

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED**

**力高地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

#### 財務摘要

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益為人民幣2,398.6百萬元
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度虧損為人民幣3,931.9百萬元
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔虧損為人民幣2,952.9百萬元
- 於二零二五年十二月三十一日的土地儲備為8.1百萬平方米
- 董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：零)

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併業績連同比較數字如下：

## 合併損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	2,398,599	8,200,663
銷售成本		<u>(3,795,727)</u>	<u>(10,902,079)</u>
<b>毛損</b>		<b>(1,397,128)</b>	<b>(2,701,416)</b>
其他收入、收益及虧損淨額	5	(50,361)	(132,492)
銷售及營銷開支		(103,888)	(200,729)
一般及行政開支		(361,684)	(377,175)
投資物業公平值減少		(195,020)	(121,983)
金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)	6	<u>(70,780)</u>	<u>(11,575)</u>
<b>經營虧損</b>		<b><u>(2,178,861)</u></b>	<b><u>(3,545,370)</u></b>
融資收入		4,340	5,692
融資成本		<u>(1,473,745)</u>	<u>(262,213)</u>
融資收入及成本淨額	7	<u>(1,469,405)</u>	<u>(256,521)</u>
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		<u>370</u>	<u>(20,484)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	8	<b>(3,647,896)</b>	<b>(3,822,375)</b>
所得稅(開支)抵免	9	<u>(284,014)</u>	<u>134,109</u>
<b>年內虧損</b>		<b><u>(3,931,910)</u></b>	<b><u>(3,688,266)</u></b>
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司所有者		(2,952,907)	(2,759,631)
— 非控制性權益		<u>(979,003)</u>	<u>(928,635)</u>
		<b><u>(3,931,910)</u></b>	<b><u>(3,688,266)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	<u>(83.14)</u>	<u>(77.70)</u>

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(3,931,910)</u>	<u>(3,688,266)</u>
年內其他全面收益(開支)(扣除稅款)		
其後可能不會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<u>331,641</u>	<u>(283,349)</u>
年內其他全面收益(開支)總額	<u>331,641</u>	<u>(283,349)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,600,269)</u></u>	<u><u>(3,971,615)</u></u>
下列人士應佔全面開支總額：		
— 本公司所有者	<u>(2,623,233)</u>	<u>(3,041,288)</u>
— 非控制性權益	<u>(977,036)</u>	<u>(930,327)</u>
	<u><u>(3,600,269)</u></u>	<u><u>(3,971,615)</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		439,529	492,866
投資物業		820,952	1,168,096
無形資產		310,924	320,008
按權益法入賬的投資		629,527	638,475
合約資產		611,074	617,386
遞延所得稅資產		325,630	458,468
		<u>3,137,636</u>	<u>3,695,299</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		7,610,218	7,000,436
持作出售的開發中物業		19,139,026	22,620,512
貿易及其他應收款項以及按金	12	2,781,611	2,847,558
預付款項	13	1,359,157	1,345,836
可收回所得稅		2,262,590	2,207,114
應收非控制性權益款項		1,756,327	1,804,710
應收聯營公司款項		400,060	458,743
應收合營企業款項		625,861	628,814
按公平值計入損益的金融資產		—	3,299
受限制現金		369,677	478,529
現金及現金等價物		198,511	332,872
		<u>36,503,038</u>	<u>39,728,423</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	15,222,239	14,220,716
應付非控制性權益款項		5,373,801	5,129,732
應付聯營公司款項		512,307	509,077
應付合營企業款項		4,849	4,464
所得稅負債		3,243,191	3,101,384
銀行及其他借款	15	16,201,657	15,688,767
合約負債		3,224,973	4,947,106
		<u>43,783,017</u>	<u>43,601,246</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債淨值		<u>(7,279,979)</u>	<u>(3,872,823)</u>
資產總值減流動負債		<u>(4,142,343)</u>	<u>(177,524)</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		919,156	957,000
銀行及其他借款	15	<u>538,551</u>	<u>302,700</u>
		<u>1,457,707</u>	<u>1,259,700</u>
負債淨值		<u>(5,600,050)</u>	<u>(1,437,224)</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		<u>(5,326,506)</u>	<u>(2,697,418)</u>
		(5,186,874)	(2,557,786)
非控制性權益		<u>(413,176)</u>	<u>1,120,562</u>
股東權益虧絀		<u>(5,600,050)</u>	<u>(1,437,224)</u>

## 合併財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

力高地產集團有限公司(「**本公司**」)於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發、物業管理服務、物業投資、項目管理服務及康養服務。

合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，而本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。

合併財務報表中呈列的所有於中國成立之公司的英文名稱均為本公司董事(「**董事**」)盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯成英文名稱所得，原因為該等公司並無正式英文名稱。

## 2. 呈列合併財務報表之基準

### (a) 持續經營評估

本公司董事(「董事」)於批准合併財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製合併財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司所有者應佔虧損淨額約人民幣2,952,907,000元(二零二四年：人民幣2,759,631,000元)及截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣7,279,979,000元(二零二四年：人民幣3,872,823,000元)及本公司所有者應佔股東權益之虧絀淨值約人民幣5,186,874,000元(二零二四年：人民幣2,557,786,000元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,740,208,000元(二零二四年：人民幣15,991,467,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣16,201,657,000元(二零二四年：人民幣15,688,767,000元)將於一年內到期並須償還，而其現金及現金等價物僅約為人民幣198,511,000元(二零二四年：人民幣332,872,000元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約人民幣16,177,903,000元(二零二四年：人民幣14,721,881,000元)因逾期支付本金及／或利息而違約及／或交叉違約。

上述情況可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，從而對其於一般業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑慮。

鑒於上文所述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團制定以下計劃及措施(「計劃及措施」)：

- (i) 本公司已就境外債務重組計劃(「**境外債務重組計劃**」)與境外債權人(包括但不限於票據持有人、銀行及提供銀團貸款的銀行代表)在本公司聘請的財務顧問的協助下進行協商，以達成一項切實可行的整體境外債務重組計劃，旨在緩解本集團的流動資金壓力。該協商過程正在進行當中，本公司將盡全力促使盡快實施境外債務重組計劃。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已成功延長若干境內貸款，最久延長至二零二八年。本公司已持續與本集團即將到期的借款的境內債權人協商於適當時重續或延期該等貸款(「**境內債務重組計劃**」)。
- (iii) 本集團繼續致力於加快銷售現有物業存貨，並確保及時交付。交付壓力大幅緩解，為本集團的經營穩定性和可持續經營狀況打下堅實基礎。

本集團優先考慮交付發展，並持續確保按計劃完成及交付其房地產項目。此外，本集團通過密切跟進客戶並就根據管理層編製的現金流量預測時間表，及時向客戶發放個人抵押貸款與銀行溝通及協調，從而不斷提升物業銷售及預售的回款進度(「**項目出售計劃**」)；

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二五年十二月三十一日起至少十二個月之期間。彼等認為，經考慮且視乎上述計劃及措施，本集團將有足夠的資金以維持其營運及履行其自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如上所述，本集團能否實行其計劃及措施受上述多重不確定性影響，仍存在重大不確定性。本集團持續經營的能力將取決於境外債務重組計劃、境內債務重組計劃及項目出售計劃之成功執行及完成，該等計劃旨在為本集團提供充足資金以履行現有財務責任、承諾以及未來營運及資本支出。然而，該等計劃及措施尚處於初期階段或在建中，及於批准刊發本集團合併財務報表以延長持續經營評估日期，本集團尚未獲得書面合約協議及／或其他證明文件。

