

LOGAN

龙光集团



龍光集團有限公司

年報 2025

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 3380)



目錄

公司簡介	2
財務摘要	3
獎項	4
公司資料	6
公司架構	8
主席致辭	12
管理層討論與分析	16
董事及高級管理人員簡介	22
企業管治報告	25
董事會報告書	39
獨立核數師報告	56
綜合損益表	62
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
財務報表附註	70
五年財務摘要	175
主要物業表	176

公司簡介

龍光集團有限公司(「龍光集團」或「集團」)創立於一九九六年，二零一三年在香港聯合交易所主板上市(股份代號：3380.HK)，二零一七年進軍海外及香港特別行政區，擁有房地產開發國家一級資質、建築工程施工總承包國家一級資質及工程設計甲級資質。

龍光集團是一家致力於構建美好生活的城市綜合服務商。自成立以來，集團秉持「責任築城，臻心建家」的品牌理念，全國化佈局粵港澳大灣區、長江三角洲核心都市圈及西南、中部城市群等中國最具價值的核心都市圈。截至二零二五年十二月三十一日，集團可供開發的土儲面積約2,300萬平方米，其中大灣區和長江三角洲區域土儲貨值佔比約76%，佈局城市結構較好。歷經20餘年的發展，集團形成了天系、玖系、江南系等產品線，迄今已開發逾200個地產項目，為超過百萬人口提供優質人居服務。

集團堅持可持續發展戰略，二零二五年獲全球著名指數編製公司MSCI維持「A」級ESG評級。

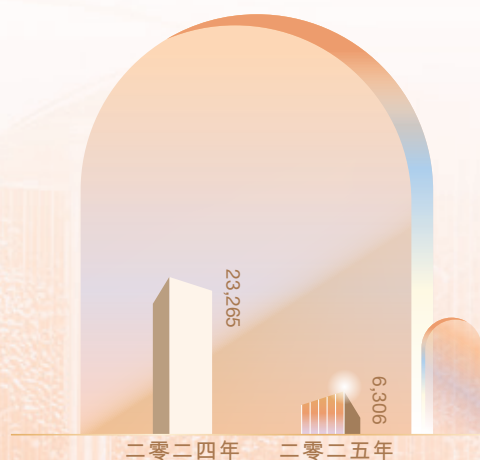


海南陵水龍光·天境海岸

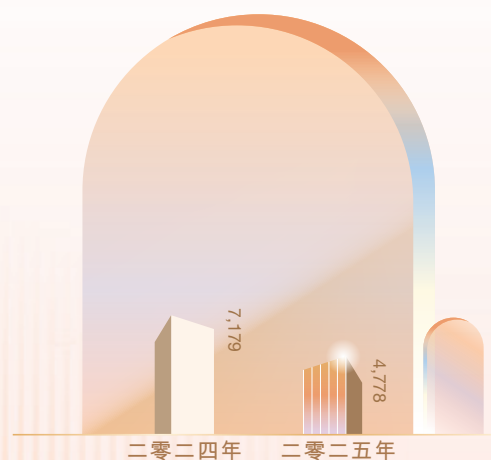
財務摘要

綜合損益表摘要 (人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
收入	6,306	23,265
淨虧損	(4,885)	(6,618)
本公司權益股東應佔虧損	(4,767)	(6,298)
每股虧損		
— 基本(人民幣分)	(86.22)	(113.95)
— 攤薄(人民幣分)	(86.22)	(113.95)

收入
(人民幣百萬元)



合約銷售
(人民幣百萬元)



獎項



集團獎項

1

卓越指數·房地產卓越表現 — 2025房地產卓越企業表現
(龍光集團有限公司)

頒發機構
觀點指數研究院



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)
 賴卓斌先生(行政總裁)
 黃湘玲女士
 陳勇先生
 周吉先生

獨立非執行董事

張化橋先生
 廖家瑩女士
 蔡穗聲先生
 劉勇平博士

審核委員會

廖家瑩女士(主席)
 蔡穗聲先生
 張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生(主席)
 紀海鵬先生
 廖家瑩女士

提名委員會

紀海鵬先生(主席)
 張化橋先生
 廖家瑩女士

公司秘書

蘇嘉敏女士

授權代表

陳勇先生
 蘇嘉敏女士

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
 執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02-03A室

公司網址

<http://www.logangroup.com>

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

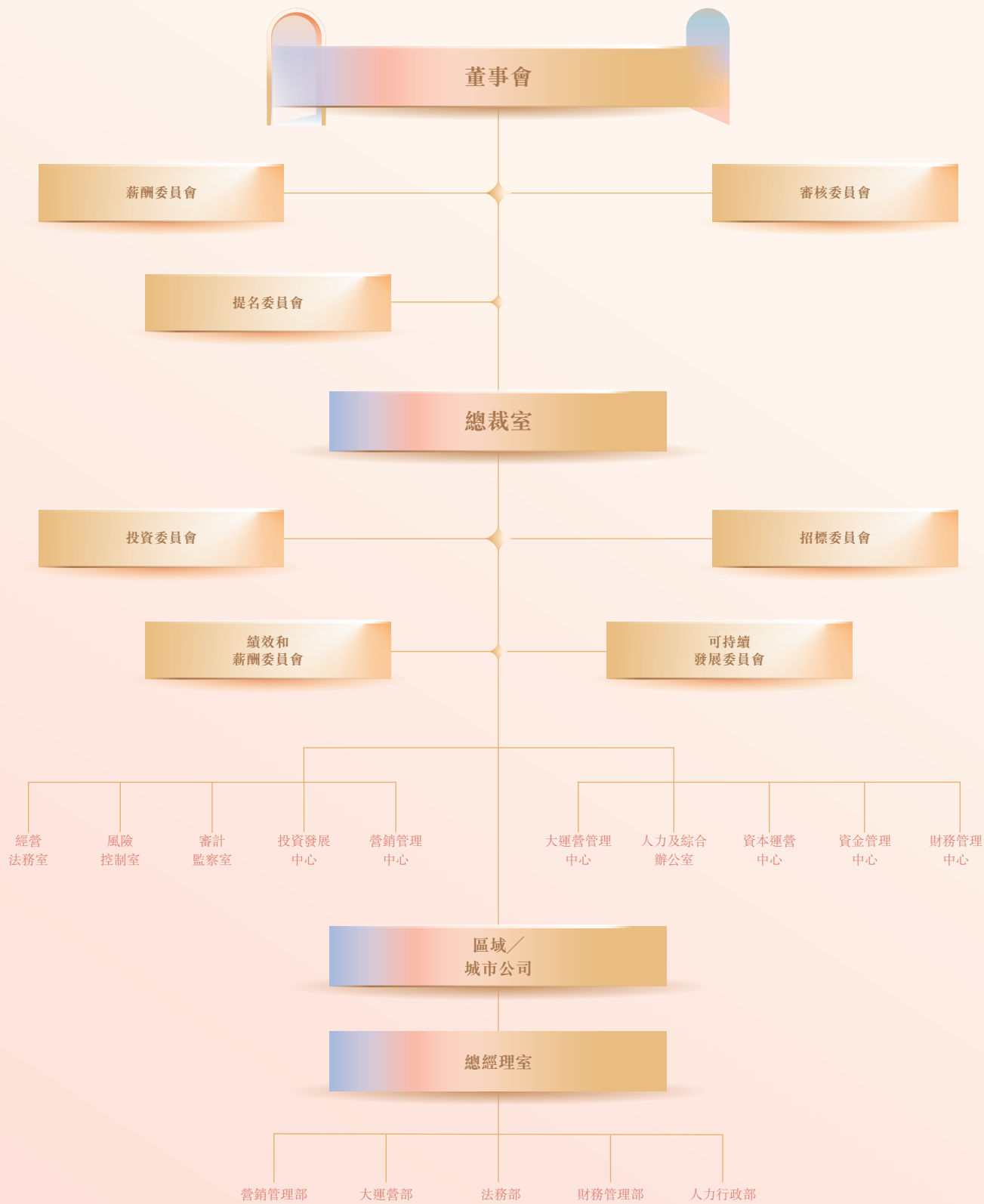
中國工商銀行(亞洲)有限公司

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：3380.HK)



公司架構



A modern architectural courtyard featuring a swimming pool in the foreground, a large green umbrella on the left, and a decorative metal structure with spherical lights on the right. The background shows a building with a glass facade and trees.

為
股東及客戶

創造更大價值

A photograph of a modern building entrance with a glass facade. The building has a sign that reads "龙光天曜" (Longguang Tianyao). In the foreground, there is a circular stone platform and a waterfall. The scene is set during sunset or sunrise, with warm lighting. The image is overlaid with a semi-transparent orange and white graphic on the left side.

龍光天曜

臻心建家

責任築城



海南陵水龍光·天境海岸

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表龍光集團有限公司董事會（「**董事會**」）提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

二零二五年中國房地產業仍處於調整週期，年內全國房地產開發投資同比下降17.2%至人民幣82,788億元；其中住宅投資為人民幣63,514億元，同比下降16.3%；商品房銷售面積88,101萬平方米，同比下降8.7%，其中住宅銷售面積下降9.2%；商品房銷售額人民幣83,937億元，下降12.6%，其中住宅銷售額下降13.0%。

面對嚴峻的行業壓力和市場挑戰，本集團積極應變，主動優化經營策略，強化項目銷售及資金回籠措施，保障生產經營穩定和項目順利交付。二零二五年，本集團完成項目交付21個批次，以切實行動兌現企業承諾，展現了行業困境中的責任擔當。

在境外債務重組方面，二零二五年一月十日，本集團與債權人小組就境外債務整體重組方案簽署了整體債權人支持協議(整體CSA)。二零二五年九月十日，本集團與債權人小組就整體CSA簽訂修訂協議(經修訂整體CSA)，設立資產信託抵債的方案選項，夯實境內外資產價值，進一步保障債權人權益。截至二零二五年九月二十四日，持有本公司「境外債務」本金總額超過80%的同意債權人已加入經修訂整體CSA。本公司將加快推進境外債務整體重組方案實施落地，促使公司恢復長期可持續的資本結構，保障各利益相關方的權益。

在境內債券重組方面，報告期內本集團下屬公司深圳市龍光控股有限公司發行的二十一筆境內公司債券及資產支持專項計劃（「ABS」）重組議案已全部獲得相關債券持有人會議審議通過。截至本報告日，已經有累計債券面值人民幣136.6億元的公開債完成註銷，金額已經超過截止二零二五年七月十日的境內21筆公開債債券本金總額的62%，境內債務重組工作取得重大進展。本集團將陸續推進後續的二次現金購回、股票選項等若干選項下抵債模式的逐步落地，化解境內債風險。

未來展望

本集團將繼續堅持生產經營和債務管理兩手抓，一方面繼續採取積極措施「保經營穩定，保質量交付」，堅持穩經營、控風險。另一方面，本集團將盡最大努力盡快完成境內外債務重組，以修復資本結構，逐步恢復正常生產經營。

致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心謝意。同時感謝全體員工的恪盡職守，共度行業難關。

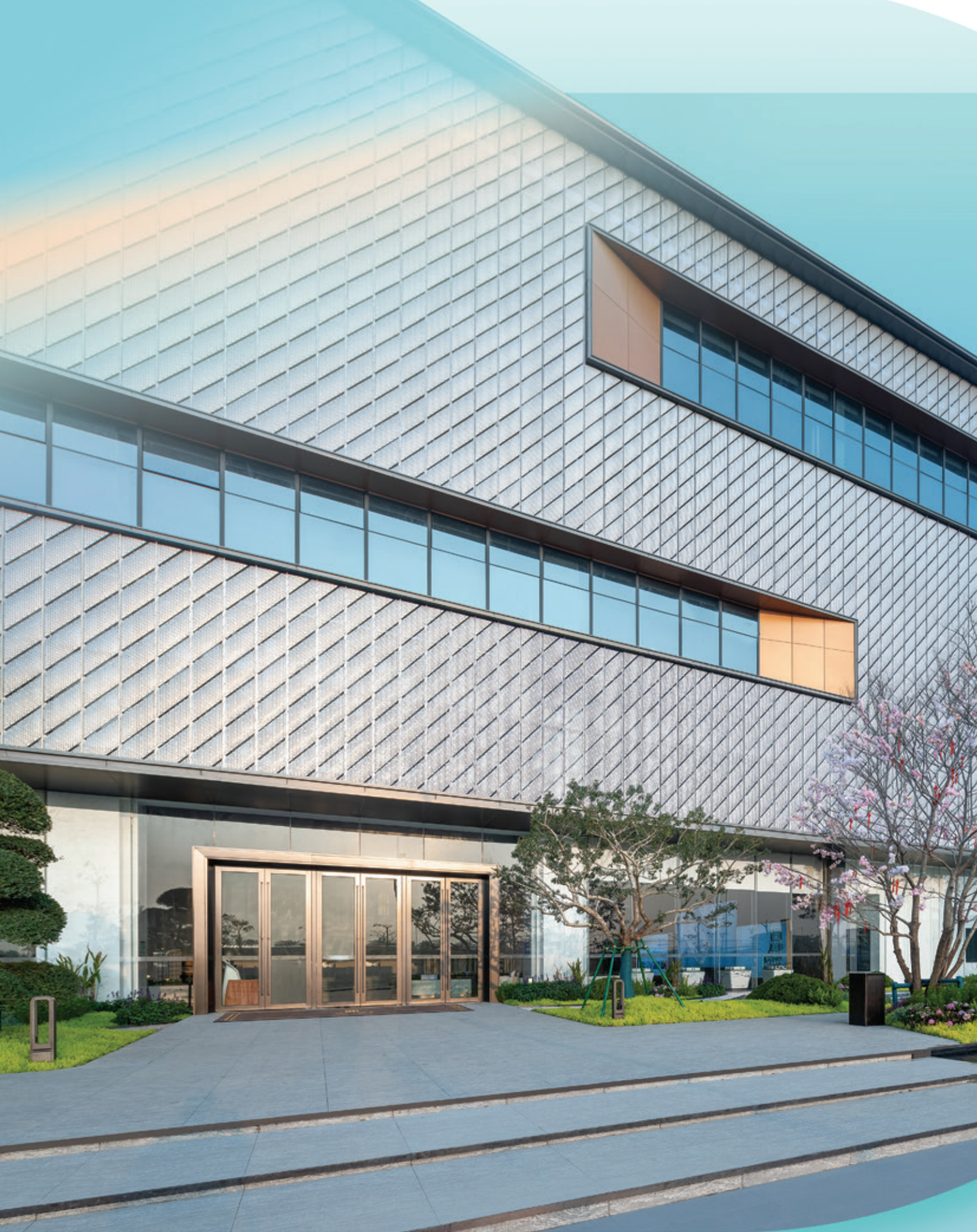
主席

紀海鵬

香港

二零二六年三月三十日





發展 戰略

定位「城市綜合服務商」

- 產業運營
- 商業運營
- 住宅開發
- 城市更新

管理層討論與分析

表現摘要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
收入	6,305,847	23,264,613	-72.9
其中：物業開發	6,073,066	22,964,107	-73.6
物業經營收入	232,781	300,506	-22.5
毛利	(7,003,434)	(5,075,271)	38.0
年內虧損			
— 權益股東應佔	(4,766,819)	(6,298,354)	-24.3
— 非控股股東應佔	(118,172)	(320,130)	-63.1
— 總計	(4,884,991)	(6,618,484)	-26.2
總資產	188,038,408	212,585,908	-11.5
現金及銀行結餘	7,974,883	8,653,773	-7.8
權益總額	20,600,637	24,805,171	-17.0
權益股東應佔權益總額	16,451,542	20,237,421	-18.7





深圳

光明藍鯨世界 購物中心

項目介紹：
總建築面積

80,320 平方米

該購物中心位於深圳光明核心區，已於2021年12月開業，目前是深圳光明區最受歡迎的購物中心之一。

龍光·陽光錦府

項目介紹：
總建築面積

98,338 平方米

融匯東方禪意之雅與現代都會格調，以龍光式美好生活打造潮安人居新範式



潮州

管理層討論與分析

業務回顧

物業開發

二零二五年，我國經濟發展外部壓力加大，內部困難較多，儘管政策利好不斷，但房地產整體形勢依舊複雜嚴峻，市場表現持續低迷。在此背景下，本集團二零二五年度銷售額不可避免地下降，但本集團靈活調整營銷策略、合理鋪排可售資源，竭力將不利影響降到最低。

合約銷售

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現權益合約銷售約人民幣47.8億元。二零二五年的合約銷售中，大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域佔比分別約為51.6%、15.3%、4.7%及28.4%。

區域	二零二五年權益合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
大灣區	2,467	51.6%	144,380	32.2%	28,164
長江三角洲區域	729	15.3%	64,942	14.5%	16,139
西南區域	227	4.7%	20,700	4.6%	10,349
其他區域	1,355	28.4%	218,462	48.7%	7,263
合計	4,778	100.0%	448,484	100.0%	15,419

1. 不包含車位

新開工項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為40萬平方米。

竣工項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團規劃總建築面積約為126萬平方米。

發展中項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團規劃總建築面積約為677萬平方米。



土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未透過公開市場「招拍掛」的方式獲取任何新項目。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的土地儲備的總建築面積約為23,003,549平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為76%。

於二零二五年十二月三十一日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
大灣區	11,677,130	50.8%
長江三角洲區域	1,529,622	6.6%
西南區域	5,632,469	24.5%
其他區域	4,164,328	18.1%
合計	23,003,549	100.0%

財務回顧

表現摘要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
收入	6,305,847	23,264,613	-72.9
其中：物業開發	6,073,066	22,964,107	-73.6
物業經營收入	232,781	300,506	-22.5
毛利	(7,003,434)	(5,075,271)	38.0
年內虧損			
— 權益股東應佔	(4,766,819)	(6,298,354)	-24.3
— 非控股股東應佔	(118,172)	(320,130)	-63.1
— 總計	(4,884,991)	(6,618,484)	-26.2
總資產	188,038,408	212,585,908	-11.5
現金及銀行結餘	7,974,883	8,653,773	-7.8
權益總額	20,600,637	24,805,171	-17.0
權益股東應佔權益總額	16,451,542	20,237,421	-18.7

(一) 收入

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總收入為人民幣6,305.8百萬元，較二零二四年減少約人民幣16,958.8百萬元(或約72.9%)。該減少主要是由於物業開發收入較二零二四年減少所致。截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業開發收入約為人民幣6,073.1百萬元，較二零二四年人民幣22,964.1百萬元減少約73.6%。二零二五年的物業開發收入分別來自大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域，佔比分別為42.7%、34.5%、14.0%及8.8%。

	二零二五年物業開發收入	
	金額 (人民幣百萬元)	佔比
大灣區	2,594	42.7%
長江三角洲區域	2,095	34.5%
西南區域	849	14.0%
其他區域	535	8.8%
合計	6,073	100%

(二) 銷售成本

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售成本較二零二四年減少約人民幣15,030.6百萬元(或約53.0%)至人民幣13,309.3百萬元，主要是由於確認收入較二零二四年有所減少所致。此外，因二零二五年行業下行顯著，本集團計提了約人民幣6,495.4百萬元存貨減值撥備。成本的主要構成如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	按年變動 %
總銷售成本	13,309,281	28,339,884	-53.0
— 物業開發	13,269,256	28,295,145	-53.1
— 物業經營	40,025	44,739	-10.5

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支約為人民幣408.1百萬元(二零二四年：人民幣813.2百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二四年減少約49.8%。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣530.9百萬元(二零二四年：人民幣515.9百萬元)，較二零二四年上升約2.9%，主要是由於專業費用增加所致。

(四) 財務成本

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務成本淨額減少至約人民幣318.5百萬元(二零二四年：人民幣1,104.8百萬元)。

(五) 稅項

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度稅項包括企業所得稅和土地增值稅。考慮相關遞延稅項變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為撥回人民幣697.6百萬元及計提人民幣353.9百萬元(二零二四年：約撥回人民幣609.2百萬元及撥回人民幣203.7百萬元)。

(六) 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣188,038.4百萬元(二零二四年：約人民幣212,585.9百萬元)，其中流動資產約為人民幣144,230.5百萬元(二零二四年：約人民幣157,726.1百萬元)。負債總額約為人民幣167,437.8百萬元(二零二四年：約人民幣187,780.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣23,585.8百萬元(二零二四年：約人民幣30,020.0百萬元)。權益總額約為人民幣20,600.6百萬元(二零二四年：約人民幣24,805.2百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣16,451.5百萬元(二零二四年：約人民幣20,237.4百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、投資物業及存貨作抵押。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

紀海鵬先生，59歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。紀先生亦是本公司創辦人及主席。彼為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。紀先生亦曾於二零一一年四月至二零一八年一月二十九日為本公司行政總裁。彼主要負責本集團業務的整體策劃。於一九九六年三月，紀先生擔任本集團其中一家前身公司廣東龍光（集團）有限公司的執行董事兼行政總裁。自二零零九年十月以來，紀先生亦兼任深圳市龍光控股有限公司的董事及行政總裁。紀先生為第十三屆全國政協委員。紀先生於物業發展行業擁有逾20年經驗，並擁有企業策劃及管理 and 項目管理經驗。

賴卓斌先生，54歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司執行董事。彼於二零一五年七月獲委任為本公司首席財務官。於二零一九年九月，彼獲委任為本公司的行政總裁。賴先生於二零零七年受聘於龍光地產有限責任公司（前稱「龍光地產股份有限公司」），並於二零零七年十一月至二零一一年五月期間在財務管理部出任多個高管職位。於二零一一年五月，賴先生擔任深圳市龍光控股有限公司的財務總監。彼為中國註冊會計師協會會員。賴先生於一九九三年七月取得中山大學的理學學士學位，並於二零零三年七月取得北京理工大學的工程學碩士學位。賴先生亦於二零一三年獲得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

黃湘玲女士，49歲，於二零二二年三月七日及二零二二年三月三十一日分別獲委任為本集團執行總裁及本公司執行董事，主要負責本集團公共事務工作，分管深圳、惠州和西部城市業務。黃女士於二零零五年加入本集團。彼自二零零五年八月以來在本集團擔任多個職位，包括附屬公司總經理、本集團總裁助理、副總裁等多個職位。黃女士在項目管理、內部管理及對外聯繫方面經驗豐富。黃女士於二零零七年六月透過遙距課程獲浙江大學授予公共事務管理文憑。

陳勇先生，47歲，於二零二二年六月獲委任為本集團副總裁及於二零二三年十月三日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團境外資本和財務管理。陳先生加入本集團前，曾於普華永道、華潤集團、鼎暉投資等多家專業機構和大型企業擔任重要崗位和高級管理人員，在公司財務管理、投資和資本管理等方面擁有豐富的經驗。陳先生現為中國註冊會計師協會非執業會員，彼於二零零零年七月取得東北財經大學經濟學學士學位，並於二零零三年獲得中山大學經濟學碩士學位。

周吉先生，44歲，於二零二二年一月獲委任為本集團副總裁及於二零二三年十月三日獲委任為本公司執行董事，現主要負責本集團運營管理工作，同時分管集團風控、法務業務。周先生於二零二一年二月加入本集團，歷任集團助理總裁兼運營管理中心總經理、行銷中心總經理及副總裁。周先生加入本集團前曾先後於碧桂園集團及龍湖集團任職項目總經理、投資總監、區域總經理等職務，彼在房地產投資分析、項目開發和管理、內部管理等方面經驗豐富。周先生於二零零四年獲得石家莊鐵道大學建築學學士學位。

獨立非執行董事

張化橋先生，62歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生是本公司審核委員會（「審核委員會」）及提名委員會成員，以及薪酬委員會主席。張先生現為復星國際有限公司（股份代號：656）、眾安集團有限公司（股份代號：672）、綠葉製藥集團有限公司（股份代號：2186）及金輝控股（集團）有限公司（股份代號：9993）的獨立非執行董事。

