

SINO-OCEAN

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377.HK

重慶新生

目錄

P. 003 關於遠洋	P. 081 獨立核數師報告
P. 004 公司資料	P. 084 綜合損益表
P. 006 財務及營運摘要	P. 085 綜合全面收益表
P. 008 主席報告	P. 086 綜合財務狀況表
P. 012 管理層討論及分析	P. 088 綜合權益變動表
P. 039 投資者關係	P. 090 綜合現金流量表
P. 040 董事及高級管理層簡介	P. 092 綜合財務報表附註
P. 046 董事局報告	P. 217 五年財務概要
P. 063 企業管治報告	P. 218 釋義

關於遠洋

遠洋集團控股有限公司於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：03377.HK)，主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大家人壽保險股份有限公司。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。本集團始終堅持「匠心服務用戶」，積極踐行「建築·健康」理念，通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。

遠洋集團在中國高速發展的城市及我們的業務片區中，擁有超過220個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、蘇州和無錫等；華南區域的深圳、廣州和福州等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。截至2025年12月31日，土地儲備約2,700萬平方米。

公司資料

遠洋集團截至本報告日期的公司資料如下：

董事

執行董事

李明先生 (主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生
柴娟女士

非執行董事

張忠黨先生
于志強先生
孫建新女士
王滿玲女士

獨立非執行董事

韓小京先生
呂洪斌先生
劉景偉先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

審核委員會

劉景偉先生 (委員會主席)
于志強先生
孫建新女士
呂洪斌先生
陳國鋼先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
王滿玲女士
韓小京先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
柴娟女士
呂洪斌先生
蔣琪先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
崔洪杰先生
張忠黨先生
王滿玲女士
劉景偉先生
趙建軍先生

公司秘書

陳嘉敏女士

授權代表

李明先生
陳嘉敏女士

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要營業地點

中國
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

(排名不分先後)
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

普衡律師事務所(香港)
有限法律責任合夥

股份過戶登記處

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

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)	2025年	2024年	變動
協議銷售額	26,310	35,160	-25%
營業額	14,837	23,641	-37%
毛虧	-10,583	-398	2,559%
年度溢利/(虧損)	3,599	-18,987 ³	不適用
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)	6,756	-18,624	不適用
資產總額	150,975	181,405	-17%
本公司擁有人應佔權益	366	-12,659	不適用
現金資源 ¹	6,023	4,828	25%

每股財務資料	2025年	2024年	變動
每股溢利/(虧損) (人民幣)			
— 基本	0.660	-2.445	不適用
— 攤薄	0.503	-2.445	不適用

財務比率	2025年	2024年	變動
毛虧率(%)	-71%	-2%	-69個百分點
淨利潤/(虧損)率(%)	24%	-80% ³	104個百分點
流動比率(倍數)	0.91	0.88 ³	3%
淨借貸比率(%) ²	2,361%	不適用 ³	不適用

附註：

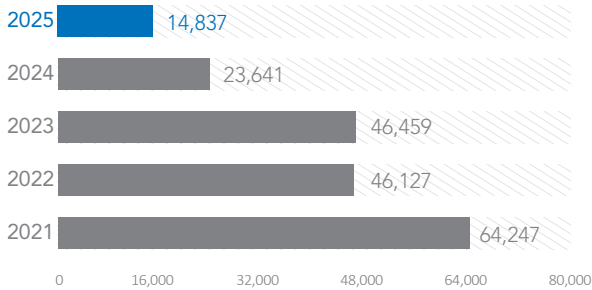
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總額

3. 經重述

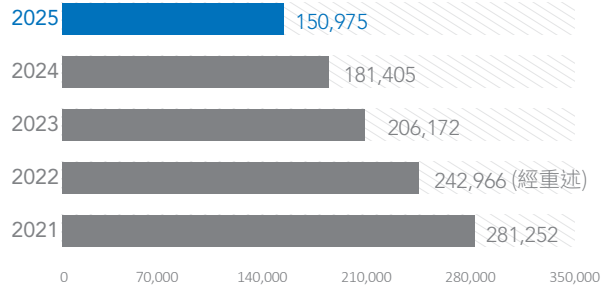
營業額

(人民幣百萬元)



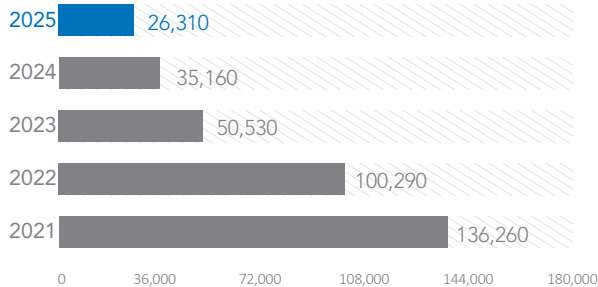
資產總額

(人民幣百萬元)



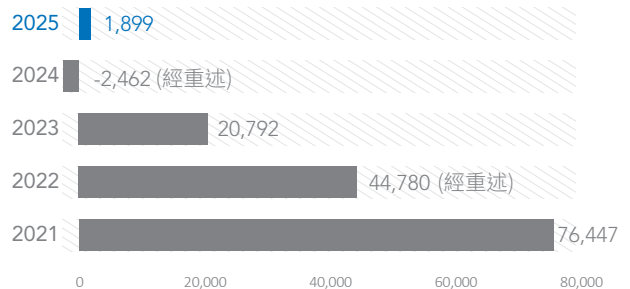
協議銷售額

(人民幣百萬元)



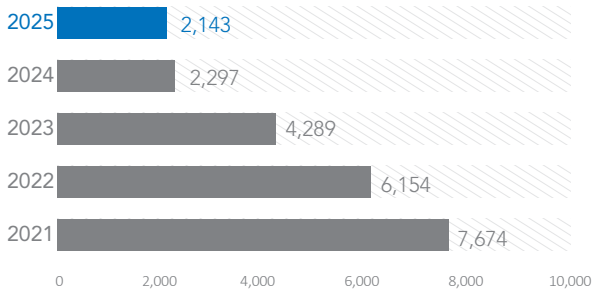
權益總額

(人民幣百萬元)



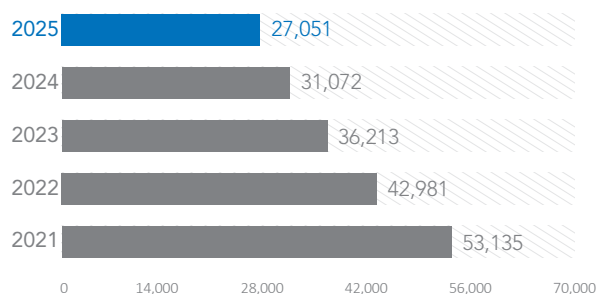
售出可售面積

(千平方米)



土地儲備

(千平方米)



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2025年12月31日止12個月的全年業績。

2025年全年業績

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

市場回顧及展望

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

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

業績回顧與策略

2025年，面對行業的持續深度調整，本集團在複雜環境中沉著應對、保持戰略定力，在全力推進高品質交付、保障經營盤面穩定、有序化解債務風險的同時，積極聚焦拓展輕資產業務，努力構建可持續的企業發展新模式。

始終堅持匠心營造，交付品質維持行業前列

本集團始終堅持「匠心服務用戶」，堅決落實保交付的主體責任，全力推進交付工作，並嚴格堅守品質底線。2025年，本集團在全國29個城市共計交付住宅約2.4萬套；於2023年至2025年期間，累計完成交付住宅超過12萬套。同時，本集團持續保持高品質交付，據行業第三方數據統計¹，本集團整體交付品質連續三年穩居行業TOP10，精裝、園林專項位列行業TOP5，以產品力和交付力贏得了客戶與市場的高度認可。

附註1：根據深圳瑞捷技術股份有限公司提供的數據

有序化解債務風險，境內外債務重組取得重大進展

2025年，面對持續嚴峻的融資環境，本集團堅持主動作為，積極推進境內外債務的風險化解與結構優化，相關工作在年內取得重大進展，為維護企業經營與修復財務安全奠定堅實基礎。

本集團境外債務重組已於2025年3月27日正式生效。本集團成為行業首家採用「英國重組計劃+香港協議安排」並行策略實施境外債務重組的內房企業，本次重組降低槓桿超過40億美元。同時，境內平台遠洋控股的債務重組亦取得重大進展，化解債務風險規模總計約人民幣180億元。境內外債務重組的穩步推進，顯著改善了本集團的資產負債結構，大幅緩解了流動性壓力。在保持集團治理結構和股權結構相對穩定的同時，為後續經營恢復和長遠發展提供了有力保障。

經營工作整體平穩，輕資產業務加速推進

2025年，本集團積極應對行業挑戰，主動求變，充分發揮「全業態、全產業鏈」優勢，在開發代建、商管資管、用戶服務三大板塊持續深耕，並圍繞輕資產方向加快業務拓展，推動經營結構逐步優化。

開發代建板塊方面，本集團堅持把握市場趨勢，聚焦用戶需求，全年實現協議銷售額約人民幣263億元，行業排名TOP30²，在深圳、天津、上海等城市銷售排名區域市場前列。輕資產代建業務依託「遠洋建管」品牌開展，代建規模持續高速增長，近三年，已在全國40餘城管理超160個代建項目。據行業第三方數據統計³，本集團2025年代建新簽約規模首次躋身行業TOP10，邁入行業第一梯隊。其中，本集團代建代銷的百萬方超級大盤天津啟辰灣項目，憑藉卓越的產品力實現「首開即罄」，並斬獲區域銷冠；大連華南匯項目成功實現溢價銷售，位列2025年大連公寓套數、金額、面積三冠王，遠洋建管在複雜市場環境下的產品打造與項目操盤能力持續獲得市場認可。

商管資管板塊方面，得益於本集團多年在投資性物業領域積累的豐富經驗，在行業整體承壓的背景下，投資性物業整體經營仍保持穩健。本集團積極推進現有項目開發，2025年4月武漢遠洋里、9月宿遷遠洋未來廣場順利開業；12月，北京樂堤港主寫字樓完成竣備，同月北京CBD核心區超高層寫字樓Vision Place維晟中心樣板層及北京遠洋安貞廣場也正式亮相，為城市更新與資產運營注入新動能。本集團亦積極推進相關資產盤活，2025年4月完成了北京遠洋國際中心二期項目23%股權的出售。與此同時，本集團也充分發揮資管商管專業能力，借助一體化專業優勢積極拓展輕資產服務。2025年3月，本集團連續簽約上海臨港頂科和天辰兩個商業綜合體項目，輸出全流程運營管理服務，綜合服務能力再獲市場認可。

附註2：根據克而瑞研究中心2025年中國房地產企業全口徑銷售排行榜TOP200

附註3：根據中指研究院2025年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

用戶服務板塊方面，本集團圍繞多層級養老需求和居民生活服務品質提升，大力發展養老業務和物業服務。養老業務2025年輕資產業務實現突破，簽約並穩定運營石家莊和昆明項目，實現養老機構委託管理業務落地，並成功中標深圳市龍崗區養老護理院，承運其首個公建民營項目。養老品牌「椿萱茂」至今已成功運營30餘個連鎖機構、11,000餘張床位。遠洋服務秉持以業主需求為核心的發展理念，不斷優化業務結構，2025年遠洋服務來自第三方的新增合約建築面積由上年同期的81%提升至94%，同比提升13個百分點，其業務面向市場程度顯著提升。

此外，本集團也積極探索佈局特殊資產、城市更新、定制住宅等未來業務方向，並取得一定突破。城市更新業務累計已簽約項目19個，涵蓋存量改造、片區綜合改造、住宅自主更新等各種類型，並與克拉瑪依市簽訂戰略合作協議。定制住宅業務，已在北京、三亞等城市落地多個項目。特殊資產業務同步佈局，成立專業團隊，佈局顧問服務、重整投資基金、共益債等多種業務類型。

持續踐行可持續發展，ESG表現保持穩定

在複雜週期中，堅持長期主義尤為可貴。本集團始終將可持續發展視為企業韌性的重要組成部分。2025年，本集團的可持續發展表現繼續獲得國際機構認可。標普全球發佈《2026年可持續發展年鑑》，本集團在全球9,200餘家參評企業中入選，成為57家中國內地入選企業之一。此外，本集團繼續蟬聯全球房地產可持續發展評估(GRESB)五星最高評級，並在晨星、標普CSA等國際ESG評價中保持內房企第一梯隊表現，展現了複雜週期下的可持續發展競爭力。

圍繞「建築·健康」理念，本集團持續完善綠色健康建築標準與內部體系工具，在項目全週期推進節能降碳、材料與水資源管理等實踐。截至2025年底，本集團累計註冊綠色建築項目196個，註冊總面積超4,000萬平方米，綠色建築項目數量佔比超過75%。

展望未來，本集團將繼續以治理韌性為牽引，圍繞綠色低碳、健康產品與服務、供應鏈管理等關鍵議題設定可量化目標，持續提升執行與披露質量，推動企業轉型與長期價值重塑。

2026年公司策略

2026年，本集團將以化風險為前提，以強運營為支撐，以謀出路為方向，以機制重塑為保障，在轉型中重建競爭力，堅定探索房地產發展新模式。

化風險，擔當有為。繼續把項目的高品質交付擺在重要位置，穩妥推進重點項目建設與交付，保持整體交付品質與產品兌現能力優勢。提升各類債務風險化解能力，重點關注非公開市場負債。

強運營，盤活資產。立足底層資產運營邏輯，持續強化現金流管理，加快銷售回款和資產處置進程，提升存量開發項目盤活效率與持有項目運營水平。通過成本管控、供應鏈優化及產品與服務能力提升，打造好房子、好服務、好社區，推動公司由傳統重資產投資開發模式向更具韌性的房地產綜合服務模式轉變。

謀出路，勇於實踐。圍繞「賽道聚焦、協同升級、相互賦能、嚴控風險」四個方向持續構建輕資產業務能力的護城河，大力發展開發代建、商管資管、用戶服務等業務板塊，並積極探索特殊資產、城市更新、定制住宅等未來賽道，在實踐中構建房地產新模式。

公司制，統領全局。順應行業新階段和監管導向，穩步推進公司制相關工作，進一步提升經營管理機制，推動組織能力與人才結構優化，激發核心團隊活力，為轉型發展提供更加有力的制度支撐。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明
主席

香港，2026年3月27日

管理層討論及分析

本集團截至2025年12月31日止年度的討論及分析概述如下：

財務回顧

遠洋集團為一間聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團業務主要覆蓋北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。

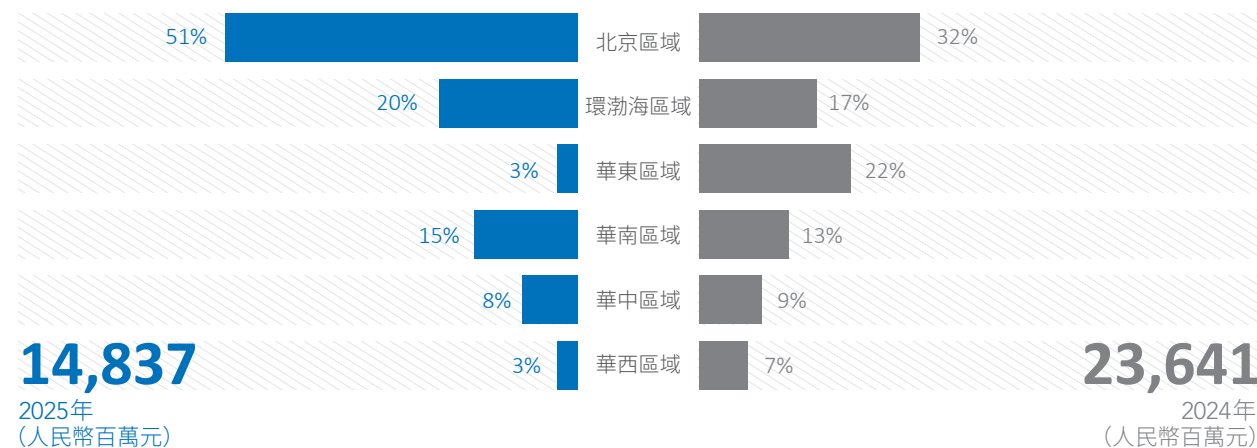
本集團2025年的營業額下降約37%至人民幣148.37億元(2024年：人民幣236.41億元)。本公司擁有人應佔溢利為人民幣67.56億元(2024年：虧損人民幣186.24億元)。每股基本溢利為人民幣0.660元(2024年：虧損人民幣2.445元)。

營業額

營業額的組成部分分析如下：

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

各區域的營業額比例分析如下：



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

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

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

銷售成本

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

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

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

毛虧

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

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

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

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

債務重組收益

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

投資物業重估

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

營運費用

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

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

預期信貸虧損模式下的減值損失淨額

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

財務費用

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

稅項

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

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

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

財務資源及流動資金

於2025年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策和目標，加強財務控制，以降低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。年內本集團完成境外債務重組並取得境內債務重組的重大進展，貸款總額由2024年年底的人民幣983.73億元(經重述)下降至2025年底的人民幣508.52億元，其中80%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。約63%的集團借款為定息借款。

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

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

本集團總貸款到期日如下：

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

其他投資

截至2025年12月31日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資及與房地產相關的股票財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2025年12月31日止年度的經審核財務資料中。

財務擔保及資產抵押

於2025年12月31日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣106.27億元(2024年12月31日：人民幣127.16億元)。

於2025年12月31日，本集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬及聯屬公司權益及貿易及其他應收款項作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣225.28億元(2024年12月31日：人民幣255.65億元)及長期貸款人民幣255.16億元(2024年12月31日：人民幣294.06億元)。於2025年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約46%(2024年12月31日：40%)。

資本承擔

本集團已就發展中物業和物業項目簽訂若干協議。於2025年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣111.53億元(2024年12月31日：人民幣98.27億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2025年12月31日，上述擔保總金額為人民幣106.27億元(2024年12月31日：人民幣127.16億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

於2025年12月31日，本集團就合營企業、聯營公司及第三方的借款提供擔保為人民幣682.42億元(2024年12月31日：人民幣689.70億元)。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註45。

有關附屬公司、合營企業及聯營公司的重大收購及出售

• 出售一家聯營公司23%股權

於2025年4月11日，北京銀港房地產開發有限公司(本公司全資附屬公司，「賣方」)與日照鋼鐵控股集團有限公司(「買方」)訂立一份股權轉讓協議(「出售協議」)，內容有關賣方向買方出售北京盛永置業投資有限公司(「目標公司」)的23%股權，代價為人民幣322,304,479.76元(「出售事項」)。

目標公司主要從事投資物業開發，而其全資附屬公司北京遠翔置業有限公司為名為遠洋國際中心二期(由兩座國際甲級寫字樓及一座購物中心組成，位於中國北京市朝陽區)之開發項目的業主。

於出售協議日期，目標公司由賣方及買方分別持有35%及65%權益，為本公司聯營公司。於出售事項交割後，目標公司將由賣方及買方分別持有12%及88%權益。因此，目標公司仍將為本公司聯營公司，並採用權益法於本集團綜合財務報表入賬。出售事項於截至2025年12月31日止年度已完成交割。

出售事項的詳情已於本公司日期為2025年4月11日的公告中披露。

- 資產內部重組

誠如本公司日期為2025年7月16日的公告所披露，於2025年7月16日，本公司(代表本集團各相關成員公司)與遠洋服務(本公司擁有63.82%權益的附屬公司，代表遠洋服務集團各相關成員公司)訂立一份框架協議(「框架協議」)，內容有關遠洋服務集團向本集團退回若干資產(「退回事項」)。將予退回的資產包括位於中國的2,684個車位(「目標資產」)，其構成本集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議(統稱「原資產轉讓框架協議」)，內容有關遠洋服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司收購若干車位及商用物業)轉讓予遠洋服務集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由遠洋服務或其指定的全資附屬公司(作為貸款人)向本公司指定的全資附屬公司(作為借款人)提供的長期貸款(「長期貸款」)結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

鑑於訂立框架協議後情況有所變化，於2025年9月，遠洋服務集團已成功完成原構成目標資產一部分的266個車位(「已轉讓車位」)的車位所有權轉讓的過戶登記手續。於完成過戶登記手續後，遠洋服務集團已成為已轉讓車位的註冊擁有人，並有權根據相關中國法律、法規及/或規定轉讓、處置及享有該等車位的權益。因此，鑑於已轉讓車位之上述變化，訂約方同意將已轉讓車位從框架協議項下擬進行之交易中予以剔除。有鑑於此，於2025年10月10日，本公司與遠洋服務就框架協議訂立補充協議，以(其中包括)修訂所涉目標資產的數量及長期貸款的貸款金額，據此，退回事項所涉目標資產的數量減少至2,418個車位及長期貸款的貸款金額減少至人民幣312,400,500元(等同於原資產轉讓框架協議項下該等2,418個車位原轉讓價)。

退回事項實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，將導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益。本集團與遠洋服務集團正在進行退回事項之交割。於最後實際可行日期，退回事項尚未完成交割。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

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

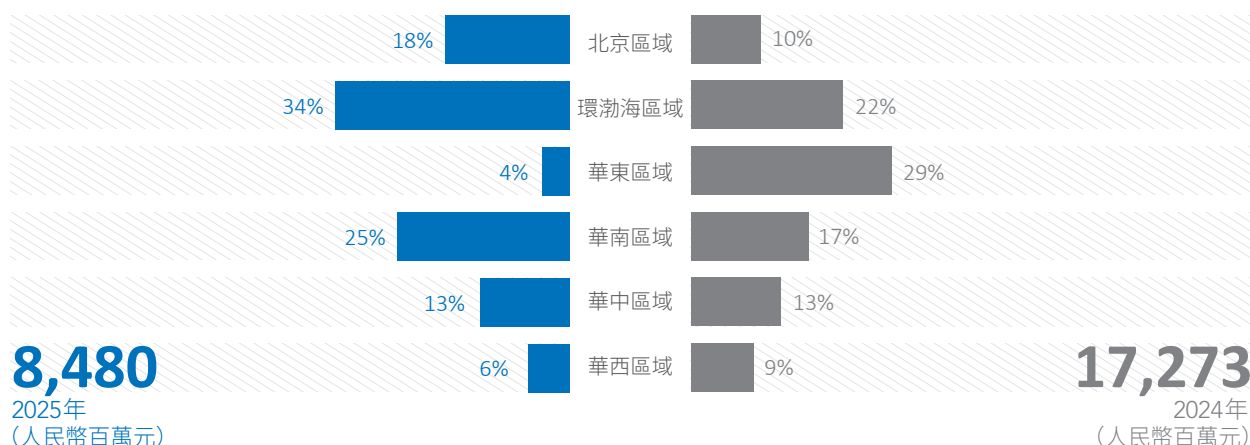
2025年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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

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

於2025年，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於六大區域。

來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業(包括別墅)，佔2025年本集團物業開發總營業額的91%(2024年：93%)。住宅物業(包括別墅)於2025年的平均入賬銷售價格下降25%至每平方米人民幣約9,500元(2024年：每平方米人民幣12,600元)，而交付總可售樓面面積下降43%，由2024年約1,269,000平方米下降至2025年719,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

	2025年		2024年	
	營業額 (人民幣百萬元)	交付樓面面積 (千平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	交付樓面面積 (千平方米)
住宅及別墅	7,695	719	16,010	1,269
寫字樓	5	1	265	20
商舖	576	53	614	47
車位	204	113	384	171

協議銷售

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

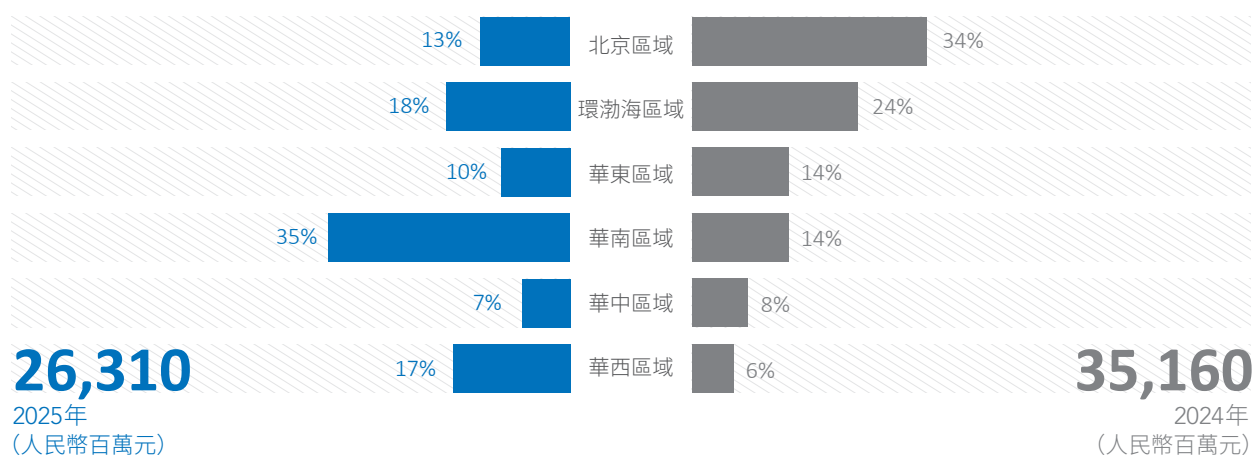
2025年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	2,186	100,000	21,900
	石家莊	9	2,300	3,900
	太原	206	21,100	9,800
	秦皇島	393	32,500	12,100
	廊坊	270	27,300	9,900
	張家口	2	1,400	1,400
	晉中	100	16,200	6,200
		3,166	200,800	15,800
環渤海區域	天津	2,797	209,700	13,300
	青島	36	6,000	6,000
	濟南	1,549	108,800	14,200
	大連	54	6,900	7,800
	瀋陽	27	2,100	12,900
	長春	40	7,400	5,400
		4,503	340,900	13,200
華東區域	上海	1,017	31,800	32,000
	蘇州	67	6,400	10,500
	無錫	648	32,500	19,900
	常州	42	4,700	8,900
	溫州	383	17,500	21,900
	金華	23	3,400	6,800
	揚州	2	300	6,700
	鎮江	277	35,600	7,800
	宿遷	149	23,500	6,300
		2,608	155,700	16,800

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華南區域	深圳	7,858	144,800	54,300
	廣州	70	5,800	12,100
	福州	65	5,300	12,300
	佛山	258	18,800	13,700
	廈門	241	13,100	18,400
	茂名	14	6,800	2,100
	江門	81	10,900	7,400
	中山	470	47,700	9,900
	湛江	38	6,300	6,000
	三亞	120	4,200	28,600
		9,215	263,700	34,900
華中區域	武漢	356	22,100	16,100
	鄭州	762	72,600	10,500
	合肥	31	10,800	2,900
	長沙	342	39,100	8,700
	南昌	31	5,300	5,800
	贛州	189	25,000	7,600
		1,711	174,900	9,800
華西區域	成都	224	16,300	13,700
	重慶	83	17,600	4,700
	西安	446	29,300	15,200
	昆明	7	2,300	3,000
	貴陽	1,182	207,700	5,700
	烏魯木齊	118	12,100	9,800
	蘭州	72	18,100	4,000
	西寧	201	22,400	9,000
	西雙版納	44	5,500	8,000
	保山	1,872	378,400	4,900
		4,249	709,700	6,000
	其他項目	105	10,400	10,100
小計(不包含車位)		25,557	1,856,100	13,800
車位(各項目)		753	286,900	2,600
合計		26,310	2,143,000	12,300

2025年可售項目合共約130個(2024年：超過160個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約82%(2024年：86%)。從地區分佈來看，2025年的協議銷售額來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域分別為13%、18%、10%、35%、7%及17%。

各區域協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2025年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的92%(2024年：80%)。此外，2025年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格上升約24%至人民幣14,500元(2024年：每平方米人民幣11,700元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2024年2,403,000平方米下降約33%至2025年1,611,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

	2025年		2024年	
	協議銷售額 (人民幣百萬元)	協議銷售面積 (千平方米)	協議銷售額 (人民幣百萬元)	協議銷售面積 (千平方米)
住宅及別墅	23,390	1,611	28,225	2,403
寫字樓	944	109	4,761	206
商鋪	1,223	136	1,243	59
車位	753	287	931	329

項目施工進度及發展中項目

本集團及其合營公司和聯營公司於2025年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,762,400平方米和2,343,000平方米，較2024年分別下降32%和44%。本集團將於2026年按計劃實現施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2025年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2026年 大約竣工樓面面積 (平方米)
北京區域	北京	遠洋樂堤港	114,900	—
		若丘	84,200	—
		遠洋源山春秋	9,800	—
		遠洋安貞廣場	46,000	—
		維晟中心	—	27,000
	太原	天悅	33,800	—
		天鉞	305,200	—
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	81,500	84,800
	廊坊	京畿檀宮	—	4,200
		遠洋·光華城	32,700	79,400
環渤海區域	天津	悅·光年	—	23,700
		未來城	132,300	133,300
		遠洋潮起東方	60,800	1,800
		博嶼海	117,700	136,100
	濟南	遠洋·寬闊時光	473,900	—
		明湖之光	—	306,100
		遠洋萬和公館	—	74,600
		遠洋潮起東方	31,300	73,100
	大連	遠洋鑽石灣	84,200	—
		遠洋塔河灣	16,800	—
	瀋陽	遠洋·上河風景	—	66,000
		遠洋鯤棲府	12,800	11,700
華東區域	上海	東灘·海上明月	50,900	57,200
	無錫	公園里	50,000	87,600
	溫州	半島九號	275,100	—
	揚州	天鉞	83,500	83,500
	鎮江	遠洋心裡	68,400	59,500
	宿遷	遠洋未來廣場	117,000	—
		沐陽天鉞	—	15,100
		天鉞	30,700	—

區域	城市	項目名稱	2025年	預計2026年
			大約竣工樓面面積 (平方米)	大約竣工樓面面積 (平方米)
華南區域	深圳	遠洋天祺	92,000	—
		遠洋163項目	—	163,600
		遠洋天萃世紀	—	159,300
	廣州	芙蓉墅	10,600	—
		遠洋風景	45,800	—
	佛山	天成	40,200	18,800
		風景	—	4,200
	廈門	遠洋風景	118,500	—
	茂名	遠洋山水	—	17,500
	江門	雲著	17,300	9,900
		遠洋天成	—	10,100
	中山	遠洋天著	—	42,700
	湛江	遠洋城	22,000	36,000
華中區域	武漢	遠洋·東方境世界觀	31,700	—
		遠洋長江樽	68,900	—
	鄭州	楓丹宸悅	—	55,100
		遠洋瑞林宸章	—	159,000
		遠洋臻園	182,000	—
	合肥	合肥物流項目IV期	66,000	—
	長沙	天鉞	179,800	74,000
	南昌	雲璟	—	20,400
	贛州	天鉞	153,100	—
	華西區域	成都	遠洋·森海境	51,000
西安		楓丹江嶼	—	66,100
		遠洋·未央華府	74,400	56,700
貴陽		遠洋萬和世家	62,200	—
		觀山天鉞	—	96,200
烏魯木齊		天鉞	148,000	—
保山	青華海Park	85,400	64,600	
合計			3,762,400	2,440,100

