
8,796,715	1,015,070	391,288	307,575	316,207	921,094	49,624	44,352	
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	61,282	61,282	-	-	46,876	-	14,407	22/2/2021
1,187,534	62,311	62,311	-	-	47,905	-	14,407	

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Northern China Region 華北區域					
117	Tianjin Jinnan New City 天津津南新城	Tianjin 天津	25%	1,289,227	Jinnan District, Tianjin Municipality 天津直轄市津南區
118	Agile Chairman Tianjin 天津雅居樂御賓府	Tianjin 天津	100%	85,689	Haihe Education Park, Tianjin Municipality 天津直轄市海河教育園區
119	Agile Binhe County Tianjin 天津濱河樂雅郡	Tianjin 天津	48%	802,610	Binhai New District, Tianjin Municipality 天津直轄市濱海新區
120	Agile Samite Dajia Tianjin 天津雅居樂錦繡大家	Tianjin 天津	50%	230,355	Haihe Education Park, Tianjin Municipality 天津直轄市海河教育園區
121	Agile Baodi Jinqiao International Town Tianjin 天津雅居樂寶坻津僑國際小鎮	Tianjin 天津	49%	493,930	Baodi District, Tianjin Municipality 天津直轄市寶坻區
122	Younge'nd Peninsula Jinzhong 晉中雍錦半島	Jinzhong 晉中	49.5%	147,060	Yuci District, Jinzhong City 晉中市榆次區
123	Beijing Yanqing District Project 北京延慶區項目	Beijing 北京	51%	198,254	Yanqing County, Beijing City 北京市延慶縣
124	Beijing Mentougou District Project 北京門頭溝區項目	Beijing 北京	100%	52,916	Mentougou District, Beijing City 北京市門頭溝區
125	Agile Territory Epic Taiyuan 太原雅居樂江山賦	Taiyuan 太原	82%	87,907	Yingze District, Taiyuan City 太原市迎澤區
126	Agile Chairman Shijiazhuang 石家莊雅居樂御賓府	Shijiazhuang 石家莊	100%	49,697	Zhengding New District, Shijiazhuang City 石家莊市正定新區
Northern China Region Subtotal 華北區域小計				3,437,645	
Hong Kong 香港					
127	Eastbourne Road Kowloon Tong Project A 九龍塘義本道項目A	Hong Kong 香港	100%	2,010	6 Eastbourne Road, Kowloon Tong, Hong Kong 香港九龍塘義本道6號
Hong Kong Subtotal 香港小計				2,010	
Grand Total (Note 1) 總計(註1)				42,385,122	

Note:

註：

- Land bank data includes only GFA that is calculated based on plot ratio and A=B=C. The data of completed GFA and GFA under development are as at 30 June 2026. Data are derived from the Group's internal record.
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2026年6月30日。資料為本集團內部統計資料。

LAND BANK TABLE (CONTINUED)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2026 / 於2026年6月30日)

		Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築 面積(A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質(C)			Completion Period 竣工日期
		Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
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	909,453	197	214,043	695,214	909,453	-	-	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	3,150,929	69,184	1,685,770	1,395,974	2,397,461	56,000	697,468	
6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	Subsequent to the fourth quarter of 2026 26年四季度以後
6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	
67,963,757	25,026,358	2,027,501	5,742,853	17,256,003	22,056,240	186,145	2,783,972	



AGILE
雅居樂



www.agile.com.cn

