

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2025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	
	2025年	2024年
營業額(人民幣百萬元)	27,859	43,346
毛虧損(人民幣百萬元)	(4,906)	(521)
淨虧損(人民幣百萬元)	(21,983)	(17,539)
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(22,569)	(17,216)
每股基本虧損(人民幣元)	(4.473)	(3.412)

業務概要

截至2025年12月31日止年度：

- 本集團預售金額為人民幣85.7億元，對應累計預售建築面積為93.9萬平方米，預售均價為每平方米人民幣9,129元。
- 於2025年12月31日，本集團於69個城市及地區，擁有預計總建築面積2,548萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣2,463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45.7%、46.0%及8.3%。
- 於2025年12月31日，本集團的總借貸相對於2024年12月31日減少人民幣21.11億元。
- 於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)總額為人民幣55.79億元。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2025年12月31日止年度綜合業績如下：

業務回顧

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

2025年，中國房地產市場在前期政策效果逐步釋放與新一輪支持措施共同作用下，呈現築底企穩態勢。政策端更加注重精準施策，協同發力於穩定市場預期、支持合理住房需求、化解行業風險及推動「好房子」建設。房地產行業在近幾年震蕩不停，雖然目前整體政策趨好，但政策尚未能普遍惠及，本集團仍然在艱難前行。年內，本集團連同其合營企業及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣85.7億元，同比下降44.7%，對應累計預售建築面積為93.9萬平方米，同比下降19.1%，預售均價為每平方米人民幣9,129元，同比下降31.7%。銷售方面進一步收縮，本集團的流動性也遭受較大影響。

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

展望和致謝

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

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

主席兼總裁
陳卓林

香港，2026年3月31日

綜合損益表

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
		附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	3	27,859,229	43,345,885
銷售成本		<u>(32,765,451)</u>	<u>(43,867,079)</u>
毛虧損		(4,906,222)	(521,194)
其他收入及收益淨額	3	256,353	1,182,354
銷售及營銷成本		(652,148)	(1,160,939)
行政開支		(1,705,795)	(2,628,008)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(2,114,874)	(2,129,756)
出售／終止確認附屬公司的虧損	4	(2,896,116)	(1,969,399)
物業、廠房及設備的減值		(527,831)	(1,695,892)
以權益法核算之投資的減值虧損		(727,355)	(20,199)
其他開支	5	<u>(1,702,928)</u>	<u>(2,266,933)</u>
		(14,976,916)	(11,209,966)
財務費用淨額	6	(478,303)	(649,437)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		<u>(124,959)</u>	<u>(653,665)</u>
除所得稅前虧損		(15,580,178)	(12,513,068)
所得稅開支	7	<u>(6,402,395)</u>	<u>(5,025,948)</u>
年內虧損		<u>(21,982,573)</u>	<u>(17,539,016)</u>
以下人士應佔虧損：			
— 本公司股東		(22,568,987)	(17,216,324)
— 永久資本證券持有人		1,057,059	1,051,416
— 非控股權益		<u>(470,645)</u>	<u>(1,374,108)</u>
		<u>(21,982,573)</u>	<u>(17,539,016)</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)	8	<u>(4.473)</u>	<u>(3.412)</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
年內虧損	(21,982,573)	(17,539,016)
其他全面(虧損)/收益：		
其後不會重新分類至損益的項目：		
— 按公允值計入其他全面收益的 權益投資公允值變動(除稅後)	(3,325)	—
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的重估收益(除稅後)	—	142,905
其後期間或會重新分類至損益的項目：		
— 報表折算差異	(439,645)	229,171
年內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	(442,970)	372,076
年內全面虧損總額	(22,425,543)	(17,166,940)
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(23,010,093)	(16,903,501)
— 永久資本證券持有人	1,057,059	1,051,416
— 非控股權益	(472,509)	(1,314,855)
	(22,425,543)	(17,166,940)