土地儲備

於2025年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備下降至約27,105,000平方米(2024年12月31日：31,072,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至約14,160,000平方米(2024年12月31日：16,464,000平方米)。於2025年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,100元(2024年12月31日：每平方米人民幣6,200元)。

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

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

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	–	125	52.15%
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	45	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	116	36.21%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.21%
				2,228	1,339	1,651	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,058	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	18	52.15%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,138	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	29.16%
				2,415	1,246	1,270	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	3	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	748	30.85%
				13,774	9,851	7,527	
環渤海區域	天津	京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	207	176	29	49.98%
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	–	87	52.15%
		未來城	天津市北辰區	2,579	2,013	1,346	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	7	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	64	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	15	52.15%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	410	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				5,013	3,636	2,341	
	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	1	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	5	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	16	100.00%
				592	432	22	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	328	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	95	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	145	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	18	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	100	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	1	38.95%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	45	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	1,565	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	545	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	1	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	194	100.00%
				2,036	1,808	856	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	246	60.00%
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	3	100.00%
				447	345	249	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	216	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				12,307	9,683	5,288	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	53	52.15%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	-	66	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	922	588	481	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
				1,260	748	616	
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	47	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	2	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	68	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	10	45.60%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
				914	710	204	
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	52	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	25	21.66%
				407	311	77	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	常州	愛琴海購物公園	常州市武進區	197	–	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	48	52.15%
				705	374	245	
	溫州	愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	–	82	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	10	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	10	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	138	41.36%
				530	300	240	
	揚州	美居生活廣場	揚州市邗江區	81	–	81	52.15%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				548	348	548	
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	123	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	311	50.00%
	宿遷	沐陽天鉞	宿遷市沐陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	182	14.08%
				1,029	818	215	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
				6,306	4,235	2,714	
華南區域	深圳	遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	75	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	29	100.00%
		遠洋163項目	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	80.00%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
				1,379	1,070	779	

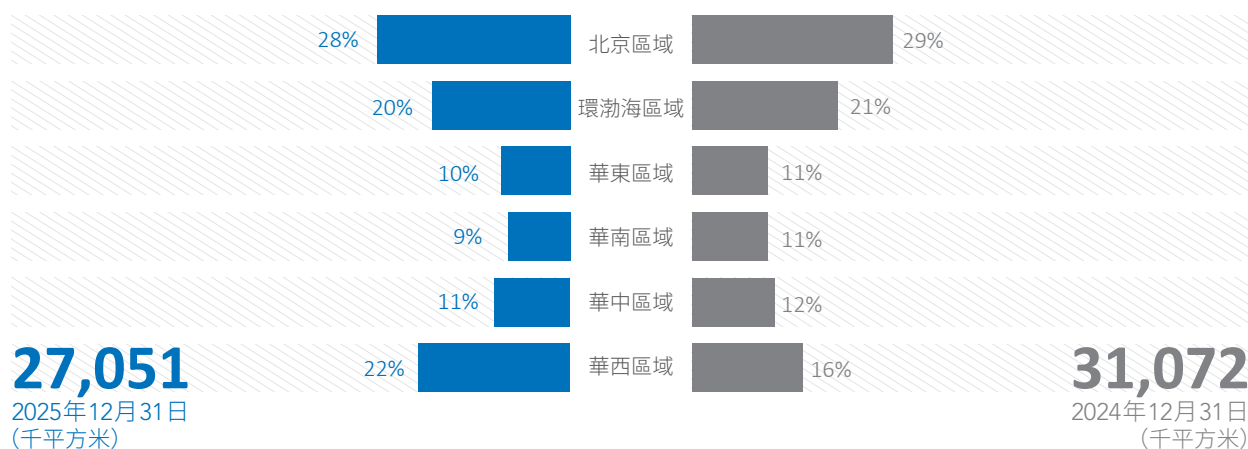
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	2	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	8	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	10	100.00%
				529	327	28	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	33	100.00%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	100.00%
		風景	佛山市順德區	80	63	39	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	71	50.00%
				427	362	156	
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	41	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	148	100.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	28	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	32	100.00%
				307	234	60	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	807	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	107	100.00%
				1,353	1,171	914	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	162	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
				5,413	4,261	2,398	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	52.15%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	–	112	64.30%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	–	89	14.87%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	99	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	97	70.00%
				2,680	1,739	781	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	56	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	38.88%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	14	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	23.64%
		遠洋瑞林宸章	鄭州市管城回族區	299	198	299	100.00%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
			1,536	1,163	1,059		
	合肥	遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	31	70.00%
			304	263	135		
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	–	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	448	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
			1,429	1,000	999		
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	6	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	11	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	31	52.15%
			429	346	48		
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	82	53.59%
			7,266	5,216	3,104		
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	61	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	–	193	38.88%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	29.16%
			568	233	319		
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	18	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	34	56.10%
			924	720	75		

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	–	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滄瀾生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	373	42.33%
		遠洋御山水	西安市滄瀾生態區	292	208	31	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,332	
	昆明	遠洋新幹線(原呈貢大學城 項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	71.66%
		遠洋新幹線(原呈貢大學城 二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	71.66%
				321	306	183	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	90	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	297	120	297	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	36	–	36	26.60%
				598	330	434	
	烏魯木齊	天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	171	28.97%
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	264	31.29%
	柳州	愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	–	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	106	76.55%
				442	251	191	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%
		天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	512	41.72%
		天關	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	750	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	153	26.07%
	保山	青華海Park ¹	保山市隆陽區	2,704	1,751	1,803	26.07%
				10,744	7,456	5,954	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				66	57	66	
合計				55,876	40,759	27,051	

附註1：於2025年新納入的土地儲備項目。

於2025年和2024年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



於2025年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已竣工待售之物業	38,102	28,109	9,277
發展中物業	10,369	7,466	10,369
用作日後發展之物業	7,405	5,184	7,405
合計	55,876	40,759	27,051

投資物業

於2025年，來自物業投資的營業額減少約9%至人民幣2.92億元(2024年：人民幣3.21億元)。於2025年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過23個經營中投資物業，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。其中，武漢遠洋里和宿遷遠洋未來廣場分別於2025年4月和9月開業，成為當地熱門的打卡點；此外，多個北京商寫項目亦將於2026年陸續入市。截至2025年12月31日，可租賃面積合共約3,483,000平方米；其中寫字樓佔比約22%，物流項目佔比約46%，其他包括商舖、車位及其他佔比約32%。我們將繼續對投資物業推進輕資產化戰略，加強資金回籠。

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

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

發展中的商業地產

本集團自發展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目未來將分階段投入營運，未來將形成跨區域，多元化的品牌系列。

物業管理及相關服務

遠洋服務為本集團重要的附屬公司。遠洋服務是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務供應商，始終秉持「懂心意·有新意」的理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。

2025年，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣26.41億元，較2024年的人民幣27.10億元下降約3%，維持高效的營運能力及與主業之協同效應。

截至2025年12月31日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達114.0百萬平方米¹，遍及中國28個省、自治區及直轄市¹的88個城市¹，總在管建築面積達89.4百萬平方米¹，在管物業項目已達516個¹。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。

輕資產代建業務

本集團在代建業務領域積累了豐富經驗，並擁有代建業務專屬服務平台——遠洋建管，項目遍佈全國各個區域。我們可提供諮詢顧問、產品定位、營造管理、營銷服務、品質交付等房地產領域全過程、全鏈條服務，涵蓋住宅、商業、辦公、酒店、產業園區、養老等多種業態。我們以「項目醫生」般的專業能力，精準診斷、挖掘價值，助力一個又一個項目煥發新生、高質量呈現。部分項目已成為所在城市地標並多次斬獲中國建設工程魯班獎、中國土木工程詹天佑獎等國家級殊榮。2025年，遠洋建管位列中國房地產企業代建新增規模TOP10²。

附註1： 包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

附註2： 根據中指研究院2025年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

其他資訊

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務夥伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

鑑於經濟環境的不確定性及行業的轉變，我們已採取一系列的措施來維持經營穩定及化解債務風險。同時，本集團未來亦將繼續監控上述因素對本集團投資及財務表現的影響，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險

本集團若干貸款具有浮動利率。於2025年，本集團加權平均利率為7.23%，較去年上升187個基點。年內本集團嚴密監控利率變動並評估對本集團財務表現及營運的影響。

匯率波動風險

於2025年12月31日，本集團約20%的貸款為美元及港幣。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

僱員及人力資源

於2025年12月31日，本集團共有員工12,041人(2024年12月31日：12,586人)，員工數量減少主要是由於本集團持續精簡開發主業相關業態人員。本集團於2025年員工薪酬開支減少約4%至人民幣22.29億元(2024年：人民幣23.26億元)。該減少主要為開發業務板塊員工薪酬開支下降及人員優化的一次性費用增加的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。於2025年，本集團加強業績導向的付薪理念，注重有限資源向落實保交付、化風險、強收入的一線團隊和核心貢獻業績人員傾斜，並進一步提高人力及行政資源的使用效率。同時，本集團為滿足團隊及員工的持續進步與成長需求，向員工提供不同的學習培訓計劃，通過工作坊、四點鐘課堂等形式持續賦能一線，改善組織氛圍，將外界壓力轉化為組織內部的應變力及解決問題能力，助力經營目標實現和業務轉型，並達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為投資者創造更佳價值。

有關核數師對2025年綜合財務報表發表的不發表意見的其他資料

於本集團2024年年度報告內獨立核數師報告中所披露的對本集團綜合財務報表的不發表意見後，立信德豪並未就截至2025年12月31日的綜合財務報表（「2025年綜合財務報表」）發表意見（「不發表意見」）。有關不發表意見的詳情請參閱本年報獨立核數師報告中「不發表意見的基礎 — 有關持續經營的多項不確定因素」一節所述的事項。

就截至2024年12月31日的綜合財務報表附註2所提及的若干關於持續經營所需的計劃和措施，本集團管理層已持續審視其執行進度，包括但不限於境外整體債務重組已完成及境內債務重組取得重大進展。本集團管理層認為目前已逐步按既定計劃落實；同時，亦已審慎考慮不發表意見及其基礎，並於編製2025年綜合財務報表期間與立信德豪持續討論。

本集團管理層認為，不發表意見僅與持續經營假設（作為2025年綜合財務報表之編製基準）的有效性有關，其有效性取決於若干計劃及措施的成功實施，而該等計劃及措施受多項不確定因素的影響。

本集團管理層已仔細考慮本集團自2025年12月31日起未來18個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。為使有足夠的財務資源來履行到期時的財務承諾，本集團已採取或將採取的若干計劃和措施包括但不限於載於本年報中的2025年綜合財務報表附註2.1的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。有關境外債務之整體債務管理及境內公開市場債務的進一步資料亦載於下文「完成相關境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」各段。有關境內債務重組方案的實施時間表請參閱遠洋控股於上交所發佈的公告。

本集團管理層認為，假設相關計劃和措施均取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年12月31日起至少12個月內到期的義務。因此，本集團管理層認為以持續經營為基礎編製2025年綜合財務報表是適當的。

審核委員會已就持續經營情況與董事局及本集團管理層商討。隨着相關計劃和措施依次落實，審核委員會同意本集團管理層及董事局就本公司採納的會計處理所持立場。

審核委員會亦已討論及理解立信德豪關注本集團管理層能否實現相關計劃和措施存在的的不確定性因素。董事局、本集團管理層及審核委員會對立信德豪就持續經營情況所採取立場並無異議。

完成相關境外債務之整體債務管理

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

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

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

有關境外債務重組的進一步詳情，請參閱境外債務公告。

有關境內公開市場債務的相關信息

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

誠如境內公開市場債務公告所載，為推進後續可持續經營，根據遠洋控股現狀，本集團計劃為若干境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具(統稱「標的債券」)持有人提供整體重組方案，對標的債券本金和利息償付安排作出調整，並提供現金購回、股票經濟收益權、資產抵債等多種清償選項。遠洋控股會通過召開債券持有人會議的形式推進標的債券重組，上述重組方案最終以債券持有人會議通知所載的議案為準。

為做好相關債券後續償付安排，保證公平信息披露，保護廣大債券投資者的利益，遠洋控股存續的七支公司債券(統稱「公司債券」)已於2025年8月15日上交所開市起停牌。停牌期間，已召集該等公司債券持有人會議並於會上表決通過相關債券重組的議案，而該等公司債券已自2025年11月27日上交所開市起復牌。根據相關債券持有人會議結果的公告，相關方後續將按順序啟動現金購回選項、股票經濟收益權選項、資產抵債選項(住宅項目收益抵債和商業項目收益抵債)，具體安排以遠洋控股後續公告為準。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2025年12月31日止財務年度的期後重大事件

除上文「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本年度報告中的經審核綜合財務報表附註51所披露外，於最後實際可行日期，截至2025年12月31日止財務年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。

投資者關係

本集團始終將信息披露的準確性、透明性與一致性作為公司治理的基石，恪守聯交所相關規定，並通過多元化渠道與金融界、投資者及其他利益相關方保持高效、雙向的溝通。我們致力於深化市場對本集團戰略方向、業務模式及長期價值的理解與認同，同時將外部反饋融入內部管理優化，推動治理水平持續提升，最終實現股東權益與集團價值的最大化。

2025年，面對宏觀經濟波動與行業持續深度調整，本集團始終積極應對挑戰。在經營層面，我們堅持匠心服務與高質量交付，並加速輕資產轉型，代建新簽約面積沖入行業前10。在風險化解方面，本集團分別於2025年3月和11月完成了境外和境內的公開債務重組，通過多種方式顯著改善資本結構，為經營回歸正軌奠定基礎。

在穩經營、化風險的過程中，本集團始終堅持信息披露的高效性、準確性與完整性，通過聯交所公告發佈、公司官網等多重渠道，及時、透明地向市場披露公司關鍵經營信息、重大進展與財務報告等相關資料，並通過會議、電話、電郵等多種渠道與資本市場保持高效溝通，提升外界對本集團戰略方向和業務發展的認知，強化市場信心。

本集團始終高度重視股東意見，將維護股東權益、深化雙向溝通視為公司治理的核心環節。2025年5月，本公司召開了股東週年大會。會議後，管理層預留專項時間與個人股東進行面對面交流，切實回應各方關切。

未來，本集團將繼續努力完善與資本市場的溝通機制，與更多投資者保持長期有效的溝通，維護投資者利益，增強投資者對公司可持續發展的信心。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、上市規則原則下，及時為您提供詳盡答覆。

董事及高級管理層簡介

董事及高級管理層的簡介(截至最後實際可行日期)如下：

執行董事

李明先生

李明先生，62歲，本公司董事局主席、執行董事、提名委員會主席和戰略及投資委員會主席、行政總裁。李先生於1997年7月加入本公司擔任總經理，2006年8月起任行政總裁，2010年3月起至今任董事局主席。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員，北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，香港特別行政區第六屆選舉委員會委員，中國房地產業協會名譽副會長，英國皇家特許建造師及高級工程師。曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。彼亦為本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。李先生獲委任為盛洋投資(控股)有限公司的董事局主席、非執行董事及提名委員會主席，該公司為本公司的聯營公司並於聯交所上市，自2026年3月23日起生效。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗。李先生1985年畢業於吉林工業大學(現「吉林大學」)，獲工學學士學位；1998年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

王洪輝先生

王洪輝先生，46歲，本公司執行董事、戰略及投資委員會委員、執行總裁。彼亦為本公司若干附屬公司、合營企業及聯營公司的董事。王先生於2005年7月加入本公司，歷任本公司北京地區投資負責人、秘書行政部總經理、投資部總經理、總裁管理中心總經理、資本運營事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務。王先生在不動產投資、資本運營、公司管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2002年畢業於中國人民大學，獲房地產經營管理學士學位；2004年畢業於中國社會科學院，獲區域經濟碩士學位。王先生為中國房地產業協會副會長、全聯房地產商會副會長、房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。

執行董事

崔洪杰先生

崔洪杰先生，53歲，本公司執行董事、戰略及投資委員會委員、執行總裁。崔先生於1996年8月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務。崔先生為在聯交所上市的本公司附屬公司遠洋服務控股有限公司董事局聯席主席、非執行董事、提名委員會主席及審核委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生於1996年畢業於北京工業大學，獲工學學士學位；2001年畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員、國家一級建造師及高級工程師。

柴娟女士

柴娟女士，55歲，本公司執行董事、薪酬委員會委員、執行總裁。柴女士於2023年6月加入董事局。柴女士曾先後在中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽保險」）個險銷售部、教育培訓部、電子商務部擔任高級經理、總經理助理、副總經理，在中國人壽保險安徽省分公司擔任紀委書記、副總經理，在中國人壽保險深圳區域審計中心擔任紀委書記。柴女士於2007年畢業於中央財經大學，獲工商管理碩士學位。柴女士是中國人壽保險（集團）公司的高級經濟師。柴女士由本公司主要股東中國人壽保險提名。

非執行董事

張忠黨先生

張忠黨先生，53歲，本公司非執行董事、戰略及投資委員會委員。張先生於2023年6月加入董事局。張先生亦為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供工程管理諮詢及其他意見。張先生曾任中國人壽保險研發中心高級經理、經理。張先生於2004年畢業於河北工業大學，獲工學學士學位。張先生由本公司主要股東中國人壽保險提名。

于志強先生

于志強先生，49歲，本公司非執行董事、審核委員會委員。于先生於2023年6月加入董事局。于先生亦為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供財務管理諮詢及其他意見。于先生曾任中國人壽保險吉林市分公司副總經理、中國人壽保險吉林省分公司財務管理中心總經理、中國人壽保險共享服務中心(財務板塊)高級經理。于先生為高級會計師。于先生於2000年畢業於東北財經大學，獲管理學學士學位。于先生由本公司主要股東中國人壽保險提名。

孫建新女士

孫建新女士，49歲，本公司非執行董事及審核委員會委員。孫女士於2025年2月加入董事局。孫女士現任大家保險集團有限責任公司(「大家保險集團」)財務會計部副總經理。孫女士曾任德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)北京分所高級經理職務。孫女士於2018年畢業於法國巴黎第一大學，獲企業管理碩士學位。孫女士是中國註冊會計師協會註冊會計師，在財務及審計方面擁有豐富經驗。孫女士由本公司主要股東大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽保險」)提名。

王滿玲女士

王滿玲女士，49歲，本公司非執行董事、提名委員會及戰略及投資委員會委員。王女士於2025年2月加入董事局。王女士現任大家保險集團投資管理部副總經理。王女士曾任中國人壽資產管理有限公司組合管理部高級賬戶經理、中國人壽養老保險股份有限公司投資中心研究部副總經理。王女士於2006年畢業於大連理工大學，獲工學博士學位。王女士在保險資產管理方面擁有豐富經驗。王女士由本公司主要股東大家人壽保險提名。

獨立非執行董事

韓小京先生

韓小京先生，71歲，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會委員。韓先生於2007年6月加入董事局。韓先生為通商律師事務所創始合夥人，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作，有超過30年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生現任聯交所上市公司遠東宏信有限公司、維太創科控股有限公司及時代天使科技有限公司獨立非執行董事。韓先生曾任深圳證券交易所上市公司平安銀行股份有限公司的獨立董事，亦於2026年1月8日起不再擔任其監事。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。

呂洪斌先生

呂洪斌先生，51歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會委員。呂先生於2023年3月加入董事局。呂先生現任北京天成睿明企業管理有限公司董事長、華盈(北京)能源有限公司董事長。呂先生曾任北京產權交易所及長城人壽保險股份有限公司董事，於2017年1月至2021年12月期間，擔任深圳證券交易所上市公司金融街控股股份有限公司(「金融街控股」)黨委副書記、董事、總經理。呂先生亦曾任金融街廣州置業有限公司執行董事，金融街惠州置業有限公司董事長，金融街控股副總經理，金融街(上海)投資有限公司執行董事，金融街(天津)置業有限公司執行董事、總經理、常務副總經理，以及天津環球金融中心項目總經理。呂先生畢業於河海大學，獲土木工程學院水文地質與工程地質專業和管理學院管理工程專業雙學士學位。呂先生於2019年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生為高級工程師。

劉景偉先生

劉景偉先生，58歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席和戰略及投資委員會委員。劉先生於2023年6月加入董事局。劉先生現任信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)合夥人、諮詢板塊執委會主席。自2025年6月18日起，劉先生已由聯交所上市公司首程控股有限公司非執行董事調任為執行董事。劉先生於2025年7月11日獲委任為聯交所上市公司北京能源國際控股有限公司獨立非執行董事。劉先生亦出任深圳證券交易所上市公司北京燕京啤酒股份有限公司獨立董事、中國北京同仁堂(集團)有限責任公司外部董事。劉先生自2025年4月24日起不再擔任上海證券交易所上市公司湖北華強科技股份有限公司獨立董事。劉先生曾任聯交所上市公司中國有色礦業有限公司獨立非執行董事、深圳證券交易所上市公司北京星網宇達科技股份有限公司獨立董事。劉先生為中國註冊會計師協會資深會員，擅長審計、併購重組、破產重整。劉先生於2016年畢業於上海交通大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

蔣琪先生

蔣琪先生，52歲，本公司獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會委員。蔣先生於2023年6月加入董事局。蔣先生現任北京浩天律師事務所全國董事局主席，並兼任北京浩天(上海)律師事務所主任、管理合夥人。蔣先生於2025年10月31日獲委任為聯交所上市公司赤峰吉隆黃金礦業股份有限公司獨立非執行董事。蔣先生亦擔任北京產權交易所專家、深圳市企業國際化經營合規專家、中國仲裁法學研究會理事等社會職務，同時擔任中國國際經濟貿易仲裁委員會、中國海事仲裁委員會、深圳國際仲裁院、上海仲裁委員會等全球多家仲裁機構仲裁員。蔣先生現任上海證券交易所上市公司蕪湖伯特利汽車安全系統股份有限公司獨立董事。2020年1月至2022年4月期間，蔣先生曾任上海證券交易所上市公司山東新華錦國際股份有限公司獨立董事。蔣先生於2020年被《商法》列入「The A-List 法律精英」100強榜單，2022年榮登《錢伯斯全球指南2022》(Chambers Global 2022)及《錢伯斯大中華區法律指南》(Chambers Greater China Region Guide)榜單。蔣先生於2018年畢業於對外經濟貿易大學，獲國際法博士學位。

陳國鋼先生

陳國鋼先生，66歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。陳先生於2024年8月加入董事局。陳先生現任通聯支付網絡服務股份有限公司獨立董事。陳先生曾任卡諾仕有限公司高級顧問，聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司獨立非執行董事，深圳前金企業管理諮詢有限公司(前稱深圳前海金融資產交易所有限公司)首席執行官，中國民生投資股份有限公司副總裁，上海證券交易所及聯交所上市公司新華人壽保險股份有限公司副總裁兼首席財務官，中國中化集團有限公司總會計師、財務部總經理、副總會計師，中國國際石油化工聯合有限責任公司副總裁等。陳先生為高級會計師、中國註冊會計師協會註冊會計師。陳先生具有豐富的財務管理工作經驗，在國際融資、資金運作、企業風險控制等領域具有較為獨到的見解和實踐。陳先生於1988年畢業於廈門大學，獲經濟學博士學位。

高級管理層

趙建軍先生

趙建軍先生，48歲，本公司戰略及投資委員會委員、副總裁。趙先生於2004年7月加入本公司，歷任中山公司財務總監、深圳公司副總經理、華南開發事業部副總經理、常務副總經理、總經理等職務，在房地產項目開發和管理、企業綜合管理等方面擁有豐富經驗。趙先生2004年畢業於北京工商大學，獲管理學碩士學位；2019年畢業於中歐國際工商學院EMBA專業。

馬天一先生

馬天一先生，47歲，本公司副總裁，並兼任商業公司、不動產公司董事長。馬先生於2004年7月加入本公司，歷任寫字樓事業部副總經理、總經理、遠洋物流總經理、本公司總裁助理等職務，在商寫綜合體、物流地產、IDC數據中心及其他不動產開發管理等方面擁有豐富經驗。馬先生畢業於清華大學，於2001年獲建築結構工程學士學位，於2004年獲建築結構工程碩士學位；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

姜南女士

姜南女士，48歲，本公司總會計師。姜女士於2009年2月加入本公司，歷任本公司財務部總經理助理、會計管理部總經理、財務副總監、副總會計師等職務。姜女士在上市公司財務管理、審計、投融資等方面擁有豐富經驗。姜女士於1999年畢業於天津財經大學國際貿易專業，獲經濟學學士學位；2023年畢業於中歐國際工商學院，獲高層管理人員工商管理碩士學位。姜女士為中國註冊會計師協會會員。

史志勇先生

史志勇先生，52歲，本公司副總裁，並兼任華西公司董事長。史先生於1998年12月加入本公司，歷任本公司辦公室副主任、凱晨廣場項目總經理助理、黃山公司總經理、南京公司總經理、城市開發事業部總經理、華西開發事業部總經理、遠洋集團總裁助理等職務，在房地產項目開發運營、投資和管理等方面擁有豐富經驗。史先生2003年畢業於北京大學，獲法律碩士學位；2014年畢業於清華大學，獲EMBA學位。

陳嘉敏女士

陳嘉敏女士，51歲，為公司秘書。現任本公司全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司財務總監，於2008年7月加入本公司。陳女士亦為遠洋服務公司秘書。陳女士具備超過20年會計及財務經驗，在財務運營、合規及商業顧問等方面擁有豐富的經驗。陳女士於1996年畢業於布拉夫頓大學，獲會計與工商管理學士學位；2016年畢業於香港大學，獲工商管理碩士學位。陳女士現為香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。

公司秘書

陳嘉敏女士

陳嘉敏女士，51歲，為公司秘書。有關其簡介詳情，請參閱本節上文「高級管理層」一段。

董事局報告

董事局欣然呈報本報告及本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一家投資控股公司，本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。本集團為中國主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本公司主要附屬公司名單載於本年報綜合財務報表附註13。本集團主要經營活動的營業額及經營業績分析載於本年報之「管理層討論及分析」一節中及本年報綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2025年12月31日止年度的業績分別載於本年報第84頁及第85頁的綜合損益表及綜合全面收益表內。

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

暫停辦理股份過戶登記手續

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

派息政策

本公司已採納派息政策，當中列載派發股息的基本原則及董事局就派發股息的考慮因素，亦應遵守章程細則，所有適用法律及法規。本公司致力維持穩定派息率，以提升本公司長期投資者對本公司股票的信心，加強本公司未來股價持續上升的動力。本公司有意就一個財政年度的業績宣派兩次股息，總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之20%。

在維持穩定派息率的前提下，本公司須綜合權衡本集團的溢利、資金計劃、營運發展需要及其他相關因素(例如本集團的財務狀況、本公司對資金的需求，本集團融資協議及當時的經濟環境)，以釐定派發予股東的股息。本公司亦會參考行業的派息率水平及股價表現，以及資本市場和股東對本公司的期望來釐定最終的派息比率。

儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報第88頁及第89頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註27及附註49。

可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司無可供分派予股東的儲備。

股本

本公司於回顧年度內及於2025年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註25。截至2025年12月31日止年度，該等已發行強制可換轉債券獲轉換後合共發行4,203,741,285股股份，有關詳情載於本報告「強制可轉換債券」一節。

於截至2025年12月31日止年度期間（及於2025年12月31日）及於本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註7。

貸款

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註30。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註40。

捐款

截至2025年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣711,300元（2024年：人民幣712,100元）。

業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報「主席報告」一節項下「業績回顧與策略」及「2026年公司策略」各段。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述載於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、綜合財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。自年度末以來發生的對本公司有所影響的重大事項之詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節項下「截至2025年12月31日止財務年度的期後重大事件」一段。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析分別載於本年報之「財務及營運摘要」及「管理層討論及分析」一節中。

環境政策及表現

遠洋集團一直以來積極響應國內外倡導，履行環境責任，且高度重視環境表現。我們制定《遠洋集團應對氣候變化政策》、《遠洋集團能源政策》、《遠洋集團環境保護政策》、《遠洋集團綠色採購政策》，並發佈《遠洋集團應對氣候變化宣言》，規範環境相關管理要求。遠洋集團在承諾「2050年實現碳中和」的長遠目標基礎上，於2022年制定了體系化碳中和戰略及路徑規劃，並設立遠洋「2050淨零排放」計劃，致力於成為健康、綠色、氣候友好型可持續城市和社區建設的倡導者和領跑者。

綠色健康建築標準在本集團一脈相承。業務方面，我們始終嚴格依據各地政府相關條例履行環境評審程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價或登記，並據此進行開發安排和投資決策，於建築全生命週期考量環境因素。遠洋集團持續帶領行業打造綠色健康建築，自主研發的《遠洋健康建築體系》兼顧健康與低碳價值，致力於營造更加綠色、健康的人居環境。與此同時，遠洋集團將更多綠色建築、WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。

與持份者關係

結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋集團堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，攜手利益相關方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。《遠洋集團可持續發展政策》及相關管理制度中，明確持份者參與集團可持續發展工作的方式。

董事局認同股東及投資者對本集團支持至為重要。本集團始終將信息披露的準確性、透明性與一致性作為公司治理的基石，恪守香港聯交所相關規定，並通過多元化渠道與金融界、投資者及其他利益相關方保持高效、雙向的溝通。本集團始終堅持信息披露的高效性、準確性與完整性，通過聯交所公告發佈、公司官網等多重渠道，及時、透明地向市場披露公司關鍵經營信息、重大進展與財務報告等相關資料，並通過會議、電話、電郵等多種渠道與資本市場保持高效溝通，管理層於每一次股東大會後都會預留時間與個人股東直接對話，切實回應各方關切。進一步資料請見本年報「投資者關係」一節。

響應國家政策是企業責任擔當的基本義務。遠洋集團多年來一直積極響應、認真履行國家政策，堅持關注、支持民生，從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在發展自身市場的同時，堅守企業承諾與社會責任，改善居住質量，傳遞健康生活理念，為更多家庭的美好生活提供空間而不懈努力。

遠洋集團的可持續發展離不開所有員工在共同價值觀下的努力工作和共同進步。

遠洋集團視客戶為最重要的利益相關方之一，秉承「匠心服務用戶」的原則，堅持精耕細作，匠心打造品質，致力於在遠洋社區倡導健康的生活理念、有質量的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。

就環境方面，請見上述的「環境政策及表現」等段及《遠洋集團2025年度可持續發展報告》內容。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋集團的合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地，本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每年對戰略採購供應商進行評估並按評估成績劃分等級，及時了解合作夥伴的業務、發展情況與環境表現。本集團亦制定並持續更新《遠洋集團供應商行為守則》，並連續六年開展供應商ESG評估，保障遠洋的供應商與本集團秉持和踐行共同的責任理念。同時遠洋集團也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋「共益夥伴」大家庭。

