

YiDA 亿达

2025

ANNUAL REPORT

年 度 報 告

億達中國控股有限公司

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK



目錄

公司概覽	2
公司資料	3
主席報告	5
管理層討論與分析	9
環境、社會及管治報告	23
董事及高級管理層簡介	53
董事會報告	57
企業管治報告	75
獨立核數師報告	88
綜合損益表	90
綜合全面收益表	91
綜合財務狀況表	92
綜合權益變動表	94
綜合現金流量表	95
綜合財務報表附註	97
財務摘要	176



公司概覽

億達中國控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」）成立於一九八八年，為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依托國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步開發和運營了大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20年來，服務近80家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門坎、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團上市多年以來，明確提出成為「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園區開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。

董事會

執行董事

姜修文先生 (主席兼行政總裁)
袁文勝先生

非執行董事

盧劍華先生 (副主席)
王剛先生
蔣倩女士

獨立非執行董事

郭少牧先生
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)
陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

聯席公司秘書

孫銘澤先生
鄺燕萍女士

授權代表

姜修文先生
孫銘澤先生

董事委員會

審核委員會

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)
郭少牧先生
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)
陳貽川先生 (主席，於二零二五年一月十三日獲委任)

薪酬委員會

姜修文先生
郭少牧先生 (主席)
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

提名委員會

姜修文先生 (主席)
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)
郭少牧先生
陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中華人民共和國 (「中國」) 總部

中國
遼寧省大連市
沙河口區
東北路93號
億達廣場4座

香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
20樓2008室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號合和中心
17樓1712-1716室

公司資料(續)

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾權益核數師

法律顧問

香港法律
觀韜律師事務所(香港)

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

大連銀行
上海浦東發展銀行
哈爾濱銀行
華夏銀行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com



尊敬的各位股東：

本人提呈億達中國控股有限公司及其附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度（「年內」）的年度報告。

姜修文
主席兼行政總裁
億達中國控股有限公司

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣20.63億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣11.90億元；商務園租金收入為人民幣4.08億元；商務園委託運營管理服務收入為人民幣1.71億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣2.94億元。毛利同比下降100.7%至負毛利人民幣291萬元，毛利率為-0.1%。歸屬於本公司擁有人的淨虧損為人民幣30.76億元。

主席報告(續)

二零二五年回顧

二零二五年，中國房地產行業經歷了深度調整與轉型陣痛。面對市場需求持續疲軟、銷售去化週期延長、價格下行壓力加大等複雜挑戰，行業整體仍處於「市場驅動」與「政策托底」雙重作用下的調整階段。土地市場延續低溫運行態勢，房企投資意願普遍謹慎，行業風險出清與發展模式轉型並行推進。

在此背景下，本集團秉持穩健經營理念，在控股股東的堅定支持下，凝聚全體員工合力，堅持以「保交付、穩經營、化風險」為工作重心，積極推動經營、債務穩定及風險化解，在境內外債務管理、存量資產盤活、經營風險化解、政府保交樓及維護核心團隊穩定等方面取得了一系列實質性進展，保障各項經營活動平穩有序。

一、 堅守保交付底線，兌現企業承諾

面對嚴峻的市場環境與資金壓力，本集團始終將「保交樓」置於經營管理的優先位置。通過精細化的資金籌劃與資源調配，本集團大連、鄭州項目業務團隊，克服了銷售滯後引發的工程進度影響，積極協調資源，順利實現大連芯園項目及鄭州億達科技新城四期B區共計約18.3萬平方米的保交樓任務順利交付，充分保障了社會、政府及業主的利益，履行了社會責任，進一步維護億達品牌形象。

二、 積極推動債務穩定及風險化解

本集團全力推進債務風險化解與結構優化，積極落實債務穩定與風險化解工作。年內，本集團與核心供應商積極協商，妥善化解了經營性債務風險，維護了產業鏈合作穩定；同時，就金融負債與相關金融機構展開多輪坦誠、深入的談判，成功就涉及總額約人民幣35億元的相關債務達成了展期安排，有效緩解了本集團的流動性壓力，優化了部分債務期限結構，為未來的穩健經營與戰略發展創造了有利條件。另因借款逾期，部分債務人已提起訴訟，本集團與相關金融機構在訴訟過程中開展持續的協商，旨在達成有效的債務重組或債務解決方案。

三、 聚焦經營提質，深化組織效能

在行業整體承壓的背景下，本集團堅守主業，確保核心經營團隊堅守崗位、聚焦目標、明確責任、狠抓落實，保持業務穩定、經營穩定。與此同時，本集團結合實際經營情況動態優化組織架構，強化全面預算與費用管控，嚴控無效成本。

二零二六年展望

展望二零二六年，房地產行業仍將在調整中尋求新的平衡。政策端將持續發力，圍繞「穩定預期、激活需求、優化供給」落實相關舉措，推進中長期高質量發展。然而，住宅市場區域與產品結構性分化趨勢將愈加凸顯；辦公物業市場仍依賴整體經濟復甦帶來的投資信心恢復，產業園區運營將面臨更嚴峻的生存壓力。本集團亦面臨大量金融債務到期的階段性債務重組談判高峰期。

面對更具挑戰的內外部環境，本集團將以市場化、法治化尋求境內外債務的穩定及重組；產業園區謀求轉型、升級的發展機會，聚焦發展核心區域，聚焦優化主營業務，聚焦提升經營質量，聚焦拓展產業鏈相關新業務開發，奮力開創發展新局面。

一、 聚焦主營業務，全面提質增效

本集團將堅持現金流為核心，聚焦主營業務，聚焦核心資產。在物業銷售端，動態優化營銷策略與價格體系，拓展多元化去化渠道，加速存量資產周轉；在園區運營端，持續優化配套服務，精準鏈主招商，鎖牢穩定客群，保障長期租金收繳。同時，積極探索存量資產的多元化盤活路徑，防範化解潛在風險，全力實現經營性現金流的良性循環。

二、 化解債務風險，穩固企業運營基本盤

本集團將緊扣市場化、法治化原則系統性推進境內外存量債務的重組與化解工作。一方面主動獲取政府及金融機構支持，與債權人商定合理方案，優化債務結構；另一方面通過資產處置、合作開發等多種方式盤活資源，緩解現金流壓力，保障日常經營平穩運行。

主席報告(續)

三、 拓展創新業務，探索實體投資

隨着國家經濟結構改革，全面推行「雙碳」產業政策，驅動行業向高質量方向發展，園區運營邁入全新發展時期。本集團將積極響應國家號召，針對新興產業空間，以合肥園區為試點，大力探索零碳建築技術、引入高新技術產業、嫁接優勢資源，着力打造低碳智慧園區的標桿項目，樹立行業新標桿。

姜修文
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

二零二六年三月三十一日



大連天地

管理層討論與分析 — 業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。前述商務園區已竣工持有物業總建築面積（「總建築面積」）約192.9萬平方米（「平方米」），可出租面積約136.8萬平方米。本集團錄得租金收入約人民幣4.08億元，比上年同期減少13.6%，主要歸因於年內園區中多名租戶因縮減規模而終止租約所致。

持有物業概況

（單位：千平方米）

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建築 面積	可租面積				期末 出租率	地址	租約期限
			寫字樓	公寓	商舖	車位			
大連軟件園	100%	635	367	180	34	41	80%	遼寧省大連市沙河口區數碼廣場1號	2-10年
大連科技城	100%	147	97	-	8	40	44%	遼寧省大連市甘井子區春田園	1-3年
億達信息軟件園	100%	120	78	-	10	31	72%	遼寧省大連市高新園區黃埔路953號	2-10年
大連天地	100%	337	219	38	32	12	81%	遼寧省大連市高新園區，緊臨旅順南路，分為黃泥川及河口灣區域	2-10年
武漢軟件新城	50%	690	78	30	26	47	80%	湖北省武漢市東湖新技術開發區花城大道與花山大道交匯處	1-3年
總計		1,929		1,368					

附註：因武漢軟件新城財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

二零二五年，商務園區、寫字樓租賃市場活躍度持續走低。面對宏觀經濟與結構性調整的雙重挑戰，新增租賃需求萎縮、客戶續租意願下降，存量競爭異常激烈，園區經營面臨挑戰。本集團業務團隊通過高頻次客戶走訪及定制化產業活動，並採取靈活的租賃與價格政策，全力減緩核心客戶流失，維持基本出租率穩定。年內，本集團大連軟件園新增租賃面積約2.32萬平方米，但因客戶業務調整等原因導致的縮退面積達約7.12萬平方米。

面對困難，本集團將「穩固存量、提升出租率」作為首要任務，通過建立客戶專屬對接機制、響應並解決多個重點大客戶的多元化訴求，客戶滿意度得到實質性提升。同時，本集團積極推行綠色運營與精細化管理，在保障服務品質的同時，有效優化成本結構，實現了運營效率與客戶體驗的雙重改善。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

一、商務園區持有物業運營(續)

同時，本集團明確將「功能轉型與價值重塑」作為突破方向。招商業務團隊積極對接並成功引入知名連鎖酒店品牌等商業配套入駐，優化園區生態；系統化開展標桿項目考察，為空間活化積累經驗。本集團通過積極參與城市宣傳、打造展示中心與文創產品，系統提升品牌高度與人文溫度；通過高頻次、高質量的產業活動與新媒體運營，直接觸達園區人群，有效地為園區注入了新業態與新活力，將傳統辦公區向綜合性、有溫度的產業社區轉型紮實邁進。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售

二零二五年，中國房地產市場延續了深度調整的態勢，在「房住不炒」與構建新發展模式的總體框架下，政策環境保持寬鬆。各地繼續優化調整限制性措施，重點聚焦於「三大工程」的落實推進、存量盤活與風險化解，旨在為市場注入穩定預期。然而，儘管政策支持力度不減，市場需求的整體復甦依然緩慢。行業呈現顯著的結構性分化：核心城市核心區域的高品質改善型項目憑藉稀缺性及產品力維持了相對韌性，而廣大非核心區域的普通住宅及存量項目則持續面臨較大的去化壓力，價格承壓明顯。房企的流動性壓力與購房者的觀望情緒並存，市場信心的全面修復仍需更長時間，行業整體仍處在轉型陣痛期。

本集團將繼續緊密圍繞「資產盤活、消債風控、銷售回款及項目建設」等核心任務，全力推進各項經營工作。在行業深度調整、市場持續下行、經營遭遇顯著挑戰的背景下，存量資產與土地的處置盤活進度不及預期，未能及時形成充足的現金回流；同時，銷售去化整體遲滯，進一步加劇了經營性現金流的壓力。本集團將積極應對市場變化，優化經營策略，努力化解當前困境，尋求新的發展機遇。在存量產品銷售上不斷拓展優質渠道，動態優化價格體系，加速去化。

年內，本集團實現合約銷售金額約為人民幣7.63億元，合約銷售面積約為6.72萬平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣1.14萬元。年內，主力銷售項目多位於大連，約佔合約銷售金額的83.3%；武漢約佔4.7%，合肥約佔4.4%。業態以住宅物業銷售為主，約佔合約銷售金額的79.5%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣11.90億元。銷售收入均價為每平方米人民幣10,678元，同比下降41.8%，主要歸因於年內結轉項目不同。本年結轉項目主要為住宅和寫字樓。收入項目主要位於大連（佔收入的76.5%）、鄭州（佔收入的16.8%）、重慶（佔收入的3.4%）。

大連

二零二五年，大連房地產市場在宏觀經濟週期性調整的影響下，全年市場仍處於止跌回穩的調整期，以「穩樓市」為核心基調，大連市場成交先穩後冷。其中，新房成交較上年下降約45%，均價下降約7%；二手房成交量較上年下降約25%，均價持續下跌約10%。市場壓力較去年進一步加大。成交高度集中於頭部品牌及少數擁有產品創新優勢的高端項目，而廣大存量老項目、普通產品及部分區域則面臨更加嚴峻的去化壓力。新增供應的增加與持續疲軟的需求之間的矛盾日益凸顯，市場整體處於探底築底、結構調整的關鍵階段。

預計未來一段時期，大連房地產市場預計仍將面臨需求不足、信心低迷與庫存高企的多重挑戰，整體回暖基礎尚不穩固。在新增供應持續入市與存量房源去化緩慢的雙重擠壓下，市場競爭將更趨激烈，價格下行壓力可能進一步顯現。本集團將繼續加大力度促進存量銷售，提高銷售額及回款，增加可用現金流，確保經營資金自平衡，嚴控營管費用支出，在嚴峻的市場環境中優先確保生存與穩定。

管理層討論與分析－業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

在外部多重不利的情況下，本集團位於中山區核心地段的高品質改善型住宅產品項目「大連青雲天下」，年內實現合約銷售約人民幣2.05億元，銷售面積約0.92萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.22萬元；位於高新區的大連天地河口灣•芯園項目年內實現合約銷售約人民幣2.09億元，銷售面積約1.83萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.14萬元。仍為本集團提供穩定的業績及現金流。

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日的合約銷售明細：

合約銷售明細

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/平方米)	銷售金額佔比
大連	46,651	63,521	13,616	83.3%
武漢	6,317	3,586	5,678	4.7%
瀋陽	5,809	2,430	4,183	3.2%
鄭州	-	15	-	0.1%
合肥	5,064	3,393	6,700	4.4%
重慶	2,407	2,371	9,850	3.1%
長沙	927	952	10,262	1.2%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
大連軟件園	431	1,221	28,301	1.6%
大連科技城	4,668	5,175	11,087	6.8%
億達信息軟件園	9,838	9,935	10,099	13.0%
大連天地	20,757	25,220	12,150	33.1%
武漢軟件新城	6,317	3,586	5,678	4.7%
長沙億達中建•智慧科技中心	927	952	10,262	1.2%
鄭州億達科技新城	-	15	-	0.1%
重慶億達創智廣場	2,407	2,371	9,850	3.1%
合肥產業項目	5,064	3,393	6,700	4.4%
瀋陽中德億達智慧科技城 信創產業園	5,809	2,430	4,183	3.2%
多功能綜合住宅	10,957	21,970	20,051	28.8%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
住宅	43,669	60,623	13,882	79.5%
寫字樓	23,506	15,645	6,656	20.5%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
商務園區	56,218	54,298	9,658	71.2%
園區外住宅	10,957	21,970	20,051	28.8%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%

管理層討論與分析－業務回顧(續)
二、物業銷售(續)

主要銷售物業項目信息

(單位：千平方米)

項目名稱	權益	業態	建築面積	佔地面積	地址	施工進度	預計竣工時間
青雲天下一期	100%	住宅、公寓、 商舖、車位	6.2	1.8		竣工	-
青雲天下二期	100%	住宅、公寓、 商舖、車位	11.6	2.5	遼寧省大連市 中山區青雲街	竣工	-
青雲天下三期	100%	住宅、公寓、 商舖、車位	31.4	5.3		在建	二零二六年 六月三十日
河口灣B025	100%	住宅、公寓、 商舖、車位	14.6	3.1	大連市高新園區 河口灣板塊	在建	二零二六年 六月三十日
鄭州科技新城1#地	100%	辦公、商舖	11.9	6.9	河南省鄭州市	竣工	-
鄭州科技新城4#地B區	100%	辦公、商舖	3.9	2.4	高新園區	竣工	-

管理層討論與分析－業務回顧(續)

三、商務園區運營管理

二零二五年，商業園區運營面臨更加複雜的「存量時代」挑戰。全球經濟復甦動能不足疊加國內部分行業增速放緩，使企業擴張意願普遍疲軟。市場重心完全轉向對有限存量客戶的激烈爭奪，園區間的競爭從區位與價格的比拼，深化至產業生態、運營服務與綜合成本的全維度較量。同時，客戶也對園區在產業鏈協同、政策對接、降本增效及空間靈活性等方面提出了更高、更個性化的要求。本業務團隊在年內直面招商難度加大、優質客戶流失風險上升、租金增長空間收窄等多重壓力，傳統運營模式亟待突破。

截至年末，本集團商務園區委託運營管理面積合計約7.6萬平方米。年內，商務園區運營管理產生收入約為人民幣1.71億元，同比下降18.1%，主要由於年內客戶縮減商務運營規模導致收入減少。本業務團隊針對性的升級了產業服務模塊，旨在提升園區內生價值與客戶黏性，為未來的可持續增長奠定新的基礎。



鄭州億達科技新城

管理層討論與分析－業務回顧(續)

四、建築、裝修及園林綠化

近年來，受地產行業整體下行趨勢的深度影響，市場持續萎縮，競爭愈發激烈，本集團新承攬外部業務量逐年呈現明顯的收縮態勢。年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入約人民幣2.94億元，較上年同期增加12.9%，主要歸因於年內建築產值增加所致。本業務團隊以合肥項目為契機，圍繞「被動智慧健康」好房子標準開展系列研學活動，對齊行業方向，提升業務能力，為企業持續發展積蓄力量。



億達芯園項目綠化

管理層討論與分析－業務回顧(續)

五、土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為615萬平方米，其中大連佔比為76.1%。本集團應佔權益土地儲備建築面積約為562萬平方米。

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日的土地儲備明細：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	4,684,885	76.1%	4,682,295	83.3%
武漢	618,681	10.1%	309,341	5.5%
鄭州	270,343	4.4%	270,343	5.3%
長沙	275,685	4.5%	133,856	2.1%
合肥	136,284	2.2%	88,585	1.7%
成都	65,980	1.1%	45,142	0.8%
重慶	75,828	1.2%	75,828	1.0%
瀋陽	24,812	0.4%	12,654	0.3%
總計	6,152,498	100.0%	5,618,044	100.0%

按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	5,357,021	87.1%	4,825,157	85.9%
多功能綜合住宅	795,477	12.9%	792,887	14.1%
總計	6,152,498	100.0%	5,618,044	100.0%



大連軟件園



鄭州億達科技新城

管理層討論與分析－業務回顧(續)
五、土地儲備(續)

商務園區／ 多功能綜合 住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	621,253	–	179,500
住宅區	100%	48,032	–	–
小計		669,285	–	179,500
大連科技城				
辦公室區	100%	124,432	129,361	515,172
住宅區	100%	132,528	6,457	23,816
小計		256,960	135,818	538,988
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	216,669	93,124	291,635
住宅區	50%	17,253	–	–
小計		233,922	93,124	291,635
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	175,700	–	111,614
住宅區	100%	62,655	55,990	–
小計		238,355	55,990	111,614
大連天地				
辦公室區	100%	270,027	223,069	1,132,996
住宅區	100%	90,693	–	–
小計		360,720	223,069	1,132,996
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	–	52,093	–
小計		–	52,093	–

管理層討論與分析 – 業務回顧(續)

五、土地儲備(續)

商務園區／ 多功能綜合 住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
長沙億達中建智慧科技中心 辦公室區	51%	110,938	-	164,747
小計		110,938	-	164,747
中德億達智慧科技城信創產業園 辦公室區	51%	-	24,812	-
小計		-	24,812	-
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	99,823	10,820	159,700
小計		99,823	10,820	159,700
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	75,828	-	-
小計		75,828	-	-
合肥產業項目 辦公室區	65%	-	136,284	-
小計		-	136,284	-
商務園小計		2,045,831	732,010	2,579,180
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	368,337	157,556	255,697
成都	100%	13,887	-	-
多功能綜合住宅小計		382,224	157,556	255,697
總計		2,428,055	889,566	2,834,877

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；及(4)建築、裝修及園林綠化收入。年內，本集團的收入為人民幣20億6,272萬元，同比減少26.0%。下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二五年		二零二四年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	1,189,753	57.7%	1,846,033	66.2%
租金收入	407,773	19.8%	472,009	16.9%
商務園運營管理服務收入	170,754	8.3%	208,403	7.5%
建築、裝修及園林綠化收入	294,437	14.2%	260,786	9.4%
總計	2,062,717	100.0%	2,787,231	100.0%

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣11億8,975萬元，較上年同期減少35.6%，主要是由於年內交付項目的減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣4億777萬元。同比減少13.6%，主要歸因於年內園區中多名租戶因縮減規模而終止租約。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣1億7,075萬元，同比減少18.1%，主要是由於年內客戶縮減商務運營規模導致收入下降。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣2億9,444萬元，同比增長12.9%，主要是由於年內建築產值增加所致。

管理層討論與分析 – 財務回顧(續)

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣20億6,562萬元，較去年減少13.3%，主要是由於年內收入下降所致。

毛利及毛利率

本集團年內為負毛利人民幣291萬元，同比減少100.7%；毛利率由二零二四年同期的14.5%下降至年內的-0.1%，本年毛利下降主要系與去年同期相比，物業銷售版塊各產品對應的平均價格下降及本年度針對開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進一步計提存貨跌價準備所致。

銷售及市場推廣開支

在本集團銷售及市場推廣開支由二零二四年同期的人民幣7,672萬元減少30.6%至年內人民幣5,324萬元，主要是年內銷售代理費用和廣告費用的減少所致。

行政開支

本集團行政開支為年內人民幣1億2,385萬元，與去年同期基本持平。

其他虧損 – 淨額

本集團年內其他虧損淨額人民幣1億8,969萬元，較二零二四年的人民幣6億8,390萬元減少人民幣4億9,421萬元，主要是由於二零二四年產生的訴訟賠償金所致。

投資物業公允值虧損

本集團投資物業公允值虧損由二零二四年同期的虧損人民幣10億2,428萬元增加至年內虧損人民幣17億506萬元，主要是由於國際環境的不穩定性引起了國際客戶在年內重新安置其營運商，同時某些客戶因將業務轉移到成本較低的地區而減少成本。這些因素共同導致本集團在本年度經營的商業園區內租戶減少營運規模而普遍終止租約。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二四年同期的人民幣8億456萬元增加至年內人民幣10億6,290萬元，主要是由於本年度利息費用增加及利息資本化減少所致。

分佔合營公司及聯營公司業績

本集團分佔合營公司及聯營公司虧損由二零二四年的人民幣163萬元增加至年內的人民幣2,407萬元，主要由武漢軟件新城發展有限公司虧損份額的增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅抵免為人民幣9,244萬元，比上年同期的所得稅開支人民幣1,135萬元減少人民幣1億379萬元，主要是由於投資性房地產的公允價值損失，導致遞延所得稅負債減少所致。

年內虧損

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣31億7,230萬元，而二零二四年同期錄得除稅前虧損人民幣23億1,364萬元。淨虧損增加主要是由於本年度投資物業公允價值損失的增加以及其他損失的淨增所致。

本集團淨虧損由二零二四年同期人民幣23億2,499萬元增加至年內的人民幣30億7,985萬元。

股東權益應佔淨虧損由二零二四年同期人民幣23億3,511萬元增加至年內的人民幣30億7,582萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣2億4,106萬元(包括受限制現金約為人民幣1億2,579萬元)(二零二四年：現金及銀行結餘約為人民幣3億7,380萬元，其中受限制現金約為人民幣2億1,755萬元)。

債務

本集團於二零二五年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣115億3,535萬元(二零二四年：約為人民幣116億7,088萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,010,454	5,340,153
有抵押其他借款	4,234,014	4,119,741
無抵押其他借款	2,290,885	2,210,990
	11,535,353	11,670,884

(2) 按到期日劃分

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,535,353	11,618,346
第二年	-	52,538
	11,535,353	11,670,884

管理層討論與分析 – 財務回顧(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款為人民幣112億5,085萬元，乃按固定年利率2%-12%計息，剩餘結餘人民幣2億8,450萬則按變動利率計息。

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二五年十二月三十一日約為261.4%，與二零二四年十二月三十一日的152.64%相比增加108.8個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣16.4萬元和約人民幣12萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣18億7,282萬元和人民幣3億7,508萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層持續監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中華人民共和國(「中國」)商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二五年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣1億3,152萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣1億5,632萬元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣3,196萬元(二零二四年：人民幣5,611萬元)的擔保。

資產抵押

本集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情載於財務報表附註30。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有289名全職僱員(二零二四年十二月三十一日：348名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

環境、社會及管治報告

關於本報告

A. 匯報標準

本章節為本集團的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「本報告」）。本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈的證券上市規則（「上市規則」）附錄C2《環境、社會及管治報告守則》（「《環境、社會及管治報告守則》」）中的「不遵守就解釋」條文編

製。本報告涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日（「報告期」）。本報告旨在概述本集團在報告期內與環境、社會及管治有關的政策、做法、表現和成果，本報告遵守了以下匯報原則。

重要性	本集團關注影響業務增長及就持份者而言屬重要之事宜。請結合「重要性評估」部分閱讀本環境、社會及管治報告，以了解詳細情況。
量化	關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）可以相關計算方法計量，因此本集團之環境、社會及管治表現得以持續地評估及確認。
平衡	本環境、社會及管治報告提供的資料乃基於本集團的政策、文件及做法。本報告不偏不倚地闡述本集團的環境、社會及管治表現及需要改進的領域。
一致性	本報告採用與往年一致的方法，對不同時期的環境、社會及管治數據進行有意義的比較。除非另有說明，否則量化關鍵績效指標根據一致方法計算。報告所公佈資料如有重列，將會說明理由。

報告範圍涵蓋本集團的主要業務。在報告期內，本集團的主要業務，包括商務園區開發及運營、銷售商務園區配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園區委託運營管理和提供建築、裝修及園林綠化服務以及物業管理服務。本報告經本集團高級管理層審閱及確認後，呈予董事會批准發佈。有關本集團於報告期內的企業管治詳情，請參閱本年報內「企業管治報告」章節。

獎項及榮譽

- 億達中國榮獲2025億翰智庫產業園區創新發展大會全國產業園營運商品牌影響力TOP30第12名；
- 鄭州億達科技新城榮獲2025億翰智庫產業園區創新發展大會全國優秀產業園區項目10強；
- 第十四屆中國國際服務外包交易博覽會舉行，大連軟件園榮獲「優勢園區」稱號；
- 武漢軟件新城榮獲中國國際投資促進會組織的2025數字服務暨服務外包領軍企業評選「優勢園區」；

環境、社會及管治報告(續)

- 鄭州億達科技新城榮獲「項目建設先進單位」榮譽稱號；
- 鄭州億達科技新城連續5年榮獲「最具活力科技園區」；
- 鄭州億達科技新城上榜新服務領跑重點企業；及
- 鄭州億達科技新城連續七年獲評河南省重點建設項目。

可持續發展管治

本集團以貫穿「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念為目標，在企業發展過程中積極承擔社會責任，在發展項目中持續注入可持續發展元素，期望引領產業和市場的長期健康發展，為本集團的持份者及股東創造長遠的共同價值。

董事會聲明

董事會對本集團的環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現整體負責。董事會高度重視可持續發展管理工作，建立了有效的環境、社會及管治管理機制，形成了層次清晰、分工明確的環境、社會及管治治理結構。董事會的職責包括提供環境、社會及管治方面的策略指導、審視及批准環境、社會及管治相關政策和目標，以及審批年度的環境、社會及管治報告。

報告期內，董事會加入環境、社會及管治議題及事項於董事會定期舉行之會議議程內。於該類會議上，董事會建立及檢視與環境、社會及管治相關的制度。

報告期內，董事會已識別及完成評估本年度環境、社會和管治的議題，並設立新的環境、社會及管治環境目標，董事會就本年度環境、社會及管治工作成果進行了審閱、討論和確認。

A. 可持續發展管治

本集團作為重視社會責任之企業，致力打造高效透明的管治，積極降低業務層面的負面影響。我們已成立環境、社會及管治工作小組，制定「由上而下」的管治執行框架，全方位識別及審視各業務部門的可持續發展風險。此外，董事會亦定期聽取公司針對環境、社會及管治工作的匯報，全面監督公司環境、社會及管治管理工作。