張先生曾分別擔任中國支付通集團控股有限公司（前稱「奧思知集團控股有限公司」）（已退市，前股份代號：8325）的非執行董事兼董事會主席，博耳電力控股有限公司（股份代號：1685）的非執行董事，亮煤澳大利亞有限公司（於澳大利亞證券交易所上市的公司，股份代號：YAL）、中石化石油工程技術服務股份有限公司（前稱「中國石化儀征化纖股份有限公司」，股份代號：1033）、萬達酒店發展有限公司（股份代號：169）、上海信而富企業管理有限公司（於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XRF）、中國匯融金融控股有限公司（股份代號：1290）及海通國際證券集團有限公司（已退市，前股份代號：665）的獨立非執行董事職務。自一九九九年六月至二零零六年四月，張先生曾於UBS AG香港分行任職，並出任董事、執行董事、董事總經理以及其中國研究團隊的聯席主管等職位。

張先生於一九八六年七月獲得中國人民銀行研究所(Graduate School of the People's Bank of China)的經濟學碩士學位，且於一九九一年四月獲得澳洲國立大學(Australian National University)的發展經濟學碩士學位。

廖家瑩女士，56歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。廖女士是本公司審核委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員。彼現任海豐國際控股有限公司（股份代號：1308）及滙彩控股有限公司（股份代號：1180）的獨立非執行董事。廖女士於二零二五年八月二十六日辭任文化傳信集團有限公司（股份代號：343）的非執行董事及董事會副主席職務並於二零二四年十一月七日辭任復興亞洲絲路集團有限公司（股份代號：274）的獨立非執行董事職務。於一九九六年六月至二零零二年三月，廖女士曾任The PRG-Schultz International, Inc.（一家於納斯達克上市的公司）的亞洲及中國地區總經理。於二零零七年一月，廖女士獲委任為竣富（資產）管理有限公司的行政總裁，自此一直出任該職位。彼於房地產開發及私人投資基金的管理與投資乃至會計及財務管理方面均擁有經驗。廖女士現為富泰（上海）有限公司的資深副總裁。

廖女士為美國註冊會計師協會(AICPA)、美國伊利諾州會計師公會(ICPAS)及香港會計師公會(HKICPA)會員。廖女士分別於一九九二年及一九九四年取得加拿大約克大學(York University)的商務管理研究雙學士學位，主修管理及會計（榮譽），另於二零一一年十一月取得瑞士維多利亞大學(Victoria University)的工商管理學博士學位。彼亦為香港銀行學會、香港女會計師協會有限公司、香港專業及資深行政人員協會會員。彼亦為中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆吉林省委員會榮休會員。

董事及高級管理人員簡介

蔡穗聲先生，75歲，於二零一三年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生是本公司審核委員會成員。蔡先生現時是廣東省房地產行業協會榮譽會長。蔡先生自二零一九年一月起擔任深圳市房地產中介協會高級顧問。另外，於二零零四年，蔡先生為瑞典烏普薩拉大學住房與城市發展研究所的訪問學者。於二零一三年至二零二五年，蔡先生獲委任為北京師範大學珠海分校不動產學院客座教授。於二零零六年至二零一零年，蔡先生曾擔任中國房地產協會的常務理事。於二零零七年至二零一六年，蔡先生曾擔任廣東省房地產行業協會會長及廣東經濟學會副會長。於二零零八年六月至二零二零年七月期間，蔡先生曾擔任廣州珠江實業開發股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事及外聘董事。於二零一三年十月至二零二零年八月期間，蔡先生曾擔任香港大學城市規劃及設計系名譽教授及客座教授。蔡先生於房地產政策、市場及城市管理方面的知識廣博，經驗豐富。彼曾就房地產市場、房屋政策及城市發展及管理於多份報章及刊物上發表大量文章與評論。

劉勇平博士，70歲，於二零二三年三月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。劉博士為一間香港律師事務所的顧問。劉博士於一九八三年畢業於中國人民大學，獲頒發法學學士學位，並於一九八七年畢業於倫敦大學，獲頒發法學碩士學位。於一九九四年，劉博士畢業於牛津大學，獲頒發哲學博士學位。劉博士之前曾在北京市人民政府工作，現為香港執業律師。劉博士對於中國、香港及英格蘭三地法律都有深入研究。自一九九四年起，劉博士開始從事有關中國公司於香港申請上市，以及合併及收購之工作。劉博士對上市規則相關事宜相當熟識。劉博士現為萬嘉集團控股有限公司(股份代號：401)及悅達國際控股有限公司(股份代號：629)的獨立非執行董事。

高級管理層

姓名	職位
紀海鵬先生	主席
賴卓斌先生	行政總裁
黃湘玲女士	執行總裁
陳勇先生	副總裁
周吉先生	副總裁

有關紀海鵬先生、賴卓斌先生、黃湘玲女士、陳勇先生及周吉先生的履歷，請參閱上文「執行董事」一節。

企業管治報告

本公司董事會欣然呈報截至二零二五年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準對於為本集團保障本公司股東（「股東」）利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）第二部份所載的原則為基礎。

本公司已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內採納、應用及遵守企業管治守則。

企業文化與發展戰略

本公司自成立以來，始終秉持「務實、創新、陽光、高效」的核心價值觀，恪守「客戶至上、服務為先」的經營理念，持續提升產品與服務品質，致力於構建美好生活的「城市綜合服務商」，為超過百萬人口提供優質人居服務。

董事會亦將此企業文化貫穿於核心競爭能力的打造及制定可持續發展的戰略規劃，為實現「創美好生活，築長青基業」的企業願景不懈努力，為股東及客戶創造更大價值。

證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄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」）。

經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度內均遵守標準守則。此外，董事會亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引（「僱員書面指引」）。本公司概無發現任何僱員違反僱員書面指引的情況。

董事會

本公司由行之有效的董事會領導，董事會共同負責並與管理層協同達致本公司的長遠成功發展。全體董事以本公司的最佳利益客觀行事並要求管理層對表現負責。董事會制定行為守則及道德規範、設立適當的自上而下的積極的企業文化，並確保本公司的文化與其宗旨、價值觀及策略一致。

董事會須定期審閱董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻，及董事是否投放足夠時間履行彼等的職責。

董事會組成

董事會目前由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位。

企業管治報告

董事名單載於本年報第6頁的「公司資料」一節及彼等的履歷載於本年報第22至24頁「董事及高級管理人員簡介」一節。董事會成員之間並無任何關係(包括財政、業務、家庭或其他重大關係)。

主席與行政總裁

主席與行政總裁目前分別由紀海鵬先生及賴卓斌先生擔任。主席提供領導，並負責董事會的有效運作及領導。行政總裁一般專注於本公司業務發展及日常管理與營運。

獨立非執行董事

年內，董事會一直符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事(人數佔董事會成員不少於三分之一)，當中至少一名具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已根據上市規則第3.13條所載獨立性指引確認各獨立非執行董事的獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事委任及重選

每位董事的具體任期為三年。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)及企業管治守則第二部份之守則條文第B.2.2條，每名董事須至少每三年輪值退任一次。董事會任命董事以填補臨時空缺或出任現時董事會新增的席位，該董事的任期將至下一屆股東週年大會為止，屆時可經股東重選。根據企業管治守則守則條文第B.2.3條，若獨立非執行董事任期已超過九年，該董事的續任須以獨立決議案形式由股東審議通過。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及監控並監督本集團的業務、策略決策及表現，以及共同負責統管及監督本公司的事務以推動其成功發展。董事會應以本公司的利益作出客觀決定。

全體董事均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

全體董事均適時獲得本公司適當資料以及要求本公司的公司秘書及高級管理人員提供服務及意見。董事可應要求在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。獨立非執行董事負責確保本公司有高水平的監管報告，並在董事會內發揮平衡作用，就企業行動及營運作出有效的獨立判斷。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會則定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出的貢獻。董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（特別是或會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會之決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權予管理層。所獲授權職能均定期被審閱。高級管理人員進行任何重大交易前須取得董事會批准。

董事會相信，獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

董事的持續專業進修

每位新上任董事（如有）履新時應接受正式及全面的就職培訓，以確保彼對本公司的業務及營運以及對上市規則及相關法規項下董事的責任及義務有充分認識。

董事培訓屬持續過程。本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司亦不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保合規並提升其對良好企業管治常規的認識。

董事於年內的培訓記錄的概要載列如下：

董事姓名	參與網上培訓及 閱讀有關企業管治、 最新法規資料及 董事責任的材料
執行董事	
紀海鵬先生	✓
賴卓斌先生	✓
黃湘玲女士	✓
陳勇先生	✓
周吉先生	✓
獨立非執行董事	
張化橋先生	✓
廖家瑩女士	✓
蔡穗聲先生	✓
劉勇平博士	✓

董事會會議

董事會定期開會檢討本公司的財務及經營表現，並討論未來策略。

各董事出席本公司於二零二五年所舉行的董事會會議及股東大會的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
紀海鵬先生	5/5	1/1
賴卓斌先生	5/5	1/1
黃湘玲女士	5/5	1/1
陳勇先生	5/5	1/1
周吉先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
張化橋先生	5/5	1/1
廖家瑩女士	5/5	1/1
蔡穗聲先生	5/5	1/1
劉勇平博士	5/5	1/1

主席亦於二零二五年三月二十七日在並無其他董事出席的情況下單獨與獨立非執行董事召開一次會議。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以協助董事會履行其職責。各委員會的職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載。

各董事委員會主席及成員的名單載於本年報第6頁「公司資料」一節。

審核委員會

根據審核委員會的職權範圍，其主要職責包括(但不限於)建議聘請外聘核數師、監督外部審計之有效性、監督內部審計及監察財務信息及財務申報系統的完整性、監督本公司的內部審計、風險管理及內部監控系統以及確保該等功能有足夠資源及履行企業管治職能。

年內，審核委員會已審閱並建議董事會批准二零二四年年度財務報表及二零二五年半年度財務報表。審核委員會監察與本公司外聘核數師相關的事宜，包括檢討所審計的範圍及質素、外聘核數師的獨立性與客觀性及彼等的費用，以及就外聘核數師之委任、其審計性質及範圍以及彼等的費用向董事會提供建議。審核委員會亦審閱本公司內部審計功能之有效性以及本集團風險管理及內部監控系統(涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控)之有效性。截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會與外聘核數師溝通兩次並討論了二零二四年年度財務報表、二零二五年半年度財務報表及其他與審計工作相關的事宜。

各成員出席本公司於二零二五年舉行的審核委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
廖家瑩女士(主席)	2/2
張化橋先生	2/2
蔡穗聲先生	2/2

薪酬委員會

根據薪酬委員會的職權範圍及所採納的模式，薪酬委員會負責就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責就獨立非執行董事的薪酬事項向董事會提出建議以及設立恰當及透明的程序以制定薪酬。

任何董事或高級管理人員均不得自行釐訂其本身的薪酬。在向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬時，薪酬委員會須考慮董事所付出的時間及職責、本集團內其他職位的受僱條件及是否按表現釐訂薪酬等因素。

企業管治報告

本公司的薪酬政策旨在確保向僱員(包括董事及高級管理層)提供的薪酬乃基於技能、知識、責任及對本公司事務的參與程度。執行董事的薪酬待遇亦參考各執行董事的工作經驗、在本公司的職務及責任以及現行市況而釐定。執行董事的薪酬包括基本薪金及酌情花紅。獨立非執行董事的薪酬政策旨在確保獨立非執行董事就其投入本公司事務(包括參與董事委員會)所付出的努力和時間獲得足夠的報酬。獨立非執行董事的薪酬主要包括董事袍金，乃由董事會參考其職務及責任釐定。

年內，薪酬委員會已審議董事及高級管理人員的薪酬並調整了獨立非執行董事之薪酬待遇。

薪酬委員會各成員出席本公司於二零二五年舉行的薪酬委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
張化橋先生(主席)	2/2
紀海鵬先生	2/2
廖家瑩女士	2/2

截至二零二五年十二月三十一日止年度高級管理人員按等級劃分的薪酬載列如下：

全年收入	人數
人民幣3,000,000元以下	3
人民幣3,000,000元至5,000,000元	2

提名委員會

根據提名委員會的職權範圍，其職責主要包括(但不限於)檢討董事會的架構、規模及組成以及檢討董事會成員多元化政策、評核獨立非執行董事的獨立性以及就提名有關人士出任董事向董事會提供意見。

提名委員會在評估董事會的組成時會考慮本公司董事會成員多元化政策所載各種有關董事會成員多元化的範疇及因素。提名委員會將於必要時討論及同意達致董事會成員多元化的可衡量目標，並建議董事會採納該等目標。

年內，提名委員會檢討了董事會的架構、人數及組成，亦審閱董事在即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上退任和重選事宜及獨立非執行董事的獨立性。各成員出席本公司於二零二五年舉行的提名委員會會議的記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數
紀海鵬先生(主席)	1/1
張化橋先生	1/1
廖家瑩女士	1/1

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），當中列載為達致董事會成員多元化的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化裨益良多，並認為提升董事會成員多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

董事會由不同年齡及性別的董事會成員組成。目前，董事會的九名董事中有兩名女性董事，董事來自不同背景，擁有各種商業、金融服務及專業經驗。本公司致力於根據其需求，在確定合適候選人時，提高董事會、高級管理層及僱員的多元化。於二零二五年十二月三十一日，本集團全職僱員（包括高級管理人員）男性佔約59.9%，女性佔約40.1%。有關本集團僱員多元化的詳情，請參閱本公司的環境、社會及管治報告。

根據董事會成員多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成（尤其是性別多元化方面），並（如適合）向董事會建議任何變更，以完善本公司的企業策略及確保董事會保持平衡多元化組合。就檢討及評估董事會組成而言，提名委員會致力於努力實現各個級別的成員多元化並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及地區及行業經驗。

本公司的目標為維持與本公司業務增長相關的成員多元化方面的適當平衡及亦致力於確保董事會及其下各個級別的招聘及甄選常規按適當架構程序進行，以考慮多元化範圍的候選人。

於本年度，提名委員會已檢討董事會成員多元化政策的執行情況及成效，並認為其行之有效。

董事提名政策

董事會已向本公司提名委員會轉授其甄選及委任董事的職責及權限。

本公司已採納董事提名政策(「董事提名政策」)，當中載列有關提名及委任董事的甄選標準及提名程序以及董事會繼任計劃考慮因素，旨在確保董事會在技能、經驗及成員多元化方面的平衡適合本公司及董事會的持續性以及適當的董事會領導。

董事提名政策載列評估建議候選人的適當性及對董事會作出潛在貢獻的準則，包括但不限於以下各項：

- 品格與誠實；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 於各方面的多元化，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；
- 董事會需包括獨立非執行董事的規定以及候選獨立非執行董事符合上市條例獨立性的要求；及
- 作為董事會及董事會轄下委員會成員履行職責能夠投入的時間及相關利益。

董事提名政策亦載列於股東大會上甄選及委任新董事及重選董事的程序。

提名委員會將適時審閱董事提名政策，以確保其有效性。

董事會獨立性機制

本公司已採納董事會獨立性機制(「董事會獨立性機制」)，旨在確保本公司董事會具備強大的獨立性，使董事會能夠有效行使獨立判斷，以便更好地維護股東利益。

該機制旨在提高董事會的效率，最大限度地發揮優勢，並確定需要改進或進一步發展的領域。評估過程亦已明確本公司需要採取的行動以維持及提高董事會表現，例如針對各董事的個人培訓及發展需求的方案。

董事會獨立性機制裁有評估董事會獨立性的機制，包括但不限於以下各項：

- 提名委員會將每年評估所有獨立非執行董事之獨立性，並確認每名獨立非執行董事是否仍符合上市規則所載的獨立性標準。每名提名委員會成員均應迴避評估自身的獨立性；
- 設立機制，讓董事在履行職責時尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；及
- 將對董事會獨立性進行年度審查，旨在確保其在判斷上保持獨立，並確保董事會繼續對管理層作出的假設及觀點提出客觀及建設性的詢問。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已檢討董事會獨立機制的執行情況及成效，結果令人滿意。

股息政策

本公司已就派付股息採納股息政策。視乎本公司及本集團財務狀況以及本公司股息政策所載條件及因素，董事會可於任何財政年度建議及／或宣派財政年度的股息及任何末期股息，惟須待股東批准後方可作實。

本公司宣派股息時亦須遵守開曼群島公司法、組織章程細則以及任何適用法律、法規及規例下的任何限制。

釐訂股息分派時，一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以供本公司日後發展之用，務求提供高於同業平均水平的股息分派，以穩定及更好的回報給股東。

企業管治報告

董事會在考慮宣派及派付股息時，須考慮下列有關本集團的因素：

- 財務業績；
- 現金流狀況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及收入；
- 資本需求及支出計劃；
- 股東的利益；
- 稅務事宜；
- 任何派付股息的限制；及
- 董事會可能視為相關的任何其他因素。

視乎本公司及本集團的財務狀況以及上述條件及因素，董事會可在財政年度或期間建議及／或宣派下列股息：

- 中期股息；
- 末期股息；
- 特別股息；及
- 任何董事會可能認為合適的純利分發。

反腐政策

本公司已制定反腐政策，以打擊一切涉及賄賂、勒索、欺詐及洗錢的犯罪行為，且一直根據《中華人民共和國刑法》對任何腐敗及非法行為採取「零容忍」策略。該政策適用於本集團所有僱員。本公司審計監察部在本公司董事會轄下審核委員會及總裁辦公室的領導下，對本公司系統的完整性進行全面監督。

舉報政策

本公司亦已制定舉報政策，並致力於達致最高水平的透明度、廉潔及問責。為配合該項承諾，本公司期望並鼓勵僱員、客戶、供應商及其他利益相關者對任何本公司內疑似失當行為或舞弊行為作出舉報及表達其關注。本公司保證根據該項政策作出適當投訴的人士受到保護，不會受到不公平解僱、迫害或無根據的紀律處分，即使有關問題最終被證明查無實據。審核委員會對該政策負有全面責任。董事會轄下審核委員會負責監察及審視政策的執行情況以及調查投訴後提出的任何行動建議。審核委員會將不時檢討及監察該項舉報政策的成效。

企業管治職能

審核委員會負責履行企業管治守則第二部份的守則條文第A.2.1條所載的職能。

年內，審核委員會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內作出的披露。

風險管理及內部監控

董事會確認知悉其負責風險管理及內部監控制度並檢討其成效的責任。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而其只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控制度。有關風險可能包括(其中包括)與環境、社會及管治有關的重大風險。審核委員會協助董事會開展管理工作並監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監管情況。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過主要業務流程及部門職能明確操作權責。相關程序及指引包括以下階段：

- 識別： 識別所面對的風險、業務目標及可能影響目標實現的風險。
- 評估： 分析風險的可能性及影響，並據此評估風險組合。
- 管理： 考慮風險應對措施，確保與董事會有效溝通並持續監控剩餘風險。

本公司亦已建立與Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission(「COSO」)2013框架相符的內部監控制度。該框架使本集團能夠實現經營效率和效果、財務報告可靠性以及遵守適用法律法規的目標。

本公司已印發「關於進一步規範合營公司管理的通知」，以規範合營公司及其相關事宜的管理。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零二五年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團審計檢察室負責本公司內部審計功能，獨立檢討風險管理及內部監控制度是否充足有效。審計檢察室審查有關會計常規及所有重大監控的關鍵問題，並向審核委員會提出其發現及優化建議。此外，本集團已委聘信永方略風險管理有限公司進行內部審計，分析及獨立評估本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度的充足性及有效性，涵蓋財務、運營及法律合規監控職能。評估每年進行，結果已於二零二六年三月落實並與審核委員會溝通。

企業管治報告

董事會透過審核委員會，已檢討截至二零二五年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度（包括財務、營運及合規監控），且認為該制度有效及足夠。年度檢討亦涵蓋財務申報及內部審核職能，員工資格、經驗及相關資源，以及有關發行人環境、社會及管治表現及申報的方面。董事會的年度檢討已確認，自上次年度檢討以來，重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及程度並無變動，本公司有能力應對其業務及外部環境的變動。本公司亦檢討管理層對風險（包括環境、社會及管治風險）及內部監控制度持續監督的範圍及質量，以及其內部審核職能的工作情況（倘適用）。

本公司已制定其有關披露政策，為本公司董事、高級管理人員、高級職員及有關僱員處理保密資料、監察資料披露及回覆詢問提供一般指引。本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。這包括但不限於以下各項：

- 僅少數需要了解的僱員可獲取資料。擁有內幕消息的僱員充分知悉其保密責任。
- 本公司進行重大協商時簽訂保密協議。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等須負責編製及審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。董事認為，有關財務報表的編製符合相關會計準則、規則及規定並已作出充分披露。

除綜合財務報表附註2.1披露者外，董事經作出一切合理查詢後，並無注意到有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的任何事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就彼等有關財務報表的申報責任聲明，刊載於第56至61頁獨立核數師報告內。

核數師酬金及核數師相關事宜

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師關於核數服務及非核數服務的薪酬載列如下：

服務類別	費用 人民幣千元
核數服務	2,000
非核數服務	
— 中期審閱服務費用	600
總計	2,600

公司秘書

蘇嘉敏女士(「蘇女士」)已獲委任為本公司的公司秘書。蘇女士為卓佳專業商務有限公司企業服務總監，該公司是一家專注於提供綜合商業、企業及投資者服務的全球專業服務供應商。

所有董事均可獲得公司秘書於企業管治及董事會常規及事項方面的建議及服務。執行董事陳勇先生已獲指定為本公司的主要聯絡人，彼會在本公司的企業管治及秘書以及行政事宜上與蘇女士合作及溝通。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，蘇女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項(包括膺選個別董事)提出獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

股東召開股東大會

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權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，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事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有準備召開該大會，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未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

股東大會上提出建議

開曼群島公司法或組織章程細則中概無條文容許股東在股東大會動議新決議案。倘股東擬動議決議案，可循前段列載的程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提出查詢

倘股東擬向董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

企業管治報告

聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址： 香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室(註明董事會收)
傳真： (852) 2175 5098
電郵： i.r@logan.com.cn

為免生疑問，除本公司註冊辦事處外，股東必須寄存及發送簽妥的書面要求、通知或聲明，或查詢的正本(視情況而定)至上述地址，並註明全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各項生效。股東資料或按法律要求被披露。

有關股東提名董事人選的程序詳情載於本公司網站「企業管治」一節。

股東如有任何諮詢，可致電(852) 2823 9200或(86) 755 8528 8221與本公司聯絡。

與股東及投資者的溝通／投資者關係

董事會已制定股東通訊政策並刊登於本公司網站，載列本公司有關股東通訊的原則，目的是確保股東公平且及時地獲取本公司相關資料，從而令彼等可在知情情況下行使權利及積極參與本公司事務。

本公司認為，與股東建立有效的溝通至關重要，可加強與投資者的關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解。

本公司已成立公司與股東溝通的多個渠道，致力與股東保持溝通，包括(i)召開股東週年大會及其他股東大會，會議期間董事(或其代表，倘適用)可會見股東並回應其查詢，了解股東的意見；(ii)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.logangroup.com>)登載公告(包括自願性業務最新資料)及公司通訊(如年報、中期報告及通函)；(iii)本集團的企業資訊可於本公司網站查閱；及(iv)股東可聯絡「聯絡詳情」一節所述投資者關係部進行查詢。

有鑒於上述，本公司認為其已具備充足渠道與其股東保持緊密溝通，且股東通訊政策於年內屬有效。

董事已檢討股東通訊政策，並認為政策有效執行。

年內，本公司並無對其組織章程大綱及組織章程細則作出任何變動。第二次經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。