遠洋集團的社會與公民責任，主要通過遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會履行。基金會網聚善的力量，深耕教育和環保，支持社區健康改善，以其專業公益平台有效整合遠洋集團資源，為本集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、有效的渠道。

本集團環境政策及表現、與持份者關係相關完整內容請參見《遠洋集團2025年度可持續發展報告》。在刊發本年報時該報告將一併在本公司及聯交所網站刊載。

遵守法律及法規

中國的房地產行業是中國法律法規和政策關注的重點行業，在土地使用權的流轉、房地產開發企業的設立、房地產項目的開發和建設、環保及外匯管制等各方面均有不同層級的法律法規的約束。本集團確認依照法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本集團已合理分配法律、企業管治、財政及人力資源(尤其是合規風控團隊的建設)，為本集團遵守適用的法律法規提供保障，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好工作關係。同時，本集團在重大方面遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國自然保護區條例》等關於環境及綠色建築的法律法規和相關標準規範。於回顧年度內，盡我們所知，本集團概無重大違反或不遵守中國內地及香港適用法律及法規而對本集團業務及營運造成重大影響。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

本集團薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬體系乃參照(包括但不限於)公司經營業績,員工效率與績效及市場同業薪酬水準後釐定,以提供符合市場水準的員工薪酬待遇,並為公司的持續發展提供人力資源保障。本公司亦已批准2018購股權計劃,詳情載於本報告的「本公司購股權計劃」一段。

本公司在中國成立的附屬公司之僱員參加由中國相關市政府及省政府所組織的各種退休福利計劃。這些附屬公司被要求向退休福利計劃繳納一定比例的工資成本。本集團已為香港所有僱員加入強積金計劃。強積金計劃是由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃,僱主及其僱員各自均須按規則所規定的比率向強積金計劃供款。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註39。

釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於董事。在釐定每名董事的確切薪酬水平時,本公司除了參考市場基準外,亦考慮個人經驗、資歷及在本公司需承擔的職責及責任。適當之福利計劃(包括本公司購股權計劃)亦提供予董事,與提供予本集團其他僱員之福利相若。概無董事參與釐定彼之薪酬。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第217頁。

本公司購股權計劃

2018購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函)有效期為10年,直至2028年8月5日為止,惟根據其規定提早終止則除外。截至本報告日期,2018購股權計劃剩餘期限約為2.3年。

2018購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言,2018購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員(指與本集團簽有1年或以上有效勞動合約的僱員)。董事局可以決定向其認為對本公司發展起關鍵作用的其他人士授予購股權。2018購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值,而且使本公司的薪酬制度更加具有市場競爭性,能夠引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才,並根據董事及本集團僱員的個人表現及本公司的業績表現獎勵彼等所作出的貢獻。

根據2018購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過761,528,565股，相當於於本報告日期已發行股份總數約6.43%。截至2025年12月31日止財政年度開始及終結時，根據2018購股權計劃可授予的購股權數目(及可授予的購股權項下可發行的股份數目)均為17,400,000股，相當於於本報告日期已發行股份總數(即11,836,699,134股)約0.15%。於2025年12月31日及於本報告日期，根據2018購股權計劃項下並無獲授出的購股權。未經股東事先批准，於任何12個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過於已發行股份數目的1%。而向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，不可導致於任何12個月期間內行使已授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)時向該人士發行及將予發行的股份超過已發行股份總數0.1%及總額超過港幣5,000,000元(按授出日期股份的收市價)。

根據2018購股權計劃授出的購股權可於5年期間內行使，其中購股權的50%可由授出日期起計12個月後行使；而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。於本公司發出購股權通知書的日期起計的21個營業日內，各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於股份於相關授出日期的收市價或股份於緊接相關授出日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2025年12月31日止財政年度開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，以及於年內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權之詳情如下：

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2025年	於2025年	於2025年
				1月1日 尚未行使 購股權數目	年內失效的 購股權數目	12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
韓小京先生	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	(600,000)	-

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度內，本集團五名最高薪酬人士沒持有購股權。
- (iv) 截至2025年12月31日止年度內，本集團其他僱員(不包括董事及本集團五名最高薪酬人士)沒持有購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券（包括出售庫存股份（如有））。

強制可轉換債券

在本公司於2024年11月18日召開的股東特別大會上，本公司股東授予本公司董事一項特別授權，允許其配發及發行若干轉換股份，該等轉換股份將在本公司發行的若干零息兩年期強制可轉換債券（「該等強制可轉換債券」）轉換時配發及發行。該等強制可轉換債券的詳情載於本公司日期為2024年11月1日的通函。

於2025年3月27日，本公司向相關債權人發行於2027年到期的A組零息強制可轉換債券（「A組強制可轉換債券」）、於2027年到期的B組零息強制可轉換債券（「B組強制可轉換債券」）、於2027年到期的C組零息強制可轉換債券（「C組強制可轉換債券」）及於2027年到期的D組零息強制可轉換債券（「D組強制可轉換債券」，連同A組強制可轉換債券、B組強制可轉換債券及C組強制可轉換債券，統稱「整體重組之強制可轉換債券」），作為本集團相關境外債務整體債務管理（「境外債務重組」）的部分代價，本金總額為2,927,460,067美元。本集團並無就發行整體重組之強制可轉換債券收取任何現金款項。有關境外債務重組及整體重組之強制可轉換債券的進一步詳情（包括整體重組之強制可轉換債券的條款）載於本公司2024年7月18日至2025年3月27日的公告及通函。

於2025年12月18日，本公司發行於2027年到期的零息強制可轉換債券（「雙邊強制可轉換債券」，連同整體重組之強制可轉換債券，統稱「該等已發行強制可轉換債券」），作為本集團若干貸款融資的重組（「雙邊重組」）的部分代價，本金總額為21,187,476美元。本集團並無就發行雙邊強制可轉換債券收取任何現金款項。有關雙邊重組及雙邊強制可轉換債券的進一步詳情（包括雙邊強制可轉換債券的條款）載於本公司日期為2025年12月22日的公告。

有關初始最低轉換價，A組強制可轉換債券為每股1.55港元，B組強制可轉換債券為每股5.74港元，C組強制可轉換債券為每股17.26港元，D組強制可轉換債券為每股11.36港元，分別較2025年3月27日（即整體重組之強制可轉換債券發行日）在聯交所的收盤價每股0.212港元溢價約631%、2,608%、8,042%和5,258%。雙邊強制可轉換債券的初始轉換價為每股1.55港元，較2025年12月18日（即雙邊強制可轉換債券發行日）在聯交所的收盤價每股0.105港元溢價約1,376%。

假設已發行強制可轉換債券的初始本金總額為2,948,647,543美元按照上述相關轉換價格全部轉換，及於各情況下均基於1美元兌7.82港元的協議匯率，則該等已發行強制可轉換債券將合計最多轉換為6,641,934,253股股份。

於2025年3月27日至2025年12月31日期間，按照A組強制可轉換債券每股1.55港元、B組強制可轉換債券每股5.74港元、C組強制可轉換債券每股17.26港元及D組強制可轉換債券每股11.36港元的轉換價，以及於各情況下1美元兌7.82港元的協議匯率，基於本金總額為1,635,002,349美元的整體重組之強制可轉換債券之轉換，已向整體重組之強制可轉換債券轉換持有人（即境外債務重組範圍內債權人）發行及配發合共4,203,741,285股股份。

於2025年12月18日至2025年12月31日期間，雙邊強制可轉換債券之轉換並沒有發生，故本公司並無就雙邊強制可轉換債券發行及配發任何股份。

轉換該等已發行強制可轉換債券的攤薄影響

於2025年12月31日，本金總額為1,292,457,718美元的整體重組之強制可轉換債券及本金額為21,187,476美元的雙邊強制可轉換債券尚未轉換。假設悉數轉換該等已發行強制可轉換債券，按照A組強制可轉換債券每股1.55港元、B組強制可轉換債券每股5.74港元、C組強制可轉換債券每股17.26港元及D組強制可轉換債券每股11.36港元的初始最低轉換價，及雙邊強制可轉換債券每股1.55港元的轉換價，以及於各情況下1美元兌7.82港元的協議匯率，該等已發行強制可轉換債券合計最多可轉換為2,438,192,769股股份，佔於2025年12月31日已發行股份總數（不包括庫存股份）（即11,819,836,942股）約20.63%，及佔經發行及配發該等轉換股份擴大後已發行股份總數（不包括庫存股份）（即14,258,029,711股）約17.10%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。

倘於2025年12月31日已悉數轉換該等已發行強制可轉換債券，對本公司主要股東（定義見上市規則）相關持股產生的攤薄影響載列如下：

	於2025年12月31日		於2025年12月31日 悉數轉換尚未轉換之該等 已發行強制可轉換債券後	
	持有股份數目	持股概約百分比	持有股份數目	持股概約百分比
中國人壽保險 (i)	2,253,459,151	19.07%	2,253,459,151	15.80%
中國人壽集團 (i)	2,253,459,151	19.07%	2,253,459,151	15.80%
大家人壽保險 (ii)	2,252,646,115	19.06%	2,252,646,115	15.80%
大家保險集團 (ii)	2,252,646,115	19.06%	2,252,646,115	15.80%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益並為中國人壽保險的控股股東。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益並為大家人壽保險的控股股東。

按截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利約人民幣6,756百萬元及有關永續證券分紅約人民幣67百萬元計算，本公司每股基本盈利為人民幣0.660元，及假設悉數轉換該等已發行強制可轉換債券對每股盈利造成的攤薄影響為人民幣0.130元。

該等已發行強制可轉換債券於到期時將強制轉換為股份，且不會以現金贖回。對於該等已發行強制可轉換債券的持有人而言，基於該等已發行強制可轉換債券之隱含內部回報率，日後當本公司股價接近相關轉換價時，將該等已發行強制可轉換債券轉換為股份或贖回會獲得同等有利的經濟回報。

董事

下表載列於回顧年度內及截至本報告日期董事局成員：

董事姓名	職位
李明先生	主席兼執行董事
王洪輝先生	執行董事
崔洪杰先生	執行董事
柴娟女士	執行董事
張忠黨先生	非執行董事
于志強先生	非執行董事
孫建新女士	非執行董事 (於 2025 年 2 月 3 日獲委任)
王滿玲女士	非執行董事 (於 2025 年 2 月 3 日獲委任)
韓小京先生	獨立非執行董事
呂洪斌先生	獨立非執行董事
劉景偉先生	獨立非執行董事
蔣琪先生	獨立非執行董事
陳國鋼先生	獨立非執行董事
趙鵬先生	非執行董事 (於 2025 年 2 月 3 日辭任)
孫勁峰先生	非執行董事 (於 2025 年 2 月 3 日辭任)

截至最後實際可行日期的董事的簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

附屬公司董事

於回顧年度內及直至本報告日期為止本公司附屬公司董事名單備存於本公司的註冊辦事處及可供股東於辦公時間內查閱。

董事服務合約

董事之服務任期須按照章程細則條文規定輪席告退及重選連任。一名執行董事，各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年，惟須於應屆股東週年大會上重選連任。

擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

獲准許的彌償

章程細則規定(受限於公司條例條文)各董事或本公司其他高級人員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就針對董事及本集團高級人員之相關法律行動維持適當的董事及高級人員責任保險。章程細則和董事及高級人員責任保險的相關條文於截至2025年12月31日止財政年度及於本報告日期均為有效。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「關連交易」一節所披露外，於年度結束時或回顧年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司為訂約一方且任何董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大利益的與本集團業務相關的重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券的權利

除上文所載根據2018購股權計劃授出的購股權外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無已經行使任何有關權利。

股票掛鈎協議

除披露於本報告「本公司購股權計劃」及「強制可轉換債券」等章節外，本集團於本年度期間或本年度結束時，並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2025年12月31日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄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：

於股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份/ 權益性質	於2025年12月31日	
		持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數 的概約百分比 (附註 iii)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註 i)	1.083%
	信託受益人	14,914,200 (附註 ii)	0.126%
	實益擁有人	65,445,000	0.554%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	0.002%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	0.003%
柴娟女士	-	-	-
張忠黨先生	-	-	-
于志強先生	-	-	-
孫建新女士	-	-	-
王滿玲女士	-	-	-
韓小京先生	實益擁有人	460,000	0.004%
呂洪斌先生	-	-	-
劉景偉先生	-	-	-
蔣琪先生	-	-	-
陳國鋼先生	-	-	-

附註：

- (i) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (ii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iii) 根據於2025年12月31日本公司的已發行股份總數11,819,836,942股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	於 2025 年 12 月 31 日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本 總數的概約百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於2025年12月31日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股計算。

除上文所披露外，於2025年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄，其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	於 2025 年 12 月 31 日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本 總數的概約百分比 (附註v)
中國人壽集團 (附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	19.07%
大家保險集團 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	19.06%
滙豐控股有限公司 (附註iii)	受控制公司權益	好倉	723,417,174	6.12%
	託管人(豁免託管人權益除外)	好倉	83,047	0.0007%
Walkers Fiduciary Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	627,564,732	5.31%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據滙豐控股有限公司就日期為2025年5月16日的有關事件呈交的表格2—法團大股東通知，於所持有之合計723,500,221股股份中，704,960,431股為衍生權益，其中704,960,365股為上市衍生工具(可轉換文書)及66股為非上市衍生工具(以現金交收)。有關進一步詳情，請參閱就日期為2025年3月27日、2025年4月15日、2025年4月24日及2025年5月16日的各有關事件，由滙豐控股有限公司呈交的表格2—法團大股東通知。
- (iv) 根據分別由Walkers Fiduciary Limited (「Walkers」) 及Atlantic SPV Limited (「Atlantic SPV」) 就日期為2025年3月27日的有關事件呈交的表格2—法團大股東通知，Atlantic SPV實益擁有若干該等已發行強制可轉換債券。在有關若干該等已發行強制可轉換債券完全轉換(假設按照每股港幣1.55元最低轉換價)後，627,564,732股股份將分配及發行予Atlantic SPV。Walkers合法擁有Atlantic SPV 100%的股份，其最終代表開曼群島慈善機構以信託方式持有Atlantic SPV實益權益。根據證券及期貨條例，Walkers被視為擁有該等股份的權益。全部所持有之627,564,732股股份為衍生權益，其僅涵蓋上市衍生工具(可轉換文書)。有關進一步詳情，請參閱就日期為2025年3月27日的有關事件，分別由Walkers及Atlantic SPV呈交的表格2—法團大股東通知。
- (v) 根據於2025年12月31日本公司的已發行股份總數11,819,836,942股計算。

除上文所披露外，於2025年12月31日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

競爭權益

截至2025年12月31日止年度內，董事概無擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務權益。

管理合約

年內，除僱員合約外，本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供貨商(不含土地供應)的採購額佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品為商品房，主力客戶群為一般個人購房者，客戶數量相對龐大。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之緊密聯繫人或股東(據董事所知擁有5%以上的已發行股份數目者)於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

關連交易

於回顧年度內，本集團進行了以下根據上市規則第十四A章並非為全面豁免的關連交易，以下為根據上市規則第十四A章的規定披露的有關詳情。

1. 服務採購協議

於2025年10月24日，北京椿萱茂康養服務有限公司（「椿萱茂」，本公司之全資附屬公司，作為服務方）與中國人壽保險股份有限公司北京市分公司（「中國人壽保險北京市分公司」，作為採購方）訂立養老服務採購協議（「服務採購協議」），據此，中國人壽保險北京市分公司將向椿萱茂採購，而椿萱茂將向中國人壽保險北京市分公司之指定客戶（即滿足條件的中國人壽保險北京市分公司保險產品投保人或其指定人員）提供養老服務權益。

服務採購協議有效期為自協議簽署日（即2025年10月24日）起至2025年12月31日止期間。

服務採購協議的合約總金額預期不超過人民幣5,500,000元，實際交易金額按照實際發生額進行結算；椿萱茂根據每份養老社區入住權益函（「權益函」）向中國人壽保險北京市分公司收取的費用標準為：《養老社區入住權益函》（長者社區北京版）的費用為每份人民幣3,750元，獲得該等權益函的條件為總保費人民幣150萬元或以上，該等權益函對應椿萱茂北京地區長者社區的入住權益；《養老社區入住權益函》（全國版）的費用為每份人民幣5,000元，獲得該等權益函的條件為總保費人民幣200萬元或以上，該等權益函對應椿萱茂全國地區長者社區及老年公寓的入住權益。

上述費用參考多項因素並經公平磋商後釐定，包括但不限於：(i) 其他供貨商提供類似服務的價格；(ii) 為完成服務採購協議項下工作所需的全部成本、稅費及利潤；及(iii) 下文段落所載的服務採購協議項下擬進行交易的理由及裨益。

中國人壽保險北京市分公司在其收到椿萱茂提供合法、有效的增值稅普通發票後20個工作天內支付有關費用。

於服務採購協議之年期，服務採購協議項下的實際交易金額為人民幣4,861,386.13元。

中國人壽保險是本公司的主要股東。基於本公司與中國人壽保險的資本關係，雙方一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用。通過訂立服務採購協議及進行其項下擬進行交易，椿萱茂為中國人壽保險北京市分公司業務賦能，包括接待保險客戶參觀，發放養老社區優先入住權益函並提供入住後專屬優惠權益等，而椿萱茂收取相關權益函費用。此合作一方面可繼續賦能中國人壽保險主業銷售，深化「保險+養老」合作模式，另一方面提升椿萱茂在養老行業的品牌音量，增加入住養老機構的客戶來源。

於服務採購協議日期，中國人壽保險為本公司的主要股東，故中國人壽保險北京市分公司為本公司之關連人士。因此，服務採購協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易，及須根據上市規則第十四A章遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

柴娟女士、張忠黨先生及于志強先生(於相關時間均為中國人壽保險提名之董事)已就批准服務採購協議及其項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

上述交易的詳情已根據上市規則要求於本公司日期為2025年10月26日的公告中披露。

2. 就整體境外債務重組向關連人士發行新票據

於2025年3月27日(「重組生效日期」)，本集團相關境外範圍內債務(「現有債務工具」，其中包括六個受英國法律管轄的有擔保票據系列及一個受英國法律管轄的永續次級有擔保資本證券系列(均由本公司相關附屬公司發行並由本公司擔保，統稱「現有票據」))的整體債務管理(「境外債務重組」)生效。境外債務重組涉及於重組生效日期向範圍內債權人分派重組對價後，解除及免除現有債務工具項下範圍內債權人的所有債權(金額為約6,315百萬美元)，重組對價包括：(a) 本金總額為約2,200百萬美元的新債務，包括本公司的新美元計值定期貸款融資(本金額為約649百萬美元)及本公司的新美元計值票據(本金額為約1,551百萬美元)(「新票據」)；及(b) 本公司的新零息兩年期強制可轉換債券(「整體重組之強制可轉換債券」)及/或本公司的新計息永續證券，本金總額合計約4,115百萬美元。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公司日期為2024年11月1日有關境外債務重組之可能交易的通函付印前確定其中所載若干數據之最後實際可行日期(即2024年10月29日)，中國人壽保險(連同其聯繫人，統稱「中國人壽實體」)的聯屬公司中國人壽富蘭克林資產管理有限公司代表中國人壽保險及其聯屬公司持有本金不超過740百萬美元的現有票據。因此，與現有票據的其他持有人相同，受限於有關範圍內債權人有權獲得的重組對價的選擇及分配機制(「選擇及分配機制」)，由中國人壽實體持有的相關現有票據將轉換為新票據，且在中國人壽實體選擇接收整體重組之強制可轉換債券的前提下，以及受限於選擇及分配機制，中國人壽實體或會於境外債務重組中獲發行若干整體重組之強制可轉換債券。

中國人壽保險於相關時間為本公司主要股東，因此為上市規則第十四A章項下本公司關連人士。由於新票據以本集團的資產作抵押，故無法依據上市規則第14A.90條獲得豁免。此外，整體重組之強制可轉換債券可轉換為於整體重組之強制可轉換債券轉換後將予以配發及發行的新股份。因此，根據上市規則第十四A章，於境外債務重組中可能向中國人壽實體發行新票據(「可能進行之中國人壽新票據發行」)及可能向中國人壽實體發行整體重組之強制可轉換債券(「可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行」)各自構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

柴娟女士、張忠黨先生及于志強先生（於相關時間均為中國人壽保險提名之董事）已就可能進行之中國人壽新票據發行、可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行及其項下擬進行之交易的相關董事局決議案放棄投票。鑑於中國人壽實體於可能進行之中國人壽新票據發行、可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，中國人壽保險須根據上市規則於2024年11月18日召開的本公司股東特別大會上就有關可能進行之中國人壽新票據發行及可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行的提呈普通決議案放棄投票並且彼已經放棄投票。

可能進行之中國人壽新票據發行及可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行已於2024年11月18日召開的本公司股東特別大會上獲得批准。於重組生效日期，根據選擇及分配機制的結果，由中國人壽實體持有的相關現有票據獲轉換為新票據，而中國人壽實體並無獲發行整體重組之強制可轉換債券。

可能進行之中國人壽新票據發行及可能進行之中國人壽強制可轉換債券發行的詳情已根據上市規則要求於本公司日期為2024年10月29日的公告及本公司日期為2024年11月1日的通函中披露。重組生效日期落實的詳情已於本公司日期為2025年3月27日的公告中披露。

關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註48。除上文「關連交易」一節所披露外，前述附註提及之關聯方交易並不歸入上市規則第十四A章項下之關連交易或持續關連交易的定義及於回顧年度內須遵守匯報要求。

本公司已遵守上市規則第十四A章有關本集團在回顧年度內所進行的不獲豁免關連交易的要求。

根據上市規則第13.22條的披露

於2025年12月31日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超逾上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2025年12月31日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣 (百萬元)
非流動資產	36,305
流動資產	70,353
流動負債	(63,594)
非流動負債	(42,243)
淨資產	821

於2025年12月31日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益約為人民幣354百萬元。

該等聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2025年12月31日的主要會計政策。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2025年8月29日（即本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告的日期）至本報告日期期間的董事資料變動載列如下：

- 於2026年1月8日，韓小京先生不再擔任深圳證券交易所上市公司平安銀行股份有限公司的監事。
- 李明先生獲委任為盛洋投資(控股)有限公司的董事局主席、非執行董事及提名委員會主席，該公司為本公司的聯營公司並於聯交所上市，自2026年3月23日起生效。
- 於2026年2月，陳國鋼先生不再擔任卡諾仕有限公司高級顧問。

足夠公眾持股量

於2025年12月31日及最後實際可行日期，根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，本公司已根據上市規則要求維持高於已發行股份25%的足夠公眾持股量。

核數師

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師立信德豪審核。立信德豪將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格及願意於會上應聘連任。

承董事局命

李明

主席

香港，2026年3月27日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

企業管治承諾

董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。以問責、透明和公正的原則經營業務是至關重要的，通過恪守這些原則，長遠可最大化本集團及其股東的利益。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2025年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規於本報告內描述)，並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

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

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

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

董事局

職責

由主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，以及監控業務活動及管理層表現，以保障及最大化本公司及其股東的整體利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均被定期審閱，以確保仍然合適。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承諾前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

董事局亦全體負責履行企業管治職責，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、以及制定、檢討及監察適用於董事及本集團有關僱員的操守準則和檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於回顧年度內，董事局已審議及批准包括但不限於年度預算、管理業績及相對年度預算表現的最新情況（連同管理層的業務報告），截至2025年6月30日止六個月的中期業績、截至2024年12月31日止年度的全年業績、關連交易、遠洋控股境內信用債重組方案、採納修訂審核委員會及提名委員會職權範圍及工作細則及僱員多元化政策、公司秘書變更及其他重要業務經營、本公司ESG策略及執行計劃、刊發中期報告及年報（包括企業管治報告）及本公司可持續發展報告。

各董事局委員會提出的寶貴建議受到董事局的高度尊重，董事局會積極採取行動以落實建議。

董事局組成

於本報告日期，董事局由十三名董事組成，包括四名執行董事李明先生（主席）、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；四名非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及五名獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。最新的董事名單及其角色和職能分別刊載於本公司及聯交所網站。所有致股東的公司通訊中亦披露了董事局組成及說明了獨立非執行董事身份。

董事局成員之多元化，乃彼等背景多樣化，行業經驗豐富，且有適當的專業資歷。有關董事的履歷資料請參閱本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

除「董事及高級管理層簡介」一節所披露外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

(i) 主席及行政總裁

誠如本報告「遵守企業管治守則」一節所披露，儘管主席與行政總裁的職責均由李明先生一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則的事宜上，提供獨立的意見；出現潛在利益衝突時發揮牽頭作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會委員；以及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

非執行董事(包括獨立非執行董事)透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及該等董事局委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

於回顧年度內，非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士(於2025年2月3日獲委任)及王滿玲女士(於2025年2月3日獲委任)、趙鵬先生(已於2025年2月3日辭任)及孫勁峰先生(已於2025年2月3日辭任)均同意不收取港幣460,000元，港幣460,000元，港幣418,411元，港幣418,411元，港幣42,849元，港幣42,849元的董事袍金。

董事委任及重選

董事付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。所有董事於接受委任時(及於有任何變動時及時)向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔。

按照委任函，一名執行董事、所有非執行董事及獨立非執行董事初步委任期為一年，惟彼等之任期須受根據章程細則於股東週年大會上獲重選之限制。

每名董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東週年大會上必須有三分之一的董事退任，而其重選須獲股東批准。

根據章程細則，獲董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下次緊接的股東大會為止，並符合資格膺選連任。

董事出席會議及持續專業發展

年內，下表載列每名董事於董事局、該等董事局委員會（如適用）的會議及本公司股東大會的出席率，以及彼的培訓記錄：

董事	出席會議次數／合資格出席會議次數						股東週年大會 (附註v)	培訓類別 (附註vi)
	董事局	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	戰略及 投資委員會			
現任董事								
李明先生	5/5	-	1/1	-	1/1	1/1	A, C	
王洪輝先生	5/5	-	-	-	1/1	1/1	A, C	
崔洪杰先生	5/5	-	-	-	1/1	1/1	A, C	
柴娟女士	5/5	-	-	1/1	-	1/1	A, C	
張忠黨先生	5/5	-	-	-	1/1	1/1	A, C	
于志強先生	5/5	2/2	-	-	-	1/1	A, C	
孫建新女士(附註i)	5/5	2/2	-	-	-	1/1	A, C	
王滿玲女士(附註ii)	5/5	-	1/1	-	1/1	1/1	A, C	
韓小京先生	5/5	-	1/1	1/1	-	1/1	A, C	
呂洪斌先生	5/5	2/2	-	1/1	-	1/1	A, C	
劉景偉先生	4/5	2/2	-	-	1/1	1/1	A, C	
蔣琪先生	5/5	-	1/1	1/1	-	1/1	A, C	
陳國綱先生	5/5	2/2	1/1	-	-	1/1	A, C	
前董事								
趙鵬先生(附註iii)	0/0	0/0	-	-	-	-	-	
孫勁峰先生(附註iv)	0/0	-	0/0	-	0/0	-	-	

附註：

- (i) 於2025年2月3日，孫建新女士獲委任為董事及審核委員會委員。
- (ii) 於2025年2月3日，王滿玲女士獲委任為董事、提名委員會及戰略及投資委員會委員。
- (iii) 於2025年2月3日，趙鵬先生辭任為董事及不再擔任審核委員會委員。
- (iv) 於2025年2月3日，孫勁峰先生辭任為董事及不再擔任提名委員會及戰略及投資委員會委員。
- (v) 於2025年5月23日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。
- (vi) (A) 出席研討會、會議及／或論壇；(B) 在研討會中或論壇中作演講；及(C) 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料。

會議

董事局定期召開會議，並每年至少舉行四次會議。如有需要時亦會安排額外會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次定期會議。於本年度的工作概要，請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」一段。

根據章程細則的要求，董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於董事局其他會議，一般發出合理通知。對於董事局委員會定期會議，一般發出至少7天通知。對於董事局委員會其他會議，一般發出至少3天通知。

董事局會議的議程待諮詢主席後確定。所有董事均有機會於議程中加入事項。議程及所附之董事局文件(其形式及素質足以讓董事局作出有根據的決定)會按時向全體董事發出。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

載有所考慮事宜詳情及所得決定的該等董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後查閱。全體董事及董事局委員會委員均應親身出席董事局會議及該等董事局委員會會議。而無法親身出席會議的董事及委員會委員，將獲安排透過電子方式參與會議。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於回顧年度內，全體董事均出席於2025年5月23日舉行的股東週年大會。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵持不同意見的董事提出彼等的意見，並全情投入董事局之事務，以對董事局之職能作出貢獻。主席每年至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事培訓

對於任何新委任董事，該董事將獲提供就任培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

根據上市規則第3.09D條，於2025年2月3日獲委任為非執行董事的孫建新女士及王滿玲女士均於2025年1月21日向律師行取得法律意見，各自確認明白其作為董事的責任。

本公司亦作出安排(在有需要時)向董事提供持續簡報及專業發展,以確保彼等正確了解本公司的營運及業務。為協助董事的持續專業發展,公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。全體董事均了解到持續專業發展的重要性,並致力於參與合適的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。年內,本公司已向董事提供有關(1)上市公司及董事的持續責任,包括(i)董事會及其委員會的組成、角色和職責;(ii)董事買賣股份;(iii)內幕消息、須予公佈的交易、關連交易的合規要求;(iv)企業管治與ESG披露責任;(v)風管及內控;及(vi)監管新動態—無紙化證券市場簡要介紹及(2)從監管到市場—ESG合規與價值創造的培訓。全體董事均參與適當的持續專業發展並已向本公司提供截至2025年12月31日止年度所接受的培訓記錄。進一步詳情請參閱本報告「董事局」一節項下「董事出席會議及持續專業發展」一段。

董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則,當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢,而各董事確認於年內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定有關僱員(「有關僱員」)進行證券交易的指引,有關僱員因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的必要性發出提示。

董事及高級人員的責任保險及彌償

根據章程細則,每名董事或本公司高級人員就彼等履行職務(或與之有關)或在其他有關情況所蒙受或產生之任何責任、損失或損害,有權自本公司資產中撥付彌償,而該等彌償並不延伸至與任何董事或高級人員的欺詐或不誠實行為有關之任何事項。

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級人員因企業活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度內,沒有對董事及本公司高級人員的責任保險提出索賠。

董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務,即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會。該等董事局委員會獲提供履行職責的充足資源,並在適當情況下(在提出合理要求後)可諮詢獨立專業意見,費用由本公司承擔。該等董事局委員會通過的所有決議均須匯報予董事局。

年內,有關每名董事於該等董事局委員會(如適用)會議的出席率,請參閱本報告「董事局」一節項下「董事出席會議及持續專業發展」一段。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事劉景偉先生、呂洪斌先生及陳國鋼先生，以及兩名非執行董事于志強先生及孫建新女士組成。劉景偉先生為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為(包括但不限於)監察及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統，監督審核過程，以及審閱財務資料。同時負責審議核數師之任命、獨立性及薪酬以及任何與核數師之罷免及辭任有關之事宜、審閱及監察持續關連交易以及履行董事局可能不時指定的其他職務及職責。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，審核委員會已履行之職責及工作包括以下各項：