倘若本集團無法實現計劃及措施，其可能無法維持持續經營，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，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。該等調整的影響尚未於合併財務報表中反映。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

#### *於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本*

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下香港財務報告準則會計準則修訂本（於本集團自二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效），以編製合併財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之相關修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或合併財務報表所載之披露並無重大影響。

## 已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團尚未提早應用以下已發佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然資源的電力合同 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來不會對合併財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露載列財務報表的呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表呈報。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤(其名稱將於香港財務報告準則第18號生效後變更為財務報表的呈列基準)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡規定。應用新準則預計不會對本集團於確認及計量方面的財務表現及財務狀況產生重大影響。然而，其預計將影響合併損益表的結構及呈列方式。本集團管理層界定績效衡量所需的額外披露將於合併財務報表的單獨附註中披露。

#### 4. 收益及分部資料

##### (A) 收益

收益主要包括銷售物業、提供物業管理服務及社區增值服務、項目管理服務、酒店經營及管理服務、社區康養服務的所得款項，以及來自物業租賃的租金收入。

##### (a) 來自客戶合約的收益的劃分

##### (i) 本集團自按主要產品線及業務劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>屬於香港財務報告準則第15號範圍內</b>		
<b>來自客戶合約的收益</b>		
銷售物業	1,935,900	7,740,723
物業管理服務及社區增值服務	369,768	373,420
項目管理服務	—	291
酒店收入	73,178	60,976
康養服務	3,513	2,111
	<u>2,382,359</u>	<u>8,177,521</u>
<b>其他來源收益</b>		
租金收入	16,240	23,142
	<u>2,398,599</u>	<u>8,200,663</u>

(ii) 本集團自按收益確認時間劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>屬於香港財務報告準則第15號範圍內</b>		
<b>來自客戶合約的收益</b>		
— 於特定時間點確認	1,941,252	7,787,964
— 於一段時間確認	441,107	389,557
	<u>2,382,359</u>	<u>8,177,521</u>

(iii) 本集團自按地理市場劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

本集團自按地理市場劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益的詳情載於以下附註4(B)。

(b) 合約結餘

	<i>附註</i>	於十二月三十一日		於一月一日
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	12	332,678	277,295	224,702
減：減值		(58,751)	(51,141)	(49,192)
		<u>273,927</u>	<u>226,154</u>	<u>175,510</u>
合約資產		611,643	617,955	623,000
減：減值		(569)	(569)	(565)
		<u>611,074</u>	<u>617,386</u>	<u>622,435</u>
合約負債		<u>3,224,973</u>	<u>4,947,106</u>	<u>10,682,200</u>

有關本集團貿易應收款項的資料載於附註12。

(c) 客戶合約的履約責任及收益確認政策

本集團的主要業務為在中國從事物業開發、提供物業管理服務、物業投資服務、項目管理服務及康養服務。

本集團收益主要包括銷售物業、提供物業管理服務及社區增值服務、項目管理服務、酒店經營及管理服務、社區康養服務的所得款項，以及來自物業租賃的租金收入。

當本集團可享有未來經濟利益，且該收益金額能可靠地計算且符合本集團各項業務之特定標準時，本集團確認收益。

本集團客戶合約的履約責任及收益確認政策載列如下：

來自客戶合約的收益。

(i) 銷售物業

本集團發展及銷售住宅及商業物業。收入於物業控制權轉移至客戶時確認，即法定所有權轉移至客戶之某一時點。

收入按合約所協定的交易價格計量。於釐定交易價格時，本集團會就融資部分的影響(倘有重大影響)調整承諾的代價金額。在大多數情況下，代價在法定所有權轉讓時到期。

本集團根據合約規定的出具票據進度向客戶收取款項。若干款項通常以預售安排預先收取。該等來自客戶的所得款項於確認相關銷售前列作合約負債。

(ii) 提供建築服務及項目管理服務

本公司為政府機構及其他第三方承包的物業發展項目提供建築服務及項目管理服務。

由於本集團履約創建或強化由客戶所控制的資產或在建工程，來自提供該等服務的收入於提供服務的會計期間確認。收入乃根據本集團為達成履約責任所作的努力或投入，並經參照截至報告期末所產生的合約成本佔每份合約的估計成本總額的百分比而釐定。

倘情況發生變動，對收入、成本或完成進度的估計會予以修訂。估計收入或成本的任何增加或減少均會在管理層獲悉導致修訂的情況時反映在損益內。

一般而言，客戶根據付款時間表支付固定金額。倘本公司提供的服務超過付款，則確認為合約資產。倘付款超過所提供的服務，則確認為合約負債。

(iii) 物業管理服務及社區增值服務

(1) 物業管理服務

由於客戶同時獲取並消耗本集團提供的利益，提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

本集團作為委託人，主要負責向業主提供物業管理服務，收取物業管理服務收入。物業管理服務相關收入隨時間確認為已完成履約責任。本集團按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

## (2) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)家居生活服務(包括(其中包括)生活必需品配送、家政及運輸服務)；(ii)中介服務(包括(其中包括)經營會所、社區溝通渠道、游泳池、體育設施、操場及娛樂中心)及(iii)物業代理服務(包括(其中包括)二手物業的物業經紀及家居裝修及裝飾服務)，收益於提供相關社區增值服務時隨時間確認。交易的付款於社區增值服務提供予客戶時即時應付。

### (iv) 酒店經營及管理服務

由於客戶同時獲取並消耗本集團提供的利益，提供酒店經營及管理服務收入於期內按直線法確認。酒店餐飲業務的收入於餐飲產品的控制權轉移至客戶時(通常為客戶購買餐飲產品後)方會確認。

### (v) 社區康養服務

在線醫療服務主要包括本集團在人工智能輔助下的自有醫療團隊提供的在線諮詢服務。由於本集團有能力確定服務的定價、服務性質，並負責由其僱員提供服務，只要有關服務由其自有的僱員提供，本集團被視為主要責任人，在線醫療服務收益按總額確認。本集團向企業客戶提供服務，包括其客戶及僱員。該等服務隨時間確認為已完成履約責任。

本集團按年向企業客戶收取固定費用，無論其是否使用服務及使用服務的總人數，或本集團按每年每人向企業客戶收取固定費用。由於本集團有責任按客戶要求的時間及需求隨時向其提供履約責任，線上醫療服務的收益於一段時間內採用基於時間的方法確認。

本集團亦於診所提供一系列診斷、醫療及外科治療服務。由於本集團擁有隨時履約責任，故診所服務收益於提供相關服務的會計期間確認，並於一段時間內使用時間法確認。

#### **其他來源收益**

(i) 租金收入

經營租賃下物業租賃的租金收入於租期內按直線法確認。

#### **其他收入**

(i) 利息收入根據應計基準使用實際利率法，按將金融工具的預期年期或更短期間(如適用)的估計未來現金收款準確貼現至金融資產的賬面淨值的貼現率確認。

(ii) 股息收入在股東收取付款的權利獲得時確立，而在股息的經濟利益或能流入本集團及股息金額可靠地計量時確認。

(iii) 補償本集團產生的開支之政府補助，在開支產生期間內按有系統性基準於損益內確認為收入。

(d) 分配予其餘履約責任的交易價格

本集團已採用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益第121段的可行權益方法，豁免披露預期未來將會確認自合約產生的收益。