綜合財務狀況表

		於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,365,763	10,484,230
投資物業	10	8,828,346	9,278,334
使用權資產		1,981,635	2,151,795
商譽		2,543,438	2,708,419
其他無形資產		893,277	1,099,035
以權益法核算之投資		17,555,036	20,544,361
發展中物業		13,875,464	14,910,009
其他應收款項	11	5,244,368	5,316,326
按公允值計入其他全面收益的金融資產		30,925	43,343
遞延所得稅資產		2,850,860	4,537,706
		<u>62,169,112</u>	<u>71,073,558</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		11,696,016	13,552,061
存貨		218,627	258,220
就收購土地使用權之預付款項		192,693	323,886
合同資產		2,185,049	2,359,398
發展中物業		39,112,714	48,186,855
貿易及其他應收款項	11	45,488,831	45,268,843
預付所得稅		3,989,564	4,862,862
按公允值計入損益的金融資產		828,266	2,420,361
有限制現金		2,128,162	2,957,752
現金及現金等值項目		3,451,029	4,231,734
		<u>109,290,951</u>	<u>124,421,972</u>
總資產		<u><u>171,460,063</u></u>	<u><u>195,495,530</u></u>

綜合財務狀況表(續)

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

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

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

(a) 應用香港財務報告準則會計準則的修訂

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

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

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

1. 編製基準(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

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

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

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

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

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

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

1. 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎

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

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

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

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

1. 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

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

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

儘管如此，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於其能否透過以下方式產生充足的現金流：

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

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。

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

由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合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及借款。

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

截至2025年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	12,728,839	12,892,450	2,306,074	27,927,363
分部間銷售額	—	(66,116)	(2,018)	(68,134)
外界客戶銷售額	<u>12,728,839</u>	<u>12,826,334</u>	<u>2,304,056</u>	<u>27,859,229</u>
投資物業公允值虧損(附註10)	—	—	(518,722)	(518,722)
經營(虧損)/利潤	(13,121,612)	361,430	(2,216,734)	(14,976,916)
以權益法核算之投資的 損益所佔份額	<u>(166,295)</u>	<u>45,938</u>	<u>(4,602)</u>	<u>(124,959)</u>
分部業績	<u>(13,287,907)</u>	<u>407,368</u>	<u>(2,221,336)</u>	<u>(15,101,875)</u>
財務費用淨額(附註6)				<u>(478,303)</u>
除所得稅前虧損				(15,580,178)
所得稅開支(附註7)				<u>(6,402,395)</u>
年內虧損				<u>(21,982,573)</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷	109,293	364,967	435,429	909,689
發展中物業及持作銷售 已落成物業的撥備	5,526,327	—	—	5,526,327
金融資產及合同資產 減值虧損淨額	1,456,165	413,629*	245,080	2,114,874
商譽減值	—	—	156,561	156,561
物業、廠房及設備的減值	—	—	527,831	527,831
以權益法核算之投資的減值虧損	727,355	—	—	727,355
按公允值計入損益的金融資產 的公允值虧損淨額	—	13,900	200,172	214,072
出售/終止確認附屬公司的虧損	2,392,672	3,470	499,974	2,896,116
出售合營企業及聯營公司的虧損	—	34,885	228,620	263,505
出售使用權資產、投資物業、 物業、廠房及設備以及其他無形 資產之虧損	<u>70,623</u>	<u>31,588</u>	<u>40,437</u>	<u>142,648</u>

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撇銷項目。

2. 經營分部資料(續)

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

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元) (經重列)	其他 (人民幣千元) (經重列)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	26,552,129	13,942,421	3,119,204	43,613,754
分部間銷售額	—	(267,869)	—	(267,869)
外界客戶銷售額	<u>26,552,129</u>	<u>13,674,552</u>	<u>3,119,204</u>	<u>43,345,885</u>
投資物業公允值虧損(附註10)	—	—	(476,634)	(476,634)
經營(虧損)/利潤	(8,245,153)	17,843	(2,982,656)	(11,209,966)
以權益法核算之投資的 損益所佔份額	(668,814)	17,682	(2,533)	(653,665)
分部業績	<u>(8,913,967)</u>	<u>35,525</u>	<u>(2,985,189)</u>	<u>(11,863,631)</u>
財務費用淨額(附註6)				(649,437)
除所得稅前虧損				(12,513,068)
所得稅開支(附註7)				<u>(5,025,948)</u>
年內虧損				<u>(17,539,016)</u>
其他分部資料				
折舊及攤銷	128,529	393,429	534,878	1,056,836
發展中物業及持作銷售 已落成物業的撥備	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的 公允值虧損/(收益)淨額	—	3,238	(678,743)	(675,505)
出售/終止確認附屬公司的虧損	1,458,781	103,986	406,632	1,969,399
出售合營企業及聯營公司的 虧損/(收益)	710,678	127,602	(13,356)	824,924
出售使用權資產、投資物業、 物業、廠房及設備以及其他無形 資產之虧損	<u>69,133</u>	<u>6,900</u>	<u>2,156</u>	<u>78,189</u>