(i) 財務匯報

審核委員會審閱了中期及年度綜合財務報表以及報告及賬目，並討論了管理層提交的有關營運及財務表現的財務摘要、說明及分析。審核委員會仔細考慮(其中包括)所採用的會計政策及常規、應用的重大會計判斷、適用的監管要求和會計準則的合規性，以及報告披露的充分性。審核委員會亦審閱了本集團的整體財務狀況，以及就重大負債與資產減值之撥備的充分性。

(ii) 外聘核數師

審核委員會審議並審批外聘核數師的聘用條款及薪酬水平。

審核委員會亦根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性，包括審核計劃、核數方式、核數性質及範疇及匯報責任，以及提供非審計服務的聘任情況。

審核委員會亦在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

(iii) 內部審核、風險管理及內部監控

審核委員會審閱了本集團風險管理部門對內部監控職能的年度審核計劃、工作及報告，以及就任何缺失採取的整改程序。審核委員會亦就風險管理(包括ESG風險)及內部監控系統之充分性及有效性作出評估。詳情請參閱下文「風險管理及內部監控」之段落。

(iv) 其他事項

審核委員會審閱了舉報政策及反舞弊及反賄賂政策，並認為相關系統仍然適用及有效。

審核委員會亦與管理層進行討論，以確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能以及與本公司ESG表現和匯報相關職能之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名委員組成，分別為一名執行董事柴娟女士，以及三名獨立非執行董事，分別為韓小京先生、呂洪斌先生及蔣琪先生。韓小京先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(包括但不限於)(i)就所有董事和本公司高級管理層的薪酬政策和結構，及建立正式和透明的程序來制定公司的薪酬政策，向董事局提出意見及建議以供審批；(ii)審閱和批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬，該等薪酬經參照若干因素而釐定，包括但不限於彼等的經驗、資歷、在本公司需承擔的職責及責任、本公司業績和表現(經參考董事局不時批准的本公司目標)及現行市場狀況，就此，薪酬委員會可能就執行董事的薪酬建議諮詢董事局主席；(iii)按董事局委派之職責釐定執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金；及(iv)就非執行董事薪酬向董事局提出意見。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，薪酬委員會已審閱及批准(其中包括)截至2024年及2025年12月31日止年度的人工成本報告及截至2025年12月31日止年度及截至2026年12月31日止年度的人工成本預算案、有關截至2024年及2025年12月31日止年度執行董事及本公司高級管理層薪酬兌現報告、有關截至2025年12月31日止年度及截至2026年12月31日止年度執行董事及本公司高級管理層薪酬待遇建議，向董事局建議新獲委任的非執行董事之董事袍金，及審閱及批准續聘公司顧問服務費。此外，於回顧年度內，薪酬委員會已審閱2018購股計劃下的變動情況。

於回顧年度內的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註50。於回顧年度內支付予高級管理層的酬金位於以下水平：

	高級管理層數目
人民幣150萬元以上至人民幣200萬元	2
人民幣200萬元以上至人民幣250萬元	3

提名委員會

提名委員會由五名委員組成，分別為一名執行董事李明先生、一名非執行董事王滿玲女士，以及三名獨立非執行董事韓小京先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。李明先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(包括但不限於)檢討董事局的架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，同時物色、考慮及提名董事人選，審議任命董事，及就重選董事向股東提出推薦的建議。如有需要，提名委員會亦會召開會議，並向董事局提交有關報告。提名委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，提名委員會已審閱及批准（其中包括）董事局的架構、人數、組成及多元化，並認為董事局由多元化的成員組成，提供了適合本集團業務需求的技能和經驗的平衡。其亦檢討機制的實施及有效性以確保董事局獲取獨立觀點及意見且認為該機制仍然適用及有效，評核獨立非執行董事的獨立性以及認為儘管部分董事身兼多個董事職位及/或其他主要任命，所有董事仍能投入充分的時間與精力，以履行其職務。此外，提名委員會根據提名政策及董事局多元化政策審閱及建議委任新董事和變更高級管理層及公司秘書變更，以及審閱退任董事的簡歷詳情（包括資歷、能力、多樣性和經驗）後，向股東推薦在即將召開的股東週年大會上重選退任董事的建議。提名委員會審閱及向董事局推薦採納修訂提名委員會職權範圍及工作細則。

提名政策之概要

提名政策旨在列載甄選、委任及重聘董事的甄選準則及提名程序。提名政策規定，其中就獨立非執行董事的提名及委任而言，提名委員會應考慮尋求招聘機構協助、透過商界人脈和業界同行的推薦物色人選、招聘廣告或個人網絡來物色合適的獨立非執行董事候選人。

提名委員會在評估人選是否合適時，將參考的因素包括（但不限於）誠信信譽、於行業內的成就及經驗、可投入的時間及相關利益、董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識及獨立性等方面。

提名委員會委員可召開提名委員會會議以考慮提名人選，亦歡迎董事局成員不時提名合適的人選擔任董事。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或新增董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要重聘現任董事，提名委員會將檢視退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並釐定退任董事是否繼續符合提名政策所載的甄選標準，向股東推薦在股東大會上重選退任董事的建議。一份將列出獲董事局提名將於股東大會參選或重選的建議候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議薪酬及根據適用的法律、規則及規例所需的任何其他資料的通函將寄發予股東。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。股東如欲在股東大會上提名董事人選，請參閱本公司網站之企業管治部分所載的「股東提名董事人選的程序」。

提名委員會認為，退任董事需具備所需的品格、誠信以及專業知識和經驗，以履行其角色和職能，並繼續為本公司作出貢獻。

獨立的觀點及意見

本公司已設立機制以確保董事局有強大的獨立元素，以及可獲取獨立的觀點及意見，而提名委員會將每年檢討有關機制的執行情況及有效性。有關機制的摘要載列如下：

(i) 董事局及該等董事局委員會之組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事，以及董事局當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的更高要求）。除遵守上市規則對若干該等董事局委員會組成的規定外，本公司亦盡可能委任獨立非執行董事加入其他該等董事局委員會，以確保獲取獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

就提名、委任及重聘獨立非執行董事，提名委員會必須嚴格遵守提名政策及董事局多元化政策，以及上市規則所載的獨立性評估準則，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 薪酬

一般而言，獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股權或贈授股份），因為這或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事局議事程序以及資料提供及使用

全體董事（包括獨立非執行董事）應定期獲提供更新資料，載列有關本集團的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，以及獲提供充足的資料，以使彼等能夠在掌握足夠資料的情況下作出決定。全體董事（包括獨立非執行董事）有權就董事局及／或董事局委員會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件，及（如有需要）可向外聘專業顧問尋求獨立意見，費用概由本公司承擔。除上市規則另有允許，如董事或其任何緊密聯繫人於任何對本公司業務具有重大意義之事宜的合約、安排或任何其他提案中擁有重大利益，則該董事不得就任何通過該合約、安排或任何其他提案之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

本公司已收到所有獨立非執行董事（即韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生）根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出截至2025年12月31日止年度的確認書。提名委員會已審閱及總結所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。提名委員會亦已審閱並認為上述提及之機制及管治架構可有效確保向董事局提供獨立觀點及意見。

董事局多元化政策之概要






本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，故董事局多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括但不限於性別、年齡、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。提名委員會將（如認為有需要時）不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出建議予以採納。

根據董事局多元化政策，提名委員會將每年按多元化範疇檢討董事局之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、年齡、專業背景及技術而言。

董事局多元化

提名委員會已檢討目前的董事局組成，董事局現由三名女性董事及十名男性董事組成，彼等具有的不同專業背景和行業經驗，維持了多元化觀點的適當平衡。因此，認為目前董事局已實現性別多元化，不需為加強董事局的性別多元化設定任何目標或時間表。然而，本公司在尋找合適的候選人時會致力改善性別多元化。

於2025年12月31日，董事局組成的分析列表如下：

 董事人數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
 性別	女			男									
 類別	執行董事				非執行董事				獨立非執行董事				
 年齡組別	50歲以下				50歲或以上及 60歲以下					60歲或以上			
 技能、知識及經驗	<ul style="list-style-type: none"> • 房地產開發、施工管理和物業管理的專業知識 • 企業戰略和風險管理 • 資本市場、投資管理和財務管理 • 保險行業經驗 • 法律和合規 • 審計 • 上市公司企業管治 												

僱員多元化

本集團深知培養人才及支持僱員發展的重要性，且本集團致力於僱員架構達到多元化。於年內，本公司已採納僱員多元化政策，概述我們在僱員中推動多元共融的方針和承諾。

截至本報告日期，提名委員會已檢討了自僱員多元化政策實施以來該政策的執行情況和有效性，並認為截至2025年12月31日止年度於集團全體僱員（包括高級管理層）的多元化（包括性別多元化）均衡，僱員性別多元化架構將維持現水平。

於2025年12月31日，本集團僱員的性別約3：2的男女比例；高級管理層（除董事外）比例約3：2的男女比例；中級管理層比例約4：1的男女比例；普通僱員及技術僱員比例約3：2的男女比例。鑑於本集團的業務性質，我們並無為高級管理層及僱員的性別比例而訂明可計量目標。然而，我們在考慮候選人的教育背景、專業經驗、技能和知識等一系列因素後，著眼於物色合適的職位找合適的人選。本公司亦會確保在未來招聘中高層員工時實現性別多元化，且本公司致力為女性員工提供職業發展機會，以建立一個可以維持性別多元化的潛在董事繼任人管道。

本集團已實施多項措施促進僱員架構達到性別多元化，尤其確保女性員工於工作上獲得公平工作機會及對待、在團體活動中亦得到充分照顧，令其能夠透過在工作中充分發揮自身的才能。有關本集團僱員多元化的詳情載於《遠洋集團2025年度可持續發展報告》。

戰略及投資委員會

戰略及投資委員會會由三名執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生，兩名非執行董事張忠黨先生及王滿玲女士，一名獨立非執行董事劉景偉先生，以及一名本公司高級管理層趙建軍先生組成。李明先生為戰略及投資委員會主席。戰略及投資委員會須於任何委員會委員提出要求時召開會議，戰略及投資部負責人亦會參與討論。戰略及投資委員會亦獲授權可尋求外界專業意見或安排該等顧問出席會議，費用由本公司承擔。

戰略及投資委員會的主要職責為（包括但不限於）對本公司發展戰略進行研究並提出建議，對董事局授權範圍內的投資事項進行審議和決策，就超過其授權的重大投資事項向董事局提出建議，對投資項目進行投資後的評估工作，並檢討及考慮本公司之整體投資方向及業務發展。戰略及投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內，戰略及投資委員會檢閱了本公司2024年度投資情況報告及討論了2025年度投資策略。

企業文化

董事局堅信，卓越的企業文化是集團實現可持續經營、為股東創造持續價值、為持份者提供長期回報的重要基石。2025年，本集團持續推動企業文化與經營戰略的深度融合，在系統研判全球經濟趨勢、國內宏觀政策與行業深層次變革的基礎上，積極響應國家「保交房」、「好房子」建設、構建房地產發展新模式等政策導向，將可持續發展與企業文化嵌入頂層設計，旨在為股東、客戶、員工及社會創造多元價值閉環。

企業文化核心價值理念：責任、共享、健康

遠洋集團始終秉持「建築健康和社會價值的創造者」的戰略願景，牢牢把握「責任、共享、健康」的企業文化核心價值理念。通過不斷豐富其內涵與實踐路徑，將文化價值從高級管理層貫穿至各層級、各經營單位，轉化為全體員工的行為準則，成為持續激發組織活力與內生動力，推動公司可持續經營、塑造品牌形象和口碑的重要支撐，也為公司在相關領域取得紮實成效。

勇於擔當，匠心服務用戶，堅持高品質交付。面對行業深度調整，本集團堅守「不僅交付，更要高品質交付」的承諾。2025年，集團克服重重挑戰，在全國29座城市累計實現2.4萬套住宅的高品質交付，着力為用戶打造好房子，提供好服務。憑藉穩健的交付表現，集團整體交付品質已連續三年穩居行業前十，其中精裝、園林專項品質位列行業前五。

同舟共濟，共創共享價值，賦能人才發展。員工是集團最寶貴的資本。2025年，本集團通過多維度的成長支持與關懷體系，着力打造抗壓、高效、有溫度的團隊。持續開展「夏季送清涼」、「冬季送溫暖」及「百日沖鋒專項慰問」等活動；舉辦多場關注員工身心健康的企業文化與團隊建設活動，有效提振團隊士氣；管理層始終保持與各層級員工的開放對話與積極互動，深入聽取一線聲音，促進溝通實效。

建築健康，踐行可持續發展，打造健康產品。作為中國「建築·健康」的踐行者，本集團始終致力於打造健康的人居空間。截至2025年12月，集團擁有自主知識產權的《遠洋健康建築體系》已落地全國51個城市、162個項目，覆蓋面積約2,857萬平方米，持續引領健康建築實踐。此外，本集團旗艦項目Vision Place維晟中心不僅是國內首個榮獲「淨零碳卓越級認證」的超高層寫字樓、還獲得「綠建三星級」預評價、LEED鉑金級預認證、WELL中期認證，成為建設期集齊國內外綠色建築大滿貫的標桿項目。

詳情請參閱本公司網站「關於我們」部分所載的「公司簡介」之「企業文化」部分。

問責及審核

董事確認，彼等有責任就本公司的表現、狀況及前景提供客觀持平、清晰淺明及全面的評估。管理層每月向董事局全體成員提供更新的資料，有關資料詳細地對本公司的表現、財務狀況及前景作出持平及易於理解的評估，以便董事局整體及各董事履行彼等職務。董事負責監督編製每個財務期間之財務報表，財務報表應真實公平地反映有關期間的本集團財務業績。該等資訊已在年報及中期報告的管理層討論及分析與綜合財務報表、公告及按上市規則所規定的其他財務披露、以及致監管機構之匯報中作出披露。

本公司獨立核數師有關其匯報職責及其對本公司截至2025年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第81頁至83頁的獨立核數師報告。

由於本年報獨立核數師報告中「不發表意見的基礎 — 有關持續經營的多項不確定因素」等段所述的事項，立信德豪並未就本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表（「2025年財務報表」）發表意見（「不發表意見」）。董事注意到該不發表意見乃與有關持續經營的多項不確定因素相關。鑑於顯示存在重大不確定性（而可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問）的有關情況，董事已仔細考慮本集團自2025年12月31日起未來十八個月的現金流量預測（「現金流量預測」），並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於2025年財務報表附註2.1所述的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。董事認為，假設相關計劃和措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年12月31日起至少十二個月內到期的義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。有關詳情請參閱本年報2025年財務報表附註2.1。進一步詳情亦請參閱本年報「管理層討論及分析」一節項下「有關核數師對2025年綜合財務報表發表的不發表意見的其他資料」等段。

風險管理及內部監控

董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控亦致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含（其中包括）相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕消息，以及執行其他風險管理程序。

本公司已將ESG風險（包括但不限於產品服務、供應鏈管理、氣候變化風險等）納入本公司風險庫，作為公司層面的戰略風險進行考量，審核委員會負責對（包括但不限於）ESG風險在內的年度風險事項進行最終審議。在評估及管理氣候變化風險方面，本公司自2024年起便參照氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）框架的建議，定期識別實體及轉型風險，評估其可能帶來的財務和運營影響，分析風險發生「可能性」及「影響程度」兩個維度的評分結果並據此排序，針對重大氣候風險提出可行性應對方案及措施，同時識別相關發展機遇。

2025年，為進一步深化氣候變化風險管理工作，將氣候變化風險及機遇更深度融入業務戰略規劃，本集團已系統完成氣候變化財務影響專項研究，並結合研究成果持續完善風險評估與管控體系。在完成本次專項研究後，本集團根據已制定遠洋碳中和戰略和路徑規劃，進一步更新了2030年短期目標，量化相關指標，力爭於2050年成為淨零排放的房地產企業，較國家「2060年實現碳中和」的目標提前10年。本集團將每年跟蹤排放情況，依據相關法律法規適當披露，及時回溯路徑執行情況並同步披露。詳細內容請參見《2025年遠洋集團可持續發展報告》。

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核職能。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由我們的風險管理部門獨立執行。彼等每年最少兩次就(其中包括)任何重要發現及內部審計、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告。董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統於截至2025年12月31日止年度已有效執行。此外，董事局透過審核委員會最少每年進行檢討本公司會計、內部審核及財務匯報職能以及與本集團ESG表現和匯報相關的資源、僱員資歷及經驗，培訓課程及預算是否足夠，以及檢討截至2025年12月31日止年度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、營運及合規監控以及風險管理功能)之有效性，並認為上述各項都足夠。

本集團已制定風險管理戰略，以協助個別營運部門管理本集團所面臨的風險，以及支持董事局履行其企業管治責任。本集團的風險管理程序強調對重要事項的綜合分析，通過相關風險的識別、分析、評估、緩解、監測及報告，為僱員、租戶、客戶及承包商去創造一個安全、公平、健康、高效、環保的環境，同時確保公眾的安全和健康，並減少對環境的影響。風險管理執行於本集團經營及管理的各方面。透過風險管理程序，本集團識別到潛在風險及不確定因素可能會影響本集團戰略目標和業務計劃，以及在風險偏好範圍內管理風險而提供合理保證以達到本集團的戰略目標和業務計劃。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、2025年財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。

本集團風險管理部門根據宏觀政策環境、行業環境變化，匯總分析本集團面臨的主要風險，制定相應的應對措施。主要風險包括：交付風險、債務風險、運營風險、訴訟風險、合規風險等。本集團風險管理部門分別於2025年3月及8月舉行的審核委員會會議上，向審核委員會匯報重點關注事項落實情況、主要風險及應對措施的執行情況、下一步工作計劃。相關風險的應對方案已提交審核委員會，並經董事局確認。本集團風險管理部門已於2026年3月向審核委員會匯報2025年度集團風險管控報告。

本集團遵守證券及期貨條例及上市規則有關處理及傳播內幕消息的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍並符合該條例項下的條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息及已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有指定人士方獲授權與本集團外部人士溝通。

內部審計程序

風險管理部門在監督本集團內部管治方面發揮重要作用，並直接向審核委員會匯報工作。風險管理部門可在沒有限制的情況下獲取本集團內所有必要的資料、人士、記錄和外判營運有關的資料，以專注檢討管理層執行的管治、風險管理及監控程序之成效，再向董事局、審核委員會及管理層提供獨立鑑證服務。

風險管理部門已採納風險基礎方法。年度審核計劃乃按照風險評核(涵蓋業務風險評估)的結果制定。風險評核方法協助我們確定各業務風險的優先次序以及判定進行審核的頻繁程度，此舉可使內部審核檢討更具效率，並且切合業務的需要，同時能夠於審核範圍內確保考慮到重要的關注事宜和重大風險。審核委員會於每個財政年度初審閱及批准年度內部審核計劃。所有內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及／或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及／或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。

可持續發展

董事局亦意識到應該在由上至下的文化推廣中發揮領導作用及承擔責任，以確保ESG成為業務決策過程的一部分。本公司相信，完善的可持續發展管治結構和管理體系確保了可持續發展的順利實施。

董事局已授權可持續發展委員會負責全面監督本集團的ESG管理工作。可持續發展委員會負責制定ESG戰略並定期審議戰略執行情況，識別和評估ESG風險，及制定應對計劃。董事局會持續關注可持續發展趨勢，加強ESG重要性議題的評估，討論並確定本集團在ESG方面的風險與機遇，並將關鍵議題作為可持續發展年度重點工作。

有關本集團可持續發展管治架構及管理，以及可持續發展的更多詳情，請參閱《遠洋集團2025年度可持續發展報告》。

舉報政策

本集團時刻致力於以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並將這行為灌輸所有僱員。透過舉報政策，鼓勵所有相關人士(包括董事、僱員及與本集團有往來的人士)均可在保密的情況下對本集團所涉及不當、舞弊、賄賂或違規行為提出舉報，可通過電子郵件(電子郵件地址：fengxianjc@sinooceangroup.com)、電話或信件等方式提交至本公司在北京的主要營業地點或我們的香港辦事處，致本集團風險管理部門。根據現有舉報政策，本集團風險管理部門負責按照有關制度對舉報案件進行調查處理；本集團風險管理部門每年兩次向審核委員會匯報期內舉報案件總體的情況及處理結果。本集團的舉報政策刊載於本公司網站。

反舞弊及反賄賂政策

我們的反舞弊及反賄賂政策規定所有董事和僱員嚴禁在所有業務交易中進行任何形式的舞弊、賄賂、洗錢和恐怖分子資金籌集行動。如知悉或有理由懷疑與本集團進行業務交易的個人或企業可能涉及舞弊或賄賂，他們應按舉報政策及時舉報。本集團的反舞弊及反賄賂政策刊載於本公司網站。年內，本集團風險管理部門及附屬公司的風險管理部門已向員工提供了反舞弊及反賄賂培訓。

獨立核數師

立信德豪負責審核及對本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表形成獨立意見。

截至2025年12月31日止年度，核數師向本集團提供的審計和非審計服務的已付／應付費用總額明細如下：

已提供服務	已付／應付費用 人民幣(百萬元)
審計服務	12.65
非審計服務	4.06

公司秘書

公司秘書負責確保董事局程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治及其他事項向董事局提供意見。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則、組織本公司股東大會及促進董事的入職和專業發展。公司秘書透過主席向董事局報告，而所有董事均有權獲取公司秘書提供的意見及服務。

公司秘書具備專業資格及豐富的經驗以履行公司秘書職責，亦為本公司的僱員。於回顧年度內，公司秘書遵照上市規則第3.29條已接受不少於15小時的相關專業培訓。

憲章文件

本公司的組織章程文件於截至2025年12月31日止年度內並無變動。

股東權利及溝通

股東大會上會就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，此舉是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會及股東大會視為重要事件，而董事(包括董事局主席及每個董事局委員會的主席)、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問(如需要)均盡力出席本公司股東週年大會或股東大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在本公司及聯交所網站刊載。

股東週年大會及股東大會通告具體說明大會的地點、日期及時間以及(若為特別事務)該等事務的一般性質，根據章程細則，該通告應分別於大會前最少21個完整日及14個完整日寄予股東。

根據公司條例第566條，代表所有股東總投票權最少5%的股東可要求召開股東大會。要求須列明會議的目的，並由有關股東簽署及送達本公司的註冊辦事處。此外，公司條例第580條及第615條規定(i)代表公司所有擁有相關投票權的股東總投票權最少2.5%之公司股東；或(ii)最少50名擁有相關投票權的股東可透過發送書面要求至該公司，提呈議案以供於股東大會上考慮。股東應將擬提呈於股東大會上考慮的議案，郵寄至本公司的註冊辦事處，收件方註明為公司秘書。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必須以書面作出，並郵寄至本公司的註冊辦事處，收件方註明為公司秘書。

與股東和投資者的溝通

本公司確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達至整個董事局。本公司致力於認真傾聽和評估操作對其利益相關者（包括股東、僱員、投資者和社區等）的影響。股東通訊政策旨在確保股東能夠隨時、平等和及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的信息，以使股東能夠以知情的方式行使其權利並加強本公司與股東之間的溝通。

本公司堅守高標準信息披露，並主要通過以下渠道促進本公司與股東及潛在投資者之間的雙向交流：

(i) 公司通訊

為支持環境保護及提高與股東溝通的效率，本公司鼓勵並建議股東查閱本公司日後所有公司通訊（包括但不限於年度及中期報告、年度財務報表、業績公告、通函、委任代表表格、股東大會通告及相關說明文件）透過本公司及聯交所網站查閱。本公司的公司通訊已及時刊載於本公司及聯交所網站。本公司的公司通訊將以淺白的中英文雙語版本提供給股東，以方便股東理解。

(ii) 股東查詢及本公司股東大會

股東可於股東大會上就本集團的表現及未來方向向董事提出任何意見。歡迎股東隨時通過郵寄至本公司的註冊辦事處或發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com 向公司秘書及／或我們的投資者關係部查詢和與該等單位溝通。

(iii) 業績發佈會

根據市場情況及行業慣常做法，本公司將評估實際需求，舉辦中期和期末業績公告的現場及／或網上廣播業績發佈會，獲邀投資業界人士可以攜公司的邀請函參加相關發佈會，執行董事及／或高級管理層可在會上回答有關本集團營運及財務表現的問題。

(iv) 與資本市場的溝通

將不時舉行機構投資者會議和分析員簡報會以及投資者推廣活動和業界專題論壇，以促進本公司與股東及投資業界人士之間的溝通。

2025年度，本集團結合行業市場情況和公司經營發展變化，適時調整與相關利益方的溝通策略和方式。本集團一方面持續以公告形式在聯交所網站、公司官網及各種溝通渠道發佈關於本集團業績表現、業務運營等各方面的最新進展，並及時向市場披露本集團重大信息，另一方面通過舉行股東週年大會，與股東積極溝通並細心聆聽其意見。董事局已檢討本集團於年內與股東進行的通訊活動，並對股東通訊政策的實施及成效表示滿意。有關投資者關係的進一步資料載於本年報「投資者關係」一節。

獨立核數師報告



香港干諾道中111號
永安中心25樓

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

致遠洋集團控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

不發表意見

我們受聘審核第84至216頁所載遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、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，包括重要會計政策資料。

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

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所披露，截至2025年12月31日止年度，經剔除債務重組收益約人民幣468.7億元後，貴集團錄得淨虧損約人民幣432.7億元，而截至該日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣108.5億元。於2025年12月31日，貴集團的借款總額約為人民幣508.5億元，其中流動借款約為人民幣248.1億元，而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣15.5億元。

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

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

鑑於上述情況，貴公司董事（「董事」）已仔細考慮貴集團自2025年12月31日起未來十八個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並已相應地積極制定若干計劃及措施，以確保貴集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於截至2025年12月31日止年度完成的境外債務重組及境內債務重組取得重大進展，以及附註2.1所載的計劃和措施。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，包括但不限於：

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

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

倘貴集團未能達至附註2.1所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將貴集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

董事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（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

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

貴公司董事局亦負責監督 貴集團的財務報告過程，審核委員會協助董事履行其在這方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任乃遵循香港會計師公會頒佈的香港核數準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。根據香港公司條例第405條，我們僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們概不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

然而，由於本報告「不發表意見的基準」一節所述有關持續經營的多項不確定因素潛在相互影響及其對綜合財務報表的潛在累積影響，我們無法就本綜合財務報表發表審計意見。

根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」（「守則」）（適用於審計涉及公眾利益實體的財務報表），我們獨立於 貴集團。我們同時也已履行守則中的其他道德責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書號碼：P06095

香港，2026年3月27日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
營業額	6	14,837,433	23,640,619
銷售成本	38	(25,420,491)	(24,038,814)
毛虧		(10,583,058)	(398,195)
利息及其他收入	36	601,560	699,676
其他虧損 — 淨額	37	(5,187,499)	(4,651,287)
投資物業公平值變動	12	(1,279,398)	(746,505)
銷售及市場推廣費用	38	(730,361)	(710,007)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	38	(18,938,387)	(7,698,585)
行政費用	38	(1,465,467)	(1,629,734)
經營虧損		(37,582,610)	(15,134,637)
債務重組收益		46,871,652	—
財務費用	40	(3,657,491)	(3,687,788)
分佔合營企業業績		(2,000,591)	(833,635)
分佔聯營公司業績		(227,718)	164,647
除所得稅前溢利／(虧損)		3,403,242	(19,491,413)
所得稅抵免	41	195,331	504,425
年度溢利／(虧損)		3,598,573	(18,986,988)
應佔：			
本公司擁有人		6,756,387	(18,623,957)
非控制性權益		(3,157,814)	(363,031)
		3,598,573	(18,986,988)
年內本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) (以人民幣為單位)			
每股基本盈利／(虧損)	42	0.660	(2.445)
每股攤薄盈利／(虧損)	42	0.503	(2.445)

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
年度溢利／(虧損)	3,598,573	(18,986,988)
其他全面收益／(虧損)，除稅後		
後續不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值變動，除稅後	16,561	(90,940)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	152,088	(478,136)
享有按權益法入賬的投資的其他全面虧損份額	(80,669)	(227,739)
年度其他全面收益／(虧損)	87,980	(796,815)
年度全面收益／(虧損)總額	3,686,553	(19,783,803)
應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	6,853,649	(19,483,226)
非控制性權益	(3,167,096)	(300,577)
年度全面收益／(虧損)總額	3,686,553	(19,783,803)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	2,080,433	3,324,732
使用權資產	8	1,163,210	1,501,265
土地使用權	9	77,904	179,062
無形資產	10	198,207	309,670
商譽	11	541,559	1,233,053
投資物業	12	13,119,513	13,204,011
於合營企業之權益	14	11,163,095	13,315,357
於聯營公司之權益	15	2,748,745	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	469,147	693,897
按公平值計入損益的金融資產	18	2,458,311	3,662,917
貿易及其他應收款項及預付款項	21	4,695,970	6,725,443
遞延所得稅資產	31	2,313,970	2,133,907
非流動資產總額		41,030,064	50,234,407
流動資產			
發展中物業	19	34,308,718	40,901,782
存貨(按成本)		972,787	1,152,367
可收回土地發展成本	20	554,178	1,295,282
已落成待售物業	22	19,019,881	25,098,776
按公平值計入損益的金融資產	18	11,366	53,277
貿易及其他應收款項及預付款項	21	48,998,181	57,775,129
合約資產		56,965	65,674
受限制銀行存款	23	4,470,272	2,922,791
現金及現金等價物	24	1,552,758	1,905,661
流動資產總額		109,945,106	131,170,739

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
流動負債			
貸款	30	24,814,907	65,935,047
租賃負債	8	127,268	140,186
貿易及其他應付款項	32	52,196,683	50,875,469
合約負債	34	18,204,883	14,263,642
應付所得稅		12,601,376	12,115,304
衍生金融工具	35	238,000	–
撥備	33	12,609,818	5,028,329
流動負債總額		120,792,935	148,357,977
流動負債淨額		(10,847,829)	(17,187,238)
總資產減流動負債		30,182,235	33,047,169
非流動負債			
貸款	30	26,036,724	32,437,489
租賃負債	8	1,286,896	1,626,530
貿易及其他應付款項	32	165,814	47,762
遞延所得稅負債	31	793,842	1,397,545
非流動負債總額		28,283,276	35,509,326
資產／(負債)淨額		1,898,959	(2,462,157)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	28,130,087	27,329,232
永續證券	30(c)	1,038,891	–
其他儲備	27	(4,131,243)	(8,918,260)
累計虧損	26	(24,671,493)	(31,070,263)
		366,242	(12,659,291)
非控制性權益		1,532,717	10,197,134
權益總額		1,898,959	(2,462,157)

