

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。



截至二零二五年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

業績摘要

- 本集團(包括其合營公司和聯營公司)持續堅持落實保交付，於2023年至2025年期間，共完成交付住宅超過12萬套。
- 協議銷售總額為人民幣263.10億元，同比下降25%。
- 營業額為人民幣148.37億元，同比下降37%。年內本集團積極推動業務轉型，輕資產業務收入佔比增加，其中物業管理及相關服務和其他房地產相關業務的收入佔比提升至41%。
- 毛虧為人民幣105.83億元。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣67.56億元，2024年本公司擁有人應佔虧損為人民幣186.24億元。年內溢利主要是由於本集團完成境外債務重組及境內債務重組取得重大進展錄得的非現金收益所致。
- 年內本集團相關債務重組取得重大進展，貸款總額下降至人民幣508.52億元，權益總額上升至人民幣18.99億元。

董事局欣然宣佈本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績。

年度業績回顧

受國內房地產市場持續低迷的影響，截至2025年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣148.37億元，較去年下降約37%；毛虧為人民幣105.83億元(2024年：人民幣3.98億元)，毛虧率為71%(2024年：毛虧率2%)。本公司擁有人應佔溢利為人民幣67.56億元，每股基本及攤薄溢利分別為人民幣0.660元及人民幣0.503元。

市場回顧及展望

2025年是房地產行業深度築底、破繭轉型的考驗之年。中央及地方政策持續釋放積極信號，致力推進市場止跌回穩，行業整體仍處於低位運行的調整期。2025年，全國房地產開發投資人民幣82,788億元，同比下降17.2%；新建商品房銷售面積88,101萬平方米，同比下降8.7%；新建商品房銷售額人民幣83,937億元，同比下降12.6%。投資與銷售數據的持續承壓，反映出行業風險出清仍需時日，企業模式轉型與優勝劣汰進入更為深刻階段。

展望2026年，政策將從需求側、供給側和制度建設三方面協同發力，著眼行業長遠健康發展。需求側將聚焦滿足剛性需求和多樣化改善性住房需求；供給側將聚焦嚴控增量、盤活存量、提升質量。與此同時，市場也將加快構建基础性制度，包括推行房地產開發項目公司制、融資主辦銀行制，並逐步推進商品房現房銷售制，促進行業健康平穩轉型。多元需求將驅動行業轉型，為存量改造、專業化運營及資產證券化等領域創造廣闊市場空間。在此背景下，房地產行業正加速從開發銷售模式向持有運營與綜合服務深度轉型。

財務回顧

營業額

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2025年	2024年	變動
物業開發	8,480	17,273	-51%
物業投資	292	321	-9%
物業管理及相關服務	2,641	2,710	-3%
其他房地產相關業務	3,424	3,337	3%
合計	14,837	23,641	-37%

本集團2025年營業額較2024年的人民幣236.41億元下降約37%至人民幣148.37億元。其中，物業開發業務的營業額約佔總營業額的57%(2024年：73%)。於2025年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為18%，34%，4%，25%，13%及6%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

其他房地產相關業務包括建築建造全產業鏈服務、養老服務、輕資產代建業務、數據地產等業務。

銷售成本

於2025年，本集團總銷售成本較2024年的人民幣240.39億元上升約6%至人民幣254.20億元。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2025年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)為每平方米約人民幣6,400元(2024年：每平方米人民幣6,300元)；年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣4,800元，較2024年的每平方米5,200元有所下降。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

毛虧

本年度毛虧為人民幣105.83億元(2024年：人民幣3.98億元)。毛虧率為71%(2024年：2%)。本年度錄得毛虧主要是由於2025年國內整體房地產市場仍持續調整導致，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

於2025年，利息及其他收入較2024年的人民幣7.00億元下降約14%至人民幣6.02億元，下降主要原因是由於年內利息收入減少。

於2025年，本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣51.87億元(2024年：人民幣46.51億元)，錄得其他虧損(淨額)的主要原因是年內國內房地產市場仍處於深度調整，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的訴訟及其他或然負債撥備、按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具的公平值損失及商譽減值虧損。

債務重組收益

於2025年，本集團錄得債務重組收益為人民幣468.72億元(2024年：無)。該一次性及非現金收益是來源於年內本集團完成境外債務重組及境內債務重組取得重大進展。

投資物業重估

於2025年，受國內整體房地產市場處於深度調整影響，本集團確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣12.79億元(2024年：人民幣7.47億元)。

營運費用

2025年的銷售和市場推廣費用為人民幣7.30億元(2024年：人民幣7.10億元)，較去年增加約3%。年內該費用增加主要是由於2025年有數個新項目入市導致。該等成本佔2025年協議銷售總額約2.8%(2024年：2.0%)。

2025年的行政費用下降至人民幣14.65億元(2024年：人民幣16.30億元)，約佔2025年營業額9.9%(2024年：6.9%)。本集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

預期信貸虧損模式下的減值損失淨額

於2025年，本集團錄得預期信貸虧損模式下的減值損失淨額人民幣189.38億元(2024年：人民幣76.99億元)。該費用為年內本集團對貿易及其他應收款項計提的預期信貸虧損撥備及對財務擔保計提撥備。

財務費用

於2025年，本集團加權平均利率由2024年的5.36%(經重述)上升至7.23%，該變動主要是受債務重組對財務費用和貸款金額的影響。年內本集團已付或應計的總利息開支下降至人民幣50.01億元(2024年：人民幣53.98億元(經重述))。其中人民幣36.57億元(2024年：人民幣36.88億元(經重述))因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2025年，本集團錄得企業所得稅和遞延稅項的稅務抵免為人民幣4.29億元(2024年：稅務費用人民幣3.29億元)，錄得稅務抵免金額主要是由於年內營業額下降及錄得毛虧等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2025年金額為人民幣2.34億元(2024年：稅務抵免人民幣8.34億元)，該變動主要是由於2024年部分項目先前確認的土地增值稅撥回所致。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

2025年本公司擁有人應佔溢利為人民幣67.56億元(2024年：虧損人民幣186.24億元)。報告期內錄得溢利主要是由於本集團完成境外債務重組及境內債務重組取得重大進展錄得的非現金收益所致。撇除前述一次性債務重組收益的影響後，本集團於2025年應錄得本公司擁有人應佔虧損，其主要歸因於(i)國內的整體房地產市場近幾年的持續調整，導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降。