## (B) 分部資料

董事已被識別為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告呈交至董事進行表現評估及資源分配。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、大灣區及其他經濟區。本集團將建造及填海服務與物業開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「其他經濟區」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支援職能、物業管理服務（向內部或外部客戶提供服務）、項目管理服務、康養服務、租金收入及投資控股業務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，鑒於本集團之物業管理服務業務（其於截至二零二四年十二月三十一日止年度歸入「其他」分部）所佔總收入超過10%，因此，本集團物業管理服務應佔之收入及業績已單獨列示為「物業管理服務」分部。相應地，截至二零二五年十二月三十一日止年度，「其他」分部包括康養服務、租金收入、開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務、投資控股業務及其他業務。

經營分部的會計政策與本集團會計政策相同。

董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括物業、廠房及設備折舊、應佔按權益法入賬的投資業績、融資收入、融資成本以及所得稅抵免（開支）的影響。除下文所述者外，向董事提供的其他資料乃按與合併財務報表所載者一致的方式計量。

分部收益、業績、資產及負債

	物業開發						
	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	大灣區	物業 管理服務	其他 經濟區	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
<b>截至二零二五年</b>							
十二月三十一日止年度							
<b>分部收益</b>							
來自客戶合約的收益							
— 於特定時間點確認	395,117	1,333,310	67,249	140,224	1,664	3,688	1,941,252
— 於一段時間確認	73,178	—	—	—	385,711	9,892	468,781
— 其他	—	—	—	—	—	16,240	16,240
減：分部間收益	—	—	—	—	(17,607)	(10,067)	(27,674)
來自外部客戶的綜合收益	<u>468,295</u>	<u>1,333,310</u>	<u>67,249</u>	<u>140,224</u>	<u>369,768</u>	<u>19,753</u>	<u>2,398,599</u>
<b>分部業績</b>							
分部業績	(437,993)	(446,997)	(122,359)	(463,610)	6,111	(665,709)	(2,130,557)
物業、廠房及設備折舊	<u>(32,834)</u>	<u>(483)</u>	<u>(380)</u>	<u>(41)</u>	<u>(3,604)</u>	<u>(10,962)</u>	<u>(48,304)</u>
經營虧損(收益)	(470,827)	(447,480)	(122,739)	(463,651)	2,507	(676,671)	(2,178,861)
應佔按權益法入賬的							
投資業績淨額	(4,048)	5,958	(828)	(891)	249	(70)	370
融資收入	150	828	2,440	85	73	764	4,340
融資成本	(57,789)	(154,199)	(297,840)	(91,450)	(560)	(871,907)	(1,473,745)
所得稅(開支)抵免	<u>(46,602)</u>	<u>(125,963)</u>	<u>(139,285)</u>	<u>10</u>	<u>(5,617)</u>	<u>33,443</u>	<u>(284,014)</u>
年內虧損	<u>(579,116)</u>	<u>(720,856)</u>	<u>(558,252)</u>	<u>(555,897)</u>	<u>(3,348)</u>	<u>(1,514,441)</u>	<u>(3,931,910)</u>

物業開發

	泛海峽西岸 經濟區	中西部 地區	環渤海 經濟區	大灣區	物業 管理服務	其他 經濟區	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
添置：							
物業、廠房及設備	<u>915</u>	<u>145</u>	<u>280</u>	<u>15</u>	<u>5,507</u>	<u>3,442</u>	<u>10,304</u>
於二零二五年 十二月三十一日							
總分部負債	<u>(7,134,413)</u>	<u>(10,070,017)</u>	<u>(8,748,889)</u>	<u>(4,877,140)</u>	<u>(264,420)</u>	<u>(14,145,845)</u>	<u>(45,240,724)</u>
總分部資產	<u>10,255,600</u>	<u>9,871,462</u>	<u>6,757,713</u>	<u>3,772,799</u>	<u>387,337</u>	<u>8,593,589</u>	<u>39,638,500</u>
其他未分配公司資產							<u>2,174</u>
綜合資產總值							<u>39,640,674</u>
含按權益法入賬的投資	<u>14,902</u>	<u>252,345</u>	<u>70,836</u>	<u>160,855</u>	<u>3,161</u>	<u>127,428</u>	<u>629,527</u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	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	
<b>截至二零二四年</b>						
十二月三十一日止年度						
<b>分部收益</b>						
來自客戶合約的收益						
— 於特定時間點確認	1,900,022	4,049,563	754,741	1,046,089	37,549	7,787,964
— 於一段時間確認	40,995	20,716	—	—	372,685	434,396
— 其他	—	—	—	—	23,142	23,142
減：分部間收益	—	—	—	—	(44,839)	(44,839)
來自外部客戶的綜合收益	<u>1,941,017</u>	<u>4,070,279</u>	<u>754,741</u>	<u>1,046,089</u>	<u>388,537</u>	<u>8,200,663</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(481,193)	(1,460,428)	(614,809)	(948,527)	6,874	(3,498,083)
物業、廠房及設備折舊	<u>(34,809)</u>	<u>(644)</u>	<u>(195)</u>	<u>(292)</u>	<u>(11,347)</u>	<u>(47,287)</u>
經營虧損	(516,002)	(1,461,072)	(615,004)	(948,819)	(4,473)	(3,545,370)
應佔按權益法入賬的						
投資業績淨額	(1,252)	(11,496)	(2,100)	(7,395)	1,759	(20,484)
融資收入	1,539	1,972	412	521	1,248	5,692
融資成本	(37,763)	(14,208)	(27,384)	(124,865)	(57,993)	(262,213)
所得稅抵免(開支)	<u>59,344</u>	<u>26,490</u>	<u>155,516</u>	<u>(62,484)</u>	<u>(44,757)</u>	<u>134,109</u>
年內虧損	<u>(494,134)</u>	<u>(1,458,314)</u>	<u>(488,560)</u>	<u>(1,143,042)</u>	<u>(104,216)</u>	<u>(3,688,266)</u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	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	
<b>添置：</b>						
物業、廠房及設備	36	—	2	—	13,477	13,515
按權益法入賬的投資	—	6,070	—	—	—	6,070
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二四年十二月三十一日						
<b>總分部負債</b>	<u>(8,166,846)</u>	<u>(10,018,355)</u>	<u>(9,053,192)</u>	<u>(4,637,367)</u>	<u>(12,985,186)</u>	<u>(44,860,946)</u>
<b>總分部資產</b>	<u>11,181,158</u>	<u>11,637,819</u>	<u>7,034,287</u>	<u>4,795,755</u>	<u>8,772,480</u>	43,421,499
其他未分配公司資產						<u>2,223</u>
綜合資產總值						<u>43,423,722</u>
含按權益法入賬的投資	<u>18,950</u>	<u>255,124</u>	<u>71,664</u>	<u>161,746</u>	<u>130,991</u>	<u>638,475</u>