第84至第216頁的綜合財務報表已獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益		
	股本 人民幣千元	永續證券 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	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日(經重述)	27,329,232	-	(8,918,260)	(31,070,263)	(12,659,291)	4,837,315	5,359,819	(2,462,157)
年度溢利/(虧損)	-	-	-	6,756,387	6,756,387	114,644	(3,272,458)	3,598,573
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後	-	-	16,561	-	16,561	-	-	16,561
貨幣匯兌差額	-	-	161,370	-	161,370	(9,282)	-	152,088
享有按權益法入賬的投資的其他全面 虧損份額	-	-	(80,669)	-	(80,669)	-	-	(80,669)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	97,262	6,756,387	6,853,649	105,362	(3,272,458)	3,686,553
與本公司擁有人進行的交易								
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	(72,452)	(72,452)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	-	-	-	-	-	(72,452)	(72,452)
出售按公平值計入其他全面收益 的金融資產	-	-	357,617	(357,617)	-	-	-	-
轉換強制可轉換債券後發行股份	800,855	-	-	-	800,855	-	-	800,855
境外債務重組後發行永續證券	-	1,038,891	-	-	1,038,891	-	-	1,038,891
境外債務重組後註銷永久性次級 有擔保資本工具	-	-	4,440,418	-	4,440,418	(4,942,677)	-	(502,259)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(544,743)	(544,743)
收購附屬公司的部分權益	-	-	(108,280)	-	(108,280)	-	62,551	(45,729)
與本公司擁有人進行的交易總額	800,855	1,038,891	4,689,755	(357,617)	6,171,884	(4,942,677)	(554,644)	674,563
於2025年12月31日	28,130,087	1,038,891	(4,131,243)	(24,671,493)	366,242	-	1,532,717	1,898,959

	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益		
	股本 人民幣千元	永續證券 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	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日(經重述)	27,329,232	-	(7,854,369)	(12,446,306)	7,028,557	4,570,097	6,613,533	18,212,187
年度(虧損)/溢利	-	-	-	(18,623,957)	(18,623,957)	303,858	(666,889)	(18,986,988)
按公平值計入其他全面收益的金融資產 的公平值變動, 除稅後	-	-	(90,940)	-	(90,940)	-	-	(90,940)
貨幣匯兌差額	-	-	(540,590)	-	(540,590)	(36,640)	99,094	(478,136)
享有按權益法入賬的投資的其他全面 虧損份額	-	-	(227,739)	-	(227,739)	-	-	(227,739)
年度全面(虧損)/收益總額	-	-	(859,269)	(18,623,957)	(19,483,226)	267,218	(567,795)	(19,783,803)
與本公司擁有人進行的交易								
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	(245,798)	(245,798)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	665	665
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	-	-	-	-	-	(245,133)	(245,133)
一間附屬公司轉為合營企業	-	-	-	-	-	-	(546,804)	(546,804)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(204,622)	-	(204,622)	-	106,018	(98,604)
與本公司擁有人進行的交易總額	-	-	(204,622)	-	(204,622)	-	(685,919)	(890,541)
於2024年12月31日(經重述)	27,329,232	-	(8,918,260)	(31,070,263)	(12,659,291)	4,837,315	5,359,819	(2,462,157)

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	44	3,157,358	1,081,057
已付利息		(752,096)	(1,578,627)
已付所得稅		(89,059)	(535,549)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		2,316,203	(1,033,119)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備		(83,890)	(136,474)
購買投資物業		(73,762)	(105,962)
出售物業、機器及設備所得款項	44	4,112	18,813
出售投資物業所得款項		49,761	35,702
購買無形資產及土地使用權		(333)	(14,436)
購買按公平值計入損益的金融資產		(15,607)	–
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		42,422	111,653
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產所得款項		239,405	–
收取金融工具股息		51	2,335
扣除因收購而取得現金後購買附屬公司		43,738	173,452
扣除處置收到現金後出售附屬公司權益		(37,946)	(59,739)
注資予合營企業	14	(1,000)	(354,656)
合營企業之股本減少	14	107,515	359,824
出售合營企業所得款項		159,695	3,448,467
注資予聯營公司	15	(58,715)	(31,100)
聯營公司之股本減少	15	430,019	–
出售聯營公司權益所得款項		308,895	–
收取合營企業及聯營公司股息	14,15	784,241	227,092
借予第三方及關聯方委託貸款		(255,564)	(857,676)
償還第三方及關聯方委託貸款		80,090	456,957
預付關聯方及第三方款項		(6,267,671)	(5,624,882)
關聯方及第三方償還款項		6,215,078	5,799,027
已收利息		3,294	39,296
投資活動所得現金淨額		1,673,828	3,487,693

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
貸款所得款項		187,138	1,418,170
償還貸款		(4,237,754)	(3,418,689)
非控制性權益注資		-	665
向非控制性權益派付股息		(72,452)	(245,798)
與非控制性權益進行的交易		(45,729)	(98,604)
租賃負債付款		(173,740)	(198,036)
融資活動所用現金淨額		(4,342,537)	(2,542,292)
現金及現金等價物減少		(352,506)	(87,718)
年初現金及現金等價物	24	1,905,661	1,988,738
現金及現金等價物匯率變動影響		(397)	4,641
年終現金及現金等價物	24	1,552,758	1,905,661

第92至第216頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整

2.1 計量基準及持續經營假設

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

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

截至2025年12月31日止年度，經剔除債務重組收益約人民幣468.7億元後，本集團錄得淨虧損約人民幣432.7億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣108.5億元。如附註30所披露，本集團於2025年12月31日的借款總額約為人民幣508.5億元，其中流動借款約為人民幣248.1億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣15.5億元。

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

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整(續)

2.1 計量基準及持續經營假設(續)

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

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

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

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

- 於年內，本集團全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「遠洋控股」)發行的部分境內債券(「境內債券」)的重組方案已於相關債券持有人會議上審議通過，據此調整境內債券本金及利息的還款安排，還款期限延長5.5至10年，歷史累計未付利息及未來利息的年利率均調低至1%，並提供現金回購、權益經濟收益權、實物抵債等重組方案選項(「境內債務重組」)。下一步，遠洋控股將根據債券持有人會議決議的相關規定，協調債券持有人根據其持有的境內債券金額選擇及分配重組方案下的選項。境內債務重組的詳情載於附註30(d)；
- 於2025年3月27日，本集團的境外債務重組生效。根據境外債務重組，境外債權人已全數解除本集團總額約63.8億美元的境外債務重組範圍內現有債務及若干銀行借款，以換取發行新貸款及新票據(「新債務」)、新強制可轉換債券及/或新永續證券。境外債務重組的詳情載於附註30(c)；

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整(續)

2.1 計量基準及持續經營假設(續)

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

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

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整(續)

2.1 計量基準及持續經營假設(續)

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃和措施的成功結果，包括：

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

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

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

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整(續)

2.2 過往年度調整

背景

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

公司的自查及其對本集團財務報表的影響

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

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

2. 財務報表的編製基準及過往年度調整(續)

2.2 過往年度調整(續)

公司的自查及其對本集團財務報表的影響(續)

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

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

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

除上述外，管理層確認上述重述對本集團日後之綜合財務報表並無持續影響。

3. 會計政策概要

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

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

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

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

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

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

以下修訂於2026年1月1日或之後開始的期間生效：

- 金融工具的分類及計量（香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂）
- 香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷（香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂）
- 涉及依賴自然能源生產電力的合約（香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂）

以下準則及修訂於2027年1月1日或之後開始的期間生效：

- 香港財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露
- 香港財務報告準則第19號，並無公眾問責性之附屬公司：披露
- 香港詮釋第5號的修訂，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

3. 會計政策概要 (續)

3.1 會計政策及披露變動 (續)

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋 (續)

以下修訂的生效日期待定：

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

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

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

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團有權控制的實體 (包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

3. 會計政策概要 (續)

3.2 附屬公司 (續)

3.2.1 綜合入賬 (續)

(a) 業務合併

本集團業務合併採納收購法入賬。收購附屬公司所轉讓的代價是所轉讓的資產公平值、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團發行的股權。所轉讓的代價包括或然代價安排引致的任何資產或負債的公平值。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量。本集團按照收購基準以公平值或非控制性權益應佔已確認被收購方可辨認淨資產的比例確認任何於被收購方的非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

若業務合併分階段進行，則收購方先前所持被收購方權益於收購日期的賬面值按收購日期公平值重新計量，因該重新計量而產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價 (視作一項資產或負債) 公平值的其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認，或計作其他全面收益變動。歸類為權益的或然代價不會重新計量，且其後於權益入賬結算。

所轉讓代價、於被收購方的非控制性權益數額以及任何被收購方的先前股權權益的收購日期公平值總額超出所收購可識別資產淨值公平值之差額將記錄為商譽。在議價收購的情況下，倘轉讓代價、確認的非控制性權益及計量的先前持有權益的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於損益表確認。

本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷。未變現虧損亦會被抵銷，除非交易提供轉讓資產的減值證據。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

3. 會計政策概要 (續)

3.2 附屬公司 (續)

3.2.1 綜合入賬 (續)

(b) 資產收購

對收購的資產及承擔的負債組別進行評估，以確定其是否為業務或資產收購。在逐項收購的基礎上，當所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單一的可辨認資產或類似可辨認資產組別時，本集團選擇採用簡化的評估方法以確定所收購的一組活動和資產是否為資產而非業務收購。

當一組收購的資產和承擔的負債不構成業務時，按照收購日的相對公平值，將整體收購成本分攤至單項可辨認資產和負債。可辨認資產和負債的個別公平值之和不同於整體收購成本時除外。在該情況下，根據本集團的政策以成本以外的金額進行初始計量的任何可辨認資產和負債均應進行相應計量，剩餘收購成本根據其於收購日的相對公平值分配至剩餘可辨認資產和負債。

(c) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

與非控制性權益進行的並未造成控制權終止的交易入賬列為權益交易，即與附屬公司擁有人按擁有人身份進行的交易。已付對價的公平值與應佔所收購附屬公司相關資產賬面淨值的差額入賬列為權益。向非控制性權益出售而產生的盈虧亦入賬列為權益。

(d) 出售附屬公司權益

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其於喪失控制權當日公平值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

3.2.2 獨立財務報表

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司將附屬公司業績列賬為已收及應收股息。

倘股息超逾附屬公司宣派股息期間的全面收益總額或獨立財務報表內投資賬面值超逾被投資方綜合財務報表資產淨值 (包括商譽) 的賬面值，則收取該等投資的股息時須對附屬公司投資進行減值測試。

3. 會計政策概要(續)

3.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的權益視乎各投資者的合約權利及義務歸類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，合營企業權益初步按成本確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益變動。當本集團分佔合營企業虧損相當於或超過所持合營企業權益(包括任何實質屬於本集團對合營企業淨投資部分的長期權益)時，本集團不再確認虧損，惟須代表合營企業承擔責任或付款則除外。

本集團與其合營企業所進行交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益程度對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提出所轉移資產的減值證據。合營企業的報告金額已作出所需調整，以確保與本集團所採納政策一致。

3.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。於聯營公司的權益以會計權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增減賬面值以確認投資者應佔被投資方於收購日期後的溢利或虧損。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少但仍保留重大影響力，僅先前於其他全面收益確認的金額按比例重新歸類至損益(如適用)。

本集團分佔收購後溢利或虧損於綜合損益表確認，而分佔收購後其他全面收益變動則按投資賬面值作出相應調整，於其他全面收益確認。當本集團分佔聯營公司虧損相當於或超過所持聯營公司權益包括任何其他無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔的法律或推定責任或付款則除外。

本集團於各報告日期釐定有否任何客觀證據顯示對聯營公司的投資出現減值。倘客觀證據存在，則本集團按聯營公司的可收回金額及賬面值的差額計算減值金額，並將金額於綜合損益表內確認為「以權益法入賬應佔投資溢利」。

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除交易有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。聯營公司的報告金額已作出所需調整，以確保與本集團所採用的政策一致。

3. 會計政策概要 (續)

3.4 聯營公司 (續)

攤薄聯營公司股權的收益或虧損於綜合損益表確認。

當本集團通過增加持股或出任董事局開始對另一主體具有重大影響但並不實際控制，現有投資便首次確認為聯營公司，聯營公司的初始投資確認為購買成本加上應享有被投資方損益份額以及其他全面收益，該損益份額會體現在綜合損益表及其他全面收益將體現至其他全面收益，同時與收購相關的成本會被視為投資成本的一部分。對於先前持有的投資的任何現有收益或損失將轉換為聯營公司重估至投資成本。

3.5 分部報告

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人負責分配資源及對營運分部的表現進行評估，並介定為作出策略決定的本公司執行董事。

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表則以本公司及其附屬公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

本集團識別各附屬公司的功能貨幣，以釐定該實體的外幣風險。於本集團內的不同實體或持有不同的功能貨幣。釐定實體的功能貨幣須根據個別事實及情況作出判斷。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易或估值(倘項目須重新計算)當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產與負債按年終匯率換算所產生的外匯損益於綜合損益表確認。所有外匯損益呈列於損益表的「其他虧損—淨額」。

按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值釐定當日的匯率進行換算。按公平值列賬的資產與負債的換算差額列報為公平值變動的一部分。例如，按公平值計入損益持有的權益等非貨幣資產與負債的換算差額於損益中確認為公平值變動的一部分，而分類為按公平值計入其他全面收益的權益等非貨幣資產的換算差額則於其他全面收益確認。

3. 會計政策概要(續)

3.6 外幣換算(續)

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的本集團實體(其貨幣並非屬於嚴重通脹經濟體系)業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於全面收益表確認。

3.7 物業

(a) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值或兩者都有而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。以租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，由專業獨立估值師每年進行評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公平值計量。

建築或發展為投資物業的物業按公平值入賬。倘無法可靠釐定公平值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公平值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資物業的公平值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合損益表支銷。

3. 會計政策概要 (續)

3.7 物業 (續)

(a) 投資物業 (續)

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。

倘物業、機器及設備項目因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日該項目賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則第16號於權益確認為重估物業、機器及設備。然而，倘公平值變動抵銷過去的減值虧損，則該收益會於綜合損益表確認。

(b) 土地使用權

中國內地的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，對獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上豎立的相關物業的擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業的相關土地使用權分關於財務狀況表列示，並以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

持作開發及後續出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.13項下入賬。

3.8 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購有關項目直接相關的開支。

有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，並能可靠計量項目成本時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。獲更換部分的賬面值被終止確認。所有其他維修與保養開支於產生的財政期間自綜合損益表扣除。

物業、機器及設備折舊以直線法計算，按下列方法於估計可使用年期將成本分配至剩餘價值：

樓宇及租賃物業裝修	5-50年
機器	5-15年
汽車	4-10年
辦公樓設備	3-5年
電子設備	3-20年

3. 會計政策概要(續)

3.8 物業、機器及設備(續)

租賃物業裝修的估計可使用年期乃剩餘租期與可使用年期之較短者。資產餘值及可使用年期會於各財務狀況表日期審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額(附註3.10)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表「其他虧損 — 淨額」中確認。

在建工程指按成本入賬的在建建築及機器。成本包括建築的建設成本、廠房及機器成本、於發展期間產生的安裝、測試及其他直接成本。在建工程無須計提折舊撥備直至有關資產完工並可作擬定用途。倘資產賬面值較其估計可收回金額高(附註3.10)，在建工程的賬面值即時撇減至其可收回金額。倘資產於投入擬定用途時，成本按照上述政策計提折舊。

3.9 商譽

商譽因收購附屬公司、聯營公司及合營企業產生，指所轉讓代價超出本集團於被收購方可識別淨資產、負債及或然負債公平值淨值的權益及被收購方非控制性權益公平值的金額。

為進行減值測試，業務合併所收購的商譽將分配至預期受惠於合併之協同效應的各個或多組現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽的各個或各組現金產生單位為實體內就內部管理目的而監測商譽的最低級別。

商譽減值覆核每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值時，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值於綜合損益表即時確認，並不於其後撥回。

3.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將審閱該攤銷的資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。為評估減值，資產歸類為可獨立識別現金流量的最小資產組合(現金產生單位)。商譽以外且已出現減值的非金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

3. 會計政策概要 (續)

3.11 金融資產

3.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值 (不論計入其他全面收益或計入損益) 計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體處理財務資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將記入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，將視乎本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，以按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 將股權投資入賬。

本集團於及僅於其處理該等資產的業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

3.11.2 確認及終止確認

一般金融資產買賣於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產當日) 確認。金融資產於收取金融資產現金流的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。

3.11.3 計量

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益賬 (「按公平值計入損益賬」)，則本集團以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益賬的金融資產之交易成本於損益賬中列作開支。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

3. 會計政策概要 (續)

3.11 金融資產 (續)

3.11.3 計量 (續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利息法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產之利息收入按實際利息法計入財務收入。外匯收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中，而減值虧損則於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／(虧損)中。

股權工具

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平值變動於其他全面收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平值變動至損益。本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動乃於損益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。

3. 會計政策概要 (續)

3.11 金融資產 (續)

3.11.4 減值

本集團以前瞻性方式評估與以攤餘成本及公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用損失。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求從初始確認應收款中確認預期使用壽命，請參閱附註5(h)以了解更多詳情。

金融資產和金融負債被抵銷，其淨額在財務狀況表中列報，而本集團目前具有法律上可強制執行的權利以抵銷已確認的金額，並且有意同時以淨額結算或變現資產並清償負債。本集團還訂立了不符合抵銷標準的安排，但仍允許在某些情況下 (例如破產或合約終止) 抵銷相關款項。

3.12 衍生工具與對沖活動

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，倘為對沖工具，則取決於所對沖項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的對沖 (公平值對沖)
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖 (現金流量對沖)，或
- 對境外業務淨投資進行的對沖 (淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其風險管理目標和進行對沖交易策略。

3. 會計政策概要 (續)

3.12 衍生工具與對沖活動 (續)

倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當使用期權合約對預期交易進行對沖時，本集團僅指定期權的內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。

使用遠期合約對預期交易進行對沖時，本集團通常僅指定與現貨部分有關的遠期合約公平值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。被對沖項目有關的合約遠期部分變動(「校準遠期部分」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為對沖工具。在有關情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內重新分類如下：

- 倘被對沖項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益和虧損以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，計入該資產的初始成本。由於被對沖項目影響損益(比如通過銷售成本影響)，遞延金額最終於損益中確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率貸款的有效部分有關的收益或虧損，與被對沖貸款的利息開支一同於損益中的財務費用中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計條件時，當時權益中累計的任何對沖遞延收益或虧損以及遞延成本仍留在權益內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的對沖累計收益或虧損以及遞延成本即時重新分類至損益。

3. 會計政策概要 (續)

3.12 衍生工具與對沖活動 (續)

(ii) 淨投資對沖

境外業務淨投資對沖按照類似於現金流量對沖的方式進行會計處理。

與對沖有效部分有關的對沖工具的任何收益或虧損在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損) 中確認。

當境外業務被部分出售或出售時，權益中累積的收益及虧損會重新分類至損益。

(iii) 不符合對沖會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入其他收益／(虧損)。

3.13 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計銷售所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的土地使用權、建築成本、貸款成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥至已落成待售物業。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合約的成本被記錄於發展中物業中，如預計可收回。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認方法一致。

3. 會計政策概要 (續)

3.13 存貨 (續)

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業乃於財務狀況表日期尚未出售或未交付之已落成物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出或未交付物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減估計銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括建築材料。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

3.14 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售物業或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款 (或時間更長，則在業務的正常營運週期)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公平值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團會計政策的進一步資料，請參閱附註3.11。

3.15 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得從客戶收取代價的權利，並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。

該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量，合約為資產，並確認為合約資產。相反，如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量，合約為負債，並確認為合約負債。

3.16 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他短期高流動性投資 (原定有效期為三個月或以下)。

3. 會計政策概要 (續)

3.17 股本

普通股股本列入權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的成本，在權益中從所得款項中扣除(減去稅項)。

3.18 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

3.19 貿易應付款項

貿易應付款項為於一般業務過程向供應商購買商品或服務而應付的款項。倘應付賬款須於一年或更短時間內付款(或倘較長則為業務的一般營運週期)，便分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

3.20 貸款及貸款成本

貸款首先按公平值確認，並扣除所涉交易成本。貸款其後按攤銷成本入賬；所得款項(已扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於貸款期間以實際利息法於損益表內確認。

除非本集團可無條件遞延至財務狀況表日期後最少12個月清償負債，否則貸款列為流動負債。

收購、建設或生產未完成資產(需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的一般及特定貸款成本計入該等資產的成本，直至資產已大致可作擬定用途或出售為止。特定貸款用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的貸款成本扣除。所有其他貸款成本在產生期間於損益確認。

3. 會計政策概要 (續)

3.21 當期及遞延所得稅

年內稅項開支包括當期及遞延所得稅。稅項於損益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

3.21.1 當期所得稅

當期所得稅開支乃按財務狀況表日期本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家／地區已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

3.21.2 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表所載賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的首次確認，則不會確認遞延所得稅負債，倘遞延所得稅來自非業務合併的交易中資產或負債的首次確認，而交易對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按財務狀況表日期前已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時運用的稅率(稅法)釐定。

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

遞延所得稅負債乃向對附屬公司、合營企業及聯營公司投資產生的應課稅暫時差額計提撥備，惟若本集團可控制撥回遞延所得稅負債中暫時差額的時機，而該暫時差額亦很有可能不會在可見將來撥回，則不在此限。一般而言本集團無力控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在已有協議賦予本集團能力控制撥回暫時差額時，方不予確認。

遞延所得稅資產乃確認附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的可扣減暫時差額，確認幅度僅限於暫時差額亦很有可能會在可見將來撥回，而且有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額。

3. 會計政策概要 (續)

3.21 當期及遞延所得稅 (續)

3.21.3 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，及有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

3.22 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至財務狀況表日期止所提供服務的年假估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於放假時方可確認。

(b) 獎金福利

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金付款之預計成本確認為負債入賬。

(c) 退休福利

根據中國規則及規例，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休計劃，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團其他資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,500元（以較低者為準）的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額供款計劃的供款於產生時支銷，而僱員因在取得全數供款前退出計劃而被沒收的供款將不會用作扣減該等供款。

3. 會計政策概要 (續)

3.23 股份付款

本集團設有若干以權益結算的股份報酬計劃，包括「購股權計劃」及限制性股份獎勵計劃，據此，有關實體接受僱員的服務作為獲本集團授出股本工具(購股權及股份)的代價。

- **購股權計劃**

為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考所授出購股權的公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 剔除任何服務和非市場表現歸屬條件(例如，盈利能力，銷售增長目標和在指定時間段內仍為實體的僱員)的影響，及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如要求員工在特定時間段內保存或持有股份)。

所支銷總額於等待期間確認，即所有指定可行權條件須予達成的期間。於各報告期間結束時，本集團會根據非市場可行權條件而修訂預期可行權的期權數目所作估計，並於綜合損益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

行使購股權時所發行股份的認購現金經扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

- **限制性股份獎勵計劃**

為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考於授出日期所授出獎勵股份的公平值釐定。

當受託人在公開市場購買本公司股份時，所付代價(包括任何直接應佔額外成本)於綜合權益變動表呈列為「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」，並從總權益中扣減。當受託人於歸屬時將本公司股份轉撥往承授人時，授予股份相關成本計入「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」。

於各報告期間結束時，本集團會修訂預期歸屬的股份支付獎勵估計數目，並於綜合損益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

3. 會計政策概要 (續)

3.24 撥備

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項同類責任時，釐定履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現時市場評估的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

財務擔保合約指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合約。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司或聯營公司向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公平值初始確認。財務擔保在簽發時的公平值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本集團在該等擔保的負債按根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損模式確定的金額和初始確認虧損金額(倘適用)、根據香港財務報告準則第15號與客戶簽訂的合約收入原則確認的收益累計金額的較高者計量。有關擔保的任何負債增加在損益表內列報。

3. 會計政策概要 (續)

3.25 營業額確認

營業額按本集團一般業務過程中銷售產品及提供服務的已收或應收代價計量。營業額在扣除折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。當符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。

(a) 物業銷售及建設服務

收益乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約的總估計成本的一定百分比。

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

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

就工程服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔每份合約的總估計成本的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認。

(b) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

(c) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

3. 會計政策概要 (續)

3.26 利息收入

採用實際利率法計算的以攤銷成本計值之金融資產之利息收入，於損益表確認為其他收入的一部分。利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。利息收入乃按金融資產的總賬面值採用實際利率計算得出，惟隨後發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值（經扣除虧損撥備）。

3.27 租約

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃部分視為單一租賃部分，並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實物固定付款）減任何應收租賃獎勵
- 取決於指數或利率的可變租賃付款額，最初使用指數或起始日期的利率計量
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額
- 購買選擇權之行使價（如本集團可合理確定將行使選擇權），及
- 終止租賃之罰款（如租賃期間反映本集團將行使有關選擇權）。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃隱含之利率折現。倘無法釐定該利率（本集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

3. 會計政策概要(續)

3.27 租約(續)

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額
- 於開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。

與設備及車輛的短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款乃於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃而無購買權。低價值資產包括資訊科技設備及小件辦公傢俬。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入乃於租期內按直線法確認為收入。於取得經營租賃時所產生的初步直接成本乃加入相關資產賬面值，並按相同基準於租期內作為租賃收入確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入財務狀況表中。

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系着力於控制金融市場的不確定性並盡量減少其對本集團財務狀況的潛在不利影響。董事局已審查及批准管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團面對未來商業交易及以非本集團功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團的外幣交易及結餘主要以港幣及美元計值。本集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2025年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元下跌／上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度的稅後虧損或其他全面收益將增加／減少約人民幣243,376,000元（2024年：增加／減少人民幣1,265,369,000元），這主要是由於換算以港幣／美元計值的貸款所產生的外匯虧損／收益減去換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益／虧損所致。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2025年及2024年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

本集團的公平值利率風險主要與其固定息率的貸款及其他應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2025年12月31日，倘若利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，考慮利息資本化影響之後則本集團的稅後虧損將增加／減少約人民幣16,126,000元（2024年：人民幣17,128,000元（經重述））。

(iii) 價格風險

本集團所面臨的股本證券價格風險源自本集團所持有並分類為按公平值計入其他全面收益和損益的金融資產的投資。本集團於各報告期間監察該等股本證券的價格變動，以管理價格風險。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易方未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致債務人償還到期債務的能力產生重大變化
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 同一債務人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 債務人預期表現或行為發生重大變化，包括債務人付款情況的變化和債務人經營業績的變化。

(i) 銀行現金

由於該等存款基本上存入國有銀行及其他中大型上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關之重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對貿易應收款項及合約資產計提使用年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於2025年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內 人民幣千元	6個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	19.8%	21.1%	37.9%	58.5%	100.0%	42.3%
總賬面值						
— 貿易應收款項	1,492,778	815,852	1,615,939	767,627	811,289	5,503,485
— 合約資產	56,965	-	-	-	-	56,965
虧損撥備						
— 貿易應收款項及合約資產	307,537	172,166	612,502	448,769	811,289	2,352,263

於2024年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內 人民幣千元	6個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	4.4%	17.1%	13.2%	32.1%	100.0%	18.0%
總賬面值						
— 貿易應收款項	2,415,321	1,303,311	775,069	566,693	374,923	5,435,317
— 合約資產	65,674	-	-	-	-	65,674
虧損撥備						
— 貿易應收款項及合約資產	109,456	222,997	102,122	182,109	374,923	991,607

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項及合約資產即予撇銷。截至2025年12月31日止年度，就貿易應收款項而言，因處置附屬公司而終止確認預期信貸虧損為人民幣39,900,000元（2024年：人民幣21,372,000元）。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備之方式。

本集團預期信貸虧損模式基於的假設概述如下：

類別	本公司針對各類別之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
第一級	客戶違約風險低且有能力產生合約要求之現金流。	12個月預期信貸虧損。倘資產之預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量。
第二級	自初步確認以來信用風險顯著增加之應收款項。	年限內預期虧損。
第三級	自初步確認以來出現信貸虧損之應收款項。	年限內預期虧損。

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項之歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

於2025年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、 聯營企業及 非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他 第三方款項 (不包括預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款項賬面總額	58,711,769	6,718,490	65,430,259
預期信貸虧損率	41.06%	21.15%	39.02%
虧損撥備	24,109,695	1,421,103	25,530,798
其他應收款項淨值	34,602,074	5,297,387	39,899,461

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

於2024年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、 聯營企業及 非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他 第三方款項 (不包括預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款項賬面總額	61,297,335	8,589,705	69,887,040
預期信貸虧損率	32.44%	14.59%	30.25%
虧損撥備	19,884,454	1,253,493	21,137,947
其他應收款項淨值	41,412,881	7,336,212	48,749,093

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。截至2025年12月31日止年度，就其他應收款項而言，因處置附屬公司導致的變動及撇銷預期信貸虧損合計為人民幣723,332,000元(2024年：人民幣1,171,000元)。

(iv) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款之買方。本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並就買方還款責任提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保之銀行或會要求本集團償還拖欠之貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行之任何金額。有鑑於此，董事認為本集團之信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其信貸記錄後，向若干關聯方及第三方提供取得借款之擔保。本集團密切監控該等各方償還相關借款之進度。本公司董事認為，該等交易乃於日常業務過程中按照本集團與各相關方相互磋商的條款進行。本集團經考慮財務擔保之行業歷史虧損率，及就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整後，按相應預期信貸虧損率進行計算。對該等關聯方及第三方提供的財務擔保撥備由2024年12月31日人民幣3,776,047,000元增加至2025年12月31日的約人民幣12,256,635,000元，請參閱附註33。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據(倘適用)。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部財務狀況表比率的目標。

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年12月31日					
貸款	26,862,471	6,412,629	7,040,112	40,865,979	81,181,191
租賃負債	203,040	165,971	508,455	1,038,411	1,915,877
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	47,664,000	–	165,814	–	47,829,814
為關聯方和第三方 提供的財務擔保撥備 (附註33)	12,256,635	–	–	–	12,256,635
	86,986,146	6,578,600	7,714,381	41,904,390	143,183,517

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年12月31日 (經重述)					
貸款	70,306,885	14,673,401	14,308,218	6,577,802	105,866,306
租賃負債	264,621	234,469	653,929	1,592,593	2,745,612
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	46,504,182	4,700	43,062	–	46,551,944
為關聯方和第三方 提供的財務擔保撥備 (附註33)	3,776,047	–	–	–	3,776,047
	120,851,735	14,912,570	15,005,209	8,170,395	158,939,909

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註45(a))。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止。

4.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨負債除以資本總額計算。資本總額按綜合財務狀況表所載的「權益」加上淨負債計算。

於2025年及2024年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
貸款總額(附註30)	50,851,631	98,372,536
減：現金及現金等價物(附註24)	(1,552,758)	(1,905,661)
淨負債	49,298,873	96,466,875
權益總額	1,898,959	(2,462,157)
資本總額	51,197,832	94,004,718
負債比率	96%	103%

2025年負債比率減少乃主要由於淨負債減少，該減少乃主要歸因於貸款總額減少。

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

- (a) 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- (b) 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第二級)。
- (c) 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

