

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



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至2024年12月31日止年度之 全年業績公告

概要

財務概要	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
營業額(人民幣百萬元)	43,346	43,310
毛虧損(人民幣百萬元)	(521)	(524)
淨虧損(人民幣百萬元)	(17,539)	(12,777)
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(17,216)	(13,801)
每股基本虧損(人民幣元)	(3.412)	(2.873)

業務概要

截至2024年12月31日止年度：

- 本集團預售金額為人民幣155.1億元，對應累計預售建築面積為116.1萬平方米，預售均價為每平方米人民幣13,359元。
- 於2024年12月31日，本集團於78個城市及地區，擁有預計總建築面積3,122萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣2,565元。
- 物業發展收入、物業管理收入與其他業務收入的佔比分別為61.3%、31.4%及7.3%。
- 於2024年12月31日，本集團的總借貸相對於2023年12月31日減少人民幣46.37億元。
- 於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為人民幣71.89億元。
- 於2024年12月31日，本集團的淨負債比率為103.6%，較2023年12月31日上升37.8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」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2024年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433.46億元，其中物業發展營業額為人民幣265.52億元，物業管理營業額為人民幣136.05億元，及其他業務營業額為人民幣31.89億元，佔比分別為61.3%，31.4%及7.3%。本集團整體毛虧損額為人民幣5.21億元，毛虧損率為1.2%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣175.39億元及人民幣172.16億元。於2024年12月31日，本集團的淨負債比率為103.6%，現金及銀行存款總額為人民幣71.89億元。

2024年是中國房地產市場深度調整與政策密集發力的一年，政策基調也從穩預期到止跌回穩。雖然中央政府採取了多項房地產支持政策，但市場還需時間消化及提振購房者的信心。2024年房地產行業仍處於下行趨勢，大部分地區的銷售仍未回暖。年內，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155.1億元，同比下降65.8%，對應累計預售建築面積為116.1萬平方米，同比下降61.8%，預售均價為每平方米人民幣13,359元，同比下降10.4%。除市場銷售對本集團物業發展業務帶來的影響，另一方面，整體融資環境仍具較大挑戰性，對本集團流動性造成進一步壓力。

即便如此，面對複雜的經濟環境與行業結構性變革，本集團一直努力不懈，積極應對挑戰，以保交付、保經營為首要目標，最大限度減低市場環境對業務營運的影響。於年內，本集團在陵水、廣州、武漢、南京、佛山、中山、西雙版納、天津、漢中等33個城市，累計交付4.1萬戶，累計交付面積超377萬平方米。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

新的一年預期政策環境會持續寬鬆，從供給需求兩側發力穩市場，促使市場逐步築底，止跌回穩。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2024年12月31日，本集團於78個城市擁有預計總建築面積約為3,122萬平方米的土地儲備，其中，於珠三角的土地儲備約為800萬平方米，佔整體土地儲備約26%，於長三角的土地儲備約為205萬平方米，佔整體土地儲備約7%。另一方面，本集團會積極做好債務管理，持續推進與境外債權人之間的建設性洽商，制定當前境外債務狀況的整體合理解決方案，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營。

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，2025年3月31日

綜合損益表

		截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	3	43,345,885	43,310,454
銷售成本		<u>(43,867,079)</u>	<u>(43,834,877)</u>
毛虧損		(521,194)	(524,423)
其他收入及收益淨額	3	1,182,354	632,545
銷售及營銷成本		(1,160,939)	(1,090,094)
行政開支		(2,628,008)	(3,809,526)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(2,129,756)	(1,517,160)
出售附屬公司的虧損		(1,969,399)	(916,776)
物業、廠房及設備的減值		(1,695,892)	(33,129)
以權益法核算之投資的減值虧損		(20,199)	(99,277)
其他開支	4	<u>(2,266,933)</u>	<u>(2,197,504)</u>
		(11,209,966)	(9,555,344)
財務費用淨額	5	(649,437)	(851,197)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		<u>(653,665)</u>	<u>(1,444,061)</u>
除所得稅前虧損		(12,513,068)	(11,850,602)
所得稅開支	6	<u>(5,025,948)</u>	<u>(926,249)</u>
年內虧損		<u>(17,539,016)</u>	<u>(12,776,851)</u>
以下人士應佔虧損：			
—本公司股東		(17,216,324)	(13,801,195)
—永久資本證券持有人		1,051,416	1,041,397
—非控股權益		<u>(1,374,108)</u>	<u>(17,053)</u>
		<u>(17,539,016)</u>	<u>(12,776,851)</u>
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)	7	<u>(3.412)</u>	<u>(2.873)</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
年內虧損	(17,539,016)	(12,776,851)
其他全面收益：		
其後不會重新分類至損益的項目：		
— 聯營公司及合營企業其他全面收益所佔份額	—	2,199
— 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	75,378
其後期間或會重新分類至損益的項目：		
— 報表折算差異	229,171	(830)
年內其他全面收益(除稅後)	372,076	76,747
年內全面虧損總額	<u>(17,166,940)</u>	<u>(12,700,104)</u>
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(16,903,501)	(13,722,377)
— 永久資本證券持有人	1,051,416	1,041,397
— 非控股權益	<u>(1,314,855)</u>	<u>(19,124)</u>
	<u>(17,166,940)</u>	<u>(12,700,104)</u>