### 地理資料

按地理位置劃分的收益乃根據銷售物業或提供服務的地點而釐定。本集團之所有收益均產生自中國。

按地理區域劃分的非流動資產(金融工具、按權益法入賬的投資及遞延所得稅資產除外)如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	1,543,187	1,953,256
香港	<u>28,218</u>	<u>27,714</u>
	<u><u>1,571,405</u></u>	<u><u>1,980,970</u></u>

### 有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶的交易收益佔本集團收益的10%以上。

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌收益及(虧損)淨額	(41,788)	49,874
出售按權益法入賬的投資的(虧損)收益	(320)	14,472
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(64)	1,748
出售附屬公司的虧損	(14,525)	(160,276)
物業、廠房及設備減值虧損	—	(43,360)
其他	<u>6,336</u>	<u>5,050</u>
	<u><u>(50,361)</u></u>	<u><u>(132,492)</u></u>

## 6. 金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已確認減值虧損(扣除撥回)：		
— 貿易及其他應收款項(附註12(d))	70,694	10,253
— 應收非控制性權益款項	283	(882)
— 應收聯營公司款項	(194)	915
— 應收合營企業款項	(3)	1,285
— 合約資產	—	4
	<u>70,780</u>	<u>11,575</u>

## 7. 融資收入及成本淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行融資收入	<u>4,340</u>	<u>5,692</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	2,627,440	1,511,265
來自非控制性權益貸款的融資成本	<u>81,046</u>	<u>—</u>
	2,708,486	1,511,265
減：合資格資產的資本化款項	<u>(1,234,741)</u>	<u>(1,249,052)</u>
	<u>1,473,745</u>	<u>262,213</u>
融資收入及成本淨額	<u>(1,469,405)</u>	<u>(256,521)</u>

## 8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)以下各項後得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
員工成本(包括董事及最高行政人員酬金)		
—薪金及津貼	219,425	283,436
—銷售佣金及花紅	7,702	10,919
—退休福利成本	43,609	30,299
—其他員工福利成本	19,673	43,660
	<u>290,409</u>	<u>368,314</u>
減：合資格資產的資本化款項	<u>(29,430)</u>	<u>(29,930)</u>
	<u>260,979</u>	<u>338,384</u>
核數師酬金		
—核數服務	3,250	3,558
—非核數服務	339	338
	<u>3,589</u>	<u>3,896</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>48,304</u>	<u>47,287</u>
無形資產攤銷	<u>9,084</u>	<u>9,980</u>
投資物業租金收入總額	12,218	23,754
減：年內產生租金收入的投資物業支銷	<u>(400)</u>	<u>(2,442)</u>
	<u>11,818</u>	<u>21,312</u>
銷售成本	3,795,727	10,902,079
含持作出售的已竣工物業及持作出售的 開發中物業減值虧損	<u>808,406</u>	<u>2,774,120</u>
經營租賃付款	<u>1,842</u>	<u>4,723</u>

## 9. 所得稅(開支)抵免

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅	(28,323)	(58,261)
— 中國土地增值稅	(174,349)	48,272
	(202,672)	(9,989)
遞延稅項	(81,342)	144,098
	<u>(284,014)</u>	<u>134,109</u>

本公司乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的集團公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故概無就香港利得稅計提撥備(二零二四年：無)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零二四年：25%)。

中國土地增值稅按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%(二零二四年：30%至60%)的累進稅率徵收。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息，且自報告期末以來亦未建議派付任何股息。

## 11. 每股虧損

本公司所有者應佔每股基本虧損的計算乃基於下列數據：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損數字計算如下：		
本公司所有者應佔年內虧損以計算年內基本及攤薄虧損	<u>(2,952,907)</u>	<u>(2,759,631)</u>
	二零二五年 (千股)	二零二四年
股份數目：		
普通股加權平均數以計算每股基本及攤薄虧損	<u>3,551,609</u>	<u>3,551,609</u>

由於兩個年度並無發行在外的潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項及按金

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	332,678	277,295
減：減值	(d)	<u>(58,751)</u>	<u>(51,141)</u>
		<u>273,927</u>	<u>226,154</u>
其他應收款項包括：	(b)		
— 應收利息		11,900	12,183
— 其他應收款項		2,916,843	2,923,763
按金包括：	(b)		
— 於地方房地產業協會的按金	(c)	22,910	65,970
— 於勞動部門的按金		4,728	5,077
— 於財政部的按金		<u>11,058</u>	<u>11,082</u>
		2,967,439	3,018,075
減：減值	(d)	<u>(459,755)</u>	<u>(396,671)</u>
		<u>2,507,684</u>	<u>2,621,404</u>
		<u><u>2,781,611</u></u>	<u><u>2,847,558</u></u>

附註：

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自銷售物業及提供物業管理服務。

銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。

物業管理服務收入乃根據有關服務協議條款收取。提供物業管理服務的服務收入乃由住戶在發出繳款通知時支付。

於二零二五年十二月三十一日，來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣4,770,000元(二零二四年：人民幣8,416,000元)由已出售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與彼等公平值相若，並為免息。

貿易應收款項(以收益確認日為準呈列)的賬齡分析如下。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	238,083	207,982
31至60天	2,045	983
61至90天	2,658	497
91至180天	28,391	6,156
超過180天	61,501	61,677
	<u>332,678</u>	<u>277,295</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號金融工具所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。截至二零二五年十二月三十一日，已計提虧損撥備約人民幣58,751,000元(二零二四年：人民幣51,141,000元)，主要歸屬於物業管理服務的所得款項。由於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，故出售物業所得款項的預期虧損率極低。

(b) 其他應收款項及按金

其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還，按4.8%至15.0%（二零二四年：4.8%至15.0%）年利率計息的人民幣100,961,000元（二零二四年：人民幣104,746,000元）（扣除撥備人民幣72,109,000元（二零二四年：人民幣76,003,000元））則除外。

(c) 於地方房地產業協會的按金

於地方房地產業協會的按金主要包括向中國政府機構就未來土地開發及清理地盤待售作出的按金，或因相關規例就本集團物業發展項目規定須維持物業建築質素的按金。

(d) 貿易及其他應收款項及按金減值

貿易及其他應收款項及按金的減值撥備變動如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 及按金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日的期初虧損撥備	49,192	388,367	437,559
於損益確認的減值虧損	1,949	8,304	10,253
於二零二四年十二月三十一日的 期末虧損撥備	51,141	396,671	447,812
於損益確認的減值虧損	7,610	63,084	70,694
於二零二五年十二月三十一日的 期末虧損撥備	58,751	459,755	518,506

(e) 其他

本集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
人民幣	1,292,092	1,367,754
港元	356,583	365,022
美元	1,132,936	1,114,782
	<u>2,781,611</u>	<u>2,847,558</u>

13. 預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預付款項包括：		
— 其他預繳稅項	1,275,316	1,275,113
— 建築成本預付款項	83,841	70,723
	<u>1,359,157</u>	<u>1,345,836</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	6,240,314	7,362,621
應計費用及其他應付款項		5,533,447	4,797,843
應付股東款項	(b)	86,706	87,911
其他應付稅項		977,833	715,508
應付股息		4,707	4,819
應計薪金		24,822	16,755
應付利息		2,349,893	1,228,446
已收租賃按金		4,517	6,813
		<u>15,222,239</u>	<u>14,220,716</u>