下表列示於2025年及2024年12月31日本集團按公平值計量的資產或負債。有關以公平值計量的投資物業於附註12披露。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	11,366	90,641	2,367,670	2,469,677
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (附註17)	32,792	–	436,355	469,147
	44,158	90,641	2,804,025	2,938,824
負債				
衍生金融工具(附註35)	–	–	238,000	238,000
於2024年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	6,281	80,566	3,629,347	3,716,194
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (附註17)	26,329	–	667,568	693,897
	32,610	80,566	4,296,915	4,410,091

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

期內業務或經濟情況概無重大變動致使本集團金融資產及金融負債的公平值受到影響。

(a) 第一級金融工具

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於財務狀況表日期的市場報價計算。倘若能即時地及定期地從交易所、交易商、經紀、行業組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行的實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行的市場買入價。該等工具會被列入第一級。計入第一級的工具主要包括歸類為按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入其他全面收益的美國及香港聯交所上市股本投資。

(b) 第二級金融工具

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。包含在第二級的工具主要包括股票型基金，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價釐定。

(c) 第三級金融工具

倘一項或多項重大輸入數據不能根據市場觀察獲得，則該項工具會被列入第三級。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2025年及2024年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入 其他全面收益 及損益的 金融資產 2025年 人民幣千元	衍生金融工具 2025年 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收益 及損益的 金融資產 2024年 人民幣千元	衍生金融工具 2024年 人民幣千元
第三級金融資產				
年初結餘	4,296,915	–	5,901,147	–
添置	15,607	1,252,192	–	–
因收購一間附屬公司增加	390,853	–	–	–
公平值變動	(1,606,891)	(214,269)	(1,566,145)	–
轉換至股本	–	(800,855)	–	–
出售	(264,807)	–	(72,878)	–
貨幣換算差額	(27,652)	932	34,791	–
年末結餘	2,804,025	238,000	4,296,915	–

(d) 有關第三級公平值計量之資料

下表概述股票型基金投資及非上市股本投資之第三級公平值計量使用之重大不可觀察輸入資料之量化資料。

於2025年及2024年12月31日，股票型基金投資的基礎投資組合均為位於中國內地、美國及香港的物業。股票型基金投資的估值乃基於該等物業之估值而釐定。

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(d) 有關第三級公平值計量之資料(續)

描述	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍/價值	不可觀察輸入數據與公平值之關係
主要投資於住宅及商業房地產的非上市基金投資	比較法	現行市場成交價	每平方米 人民幣28,000元至 人民幣51,000元	現行市場成交價越高, 公平值越高
	收入資本化	現行市場租金	每平方米每月 人民幣92元至 人民幣537元	現行市場租金越高, 公平值越高
		折現率	4.0%至6.5%	折現率越高, 公平值越低
主要投資於物流地產、醫療及其他行業的非上市基金投資	比較法	評估值/營業額倍數	0.7至6.2	評估值/營業額倍數越高, 公平值越高
	比較法與回購法 加權平均	評估值/營業額倍數	4.7至10.2	評估值/營業額倍數越高, 公平值越高
		流動性折扣	16%至25%	流動性折扣越高, 公平值越低

於2025年及2024年12月31日, 重大非上市股本投資主要包括本集團聯營公司發行的永續及優先股本工具。

描述	估值方法	重大不可觀察輸入資料	範圍/價值	不可觀察輸入資料與公平值之關係
非上市股本投資	收益法	折現率	7.79%至51.12%	折現率越高, 公平值越低
		二項式定價模型	無風險利率	3.70%
		不穩定性	54.60%	不穩定性越高, 公平值越高
	佈萊克-斯克爾斯 期權定價模型	無風險利率	3.51%至3.61%	利率越高, 公平值越低
		不穩定性	31.06%至 31.13%	不穩定性越高, 公平值越高

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(e) 估價過程

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金及非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的這些工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現，可資比較物業之市值及貼現率等。

5. 重大會計估計及判斷

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

(a) 投資物業公平值估計

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註12披露。

5. 重大會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本集團以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計審計事項對稅務的負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等稅收與當地稅務機構清算期間的綜合損益表。

(c) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生應課稅利潤以供暫時性差異與稅務損失沖抵的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能會有不同。

(d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層提供的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

5. 重大會計估計及判斷(續)

(e) 收入確認

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部份具有可執行之支付權利時隨時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。管理層根據合約條款，相關當地法律，當地監管機構的意見以及必要時獲取的法律意見作出判斷，將銷售合約分為有權付款的合約和無權付款的合約。

(f) 估計非金融資產減值

倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，會對非金融資產進行減值審閱。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據現金產生單位公平值減出售成本或使用價值的較高者而釐定。有關計算需利用假設及估計。

(g) 發展中物業及已落成待售物業的估計減值

管理層會對發展中物業和已落成待售物業進行減值覆核，以確保賬面值將不會高於可變現淨值。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業(適用於發展中物業)發展的估計成本及銷售費用與發展中物業及已落成待售物業的賬面值兩者孰高者。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對售價和完成物業(適用於發展中物業)發展的成本及銷售成本作出估計，從而確定其可變現淨值。

(h) 金融資產減值

按攤銷成本列賬的金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。主要假設及輸入數據評列於附註4.1(b)。

(i) 持續經營

持續經營假設的評估涉及董事局在報告期末對存在內在不確定性的事件或情況的未來結果所作出的判斷。董事局認為本集團具備持續經營能力，而可能引致業務風險的重大事項和情況，個別或整體可能對本集團的持續經營假設產生疑問及管理層採取的相關緩解措施載於附註2.1。

6. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

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

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

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

6. 分部資料(續)

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

	物業發展							物業投資	物業管理	所有其他 分部	總計
	北京區域 人民幣千元	環渤海區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元	人民幣千元				
截至2025年12月31日止年度											
總營業額	1,632,832	2,859,936	378,133	2,105,015	1,074,957	438,000	307,702	2,724,158	4,352,704	15,873,437	
分部間營業額	(960)	(1,067)	(1,257)	(14)	(5,954)	-	(15,284)	(82,700)	(928,768)	(1,036,004)	
營業額(來自外部客戶)	1,631,872	2,858,869	376,876	2,105,001	1,069,003	438,000	292,418	2,641,458	3,423,936	14,837,433	
分部經營(虧損)/溢利	(912,113)	(1,332,635)	(3,145,853)	(3,803,239)	(3,161,897)	(774,058)	152,565	(1,562,214)	(16,470,955)	(31,010,399)	
折舊及攤銷(附註38)	(18,349)	(169)	(127)	(889)	(254)	(41)	(57)	(44,325)	(294,466)	(358,677)	
截至2024年12月31日止年度											
總營業額	1,681,408	3,720,102	5,098,645	2,945,443	2,304,919	1,536,642	327,033	2,840,029	5,449,825	25,904,046	
分部間營業額	(4,734)	(3,823)	(5,625)	(55)	-	-	(5,852)	(130,142)	(2,113,196)	(2,263,427)	
營業額(來自外部客戶)	1,676,674	3,716,279	5,093,020	2,945,388	2,304,919	1,536,642	321,181	2,709,887	3,336,629	23,640,619	
分部經營(虧損)/溢利	(230,597)	(946,153)	(159,464)	(383,902)	(551,737)	(437,113)	149,237	(104,724)	(6,942,914)	(9,607,367)	
折舊及攤銷(附註38)	(18,228)	(273)	(106)	(718)	(671)	(431)	(64)	(57,907)	(383,121)	(461,519)	

6. 分部資料(續)

	物業發展							物業投資	物業管理	所有其他 分部	總計
	北京區域 人民幣千元	環渤海區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元	人民幣千元				
於2025年12月31日											
分部資產總額	15,358,128	11,498,635	2,924,572	20,948,254	12,154,050	6,196,805	13,031,015	2,174,570	47,443,736	131,729,765	
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	4,965	8	30	26,963	5	-	722,139	-	15,964	770,074	
分部負債總額	7,261,434	10,118,447	4,719,812	20,465,719	5,749,425	3,807,651	1,564,714	1,191,864	42,313,672	97,192,738	
於2024年12月31日(經重述)											
分部資產總額	17,610,657	15,111,517	10,060,120	19,054,276	13,487,318	7,225,222	13,176,745	3,752,185	58,054,798	157,532,838	
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	1,149	4,104	-	11,883	-	17	106,049	67,214	14,304	204,720	
分部負債總額	7,431,003	11,263,040	6,094,619	10,931,467	6,166,325	3,902,851	796,670	1,801,798	35,709,449	84,097,222	

分部經營虧損與除所得稅前溢利/(虧損)之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
分部經營虧損	(31,010,399)	(9,607,367)
公司財務收入	11	61
公司日常開支	(105,325)	(129,539)
債務重組收益	46,871,652	-
投資物業的公平值變動(附註12)	(1,279,398)	(746,505)
其他虧損—淨額(附註37)	(5,187,499)	(4,651,287)
財務費用(附註40)	(3,657,491)	(3,687,788)
分佔合營企業業績	(2,000,591)	(833,635)
分佔聯營公司業績	(227,718)	164,647
除所得稅前溢利/(虧損)	3,403,242	(19,491,413)

6. 分部資料(續)

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
分部資產總額	131,729,765	157,532,838
公司現金及現金等價物	80,771	61,860
於合營企業的權益(附註14)	11,163,095	13,315,357
於聯營公司的權益(附註15)	2,748,745	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	469,147	693,897
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	2,469,677	3,716,194
遞延所得稅資產(附註31)	2,313,970	2,133,907
綜合財務狀況表內的總資產	150,975,170	181,405,146
分部負債總額	97,192,738	84,097,222
流動貸款(附註30)	24,814,907	65,935,047
非流動貸款(附註30)	26,036,724	32,437,489
遞延所得稅負債(附註31)	793,842	1,397,545
衍生金融工具(附註35)	238,000	—
綜合財務狀況表內的總負債	149,076,211	183,867,303

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

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

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

7. 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年12月31日							
年初賬面淨值	1,749,291	80,324	5,069	29,596	374,735	1,085,717	3,324,732
添置	36,014	62	3,702	5,212	5,567	33,333	83,890
收購附屬公司	-	-	285	330	181	-	796
減值撥備	-	-	-	-	-	(304,691)	(304,691)
處置	-	(12)	(205)	(2,162)	(6,658)	-	(9,037)
折舊支出(附註38)	(100,300)	(8,435)	(3,413)	(10,534)	(47,608)	-	(170,290)
出售附屬公司	(520,787)	(21)	(407)	(248)	(321,063)	(2,441)	(844,967)
年終賬面淨值	1,164,218	71,918	5,031	22,194	5,154	811,918	2,080,433
於2025年12月31日							
成本	1,358,284	112,485	47,535	159,431	150,865	811,918	2,640,518
累計折舊	(194,066)	(40,567)	(42,504)	(137,237)	(145,711)	-	(560,085)
賬面淨值	1,164,218	71,918	5,031	22,194	5,154	811,918	2,080,433
於2024年12月31日							
年初賬面淨值	1,902,550	88,726	8,376	37,457	425,857	1,029,514	3,492,480
添置	15,854	151	277	4,895	5,664	109,633	136,474
收購附屬公司	-	-	468	11	-	-	479
轉撥	4,224	-	-	-	-	(4,224)	-
轉撥至發展中物業(附註19)	-	-	-	-	-	(48,810)	(48,810)
轉撥至投資物業(附註12)	(67,214)	-	-	-	-	-	(67,214)
處置	(4,603)	(8)	(456)	(138)	(1,678)	(396)	(7,279)
折舊支出(附註38)	(101,520)	(8,509)	(3,559)	(12,629)	(55,106)	-	(181,323)
附屬公司轉為合營企業	-	(36)	(37)	-	(2)	-	(75)
年終賬面淨值	1,749,291	80,324	5,069	29,596	374,735	1,085,717	3,324,732
於2024年12月31日							
成本	1,903,359	112,435	48,711	164,229	768,820	1,085,717	4,083,271
累計折舊	(154,068)	(32,111)	(43,642)	(134,633)	(394,085)	-	(758,539)
賬面淨值	1,749,291	80,324	5,069	29,596	374,735	1,085,717	3,324,732

7. 物業、機器及設備(續)

折舊支出約人民幣100,572,000元(2024年：人民幣167,879,000元)及約人民幣69,718,000元(2024年：人民幣13,444,000元)分別計入銷售成本及行政費用。

於2025年12月31日及2024年12月31日的在建工程為主要位於蘇州、大連及廣州擬用於養老住宅服務或保健相關服務及數據中心營運的建築及在建中數據中心。

於2025年12月31日，本集團賬面值為約人民幣886,185,000元(2024年：人民幣1,022,975,000元)的物業、機器及設備，因作為本集團貸款抵押物等原因為受限制資產。

8. 租賃

(a) 於財務狀況表中確認的金額

財務狀況表列示以下與租賃有關的金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產		
租賃樓宇	1,160,302	1,497,892
其他	2,908	3,373
綜合財務狀況表所列使用權資產總額	1,163,210	1,501,265
租賃負債		
流動	127,268	140,186
非流動	1,286,896	1,626,530
綜合財務狀況表所列租賃負債總額	1,414,164	1,766,716

(b) 於損益表確認的金額

損益表列示以下與租賃相關的金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
租賃樓宇	(130,832)	(161,162)
其他	(2,002)	(1,794)
總計(附註38)	(132,834)	(162,956)
利息開支(附註40)	(78,042)	(111,472)

8. 租賃(續)

(c) 本集團之租賃活動及其列賬方法

本集團主要租賃多個辦公室及物業用於提供養老服務。租約一般固定為期9個月至20年。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押物。

9. 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指按少於50年(包括50年)的租期持有的中國營運租約預付支出，相關變動如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	179,062	212,009
攤銷費用(附註38)	(1,560)	(12,310)
出售	–	(20,637)
出售附屬公司	(99,598)	–
年終	77,904	179,062

於2025年12月31日，本集團賬面值為約人民幣54,423,000元(2024年：人民幣61,789,000元)的土地使用權已抵押作為本集團貸款的抵押物。

10. 無形資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	309,670	400,164
添置	333	14,436
收購附屬公司	1,100	–
出售附屬公司	(58,903)	–
攤銷費用(附註38)	(53,993)	(104,930)
年終	198,207	309,670

11. 商譽

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	1,233,053	1,243,182
商譽減值虧損(附註37)	(691,494)	–
終止確認商譽(附註38)	–	(10,129)
年終	541,559	1,233,053

商譽來自企業合併，並自購買日起分配至現金產生單位或一組現金產生單位，預期受益於該組合的協同效應。終止確認分配至現金產生單位或一組現金產生單位的商譽因出售有關物業而確認入賬。

商譽分配至本集團確定不大於經營分部的現金產生單位。商譽分配匯總如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
數據中心相關業務(i)	–	213,948
物業管理(ii)	114,666	446,545
物業開發(iii)	3,517	3,517
養老服務(iv)	393,632	393,632
其他(v)	29,744	175,411
	541,559	1,233,053

- (i) 與數據中心相關業務有關的商譽源自收購互聯網數字中心服務公司。
- (ii) 與物業管理有關的商譽源自收購物業管理公司。該商譽的減值與本集團預期受惠於合併之協同效應的各個或多組現金產生單位一併考慮。
- (iii) 與物業發展有關的商譽來自收購物業發展公司，該商譽的減值與本集團發展中物業及已落成待售物業的減值一併考慮。
- (iv) 與養老服務有關的商譽源自收購養老服務公司。該商譽的減值與本集團預期受惠於合併之協同效應的各個或多組現金產生單位一併考慮。
- (v) 該商譽來自收購從事其他領域的公司，包括園林綠化及其他建築公司。該商譽的減值與本集團的其他非金融資產的減值一併考慮。

11. 商譽(續)

截至2025年及2024年12月31日，管理層對該商譽進行減值評估。商譽的可收回金額根據使用價值計算確定。該等計算使用基於管理層財務預算的現金流量預測，期限不超過5年。本集團預計此時期後的現金流量將與現有規模的各自最終預測年度相似。

商譽減值測試中應用的主要假設包括收入的預期增長、終端增長率及稅前貼現率等。管理層根據過去表現及其對市場發展的預期確定了這些關鍵假設。管理層認為，任何可收回金額所依據的關鍵假設的任何合理可能變動可能不會導致商譽的賬面值超過其可收回金額。於2025年12月31日，用於分析各現金產生單位的收入增長率、終端增長率及稅前貼現率的範圍分別為-25%至20%、0%至2%及9%至17%。

12. 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值			
截至2025年12月31日止年度			
年初	9,416,311	3,787,700	13,204,011
添置	–	722,139	722,139
出售	(38,198)	–	(38,198)
出售一間附屬公司	(140,000)	–	(140,000)
轉撥	4,360,275	(4,360,275)	–
轉撥自持作出售的已落成物業	650,959	–	650,959
於損益確認的公平值變動	(1,129,834)	(149,564)	(1,279,398)
年終	13,119,513	–	13,119,513
按公平值			
截至2024年12月31日止年度			
年初	12,069,341	3,788,000	15,857,341
添置	–	105,962	105,962
出售	(36,759)	–	(36,759)
附屬公司轉為合營企業	(2,044,000)	–	(2,044,000)
轉撥自物業、機器及設備(附註7)	67,214	–	67,214
貨幣換算差額	758	–	758
於損益確認的公平值變動	(640,243)	(106,262)	(746,505)
年終	9,416,311	3,787,700	13,204,011

12. 投資物業(續)

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入	292,418	321,181
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(55,287)	(78,584)
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(36,923)	(44,273)
	200,208	198,324

(b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	2025年12月31日										
	已落成投資物業								發展中 投資物業		合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	沐陽 人民幣千元	贛州 人民幣千元	深圳 人民幣千元	武漢 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	北京 人民幣千元		
於1月1日之年初結餘	7,988,771	529,000	308,476	534,046	20,077	-	35,941	9,416,311	3,787,700	13,204,011	
添置	-	-	-	-	-	-	-	-	722,139	722,139	
出售	(2,257)	-	-	-	-	-	(35,941)	(38,198)	-	(38,198)	
出售一間附屬公司	(140,000)	-	-	-	-	-	-	(140,000)	-	(140,000)	
轉撥	4,360,275	-	-	-	-	-	-	4,360,275	(4,360,275)	-	
轉撥自持作出售的已落成物業	6,093	-	-	-	-	644,866	-	650,959	-	650,959	
於損益確認公平值變動	(1,091,606)	(36,000)	(5,304)	(59,413)	(4,863)	67,352	-	(1,129,834)	(149,564)	(1,279,398)	
於12月31日之年終結餘	11,121,276	493,000	303,172	474,633	15,214	712,218	-	13,119,513	-	13,119,513	

12. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	2024年12月31日									
	已落成投資物業							發展中投資物業		
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	瀘陽 人民幣千元	贛州 人民幣千元	深圳 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	北京 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於1月1日之年初結餘	10,501,628	638,000	352,660	510,830	-	66,223	12,069,341	3,788,000	15,857,341	
添置	-	-	-	-	-	-	-	105,962	105,962	
出售	(36,759)	-	-	-	-	-	(36,759)	-	(36,759)	
附屬公司轉為合營企業	(2,044,000)	-	-	-	-	-	(2,044,000)	-	(2,044,000)	
轉撥自物業、機器及設備	41,838	-	-	-	25,376	-	67,214	-	67,214	
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	758	758	-	758	
於損益確認公平值變動	(473,936)	(109,000)	(44,184)	23,216	(5,299)	(31,040)	(640,243)	(106,262)	(746,505)	
於12月31日之年終結餘	7,988,771	529,000	308,476	534,046	20,077	35,941	9,416,311	3,787,700	13,204,011	

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。該等投資物業主要由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司及中鼎華(北京)資產評估有限公司等進行重新估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

集團財務部於各財政年度止：

- 驗證於獨立估值報告的所有主要輸入資料；
- 與往年估值報告比較評估物業估值變動；
- 與獨立合資格的估值師進行討論。

12. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

估值方法

於北京、天津、贛州及沐陽的若干已落成物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於深圳、武漢及美國的若干已落成物業之公平值一般源自使用比較法而得出。

於北京部分地區的發展中投資物業之公平值一般源自使用假設開發法及成本法而得出。

於2025年12月31日，位於北京的發展中投資物業已落成，其估值方法由假設開發法及成本法調整為收入資本法，且年內公平值等級間概無轉撥。

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料

- 已落成投資物業

描述	於2025年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	重大不可觀察輸入資料範圍		
			現行市場租金	現行市場成交價	資本化率(%)
已落成投資物業—北京	11,121,276	收入資本化	每平方米每月人民幣 34元至人民幣230元	不適用	4.5至7.3
已落成投資物業—天津	493,000	收入資本化	每平方米每月人民幣 54元至人民幣91元	不適用	6.5
已落成投資物業—沐陽	303,172	收入資本化	每平方米每月人民幣 41元至人民幣53元	不適用	6.4
已落成投資物業—贛州	474,633	收入資本化	每平方米每月人民幣 49元至人民幣180元	不適用	6.0
已落成投資物業—深圳	15,214	比較法	不適用	每平方米人民幣9,764元	不適用
已落成投資物業—武漢	712,218	比較法	不適用	每平方米人民幣36,705元	不適用

12. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料(續)

- 已落成投資物業

描述	於2024年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	重大不可觀察輸入資料範圍		
			現行市場租金	現行市場成交價	資本化率(%)
已落成投資物業 — 北京	7,988,771	收入資本化	每平方米每月人民幣 18元至人民幣239元	不適用	4.5至8.0
已落成投資物業 — 天津	529,000	收入資本化	每平方米每月人民幣 55元至人民幣65元	不適用	6.5
已落成投資物業 — 沐陽	308,476	收入資本化	每平方米每月人民幣 37元至人民幣57元	不適用	7.0
已落成投資物業 — 贛州	534,046	收入資本化	每平方米每月人民幣 39元至人民幣78元	不適用	7.0
已落成投資物業 — 美國	35,941	比較法	不適用	每平方英尺50至113美元	不適用
已落成投資物業 — 深圳	20,077	比較法	不適用	每平方米人民幣13,139元	不適用

- 發展中投資物業

描述	於2024年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	重大不可觀察輸入資料範圍	
			成本利潤率(%)	續建成本單價
發展中投資物業 — 北京	3,787,700	成本法 假設開發法	27.0 不適用	不適用 每平方米約人民幣582元

現行市場租金乃按估值師對標的物業及其他可比較物業的近期出租情況之意見後作出估計。租金愈低，公平值越低。

資本化率乃按估值師根據正在估值中物業的風險組合而作出估計。資本化率愈高，公平值越低。

(c) 受限制的非流動資產

於2025年及2024年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別約人民幣12,843,516,000元及人民幣12,806,515,000元，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

13. 附屬公司

董事認為下表為於2025年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(1) 北京遠洋控股集團有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣7,064,870	100%	100%	-	-
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國有限責任公司	中國裝修服務	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(3) 北京遠盛置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣500,000	100%	100%	-	-
(5) 北京碧城創業投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣336,000	100%	100%	-	-
(6) 北京乾遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣300,000	100%	100%	-	-
(7) 北京五河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣100,000	75%	75%	25%	25%
(8) 北京駿德置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣90,000	100%	100%	-	-
(9) 北京東隆房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元12,370	85.72%	85.72%	14.28%	14.28%
(10) 北京金和萬盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣225,000	100%	100%	-	-
(11) 北京遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣60,000	100%	100%	-	-
(12) 北京市天麟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(13) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣200,000	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(14) 北京銀港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(15) 北京遠聯置地房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(16) 天津宇華房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,010	100%	100%	-	-
(17) 天津市遠贏置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,030	100%	100%	-	-
(18) 大連新悅置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元60,250	100%	100%	-	-
(19) 大連匯洋置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元15,142	100%	100%	-	-
(20) 大連廣宇置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元10,900	100%	100%	-	-
(21) 大連世甲置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元16,785	100%	100%	-	-
(22) 大連明遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元20,000	100%	100%	-	-
(23) 大連正乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣106,931	100%	100%	-	-
(24) 大連源豐置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元50,700	100%	100%	-	-
(25) 遠洋環渤海(大連)置地有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元15,000	100%	100%	-	-
(26) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣70,000	100%	100%	-	-
(27) 長春東方聯合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(28) 遠洋地產(上海)有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(29) 大連鑫融置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元120,000	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(30) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國外資企業	中國物業發展	港幣160,000	100%	100%	-	-
(31) 三亞南國奧林匹克花園有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣64,100	100%	100%	-	-
(32) 天津遠碩房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,050	100%	100%	-	-
(33) 大連利遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元2,870	100%	100%	-	-
(34) 北京四陽山水企業管理有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣500,000	100%	100%	-	-
(35) 天津市遠濱房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(36) 大連宏宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(37) 北京遠山置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(38) 盈創再生資源有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣361,670	100%	100%	-	-
(39) 上海銳盈置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣145,000	100%	100%	-	-
(40) 遠洋地產(深圳)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(41) 北京遠新資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(42) 北京市佳利華經濟開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(43) 遠洋服務控股有限公司	開曼群島有限責任公司	中國物業管理	人民幣99,829	63.82%	63.82%	36.18%	36.18%
(44) 上海遠匯置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣2,200,000	100%	100%	-	-
(45) 深圳市金楓房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	80%	60%	20%	40%
(46) 三亞德商房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元30,000	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(47) 南京金遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣33,330	70%	70%	30%	30%
(48) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(49) 湖北福星惠譽常青置業有限公司 (「湖北福星」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	51%	51%	49%	49%
(50) 成都嘉豆房地產有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	60%	60%	40%	40%
(51) 北京遠奧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(52) 天津濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	60%	60%	40%	40%
(53) 遠洋地產鎮江有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	55%	55%	45%	45%
(54) 西安遠洋中央公園置業有限責任公司	中國外資企業	中國物業發展	美元200	100%	100%	-	-
(55) 宜興遠博置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,020	100%	100%	-	-
(56) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣1,800,000	100%	100%	-	-
(57) 成都恒茂置地有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(58) 天津城投濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(59) 中山市遠昇房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣1	100%	100%	-	-
(60) 大連宏澤置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元3,020	100%	100%	-	-
(61) 山西明遠房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	80%	80%	20%	20%
(62) 貴州築宸府置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣12,500	100%	100%	-	-
(63) 秦皇島潤海房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣766,000	100%	100%	-	-
(64) 秦皇島潤濱房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣212,000	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(65) 秦皇島潤鴻房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣61,200	100%	100%	-	-
(66) 秦皇島潤澤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	-	-
(67) 秦皇島潤港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	-	-
(68) 秦皇島潤鑫房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	-	-
(69) 濟南全眾信息科技有限公司 (「濟南全眾」) ⁽ⁱ⁾	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	50%	50%	50%	50%
(70) 大連峰景美墅地產發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣9,080	100%	100%	-	-
(71) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(72) 茂名市錦綉河山房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	51%	-	49%
(73) 煙台遠景置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(74) 上海雋品置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(75) 杭州雋遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(76) 湖南樂住置業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	95%	95%	5%	5%
(77) 貴陽遠匯房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣450,000	100%	100%	-	-
(78) 佛山昱辰房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣174,148	100%	100%	-	-
(79) 浙江國恒西溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(80) 武漢元慧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	70%	70%	30%	30%
(81) 深圳市天恒創興實業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	63.25%	63.25%	36.75%	36.75%

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(82) 江西軍邦房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	51%	51%	49%	49%
(83) 深圳市恒裕國宏房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣101,000	100%	100%	-	-
(84) 中山市駿盈房產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(85) 北京遠創興城置業有限公司(i)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	50%	50%	50%	50%
(86) 武漢弘盛永泰置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	70%	70%	30%	30%
(87) 上海熙序企業管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣5,000	51%	51%	49%	49%
(88) 西寧遠鐸房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(89) 柳州星遠房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(90) 沐陽星龍房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(91) 成都遠實房地產開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(92) 溫州遠溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(93) 廣州市遠昊房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(94) 遠洋地產(香港)有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣10	100%	100%	-	-
(95) 耀勝發展有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元10	100%	100%	-	-
(96) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(97) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(98) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(99) Smart State Properties Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(100) 信洋國際有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(101) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(102) 名得控股有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(103) 遠洋地產國際發展有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣20	100%	100%	-	-
(104) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(105) 遠洋地產實財I有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(106) 遠洋地產實財II有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(107) 遠洋地產實財III有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(108) 遠洋地產實財IV有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(109) 領亞有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣1,000	100%	100%	-	-
(110) 南昌靖沁置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	51%	51%	49%	49%
(111) 深圳市華興展房地產開發有限公司(ii)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣101,960	49%	49%	51%	51%
(112) 杭州遠宸建祥置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	51%	51%	49%	49%
(113) 山東泰洋置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣25,000	60%	60%	40%	40%
(114) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司(iii)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	35.7%	35.7%	64.3%	64.3%
(115) 山東遠泉置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	70%	70%	30%	30%
(116) 大連遠熠企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣194,520	87.5%	87.5%	12.5%	12.5%
(117) 北京中聯置地房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣560,000	100%	100%	-	-
(118) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	81%	81%	19%	19%
(119) 山東遠赫房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-

13. 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/ 繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性益 持有的所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
(120) 北京遠新房地產開發有限公司(i)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	50%	50%	50%	50%
(121) 太原吉飛通房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(122) 北京御海天朝文化發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣29,900	85.3%	85.3%	14.7%	14.7%
(123) 上海遠鑫置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(124) 中山市長豐創展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(125) 山東遠宏投資置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(126) 廈門東悅地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(127) 椿萱茂養老運營管理有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣20,000	100%	100%	-	-

- (i) 儘管本集團僅擁有該等公司50%的股權，但因為該等公司董事局大多數成員由本集團委任，本集團有權力控制及指導該等公司的主要經營及融資活動。因此，該等公司被視為本集團的附屬公司。
- (ii) 儘管本集團僅擁有該公司49%的股權，本集團有權委任5名董事的其中3名及持有股東會51%的投票權。本集團有權力控制及指導其主要經營及融資活動。該公司被視為本集團的附屬公司。
- (iii) 儘管本集團僅擁有該公司35.7%的權益，但通過與其他股東簽訂一致行動協議，本集團有權力控制及指導該公司的主要經營及融資活動。通過簽署一致行動協議，其他股東同意遵循本集團作出的所有決定。因此，該公司被視為本集團的附屬公司。

13. 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益

於2025年12月31日，非控制性權益總額為約人民幣1,532,717,000元，主要包括分別屬湖北福星及濟南全眾之約人民幣531,354,000元非控制性權益及約人民幣158,110,000元非控制性權益，分別為本集團持股51%及50%的附屬公司。有關其他附屬公司之非控制性權益單獨並不重大。

於2025年12月31日，湖北福星及濟南全眾合計於中國持有的現金及短期存款約人民幣2,173,000元，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(通過正常水平的股息除外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

財務狀況表概要

	湖北福星		濟南全眾	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動				
資產	1,832,643	1,791,364	535,135	569,175
負債	(767,809)	(780,413)	(218,914)	(258,699)
流動資產淨值總額	1,064,834	1,010,951	316,221	310,476
非流動				
資產	19,561	19,575	–	8,299
負債	–	–	–	–
非流動資產淨值總額	19,561	19,575	–	8,299
資產淨值	1,084,395	1,030,526	316,221	318,775
累計非控制性權益	531,354	504,959	158,110	159,387