財務資源及流動資金

於2025年12月31日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣60.23億元，其中約99.7%(2024年12月31日：99.0%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為0.91。於2025年，我們積極開展流動性風險化解工作，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營和償還債務。

於2025年12月31日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為2,361%。資本結構改善主要是由於2025年本集團完成境外債務重組並取得境內債務重組的重大進展，錄得收益增加，導致權益總額增加及貸款總額下降。2026年，隨著國內寬鬆的房地產政策紅利釋放，我們也將繼續積極化解債務風險，持續專注物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2025年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2024年 12月31日 (經重述)	佔貸款總額 的百分比 (經重述)
1年內到期	24,815	49%	65,935	67%
1年至2年內到期	6,010	12%	13,489	14%
2年至5年內到期	4,172	8%	13,285	13%
5年以上到期	15,855	31%	5,664	6%
合計	<u>50,852</u>	<u>100%</u>	<u>98,373</u>	<u>100%</u>

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2025年，物業開發業務的營業額下降約51%至人民幣84.80億元(2024年：人民幣172.73億元)，交付可售樓面面積亦相應地由2024年約1,507,000平方米下降41%至2025年約886,000平方米。不包括車位銷售，2025年平均入賬銷售價格下降至每平方米約人民幣10,700元(2024年：每平方米人民幣12,600元)，主要是由於2025年位於一線城市的項目結轉較少。

2025年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	40	1,523	26,300
	太原	311	31,688	9,800
	秦皇島	192	13,212	14,500
	廊坊	800	59,570	13,400
		1,343	105,993	12,700
環渤海區域	天津	592	35,673	16,600
	青島	64	8,411	7,600
	濟南	1,777	209,570	8,500
	大連	132	16,105	8,200
	瀋陽	110	10,317	10,700
		2,675	280,076	9,600
華東區域	蘇州	6	736	8,200
	宿遷	1	71	14,100
	溫州	92	6,370	14,400
		99	7,177	13,800

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華南區域	深圳	1,120	46,084	24,300
	廣州	286	20,307	14,100
	茂名	1	200	5,000
	福州	113	8,946	12,600
	佛山	1	90	11,100
	江門	131	18,456	7,100
	中山	283	35,160	8,000
	湛江	124	23,674	5,200
		2,059	152,917	13,500
華中區域	武漢	337	27,516	12,200
	南昌	7	927	7,600
	贛州	592	83,166	7,100
		936	111,609	8,400
華西區域	成都	279	23,576	11,800
	重慶	41	3,040	13,500
	西安	7	324	21,600
	貴陽	97	14,615	6,600
		424	41,555	10,200
	其他項目	740	73,105	10,100
小計(不包含車位)		8,276	772,432	10,700
車位(各項目)		204	113,234	1,800
合計		8,480	885,666	9,600

協議銷售

受國內房地產整體持續調整的影響，本集團及其合營公司和聯營公司截至2025年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣263.10億元，較2024年的人民幣351.60億元下降約25%。2025年全年的協議銷售樓面面積下降約28%至2,143,000平方米(2024年：2,996,800平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升至每平方米約人民幣13,800元(2024年：每平方米人民幣12,800元)，該上升主要是由於2025年有較多位於一線城市項目入市。

2025年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	2,186	100,000	21,900
	石家莊	9	2,300	3,900
	太原	206	21,100	9,800
	秦皇島	393	32,500	12,100
	廊坊	270	27,300	9,900
	張家口	2	1,400	1,400
	晉中	100	16,200	6,200
		3,166	200,800	15,800
環渤海區域	天津	2,797	209,700	13,300
	青島	36	6,000	6,000
	濟南	1,549	108,800	14,200
	大連	54	6,900	7,800
	瀋陽	27	2,100	12,900
	長春	40	7,400	5,400
		4,503	340,900	13,200

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華東區域	上海	1,017	31,800	32,000
	蘇州	67	6,400	10,500
	無錫	648	32,500	19,900
	常州	42	4,700	8,900
	溫州	383	17,500	21,900
	金華	23	3,400	6,800
	揚州	2	300	6,700
	鎮江	277	35,600	7,800
	宿遷	149	23,500	6,300
		2,608	155,700	16,800
華南區域	深圳	7,858	144,800	54,300
	廣州	70	5,800	12,100
	福州	65	5,300	12,300
	佛山	258	18,800	13,700
	廈門	241	13,100	18,400
	茂名	14	6,800	2,100
	江門	81	10,900	7,400
	中山	470	47,700	9,900
	湛江	38	6,300	6,000
	三亞	120	4,200	28,600
		9,215	263,700	34,900
華中區域	武漢	356	22,100	16,100
	鄭州	762	72,600	10,500
	合肥	31	10,800	2,900
	長沙	342	39,100	8,700
	南昌	31	5,300	5,800
	贛州	189	25,000	7,600
		1,711	174,900	9,800

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華西區域	成都	224	16,300	13,700
	重慶	83	17,600	4,700
	西安	446	29,300	15,200
	昆明	7	2,300	3,000
	貴陽	1,182	207,700	5,700
	烏魯木齊	118	12,100	9,800
	蘭州	72	18,100	4,000
	西寧	201	22,400	9,000
	西雙版納	44	5,500	8,000
	保山	1,872	378,400	4,900
		4,249	709,700	6,000
	其他項目	105	10,400	10,100
小計(不包含車位)		25,557	1,856,100	13,800
車位(各項目)		753	286,900	2,600
合計		26,310	2,143,000	12,300

土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營公司和聯營公司於2025年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,762,400平方米和2,343,000平方米，較2024年分別下降32%和44%。

於2025年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備下降至約27,051,000平方米(2024年12月31日：31,072,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至約14,160,000平方米(2024年12月31日：16,464,000平方米)。於2025年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,100元(2024年12月31日：每平方米人民幣6,200元)。