我們委任一所獨立可持續發展顧問公司，就我們現有環境、社會及管治匯報程序及重要的環境指標之內部監控之穩健性進行初步預審，以就日後環境、社會及管治報告之鑒證做好準備。

B. 重要性評估

本集團過往曾委託一所獨立可持續發展顧問公司進行重要性評估，目的是了解和評估對本集團及其利益相關者重要的環境、社會及管治議題。本集團運營的主要業務與過去幾年相比暫無發生較大變化，本集團的主要持份者與過去幾年基本一致，往年的重要性議題結果於本年度仍具相關性。

環境、社會及管治報告(續)

利益相關方類別	訴求與期望	溝通與回應
投資者	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 守法合規經營 🌿 創造市場價值 🌿 加強風險防控 🌿 加強信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 持續強化企業合規管理 🌿 持續創造經營業績 🌿 提升公司管治及風險管理水平 🌿 定期發佈報告(年報、中期報告、月度銷售數據)，及時披露信息
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 產品質量與安全 🌿 優化客戶服務 🌿 可靠隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 持續完善產品及服務，落實客戶滿意度調查 🌿 加強客戶隱私保護
員工	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 促進員工發展 🌿 保障員工權益 🌿 關愛員工健康 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 組織員工培訓，完善晉升機制，搭建發展平台 🌿 制定有競爭力的薪酬體系和福利保障機制 🌿 開展員工活動，塑造安全舒適的工作環境
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 合作互利共贏 🌿 促進行業發展 🌿 構建責任供應鏈 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 完善供應商審核管理機制 🌿 參與行業組織，推動行業發展
社區	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 優化社區服務 🌿 支持社區建設 🌿 投身社會公益 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 完善社區關懷和社區服務 🌿 積極參與慈善捐贈，投身社會公益活動
公眾	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 應對氣候變化 🌿 助力地方發展 🌿 提供就業機會 	<ul style="list-style-type: none"> 🌿 構建低碳園區，打造綠色建築，減少經營活動的環境影響 🌿 參與地方建設、地方採購 🌿 校園招聘與社會招聘

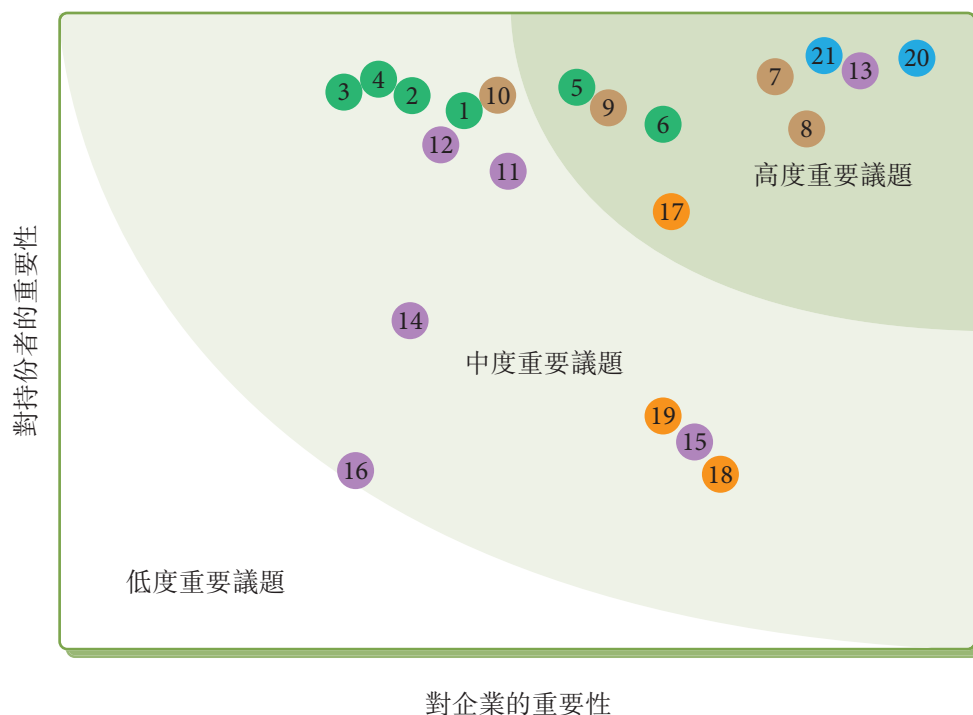
環境、社會及管治報告(續)

a. 重大性議題判定

本集團的可持續發展重大性議題判定步驟：

1. 議題識別：梳理公司可持續發展重要事宜，結合持份者關注點及本集團業務性質形成議題庫；
2. 議題排序：開展內外部持份者問卷調查，分別評估各個議題對於公司和持份者的重要性，得到議題的重要性排序；
3. 議題審核：公司管理層和外部專家共同審核確認重要性評估結果；
4. 議題報告：針對審核確認的重要性議題，收集資料，在報告中重點披露。

重要性議題矩陣



環境、社會及管治報告(續)

重要性	排序	議題序號	議題名稱	所屬範疇
高度重要性	1	20	合規經營	管治
	2	13	質量管控與安全生產	營運慣例
	3	21	反腐倡廉建設	管治
	4	7	員工福利	僱傭及勞動常規
	5	8	員工權益保障	僱傭及勞動常規
	6	6	應對氣候變化	環境
	7	9	員工培訓與職業發展	僱傭及勞動常規
	8	5	環境保護	環境
	9	17	公益慈善	社會
中度重要性	10	10	職業健康與安全	僱傭及勞動常規
	11	1	發展綠色建築	環境
	12	11	維護客戶權益	營運慣例
	13	12	服務質量與客戶滿意度	營運慣例
	14	2	廢棄物管理	環境
	15	4	節能減排	環境
	16	3	水資源管理	環境
	17	19	推動行業發展	營運慣例
	18	15	供應鏈管理	營運慣例
	19	18	促進區域協調發展／社區投資	社會
	20	14	促進質效提升	營運慣例
	21	16	加快數字化轉型	營運慣例

環境、社會及管治報告(續)

第一部分 – 環境及資源

本集團十分重視環境管理，堅持綠色發展，積極遵守環保、節能、可持續發展的建造理念，推行綠色建造。通過推崇使用節能的建造方式和環保的新材料，善用資源和能源，從而降低自身建築活動對環境造成的影響，推動本集團「綠色低碳」的發展。

報告期內，本集團沒有任何違法違規的情況，也沒有發生任何超標或違規排放的個案。本集團致力加強環境管理，部分園區園林綠化工程施工及相關的管理活動亦符合ISO 14001標準要求的環境管理系統，並且獲得認證。

本章節回應的SDGs目標：



A. 綠色建造

a. 綠色設計

本集團依據《綠色建築評價標準》和《綠色建築評價技術細則》等國家現行標準及LEED銀級認證標準要求，結合其綠色節能技術及常規的節能技術措施，用以力求在園區開發設計過程中，從節能與能源利用、節水與水資源利用、營運管理等方面，積極運用前沿綠色設計理念和技術，減少建築產品全生命週期內能耗使用，最大程度的減少對周邊生態環境的影響。此外，我們設立了「牧城驛指數」，用作評價和考慮不同園區開發項目的發展過程是否符合相關生態指標，確保我們的園區落成後相比同類園區達成更高的綠色效益。



億達中國綠色設計標準框架

b. 綠色建築

本集團堅持做綠色建築的倡導者，相信綠色建築具有資源節約、環境友好、經濟可持續、社會和諧等優點，是未來建築發展的主要趨勢，因此，本集團持續推動以綠色建築為主的開發項目。對於相關住宅項目，本集團以達到綠色建築標準目標為基礎，通過在項目設計建築中，加入太陽能

發電、智能充電站、能源管理系統、節能燈具、綠色屋頂、雨水回收、可再利用材料和可再循環材料等綠色建築元素。此外，我們亦為重點建築項目申請評級，致力於讓本集團的建築項目得到外部認可。

環境、社會及管治報告(續)

綠色建築認證項目匯總				
綠建評級	所在城市	項目名稱	建築面積 (萬平方米)	項目進度
綠建一星	長沙	億達梅溪湖健康科技產業園	6.06	已交付
綠建一星	大連	河口灣A1\A2\A3	11.5	已交付
綠建一星	大連	河口灣E1\E2\E3\A4\A5\A6\A7(A06-A12)	27.8	已交付
綠建一星	大連	河口灣A9(B10)	12.5	已交付
綠建一星	武漢	武漢軟件新城二期B2~B14、C1~C16號樓	21.67	已交付
綠建一星	重慶	重慶創智廣場產業園	10.3	在建項目
綠建二星	成都	億達天府智慧科技城	2.17	已交付
綠建三星	武漢	武漢軟件新城二期B1號樓	0.66	已交付
綠建二星	大連	青雲天下	49.73	在建項目
(大連市綠色建築示範項目)				
綠建一星	大連	河口灣B1(B05)	14.6	在建項目
(大連市綠色建築示範項目)				
綠建二星	合肥	億達智慧科技城1號研發樓	2.3	在建項目
綠建一星	合肥	2#、4#、C-1#~C-6#、D1#~D17#研發樓	4.6	在建項目
綠建一星	長沙	億達梅溪湖健康科技產業園C39-DE區	4.89	已竣工

c. 綠色施工

本集團已設立《施工項目質量目標管理制度》和《施工質量管理制度》通過不斷優化施工環境及妥善管理施工過程，從而降低施工過程可能會帶來的各種環境污染問題。本集團亦要求承建商在工程項目施工期間嚴格遵守國家和項目當地與環

境相關的各項法律法規，並對防揚塵設施、噪音、污水處理、廢棄物處理、節水節能等綠色施工環節進行嚴格監督檢查，營造安全、健康、乾淨的施工環境。此外，本集團所屬企業億達建設已獲得環境管理體系ISO 14001認證。

環境、社會及管治報告(續)

揚塵及噪音控制	本集團已制定了《施工現場揚塵治理專項施工方案》、《施工現場車輛污染防治方案》通過多元有效的管控措施，確保各工程項目達成施工揚塵標準，保障施工工地面貌良好。我們已要求施工單位在施工過程中設立噪音、揚塵監測設備，對施工現場周邊環境的空氣質量、噪音強度進行實時監測，當超過監測標準時發出警報，施工現場進行污染控制及治理。另外，所有的排放必須在獲得有效的許可證和牌照的情況下進行，且在灑水、噴淋(霧)降塵措施、安裝隔音設備等措施的運行下方可排放。
有害及無害廢棄物處置	本集團致力減少在建築工程和物業管理中產生的廢棄物，並通過制定一系列措施確保廢棄物得到妥善處理，要求施工單位在施工過程中分類不同廢棄物類型，如建築垃圾及生活垃圾等；要求施工單位以合理的方式，及時地分類回收各類建築材料；積極循環再用建築廢料，達成減少資源浪費的目的；將不可再用的建築廢物交由合資格並獲得地方環境衛生部門認證的第三方清運公司處理。確保所有廢棄物得到妥善處置，避免對環境造成傷害。
水資源管理	本集團致力於提高集團水資源管理水平，減少用水量，不斷加強本集團園區處理再生水及回收雨水的功能，減低水資源短缺風險。除了節約用水外，我們制定污水處理方法，在建造過程中產生的污水，需經沉澱池處理後方才排至市政污水管道；通過加裝污水處理在線監測系統，確保排至市政污水管道的污水符合國家水質標準。於報告期間，本集團在獲取適用水源上無任何問題。
節能降耗	本集團，堅持優化節能照明控制，持續改善升級電氣照明系統，大力推進照明系統的智能控制與升級。另外，亦積極使用可再生能源，在園區可用屋面安裝太陽能熱水系統，將太陽能轉換為熱能，為園區用戶提供清潔熱水。本集團為了更準確地監察能源消耗，設有能源管理平台，通過在冷熱源、輸配系統、照明、辦公室設備和熱水能耗設備上安裝能耗自動監測設備，實現能耗數據實時監控，從而更有效地管理和規劃各個細項的能源消耗量，有助我們精準地檢討和改善現行的節能措施，提升集團環境管理的表現。
其他環保措施	本集團要求施工單位在施工過程中最大限度保護原狀環境，減少原土擾動而增加垂直維護結構。另外，亦鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢棄物回收利用等活動。

環境、社會及管治報告(續)

d. 綠色辦公

本集團在綠色辦公方面，於辦公管理制度中圍繞能源節約設立了相關要求；與此同時，在日常管理中，秉持「環保、節約」的原則，推行「清風行動·文明公約」活動，號召全體員工積極參與辦公資源的有效節約與利用。除此之外，本集團正

計劃在辦公場所安裝屋面分佈式光伏節能方案，並結合在照明、室內供熱等方面通過傳感器與智慧管理平台的應用，進一步實現辦公區的節能減排，降本增效。

節約用電： 加強照明節電管理，減少照明設備電耗。充分利用自然光，做到人走燈熄滅，空調根據需求開啟，下班前關閉。

節約用水： 加強用水設備的日常維護和管理，節約用水，拒絕跑、冒、滴、漏和長流水現象。

節約辦公耗材： 加強辦公用品的使用管理，複印紙雙面打印，設置二手複印紙回收處，公文袋、回形針等低耗品的重複利用。

e. 綠色運營

本集團作為以房地產開發項目為主業的企業，積極擔當企業的環境責任，持續推行綠色設計，綠色施工和綠色運營等舉措，努力將自身對環境的影響減至最低。我們積極推動低碳、綠色及健康建築的開發，並在所有主要運營場地實施嚴格的環境保護管理。於報告期間，在溫室氣體（「溫室氣體」）排放方面，我們進一步提升了園區建築施工過程的能源管理水平，減少施工過程的碳排放。我們同時也鼓勵員工、供應商、業主及其他客戶在日常業務活動中減少碳排放。在能源與資源使用方面，盡可能增加可再生能源的使用，如增加太陽能的使用等，另外，也都大範圍的制定節約用電管理提示：如合理控制空調溫度；使用LED節能照明，實行智能化控制，設置變頻光源、自動感應調節亮度；關閉閒置電器，於工地張貼環保告示，提高工人環保意識等。在水資

源管理方面，本集團也都不斷加強園區處理再生水及回收雨水的功能，發揮雨水的吸收、儲存、淨化以及再利用的彈性作用，減低水資源短缺風險。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節能法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《污水綜合排放標準》、《危險廢物貯存污染控制標準》等與廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生相關並對本集團有重大影響的法律法規及標準。於報告期內，本集團並未違反上述對本集團有重大影響的法律法規。

本集團，以2022年度為基準，在2026年度或之前進一步制定以下的5年目標：

溫室氣體排放方面	溫室氣體排放密度下降15%
能源與資源使用方面	商業運營項目能耗燈具100%使用LED燈具；智慧能源管理系統100%自持運營項目
水資源管理方面	產業園項目耗水強度減少8%，再循環使用裡提升3%
有害無害廢物管理方面	每年的建築廢物分流率達到70%或以上

f. 應對氣候變化

氣候披露的分階段方法

根據香港交易所《環境、社會及管治報告守則》，本集團已就其氣候相關披露採取分階段實施方法。儘管我們在治理及風險管理方面保持透明度，但針對若干量化指標，我們已採取特定的實施豁免措施，以確保所披露的資訊準確且對我們的業務具有實質意義。

寬免的應用

本集團已應用聯交所允許的以下寬免：

- 財務影響寬免：我們提供氣候影響的定性評估，目前暫不提供定量財務數據。
- 能力寬免：氣候適應能力是透過定性情境分析來評估，而非複雜的財務模型，這更符合我們當前的資源配置狀況。
- 合理資料寬免：若干價值鏈數據（如範圍三排放）本年度並未披露，因為在毋須付出過度成本或努力的情況下，目前無法獲取該等數據。

未來方向

本集團計劃逐步提升其報告標準。短期內，我們將持續關注行業內的碳會計標準。中期而言，隨著我們的發展，我們將評估將氣候相關資料整合至內部追蹤系統的可行性。

管治

董事會負責監督本集團的氣候策略。為確保有效監督，董事會評估有關溫室氣體排放的內部知識，並可能諮詢外部環境、社會及管治顧問以了解監管要求。管理層會接受相關領域的培訓，以確保具備應對氣候風險的能力。管理層會定期在環境、社會及管治相關會議上提供相關數據及氣候變化風險分析的更新資料，並就氣候相關風險與機遇進行討論。此舉確保就本集團氣候策略作出知情決策。策略規劃已納入氣候因素考量，例如極端天氣對我們物業的潛在影響。管理層會審查排放數據並評估其對營運的潛在影響。決策會透過評估各種權衡因素（例如能源效益的長期利益與前期成本的比較）來納入氣候因素，確保以積極主動的方式管理氣候影響。

策略

本集團致力於提升其業務應對氣候變化的適應能力。我們已優化風險評估程序，以分析氣候變化對我們業務及價值鏈的潛在影響。於報告期，本集團進行了定性氣候情境分析，以更深入了解實體風險及轉型風險。為分析該等風險，本集團參考政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）的共用社會經濟路徑（SSP1-1.9、SSP5-8.5），並通過不同全球平均氣溫的上升幅度進行氣候情境分析，識別潛在風險與機遇，並不限於ESG相關層面，評估各項氣候變化風險對業務、戰略及財務的影響程度。並據此制定相應的政策與策略，以進一步提升在面對氣候變遷時的應對能力，相關工作的結果如下：

環境、社會及管治報告(續)

風險類型	風險因素	風險描述	應對措施
實體風險	<p>颱風等極端天氣</p> <ul style="list-style-type: none"> 低 – 中風險水平 短 – 中期¹ 	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化帶來更為頻繁且強度更大的極端天氣事件，如颱風、洪水、暴雨等。在極端天氣下，有機會影響我們的上游材料生產以及運輸過程，導致建築項目進度受延遲，亦會對增加我們維修和建造資產的費用以及增加資產貶值風險。 	<ul style="list-style-type: none"> 積極制定極端天氣防控措施及預案，切實盡力保障各利益不受損害，例如，要求工程部定期組織消防、洪澇應急演練，提升施工人員應對極端天氣的意識與能力。
轉型風險	<p>政策和法律</p> <ul style="list-style-type: none"> 低 – 中風險水平 短期¹ <p>市場變化</p> <ul style="list-style-type: none"> 低 – 中風險水平 長期¹ 	<ul style="list-style-type: none"> 聯交所要求上市公司在其環境、社會及管治報告中加強與氣候相關的披露，相關合規成本可能會因而增加。如未能滿足氣候變化的合規要求，本集團可能會面臨索賠和訴訟風險，使企業聲譽可能下降。 在轉型過程中，市場對低碳、綠色建築等的需求可能帶來商機。若本集團未能對消費者與業務客戶的選擇做出應對，可能會喪失部分市場份額。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期監測與氣候有關的現有及新興趨勢、政策及法規，在必要時取得合規諮詢服務，以避免因反應遲緩而導致的聲譽風險。 提升建築施工過程的能源管理水平，減少施工過程中的碳排放，設置能耗監測系統，降低運營過程的能源浪費，從而減少溫室氣體的排放量。 致力於把握新興起的商機，與時並進，尋求可發展的機遇。

機遇類型	機遇描述	潛在影響
政策與市場機遇	<p>加強綠色建築的管理與研究，提高建築的能源使用率。</p> <ul style="list-style-type: none"> 低 – 中風險水平 中期 – 長期¹ 	<p>呼應客戶對低碳、綠色建築等的需求，從而帶來潛在商機提升收入。</p>

備註：

1. 風險因素時間範圍指氣候相關風險及機遇可能對本集團運營產生影響的週期。短期界定為1至3年，中期界定為3至5年，長期界定為5至10年。

環境、社會及管治報告(續)

業務模式及價值鏈

本集團主要從物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化，與氣候相關的風險與機遇集中於我們的物業資產，其中實體風險（例如洪水或極端高溫）可能影響建築物的結構完整性，而轉型風險可能影響營運成本。

財務影響

本集團將可持續發展融入其物業管理策略。雖然我們關注與氣候相關的因素，但目前尚未發現其對本集團於報告期的財務狀況、業績或現金流量造成重大財務影響。任何環境相關開支均屬常規維護範圍，並未偏離正常營運支出。此外，於下個報告期內，我們的資產或負債賬面值亦無因氣候相關事項而須進行重大調整的顯著風險。展望未來，本集團預計中短期內不會有任何重大財務影響。我們預期透過標準的效率提升措施來管理能源成本或合規要求的上升。雖然我們未來可能會就物業節能升級進行評估，但現階段尚無法單獨量化其影響，且預期可透過常規的資產更新週期加以管控。

風險管理

氣候相關風險管理流程

本集團已將氣候相關考慮因素納入其日常營運及風險管理系統。用於識別及監控該等風險的流程已整合至我們的整體框架中，並由管理層負責監督可持續發展相關因素。

輸入數據及參數

風險管理流程使用特定輸入數據來監察與我們物業組合相關的風險，包括但不限於建築物公用設施及能源使用記錄、有關綠色建築標準及碳政策的監管更新等。

情境分析的運用

誠如「策略」一節所披露，本集團於報告期行了氣候情境分析，採用IPCC SSP1-1.9及SSP5-8.5等情境，以更好了解潛在的實體及轉型風險。此情境分析的結果有助於識別氣候相關風險，並已納入本集團的風險評估流程中。

評估及優先次序

為評估風險，本集團評估監管趨勢等定性因素。根據此評估，於報告期氣候相關風險的潛在影響與核心營運及財務風險相對本集團整體規模而言被評為並不重大，氣候相關風險因而被視為較低優先級別，但仍須持續監控。

監控及機遇

管理層定期檢討物業效益指標及監管發展，以識別風險敞口的任何變化。我們識別機遇的流程與策略規劃一致，專注於市場趨勢。

與過往報告期的變動

這是本集團首次正式進行氣候情境分析，並將其風險管理流程擴展至包括上述特定輸入數據及參數的報告期。與過往報告期相比，風險管理流程並無其他重大變動。

與整體風險管理的整合

管理氣候相關風險與機遇的流程已整合至本集團的企業風險管理系統中。這確保在投資規劃及物業管理決策時，環境因素與其他業務風險被一同考慮。

指標及目標

溫室氣體排放

由於本集團依賴與專業服務供應商及物業管理合作夥伴的合作，預期範圍三排放將佔我們碳足跡的一部分。根據我們目前的營運活動，此等排放包括但不限於購買的商品及服務（類別一）、資本貨物（類別二）、營運產生的廢物（類別五）及商務差旅（類別六）。本集團目前正在評估數據可用性，並致力於在我們物業組合的數據收集框架落實後，於未來對範圍三排放進行披露。

環境目標

本集團已制定溫室氣體排放相關減排目標，詳情請參閱「綠色營運」一節。

資本配置

於報告期內，本集團並無識別任何針對氣候相關風險與機遇而進行的資本開支、融資或投資。

環境、社會及管治報告(續)

薪酬

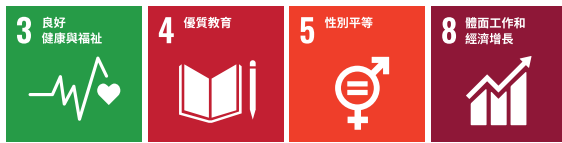
本集團並未將氣候相關因素納入其薪酬政策。我們目前的薪酬架構不包含基於環境績效指標的激勵措施或調整。此等因素乃作為我們整體營運策略的一部分而進行管理，而非通過員工薪酬架構。

內部碳價格

本集團目前並未對其營運或投資決策應用內部碳價格。鑒於我們的業務性質及當前的排放規模，本集團認為現階段內部碳價格並非推動減排的重大或必要工具。

第二部分 – 人才及社區

員工是本集團寶貴資源，是推動我們業務取得成功的重要因素。本集團秉承「以人為本」的人才策略，持續培養人才及建立穩健的專業團隊，亦充分尊重關心員工福祉，保障員工的職業健康與安全，為不同崗位員工提供多元化、專項性培訓，並致力於提供可助員工施展抱負的工作場所。



A. 促進健康、安全及福祉

本集團明白保障僱員健康與安全的工作的環境對本集團的運營管理至關重要，因此，我們依據行業標準且結合項目運營所在地的相關實際情況，實施不同搭建的安全措施，以管理及最大限度的降低或消除潛在安全隱患。我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，不斷完善《品質、環境和職業健康安全手冊》等有關規章制度，實現各環節閉環管理，確保安全生產。

a. 安全生產及職業健康

本集團已制定《施工質量管理制度》以明確工程管理內容，在保質增量的同時，構建安全生產管理體系，規範安全生產操作。另外，本集團也設有《品質、環境和職業健康安全手冊》作為其中的管理方針，此手冊適用於公司的施工項目及服務過程的管理，並要求各級領導和員工嚴格執行。本集團旗下部分園區亦已獲取OHSAS 18001職業健康及安全管理體系認證。

報告期內，本集團範圍內未發生因工死亡事件。

本集團為減少安全風險及避免意外發生，培養及提升員工對健康與安全的意識，我們定期為員工組織消防安全培訓。我們亦為每位新入職的員工提供新員工培訓，內容包括安全生產教育，讓員工在投入其工作崗位前可以充分地掌握相關的健康及安全基礎知識，並具備處理緊急狀態的應變能力。同時，我們要求各項目定期輸出《項目現場巡檢記錄表》、《項目施工日誌》、《工程例會會議記錄》等過程文件，明確各層級安全檢查的頻次、內容和標準，確保安全監督檢查常態化，確保對安全文明的有效管理。

另外，本集團也設立了應急救援領導小組，負責各種突發事件及安全事故的響應與處理，同時不斷完善應急預案、上報機制及處理制度及管理規定。當發生突發事件時，我們按照事故等級，根據應急預案，實施快速救援和處理，切實保障員工的人身安全。