附註：

##### (a) 貿易應付款項

於二零二四年一月一日，貿易應付款項約為人民幣5,718,748元。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	4,679,469	5,942,791
31至60天	14,158	111,405
61至90天	7,522	9,371
超過91天	1,539,165	1,299,054
	<u>6,240,314</u>	<u>7,362,621</u>

由於到期日短，本集團貿易應付款項的賬面價值與其公平值相若。

(b) 應付股東款項

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，應付股東款項為免息、無抵押及須於一年內按要求償還條款償還。

(c) 其他

本集團貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
人民幣	13,680,625	11,274,425
美元	239,997	276,048
港元	1,301,617	2,670,243
	<u>15,222,239</u>	<u>14,220,716</u>

## 15. 銀行及其他借款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：			
— 優先票據，包括應計利息	(a)	9,003,937	8,138,211
— 銀行借款	(b)	<u>7,736,271</u>	<u>7,853,256</u>
		<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
根據貸款協議規定的預定還款日期計算的銀行及其他借款的賬面值			
一年內或按要求		16,195,521	15,681,357
一年以上但不超過兩年		450,278	300,235
兩年以上但不超過五年		93,182	7,405
五年以上		<u>1,227</u>	<u>2,470</u>
		16,740,208	15,991,467
根據預定還款日期及／或因違反貸款契約而立即到期應付及／或包含按要求償還條款的銀行及其他借款的賬面值，呈列於流動負債項下			
		<u>(16,201,657)</u>	<u>(15,688,767)</u>
非流動負債項下呈列之金額			
		<u>538,551</u>	<u>302,700</u>
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		11,534,594	10,698,514
— 浮動利率銀行及其他借款		<u>5,205,614</u>	<u>5,292,953</u>
		<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
分析為：			
— 有抵押	(c)	16,734,518	15,987,547
— 無抵押		<u>5,690</u>	<u>3,920</u>
		<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>

附註：

(a) 優先票據

本集團已發行下列於新加坡證券交易所有限公司上市的優先票據：

優先票據	利率	發行日	到期日	尚未償還的 初始貨幣本金額	未償還結餘	
					二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二三年到期 13% 優先票據	13%	二零二零年 三月二十七日	二零二三年 五月二十七日	680,000 美元	7,022	6,159
二零二二年到期 11% 優先票據	11%	二零二零年 八月六日	二零二二年 八月六日	9,901,000 美元	98,980	82,212
二零二四年到期 9.9% 優先票據	9.90%	二零二零年 十一月十七日	二零二四年 二月十七日	251,763,000 美元	2,453,996	2,312,780
二零二三年到期 10.5% 優先票據	10.50%	二零二一年 七月六日	二零二三年 一月五日	人民幣 557,000,000 元	760,817	645,605
二零二三年到期 8% 優先票據	8%	二零二二年 三月二十五日	二零二三年 三月二十三日	163,661,144 美元	1,502,362	1,367,650
二零二三年到期 13% 優先票據	13%	二零二二年 四月八日	二零二三年 四月七日	135,302,096 美元	1,416,848	1,208,833
二零二三年到期 11% 優先票據	11%	二零二二年 四月八日	二零二三年 八月六日	249,173,600 美元	2,478,702	2,256,255
二零二三年到期 11% 優先票據II	11%	二零二二年 八月六日	二零二三年 八月六日	29,450,000 美元	285,210	258,717
總計					<u>9,003,937</u>	<u>8,138,211</u>

該等優先票據的利息每半年支付一次。

本集團於二零二五年十二月三十一日的優先票據合共約人民幣9,003,937,000元(二零二四年：人民幣8,138,211,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押，並須履行與本集團若干財務指標有關的契約。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。

### 優先票據違約

於二零二五年十二月三十一日，本集團並未按照合同還款安排償還賬面值及利息約為人民幣9,003,937,000元(二零二四年：人民幣8,138,211,000元)的優先票據(「逾期優先票據」)。根據逾期優先票據條款，逾期優先票據將在持有逾期優先票據本金總額所需百分比的票據持有人提出書面要求時立即到期支付。

### (b) 銀行借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣4,925,709,000元(二零二四年：人民幣4,914,230,000元)，以若干賬面值約為人民幣3,256,441,000元(二零二四年：人民幣3,840,609,000元)的持作出售開發中物業、約為人民幣390,422,000元(二零二四年：人民幣368,393,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣181,315,400元(二零二四年：人民幣226,339,000元)的投資物業作抵押。本集團的銀行借款約為人民幣5,634,419,000元(二零二四年：人民幣5,489,607,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司及聯營公司的股權及保險單轉讓作抵押。

銀行借款按3.20%至24.00%(二零二四年：3.44%至24.00%)的年利率計息。

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按以市場利率計算的浮動利率計息。

## 銀行借款違約

於二零二五年十二月三十一日，本集團並未按照合同還款安排償還賬面總值及利息約為人民幣4,709,936,000元(二零二四年：人民幣3,497,084,000元)的若干銀行借款(「逾期借款」)。根據逾期借款條款，逾期借款須在各貸款人要求時立即償還。

除逾期借款外，於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值及利息人民幣2,464,030,000元(二零二四年：人民幣3,086,586,000元)的銀行借款(「交叉違約借款」)在各融資協議內載有交叉違約條款，據此，倘本集團拖欠任何銀行及其他借款，則交叉違約借款被視為交叉違約。根據交叉違約借款條款，交叉違約借款將在貸款人要求時立即到期。

### (c) 有抵押銀行及其他借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣390,422,000元、人民幣181,315,400元及人民幣3,256,441,000元(二零二四年：人民幣368,393,000元、人民幣226,339,000元及人民幣3,840,609,000元)的若干物業、廠房及設備、投資物業及持作出售的開發中物業作抵押，亦由本公司擔保並由本集團於若干附屬公司及聯營公司的股權作抵押。

### (d) 其他

本集團銀行及其他借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
美元	9,423,193	8,697,749
人民幣	6,353,458	6,316,834
港元	963,557	976,884
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>

## 16. 關聯方交易

應付(收)力高健康集團款項(貿易應付款項除外)分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	69,815	66,345
應收力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	(5,128)	(3,687)
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	<u>64,687</u>	<u>62,658</u>

所有該等結餘均於本公司的合併財務報表中對銷。

## 17. 接管

### 接管力高健康集團

根據本公司日期為二零二六年一月二日之公告，於二零二五年十二月三十一日，本公司收到黎穎麟先生作為150,000,000股力高健康(一間由本公司持有75%權益的附屬公司)股份(「被抵押股份」)(相當於力高健康已發行股份總數的75%)的聯名及個別接管人和管理人發出的一封函件(「該函件」)。馬德民先生和黎穎麟先生於二零二五年十二月二十五日獲委任為被抵押股份的聯名及個別接管人和管理人(「接管人」)(「該委任」)(「接管」)。

該函件指出，作為本公司(作為借款人)與渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行」)(作為代理)於二零二一年九月十七日訂立、並根據本公司(作為借款人)與渣打銀行(作為融資代理及擔保代理)於二零二二年三月二十三日訂立的補充協議作出修訂及重列的融資協議項下所提供金額為150,000,000美元的融資(「該融資」)的代價，銘高國際控股有限公司(「銘高」，本公司的全資附屬公司及力高健康的一名控股股東)(作為押記人)與渣打銀行(作為擔保代理)已根據該融資訂立股份擔保契據(「擔保契據」)，據此，銘高已將(其中包括)被抵押股份抵押予渣打銀行。