於2025年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
北京區域	北京	國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	3	51.00%		
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	176	50.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	79	25.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	88	40.00%		
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%		
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	8	100.00%		
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%		
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	38	11.10%		
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	40	85.72%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	47	58.00%		
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	56	31.00%		
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	102	21.00%		
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	13	100.00%		
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%		
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	12	20.00%		
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	42	51.00%		
		維晟中心	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%		
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%		
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	27	50.00%		
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	96	50.00%		
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%		
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%		
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	52.15%		
					5,107	4,073	2,605		
			石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109	88.89%
				稿城物流項目	石家莊市稿城區	54	-	54	64.30%
				萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	29	38.35%
			316	250	192				

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	-	125	52.15%
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	45	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	116	36.21%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.21%
				2,228	1,339	1,651	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,058	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	18	52.15%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,138	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	64.30%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	-	73	29.16%
				2,415	1,246	1,270	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	3	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	748	30.85%
				13,774	9,851	7,527	
環渤海區域	天津	京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	207	176	29	49.98%
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	-	87	52.15%
		未來城	天津市北辰區	2,579	2,013	1,346	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	7	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	64	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	15	52.15%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	410	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				5,013	3,636	2,341	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	1	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	5	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	16	100.00%
				592	432	22	
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	328	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	95	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	145	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	18	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	100	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	1	38.95%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	45	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	1,565	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	545	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	1	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	194	100.00%
				2,036	1,808	856	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市沈北新區	400	313	246	60.00%
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	3	100.00%
				447	345	249	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	216	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				12,307	9,683	5,288	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	53	52.15%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	-	66	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	922	588	481	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
				1,260	748	616	
蘇州	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	47	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	2	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	68	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	10	45.60%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
				914	710	204	
無錫	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	52	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	25	21.66%
				407	311	77	
常州	常州	愛琴海購物公園	常州市武進區	197	-	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	48	52.15%
				705	374	245	
溫州	溫州	愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	-	82	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	10	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	10	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	138	41.36%
				530	300	240	
揚州	揚州	美居生活廣場	揚州市邗江區	81	-	81	52.15%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				548	348	548	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	123	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	311	50.00%
	宿遷	沭陽天鉞 天鉞	宿遷市沭陽縣	545	407	33	100.00%
			宿遷市宿城區	484	411	182	14.08%
				1,029	818	215	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
				6,306	4,235	2,714	
華南區域	深圳	遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	75	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	29	100.00%
		遠洋163項目	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	80.00%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
					1,379	1,070	779
廣州	東灣 芙蓉墅 遠洋天成 遠洋風景	廣州市增城區	141	96	8	40.00%	
		廣州市花都區	179	87	2	51.00%	
		廣州市增城區	76	48	8	100.00%	
		廣州市增城區	133	96	10	100.00%	
			529	327	28		
福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	33	100.00%	
佛山	漫悅灣 風景 天成	佛山市三水區	207	192	46	100.00%	
		佛山市順德區	80	63	39	49.00%	
		佛山市南海區	140	107	71	50.00%	
			427	362	156		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	41	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	148	100.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	28	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	32	100.00%
				307	234	60	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	807	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	107	100.00%
				1,353	1,171	914	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	162	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
				5,413	4,261	2,398	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	52.15%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	-	112	64.30%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	14.87%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	99	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	97	70.00%
				2,680	1,739	781	
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	56	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	38.88%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	14	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
榮府		鄭州市新鄭市	156	101	118	23.64%	
遠洋瑞林宸章	鄭州市管城回族區	299	198	299	100.00%		
遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%		
			1,536	1,163	1,059		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	合肥	遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	31	70.00%
				304	263	135	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	-	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	448	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	999	
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	6	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	11	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	31	52.15%
				429	346	48	
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	82	53.59%
				7,266	5,216	3,104	
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	61	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	-	193	38.88%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	29.16%
				568	233	319	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	18	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	34	56.10%
				924	720	75	
	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	-	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	373	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	31	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,332	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	71.66%
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	71.66%
				321	306	183	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	90	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	297	120	297	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	36	-	36	26.60%
				598	330	434	
	烏魯木齊	天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	171	28.97%
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	264	31.29%
	柳州	愛琴海購物公園 天悅	柳州市魚峰區 柳州市魚峰區	85 357	- 251	85 106	76.55% 76.55%
				442	251	191	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園 天鉞 天關	西寧市海湖新區 西寧市城中區 西寧市城西區	121 1,278 311	- 1,018 254	121 512 117	76.55% 41.72% 76.55%
				1,710	1,272	750	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	153	26.07%
	保山	青華海Park ¹	保山市隆陽區	2,704	1,751	1,803	26.07%
				10,744	7,456	5,954	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				66	57	66	
合計				55,876	40,759	27,051	

附註1：於2025年新納入的土地儲備項目。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

投資物業

於2025年，來自物業投資的營業額減少約9%至人民幣2.92億元(2024年：人民幣3.21億元)。於2025年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過23個經營中投資物業。其中，武漢遠洋里和宿遷遠洋未來廣場分別於2025年4月和9月開業，成為當地熱門的打卡點；此外，多個北京商寫項目亦將於2026年入市。

於2025年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	93%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	48%	65%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	49,000	32,000	2,000	-	15,000	53%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	78%	100%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	69%	100%
沅陽遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市沅陽縣	39,000	-	39,000	-	-	100%	100%
遠洋里(武漢)	武漢市漢陽區	19,000	-	19,000	-	-	100%	70%
遠洋未來廣場(贛州)	贛州市南康區	49,000	-	49,000	-	-	95%	54%
其他項目		22,000	5,000	-	-	17,000		
小計		457,000	238,000	169,000	-	50,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	96%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	91%	12%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	80%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	81%	29%
生態城遠洋未來廣場(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	95%	52%
遠洋樂堤港(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	94%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	90%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	98%	64%
遠洋未來廣場(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	74%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	62%	61%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	59%	30%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	95%	60%
遠洋未來廣場(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	93%	26%
遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市宿城區	54,000	-	54,000	-	-	54%	14%
遠洋德呈樂堤港(福州)	福州市倉山區	95,000	-	95,000	-	-	97%	31%
其他		2,009,000	257,000	135,000	1,592,000	25,000		
小計		3,026,000	528,000	730,000	1,592,000	176,000		
合計		3,483,000	766,000	899,000	1,592,000	226,000		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