綜合財務狀況表

		於2024年 12月31日 附註 (人民幣千元)	於2023年 12月31日 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,484,230	12,993,107
投資物業	9	9,278,334	9,585,752
使用權資產		2,151,795	2,609,738
商譽		2,708,419	3,404,994
其他無形資產		1,099,035	1,432,476
以權益法核算之投資		20,544,361	25,373,636
發展中物業		14,910,009	20,516,104
其他應收款項	10	5,316,326	9,972,774
按公允值計入其他全面收益的金融資產		43,343	43,443
遞延所得稅資產		4,537,706	5,059,142
		<u>71,073,558</u>	<u>90,991,166</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		13,552,061	18,873,383
存貨		258,220	309,818
就收購土地使用權之預付款項		323,886	1,279,394
合同資產		2,359,398	3,111,970
發展中物業		48,186,855	56,081,722
貿易及其他應收款項	10	45,268,843	50,995,522
預付所得稅		4,862,862	4,779,458
按公允值計入損益的金融資產		2,420,361	2,801,807
有限制現金		2,957,752	3,916,329
現金及現金等值項目		4,231,734	8,637,126
分類為持作銷售的資產		—	30,457
		<u>124,421,972</u>	<u>150,816,986</u>
總資產		<u><u>195,495,530</u></u>	<u><u>241,808,152</u></u>

綜合財務狀況表(續)

	於2024年 12月31日 附註 (人民幣千元)	於2023年 12月31日 (人民幣千元)
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	5,378,677	5,378,677
儲備	4,964,914	22,063,091
	10,343,591	27,441,768
永久資本證券	15,317,290	14,265,874
非控股權益	14,618,155	20,649,169
總權益	40,279,036	62,356,811
負債		
非流動負債		
借款	10,589,771	27,684,144
其他應付款項	11 4,786,374	4,883,909
按公允值計入損益的金融負債	-	56,999
租賃負債	21,547	98,071
遞延所得稅負債	2,766,139	3,566,724
	18,163,831	36,289,847
流動負債		
借款	38,326,563	25,869,427
貿易及其他應付款項	11 47,622,434	53,622,669
按公允值計入損益的金融負債	-	697,537
合同負債	26,237,696	41,353,892
租賃負債	57,797	152,962
當期所得稅負債	24,808,173	21,465,007
	137,052,663	143,161,494
總負債	155,216,494	179,451,341
總權益及負債	195,495,530	241,808,152

附註：

1. 編製基準

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(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)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及金融負債，按其公允值計量除外。分類為持作銷售的非流動資產按賬面值與公允值減出售所需成本的較低者計量。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。

編製本集團的財務報表時，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。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於本年度綜合財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

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

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有重大影響(如適用)。

(b) 本集團並無於該等綜合財務報表內應用已頒佈但未生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬在新訂及經修訂香港財務報告準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
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)	金融工具的分類及計量之修訂 ²
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之合約 ²
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 ⁴
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則 年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第 7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告 準則第10號及香港會計準則第7號之修訂 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團已開始評估該等新訂及經修改準則之影響，當中若干與本集團營運有關，並且預計在初次應用時不會對實體產生重大影響。

1. 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得人民幣17,539,016,000元之淨虧損。於2024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7,189,486,000元及短期借款為人民幣38,326,563,000元。於2024年12月31日，本集團有本金合共人民幣29,545,597,000元及利息合共人民幣615,446,000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6,127,446,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「**交叉違約借款**」)。