13. 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益(續)

損益表概要

	湖北福星		濟南全眾	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業額	284	683	34,374	60,136
除所得稅前(虧損)/利潤	(23,271)	(111,733)	8,112	23,414
所得稅抵免/(開支)	77,140	–	(10,666)	(5,156)
稅後利潤/(虧損)	53,869	(111,733)	(2,554)	18,258
全面收益/(虧損)總額	53,869	(111,733)	(2,554)	18,258
分配至非控制性權益的全面 收益/(虧損)總額	26,395	(54,749)	(1,277)	9,129
向非控制性權益派付股息	–	–	–	–

現金流量表概要

	湖北福星		濟南全眾	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
運營所得/(所用)之現金	–	343	2,606	(36,770)
已付所得稅	–	(340)	(2,208)	(3,847)
經營活動所得/(所用)現金淨額	–	3	398	(40,617)
投資活動所得現金淨額	–	–	–	–
融資活動所得現金淨額	–	–	–	–
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	–	3	398	(40,617)
年初現金及現金等價物	8	5	1,767	42,384
年終現金及現金等價物	8	8	2,165	1,767

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

14. 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	13,315,357	18,679,921
注資	1,000	354,656
股息	(715,223)	(164,592)
減資	(107,515)	(359,824)
出售	(192,114)	(3,950,502)
減值撥備	–	(1,706,630)
因收購而增加	424,861	–
附屬公司轉為合營企業	547,899	1,406,067
分佔合營企業業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	(2,057,861)	(1,027,072)
貨幣匯兌差額	(53,309)	83,333
年終	11,163,095	13,315,357

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：

名稱	成立和經營 所在地點	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展
(2) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,820,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(3) 北京遠洋新揚子資產管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(4) 鴻基偉業(北京)房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(5) 天津市億嘉合置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(6) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限合夥人	港幣2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(7) 天津市富士房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(8) 北京房地天銳鑫洋房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣41,180	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(9) 上海新證財經信息諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣142,500	45%	45%	(ii), (v)	投資管理
(10) 北京卓信瑞通投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	33%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(11) 北京新揚子投資基金管理中心 (有限合夥)	中國	有限合夥人	人民幣1,000,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(12) 張家口富利嘉房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(13) 深圳市遠康置地投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	65%	65%	(i), (iv)	投資管理
(14) 長春王府井遠洋商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣210,000	40%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(15) 合肥永拓置業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(16) 深圳市國通厚德房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(17) 北京遠創興茂置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	40%	40%	(ii), (iii)	土地及物業發展

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

名稱	成立和經營所在地點	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(18) 愛車(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	49.98%	49.98%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(19) 贏家(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣850,000	49.98%	49.98%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(20) 北京創遠亦程置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(21) 太倉遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(22) 北京遠和置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣810,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(23) 上海遠緒置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(24) 天津吉慶置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(25) 鄭州遠啟博奧企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	投資管理
(26) 西安恒正隆房地產有限公司	中國	有限責任公司	美元132,274	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(27) 長沙遠曜投資管理合夥企業(有限合夥)	中國	有限合夥人	人民幣1,267,000	49.92%	49.92%	(ii), (iv)	投資管理
(28) 北京樂優富拓投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	25%	(ii), (iv)	投資管理
(29) 嘉興金久房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	33%	33%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(30) 龍洋生命(開曼)有限公司	開曼群島	有限責任公司	美元68,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(31) SO CTCO Investments, L.P.	開曼群島	有限合夥人	美元100,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(32) 石家莊新聯遠鴻房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	31%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(33) 西安遠瑞置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(34) 天津市遠馳房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	30%	30%	(ii), (iii)	投資物業發展
(35) 北京睿暉商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	30%	30%	(ii), (iii)	投資物業發展

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

名稱	成立和經營 所在地點	法律地位	已發行/ 總股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(36) Sino-Ocean Meridian Holding, LLC	美國	有限責任公司	美元11,659	40%	40%	(ii), (v)	養老服務
(37) TSKY Carinhill Pte. Ltd	新加坡	有限責任公司	美元20,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(38) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國	有限責任公司	美元143,210	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(39) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	有限責任公司	美元147,760	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(40) 北京建遠萬譽房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(41) 北京商務中心區開發建設有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣80,850	47%	47%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(42) 武漢設計之心建設發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(43) 來安縣遠錦房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣12,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(44) 北京遠盛泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(45) 山東遠舜置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,909	32.35%	32.35%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(46) 北京遠景中安置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,100,000	31%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(47) 濟南匯遠產業園開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	42%	42%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(48) PT MAKNA ALAM SEJAHTERA	印尼	有限責任公司	盧比10,000,000	28%	28%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(49) 旭川創投有限公司	英屬處女群島	有限公司	美元一	49%	49%	(ii), (v)	園林綠化服務
(50) 丹陽愛家房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(51) 鄭州鑫沃置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	49%	49%	(ii), (iv)	投資管理
(52) 深圳市遠璽置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	51%	(i), (iv)	投資管理

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

名稱	成立和經營所在地點	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(53) 中山市遠維房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	60%	60%	(i), (iv)	投資管理
(54) 天津普利達房地產建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣600,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(55) 合肥啟迪厚德置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(56) 遠洋裝飾工程股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣725,847	51%	51%	(i), (v)	裝修服務
(57) 佛山市展翰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(58) 動發創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	美元一	50%	50%	(iv)	投資管理
(59) 遠洋物流地產控股有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣10	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(60) Sino-Ocean Prime Office Partners ILP	開曼群島	有限合夥人	美元1,400,000	28.57%	28.57%	(ii), (iii)	投資物業發展
(61) 廈門遠宏安房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(62) 青島海駿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣14,884	43%	43%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(63) 石家莊遠乾房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(64) 廣州潤嘉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	40%	40%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(65) 西安雅荷名城房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(66) 福滿有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣一	30%	30%	(ii), (iv)	投資管理
(67) 辰瑞企業管理(深圳)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	51%	51%	(i), (iv)	投資管理
(68) 北京遠洋大廈有限公司	中國	有限責任公司	美元30,000	72%	72%	(i), (iii)	投資物業發展

14. 於合營企業的權益 (續)

- (a) 下表列示本集團於2025年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)
- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
 - (ii) 儘管本集團持有該等公司權益股份不足50%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
 - (iii) 於該等合營企業的權益可提供集團物業開發及投資物業的更多業務商機。
 - (iv) 於該等合營企業的權益可提供集團房地產投資活動的更多業務商機。
 - (v) 於該等合營企業的權益可提供集團其他業務活動的更多商機。
 - (vi) 於2025年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為約人民幣3,628,718,000元(2024年：人民幣2,232,660,000元)。

(b) 單一非重要合營企業

董事認為，概無單一合營企業對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要合營企業的權益乃以權益法入賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	11,163,095	13,315,357
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營虧損	(2,000,591)	(833,635)
全面收益總額	(2,016,629)	(924,999)

(c) 受限制的非流動資產

於2025年及2024年12月31日，賬面價值分別約人民幣6,289,251,000元及人民幣5,219,933,000元的合營企業的權益，因作為本集團抵質押物等原因為受限制資產。

15. 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	3,951,093	3,915,886
注資	58,715	31,100
減資	(430,019)	—
出售	(442,738)	—
股息	(69,018)	(62,500)
分佔聯營公司業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	(292,559)	27,064
貨幣匯兌差額	(26,729)	39,543
年終	2,748,745	3,951,093

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日的部分聯營公司詳情：

名稱	成立和經營 所在地點	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	12%	35%	(i), (ii)	投資物業發展
(2) 建設綜合勘察研究設計院有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	35%	35%	(iii)	勘察及設計
(3) 北京興佰君泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,000	21%	21%	(ii)	土地及物業發展
(4) 北京達成光遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	23%	23%	(ii)	土地及物業發展
(5) 廣州宏嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i), (ii)	土地及物業發展
(6) 杭州北農房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(ii), (vii)	土地及物業發展
(7) 天津中建致恒地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	42.86%	42.86%	(ii)	土地及物業發展
(8) 成都青銅匯股權投資基金合夥企業(有限合夥)	中國	有限合夥人	人民幣515,611	51.06%	51.06%	(iv), (vi)	投資管理

15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在地點	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2025年 12月31日 實際 持有權益	於2024年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(9) 北京瑞成永創科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	22.20%	22.20%	(iv)	投資管理
(10) 南昌國遠盈潤置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	49%	49%	(ii)	土地及物業發展
(11) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	有限公司	港幣22,550	25%	25%	(iv)	投資管理
(12) 武漢遠悅置業有限公司	中國	中外合資企業	人民幣2,144,436	7.75%	7.75%	(i), (ii)	土地及物業發展
(13) Coldwest Fund I LP	開曼群島	有限合夥人	美元105,000	47.62%	47.62%	(iv)	投資管理
(14) Delos China (HK) Limited	香港	有限公司	美元16,000	25%	25%	(v)	健康建築服務
(15) 瑞喜創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	美元580,000	49%	49%	(iv)	投資管理
(16) 北京誼誠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	21%	21%	(ii)	土地及物業發展
(17) 上饒市棕遠生態環境有限公司	中國	有限責任公司	人民幣320,000	28.98%	28.98%	(v)	環境治理
(18) 北京遠創置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	51%	51%	(ii),(vi)	土地及物業發展
(19) 北京金開旭泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	25%	(ii)	土地及物業發展
(20) 納什空間創業科技(北京)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣72,760	20%	20%	(v)	辦公服務
(21) 石家莊遠福房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	40%	40%	(ii)	土地及物業發展
(22) 佛山市遠凱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	49%	(ii)	土地及物業發展
(23) 寧波梅山保稅港區融科嘉和投資管理合夥企業(有限合夥)	中國	有限合夥人	人民幣183,100	38.14%	16.99%	(iv)	投資管理

15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2025年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

在上述聯營公司中，盛洋投資(控股)有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，該等聯營公司的所報公平值和賬面值列示如下：

名稱	成立及經營 所在地點	法律地位	所報市場價值		賬面值	
			2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盛洋投資(控股)有限公司	香港	有限公司	33,967	59,082	-	-

- (i) 儘管本集團持有該等實體的權益不足20%，惟通過本集團列席該等公司的董事局，本集團對策略性財務及經營政策決定行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的權益可提供集團物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等聯營公司的權益可提供集團參與相關業務的更多機遇以支持物業發展，如建築設計及物業管理。
- (iv) 於該等聯營公司的權益可提供房地產投資的更多業務商機。
- (v) 於該等聯營公司的權益可提供其他活動的更多業務商機。
- (vi) 儘管本集團持有該等公司權益50%以上，本集團並無控制該等公司的財務及經營政策，但對彼等有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (vii) 儘管本集團持有該公司50%的權益，本集團並無控制或共同控制該公司的財務及經營政策，但對其有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (viii) 於2025年12月31日，本集團尚未向聯營公司履行之資本承擔為約人民幣511,685,000元(2024年：人民幣716,650,000元)。

15. 於聯營公司的權益 (續)

(b) 單一非重要聯營公司

董事認為，概無單一聯營公司對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要聯營公司的權益乃以權益法入賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
單一非重要聯營公司賬面值總額	2,748,745	3,951,093
本集團分佔總額：		
持續經營(虧損)/溢利	(227,718)	164,647
全面(虧損)/收益總額	(292,349)	28,272

(c) 受限制的非流動資產

於2025年12月31日，賬面價值約人民幣1,685,155,000元(2024年：人民幣1,137,498,000元)的若干家聯營公司的權益，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

16. 按類別劃分之金融工具

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
金融資產		
以攤銷成本計值之金融資產：		
貿易及其他應收款項及預付款項(附註21)	53,694,151	64,500,572
減：預付款項	(10,643,468)	(11,307,769)
一 貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項)	43,050,683	53,192,803
一 受限制銀行存款	4,470,272	2,922,791
一 現金及現金等價物(附註24)	1,552,758	1,905,661
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	469,147	693,897
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	2,469,677	3,716,194
	52,012,537	62,431,346
金融負債		
以攤銷成本計值之負債：		
一 貸款(附註30)	50,851,631	98,372,536
一 租賃負債(附註8)	1,414,164	1,766,716
一 貿易及其他應付款項(不包括其他應交稅金)(附註32)	48,106,040	46,876,920
一 為關聯方和第三方提供的財務擔保撥備(附註33)	12,256,635	3,776,047
衍生金融工具(附註35)	238,000	—
	112,866,470	150,792,219

17. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

(i) 按公平值計入其他全面收益的金融資產分類

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，而本集團已不可撤回地選擇於初始確認時於此類別確認。該等為策略投資，而本集團認為此類別較為相關。

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上市證券(a)	32,792	26,329
非上市證券(b)	436,355	667,568
	469,147	693,897
減：非流動部分	(469,147)	(693,897)
流動部分	-	-

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

(b) 於非上市股本證券之投資以港幣及人民幣計值。非上市股本證券的估值參考附註4.3。

下表呈列按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	693,897	777,280
出售	(239,405)	-
公平值變動	17,911	(86,330)
貨幣換算差額	(3,256)	2,947
於12月31日	469,147	693,897

18. 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資，
- 持作買賣股權投資，及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值變動的股權投資。

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於基金及債券投資的投資	2,297,935	3,118,436
於其他非上市股本證券的投資	46,736	328,220
於上市股本證券的投資	6	543
於衍生金融工具的投資	125,000	268,995
	2,469,677	3,716,194
減：非流動部分	(2,458,311)	(3,662,917)
流動部分	11,366	53,277

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動列賬於損益表的「其他虧損 — 淨額」。

(ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下虧損：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於其他虧損 — 淨額確認的公平值虧損	(1,589,461)	(1,601,714)

18. 按公平值計入損益的金融資產(續)

(iii) 面對風險及公平值計量

有關本集團面對的價格風險詳情於附註4.1披露。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情於附註4.3披露。

(iv) 質押為質押物的非流動資產

於2025年12月31日，按公平值計入損益的金融資產公平值約人民幣1,343,458,000元(2024年：人民幣377,332,000元)已質押作為本集團貸款的質押物。

19. 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	40,901,782	48,516,015
添置	8,931,617	3,341,034
收購附屬公司	–	2,113,604
出售	(180,360)	–
出售附屬公司權益	(1,801,317)	–
減值撥備(附註38)	(5,242,635)	(1,109,682)
轉撥自在建工程(附註7)	–	48,810
轉撥至已落成待售物業	(8,300,369)	(12,007,999)
年終	34,308,718	40,901,782
發展中物業包括：		
土地使用權	16,085,950	18,710,406
建築成本及資本化支出	13,020,577	15,664,972
資本化利息	5,202,191	6,526,404
	34,308,718	40,901,782

發展中物業主要位於中國。於2025年12月31日，發展中物業約人民幣27,982,694,000元(2024年：人民幣30,656,782,000元)，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

所有發展中物業預期於本集團一般經營週期內完成，其中約人民幣23,534,616,000元(2024年：人民幣23,130,137,000元)預期於財務狀況表日期超過十二個月後竣工及可供出售。

20. 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。該等項目的土地使用權證書屬政府所有。一級土地開發項目的主要活動包括房屋拆遷及土地平整工程，從而保證該土地的供水、供氣及供電正常。

21. 貿易及其他應收款項及預付款項

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

(a) 貿易應收款項

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

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

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

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

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

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(991,607)	(779,951)
應收款項減值撥備(附註38)	(1,400,556)	(233,028)
處置附屬公司	39,900	21,372
於12月31日	(2,352,263)	(991,607)

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項

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

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (i) 借予合營企業委託貸款乃無質押、按年利率2%至12%(2024年:2%至12%)計息。結餘約人民幣271,103,000元(2024年:人民幣2,350,583,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣95,208,000元(2024年:人民幣58,592,000元)須於一年後償還並計入非流動部分。
- (ii) 借予聯營公司委託貸款乃無質押、按年利率7%(2024年:7%)計息。結餘約人民幣24,510,000元(2024年:人民幣24,510,000元)須於一年後償還,因此計入非流動部分。
- (iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業、聯營公司及合作方的合營企業及聯營公司的款項,以支持房地產項目的發展。由於本集團於該等公司並無直接股權,故支付予該等公司的款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項。

借予第三方委託貸款結餘約為人民幣782,603,000元(2024年12月31日:人民幣745,013,000元)屬有抵押貸款,按年利率4%(2024年:4%)計息。無質押委託貸款按年利率3%至9%(2024年:4%至10%)計息。

應收第三方款項結餘約為零(2024年12月31日:人民幣5,230,936,000元)屬有抵押、免息及須應要求償還。剩餘的應收第三方款項屬無質押、免息及須應要求償還。

於2025年12月31日,應收第三方款項賬面值約人民幣816,165,000元(2024年12月31日:3,200,232,000)已抵押作為本集團貸款質押品。

- (iv) 應收非控制性權益款項乃無抵押及免息。結餘約人民幣5,135,239,000元(2024年:人民幣5,132,363,000元)須於一年內償還。
- (v) 應收合營企業及聯營公司款項屬無質押及免息。

於2025年12月31日,應收本集團合營企業及聯營公司款項賬面值約人民幣2,647,893,000元(2024年12月31日:人民幣2,090,178,000元)及人民幣670,352,000元(2024年12月31日:人民幣1,253,226,000元)已抵押作為本集團貸款質押品。

- (vi) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,該等金額將於其後由政府償付。
- (vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。於2025年12月31日,此類合作仍處於談判階段。餘額中約人民幣150,000,000元(2024年:人民幣150,000,000元)為無質押,按年利率8.8%(2024年:8.8%)計息。餘額約人民幣1,297,812,000元(2024年:人民幣1,297,812,000元)乃屬無質押及免息。餘額中約人民幣1,447,812,000元(2024年:人民幣1,447,812,000元)須按要求償還。
- (viii) 於2025年12月31日,預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,197,396,000元(2024年:人民幣2,203,190,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述各類應收款項的賬面值。本集團貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(21,137,947)	(17,449,608)
應收款項減值撥備(附註38)	(9,057,243)	(3,689,510)
收購附屬公司	3,941,060	–
處置附屬公司導致的增加	(271,984)	–
撇銷	–	886
處置附屬公司導致的終止確認	995,316	285
於12月31日	(25,530,798)	(21,137,947)

22. 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，具有租期的租賃土地介乎40年至70年(2024年：40年至70年)。

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	6,075,890	7,685,419
建築成本及資本化支出	10,691,500	14,370,181
資本化利息	2,252,491	3,043,176
	19,019,881	25,098,776

22. 已落成待售物業(續)

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	1,265,955	992,313
撥備(附註38)	5,672,623	449,852
出售附屬公司	(37,280)	—
轉撥自發展中物業	850,752	445,355
出售已落成待售物業時撇銷	(734,307)	(621,565)
年終	7,017,743	1,265,955

於2025年12月31日，已落成待售物業約人民幣13,430,040,000元(2024年：人民幣17,284,245,000元)，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

23. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行授予本集團物業買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款，以滿足若干地方機關的規定。截至2025年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.05%至0.45%(2024年：0.10%至0.20%)。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款及現金	1,552,758	1,905,661
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	1,534,211	1,855,408
— 港幣	11,475	7,824
— 美元	7,072	42,429
	1,552,758	1,905,661

本集團現金及現金等價物分別置存於中國內地及香港的銀行。將置存於中國內地以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

25. 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於2025年1月1日年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232
轉換強制可轉換債券後發行股份	4,203,741,285	871,491	800,855	800,855
於2025年12月31日	11,819,836,942	31,285,125	28,130,087	28,130,087

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於2024年1月1日年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232
於2024年12月31日	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232

26. 累計虧損

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	(31,070,263)	(12,446,306)
年度溢利／(虧損)	6,756,387	(18,623,957)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	(357,617)	–
於12月31日	(24,671,493)	(31,070,263)

27. 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	員工 購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日	(763,427)	1,596,937	(1,999,632)	(6,387,985)	615,364	(66,988)	(1,912,529)	(8,918,260)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值變動，除稅後	-	-	-	16,561	-	-	-	16,561
貨幣匯兌差額	-	-	161,370	-	-	-	-	161,370
享有按權益法入賬的投資的 其他全面虧損份額	-	-	-	-	-	-	(80,669)	(80,669)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	-	-	357,617	-	-	-	357,617
境外債務重組後註銷永久性次級 有擔保資本工具	-	-	-	-	-	-	4,440,418	4,440,418
收購附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	-	(108,280)	(108,280)
於2025年12月31日	(763,427)	1,596,937	(1,838,262)	(6,013,807)	615,364	(66,988)	2,338,940	(4,131,243)

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	員工 購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	(763,427)	1,596,937	(1,459,042)	(6,297,045)	615,364	(66,988)	(1,480,168)	(7,854,369)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值變動，除稅後	-	-	-	(90,940)	-	-	-	(90,940)
貨幣匯兌差額	-	-	(540,590)	-	-	-	-	(540,590)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面虧損份額	-	-	-	-	-	-	(227,739)	(227,739)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	-	(204,622)	(204,622)
於2024年12月31日	(763,427)	1,596,937	(1,999,632)	(6,387,985)	615,364	(66,988)	(1,912,529)	(8,918,260)

法定儲備為在中國註冊成立的公司根據中國規例而預留作未來發展用途的儲備，按該等公司年度溢利的若干百分比每年撥款。

28. 購股權

本集團購股權計劃分別於2007年9月3日及2018年8月6日設立獲股東批准。購股權計劃旨在向高級經理及以上員工提供長遠獎勵，以為股東帶來長期回報。根據計劃，參與者獲授購股權，僅可於達成若干履約標準後歸屬。能否參與該計劃由董事會酌情決定，概無任何人士擁有參與該計劃或收取任何保證利益的合約權利。

於2015年至2017年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%購股權由授出當日起計3年後可予行使。

於2018年至2019年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的50%由授出當日起計1年後可予行使；餘下50%購股權由授出當日起計2年後可予行使。

於2020年授出之購股權乃授予若干董事及經甄選僱員，其中50%購股權可於自授出日期起計1年後予以行使，而剩餘50%購股權可於自授出日期起計2年後予以行使。

購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 行使價 (港幣元)	股數 (千股)
於2025年1月1日	2.11	600
年內失效	2.11	(600)
於2025年12月31日	-	-

	每股平均 行使價 (港幣元)	股數 (千股)
於2024年1月1日	3.37	507,929
年內失效	3.37	(507,329)
於2024年12月31日	2.11	600

於2025年12月31日，概無未行使購股權。600,000份未行使購股權中，於2024年12月31日有600,000份可予行使。

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無購股權獲行使。於2024年12月31日，購股權的加權平均價格為每股港幣2.11元。

28. 購股權 (續)

於2024年12月31日未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股行使價 (港幣元)	股份 (千股)
2025年3月25日	2.106	600

29. 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應以初始年利率4.900%作出分派，直至2023年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。該等資本證券由本公司擔保。

如附註2.1所披露，本集團的境外重組計劃已於2025年3月27日實施並生效，因此前述資本證券已終止確認。為配合境外債務重組，本公司於同日發行新永續證券，該等證券僅可由發行人酌情決定贖回，初始本金總額約為12.1億美元。

30. 貸款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
非流動		
銀行貸款(a)	11,310,940	13,728,783
其他貸款(b)	14,725,784	18,708,706
非流動貸款總額	26,036,724	32,437,489
流動		
長期銀行貸款的流動部分(a)	11,341,448	23,607,599
長期其他貸款的流動部分(b)	12,475,782	41,248,610
短期銀行貸款(a)	520,522	534,951
短期其他貸款(b)	477,155	543,887
流動貸款總額	24,814,907	65,935,047
貸款總額	50,851,631	98,372,536

(a) 於2025年12月31日，銀行貸款約人民幣22,875,364,000元(2024年：人民幣23,308,994,000元)以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業及貿易應收款項及若干附屬公司股權作為抵押物。

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
債券發行(d)	4,949,448	18,067,168
有擔保票據(c)	5,537,893	22,276,804
信託公司貸款(i)	5,113,090	5,784,406
資產證券化(ii)	4,109,000	4,109,000
非控制性權益貸款(iii)	662,248	1,052,248
聯營公司及合營企業貸款(iv)	3,842,865	4,080,805
第三方貸款(v)	3,464,177	5,130,772
	27,678,721	60,501,203
減：非流動部分	(14,725,784)	(18,708,706)
流動部分	12,952,937	41,792,497

30. 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (i) 向信託公司的貸款按5.40%至13.80%(2024年:5.40%至8.50%)計息,並須於一年內償還(2024年:人民幣599,500,000元將於一年後償還,並計入非流動部分)。

於2025年12月31日,約人民幣4,132,090,000元的該等貸款以合營企業權益、發展中物業和已落成待售物業作為抵押(2024年:人民幣3,425,406,000元)。同時,以若干附屬公司的股權作為質押。

- (ii) 於2021年7月,遠洋控股與第三方融資公司以資產證券化形式訂立本金總額為人民幣3,200,000,000元的資產支持特別協議。該筆貸款以本集團物業、機器及設備、土地使用權及投資物業作為抵押,以貿易應收款項作為質押。截至2025年12月31日,該筆借款的本金總額約人民幣3,134,000,000元(2024年:人民幣3,134,000,000元)已到期但尚未償還。

於2022年12月,遠洋控股與第三方融資公司以房地產信託投資基金形式訂立本金總額為人民幣975,000,000元的資產支持特別協議。該筆貸款以本集團投資物業作為抵押,以貿易應收款項作為質押。

- (iii) 向非控制性權益的貸款按年利率10.00%(2024年:10.00%至14.80%)計息,及借款約人民幣662,248,000元(2024年:人民幣1,052,248,000元)將於一年內償還並計入流動部分。

於2025年12月31日,約人民幣662,248,000元(2024年:人民幣662,248,000元)的該筆貸款,本集團以發展中物業作為抵押。

- (iv) 向聯營公司及合營企業的借款按年利率2.55%至6.00%(2024年:2.55%至8.00%)計息,及貸款約人民幣3,157,432,000元(2024年:人民幣3,157,432,000元)將於一年後償還,並計入非流動部分。

於2025年12月31日,約人民幣2,637,000,000元(2024年:人民幣2,637,000,000元)的該筆貸款以一間合營企業權益作為質押。

- (v) 向第三方的借款按年利率2.80%至24.00%(2024年:2.80%至24.00%)計息,及貸款約人民幣364,011,000元(2024年:人民幣807,435,000元)將於一年後償還,並計入非流動部分。

於2025年12月31日,從第三方獲得約人民幣3,399,527,000元(2024年:人民幣4,989,317,000元)的該等貸款,本集團以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業和已落成待售物業作為抵押,以貿易及其他應收款、金融資產和若干附屬公司及一間聯營企業的股權作為質押。

30. 貸款(續)

(c) 境外債務重組

自2025年3月27日起，境外債權人完全解除本集團所有境外債務重組範圍內的現有債務及若干銀行貸款約63.8億美元，以換取發行新貸款及新票據(「新債務」)、新強制可轉換債券及/或新永續證券。

下表概述強制可轉換債券、新債務及新永續證券的主要條款。

描述	本金額美元	主要轉換功能	票面利率	到期日
強制可轉換債券 (「強制可轉換債券」)	合共2,927,460,067	前期轉換期：於重組生效日期(即2025年3月27日)開始，並將於2025年4月17日結束。 特別轉換：(a)就強制可轉換債券遞交特別轉換通知的該曆月內的最後一個營業日(倘有關特別轉換通知不遲於該曆月(債券持有人遞交特別轉換通知的曆月，「相關月份」)結束前第10個營業日遞交)；或(b)緊隨相關月份下一個曆月的最後一個營業日(倘強制可轉換債券的特別轉換通知於該曆月結束前第10個營業日之後遞交)。	不適用	2027年3月27日
— A組	883,520,387	90個交易日成交量加權平均價的3.1倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣1.55元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— B組	1,150,435,234	90個交易日成交量加權平均價的11.5倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣5.74元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— C組	445,588,983	90個交易日成交量加權平均價的34.5倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣17.26元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— D組	447,915,463	90個交易日成交量加權平均價的22.7倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣11.36元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
新貸款及新票據 (「新債務」)	2,247,709,059	不適用	每年3.00%	2033年3月27日
新永續證券	1,209,405,190	不適用	從1%開始， 每36個月增加 1%，最高分派率 為每年5.00%。	不適用

30. 貸款(續)

(c) 境外債務重組(續)

附註：

新債務將自原發行日期(包括該日)或自己支付或妥為撥備利息之最近付息日起計息，每半年支付一次，悉數以現金支付及到期後支付，年利率為3%還款安排延長5.5至10年，惟：(i)就重組生效日期後首48個月應付的任何利息而言，本公司將有權將(A)新貸款各部分本金的有關利息遞延至有關部分本金的相應攤銷支付日期支付，及(B)各檔新票據的有關利息遞延至各自相應到期日支付；及(ii)所有獲遞延支付的利息將不會產生任何利息，惟進一步規定(a)就重組生效日期後第25個月至第36個月的利息期而言，應至少支付新債務未償還本金0.25%的利息，及(b)就重組生效日期後第37個月至第48個月的利息期而言，應至少支付新債務未償還本金1.5%的利息。

根據相關會計準則，境外債務重組被視為重大修改。因此，約63.8億美元的現有債務已悉數終止確認。以下新債務工具已按其於2025年3月27日(即境外債務重組生效日期)的公平值確認：

- (1) 22.5億美元的新貸款及新票據 — 債務部分的公平值分別為2.8712億美元及6.9126億美元；
- (2) 29.3億美元的A至D組強制可轉換債券 — 衍生部分的公平值為1.7206億美元；
- (3) 12.1億美元的新永續證券 — 權益部分的公平值為1.4477億美元。

該等已確認工具的公平值屬於公平值級別分類第三級。

描述	修改日期的公平值 美元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍
新貸款	287,118,264	收益法下的未貼現現金流量法	折現率	介乎16.66%至17.09%
新票據	691,262,459			
強制可轉換債券		二項式期權定價模型	預期波動	59.08%
— A組	119,616,368			
— B組	42,544,757			
— C組	5,485,934			
— D組	4,411,765	折現率	16.76%	
新永續證券	144,767,003	貼現現金流量法及二項式模型	折現率	介乎19.29%至19.74%

30. 貸款(續)

(c) 境外債務重組(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 折現率越高，公平值越低；
- 預期波動越高，公平值越低。

董事認為，本公司就新債務及新票據的若干利息款項而可予行使的延期選擇權公平值對本集團而言並不重大，故並無予以確認。

由於上述者，境外債務重組收益淨額約人民幣317.6億元於綜合損益表確認，而本集團擁有人應佔其他儲備增加約人民幣44.4億元於截至2025年12月31日止年度的綜合權益變動表確認。

初始確認後，新貸款及新票據的債務部分賬面值按攤銷成本計量；強制可轉換債券的衍生部分賬面值按公平值計量。分類為股本的新永續證券約人民幣10.4億元無須進行後續重新計量，任何利息付款均作為股本分派入賬。