完成相關境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2024年7月18日、2025年2月3日、2025年2月6日、2025年2月19日及2025年3月27日的公告(統稱「**境外債務公告**」)，內容有關(其中包括)本集團相關境外債務之整體債務管理(「**境外債務重組**」)。

誠如境外債務公告所載，於2025年3月27日，各項境外債務重組條件均已獲達成，且境外債務重組生效日期於同日落實(「**重組生效日期**」)。境外債務重組涉及於重組生效日期向範圍內債權人分發對價後，解除及免除範圍內債務項下範圍內債權人的所有債權(金額為約**6,315**百萬美元)，對價包括(a)本金總額為約**2,200**百萬美元的新債務(包括新貸款及新票據)，及(b)強制可轉換債券及／或新永續證券，本金總額合計約**4,115**百萬美元。

境外債務重組成功實施後，本集團的槓桿降低約**40**億美元，資產負債結構得到顯著改善，同時大幅緩解了境外流動性壓力。

有關境外債務重組的進一步詳情，請參閱境外債務公告。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期均為2025年5月9日、2025年5月30日、2025年6月12日、2025年6月19日、2025年7月10日、2025年7月18日、2025年7月28日、2025年8月1日、2025年8月14日、2025年11月26日及2026年2月4日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「**境內公開市場債務公告**」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，為推進後續可持續經營，根據遠洋控股現狀，本集團計劃為若干境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具(統稱「**標的債券**」)持有人提供整體重組方案，對標的債券本金和利息償付安排作出調整，並提供現金購回、股票經濟收益權、資產抵債等多種清償選項。遠洋控股會通過召開債券持有人會議的形式推進標的債券重組，上述重組方案最終以債券持有人會議通知所載的議案為準。為做好相關債券後續償付安排，保證公平信息披露，保護廣大債券投資者的利益，遠洋控股存續的七支公司債券(統稱「**公司債券**」)於2025年8月15日上海證券交易所開市起停牌。

停牌期間，已召集該等公司債券持有人會議並於會上表決通過相關債券重組的議案，而該等公司債券已自2025年11月27日上海證券交易所開市起復牌。根據相關債券持有人會議結果的公告，相關方後續將按順序啟動現金購回選項、股票經濟收益權選項、資產抵債選項(住宅項目收益抵債和商業項目收益抵債)，具體安排以遠洋控股後續公告為準。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2025年12月31日止財務年度的期後重大事件

除上文「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本全年業績公告中的經審核綜合財務報表附註13所披露外，於本全年業績公告日期，截至2025年12月31日止財務年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。

本集團截至2025年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
營業額	4	14,837,433	23,640,619
銷售成本	5	(25,420,491)	(24,038,814)
毛虧		(10,583,058)	(398,195)
利息及其他收入		601,560	699,676
其他虧損—淨額	6	(5,187,499)	(4,651,287)
投資物業公平值變動		(1,279,398)	(746,505)
銷售及市場推廣費用	5	(730,361)	(710,007)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	5	(18,938,387)	(7,698,585)
行政費用	5	(1,465,467)	(1,629,734)
經營虧損		(37,582,610)	(15,134,637)
債務重組收益		46,871,652	—
財務費用	7	(3,657,491)	(3,687,788)
分佔合營企業業績		(2,000,591)	(833,635)
分佔聯營公司業績		(227,718)	164,647
除所得稅前溢利／(虧損)		3,403,242	(19,491,413)
所得稅抵免	8	195,331	504,425
年度溢利／(虧損)		3,598,573	(18,986,988)
應佔：			
本公司擁有人		6,756,387	(18,623,957)
非控制性權益		(3,157,814)	(363,031)
		3,598,573	(18,986,988)
年內本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) (以人民幣為單位)			
每股基本盈利／(虧損)	9	0.660	(2.445)
每股攤薄盈利／(虧損)	9	0.503	(2.445)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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 (經重述)
年度溢利／(虧損)	3,598,573	(18,986,988)
其他全面收益／(虧損)，除稅後		
後續不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值變動，除稅後	16,561	(90,940)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	152,088	(478,136)
享有按權益法入賬的投資的其他全面虧損份額	(80,669)	(227,739)
年度其他全面收益／(虧損)	87,980	(796,815)
年度全面收益／(虧損)總額	3,686,553	(19,783,803)
應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	6,853,649	(19,483,226)
非控制性權益	(3,167,096)	(300,577)
年度全面收益／(虧損)總額	3,686,553	(19,783,803)

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,080,433	3,324,732
使用權資產		1,163,210	1,501,265
土地使用權		77,904	179,062
無形資產		198,207	309,670
商譽		541,559	1,233,053
投資物業		13,119,513	13,204,011
於合營企業之權益		11,163,095	13,315,357
於聯營公司之權益		2,748,745	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產		469,147	693,897
按公平值計入損益的金融資產		2,458,311	3,662,917
貿易及其他應收款項及預付款項	11	4,695,970	6,725,443
遞延所得稅資產		2,313,970	2,133,907
非流動資產總額		41,030,064	50,234,407
流動資產			
發展中物業		34,308,718	40,901,782
存貨(按成本)		972,787	1,152,367
可收回土地發展成本		554,178	1,295,282
已落成待售物業		19,019,881	25,098,776
按公平值計入損益的金融資產		11,366	53,277
貿易及其他應收款項及預付款項	11	48,998,181	57,775,129
合約資產		56,965	65,674
受限制銀行存款		4,470,272	2,922,791
現金及現金等價物		1,552,758	1,905,661
流動資產總額		109,945,106	131,170,739