董事會報告書

本公司董事會欣然提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要營業地點

本公司於開曼群島註冊成立，註冊辦事處位於開曼群島。本公司於香港的主要營業地點位於香港柯士甸道西1號環球貿易廣場68樓02-03A室。

主要業務

本公司為投資控股公司，本集團主要從事物業開發及物業經營。本公司附屬公司的業務及詳情載於綜合財務報表附註1。本集團主要業務的年內收入及經營溢利分析載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註5及6。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展的討論載於本年報第12至13頁的「主席致辭」，本公司可能面對的風險及不確定因素的描述載於本年報第16至21頁的「管理層討論與分析」，本集團使用主要財務表現指標進行的年內表現分析載於本年報第175頁的本集團「五年財務摘要」。

環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的物業開發商及城市綜合服務商，本集團須遵守國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染及排放廢物及廢水的法規。本集團已設定合規程序確保遵守適用法律、規則及規例。回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，有關僱員及有關營運單位亦不時留意適用法律、規則及規例的變動。

與持份者的關係

本集團認為僱員、客戶及業務夥伴對本集團的持續發展至關重要。本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係，為客戶提供優質服務，加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供合理及安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優厚的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，為客戶提供符合彼等需要及要求的產品。本集團透過持續與客戶溝通鞏固與客戶的關係，洞悉市場對產品不斷變化的需求，以便本集團能有效應對市場變化。本集團亦設定程序處理客戶投訴，確保及時迅速解決客戶投訴。

董事會報告書

本集團亦致力與供應商及承建商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團持續與供應商及承建商進行積極有效的溝通，確保及時交付優質產品，從而加強與彼等的業務關係。

綜合財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的財務狀況載於本年報第62至174頁的綜合財務報表。

業績及分配

截至二零二五年十二月三十一日止年度的股東應佔虧損為人民幣4,766,819,000元(二零二四年：人民幣6,298,354,000元)。儲備的其他變動載於第66頁的「綜合權益變動表」。

末期股息

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

暫停辦理股東登記

為確定有權出席本公司將於二零二六年六月十一日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二六年六月八日(星期一)至二零二六年六月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。記錄日期將為二零二六年六月十一日(星期四)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二六年六月五日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

投資物業及其他物業、廠房及設備

投資物業及其他物業、廠房及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及14。

股本

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度及當日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

儲備

本集團及本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度儲備變動詳情分別載於「綜合權益變動表」及綜合財務報表附註44。

借款

借款詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節及綜合財務報表附註25、26及27。

五年財務概要

本集團最近五年的業績及資產和負債的概要載於本年報第175頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及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(包括出售庫存股份)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何條文，規定本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

董事

董事名單載列於本年報第6頁。

按照本公司組織章程細則，賴卓斌先生、陳勇先生及蔡穗聲先生將於股東週年大會上退任，惟符合資格並同意膺選連任。

董事服務合約

每名執行董事均已與本公司訂立服務協議，而每名獨立非執行董事則與本公司簽訂委任函。每名董事的任期均為三年，其後可續任，直至其中一方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司訂立於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

董事於重要合約的權益

除綜合財務報表附註40及下文「持續關連交易」一節披露的該等交易外，於本年度結算日或年內任何時間，本公司或其附屬公司或母公司概無訂立任何涉及本集團業務而董事於其中直接或間接擁有重大權益的重要合約。

管理合約

於回顧年度概無訂立亦不存在與本公司全部或大部分業務管理及行政有關的合約。

彌償及保險條文

本公司的組程章程細則規定，各董事有權以本公司資產彌償履職時的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、申索、要求、費用、損失或開支。該等條文於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度具效力，且截至本年報日期仍然有效。本公司亦已為董事及高級職員就彼等可能面對的法律行動作適當責任保險安排。

不競爭契約

本公司應收到本公司各控股股東的年度聲明，有關彼等各自均遵守其向本公司作出的不競爭契約（「不競爭契約」）所載承諾，本公司各控股股東向本公司承諾自身不會或促使其聯繫人（本集團成員公司除外）不會從事住宅物業或綜合用途物業（主要指設有本集團住宅項目所配置的商舖、超市及停車場等發展項目的住宅物業）的開發。

不競爭契約詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程「與控股股東的關係」一節。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已收到本公司各控股股東發出的年度書面確認函，表明彼等自身及彼等的聯繫人均已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東截至二零二五年十二月三十一日止年度有遵守不競爭契約。

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

根據上市規則第13.21條的持續披露規定

二零一九年貸款協議

於二零一九年一月二十四日，本公司（作為借款人）與若干銀行（作為貸款人）就金額為1,610,000,000港元之定期貸款融資訂立貸款協議（「二零一九年貸款協議」），按香港銀行同業拆息另加年利率3.95%計息。根據二零一九年貸款協議的條款，貸款可增加至不超過2,500,000,000港元。該貸款須於二零一九年貸款協議日期起計42個月內全數償還。於二零一九年七月十五日，定期貸款融資增加150,000,000港元至1,760,000,000港元。於二零二二年七月二十五日訂立一份同意函，定期貸款融資之最終到期日延長至二零二三年一月二十四日。

根據二零一九年貸款協議，倘(i)紀凱婷女士、其配偶及其未滿18歲之任何子女共同並無或不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%及附帶最少51%投票權之實益股權，且該等股權及投票權並無作任何質押；(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司或本集團之管理控制權及／或對本集團業務並無控制權；或(iii)除紀海鵬先生及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司主席，將構成違約事件。於出現違約事件時及其後任何時間，貸款人可取消全部或任何部分的承擔並宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及根據融資文件之應計或尚未償還之所有其他款項即時到期且須予償還。

截至本年報日期，定期貸款融資880,000,000港元仍未償還。本公司擬將該貸款納入本公司於二零二五年一月十日公佈的整體債務重組中。

二零二零年融資協議

於二零二零年四月八日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立融資協議，據此，本公司獲授相當於2,525,640,000港元的雙貨幣(美元及港元)定期貸款融資(附上限金額為770,000,000港元的增額權)(「二零二零年融資協議」)。該融資須於二零二零年融資協議日期後36個月內悉數償還。

根據二零二零年融資協議，倘(i)紀凱婷女士及其家屬同時不再直接或間接持有本公司無抵押的全部已發行股本50%以上；及／或(ii)紀海鵬先生及其家屬不再擁有本集團的業務控制權，在融資之大部分貸方作出要求的情況下，本公司須於二零二零年融資協議規定的時間內提前悉數償還該融資。

截至本年報日期，定期貸款融資780,000,000港元及223,880,000美元仍未償還。本公司擬將該融資納入本公司於二零二五年一月十日公佈的整體債務重組中。

只要導致須遵守上市規則第13.18條項下所述責任之情況持續存在，則本公司將根據上市規則第13.21條於其往後之中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何其他披露責任。

購股權計劃

本公司股東於二零一三年十一月十八日通過書面決議案，有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃自二零一三年十一月十八日起有效期為10年，並已於二零二三年十一月十七日屆滿。概將不會根據購股權計劃進一步授出購股權，惟就有關日期仍可行使的所有購股權而言，購股權計劃的條文仍具十足效力及效用。購股權計劃主要條款概要如下：

1. 購股權計劃目的：

購股權計劃旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者(定義見下文第2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

2. 購股權計劃參與者：

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)要約授出可認購董事會釐定的新股份數目的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或曾為本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、代理、經銷商及其他人士。

3. 可供發行股份數目上限：

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨本公司全球發售完成後已發行股份總數(並無計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份)的10%，即500,000,000股股份(相當於本公司於本年報日期已發行股份數目約8.79%)，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃，但未註銷、失效或行使)的條款悉數行使購股權而發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的有關其他要求，董事會可：(i)於任何時候更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

除上述情況外，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出而未行使的所有購股權獲行使而可能發行的股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權超出該30%上限，則不得再授出該等購股權。倘本公司的資本架構有任何變更(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何可能授出的購股權所涉及的股份數目上限均不得超過本段規定的限額。

在接受根據購股權計劃授出的購股權時，承授人須向本公司支付1.0港元作為授予購股權的代價。

購股權計劃於二零二三年十一月十七日屆滿後，於二零二五年十二月三十一日概無可供授出的購股權。截至本報告日期，根據購股權計劃，合共54,173,000股股份（相當於本報告日期已發行股份約0.95%）可予發行。

4. 每名參與者根據購股權計劃的可獲授上限：

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及可能將發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘再授出的購股權超過該1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。

5. 根據購股權計劃須行使購股權的期限：

購股權可於董事決定並知會各承授人的期間任何時間行使，但不得超過購股權授出日期起計10年，並受購股權計劃的提早終止條款所規限。

6. 購股權可行使前須持有的最短期限：

除非董事另行規定，否則所獲授購股權並無於可行使前須持有的最短期限。

7. 行使價的釐定基準：

行使價由董事會釐定，但不得低於以下最高者：(i)購股權授出日期（須為交易日）聯交所每日報價表所列普通股的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列普通股的平均收市價；及(iii)普通股面值。

8. 購股權計劃的剩餘年期：

購股權計劃於二零二三年十一月十七日屆滿。概將不會根據購股權計劃進一步授出購股權，惟就有關日期仍可行使的所有購股權而言，購股權計劃的條文仍具十足效力及效用。

年內概無授出購股權。根據購股權計劃已授出但尚未行使的購股權詳情如下：

承授人姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目					於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使	佔已發行 股本總額 百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出 購股權日期前 的股份收市價 (港元)
			於二零二五年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於年內失效				
董事姓名											
紀海鵬先生	二零一七年 八月二十五日	7.43	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	0.14%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
賴卓斌先生	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,800,000	-	-	-	-	2,800,000	0.05%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
黃湘玲女士	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,602,000	-	-	-	-	2,602,000	0.05%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
董事所持總數	二零一七年 八月二十五日	7.43	13,402,000	-	-	-	-	13,402,000	0.24%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
主要股東姓名											
紀凱婷女士	二零一七年 八月二十五日	7.43	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	0.03%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
主要股東所持總數	二零一七年 八月二十五日	7.43	1,800,000	-	-	-	-	1,800,000	0.03%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
僱員所持總數											
	二零一七年 八月二十五日	7.43	20,109,000	-	-	(91,000)	(3,084,000)	16,934,000	0.30%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
	二零一八年 六月八日	12.50	16,328,000	-	-	-	(1,380,000)	14,948,000	0.26%	二零一八年 六月八日至 二零二八年 六月七日 ⁽²⁾	12.44
	二零一八年 十月二十二日	7.64	6,881,500	-	-	-	(1,000,000)	5,881,500	0.10%	二零一八年 十月二十二日至 二零二八年 十月三十一日 ⁽²⁾	7.33
	二零一九年 六月二十八日	12.64	2,458,500	-	-	-	(110,000)	2,348,500	0.04%	二零一九年 六月二十八日至 二零二九年 六月二十七日 ⁽²⁾	12.56
	二零二零年 六月十二日	13.08	1,119,000	-	-	-	(92,000)	1,027,000	0.02%	二零二零年 六月十二日至 二零三零年 六月十一日 ⁽²⁾	13.02

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年十二月三十一日的5,685,407,450股已發行股份總數計算。
- (2) 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予的最多25%購股權自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後歸屬；
 - (ii) 授予的最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後歸屬；
 - (iii) 授予的最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後歸屬；及
 - (iv) 授予的餘下所有購股權自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後歸屬。
- (3) 購股權自二零一八年六月八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年六月八日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (4) 購股權自二零一八年十月二十二日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年十月二十二日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (5) 購股權自二零一九年六月二十八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 對於部分承授人，授予的最多33.3%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多66.7%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (ii) 對於餘下承授人，授予的最多50%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多50%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬。
- (6) 購股權自二零二零年六月十二日起十年內可行使，並自二零二零年六月十二日起計36個月屆滿後歸屬。

進一步詳情，請參閱本年報綜合財務報表附註30。

鑒於如上所述，於二零二五年並無授出購股權，本公司載列截至二零二五年十二月三十一日止年度可能就購股權計劃發行的股份數目除以截至二零二五年十二月三十一日止年度已發行相關類別股份的加權平均數並不適用。

股份獎勵計劃

本公司已於二零二零年五月十三日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。除非董事會決定根據股份獎勵計劃提早終止，否則股份獎勵計劃的有效期限為自採納日期起計15年，可由董事會對期限作出任何延長。於本年報日期，股份獎勵計劃之餘下年期約為9年。股份獎勵計劃目的為(i)推動有效實現本集團中長期業績增長目標；(ii)推動本集團股東價值長期持續增長；及(iii)以獎勵及激勵方式，吸納行業優秀人才、推動及保留本集團的優秀關鍵人才。

股份獎勵計劃為一項由本公司現有股份提供獎勵的股份計劃。股份獎勵計劃將繼續根據聯交所刊發的常問問題編號083-2022至101-2022附件所載的「於二零二三年一月一日已生效的股份計劃的過渡安排」運作。

根據股份獎勵計劃的條款，董事會可在股份獎勵計劃期限內不時挑選董事會全權酌情認為已經或將會對本集團的發展有相當貢獻的本集團任何成員公司或聯屬公司的任何僱員、董事、高級人員、專家顧問或顧問成為獲選參與者（「獲選參與者」），並向該獲選參與者授予獎勵股份（「獎勵股份」）。如獲選參與者為董事（包括獨立非執行董事）或本公司主要行政人員，向該名獲選參與者授出任何獎勵股份前，必須先經全體獨立非執行董事（但不包括任何獲授獎勵股份的獨立非執行董事）批准。倘本公司擬向關連人士（定義見上市規則）授出獎勵股份，須遵守上市規則之適用規定。獲選參與者於接納獎勵股份後無需支付任何款項，而獎勵股份可無償授予獲選參與者。

根據股份獎勵計劃，受託人以本公司提供的現金於市場上購入不超過本公司不時已發行股本3%的股份，並以信託形式代相關獲選參與者持有，直至獎勵股份按股份獎勵計劃規則歸屬予相關獲選參與者為止。截至二零二五年十二月三十一日，本公司已透過受託人向市場購入合共158,230,000股股份，於截至二零二五年十二月三十一日止十二個月內並無購入股份。於本年報日期，根據股份獎勵計劃最多可供授予的獎勵股份總數為165,312,223股，約佔本公司於本年報日期已發行股份的3%。

根據股份獎勵計劃，每名獲選參與者可獲授的獎勵股份並無上限。

董事會或董事委員會或獲董事會授權的人士可在股份獎勵計劃有效期內，在遵守所有適用的法律的前提下，不時釐定根據股份獎勵計劃歸屬的有關歸屬標準及條件或期限。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司根據股份獎勵計劃向本集團中層及高層管理人員授出合共5,250,000股(二零二四年：無)獎勵股份，其中2,000,000股(二零二四年：無)獎勵股份及1,000,000股(二零二四年：無)獎勵股份分別授予本公司執行董事陳勇先生及周吉先生。

根據獎勵計劃授出的股份詳情及其於年內的變動載列如下：

承授人姓名	授出日期	歸屬期	獎勵股份數目				於二零二五年十二月三十一日未歸屬的獎勵股份	購買價	緊接授出日期前的股份收市價(港元)	年內於授出日期每股股份的獎勵公平值	
			於二零二五年一月一日未歸屬的獎勵股份	於年內授出	於年內歸屬	於年內註銷					於年內失效
董事姓名											
陳勇先生	二零二五年七月十一日	無	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	1.10	1.1
周吉先生	二零二五年七月十一日	無	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	-	1.10	1.1
董事所持總數	二零二五年七月十一日	無	-	3,000,000	(1,000,000)	-	-	2,000,000	-	1.10	1.1
五名最高薪酬僱員所持總數	二零二五年七月十一日	無	-	475,000	(475,000)	-	-	-	-	1.10	1.1
僱員所持總數	二零二五年七月十一日	無	-	1,775,000	(1,775,000)	-	-	-	-	1.10	1.1
			-	5,250,000	(3,250,000)	-	-	2,000,000	-		

附註：於年內授出的獎勵概無附帶表現目標。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，股份獎勵計劃項下分別有最多170,562,223股股份及165,312,223股股份可予授出。

有關股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月十三日的公告。有關進一步詳情，請參閱本年報綜合財務報表附註30。

股權掛鈎協議

除購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司於回顧年度內概無訂立股權掛鈎協議。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	擁有權益的 相關股份 ⁽²⁾	總權益	佔已發行股本 概約百分比 ⁽⁴⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽³⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	59.83%
	視作權益 ⁽³⁾	851,281,250 (L)	—	851,281,250	14.97%
	實益擁有人	8,200,000 (L)	8,000,000	16,200,000	0.28%
賴卓斌先生	實益擁有人	2,606,250 (L)	2,800,000	5,406,250	0.10%
黃湘玲女士	實益擁有人	—	2,602,000	2,602,000	0.05%
陳勇先生	實益擁有人	2,062,000 (L)	—	2,062,000	0.04%
周吉先生	實益擁有人	1,000,000 (L)	—	1,000,000	0.02%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。彼亦被視為於紀凱婷女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 百分比乃根據於二零二五年十二月三十一日的5,685,407,450股已發行股份總數計算。

(ii) 於本公司債券的權益

董事姓名	持有債券之身份	債券金額
紀海鵬先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	20,000,000美元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 躍盛有限公司（該公司直接持有債券）的全部已發行股本由紀海鵬先生直接擁有。
- (2) 紀海鵬先生持有的20,000,000美元債券指其於本公司發行的450,000,000美元二零二三年到期票息5.25%的優先票據中的權益。

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於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽²⁾	3,401,600,000 (L)	59.83%
	視作權益 ⁽²⁾	851,281,250 (L)	14.97%
	實益擁有人	16,200,000 (L)	0.28%
紀凱婷女士	受控法團權益 ⁽³⁾	850,000,000 (L)	14.95%
	實益擁有人 ⁽³⁾	3,081,250 (L)	0.05%
Brock Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Credit Suisse Trust Limited ⁽⁴⁾	受託人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Junxi Investments Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Kei Family United Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	59.83%
Tenby Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.48%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。彼亦被視為於紀凱婷女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司約850,000,000股股份。彼亦持有本公司1,281,250股股份及1,800,000份購股權。

董事會報告書

- (4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。
- (5) 百分比乃根據於二零二五年十二月三十一日的5,685,407,450股已發行股份總數計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員（彼等權益載於本年報上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

主要供應商及客戶

截至二零二五年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何持有本公司股本超過5%的股東持有上述主要供應商或主要客戶的任何權益。

持續關連交易

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情如下：

二零二二年項目開發管理總協議

於二零二二年十二月三十日，本公司之全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）與龍光交通集團有限公司（「龍光交通」）訂立項目開發管理總協議（「二零二二年項目開發管理總協議」），據此，深圳龍光同意在交付前階段，向龍光交通及其附屬公司提供及促使其附屬公司提供項目開發管理服務，包括但不限於建築服務和設計及建築服務（「項目開發管理服務」），年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日），且分別受限於截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度各年之年度上限均為人民幣320,000,000元。

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)就提供項目開發管理服務預期應付予深圳龍光的服務費金額，當中經計及以下各項：(a)考慮到龍光交通的中國物業開發項目數量及預期將於二零二二年項目開發管理總協議年期內各年竣工的建築面積（包括本集團將於二零二三年所需的至少一個預期服務需求價值約為人民幣200,000,000元的項目），龍光交通於二零二二年項目開發管理總協議年期內對項目開發管理服務的預期需求；(b)本集團所需的估計成本（包括勞工及建築原材料）；及(c)其他獨立服務提供商收取的現行服務費；及(ii)過往交易金額，當中經計及自二零二三年起中國房地產行業的預期復甦。

二零二二年物業管理服務總協議

於二零二二年十二月三十日，本公司之全資附屬公司深圳龍光與廣東龍光集團物業管理有限公司（「龍光物業管理」）訂立物業管理服務總協議（「二零二二年物業管理服務總協議」），據此，龍光物業管理已同意提供並促使其附屬公司向深圳龍光及其附屬公司提供服務，包括但不限於物業管理服務及物業開發交付前階段的諮詢服務（「物業管理服務」），年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日），截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度各年的年度上限均為人民幣320,000,000元。

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)考慮到二零二二年物業管理服務總協議年期內本集團需要物業管理服務的估計建築面積、本集團合約銷售額及預期土地儲備的物業管理服務預期需求；(ii)類似物業管理服務的現行市場費率；及(iii)過往交易金額。

二零二二年租賃總協議

於二零二二年十二月三十日，本公司全資附屬公司深圳龍光與龍光交通訂立租賃總協議（「二零二二年租賃總協議」），據此，深圳龍光（作為出租人）已同意租賃並促使其附屬公司向龍光交通及其附屬公司（作為承租人）租賃彼等於中國持有的物業，年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩日），截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度各年的年度上限均為人民幣120,000,000元。

上述年度上限經參考以下各項而釐定：(i)龍光交通已向本集團表示其將於二零二二年租賃總協議期限內租用供酒店業務之用及作辦公用途的預期空間。根據現有安排，龍光交通已就其酒店業務向本集團租用位於南寧及惠州的兩座多用途綜合體；及(ii)預期由龍光交通及其附屬公司租賃的物業的現行市場租金。

龍光交通由紀海鵬先生（「紀先生」）持有47%權益。龍光物業管理由紀先生的女兒紀凱婷女士全資擁有。因此，根據上市規則，龍光交通及龍光物業管理均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，二零二二年項目開發管理總協議、二零二二年物業管理服務總協議及二零二二年租賃總協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

有關二零二二年項目開發管理總協議、二零二二年物業管理服務總協議及二零二二年租賃總協議之詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告。

本公司已就上述本集團的持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事會報告書

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於以下情況訂立：

1. 於本集團一般及日常業務過程；
2. 按照一般商業條款或優於獨立第三方獲得或給予的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的協議進行，條款屬公平合理，符合股東整體利益。

本公司已委聘核數師根據香港審驗應聘準則第3000號(經修訂)[歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘]，並參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號(經修訂)[關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件]，就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據已進行的工作，本公司核數師已向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已獲董事會批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 在所有重大方面已根據規管該等交易的相關協議訂立；及
4. 未超過聯交所准許及本公司日期為二零二二年十二月三十日的公告內所述的有關上限。

核數師已根據上市規則第14A.56條向本公司發出載有彼等就本集團持續關連交易的結論的無保留意見函件。

除另有披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，財務報表附註40所披露關連方交易中並無根據上市規則第14A.49條及第14A.71條須披露的關連交易或持續關連交易。

充足公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券須在公開市場進行。此規定一般意味著無論何時發行人已發行股本總額須至少有25%由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預期市值逾100億港元；
- (b) 所涉證券數量及持有權分佈情況可令市場以較低百分比正常運作；
- (c) 發行人將於首次上市文件適當披露所指定較低公眾持股量百分比；
- (d) 發行人將於上市後的每份年報連續確認維持充足公眾持股量；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量(須事先與聯交所議定)。

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納佔本公司已發行股本15%（或於行使超額配股權（定義見本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程）後的較高百分比）的較低公眾持股量百分比（「本公司的最低公眾持股量」），惟須符合以下條件：

- (i) 本公司於上市日期的最低公眾持股量為15%；
- (ii) 保薦人及本公司可證明上市時遵守上市規則第8.08(2)條及第8.08(3)條的規定；
- (iii) 本公司實行適當措施及機制確保一直維持最低公眾持股量百分比；及
- (iv) 本公司已於本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程所載的指定較低公眾持股量百分比作出適當披露，並確認於本年報日期公眾持股量充足。

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，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規定的充足公眾持股量。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報第25至38頁的企業管治報告。