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，包括：

- (i) 本集團已委任財務顧問，以協助其重組境外借款，在實際可行情況下盡快與所有持份者達成一致的解決方案。
- (ii) 本集團正與多家現有金融機構積極就重續若干借款進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加速銷售其發展中物業及已落成物業，並且加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持控制資本開支。
- (v) 本集團將繼續尋求機會出售其資產。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團涵蓋自2024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2024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，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。

1. 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

- (v) 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，以及適時收回銷售所得款項。

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綜合財務報表中反映。

2. 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智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位，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。

由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國內地市場，加上大部份非流動資產均位於中國內地，故毋須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、借款及按公允值計入損益的金融負債。

2. 經營分部資料(續)

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。

截至2024年及2023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)	其他 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	26,552,129	13,867,234	3,188,477	43,607,840
分部間銷售額	—	(261,955)	—	(261,955)
外界客戶銷售額	<u>26,552,129</u>	<u>13,605,279</u>	<u>3,188,477</u>	<u>43,345,885</u>
投資物業公允值虧損(附註9)	—	—	(476,634)	(476,634)
經營虧損	(8,245,153)	(51,430)	(2,913,383)	(11,209,966)
以權益法核算之投資的損益 所佔份額	(668,814)	17,682	(2,533)	(653,665)
分部業績	<u>(8,913,967)</u>	<u>(33,748)</u>	<u>(2,915,916)</u>	<u>(11,863,631)</u>
財務費用淨額(附註5)				(649,437)
除所得稅前虧損				(12,513,068)
所得稅開支(附註6)				(5,025,948)
年內虧損				<u>(17,539,016)</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷	128,529	369,355	558,952	1,056,836
發展中物業及持作銷售已落成物業的 撥備	1,398,559	—	—	1,398,559
金融資產及合同資產減值虧損淨額	1,040,471	856,571*	232,714	2,129,756
商譽減值	—	246,206	361,422	607,628
物業、廠房及設備的減值	—	—	1,695,892	1,695,892
以權益法核算之投資的減值虧損	20,199	—	—	20,199
按公允值計入損益的金融資產/負債 的公允值虧損/(收益)淨額	—	18,971	(694,476)	(675,505)
出售附屬公司的虧損	1,458,781	103,986	406,632	1,969,399
出售合營企業及聯營公司的虧損	710,678	114,246	—	824,924
出售使用權資產、投資物業、物業、廠 房及設備、其他無形資產以及分類為 持作銷售的資產之虧損	<u>69,133</u>	<u>6,900</u>	<u>2,156</u>	<u>78,189</u>

* 金額已剔除本集團與雅生活之間的公司間撇銷項目。

2. 經營分部資料(續)

截至2024年及2023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2023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)
總分部銷售額	23,597,923	15,443,449	5,178,824	44,220,196
分部間銷售額	<u>—</u>	<u>(909,742)</u>	<u>—</u>	<u>(909,742)</u>
外界客戶銷售額	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>5,178,824</u>	<u>43,310,454</u>
投資物業公允值虧損(附註9)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(36,724)</u>	<u>(36,724)</u>
經營(虧損)/利潤	(7,169,724)	730,558	(3,116,178)	(9,555,344)
以權益法核算之投資的損益 所佔份額	<u>(1,484,271)</u>	<u>44,937</u>	<u>(4,727)</u>	<u>(1,444,061)</u>
分部業績	<u>(8,653,995)</u>	<u>775,495</u>	<u>(3,120,905)</u>	<u>(10,999,405)</u>
財務費用淨額(附註5)				<u>(851,197)</u>
除所得稅前虧損				(11,850,602)
所得稅開支(附註6)				<u>(926,249)</u>
年內虧損				<u>(12,776,851)</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷	233,624	392,309	544,618	1,170,551
發展中物業及持作銷售已落成物業的 撥備	2,480,931	—	—	2,480,931
金融資產及合同資產減值虧損淨額	522,665	339,008*	655,487	1,517,160
商譽減值	—	427,889	691,952	1,119,841
物業、廠房及設備減值	—	—	33,129	33,129
以權益法核算之投資的減值虧損	99,277	—	—	99,277
按公允值計入損益的金融資產/負債 的公允值虧損淨額	—	35,561	1,366,730	1,402,291
出售附屬公司的虧損/(收益)	678,578	(16,655)	254,853	916,776
出售合營企業及聯營公司的虧損	523,942	—	—	523,942
出售使用權資產、投資物業、物業、 廠房及設備、其他無形資產 以及分類為持作銷售的資產之 虧損/(收益)	<u>37,619</u>	<u>(26,183)</u>	<u>4,880</u>	<u>16,316</u>