與此同時，本集團也會不定期的舉行職業安全健康方面的培訓。

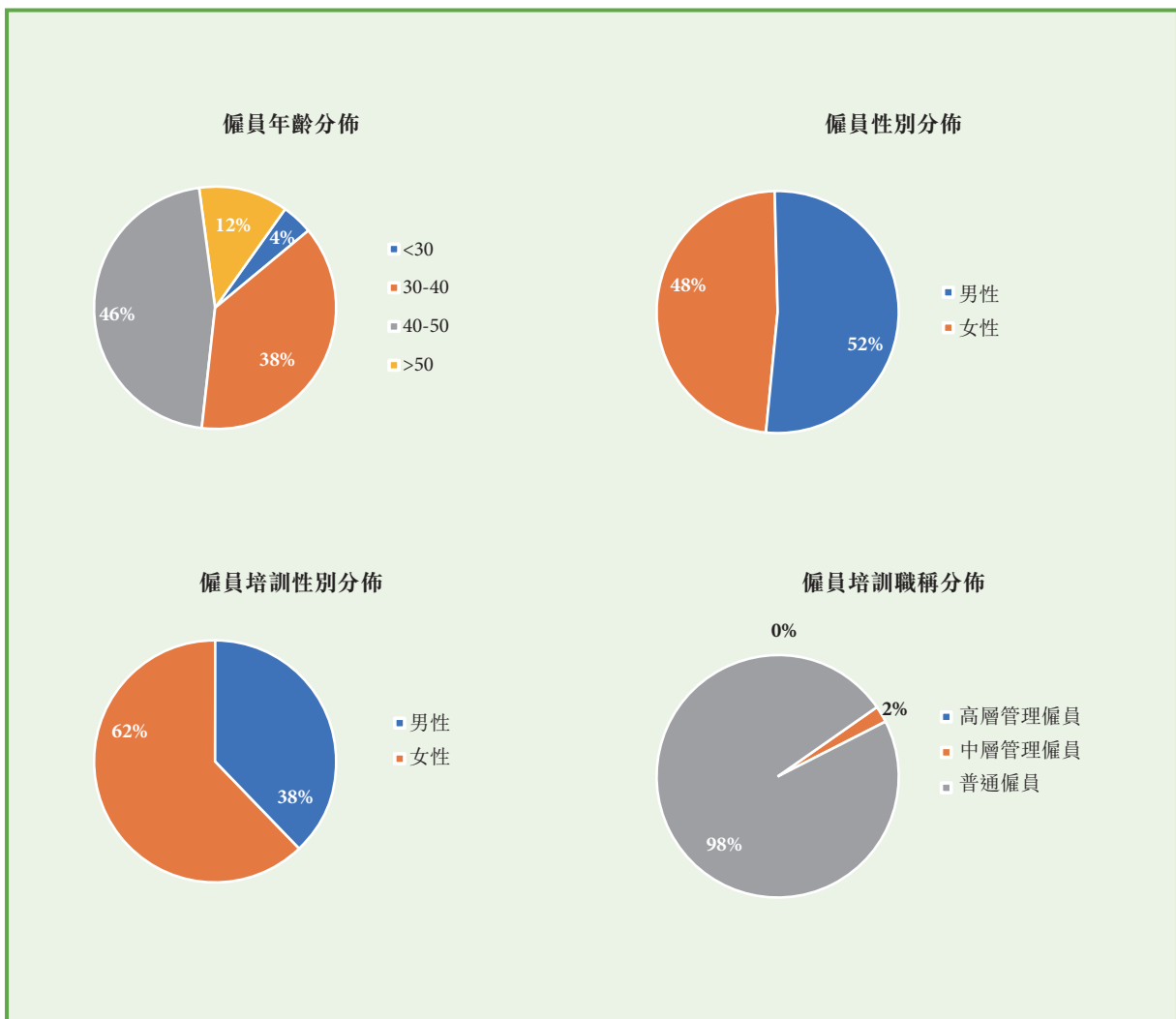
B. 招聘管理和吸引人才

本集團制定了員工待遇、福利及僱傭政策。有關薪酬福利及解僱、人才招聘及晉升、工作時數、勞工假期、平等機會、多元化，以及反歧視等多方面的政策規定，已清楚列明在《億達中國員工手冊》中讓員工知悉。本集團也制定了《億達中國員工手冊》，明確實際的規範了本集團僱員的工作管理要求及增加法律風險規範意識。

本集團嚴格遵循公平、公正、公開的招聘原則，嚴禁聘請童工或任何形式的強迫性勞動。本集團務求建設

多元的工作環境，促進平等和多元化的就業機會，並且對任何形式的歧視採取零容忍的態度，在人才招聘、甄選和晉升方面，承諾不因員工的性別、年齡、宗教、民族、家庭與健康狀況等差異而歧視對待。

在內部晉升機會方面，本集團設有平等及透明的晉升機制。我們每半年會根據關鍵指標和工作計劃以評估員工的工作表現，評估結果會作為參考準則，為員工薪酬、晉升及崗位進行調整。詳細的考核及晉升準則已列於員工手冊內，讓員工得以明白及了解。



環境、社會及管治報告(續)

在僱員溝通方面，本集團高度重視僱員意見，我們以開放自由認真的態度接受及回應員工的意見，僱員可向人力資源部、行政部，或者分管的主管領導反映意

見。同時，亦可向本集團工會反映問題。積極營造集團民主的氛圍，提升僱員的歸屬感。

溝通渠道	接受溝通單位	溝通內容
公共郵箱	人力資源部	溝通員工入職有關問題
人力資源管理專員	人力資源部	與員工維繫良好的關係，收集訴求
人力資源訪談	培訓訪談 績效訪談	年中年底各一次，了解溝通在培訓和績效評定過程中的問題
直接申訴	集團分管副總裁或董事長 人力資源部 工會	確保員工有正式溝通途徑提供損害公司和員工個人利益的意見及舉報
選舉工會代表	工會分會	溝通及監督員工利益相關的政策事宜
職工代表大會	工會	涵蓋大部分員工，1-2年舉辦一次，讓員工了解並監督公司政策落實情況

在僱員關愛方面，本集團積極與各層僱員溝通，了解不同僱員的需求，為不同需求的僱員提供有效的關愛與福利。

C. 培訓及發展

小時，總參與培訓人數89人次，佔全體僱員的30.8%。

於報告期內，本集團僱員參與培訓之總培訓時數達235

以下為本集團為員工提供培訓的摘錄：

培訓體系名稱	覆蓋人群	培訓目標	培訓課程簡介	培訓形式
新員工培訓	新入職員工	盡快融入企業、熟悉企業工作模式及發展規劃	企業介紹、品牌文化、人力資源、內控、財務等課程	線下培訓 線上課程 線上考試
專業線培訓	各專業線員工	專業線課程梳理、根據企業經營完善各專業、各層級課程目標	學習地圖	線下培訓 線上課程 線上考試
新生代項目	儲備項目經理 (校招生)	通過5年時間培養專業／管理類人才，為企業經營發展提供後備力量	項目管理相關課程及實踐學習	線下培訓 線上課程 現場實踐

D. 反貪污

本集團堅持廉潔經營，視良好的企業管治為企業可持續發展的重要基石，要求本集團僱員以高標準要求自己講誠信守道德，嚴禁任何貪腐舞弊現象，我們嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《防止賄賂條例》等與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的法律法規。我們設立了通用版的《廉潔合作協議書》，用以擴大各層使用範圍，全面覆蓋到非工類合同。另外，本集團也積極開展例行審計、專項審計、舉報廉潔調查等工作，同時也不定期開展線上線下反貪污廉潔培訓宣傳活動。本集團全體僱員應主動避免任何利益衝突或濫用其在集團中的職位或權力以謀取個人利益，因此，本集團反對客戶送禮或僱員收取禮物，以避免不必要的利益衝突。所有僱員均須在履行職責時保持最高的專業水準，不得通過不道德或非法的商業行為獲取競爭優勢或促進公司的商業利益。

我們為員工、供應商、投資者等利益相關方提供多元化的舉報渠道，確保舉報信息快速準確地傳遞給集團審計監察部。

舉報渠道	具體信息
郵件舉報	jubao@yidachina.com
電話舉報	041184450009
信函舉報	地址：大連市沙河口區東北路99號億達廣場4號樓
內部舉報	公司OA系統「V門戶」中「億達廉潔」模塊下的鏈接

舉報受理：集團非常重視各利益相關方對腐敗舞弊事件的舉報。我們通過規範化的管理方式，實現舉報及時受理。同時，我們將舉報的關閉率與員工績效掛鉤，確保所有投訴得到處理與反饋。

舉報審查：我們奉行「不錯判、不漏判」的理念，確保調查真實性。接到舉報後，審計監察部首先對於舉報人提交的舉報內容和舉報資料進行初步核實，如若證據充分，則立即立項展開深入調查。

舉報人保護：受理舉報後，審計監察部委派專人與舉報人接洽，明確要求有關人員對任何舉報內容和舉報人信息進行嚴格保密。

本年度，我們通過開展例行審計、專項審計、舉報廉潔調查等工作，加強了廉潔建設。

環境、社會及管治報告(續)

E. 貢獻社會

本集團始終秉承「企業為社會而生存」的信念，在企業發展的同時緊密關注社會各界的需要，積極履行社會責任。本集團致力於為社會帶來正面影響，積極投身社會公益慈善事業，不斷豐富和提升人民群眾的文化生活水準。

「億達之聲」系列文化公益活動

始創於1994年的「億達之聲」系列文化公益活動，為各社區舉辦成功舉辦了多個多元化的綜合性文化公益活動。為豐富和提升市民的文化生活，本集團遍邀世界知名樂團和指揮家來華演出，演繹了數百場高雅的藝術古典音樂精品。我們每年均會舉辦新年音樂會，應邀社會各界人士

及團體參與，包括義工、教師、交通警察、位於偏遠山區且愛好藝術的少年兒童等。

與此同時，「億達之聲」「愛心音樂教室工程」的藝術教育計劃，將音樂帶到中國內地的弱勢地區。我們秉持以音樂作為媒介，傳播愛與關懷的理念，為偏遠貧困地區的學生出一份力。至今，億達之聲愛心音樂教室已跨越6省12市，共計為170餘所鄉村小學捐建音樂教室，惠及7萬多名鄉村兒童。

以「追逐理想傳遞真情」為主旨的億達之聲文化公益活動追隨本集團全國產業佈局的拓展腳步，從過去的大連一城演繹，擴展到如今的全國多地巡演。



肥東·億達之聲 2026新年音樂會



億達之聲 2026新年音樂會

第三部分 – 營運管理

本集團在為實現合作共贏的基礎上，不斷優化集團制度與流程。通過與不同供應商的溝通交流及戰略合作，注重產業學習研究等更加深入的推動了價值鏈履行社會責任。



A. 供應鏈管理

本集團認為長期穩定的供應商可有效協助本集團維持產品和服務質素。為響應國務院印發的《關於積極推進供應鏈創新與應用的指導意見》，本集團搶抓供應鏈發展新機遇，積極突破傳統採購管理範疇，創新建設現代智慧供應鏈體系，於2019年啟用了明源雲採購系統，實現從供應商入庫、採購計劃、招標採購、合同簽訂到供應商評估等整體供應鏈的線上操作管理。推

行手機端及計算機端同步處理，應用實現「移動一體化」，全面監控供應鏈運營效率、透明，實施線上監控及網上預警。本年度，我們也透過優化《招標採購管理制度》更加優化規範供應商管理程序、簡化採購招標及審批程序，提高尋源效率，從資格審查、採購流程等環節，實現從供應商入庫到退出的統一管理。

於報告期內，本集團共評估履約供應商275家均達本集團相關制度要求。

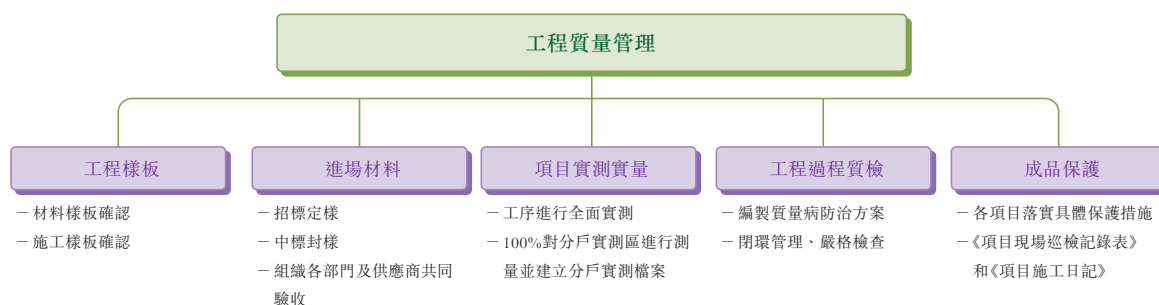
B. 負責任的產品及服務

本集團作為國內先進的商務園區開發商，一直以來將產品質量及服務品質視作重要位置。透過持續優化內部、工程及服務項目的管理，不斷提升服務質量，提高用戶滿意度。本集團優質產品和服務已受到社會業界的廣泛好評。

環境、社會及管治報告(續)

a. 責任品質

為了保障產品及服務的質素，本集團依照ISO 9001品質管理系統所制定的《一體化管理體系手冊》，確保公司的營運符合相關法規要求。我們亦透過完善內部管理政策，務求保持有效的公司管治和監控，從而實現為客戶提供高品質的產品以及卓越服務的承諾，本集團已制定並定期完善制度及指引，如《項目成本管理制度》、《招標採購管理制度》、《工程類採購實施細則》等制度。此外，為促使使用環保產品及服務，本集團要求招標過程中優先考慮採用環保措施及積極採用環保類產品，覆行生態保護責任的供應商。



質量評估管理體系

億達中國成立質量評估工作小組，由工程客服部或第三方諮詢管理機構組成，評估小組由2-3名專業工程師組成，並設置1名組長。

項目評估：組織監理、總包單位對現場施工品質進行評估，採取定期檢查的方式，評估內容包含現場實測實量及工程管理體系檢查兩部分。

評估整改：針對存在問題的項目，在項目評估結束7天內，向下屬工程部提供整改關閉計劃、方案及措施。下屬工程部採取抽查的方式檢查整改結果，並在1個月內完成整改報告發總部工程客服部備案。

不定期檢查：總部工程客服部對下屬工程部的評估工作實施不定期抽查，確保整個質量監督體系高效運行。

環境、社會及管治報告(續)

b. 服務品質

本集團為入駐企業提供多元化的技術服務、政策服務、品牌資質服務、創新孵化服務、金融服務、人力資源服務、空間管理服務和園區配套服務，本集團設立了億達中國產業園區八大運營服務體系，讓客戶享受全方位企業管理運營體驗，助力企業茁壯發展。



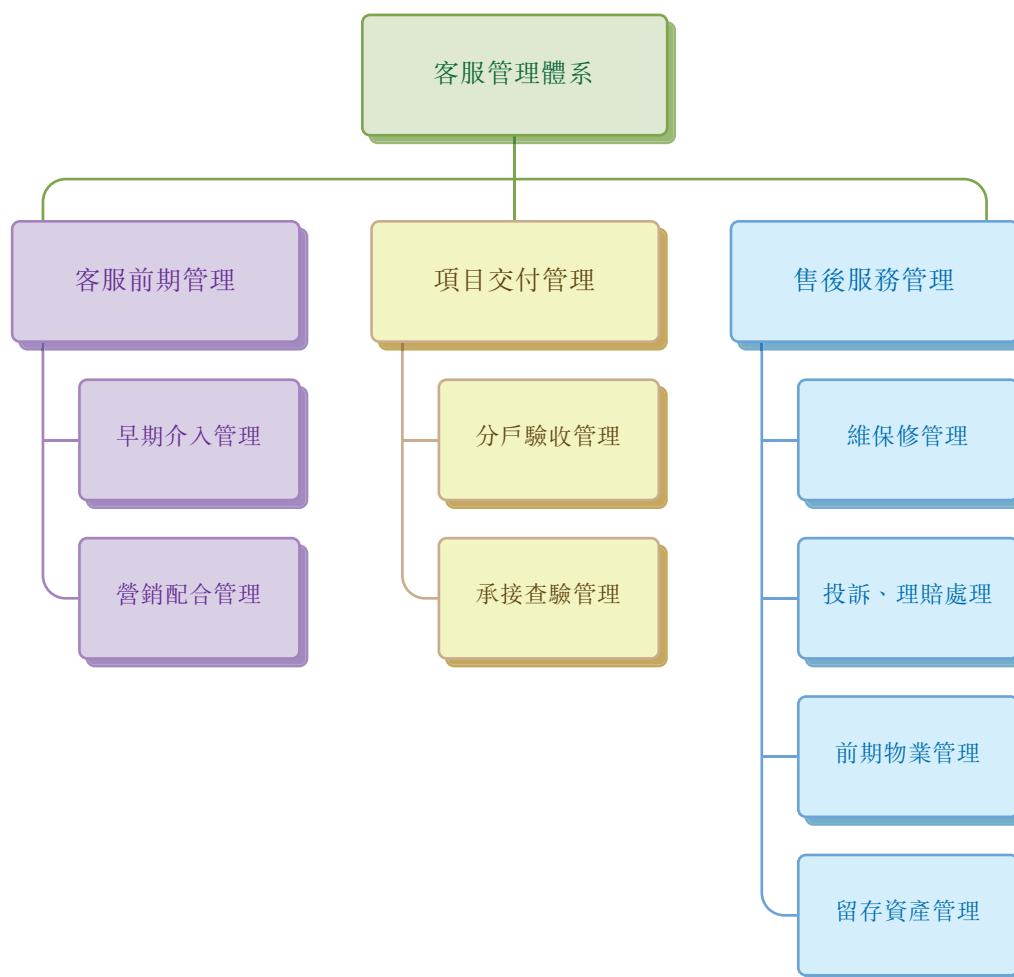
環境、社會及管治報告(續)

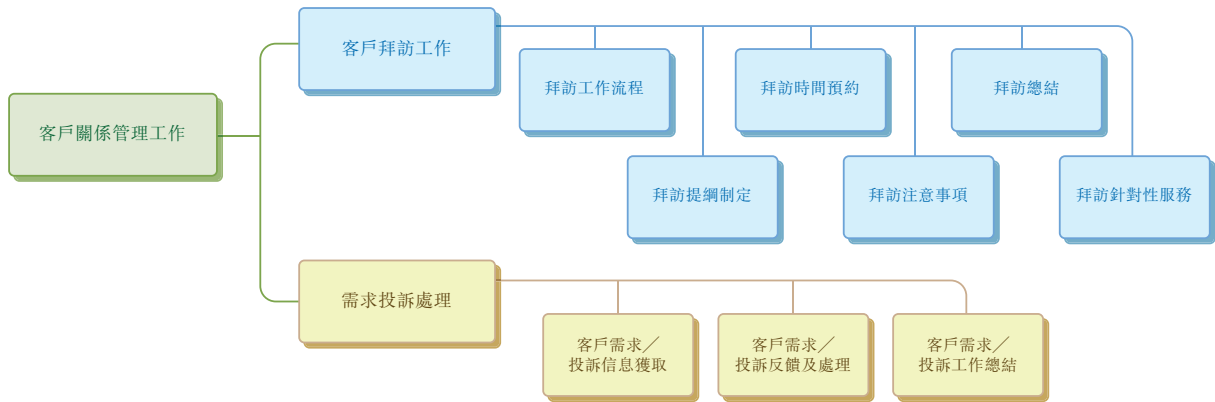
c. 客戶滿意度

本集團堅持「及時、誠信、專業」的服務客戶原則，始終站在客戶角度，盡最大可能解決客戶實際問題，提升客戶滿意度。我們會定期開展客戶滿意度調研，規範調查中受理、處理及反饋流程，確保客戶滿意度穩固上升。

客戶關係管理體系

本集團設有《客戶投訴管理工作指引》及《客戶需求／投訴處理流程》，要求相關僱員需按照投訴的嚴重性和類別把投訴個案劃分成不同級別，包括：日常投訴、重大投訴和危機事件等；及以按房屋備、安全、環境、配套等性質，制定針對該個案的應對措施。此外，客戶亦可透過多元的渠道，例如來訪、來電、手機程式等作出投訴和反饋。





園區客服管理體系示意圖

我們長期以來十分重視來自客戶的聲音，本集團設有《客服管理制度》《客戶關係管理工作指導書》並定期開展客戶滿意度調研，力求不斷改進，確保客戶滿意度穩固上升。

為提高顧客滿意度，本集團設有投訴管理系統，對投訴及其原因進行分類，並制定改進計劃。我們還審視每宗投訴，並根據標準從速回應，客戶投訴處理流程如下：



d. 客戶隱私保護

本集團依循合法的途徑向客戶收取營運相關的資訊及資料。我們制定了《行政管理制度》，明確訂立機密資訊的定義、分類及管理方法，包括收集、儲存及妥善處理其客戶資料的方法等，且設有客戶服務相關部門確立了專人更新信息並加密管理，部門負責人監督管控，授權查閱，定時銷毀客戶資訊，務求保證客戶個人資料的安全。

e. 知識產權與隱私保護

本集團十分重視原創性及尊重知識產權，故本集團僱員不得擅自披露或利用本集團及其客戶的任何專利及商標。於報告期內，本集團不涉及任何重大違反與香港及中國內地產品及服務知識產權和私隱事宜的相關法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告(續)

政策列表

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2025年內部政策
A1 排放物	《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
A2 資源使用	《中華人民共和國節約能源法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》 《品質、環境和職業健康安全手冊》
A3 環境及天然資源	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》	《環境監視和測量控制程式》 《環境因素識別與評價控制程式》 《環境運行控制程式》
B1 僱傭	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國就業促進法》 《中華人民共和國社會保險法》 《最低工資規定》	《億達中國員工手冊》 《試用期工作目標》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2025年內部政策
B2健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《危險化學品安全管理條例》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《工傷保險條例》 《工作場所職業衛生管理規定》 《職業病分類與目錄》	《億達中國員工手冊》 《行政管理制度》
B3發展及培訓		《億達中國員工手冊》 《導師輔導計劃》 《內部培訓師管理制度》
B4勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》	《億達中國員工手冊》
B5供應鏈管理	《中華人民共和國建築法(2019修正)》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例(2019修正)》 《中華人民共和國政府採購法》 《中華人民共和國民法典》	《招標採購管理制度》 《廉潔合作協議書》

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	遵守的相關法律及規例	2025年內部政策
B6產品責任	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國產品質量法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《城市商品房預售管理辦法》 《商品房銷售管理辦法》 《建設工程質量管理條例》 《城市房地產開發經營管理條例》 《物業管理條例》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國個人信息保護法》	《產業運營管理制度》 《客戶關係工作指引》 《入戶走訪工作指引》 《客戶拜訪工作指引》 《重點業戶台賬》 《客戶投訴管理工作指引》 《客戶需求／投訴處理流程》 《報事／報修處理工作規範指引》 《施工項目質量目標管理制度》 《施工質量管理制度》
B7反貪污	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法(2019修正)》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國民法典》	《內部審計管理制度》 《離任經濟責任審計管理制度》 《禁止商業賄賂責任》 《廉潔合作協議書》 《舉報管理制度》
B8社區投資	《中華人民共和國慈善法》	《活動管理制度》
D.氣候相關披露		《極端天氣防控措施及預案》

環境、社會及管治報告(續)

績效數據表

ESG指標	單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
環境¹				
排放物				
排放物種類及相關排放數據				
硫氧化物	千克	0.26	0.22	0.17
氮氧化物	千克	120.46	100.77	80.49
顆粒物	千克	10.07	8.43	7.55
溫室氣體排放量²及密度				
溫室氣體排放量	公噸二氧化碳	864.08	736.69	1,132.03
直接溫室氣體排放量(範圍一)	公噸二氧化碳	63.08	52.69	192.01
能源間接溫室氣體排放量(範圍二)	公噸二氧化碳	801	684	940.02
溫室氣體排放量密度	公噸二氧化碳/平方米	0.0003	0.0003	0.0005
所產生有害廢棄物總量及密度				
有害廢棄物總量	噸	0.00	0.00	0.01
有害廢棄物密度	噸/萬平方米	0.00000	0.00000	0.00005
所產生無害廢棄物總量及密度				
無害廢棄物總量	噸	152	111	50.22
無害廢棄物密度	噸/萬平方米	0.48	0.49	0.23
資源使用				
能源總耗量³及密度				
直接能源消耗量	兆瓦時	249.62	208.57	173.07
間接能源消耗量	兆瓦時	1,148.01	943.17	751.82
能源消耗密度	兆瓦時/平方米	0.0004	0.0005	0.0004
總耗水量及密度				
總耗水量	立方米	13,738.71	12,976.77	12,443
耗水密度	立方米/平方米	0.004	0.006	0.006

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標		單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
社會					
僱傭					
按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數					
全體僱員人數		人	493	348	289
性別	男人	人	277	182	149
	女人	人	216	166	140
僱傭類型	全職	人	493	348	289
	兼職	人	0	0	0
僱員類別	高級管理層	人	8	8	6
	中級管理層	人	99	82	60
	基層	人	386	258	223
年齡	29歲及以下	人	45	18	12
	30-49歲	人	398	293	242
	50歲及以上	人	50	37	35
地區	中國內地	人	491	346	287
	港澳台	人	2	2	2
	海外	人	0	0	0
按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率⁴					
僱員總流失比率		%	36.7	47.4	20.4
性別	男	%	39.4	58.8	22.1
	女	%	33.3	34.9	18.6
年齡	29歲及以下	%	104.4	116.7	16.7
	30-49歲	%	30.4	43.0	19.4
	50歲及以上	%	26.0	48.6	28.6
地區	中國內地	%	36.9	47.7	20.6
	港澳台	%	0	0	0
	海外	%	0	0	0
健康與安全					
過去三年每年因工亡故的人數及比率					
因工亡故人數		人	0	0	0
因工亡故比率		%	0	0	0
因工傷損失工作日數					
因工損失工作時數 ⁵		小時	544	64	0

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標		單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
發展及培訓					
按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比⁶					
受訓僱員總數		人	233	182	89
受訓僱員百分比		%	47.26	52.30	30.80
性別	男	%	41.52	52.20	22.82
	女	%	54.63	52.41	39.29
僱員類別	高級管理層	%	12.50	12.50	0
	中級管理層	%	40.40	43.90	3.33
	基層	%	49.74	56.20	39.01
按性別及僱員類型劃分僱員完成受訓平均時數⁷					
受訓僱員平均時數		小時	10.74	10.74	2.64
性別	男	小時	19.23	12.45	1.82
	女	小時	14.92	8.86	3.15
僱員類別	高級管理層	小時	10.00	3.50	0
	中級管理層	小時	15.95	15.36	2.00
	基層	小時	17.31	9.64	2.66
供應鏈管理					
按地區劃分的供應商數目					
供應商總數		個	16,717	16,994	19,423
地區	中國內地	個	16,710	16,987	19,410
	港澳台	個	7	7	13
	海外	個	0	0	0
執行聘用供應商慣例的數目					
新增供應商		個	367	281	275
產品責任					
已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比					
住宅項目回收或整改百分比		%	0	0	0
接獲關於產品及服務的投訴數目					
接獲關於產品及服務的投訴數目		宗	51	45	17

環境、社會及管治報告(續)

ESG指標	單位	二零二三年	二零二四年	二零二五年
反貪污				
於匯報期內發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目				
報告期內提出並已審結貪污訴訟案件	件	0	0	0
董事及員工提供的反貪污培訓				
參加反貪污培訓的董事及僱員人數	人	493	348	289
社區投資				
在專注範疇所動用資源				
員工參與志願服務人數	人	330	280	220
員工參與志願服務小時數	小時	2,640	2,120	1,120

註：

1. 環境、社會及管治報告範圍內之環境數據，數據收集、計算和匯報的方法是參考香港交易及結算所有限公司網站上的如何編備環境、社會和管理報告，附錄二環境關鍵績效指標匯報指引。
2. 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，其計算方法乃參照以下資料，包括但不限於：世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、中國生態環境部發佈的《關於做好2023-2025年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》、各國政府間因氣候變化而成立的專門委員會所發佈的《第六次評估報告》內的全球升溫可能值及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。
3. 能源消耗數據的計算方法乃根據國際能源署所發佈之《能源數據手冊》及國家統計局能源統計數據換算。二零二三年的直接能源消耗包括17,742升汽油和7,427立方米天然氣；間接能源消耗包括1,148,008.27千瓦時外購電力和631吉焦外購熱力。二零二四年的直接能源消耗包括14,820升汽油和6,226立方米天然氣；間接能源消耗包括943,172.35千瓦時外購電力和631吉焦外購熱力。二零二五年的直接能源消耗包括11,409升汽油和5,976立方米天然氣；間接能源消耗包括751,815千瓦時外購電力和4,919.15吉焦外購熱力。
4. 僱員流失比率計算為：年內離職人數／年末員工人數。
5. 於二零二三年，本集團在辦公時間內和以外發生工傷或人身事故時間總計544小時，造成損失天數68天。於二零二四年，本集團在辦公時間內和以外發生工傷或人身事故時間總計64小時，造成損失天數8天。於二零二五年，本集團在辦公時間內和以外發生工傷或人身事故時間總計0小時，造成損失天數0天。
6. 受訓僱員百分比的計算方式為：受培訓僱員人數／年末員工人數
7. 僱員完成受訓平均時數的計算方式為：僱員培訓時數／受培訓僱員人數