核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由栢淳會計師事務所有限公司審核。栢淳會計師事務所有限公司將於本公司股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任本公司核數師。

建議徵詢專業稅務意見

如本公司股東不確定購買、持有、出售、買賣或行使有關本公司股份的任何權利的稅務影響，謹請彼等諮詢專業人士。

代表董事會

龍光集團有限公司

紀海鵬

主席

二零二六年三月三十日

獨立核數師報告



致龍光集團有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核第62至174頁所載之龍光集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公允地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等按該等準則下的責任在吾等報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「該守則」)(適用於公眾利益實體財務報表之審計)，吾等獨立於 貴集團，並已根據該守則履行有關審核公眾利益實體財務報表的其他道德責任。吾等相信，吾等所取得的審計證據是充分及適當的，為吾等的意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

吾等注意到綜合財務報表附註2.1。附註2.1所述的事件及狀況表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等的意見並無就此事作出修訂。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。除有關持續經營的重大不確定性所述的事項外，吾等已釐定以下所述事項為於吾等報告中溝通的關鍵審核事項。

吾等履行了吾等報告內「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節所述的責任，包括與這些事項相關的責任。因此，吾等的審計工作包括執行旨在回應吾等對綜合財務報表重大錯報風險評估的程序。吾等的審計程序(包括為解決以下事項而執行的程序)的結果為吾等對隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。

關鍵審核事項	吾等的核數如何處理關鍵審核事項
<p>投資物業估值</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團持有賬面值約人民幣29,592百萬元投資物業，佔貴集團總資產的15.74%。</p> <p>貴集團已委聘外部估值師協助管理層釐定投資物業於報告期末的公允價值。</p> <p>吾等已將該項視為關鍵審核事項，乃由於投資物業的賬面值對貴集團屬重大，而於釐定彼等公允價值時涉及重大估計。釐定所採納估值模式亦涉及重大判斷。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、4及15。</p>	<p>吾等通過執行以下程序評估管理層對投資物業的估值評估：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 對貴集團管理層委聘的外部估值師的客觀性、獨立性及資格進行評估。 — 委聘獨立估值專家協助吾等評估於估值中採納的估值模式、假設及參數是否適當。 — 將管理層或外部估值師釐定的估值與獨立估值專家提供的範圍進行比較。 — 評估所用估值的重大輸入數據是否合理。 — 評估綜合財務報表內投資物業的估值披露是否充分。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	吾等的核數如何處理關鍵審核事項
<p>存貨項下持作發展以供出售的物業(「持作發展物業」)、待售發展中物業(「發展中物業」)及待售竣工物業(「待售竣工物業」)可變現淨值(「可變現淨值」)的評估</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團持有賬面值為人民幣112,177百萬元的存貨，佔貴集團總資產的59.66%。</p> <p>吾等已將貴集團持作發展物業、發展中物業及待售竣工物業(統稱為「物業」)可變現淨值的評估視為關鍵審核事項，乃由於釐定物業的可變現淨值及完成物業的未來成本(如適用)時涉及估計。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所載，貴集團管理層參考物業的估計市場價格及估計未來完成成本(如適用)釐定物業的可變現淨值，當中計及多項因素，包括同一項目類似物業類型或類似物業的近期價格以及中華人民共和國(「中國」)的當前及預測房地產市場。此外，誠如綜合財務報表附註4所載，管理層參考貴集團已完成項目的實際開發成本並根據若干當前市場數據進行調整後，對物業的未來完成成本(如適用)進行估計。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、4及19。</p>	<p>吾等有關物業可變現淨值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 對物業的估計未來完成成本(如適用)的合理性進行抽樣評估，方法為將其與貴集團類似已完成物業的實際開發成本進行比較，以及將管理層所作的調整與當前市場數據進行比較； 一 基於吾等對貴集團業務及中國房地產行業的了解，對管理層估計的物業可變現淨值的適當性進行抽樣評估，方法為將得出可變現淨值的估計市場價格與同一項目或可比物業實現的市場價格進行比較；及 一 透過將先前估計與實際金額進行比較，評估物業得出可變現淨值的市場價格及未來完成成本估算的準確性。

年報內所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料發表任何形式的鑑證結論。

關於吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。如果基於吾等已執行的工作，吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

貴公司董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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而中肯的綜合財務報表，並對董事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方面，貴公司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的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司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。

管治層履行監督貴集團的財務報告程序的責任。

核數師對綜合財務報表的審計責任

吾等的目的是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述作出合理鑑證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅根據吾等協定之委聘條款向全體股東作出，除此之外，本報告不可作其他用途。吾等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。

合理鑑證是高水平的鑑證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或合併計算可能影響使用者依據該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，擬定及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分且適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 斷定 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及執行集團審核以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，作為形成對 貴集團財務報表意見的基礎。吾等負責就集團審計所執行審計工作的方向、監督和審閱。吾等為審計意見承擔全部責任。

吾等與管治層溝通了(其中包括其他事項)計劃的審計範圍及時間、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

核數師對綜合財務報表的審計責任(續)

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵從有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，所採取減輕威脅的措施或應用的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在吾等報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李國麟。

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 (經重列)
收入	6	6,305,847	23,264,613
銷售成本		(13,309,281)	(28,339,884)
毛損		(7,003,434)	(5,075,271)
其他收入及收益	6	5,524,707	132,935
其他費用		(150,975)	(76,156)
銷售及營銷開支		(408,142)	(813,178)
行政開支		(530,926)	(515,886)
投資物業公允價值淨(虧損)/收益	15	(2,015,046)	15,537
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額		(326,416)	5,462
經營虧損		(4,910,232)	(6,326,557)
財務成本	7	(318,452)	(1,104,841)
除稅前虧損	8	(5,228,684)	(7,431,398)
所得稅抵免	11	343,693	812,914
年內虧損		(4,884,991)	(6,618,484)
以下應佔：			
母公司擁有人		(4,766,819)	(6,298,354)
非控股權益		(118,172)	(320,130)
		(4,884,991)	(6,618,484)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(人民幣分)	13		
基本		(86.22)	(113.95)
攤薄		(86.22)	(113.95)

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
年內虧損	(4,884,991)	(6,618,484)
年內其他全面收益／(虧損)		
可能於後續期間重新分類至損益的項目：		
換算集團實體財務報表的匯兌差額	1,065,034	(947,171)
年內全面虧損總額	(3,819,957)	(7,565,655)
以下應佔：		
母公司擁有人	(3,701,785)	(7,245,525)
非控股權益	(118,172)	(320,130)
	(3,819,957)	(7,565,655)

綜合財務狀況表

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			
投資物業	15	29,592,472	39,149,624
其他物業、廠房及設備	14	243,546	260,612
遞延稅項資產	28	723,174	868,759
於聯營公司的投資	17	2,625,508	3,437,966
於合營公司的投資	18	10,623,251	11,142,819
非流動資產總值		43,807,951	54,859,780
流動資產			
存貨	19	112,251,201	121,795,178
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	20	21,538,051	24,463,237
可收回稅項		2,466,322	2,813,940
資產(跨境擔保安排)	21	—	—
現金及銀行結餘	22	7,974,883	8,653,773
流動資產總值		144,230,457	157,726,128
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	57,236,809	63,383,299
合約負債	24	3,928,264	7,000,342
負債(跨境擔保安排)	21	798,716	818,896
銀行及其他貸款	25	53,279,368	49,798,737
優先票據	26	23,419,157	17,926,284
其他流動負債	27	2,143,950	16,611,845
應付稅項		3,045,703	2,221,347
流動負債總額		143,851,967	157,760,750
淨流動資產/(負債)		378,490	(34,622)
總資產減流動負債		44,186,441	54,825,158

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
總資產減流動負債		44,186,441	54,825,158
非流動負債			
銀行及其他借貸	25	8,011,483	13,476,030
公司債券	27	6,795,052	8,790,285
遞延稅項負債	28	6,913,766	7,753,672
其他非流動負債		1,865,503	—
非流動負債總額		23,585,804	30,019,987
淨資產		20,600,637	24,805,171
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	29	450,227	450,227
永續資本證券	31	2,363,346	2,363,346
儲備	32	13,637,969	17,423,848
非控股權益		16,451,542	20,237,421
		4,149,095	4,567,750
權益總額		20,600,637	24,805,171

賴卓斌
董事

陳勇
董事

綜合權益變動表

二零二五年十二月三十一日

	母公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元 (附註32(i))	根據股份獎勵計劃持有		以股份為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註30)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註32(ii))	中國 法定儲備 人民幣千元 (附註32(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註31)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			股份	溢價									
於二零二五年一月一日	450,227	934,188	(1,617,174)	97,172	(2,306,029)	1,898,424	(2,282,335)	20,699,602	2,363,346	20,237,421	4,567,750	24,805,171	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(4,766,819)	-	(4,766,819)	(118,172)	(4,884,991)	
其他全面收益	-	-	-	-	1,065,034	-	-	-	-	1,065,034	-	1,065,034	
換算集團實體財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	1,065,034	-	-	-	-	1,065,034	-	1,065,034	
年內全面收益總額	-	-	-	-	1,065,034	-	-	(4,766,819)	-	(3,701,785)	(118,172)	(3,819,957)	
已付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,538)	(11,538)	
根據股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	35,595	-	-	-	(32,352)	-	-	3,243	-	3,243	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(87,337)	-	-	(87,337)	(263,235)	(350,572)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,248)	(37,248)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,538	11,538	
於二零二五年十二月三十一日	450,227	934,188*	(1,581,579)*	97,172*	(1,240,995)*	1,898,424*	(2,402,024)*	15,932,783*	2,363,346	16,451,542	4,149,095	20,600,637	

	母公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元 (附註32(i))	根據股份獎勵計劃持有		以股份為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註30)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註32(ii))	中國 法定儲備 人民幣千元 (附註32(iii))	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註31)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			股份	溢價									
於二零二四年一月一日	450,227	934,188	(1,617,174)	97,172	(1,358,858)	1,898,424	(2,282,335)	26,997,956	2,363,346	27,482,946	5,250,465	32,733,411	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(6,298,354)	-	(6,298,354)	(320,130)	(6,618,484)	
其他全面虧損	-	-	-	-	(947,171)	-	-	-	-	(947,171)	-	(947,171)	
換算集團實體財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(947,171)	-	-	-	-	(947,171)	-	(947,171)	
年內全面虧損總額	-	-	-	-	(947,171)	-	-	(6,298,354)	-	(7,245,525)	(320,130)	(7,565,655)	
已付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(225,000)	(225,000)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,098	1,098	
向非控股股東返還資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(138,683)	(138,683)	
於二零二四年十二月三十一日	450,227	934,188*	(1,617,174)*	97,172*	(2,306,029)*	1,898,424*	(2,282,335)*	20,699,602*	2,363,346	20,237,421	4,567,750	24,805,171	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣13,637,969,000元(二零二四年：人民幣17,423,848,000元)。

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
經營活動的現金流量			
除稅前虧損		(5,228,684)	(7,431,398)
經調整：			
利息收入	6	(146,725)	(130,244)
財務成本	7	318,452	1,104,841
折舊	8	24,559	36,574
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額	8	131	213
分佔聯營公司及合營公司之虧損／(溢利)·淨額		326,416	(5,462)
投資物業公允價值減少／(增加)	15	2,015,046	(15,537)
衍生金融工具公允價值淨增加		—	(4,481)
重新計量先前於合營公司既得權益的虧損	6	13,957	—
出售附屬公司的虧損／(收益)淨額	6	165,214	(139)
出售聯營公司及合營公司的虧損淨額	6	220,746	—
公司債券重組收益	6	(5,686,043)	—
存貨撇減至可變現淨值	8	6,495,441	6,280,000
		(1,481,490)	(165,633)
存貨及土地保證金減少		6,465,661	25,061,270
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產減少		1,657,784	25,234
貿易及其他應付款項減少		(2,293,957)	(5,127,172)
合約負債減少		(3,072,078)	(19,286,014)
經營所得現金		1,275,920	507,685
退回／(已付)稅項		259,058	(297,319)
經營活動所得現金流量淨額		1,534,978	210,366

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
投資活動的現金流量			
已收利息		146,725	130,244
添置投資物業	15	—	(284,891)
添置其他物業、廠房及設備	14	(10,167)	(5,513)
出售附屬公司	35	(25,437)	(29,893)
收購並非一項業務的附屬公司	34(b)	—	1,535
收購附屬公司	34(a)	642	—
出售聯營公司及合營公司		30,000	—
來自合營公司及聯營公司的還款		585,395	309,238
出售其他物業、廠房及設備所得款項		—	376
已抵押存款或受限制存款(增加)／減少		(941,940)	924,942
應收合營公司股息		55,082	—
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(159,700)	1,046,038

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
已付利息		(157,743)	(913,596)
銀行及其他貸款所得款項		39,589	140,370
償還銀行及其他貸款		(1,734,131)	(3,729,932)
償還公司債券		(428,594)	(34,030)
跨境擔保安排下負債的還款		—	(27,891)
償還資產支持證券		(29,361)	(2,878)
(向非控股股東還款)／來自非控股股東的墊款		(493,315)	177,588
向合營公司及聯營公司還款		(280,192)	(386,530)
融資活動所用現金流量淨額		(3,083,747)	(4,776,899)
現金及現金等值項目的減少淨額			
現金及現金等值項目的減少淨額		(1,708,469)	(3,520,495)
於年初的現金及現金等值項目		6,644,841	10,237,672
外匯匯率變動的影響		87,639	(72,336)
於年末的現金及現金等值項目		5,024,011	6,644,841
現金及現金等值項目結餘的分析			
現金及銀行結餘		5,024,011	6,644,841
列入綜合現金流量表及計入綜合財務狀況表的現金及現金等值項目	22	5,024,011	6,644,841

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

龍光集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的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。

於年內，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」或「中國內地」)從事物業開發及物業經營。

董事認為，Junxi Investments Limited(於英屬處女群島註冊成立)為本公司的直接控股公司。

關於附屬公司的資料

下表包含本公司的主要附屬公司的詳情。彼等均在中國成立，另有說明除外。

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
深圳市龍光駿榮房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
龍光工程建設有限公司	人民幣80,000,000元	91%	—	91%	物業建設
上海駿惠房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
河源美平房地產發展有限公司	人民幣1,681,261,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市駿誠房地產有限公司	人民幣50,505,000元	100%	—	100%	物業開發
蘇州市龍光駿盈房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光駿佳房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
廣東省煜暉裝飾工程有限公司	人民幣100,101,000元	100%	—	100%	提供裝飾服務
深圳市龍光駿凱房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
汕頭市龍光駿暉房地產有限公司	人民幣50,505,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市禪城區龍光駿翰房地產有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市龍光駿澤房地產有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光駿奕房地產有限公司	人民幣50,100,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光金駿房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
廣西唐沁同光投資有限公司*	人民幣320,000,000元	33%	—	33%	物業開發
寧波駿逸房地產有限公司	人民幣1,238,273,000元	60%	—	60%	物業開發
佛山市禪城區龍光駿嘉房地產有限公司	人民幣20,202,000元	100%	—	100%	物業開發
河源市龍光駿榮房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光駿嘉房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光駿馳房地產開發有限公司	人民幣35,000,000元	100%	—	100%	物業開發
博羅縣嘉信房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
柳州市龍光駿飛房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發

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(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
珠海市駿宸房地產開發有限公司	人民幣171,430,000元	100%	—	100%	物業開發
潮州市景駿房地產有限公司	人民幣119,780,000元	100%	—	100%	物業開發
中山市恒升房地產有限公司	人民幣332,980,000元	100%	—	100%	物業開發
昆明龍光房地產開發有限公司	人民幣206,061,000元	100%	—	100%	物業開發
柳州市龍光駿德房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市偉達房地產有限公司*	人民幣185,000,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市龍光駿紳房地產有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市潤景裝飾工程有限公司	人民幣200,000,000元	91%	—	91%	提供裝飾服務
惠州市宏裕房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南澳縣榮南海產品貿易有限公司	人民幣60,000,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光宏博房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
惠州大亞灣東圳房地產有限公司	人民幣100,100,000元	100%	—	100%	物業開發及投資
中山市寶德房地產發展有限公司	人民幣14,152,000元	100%	—	100%	物業開發
浙江盛榮供應鏈管理有限公司	人民幣10,101,000元	100%	—	100%	供應建築材料

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
南寧市龍光建設工程有限公司	人民幣50,050,000元	91%	—	91%	物業建設
佛山市南海區龍光駿惠房地產有限公司*	人民幣562,127,000元	50%	—	50%	物業開發
柳州市龍光駿宏房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
惠州市吉城建築工程有限公司	人民幣100,100,000元	100%	—	100%	物業建設
南寧市耀輝房地產開發有限公司	人民幣196,000,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市龍光駿鑫房地產有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市耀泰房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
龍光世紀(肇慶)置業有限公司	人民幣101,010,000元	100%	—	100%	物業開發
中山市恒匯房地產有限公司	人民幣207,167,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光玖駿房地產開發有限公司	人民幣20,202,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市順德區龍光駿朗房地產有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光玖曜房地產開發有限公司	人民幣20,202,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光世紀房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發

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(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
佛山市南海區龍光駿誠房地產有限公司	人民幣21,212,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市瑞豐房地產開發有限公司	人民幣40,000,000元	75%	—	75%	物業開發
深圳市金駿房地產有限公司	人民幣200,000,000元	100%	—	100%	物業開發
惠州市龍光駿佳房地產有限公司	人民幣101,010,000元	100%	—	100%	物業開發
眉山龍光駿誠房地產開發有限公司	人民幣10,101,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市凱豐實業有限公司	人民幣75,000,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市龍光房地產有限公司	人民幣1,001,001,000元	100%	—	100%	物業開發及投資
江西省貫捷供應鏈管理有限公司	人民幣10,101,000元	100%	—	100%	供應建築材料
惠州市龍光駿盈房地產有限公司	人民幣50,505,000元	100%	—	100%	物業開發
柳州市龍光駿誠房地產開發有限公司	人民幣50,050,000元	100%	—	100%	物業開發
惠州惠港置業有限公司#⑥	人民幣200,000,000元	50%	—	50%	物業開發
深圳市龍光控股有限公司#	人民幣443,440,000元	100%	—	100%	投資控股
中山市小欖鎮長旺房地產開發有限公司	人民幣71,376,000元	100%	—	100%	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
深圳市龍光駿業房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
廣東現代建築設計與顧問有限公司	人民幣6,000,000元	100%	—	100%	建築設計服務
惠州市龍光房地產有限公司	人民幣30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
珠海市橫琴好景置業有限公司	人民幣100,000,000元	73%	—	73%	物業開發
深圳市龍光駿景房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
博羅縣燁傑實業投資有限公司	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	物業開發
江西省創騰園林綠化有限公司	人民幣50,505,000元	100%	—	100%	供應建築材料
潮州市景欣房地產有限公司	人民幣49,253,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市前海龍光管理諮詢有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	管理諮詢
南寧市龍光玖鑫房地產開發有限公司	人民幣50,505,000元	100%	—	100%	物業開發
廣州市龍駿光誠房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光銘譽房地產開發有限公司	人民幣10,010,000元	100%	—	100%	物業開發

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(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
珠海市斗門區富星物業發展有限公司	人民幣30,410,000元	100%	—	100%	物業開發
成都駿隴房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
嘉善縣駿景房地產有限公司	人民幣101,111,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市龍光駿業房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
潮州市景榮房地產開發有限公司	人民幣161,261,000元	100%	—	100%	物業開發
東莞市龍光駿譽房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市恒亮房地產開發有限公司	人民幣10,101,000元	100%	—	100%	物業開發
佛山市龍光駿飛房地產有限公司	人民幣10,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光駿景房地產有限公司	人民幣110,908,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光駿誠房地產開發有限公司	人民幣20,202,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市龍光世紀商業管理有限公司	人民幣303,030,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市金鋒園置業有限公司	人民幣66,066,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光金駿房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發及投資

1. 公司及集團資料(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
汕頭市龍光房地產有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
汕頭市龍光駿譽房地產有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
南寧市龍光房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	100%	—	100%	物業開發及投資
珠海市龍光耀榮房地產開發有限公司	人民幣20,202,000元	100%	—	100%	物業開發
中山市海心置業有限公司	人民幣226,852,000元	100%	—	100%	物業開發
廣西金凱利置業有限公司	18,000,000美元 (「美元」)	100%	—	100%	物業開發
廣東省潤環印刷有限公司	人民幣666,120,000元	100%	—	100%	城市更新
南通駿秀房地產開發有限公司	人民幣840,000,000元	51%	—	51%	物業開發
南寧市龍光鉛駿房地產開發有限公司	人民幣700,000,000元	100%	—	100%	物業開發
肇慶市龍光潤悅房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
惠州德捷運輸設備有限公司	人民幣146,656,000元	100%	—	100%	城市更新
杭州駿佳房地產有限公司(「杭州駿佳」)	人民幣1,868,880,000元	51%	—	51%	物業開發
深圳市龍光投資顧問有限公司	人民幣10,101,000元	100%	—	100%	投資控股
深圳市銘暉達投資有限公司	人民幣33,333,000元	100%	—	100%	投資控股

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(續)

關於附屬公司的資料(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足資本詳情	所有權益比例			主要業務
		本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
南京駿盛房地產有限公司 [#]	330,000,000美元	100%	—	100%	物業開發
溫州駿紳房地產有限公司	人民幣1,868,880,000元	51%	—	51%	物業開發
深圳市康僑佳城置業投資有限公司	人民幣1,000,000,000元	100%	—	100%	物業開發
深圳市龍光傳媒策劃有限公司	人民幣2,200,000元	100%	—	100%	投資控股
上海君翎房地產有限公司	人民幣10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
Silver Maple Developments Limited (「Silver Maple」)	100美元	100%	—	100%	投資控股
潤銘(香港)投資有限公司	1港元	100%	—	100%	投資控股
Florence Development Pte Limited (「Florence」)	4,000,000新加坡元	100%	—	100%	物業開發

[#] 根據中國法律註冊為外商獨資企業

[⊙] 該等實體入賬列作本集團附屬公司，因為本集團擁有過半數投票權，即使本集團應佔該等實體股權為50%或少於50%。

上表列示董事認為主要影響年內業績或構成本集團資產淨值大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致過於冗長。

2.1 呈列基準

自二零二二年八月七日起，本集團已暫停支付其所有境外美元優先票據（「美元優先票據」）及港元股本掛鈎證券（「港元股本掛鈎證券」）的利息。此外，自二零二二年八月二十五日起及直至綜合財務報表批准日期，本集團已暫停償還本金為2,469百萬美元的已到期優先票據。截至二零二五年十二月三十一日，美元優先票據及港元股本掛鈎證券的未償還本金為3,619百萬美元（人民幣25,440百萬元）。於二零二五年一月六日，本集團取得重大進度，公告了有關境外債務的整體重組方案，與若干境外債權人達成一致。於二零二五年一月十日，本集團與債權人小組簽署了附有條款的整體債權人支持協議。於二零二五年九月十日，本集團已與債權人小組就整體債權人支持協議簽訂修訂協議，對整體債權人支持協議項下重組條款作出特定修訂。截至二零二五年九月二十四日，持有本集團部分境外債務本金總額超過80%的同意債權人已加入整體債權人支持協議。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產總值為人民幣144,230百萬元，其中現金及現金等值項目為人民幣7,975百萬元。本集團流動負債總額為人民幣143,852百萬元。鑑於當前房地產市場持續低迷，時逢資本市場融資來源有限，本集團為履行還貸責任而利用出售物業變現及／或外部融資獲取現金所需時間可能較預期長。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁糾紛。鑑於上述情況，評估本集團是否有充裕財務資源持續經營業務時，本集團已審慎考慮本集團未來流動資金、業務表現及可動用財務資源。為緩解流動資金壓力並改善本集團之財務狀況，本集團制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團正積極與目前有業務關係的金融機構及優先票據和提供擔保的債務的持有人磋商若干借款、優先票據及提供擔保的債務的重組事宜。
- (b) 本集團會持續推行措施以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快銷售回款及其他應收款項的收回。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.1 呈列基準(續)