* 金額已剔除本集團與雅生活之間的公司間撇銷項目。

2. 經營分部資料(續)

截至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					<u>11,864,272</u>
總資產					<u><u>195,495,530</u></u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>18,826,511</u>	<u>1,105,188</u>	<u>612,662</u>	<u>-</u>	<u>20,544,361</u>
分部負債	24,310,225	7,243,126	71,806,993	(24,634,496)	78,725,848
未分配負債					<u>76,490,646</u>
總負債					<u><u>155,216,494</u></u>
資本開支	<u>997,695</u>	<u>158,983</u>	<u>469,639</u>	<u>-</u>	<u>1,626,317</u>

截至2023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	159,860,086	21,566,215	76,239,395	(28,541,394)	229,124,302
未分配資產					<u>12,683,850</u>
總資產					<u><u>241,808,152</u></u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>23,555,079</u>	<u>1,202,285</u>	<u>616,272</u>	<u>-</u>	<u>25,373,636</u>
分部負債	42,725,269	11,070,112	74,857,516	(28,541,394)	100,111,503
未分配負債					<u>79,339,838</u>
總負債					<u><u>179,451,341</u></u>
資本開支	<u>397,861</u>	<u>321,787</u>	<u>984,041</u>	<u>-</u>	<u>1,703,689</u>

2. 經營分部資料(續)

非流動資產

截至2023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。

3. 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
物業銷售	26,552,129	23,597,923
物業管理服務	13,605,279	14,533,707
其他	2,962,580	4,941,902
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	225,897	236,922
合計	<u>43,345,885</u>	<u>43,310,454</u>

來自客戶合約的收入

分列營業額資料

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	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	26,552,129	—	—	26,552,129
—物業管理服務	—	13,605,279	—	13,605,279
—其他	—	—	2,962,580	2,962,580
合計	<u>26,552,129</u>	<u>13,605,279</u>	<u>2,962,580</u>	<u>43,119,988</u>
營業額確認時間				
—於某個時間點確認	25,998,888	153,817	1,032,465	27,185,170
—在一段時間內確認	553,241	13,451,462	1,930,115	15,934,818
合計	<u>26,552,129</u>	<u>13,605,279</u>	<u>2,962,580</u>	<u>43,119,988</u>

3. 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(續)

截至2023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	23,597,923	—	—	23,597,923
—物業管理服務	—	14,533,707	—	14,533,707
—其他	—	—	4,941,902	4,941,902
合計	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>4,941,902</u>	<u>43,073,532</u>
營業額確認時間				
—於某個時間點確認	23,112,452	634,067	1,063,466	24,809,985
—在一段時間內確認	485,471	13,899,640	3,878,436	18,263,547
合計	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>4,941,902</u>	<u>43,073,532</u>

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	16,669,057	22,311,205
物業管理	<u>1,533,834</u>	<u>1,340,277</u>
合計	<u>18,202,891</u>	<u>23,651,482</u>

3. 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：

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
其他收入		
利息收入	148,404	245,602
來自關連方的利息收入	6,517	21,339
政府補助金	64,556	113,824
雜項	11,145	46,548
	<u>230,622</u>	<u>427,313</u>
其他收益淨額		
非控股權益的認沽期權公允值收益	-	14,976
自合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益	-	6,835
議價購買附屬公司的收益	16,144	186
匯兌收益淨額(附註(a))	28,169	124,141
按公允值計入損益的金融資產/負債的公允值收益淨額	675,505	-
債務重組的收益	145,550	-
雜項	86,364	59,094
	<u>951,732</u>	<u>205,232</u>
	<u>1,182,354</u>	<u>632,545</u>

附註：

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註5)。

4. 其他開支

其他開支分析如下：

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
賠償費用	140,638	80,998
罰款開支	600,097*	1,363
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額	–	1,402,291
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	14,706	–
出售合營企業及聯營公司的虧損	824,924	523,942
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產以及分類為持作銷售的資產之虧損	78,189	16,316
投資物業的公允值虧損(附註9)	476,634	36,724
慈善捐款	1,065	2,866
雜項	130,680	133,004
	2,266,933	2,197,504