董事及高級管理層簡介

執行董事

姜修文先生，49歲，於二零一三年十二月十六日獲委任為執行董事，於二零一八年六月二十二日獲委任為董事會主席，彼為本集團行政總裁，彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員，負責本集團全面運營管理及董事會授權下的重大事項決策等。姜先生於二零零零年七月加入本集團，姜先生於二零零零年七月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於二零一一年七月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生現為中國房地產協會副會長，上海大連商會會長、遼寧省房地產協會常務副會長。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於二零一零年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於二零一二年評為勞動模範。

袁文勝先生，56歲，於二零二三年三月三十一日獲委任為執行董事。自一九九五年七月至二零零一年一月，袁先生於中國建設銀行（山東分行）國際業務部及貿易融資部任職。自二零零一年二月至二零零二年一月，彼於招商銀行（濟南分行）國際業務部擔任貿易融資主管。自二零零二年二月至二零零六年十一月，彼擔任深圳發展銀行（濟南分行）國際業務部及市場部總經理。自二零零六年十二月至二零一三年七月，袁先生加入中國民生銀行，擔任高級風險管理專家（總行部門副總經理級），分管政策與組合管理中心、行業研究中心、產品風險管理中心、操作風險管理中心。自二零一三年八月至二零一七年六月，袁先生擔任平安銀行總行戰略規劃部總經理。自二零一八年九月至二零二三年一月，袁先生加入本公司控股股東中國民生投資股份有限公司（「中國民生」，連同其附屬公司統稱為「中國民生集團」），歷任新業態研究中

心副主任、投資管理團隊執行主任及資產運營中心副總經理。袁先生於一九九三年獲得山東科技大學工業電氣自動化學士學位，於一九九五年獲得南京大學國際貿易學士學位，並於二零零九年獲得北京大學工商管理碩士學位。袁先生為中華人民共和國合資格律師及高級經濟師。

非執行董事

盧劍華先生，59歲，於二零二一年九月二十九日獲委任為非執行董事及董事會副主席。自二零二二年九月起，盧先生擔任本公司控股股東中民嘉業投資有限公司董事長。盧劍華先生曾於二零二一年七月二十日至二零二五年二月十七日擔任上置集團有限公司（股份代號：1207，於二零二五年二月二十日被取消上市地位）之非執行董事。自二零二零年至二零二一年，彼於上海外國語大學賢達經濟人文學院擔任副董事長及副校長。自二零零四年至二零二零年，彼於中信泰富（中國）投資有限公司先後擔任副總裁、紀委書記及黨委副書記。自二零零零年至二零零四年，彼於上海磁懸浮工程建設指揮部先後擔任工程二部經理及下屬久創公司副總經理（主持工作）。自一九九五年至二零零零年，彼於上海浦東國際機場建設指揮部門先後擔任辦公室副主任及工程處副處長（主持工作）。自一九九四年至一九九五年，彼於上海市住房制度改革辦公室擔任綜合部經理。自一九八四年至一九九四年，彼於上海市人民政府辦公廳秘書處及行政處任職。盧先生於一九九三年畢業於上海第二工業大學計算機應用專業，於一九九七年畢業於華東師範大學房地產經營與管理專業，並於二零零三年畢業於中共中央黨校函授學院經濟管理專業（在職研究生班）。盧先生在建築及房地產行業擁有豐富的管理經驗。

董事及高級管理層簡介(續)

王剛先生，51歲，於二零一八年三月二十六日獲委任為非執行董事。彼自二零一六年至今擔任億達控股有限公司執行總裁及北京億達投資有限公司董事長。於二零一五年至二零一六年，王先生擔任華夏幸福基業股份有限公司(上交所股份代號：600340)投資管理中心之總經理。於二零零六年至二零一五年，王先生擔任本集團投資部總經理。自二零零二至二零零六年，王先生擔任大連美羅藥業股份有限公司(當時上交所股份代號：600297)證券部經理及董事會證券事務代表。於一九九七年至二零零二年，王先生擔任遼寧機械進出口股份有限公司證券部經理。王先生於一九九七年及二零零九年分別獲得東北財經大學貨幣銀行學學士學位及工商管理碩士學位。王先生具有上海證券交易所董事會秘書任職資格及中國內地證券行業資格，且彼亦於中國內地獲授經濟師職稱。

蔣倩女士，37歲，於二零二二年二月十一日獲委任為非執行董事。於二零一五年，蔣女士加入本公司控股股東中國民生投資股份有限公司的全資附屬公司中民投資產管理有限公司，現任該公司副總裁。自二零一二年至二零一五年，蔣女士擔任華寶信託有限責任公司第二信託投行部高級項目經理。蔣女士於二零零九年獲得西安財經大學經濟學學士學位，於二零一二年獲得復旦大學金融學碩士學位。蔣女士為特許金融分析師。自二零二二年六月起，蔣女士亦為新宇環保集團有限公司(股份代號：0436)之執行董事。

獨立非執行董事

郭少牧先生，60歲，於二零一四年六月一日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會成員、薪酬委員會主席、提名委員會成員。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自二零零零年二月至二零零一年二月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的經理，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由二零零一年三月至二零零五年九月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行的經理和聯席董事，主要負責執行與中國相關的項目。由二零零五年十月至二零零七年四月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁和董事，主要負責房地產部門於中國的業務開拓。由二零零七年四月至二零一三年四月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事和董事總經理，為大中華區房地產業務的主要成員之一。郭先生目前在聯交所上市公司花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)及上海心瑋醫療科技股份有限公司(股份代號：6609)擔任獨立非執行董事。郭先生曾於二零二零年六月至二零二三年十二月期間擔任港龍中國地產集團有限公司(股份代號：6968)獨立非執行董事，曾於二零二零年十月二十七日至二零二四年七月三十一日期間擔任上坤地產集團有限公司(股份代號：6900，於二零二五年十月二十七日被取消上市地位)之獨立非執行董事，彼亦曾於二零二零年三月至二零二六年三月期間擔任格科電子有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：688728)獨立董事。郭先生於一九八九年七月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於一九九三年五月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於一九九八年五月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介(續)

茲提述本公司日期為二零二五年三月七日的公告，內容有關聯交所就郭少牧先生擔任另一家聯交所主板上市公司的獨立非執行董事一職而作出的監管公告。

唐永智先生，44歲，於二零二五年一月十三日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會成員、薪酬委員會成員。於二零零四年十一月獲得香港理工大學會計學(榮譽)文學士學位。彼為香港會計師公會資深會員和香港獨立非執行董事協會會員。唐先生在審核、會計及財務匯報方面擁有二十年經驗。唐先生於德勤•關黃陳方會計師行展開其職業生涯，於二零零四年九月至二零一零年二月期間任職，最後職位為高級核數員。彼其後自二零一零年三月至二零一一年十月於戴德梁行有限公司擔任高級會計師。唐先生於二零一一年十月重回德勤•關黃陳方會計師行，擔任審計經理，而彼於二零一四年二月離開該公司前的最後職位為首席商管諮詢服務經理。其後，唐先生在不同業務範疇的香港上市公司或跨國公司擔任財務高管。唐先生自二零一八年七月起擔任永勝諮詢有限公司董事總經理，自二零二二年八月起擔任匯萃展誠會計師事務所有限公司管理合夥人。於二零二二年七月至二零二三年二月期間，唐先生擔任煜盛文化集團(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1859)公司秘書。唐先生自二零二二年九月至二零二三年八月擔任大灣區聚變力量控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1189)獨立非執行董事。自二零二一年十月六日起，彼擔任PF Group Holdings Limited(現稱高裕金融集團有限公司，一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8221)獨立非執行董事及自二零二二年三月起擔任中國恒天立信國際有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：641)獨立非執行董事。

陳貽川先生，59歲，於二零二五年一月十三日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席、提名委員會成員。於一九九三年獲得香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位及於一九九九年獲得香港城市大學金融工程學理學碩士學位。彼為特許金融分析師協會的特許金融分析師、全球風險管理專業人員協會的註冊財務風險經理及國際風險管理師協會的註冊專業風險管理師。彼亦為北美精算協會資深會員、美國精算學會會員、香港精算學會資深會員、香港獨立非執行董事協會會員及澳洲註冊會計師協會資深會員。陳先生擁有約三十年的精算及財務經驗。自二零零八年八月至二零一八年九月，陳先生擔任東亞人壽有限公司及藍十字(亞太)保險有限公司(當時為東亞銀行有限公司(一家在聯交所主板上市的公司，股票代碼：23)的附屬公司，而目前為友邦保險控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1299)的附屬公司)財務長。陳先生自二零一八年九月至二零二零年二月擔任眾安科技(國際)集團有限公司財務長，並自二零二零年三月至二零二零年六月擔任眾安人壽有限公司財務長，該等公司均為眾安在線財產保險股份有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：6060)的合營企業或附屬公司。自二零二一年七月至二零二三年四月，陳先生擔任大新保險(1976)有限公司(現稱大新保險有限公司，為大新金融集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：440)的附屬公司)財務長。自二零二三年四月至二零二四年二月，陳先生擔任Himalayas Insurance FZE-LLC(一間由泰加保險(控股)有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：6161)全資擁有的公司)財務長兼總精算師。

董事及高級管理層簡介(續)

高級管理層

周芝蘭女士，48歲，本集團副總裁，負責本集團財務管理、會計核算、稅收管理相關工作。周女士於二零零一年加入本集團，自二零零一年至二零一七年，歷任本集團附屬公司大連億達房地產股份有限公司、大連億達物業管理有限公司、大連軟件園世通開發有限公司、大連軟件園發展有限公司財務部經理、財務部總經理、財務總監，二零一八年至二零二一年擔任大連區域副總經理，自二零二一年三月起擔任本公司副總裁。周女士於二零一二年獲東北財經大學工商管理碩士學位，於二零零零年獲遼寧大學統計學／經濟法雙學士學位。周女士是中級經濟師。

李兵先生，48歲，本集團副總裁。負責本集團招商運營、投拓發展、產業研究、品牌管理相關工作。李先生於二零一零年加入本集團。自二零零二年至二零一零年，李先生歷任正源房地產有限公司項目發展部經理和正源房地產有限公司重慶分公司運營總監。自二零一零年至今，李先生歷任億達發展有限公司發展部總經理，億達科技新城管理有限公司副總裁和鄭州億達科技新城發展有限公司總經理。李先生於二零零一年獲得東北財經大學金融學學士學位。李先生是中級經濟師。

聯席公司秘書

孫銘澤先生，本公司聯席公司秘書，現為本集團總裁助理。孫先生自二零一三年加入本集團，曾任本集團投資部總經理，二零一八年獲委任為本集團高級管理層。孫先生於二零零五年畢業於加拿大阿卡迪亞大學，主修經濟學。

鄺燕萍女士，本公司聯席公司秘書，彼為方圓企業服務集團(香港)有限公司之高級總監。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱為英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。鄺女士於為多家私人及上市公司提供公司秘書及合規服務方面饒富經驗。彼目前擔任多家聯交所上市公司之具名公司秘書或聯席公司秘書。

董事會欣然提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區項目開發及銷售、商務園運營管理、建築、裝修及園林綠化及物業管理業務。

業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績載於本年報第90頁。

業務審視

本集團之業務中肯審視、財務關鍵表現指標及分析未來發展的揭示，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」。上述兩節乃本報告之一部分。

環境政策及表現

本集團重視環境責任，一直堅持低碳環保理念，從規劃設計、建築施工、物業管理等方面不斷提升環境保護表現，由積極推行綠色建設設計，到建築施工各項節能減排的措施，再到在物業管理工作和辦公室日常運作的各項細節上，落實對環境保護的承諾。詳情請見本年報「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團始終在遵守法律及法規的前提下開展經營工作。本集團密切關注國家出台的一系列政策法規，尤其是與本集團生產經營密切相關的土地、信貸、稅收等方面，並順應經濟形勢的變化以及政策法規導向的變化。

主要風險及不確定性

本集團主要承受自身經營及行業環境變化帶來的風險與不確定性，自身經營風險主要包括跨區域經營風險、土地閒置風險，工程質量風險、人力資源管理風險等，行業環境風險主要包括宏觀經濟與行業週期波動風險、土地、原材料及勞動力成本上升的風險、金融政策變化的風險、土地政策變化的風險、稅收政策變化的風險等。

與主要持份者的關係

本集團十分重視持份者的參與，並透過多種方式保持與不同持份者的聯繫，平衡不同持份者之間的意見及要求。

本集團定期向監管機構提交文件，或者接待其不時檢查，滿足監管機構要求；此外，通過投資者、客戶、供貨商調研本集團項目，加強雙方的溝通。

董事會報告(續)

僱員多元化

本集團鼓勵工作場所性別多元化。為實現員工層面(包括高級管理層)的多元化,本集團已制定適當的招聘及篩選措施,以考慮不同年齡、性別及經驗的多元化候選人。於二零二五年十二月三十一日,本公司員工男女比例為149:140。董事會認為,董事會及員工(包括高級管理人員)已經實現性別多元化。本集團還制定了人才管理和培訓計劃,為職業發展提供指導和晉升機會,發展廣泛和多樣化的技術和經驗豐富的人才。

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。概無存在本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將進一步釐定本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)的日期、時間及地點以及暫停辦理股份過戶登記的有關期間。股東週年大會的通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及組織章程細則所規定的方式於適當時候刊發及寄發。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要載於本年報第176頁。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內,本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於本集團綜合財務報表附註16及17。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本年報第9頁。

借貸

借貸詳情載於本集團財務報表附註30。

儲備

年內,本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本集團財務報表附註34。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日,本公司可供分派儲備約為人民幣1,288,734,000元。

捐款

年內,本集團未進行任何捐贈。

退休金計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理的中央退休金計劃。本集團中國附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向該計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。於二零二五年十二月三十一日，本集團概無可供沒收供款以減少現有應付供款水平。

主要客戶及供貨商

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售額少於本集團同期銷售額的30%，及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團同期採購總額的30%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等的緊密連繫人或任何股東(董事認為其擁有本公司股本5%以上者)於任何本集團五大客戶及供貨商的股本中擁有權益。

股本

年內，本公司股本變動詳情載於本集團財務報表附註33。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股的出售)。截至二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股。

董事會報告(續)

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

二零二五年十月十三日，本公司全資附屬公司大連科技城昌得開發有限公司(「大連昌得」)及本公司全資附屬公司大連服務外包基地發展有限公司(「外包公司」)，與大連市甘井子區財政局全資擁有之大連甘井恆業發展股份有限公司(「大連恆業」)訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。於二零二五年十二月二十九日召開的股東特別大會上通過了前述非常重大的出售事項。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日之公告及二零二五年十二月八日之通函。

除上文披露外，本公司於年內並無其他重大投資或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

訴訟與仲裁

1、安都仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司(統稱「答辯人」)接獲本集團合營夥伴(「申索人」)向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「最終裁決」)。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議(「**和解協議**」)。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人約2.09億美元(「**總付款義務**」)，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協議約定的付款時間和付款金額支付給申索人。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

於本報告日期，答辯人尚未按照和解協議履行全部付款義務。

2、 優先票據

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元於二零二零年四月十九日到期年息6.95%的優先票據(「**二零二零年票據**」)。

二零二零年三月二十七日，根據二零二零年票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據(ISIN：XS2130508000；通用代碼：213050800)(「**二零二二年票據**」)。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二二年二月七日，本公司就二零二二年票據的契約(經補充或修訂，「**契約**」)項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約的建議修訂訂立徵求同意(「**徵求同意**」)。徵求同意於二零二二年二月十六日完成，主要包括(i)豁免未能支付契約的未償還本金額及利息(包括違約利息)以及其他債務下其他付款違約的相關違約事件，及豁免因上述違約事件產生的其他相應違規及違約；(ii)二零二二年票據到期日延長至二零二五年四月三十日，並修訂二零二二年票據未償還本金額還款時間表；及(iii)二零二二年票據年利率變更為6.0%，違約利率變更為新年利率加每年2.0%，利息支付日期變更為每年四月三十日及十月三十日。

由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，公司未根據契約規定於二零二二年六月三十日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月三十日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年四月三十日、二零二三年十月三十日及二零二四年四月三十日向二零二二年票據持有人支付3,450,000美元同意費、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、5,734,470美元利息及5,734,470美元利息。

本公司於二零二四年五月二十一日公告收到二零二二年票據持有人因本公司未付款及相關利息未獲支付而發出的加速通知。於二零二四年六月十三日，本公司獲悉一份向高等法院提出的對本公司的清盤呈請(「**第二次呈請**」)，內容有關於二零二五年到期，未償還本金額為191,149,000美元(另加應計及未付利息)的二零二二年票據。於二零二五年一月二十日的聆訊上，高等法院已批准於二零二五年一月十五日提交的第二次呈請撤回申請。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年二月七日、二零二二年二月十七日、二零二二年三月二十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年十月三日、二零二二年十一月十四日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二四年五月二十一日、二零二四年六月十四日、二零二四年六月二十七日、二零二四年八月十四日、二零二四年九月二十三日、二零二四年十一月十四日及二零二五年一月二十日之公告。

董事會報告(續)

3、 刑事命令

外包公司接獲遼寧省大連市中級人民法院(「大連法院」)所發出之刑事命令(「命令」,自二零二五年一月十七日起生效),該命令主要針對外包公司兩名涉及賄賂的前僱員。由於有關賄賂行為係代表外包公司進行,外包公司亦因此被判構成單位行賄罪。根據命令,外包公司須向大連市甘井子區財政局(「大連財政局」)支付未償還款項約人民幣2.966億元。其後,大連財政局與外包公司及由大連財政局全資持有之大連恆業訂立債權轉讓協議,據此,大連財政局已將其其中人民幣2.7578億元之部分未償還款項轉讓予大連恆業。大連昌得及外包公司,與大連恆業訂立抵頂協議。據此,大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業,大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。剩餘未償還款項約人民幣2,082萬元,用於抵銷政府及相關管理單位應付予外包公司及其關聯方之租金及物業費。待上述交易及抵頂完成後,該筆未償還款項連同政府應付予本公司之租金及物業費,將悉數結清。

有關詳情,請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日之公告及二零二五年十二月八日之通函。

4、 中信大連貸款

本公司附屬公司大連聖北開發有限公司(「大連聖北」)未能按照貸款合同約定期限償還貸款導致貸款逾期,債權人中信銀行股份有限公司大連分行(「中信大連」)要求償還貸款。本公司附屬公司收到上海金融法院執行通知書,中信大連(作為申請執行人),向上海金融法院遞交《強制執行申請書》,申請執行大連聖北欠付貸款本金約人民幣1.94億元,截至二零二五年四月二十五日利息、罰息等,合計約人民幣2.7億元;及自二零二五年四月二十五日起至實際清償之日止的利息、罰息等;及實現債權的相關費用;同時申請執行擔保財產以便優先受償。

有關詳情,請參閱本公司日期為二零二五年六月二日、二零二五年六月六日及二零二五年七月三日之公告。

5、 北方信託貸款

本公司附屬公司收到天津市第二中級人民法院送達的北方國際信託股份有限公司(「原告」)訴大連軟件園榮泰開發有限公司(「被告一、借款人、抵押人」)、鄭州億達科技新城發展有限公司(「被告二、共同還款人、抵押人」)、大連軟件園榮源開發有限公司(「被告三、抵押人」)及大連嘉道科技發展有限公司(「被告四、抵押人」)的《民事起訴狀》。原告訴請判令:被告一及被告二清償借款本金約人民幣4.82億元及對應利息、罰息、違約金,至二零二五年九月二十一日合計約人民幣6.12億元;原告有權就各抵押人提供的抵押物折價或者以拍賣、變賣所得價款在約定的抵押金額範圍內享有優先受償權;及被告一及被告二承擔原告因實現債權而支出的費用。

有關詳情,請參閱本公司日期為二零二五年十月十七日及二零二五年十二月二十二日之公告。

6、 長城資管債務重組

本公司附屬公司收到上海市黃浦區人民法院送達的中國長城資產管理有限公司大連辦公室(「原告」)訴大連聖和房地產開發有限公司(「被告一」)、大連軟件園榮達開發有限公司(「被告二」)及億達發展有限公司(「被告三」)的《民事起訴狀》。原告訴請判令：被告一、被告二清償本金人民幣2.94億元，及直至實際清償日止的債務重組收益、違約金、罰息；確認《抵押合同補充協議》合法有效，原告有權就被告二提供的抵押物拍賣或變賣所得價款優先受償(以上述金額為限)；被告三承擔連帶保證責任；三被告共同承擔訴訟費。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月三十一日及二零二六年二月二日之公告。

優先購股權

本公司組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律概無有關本公司股份(「股份」)優先購股權的規定。

建議之專業稅務意見

如本公司股東(「股東」)未能確定購買、持有、出售、處理或行使有關股份之任何權利之稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

獲准許彌償條文

組織章程細則規定本公司每名董事、秘書或本公司其他高級管理人員，就其各自的職務執行其職責時招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償使其免受損失。本公司已就其董事可能會面對的法律行動辦理及投購適當的保險。除本報告所披露者外，本公司未與董事訂立任何獲准許的彌償條文。

股權掛鈎協議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，亦無於年末存續。

購股權計劃

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未採納任何購股權計劃。

董事會報告(續)

董事及董事服務合約

年內及截至本年報日期董事為：

執行董事

姜修文先生 (主席兼行政總裁)
袁文勝先生

非執行董事

盧劍華先生 (副主席)
王剛先生
蔣倩女士

獨立非執行董事

郭少牧先生
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)
陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

執行董事姜修文先生已與本公司訂立服務合約，由二零二三年六月一日起為期三年。執行董事袁文勝先生已與本公司訂立服務合約，由二零二六年三月三十一日起為期三年。非執行董事盧劍華先生與本公司訂立委任函，由二零二四年九月二十九日起為期三年。非執行董事王剛先生與本公司訂立委任函，由二零二四年三月二十六日起為期三年。非執行董事蔣倩女士與本公司訂立委任函，由二零二五年二月十一日起為期三年。獨立非執行董事郭少牧先生已與本公司訂立委任函，由二零二三年六月二十七日起為期三年。獨立非執行董事唐永智先生與本公司訂立委任函，由二零二五年一月十三日起為期三年。獨立非執行董事陳貽川先生與本公司訂立委任函，由二零二五年一月十三日起為期三年。概無董事(包括建議於應屆股東週年大會上重選的董事)已與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內無須支付法定補償以外的補償而終止的服務合約。

根據組織章程細則第83(3)及84(1)(2)條，袁文勝先生、蔣倩女士及郭少牧先生將退任，且符合資格並有意於股東週年大會上重選連任。

董事及五名最高薪人士酬金

董事的酬金乃由董事會經參考本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)提供的建議並考慮彼等的技能及知識、彼等的工作職責、彼等參與本集團事務的程度、彼等的個別人士表現及可比擬市場統計資料後釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度,本集團董事及五名最高薪人士之酬金詳情已分別載於本集團財務報表附註9及10。

董事於重大合約中的權益

除下文「關聯方交易」一段所披露之該等交易外,概無與本集團業務有關而本公司或其任何附屬公司或其控股公司為訂約方及董事直接或間接於當中擁有重大權益,並且於年底或年內任何時間仍然生效之其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於二零二五年十二月三十一日,概無董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

控股股東於重大合約中的權益

除下文「關連交易」一節所披露者外,本公司、其任何附屬公司或控股公司概無訂立與本集團業務有關且於本年度末或本年內任何時間仍然有效且控股股東直接或間接擁有重大權益的重大合約,且年內亦無就本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約或概無有關合約於年底存續。

管理合約

於年內,概無訂立或存續任何與本公司全部業務或其任何重大部分有關的管理及行政合約。

關連交易

貸款協議

於二零一九年十二月三日,本公司之全資附屬公司大連聖躍房地產開發有限公司(「借款人」)與上海嘉愈醫療投資管理有限公司(「貸款人」)訂立貸款協議(「貸款協議」),根據貸款協議,貸款人同意提供三筆貸款合計人民幣2.885億元,並以年利率8%計息。本集團亦訂立以貸款人為受益人之抵押協議及保證協議,作為該項貸款之擔保。詳情請參見本公司日期為二零一九年十二月三日及二零二零年一月十五日的公告及二零一九年十二月三十日的通函。

二零二零年二月四日,借款人提取貸款協議項下的第一筆貸款人民幣2.3億元(「第一筆貸款」)。於第一筆貸款中,第一筆貸款中人民幣0.22億元(「第一筆貸款的相關部分」)的期限至二零二零年二月十八日或之前止。

董事會報告(續)

於二零二零年二月十八日，借款人與貸款人訂立第一份延長協議(「**第一份延長協議**」)，將第一筆貸款的相關部分之還款日期由二零二零年二月十八日延長至二零二零年六月三十日，或借款人已取得相等於第一筆貸款的相關部分之其他融資金額的兩(2)個工作日後(以較早者為準)，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見日期為二零二零年二月十八日的公告。

於二零二零年六月九日，借款人與貸款人訂立第二份延長協議(「**第二份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年三月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二零年六月九日的公告。

於二零二一年三月十一日，借款人與貸款人訂立第三份延長協議(「**第三份延長協議**」)，第一筆貸款人民幣2.3億元之還款日期延長至二零二一年十月三十一日及經計入第一筆貸款的未付利息後將貸款金額修改為經修訂貸款，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二一年三月十一日及二零二一年六月一日的公告及二零二一年四月三十日的通函。

於二零二二年三月三十一日，借款人與貸款人訂立第四份延長協議(「**第四份延長協議**」)，還款日期延長至二零二三年六月三十日及將貸款年利率由8%改為6%，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二二年三月三十一日的公告及本公司日期為二零二二年五月十九日的通函。

於二零二三年三月三十一日，借款人與貸款人訂立第五份延長協議(「**第五份延長協議**」)，還款日期延長至二零二三年十二月三十一日及將於二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間的貸款年利率由6%減至2%，貸款協議的所有其他條款維持有效。詳情請參見本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告及本公司日期為二零二三年六月十四日的通函。

貸款人為本公司控股股東中民嘉業投資有限公司的直接全資附屬公司，故為本公司於上市規則第14A章下之關連人士，且貸款協議、第一份延長協議、第二份延長協議、第三份延長協議、第四份延長協議、第五份延長協議項下進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方訂立本集團綜合財務報表附註所披露之交易。附註40(a)關聯方交易所述的交易不構成本集團的關連交易，而附註40(b)所述的交易則構成本集團的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據證券上市規則附錄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」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽²⁾	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000(L) ⁽³⁾	2.68%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited全部已發行股本，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持股份中擁有權益。

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相關法團已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180(L) ⁽²⁾	74.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，否則根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本概約百分比
嘉佑（國際）投資有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇（控股）投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
楊美莉	共同及個別接管人	516,764,000 (L)	19.99%
陳明瀟	共同及個別接管人	516,764,000 (L)	19.99%
孫蔭環 ⁽⁴⁾	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽⁴⁾	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽⁴⁾	受控制公司權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