- (c) 本集團將繼續於需要時出售資產。
- (d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本。

本集團已審閱管理層所編製本集團自二零二五年十二月三十一日起不少於十五個月期間的現金流量預測。彼等認為，鑑於上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金應對其經營所需及支付其債務或於可預見未來整體債務管理方案達成後的到期債務。

因此，本集團認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。儘管上文所述，本集團能否如上文所述實現其計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否保持持續經營將取決於以下條件：

- (a) 於需要時其債務(包括借款、優先票據及提供擔保的借款)成功展期，實施整體債務管理解決方案；
- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款及其他應收款項的收回，控制成本，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及按持續經營基準運營，則須作出調整以將本集團的資產賬面值調整至其可收回金額，計提可能進一步產生的撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並無反映到綜合財務報表中。

2.2 編製基準

該等綜合財務報表是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(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表按歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業和衍生金融工具除外。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)，惟另有說明除外。

2.2 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有有能力支配投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力方面會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司編製財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資的公允價值及因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔組成部分按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.3 會計政策變動及披露

本集團已就編製綜合財務報表首次採納香港會計師公會頒佈的下列經修訂香港財務報告準則會計準則，其於二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可兌換性

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.3 會計政策變動及披露(續)

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2.4 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通脹呈列貨幣 ³

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事目前正在評估此等新訂準則及準則修訂於首次應用期間內的預期影響。直到目前為止，董事認為除下述者外，採納此等準則及準則修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響：

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，其引入新要求，有助使類似實體的財務表現可資比較，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響到綜合財務報表內項目的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列引入重大變動，集中於損益表所呈列有關財務表現的資料，將會對本集團於財務報表中呈列及披露財務表現的方式產生影響。香港財務報告準則第18號所引入的主要變動乃關於(i)損益表的結構；(ii)就管理層定義的表現指標(乃指替代或非公認會計原則表現指標)所要求的披露；及(iii)強化資料匯總及分解的要求。

本公司董事目前正在評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露之影響。

3. 重大會計政策

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撇銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允價值計量及確認留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資公允價值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

倘於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**業務合併及商譽**

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公允價值計量，即本集團於收購日所轉撥資產的公允價值、本集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與本集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的比例，計量被收購方的非控股權益。所有其他非控股權益部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程，本集團認為其已收購一項業務。

本集團收購一項業務時，會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及命名，包括區分被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併，先前所持有的股權按其於收購日期的公允價值重新計量，而任何因此產生的收益或虧損於損益或其他全面收益中確認。

收購方將轉撥的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。歸類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。歸類為權益的或然代價毋須重新計量，其日後結算於權益列賬。

商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購方股本權益公允價值的總額超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘該代價及其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，差額在重估後於損益確認為議價購買收入。

3. 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示賬面價值可能出現減值，則須增加減值測試頻率。本集團每年十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至本集團預期將自合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團有否其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損在以後期間不予轉回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，與出售業務相關之商譽於釐定出售時的收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務之相對價值及所保留現金產生單位之部分計量。

公允價值計量

本集團於各報告期結算日按公允價值計量投資物業及衍生金融工具。公允價值指於計量日期市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**公允價值計量(續)**

非金融資產之公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允價值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公允價值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公允價值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算
- 第二級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)
- 第三級 — 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期結算日重新評估分類(基於對計量公允價值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

非金融資產減值

當資產有減值跡象或須對非金融資產(存貨、遞延稅項資產及投資物業除外)進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指個別資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，除非該資產所產生的現金流入並非基本上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

在對現金產生單位進行減值測試時，倘部分公司資產(例如總部大樓)的賬面值能按合理一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

僅當資產的賬面價值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

3. 重大會計政策(續)

非金融資產減值(續)

於各報告期結算日評估有否跡象顯示原已確認的減值虧損不復存在或有所減少。如有，則評估可收回金額。僅當釐定資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回於產生期間計入損益表。

關聯方

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**其他物業、廠房及設備與折舊**

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。其他物業、廠房及設備項目之成本包括購買價及任何使資產達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

其他物業、廠房及設備項目投產後產生的維修及保養等開支，一般於產生期間計入損益表。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支計入資產賬面價值，作為重置成本。倘其他物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定使用年期之個別資產並相應計提折舊。

折舊乃以直線法在估計使用年內將其他物業、廠房及設備各項目的成本撇減至其剩餘價值。就此使用的主要年率如下：

樓宇	樓宇所在租賃土地的租期
租賃物業裝修	租期與20%的較短者
傢俱、裝置及其他廠房及設備	3至10年

倘其他物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，單獨計算折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並於適當時調整。

已確認的其他物業、廠房及設備項目(包括任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認的任何出售或報廢盈虧，乃有關資產出售所得款項淨額與賬面價值之差額。

3. 重大會計政策(續)

存貨

(a) 持作發展以供出售的物業

持作發展以供出售的租賃土地的成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作的估計釐定。

(b) 待售發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

(c) 待售竣工物業

待售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

投資物業

投資物業包括竣工投資物業及在建投資物業。

竣工投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇(包括使用權資產)權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公允價值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允價值能予可靠釐定的各報告期末按公允價值列賬。

竣工投資物業及在建投資物業公允價值變動產生的收益或虧損，於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售竣工投資物業或在建投資物業產生的收益或虧損，於報廢或出售的年度在損益表確認。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

投資物業(續)

倘本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，則就自用物業而言，本集團根據「其他物業、廠房及設備及折舊」項下所列的政策將該物業入賬及／或就按使用權資產持有的物業而言，根據「使用權資產」項下所列政策將該物業入賬，直至改變用途之日，並將根據上文「其他物業、廠房及設備及折舊」項下所列的政策將物業在該日的賬面值與公平值的差額記入重估。倘本集團所佔用作為發展中物業或待售竣工物業的物業成為投資物業，則該物業於該日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則合約為或包括租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。使用權資產按租期或資產估計使用年期內(兩者中較短者)按直線法折舊，如下：

租賃土地	租期
------	----

倘租賃資產的所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映購買期權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的遞增借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化(如未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

本集團對其所租賃辦事處的短期租賃(即該等於開始日期的租期為12個月或以下且不包含購買權的租賃)應用短期租賃確認豁免。本集團亦就認為屬低價值的辦公設備及筆記本電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團以相對獨立的售價為基準將合約中的代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並由於其經營性質，計入損益表之收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

實質上，將與相關資產的所有風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**投資及其他金融資產****初始確認及計量**

金融資產於初始確認時歸類為其後歸類為按攤銷成本計量及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。不論業務模式，具有並非純粹為支付本金及利息的現金流量之金融資產按公允價值計入損益分類及計算。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類並計量的金融資產於一種業務模式中持有，其目的是持有金融資產以收取合約現金流量，而按公允價值計入其他全面收入分類並計量的金融資產則於一種商業模式內持有，其目的是持有以收取合約現金流量及出售。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公允價值計入損益分類並計量。

按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。

後續計量

金融資產其後按類別以下列方法計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

3. 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。股本投資股息在支付權確立時亦於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公允價值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且其變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時，或當原分類至按公允價值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公允價值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

出現以下情形時，金融資產一般(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已逾期；或
- 本集團已根據「過手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團將按本集團持續涉入程度繼續確認所轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債根據反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

終止確認金融資產(續)

以轉讓資產的擔保形式持續涉入的金額按資產原賬面值與本集團可能需要償還的最高對價的較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公允價值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日，本集團評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。於評估時，本集團將於報告日金融工具發生違約的風險與於初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料，包括過往資料及前瞻性資料。倘合約款項逾期超過30日以上，則本集團認為信貸風險大幅上升。

倘合約已逾期還款超過90日，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

倘並無合理預期收回合約現金流量，則金融資產予以撇銷。

按攤銷成本入賬的金融資產在一般方法下可能會出現減值，並就預期信貸虧損的計量在下列階段內分類，惟貿易應收款項及合約資產應用下文詳述的簡化方法除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，且其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

3. 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非已發生信貸減值的金融資產的金融工具，且其虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日發生信貸減值的金融資產(但並非購入或源生信貸減值)，且其虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分或本集團應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項及合約資產，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產以及租賃應收款項，本集團選擇上文所述政策作為其會計政策，採納簡化方法計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認及計量

金融負債首次確認時視情況歸類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具。

所有金融負債首次按公允價值確認，貸款及借貸以及應付款項則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款、優先票據、其他流動負債及公司債券及跨境擔保安排下的負債。

後續計量

金融負債其後按類別以下列方法計量：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項及借貸)

首次確認後，貿易及其他應付款項及銀行及其他貸款及公司債券其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收入及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**金融負債(續)****後續計量(續)***按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項及借貸)(續)*

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益表的融資成本。

優先票據

本集團發行含有負債及提早贖回權(與主合同並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公允價值計量，其公允價值變化於損益表中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允價值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

財務擔保合同

本集團發行的財務擔保合同為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同初步按公允價值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面價值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債可抵銷且淨額於財務狀況表呈報。

3. 重大會計政策(續)

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金以及到期日一般在三個月內、可隨時轉換為已知數額現金且為履行短期現金承擔而持有的價值變動風險不大的短期高流動性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金以及上文所界定短期存款，減須按要求償還及組成本集團現金管理一部分的銀行透支。

永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘本集團預期部分或全部撥備將獲償付，例如，根據保險合約，且幾乎肯定可獲償付，則償付款項確認為獨立資產。撥備相關開支於扣除任何償還金額後在損益表中列報。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。貼現現值隨時間增加的金額計入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面價值之間的所有暫時差額作撥備。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**所得稅(續)**

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自首次確認的商譽或非業務合併交易中的資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 對於與投資附屬公司、聯營公司及合營公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於本集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一納稅實體或不同納稅實體(其有意以淨額結算即期稅項負債及資產或變現資產以及一併結算負債)於未來各期間(其間遞延稅項負債或資產的大部份款項預計將結算或回收)徵收有關所得稅時可抵銷。

3. 重大會計政策(續)

政府補助

倘有合理保證可收取政府補助並將遵守所有附帶條件，則有關補助按公允價值予以確認。倘補助與開支有關，則於該項補助擬補貼之成本予以支銷期間按有系統基準確認為收入。

倘補助涉及一項資產，其公允價值將計入遞延收益賬目，並於相關資產的預計可使用年期內每年等額轉撥至損益表或自資產賬面值扣除，並按削減折舊開支方式轉撥至損益表。

倘本集團收到非貨幣資產補助，則有關補助以該非貨幣資產的公允價值列賬，並於相關資產的預計可使用年期內每年等額轉撥至損益表。

倘本集團就建造合資格資產而收取政府補助的貸款不付息或按低於市場利率計息，則政府貸款的初始賬面值使用實際利率法(上文「金融負債」的會計政策有進一步詮釋)釐定。不付息或按低於市場利率計息授出的政府貸款的福利(即貸款的初始賬面值與所得款項之差額)視作政府補助，於相關資產的預計可使用年期內每年等額轉撥至損益表。

收入確認

與客戶訂約的收入

與客戶訂約的收入在貨品或服務的控制權按反映本集團預期就該等貨品或服務而有權獲取的代價的金額轉移至客戶時予以確認。

當合約的代價包括可變金額時，代價金額估計為本集團就向客戶轉移貨品或服務將有權獲得的數額。可變代價在合約開始時予以估計並受到約束，直至當隨後解決與可變代價相關的不確定性時，已確認累計收入大幅收入撥回的情況極有可能不會發生。

當合約包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分時，收入按應收款項的現值計量，使用合約開始時本集團與客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分時，根據合約確認的收入包括根據實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間期間為一年或以下的合約，不會就重大融資成分的影響而調整交易價格，使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**收入確認(續)****與客戶訂約的收入(續)****(a) 銷售物業**

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及合約適用法律，資產控制權可於一段時間內或某時間點轉讓。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將於一段時間內轉讓：

- 提供客戶同時收取及消耗的全部利益；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份的款項。

倘資產的控制權於一段時間內轉讓，收入將於合約期間參考已完成履約責任的進度確認。否則，收入於買方取得資產的控制權的時間點確認。完成履約責任進度乃根據本集團為履行履約責任所作出的努力或投入，並參考截至各報告期末產生的建築成本佔各合約估計總建築成本的百分比計量。

倘銷售合約的物業控制權於某一時間點轉讓，收入在客戶實質管有或取得竣工物業的法定所有權且本集團擁有現時收取付款的權利及可能收取代價時確認。

(b) 開發管理

提供建築及裝飾服務的收入會隨著時間的推移而確認，並採用輸入法計量服務達成的進度，因為本集團的履約創造或加強一項資產，而客戶在創造或加強資產時擁有控制權。輸入法根據實際產生的成本相對於完成建築及裝飾服務的估計成本總額的比例確認收入。

其他來源收入

租金收入於租賃期按時間比例基準確認。並不依賴指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

3. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期準確折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

股息收入在股東收取付款的權利確定、很可能與股息相關的經濟利益將流入本集團及股息金額能可靠計量時確認。

合約資產

倘本集團於根據合同條款有權無條件收取代價前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產需進行減值評估，其詳情包含在金融資產減值的會計政策內。當收取代價的權利成為無條件時，彼等被重新分類為貿易應收款項。

合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶付款或來自客戶付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)。

合約成本

履行合約的成本(除資本化為待售發展中物業及其他物業、廠房及設備的成本外)，履行與客戶訂立的合約產生的成本倘符合所有下列標準，則資本化為資產：

- (a) 有關實體可明確識別之成本與合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

獲取合約成本

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如銷售代理佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**合約成本(續)****獲取合約成本(續)**

資本化合約成本按系統性基準按照與資產相關的貨品及服務轉移至客戶的一致方式攤銷及於損益表扣除。其他合約成本則在產生時支銷。

以股份為基礎的付款**購股權計劃**

本集團營運購股權計劃。本集團的僱員(包括董事)以以股份為基礎的付款方式收取酬金，據此僱員以提供服務換取權益工具(「權益結算交易」)。

與僱員進行的權益結算交易的成本參照其授出當日之公允價值計算。公允價值由外部估值師以二項模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註30中。

以權益結算的交易的成本連同權益相應增加部分，在滿足業績及／或服務條件期間於僱員福利開支內確認。於各報告期末直至歸屬日期內確認為權益結算交易的累計開支反映歸屬日期屆滿時的水平及本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於某期間內損益表的扣除或入賬反映於該期間開始及結束時確認的累計開支變動。

決定獎勵於授出日期之公允價值時不會考慮服務及非市場表現條件，但該等條件的可能性會作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分而予以評估。授出日期之公允價值反映市場表現條件。任何其他附帶於獎勵的條件，若無相關服務需求，將被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在獎勵的公允價值且除非亦有服務及／或表現條件，否則其將導致獎勵立即耗減。

因未滿足非市場表現及／或服務條件而最終不會歸屬的獎勵不予確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，且所有其他表現及／或服務條件已達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易亦將被視作歸屬交易。

當修訂股權付款獎勵的條款時，倘已滿足獎勵的原始條款，則至少要按無修訂條款的情況確認開支。此外，當任何修訂於修訂當日導致以股份為基礎的付款的公允總值有所增加，或為僱員帶來利益，均應確認開支。

3. 重大會計政策(續)

以股份為基礎的付款(續)

購股權計劃(續)

當股權付款獎勵被取消，則會視作於取消當時歸屬，且任何未就獎勵確認的開支將立即確認。此舉包括未滿足本集團或僱員控制權內的非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵代替被取消的獎勵，且於授出當日被指定為一項替代獎勵，則被取消及新獎勵均會視作原始獎勵的變更，如上段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響將列作額外股份攤薄效應。

股份獎勵計劃

如透過股份獎勵計劃從市場收購股份，則從市場獲得的股份的總代價(包括任何直接應佔增量成本)乃呈列為股份獎勵計劃項下預留的股份並從總權益中扣除。

歸屬後，從市場購買的已歸屬獎勵股份的相關成本計入股份獎勵計劃項下預留的股份，並相應減少獎勵股份的以股份為基礎之付款儲備。

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款應予支付時在損益表內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。如僱員在僱主供款全數歸屬前退出計劃，則被沒收的供款金額不能用作減少本集團應付的供款。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔退休金計劃項下持續供款的責任。根據退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)**借貸成本**

收購、建設或生產未完成資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部分成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，不會再將該等借貸成本撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間扣除。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

股息

當末期股息獲股東於股東大會上批准時，則其確認為負債。擬派末期股息披露於財務報表附註。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權利，故中期股息之動議和宣派在同一時間進行。因此，中期股息在動議和宣派之時立即被確認為負債。

外幣

該等財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而人民幣用作呈列貨幣，原因是本集團的營運主要於中國內地開展。本集團旗下各公司自行選擇功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團各公司記錄的外幣交易初次按交易日的匯率以各自功能貨幣列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末的匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表確認。

因貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益表確認，惟指定作為本集團境外業務投資淨額對沖部份的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額於損益表重新歸類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收益中列賬。

3. 重大會計政策(續)

外幣(續)

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算，以外幣按公允價值計量的非貨幣項目以計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收入或虧損與該項目公允價值變動產生的收入或虧損確認方式一致，即公允價值收入或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦相應於其他全面收益或損益確認。

於釐定首次確認相關資產、終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，首次交易日期為本集團首次確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘有多次付款或預先收款，本集團就預付代價的每次付款或收款釐定交易日。

若干中國境外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的普遍匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表則按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備累計，差異乃因非控股權益而產生則除外。出售海外實體時，有關特定海外業務於儲備累計金額，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響所呈報收入、開支、資產及負債金額與有關披露，及相關或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債之賬面值。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計(續)

判斷

管理層應用本集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

釐定完成銷售物業相關合約的時間

當本集團履約時沒有創建對本集團具有其他用途的資產，且本集團擁有就迄今已完成的履約部份可強制執行的付款請求權時，銷售物業的收入於一段時間內確認；否則，收入在買方取得已竣工物業合法所有權的控制權時確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得改變或替代該物業單位或將該物業單位改作其他用途，因此該物業單位對本集團不具有其他用途。然而，是否存在可強制執行的付款請求權取決於銷售合約的條款以及對適用於合約的適用法律的詮釋。釐定該等事項時需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款請求權的可強制執行性取得了法律顧問的意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分為具有可強制執行的付款請求權的合約和不具有可強制執行的付款請求權的合約。

投資物業與業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售(或根據融資租賃單獨租出)，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

投資物業與待售物業的分類

本集團開發待售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。於物業竣工成後，待售物業乃轉撥至待售竣工物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至竣工投資物業項下。投資物業 — 不論在建或竣工 — 均須於各報告期末重新估值。

4. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

物業租賃分類 — 本集團為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公允價值，本集團已釐定其保留該等出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃併入賬。

待售發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展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銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

按公允價值列賬的投資物業透過銷售收回的假設於釐定遞延稅項時是否被反駁

本集團位於中國的投資物業均以公允價值計算。投資物業是持有以賺取租金或本金增值或兩者之物業。考慮到香港會計準則第12號所得稅中有關以公允價值計量的投資物業將透過銷售收回的假設於釐定遞延稅項時是否被反駁，本集團已制定若干標準以作出調整，例如是否在目標為長期持續使用其絕大部分經濟效益或作銷售用途的業務模式內持有投資物業。於釐定本集團之投資物業遞延稅項時，董事已釐定香港會計準則第12號所得稅所載有關以公允價值模式計量之投資物業透過出售收回的假設被反駁。管理層將於各報告日期對該假設進行持續評估。

估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

待售發展中物業及待售竣工物業的估值

待售發展中物業及待售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。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和預估竣工成本(如有)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計(續)**估計的不明朗因素(續)****待售發展中物業及待售竣工物業的估值(續)**

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就待售發展中物業及待售竣工物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

於合營公司及聯營公司的投資

本集團已與若干第三方合作，透過對合營公司及聯營公司的投資和墊款從事若干物業發展項目。需要作出重大評估和判斷才能評估應收合營公司及聯營公司款項的可收回性，這是因為合營公司及聯營公司的未來數年物業發展的盈利能力難以預測，並受到更廣泛的政治和經濟因素的影響。

投資物業公允價值的估計

投資物業(包括竣工投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值或本集團的內部評估重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。在建投資物業的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，已計及將支銷建築成本及完成開發將支出的成本，以反映竣工發展項目的質量。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團在中國須繳納企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務機關支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

4. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷虧損，則所有未動用的稅項虧損確認為遞延稅項資產。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務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

就應收合營公司及聯營公司款項計提預期信貸虧損撥備

香港財務報告準則第9號項下的減值虧損計量要求釐定減值虧損及評估信貸風險的顯著上升時須估計未來現金流量及抵押品價值的數額及時間。該等估計由多項因素引起，例如違約風險、違約損失及抵押品收回，而該等因素的變動可導致不同的撥備水平。

本集團對應收合營公司及聯營公司款項的預期信貸虧損計算基於關於違約風險及違約損失的假設。本集團須釐定該等假設及選擇減值計算的輸入數據，並基於債務人或市場上可比較公司的信貸風險、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計。本集團的政策是在實際損失經驗的情況下定期檢視其模式，並於必要時作出調整。

於二零二五年十二月三十一日，本集團應收合營公司及聯營公司款項的賬面值為人民幣5,098百萬元(二零二四年：人民幣5,079百萬元)，而預期信貸虧損並不重大。有關本集團應收合營公司及聯營公司款項以及減值計算所用的主要假設及輸入數據的進一步詳情載於財務報表附註17及20。

5. 營運分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下兩個可申報經營分部：

- (a) 物業開發分部包括(i)開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位；(ii)從事建造辦公場所及住宅樓宇；(iii)為外部客戶提供裝飾服務；及(iv)為物業買家提供室內裝飾服務；及
- (b) 物業經營分部通過出租辦公單位、商業中心、零售店舖及酒店賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。

本集團各經營分部來自外部客戶的收入載於綜合財務報表附註5。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 營運分部資料(續)

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即經調整除稅前損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值變動、總部及企業開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶收入	6,073,066	232,781	6,305,847
分部間收入	—	11,736	11,736
可申報分部收入	6,073,066	244,517	6,317,583
可申報分部(虧損)/溢利	(8,007,494)	192,754	(7,814,740)
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶收入	22,964,107	300,506	23,264,613
分部間收入	—	52,413	52,413
可申報分部收入	22,964,107	352,919	23,317,026
可申報分部(虧損)/溢利	(6,460,075)	255,768	(6,204,307)

5. 營運分部資料(續)

關於主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

可申報分部收入及損益的對賬

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
收入		
可申報分部收入	6,317,583	23,317,026
分部間收入抵銷	(11,736)	(52,413)
綜合收入	6,305,847	23,264,613
虧損		
可申報分部虧損	(7,814,740)	(6,204,307)
分部間虧損抵銷	—	—
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	(7,814,740)	(6,204,307)
其他收入及收益	5,524,707	132,935
其他費用	(150,975)	(76,156)
折舊	(24,559)	(36,574)
財務成本	(318,452)	(1,104,841)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)/溢利淨額	(326,416)	5,462
投資物業公允價值淨(虧損)/收益	(2,015,046)	15,537
未分配總部以及企業開支	(103,203)	(163,454)
綜合除稅前虧損	(5,228,684)	(7,431,398)

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為該等財務報表的使用者提供額外的有用信息。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業開發	6,123,893	23,113,967
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租賃收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	247,193	305,684
	6,371,086	23,419,651
減：銷售相關稅項	(65,239)	(155,038)
	6,305,847	23,264,613