* 金額主要包括稅項滯納金。

5. 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
利息開支：		
– 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,900,194	2,962,985
– 優先票據及可交換債券	1,071,933	1,027,083
– 境內公司債券、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券及中期票據	346,660	541,091
– 租賃負債	12,328	15,036
借款的匯兌虧損	461,942	435,019
	4,793,057	4,981,214
減：利息及匯兌虧損資本化(附註(a))	(4,141,959)	(4,099,537)
衍生金融工具的公允值變動	(1,661)	(30,480)
	649,437	851,197

附註：

(a) 截至2024年12月31日止年度的借款利息資本化利率為8.78% (2023年：8.29%)。

6. 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2024年及2023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2024年12月31日止年度的25% (2023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2024年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15% (2023年：15%)。

截至2024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% (2023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% (2023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 (2023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)。

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
當期所得稅：		
— 企業所得稅	1,899,209	1,825,734
— 中國內地土地增值稅	3,652,907	723,983
	<u>5,552,116</u>	<u>2,549,717</u>
遞延所得稅	(526,168)	(1,623,468)
	<u>5,025,948</u>	<u>926,249</u>

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按年內本公司股東應佔虧損以及5,046,048,000股(2023年：4,804,212,000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：

	2024年	2023年
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(17,216,324)	(13,801,195)
流通在外普通股加權平均數(千股)	<u>5,046,048</u>	<u>4,804,212</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u><u>(3.412)</u></u>	<u><u>(2.873)</u></u>

本集團於截至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。

於2023年1月1日根據本集團股份獎勵計劃持有之流通在外股份並無對截至2023年12月31日止年度的每股基本盈利金額造成攤薄影響。

8. 股息

董事會不建議派發截至2024年及2023年12月31日止年度的中期股息或末期股息。

9. 投資物業

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
於1月1日賬面值	9,585,752	9,367,543
添置	673	26,459
轉自持作銷售已落成物業	-	24,635
轉自物業、廠房及設備	460,000	210,000
已於損益中確認的重估虧損	(476,634)	(36,724)
出售	<u>(291,457)</u>	<u>(6,161)</u>
於12月31日賬面值	<u><u>9,278,334</u></u>	<u><u>9,585,752</u></u>

附註：

- 本集團的投資物業包括位於中國內地的已建成辦公大樓、酒店、零售商店及停車場，租期介乎40至70年。
- 於2024年12月31日，人民幣5,953,721,000元(2023年：人民幣5,981,965,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的銀行借款抵押品。

10. 貿易及其他應收款項

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))		
– 第三方	8,840,033	9,231,079
– 合營企業	2,194,522	2,607,229
– 聯營公司	20,119	24,228
貿易應收款項總額	<u>11,054,674</u>	<u>11,862,536</u>
減：貿易應收款減值撥備	<u>(1,663,224)</u>	<u>(1,807,666)</u>
總貿易應收款項	<u><u>9,391,450</u></u>	<u><u>10,054,870</u></u>
其他應收款項來自：		
– 第三方	14,684,287	22,249,975
– 合營企業	20,635,694	17,736,650
– 聯營公司	702,810	716,010
– 其他關連方	270,632	272,474
– 非控股權益	3,043,191	4,732,091
應收關連方借款及利息	1,582,781	2,640,400
預付增值稅及其他稅項	1,635,018	2,364,234
收購土地使用權保證金	571,523	677,211
預付款項	<u>1,871,343</u>	<u>1,943,273</u>
其他應收款項總額	<u>44,997,279</u>	<u>53,332,318</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(3,803,560)</u>	<u>(2,418,892)</u>
總其他應收款項	<u>41,193,179</u>	<u>50,913,426</u>
減：其他應收款項—非即期部份	<u>(5,316,326)</u>	<u>(9,972,774)</u>
其他應收款項—即期部份	<u><u>35,877,393</u></u>	<u><u>40,940,652</u></u>
貿易及其他應收款項—即期部份	<u><u>45,268,843</u></u>	<u><u>50,995,522</u></u>

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、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2024年及2023年12月31日，總貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
90日內	5,597,286	5,277,705
90日以上及於365日以內	2,233,285	3,118,893
365日以上	<u>3,224,103</u>	<u>3,465,938</u>
	<u><u>11,054,674</u></u>	<u><u>11,862,536</u></u>