附註：

- (1) 字母L代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）擁有中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業」）67.26%的股權。上海品最企業管理有限公司（「品最」）由中民嘉業全資擁有。嘉皇（控股）投資有限公司（「嘉皇」）由品最全資擁有。嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」）由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 516,764,000股押記股份由嘉佑以安都方為受益人押記。二零二二年五月十一日，陳明瀟先生及楊美莉女士被委任為押記股份的共同及個別接管人。
- (4) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.（作為The Right Ying Trust的受託人）透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd.持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。
- (5) 非執行董事盧劍華先生亦為中民嘉業的董事、董事長。除所披露者外，於本報告日，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於截至二零二五年十二月三十一日止年度及本年報日期，本公司已維持上市規則所規定的發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年四月二十三日、二零二一年三月五日、二零二一年五月四日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二五年六月二日、二零二五年六月六日、二零二五年七月三日、二零二五年十月十七日、二零二五年十二月二十二日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年一月七日、二零二六年二月二日、二零二六年三月三日及二零二六年三月九日之公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，本公司分別截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 於二零二零年二月，前執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)、半年利息及本金額45,000,000美元(連同應計利息)，本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二二年二月十六日完成的徵求同意(其中包括)，上述違約事件已獲豁免。未付款及相關利息未獲支付構成違約事件。於二零二四年三月八日，持有優先票據本金總額至少25%的持有人向受託人發出指示，受託人遂因本公司未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息，向本公司發出通知(「票據加速通知」)。於接獲票據加速通知後，優先票據的本金、溢價(如有)及應計及未付利息(統稱為「逾期款項」)即時到期及須應要求償還，而本公司須就逾期款項以現金向持有人支付逾期款項之違約利息，年利率為優先票據利率之2%，計息期自逾期款項觸發違約事件之日起，至逾期款項付清之日(但不包括付款日)止，或如適用，至持有人豁免該等逾期款項之日止。

董事會報告(續)

- 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，答辯人須向申索人安都方支付認沽期權價格及利息。答辯人於90日內未履行最終裁決致二零二零年票據發生技術性違約。二零二一年三月，答辯人與申索人簽署和解協議，二零二零年票據投資人已經同意豁免該違約。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元(連同應計利息)，答辯人於二零二一年五月二十四日全數償還。於二零二一年五月二十六日，申索人書面確認本次延遲支付不構成違約事件。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元及於二零二一年十月十日之前支付40,000,000美元(連同應計利息)。於二零二五年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,579,510,000元。
- 本公司附屬公司大連聖北開發有限公司(「**大連聖北**」)未能根據貸款合同中約定的時限償還中信銀行股份有限公司大連分行(「**中信大連**」)逾期貸款本金約人民幣19,432.76萬元及應計未付利息。大連聖北未能按時支付貸款合同項下之本金及利息，構成貸款合同項下之違約事件。
- 自二零二二年五月起，北方國際信託股份有限公司(「**北方信託**」)(作為債權人)陸續向本公司間接全資附屬公司大連軟件園榮泰開發有限公司(「**榮泰公司**」)(作為債務人)發放項目貸款人民幣10.14億元(「**北方信託貸款**」)，貸款利率12%，貸款到期日為二零二五年九月十七日，貸款到期日未能清償貸款本金餘額約為人民幣5.04億元及對應利息。截至本年報日期，北方信託剩餘到期貸款本金約為人民幣4.82億元及對應利息，上述借款逾期已構成相關債務違約。
- 於二零二零年九月，中國長城資產管理有限公司大連市分公司(「**長城資管**」)(作為債權人)與本公司之間接全資附屬公司大連聖和房地產開發有限公司(「**大連聖和**」)、大連軟件園榮達開發有限公司(「**大連榮達**」)訂立債務重組協議(「**債務重組協議**」)。據此，長城資管享有對大連聖和及大連榮達本金人民幣2.94億元的債權，年利率11%，期限為二十四個月，到期日為二零二二年九月二十八日。二零二一年十二月三十一日，經各方協商一致簽署債務重組協議補充協議，將到期日延長至二零二三年九月二十八日，年利率調整至6%。截至本年報日期，債務重組本金餘額人民幣2.94億元。大連聖和及大連榮達未能按照債務重組協議約定期限償還貸款已構成債務違約。
- 二零二二年十月，廣發銀行股份有限公司大連分行(「**廣發大連**」)(作為債權人)向本公司間接全資附屬公司億達建設集團有限公司(「**億達建設**」)(作為債務人及質押人)發放貸款人民幣9,300萬元(「**廣發貸款**」)，貸款利率4%，貸款到期日二零二七年五月二十七日。億達建設未能清償廣發大連最近期貸款本金及利息致貸款逾期。截至本年報日期，廣發貸款本金餘額為人民幣7,800萬元，上述貸款逾期已構成債務違約。
- 於二零一七年五月，渤海國際信託股份有限公司(「**渤海信託**」)(作為債權人)與本公司間接全資附屬公司大連高基房地產開發有限公司(「**高基公司**」)簽署信託資金貸款合同，合同約定貸款總金額為人民幣16億元。合同簽訂後，經數次放款、還款及合同變更後，剩餘貸款本金人民幣4.98億元，到期日為二零二五年五月二日，貸款利率為4%。截至本年報日，未能償還貸款本金人民幣4.98億元及對應利息。

10. 二零二三年十二月八日，中國進出口銀行遼寧省分行(「**口行遼寧省分行**」)(作為債權人)與本公司間接全資附屬公司億達發展有限公司(「**億達發展**」)(作為債務人)簽署債務重組協議。債務重組協議約定，債務重組本金人民幣10,260萬元，年利率4%，貸款到期日二零二八年十一月二十日。億達發展未能清償口行遼寧省分行最近期貸款本金及利息致貸款逾期。截至本年報日，債務重組本金餘額人民幣10,220萬元。
11. 自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費。儘管本集團已於年內在到期日後結清若干借款逾期，截至二零二五年十二月三十一日，本金總額人民幣6,517,634,000元的借款尚未結清。

上述違約事件導致本集團於二零二五年十二月三十一日若干其他借款(借款逾期除外)合共人民幣4,963,172,000元，如果貸款人要求，需即時償還。本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

與控股股東的特定履約情況

茲提述本公司日期為二零二一年三月五日的公告，本公司截至二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。根據本年報「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日期到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，嘉佑(國際)投資有限公司(「**嘉佑**」)以安都方為受益人簽署約19.99%的股份押記(「**公司股份押記**」)，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為答辯人於和解協議項下的義務的抵押品。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關於二零二一年三月十一日根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約19.99%，「**押記股份**」)委任共同及個別接管人的函件，當中載述，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。

若上市規則第13.17、13.18及13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點

有關本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司(「**栢淳**」)出具的綜合財務報表附註2.1(c)(「**附註2.1(c)**」)詳述的無法表示意見(「**無法表示意見**」)的資料，董事知悉本集團可能存在財務不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

董事會報告(續)

鑒於該等情況，董事會及本集團管理層(「**管理層**」)在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，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。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及向貸款人對逾期還款進行補救，管理層亦已制定該等計劃及措施(「**該等計劃及措施**」)以解決無法表示意見。管理層已考慮本集團的現金流量預測(「**現金流量預測**」)，涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的期間，於評估本集團的營運資金需求是否充足時已考慮到該等計劃及措施。於進行適當及審慎查詢及進行充分工作以評估本集團的未來流動資金及經考慮該等計劃及措施後，管理層認為，本集團將擁有充足財務資源持續經營業務(「**持續經營假設**」)。然而，由於該等計劃及措施仍在進行中，誠如附註2.1(c)所述，成功執行該等計劃及措施受多項重大不確定因素限制，該等不確定因素對持續經營假設至關重要。就此而言，董事同意栢淳發佈本報告所披露的無法表示意見。

解決無法表示意見的該等計劃及措施

董事已制定該等計劃及措施，以減輕流動資金壓力，改善本集團財務狀況，並補救對貸款人的逾期還款，詳情載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告。下列為該等計劃及措施的年內最新進展：

1. 安都方事件

本集團於二零二五年上半年與安都方就債務解決進行友好會談，儘管未能形成有效的解決建議，但雙方表示繼續保持溝通以尋求解決方案。截至本報告日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團與安都方一直並仍就可能解決方案進行磋商。本公司將於適當時候作進一步公佈，以確保股東及潛在投資者知悉安都方事件的任何進展。

2. 借款逾期

截至本報告日期，本集團一直積極與金融機構就逾期借款的償還計劃進行溝通。但由於房地產行業形勢低迷，資產處置不暢、現金流承壓，債務週期過長，就逾期借款的重續或延長的方案商談推進緩慢。中信大連、北方信託、長城資管、廣發大連、渤海信託、口行遼寧省分行貸款相繼違約(有關詳情請參閱「**違反重大貸款協議**」章節)。截至本報告日期，本集團仍與相關金融機構開展持續的協商，旨在達成有效的債務重組、展期或債務解決方案。

3. 流動負債淨額

關於本集團的流動負債淨額，本集團正在採取適當措施解決對本集團流動資金的憂慮，本集團分別從銷售、債權清收、債務解決、成本管控、資產盤活等方面加強管理力度，制定相關政策，明確目標，落實責任人，同時本集團仍在努力推動資產處置工作。但考慮到經濟週期及行業下行等因素，儘管前述計劃及措施已體現本集團所能採取的最優方案，但需較長時間才能見效。本公司實施的具體措施如下：

董事會報告(續)

- (1) 加快銷售收款：本集團已制定並實施渠道聯動、業主活動、價格支持等業務策略計劃，著重加快物業銷售。截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的合約銷售金額約為人民幣7.63億元及本集團的權益合約銷售金額約為人民幣7.16億元。
- (2) 成本控制和與合作夥伴的持續合作：本集團已採取措施加強供應商管理及目標成本管控，嚴控項目成本及費用，同時通過多種方式加強應收債權的清收力度。本集團繼續精簡組織管理層級，降低人力成本。
- (3) 出售資產：本集團仍然繼續積極深化與資方協同，加大重點客戶儲備擴容，探索潛在的資產出售機會，以產生額外的現金流入。誠如本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日的公告及二零二五年十二月八日的通函所披露，本公司全資附屬公司大連科技城昌得開發有限公司（「大連昌得」）及大連服務外包基地發展有限公司（「外包公司」），與大連財政局全資擁有之大連甘井恆業發展股份有限公司（「大連恆業」）訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。於二零二五年十二月二十九日召開的股東特別大會上通過了前述非常重大的出售事項。

本公司將繼續推進該等計劃及措施，對於安都方事件及借款逾期將以友好協商、維持債務穩定為基礎，同時結合市場變化及企業實際經營狀況，與債權人磋商互利、共贏的債務解決方案並推動方案的落地，惟進展仍取決於行業環境及各方談判涉及的具體因素。針對流動負債淨額，本公司將繼續管控成本、加快銷售回款，並在合適條件下處置資產，以緩解流動資金壓力。本公司管理層將持續檢視各項措施的實際成效，並根據市場環境的演變，靈活制定及補充新的解決方案，致力於消除相關不確定性。

儘管本公司一直如上所述制定該等計劃及措施，且該等計劃及措施仍在進行中，但該等計劃及措施的順利落實須視乎多項重大不明朗因素（如附註2.1(c)所述），而該等不明朗因素對持續經營假設至關重要。就此而言，且由於該等不明朗因素具重大性，截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表仍被發表保留意見。然而，董事認為，本公司已採取及擬採取以應對與本公司繼續作為持續經營實體能力相關的多項重大不明朗因素的行動，若能順利落實，將有助紓緩該等不明朗因素。

董事將持續與栢淳合作，於切實可行的情況下盡快解決無法表示意見。

核數師對無法表示意見的觀點

栢淳認為由於核數師報告無法表示意見之基準一節中所述事項的重要性，栢淳無法獲得充足及適當的審計證據，以為該等截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計意見提供依據。

栢淳認為，(i)由於與持續經營有關的多種不確定因素而對核數師報告作出的任何未來修訂將取決於與本公司為解決附註2.1(c)所述多種重大不確定因素所採取的行動及擬採取的行動有關的新事件及／或未來發展；及(ii)與該等已採取行動及擬採取的行動有關的新事件及／或未來發展，可能會影響對採用持續經營基準編製綜合財務報表的評估。

董事會報告(續)

然而，栢淳並不反對本公司為解決與本公司持續經營能力有關的多種重大不確定因素而採取的行動及擬採取的行動(倘成功實施)將有助於減輕該等不確定因素。

審核委員會對無法表示意見的觀點

審核委員會已審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績及本年報。尤其是，審核委員會已嚴格審閱無法表示意見、現金流量預測以及該等計劃及措施。審核委員會亦已與栢淳討論無法表示意見，審議並同意達成無法表示意見的基準。根據董事為減輕本集團的流動資金壓力而制定的該等計劃及措施，以及自截至二零二一年十二月三十一日止年度以來該等計劃及措施於本年度的最新進展，審核委員會同意管理層關於其在主要領域(包括持續經營假設)的判斷的立場，其依據是(i)本公司已採取或擬採取行動以解決無法表示意見；(ii)管理層一直並仍在積極磋商重組或延長本集團債務；及(iii)於本報告日，本公司或其任何營運附屬公司概無涉及任何清盤程序。審核委員會亦認為，管理層應實施該等計劃及措施，以減輕本集團的流動資金壓力，消除無法表示意見，並及時向審核委員會報告影響本集團持續經營的任何重大事宜。

核數師

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表已由本公司核數師栢淳會計師事務所審核。

本公司與本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所(「普華」)就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之審計費用未達成一致意見，董事會於二零二三年八月三十一日決議不再續聘普華為本公司核數師。

於二零二四年三月二十五日，經股東批准羅申美會計師事務所(「羅申美」)獲委任為本公司核數師。然而，由於羅申美未能按商定時間表完成審計工作，本公司與羅申美溝通並達成共識，羅申美將辭任本公司核數師一職，自二零二四年十二月二十四日起生效。

經考慮審核委員會的推薦建議，董事會已議決委任栢淳為本公司新任核數師，自二零二四年十二月二十四日起生效，以填補羅申美辭任後之臨時空缺。於二零二五年六月二日，經股東批准續聘栢淳為本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之核數師。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月二十三日、二零二四年三月二十五日、二零二四年五月三十一日、二零二四年七月一日、二零二四年八月二日、二零二四年八月三十日、二零二四年九月三十日、二零二四年十月三十一日、二零二四年十一月六日、二零二四年十二月二十四日及二零二五年六月二日之公告、本公司日期為二零二四年三月七日之通函，本公司截至二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，以及本公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。

除已披露的情況外，本公司在過去三年中核數師方面並無其他變動。

承董事會命
億達中國控股有限公司
姜修文
主席兼行政總裁

香港，二零二六年三月三十一日

董事會欣然提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值。董事會盡力遵守企業管治原則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公平披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的守則條文。年內，除因「主席及行政總裁」及「提名委員會」部分偏離企業管治守則條文C.2.1及B.3.5外，本公司已應用良好企業管治原則並遵守企業管治守則第2部分所載的守則條文。

(A) 董事會

董事會組成

於年內及截至本年報日期，董事會成員包括執行董事姜修文先生（主席兼行政總裁）及袁文勝先生；非執行董事盧劍華先生（副主席）、王剛先生、及蔣倩女士；獨立非執行董事郭少牧先生、韓根生先生（於二零二五年一月十三日辭任）、唐永智先生（於二零二五年一月十三日獲委任）及陳貽川先生（於二零二五年一月十三日獲委任）。於本報告日期的董事履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。董事會負責整體管理本公司的營運。除於本年報所披露外，據本公司所知，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會責任

董事會的職責為監督本集團所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理層人員的表現。董事會轄下已設立三個董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列之各項責任。所有相關職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。全體董事已真誠履行職責，符合適用法律及規例之標準，並時刻為本公司及其股東之最佳利益行事。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會許可管理層（由本公司執行董事及其他高級管理層人員組成），負責執行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級管理層人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

企業管治報告(續)

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於年內已遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。本公司並不知悉任何僱員違反僱員書面指引之事件。

主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文C.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。根據企業管治守則之守則條文C.2.4條，主席擔任領導董事會的角色，負責管理和發揮董事會的職能。主席亦負責制定本集團之戰略遠景、方向及目標，並參與本集團之戰略及關鍵營運決策過程，也負責建立本公司良好的企業管治常規及程式。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及執行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程式及過程，呈予董事會批准。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日起兼任本公司主席並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為姜修文先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

獨立非執行董事

於二零二四年七月二十六日，葉偉明先生辭任公司獨立非執行董事，不再擔任審核委員會主席。葉先生辭任後，本公司未能滿足上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條、第3.10A條及第3.21條的規定。於二零二五年一月十三日，韓根生先生辭任公司獨立非執行董事、不再擔任審核委員會成員。於同日公司委任獨立非執行董事陳貽川先生、唐永智先生。

自二零二五年一月十三日起，董事會遵守上市規則之規定，公司委任三名獨立非執行董事，超過董事會成員人數三分之一，且其中陳貽川先生擁有適當專業資格和會計、財務管理專長。

唐永智先生及陳貽川先生均自二零二五年一月十三日起獲委任為獨立非執行董事，並已於二零二五年一月十日取得上市規則第3.09D條所指的法律意見。唐永智先生及陳貽川先生已確認其知悉作為本公司董事的職責。

本公司亦已收到各獨立非執行董事因應上市規則第3.13條規定就彼等獨立性之年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合獨立規定。

本公司獨立非執行董事均擁有廣泛的行業專長、專業及管理經驗，憑藉彼等獨立判斷在董事會擔任重要角色，並就本公司的策略、績效及監控提供意見。彼等亦出任多個董事委員會之成員，並在本公司事務上投入足夠時間及精力。

董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制

公司確保本董事會擁有較強的獨立元素，確保存在一個良好的機制以協助董事會取得獨立觀點及意見，從而使董事會有效地進行獨立判斷，並提升董事會的問責及透明度，從而更好地保障股東利益。具體的機制包括：獨立非執行董事在獲委任時須按照公司董事提名程序其流程和要求、以及上市規則及董事獨立性、資格、人數及董事會多元化的監管規定，並以書面形式向本公司確認其獨立性。提名委員會每年評估所有獨立非執行董事的獨立性，並確認每位獨立非執行董事仍符合上市規則所載的獨立性標準，每位提名委員會成員迴避評估其自身的獨立性。公司鼓勵董事獨立地接觸及諮詢本公司高級管理層。本公司董事有權在必要情況下，於履行職責時尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。每名獨立非執行董事如其個人資料有任何變動，因而可能影響其獨立性，須盡快通知本公司。董事會已審閱及認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度，該機制有效地確保向董事會提供獨立的觀點及意見。

董事會會議及股東大會

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現，董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。本公司於年內舉行八次董事會會議，全體董事均有參與董事會會議。董事出席董事會會議的記錄載於本年報「出席會議次數」一節。

董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出。全體董事於會議前，均獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。

董事可隨時單獨聯絡各高級管理層人員及公司秘書，如董事需要尋求獨立專業意見，相關費用亦由本公司支付。根據企業管治守則之守則條文第C.5.4條及C.5.5條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由參與會議之公司秘書妥為保管，任何董事在合理情況及通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，予以足夠詳細的記錄。

根據企業管治守則之守則條文第C.5.7條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱決議案方式處理或由委員會處理（根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外），而應由董事會召開正式會議處理。在交易中沒有重大利益衝突的執行董事及獨立非執行董事應出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之組織章程細則（「章程細則」）及有關規章及規例。於年內，本公司於二零二五年六月二日舉行二零二四年及二零二五年股東週年大會，於二零二五年十二月二十九日舉行股東特別大會。

企業管治報告(續)

董事之委任、重選及罷免

董事之委任、重選及罷免的程序已載於本公司之組織章程細則。本公司提名委員會(「提名委員會」)負責檢討董事會組成、研究及制定提名及委任董事之有關程式，監管董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

每名執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立服務合約或簽訂委任函，董事之服務合約或委任函為期三年並於本公司日後股東週年大會告退及膺選連任。組織章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期至其獲委任後之本公司下屆股東週年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時彼等於該大會上合資格膺選連任。按照組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時符合資格均能膺選連任。

根據組織章程細則第83(3)及84(1)(2)條，袁文勝先生、蔣倩女士及郭少牧先生將退任，且符合資格並有意於股東週年大會上重選連任。

董事之就任導引及持續發展

本公司於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設之就任導引，以確保其適當了解本公司之業務及運作，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下之職責及責任。董事持續獲提供有關法律及規管制度以及業務及市場環境最新發展之資料，以協助彼等履行職責。本公司及其法律顧問亦會為董事安排持續性簡報及專業發展等有關的培訓。

年內，全體董事(即姜修文先生、袁文勝先生、盧劍華先生、王剛先生、蔣倩女士、郭少牧先生、韓根生先生(於二零二五年一月十三日辭任)、陳貽川先生(於二零二五年一月十三日獲委任)及唐永智先生(於二零二五年一月十三日獲委任))均已遵守企業管治守則的守則條文第C.1.4條，並參與持續專業發展，包括參加由本公司為董事舉辦的培訓課程，向董事提供有關守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。個別董事亦有出席座談會、會議及／或研討會，並閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策(「**多元化政策**」)，其中有包含達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。就董事會性別多元化而言，我們認識到性別多元化尤其重要。於二零二五年十二月三十一日，董事會包括一名女性董事和七名男性董事。董事會的目標是在董事會中至少保持現有約10%的女性代表水平。董事會將繼續利用機會，在選擇和推薦合適的董事會成員候選人時，逐步提高女性成員的比例。展望未來，為發展可能滿足性別多元化比率目標的董事會潛在繼任人的人才儲備，以達到董事會至少有一個女性席位，本公司將：(i)持續基於才幹並參考董事會整體多元化進行委任；(ii)通過招聘不同性別的員工，採取措施提升本集團各層級的性別多元化；(iii)考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性管理層員工的可能性；及(iv)提供職業發展機會及在培訓女性員工時提供更多資源，旨在提拔彼等至高級管理層或董事會，從而令董事會於數年內將可擁有女性高級管理層及董事會潛在繼任人的人才儲備。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本集團事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

提名委員會乃遵照上市規則第3.27A條及企業管治守則第B.3條制定書面職權範圍而成立。提名委員會由一名執行董事及二名獨立非執行董事組成，於二零二五年十二月三十一日，主席為姜修文先生，成員為郭少牧先生、陳貽川先生。

提名委員會的主要職責是向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成和評估各獨立董事的獨立性。其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、繼任或罷免、評估董事會之組成及評估董事會接續之管理。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。於二零二五年五月七日，提名委員會召開會議討論董事會的架構、規模及組成，評估各獨立非執行董事的獨立性事項，檢討董事會成員多元化政策及實施董事會成員多元化政策的可計量目標，並檢討本公司提名政策。

企業管治守則第2部分守則條文第B.3.5條規定，本公司應任命至少一名與提名委員會現有成員性別不同的董事加入該委員會。截至二零二五年十二月三十一日，提名委員會由三名成員組成，即執行董事姜修文先生、獨立非執行董事郭少牧先生及陳貽川先生，均屬男性董事。因此，自二零二五年七月一日起，本公司未能完全遵守企業管治守則第2部分守則條文第B.3.5條關於提名委員會性別多樣性的規定。董事會認識到提名委員會內部性別多樣性的重要性。本公司正積極物色性別不同的合適人選，以便在可行的情況下盡快委任至該委員會，以確保遵守相關守則規定。

企業管治報告(續)

按董事會根據企業管治守則採納之提名政策所載，在評估推薦的候選人的合適性時，提名委員會將參考下列因素：

- 誠信聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及法規
- 可投入時間及相關事務關注的承諾
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面

按提名政策所載，提名程式如下：

- (1) 提名委員會秘書須召集提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供提名委員會於會議前考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。
- (2) 就填補臨時空缺而言，提名委員會須就董事會的考慮及批准提出建議。就推薦候選人參加股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及推薦。
- (3) 根據組織章程細則，有意於任何股東大會上建議參選人參選董事的股東(完全合資格出席大會及於會上投票)必須簽署通告，當中表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通知，提交總辦事處或過戶登記處，而發出該等通知之期間最少須為七(7)天，而(若該通知於寄發有關選舉所召開股東大會通告後遞交)該通知之提交期間於寄發舉行有關選舉之股東大會之有關通告翌日開始，也不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人可在股東大會之前的任何時間通過書面通知本公司公司秘書撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就其推薦候選人參加任何股東大會選舉的所有相關事項擁有最終決定權。

為確保本公司董事會的成員在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平，提名委員會甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，二零二五年十二月三十一日董事會八名董事，年齡處於37歲至60歲之間；女性一名，從學歷上看有七名碩士以及一名學士。

審核委員會

審核委員會乃遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第D.3條制定書面職權範圍而成立。審核委員會由全部獨立非執行董事組成，於二零二五年十二月三十一日，主席為陳貽川先生，成員為郭少牧先生、唐永智先生。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的會計原則及慣例、財務報表及相關材料已經由委員會審閱。

審核委員會之主要職責包括但不限於：(i)檢討及監察外聘核數師與本集團之關係，尤其是外聘核數師之獨立性、客觀性及有效性；(ii)就本集團之財務申報過程、內部控制、合規及風險管理制度之有效性提供獨立意見；(iii)監督審核過程以及履行董事會指派之其他職務與職責；(iv)制訂、檢討及監察我們的企業管治政策及常規，遵守法律及法規要求及上市規則要求；(v)審閱本公司財務報表包括年度報告及半年度報告之完整性，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現之重大調整；及(vi)制訂、檢討及監控適用於我們僱員及董事之行為守則。委員會書面職權範圍符合守則的條文。

審核委員會於二零二五年三月二十七日及二零二五年四月三日召開會議以審閱本公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告，於二零二五年五月七日召開會議審議聘任二零二五年度審計師事項，及於二零二五年八月二十九日召開會議以審閱本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會乃根據企業管治守則第E.1條制定書面職權範圍而成立。於年內，薪酬委員會由二名獨立非執行董事及一名執行董事組成。於二零二五年十二月三十一日，包括主席為郭少牧先生，成員為姜修文先生、唐永智先生。

薪酬委員會之主要職責包括但不限於：(i)就董事及高級管理層人員之所有薪酬政策及結構以及就該等薪酬制訂政策訂立正式及透明之程式向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂立之企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；(iii)參照彼等之時間貢獻及職責，以及與本集團及可比較公司之僱傭條件釐定我們董事及高級管理層薪酬待遇之條款；及(iv)檢討及／或批准有關上市規則第17章下股份計劃的事項。委員會書面職權範圍符合管治守則的條文。

於年內，薪酬委員會在二零二五年四月三日召開會議以討論董事薪酬事項。

各董事薪酬明細刊載於「董事會報告－董事及五名最高薪人士酬金」一節及財務報表附註9及10。年內，並無任何協議規定董事放棄或同意放棄任何薪酬。截至二零二五年十二月三十一日，本公司支付予五位高級管理人員之酬金介乎以下範疇：

企業管治報告(續)

酬金組別(港元)	個別人士數目
1,000,001港元－1,500,000港元	5
1,500,001港元－2,000,000港元	–

出席會議次數

於年內，董事出席董事會會議及董事會委員會會議及股東大會的次數及召開該等會議次數如下：

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
姜修文	8/8		1/1	1/1	3/3
袁文勝 ⁽¹⁾	8/8				1/3
非執行董事					
盧劍華 ⁽²⁾	8/8				0/3
王剛 ⁽³⁾	6/8				1/3
蔣倩	8/8				3/3
獨立非執行董事					
郭少牧	8/8	4/4	1/1	1/1	3/3
陳貽川 ⁽⁴⁾	7/7	4/4	1/1		3/3
唐永智 ⁽⁵⁾	7/7	4/4		1/1	3/3
韓根生 ⁽⁶⁾	1/1				