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

	於12月31日	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
流動負債		
貸款	24,814,907	65,935,047
租賃負債	127,268	140,186
貿易及其他應付款項	12 52,196,683	50,875,469
合約負債	18,204,883	14,263,642
應付所得稅	12,601,376	12,115,304
衍生金融工具	238,000	-
撥備	12,609,818	5,028,329
流動負債總額	120,792,935	148,357,977
流動負債淨額	(10,847,829)	(17,187,238)
總資產減流動負債	30,182,235	33,047,169
非流動負債		
貸款	26,036,724	32,437,489
租賃負債	1,286,896	1,626,530
貿易及其他應付款項	12 165,814	47,762
遞延所得稅負債	793,842	1,397,545
非流動負債總額	28,283,276	35,509,326
資產／(負債)淨額	1,898,959	(2,462,157)
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,130,087	27,329,232
永續證券	1,038,891	-
其他儲備	(4,131,243)	(8,918,260)
累計虧損	(24,671,493)	(31,070,263)
非控制性權益	366,242	(12,659,291)
	1,532,717	10,197,134
權益總額	1,898,959	(2,462,157)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

綜合財務報表附註

1. 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

除另有陳述外，綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。綜合財務報表已於2026年3月27日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

截至2025年及2024年12月31日止年度的相關財務資料已載入本2025年年度業績公告，並不構成本公司就該等年度的法定年度綜合財務報表，惟屬於自該等財務報表得出的資料。有關須根據香港公司條例第436條予以披露的該等法定財務資料之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處遞交截至2024年12月31日止年度的財務報表，並將儘快遞交截至2025年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已呈報本集團於兩個年度的財務報表。截至2025年及2024年12月31日止年度的核數師報告不發表意見，並無提述該核數師在不就該報告作發表意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。有關詳情，請參閱「獨立核數師報告摘要」分節。

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整

2.1 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(第622章)要求編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收益的金融資產(按公平值入賬)作出修訂。

根據香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

截至2025年12月31日止年度，經剔除債務重組收益約人民幣468.7億元後，本集團錄得淨虧損約人民幣432.7億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣108.5億元。本集團於2025年12月31日的借款總額約為人民幣508.5億元，其中流動借款約為人民幣248.1億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣15.5億元。

於2025年12月31日，本集團尚未根據預定還款日期償還本金總額約為人民幣157.9億元的借款(包括銀行借款及其他借款，但不包括債券)。本集團尚未根據預定還款日期償還本金總額約為人民幣33.9億元的境內債券。截至綜合財務報表批准日期，本集團仍在與債權人就調整該等債務的還款安排進行溝通。

此外，本集團涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，本集團已計提撥備。

截至2025年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致中國房地產開發商(包括本集團)的銷售額下降，流動資金壓力增加。

本集團內部資金日益收緊，及由於獲得外部融資的渠道有限，本集團為其建築項目融資方面面臨困難。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的不明朗復甦時機為本集團帶來了額外的重大不確定性。對本集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他貸款進行再融資的難度加大。

鑒於上述情況，本公司董事(「董事」)已仔細考慮本集團自2025年12月31日起未來十八個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並已相應地制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於以下內容：

- 一 於年內，本集團全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「遠洋控股」)發行的部分境內債券(「境內債券」)的重組方案已於相關債券持有人會議上審議通過，據此調整境內債券本金及利息的還款安排，還款期限延長5.5至10年，歷史累計未付利息及未來利息的年利率均調低至1%，並提供現金回購、權益經濟收益權、實物抵債等重組方案選項(「境內債務重組」)。下一步，遠洋控股將根據債券持有人會議決議的相關規定，協調債券持有人根據其持有的境內債券金額選擇及分配重組方案下的選項；

- 於2025年3月27日，本集團的境外債務重組生效。根據境外債務重組，境外債權人已全數解除本集團總額約63.8億美元的境外債務重組範圍內現有債務及若干銀行借款，以換取發行新貸款及新票據(「新債務」)、新強制可轉換債券及／或新永續證券；
- 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；
- 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源(如資產處置)；
- 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務關係，包括與他們就付款安排達成協議，並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；及
- 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出。

董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年12月31日起至少十二個月內到期的義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃和措施的成功結果，包括：

- 一 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 一 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；及
- 一 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；成功實施其業務戰略和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

該等事件或情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘本集團未能達致以上所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，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。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

2.2 過往年度調整

背景

2019年6月及2019年12月，本公司的全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「該公司」)分別與陝西省國際信託股份有限公司(「陝西省國際信託」)及昆侖信託有限責任公司(「昆侖信託」)簽訂永續債投資合約，本集團據此將發行永續債(「永續債」)取得資金總額約人民幣23.59億元，並根據投資合約於本集團財務報表中計入非控制性權益。其後，該公司於2023年10月及2023年12月與陝西省國際信託簽訂了若干補充協議；及於2023年4月及2023年6月與昆侖信託簽訂了若干補充協議。2024年7月及2025年5月，該公司分別收到了陝西省國際信託有關要求解除有關永續債投資合約、催收有關應付款項的通知函。2024年9月，該公司收到昆侖信託向北京仲裁委員會提交的要求償還應付未付款項等的仲裁申請書。2025年3月，北京仲裁委員會作出裁決，裁決該公司需向昆侖信託支付有關永續債的投資本金、利息及相關費用等。

公司的自查及其對本集團財務報表的影響

基於上述的現時實際情況，結合相關的法律文件條款，管理層認為，該永續債使本集團承擔了不可避免的歸還本金及支付利息的合約義務，已不符合確認為權益工具的條件，因此管理層將截至2024年12月31日總額約人民幣26.79億元的永續債(含發行金額約人民幣23.59億元及利息3.20億元)，由非控制性權益調整至借款，相應調整了2025年度期初數以及比較報表的期初數。下表披露本公司對截至2024年12月31日止年度的綜合損益表及2024年1月1日、2024年12月31日的綜合財務狀況表中各項所作的調整，以更正若干已識別之過往期間差錯：

	截至2024年 12月31日 止年度 的影響 人民幣千元
財務費用的增加	(99,363)
除所得稅前虧損的增加	(99,363)
年內虧損增加	(99,363)
非控制性權益年內虧損增加	<u>(99,363)</u>

	2024年 12月31日 的影響 人民幣千元
流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	<u>320,159</u>
權益總值減少	(2,679,159)
非控制性權益權益總值減少	<u><u>(2,679,159)</u></u>

	2024年 1月1日 的影響 人民幣千元
流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	<u>220,796</u>
權益總值減少	(2,579,796)
非控制性權益權益總值減少	<u><u>(2,579,796)</u></u>