11. 貿易及其他應付款項

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	21,721,016	25,012,538
其他應付款項：		
— 第三方	8,954,373	12,588,371
— 關連方	9,246,444	9,522,910
— 非控股權益	1,299,495	2,102,581
應付員工福利	935,396	1,153,512
應計費用	4,542,691	1,954,327
其他應付稅項	5,709,393	6,172,339
	<u>52,408,808</u>	<u>58,506,578</u>
總貿易及其他應付款項	52,408,808	58,506,578
減：其他應付款項—非即期部份	(4,786,374)	(4,883,909)
	<u>47,622,434</u>	<u>53,622,669</u>
貿易及其他應付款項—即期部份	<u>47,622,434</u>	<u>53,622,669</u>

附註：

(a) 本集團於2024年及2023年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
90日內	4,359,418	7,723,154
90日以上及於180日以內	4,405,056	5,711,604
180日以上及於365日以內	4,329,235	3,983,982
365日以上	8,627,307	7,593,798
	<u>21,721,016</u>	<u>25,012,538</u>
	<u>21,721,016</u>	<u>25,012,538</u>

獨立核數師報告摘錄

以下摘錄自本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表發表的獨立核數師報告：

無法表示意見

我們不對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」)的綜合財務報表發表意見。由於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響(如我們報告中不發表意見的基礎一節所述)，我們不可能對該等綜合財務報表形成意見。除我們的報告中無法表示意見的基礎一節內所述的事宜外，我們認為，在所有其他方面，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

無法表示意見的基礎

與持續經營相關的重大不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣17,539,016,000元。於2024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7,189,486,000元及短期借款為人民幣38,326,563,000元。於2024年12月31日，貴集團有本金合共人民幣29,545,597,000元及利息合共人民幣615,446,000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6,127,446,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「**交叉違約借款**」)。該等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。

貴公司董事一直採取計劃及措施改善 貴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。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等計劃及措施的結果，有關結果受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 成功並適時完成重組 貴集團的違約借款，且 貴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。
- (ii) 成功與 貴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 貴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。
- (iii) 成功與貸款人就重續或延期償還 貴集團的銀行及其他借款進行磋商。
- (iv) 貴集團能夠透過執行 貴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。
- (v) 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，以及適時收回銷售所得款項。

鑒於該等多項不確定因素、其潛在相互作用及其可能產生的累積影響，我們無法就按持續經營基準編製是否適當發表意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營方式經營，且須進行調整以將 貴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。

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433.46億元，與2023年的人民幣433.10億元相若。本集團之經營虧損為人民幣112.10億元(2023年：經營虧損人民幣95.55億元)，較2023年上升17.3%。

年內，本集團之淨虧損為人民幣175.39億元，較2023年的淨虧損人民幣127.77億元上升37.3%。

年內，本公司股東應佔虧損為人民幣172.16億元，較2023年的虧損人民幣138.01億元上升24.7%。

截至2024年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣3.412元(2023年：每股基本虧損為人民幣2.873元)。

虧損主要受以下因素影響：

1. 出售附屬公司、合營企業及聯營公司錄得虧損；
2. 物業、廠房及設備的減值；及
3. 所得稅開支大幅上升。

土地儲備

於2024年12月31日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,122萬平方米的土地儲備，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、華北區域及海外。對應樓面平均地價為每平方米人民幣2,565元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣265.52億元，較2023年的人民幣235.98億元上升12.5%。該上升主要因整體物業銷售面積及物業銷售均價上升所致。確認銷售總面積為228萬平方米，較2023年上升6.7%。2024年的確認銷售均價上升至每平方米人民幣11,667元，較2023年的每平方米人民幣11,063元上升5.5%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣136.05億元，較2023年的人民幣145.34億元下降6.4%。於2024年12月31日，本集團總在管面積為550.6百萬平方米，較2023年12月31日的590.5百萬平方米下降39.9百萬平方米，下降率為6.8%。

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31.89億元，較2023年的人民幣51.79億元下降38.4%，主要由於環保服務及物業建築服務收入下降導致。

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。

年內，本集團的銷售成本為人民幣438.67億元，與2023年的人民幣438.35億元相若。

毛虧損

年內，本集團的毛虧損為人民幣5.21億元，較2023年的毛虧損人民幣5.24億元下降0.6%，與去年相若。年內，本集團的毛虧損率與2023年同為1.2%。房地產行業經營環境仍然艱難，削弱買家信心及物業銷售放緩，整體物業銷售面積只有輕微上升，確認銷售均價較去年增加5.5%，然而對應平均成本較2023年上升2.4%。另外，物業管理及其他業務的營業額錄得下降，致使今年仍然維持毛虧損及毛虧損率。