與客戶訂約的收入

(i) 分拆收入資料

	物業開發 二零二五年 人民幣千元	物業開發 二零二四年 人民幣千元
收入確認的時間：		
在某一時間點	5,960,630	22,804,329
按時間段	112,436	159,778
與客戶訂約的收入總額	6,073,066	22,964,107

6. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

(i) 分拆收入資料(續)

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料披露的金額的對賬：

	物業開發 二零二五年 人民幣千元	物業開發 二零二四年 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
外部客戶	6,073,066	22,964,107
分部間銷售	—	—
	6,073,066	22,964,107
分部間抵銷	—	—
與客戶訂約的收入總額	6,073,066	22,964,107

下表載列於本報告期內確認的計入報告期初合約負債的收入金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
物業開發	3,098,848	19,321,492

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概列如下：

物業開發

對於按時段轉移物業控制權的物業銷售合同，履約責任參照已產生的建築成本佔每份合同的估計總建築成本的百分比按時段履行。付款通常在合同開始日期到期。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合同，履約責任在購買者取得存貨的實物管有權或法定所有權時達成。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

(ii) 履約責任(續)

物業開發(續)

就建設或裝修服務合同而言，履約責任隨著提供服務的時間而達成。客戶保留一定比例的付款，直至保留期結束時，因為本集團取得最終付款的權利以客戶在合同規定的一段期間內信納服務質素為條件。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
公司債券重組收益	27	5,686,043	—
銀行利息收入		106,510	127,848
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入		40,215	2,396
已收按金沒收收入		10,936	12,135
政府補助		3,623	1,502
出售聯營公司及合營公司的虧損淨額		(220,746)	—
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	35	(165,214)	139
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司既得權益的虧損淨額	34(a)	(13,957)	—
其他		77,297	(11,085)
		5,524,707	132,935

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,910,289	2,856,439
優先票據利息	1,418,289	1,458,698
公司債券利息	67,951	858,645
	3,396,529	5,173,782
減：資本化利息	(3,078,077)	(4,068,941)
	318,452	1,104,841

8. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
所售物業成本	6,799,981	22,040,916
其他物業、廠房及設備折舊(附註14)	27,303	39,857
減：資本化金額	(2,744)	(3,283)
	24,559	36,574
不計入租賃負債計量的租賃付款	13,336	16,708
核數師酬金	2,000	2,600
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：		
董事袍金	1,084	1,480
薪金及其他員工成本	336,516	420,338
退休計劃供款	67,539	103,865
減：資本化金額	(38,467)	(105,116)
	366,672	420,567
匯兌差額淨額	63,702	(1,383)
撇減存貨至可變現淨值*	6,495,441	6,280,000
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損淨額#	131	213
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	40,025	44,739

* 此項目計入綜合損益表內的「銷售成本」。

此項目計入綜合損益表內的「其他費用」。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及行政總裁薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事及行政總裁酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
袍金	1,084	1,480
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	12,125	14,466
酌情績效花紅	18	251
以權益結算的股份獎勵開支	998	—
退休計劃供款	689	698
	13,830	15,415
	14,914	16,895

於本年度，根據本公司股份獎勵計劃，若干董事因其為本集團提供服務而獲授股份獎勵，其進一步詳情載於綜合財務報表附註30。該等獎勵之公允價值(於相關授予函件內所指明的歸屬期於綜合損益表內確認)於授出日期釐定，金額計入截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

9. 董事及行政總裁薪酬(續)

各董事及行政總裁的薪酬載列如下：

	薪金、津貼及 袍金		酌情績效花紅	以權益結算的		總計
	實物利益	股份獎勵開支		退休計劃供款	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二五年						
執行董事：						
紀海鵬(「紀先生」，亦為本集團主席)	—	3,487	—	—	198	3,685
賴卓斌(行政總裁)	—	2,867	—	—	132	2,999
黃湘玲	—	653	—	—	118	771
陳勇	—	2,726	—	—	131	2,857
周吉	—	2,392	18	998	110	3,518
獨立非執行董事：						
張化橋	271	—	—	—	—	271
蔡穗聲	271	—	—	—	—	271
廖家瑩	271	—	—	—	—	271
劉勇平	271	—	—	—	—	271
	1,084	12,125	18	998	689	14,914
二零二四年						
執行董事：						
紀海鵬(「紀先生」，亦為本集團主席)	—	3,564	—	—	200	3,764
賴卓斌(行政總裁)	—	3,063	19	—	130	3,212
黃湘玲	—	2,454	—	—	118	2,572
陳勇	—	2,859	232	—	170	3,261
周吉	—	2,526	—	—	80	2,606
獨立非執行董事：						
張化橋	370	—	—	—	—	370
蔡穗聲	370	—	—	—	—	370
廖家瑩	370	—	—	—	—	370
劉勇平	370	—	—	—	—	370
	1,480	14,466	251	—	698	16,895

本年度並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金(二零二四年：無)的安排。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括四名董事(二零二四年：五名董事)，其薪酬詳情披露於上文附註9。年內餘下一名(二零二四年：零名)最高薪酬僱員(非本公司的董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,848	—
酌情績效花紅	—	—
以權益結算的股份獎勵開支	474	—
退休計劃供款	112	—
	2,434	—

一名(二零二四年：零名)最高薪酬人士(非本公司的董事或主要行政人員)的薪酬介乎以下範圍：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
2,000,001港元至3,000,000港元	1	—
	1	—

年內概無有關人士放棄或同意放棄任何酬金。

於本年度，若干非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員因其為本集團提供服務而獲授股份獎勵，其進一步詳情載於綜合財務報表附註30的披露。該等獎勵之公允價值(於相關授予函件內所指明的歸屬期於綜合損益表內確認)於授出日期釐定，金額計入截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

11. 所得稅

由於本集團年內於香港並無產生任何應課稅溢利(二零二四年：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅溢利稅按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內即期支出：		
中國企業所得稅	84,211	55,844
中國土地增值稅	666,741	433,845
過往年度超額撥備淨額：		
中國企業所得稅	(236,943)	(1,508,890)
中國土地增值稅	(312,830)	(637,592)
遞延(附註28)	201,179	(1,656,793)
	(544,872)	843,879
年內稅項抵免總額	(343,693)	(812,914)

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算的適用於除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	(5,228,684)	(7,431,398)
按各司法權區法定稅率	(1,290,688)	(1,836,014)
特定省份或地方部門頒佈的較低稅率	(1,565)	(1,068)
過往期間當期稅項調整	(236,943)	(1,508,890)
合營公司及聯營公司應佔虧損／(溢利)	81,604	(1,365)
毋須課稅收入	(510,913)	(26,181)
不可扣稅開支	1,416,928	2,008,974
動用過往期間的稅項虧損	(188,021)	(219,895)
未確認的稅項虧損	120,472	924,335
土地增值稅	353,911	(203,747)
可扣除土地增值稅的中國企業所得稅的稅務影響	(88,478)	50,937
稅項開支	(343,693)	(812,914)

分佔歸屬於合營公司及聯營公司的稅項抵免分別為人民幣11,248,000元(二零二四年：稅項開支人民幣431,000元)及人民幣70,356,000元(二零二四年：稅項開支人民幣934,000元)，計入綜合損益表內的「分佔聯營公司及合營公司(虧損)／溢利淨額」。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的股息。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股基本虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔年度虧損(根據有關永續資本證券的分派進行調整)，以及年內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔年度虧損(根據有關永續資本證券的分派進行調整)。用於計算的普通股加權平均數為用於計算每股基本虧損的年內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數，以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股行使時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(4,766,819)	(6,298,354)
有關永續資本證券的分派	—	—
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	(4,766,819)	(6,298,354)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
股份		
每股基本盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數減 根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數	5,528,591	5,527,178
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	—
每股攤薄虧損計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,528,591	5,527,178

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度所呈報的每股基本虧損並無作出攤薄調整，乃因本公司的購股權對所呈報每股基本虧損有反攤薄影響所致。

14. 其他物業、廠房及設備

	傢俱、裝置及 其他廠房及 設備			總計 人民幣千元
	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	人民幣千元	
二零二五年十二月三十一日				
於二零二五年一月一日：				
成本	120,156	528,434	377,883	1,026,473
累計折舊	(77,442)	(430,364)	(258,055)	(765,861)
賬面淨值	42,714	98,070	119,828	260,612
於二零二五年一月一日，扣除 累計折舊				
	42,714	98,070	119,828	260,612
添置	—	1,305	8,862	10,167
收購附屬公司(附註34(a))	—	236	52	288
折舊(附註8)	(3,723)	(2,500)	(21,080)	(27,303)
出售	—	—	(205)	(205)
匯兌調整	—	—	(13)	(13)
於二零二五年十二月三十一日，扣除 累計折舊				
	38,991	97,111	107,444	243,546
於二零二五年十二月三十一日：				
成本	120,156	529,975	382,009	1,032,140
累計折舊	(81,165)	(432,864)	(274,565)	(788,594)
賬面淨值	38,991	97,111	107,444	243,546

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 其他物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俱、裝置及 其他廠房及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二四年十二月三十一日				
於二零二四年一月一日：				
成本	120,167	526,573	383,360	1,030,100
累計折舊	(73,655)	(419,995)	(239,218)	(732,868)
賬面淨值	46,512	106,578	144,142	297,232
於二零二四年一月一日，扣除				
累計折舊	46,512	106,578	144,142	297,232
添置	77	1,861	3,575	5,513
出售附屬公司(附註35)	(87)	—	(1,697)	(1,784)
折舊(附註8)	(3,788)	(10,369)	(25,700)	(39,857)
出售	—	—	(589)	(589)
匯兌調整	—	—	97	97
於二零二四年十二月三十一日，扣除				
累計折舊	42,714	98,070	119,828	260,612
於二零二四年十二月三十一日：				
成本	120,156	528,434	377,883	1,026,473
累計折舊	(77,442)	(430,364)	(258,055)	(765,861)
賬面淨值	42,714	98,070	119,828	260,612

15. 投資物業

	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的賬面值	30,642,638	8,649,021	39,291,659
添置	46,509	238,382	284,891
建設完成時轉撥	566,021	(566,021)	—
轉撥至待售竣工物業	(452,329)	—	(452,329)
公允價值調整的收益淨額	(200,081)	215,618	15,537
匯兌調整	9,866	—	9,866
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的賬面值	30,612,624	8,537,000	39,149,624
出售	(735,546)	(5,391,378)	(6,126,924)
出售附屬公司(附註35)	(1,062,600)	—	(1,062,600)
轉撥至待售竣工物業	(352,582)	—	(352,582)
公允價值調整的虧損淨額	(2,356,424)	341,378	(2,015,046)
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	26,105,472	3,487,000	29,592,472

本集團之竣工投資物業及發展中投資物業於二零二五年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師的估值或本集團的內部評估進行重估，為人民幣29,592,472,000元；及於二零二四年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師的估值或本集團的內部評估進行重估，為人民幣39,149,624,000元。每年，本集團管理層決定委任負責本集團若干物業外部估值的外部估值師。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否保持專業標準。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團位於香港的多項投資物業已轉撥至存貨，原因是管理層已根據本集團的業務策略改變用途意向。因此，公允價值為人民幣352,582,000元的相關投資物業已轉撥至待售竣工物業。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押若干投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款(附註38)。

本集團的竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，有關進一步詳情概述於附註16。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公允價值層級

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業的公允價值計量分類於公允價值層級之第三級，其變動詳情已於上文披露。

董事認為，對於以公允價值計量的所有投資物業而言，該等物業已被用於最高水準及最佳用途。

下表說明本集團投資物業的公允價值計量：

	公允價值計量使用 重大不可觀察輸入數據(第3層)	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經常性公允價值計量：		
住宅 — 香港	—	460,983
商業 — 中國內地	26,105,472	30,151,641
在建投資物業 — 中國內地	3,487,000	8,537,000
	29,592,472	39,149,624

於年內，第一級與第二級之間並無公允價值轉撥計量，且無轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

15. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

以下是投資物業所用估值技術概要及估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度	
			二零二五年	二零二四年
竣工投資物業				
— 住宅	直接比較法	市場單位銷售費率 (人民幣元/平方呎)	不適用	315,827-332,262
— 香港				
— 商業	直接比較法	市場單位銷售費率 (人民幣元/平方米)	31,000-124,000	12,423-138,223
— 中國內地				
— 商業	收入法	風險調整後的貼現率	3.25%-4.2%	3.25%-4.2%
— 中國內地		預期市場租金增長	0-3%	0-5%
		預期佔用率	52%-100%	52%-100%
		預期年單位租金收入 (人民幣元/平方米)	120-4,038	120-9,238
		資本化率	4.2%-4.7%	4.4%-5.0%
在建投資物業				
	殘值法	總發展價值 (人民幣元/平方米)	57,217-83,400	26,200-87,000
		將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	4,348-16,529	4,348-16,529
		開發利潤	3.00%-7.00%	3.00%-7.00%
		風險調整後的貼現率	4.35%-4.75%	4.35%-4.75%

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

竣工投資物業的估值乃根據參照可比市場交易的直接比較法(與市場單位銷售費率呈正相關)計算,或根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算,並考慮物業的複歸租金收入潛力,這與市場租金增長率、年單位租金收入及佔用率呈正相關,與風險調整後的貼現率及資本化率呈負相關。

在建投資物業的估值乃根據殘值法計算,並考慮預期建設成本及為完成開發將會支出的未來成本以反映已竣工開發項目的品質,依據是該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。在建投資物業的估值與開發利潤呈正相關及與風險調整後的貼現率呈負相關。

16. 租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金,並規定根據當時現行市況定期調整租金。於年內,本集團確認的租金收入為人民幣232,781,000元(二零二四年:人民幣300,506,000元),其詳情載於綜合財務報表附註6。

於二零二五年十二月三十一日,本集團根據與租戶訂立的經營租約而於未來期間應收未貼現租賃付款如下:

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	211,454	188,054
一年以上兩年以內	163,715	149,971
兩年以上三年以內	132,048	110,604
三年以上四年以內	105,742	93,942
四年以上五年以內	90,154	83,306
五年以上	769,183	976,712
	1,472,296	1,602,589

17. 於聯營公司之投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分佔淨資產	2,184,108	2,996,566
應收一間聯營公司款項(附註)	441,400	441,400
	2,625,508	3,437,966

附註：於二零二五年十二月三十一日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期(二零二四年：無抵押、免息及並無固定還款期)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，虧損撥備被評估為最低。

下表載列主要聯營公司的詳情，該等公司為非上市公司實體：

截至二零二五年十二月三十一日止年度				所有權益比例			主要業務
聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足資本詳情	本集團	一間附屬公司		
				實際權益	本公司持有	持有	
珠海市瑞梁房地產有限公司 (「珠海瑞梁」)	註冊成立	中國	註冊資本人民幣 1,318,000,000元	50%	—	50%	物業開發

截至二零二四年十二月三十一日止年度				所有權益比例			主要業務
聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足資本詳情	本集團	一間附屬公司		
				實際權益	本公司持有	公司持有	
珠海瑞梁	註冊成立	中國	註冊資本人民幣 1,318,000,000元	50%	—	50%	物業開發
南寧錦麟置業有限公司(「南寧錦麟」)	註冊成立	中國	註冊資本人民幣 1,140,000,000元	50%	—	50%	物業開發

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之投資(續)

董事認為，本集團僅可根據珠海瑞梁的董事會組成對其行使重大影響，因此該公司被分類為本集團的聯營公司。聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。所有本集團於其擁有權益的聯營公司為非上市公司實體且並無可用市場報價。

重大聯營公司的匯總財務資料(已就會計政策的任何差異作出調整並與綜合財務報表的賬面值對賬)披露如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
珠海瑞梁總額		
現金及銀行結餘	119,451	167,039
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	2,433,554	2,446,892
非流動資產	1,953	1,958
流動負債	(914,395)	(781,547)
權益	1,640,563	1,834,342
收入	189,108	78,301
年內虧損	(193,779)	(321)
其他全面收益	—	—
全面虧損總額	(193,779)	(321)

17. 於聯營公司之投資(續)

	南寧錦麟 二零二四年 人民幣千元
總額	
現金及銀行結餘	13,973
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	2,349,238
非流動資產	18,083
流動負債	(401,428)
非流動負債	(898,193)
權益	1,081,673
收入	62,320
年內虧損	(36,777)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(36,777)

所有聯營公司已於該等綜合財務報表採用權益法入賬，其財政年度結算日與本集團一致。

下表說明本集團個別而言不重大的其他聯營公司的財務資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內分佔聯營公司(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額	(184,536)	22,287
本集團於聯營公司投資的總賬面值	1,805,226	1,979,958

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 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
分佔淨資產	10,623,251	11,142,819
	10,623,251	11,142,819

該等合營公司主要於深圳、珠海及惠州從事城市發展項目。

本集團於主要合營公司的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)詳情如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度					所有權權益比例				
合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	本集團 實際權益	本公司持有	一間附屬 公司持有	利潤分享	投票權	主要業務
深圳新海華房地產開發有限公司(「深圳新海華」) [^]	註冊成立	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	57.5%	—	57.5%	57.5%	57.5%	物業開發

截至二零二四年十二月三十一日止年度					所有權權益比例				
合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	本集團 實際權益	本公司持有	一間附屬 公司持有	利潤分享	投票權	主要業務
深圳新海華 [^]	註冊成立	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	57.5%	—	57.5%	57.5%	57.5%	物業開發

[^] 由於有關該實體相關活動的決定須該實體三分之二的投票權，因此該實體列作本集團的合營公司。

本集團與其他股東共同控制上述實體，因此被分類為本集團的合營公司。所有本集團於其擁有權益的合營公司為非上市企業實體且並無可用市場報價。

18. 於合營公司的投資(續)

重要合營公司的財務資料概要(經就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表中的賬面值對賬)披露如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
深圳新海華總額		
現金及銀行結餘	48	391
流動資產(不包括現金及銀行結餘)	2,746,795	2,744,125
非流動資產	37	37
貿易及其他應付款項	(754,711)	(752,043)
非流動負債	(791,589)	(791,589)
權益	1,200,580	1,200,921
收入	—	—
年內虧損	(342)	(938)
其他全面收益	—	—
全面虧損總額	(342)	(938)

下表說明本集團個別而言不重大的合營公司的財務資料匯總：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
分佔年內合營公司(虧損)/溢利淨額	(44,794)	2,263
分佔合營公司全面(虧損)/溢利總額	(44,794)	2,263
本集團於合營公司投資的總賬面值	9,932,918	10,452,289

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
建築：		
原材料	74,170	93,388
物業發展：		
持作發展以供出售的物業	5,818,281	6,847,584
待售發展中物業	64,836,111	70,795,613
待售竣工物業	41,522,639	44,058,593
	112,177,031	121,701,790
	112,251,201	121,795,178
預期正常經營週期內收回的物業：		
一年內	36,052,445	53,076,934
一年後	76,124,586	68,624,856
	112,177,031	121,701,790

所有待售竣工物業均按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押若干存貨以獲得授予本集團的若干銀行、其他貸款及借款(附註38)。

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期介乎40年至70年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

本集團主要物業存貨的進一步詳情載於年報第176頁。

20. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	1,230,207	1,136,478
預付款項及其他應收款項		11,527,353	12,168,303
應收關聯公司款項	(ii)	116,374	181,926
應收非控股股東款項	(ii)	3,849,421	4,758,963
應收合營公司及聯營公司款項	(iii)	4,656,660	4,637,897
獲取合約成本	(iv)	158,036	300,069
合約資產	(v)	—	1,279,601
	(vi)	21,538,051	24,463,237
分類為流動資產的部分		(21,538,051)	(24,463,237)
非流動部分		—	—

附註：

- (i) 本集團的貿易應收款項主要來自出售物業及租賃投資物業。

有關出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預付有關租賃投資物業的月度／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項與為數眾多的多元化客戶有關，因此並不存在重大的信貸風險集中情況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均為免息。

基於發票日期並扣除虧損撥備，於報告期末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	99,433	52,587
31至90日	163,655	140,999
91至180日	196,337	172,342
181至365日	770,782	770,550
	1,230,207	1,136,478

貿易應收款項於各報告日期使用簡化方法進行減值分析以計量預期信貸虧損（包括貿易應收款項）。撥備率基於具有相似虧損模式的各種客戶組別的逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據的資料。根據對撥備率及總賬面值的評估，本公司董事認為，該等結餘的預期信貸虧損的財務影響不重大。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項的虧損撥備被評估為最低。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產(續)

附註：(續)

- (ii) 應收關聯公司及非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 於二零二五年十二月，除人民幣454百萬元(二零二四年：人民幣482百萬元)為貿易性質外，其他應收合營公司及聯營公司款項乃由本集團提供用於土地收購及項目開發及建設，為無抵押、免息及須按要求償還。

基於發票日期並扣除虧損撥備，於報告期末應收合營公司及聯營公司的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	93,158	100,869
31至90日	88,551	94,182
91至180日	181,740	175,988
181至365日	90,129	110,824
	453,578	481,863

應收合營公司及聯營公司的貿易款項於各報告日期使用簡化法進行減值分析以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有相似虧損模式的各種客戶組別的逾期天數。該計算反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有依據資料。根據對撥備率及總賬面值的評估，本公司董事認為，預期信貸虧損對該等結餘的財務影響不重大。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收合營公司及聯營公司的貿易款項的虧損撥備被評估為最低。

- (iv) 該款項指就物業銷售預付的代理費。截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售佣金開支為人民幣98百萬元(二零二四年：人民幣475百萬元)。
- (v) 合約資產包括所確認收入超過向客戶開具發票的金額時銷售物業產生的未開票金額。預計結餘將在一年內收回或結清。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，合約資產虧損撥備被評估為最低。
- (vi) 上述結餘中包括的金融資產與應收款項相關，該等應收款項並無近期拖欠。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，虧損撥備被評估為最低。

21. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)及境外資金(即香港)已用作境外(即香港)及境內(即中國)墊款的抵押。

根據符合國家外匯管理局頒佈的相關規則及規例的該等安排，有關資金以本集團的中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司，反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

21. 跨境擔保安排下的資產與負債(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	—	—
分類為流動資產的部分	—	—
非流動部分	—	—
負債(跨境擔保安排)	798,716	818,896
分類為流動負債的部分	(798,716)	(818,896)
非流動部分	—	—

22. 現金及銀行結餘

	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	7,974,883	8,653,773
分類為流動資產的部分	(7,974,883)	(8,653,773)

附註：

於二零二五年十二月三十一日，總現金及銀行結餘為人民幣7,975百萬元(二零二四年：人民幣8,654百萬元)，其中：

- 存款人民幣3,825百萬元(二零二四年：人民幣3,992百萬元)存放於指定銀行賬戶，且僅能根據適用現行政策規定用於指定物業開發項目；
- 存款人民幣2,950百萬元(二零二四年：人民幣2,009百萬元)就項目開發(如物業買家獲授的按揭貸款)或銀行及其他貸款用途或其他用途而受到限制；及
- 其餘款項主要用於債務重組及經營用途。

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4,280,084,000元(二零二四年：人民幣5,735,933,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。取決於本集團的即時現金需求，無抵押定期存款的期間為七天至六個月不等，並按各自短期定期存款利率賺取利息。所有銀行結餘和定期存款均存放於信譽良好且近期無拖欠記錄的銀行。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	(i)	20,146,418	23,277,191
其他應付款項及應計費用	(ii)	22,094,565	21,996,713
已收客戶按金		156,454	168,782
已收租金及其他按金		284,360	283,428
資產支持證券所得款項	(iii)	—	1,521,997
應付非控股股東款項	(iv)	1,842,109	3,033,832
應付關聯公司款項	(v)	583,246	731,427
應付合營公司及聯營公司款項	(vi)	2,554,196	2,583,642
應付股東款項	(vii)	9,575,461	9,786,287
		57,236,809	63,383,299