誠如上述，有關重述將導致本集團截至2024年12月31日止年度的虧損進一步擴大至人民幣189.87億元，對每股基本虧損和每股攤薄虧損金額沒有影響，而2024年年初及2024年年末的權益總值將分別變為人民幣182.12億元及人民幣-24.62億元。

除上述外，管理層確認上述重述對本集團日後之綜合財務報表並無持續影響。

3. 會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性
對香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號說明性示例的修訂	財務報表中的不確定性披露

該等上述修訂對過往期間確認的金額或披露概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

香港會計師公會已經發出若干於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，而本集團已經決定不提前採用。

以下修訂於2026年1月1日或之後開始的期間生效：

- 金融工具的分類及計量(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂)
- 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷(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號的修訂)
- 涉及依賴自然能源生產電力的合約(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂)

以下準則及修訂於2027年1月1日或之後開始的期間生效：

- 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19號，並無公眾問責性之附屬公司：披露
- 香港詮釋第5號的修訂，財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

以下修訂的生效日期待定：

- 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入(香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂)

本集團目前正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則的影響。除下文所述者外，該等新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則已進行初步評估，並預期將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節的同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，該準則更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基礎。香港財務報告準則第18號頒佈後，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用之修訂。此外，已對其他香港財務報告準則作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前並無計劃提前採納香港財務報告準則第18號。

4. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展、物業管理及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

本集團經營的其他業務主要包括養老服務及輕資產代建等。由於該等銷售額並未列入提供予本公司執行董事的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支及債務重組收益。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為總財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供截至2025年及2024年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展									
	北京 區域	環渤海 區域	華東 區域	華南 區域	華中 區域	華西 區域	物業 投資	物業 管理	所有其他 分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2025年12月31日止年度										
總營業額	1,632,832	2,859,936	378,133	2,105,015	1,074,957	438,000	307,702	2,724,158	4,352,704	15,873,437
分部間營業額	(960)	(1,067)	(1,257)	(14)	(5,954)	-	(15,284)	(82,700)	(928,768)	(1,036,004)
營業額(來自外部客戶)	1,631,872	2,858,869	376,876	2,105,001	1,069,003	438,000	292,418	2,641,458	3,423,936	14,837,433
分部經營(虧損)/溢利	(912,113)	(1,332,635)	(3,145,853)	(3,803,239)	(3,161,897)	(774,058)	152,565	(1,562,214)	(16,470,955)	(31,010,399)
折舊及攤銷(附註5)	(18,349)	(169)	(127)	(889)	(254)	(41)	(57)	(44,325)	(294,466)	(358,677)
截至2024年12月31日止年度										
總營業額	1,681,408	3,720,102	5,098,645	2,945,443	2,304,919	1,536,642	327,033	2,840,029	5,449,825	25,904,046
分部間營業額	(4,734)	(3,823)	(5,625)	(55)	-	-	(5,852)	(130,142)	(2,113,196)	(2,263,427)
營業額(來自外部客戶)	1,676,674	3,716,279	5,093,020	2,945,388	2,304,919	1,536,642	321,181	2,709,887	3,336,629	23,640,619
分部經營(虧損)/溢利	(230,597)	(946,153)	(1,159,464)	(383,902)	(551,737)	(437,113)	149,237	(104,724)	(6,942,914)	(9,607,367)
折舊及攤銷(附註5)	(18,228)	(273)	(106)	(718)	(671)	(431)	(64)	(57,907)	(383,121)	(461,519)
於2025年12月31日										
分部資產總額	15,358,128	11,498,635	2,924,572	20,948,254	12,154,050	6,196,805	13,031,015	2,174,570	47,443,736	131,729,765
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	4,965	8	30	26,963	5	-	722,139	-	15,964	770,074
分部負債總額	7,261,434	10,118,447	4,719,812	20,465,719	5,749,425	3,807,651	1,564,714	1,191,864	42,313,672	97,192,738
於2024年12月31日(經重述)										
分部資產總額	17,610,657	15,111,517	10,060,120	19,054,276	13,487,318	7,225,222	13,176,745	3,752,185	58,054,798	157,532,838
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	1,149	4,104	-	11,883	-	17	106,049	67,214	14,304	204,720
分部負債總額	7,431,003	11,263,040	6,094,619	10,931,467	6,166,325	3,902,851	796,670	1,801,798	35,709,449	84,097,222

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

分部經營虧損與除所得稅前溢利／(虧損)之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
分部經營虧損	(31,010,399)	(9,607,367)
公司財務收入	11	61
公司日常開支	(105,325)	(129,539)
債務重組收益	46,871,652	-
投資物業的公平值變動	(1,279,398)	(746,505)
其他虧損一淨額	(5,187,499)	(4,651,287)
財務費用	(3,657,491)	(3,687,788)
分佔合營企業業績	(2,000,591)	(833,635)
分佔聯營公司業績	(227,718)	164,647
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>3,403,242</u>	<u>(19,491,413)</u>

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
分部資產總額	131,729,765	157,532,838
公司現金及現金等價物	80,771	61,860
於合營企業的權益	11,163,095	13,315,357
於聯營公司的權益	2,748,745	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產	469,147	693,897
按公平值計入損益的金融資產	2,469,677	3,716,194
遞延所得稅資產	2,313,970	2,133,907
綜合財務狀況表內的總資產	<u>150,975,170</u>	<u>181,405,146</u>
分部負債總額	97,192,738	84,097,222
流動貸款	24,814,907	65,935,047
非流動貸款	26,036,724	32,437,489
遞延所得稅負債	793,842	1,397,545
衍生金融工具	238,000	-
綜合財務狀況表內的總負債	<u>149,076,211</u>	<u>183,867,303</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2025年12月31日，位於中國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣31,092,145,000元(2024年：人民幣36,981,430,000元)，位於香港及美國的非流動資產總額分別為約人民幣521,000元(2024年：人民幣872,000元)及約零(2024年：人民幣35,941,000元)。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