(1) 袁文勝先生因其他重要公務安排未能出席股東大會。

(2) 盧劍華先生因其他重要公務安排未能出席股東大會。

(3) 王剛先生因其他重要公務安排未能出席董事會、股東大會。

(4) 陳貽川先生於二零二五年一月十三日獲委任。

(5) 唐永智先生二零二五年一月十三日獲委任。

(6) 韓根生先生於二零二五年一月十三日辭任。

公司秘書

本公司全職僱員孫銘澤先生為本公司聯席公司秘書，鄺燕萍女士為外聘聯席公司秘書協助孫先生履行職責。於年內，兩位均遵守上市規則第3.29條之規定。

本公司主要聯絡人為聯席公司秘書孫銘澤先生。

(B) 財務彙報及內部監控

財務彙報

董事確認彼等編製本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確保財務報表及時刊發之責任。

董事會負責對年度及中期報告、內幕消息公佈及上市規則及其他監管要求規定之其他財務披露作出平衡、清晰而可理解的評估。

根據企業管治守則之守則條文第D.1.1條，高級管理層已在需要時向董事會提供解釋及資料，以便董事會對已提呈供其批准之本公司財務資料及狀況作出知情評估。

於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已選擇合適的會計政策並貫徹應用，批准採納所有適用的香港財務報告準則，作出適當的判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。董事知悉本集團可能存在財務不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑問，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)的無法表示意見及本年報「無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點」一節。

以下為栢淳的獨立核數師報告摘要：

「無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見之基準

與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團流動負債超過其流動資產人民幣12,320,753,000元。同日，即期借款達人民幣11,535,353,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣115,264,000元。截至二零二五年十二月三十一日， 貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費（「**借款逾期**」），及於二零二五年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,517,634,000元仍未結清。此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團未能清償應付予若干人士（「**安都方**」）的款項及其應計利息為人民幣1,579,510,000元，安都方多次正式要求 貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致 貴集團於二零二五年十二月三十一日總額為人民幣4,963,172,000元的若干銀行及其他借款（除借款逾期外）若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在重大不確定因素或會對 貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此， 貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

企業管治報告(續)

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

倘持續經營假設不適當，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們無法獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。」

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表之申報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

本公司將邀請外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、核數師報告之編製及內容及核數師之獨立性等問題。

年內，本公司就截至二零二五年十二月三十一日止年度之審計服務及非審計服務支付予外聘核數師之酬金分別大約為人民幣3,780,000元及人民幣0元。非審計服務包括與通函和稅務顧問服務相關的工作。

風險管理及內部監控

為規範經營管理，有效防範和妥善應對各類風險，公司對經營業務、投資項目、融資等各項業務重點梳理可能影響正常經營的問題，建立風險台賬，對風險進行識別、評估，並按高、中、低進行分類，對於中高級的風險，本公司制定補救措施並指定相關負責人員，加強風險監測，提前預警並及時報告和採取應對措施。如果發生風險事項和訴訟仲裁案件以及其他突發事項，經辦公司或部門知曉或確定時應立即向公司風控部門和公司管理層報告的通知。由公司法務風控部門協助按照法律法規及公司制度應對處置，涉及到重大決策將按照授權及流程報公司董事會決策處置方案。

企業管治報告(續)

公司風險管理及內部監控管理系統從公司組織架構、制度、流程三個方面實現。組織方面以保障經營、合規管理、防控風險為目標，風控體系人員統一管理，重大風險、重大案件及經營重大事項由法務風控集中管理，達到通盤考慮、統籌協調、集中優勢，重大事項防控確保合規。風控體系協助公司各業務制定規章制度，完成組織架構，並輔以培訓提升員工合規經營、風險管控意識。公司每年均根據公司戰略組織規劃修訂並完善授權審批體系和流程，匹配制度管控要求，並通過信息化自動檢測和人工報告的方式進行內部監測管控。

董事會至少每年對本集團風險管理及內部監控系統之有效性作出審核。有關審核已涵蓋本集團之財務、營運合規及風險管理層面。董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的有效性，至少每年一次。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事會負責維持適當之風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及本集團資產，及透過審核委員會每年評估內部控制系統之有效性。除外部審計外，本公司設立內部審核部門，定期為本公司及其附屬公司進行審核的內容包括：財務、運營及其他職能體系制度是否完善、制度執行的合規性、高級員工履職情況，並向董事會彙報和提出建議。內部審核部門的工作將確保風險管理及內部監控系統按計劃適當運作及有效執行；保障本集團資產不被未經授權的挪用或處理；確保遵守有關法例、規定和內部政策及程序。

於年內，董事會已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控。其亦審閱資源的充分性、員工資歷及經驗、培訓計劃，以及會計預算、內部審計及財務報告職能。年內並無發現重大控制失誤或弱點。董事會認為現有風險管理及內部監控系統合理有效且足夠。

公司設立內部辦公資訊系統，確保一名或多名董事和高級人員知悉公司重要消息或交易並予以識別、評估，適時向董事會傳達有關事件及情況的進展，以便董事會決定是否做出披露。為公司履行責任披露關於其財政狀況、業務表現或對業務表現的展望出現重大變動的內幕消息，公司財務負責人確保及時向董事彙報，董事確保知悉相關財務及營運數據後，及時傳達給董事會。

此外，本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回覆查詢的一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴禁未經授權存取及使用內幕消息。

企業管治報告(續)

(C) 反貪污及舉報政策

本集團堅持廉潔經營，把良好的企業管治作為本公司可持續發展的重要基石。本集團要求僱員堅守高標準的誠信和道德行為，嚴禁任何腐敗和欺詐行為。我們嚴格遵守有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及法規。本集團所有僱員應主動避免任何利益衝突或濫用在本集團的職位或權力謀取私利。

本公司亦已制定舉報政策，為本公司僱員及其他相關外部人士建立舉報程序，以報告及上呈任何可疑的不當行為。根據該政策，我們保護所有舉報人士免受任何形式的報復。我們將嚴格保密舉報人士提供的所有資料。

(D) 股息政策

本公司已採納股息政策，旨在從本集團於任何財政年度的股東應佔溢利中向本公司股東提供股息。在確定股息支付時，董事會根據公司財務業績、股東的利益、公司業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮因素、合約、法定及監管限制以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。股東大會不時宣佈向本公司股東派發股息，但股息額不超過董事會建議宣派的數額。

派付股息亦受適用法律及組織章程細則項下的任何限制所規限。

(E) 與股東和投資者之溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司亦確認公司資料透明度及適時披露之重要性，其將使股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站www.yidachina.com，當中載有本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他數據等相關數據及更新，以供公眾人士查閱。根據自二零二三年十二月三十一日起生效的擴大無紙化制度及以電子方式發佈公司通訊規定下香港聯合交易所有限公司證券上市規則第2.07條，公司已採用以電子方式發佈公司通訊之安排，該公司通訊是指公司為向其任何證券持有人提供資訊或提醒其採取行動而發佈或將要發佈的任何文件，包括但不限於(a)董事報告、年度帳目以及審計報告副本以及(如適用)財務摘要報告；(b)中期報告及其中期報告摘要(如適用)；(c)會議通知；(d)上市文件；(e)通函和(f)委任表格。所有未來公司通訊的英文版和中文版將在本公司網站www.yidachina.com和披露易網站www.hkexnews.hk上提供，以代替印刷本。

除此以外本公司亦建立及保持不同的溝通管道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。本公司致力保持企業高透明度，適時地向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。

經考慮上文所述的多種溝通渠道，本公司認為二零二五年期間股東溝通政策已有效實施。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。現行本公司組織章程細則已登載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司的網站，可供閱覽。

(F) 股東大會及股東權利

股東如有任何有關其股權及可享股息之查詢，可以聯絡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1712-16室。股東如欲向董事會提交查詢，可將有關查詢送交公司秘書，地址為香港主要營業地點，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。股東可隨時要求提供本公司可供公眾查閱之數據。

根據企業管治守則之守則條文，為保障股東權益及權利，股東大會主席將於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該本公司股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東週年大會上回答提問。本公司會安排在股東週年大會舉行前不少於21日，以及在所有其他股東大會舉行前不少於14日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程式，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的任何問題。

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票之權利)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有展開召開該大會之程式，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

擬於股東大會上提呈決議案的股東可按組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。組織章程細則第58條之規定及程式載於上文。

於本年報日期，根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量規定。

獨立核數師報告

致億達中國控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們獲委聘審核第90至176頁所載億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及無法表示意見綜合現金流量表；以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見之基準

與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二五年十二月三十一日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣12,320,753,000元。同日，即期借款達人民幣11,535,353,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣115,264,000元。截至二零二五年十二月三十一日，貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費(「借款逾期」)，及於二零二五年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,517,634,000元仍未結清。此外，於二零二五年十二月三十一日，貴集團未能清償應付予若干人士(「安都方」)的款項及其應計利息為人民幣1,579,510,000元，安都方多次正式要求 貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致 貴集團於二零二五年十二月三十一日總額為人民幣4,963,172,000元的若干銀行及其他借款(除借款逾期外)若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在重大不確定因素或會對 貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

獨立核數師報告(續)

倘持續經營假設不適當，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們無法獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責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以及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關，以及與使用持續經營為會計基礎有關的事項，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務匯報流程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核 貴集團綜合財務報表，並發出核數師報告。按照我們協定的委聘條款，此報告僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本報告無法表示意見之基準一節所載事宜，我們未能取得充足及適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為李國麟。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

二零二六年三月三十一日

綜合損益表

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
收入	5	2,062,717	2,787,231
銷售成本	8	(2,065,624)	(2,382,322)
(負) 毛利 / 毛利		(2,907)	404,909
其他收入	6	5,773	8,847
投資物業公允價值虧損	17	(1,705,059)	(1,024,277)
金融及合約資產減值虧損撥備	43	(16,358)	(13,627)
其他虧損 - 淨額	7	(189,687)	(683,895)
銷售及市場推廣開支	8	(53,239)	(76,717)
行政開支	8	(123,846)	(122,683)
融資成本	11	(1,062,904)	(804,560)
應佔合營公司及聯營公司的業績	20,21	(24,068)	(1,633)
除所得稅前虧損		(3,172,295)	(2,313,636)
所得稅抵免 / (開支)	12	92,442	(11,351)
年度虧損		(3,079,853)	(2,324,987)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(3,075,821)	(2,335,106)
非控股權益		(4,032)	10,119
		(3,079,853)	(2,324,987)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損：			
基本及攤薄 (每股人民幣元)	14	(119.03)分	(90.37)分

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

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
年度虧損	(3,079,853)	(2,324,987)
其他全面收益	-	-
年度全面虧損總額	(3,079,853)	(2,324,987)
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(3,075,821)	(2,335,106)
非控股權益	(4,032)	10,119
	(3,079,853)	(2,324,987)

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

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	16	25,786	39,214
投資物業	17	14,365,039	16,340,772
於合營公司的投資	20	552,586	577,982
於聯營公司的投資	21	1,000	1,000
收購土地的預付款項		2,956,885	2,985,975
預付款項及其他應收款項	26	246,010	366,837
無形資產	19	7,547	10,335
遞延稅項資產	32	337,857	327,228
非流動資產總額		18,492,710	20,649,343
流動資產			
存貨		17,785	18,291
持作開發以供銷售的土地	18	790,449	789,963
開發中物業	22	1,156,891	2,807,616
持作銷售用途的竣工物業	23	7,906,353	7,498,371
合約資產	24	222,056	172,227
應收賬款	25	318,416	322,386
預付款項、按金及其他應收款項	26	867,860	948,173
預付企業所得稅		99,578	77,547
預付土地增值稅		219,210	222,267
受限制現金	27	125,792	217,548
現金及現金等價物	27	115,264	156,254
		11,839,654	13,230,643
分類為持作銷售用途的資產	15	275,780	-
流動資產總額		12,115,434	13,230,643
資產總額		30,608,144	33,879,986

綜合財務狀況表(續)

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
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		-	52,538
遞延稅項負債	32	1,848,226	2,251,733
租賃負債	16,17,19	3,024	3,817
非流動負債總額		1,851,250	2,308,088
流動負債			
合約負債	5(a)	818,241	1,253,652
應付賬款	28	3,059,706	3,344,918
其他應付款項及應計費用	29	5,945,980	5,046,744
計息銀行貸款及其他借款	30	11,535,353	11,618,346
應付企業所得稅		1,002,642	1,042,598
土地增值稅撥備	31	2,070,024	1,859,838
租賃負債	16,17,19	4,241	4,827
流動負債總額		24,436,187	24,170,923
負債總額		26,287,437	26,479,011
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	159,418	159,418
儲備	34	4,029,847	7,106,083
		4,189,265	7,265,501
非控股權益		131,442	135,474
權益總額		4,320,707	7,400,975
流動負債淨額		(12,320,753)	(10,940,280)
資產總額減流動負債		6,171,957	9,709,063

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

姜修文
董事

盧劍華
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	其他儲備 人民幣千元 (附註34)	保留利潤 人民幣千元 (附註34)	總額 人民幣千元		
於二零二五年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,228,469	4,588,880	7,265,501	135,474	7,400,975
全面收入							
年度虧損	-	-	-	(3,075,821)	(3,075,821)	(4,032)	(3,079,853)
年內全面虧損總額	-	-	-	(3,075,821)	(3,075,821)	(4,032)	(3,079,853)
與擁有人進行之交易							
附屬公司註銷之影響	-	-	(415)	-	(415)	-	(415)
於二零二五年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,228,054	1,513,059	4,189,265	131,442	4,320,707

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註34)	其他儲備 人民幣千元 (附註34)	保留利潤 人民幣千元 (附註34)	總額 人民幣千元		
於二零二四年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,224,273	6,928,182	9,600,607	91,251	9,691,858
全面收入							
年度虧損	-	-	-	(2,335,106)	(2,335,106)	10,119	(2,324,987)
年內全面虧損總額	-	-	-	(2,335,106)	(2,335,106)	10,119	(2,324,987)
與擁有人進行之交易							
添置	-	-	-	-	-	34,104	34,104
分配至盈餘儲備	-	-	4,196	(4,196)	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日的結餘	159,418	1,288,734	1,228,469	4,588,880	7,265,501	135,474	7,400,975

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前虧損		(3,172,295)	(2,313,636)
就以下項目作出調整：			
折舊		11,577	13,162
無形資產攤銷		2,788	3,232
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損淨額		(63)	439
投資物業公允價值虧損	17	1,705,059	1,024,277
應佔合營公司及聯營公司業績		24,068	1,633
融資成本	11	1,062,904	804,560
利息收入	6	(2,229)	(804)
撇減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業	8	348,628	227,901
金融及合約資產減值虧損淨額		16,358	13,627
收購土地的預付款項減值虧損淨額		29,090	-
債務安排產生的收益		-	(45,479)
其他		(77,009)	32,144
		(51,124)	(238,944)
存貨減少		506	42,045
開發中物業減少		3,091,846	6,298,411
持作銷售用途的竣工物業增加		(2,144,368)	(5,281,905)
持作開發以供銷售的土地增加		(486)	(5,425)
合約資產增加		(52,433)	(29,025)
應收賬款減少		4,719	10,020
預付款項、按金及其他應收款項減少		198,923	385,898
應付賬款減少		(285,212)	(46,978)
其他應付款項及應計費用增加		148,338	619,161
合約負債減少		(428,601)	(1,115,265)
經營產生的現金		428,108	637,993
已收利息		2,229	804
已付中國企業所得稅		(80,908)	(47,486)
已付中國土地增值稅		(89,530)	(276,545)
經營活動產生的現金流量淨額		313,899	314,766

綜合現金流量表(續)

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
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,774)	(1,471)
出售合營公司所得款項		-	1,747
於合營公司的投資		-	(1,319)
收購附屬公司的淨付款		-	41,115
添置投資物業		(1,224)	-
出售附屬公司所得款項淨額		1,321	15,028
償還出售附屬公司所得款項		-	(13,602)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		31	276
出售投資物業所得款項		4,209	29,500
受限制現金減少		91,756	19,141
已收股息		1,328	2,040
投資活動所產生的現金淨額		95,647	92,455
融資活動產生的現金流量			
已付利息		(143,560)	(135,772)
租賃付款本金部分		(2,006)	(4,041)
銀行貸款及其他借款所得款項		204	1,935
償還銀行貸款及其他借款		(255,147)	(288,136)
向非控股權益支付股本削減款項		(44,800)	-
支付其他與金融活動有關的現金		(5,227)	-
融資活動所用的現金淨額		(450,536)	(426,014)
現金及現金等價物的減少淨值			
年初現金及現金等價物	27	156,254	175,047
年末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘	27	115,264	156,254

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料

億達中國控股有限公司（「本公司」）於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司主要於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）大連、武漢、瀋陽、上海、重慶、鄭州、合肥、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事（「董事」）認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」），最終控股公司為中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）。

除另有說明外，綜合財務資料以人民幣千元（「人民幣千元」）列示。

有關附屬公司之資料

於二零二五年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行普通股 股本／繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
億達發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣1,044,360,852元	-	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園股份有限公司*	中國／中國內地	人民幣1,010,000,000元	-	100	物業投資
億達建設集團有限公司*	中國／中國內地	人民幣431,770,000元	-	100	施工
大連軟件園榮達開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣660,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園中興開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣1,900,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園德嘉開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣600,000,000元	-	100	物業投資

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行普通股 股本／繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連服務外包基地發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣210,000,000元	-	100	物業開發
大連聖躍房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連高基房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣561,000,000元	-	100	物業開發
大連聖北開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣120,000,000元	-	100	物業開發
大連藍灣房地產有限公司*	中國／中國內地	人民幣250,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園榮泰開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
大連科技城泰楓開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣12,000,000元	-	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業投資
大連嘉道科技發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣300,000,000元	-	100	物業投資
大連軟件園榮源開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣350,000,000元	-	100	物業投資
大連聖和房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司*	中國／中國內地	人民幣150,000,000元	-	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	物業開發
億達園林綠化工程有限公司*	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	-	100	園林綠化
四川億興置業發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行普通股 股本／繳足資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 (%)	間接 (%)	
大連軟景房地產開發有限公司*	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	-	100	物業開發
億達科技新城管理(北京)有限公司 (曾用名：億達科技新城管理 有限公司)*	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	30	商務園投資及管理
重慶億達創智產業發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
鄭州億達科技新城發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
大連青雲天下房地產開發有限公司 (「青雲天下房地產開發」)*	中國／中國內地	人民幣2,963,280,000元	-	100	物業開發
大連億澤房地產開發有限公司 (「大連億澤」)*	中國／中國內地	人民幣314,770,000元	-	100	物業開發
大連億鴻房地產開發有限公司 (「大連億鴻」)*	中國／中國內地	人民幣347,230,000元	-	100	物業開發
合肥億達智慧科技城發展有限公司*	中國／中國內地	人民幣240,000,000元	-	65	物業開發
均安集團有限公司 [△]	香港	2港元	-	100	投資控股

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

⊙ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

△ 根據香港法例登記為本地有限公司。

董事認為，上表載列之本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團的大部分資產淨值。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將導致資料過分冗長。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製；該術語為統稱，涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港法例第622章香港公司條例（「香港公司條例」）的披露規定。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜程度較高的領域或對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域於綜合財務報表附註3中披露。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零二五年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣12,320,753,000元。於同日，即期借款為人民幣11,535,353,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣115,264,000元。

自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費（「借款逾期」）。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干借款，於二零二五年十二月三十一日，本金總額人民幣6,517,634,000元尚未結清。

截至該等綜合財務報表批准日期，貸款人已就逾期借款對本公司若干間接全資附屬公司提起若干訴訟，其中未償還本金總額已計入於二零二五年十二月三十一日逾期借款的本金總額。

於二零二一年三月四日，本集團與若干人士（「安都方」）簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前分期償還對安都方的應付款。然而，本集團未能履行和解協議，因此安都方多次正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請（「安都方事件」）。於二零二五年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,579,510,000元。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二五年十二月三十一日總額為人民幣4,963,172,000元的若干銀行及其他借款(除借款逾期外)若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣4,071,432,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣891,740,000元為原合約還款日期於二零二六年十二月三十一日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，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。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 截至該等簡明綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將與安都方磋商，以就最終和解協議適時達成協議，促使安都方不行使其向法院提出清盤呈請的權利。
- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已成功延還逾期借款，本金總額約為人民幣3,509,085,000元。若干貸款人對重續或延長所有逾期借款已有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，促使該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款並適時與該等貸款人達成最終協議。
- iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，以使相關貸款人不會行使其權利要求本集團於預定合約還款日期前立即償還借款。
- iv) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

- v) 本公司一直就貸款人提起的法律訴訟尋求法律意見，並密切監察該等訴訟的進展。本公司亦一直積極磋商有關償還涉及法律程序的逾期借款的未償還本金額及累計利息的安排。
- vi) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項。
- vii) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。
- viii) 本集團將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在自二零二五年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製簡明綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- i) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；
- ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款；
- iii) 就法律程序及還款安排與貸款人成功磋商；
- iv) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- v) 成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基準(續)

- vi) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的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。此等調整的影響尚未在該等簡明綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採納之經修訂準則

於本會計期間，本集團於該等綜合財務報表中採納了香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號修訂本，外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性。由於本集團並未進行任何涉及無法兌換為其他貨幣的外幣交易，該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未採納任何於本會計期間尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

(e) 尚未採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂會計準則及會計準則修訂本已公佈，該等準則、修訂本及詮釋於截至二零二五年十二月三十一日止年度的報告期間並非強制生效，且未獲本集團提早採納。預期該等準則及修訂本不會於本報告期間或未來報告期間對實體造成重大影響，及不會對可預見未來交易造成重大影響。

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**及香港財務報告準則第7號**金融工具：披露之修訂**，**金融工具分類與計量相關修訂**
- 香港財務報告準則第9號修訂本及香港財務報告準則第7號修訂本：**涉及依賴自然能源生產電力的合約**
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進－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號修訂本**
- 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公司之間的資產出售或注資**
- 香港財務報告準則第18號，**財務報表之呈列及披露**
- 香港財務報告準則第19號，**非公共受託責任附屬公司：披露**
- 香港財務報告準則第21號修訂本，**換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣**

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理

i. 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團自參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於終止控制權當日起不再綜合入賬。

本集團採用購買會計法將業務綜合入賬(請參閱附註2.3)。

集團公司間交易、結存及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

ii. 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響但不擁有控制權或共同控制權的所有實體。於一般情況下，本集團擁有介乎20%至50%的投票權。於初始按成本確認後，對聯營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

iii. 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，對合營安排的投資須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非合營安排的法律結構。本集團的所有合營安排均分類為合營公司。

合營公司

於綜合財務狀況表按成本進行初始確認後，對合營公司的投資採用權益會計法(見下文(iv))入賬。

2 重要會計政策概要(續)

2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

iv. 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損，並於其他綜合收益確認本集團應佔被投資方其他綜合收益的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.10所述政策進行減值測試。

v. 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於子公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司權益擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止合併入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他綜合收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.3 業務合併

當所收購的一組活動及資產符合業務的定義及其控制權轉移至本集團時，本集團採用購買法將業務合併入賬。在釐定一組特定活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估該組資產及活動是否最少包括一項輸入及實質流程，且所收購的一組活動及資產能否創造輸出。

本集團有權對收購的一組活動及資產採用集中度測試，當所購總資產的公允價值實質上全部集中於一項可識別資產或一組類似可識別資產時，能夠簡化評估所收購的一組活動及資產是否為資產而非業務收購。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或有對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

購買相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

2 重要會計政策概要(續)

2.3 業務合併(續)

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，且公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公允價值計量。任何因該類重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

2.4 資產收購

對收購的一組資產及承擔的負債進行評估，以確定其為業務或資產收購。在逐項收購的基礎上，當所購總資產的公允價值實質上全部集中於一項可識別資產或一組類似可識別資產時，本集團選擇採用簡化的評估方法以確定所收購的一組活動和資產是否為資產而非業務收購。

當收購的一組資產和承擔的負債不構成業務時，按照收購日的相對公允價值，將整體收購成本分攤至單項可識別資產和負債。可識別資產和負債的個別公允價值之和不同於整體收購成本時除外。在該等情況下，任何以根據本集團的政策以外的金額進行初始計量的可識別資產和負債均應進行相應計量，剩餘收購成本根據其在收購日的相對公允價值分配給剩餘的可識別資產和負債。

當通過獲得不構成分步收購業務的法人實體的股權來收購資產時，原先持有的股權被計入收購成本的一部分，且不重新計量。

2.5 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與提供予主要經營決策人的內部報告方式一致。

本公司董事會已委任策略督導委員會，該委員會評估本集團財務表現及狀況，並作出策略決定。督導委員會已被確定為作出策略決定的執行董事。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.7 外幣折算

(i) 功能及列賬貨幣

本集團各公司財務報表所列項目乃按該公司經營所在地主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率換算所產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。如其涉及符合條件的現金流量對沖及符合條件的淨投資對沖或者歸屬於海外經營淨投資的一部分，則其在權益中入賬。

所有該等匯兌收益及虧損按淨額基準在損益表的「其他收益／(虧損)」列報。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額乃作為公允價值收益或虧損的一部分列報。舉例而言，非貨幣資產及負債(例如所持按公允價值計入損益的權益)的換算差額於損益作為公允價值收益或虧損的一部分確認，而非貨幣資產(例如分類為按公允價值計入其他全面收益的權益)的換算差額則於其他全面收益內確認。

(iii) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非該數值並非交易日期現行匯率的累計影響的合理概約數字，則在此情況下收益及開支於交易日期換算)，及
- 所產生的匯兌差額全部於其他全面收益內確認。

合併時，對海外實體之任何淨投資所產生的匯兌差額以及旨在為該等投資之套期而取得的借款及其他金融工具所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當出售一項境外業務或在支付任何構成淨投資部分的借款時，相關匯兌差額將重分類至損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。

2 重要會計政策概要(續)

2.7 外幣折算(續)

(iv) 境外業務的出售及部分出售

對於境外業務的出售(即出售集團在境外業務中的全部權益,或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權,或涉及喪失對擁有境外業務的合營公司的共同控制權,或涉及喪失對擁有境外業務的聯營公司的控制權),就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有匯兌差額均重分類至損益。

對於並不導致集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部分出售,集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分出售(即集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權),集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

2.8 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時,其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益,而該項目的成本能可靠計量時,才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的報告期間內於損益中支銷。

折舊使用直線法計算,以將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分配至其估計使用年期,或就租賃裝修而言為較短的租期,方法如下:

樓宇及租賃物業裝修	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討,並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值,其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售的收益及虧損按所得款與賬面值的差額釐定,並計入損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.9 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允價值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允價值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可釐定之時或工程完工為止。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允價值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

投資物業公允價值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允價值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

2.10 無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允價值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

軟件

購入的軟件以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

2 重要會計政策概要(續)

2.11 非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為非金融資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允價值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

在測試現金產生單位減值時，若公司資產(例如，總部大樓)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配給單個現金產生單位，否則將分配到到最小的現金產生單位組。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

2.12 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

正常買賣金融資產於交易日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產在自金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及本集團將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時終止確認。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公允價值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為以下計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入並不採用實際利率法計入融資成本。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損計入損益表。
- 按公允價值計入其他綜合收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按公允價值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。來自該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表呈列為單獨項目。
- 按公允價值計入損益：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益標準的資產按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間於其他收益／(虧損)項下按淨額列示。

2 重要會計政策概要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益/(虧損)中確認。按公允價值計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

(iv) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款(包括應收租賃款項)及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