附註：

(i) 基於發票日期，於報告期末貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天以內	2,027,903	6,756,602
31天至90天	4,378,075	4,923,728
91天至180天	2,397,531	1,962,784
181天至365天	1,577,393	2,475,699
超過365天	9,765,516	7,158,378
	20,146,418	23,277,191

貿易應付款項不計息。

(ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結清。

(iii) 該結餘指所收中國金融機構就發行資產支持證券（「資產支持證券」）設立的特殊目的實體（「特殊目的實體」）的所得款項（扣除若干比例前期費用後），本集團已向其轉讓收取本集團將予交付的若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團與特殊目的實體之間的轉讓安排，於本集團收到客戶的銷售所得款項時，本集團將向資產支持證券持有人匯出代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

(iv) 應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟於二零二五年十二月三十一日按介乎4.75%至8.0%（二零二四年：4.75%至8.0%）的固定年利率計息的款項人民幣408,006,000元（二零二四年：人民幣427,966,000元）除外。

(v) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟於二零二五年十二月三十一日為數人民幣330,111,000元（二零二四年：人民幣335,790,000元）以本集團存貨作抵押（有關詳情披露於財務報表附註38）的款項除外。

(vi) 應付合營公司及聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(vii) 應付股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 合約負債

合約負債主要指就本集團預售物業從買家收取的銷售所得款項。於二零二四年一月一日的結餘為人民幣26,286百萬元。合約負債預計將於本集團的正常營運週期內結清。合約負債於年內減少主要是由於合約負債確認為收入。

25. 銀行及其他貸款

	二零二五年			二零二四年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	2.40-7.10	二零二五年或 按要 求	26,571,842	3.30-7.10	二零二五年 或按要 求	24,030,459
銀行貸款 — 無抵押	4.00-8.15	二零二五年或 按要 求	6,364,385	4.00-8.15	二零二五年 或按要 求	6,311,013
其他貸款 — 有抵押	3.90-10.35	二零二五年或 按要 求	20,343,141	4.00-10.35	二零二五年 或按要 求	19,457,265
			53,279,368			49,798,737
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	3.55-6.50	二零二六年至 二零三三年	7,683,198	3.25-6.25	二零二六年至 二零三三年	11,853,846
銀行貸款 — 無抵押	—	—	—	4.00	二零二六年至 二零二九年	184,715
其他貸款 — 有抵押	3.60	二零二六年至 二零二八年	328,285	3.60-4.60	二零二六年至 二零二八年	1,437,469
			8,011,483			13,476,030
			61,290,851			63,274,767

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 銀行及其他貸款(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分類為：		
應償還的銀行貸款：		
一年內或於要求時	32,936,227	30,341,472
第二年	700,647	2,672,430
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,926,903	7,269,624
超過五年	4,055,648	2,096,507
	40,619,425	42,380,033
應償還的其他貸款：		
一年內或於要求時	20,343,141	19,457,265
第二年	—	1,108,784
第三年至第五年(包括首尾兩年)	328,285	328,685
	20,671,426	20,894,734
分類為流動負債的部分	61,290,851	63,274,767
— 根據貸款的到期期限	(53,279,368)	(49,798,737)
非流動負債	8,011,483	13,476,030

附註：

- (a) 本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、投資物業及存貨作抵押，詳情披露於綜合財務報表附註38。
- (b) 除於二零二五年十二月三十一日之若干銀行及其他貸款人民幣5,217,225,000元(二零二四年：人民幣5,493,005,000元)及人民幣6,012,767,000元(二零二四年：人民幣6,164,681,000元)分別以港元及美元計值外，本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。

26. 優先票據

	附註	實際利率 (每年%)	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二三年到期的450百萬美元優先票據	(i) 、(xvi)	5.42	3,162,173	3,242,066
二零二二年到期的300百萬美元優先票據	(ii)	7.78	1,959,142	2,008,640
二零二三年到期的400百萬美元優先票據	(iii) 、(xvi)	6.76	2,810,821	2,881,836
二零二四年到期的100百萬美元優先票據	(iv) 、(xvi)	7.60	702,705	731,267
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(v) 、(xvi)	5.96	2,108,115	2,211,705
二零二四年到期的180百萬美元優先票據	(vi) 、(xvi)	5.42	1,264,870	1,347,622
二零二四年到期的100百萬美元優先票據	(vii) 、(xvi)	4.53	702,705	727,361
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(viii) 、(xvi)	5.49	2,108,115	2,170,808
二零二六年到期的300百萬美元優先票據	(ix) 、(xvi)	5.03	2,108,427	2,152,310
二零二八年到期的300百萬美元優先票據	(x) 、(xvi) 、 (xvii)	4.64	2,143,950	2,190,607
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(xi) 、(xvi)	4.97	2,108,115	2,165,993
二零二六年到期的300百萬美元優先票據	(xii) 、(xvi)	4.91	2,153,224	2,196,673
二零二四年到期的60百萬美元優先票據	(xiii) 、(xvi)	4.21	421,623	438,986
於二零二六年到期的1,950百萬港元股本掛 鈎證券	(xiv) 、(xvi)	7.14	1,809,122	1,849,098
			25,563,107	26,314,972
分類為流動負債的部分：				
— 根據優先票據的到期期限	(xv)		(23,419,157)	(17,926,284)
— 根據合約條款分類為其他流動負債	(xv) 、(xvii) 、 27		(2,143,950)	(8,388,688)
非流動部分	(xv)		—	—
分類為：				
於以下時間償還：				
— 一年內或於要求時			23,419,157	17,926,284
— 第二年			—	6,198,081
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)			2,143,950	2,190,607
			25,563,107	26,314,972

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 優先票據 (續)

附註：

- (i) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據（「二零二三年到期的450百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (ii) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據（「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率7.50%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年八月二十五日。於二零二一年二月二十五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。截至二零二二年二月二十二日，本公司已累計購回本金總額為21,200,000美元優先票據。餘下本金額278,800,000美元於二零二二年八月二十五日到期。
- (iii) 於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二四年到期的本金額400,000,000美元的優先票據（「二零二三年到期的400百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率6.50%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年七月十六日。於二零二一年七月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (iv) 於二零一九年九月九日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據（「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率6.90%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (v) 於二零二零年一月十四日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據（「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率5.75%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年一月十四日。於二零二三年一月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vi) 於二零二零年一月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額180,000,000美元的優先票據（「二零二四年到期的180百萬美元優先票據」）。優先票據與於二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.90%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vii) 於二零二零年九月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據（「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率4.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年九月十七日。於二零二三年九月十七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (viii) 於二零二零年十月十九日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據（「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率5.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年十月十九日。於二零二四年十月十九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (ix) 於二零二零年十二月十四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額300,000,000美元的優先票據（「二零二六年到期的300百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率4.85%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年十二月十四日。於二零二四年十二月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

26. 優先票據(續)

附註：(續)

- (x) 於二零二一年一月十三日，本公司發行於二零二八年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二八年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.5%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二八年一月十三日。於二零二五年一月十三日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xi) 於二零二一年四月十二日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年七月十二日。於二零二三年七月十二日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xii) 於二零二一年七月六日，本公司發行於二零二六年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二六年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.7%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年七月六日。於二零二四年七月六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xiii) 於二零二一年八月五日，本公司發行於二零二四年到期的本金額60,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的60百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.15%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年八月五日。
- (xiv) 於二零二二年二月四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額1,950,000,000港元的股本掛鈎證券(「二零二六年到期的1,950百萬港元股本掛鈎證券」)。股本掛鈎證券按年利率6.95%計息，利息於每半年期末支付。該等股本掛鈎證券的到期日是二零二六年八月四日。證券為現金結算的股本掛鈎證券。於換取或贖回證券時，本公司將不會發行本公司的任何股本證券。有關詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告。
- (xv) 負債部分為合同約定的未來現金流量的現值，按照具有類似信用狀況且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。
- (xvi) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回優先票據的選擇權的公允價值。釐定二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註42。
- 證券持有人的股本掛鈎證券贖回權指證券持有人選擇提早贖回股本掛鈎證券的選擇權的公允價值。釐定二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註42。
- 證券持有人的股本掛鈎證券轉換權指證券持有人選擇要求本公司以預先釐定的現金行使金額換取證券的選擇權的公允價值。釐定二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日轉換權公允價值所用假設載於附註42。
- (xvii) 誠如綜合財務報表附註2.1所披露，未能支付有關優先票據及股本掛鈎證券本金及相關累計利息可能導致本公司被債權人要求加快還款。因此，有關優先票據(其到期日超過一年)分類為流動負債，並計入「其他流動負債」。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 其他流動負債及公司債券

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二五年到期的公司債券	(i)、(iii)、(iv)、 (vii)	—	4,455,891
二零二六年到期的公司債券	(ii)、(iv)-(vi)、 (viii)-(xii)	—	12,557,551
二零三三年到期的公司債券	(i)-(xii)	6,795,052	—
		6,795,052	17,013,442
分類為：			
於以下時間償還：			
一年內		—	8,223,157
第二年		—	8,790,285
第三年至第五年(包括首尾兩年)		6,795,052	—
		6,795,052	17,013,442
分類為非流動負債的部分		(6,795,052)	(8,790,285)
流動負債		—	8,223,157
分類為其他流動負債的優先票據	26	2,143,950	8,388,688
其他流動負債總額		2,143,950	16,611,845

附註：

- (i) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日、二零一八年五月二十一日及二零一八年十二月七日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二、第三及第四期的年票面利率分別定為6.99%、7.20%、7.30%及7%。所有該四期境內公司債券的期限均為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整所有該四期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。於二零二零年，第三期公司債券本金額人民幣1,000,000,000元以及第四期公司債券本金額人民幣1,000,000,000元於屆滿前悉數結付。

於二零二零年二月一日，深圳龍光已將第一期公司債券的票面利率由每年6.99%調整至每年5.40%，且本金總額為人民幣1,290,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣710,000,000元的第一期公司債券已於二零二二年二月屆滿時到期並悉數償還。

於二零二零年三月二十二日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由每年7.20%調整至每年4.90%，且本金總額為人民幣174,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣1,826,000,000元的第二期公司債券已於二零二二年三月到期。

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(i) (續)

於二零二二年三月二十二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,826,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未償還本金額的10%，其餘90%未償還本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年三月償付未償還本金額的10%人民幣182,600,000元，而二零二二年十月償付90%未償還本金額人民幣164,340,000元的首期還款。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,479,060,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。

本金額人民幣3,645,000元、人民幣2,835,000元及人民幣2,909,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內債務重組計劃(「境內重組計劃」)起，公司債券(「公司債券」)、境內非公開發行公司債券(「非公開發行債券」)及供應鏈資產支持專項計劃(「資產支持專項計劃」)的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣1,166,701,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣302,970,000元分類為非流動負債。

(ii) 於二零一八年十一月二十日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣2,490,000,000元的境內公司債券票面利率為每年5.98%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二零年十一月二十日，深圳龍光將公司債券的票面利率由每年5.98%調整至每年4.60%。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,490,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣39,031,000元、人民幣32,738,000元及人民幣4,836,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內債務重組計劃起，公司債券(「公司債券」)、境內非公開發行公司債券(「非公開發行債券」)及供應鏈資產支持專項計劃(「資產支持專項計劃」)的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內債務重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣1,720,967,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣692,427,000元分類為非流動負債。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

- (iii) 於二零一九年三月十九日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,510,000,000元的境內公司債券票面利率為每年5.50%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年三月二十一日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,510,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未償還本金額的10%，其餘90%未償還本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年三月償付未償還本金額人民幣151,000,000元的10%，而二零二二年九月未償還本金額人民幣164,340,000元的90%首期償還。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,223,100,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。截至二零二二年十二月三十一日，公司債券中人民幣23,245,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

本金額人民幣11,700,000元、人民幣11,080,000元及人民幣2,371,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣828,641,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣369,308,000元分類為非流動負債。

- (iv) 於二零一九年八月五日，深圳龍光發行兩期私募境內公司債券。本金額為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一期及第二期的票面利率分別定為每年6.5%及每年6.2%。第一期及第二期公司債券的期限分別為5年(將於二零二四年到期)及4年(將於二零二三年到期)。於第三年及第二年年末，深圳龍光有權調整第一期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。於二零二一年八月三日，本金總額為人民幣895,000,000元的第二期公司債券回售予深圳龍光。

第一期公司債券的本金總額人民幣50,000,000元於二零二二年八月償還。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額分別為人民幣450,000,000元及人民幣105,000,000元的第一期及第二期公司債券持有人批准，將到期日分別延長36及48個月(將分別於二零二五年及二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款。第一期公司債券的餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。第二期公司債券將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(iv) (續)

第一期公司債券本金額人民幣270,000元、人民幣270,000元及人民幣899,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還，而第二期公司債券本金額人民幣150,000元、人民幣100,000元及人民幣210,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，第一期公司債券本金額人民幣447,665,000元及第二期公司債券本金額人民幣13,991,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣91,445,000元分類為非流動負債。

(v) 於二零一九年十一月十八日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年5.09%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣27,854,000元、人民幣23,930,000元及人民幣3,896,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年七月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣862,586,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣1,081,733,000元分類為非流動負債。

(vi) 於二零二零年一月八日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(vi) (續)

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣25,901,000元、人民幣22,251,000元及人民幣1,904,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣402,756,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣547,188,000元分類為非流動負債。

(vii) 於二零二零年四月十五日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開發行境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券的票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年四月十八日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未償還本金額的10%，其餘90%未償還本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年四月償付未償還本金額的10%，即人民幣150,000,000元。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,350,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月起按季度償還。

本金額人民幣4,275,000元、人民幣3,330,000元及人民幣2,685,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣969,883,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣369,827,000元分類為非流動負債。

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

- (viii) 於二零二零年七月二十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣7,201,000元、人民幣7,050,000元及人民幣3,971,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣720,637,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣1,261,140,000元分類為非流動負債。

- (ix) 於二零二零年九月十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣21,736,000元、人民幣19,795,000元及人民幣3,917,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣1,131,855,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣822,697,000元分類為非流動負債。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

- (x) 於二零二一年三月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣427,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.90%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣427,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣5,811,000元、人民幣5,600,000元及人民幣831,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年六月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣329,763,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣84,994,000元分類為非流動負債。

- (xi) 於二零二一年六月二十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,347,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,347,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣12,379,000元、人民幣11,054,000元及人民幣2,647,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年七月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣867,476,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣453,443,000元分類為非流動負債。

27. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

- (xii) 於二零二一年八月二十三日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.70%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣12,053,000元、人民幣11,650,000元及人民幣2,953,000元分別於二零二三年二月、二零二三年五月及二零二四年七月償還。

自二零二五年七月相關債券持有人會議批准境內重組計劃起，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的還款時間表已調整並延長8年，修訂後的票面利率為每年1%，而境內重組計劃提供的選項包括債券回購(即現金要約)、以股權或股權經濟收益權支付、以資產償債、全額轉換為特定資產收益權信託，以及全額保留債務(即延長還款期作為預設選項)。

作為境內債務重組計劃的一部分，本金額人民幣755,464,000元於二零二五年償還。於二零二五年十二月三十一日，公司債券餘下本金額人民幣717,880,000元分類為非流動負債。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	業務合併 產生的 公允價值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	4,807,565	3,524,259	8,331,824
年內於損益扣除／(計入)(附註11)	66,924	(242,275)	(175,351)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	4,874,489	3,281,984	8,156,473
年內於損益(計入)／扣除(附註11)	(966,882)	150,095	(816,787)
出售附屬公司(附註35)	—	(149,449)	(149,449)
於二零二五年十二月三十一日	3,907,607	3,282,630	7,190,237

遞延稅項資產

	集團內公司 間交易產生的 未變現溢利 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	可作抵銷 未來應課 稅溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	545,126	740,712	1,004,952	2,290,790
年內於損益扣除(附註11)	(450,075)	(318,399)	(250,756)	(1,019,230)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	95,051	422,313	754,196	1,271,560
年內於損益扣除(附註11)	(50,864)	(132,506)	(88,545)	(271,915)
於二零二五年十二月三十一日	44,187	289,807	665,651	999,645

28. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務申報作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨資產	(723,174)	(868,759)
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項淨負債	6,913,766	7,753,672
	6,190,592	6,884,913

本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。

於二零二五年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅項的未匯出盈利的應繳預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能在可預見的未來分派有關盈利。於二零二五年十二月三十一日，與對未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司投資相關的暫時性差異總額約為人民幣52,131,813,000元(二零二四年：人民幣55,020,394,000元)。

董事認為，本集團尚未確認遞延稅項資產的稅項虧損於報告期末不重大。

本公司向其股東支付的股息並無所得稅影響。

29. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	股份數目 千股	千港元
已發行及繳足普通股：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	5,685,408	568,541
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日 人民幣千元等值		450,227

購股權

本公司的購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註30。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃及股份獎勵計劃

購股權計劃

本公司運作經本公司股東在二零一三年十一月十八日通過的普通決議案採納的購股權計劃(「購股權計劃」)。本集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)以及任何顧問、專門顧問、代理人、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的有關其他人士已計入該計劃的合資格參與者。可予授出的最高股份數目佔緊隨全球發售完成後已發行股份的10%。在任何12個月內，每位參與者均無權獲得已發行股份總數的0.1%以上，除非經本公司獨立非執行董事批准。無論如何，購股權將於授出購股權當日起計10年內到期，惟須符合購股權計劃所載提前終止條文。

根據該計劃目前獲准授予的未行使購股權的最高數目於行使時相等於任何時間本公司已發行股份總數的30%。在任何12個月期限內，根據購股權可向購股權計劃內每位合資格參與者發行股份的最高數目限於任何時間本公司已發行股份的1%。任何進一步授予超過此限額的購股權須經股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或其各自任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，在任何12個月期間內任何授予本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的購股權如超過本公司任何時候已發行股份的0.1%或總值(按授出日期本公司股份價格計算)超過5百萬港元，須在股東大會上獲得股東事先批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計30日內在承授人支付總額1港元之名義代價後接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並於不遲於購股權要約日期起計10年的日期終止。

購股權的行使價可由董事釐定，但不應低於以下各項的最高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份正式收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所所報本公司股份的平均正式收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權不賦予持有人分紅或在股東會議上投票的權利。

30. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

根據購股權計劃在年內有以下購股權未獲行使：

	二零二五年		二零二四年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目
於年初	9.09	62,098,000	9.27	75,920,000
年內沒收或到期	8.87	(5,757,000)	10.11	(13,822,000)
於十二月三十一日	9.11	56,341,000	9.09	62,098,000

於報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

二零二五年 購股權數目	二零二四年 購股權數目	行使價 港元	行使期
1,027,000	1,119,000	13.08	二零二三年六月十二日至 二零三零年六月十二日
908,250	947,250	12.64	二零二二年六月二十八日至 二零二九年六月二十八日
1,440,250	1,511,250	12.64	二零二三年六月二十八日至 二零二九年六月二十八日
2,364,500	2,774,500	7.64	二零二一年十月二十二日至 二零二八年十月二十二日
979,000	1,159,000	7.64	二零二二年十月二十二日至 二零二八年十月二十二日
2,538,000	2,948,000	7.64	二零二三年十月二十二日至 二零二八年十月二十二日
4,982,667	5,442,333	12.50	二零二一年六月八日至 二零二八年六月八日
4,982,667	5,442,333	12.50	二零二三年六月八日至 二零二八年六月八日
4,982,666	5,443,334	12.50	二零二四年六月八日至 二零二八年六月八日
6,402,000	6,493,000	7.43	二零二零年八月二十五日至 二零二七年八月二十五日
8,578,000	9,606,000	7.43	二零二一年八月二十五日至 二零二七年八月二十五日
8,578,000	9,606,000	7.43	二零二二年八月二十五日至 二零二七年八月二十五日
8,578,000	9,606,000	7.43	二零二三年八月二十五日至 二零二七年八月二十五日
56,341,000	62,098,000		

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

年內並無授出購股權。於二零二零年授出的購股權的公允價值為13,300,000港元(相當於人民幣11,194,000元)，其中本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認購股權開支4,433,000港元(相當於人民幣3,747,000元)。二零二零年授予的以權益結算的購股權的公允價值於授予日期使用二項式定價模式估計，並計及授出購股權的條款及條件，而下表列出所用主要輸入數據：

	二零二零年
股息收益率(%)	7%
預期波幅(%)	38%
無風險利率(%)	0.53%
根據該計劃授出的購股權承授人的退出率(%)	25%

預期波幅反映了假設，即歷史波動表示未來趨勢，而其所預示之未來趨勢亦不一定為實際結果。

已授出購股權的其他特徵並無納入公允價值計量。

於報告期末，本公司於購股權計劃下有56,341,000份尚未行使的購股權。根據本公司現有資本架構，完全行使未行使購股權將導致本公司發行額外普通股及額外股本5,634,000港元(相當於人民幣5,089,000元)及股份溢價507,632,000港元(相當於人民幣458,504,000元)(扣除發行開支前)。

於該等財務報表批准日期，本公司於購股權計劃下有54,173,000份未行使購股權，佔本公司於該日期已發行股份的約0.95%。

股份獎勵計劃

本公司設有一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會於二零二零年五月十三日採納該計劃。除非另行註銷或修訂，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計十五年繼續有效及生效。股份獎勵計劃特殊目的為(i)促進有效實現本集團的中長期表現增長目標；(ii)促進本集團股東價值的長期持續增長；及(iii)吸引業內優秀人才並通過獎勵及激勵措施激勵及挽留本集團的優秀關鍵人才。

股份獎勵計劃由獨立受託人營運，將以信託形式為有關獲選參與者持有股份，直至股份歸屬為止。受託人將自公開市場購入根據股份獎勵計劃將授予的股份。所授出之股份將按本公司所發出的有關授予獎勵函件內所指明的比例於各有關日期歸屬。已歸屬股份將會不需任何費用轉讓予獲選參與者，惟相關交易費用及開支應由獲選參與者以承讓人身份支付。

於二零二五年十二月三十一日，股份獎勵計劃下持有的本公司股份數目為154,890,000股(二零二四年：158,230,000股)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據股份獎勵計劃向選定參與者(包括董事)授出5,250,000股股份。

31. 永續資本證券

於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金為350,000,000美元（相當於約人民幣2,363,346,000元）的永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一七年五月三十一日（包括該日）起按適用分派年率7%收取分派，並於每年五月三十一日及十一月三十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產（本公司不可預測的清盤除外）。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

32. 儲備

(i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）採用，以向權益股東支付分派或派息。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算集團實體財務報表所產生的所有外匯差額，有關儲備根據附註3所載會計政策處理。

(iii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定儲備。

一般儲備

一般儲備不可分派，轉撥至本儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。本儲備可於取得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司（不包括外商投資企業）須將10%的除稅後溢利（根據中國會計法規釐定）撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至註冊資本的50%。轉撥至本儲備須於向股東派發股息前進行。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 儲備(續)

(iii) 中國法定儲備(續)

法定儲備

法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(如有)，亦可通過按股東現有持股比例向其發行新股或增加股東現時所持股份面值的方式轉換為股本，惟發行該等股份後儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

(iv) 以股份為基礎的補償儲備

以股份為基礎的補償儲備指根據購股權計劃所授出購股權相關的服務的公允價值。

該等購股權因若干中層管理人員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期時仍未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

33. 擁有重大非控股權益的部分擁有的附屬公司

下表列示本集團擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司佛山駿景、杭州駿佳及寧波駿逸的資料。下文呈列的財務資料摘要列示公司間對銷前的金額。