(d) 境內債務重組

自2025年下半年債券持有人相關會議批准境內債務重組計劃之日起，境內債券的還款安排已作出調整，並延長5.5至10年，修訂後票面年利率為1%。境內債務重組提供多項選擇，包括現金回購、股權經濟收益權及以資產清償債務。

遠洋控股發行在上海證券交易所上市的境內債券。下表概述隨着境內債務重組於2025年下半年生效後主要條款的變動。

30. 貸款(續)

(d) 境內債務重組(續)

	本金額 人民幣千元	重組後每年 的利率	重組後的 餘下屆滿年限
境內上市債券，包括			
122401.SH	1,500,000	1.0%	5.5年至10年
122498.SH	3,000,000	1.0%	5.5年至10年
143666.SH	1,495,400	1.0%	5.5年至10年
155255.SH	1,316,040	1.0%	5.5年至10年
155256.SH	1,196,400	1.0%	5.5年至10年
188102.SH	2,592,200	1.0%	5.5年至10年
188828.SH	1,950,000	1.0%	5.5年至10年
	13,050,040		
其他境內債券，包括			
032200147	2,000,000	1.0%	5.5年至10年
032480459	2,742,000	1.0%	5.5年至10年
	4,742,000		

根據相關會計準則，境內債務重組被視為重大修改。隨着境內債務重組於2025年下半年舉行的債券持有人相關會議上獲得批准，上述境內債券的本金額分別約人民幣130.5億元人民幣47.4億元，連同應計利息人民幣14.5億元，已全數終止確認。

下列新金融負債已於境內債務重組生效日期按公平值確認：

- (1) 境內上市債券的債務部分及衍生工具部分公平值分別為人民幣33.0億元及人民幣4.88百萬元；及
- (2) 其他境內債券的債務部分及衍生工具部分公平值分別為人民幣12.0億元及人民幣1.77百萬元。

30. 貸款(續)

(d) 境內債務重組(續)

該等已確認工具的公平值屬於公平值層級中的第三級。下表概述於境內債務重組日期所確認金融工具公平值計量採用的估值方法，以及所用重大不可觀察輸入值的量化資料。

描述	於修改日期的公平值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入值範圍
境內債券，包括：				
債務部分	4,493,814	已貼現現金流法	折現率 無風險利率	18.62% 1.86%
衍生工具部分	6,647	已貼現現金流法	折現率	4.55%

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 折現率越高，公平值越低。

由於上述者，境內債務重組收益人民幣147.4億元已予確認，並計入截至2025年12月31日止年度綜合損益表中的「債務重組收益」。

於初始確認後，境內債券的賬面值按攤銷成本計量，而衍生工具部分的賬面值則於各報告期末按公平值計量。

(e) 於本集團於相關財務狀況表日期的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
總貸款		
— 1年內	24,814,907	65,935,047
— 1年至2年	6,010,451	13,489,020
— 2年至5年	4,172,285	13,284,523
— 5年以上	15,853,988	5,663,946
	50,851,631	98,372,536

30. 貸款(續)

(f) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	40,844,447	58,842,728
— 港幣	572,250	13,635,272
— 美元	9,434,934	25,894,536
	50,851,631	98,372,536

(g) 於相關財務狀況表日期的加權平均實際年利率詳列如下：

	於12月31日	
	2025年 年利率	2024年 年利率 (經重述)
銀行貸款	7.68%	5.66%
其他貸款	6.92%	5.18%

(h) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
6個月內	23,976,226	48,869,769
6個月至12個月	9,615,018	30,823,265
1年至5年	5,341,387	18,089,769
5年以上	11,919,000	589,733
	50,851,631	98,372,536

(i) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率7.68% (2024年：5.66%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

30. 貸款(續)

- (j) 於2025年12月31日，約人民幣20,559,966,000元(2024年：人民幣56,592,456,000元(經重述))的貸款已逾期或根據相關貸款協議的條款可能會按要求償還，分類為流動負債。

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
長期貸款的即期部分	19,582,289	55,972,518
短期貸款	977,677	619,938
	20,559,966	56,592,456

31. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	5,840,019	2,039,470
— 將於十二個月內轉回	32,241	121,186
	5,872,260	2,160,656
根據抵銷規定抵銷遞延稅項資產	(3,558,290)	(26,749)
遞延所得稅資產淨值	2,313,970	2,133,907
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後清償	(4,330,293)	(1,384,931)
— 將於十二個月內清償	(21,839)	(39,363)
	(4,352,132)	(1,424,294)
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	3,558,290	26,749
遞延所得稅負債淨值	(793,842)	(1,397,545)
遞延所得稅資產淨值	1,520,128	736,362

31. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	(736,362)	(191,046)
於損益內確認(附註41)	(770,462)	(75,658)
扣除其他全面收益	1,350	4,609
出售附屬公司權益	(14,654)	(474,267)
年終	(1,520,128)	(736,362)

截至2025年及2024年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債結餘在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	未來土地 增值稅扣減 及其他 應計支出 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日	886,034	828,472	446,150	–	2,160,656
計入損益	59,009	250,985	757	3,400,853	3,711,604
於2025年12月31日	945,043	1,079,457	446,907	3,400,853	5,872,260
於2024年1月1日	1,179,288	739,565	390,783	–	2,309,636
(扣除)／計入損益	(293,254)	88,907	55,367	–	(148,980)
於2024年12月31日	886,034	828,472	446,150	–	2,160,656

31. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	資產重估 人民幣千元	隨時間 確認收益 人民幣千元	代扣所得稅 人民幣千元	債務重組 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日	(64,888)	(850,063)	(176,263)	(137,045)	(196,035)	-	(1,424,294)
計入/(扣除)損益	-	273,504	49,162	137,045	-	(3,400,853)	(2,941,142)
出售附屬公司權益	-	-	14,654	-	-	-	14,654
扣除其他全面收益	-	-	(1,350)	-	-	-	(1,350)
於2025年12月31日	(64,888)	(576,559)	(113,797)	-	(196,035)	(3,400,853)	(4,352,132)
於2024年1月1日	(65,129)	(1,492,070)	(190,412)	(174,944)	(196,035)	-	(2,118,590)
計入損益	241	167,740	18,758	37,899	-	-	224,638
出售附屬公司權益	-	474,267	-	-	-	-	474,267
扣除其他全面收益	-	-	(4,609)	-	-	-	(4,609)
於2024年12月31日	(64,888)	(850,063)	(176,263)	(137,045)	(196,035)	-	(1,424,294)

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。該等稅務損失於5年內過期。本集團並未確認遞延所得稅資產約人民幣9,410,803,000元(2024年：人民幣6,707,214,000元)，對能結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣37,643,213,000元(2024年：人民幣26,828,857,000元)。

於2025年12月31日，本集團在中國內地成立的附屬公司所取得應稅收入的應付預扣稅款所確認的遞延所得稅負債約人民幣196,035,000元(2024年：人民幣196,035,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事局認為，在可預見的將來，將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配可能性較低。於2025年12月31日，與中國內地附屬公司投資相關但未經確認的遞延所得稅負債的暫時性差異累積總額約為人民幣1,395,192,000元(2024年：人民幣3,310,818,000元)。

32. 貿易及其他應付款項

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

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

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

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

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

33. 撥備

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
訴訟撥備 (i)	353,183	1,252,282
向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備	12,256,635	3,776,047
	12,609,818	5,028,329

撥備賬變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	5,028,329	620,872
添置 — 訴訟撥備	81,399	631,410
— 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備 (附註38)	8,480,588	3,776,047
轉撥至其他應付款項的已完結訴訟	(980,498)	—
年終	12,609,818	5,028,329

- (i) 截至本綜合財務報表日期，多方已就結清未付貸款、未償還工程及日常營運應付款項及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表的影響及約人民幣353,183,000元的訴訟撥備。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟（不論個別或共同）現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

34. 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
直接來自購房者預售所得款項的預收款項	18,204,883	14,263,642

35. 衍生金融工具

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融負債		
強制可轉換債券的衍生部分 (i)	238,000	—

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以公平值重新計量。公平值變動即時於綜合損益確認。有關初始確認時衍生工具公平值的釐定方法及假設的資料，請參閱附註30(c)。衍生金融工具的變動請參閱附註4.3。

(i) 本公司就境外債務重組發行強制可轉換債券，而強制可轉換債券於生效日期確認為衍生金融工具。

36. 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行存款	3,294	22,050
— 信託貸款	350,870	448,685
— 其他	147,348	142,570
股息收入	51	2,335
其他	99,997	84,036
	601,560	699,676

37. 其他虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的虧損	(600,247)	(101,514)
按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具的公平值變動	(1,375,191)	(1,568,435)
於一間合營企業之權益減值虧損(附註14)	-	(1,706,630)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(166,262)	(543,639)
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(163,221)	116,710
用於解除合同義務的款項	(1,493)	(122,095)
處置物業、機器及設備的(虧損)/收益	(4,925)	11,534
出售投資物業的收益/(虧損)	11,563	(1,057)
出售土地使用權的虧損	-	(20,637)
物業、廠房及設備減值虧損(附註7)	(304,691)	-
商譽減值虧損(附註11)	(691,494)	-
訴訟及其他或然負債撥備	(1,801,326)	(631,410)
匯兌虧損淨額	(62,845)	(70,161)
其他虧損淨額	(27,367)	(13,953)
	(5,187,499)	(4,651,287)

38. 按性質劃分的支出

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

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	3,800,930	7,948,708
— 資本化利息	642,752	879,662
— 建築相關成本	4,584,998	8,530,938
提供裝修服務成本	1,676,612	1,732,719
直接投資物業支出(附註12)	92,210	122,857
僱員福利費用(附註39)	1,950,272	1,904,815
顧問費用	189,372	334,755
核數師酬金	16,706	17,970
— 核數服務	12,649	12,670
— 非核數服務	4,057	5,300
物業、機器及設備折舊(附註7)	170,290	181,323
使用權資產折舊(附註8)	132,834	162,956
土地使用權及無形資產攤銷(附註9及10)	55,553	117,240
宣傳及市場推廣	651,718	631,029
營業稅及其他徵費	203,551	166,795
預期信貸虧損模式下之減值虧損	18,938,387	7,698,585
— 貿易及其他應收款項之減值虧損	10,457,799	3,922,538
— 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備(附註33)	8,480,588	3,776,047
發展中物業之減值虧損(附註19)	5,242,635	1,109,682
已落成待售物業之減值虧損(附註22)	5,672,623	449,852
可收回土地開發成本之減值虧損	451,253	—
終止確認商譽(附註11)	—	10,129
辦公費用	68,962	82,418
物業維護費用	1,120,901	1,102,948
能源費用	360,634	315,427
其他	531,513	576,332
	46,554,706	34,077,140

39. 僱員福利費用

本集團僱員福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,826,975	1,944,915
退休福利供款	215,148	213,468
其他津貼及福利	186,381	167,947
	2,228,504	2,326,330
減：資本化計入發展中物業	(278,232)	(421,515)
	1,950,272	1,904,815

本集團僱員參與由中國有關省市政府經營的不同退休福利計劃，據此，本集團須按截至2025年及2024年12月31日止年度的僱員工資的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

此外，本集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入(以港幣30,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

概無已沒收供款(由僱主代表有關供款悉數繳納前已退出該計劃的僱員處理的供款)可抵銷界定供款計劃項下的現有供款。

39. 僱員福利費用(續)

(a) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2024年：三名)董事，彼等的酬金已如附註50分析列示。年度內剩餘二名(2024年：二名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
基本薪金	4,968	4,914
酌情花紅	—	—
退休計劃供款	289	382
	5,257	5,296

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
人民幣2,258,051元(相等於港幣2,500,001元)至人民幣2,709,600元 (相等於港幣3,000,000元)	2	2

(b) 截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

40. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
利息支出：		
— 銀行貸款	2,095,732	2,113,936
— 其他貸款	2,827,618	3,172,742
— 租賃負債(附註8)	78,042	111,472
	5,001,392	5,398,150
減：按年資本化率7.23% (2024年：5.36% (經重述)) 計算的資本化利息	(1,343,901)	(1,710,362)
	3,657,491	3,687,788

41. 所得稅抵免

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

自損益表扣除的所得稅抵免為：

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

41. 所得稅抵免(續)

本集團除稅前溢利／(虧損) 稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
除所得稅前溢利／(虧損)	3,403,242	(19,491,413)
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	2,000,591	833,635
分佔聯營公司業績	227,718	(164,647)
	5,631,551	(18,822,425)
按適用稅率25%計算的稅項	1,407,888	(4,705,606)
較高的中國土地增值稅率的影響及 以前年度中國土地增值稅超額撥備(i)	175,575	(625,400)
毋須課稅收入	(7,035,377)	(583)
不可扣稅支出	1,086,165	1,014,387
未確認的稅務虧損	2,406,435	1,779,279
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(802,340)	(461,368)
撥回先前確認遞延所得稅資產	27,338	31,552
未確認可抵扣暫時差異	2,538,985	2,463,314
所得稅抵免	(195,331)	(504,425)

- (i) 此為集團於2024年獲批的中國土地增值稅(「土增稅」)退稅，根據有關土地增值稅政策的通知，相關退稅款獲得稅務局批准退稅後，被確認為土地增值稅的沖回。

42. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

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

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

(b) 攤薄

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

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

43. 股息

董事局不建議派付截至2025年及2024年12月31日止年度的期末股息。

44. 現金流資料

(a) 經營活動的現金流量

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
年度溢利／(虧損)	3,598,573	(18,986,988)
就以下項目作出調整：		
— 所得稅抵免(附註41)	(195,331)	(504,425)
— 物業、機器及設備折舊(附註7)	170,290	181,323
— 土地使用權攤銷(附註9)	1,560	12,310
— 無形資產攤銷(附註10)	53,993	104,930
— 使用權資產攤銷(附註8)	132,834	162,956
— 投資物業公平值變動(附註12)	1,279,398	746,505
— 分佔合營企業業績	2,041,823	935,708
— 分佔聯營公司業績	227,928	(163,439)
— 出售合營企業及聯營公司虧損(附註37)	166,262	543,639
— 視為出售合營企業及聯營公司產生之虧損／(收益)淨額(附註37)	163,221	(116,710)
— 股息收入	(51)	(2,335)
— 利息收入	(501,512)	(613,305)
— 出售附屬公司權益的虧損(附註37)	600,247	101,514
— 出售物業、機器及設備的虧損／(收益)(附註37)	4,925	(11,534)
— 出售投資物業(收益)／虧損(附註37)	(11,563)	1,057
— 出售土地使用權虧損(附註37)	—	20,637
— 按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具的 公平值變動(附註37)	1,375,191	1,568,435
— 減值開支(附註38)	30,304,898	9,258,119
— 於一間合營企業之權益減值虧損(附註37)	—	1,706,630
— 物業、廠房及設備之減值虧損(附註37)	304,691	—
— 商譽之減值虧損(附註37)	691,494	—
— 終止確認商譽(附註38)	—	10,129
— 財務成本(附註40)	3,657,491	3,687,788
— 匯兌虧損	63,242	70,161
— 債務重組收益	(46,871,652)	—
— 訴訟及其他或然負債撥備(附註37)	1,801,326	631,410
	(940,722)	(655,485)

44. 現金流資料(續)

(a) 經營活動的現金流量(續)

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
— 發展中物業	(2,606,039)	(1,742,041)
— 存貨(按成本)	179,580	227,014
— 可收回土地發展成本	289,851	(15,854)
— 已落成待售物業	8,055,682	13,127,885
— 貿易及其他應收款項及預付款項	1,538,621	(3,337,857)
— 合約資產	8,709	(19,084)
— 受限制銀行存款	(1,547,481)	110,477
— 貿易及其他應付款項	(5,762,084)	2,462,461
— 直接來自購房人及物業承租人的預售所得款項的預收款項	3,941,241	(9,076,459)
經營活動所得現金	3,157,358	1,081,057

(b) 於綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	9,037	7,279
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益(附註37)	(4,925)	11,534
出售物業、機器及設備所得款項	4,112	18,813

44. 現金流資料(續)

(c) 融資活動負債對賬

本節載列融資活動負債及融資活動負債於各所示期間變動分析。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
借款 — 一年內償還(附註30)	(24,814,907)	(65,935,047)
借款 — 一年後償還(附註30)	(26,036,724)	(32,437,489)
租賃負債(附註8)	(1,414,164)	(1,766,716)
融資活動負債	(52,265,795)	(100,139,252)
債務總額 — 固定利率	(20,003,911)	(64,586,385)
債務總額 — 浮動利率	(32,261,884)	(35,552,867)
融資活動負債	(52,265,795)	(100,139,252)

	融資活動產生負債			
	一年內 到期的借款 人民幣千元	一年後 到期的借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2023年12月31日的負債(經重述)	(72,109,588)	(26,392,734)	(1,973,007)	(100,475,329)
現金流量	2,375,506	(374,987)	198,036	2,198,555
因收購而增加	(140,070)	—	—	(140,070)
因出售附屬公司權益而產生之增加	—	(520,432)	—	(520,432)
匯兌調整	(678,039)	—	—	(678,039)
轉撥至其他應付款項	8,500	71,541	—	80,041
轉撥自其他應付款項	(261,307)	(229,000)	—	(490,307)
其他非現金變動	4,869,951	(4,991,877)	8,255	(113,671)
於2024年12月31日的負債(經重述)	(65,935,047)	(32,437,489)	(1,766,716)	(100,139,252)
現金流量	3,413,515	637,101	173,740	4,224,356
因收購而增加	—	(601,800)	—	(601,800)
因出售附屬公司權益而產生之增加	736,400	896,740	—	1,633,140
匯兌調整	105,870	144,339	—	250,209
境外債務重組— 終止確認現有債務	37,142,573	—	—	37,142,573
境外債務重組— 確認新債務	—	(7,176,922)	—	(7,176,922)
境內債務重組— 終止確認現有債務	3,645,140	14,146,900	—	17,792,040
境內債務重組— 確認新債務	—	(4,493,814)	—	(4,493,814)
轉撥至其他應付款項	81,486	—	—	81,486
轉撥自其他應付款項	—	(145,011)	—	(145,011)
其他非現金變動	(4,004,844)	2,993,232	178,812	(832,800)
於2025年12月31日的負債	(24,814,907)	(26,036,724)	(1,414,164)	(52,265,795)

其他非現金變動主要是重新分類長期借款及一年內償還借款。

45. 財務擔保

(a) 於2025年及2024年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	10,627,232	12,716,015

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授予的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，且本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得物業權證並將其抵押予銀行為止。

由於本公司董事認為本集團不大可能就該等財務擔保合約蒙受任何重大損失，本集團並未就上述財務擔保合約確認任何負債。

(b) 於2025年12月31日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣68,242,377,000元(2024年：人民幣68,970,402,000元)的貸款提供擔保。此等各方擁有的發展中物業及其他資產為該等貸款的主要抵押品。向該等關聯方及第三方提供的財務擔保撥備為約人民幣12,256,635,000元(2024年：人民幣3,776,047,000元)。

46. 承擔

(a) 資本承擔

於財務狀況表日期尚未產生的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
發展中物業	7,012,818	6,877,930
投資承擔	4,140,403	2,949,310
已訂約但未撥備	11,153,221	9,827,240

46. 承擔(續)

(b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	152,912	156,970
1年至5年	108,516	165,434
5年以上	28,529	1,344
	289,957	323,748

47. 並無控制權變動的非控制性權益結算

截至2025年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易購買或增資其非全資附屬公司的額外股權，導致非控制性權益合共增加約人民幣62,551,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣108,280,000元。

截至2024年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易購買或增資其非全資附屬公司的額外股權，並向其非控股股東出售部分股權，導致非控制性權益合共減少約人民幣337,683,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣204,622,000元。

48. 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2025年及2024年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 服務提供予：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 股東	5,428	3,334
— 合營企業	1,604,919	1,774,514
— 聯營公司	124,383	142,084
	1,734,730	1,919,932

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方訂立之合約之條款訂立。

(b) 所購服務來自：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一位股東	6,667	3,534
合營企業	755,678	600,199
聯營公司	20,288	71,403
	782,633	675,136

(c) 主要管理人員的酬金：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	31,927	36,712
僱用後福利	1,940	2,472
其他長期福利	—	624
	33,867	39,808

48. 關聯方交易 (續)

(d) 出售及購買物業及服務產生的年終結餘：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
— 一位股東	799	1,181
— 合營企業	2,163,291	2,092,384
— 聯營公司	270,832	334,495
	2,434,922	2,428,060
預付關聯方款項：		
— 一位股東	1,132	1,095
— 合營企業	310,773	319,581
— 聯營公司	117,533	101,020
	429,438	421,696
應付關聯方賬款：		
— 一位股東	122	430
— 合營企業	609,552	649,568
— 聯營公司	16,620	19,166
	626,294	669,164

(e) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 合營企業	280,688	394,804
— 聯營公司	1,740	1,739
	282,428	396,543

48. 關聯方交易 (續)

(f) 利息開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 合營企業	188,597	211,795
— 聯營公司	4,194	13,009
	192,791	224,804

(g) 向關聯方委託貸款

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	2,409,175	3,648,544
年度墊付貸款	53,176	106,054
收取償還貸款	(8,230)	(448,324)
因收購一間合營企業而增加	124,066	—
因視作出售合營企業而產生之減少	—	(421,091)
利息收入	280,688	394,804
收取利息	—	(6,297)
重新分類至應收合營企業款項	(2,492,564)	(864,515)
於12月31日 (附註21(b)(i))	366,311	2,409,175
聯營公司：		
於1月1日	24,510	636,206
利息收入	1,740	1,739
重新分類至應收聯營公司款項	(1,740)	(613,435)
於12月31日 (附註21(b)(ii))	24,510	24,510

48. 關聯方交易 (續)

(h) 應收關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	25,131,600	24,771,325
年度墊付款	1,862,240	1,294,852
重新分類	3,291,758	864,515
年度償還款	(1,474,238)	(1,650,387)
因收購合營企業而產生之減少	–	(107,693)
因視作出售合營企業而產生之減少	(642,217)	–
因出售合營企業權益而產生之減少	(280,332)	–
因出售合營企業而產生之減少	–	(41,012)
於12月31日 (附註21(b)(v))	27,888,811	25,131,600
聯營公司：		
於1月1日	10,355,241	10,038,587
年度墊付款	848,726	180,590
重新分類	4,720	613,435
年度償還款	(993,931)	(188,316)
因出售附屬公司而產生之減少	(310)	(269,233)
因出售聯營公司而產生之減少	–	(19,822)
於12月31日 (附註21(b)(v))	10,214,446	10,355,241

48. 關聯方交易 (續)

(i) 應付關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	7,950,594	7,038,388
年內墊付金額	1,416,338	2,184,022
年度償還款	(674,533)	(1,142,758)
因出售附屬公司權益而產生之增加	857,082	–
因視作出售合營企業而產生之減少	(2,146)	(72,559)
因出售合營企業權益而產生之減少	(1,057)	(56,499)
於12月31日 (附註32(ii))	9,546,278	7,950,594
聯營公司：		
於1月1日	1,009,299	1,040,195
年內墊付金額	928,205	172,649
年度償還款	(566,254)	(203,545)
因出售聯營公司權益而產生之減少	(50)	–
於12月31日 (附註32(ii))	1,371,200	1,009,299

(j) 應付關聯方貸款

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業	3,842,865	3,845,421
聯營公司	–	235,384
	3,842,865	4,080,805

48. 關聯方交易 (續)

(k) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	1,220,407	1,460,246

(l) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值	436,355	428,163

(m) 計提非執行董事的諮詢服務費

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供諮詢服務	2,000	1,673

本公司已計提兩名非執行董事對本公司若干附屬公司分別提供的財務管理諮詢、工程管理諮詢及其他意見之諮詢服務費。

49. 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,407,371	3,407,371
流動資產			
應收附屬公司款項		2,382,019	3,880,263
按公平值計入損益的金融資產		50,121	66,024
其他應收款項		2,060	2,684
現金及現金等價物		103	3,979
		2,434,303	3,952,950
資產總額		5,841,674	7,360,321
權益			
股本	(a)	28,130,087	27,329,232
永續證券	(b)	1,038,891	–
儲備	(c)	944,363	944,363
累計虧損	(d)	(32,207,734)	(20,964,211)
權益總額		(2,094,393)	7,309,384
負債			
非流動負債			
貸款		7,649,030	–
流動負債			
其他應付款項		49,037	50,937
衍生金融工具		238,000	–
		287,037	50,937
負債總額		7,936,067	50,937
權益及負債總額		5,841,674	7,360,321

於2026年3月27日獲董事局批准，並由以下董事代為簽署：

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

49. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司資本變動

	人民幣千元
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	27,329,232
轉換強制可轉換債券後發行股份	800,855
於2025年12月31日	28,130,087

(b) 本公司永續證券變動

	人民幣千元
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	-
境外債務重組後發行的永續證券	1,038,891
於2025年12月31日	1,038,891

(c) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	944,363

(d) 累計虧損

	人民幣千元
於2025年1月1日	(20,964,211)
年度虧損	(11,243,523)
於2025年12月31日	(32,207,734)
於2024年1月1日	(8,738,971)
年度虧損	(12,215,603)
貨幣匯兌差額	(9,637)
於2024年12月31日	(20,964,211)

50. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪酬載列如下：

	就作為董事之人士獲支付或應收之酬金 (不論是本公司或其附屬公司)													
	截至12月31日止年度													
	2025年							2024年						
	董事袍金	薪金	酌情花紅	僱主的 退休福利 計劃供款	其他福利	小計	股份付款	董事袍金	薪金	酌情花紅	僱主的 退休福利 計劃供款	其他福利	小計	股份付款
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事														
李明先生(主席)	-	2,946	-	-	-	2,946	-	-	2,750	-	-	-	2,750	-
王洪輝先生	-	2,803	-	96	-	2,899	-	-	2,690	-	95	-	2,785	-
崔洪杰先生	-	2,746	-	144	-	2,890	-	-	2,621	-	95	-	2,716	-
柴娟女士	-	1,800	-	148	-	1,948	-	-	1,522	-	109	-	1,631 ¹	-
非執行董事														
張忠黨先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
于志強先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
孫建新女士 ⁱⁱ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
王滿玲女士 ⁱⁱ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
趙鵬先生 ⁱⁱ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
孫勁峰先生 ⁱⁱ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事														
韓小京先生	415	-	-	-	-	415	-	426	-	-	-	-	426	-
呂洪斌先生	415	-	-	-	-	415	-	426	-	-	-	-	426	-
劉景偉先生	415	-	-	-	-	415	-	426	-	-	-	-	426	-
蔣琪先生	415	-	-	-	-	415	-	426	-	-	-	-	426	-
陳國鋼先生 ⁱⁱ	415	-	-	-	-	415	-	145	-	-	-	-	145	-
靳慶軍先生 ⁱⁱ	-	-	-	-	-	-	-	281	-	-	-	-	281	-
	2,075	10,295	-	388	-	12,758 ⁱⁱⁱ	-	2,130	9,583	-	299	-	12,012	-

(i) 基於公司經營及管理情況，部分董事於2024年的收入已作出調整。

(ii) 於2025年2月3日，孫建新女士獲委任為非執行董事。
於2025年2月3日，王滿玲女士獲委任為非執行董事。
於2024年8月29日，陳國鋼先生獲委任為獨立非執行董事。

(iii) 於2025年2月3日，趙鵬先生辭任非執行董事。
於2025年2月3日，孫勁峰先生辭任非執行董事。
於2024年8月29日，靳慶軍先生辭任獨立非執行董事。

(iv) 2025年部分董事薪酬仍待最終厘定，倘有變動，將適時作出披露。

50. 董事福利及權益(續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

本公司概無訂立任何於本年底或年內任何時間仍然有效且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

(c) 截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

51. 期後事項

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

五年財務概要

	2025年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元) (經重述)	2023年 (人民幣百萬元) (經重述)	2022年 (人民幣百萬元) (經重述)	2021年 (人民幣百萬元)
營業額	14,837	23,641	46,459	46,127	64,247
(毛虧)／毛利	(10,583)	(398)	1,183	2,377	11,258
本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	6,756	(18,624)	(21,097)	(19,037)	2,729
資產總額	150,975	181,405	206,172	242,966	281,252
負債總額	149,076	183,867	187,960	198,186	204,805
股東權益	366	(12,659)	7,029	28,641	55,074
權益總額	1,899	(2,462)	18,212	44,780	76,447

釋義

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「股東週年大會」	本公司股東週年大會
「反舞弊及反賄賂政策」	本公司的反舞弊及反賄賂政策
「章程細則」	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	本公司審核委員會
「立信德豪」	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	本公司董事局
「該等董事局委員會」	審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和戰略及投資委員會之統稱，及單獨稱為董事局委員會
「董事局多元化政策」	本公司的董事局多元化政策
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽集團」	中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東
「中國人壽保險」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上交所(股份代號：601628.SE)上市，為本公司主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「商業公司」	北京遠洋未來商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「公司條例」	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」或「遠洋集團」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「公司秘書」	本公司公司秘書
「大家保險集團」	大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東

「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東
「董事」	本公司董事
「華東公司」	上海遠洋華崧置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「執行董事」	本公司執行董事
「ESG」	環境、社會及管治
「建築面積」	建築面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「該等已發行強制可轉換債券」	(i) 本公司於2025年3月27日向範圍內債權人發行於2027年到期的本金總額為2,927,460,067美元的A、B、C、D組零息強制可轉換債券(作為本集團相關境外債務整體債務管理的部分代價);及(ii) 本公司於2025年12月18日發行於2027年到期的本金總額為21,187,476美元零息強制可轉換債券(作為本集團若干貸款融資的重組的部分代價)之統稱
「最後實際可行日期」	2026年4月17日，即本年報刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「強積金計劃」	根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局註冊的強積金計劃
「非執行董事」	本公司非執行董事
「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總額
「提名委員會」	本公司提名委員會
「提名政策」	本公司的提名政策
「不動產公司」	北京啟帆遠洋不動產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會

「退任董事」	於應屆股東週年大會上退任並重選連任的董事
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上交所」	上海證券交易所
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「股東通訊政策」	本公司的股東通訊政策
「深交所」	深圳證券交易所
「遠洋控股」	北京遠洋控股集團有限公司(前稱遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「遠洋物流」	遠洋物流地產控股有限公司，於開曼群島註冊的獲豁免有限公司，其為本公司的聯營公司
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)，其為本公司之非全資附屬公司
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	本公司戰略及投資委員會
「可持續發展委員會」	本公司可持續發展管理委員會
「美元」	美元，美國法定貨幣
「華西公司」	遠洋華西(重慶)置地有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「舉報政策」	本公司的舉報政策
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

於本年報中，標有「*」的實體的英文名稱為其中文名稱的譯文，載於本年報僅供識別。中文名稱與其英文譯文如有歧義，概以中文名稱為準。

遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Hong Kong Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Beijing Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



遠洋集團官方微信
Sino-Ocean Group
Official WeChat