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11.82億元，較2023年的人民幣6.33億元上升86.9%。該變動主要來自以下：

- (i) 利息收入為人民幣1.55億元，較2023年的人民幣2.67億元下降人民幣1.12億元；

- (ii) 按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值收益淨額為人民幣6.76億元，而2023年則錄得虧損，已計入其他開支；及
- (iii) 非控股權益的認沽期權公允值收益於2023年為人民幣0.15億元，而年內則無有關收益。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣11.61億元，較2023年的人民幣10.90億元上升6.5%。該上升主要是由於佣金開支上升所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣26.28億元，較2023年的人民幣38.10億元下降31.0%。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22.67億元，較2023年的人民幣21.98億元上升3.2%，主要由於出售合營企業及聯營公司的虧損上升。

財務費用淨額

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

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣6.49億元，較2023年的人民幣8.51億元下降23.7%。該下降主要由於本集團的平均借款結餘下降，截至2024年12月31日止年度的利息開支為人民幣43.31億元，較2023年的人民幣45.46億元下降4.7%。

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6.54億元，較2023年的虧損人民幣14.44億元下降54.7%。該下降主要由於合營企業虧損所佔份額由2023年的人民幣12.43億元下降至2024年的人民幣6.37億元，以及聯營公司虧損所佔份額由2023年的人民幣2.01億元下降至2024年的人民幣0.17億元。

所得稅開支

年內，本集團所得稅開支為人民幣50.26億元，較2023年的人民幣9.26億元上升442.6%。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2024年12月31日止年度，本公司股東應佔虧損為人民幣172.16億元，較截至2023年12月31日止年度的虧損人民幣138.01億元上升24.7%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2024年12月31日，本集團總現金及銀行結餘為人民幣71.89億元(2023年12月31日：人民幣125.53億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣42.31億元(2023年12月31日：人民幣86.37億元)及有限制現金為人民幣29.58億元(2023年12月31日：人民幣39.16億元)。

於2024年及2023年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、建築預售監管資金、意外賠償的按金及借款的抵押品。

借款

於2024年12月31日，本集團總借款為人民幣489.16億元，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290.63億元、人民幣125.44億元及人民幣73.09億元。

還款時間表	於2024年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2023年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	24,971	22,469
超過1年及於2年內	1,327	4,703
超過2年及於5年內	2,765	4,382
超過5年	—	1,141
小計	29,063	32,695
優先票據		
1年之內	12,544	—
超過1年及於2年內	—	9,168
超過2年及於5年內	—	3,171
小計	12,544	12,339
境內公司債券、商業物業資產支持證券、 中期票據及可交換債券		
1年之內	811	3,401
超過1年及於2年內	3,089	85
超過2年及於5年內	3,409	5,034
小計	7,309	8,520
合計	48,916	53,554

於2024年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣241.69億元(2023年12月31日：人民幣276.14億元)，及其他借款其中人民幣19.08億元(2023年12月31日：人民幣19.87億元)，乃以土地使用權、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37.19億元(2023年12月31日：人民幣39.61億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、自用物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣17.26億元(2023年12月31日：人民幣12.40億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

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2024年12月31日，淨負債比率為103.6%(2023年12月31日：65.8%)。

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2024年12月31日，本集團並無訂立外匯遠期合約。

借款成本

於2024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43.19億元，較2023年的人民幣45.31億元下降4.7%，該下降主要是由於2024年平均借款結餘下降。本集團於年內的實際借貸利率為8.02%(2023年：7.61%)。

或然負債及財務擔保

本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2024年12月31日，未完結擔保額為人民幣348.43億元(2023年12月31日：人民幣505.92億元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接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24.69億元(2023年12月31日：人民幣19.38億元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣19.58億元(2023年12月31日：人民幣16.98億元)。

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134.04億元(2023年12月31日：人民幣52.37億元)的貸款提供若干擔保。於2024年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣114.08億元(2023年12月31日：人民幣31.80億元)。

於2024年12月31日，本集團為人民幣67.81億元(2023年12月31日：人民幣33.50億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2024年12月31日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣154.21億元(2023年12月31日：人民幣178.33億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.16億元(2023年12月31日：人民幣34.10億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔為人民幣0.02億元(2023年12月31日：人民幣1.61億元)。於2024年12月31日，本集團並無收購非控股權益額外股權的資本承擔(2023年12月31日：人民幣1.36億元)。