	佛山駿景	寧波駿逸	杭州駿佳	佛山駿景	寧波駿逸	杭州駿佳
	二零二五年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益百分比	50%	40%	49%	50%	40%	49%
流動資產	2,356,185	1,342,809	1,658,291	2,347,732	1,445,837	1,658,291
非流動資產	10	5	1,868,880	10	23	1,868,880
流動負債	(1,777,698)	(345,416)	(413,564)	(1,771,559)	(361,191)	(413,564)
非流動負債	—	(75,000)	—	—	(136,000)	—
資產淨值	578,497	922,398	3,113,607	576,183	948,669	3,113,607
非控股權益的賬面值	633,062 [#]	324,762 [#]	1,525,474 [#]	631,904 [#]	335,270 [#]	1,525,474 [#]
收入	4,279	36,271	—	—	158,764	—
年內溢利/(虧損)	2,315	(26,271)	—	108,785	(13,730)	—
全面收入/(虧損)總額	2,315	(26,271)	—	108,785	(13,730)	—
分配至非控股權益的溢利/(虧損)	1,158	(10,508)	—	54,393	(5,492)	—
經營活動的現金流出	(29)	(35,524)	—	(677)	(76,649)	(267)
投資活動的現金流入	—	—	—	—	—	—
融資活動的現金流出	—	(874)	—	—	(100,000)	—

[#] 非控股權益應佔淨資產為注資加上分佔相關項目損益之和。

34. 收購附屬公司

(a) 收購屬於一項業務的附屬公司

(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團從合營公司夥伴或獨立第三方收購Shenzhen Jinhaorong Technology Co., Ltd. (「Shenzhen Jinhaorong」) 及Shenzhen Weikai Industrial Co., Ltd. (「Shenzhen Weikai」) 50%或100%的股權。於完成收購事項時，被收購實體成為本集團全資附屬公司。該等所收購實體主要於中國從事物業開發及物業投資的業務。

	附註	Shenzhen Jinhaorong 人民幣千元	Shenzhen Weikai 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	14	288	—	288
投資於聯營公司及合營公司		18,573	—	18,573
存貨		145	4,347	4,492
其他應收款項、預付款項及其他資產		475,755	271	476,026
現金及現金等值項目		572	70	642
應付稅項		(4)	—	(4)
其他應付款項		(509,285)	(4,638)	(513,923)
可識別淨資產之總值		(13,956)	50	(13,906)
重新計量先前於合營公司權益的虧損	6	13,957	—	13,957
總代價		1	50	51
支付方式：				
已付現金代價		—	—	—
計入貿易及其他應付款項的應付 代價		1	50	51
將先前於合營公司的權益重新分類 為於附屬公司的投資		—	—	—
		1	50	51

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 收購附屬公司(續)

(a) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

有關上述收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	—
所收購現金及現金等值項目	642
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流入淨額	642

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣476,026,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣476,026,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購以來，被收購附屬公司於期內為本集團收益及期內綜合虧損分別貢獻人民幣538,000元及人民幣1,741,000元。

倘合併於期初落實，則本集團期內收益及虧損將分別為人民幣538,000元及人民幣192,000元。

(b) 收購並非一項業務的附屬公司

(i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團透過從合營公司夥伴、合營公司及／或獨立第三方收購Shenzhen Weichi Industrial Co., Ltd. (「Shenzhen Weichi」) 及下列計入「其他」項下的若干實體而收購若干資產。於完成該收購事項後，該已收購公司成為本集團全資附屬公司。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

	Shenzhen Weichi 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
存貨	108,804	32,866	141,670
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	—	80,356	80,356
現金及銀行結餘	36	1,579	1,615
貿易及其他應付款項	—	(114,671)	(114,671)
可識別淨資產之總值	108,840	130	108,970
支付方式：			
已付現金代價	50	30	80
計入貿易及其他應付款項的應付代價	108,790	100	108,890
	108,840	130	108,970

34. 收購附屬公司(續)

(b) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

(i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

有關上述收購事項的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(80)
所收購現金及現金等值項目	1,615
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流入淨額	1,535

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣80,356,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣80,356,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購以來，被收購附屬公司於期內為期內綜合虧損貢獻人民幣68,194,000元。

倘合併於期初落實，則本集團期內虧損將為人民幣78,030,000元。

35. 出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已出售淨資產：			
投資物業	15	1,062,600	—
其他物業、廠房及設備	14	—	1,784
存貨		20,770	—
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		1,304,912	64,921
可收回稅項		—	1,314
現金及現金等值項目		25,437	29,893
貿易及其他應付款項		(759,819)	(98,050)
應付稅項		(18,010)	—
遞延稅項負債	28	(149,449)	—
非控股權益		(263,235)	—
已出售本集團應佔淨資產		1,223,206	(138)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	6	(165,214)	139
重組其他流動負債及公司債券之收益		544,143	—
總代價		1,602,135	1

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已收現金代價	—	—
已出售現金及現金等值項目	(25,437)	(29,893)
出售產生淨現金流出	(25,437)	(29,893)

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	附註	資產支持證券安排		銀行及		應付股息及應付股東款項		應付非控股股東款項		應付合營公司及聯營公司款項		合計
		(計入貿易及其他應付款項)	(計入貿易及其他應付款項)	其他貸款	優先票據	其他應付款項	公司債券	安插下的負債	其他應付款項	其他應付款項		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日		10,237,990	1,521,997	63,274,767	26,314,972	9,944,417	17,013,442	818,896	3,033,832	2,583,642	134,743,955	
融資現金流量變動		—	(29,361)	(1,694,542)	—	—	(428,594)	—	(493,315)	(280,192)	(2,926,004)	
外匯波動		298,734	—	(289,374)	(751,865)	(214,723)	—	(20,180)	—	—	(977,408)	
利息開支	7	3,396,529	—	—	—	—	—	—	—	—	3,396,529	
已付利息		(157,743)	—	—	—	—	—	—	—	—	(157,743)	
公司債券重組導致的變動		(566,962)	(830,102)	—	—	—	(9,789,796)	—	—	—	(11,186,860)	
出售附屬公司		—	—	—	—	—	—	—	(698,408)	—	(698,408)	
出售一間合營公司		—	—	—	—	—	—	—	—	250,746	250,746	
於二零二五年十二月三十一日		13,208,548	662,534	61,290,851	25,563,107	9,729,694	6,795,052	798,716	1,842,109	2,554,196	122,440,807	
於二零二四年一月一日		6,237,266	1,524,875	66,513,888	25,751,918	9,731,365	17,047,472	829,074	2,856,244	2,970,172	133,462,274	
融資現金流量變動		—	(2,878)	(3,589,562)	—	—	(34,030)	(27,891)	177,588	(386,530)	(3,863,303)	
外匯波動		(259,462)	—	350,441	563,054	213,052	—	17,713	—	—	884,798	
利息開支	7	5,173,782	—	—	—	—	—	—	—	—	5,173,782	
已付利息		(913,596)	—	—	—	—	—	—	—	—	(913,596)	
於二零二四年十二月三十一日		10,237,990	1,521,997	63,274,767	26,314,972	9,944,417	17,013,442	818,896	3,033,832	2,583,642	134,743,955	

37. 財務擔保

於報告期末，本集團有如下財務擔保：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保(附註(i)及(ii))	22,515,132	32,545,416
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資給予銀行及其他債權人的擔保(附註(iii))	11,168,145	11,879,623
	33,683,277	44,425,039

37. 財務擔保(續)

本集團並無就該等擔保持有任何抵押品或其他信貸增強物品。財務擔保合同按預期信貸虧損撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

附註：

- (i) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。

- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予合營夥伴控制的實體的借款提供七項(二零二四年：七項)擔保總額為人民幣9,482,220,000元(1,349,000,000美元)(二零二四年：人民幣9,721,790,000元(1,349,000,000美元))。合營夥伴是獨立第三方。借款用於合營夥伴與本集團合作的項目發展。合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營夥伴就本集團向銀行及合營夥伴所控制實體的其他債權人提供的擔保向本集團提供反擔保。該反擔保以物業項目作為擔保措施，而物業項目的估值足以覆蓋本集團提供的擔保金額人民幣9,482,220,000元(1,349,000,000美元)(二零二四年：人民幣9,721,790,000元(1,349,000,000美元))。

董事認為，該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

38. 資產抵押

於報告期末，本集團於若干附屬公司的股權及本集團的以下資產已抵押，以獲得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業	15	21,650,247	27,839,124
存貨	19	89,716,554	96,417,354
		111,366,801	124,256,478

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	6,506,025	6,835,422

40. 關聯方交易

(a) 除財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方有以下交易：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	3,779	10,134
來自合營公司的建築合同收入	(ii)	113,490	116,174
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	57,203	1
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	2,318	136,843
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	41,862	4,135
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	2,397	3,210
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	4,026	6,548
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	555	726
來自合營公司的材料收入	(ii)	37	225
來自聯營公司的材料收入	(ii)	—	265
來自關聯公司的租金收入	(iii)	3,262	7,371
來自合營公司的利息收入	(iv)	40,215	2,396
向關聯公司支付物業管理費	(v)	(120,919)	(67,301)

附註：

- (i) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司提供的建築、裝飾及設計服務，其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (ii) 收入指向合營公司及聯營公司提供建築、項目管理、材料、裝飾及設計服務的總收入(未抵銷本集團與合營公司或聯營公司之間的相關收入)，其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (iii) 收入乃源自向紀先生控制的關聯公司出租本集團的投資物業，其費率與同本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。

40. 關聯方交易(續)

(a) (續)

附註：(續)

- (iv) 此指來自合營公司之利息收入總額(未抵銷本集團與合營公司之間的利息)。本集團一直向合營公司提供資金。
- (v) 此指由紀先生控制的關聯公司向本集團提供的物業管理服務，其費率根據與相關方訂立的協議中規定的條款及條件釐定。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

給予主要管理人員的薪酬包括付予董事的款項(如附註9所披露)。

上述有關來自關聯公司的建築合同收入、項目管理服務收入、租金收入、裝飾收入及設計服務收入及向關聯公司支付的物業管理費的交易亦構成上市規則第14A章界定的持續關連交易。

41. 按類別劃分的金融工具

除衍生金融工具分類為按公允價值計入損益的金融資產並強制按此計量(香港財務報告準則第7.8(a)條)外，本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的其他金融資產及金融負債分別為按攤銷成本入賬的金融資產以及按攤銷成本入賬的金融負債。

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團的金融工具(衍生金融工具除外)與優先票據及公司債券的賬面值與其公允價值合理相若。

管理層已評估現金及銀行結餘的流動部份、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的流動部份、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、銀行及其他貸款的流動部份、應收／應付關聯方款項的公允價值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

本集團於綜合財務狀況表內並非以公允價值計量但披露其公允價值的資產及負債，(i)應收合營公司及聯營公司款項(計入於合營公司及聯營公司的投資)、銀行及其他貸款以及資產及負債(跨境擔保安排)的賬面值與其公允價值相若，並獲釐定為第3級；(ii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣2,480,766,000元(賬面值為人民幣25,563,107,000元)及人民幣1,415,728,000元(賬面值為人民幣6,030,811,000元)(二零二四年：分別為人民幣2,458,674,000元(賬面值為人民幣26,314,972,000元)及人民幣2,463,693,000元(賬面值為人民幣13,650,959,000元)，並獲釐定為第1級；及(iii)餘下公司債券的公允價值為人民幣162,411,000元(賬面值為人民幣764,241,000元)(二零二四年：人民幣1,264,583,000元(賬面值為人民幣3,362,483,000元)，並獲釐定為第2級)。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

金融資產及負債之公允價值以該工具在自願交易方的當前交易(強迫或清盤出售除外)中可交易之金額入賬。

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

應收合營公司及聯營公司款項(計入於合營公司及聯營公司的投資)、銀行及其他貸款及若干公司債券以及資產及負債(跨境擔保安排)的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。優先票據及若干公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。因本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險而導致的公允價值的變動經評估屬不大。

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。衍生金融工具的賬面值與其公允價值相同。

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產(負債)：

於二零二五年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1層) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2層) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3層) 人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	—	—
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權	—	—	—	—
證券持有人的股本掛鈎證券轉換權	—	—	—	—

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產(負債):(續)

於二零二四年十二月三十一日

	使用下列各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第1層)	輸入數據	輸入數據	
	人民幣千元	(第2層) 人民幣千元	(第3層) 人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	—	—
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權	—	—	—	—
證券持有人的股本掛鈎證券轉換權	—	—	—	—

年內第3層級公允價值計量變動如下:

於二零二五年十二月三十一日

	優先票據 贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證 券贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證 券轉換權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日	—	—	—	—
於損益表確認的虧損總額	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—
於十二月三十一日	—	—	—	—

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產(負債):(續)

於二零二四年十二月三十一日

	優先票據 贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的 股本掛鈎證 券贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的 股本掛鈎證 券轉換權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日	—	(4,452)	—	(4,452)
於損益表確認的虧損總額	—	4,481	—	4,481
匯兌調整	—	(29)	—	(29)
於十二月三十一日	—	—	—	—

下文是優先票據贖回選擇權、證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權及證券持有人的股本掛鈎證券轉換權估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
		二零二五年	二零二四年
優先票據贖回選擇權 殘值法	無風險利率	3.83%至4.24%	3.83%至4.24%
	選擇權調整利差	6.91%至27.51%	6.91%至27.51%
	貼現率	10.74%至31.74%	10.74%至31.74%
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇 殘值法	無風險利率	不適用	不適用
	選擇權調整利差	不適用	不適用
	貼現率	不適用	不適用
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇 殘值法	無風險利率	2.90%	2.90%
	選擇權調整利差	11.29%	11.29%
	貼現率	14.19%	14.19%

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產(負債):(續)

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的任何金融負債。

年內，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具外)包括銀行及其他貸款及優先票據及公司債券、應收／應付關聯方款項以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項等。

本集團與衍生工具相關的會計政策載於財務報表附註3。

本集團因金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無浮息利息的重大資產。於整個年度，存放於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所承受的市場利率波動風險主要與本集團的浮息銀行及其他貸款有關。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部份構成重大影響。

財務報表附註

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)

利率風險(續)

	基點 上升/(下降) 人民幣千元	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
二零二五年		
人民幣	1%	(188,557)
港元	1%	(57,040)
美元	1%	(4,173)
人民幣	(1%)	188,557
港元	(1%)	57,040
美元	(1%)	4,173
二零二四年		
人民幣	1%	(206,260)
港元	1%	(59,921)
美元	1%	(4,279)
人民幣	(1%)	206,260
港元	(1%)	59,921
美元	(1%)	4,279

外幣風險

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行及其他貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資)而取得所需外幣的能力。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

本集團所有創收業務均以人民幣進行交易。本集團大部分資產及負債以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港及新加坡經營的投資控股公司除外，其銀行及其他貸款、優先票據及其他應收款項均分別以港元或新加坡元(「新加坡元」)計值。人民幣及港元兌其他外幣匯率波動不會對本集團經營業績造成重大不利影響。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末人民幣兌港元、美元及新加坡元匯率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響(因貨幣資產及負債的公允價值變動)。

	匯率 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
二零二五年		
如港元兌人民幣貶值	(5%)	374,237
如港元兌人民幣升值	5%	(374,237)
如新加坡元兌港元貶值	(5%)	(76,216)
如新加坡元兌港元升值	5%	76,216
二零二四年		
如港元兌人民幣貶值	(5%)	375,098
如港元兌人民幣升值	5%	(375,098)
如新加坡元兌港元貶值	(5%)	(56,375)
如新加坡元兌港元升值	5%	56,375

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註37。

本集團其他金融資產(主要包括短期存款、其他應收款項及應收關聯方、合營公司及聯營公司款項)的信貸風險，乃因對手方違約而產生，最高風險額相等於該等工具的賬面值。

財務報表附註

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)

信貸風險(續)

最高風險及年末階段

本集團貿易應收款項、合約資產、其他應收款項、應收關聯方、非控股股東、合營公司及聯營公司款項、現金及銀行結餘的信貸風險來自對手方違約，其中最大風險等於該等工具的賬面值。

除應用簡化方法計算預期信貸虧損的貿易應收款項及合約資產外，以攤銷成本計量的其他金融資產的信用質量被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無數據顯示自初始確認後金融資產的信用風險顯著增加，因此彼等全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。按攤銷成本計量的所有金融資產及合約資產的虧損撥備於二零二五年及二零二四年十二月三十一日並不重大。

就授予聯營公司、合營公司及第三方的信貸融資及就授予本集團物業的若干買方的按揭融資而向銀行及其他放債人提供的擔保合共動用人民幣33,695,877,000元(二零二四年：人民幣44,440,639,000元)尚未逾期且並無資料顯示違約，因此全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。

附註37與附註43間的對賬表

	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註43)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註43)
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保	22,515,132	22,515,132	32,545,416	32,545,416
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資給予銀行及其他債權人的擔保	11,168,145	11,180,745	11,879,623	11,895,223
	33,683,277	33,695,877	44,425,039	44,440,639

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行及其他貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，本集團將有足夠資金來源以應付其營運需要及管理其流動資金狀況。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	一年內 或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三年至第五年 (含首尾兩年) 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零二五年					
銀行及其他貸款	53,665,890	1,020,576	4,473,920	4,567,538	63,727,924
優先票據	25,563,107	—	—	—	25,563,107
公司債券	6,795,052	—	—	—	6,795,052
貿易應付款項	20,146,418	—	—	—	20,146,418
列入其他應付款項及應計費用的 金融負債	22,251,019	—	—	—	22,251,019
應付關聯公司款項	583,246	—	—	—	583,246
應付非控股股東款項	1,842,109	—	—	—	1,842,109
應付合營公司及聯營公司款項 負債(跨境擔保安排)	2,554,196	—	—	—	2,554,196
	798,716	—	—	—	798,716
	134,199,753	1,020,576	4,473,920	4,567,538	144,261,787
已出具財務擔保： 最高擔保額	33,695,877	—	—	—	33,695,877
二零二四年					
銀行及其他貸款	49,798,738	4,103,775	9,308,970	2,463,357	65,674,840
優先票據	26,314,972	—	—	—	26,314,972
公司債券	8,830,314	9,143,504	—	—	17,973,818
貿易應付款項	23,277,191	—	—	—	23,277,191
列入其他應付款項及應計費用的 金融負債	23,687,492	—	—	—	23,687,492
應付關聯公司款項	731,427	—	—	—	731,427
應付非控股股東款項	3,033,832	—	—	—	3,033,832
應付合營公司及聯營公司款項 負債(跨境擔保安排)	2,583,642	—	—	—	2,583,642
	818,896	—	—	—	818,896
	139,076,504	13,247,279	9,308,970	2,463,357	164,096,110
已出具財務擔保： 最高擔保額	44,440,639	—	—	—	44,440,639

財務報表附註

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)**資本管理**

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的變動及相關資產的風險特點對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨債務權益比率(按淨債務除以權益總額計算)監控資本。淨債務包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券總額減現金及銀行結餘。資本總額包括權益各組成部份(即股本、非控股權益、永續資本證券及儲備)。本集團旨在維持健康及穩健的淨債務權益比率。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債主要為銀行及其他貸款約人民幣61,291百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣63,275百萬元)(附註25)，優先票據約人民幣25,563百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣26,315百萬元)(附註26)，以及公司債券約人民幣6,795百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣17,013百萬元)(附註27)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣7,975百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣8,654百萬元)(附註22)，本集團的淨債務約為人民幣85,674百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣97,949百萬元)，本集團的權益總額約為人民幣20,601百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣24,805百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的淨負債與權益比率約為416%(二零二四年十二月三十一日：約395%)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司全資附屬公司深圳龍光(於中華人民共和國成立)(「發行人」)已全部發行金額為人民幣68億元(二零二四年：人民幣170億元)的公司債券，其中人民幣60億元為公開發行(二零二四年：人民幣137億元)。

44. 本公司財務狀況表

關於本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	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	9,851	9,851
其他物業、廠房及設備	615	1,813
非流動資產總額	10,466	11,664
流動資產		
預付款項及其他應收款項	59,779,683	60,213,510
現金及銀行結餘	74,406	17,166
流動資產總額	59,854,089	60,230,676
流動負債		
其他應付款項及應計費用	27,444,495	27,534,600
銀行貸款	5,997,302	6,148,825
優先票據	23,419,157	17,926,284
其他流動負債	2,143,950	8,388,688
流動負債總額	59,004,904	59,998,397
流動資產淨額	849,185	232,279
資產淨值	859,651	243,943
權益		
股本	450,227	450,227
永續資本證券	2,363,346	2,363,346
儲備(附註)	(1,953,922)	(2,569,630)
權益總額	859,651	243,943

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	根據股份獎勵 計劃持有股份 人民幣千元	以股份為基礎 的補償儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	934,188	(1,425,789)	(1,617,174)	97,172	—	(205,115)	(2,216,718)
年內虧損及全面開支總額	—	(410,298)	—	—	—	57,386	(352,912)
於二零二四年十二月三十一日及二 零二五年一月一日	934,188	(1,836,087)	(1,617,174)	97,172	—	(147,729)	(2,569,630)
年內虧損及全面開支總額	—	769,540	—	—	—	(157,075)	612,465
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	—	—	35,595	—	(32,352)	—	3,243
於二零二五年十二月三十一日	934,188	(1,066,547)	(1,581,579)	97,172	(32,352)	(304,804)	(1,953,922)

45. 比較資料

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

46. 批准財務報表

董事會於二零二六年三月三十日批准及授權刊發財務報表。

五年財務摘要

綜合業績

	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	6,305,847	23,264,613	47,166,787	41,622,653	78,292,624
本公司股東應佔溢利	(4,766,819)	(6,298,354)	(8,934,542)	(8,524,081)	9,975,466

綜合資產、負債及權益

	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
非流動資產	43,807,951	54,859,780	55,886,982	63,069,047	62,570,868
流動資產	144,230,457	157,726,128	192,495,079	215,252,520	223,330,689
總資產	188,038,408	212,585,908	248,382,061	278,321,567	285,901,557
流動負債	143,851,967	157,760,750	163,389,654	181,018,463	155,125,799
非流動負債	23,585,804	30,019,987	52,258,996	45,433,454	63,007,475
負債總額	167,437,771	187,780,737	215,648,650	226,451,917	218,133,274
資產淨值	20,600,637	24,805,171	32,733,411	51,869,650	67,768,283
本公司股東應佔權益總額	16,451,542	20,237,421	27,482,946	36,782,728	47,894,616
非控股權益	4,149,095	4,567,750	5,250,465	15,086,922	19,873,667
權益總額	20,600,637	24,805,171	32,733,411	51,869,650	67,768,283

主要物業表

本公司持有在發展中／有待日後發展作銷售之部分物業權益

物業	地址	用途	本公司所佔權益	佔地面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	最晚完工時間
深圳龍光•錦綉公園壹號	中國深圳市南山區華僑城片區	商業	100%	37,251	388,043	3	二零二八年
玖悅灣	中國佛山市三水區雲東海街道	住宅	100%	36,143	120,638	3	二零二八年
香港凱玥	香港港島區鴨脷洲利南道	住宅	50%	11,752	83,610	4	二零二二年
逸景陽光嘉府	中國汕頭市潮南區岷山街道	住宅	100%	54,381	217,525	3	二零二八年
上海天曜	中國上海市臨港新城	住宅	100%	139,422	494,226	4	二零二五年
天皓名邸	中國南通市崇川區崇州大道	住宅	51%	51,873	130,802	3	二零二八年
龍光城	中國惠州市大亞灣西區西南大道88號	住宅	100%	1,707,115	5,278,755	3	二零三一年

附註：

1. 地盤平整或前期準備工作
2. 地基工程
3. 上蓋工程進行中
4. 完工待售

LOGAN
龙光集团