5. 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用、預期信貸虧損模式下之減值虧損以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
一 土地使用權	3,800,930	7,948,708
一 資本化利息	642,752	879,662
一 建築相關成本	4,584,998	8,530,938
提供裝修服務成本	1,676,612	1,732,719
直接投資物業支出	92,210	122,857
僱員福利費用	1,950,272	1,904,815
顧問費用	189,372	334,755
核數師酬金	16,706	17,970
一 核數服務	12,649	12,670
一 非核數服務	4,057	5,300
物業、機器及設備折舊	170,290	181,323
使用權資產折舊	132,834	162,956
土地使用權及無形資產攤銷	55,553	117,240
宣傳及市場推廣	651,718	631,029
營業稅及其他徵費	203,551	166,795
預期信貸虧損模式下之減值虧損	18,938,387	7,698,585
一 貿易及其他應收款項之減值虧損	10,457,799	3,922,538
一 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備	8,480,588	3,776,047
發展中物業之減值虧損	5,242,635	1,109,682
已落成待售物業之減值虧損	5,672,623	449,852
可收回土地開發成本之減值虧損	451,253	-
終止確認商譽	-	10,129
辦公費用	68,962	82,418
物業維護費用	1,120,901	1,102,948
能源費用	360,634	315,427
其他	531,513	576,332
	46,554,706	34,077,140

6. 其他虧損—淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
出售於附屬公司權益的虧損	(600,247)	(101,514)
按公平值計入損益的金融資產及 衍生金融工具的公平值變動	(1,375,191)	(1,568,435)
於一間合營企業之權益減值虧損	-	(1,706,630)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(166,262)	(543,639)
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(163,221)	116,710
用於解除合同義務的款項	(1,493)	(122,095)
處置物業、機器及設備的(虧損)/收益	(4,925)	11,534
出售投資物業的收益/(虧損)	11,563	(1,057)
出售土地使用權的虧損	-	(20,637)
物業、廠房及設備減值虧損	(304,691)	-
商譽減值虧損	(691,494)	-
訴訟及其他或然負債撥備	(1,801,326)	(631,410)
匯兌虧損淨額	(62,845)	(70,161)
其他虧損淨額	(27,367)	(13,953)
	<u>(5,187,499)</u>	<u>(4,651,287)</u>

7. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
—銀行貸款	2,095,732	2,113,936
—其他貸款	2,827,618	3,172,742
—租賃負債	78,042	111,472
	<u>5,001,392</u>	<u>5,398,150</u>
減：按年資本化率7.23% (2024年：5.36% (經重述)) 計算的資本化利息	<u>(1,343,901)</u>	<u>(1,710,362)</u>
	<u>3,657,491</u>	<u>3,687,788</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

8. 所得稅抵免

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2025年及2024年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自損益表扣除的所得稅抵免為：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	341,031	405,099
— 中國土地增值稅	234,100	(833,866)
遞延所得稅	(770,462)	(75,658)
	<u>(195,331)</u>	<u>(504,425)</u>

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利／(虧損)扣除有關永續證券的分紅除以年內已發行普通股的加權平均數。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	6,756,387	(18,623,957)
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	(66,579)	-
用作釐定每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>6,689,808</u>	<u>(18,623,957)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>10,130,677</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣)	<u>0.660</u>	<u>(2.445)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有三類潛在攤薄之普通股：購股權、強制可轉換債券及股權經濟利益選擇權。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	6,756,387	(18,623,957)
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	(66,579)	-
股權經濟利益選擇權的利息(人民幣千元)	20,516	-
	<hr/>	<hr/>
用作釐定每股攤薄盈利／(虧損)的溢利／(虧損)(人民幣千元)	6,710,324	(18,623,957)
	<hr/>	<hr/>
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,130,677	7,616,096
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	13,347,170	7,616,096
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣)	0.503	(2.445)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 股息

董事局不建議派付截至2025年及2024年12月31日止年度的期末股息。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	3,151,222	4,443,710
其他應收款項及預付款項(b)	50,542,929	60,056,862
	<hr/>	<hr/>
減：非流動部分	53,694,151	64,500,572
	(4,695,970)	(6,725,443)
	<hr/>	<hr/>
流動部分	48,998,181	57,775,129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	5,503,485	5,435,317
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(2,352,263)</u>	<u>(991,607)</u>
	3,151,222	4,443,710
減：非流動部分	<u>-</u>	<u>-</u>
流動部分	<u><u>3,151,222</u></u>	<u><u>4,443,710</u></u>

提供服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關財務狀況表日期主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於6個月	1,492,778	2,415,321
6個月至1年	815,852	1,303,311
1年至2年	1,615,939	775,069
2年至3年	767,627	566,693
超過3年	<u>811,289</u>	<u>374,923</u>
	<u><u>5,503,485</u></u>	<u><u>5,435,317</u></u>

於2025年12月31日，賬面值約人民幣182,021,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2024年：人民幣349,192,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(991,607)	(779,951)
應收款項減值撥備	(1,400,556)	(233,028)
處置附屬公司	<u>39,900</u>	<u>21,372</u>
於12月31日	<u><u>(2,352,263)</u></u>	<u><u>(991,607)</u></u>