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

於2024年2月7日：

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

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

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

全面債務管理

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

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

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

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

本公司將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

結算日後事件

於結算日後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有89,925名僱員，當中高級管理人員佔47人及中層管理人員佔164人。就地理位置而言，中國內地有89,890名僱員，香港有21名僱員及海外公司有14名僱員。截至2024年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣62.70億元(2023年12月31日：人民幣72.26億元)。

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155.1億元，對應累計預售建築面積為116.1萬平方米及預售均價為每平方米人民幣13,359元。

物業管理

年內，雅生活始終堅持以客戶為中心，以「服務向善」為主題，全力保障管理規模基本盤的穩健，圍繞服務核心，以質量優先兼顧速度。同時，雅生活追求有質量發展，堅守品質，重視經營效益，推進運營提效，實現正向循環可持續發展，致力成為中國卓越的品質服務運營商。

展望

預計2025年國際局勢、通貨膨脹等國際因素會對全球市場經濟持續影響。面對國際經濟形勢的複雜多變，中國將會繼續採取更「積極主動」的宏觀經濟政策，支持消費，以保持經濟的增長。房地產市場方面，預計「止跌回穩」繼續是2025年重點工作，同時推動房地產發展新模式，實施城中村及舊房改造，推進收購存量商品房，優化住房供需關係，實現房地產行業的高質量可持續發展。

2024年的發展離不開各方的鼎力支持，本集團衷心感謝政府各項政策支持，繼續以地產為核心主業，提升營銷效能，嚴格把控成本，逐步突破困境，良性發展。

股息

年內，本公司並無向股東派付任何中期股息(2023年：無)。董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司訂於2025年6月12日(星期四)舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)並投票之股東：

遞交股份過戶文件的截止時間	： 2025年6月6日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2025年6月9日(星期一)至 2025年6月12日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期	： 2025年6月12日(星期四)

如欲符合資格出席股東周年大會並投票，所有填妥的過戶表格連同股票須不遲於遞交股份過戶文件的相關截止時間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。

股東周年大會通告

股東周年大會通告將按上市規則規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)，並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)網站(www.sgx.com)。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

公眾持股量

根據本公司所得悉的公開資料及就本公司董事所知悉，截至2024年12月31日止年度及於本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數至少25%。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其自身的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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向本公司全體董事作出特定查詢後，本公司全體董事已確認彼等於截至2024年12月31日止年度內完全遵循董事證券交易守則所訂的標準。

遵守企業管治守則

截至2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

根據企業管治守則之守則條文第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。於報告期間內及迄今，陳卓林先生為董事會主席兼本公司總裁。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／或監督董事會主席及本公司總裁行使權力。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。

購入、出售或贖回上市證券

於2024年3月28日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（「番禺雅居樂」）（本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司）以每張面值人民幣100元回購在上海證券交易所上市的人民幣2.2億元於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券（公司債券代號：115100）（「公開債券I」），並接著在2024年4月12日前轉售了該回購債券。番禺雅居樂人民幣5億元初始票面利率6.5%將於2028年到期的重組類置換債券（公司債券代號：242678）（其於2025年3月28日起在上海證券交易所上市），全數置換預期將於2025年4月8日除牌的公開債券I。

於2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣2,000萬元於2025年到期初始票面利率為5%的人民幣2億元公開境內發行公司債券（公司債券代號：115101）（「公開債券II」）。已回購債券未轉售並於2024年4月12日前註銷。公開債券II在上海證券交易所上市。

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

於2024年11月15日，可交換債券24.18億港元中的本金總額1,100萬港元已由可交換債券持有人兌換為426,686股雅生活H股。

除上文所披露者外，截至2024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。

於本公司、聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司(www.agile.com.cn)、聯交所(www.hkex.com.hk)及新交所(www.sgx.com)網站。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2024年12月31日止年度之年報將適時寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

董事會

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

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
主席兼總裁
陳卓林

香港，2025年3月31日

獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收益表及有關附註的數字已得到本公司核數師同意，該等數字乃本集團本年度的綜合財務報表草擬本載列的金額。本公司核數師就此進行的工作並不構成鑒證委聘，因此本公司核數師並無對本初步公告作出任何意見或鑒證結論。