該函件進一步指出，其後渣打銀行將(其中包括)該融資及擔保契據項下貸款人的一切權利及權益轉讓予海通國際資本(香港)有限公司，而根據該項轉讓，R&O Trust and Agency (HK) Limited(「R&O」)獲委任為融資及擔保代理，其後，中萬國際有限公司(「貸款人」)已根據日期為二零二五年十二月二十二日的轉讓協議，成為該融資及擔保契據項下的唯一貸款人。

接管人獲貸款人告知，該融資項下已發生一項違約事件(「**違約事件**」)，且該違約尚未得到糾正。違約事件發生後，擔保契據項下提供的擔保可立即強制執行，R&O(作為當前融資及擔保代理)有權且已經行使擔保契據賦予的權力，包括但不限於委任被抵押股份接管人的權力。

該函件稱，根據該委任，接管人有權行使擔保契據項下的所有權力，其中包括(1)接管被抵押股份的權利、(2)促使被抵押股份以接管人名義及／或接管人認為就確保對被抵押股份的控制權而言屬合適的任何代名人名義登記的權利、(3)從被抵押股份收取股息的權利，及(4)出售被抵押股份的權利。

上述詳情載於本公司日期為二零二六年一月二日之公告。

然而，委任接管人後，本公司管理層仍在持續積極與貸款人磋商和解或償付計劃並尋求支付未償還款項的方案。

本公司管理層正持續評估貸款人按該函件所述擬採取的行動以及就力高健康委任接管人的法律、財務及營運影響。董事會將密切監察上述事宜的發展。

## 18. 報告期後事項

### *處置資產以清償負債*

根據本公司日期為二零二六年一月十六日的公告，本公司與力高健康(本集團擁有75%權益之附屬公司)訂立債務清償框架協議，據此，訂約雙方有條件同意，本集團應將資產出售予力高健康(「**資產轉讓**」)，總代價為人民幣159,123,000元。

本集團應收之資產轉讓代價應以等額基準抵銷未償還可退還保證金約人民幣68百萬元及本集團應付力高健康集團的服務費總額最高達人民幣159,123,000元，故此力高健康集團不會就資產轉讓向本集團支付任何現金。

上述詳情載於本公司日期為二零二六年一月十六日的公告。

## 業務概覽

二零二五年，全球經濟繼續在複雜多變的環境下艱難復甦。地緣政治衝突持續、貿易保護主義盛行、全球產業鏈深刻重構，以及能源與大宗商品價格波動等因素交織疊加，持續制約全球經濟增長。經濟政策與外部環境的不確定性，繼續為世界經濟平穩運行帶來挑戰。

在此複雜背景下，中國經濟展現出強大韌性與穩健活力，全年國內生產總值達人民幣1,401,879億元，同比增長5.0%。新質生產力加速形成，消費、投資與出口協同發力，共同支撐國內經濟持續復甦。與此同時，國內經濟仍面臨結構性挑戰與週期性壓力，部分行業供需失衡、市場信心偏弱、投資動力不足等問題依然突出，需要持續化解。

二零二五年，房地產市場呈現「結構分化、預期重塑」的複雜格局。全年商品房銷售面積達8.9億平方米，銷售金額為人民幣8.4萬億元，同比分別下跌9%及13%。中央與地方政府接連推出降首付、降利率、解限購、調整普宅標準等多項政策組合拳，穩定市場預期。重點城市市場情緒初現回暖跡象，商品房去庫存取得階段性成效，房企風險化解工作穩步推進。然而，整個行業仍處於深度轉型期，重建市場信心、重塑發展模式、防範化解風險等任務依然艱巨。

面對行業艱難格局與市場壓力，本集團始終堅持穩中求進的工作基調，將保交付、防風險作為全年核心任務。二零二五年，本集團在六安、張家港、南通等全國多個城市順利完成項目交付，切實履行企業責任，保障業主權益。因應市場變化，本集團主動優化業務結構，持續強化全流程成本管控，提升精益運營管理水平。同時，本集團嚴格把控經營風險，提升資金統籌與使用效率，築牢現金流安全防線，增強抗風險韌性，為本集團穩健健康發展奠定堅實基礎。

## 房地產開發及投資項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中華人民共和國（「中國」）多個城市處於不同開發階段且尚未售出的48個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）8,051,761平方米。下表概述本集團於二零二五年十二月三十一日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未出售的 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
江西區域	518,179	1,483,281	789,222
天津區域	550,730	1,501,362	689,058
湖南區域	328,417	1,265,179	1,044,502
浙江區域	148,843	508,597	228,243
江蘇區域	448,028	1,109,128	820,630
山東區域	1,092,904	3,087,820	2,034,047

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同
			開發階段且 尚未出售的 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
安徽區域	270,467	669,202	321,426
湖北區域	100,411	112,217	80,416
廣東區域	609,612	1,981,733	1,645,468
福建區域	154,359	473,505	398,749
總計	<u>4,221,950</u>	<u>12,192,024</u>	<u>8,051,761</u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段且尚未售出的總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

## 財務回顧

### 收益

收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣8,200.7百萬元減少70.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣2,398.6百萬元。收益總額的有關減少乃由於已交付建築面積減少。

下表載列所示年度按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價(「平均售價」)之明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	395,117	1,890,807	37,788	197,019	10,456	9,597
中西部地區	1,333,310	4,049,563	151,848	399,461	8,781	10,138
環渤海經濟區	67,249	754,278	16,118	109,104	4,172	6,913
大灣區	140,224	1,046,075	15,448	117,420	9,077	8,909
其他						
— 物業管理服務及社區增值服務	369,768	373,420	—	—	—	—
— 項目管理服務	—	291	—	—	—	—
— 租金收入	16,240	23,142	—	—	—	—
— 其他	76,691	63,087	—	—	—	—
總計	<u>2,398,599</u>	<u>8,200,663</u>	<u>221,202</u>	<u>823,004</u>	<u>8,752</u>	<u>9,405</u>

物業銷售收入的減少歸因於不同項目的產品組合差異。已交付總建築面積由截至二零二四年十二月三十一日止年度的823,004平方米減少73.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的221,202平方米。已確認平均售價亦由截至二零二四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣9,405元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,752元。

其他主要指由力高健康(本公司一間附屬公司)提供物業管理服務、增值服務及社區增值服務產生的收益。項目管理服務收入主要是向項目公司提供的管理及諮詢服務所產生收入。

### 毛損

毛損由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2,701.4百萬元減少48.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣1,397.1百萬元。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得毛損率58.25%(二零二四年: 32.94%)。毛損主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行, 導致已竣工及/或已交付項目的毛利率偏低或為負值。截至二零二五年十二月三十一日止年度, 毛利率為負值的已交付項目數量較截至二零二四年十二月三十一日止年度有所增加, 導致毛損相應減少。

### **其他收入、收益及虧損淨額**

其他虧損淨額由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣132.5百萬元減少62.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣50.4百萬元。減少主要由於出售附屬公司的虧損減少人民幣145.7百萬元以及物業、廠房及設備減值虧損減少人民幣43.3百萬元，但被截至二零二五年十二月三十一日止年度因美元及人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損增加所抵銷。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣200.7百萬元減少48.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣103.9百萬元。該等開支主要包括與本集團物業推銷相關的費用及向銷售團隊支付的銷售佣金。減少主要由於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度嚴格控制營銷開支及合約銷售額減少。

### **一般及行政開支**

一般及行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣377.2百萬元減少4.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣361.7百萬元。該等開支主要包括行政人員的薪金及福利、辦公室及專業服務費以及其他一般企業開支。減少主要由於本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度實施的嚴格成本控制措施及精簡的管理架構。

### **投資物業公平值減少**

投資物業公平值減少由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣122.0百萬元增加59.9%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣195.0百萬元。

投資物業公平值減少增加主要由於物業市場持續低迷(尤其是本集團投資物業所在的地區)，導致市場估值下降。重估調整反映截至二零二五年十二月三十一日止年度平均售價及租金收益率的下降，以及獨立估值師採納的經修訂假設。

### **金融資產減值虧損(扣除撥回)**

金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣11.6百萬元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣70.8百萬元。增加主要由於就貿易及其他應收款項確認的減值撥備增加，反映在本年度更具挑戰性的業務及市場環境下，信貸風險增加及若干未償還結餘的可收回性降低。

### **融資成本**

融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣262.2百萬元增加462.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣1,473.7百萬元。增加主要由於在建項目不符合資格作資本化的利息開支增加。

### **應佔按權益法入賬的投資虧損淨額**

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的應佔按權益法入賬的投資虧損淨額約人民幣20.5百萬元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度的應佔按權益法入賬的投資收益淨額約人民幣0.4百萬元。扭虧為盈主要由於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔若干合營企業的利潤，而合營企業及聯營公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得營運虧損淨額。

### **所得稅(開支)抵免**

所得稅由截至二零二四年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣134.1百萬元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣284.0百萬元。由抵免轉為開支主要由於兩個因素。首先，本集團內若干項目公司持續產生重大虧損。根據最新業務預測及財務預測，管理層確定，未來將不可能有足夠的應課稅利潤可用於抵扣先前就存貨減值產生的可抵扣暫時性差異而確認的遞延稅項資產。因此，該等遞延稅項資產於截至二零二五年十二月三十一日止年度被撇銷，導致綜合損益表產生相應開支。其次，截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於若干物業項目售價最終確定而產生額外土地增值稅，令土地增值稅增加人民幣222.6百萬元。

## **年內虧損**

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得年內虧損總額約人民幣3,931.9百萬元(二零二四年：人民幣3,688.3百萬元)，較上一年度增加約人民幣243.6百萬元。虧損增加主要由於收入大幅下降至約人民幣2,398.6百萬元(二零二四年：人民幣8,200.7百萬元)，主要由於年內物業銷售減少及項目竣工及交付時間安排。此外，融資成本顯著增加至約人民幣1,473.7百萬元(二零二四年：人民幣262.2百萬元)，反映平均借款及利息開支增加。投資物業公平值虧損以及金融資產及合約資產減值虧損亦導致虧損總額增加。該等不利影響部分被本集團持續的成本控制措施帶來的銷售、營銷及行政開支減少所抵銷。然而，經考慮終止確認與存貨減值相關的遞延稅項資產及轉回上一年度土地增值稅超額撥備的影響，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損總額增加至人民幣3,931.9百萬元。

## **本公司所有者應佔年內虧損**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔年內虧損約為人民幣2,952.9百萬元(二零二四年：人民幣2,759.6百萬元)。如上文「年內虧損」所述，虧損增加主要由於已確認的物業銷售收入減少、融資成本增加，以及持續的公平值及減值虧損，部分被本集團持續的成本控制措施導致經營開支減少所抵銷。

## **流動資金及資本資源**

### **現金狀況**

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣198.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣332.9百萬元)及受限制現金人民幣369.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣478.5百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

## 借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣16,740.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣15,991.5百萬元)，借款以人民幣、美元及港元計值。

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
－ 優先票據，包括應計利息	9,003,937	8,138,211
－ 銀行借款	7,736,271	7,853,256
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
根據貸款協議規定的預定還款日期計算的銀行及其他借款的賬面值		
一年內或按要求	16,195,521	15,681,357
一年以上但不超過兩年	450,278	300,235
兩年以上但不超過五年	93,182	7,405
五年以上	1,227	2,470
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
基於預定還款日期及／或因違反貸款契約而立即到期應付及／或包含按要求償還條款的銀行及其他借款的賬面值，呈列於流動負債項下	(16,201,657)	(15,688,767)
非流動負債項下呈列之金額	<u>538,551</u>	<u>302,700</u>
分析為：		
－ 固定利率銀行及其他借款	11,534,594	10,698,514
－ 浮動利率銀行及其他借款	5,205,614	5,292,953
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
分析為：		
－ 有抵押	16,734,518	15,987,547
－ 無抵押	5,690	3,920
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>

本集團於各資產負債表日期的借款總額的金額(基於貸款協議所載預定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	<b>16,195,521</b>	15,681,357
– 1至2年	<b>450,278</b>	300,235
– 2至5年	<b>93,182</b>	7,405
– 5年以上	<b>1,227</b>	2,470
	<u>16,740,208</u>	<u>15,991,467</u>
借款總額	<b>16,740,208</b>	<b>15,991,467</b>

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按以市場利率計算的浮動利率計息。

### **其他績效指標**

#### **負債比率**

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債比率為-288.8% (二零二四年十二月三十一日：-1,056%)，乃按照債務淨額除以總虧絀計算。債務淨額按借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)計算。總虧絀／權益載列於合併資產負債表。

### 流動負債／資產淨值與流動比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約為人民幣7,280.0百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3,872.8百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為0.83倍（二零二四年十二月三十一日：0.91倍）。

### 財務擔保

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>6,123,372</u>	<u>9,313,630</u>

#### (a) 按揭融資的擔保

本集團於下列各報告期末按揭融資的財務擔保如下：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家按揭融資提供的擔保	<u>6,123,372</u>	<u>9,313,630</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房屋所有權證轉交予買家(一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行)時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留法律業權及接管相關物權的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為，財務擔保的賬面值並不重大。

(b) 本集團附屬公司提供的公司擔保

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就彼等借款以相關貸款人為受益人而相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

(c) 本集團合營企業及聯營公司提供的公司擔保

本集團以相關貸款人為受益人而向若干合營企業及聯營公司提供彼等借款的擔保。於二零二五年十二月三十一日，該等已提取借款使用的擔保金額約為人民幣1,293,920,000元(二零二四年：人民幣1,322,930,000元)。

(d) 其他

於二零二五年十二月三十一日，本公司向一名第三方提供借款擔保，金額為75,000,000美元(相當於約人民幣536,888,000元)(二零二四年十二月三十一日：75,000,000美元(相當於約人民幣539,130,000元))。最高擔保風險敞口指倘所有借款人違反財務擔保合約產生的負債總額。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，董事經評估後認為，財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，故於上述兩個年度並無於損益中確認虧損撥備。

本公司向一名獨立第三方提供擔保11.8百萬美元(相當於人民幣84,465,000元)，經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，本公司董事認為，於初始確認日期及報告期末該擔保的公平值並不重大。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日本集團及本公司並無其他重大財務擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有合共1,857名僱員(二零二四年十二月三十一日：2,266名僱員)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣290.4百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團為不同級別的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團之借款乃由(i)本公司之公司擔保；(ii)本集團附屬公司提供的若干土地及持作出售的開發中物業；(iii)一項投資物業；及(iv)本集團於若干附屬公司之股權所抵押。

本集團之優先票據由本公司若干位於中國之附屬公司作擔保，並由本公司若干於中國境外註冊成立之附屬公司之股份作抵押。

## 所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無持有重大投資，亦無任何重大附屬公司及聯營公司收購或出售事項。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司於二零二五年十二月三十一日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

## 二零二五年十二月三十一日後影響本集團的重要事件

### *處置資產以清償債務*

誠如本公司日期為二零二六年一月十六日的公告所披露，本公司與力高健康(本集團擁有75%權益之附屬公司)訂立債務清償框架協議，據此，訂約雙方有條件同意，本集團應將資產出售予力高健康(「**資產轉讓**」)，總代價為人民幣159,123,000元。

本集團應收之資產轉讓代價應以等額基準抵銷未償還可退還保證金約人民幣68百萬元及本集團應付力高健康集團的服務費總額最高達人民幣159,123,000元，故此力高健康集團不會就資產轉讓向本集團支付任何現金。

上述詳情載於本公司日期為二零二六年一月十六日的公告。

自二零二五年十二月三十一日起直至本公告日期，中國房地產行業下行對本集團持續經營的評估造成影響(如本公告所載合併財務報表附註2所詳述)。

除上文所披露者外，自二零二五年十二月三十一日起直至本公告日期止概無發生影響本集團的其他重要事件。

## 二零二六年展望

全球經濟復蘇進程仍將曲折反復，地緣政治衝突、貿易摩擦等外部不確定性因素，仍可能對中國經濟及房地產行業產生傳導影響。中國經濟將繼續堅持高質量發展方向，加快培育新質生產力，推動產業結構優化升級，隨著城鎮化推進與城市功能提升，市場需求潛力將逐步釋放，為行業築底企穩提供支撐。

房地產行業正逐步邁向新的發展平衡期。在「穩投資、促消費、防風險」的總目標下，行業將繼續朝著止跌回穩、提質增效、轉型發展的方向溫和復蘇。未來，「嚴控增量、優化存量、提升品質」將成為行業主基調，剛性需求與改善性需求仍是市場核心支撐，供給端將更加注重產品力、服務力與運營能力的提升，行業新發展模式向更加穩健、可持續的方向轉型。

本集團密切圍繞中央「持續用力推動房地產市場止跌回穩、構建發展新模式」的總體要求，密切跟蹤政策導向與市場變化，精準研判行業趨勢，審視公司戰略定位，持續強化風險防控體系，夯實精細化運營能力；堅定不移抓好保交付、保品質、保民生工作，以穩健姿態應對市場變化。本集團將堅定發展信心，堅持底線思維，在調整中蓄力，在堅守中前行，以闖的精神、創的勁頭、幹的作風，實幹破局，篤行築基，共繪發展新篇。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東(「股東」)有權出席將於二零二六年六月二十六日(星期五)召開及舉行之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將由二零二六年六月二十三日(星期二)至二零二六年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。於二零二六年六月二十六日(星期五)(即記錄日期)名列股東名冊的股東有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二六年六月二十二日(星期一)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分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，以作登記。

## 企業管治守則

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已應用良好的企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的守則條文。

為維持及改進高標準的企業管治常規，董事會將不斷檢討及監察本公司的常規。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為有關董事證券交易的行為準則。經特別問詢，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，全體董事確認彼等均已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股)。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 審核委員會

董事會已設立由三名獨立非執行董事周安達源先生SBS, BBS、譚錦球博士GBS, SBS, 太平紳士及葉棣謙先生組成的審核委員會(「審核委員會」)。葉棣謙先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 核數師的工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績內數字已經由本集團的核數師中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(「中審眾環(香港)」)(前稱永拓富信會計師事務所有限公司)同意為該年度本集團經審計合併財務報表載列的款額。中審眾環(香港)就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此中審眾環(香港)並無對初步公告作出保證。

## 來自獨立核數師報告的摘要

以下為關於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表的獨立核數師報告摘要。

### 不發表意見

我們並無就 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內不發表意見之基準一節所述事宜之重要性，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

### 不發表意見之基準

#### *有關持續經營會計基準恰當性之範圍限制*

如合併財務報表附註2所述，截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團產生 貴公司所有者應佔虧損淨額約人民幣2,952.9百萬元，且截至該日， 貴集團流動負債淨額為約人民幣7,280.0百萬元。

此等狀況連同合併財務報表附註2所述的其他事項存在可能會對 貴集團持續經營的能力以及其後對其於一般業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑慮的情況。

鑒於該等情況，貴公司董事（「董事」）正實施多項計劃及措施改進貴集團的流動資金及財務狀況，有關內容載於合併財務報表附註2。董事已審閱管理層經計及該等計劃及措施所編製涵蓋自二零二五年十二月三十一日起至少十二個月期間的現金流量預測。基於有關評估，假定儘管有關計劃及措施結果存在固有的不確定性，但該等計劃及措施仍可如期成功實施，則董事認為，貴集團將有充足營運資金履行其自二零二五年十二月三十一日起十二個月內到期的財務義務，因此，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

編製 貴集團合併財務報表所依據之持續經營假設的有效性，取決於境外債務重組計劃、境內債務重組計劃及項目銷售計劃之成功執行及完成，該等計劃旨在為貴集團提供充足資金以履行現有財務責任、承諾以及未來營運及資本支出。董事已考慮實施該等計劃及措施成功的可能性，並認為將有足夠財務資源可為貴集團營運提供資金及於到期時（自二零二五年十二月三十一日起至少十二個月內）履行貴集團財務責任。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度之合併財務報表乃按貴集團能夠持續經營之基準編製。

鑒於 貴集團該等計劃及措施的執行處於初步階段或正在進行中，且於批准出具貴集團合併財務報表之日，貴集團並無書面合約協議及／或其他證明文件以延長持續經營評估，我們無法取得我們認為必要的充足及適當的審計證據用以評估貴集團目前實施的該等計劃及措施成功的可能性。我們無法採取其他令人滿意的審計程序以確保董事使用持續經營會計基準的適當性以及貴集團合併財務報表中相關披露的充足性。

倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法繼續持續經營，並可能須作出調整，以將 貴集團的資產賬面值撇減至可收回金額，從而在考慮合約條款的情況下，將非流動負債重新分類為流動負債或確認任何可能變得繁重的合約承擔之負債（倘適當）。該等調整的影響並未反映在 貴集團合併財務報表中。

未發現之錯報（如有）對合併財務報表可能產生之影響可能屬重大及普遍。本公司股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 刊發二零二五年全年業績公告及二零二五年年報

本公告刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告（當中載有上市規則所規定一切資料）將會適時寄發予股東（如要求）及分別刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
主席  
黃若虹

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，執行董事為黃若虹太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；非執行董事為范嘉琳女士；及獨立非執行董事為周安達源先生 *SBS, BBS*、譚錦球博士 *GBS, SBS*、太平紳士及葉棣謙先生。