(b) 其他應收款項及預付款項

	於12月31日					
	2025年		2024年		合計	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
借予合營企業委託貸款	271,103	95,208	366,311	2,350,583	58,592	2,409,175
借予聯營公司委託貸款	-	24,510	24,510	-	24,510	24,510
借予第三方委託貸款	878,423	391,107	1,269,530	1,533,356	397,600	1,930,956
應收合營企業款項	25,982,632	1,906,179	27,888,811	23,221,078	1,910,522	25,131,600
應收非控制性權益款項	5,135,239	-	5,135,239	5,132,363	-	5,132,363
應收聯營公司款項	9,602,750	611,696	10,214,446	9,743,545	611,696	10,355,241
應收第三方款項	13,812,922	-	13,812,922	16,313,490	-	16,313,490
	<u>55,683,069</u>	<u>3,028,700</u>	<u>58,711,769</u>	<u>58,294,415</u>	<u>3,002,920</u>	<u>61,297,335</u>
減：減值撥備	<u>(22,088,533)</u>	<u>(2,021,162)</u>	<u>(24,109,695)</u>	<u>(19,821,390)</u>	<u>(63,064)</u>	<u>(19,884,454)</u>
	<u>33,594,536</u>	<u>1,007,538</u>	<u>34,602,074</u>	<u>38,473,025</u>	<u>2,939,856</u>	<u>41,412,881</u>
應收政府款項	653,419	-	653,419	670,058	-	670,058
潛在物業發展項目合作訂金	1,447,812	-	1,447,812	1,447,812	-	1,447,812
出售附屬公司權益應收款項	79,102	3,027,344	3,106,446	79,102	2,993,960	3,073,062
出售合營企業權益應收款項	27,137	-	27,137	337,706	-	337,706
其他應收款項	1,483,676	-	1,483,676	3,061,067	-	3,061,067
	<u>3,691,146</u>	<u>3,027,344</u>	<u>6,718,490</u>	<u>5,595,745</u>	<u>2,993,960</u>	<u>8,589,705</u>
減：減值撥備	<u>(1,342,676)</u>	<u>(78,427)</u>	<u>(1,421,103)</u>	<u>(1,184,736)</u>	<u>(68,757)</u>	<u>(1,253,493)</u>
	<u>2,348,470</u>	<u>2,948,917</u>	<u>5,297,387</u>	<u>4,411,009</u>	<u>2,925,203</u>	<u>7,336,212</u>
預付稅項	6,242,282	2,518	6,244,800	5,916,156	2,061	5,918,217
其他預付款項	3,661,671	736,997	4,398,668	4,531,229	858,323	5,389,552
	<u>9,903,953</u>	<u>739,515</u>	<u>10,643,468</u>	<u>10,447,385</u>	<u>860,384</u>	<u>11,307,769</u>
其他應收款項及預付款項合計	<u>45,846,959</u>	<u>4,695,970</u>	<u>50,542,929</u>	<u>53,331,419</u>	<u>6,725,443</u>	<u>60,056,862</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
貿易應付款項(i)	11,993,239	13,340,695
應計支出	9,378,182	7,542,128
應付合營企業款項(ii)	9,546,278	7,950,594
應付聯營公司款項(ii)	1,371,200	1,009,299
應付非控制性權益款項(ii)	510,247	926,122
應付政府款項	529,544	504,528
其他應付稅項	4,256,457	4,046,311
已收按金	1,478,879	1,617,461
其他應付款項	13,298,471	13,986,093
	52,362,497	50,923,231
減：非流動部分	(165,814)	(47,762)
流動部分	52,196,683	50,875,469

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 主要基於開具發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
6個月內	2,991,851	4,581,262
6個月至1年	1,345,818	899,873
1年至2年	2,439,967	2,542,196
2年至3年	2,013,760	2,501,237
3年以上	3,201,843	2,816,127
	11,993,239	13,340,695

(ii) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

13. 期後事項

2026年3月23日，一名境外債權人同意對本集團所欠全部債務進行豁免，作為交換，本集團向其發行了新票據及新強制可轉換債券。據此，本集團原有約港幣4.00億元(相當於約人民幣3.52億元)的債務已悉數終止確認。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

獨立核數師報告摘要

本公司外聘核數師立信德豪已就本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表在獨立核數師報告不發表意見。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見，由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述與持續經營相關的多重不確定性可能產生的相互影響及其對綜合財務報表的可能累積影響，在所有其他方面，我們認為綜合財務報表乃根據「香港公司條例」妥善編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

截至2025年12月31日止年度，經剔除債務重組收益約人民幣468.7億元後，貴集團錄得淨虧損約人民幣432.7億元，而截至該日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣108.5億元。於2025年12月31日，貴集團的借款總額約為人民幣508.5億元，其中流動借款約為人民幣248.1億元，而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣15.5億元。

於2025年12月31日，貴集團尚未根據預定還款日期償還本金總額約為人民幣157.9億元的借款(包括銀行借款及其他借款，但不包括債券)。貴集團尚未根據預定還款日期償還本金總額約為人民幣33.9億元的境內債券。截至綜合財務報表批准日期，貴集團仍在與債權人就調整該等債務的還款安排進行溝通。

此外，貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已計提撥備。

鑒於上述情況，董事已仔細考慮 貴集團自2025年12月31日起未來十八個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並已相應地積極制定若干計劃及措施，以確保 貴集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使 貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於截至2025年12月31日止年度完成的境外債務重組及境內債務重組取得重大進展，以及綜合財務報表所載的計劃和措施。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，包括但不限於：

- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款； 貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；和
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；成功實施其業務戰略和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

該等事件或情況顯示存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問，因此， 貴集團可能無法於正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘 貴集團未能達至綜合財務報表所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，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。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

核數師就全年業績公告所執行的工作

本集團之核數師立信德豪已同意本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註於本全年業績公告中所列數字，該等數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載之金額一致。立信德豪就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此立信德豪並無對本全年業績公告作出任何核證。

期末股息

董事局不建議派付截至2025年12月31日止年度的期末股息(2024年：無)。

股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東周年大會將於2026年6月29日(星期一)舉行，股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載及向股東發佈。

本公司將於2026年6月24日(星期三)至2026年6月29日(星期一)(包括首尾兩日在內)暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理股份登記手續。為確定可享有出席股東周年大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2026年6月23日(星期二)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。確定股東(惟庫存股份持有人(如有)除外)有權出席股東周年大會並於會上投票的記錄日期為2026年6月29日(星期一)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2025年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規將於本公司截至2025年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內描述)，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就主席及行政總裁之角色作出區分。惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧年度內，董事局以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批一項關連交易(「該交易」)，而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式(代替召開董事局會議)使董事局可以更有效地就該交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)。於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

企業管治守則第C.6.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。委任公司秘書於2025年12月進行，而委任乃根據章程細則以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批。於簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

有關本公司企業管治常規的進一步資料將刊載於本公司截至2025年12月31日止年度之年報的企業管治報告內，該年報將於適當時候向股東發佈。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所及本公司網站刊載之全年業績公告及年報

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。本公司截至2025年12月31日止年度的年報將於適當時候由本公司按照股東選擇收取公司通訊的方式分發予股東及在聯交所及本公司網站刊載。

致謝

董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及全體員工，表示深深的謝意。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： 03377)
「公司秘書」	指	本公司公司秘書
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋控股」	指	北京遠洋控股集團有限公司(前稱遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	指	西雙版納傣族自治州
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 主席
李明

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。