就其他應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損一般方法，由於信貸風險未於初始確認後大幅增加，故已確認的虧損撥備被限定至12個月預期虧損。

2.13 金融負債

(a) 初步確認及計量

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款。

所有該等金融負債按公允價值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.13 金融負債(續)

(b) 其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

(c) 取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

2.14 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允價值初步確認，其後於各報告期末按公允價值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。

2 重要會計政策概要(續)

2.15 財務擔保合同

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者之較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認金額減(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收入的確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值由基於債務工具下要求的合同支付金額與無需保證的支付金額之間的，或與作為承擔義務付給協力廠商的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公允價值作為投入列帳並且確認為投資成本的一部分。

2.16 抵銷金融工具

如本集團當前具有合法權利以抵銷所確認金額並計劃按淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，則互相抵銷金融資產及金融負債，並在綜合財務狀況表內呈列淨額。

2.17 持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指本集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

2.18 開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。物業的開發成本包括土地使用權成本、建造成本、借貸成本、專業費用及建造期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

可變現淨值計及最終預計可變現價格，並減去適用可變銷售開支及預期竣工成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營週期者除外。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.19 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

2.20 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本採用加權平均法計算。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

2.21 應收賬款

應收賬款初步按無條件的代價金額確認，除非其包含重大融資元素，則按公允價值確認。本集團為收取合約現金流量而持有應收賬款，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收賬款會計方法的更多資料，請參閱綜合財務報表附註25；而有關本集團減值政策的說明，請參閱綜合財務報表附註2.12(iv)。

應收賬款指就於日常業務過程中銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。應收賬款計入流動資產，惟於該年度起計超過12個月者(或倘於正常營業週期外，則可較長)，則分類為非流動資產。

2.22 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下的可隨時轉換為已知現金款額且價值變動風險不大的其他短期高流動投資。銀行透支於財務狀況表流動負債內的借款列示。

2.23 撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

2 重要會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司以及其附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務當局是否有可能接受不確定的稅項處理方式。本集團根據最有可能的金額或預期值計量其稅項結餘，視乎何種方式更能預測不確定性的結果。

遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差異，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差異。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及税法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公平值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結付與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.25 僱員福利

短期責任

預期在僱員提供相關服務的期間結束後12個月內結清的工資及薪金(包括非貨幣性福利)責任在截至報告期末的期間內就僱員的服務予以確認,並按負債結算時預期支付的金額計量。

負債在財務狀況表中列示為即期僱員福利責任。

退休金計劃

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於綜合損益表扣除。

2.26 應付賬款及其他應付款項

該等金額指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債。應付賬款及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允價值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.27 借貸

借貸扣除所產生之交易成本後初步按公允價值確認,其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借貸期間以實際利率法於損益確認。為建立貸款額度所支付之費用,當部分或所有額度很可能被使用時確認為貸款之交易成本。於此情況下,該費用在提取貸款前將予以遞延。倘無證據表明部分或所有額度很可能被使用,則該費用將作為流動資金服務之預付款項資本化,並在額度相關之期限內攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時,借款自財務狀況表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付對價的差額,包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債,在損益中確認為其他收入或財務成本。

如金融負債的條款重新商討,而主體向債權人發行股權票據,以消除全部或部分負債(權益與債務掉期),該項金融負債賬面值與所發行股權票據公允價值的差額在損益表中確認為收益或虧損。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月,否則借貸將分類為流動負債。

2 重要會計政策概要(續)

2.28 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產以作擬定用途或出售所需期間直接產生的借款成本。合資格資產是指必須經過一段長時間方可作擬定用途或出售之用的資產。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從符合資本化條件的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。

2.29 收入確認

收入於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。如本集團滿足下列條件時，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團履約過程中，創建和增強由客戶控制的資產；或
- 產出的資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎相關集團實體的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於財務狀況表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務的代價的權利。當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

倘客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶轉讓服務前，本集團在作出付款或錄得應收款項時(以較早者為準)呈列合約負債。合約負債是本集團將本集團已向客戶收取代價(或代價金額到期)的服務轉讓予客戶的義務。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(a) 銷售物業

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

於釐定交易價時，若融資成分重大，本集團將根據合同的融資成分的影響來調整合同承諾代價金額。作為實用的權宜之策，倘於合約初期本集團預期本集團轉移物業予客戶及當客戶支付該等物業為於一年或以內的期間完成，則本集團並無就重大融資組成部分調整代價之已承諾金額。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將取得與客戶合約的增量成本確認為資產。作為實用的權宜之策，本集團將取得合約的增量成本於產生時(倘本集團本應確認的資產攤銷期為一年或以下)確認為資產開支。

(b) 建築服務

就建築服務而言，經參考迄今為止經核實的工程價值履約進度，本集團履約時會創建和增強由客戶控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任及隨時間確認收益。

(c) 商務園營運及管理服務

商務園營運及管理服務產生的收益於提供服務時確認。

(d) 租金收入

租金收入按直線法於租賃期限內確認。

2.30 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算方法為：

- 本公司擁有人應佔利潤(不包括普通股以外之任何支付權益成本)，及
- 除以於財政年度內已發行普通股之加權平均數，並就年內發行之普通股紅利元素作出調整以及撇除庫存股份。

2 重要會計政策概要(續)

2.30 每股盈利(續)

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，當中計及：

- 利息所得稅的稅後影響及其他與潛在攤薄普通股有關的財務費用，以及
- 假設所有潛在攤薄普通股獲轉換後將予發行的額外普通股的加權平均數。

2.31 股息收入

股息於確立收取派付的權利時於損益確認為其他收入。

2.32 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日期確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 承租人在剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘承租人合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價，及
- 倘租賃期反映承租人行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2 重要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2 重要會計政策概要(續)

2.33 派發股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息已於綜合財務報表附註披露。

2.34 政府補貼

倘可合理保證將會獲得有關補助金，且本集團將會符合一切附帶條件，政府補助金則會按公允價值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且於與擬補償的成本配合的所需期間在綜合收益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助金於非流動負債入賬列為遞延政府補助金，並按直線基準於相關資產預期年內計入綜合收益表。

2.35 利息收入

以公允價值計入當期損益的金融資產的利息收入於綜合損益表的其他虧損淨額內確認。

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於綜合損益表中融資成本淨額內確認。

當利息收入來自因現金管理而持有的銀行存款時，利息收入會呈現為其他收入。任何其他利息收入計入融資收入。

2.36 持作銷售用途的非流動資產

分類為持作銷售用途的非流動資產及處置組別(除按公允價值模式的投資性房產以及金融資產以外)按賬面值與公允價值減出售成本兩者中之較低者計量。物業、廠房、設備及作銷售用途的無形資產不計提折舊或攤銷。

倘非流動資產及處置組別的賬面值將透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及處置組別會被分類為銷售用途。惟有在出售極有可能實現，且資產(或處置組別)按其現況可即時出售時，方視為符合有關條件。管理層必須致力進行有關出售，而有關出售預期可於分類日期起一年內確認為已完成銷售。

3 主要會計判斷及估計

編製綜合財務報表需要使用會計估計，根據定義，會計估計將極少與實際結果相同。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會予以持續評估。其乃根據過往經驗及其他因素(包括對實體可能具有財務影響且根據有關情況認為屬合理之未來事件之預期)而作出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3 主要會計判斷及估計(續)

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值評估

開發中物業及持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。本集團已聘請外部估值師對本集團於二零二五年十二月三十一日開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進行評估，以估計該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允價值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

3 主要會計判斷及估計(續)

應收賬款可收回性

具有重大結餘或已出現信貸減值的應收賬款單獨進行預期信貸虧損評估。此外，本集團使用撥備矩陣計算單獨金額並不重大的應收賬款之預期信貸虧損。另外，本集團使用實際權宜方法估計並無單獨使用撥備矩陣進行評估之應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於多個債務人分組的債務人賬齡而定，當中考慮到本集團的過往違約率及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據之前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往觀察違約率，並考慮前瞻性資料變動。

一級土地開發的其他應收款項的可回收性

本集團與當地政府機構訂立若干合作協議，據此，本集團就若干土地之一級土地開發向政府機構提供資金。管理層估計預期償還時間表及金額以及考慮應收款項的折現影響。本集團一級土地開發其他應收款項的減值撥備乃基於該等應收款項的可回收性評估及賬齡分析以及管理層估計。於評估該等應收款項之最終變現值時，管理層須作出重大估計，包括地方政府機構現時信譽度及過往收款記錄。倘地方政府機構的財務狀況日趨惡劣，以致無力償債，可能須作出額外撥備。於二零二五年十二月三十一日，一級土地開發其他應收款項的賬面值為人民幣246,010,000元(二零二四年：人民幣397,010,000元)。更多詳情載於綜合財務報表附註26。

收購土地的預付款項減值虧損撥備

本集團與地方政府部門訂立若干協議，據此，本集團代表地方政府部門支付搬遷補償及其他費用，以獲取用於開發的土地使用權證。於二零二五年十二月三十一日，尚未取得土地使用權證。董事認為，本集團日後可能無法取得土地使用權證，而地方政府部門需對相關搬遷補償及其他費用進行報銷。管理層根據實際產生的搬遷補償及其他費用，並考慮貼現影響後，估算地方政府部門預期作出報銷的時間及金額。評估土地收購預付款項最終是否能變現時，須作出重大判斷，包括地方政府部門當前的信用狀況及過往收款記錄。倘地方政府部門的財務狀況日趨惡劣，以致無力償還，則可能須計提額外撥備。於二零二五年十二月三十一日，土地收購預付款項的賬面值為人民幣2,956,885,000元(二零二四年：人民幣2,985,975,000元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註7。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；及
- (e) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除所得稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除所得稅前利潤／虧損與本集團除所得稅前虧損計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借款及應付相關利息、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應交稅金及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

本集團擁有大量客戶，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，來自任何客戶的收入在本集團收入的佔比均未達到10%或以上。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	1,212,419	407,773	187,354	449,391	-	2,256,937
分部間收入	(22,666)	-	(16,600)	(154,954)	-	(194,220)
外部客戶收入	1,189,753	407,773	170,754	294,437	-	2,062,717
分部業績	(672,461)	(1,479,721)	567	44,412	(4,417)	(2,111,620)
對賬：						
利息收入						2,229
未分配收益						-
融資成本淨額						(1,062,904)
除所得稅前虧損						(3,172,295)
所得稅開支						92,442
年度虧損						(3,079,853)
分部資產	60,639,981	19,636,619	566,945	8,101,243	12,785,855	101,730,643
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(72,127,873)
公司及其他未分配資產						1,005,374
資產總額						30,608,144
分部負債	44,714,915	8,921,030	677,109	7,647,355	17,702,535	79,662,944
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(72,127,873)
公司及其他未分配負債						18,752,366
負債總額						26,287,437
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(6,714)	(1,792)	(829)	(4,368)	(662)	(14,365)
資本開支*	205	1,435	-	5	1,353	2,998
投資物業的公允價值虧損	-	(1,705,059)	-	-	-	(1,705,059)
金融及合約資產的減值虧損(撥備)/轉回	(5,108)	3,309	381	(14,813)	(127)	(16,358)
撇減存貨	(348,628)	-	-	-	-	(348,628)
應佔合營公司及聯營公司業績	(24,956)	-	888	-	-	(24,068)
於合營公司的投資	545,277	-	7,309	-	-	552,586
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	-	1,000

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	1,886,827	706,290	226,503	627,778	-	3,447,398
分部間收入	(40,794)	(234,281)	(18,100)	(366,992)	-	(660,167)
外部客戶收入	1,846,033	472,009	208,403	260,786	-	2,787,231
分部業績	(778,845)	(811,388)	159	69,000	25,520	(1,495,554)
對賬：						
利息收入						804
未分配收益						(14,326)
融資成本淨額						(804,560)
除所得稅前虧損						(2,313,636)
所得稅開支						(11,351)
年度虧損						(2,324,987)
分部資產	58,573,649	21,242,283	493,828	8,656,144	13,405,049	102,370,953
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(69,559,691)
公司及其他未分配資產						1,068,724
資產總額						33,879,986
分部負債	41,403,463	8,863,111	601,083	8,417,789	18,213,405	77,498,851
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(69,559,691)
公司及其他未分配負債						18,539,851
負債總額						26,479,011
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(7,211)	(2,435)	(1,057)	(4,817)	(874)	(16,394)
資本開支*	846	5,303	7	2	-	6,158
投資物業的公允價值虧損	-	(1,024,277)	-	-	-	(1,024,277)
金融及合約資產的減值虧損轉回／(撥備)	2,166	(79,717)	1,303	62,606	15	(13,627)
撇減存貨	(227,901)	-	-	-	-	(227,901)
應佔合營公司及聯營公司業績	(3,086)	-	1,453	-	-	(1,633)
於合營公司的投資	570,235	-	7,747	-	-	577,982
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	-	1,000

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國內地及大部分的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對該等綜合財務報表的使用者有用的資料。

5 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入總額；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入（均扣除增值稅及附加稅項）。

本集團收入的分析如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入			
銷售物業	(a)	1,189,753	1,846,033
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		170,754	208,403
施工、裝潢及園林綠化收入		294,437	260,786
		465,191	469,189
客戶合約收入		1,654,944	2,315,222
來自其他來源的收入			
租金收入		407,773	472,009
		2,062,717	2,787,231

附註：

(a) 合約負債變動：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,253,652	2,377,969
計入年初合約負債結餘的已確認收入	(1,028,226)	(1,726,774)
年內向客戶出售物業導致合約負債增加	592,815	602,457
於十二月三十一日的結餘	818,241	1,253,652

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	2,229	804
政府補助	3,544	8,043
	5,773	8,847

7 其他虧損－淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
債務安排產生的收益(a)	-	45,479
收購土地的預付款項減值虧損撥備(b)	(29,090)	-
外匯收益／(虧損)淨額	76,594	(46,638)
滯納金罰款	(232,937)	(285,540)
訴訟賠償金	(1,520)	(357,806)
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(63)	439
其他項目	(2,671)	(39,829)
	(189,687)	(683,895)

- (a) 於二零二四年十一月十四日，本集團與明域集團有限公司及創域集團有限公司(統稱為「債權人」)及China Best International (HK) Limited(統稱為「China Best」)訂立清償契據，據此，China Best須代表本集團向債權人支付2,000,000美元，以結清本集團欠債權人合共人民幣59,931,000元之款項(「二零二四年債務安排」)。於二零二四年債務安排完成後，本集團應向China Best支付2,000,000美元，按年利率6%計息，並確認二零二四年債務安排產生之收益人民幣45,479,000元。
- (b) 收購土地的預付款項指本集團於二零二五年十二月三十一日尚未就該等地塊取得土地使用權證且無開發計劃。董事基於可得資料，對土地收購預付款項進行減值審核，認為於截至二零二五年十二月三十一日止年度，需計提人民幣29,090,000元的減值虧損(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售物業成本		1,142,680	1,568,907
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)		178,932	168,064
提供其他服務成本		395,384	417,450
撇減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業		348,628	227,901
僱員福利開支	9	64,139	67,520
折舊	16	11,577	13,162
無形資產攤銷	19	2,788	3,232
核數師酬金			
— 審計服務		3,780	3,780
— 非審計服務		—	91
其他費用及開支		94,801	111,615
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支		2,242,709	2,581,722

9 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	51,412	54,540
退休金計劃供款	12,727	12,980
	64,139	67,520

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)(續)

(a) 五名最高薪酬人士

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括零名(二零二四年：一名)董事，其薪酬於綜合財務報表附註10的分析中反映。年內，應付其餘五名(二零二四年：四名)人士的薪酬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利開支	5,424	5,077
酌情花紅	-	-
退休計劃供款	673	569
	6,097	5,646

薪酬介乎以下組別：

	個別人士數目	
	二零二五年	二零二四年
酬金組別(港元)		
1,000,001港元－1,500,000港元	5	3
1,500,001港元－2,000,000港元	-	1

10 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員年內酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
袍金	890	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,264	3,110
退休金計劃供款	174	319
	2,438	3,429
	3,328	4,200

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	-	680	-	162	842
袁文勝先生	-	102	-	12	114
	-	782	-	174	956
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
蔣倩女士	-	54	-	-	54
盧劍華先生	-	54	-	-	54
	-	162	-	-	162
獨立非執行董事：					
郭少牧先生	300	-	-	-	300
韓根生先生 ⁽ⁱ⁾	10	-	-	-	10
唐永智先生 ⁽ⁱⁱ⁾	290	-	-	-	290
陳貽川先生 ⁽ⁱⁱ⁾	290	-	-	-	290
	890	-	-	-	890
	890	944	-	174	2,008

(i) 於二零二五年一月十三日辭任獨立非執行董事。

(ii) 於二零二五年一月十三日獲委任為非執行董事。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引彼加入本集團或作為加入本集團時的獎賞或作為離職補償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：					
姜修文先生	-	2,000	-	168	2,168
袁文勝先生	-	910	-	151	1,061
	-	2,910	-	319	3,229
非執行董事：					
王剛先生	-	54	-	-	54
蔣倩女士	-	54	-	-	54
盧劍華先生	-	54	-	-	54
翁小權先生 ⁽ⁱ⁾	-	38	-	-	38
	-	200	-	-	200
獨立非執行董事：					
葉偉明先生 ⁽ⁱⁱ⁾	171	-	-	-	171
郭少牧先生	300	-	-	-	300
韓根生先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	300	-	-	-	300
	771	-	-	-	771
	771	3,110	-	319	4,200

(i) 於二零二三年三月三十一日獲委任為非執行董事及於二零二四年九月十一日辭任非執行董事。

(ii) 於二零二四年七月二十六日辭任獨立非執行董事。

(iii) 於二零二五年一月十三日辭任獨立非執行董事。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引彼加入本集團或作為加入本集團時的獎賞或作為離職補償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,115,640	1,039,620
租賃負債利息	627	875
減：資本化利息	(53,363)	(235,935)
融資成本	1,062,904	804,560

12 所得稅開支

海外所得稅

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據《英屬維爾京群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

香港利得稅稅率為16.5%。由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團就於中國內地的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，就預估期內應課稅利潤按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起中國附屬公司的稅率為25%。

所得稅開支的分析如下：

	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		
年度企業所得稅開支／(抵免)	18,921	(19,212)
年度土地增值稅開支(附註31)	302,773	152,635
	321,694	133,423
遞延所得稅：		
本年度(附註32)	(414,136)	(122,072)
年度所得稅(抵免)／開支總額	(92,442)	11,351

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)(續)

使用本公司大部分附屬公司所在註冊地之司法權區之法定稅率計算的除所得稅前虧損的適用所得稅(抵免)／開支與按實際稅率計算的所得稅開支的對賬，以及於年內的適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(3,172,295)	(2,313,636)
按法定所得稅率(25%)(二零二四年：25%)	(793,074)	(578,409)
動用往期的稅項虧損	(33,501)	(50,520)
應佔聯營公司及合營公司業績之稅項影響	6,017	408
毋須繳稅的收入	-	3,581
不可扣稅開支	58,083	62,746
未確認的稅項虧損及暫時差額	442,953	459,069
土地增值稅	302,773	152,635
土地增值稅之稅項影響	(75,693)	(38,159)
年度所得稅(抵免)／開支總額	(92,442)	11,351

合營公司應佔所得稅開支為人民幣2,670,000元(二零二四年：人民幣294,000元)及並無聯營公司應佔所得稅開支(二零二四年：無)，乃於綜合損益表的「應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」列賬。

本集團已於香港註冊成立一間控股實體，香港最近頒佈新稅法，以實施經合組織頒佈的支柱二示範規則。新稅法自二零二五年一月一日起生效。在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團須就其中國內地業務繳納香港新附加稅，而與政府援助有關的額外稅項減免將導致實際稅率低於15%。由於相關法規尚未生效，截至二零二四年十二月三十一日止年度內未確認即期稅項影響。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團未確認因附加稅產生的即期稅項開支。

13 股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無建議派發或宣派股息(二零二四年：無)。

14 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合虧損人民幣3,075,821,000元(二零二四年：人民幣2,335,106,000元)，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二四年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15 分類為持作銷售用途的資產

	二零二五年 人民幣千元
投資物業(附註)	275,780
分類為持作銷售用途的資產總額	275,780

於二零二五年十月十三日，本集團全資附屬公司大連昌德及外包公司，與大連財政局全資擁有之大連恆業訂立抵頂協議(「抵頂協議」)，據此，大連昌德有條件同意將投資物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣275,780,000元之部分未償還款項作為轉讓該投資物業的對價。

於二零二五年十二月二十九日，抵頂協議及其項下擬進行的交易獲董事會於股東特別大會上批准、確認及追認。於二零二五年十二月三十一日，該等交易正在辦理行政及轉讓手續。本集團仍致力於一年內出售該投資物業，且於一年內完成的可能性仍然極高。因此，賬面值為人民幣275,780,000元的投資物業已分類為持作銷售用途的資產，並在綜合財務狀況表中單獨列示。

16 物業、廠房及設備

	傢俬、固定 裝置及						總計 人民幣千元
	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	
二零二五年十二月三十一日							
於二零二四年十二月三十一日：							
成本	21,729	154,350	39,644	4,853	27,615	1,801	249,992
累計折舊	(20,780)	(132,544)	(25,760)	(4,427)	(26,186)	(1,081)	(210,778)
賬面淨值	949	21,806	13,884	426	1,429	720	39,214
於二零二五年一月一日， 扣除累計折舊							
添置	1,353	211	-	-	210	-	1,774
年內計提折舊	(1,187)	(7,299)	(2,498)	(94)	(138)	(361)	(11,577)
撤銷／出售	(411)	(2,774)	(31)	(51)	(358)	-	(3,625)
於二零二五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	704	11,944	11,355	281	1,143	359	25,786
於二零二五年十二月三十一日：							
成本	19,500	151,144	39,017	4,532	23,305	1,801	239,299
累計折舊	(18,796)	(139,200)	(27,662)	(4,251)	(22,162)	(1,442)	(213,513)
賬面淨值	704	11,944	11,355	281	1,143	359	25,786

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣7,410,000元(二零二四年：人民幣13,543,000元)之樓宇已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產 人民幣千元	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二四年十二月三十一日							
於二零二三年十二月三十一日：							
成本	21,729	153,154	42,033	8,163	28,983	1,801	255,863
累計折舊	(19,138)	(124,572)	(24,506)	(7,159)	(27,101)	(720)	(203,196)
賬面淨值	2,591	28,582	17,527	1,004	1,882	1,081	52,667
於二零二四年一月一日，							
扣除累計折舊							
添置	-	1,195	-	775	45	-	2,015
收購附屬公司	-	-	-	-	31	-	31
年內計提折舊	(1,642)	(7,971)	(2,648)	(223)	(317)	(361)	(13,162)
撤銷／出售	-	-	(995)	(1,130)	(217)	-	(2,337)
於二零二四年十二月三十一日，							
扣除累計折舊							
	949	21,806	13,884	426	1,429	720	39,214
於二零二四年十二月三十一日：							
成本	21,729	154,350	39,644	4,853	27,615	1,801	249,992
累計折舊	(20,780)	(132,544)	(25,760)	(4,427)	(26,186)	(1,081)	(210,778)
賬面淨值	949	21,806	13,884	426	1,429	720	39,214

本附註提供本集團為承租人的租賃資料。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16 物業、廠房及設備(續)

(a) 於財務狀況表確認的金額

資產負債表載列有關租賃的金額如下：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產		
— 樓宇	704	949
無形資產(附註19)	4,994	6,796
	5,698	7,745
租賃負債		
— 流動	4,241	4,827
— 非流動	3,024	3,817
	7,265	8,644

(b) 於損益表確認的金額

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
— 樓宇	(1,187)	(1,642)
使用權資產攤銷費用		
— 土地使用權	(1,802)	(1,802)
	(2,989)	(3,444)
利息開支(計入財務成本—附註11)	(627)	(875)

於二零二五年，租賃的現金流出總額為人民幣2,837,000元(二零二四年：人民幣4,041,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16 物業、廠房及設備(續)

(c) 本集團之租賃活動及其會計處理

本集團租賃多幢樓宇及土地使用權。租賃合約一般按1至11年的固定期限訂立。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃條款乃按個別基準磋商，並包含廣泛的不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的抵押。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

若個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，且其付款情況與租賃相似，則本集團實體以該利率作為釐定遞增借款利率的起點。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

與設備和車輛的短期租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下(並無購買選擇權)的租賃。低價值資產主要包括信息技術設備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日之賬面值	12,535,100	5,093,749	17,628,849
(成本調整)／添置	(1,446)	57	(1,389)
終止確認	(262,411)	-	(262,411)
公允值調整的虧損淨額	(872,243)	(152,034)	(1,024,277)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日之賬面值	11,399,000	4,941,772	16,340,772
添置	-	1,224	1,224
出售資產	(11,019)	-	(11,019)
轉撥至分類為持作銷售用途的資產	-	(260,879)	(260,879)
公允值調整的虧損淨額	(1,244,981)	(460,078)	(1,705,059)
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	10,143,000	4,222,039	14,365,039

於二零二五年十二月三十一日，本集團價值為人民幣12,845,162,000元(二零二四年：人民幣14,237,067,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於綜合財務報表附註38。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(前稱DTZ Cushman & Wakefield Limited)重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17 投資物業(續)

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途。本集團投資物業包括於二零二五年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,226,000,000元(二零二四年：人民幣1,397,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。於二零二五年十二月三十一日，金額為人民幣132,000,000元(二零二四年：人民幣138,000,000元)的投資物業受出售及轉讓限制且持有期限不少於15年。

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
			二零二五年	二零二四年
已竣工	收益法			
零售		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	480-1,800	495-1,980
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	253-854	254-889
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	3,348-5,542	3,600-5,573
零售		資本化比率	5.50%	5.25%
辦公室		資本化比率	4.50%-5.00%	4.25%-4.75%
停車場		資本化比率	4.00%	3.75%
在建	餘值法			
零售		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	829-1,026	783-1,068
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	443-648	439-655
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	3,922-4,959	3,968-4,959
零售		資本化比率	5.50%	5.25%
辦公室		資本化比率	5.00%	4.75%
停車場		資本化比率	4.00%	3.75%
辦公室及停車場		開發利潤	3.00%-15.00%	1.50%-18.00%

每平方米或每個車位估計每年租金價值大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加/(減少)。資本化比率單獨大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少/(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金價值作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18 持作開發以供銷售的土地

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初賬面值	789,963	784,538
添置	486	5,425
年末賬面值	790,449	789,963
流動部分	(790,449)	(789,963)
非流動部分	-	-

於二零二五年十二月三十一日，本集團價值為人民幣727,613,000元(二零二四年：人民幣727,613,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註30)。

19 無形資產

	使用權資產 人民幣千元	授權及軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	8,598	4,969	13,567
年內攤銷	(1,802)	(1,430)	(3,232)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	6,796	3,539	10,335
年內攤銷	(1,802)	(986)	(2,788)
於二零二五年十二月三十一日	4,994	2,553	7,547

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20 於合營公司的投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應佔資產淨值	552,586	577,982

本集團之其他應收合營公司結餘披露於綜合財務報表附註26。本集團之其他應付合營公司結餘披露於綜合財務報表附註29。該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	註冊／營業地	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
深圳市深龍億達科技園發展有限公司 [@]	中國／中國內地	55	55	商務園投資及管理
成都億達創智園區運營管理有限公司 [@]	中國／中國內地	51	51	商務園投資及管理
北京實創億達科技服務有限公司 [@]	中國／中國內地	51	51	諮詢服務
武漢軟件新城發展有限公司 (「武漢軟件新城」) ^{@^}	中國／中國內地	50	50	物業開發