* 金額已剔除雅生活與本集團其他附屬公司之間的公司間撇銷項目。

2. 經營分部資料(續)

截至2025年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	109,132,740	18,119,569	60,178,358	(23,670,218)	163,760,449
未分配資產					<u>7,699,614</u>
總資產					<u><u>171,460,063</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>16,221,082</u>	<u>1,070,659</u>	<u>263,295</u>	<u>-</u>	<u>17,555,036</u>
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><u>153,506,961</u></u>
資本開支	<u>36,450</u>	<u>196,525</u>	<u>308,089</u>	<u>-</u>	<u>541,064</u>

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>

2. 經營分部資料(續)

非流動資產

截至2025年及2024年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

3. 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,728,839	26,552,129
物業管理服務	12,826,334	13,674,552
其他	2,132,601	2,893,307
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金總收入	171,455	225,897
	<u>27,859,229</u>	<u>43,345,885</u>

來自客戶合約的收入

分列營業額資料

截至2025年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售	12,728,839	—	—	12,728,839
— 物業管理服務	—	12,826,334	—	12,826,334
— 其他	—	—	2,132,601	2,132,601
合計	<u>12,728,839</u>	<u>12,826,334</u>	<u>2,132,601</u>	<u>27,687,774</u>
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	12,610,653	67,595	1,156,102	13,834,350
— 在一段時間內確認	118,186	12,758,739	976,499	13,853,424
合計	<u>12,728,839</u>	<u>12,826,334</u>	<u>2,132,601</u>	<u>27,687,774</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2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)	本集團 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售	26,552,129	—	—	26,552,129
— 物業管理服務	—	13,674,552	—	13,674,552
— 其他	—	—	2,893,307	2,893,307
合計	<u>26,552,129</u>	<u>13,674,552</u>	<u>2,893,307</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	1,024,020	27,176,725
— 在一段時間內確認	<u>553,241</u>	<u>13,520,735</u>	<u>1,869,287</u>	<u>15,943,263</u>
合計	<u>26,552,129</u>	<u>13,674,552</u>	<u>2,893,307</u>	<u>43,119,988</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：

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

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

4. 出售／終止確認附屬公司的虧損

出售／終止確認附屬公司的虧損分析如下：

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

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，本集團錄得出售收益淨額人民幣118,192,000元(2024年：出售虧損淨額人民幣1,969,399,000元)。
- (b) 若干附屬公司進入破產程序並由清盤人接管，導致終止確認附屬公司，並於截至2025年12月31日止年度錄得虧損人民幣3,014,308,000元(2024年：無)。

5. 其他開支

其他開支分析如下：

	2025年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
投資物業的公允值虧損(附註10)	518,722	476,634
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損淨額	214,072	—
自一間合營企業及一間聯營公司轉撥至 附屬公司產生的重新計量虧損	—	14,706
出售合營企業及聯營公司的虧損	263,505	824,924
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及 設備以及其他無形資產之虧損	142,648	78,189
賠償費用	126,944	140,638
雜項	<u>437,037</u>	<u>731,842</u>
	<u>1,702,928</u>	<u>2,266,933</u>

6. 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

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

附註：

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

7. 所得稅開支

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

中國內地企業所得稅乃按截至2025年12月31日止年度的25%(2024年：25%)作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%(如適用)的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中國內地企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2025年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15%(2024年：15%)。

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

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

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

本集團於中國內地的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(2024年：15%)。

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

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

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

8. 每股虧損

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

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

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

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

9. 股息

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

10. 投資物業

	2025年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)
於1月1日賬面值	9,278,334	9,585,752
添置	83,147	673
轉自物業、廠房及設備	-	460,000
已於損益中確認的公允值虧損	(518,722)	(476,634)
出售	<u>(14,413)</u>	<u>(291,457)</u>
於12月31日賬面值	<u>8,828,346</u>	<u>9,278,334</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2025年12月31日，人民幣5,737,007,000元(2024年：人民幣5,953,721,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的銀行借款抵押品。

11. 貿易及其他應收款項

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

於2025年及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。

11. 貿易及其他應收款項(續)

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2025年及2024年12月31日，總貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

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

12. 貿易及其他應付款項

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

附註：

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

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

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司就本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所發出的獨立核數師報告節錄：

意見

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

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

有關持續經營的重大不確定性因素

我們提請垂注綜合財務報表，當中顯示 貴集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣21,982,573,000元，及截至2025年12月31日， 貴集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣5,579,191,000元及短期借款為人民幣38,734,277,000元。於2025年12月31日， 貴集團有本金人民幣29,421,450,000元及利息人民幣1,304,601,000元的借款因未能於各自到期日支付而出現違約(「**違約借款**」)。該違約事件亦觸發若干總金額為人民幣3,765,951,000元的銀行及其他借款出現交叉違約(「**交叉違約借款**」)。此外，一間公司於2025年12月9日向香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)針對本公司提呈清盤呈請(「**呈請**」)，呈請涉及若干據稱未付款項，總額分別為

18,587,000美元(相當於人民幣130,644,000元)及人民幣2,347,000元，該款項源自中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁庭於2025年9月25日作出的仲裁裁決。於2026年3月2日在高等法院的聆訊中，高等法院裁定將呈請的聆訊押後至2026年6月29日。該等事件及狀況連同綜合財務報表所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素令 貴集團持續經營的能力重大存疑，故 貴公司可能無法在一般業務過程中變現其資產及清償其負債。 貴公司董事已審議 貴集團採取的計劃及措施，並認為 貴集團將能夠繼續持續經營。綜合財務報表不包括因未能實現該等計劃及措施而將導致的任何調整。我們就此事項的意見並無修改。

管理層的討論及分析

整體表現

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

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

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

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

虧損主要受以下因素影響：

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

土地儲備

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

物業發展及銷售

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

物業管理

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

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。年內，本集團的其他收入為人民幣23.04億元，較2024年的人民幣31.19億元下降26.1%。

銷售成本

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

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

毛虧損

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

其他收入及收益淨額

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

銷售及營銷成本

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

行政開支

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

其他開支

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

財務費用淨額

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

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

以權益法核算之投資的損益所佔份額

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

所得稅開支

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

股東應佔虧損

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

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

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

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

借款

於2025年12月31日，本集團總借款為人民幣468.06億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、中期票據及可交換債券分別為人民幣273.21億元、人民幣122.77億元及人民幣72.08億元。

還款時間表	於2025年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2024年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	23,178	24,971
超過1年及於2年內	2,532	1,327
超過2年及於5年內	1,611	2,765
小計	27,321	29,063
優先票據		
1年之內	12,277	12,544
小計	12,277	12,544
境內公司債券、商業物業資產支持證券、 中期票據及可交換債券		
1年之內	3,279	811
超過1年及於2年內	3,704	3,089
超過2年及於5年內	225	3,409
小計	7,208	7,309
合計	46,806	48,916

於2025年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣224.83億元(2024年12月31日：人民幣241.69億元)，及其他借款其中人民幣19.82億元(2024年12月31日：人民幣19.08億元)，乃以若干土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和一間合營企業的股權作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以該等附屬公司股份作抵押。

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

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

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

貨幣風險

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

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

借款成本

於2025年，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣35.86億元，較2024年的人民幣43.19億元下降17.0%，該下降主要是由於2025年平均借款結餘下降。本集團於年內的實際借貸利率為7.34%(2024年：8.02%)。

或然負債及財務擔保

本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2025年12月31日，未完結擔保額為人民幣276.43億元(2024年12月31日：人民幣348.43億元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接收相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構償還失責買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

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

本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣124.46億元(2024年12月31日：人民幣134.04億元)的貸款提供若干擔保。於2025年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣112.20億元(2024年12月31日：人民幣114.08億元)。

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

承擔

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

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

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

於2025年6月23日，廣東雅新產業投資有限公司(「雅新投資」，本公司之全資附屬公司)與廣東省食品進出口集團有限公司(「省食出集團」)訂立買賣協議，據此雅新投資有條件同意出售而省食出集團有條件同意購買廣東珠江橋生物科技股份有限公司(「目標公司」)35,522,798股股份(佔目標公司約21.1632%的股權)，代價為人民幣191,219,220元；及雅新投資與目標公司

訂立回購協議，據此雅新投資有條件同意出售而目標公司有條件同意以定向減資方式回購目標公司7,949,410股股份(佔目標公司約4.7360%的股權)，代價為人民幣42,791,700元。於買賣協議及回購協議項下之交易完成後，本集團將不會持有目標公司的任何股份。

除上文所披露者外，於期內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本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，以及本公司日期為2025年6月30日、2025年8月4日、2025年9月30日及2025年12月31日的公告，內容有關(其中包括)本公司為減輕其流動性問題而作出的行動計劃。

如日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告所載，鑒於本公司面臨的流動性壓力，本公司於2024年5月13日到期的寬限期後尚未支付於2025年到期4.83億美元的6.05%優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)的有關利息，並預期無能力履行其境外債務項下的所有付款義務。未能支付相關債務或會導致本公司的債權人要求加速償還債務。

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

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

本公司將根據香港聯合交易所有限公司(「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。

報告期後事項

於2026年3月5日，本公司之附屬公司玉林市新滔環保科技有限公司(「賣方」)與玉林溢華環保科技有限公司(「買方」)訂立意向協議書，據此，買方有意以現金向賣方收購土地、廠房等不動產，以及設備、管網、在建工程等運營固定資產(「目標資產」)。

於2026年3月27日，賣方與買方訂立正式協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標資產，代價為人民幣11.5億元。

本公司董事認為，正式協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。據本公司董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

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

除上文所披露外，於報告期後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

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

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

物業發展預售

年內，本集團連同其合營企業及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣85.7億元，對應累計預售建築面積為93.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣9,129元。

物業管理

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

展望

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

股息

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

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司訂於2026年5月19日(星期二)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	： 2026年5月13日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2026年5月14日(星期四)至 2026年5月19日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	： 2026年5月19日(星期二)

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2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了風險管理、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2025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。經查詢後，本公司董事已各自向本公司確認彼於截至2025年12月31日止年度內完全遵守董事證券交易守則。

遵守企業管治守則

截至2025年12月31日止年度內，本公司一直遵守年內生效的上市規則附錄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(「**主席**」)兼本公司總裁(「**總裁**」)。鑒於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於為本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。此外，由於本公司的主要決策(包括但不限於本集團進行重大交易及企業管治)均需全體董事會成員討論及批准，因此董事會相信其他董事會成員有足夠權力審查及／或監督主席及總裁行使權力。考慮到本公司已實施的企業管治措施，董事會認為有關安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

購入、出售或贖回上市證券

廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「**番禺雅居樂**」)人民幣5億元初始票面利率為6.5%於2028年到期的重組類置換債券(公司債券代號：242678)(「**重組置換債券**」)(其於2025年3月28日起在上海證券交易所上市)全數置換番禺雅居樂於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115100)(「**公開債券I**」)。公開債券I於2025年4月8日除牌。於2025年7月2日，番禺雅居樂已按本金加應計利息的代價贖回人民幣5千萬元重組置換債券。

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

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

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

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

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

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2025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，董事會由八名成員組成，即陳卓林先生*(主席兼總裁)、岳元女士*、陳卓雄先生**、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，2026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2025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。