[@] 根據中國法律登記為境內有限公司。

[^] 重要合營公司

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務資料摘要

下表列示重要合營公司(即武漢軟件新城及其附屬公司)的財務資料概要(已就會計政策差異作出調整):

武漢軟件新城及其附屬公司:

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	1,078,290	1,114,968
非流動資產	482,656	509,085
流動負債	(278,816)	(267,824)
非流動負債	(194,723)	(218,906)
資產淨額	1,087,407	1,137,323
與賬面值的對賬:		
於一月一日的期初資產淨值	1,137,323	1,138,302
年內虧損	(49,916)	(979)
期末資產淨值	1,087,407	1,137,323
本集團分佔利潤或虧損		
賬面值	50%	50%
	545,277	570,235

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20 於合營公司的投資(續)

(i) 合營公司財務資料摘要(續)

武漢軟件新城及其附屬公司：(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	33,209	124,384
利息收入	3	11
折舊及攤銷	(426)	(1,134)
利息開支淨額	(5,624)	(8,912)
所得稅抵免／(開支)	5,516	(131)
年內虧損及全面虧損總額	(49,916)	(979)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自合營公司的股息	-	-

個別而言屬不重大的合營公司匯總資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團分佔利潤／(虧損)	888	(1,144)
本集團分佔全面利潤／(虧損)總額	888	(1,144)
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	7,309	7,747

(ii) 對合營公司的承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
注資一間合營公司的承擔	2,040	5,040

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21 於聯營公司的投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,000	1,000

聯營公司(為非上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	註冊／營業地	所佔權益百分比(%)		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
佳際投資有限公司	香港	21.22	21.22	投資控股
志圖控股有限公司	香港	7	7	投資控股
鴻禧投資有限公司	香港	7	7	投資控股
駐馬店市東達置業有限公司	中國／中國內地	10	10	物業管理
黑龍江省億達金源園區管理有限公司	中國／中國內地	30	30	商務園投資及管理

本集團於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任何主要聯營公司。

個別而言屬不重大的聯營公司匯總資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團分佔利潤	-	-
本集團分佔全面收益總額	-	-
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	1,000	1,000

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無確認於聯營公司的投資的減值虧損(二零二四年：無)。

於二零二五年十二月三十一日，於聯營公司的投資的減值虧損為人民幣3,785,000元(二零二四年：人民幣3,785,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22 開發中物業

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	1,345,432	2,924,185
減：減值虧損撥備	(188,541)	(116,569)
	1,156,891	2,807,616
預期將於正常營運週期內落成及於以下時間收回的開發中物業：		
— 一年內	416,314	1,567,191
— 一年後	740,577	1,240,425
	1,156,891	2,807,616

於二零二五年十二月三十一日，本集團價值為人民幣236,959,000元(二零二四年：人民幣1,544,768,000元)的若干開發中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註30)。

23 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持作銷售用途的竣工物業	8,716,441	8,021,282
減：減值虧損撥備	(810,088)	(522,911)
	7,906,353	7,498,371

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干持作銷售用途的竣工物業人民幣5,887,206,000元(二零二四年：人民幣5,523,494,000元)已抵押予銀行作為本集團獲授貸款之抵押(附註30)。

24 合約資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約資產	224,839	172,406
減：合約資產減值撥備	(2,783)	(179)
	222,056	172,227

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25 應收賬款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款總額	498,095	502,814
減：應收賬款減值撥備	(179,679)	(180,428)
	318,416	322,386

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。應收款項的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款總額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
一年內	231,850	205,416
一至兩年	53,656	54,475
超過兩年	212,589	242,923
	498,095	502,814

於二零二五年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣179,679,000元(二零二四年：人民幣180,428,000元)(附註43)。

26 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預付款項	480,029	467,137
按金及其他應收款項總額	1,144,951	1,344,453
減：按金及其他應收款項減值撥備	(511,110)	(496,580)
年末賬面值	1,113,870	1,315,010
流動部分	(867,860)	(948,173)
非流動部分	246,010	366,837

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣30,469,000元(二零二四年：人民幣32,283,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26 預付款項、按金及其他應收款項(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣5,978,000元(二零二四年：人民幣2,560,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府部門的款項，金額為人民幣246,010,000元(二零二四年：人民幣397,010,000元)。

27 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金及銀行結餘	241,056	373,802
減：受限制現金	(125,792)	(217,548)
現金及現金等價物	115,264	156,254

存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣240,772,000元(二零二四年：人民幣373,482,000元)。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的擔保按金為人民幣10,694,000元(二零二四年：人民幣8,643,000元)。
- 於二零二五年十二月三十一日，本集團按金為人民幣115,098,000元(二零二四年：人民幣208,905,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用於支付相關物業項目的建設成本、施工期間可能發生的工傷意外的按金及人才培養基金。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28 應付賬款

於報告期末，應付賬款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
一年內	1,647,994	2,231,487
一年以上	1,411,712	1,113,431
	3,059,706	3,344,918

應付賬款為免息且無抵押。

29 其他應付款項及應計費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付僱員福利	113,406	108,514
應計費用	2,298,268	1,716,610
其他應付款項	3,534,306	3,221,620
年末賬面值	5,945,980	5,046,744
流動部分	(5,945,980)	(5,046,744)
非流動部分	-	-

如綜合財務報表附註7所披露，完成二零二四年債務安排後，應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項已結清，因此於二零二四年及二零二五年十二月三十一日並無應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣1,579,510,000元，年利率為21.9%（二零二四年：人民幣1,444,162,000元），該其他應付款項與收購大連億鴻和大連億澤剩餘股權有關。根據與安都方於二零二一年三月四日訂立的和解協議，本集團應在二零二一年九月三十日前按照協定的付款時間表分期支付應付安都方款項。然而，本集團未能履行和解協議，因此，安都方多次正式要求本集團採取令安都方滿意的方式來履行結清未付結餘款項等義務，否則其可向法院提出清盤申請。於二零二五年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,579,510,000元（二零二四年：人民幣1,444,162,000元）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30 計息銀行貸款及其他借款

	二零二五年		二零二四年	
	實際稅率(%)	人民幣千元	實際稅率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	3.50-6.50	5,010,454	3.95-6.50	5,340,153
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,234,014	2.00-12.00	4,119,741
其他貸款－無抵押	4.00-6.00	2,290,885	1.20-6.00	2,158,452
		11,535,353		11,618,346
非流動				
其他貸款－無抵押		-	2.00	52,538
		11,535,353		11,670,884

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	5,010,454	5,340,153
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	6,524,899	6,278,193
第二年	-	52,538
	11,535,353	11,670,884

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,570,504,000元(二零二四年：人民幣1,574,553,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行貸款及其他貸款包括原於二零二六年十二月三十一日後到期的本金額人民幣891,740,000元(二零二四年：人民幣4,118,035,000元)但因綜合財務報表附註2.1(c)所述事項而於二零二五年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

30 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括第一批及第二批本金分別為人民幣800,000,000元及人民幣249,523,000元(二零二四年：人民幣800,000,000元及人民幣249,523,000元)的公司債券。本公司間接全資附屬公司億達發展有限公司分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

於二零二四年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。於二零二四年十二月三十一日，若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%，其餘本金為人民幣49,523,000元的第二批公司債券亦延長至二零二六年十二月三十一日，利率分別為截至二零二四年十二月三十一日的年利率2%、二零二五年一月一日至二零二六年十二月三十一日的年利率4%。儘管上述本金為人民幣800,000,000元的其餘第一批公司債券及本金為人民幣200,000,000元的若干第二批公司債券到期日晚於二零二五年十二月三十一日，惟因本綜合財務報表附註2.1(c)所述事項，該等債券於二零二四年十二月三十一日已重新分類為流動負債。

於二零二五年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。於二零二五年十二月三十一日，本金合計為人民幣249,523,000元的若干第二批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。上述本金為人民幣800,000,000元的其餘第一批公司債券及本金為人民幣249,523,000元的若干第二批公司債券到期日均為二零二六年十二月三十一日，該等債券於二零二五年十二月三十一日已分類為流動負債。本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券及本金為人民幣200,000,000元的若干第二批公司債券均已觸發各自借款協議項下交叉違約條款。

- (b) 於二零二二年二月十七日，本公司完成優先票據(「**優先票據**」)徵求同意。優先票據及其他交叉違約條款的先前違約事件獲豁免。優先票據的到期日延長至二零二五年四月三十日，而優先票據的利率則改為每年6%，本公司應支付同意費及替代應計利息合共11,500,000美元。根據優先票據徵求同意，未支付應付替代應計利息及應付應計利息可導致優先票據持有人(「**持有人**」)要求加快就優先票據還款。於二零二四年三月八日，持有優先票據本金總額至少25%的持有人向受託人發出指示，受託人遂因本公司未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息，向本公司發出通知(「**票據加速通知**」)。於接獲票據加速通知後，優先票據的本金、溢價(如有)及應計及未付利息(統稱為「**逾期款項**」)即時到期及須應要求償還，而本公司須就逾期款項以現金向持有人支付逾期款項之違約利息，年利率為優先票據利率之2%，並於逾期款項觸發違約事件當日後直至(但不包括)支付逾期款項當日或(如適用)由持有人豁免。

於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,813,566,000元的優先票據(二零二四年：人民幣1,724,806,000元)，其構成違約事件且為無抵押，由本集團若干附屬公司擔保。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣236,959,000元(二零二四年：人民幣1,544,768,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣12,845,162,000元(二零二四年：人民幣14,237,067,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣727,613,000元(二零二四年：人民幣727,613,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣5,887,206,000元(二零二四年：人民幣5,523,494,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣7,410,000元(二零二四年：人民幣13,543,000)的樓宇的抵押；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二五年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣7,237,897,000元(二零二四年：人民幣7,467,789,000元)的公司擔保；及
 - (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；
- (d) 除於二零二五年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,872,821,000元(二零二四年：人民幣1,785,407,000元)以及於二零二五年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣375,078,000元(二零二四年：人民幣384,350,000元)的若干其他貸款外，本集團所有銀行及其他貸款於二零二五年及二零二四年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司)的貸款，本金額為人民幣662,382,000元(二零二四年：人民幣663,485,000元)，其中人民幣410,823,000元(二零二四年：人民幣411,926,000元)為無抵押、按年利率6%(二零二四年：6%)計息，其餘人民幣251,559,000元(二零二四年：人民幣251,559,000元)已簽署抵押協議，按年利率6%(二零二四年：6%)計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,999,382
年內於綜合損益表扣除(附註12)	152,635
年內付款	(292,179)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,859,838
年內於綜合損益表扣除(附註12)	302,773
年內付款	(92,587)
於二零二五年十二月三十一日	2,070,024

根據自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累計稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

32 遞延稅項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	337,857	327,228
遞延稅項負債	(1,848,226)	(2,251,733)
	(1,510,369)	(1,924,505)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32 遞延稅項(續)

遞延所得稅賬戶變動總額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初餘額	(1,924,505)	(2,046,577)
計入損益	414,136	122,072
	(1,510,369)	(1,924,505)

於二零二五年十二月三十一日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債人民幣16,282,000元(二零二四年：人民幣16,635,000元)已予抵銷。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度於同一司法管轄區內的遞延所得稅資產及負債的變動(不計及抵銷結餘)如下：

(a) 遞延稅項資產

抵銷前遞延稅項資產的變動如下：

變動	收購附屬 公司產生的 公允值調整 人民幣千元	集團內公司 間交易的 未變現利潤 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	金融及 合約資產 減值撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	14,511	62,462	475,558	21,584	2,953	577,068
(扣除)/計入損益	(37)	3,933	(236,309)	-	(792)	(233,205)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	14,474	66,395	239,249	21,584	2,161	343,863
(扣除)/計入損益	(8)	(9,165)	19,794	-	(345)	10,276
於二零二五年十二月三十一日	14,466	57,230	259,043	21,584	1,816	354,139

32 遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項負債

抵銷前遞延稅項負債的變動如下：

變動	重估投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	附屬公司 公允值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	(1,831,408)	(10,908)	(781,329)	(2,623,645)
計入損益	278,658	910	75,709	355,277
於二零二四年十二月三十一日	(1,552,750)	(9,998)	(705,620)	(2,268,368)
計入損益	364,123	641	39,096	403,860
於二零二五年十二月三十一日	(1,188,627)	(9,357)	(666,524)	(1,864,508)

本集團於二零二五年十二月三十一日的未動用稅項虧損約為人民幣4,348,885,000元(二零二四年：人民幣3,658,577,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，本集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於自二零零七年十二月三十一日起獲得的盈利。倘中國內地與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項負債。董事認為，該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。於二零二五年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為人民幣4,815,971,000元(二零二四年：人民幣5,109,068,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33 股本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	159,418	159,418

34 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於綜合權益變動表。

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日的結餘	1,288,734	769,198	352,979	25,292	81,000	4,588,880	7,106,083
全面收入							
年度虧損	-	-	-	-	-	(3,075,821)	(3,075,821)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(3,075,821)	(3,075,821)
與擁有人進行之交易							
註銷附屬公司之影響	-	(415)	-	-	-	-	(415)
於二零二五年十二月三十一日的結餘	1,288,734	768,783	352,979	25,292	81,000	1,513,059	4,029,847

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以股份方式 付款儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	1,288,734	765,002	352,979	25,292	81,000	6,928,182	9,441,189
全面收入							
年度虧損	-	-	-	-	-	(2,335,106)	(2,335,106)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(2,335,106)	(2,335,106)
與擁有人進行之交易							
分配至盈餘儲備	-	4,196	-	-	-	(4,196)	-
於二零二四年十二月三十一日的結餘	1,288,734	769,198	352,979	25,292	81,000	4,588,880	7,106,083

- **法定盈餘儲備**

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

- **合併儲備**

合併儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。

- **以股份支付款項儲備**

以股份支付款項儲備指自本集團二零一三年重組產生的儲備。人民幣81,000,000元為股份於發行日期的估計公允值與本集團若干僱員擁有的公司所支付的代價之間的差額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣131,520,000元(二零二四年：人民幣156,316,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣31,961,000元(二零二四年：人民幣56,113,000元)。

於釐定是否就本集團的財務擔保合約確認金融負債時，董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可就有關責任的金額作出可靠估計時作出判斷。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於綜合財務報表確認任何價值，亦無確認任何預期信貸虧損。

36 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於綜合財務報表附註30。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37 作為出租人的經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	65,100	165,593
第二至五年內(包括首尾兩年)	162,418	284,155
五年後	199,511	184,333
	427,029	634,081

38 承擔

除經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	2,089,329	3,285,535
注資於一間合營公司	2,040	5,040
	2,091,369	3,290,575

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39 綜合現金流量表附註

融資活動所產生的負債變動

	計息銀行貸款 及其他借款 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	11,957,048	11,810	11,968,858
融資現金流量產生的變動	(286,201)	(3,166)	(289,367)
外幣匯率變動	32,408	-	32,408
應計利息變動	(1,256)	-	(1,256)
其他變動淨額	(31,115)	-	(31,115)
於二零二四年十二月三十一日	11,670,884	8,644	11,679,528
於二零二五年一月一日	11,670,884	8,644	11,679,528
融資現金流量產生的變動	(254,943)	(1,379)	(256,322)
外幣匯率變動	(49,116)	-	(49,116)
其他變動淨額	168,528	-	168,528
於二零二五年十二月三十一日	11,535,353	7,265	11,542,618

40 關聯方交易

(a) 除於綜合財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無與關聯方進行重大交易(二零二四年：無)。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事為本集團的主要管理人員，有關薪酬的詳情載於綜合財務報表附註10。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各類金融工具的賬面值如下：

於二零二五年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的 金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	318,416
按金及其他應收款項(附註26)	633,841
受限制現金(附註27)	125,792
現金及現金等價物(附註27)	115,264
	1,193,313

金融負債

	按攤銷成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註28)	3,059,706
其他應付款項及應計費用(附註29)	5,437,983
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	11,535,353
租賃負債(附註16(a))	7,265
	20,040,307

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41 按類別劃分的金融工具(續)

於二零二四年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本計量的 金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註25)	322,386
按金及其他應收款項(附註26)	847,873
受限制現金(附註27)	217,548
現金及現金等價物(附註27)	156,254
	<hr/> 1,544,061

金融負債

	按攤銷成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註28)	3,344,918
其他應付款項及應計費用(附註29)	4,481,339
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	11,670,884
租賃負債(附註16(a))	8,644
	<hr/> 19,505,785

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42 金融工具之公允值及公允值層級

下表載列本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公允值計量的資產及負債。

於二零二五年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註17)	-	-	13,852,300	13,852,300
	-	-	13,852,300	13,852,300

於二零二四年十二月三十一日的公允值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註17)	-	-	15,829,000	15,829,000
	-	-	15,829,000	15,829,000

其他應收賬款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值與於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公允值相若。

計量投資物業公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已於綜合財務報表附註17披露。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出(二零二四年：無)。

本集團財務部門釐定投資物業等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42 金融工具之公允值及公允值層級(續)

外部估值師參與投資物業等重大資產的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

43 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及其他借款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應收賬款及應付賬款。

本集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

(a) 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業公允值計量的敏感度分析分別於綜合財務報表附註17披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除所得稅前虧損及資本化利息對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部分概不會受到重大影響。

	基點 增加／(減少)	對除所得稅前 虧損的影響 人民幣千元
二零二五年十二月三十一日		
人民幣	50	(1,423)
人民幣	50	1,423
二零二四年十二月三十一日		
人民幣	50	(1,465)
人民幣	50	1,465

(c) 匯兌風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 匯兌風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的若干短期存款及借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

截至該等財務報表發佈止，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。倘本集團日後決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二五年十二月三十一日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值／升值9%(二零二四年：9%)，本集團年內除所得稅前虧損將增加／減少人民幣322,229,000元(二零二四年：人民幣320,233,000元)，且本集團權益的其他部分概不會受到重大影響。

(d) 信貸風險

根據本集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面對壞賬準備不重大。本集團並無重大集中信貸風險。

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府機構。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見綜合財務報表附註35)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、受限制現金及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

本集團於資產初始確認時考慮違約概率，並於各報告期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期發生違約的風險，同時也考慮可獲得的合理及支持性的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化，預期導致借款人履行義務的能力出現重大變動
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 涉及個人物業擁有人或同一借款人的其他金融工具之信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

(i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及合約資產的預期虧損撥備。

於二零二五年十二月三十一日，應收賬款總額為人民幣26,292,000元(二零二四年：人民幣22,144,000元)，該等應收賬款須個別進行撥備評估。虧損撥備為人民幣26,292,000元(二零二四年：人民幣22,144,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二五年十二月三十一日			
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
一年內	18.51%	231,850	42,924
一至兩年	31.10%	53,656	16,685
超過兩年	50.34%	186,297	93,778
		471,803	153,387

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產(續)

於二零二五年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	二零二四年十二月三十一日		
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
一年內	7.39%	205,416	15,180
一至兩年	14.52%	54,475	7,912
超過兩年	61.23%	220,779	135,192
		480,670	158,284

就合約資產而言，於二零二五年十二月三十一日為人民幣2,783,000元及於二零二四年十二月三十一日為人民幣179,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣224,839,000元及人民幣172,406,000元按預期虧損率1.24%及0.10%釐定。

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用其他應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損 撥備的基準	利息收入 計算基礎
第一階段	客戶違約風險較低，且有能 力產生合同要求的現金流量	未來12個月的預計損失。對 於預期存續期在12個月之內 的資產，預計損失基於整個 存續期計量。	總賬面價值
第二階段	自首次確認起信用風險顯著 增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面價值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損 的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面金額(扣 除信貸預備金)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值 撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	3.57%	31,640	(1,131)	30,509
一級土地開發應收款項	第三階段	62.36%	653,667	(407,657)	246,010
其他	第一階段	0.96%	326,020	(3,142)	322,878
其他	第三階段	74.22%	133,624	(99,180)	34,444
			1,144,951	(511,110)	633,841

於二零二四年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值 撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	0.10%	32,355	(32)	32,323
一級土地開發應收款項	第三階段	49.54%	786,707	(389,697)	397,010
其他	第一階段	0.79%	384,692	(3,038)	381,654
其他	第三階段	73.78%	140,699	(103,813)	36,886
			1,344,453	(496,580)	847,873

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 流動資金風險

管理層根據預期現金流量監控對本集團流動資金儲備以及現金及現金等價物(附註27)的滾動預測。此通常根據本集團設定的慣例及限制於本集團的運營公司中在本地進行。此外,本集團的流動性管理政策包括預測主要貨幣的現金流量,並考慮滿足該等條件所需的流動資產水平,根據內部及外部監管要求監控資產負債表的流動比率,並維持債務融資計劃。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外,本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

本集團金融負債於報告期末的到期情況(按合約未貼現款項基準)如下:

	於二零二五年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	12,154,870	-	-	-	12,154,870
應付賬款(附註28)	3,059,706	-	-	-	3,059,706
其他應付款項及應計費用(附註29)	5,437,983	-	-	-	5,437,983
租賃負債(附註16(a))	3,871	1,501	3,961	1,190	10,523
	20,656,430	1,501	3,961	1,190	20,663,082
已發出金融擔保:擔保最高金額(附註35)	163,481	-	-	-	163,481

	於二零二四年十二月三十一日				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	12,247,967	56,500	-	-	12,304,467
應付賬款(附註28)	3,344,918	-	-	-	3,344,918
其他應付款項及應計費用(附註29)	4,481,339	-	-	-	4,481,339
租賃負債(附註16(a))	3,069	2,212	4,384	1,515	11,180
	20,077,293	58,712	4,384	1,515	20,141,904
已發出金融擔保:擔保最高金額(附註35)	212,429	-	-	-	212,429

附註:

計息銀行貸款及其他借款金額包括使用報告期末適用的合約利率計算的未來利息付款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註30)	11,535,353	11,670,884
減：現金及現金等價物(附註27)	(115,264)	(156,254)
減：受限制現金(附註27)	(125,792)	(217,548)
債務淨額	11,294,297	11,297,082
權益總額	4,320,707	7,400,975
淨負債比率	261.4%	152.6%

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44 本公司之財務狀況表及儲備變動表

	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		
於一間附屬公司的投資	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	2,685,285	2,980,058
現金及現金等價物	56	152
流動資產總額	2,685,341	2,980,210
流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,247,899	2,169,757
應付賬款	3,525	3,695
其他應付款及應計費用	143,627	126,839
應付附屬公司款項	614,833	850,687
流動負債總額	3,009,884	3,150,978
流動資產淨額	(324,543)	(170,768)
資產淨額	(324,543)	(170,768)
權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備	(483,961)	(330,186)
權益總額	(324,543)	(170,768)

姜修文
董事

盧劍華
董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44 本公司之財務狀況表及儲備變動表(續)

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 款項儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
二零二四年一月一日	1,288,734	81,000	(1,518,327)	(148,593)
年內虧損及年內全面收益總額	-	-	(181,593)	(181,593)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,288,734	81,000	(1,699,920)	(330,186)
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	(153,775)	(153,775)
於二零二五年十二月三十一日	1,288,734	81,000	(1,853,695)	(483,961)

45 期後事項

就廣發銀行股份有限公司大連分行(「廣發銀行大連分行」)於二零二二年十月八日授出約人民幣93,000,000元之貸款而言，本集團之間接全資附屬公司億達建設集團有限公司(「億達建設」)未能於二零二六年一月六日向廣發銀行大連分行償付最近一期之貸款本金及利息，致使該筆貸款逾期。貸款之未償還本金結餘為人民幣78,000,000元。

就中國進出口銀行遼寧省分行(「進出口銀行遼寧省分行」)與本集團間接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)於二零二三年十二月八日就一筆原始本金約人民幣102,600,000元的貸款訂立的債務重組協議而言，億達發展未能向進出口銀行遼寧省分行償付最近一期到期的本金及利息，致使該筆貸款逾期。根據該債務重組協議，未償還本金結餘為人民幣102,200,000元。

於二零二零年九月二十九日，本集團附屬公司大連聖和房地產開發有限公司(「大連聖和」)及大連軟件園榮達開發有限公司(「大連榮達」)未能根據與中國長城資產管理股份有限公司大連市分公司(「長城資產管理公司」)訂立的債務重組協議規定的期限償還貸款。於二零二六年一月二十六日，本集團該等附屬公司收到長城資產管理公司(「原告」)向上海市黃浦區人民法院提交的民事起訴狀，聲稱大連聖和及大連榮達須償還本金人民幣294,000,000元，連同債務重組收益、違約金及截至實際還款日期應計的罰息。

據本公司董事所深知、盡悉及確信，有關付款將對本公司的財務狀況造成重大不利影響。上述貸款違約事項連同綜合財務報表附註2.1(c)所披露的事項，表明存在可能令本集團的持續經營能力存在質疑的多項重大不確定因素。

本公司正在積極尋找可行的解決方案，盡量減低對本公司財務狀況的影響。

46 批准財務報表

於二零二六年三月三十一日，綜合財務報表經本公司董事會批准及授權刊發。

財務摘要

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債與非控股權益的概要（乃摘錄自己公佈的經審核財務報表）載列如下：

	截至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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	2,062,717	2,787,231	3,897,147	4,532,923	5,395,065
銷售成本	(2,065,624)	(2,382,322)	(3,362,707)	(3,472,507)	(3,761,063)
(負) 毛利 / 毛利	(2,907)	404,909	534,440	1,060,416	1,634,002
其他收入	5,773	8,847	14,285	9,251	18,307
投資物業公允值虧損	(1,705,059)	(1,024,277)	(367,342)	(37,624)	(117,238)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(16,358)	(13,627)	(547,697)	(44,767)	(15,947)
其他虧損 - 淨額	(189,687)	(683,895)	(178,883)	(272,071)	(473,900)
銷售及市場推廣開支	(53,239)	(76,717)	(54,277)	(118,694)	(220,957)
行政開支	(123,846)	(122,683)	(42,137)	(238,248)	(341,198)
融資成本	(1,062,904)	(804,560)	(688,364)	(581,088)	(821,294)
應佔合營公司及聯營公司的業績	(24,068)	(1,633)	(30,995)	(87,755)	90,953
除所得稅前虧損	(3,172,295)	(2,313,636)	(1,360,970)	(310,580)	(247,272)
所得稅抵免 / (開支)	92,442	(11,351)	(352,849)	(425,913)	(620,694)
年度虧損	(3,079,853)	(2,324,987)	(1,713,819)	(736,493)	22,190
以下各方應佔：					
本公司擁有人	(3,075,821)	(2,335,106)	(1,695,128)	(736,773)	2,934
非控股權益	(4,032)	10,119	(18,691)	280	19,256
	(3,079,853)	(2,324,987)	(1,713,819)	(736,493)	22,190
	截至十二月三十一日				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產、負債及非控股權益					
資產總額	30,608,144	33,879,986	36,777,737	39,684,064	43,223,115
負債總額	(26,287,437)	(26,479,011)	(27,085,879)	(28,278,387)	(31,022,374)
非控股權益	(131,442)	(135,474)	(91,251)	(109,942)	(168,233)
	4,189,265	7,265,501	9,600,607	11,295,735	12,032,508

YIDA 亿达

商務園區運營專家
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarters in the People's Republic of China ("PRC")
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓
5/F, People's Insurance Mansion No. 8, Fuyou Road
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點
Principal Place of Business in Hong Kong
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心20樓2008室
Room 2008, 20/F., Dah Sing Financial Centre,
248 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong