

OCT 華僑城 亞洲

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二五年年報

目錄

| | |
|-----|--------------|
| 2 | 公司資料 |
| 3 | 財務概要 |
| 5 | 主席報告書 |
| 8 | 管理層討論及分析 |
| 17 | 董事及高級管理人員 |
| 21 | 企業管治報告 |
| 47 | 董事會報告 |
| 57 | 獨立核數師報告 |
| 63 | 綜合損益表 |
| 64 | 綜合損益及其他綜合收益表 |
| 65 | 綜合財務狀況表 |
| 68 | 綜合權益變動表 |
| 69 | 綜合現金流量表 |
| 71 | 綜合財務報表附註 |
| 154 | 五年財務摘要 |



公司資料

董事會

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

非執行董事

楊國彬先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

提名委員會

劉宇女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治(ESG)委員會

劉宇女士(主席)
王建文先生
祁建榮女士
朱永耀先生

聯席公司秘書

成玫女士
何斯敏女士

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108, Cayman Islands

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
註冊會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港干諾道中111號永安中心25樓

香港法律顧問

HW Lawyers

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16號舖

股份數據

上市日期：二零零五年十一月二日
股份代號：03366
股份簡稱：華僑城(亞洲)

公司網址

<http://www.oct-asia.com>

授權代表

王建文先生
何斯敏女士

財務概要

綜合損益表摘要

截至二零二五年度十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 收入 | 402,797 | 966,530 |
| 歸屬於本公司權益持有人虧損 | (1,651,392) | (173,139) |
| 每股基本虧損(人民幣元) | (2.21) | (0.23) |

綜合財務狀況表摘要

於二零二五年十二月三十一日

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 流動負債 | 3,970,688 | 5,804,239 |
| 總資產 | 9,473,173 | 11,597,151 |
| 總資產減流動負債 | 5,502,485 | 5,792,912 |
| 歸屬於本公司權益持有人赤字 | (1,964,005) | (527,290) |
| 權益(資本虧絀)總額 | (1,289,329) | 1,196,930 |





主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）向閣下提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日（「本期」）年度報告。



主席報告書

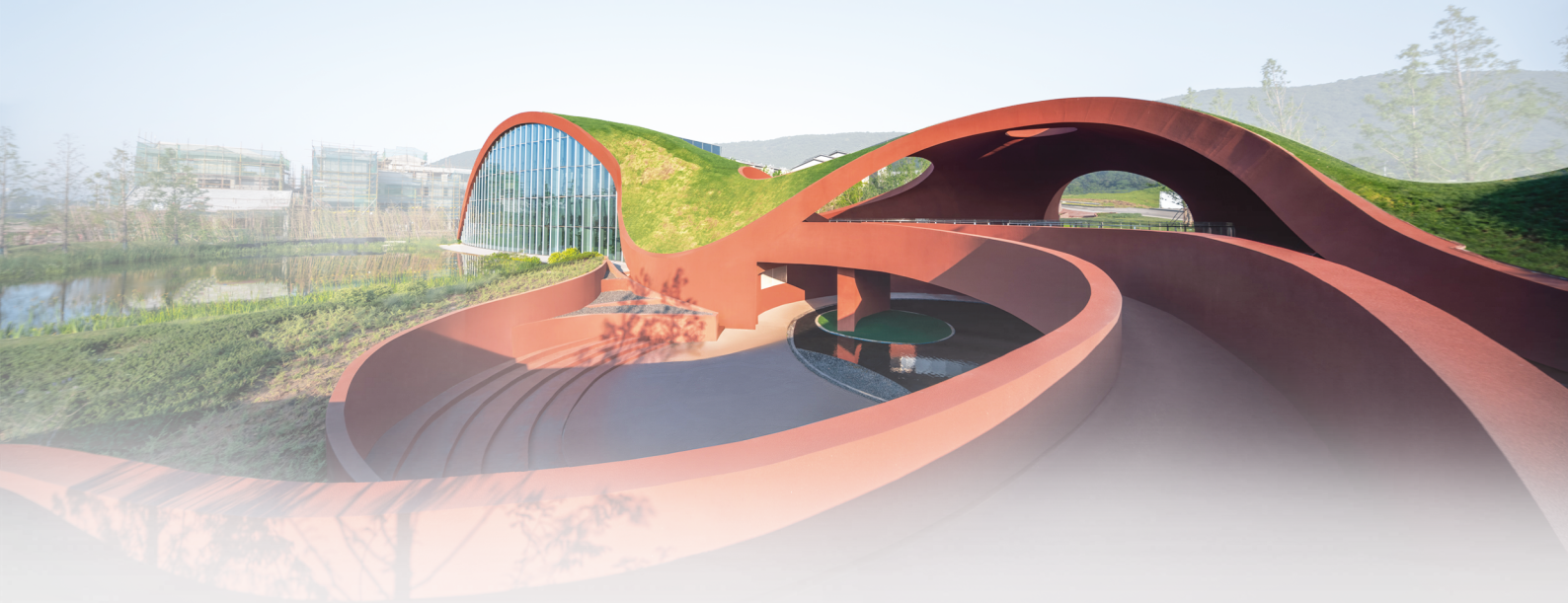


回顧二零二五年，全球經濟在通脹壓力趨緩、各國主要央行加息週期接近尾聲的背景下步入溫和復甦軌道，但地緣政治衝突、貿易壁壘及能源價格波動仍對增長動能構成持續挑戰。中國經濟展現出強大韌性，實施更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，基建投資與消費需求穩步修復，房地產政策持續發力，資金成本下調助力房地產行業環境改善。

在過去的一年裡，面對行業變革與市場機遇，我們積極求變，砥礪前行，以「去庫存、盤資產、防風險」為工作主線，將穩健經營貫穿發展全過程，在銷售去化、盤活資產、流動性管理、風險防控等方面多措並舉、精準發力。

業務運營上，緊密圍繞國家政策導向與市場需求變化，將銷售去化與現金流回收置於首要任務，通過整合線上線下營銷資源，開展精準拓客與數字化營銷，靈活調整推盤節奏，堅守產品品質，全力推進存貨去化，加速資金回籠；流動性管理上，以精益管理為抓手，持續深化降本增效，強化資金預算與收支精細化管理，通過盤活存量資產、處置低效資產夯實現金流基礎，保障流動性安全；風險防控上，構建覆蓋運營、財務、法律合規等多

主席報告書



維度的全面風險管理體系，完善制度流程，加強投後管理，強化風險評估與過程管控，嚴守安全底線。經過努力，我們在資產運營提質、財務水平穩健、風險體系築牢方面取得成效，於複雜市場環境中實現了經營韌性提升，為可持續、高質量發展奠定了堅實基礎。

展望二零二六年，中國經濟高質量發展的基本面不會改變，房地產行業企穩回升與科技產業創新發展的雙重機遇並存。本集團將繼續秉承長期主義，堅定信心，保持戰略定力，深化業務轉型，持續提升資產運營效率；進一步優化風險管控體系，築牢現金流安全防線；加強團隊專業能力建設，提升專業素養，激發組織內生動力。

各位股東，房地產業務的轉型之路，既是挑戰，更是機遇。本集團始終以股東利益為核心，堅守央企擔當，於行業變革中主動破局，於穩健經營中謀求發展。我們深知，

企業的每一步，都離不開各位股東的長久信賴與鼎力支持。未來，本集團將繼續凝心聚力、真抓實幹，以更飽滿的熱情、更務實的作風，深化業務轉型，提升經營質效，全力構築穩健發展新生態，努力為股東創造更大價值。

願與諸位同心聚力，攜手同行，共赴發展新程！

劉宇
董事會主席
華僑城(亞洲)控股有限公司

二零二六年三月二十七日

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二五年，全球經濟在通脹回落與貨幣政策分化中延續弱復甦態勢，地緣政治風險與金融市場波動仍對經濟增長構成制約。中國經濟堅持「穩中求進」總基調，持續應對房地產市場調整、外部需求不確定性等挑戰，憑藉宏觀政策協同發力與內需市場韌性，實現平穩運行。面對複雜經營環境，本集團緊緊圍繞「去庫存、盤資產、防風險」的經營策略，持續加大銷售力度，加快存量項目去化與資金回籠，強化現金流管控；深化精益管理，提升資產運營效率，紮實推進降本增效，加強投後管控，防範化解重大風險，堅決守住安全運行防線，在複雜市場中鞏固可持續發展基礎。

二零二五年，本集團實現經營收入約人民幣4.03億元，較去年同期下降約58.32%，主要原因為合肥華僑城國際小鎮項目收入結轉較去年同期下降所致以及去年同期包含了已出售的華僑城(上海)置地有限公司(「上海置地」)收入；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣16.51億元，較去年同期增加虧損約人民幣14.78億元，主要原因為：公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。



管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二五年，我國房地產行業邁入穩市場新週期，發展邏輯從規模擴張轉向質效提升。國家統計局數據顯示，二零二五年房屋新開工面積約5.9億平方米，而同期新建商品房銷售面積約8.8億平方米，新開工規模低於銷售規模，行業供給端收縮與需求端消化形成良性互動，庫存壓力呈現持續下降態勢，止跌回穩趨勢逐步確立。

本集團重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、重慶、中山等地持有綜合開發項目，截至二零二五年十二月三十一日全口徑土地儲備共約84.85萬平方米。本期內，本集團全口徑銷售面積約5.71萬平方米，同比增長約20.46%，全口徑銷售金額約人民幣6.49億元，同比下降約13%；權益口徑銷售金額約人民幣3.08億元，同比增長約25.71%。

二零二五年，合肥房地產市場住宅成交量同比下滑約17%，成交均價同比下滑約1.9%，儘管年內出台多輪調控政策托底市場，但整體復甦動能不足，本集團旗下部分綜合開發項目根據市場需求變化調整開發建設進度，避免增加投資沉澱。本集團綜合開發業務以「加快存貨去化、提速資金回籠」為核心，通過搶抓政策窗口期，豐富銷售手段，動態優化營銷策略與價格機制，持續加大去化力度，從而推進本集團各項開發工作。旗下合肥華僑城國際小鎮項目為產城融合示範項目，佔地面積約130.4萬平方米，已經形成社區、商業、生態公園、產業辦公一體化商業體系，與周邊的集成電路產業重點企業長鑫存儲、合肥新橋電動汽車產業園協同發展。本期內，本集團於合肥華僑城國際小鎮項目中通過整合分銷中介及商會資源，強化線上獲客及自渠拓展等工作，結合部分房源特價銷售政策吸引市場客戶，實現較為明顯的去化效果，全年銷售金額同比大幅增長。



管理層討論及分析

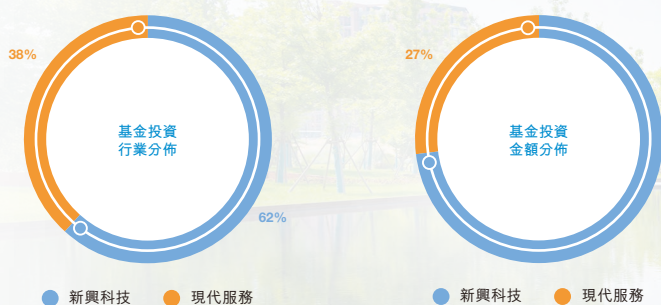
本集團各項目在本期末基本情況如下：

| 序號 | 項目名稱 | 所在位置 | 土地用途 | 持股比例 | 計容建築面積 (萬 m^2 ， 全口徑) | 已開盤總 可售面積 (萬 m^2 ， 全口徑) | 累計銷售 面積 (萬 m^2 ， 全口徑) |
|----|-------------------|-------------|----------|------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 合肥華僑城國際 小鎮項目 | 合肥新橋科技創新示範區 | 住宅+商業+酒店 | 51% | 159.3 | 65.9 | 52.58 |
| 2 | 合肥華僑城半湯 溫泉小鎮項目 | 巢湖經濟開發區 | 住宅+商業+酒店 | 51% | 34.5 | — | — |
| 3 | 華僑城重慶置地 項目 | 重慶兩江新區 | 住宅 | 49% | 44 | 61.6 | 49.72 |
| 4 | 中山禹鴻項目 | 中山火炬開發區 | 住宅 | 21% | 27.2 | 31.2 | 31.17 |

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園項目，可出租總面積約15.44萬平方米。本期內，產業園整體出租率約94.64%，繼續保持穩健，運行良好；本期內，產業園實現租賃收入約人民幣3,488.74萬元，較去年同期下降約1.84%。

股權投資與基金業務

二零二五年，中國私募股權基金行業呈現結構優化、謹慎回暖態勢。政策引導下，投資聚焦半導體、人工智能等硬科技賽道，國資與長期資金成為出資主力。市場投資節奏雖偏謹慎，但降幅明顯收窄。退出端依託全面註冊制、併購重組等實現渠道多元化，流動性持續改善。同時，行業合規監管趨嚴，投後管理與ESG能力成為核心競爭力，頭部效應加劇，行業正從規模擴張轉向高質量發展新階段。



管理層討論及分析

本集團作為華僑城集團旗下唯一的境外上市公司，基金業務立足於粵港澳大灣區及長三角經濟圈等優勢區域，以文旅+科技產業生態圈為重點投資方向，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投企業快速發展，實現多方共贏的良好生態。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團旗下管理及參與投資基金總規模約人民幣34.1億元，主動管理基金規模約人民幣13億元，旗下基金均已進入退出期。基金退出方面，本集團管理的華僑城旅文科技基金投資的易寶項目二零二五年實現全部退出，較初始投資實現約26%的投資回報率。此外，本集團旗下各投資主體通過管理及參與類基金實現現金回籠約人民幣 0.74億元。

如此前披露，本集團在代表合營企業僑恆一號投資企業(有限合夥)(「僑恆一號」)向其另一股東提出的要求履約資金償付義務和償還借款的申索，已獲有利裁決。裁決的執行受外在因素和不確定性的影響，預計不會對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

財務回顧

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣94.73億元，較二零二四年十二月三十一日總資產約人民幣115.97億元下降約18.32%；本集團資本虧絀約為人民幣12.89億元，而二零二四年十二月三十一日權益總額約人民幣11.97億元，總資產下降和出現資本虧絀的主要原因是公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約人民幣4.03億元，較二零二四年同期收入約人民幣9.67億元下降約58.32%，其中：綜合開發業務收入約人民幣4億元，較二零二四年同期收入約人民幣9.61億元下降約58.38%，主要因為合肥華僑城實業發展有限公司收入結轉較二零二四年同期下降所致以及去年同期包含了已出售的上海置地收入。



1

1 「青綠獎」2025年度可持續報告卓越獎



2

2 大灣區ESG披露優秀榜單

管理層討論及分析

於本期內，本集團毛損率約為427.82%（二零二四年：毛利率約為13.97%），較二零二四年同期下降441.79個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為-430.92%，較二零二四年同期13.69%下降444.61個百分點，主要原因為本期發生了存貨跌價損失。

於本期內，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣16.51億元，而二零二四年則為虧損約人民幣1.73億元。

綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣20.18億元（二零二四年：虧損約人民幣1.36億元），較二零二四年同期虧損增加人民幣18.82億元，主要原因為公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備。

於本期內，股權投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣3.28億元（二零二四年：虧損約人民幣1億元），較二零二四年同期增虧約人民幣2.28億元，主要原因為公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加，同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備。

於本期內，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣2.21元（二零二四年：每股基本虧損約為人民幣0.23元），較二零二四年同期每股增虧約人民幣1.98元；本期內虧損約為人民幣27.01億元（二零二四年：虧損約為人民幣2.13億元），較二零二四年同期增虧約人民幣24.88億元，主要原因為公司為增強流動性，優化資源配置，根據市場情況動態調整經營及銷售策略，積極盤活存量資產；同時，根據獨立第三方評估機構對存在減值跡象資產的評估結果確認資產減值準備；此外，公司本期錄得應佔聯合營公司的虧損同比增加。

管理層討論及分析

銷售費用及管理費用

於本期內，本集團的銷售費用約人民幣4,590萬元(二零二四年：約人民幣4,035萬元)，較二零二四年同期增加約13.75%。

於本期內，本集團的管理費用約人民幣0.45億元(二零二四年同期：約人民幣1.14億元)，較二零二四年同期減少約60.53%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣0.30億元(二零二四年：約人民幣0.82億元)，較二零二四年同期減少約63.41%，主要為集團精益管理和降本增效措施成效以及處置華僑城(上海)置地有限公司對應管理費用減少所致；股權投資及基金業務的管理費用約人民幣231萬元(二零二四年：約人民幣204萬元)，較二零二四年同期增加約13.34%，主要為人工費用根據職能變動對應由營業成本調整至管理費用所致。

利息支出

於本期內，本集團的利息支出約人民幣33,482萬元(二零二四年：約人民幣51,159萬元)，較二零二四年同期減少約34.55%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣13,193萬元(二零二四年：約人民幣17,151萬元)，較二

零二四年同期減少約23.08%，主要因為項目有息負債餘額相比二零二四年同期減少所致；股權投資及基金業務的利息支出約人民幣2,686萬元(二零二四年：約人民幣5,519萬元)，較二零二四年同期下降約51.33%，原因為平均貸款金額和平均貸款利率下降，同比分攤至分部費用也減少。

股息

經考慮本集團長遠發展及為積極參與潛在投資機會做好準備，董事會建議不派發截至本期股息(二零二四年：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣-12.89億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11.97億元)；流動資產約為人民幣64.85億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣80.60億元)；流動負債則約為人民幣39.71億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣58.04億元)。於二零二五年十二月三十一日的流動比率約為1.63，較二零二四年十二月三十一日上升0.24點(二零二四年十二月三十一日：約1.39)，為本集團本期使用營運資金償還銀行及其他貸款借款所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣3.97億元，其中無人民幣定息貸款（二零二四年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣18.51億元，其中無人民幣定息貸款）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.75%至4.75%（二零二四年十二月三十一日：年利率為2.85%至6.64%）。部分銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二五年十二月三十一日約80.27%，較二零二四年十二月三十一日的約70.63%上升約9.64%個百分點，乃由於總資產減少，主要歸因於本年新增資產減值。

本集團於二零二五年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中無港幣貸款（二零二四年十二月三十一日：約64.55%）；人民幣貸款約人民幣3.97億元，約佔100%（二零二四年十二月三十一日：約35.45%）。本集團於二零二五年十二月三十一日的現金及現金等價物中美元約佔0.16%（二零二四年十二月三十一日：約0.23%），人民幣約佔94.65%（二零二四年十二月三十一日：約94.71%），港幣約佔5.20%（二零二四年十二月三十一日：約5.06%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。本集團於本期未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受重大損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣2.01億元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4.86億元）。

僱員及酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用104名全職員工。本期員工成本約為人民幣34,896百萬元（二零二四年：約人民幣61,583百萬元）。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬。全體員工獲給予平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會定期（且不少於每年一次）審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。本公司目前並無根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第17章設有任何股份計劃。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。

本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理、誠信教育等範疇。本集團於本期內並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。

本集團整體上與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

重要事項

變更核數師

於二零二五年六月二十七日舉行的本公司股東週年大會結束時，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲選為本公司新任核數師，取代任期屆滿並於該大會退任的畢馬威會計師事務所。董事會及本公司審核委員會認為，此等輪換對於維持良好的企業管治，以及確保審核工作的獨立性及客觀性，均屬恰當。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月五日的通函。

持續關連交易

本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「合肥實業」）於二零二五年十二月三十日與華僑城物業（集團）有限公司合肥分公司（「合肥華僑城物業」）訂立長期物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業同意為合肥華僑城國際小鎮項目（包括辦公樓）的物業提供物業服務，期限為二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣5.11百萬元、人民幣5.94百萬元及人民幣5.78百萬元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年十二月三十日的公告。

管理層討論及分析

期後事項

建議透過土地收儲出售地塊

合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(本公司間接非全資附屬公司,「合肥環巢」)建議向巢湖市土地儲備中心交回位於巢湖經濟開發區的地塊。合肥實業建議向合肥市土地儲備中心交回位於合肥市經濟開發區的地塊。就上述土地收儲應付合肥環巢及合肥實業的補償費用將分別為人民幣596百萬元及人民幣1,725百萬元。倘上述各建議出售事項落實,將構成非常重大出售,並將遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。另請參閱本公司日期為二零二六年三月二十六日的公告。

二零二六年展望

儘管全球經濟在高通脹緩解和貨幣環境趨鬆的背景下表現出一定韌性,但全球增長仍持續低迷,宏觀經濟不確定性和結構性制約因素依然存在,二零二六年,預計全球經濟增長將小幅放緩。中國經濟預計在「穩中求進、高質量發展」政策導向下,持續發揮財政與貨幣協同作用,持續擴大內需、優化供給,做優增量、盤活存量,因地制宜發展新質生產力,縱深推進全國統一大市場建設,持續防範化解重點領域風險,推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

本集團將「去庫存、盤資產、防風險」為主線,致力於通過加強精細化運營與加快戰略性資產處置,優化現金流,改善財務結構,為中長期轉型發展奠定基礎。綜合開發業

務方面,本集團將銷售去化置於首要任務,以靈活的銷售策略及時應對市場變化,積極與地方政府合作爭取優惠政策,充分用足用好土地收儲、土地調規等政策機遇,通過多種形式加速存量地產項目去化,加快回籠資金。合肥華僑城國際小鎮項目及合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目將推進實施部分存量土地由政府專項債收儲工作。股權投資及基金業務方面,本集團將持續強化投後管理,緊抓註冊制深化機遇,依託IPO、併購重組等多元化路徑提升退出效率,不斷夯實「募投管退」全鏈條精細化運營能力。

二零二六年,本集團將堅持專業發展,聚焦核心領域,持續提升資產管理能力與運營效率;堅持底線思維,加快資金週轉,改善資產負債水平,嚴格管控債務風險;堅持精益管理,全面加強管理提升,強化團隊專業能力建設,在行業深度調整中積極探索業務轉型,為本集團的可持續高質量發展奠定堅實的基礎。

重大投資、重大收購及出售

除本年報所披露者外,本期內本集團無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業;以及截至本年報日期,概無已獲董事會批准的重大投資或資本資產計劃。

董事及高級管理人員

董事

執行董事

劉宇女士，46歲，為深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」，現於深圳證券交易所上市，股份代碼：000069.SZ）副總會計師及香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）董事長。劉女士於二零零三年十二月加入華僑城集團，並曾擔任華僑城股份財務部高級經理、深圳錦繡中華發展有限公司財務總監及華僑城集團財務運營部常務副總經理。劉女士於二零零三年七月畢業於中華人民共和國（「中國」）東北財經大學財政學專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國高級會計師及經濟師資格。劉女士為本公司環境、社會及管治(ESG)委員會及提名委員會主席。

王建文先生，48歲，現任深圳華僑城資本投資管理有限公司董事及總經理、香港華僑城董事及總經理職務，並擔任本公司之多家附屬公司董事、總經理等職務。王先生於二零零二年加入華僑城集團，曾擔任華僑城股份財務部高級經理、本公司財務部總監、成都天府華僑城實業發展有限公司財務總監、西安華僑城實業有限公司財務總監、華僑城西部投資有限公司副總經理、華僑城股份西部事業部副總經理、深圳華僑城資本投資管理有限公司副總經理、香港華僑城副總經理等職務。王先生於一九九九年畢業於江西財經大學審計專業，取得經濟學學士學位，並於二零零六年獲西北工業大學頒授工商管理碩士學位，擁有中國會計師資格。王先生為本公司ESG委員會成員。

祁建榮女士，55歲，為本公司副總經理，並同時擔任本公司多家附屬公司董事職位。祁女士於一九九四年七月加入華僑城集團，曾先後擔任多個職位，包括華僑城集團金融證券部和財務金融部業務主管、深圳灣大酒店財務部會計主管及酒店財務助理、深圳威尼斯睿途酒店財務及業務支持部經理及總會計師、深圳海景奧斯汀酒店副財務總監、香港華僑城財務金融部總監及深圳市鑽石毛坯交易中心有限公司副總經理、財務總監及董事會秘書。祁女士於一九九四年六月畢業於中國暨南大學國際金融專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國會計師及經濟師、高級國際財務管理師資格及國際會計師公會會員資格。祁女士為本公司ESG委員會成員。

董事及高級管理人員

非執行董事

楊國彬先生，57歲，為深圳華僑城資本投資管理有限公司董事及香港華僑城董事。楊先生於一九九一年七月加入華僑城集團，並曾擔任華僑城集團財務部副總經理、華僑城集團結算中心主任、華僑城集團財務金融部(審計部)副總經理、華僑城集團企業管理部副總監及康佳集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：SZ000016)財務總監及副總裁。楊先生於一九九一年六月畢業於中國暨南大學會計學專業，取得經濟學學士學位。彼擁有中國高級會計師資格。楊先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，64歲，於二零零七年加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政經學院會計及財務研究生文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積超過三十年豐富會計、稅務、審計及商業經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九三年黃女士自行執業，從事執業會計師工作至今。黃女士曾擔任衍生集團(國際)控股有限公司(股份代碼：6893.HK)非執行董事，永盛新材料有限公司(一家之前於聯交所主板上市但已於2024年2月7日起自願退市的公司)獨立非執行董事、審計委員會及薪酬委員會主席，中航國際控股股份有限公司(一家之前於聯交所主板上市但已於2020年4月17日起自願退市的公司)獨立非執行董事及審核委員會主席，中國瑞風新能源控股有限公司(股份代碼：0527.HK)獨立非執行董事及審核委員會主席，朝威控股有限公司(股份代碼：8059.HK)獨立非執行董事，以及同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(股份代碼：8326.HK)執行董事。黃女士為本公司的審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。

董事及高級管理人員

林誠光教授，66歲，於二零零九年加入本集團，現任香港大學經濟及工商管理學院管理及商業策略學教授。林教授以研究企業戰略、企業發展和運營管理著稱，發表過多篇關於該類主題的學術文章和案例分析文章。在加入香港大學之前，林教授曾任管理顧問及於銀行任職區域經理，在公司管治、企業戰略發展和企業融資方面有著豐富的經驗。林教授於以下聯交所主板上市公司擔任獨立非執行董事：青瓷遊戲有限公司(股份代碼：6633.HK)、均安控股有限公司(股份代碼：1559.HK)、及中國網成集團有限公司(股份代碼：1920.HK)。彼曾任雅各臣科研製藥有限公司(股份代碼：2633.HK)、盛諾集團有限公司(股份代碼：1418.HK)獨立非執行董事。林教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱永耀先生，68歲，於二零一九年加入本集團。朱先生為美國壽險管理學會會士。朱先生目前為蘇黎世人壽保險(香港)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，法國再保險(亞洲)有限公司之獨立非執行董事及風險委員會主席，大新保險有限公司獨立非執行董事以及大新金融集團有限公司(股份代碼：0440.HK)獨立非執行董事、審核委員會委員、及集團保險風險管理委員會委員。朱先生於一九八一年進入香港保險行業，並且具備豐富的管理經驗，過往曾任中銀國際英國保誠信託有限公司之董事及行政總裁，中銀集團信託人有限公司之董事，亦曾任滙豐保險(亞洲)有限公司之總監及僱員福利業務主管，以及中銀集團保險有限公司之董事。於保險行業中，朱先生目前亦擔任保險業行業培訓諮詢委員會副主席、醫院管理局公積金計劃信託人及香港保險業監管局長期業務業界諮詢委員會非官方成員。朱先生為本公司ESG委員會成員。

高級管理層

王建文先生，為本公司執行董事兼行政總裁。其簡歷載於上文。

張曉軍先生，56歲，本公司副總經理，並擔任本公司之多家附屬公司董事、總經理等職務。張先生於一九九三年加入華僑城集團，曾擔任深圳華僑城港亞控股發展有限公司總經理，自二零零七年擔任本公司副總經理。張先生畢業於株洲工學院(現名湖南工業大學)，取得工學學士學位。

祁建榮女士，為本公司執行董事兼副總經理。其簡歷載於上文。

董事及高級管理人員

成玫女士，53歲，本公司副總經理及聯席公司秘書，並擔任本公司之多家附屬公司董事、總經理等職務。成女士於二零零五年加入本公司，曾先後擔任本公司董事會秘書處副總監及總監。加入本集團前曾先後於一家旅遊集團及香港華僑城任職。成女士於一九九五年畢業於北京第二外國語學院，並取得文學學士學位。

聯席公司秘書

成玫女士於二零二三年六月二十六日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。其簡歷載於上文。

何斯敏女士於二零二三年六月二十六日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一，何女士為香港執業律師。何女士擅長企業融資，在處理香港上市公司合規事務方面擁有豐富經驗。彼現為HW Lawyers的合夥人。彼於二零零六年獲得香港大學法學學士學位，並於二零零七年獲得香港大學法學專業證書。

企業管治報告

企業及管治文化

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東整體利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，推動講求誠信的企業文化，不斷提高管理的透明度，確保及時、完整及準確披露信息。本公司深明並支持上市規則附錄C1《企業管治守則》(「企業管治守則」)下的原則，並將該等準則視為本集團企業管治實踐的基石，通常於修改後應用該等準則及確認本集團的個性。本公司亦制定了適當的政策及程序來促進及加強上述文化，並允許員工及利益相關方表達對任何涉嫌不當行為的疑慮。董事會信納本集團的戰略方向及業務模式與其文化相契合。

截至本期，本公司已遵守企業管治守則第2部分所載之適用守則條文。

董事會

董事會的責任及授權

董事會負責領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。董事會保留其決定所有與戰略、總體目標及政策、財務業績及預算、重大交易、董事委任、股本及本公司其他重大經營事項有關的重大事項。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括每月定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行企管守則第二部分守則條文第A.2條所載的企業管治職能。於本期內，董事會負責並已檢討及監察：
(a)本公司的企業管治政策及常規；(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規；(d)本公司的紀律守則及對僱員及董事適用的合規手冊；及(e)本公司遵守企管守則及本企業管治報告的披露。

企業管治報告

董事會的組成

董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如會計、財務、經濟及風險管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其他強制匯報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

於本報告日期，董事如下：

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

劉宇女士及祁建榮女士均於二零二四年六月十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二四年六月十七日起至本公司於二零二七年舉行之二零二六年股東週年大會結束為止。

王建文先生於二零二五年六月二十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二五年六月二十七日起至本公司於二零二八年舉行之二零二七年股東週年大會結束為止。

非執行董事

楊國彬先生

楊國彬先生於二零二五年六月二十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二五年六月二十七日起至本公司於二零二八年舉行之二零二七年股東週年大會結束為止。

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

黃慧玲女士及林誠光教授於二零二四年六月十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為本公司獨立非執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二四年六月十七日起至本公司於二零二七年舉行之二零二六年度股東大會完結時止。

朱永耀先生於二零二五年六月二十七日本公司召開之股東週年大會上獲重選為執行董事，並與本公司訂立服務合約，任期由二零二五年六月二十七日起至本公司於二零二八年舉行之二零二七年股東週年大會結束為止。

企業管治報告

每名獨立非執行董事均與本公司訂立為期三年的服務合約。本公司已收到彼等參照上市規則第3.13條所載標準確認各自的獨立性。黃慧玲女士已擔任本公司獨立非執行董事十九年，林誠光教授已擔任本公司獨立非執行董事十七年，朱永耀先生已擔任本公司獨立非執行董事七年。雖然黃慧玲女士及林誠光教授各自擔任獨立非執行董事超過九年，但董事會認為黃慧玲女士及林誠光教授各自為人正直，具有獨立判斷力和品格。彼等獨立於管理層，並無任何業務或其他關係或情況而可能嚴重影響彼等行使獨立判斷。本公司並不知悉彼等是否有兼任其他董事職務或與其他董事有任何重要聯繫或有任何關係而會影響彼等行使獨立判斷。考慮到上述情況以及對符合第3.13條規定的獨立性評估因素的確認，本公司認為獨立非執行董事均為獨立人士，而黃慧玲女士及林誠光教授的獨立性不受彼等於本公司任職的年期的影響。

各董事之履歷載於本報告的第17頁至第19頁。有關重選董事的資料載於與本年報同日刊發的本公司通函內。

於本期內，獨立非執行董事佔董事會至少三分之一人數，符合上市規則第3.10(1)條及第3.10(A)條的規定；而於本期內，至少有一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，符合根據上市規則第3.10(2)條的規定。

本公司已設立提名委員會。提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。主席、行政總裁及其他董事之間不存在任何未在本年報中披露的財務、業務、親屬關係或其他重大／相關關係。

主席及行政總裁

為促進管理之獨立性、問責性及權責的清晰劃分，本公司的主席與行政總裁職位分別由不同人士擔任。主席監管統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

企業管治報告

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任、重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選以供於股東週年大會上批准，以填補因有董事卸任帶來的空缺。選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、背景以及是否有足夠時間履行董事的職責等因素。

根據本公司的組織章程大綱及細則(「章程細則」)，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)應輪值退任，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值退任，退任董事有資格重選。

董事會會議及程序

於本期內，董事會舉行9次會議。

董事會有確立的會議程序。董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其他參考文檔亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其他委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有董事會成員供其提供意見或作紀錄之用，而董事可查閱該等會議記錄。

企業管治報告

董事出席會議

於本期內，董事出席本公司董事會會議、董事會委員會會議及股東大會情況如下：

| 董事姓名 | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | ESG委員會 | 股東大會 |
|----------------|-----|-------|-------|-------|--------|------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 劉宇 | 9/9 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 1/1 | 1/1 |
| 王建文 | 9/9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 祁建榮 | 9/9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 楊國彬 | 9/9 | 2/2 | 1/1 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 黃慧玲 | 9/9 | 2/2 | 1/1 | 2/2 | 不適用 | 1/1 |
| 林誠光 | 9/9 | 2/2 | 1/1 | 2/2 | 不適用 | 1/1 |
| 朱永耀 | 9/9 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |

附註：

- 於上表中，出席情況參照了於本期董事任職期間舉行的會議次數。

董事專業發展

董事培訓屬持續過程。於本期內，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新數據，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用的監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。新董事均獲提供必要的入職培訓及數據，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

本公司亦不時為董事及管理成員組織培訓課，課程涵蓋企業管治新規等議題。

企業管治報告

於本期內，本公司所有董事參與持續專業培訓。本期內董事完成的培訓已全面涵蓋董事會及董事職責、上市規則及香港法律合規、企業管治及ESG、風險管理及內部監控、行業及業務最新發展五個主題。所有董事的培訓記錄均已載入本公司備存的董事培訓登記冊內，並適時更新。本期內，董事參與總計142.5小時的持續專業發展培訓，培訓詳情載列如下。

單位：小時

| | 參加本集團 提供的培訓 ² | 參加外部培訓 ³ | 自學 ⁴ | 合計 |
|----------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|------|
| 執行董事 | | | | |
| 劉宇 | 16.5小時 主題A、B、C、D | / | 5.5小時 主題E | 22 |
| 王建文 | 16.5小時 主題A、B、C、D | / | 5.5小時 主題E | 22 |
| 祁建榮 | 16.5小時 主題A、B、C、D | / | 5.5小時 主題E | 22 |
| 非執行董事 | | | | |
| 楊國彬 | 16.5小時 主題A、B、C、D | / | 5.5小時 主題E | 22 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 黃慧玲 | 1小時 主題A、C | 1.5小時 主題C | 16小時 主題B、C、D、E | 18.5 |
| 林誠光 | 1小時 主題A、C | / | 16小時 主題B、C、D、E | 17 |
| 朱永耀 | 1小時 主題A、C | 2小時 主題A、C | 16小時 主題B、C、D、E | 19 |

附註：

- 持續專業發展的主題：
 - 董事會、其各委員會及董事的角色、職能與責任，以及董事會效率；
 - 香港法律及上市規則所訂明的發行人的義務及董事的職責，以及與履行該等義務及職責相關的主要法律及監管發展（包括上市規則的更新）；
 - 企業管治及ESG事宜（包括與本集團及其業務相關的可持續發展或氣候相關風險及機遇的發展）；
 - 審計、風險管理及內部控制；以及
 - 行業特定發展、業務趨勢及策略。
- 參加本集團提供的培訓包括以參與者身份出席由本集團主辦或合辦的活動，以及出席由本集團組織、或由本集團的外部顧問或法律顧問提供的內部培訓；
- 參加外部培訓包括以參與者身份出席由專業、行業、商業或其他外部機構或實體舉辦的簡報會、講習班、研討會及會議；
- 自學包括進行自主學習及研究（例如，閱讀研究報告、期刊及其他自學材料）。

各董事已確認並已提供其於2025年按上市規則第3.09F條、第3.09G條及（適用於首次擔任董事者）第3.09H條的規定參與持續專業發展活動的紀錄。

企業管治報告

董事會委員會

董事會已成立以下委員會：

審核委員會

截至二零二五年十二月三十一日，審核委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士(主席)及林誠光教授，及一名非執行董事楊國彬先生。

審核委員會主要角色及職能包括：

- (a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；
- (b) 審議風險管理及內部監控系統及監察內部審核部門之工作；
- (c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(如有)；
- (d) 審閱財務報表及向董事會報告任何重大財務申報判斷；
- (e) 與外聘核數師討論在審核中出現的問題或存疑，以及外聘核數師希望討論的其他事宜；及
- (f) 審閱外聘核數師致管理層的函件，確保適時收到董事會的回應。

審核委員會於本期內舉行二次會議，審核委員會進行的主要工作包括：

1. 審議截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審計財務業績及報告，以及截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績及報告；
2. 審議本公司內部監控及風險管理(包括內部審核部門報告)、審議本公司內部審核職能的成效；及
3. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

審核委員會已審閱本公司本期的年度業績及本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

截至二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會共有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃慧玲女士(主席)及林誠光教授，及一名非執行董事楊國彬先生。

薪酬委員會主要角色及職能包括：

- (a) 就其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢董事會主席及／或最高行政人員；
- (b) 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (c) 獲董事會授權，釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 檢討及批准應向執行董事及高級管理人員支付與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償與合約條款一致或屬公平合理；及
- (e) 審閱及／或批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會於本期內舉行一次會議，薪酬委員會進行的主要工作包括：

- 1. 釐定／建議董事及高級管理層的薪酬待遇；
- 2. 審議及評估執行董事及高級管理層的績效及服務合同，審議及討論本公司薪酬政策及架構、估值及績效考核制度；
- 3. 聽取薪酬和考核體系優化方向的匯報；及
- 4. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

企業管治報告

提名委員會

截至二零二五年十二月三十一日，提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事劉宇女士(主席)，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。

董事會設有多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育背景、專業資格、技能、知識、經驗、法律及證券交易所規定的其他資料(如適用)、及／或董事會可不時認為相關的其他因素。

本公司深信具備多元化董事會所帶來的種種裨益，以提升董事會的整體有效性，從而提高股東價值。目前，董事會由四位男性董事及三位女性董事組成，本公司高級管理人員(包括執行董事)中半數為女性。本公司認為，目前的董事會組成反映出一種適合於本公司業務發展要求及有效領導的技能、經驗和專業知識之間的平衡。所有執行董事(包括男性和女性)均於本公司所處行業擁有豐富經驗，而非執行董事(包括獨立非執行董事)於業務管理、財務及會計等多元化領域擁有專業知識和豐富經驗，涵蓋不同性別和年齡組別。由於其他高級管理人員的貢獻，現時架構為考慮來自不同多元化範疇的意見提供了有效的渠道，確保董事會的獨立性及客觀性。董事會及各委員會之架構平衡，結合非執行董事之固定袍金薪酬結構、衝突管理機制、向全體董事透明且及時分發數據以及向全體董事提供專業意見的渠道之可獲得性，確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。該機制於本期內仍然有效。

本集團設有員工多元化政策，此政策旨在闡明本集團在員工(包括高級管理人員)多元化方面的做法。本集團致力於推動員工多元化，尊重員工多樣性(包括但不限於性別、年齡、家庭狀況、民族、種族、宗教、性取向、性別身份)，重視員工及其他利益相關方的不同觀點，在僱傭決策中遵守適用的平等機會相關法律及良好管理慣例，通過培訓提升員工的多元及包容性意識，並為員工提供反饋工作環境相關問題的機制(包括申訴程序及舉報渠道)。本公司不時監督及審查該政策的實施情況(包括設定的可量化及／或具體的多元化目標)，以確保其適用性及相關性。本集團具備就性別而言相當均衡的員工隊伍。截至二零二五年十二月三十一日，在104名全職僱員(包括高級管理人員)中，女性約佔46%。有關本集團按性別劃分的員工及其他僱員及勞工常規之詳情載於ESG報告。

企業管治報告

董事會認為董事會及本集團的整體員工隊伍就性別而言是多元化的，並試圖於董事會及高級管理人員層面以及整體員工隊伍層面上繼續保持現時性別多元化之平衡。本公司亦會不時檢討其董事會成員多元化政策和員工多元化政策（包括性別多元化）並重新審視其上述性別多元化目標，以促進其董事會成員多元化政策和員工多元化政策的實施及提升董事會的整體有效性。為支持不同層面的多元化，本集團正透過僱員網絡、僱傭及招聘慣例以及針對所有僱員的意識提升宣傳及培訓來提升多元化意識。

董事會亦參考企管守則的原則採納董事提名政策（「提名政策」），該守則為提名委員會制定標準及程序，以物色及考慮具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就根據制定的標準選拔提名人士及向董事會提供意見。董事會最終應負責選拔及委任新任董事。

董事會透過向提名委員會授權，盡最大的努力確保獲委任進入董事會的董事具備對本集團業務而言至關重要的有關技能、經驗及多元化範疇，使董事會能作出合理及深思熟慮的決定。

提名過程

提名委員會收到委任新董事的提案時，須(i)參考提名政策所載之選拔標準評估候選人，以釐定候選人是否合資格擔任董事；(ii)倘有一名以上適宜候選人，則按本公司需求及每名候選人的優點進行排名；及(iii)就委任合適人選擔任董事（如適用）向董事會提供意見。

符合資格的退任董事並願意膺選連任時，提名委員會須(i)審閱退任董事的整體貢獻及服務，以及其表現及參與程度；(ii)評估該退任董事是否符合提名政策所載之選拔標準；及(iii)倘認為適當向董事會提出意見，董事會可進而就投票方向向股東提供建議。

企業管治報告

選拔標準

候選人將參考本公司的提名政策及董事會成員多元化政策被評估，客觀的標準包括其(i)品格(就其誠信、廉潔、動機或聲譽而言)，(ii)優點(就其資格(包括專業資格)、技能、知識、成就及與本公司業務及策略相關的經驗，以及多樣性)，(iii)專長，(iv)適當履行其職責的承諾及資源(包括時間)；及(v)(對於獨立非執行董事候選人)其獨立性。

董事會須定期或按要求審閱及重新評估提名政策及其有效性。

提名委員會主要角色及職能包括：

- (a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 檢討公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
- (c) 協助編製董事會技能表；
- (d) 評審董事履行職責所投入的時間；
- (e) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (f) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (g) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會於本期內舉行了二次會議，提名委員會進行的主要工作包括：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
2. 檢討並修訂公司的董事會成員多元化政策及該政策所制定的目標的執行進度；
3. 檢討並修訂提名委員會職權範圍；
4. 制定員工多元化政策；
5. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；
6. 檢討董事會成員的重選，並向董事會提供意見；及
7. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

董事投入的時間

提名委員會審視並評核了每名董事於二零二五年內為董事會投入的時間及精力，以及履行職責的能力。提名委員會認為各董事二零二五年內均付出了足夠時間及精力，積極參與會議並貢獻專業見解，其經驗與能力契合公司治理需求。各位董事均展現出良好的履職成效、專業的判斷力以及勤勉盡責的職業態度，為公司治理體系的有效運行提供了堅實保障。

當中提名委員會考量了以下方面：

- 「董事及高級管理人員」中所載董事的簡歷；
- 「企業管治報告」中「董事出席會議」一節所載報告期內每名董事出席本公司董事會及委員會會議；
- 「企業管治報告」中「董事專業發展」一節所載報告期內每名董事的培訓記錄；
- 「董事會報告」中「董事會的技能與經驗」一節所載董事技能列表中概列的董事會技能及經驗；及
- 每名董事在本公司擔任的角色及職位，以及在其他外部公司或組織擔任董事或職位及／或其他重要工作。

企業管治報告

董事會的技能及經驗

董事會確保其整體及各成員均具備有效管治本集團、並對管理層進行有效督導及質詢所需的才能、知識、專長及經驗。目前，董事會成員擁有廣泛的行業背景，並在戰略發展、公司治理、風險管理和可持續發展等關鍵領域積累了深厚的專業經驗。董事會核心技能矩陣(詳述董事會所具備的各項技能及專業知識，這些能力及專業知識與本公司的戰略、治理及業務最為相關，以便董事會有效地履行其職責，實現本公司的戰略目標，並推動本集團邁向可持續且均衡的發展之路)具體如下表。

| 技能領域 | 描述 | 重要性 | | 取長補短／增添技能的計劃 |
|---------------|--------------------------------------|-----|-----|--------------|
| | | (註) | 充足性 | |
| 核心治理能力 | | | | |
| 1.1 策略 | 識別戰略機會及威脅的能力，同時又能制定及實施計劃以實現企業目標 | E | 充足 | |
| 1.2 領導能力 | 領導企業團隊及實施計劃及政策的能力 | E | 充足 | |
| 1.3 企業管治 | 監督公司治理有效性，確保董事會運作、內控審查及股東權益保障等關鍵職能履行 | E | 充足 | |
| 知識及技能 | | | | |
| 2.1 行業知識及經驗 | 熟悉公司的日常業務運作、市場發展、競爭對手、技術及創新 | E | 充足 | |
| 2.2 財務知識／商業觸覺 | 能閱讀並理解公司賬目、財務資料及財務匯報要求 | E | 充足 | |

企業管治報告

| 技能領域 | 描述 | 重要性 (註) | 充足性 | 取長補短／增添技能的計劃 |
|------------------|------------------------------------|------------|-----|--|
| 2.3 資本市場知識 | 理解資本市場環境，並監督公司相關運作符合上市規則及監管要求 | E | 部分 | 董事會將持續優化相關履職能力。 計劃：1、對資本市場動態與監管要求保持持續學習；2、在此基礎上，不斷優化相關重大決策的監督與指導機制。 |
| 2.4 風險管理及合規 | 具備實施、管理或監督涉及法律與監管合規的風險管理及內部監控系統的能力 | E | 充足 | |
| 2.5 新興議題(如人工智能) | 了解及對新興議題的認知，確保公司具備前瞻性思維 | F | 部分 | 董事會對此技能的認識正在積累中。 計劃：1.邀請外部專家新興議題進行培訓；2.鼓勵董事關注並研究相關議題對公司業務的潛在影響。 |
| 2.6 資歷 | 在會計／金融、經濟／商業、法律等相關領域的正式資格 | E | 充足 | |
| 多元化 | | | | |
| 3.1 多元化(如年齡、性別等) | 在年齡、性別、文化背景等方面對董事會多元化的貢獻 | E | 充足 | |

企業管治報告

| 技能領域 | 描述 | 重要性 (註) | 充足性 | 取長補短／增添技能的計劃 |
|----------------|-------------------------------------|------------|-----|--|
| 可持續發展 | | | | |
| 4.1 ESG與氣候風險管理 | 制定、監督ESG戰略及目標，並識別、評估與管理氣候相關風險和機遇的能力 | E | 部分 | 董事會將持續關注該領域的實踐。 計劃：1、探索將ESG及氣候風險更有效地融入既有管理流程的路徑；2、持續優化ESG相關數據管理與披露實踐。 |

註：

「E」=董事會目前必須具備的技能

「F」=日後／因應預期情況應增添的新技能

A/D=非必要的技能，但如有則更佳或更理想

環境、社會及管治(ESG)委員會

截至二零二五年十二月三十一日，ESG委員會共有四名成員，包括三名執行董事劉宇女士(主席)、王建文先生、祁建榮女士及一名獨立非執行董事朱永耀先生。

ESG委員會主要角色及職能包括：

- (a) 制定、檢討本集團的ESG策略、願景、原則及政策；落實本集團的ESG策略及措施；
- (b) 審視及確定本集團ESG管理架構及優化機制運行方案，檢討本集團ESG管理架構、政策情況，並就本集團ESG管理架構向董事會提供建議；
- (c) 審視本集團自身業務運營涉及的ESG重大性議題，識別ESG風險及機遇(包括但不限於氣候相關風險與機遇，包括物理風險及轉型風險)，定期審視ESG重大議題判定，並檢討本集團ESG風險的管控；
- (d) 密切關注氣候相關發展；持續評估、識別和披露與氣候相關的風險和機會；
- (e) 監督與利益相關方的溝通過程，確保設有相關政策有效促進本集團與利益相關方之間的關係，並確認利益相關方溝通結果；

企業管治報告

- (f) 監督將ESG原則納入業務決策流程中；
- (g) 監督本集團ESG表現符合監管機構以及投資者要求，並向董事會提出建議；
- (h) 制定、確認本集團ESG策略及目標(包括但不限於應對氣候變化的策略與目標)，及相應的實施規則與成效，定期檢討此等策略、其推行、目標達成進度及其與本集團業務的關聯性，並匯報董事會，確認提升表現所需採取相關行動計劃與措施；
- (i) 確保本公司有關ESG的披露符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則相關披露要求、及其他適用於本公司的規定，確認本公司ESG報告及ESG數據分析結果、檢視報告過程所產生的任何重大事項，並匯報董事會；
- (j) 向董事會匯報ESG治理相關事宜，確認出具「董事會ESG聲明」。

ESG委員會於本期內舉行了一次會議，ESG委員會進行的主要工作包括：

1. 審閱二零二四年度ESG報告；
2. 審閱設定的可持續發展目標以及評定達成的程度；
3. 審閱並確認本公司董事會ESG聲明內容；及
4. 上市規則(包括企管守則)及職權範圍規定的其他職責。

企業管治報告

風險管理及內部監控

公司管理層高度重視全面風險管理工作，認為公司面對的挑戰在於有效識別及管理風險，以管理、遏制、轉移、避免或審慎接納相關風險，而健全有效的風險管理和內部監控系統對保障股東投資、守護公司資產及達成公司的戰略目標至關重要。

董事會對公司業務建立並維持適當、有效的風險管理及內部控制體系承擔最終責任，並對該體系的運行情況實施持續監督。為此，董事會確保公司設有持續風險管理程序及框架，用以識別、評估及管理公司所面臨的重大風險，覆蓋財務監控、運作監控及合規監控等關鍵領域，以促進公司可持續長遠發展。董事會確認，良好的風險管理系統及內部監控制度旨在管理風險而非消除所有風險，已制定的系統及程序並不能完全排除不可預測風險及不可控制事件（例如自然災害或判斷失誤）等因素的影響。

董事會已完成本年度對風險管理及內部監控系統有效性的檢討，認為公司風險管理及內部監控系統適當且有效。公司自上市以來未發生資本市場重大風險事故，報告期內公司未曾發生重大監控失誤或存在重大監控弱項、未對本公司財務信息的真實性、準確性、公允性構成重大影響。

公司內部監控及風險管理職能由相關職能部門分工負責並獨立運作。根據公司各部門職能調整情況，在企業管理部設置審計崗，負責內審職能，該崗位獨立於公司其他崗位，按照制定的年度審計計劃對下屬公司開展專項審計，直接向審核委員會匯報，並向管理層報備；同時在審計報告中就下屬企業存在的問題提出意見和建議，並下發給下屬企業要求其限期整改。法律合規部負責統籌風險管理、合規管理，通過檢視風險管理制度、流程及執行情況，持續監控內部監控運作成效。

此外，法律合規部每年向審核委員會提交年度全面風險管理報告及中期匯報。全面風險管理報告綜合匯報公司和下屬公司風險管理制度的健全性、執行的有效性，匯報戰略、財務、法律及合規、市場及運營的內外部風險評估結果，評估出有可能對公司構成重大影響的主要風險，並針對上述風險啟動重大風險管理策略和解決方案的監督改進機制；中期匯報體現公司業務的標準化操作流程、法律合規部對內部監控的管理情況，並針對新業務與新情況，督導制定新制度與新流程，持續提升風險管控水平。現有內部監控及風險管理措施能夠有效識別、管理主要風險，並持續優化資源配置與管控機制，為董事會及審核委員會評核內部監控及風險管理有效性提供充分依據。

企業管治報告

三道防線

結合本集團業務實際，嚴格遵循香港聯合交易所對上市發行人的風險管理監管要求，本公司已經建立健全風險管理組織體系，搭建涵蓋全面風險管理決策與監控、全面風險管理措施實施及全面風險管理評估的三道防線。

本集團風險管理及內部監控體系，整體嚴格以「三道防線」管控模式為核心指引：

第一道防線 — 全面風險管理措施實施防線

公司各職能部門、下屬企業、專項聯合作小組、「風險管理員」體系，構成全面風險管理措施實施的第一道防線。主要負責對全面風險管理及內部控制制度與事項的實施與執行工作，嚴格執行日常風險管理措施；負責組織公司各部門和下屬企業對各自業務風險管理情況的識別與評估工作；對重大風險事項實施管理策略和解決方案，及時上報相關風險事項。

第二道防線 — 全面風險管理評估防線

公司法律合規部和企業管理部作為全面風險管理組織的第二道防線，主要負責通過風險管理、法務管理、內部審計以及內部控制等方式對全面風險管理措施執行情況及質量、風險應對措施的持續有效性進行監督與評估，並出具監督、評價、審計等報告。

第三道防線 — 全面風險管理決策與監控防線

全面風險管理決策與監控防線作為公司全面風險管理組織體系的第三道防線，以董事會、管理層組成。公司董事會、管理層作為全面風險管理決策與監控機構，主要職責包括：批准公司的風險管理組織架構及職責方案；批准公司風險管理政策、風險管理措施、重大風險解決方案；負責監控全面風險管理制度、內部控制評價制度的建設與執行情況。

重大風險管理程序

為健全對重大風險常態化監控與管控機制，充分發揮公司風險管理組織體系三道防線效能，本公司每年都會由法律合規部牽頭，統籌各職能部門及下屬企業全面開展年度風險評估工作。

企業管治報告

根據內部風險管理制度規定並結合公司經營管理實際，公司圍繞戰略風險、財務風險、運營風險、法律與合規風險等四大維度，聚焦各類核心風險領域實施系統性風險排查，全面識別、審慎評估各類風險因子，通過定性與定量相結合的評估標準，精準界定重大潛在風險事項。公司對年度風險評估結果及已識別重大風險實行全流程閉環管控，建立重大風險應對策略與處置方案的督導、復盤及優化機制，逐項制定專項應對措施並持續跟蹤落地執行，從源頭防範化解風險隱患，堅決遏制重大風險事件發生。

防線措施手段：

統籌組織各職能部門骨幹人員，常態化開展內控自評與全面風險管理專項宣貫培訓。要求各相關部門及人員嚴格依據《華僑城集團有限公司風險管理與內部控制手冊》與《華僑城風險字典》，緊密結合自身業務實際，扎實落地風險評估全流程工作，保障風險識別、評級研判及應對措施科學合規、落地有效。

為持續強化全員風控合規意識，公司積極探索內部控制體系建設創新路徑：一是依託「傳、幫、帶」實操賦能模式，搭建風控人員系統化培養體系，並在課程規劃、培訓預算層面給予充分保障；二是建立風險管理員工作機制，在公司各職能部門及下屬企業，擇優選聘在崗三年及以上、業務功底扎實的骨幹員工擔任風險管理員，重點覆蓋財會、內審、信息披露等關鍵崗位，壓實一線日常風險監控職責，相關人員由風險管理部門實行統一管理、集中培訓、常態化督導。

內幕消息制度

本公司已制定內幕消息政策，規管內幕消息的保密以及適時和適當地發放本集團的內幕資料。內幕消息政策包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定匯報及披露方式；及
- 指定人士為發言人，響應外界查詢。

於本期內，董事會已透過審核委員會檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效，並認為風險管理及內部監控制度為充分有效，且本集團已遵守企業管治守則有關風險管理及內部控制之守則條文。

企業管治報告

主要風險

本集團的業績及業務運營受多個因素的影響，集團集中解決以下主要風險。

| 風險類別 | 說明 | 二零二六年主要風險及監控措施 | |
|------------|--|--|--|
| | | 主要監控措施 | 原因產生自 |
| 綜合開發業務運營風險 | 市場需求處於平穩調整階段，對綜合開發業務銷售去化、租賃運營質效提出更高要求。2026年市場競爭日趨精細化，公司綜合開發業務需緊跟高質量發展導向、精準適配市場需求，需突破提質增效的發展關口。 | <p>(1) 強化綜合開發類項目運營管控，嚴格履行股東管理職責，對項目資金儲備、使用進度、開發建設節點及銷售租賃情況實施常態化跟蹤監測；結合市場形勢靈活優化定價機制與營銷策略，多措并举提升項目去化效率與運營效益。</p> <p>(2) 系統梳理業務發展過程中可能存在的資源錯配、策略偏差等各類風險隱患，構建科學完備的風險評估體系，實施動態監測，精準識別潛在風險節點，健全風險快速響應與處置機制，保障綜合開發業務平穩有序推進。</p> | 市場預期處於穩步修復期，置業及租賃需求釋放節奏趨於平緩；市場供需結構處於優化調整階段，綜合開發業務需加快提質升級，進一步夯實經營根基。 |
| 債務風險 | 2026年公司需兌付銀行到期借款，目前公司債務兌付與資產盤活回款存在時間錯配，形成短期資金兌付壓力，需大股東提供階段性資金支持。 | <p>(1) 強化資金統籌與還款保障，提前做好資金規劃，制定專項還款計劃，多渠道籌措資金，確保到期債務按期足額兌付，守住不發生違約的底線。</p> <p>(2) 加快存量資產盤活與項目回款進度，積極爭取股東借款等支持，多渠道籌措償債資金，優化債務結構，從源頭緩釋償債壓力，有效防範和化解債務風險。</p> | 受市場環境階段性調整影響，金融機構信貸投放節奏趨於穩健，公司到期借款續貸安排需重新統籌。公司經營效益處於修復提升期，新增授信拓展需持續發力，資產盤活回款節奏與債務兌付節點需進一步精準銜接。 |

企業管治報告

二零二六年主要風險及監控措施

| 風險類別 | 說明 | 主要監控措施 | 原因產生自 |
|----------|---|--|---|
| 人力資源管理風險 | 2026年公司戰略轉型與組織架構調整持續深化，精益管理對人員結構、復用率及人工成本提出更高要求，核心業務拓展導致專業資產管理人才缺口擴大、人才適配不足，可能引發勞動爭議增加、關鍵崗位招聘難且成本高、培訓效果不佳、核心人才流失影響業務連續性等問題。 | <p>(1) 築牢用工合規與人才引育基礎，完善人事管理全流程規範；建立用工風險預判機制，提升人力團隊專業能力；深化人才引進與渠道拓展，建強核心人才儲備庫，構建适配戰略的培訓體系並強化效果評估。</p> <p>(2) 健全激勵與留存機制，穩定核心隊伍：優化市場化薪酬與績效激勵體系，暢通核心崗位職業發展通道；加強企業文化與團隊建設，常態化開展談心談話，全方位穩定關鍵人才隊伍。</p> | 人員優化敏感環節用工合規把控不到位易引發勞動爭議；專業資產管理人才市場供需失衡、行業競爭激烈推高招聘成本；培訓體系未緊跟公司新戰略，課程針對性不強且缺乏效果評估轉化機制；戰略轉型期激勵機制與人才發展通道未同步優化，核心人才留存壓力大。 |
| 糾紛案件處理風險 | 近年來，公司時有發生通過訴訟、仲裁等司法或准司法途徑解決的各類糾紛案件，個別糾紛案件在事實認定、責任劃分、執行落地等方面存在難度，對公司合規管理、運營穩定及戰略執行等方面提出更高管控要求。 | <p>(1) 健全風險預警機制。加強對合作方及被投企業信用評級與動態跟蹤體系，及時識別違約及糾紛隱患，靠前溝通協商，實現風險早發現、早處置。</p> <p>(2) 規範糾紛專業處置。組建專業處置團隊或引入外部律所支持，優化標準化處置流程，優先採用非訴方式化解爭議，必要時依法維權，提升處置效能。</p> <p>(3) 夯實源頭防控基礎。完善合作協議關鍵條款，細化權責分配與爭議解決約定；常態化開展合規培訓，強化崗位風險防控意識，從前端減少糾紛發生。</p> | 市場環境處於平穩調整期，合作方、被投企業及關聯方經營處於優化修復階段，部分項目進入退出期，無法如期退出增加了訴訟案件數量；合作方對合同履行歧義導致糾紛隱患增加。 |

企業管治報告

二零二六年主要風險及監控措施

| 風險類別 | 說明 | 主要監控措施 | 原因產生自 |
|----------------|--|--|--|
| 資產盤活項目 輿情風險 | 資產盤活項目推進過程中，可能引發媒體或公眾對公司相關情況的負面解讀與不當揣測。同時，原資產使用方、合作商戶等可能就其訴求與不滿通過自媒體、投訴平台發聲，甚至引發集體維權言論擴散，誘發負面輿情。 | <p>(1) 健全公開溝通機制，主動化解矛盾分歧。提前梳理項目核心信息並通過官方渠道公開，及時回應公眾熱點質疑；建立調研協商機制，主動對接利益相關方，傾聽並妥善處置訴求，全程留存記錄，防止矛盾積累。</p> <p>(2) 強化合規風險防控，完善輿情應對體系。項目啟動前全面開展合規審核；完善手續、排查風險，從源頭規避輿情隱患；建立常態化輿情監測預警機制，制定應對預案與標準化話術，快速處置負面輿情，防止擴散蔓延。</p> | 可能存在前期對原資產使用方等利益相關方的合理訴求預判不足，溝通機制不完善、協商處置不到位，致使矛盾積累並通過輿情渠道集中爆發。加之自媒體時代信息傳播具有速度快、裂變式擴散的特點，負面言論極易被快速轉發傳播，同時部分平台內容審核機制缺失，虛假信息極易滋生蔓延、發酵升級。 |

企業管治報告

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至本期之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作有效溝通，適時刊發其年度業績。

核數師之責任載於第60至第62頁獨立核數師報告。通過審核委員會，董事會已審查本集團內部監控系統的持續有效性，涵蓋重大監控，包括財務、營運及合規監控。評估考慮了(其中包括)系統、其實施情況及有效性、管理層對風險的持續監控、重大風險的性質及程度以及自上一一年以來的變化、本期內發現的事件／弱點、資源的充足性及負責人員的背景。審核委員會認為已建立必要及充分的機制，並正在實施。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統於本期內及直至本年報日期屬有效及足夠。

董事及高級管理人員薪酬

董事及高級管理層的薪酬乃根據本公司的薪酬政策釐定，該政策考慮了各種因素，如個別人員於本集團擔任的職務及職責、其資歷及經驗、當時的市場狀況以及本公司的業績及個人表現。執行董事及高級管理人員享有酌情花紅、其他福利、獎勵及津貼(如適用)。

於本期，本集團向董事支付的酬金情況載於綜合財務報表附註7。概無董事於本期內放棄或同意放棄收取任何酬金。以下為高級管理團隊成員(包括王建文先生及祁建榮女士)於本期的薪酬情況：

| | 高級管理層人數 |
|---------------------------|---------|
| 人民幣0元至人民幣500,000元 | 3 |
| 人民幣500,001元至人民幣1,000,000元 | 1 |

企業管治報告

證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事已確認於本期內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

由於其職務而可能掌握有關本公司及股份的內幕消息的高級管理層及員工已獲提供不遜於標準守則有關本公司證券交易的指引。

公司秘書

本公司公司秘書在協助董事會方面擔當重要角色。全體董事均可向公司秘書獲取意見，以確保董事會／委員會的會議程序及相關法律規定得到遵守，並通過安排專業培訓、監管更新及建議，促進董事了解其作為上市公司董事的法律及其他職責。公司秘書協助董事會落實及加強公司管治常規。

成玫女士(本公司副總經理及僱員)及何斯敏女士(香港執業律師，符合上市規則第3.28及8.17條的規定)自二零二三年六月二十六日起成為聯席公司秘書。有關彼等及聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條規定的更多詳情，載於本公司日期為二零二三年六月二十六日的公告。何女士於本公司的主要公司聯絡人為成女士。

於本期內，聯席公司秘書各自已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

畢馬威會計師事務所於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會結束時屆滿退任。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)自二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會起獲委任為本公司之核數師，任期至下屆股東週年大會。隨後，外聘核數師將退任，並根據章程細則在股東週年大會上提議選舉／重選核數師。

於本期內，本集團支付外聘核數師立信德豪的審核服務之費用為約人民幣251萬元。

核數師對本公司股東責任載於本年報第60至第62頁的獨立核數師報告。

企業管治報告

與股東及投資者之溝通

本公司十分注重與股東及投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通渠道，如召開股東大會、業績說明會、新聞發佈會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫，與指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，了解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站 (www.oct-asia.com)及時了解本集團的最新信息及業務發展狀況。

股東參與

董事會及高層管理人員確認本公司須保障股東整體利益的責任。本公司優先確保股東及投資者及時了解公司狀況。本公司制定了股東溝通政策，旨在讓股東平等、及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的數據，從而使股東能夠以知情的方式行使其權利，並設置了聯繫電話、網站、電子郵箱、公眾號等投資者溝通渠道，與股東及投資者積極互動。本公司深信，與股東保持良好有效之溝通，有助於促進彼等對本集團業務表現及策略的了解。本公司定期向股東提供財務報告及公告，並通過本公司網站 (www.oct-asia.com)發佈有關其業務一般數據的最新消息及新聞稿。

本公司的股東大會提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通，歡迎股東於股東大會上或通過下頁所載的程序經公司秘書就本集團的表現及未來發展方向提出問題。

二零二五年，本公司共召開一次業績說明會，一次股東大會，並不定期組織投資者交流會，與股東、投資者及分析師保持緊密溝通，交流主題包括但不限於本公司業務最新概況、財務狀況及未來發展方向。

董事會審閱了本公司於二零二五年的股東及投資者互動及溝通活動，並滿意股東溝通政策的實施情況及成效。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會及提名候選董事之方式

根據章程細則第64條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有相當於不少於本公司股東大會上十分之一投票權(按每股一票基準計算)的本公司股本中的股份的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項或決議案。該大會須於提出該提議後2個月內舉行。倘於遞交要求之21日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據章程細則第113條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)將至少七日。本公司公司章程規定的提交通知期限須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：董事會秘書處
華僑城(亞洲)控股有限公司
香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室
電郵：ir-asia@chinaoct.com

股東的查詢及關注事項會提交予董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)進行處理，以便回覆股東的提問。

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及香港主要業務經營地點分別為Ocorian Trust (Cayman) Limited, Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍海港城港威大廈保誠保險大廈21樓2103室。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團於本期內主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。

公司條例(香港法例第622章)附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第5至16頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，包括對財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃、僱員政策及期後事項等。對本集團的主要風險的概述載於本年報第21至46頁的「企業管治報告」中。此討論構成「董事會報告」一部份。

業績及分配

本集團於本期內的業績載於本年報第63頁的綜合損益表。

董事會已採納股息政策(「股息政策」)以提高本公司分派股息之透明度，並促進股東及潛在投資者作出知情投資決策。本公司無法擔保或保證任何金額之股息將在任何特定時間內宣派或分派，且本公司並無預定派息比率。股息之宣派、派發及形式由董事會全權酌情決定，而將宣派的末期股息須待股東、章程細則、開曼群島之法例、任何其他適用法律法規以及本股息政策之條文批准後，方告作實。

釐定股息水平時，董事會將考慮的因素包括(但不限於)：1.可分派溢利；2.盈利；3.目前財務狀況；4.資金需求及支出計劃；5.過往財務表現；6.過往及預計現金流量；7.業務狀況及戰略；8.未來營運及盈利能力；9.股東利益；10.對股息支付之限制(包括合約限制，如任何融資協議內訂明的限制)。根據有關法律法規及章程細則並參考相關因素後，除年度分派外，本公司亦可能分派中期股息、特別股息及／或董事會認為適當的任何分派。董事會將不時審閱股息政策。

董事經考慮本集團的長遠發展，並為積極把握潛在的投資機會做好準備，建議暫不向本公司股份持有人派發截至二零二五年十二月三十一日年度末期股息。本期內，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。董事會於本期間所作出的所有股息決策，均根據股息政策作出。

董事會報告

二零二六年，本集團將繼續秉承長期主義，堅定信心，保持戰略定力，深化業務轉型，持續提升資產運營效率；進一步優化風險管控體系，築牢現金流安全防線；加強團隊專業能力建設，提升專業素養，激發組織內生動力，為提升股東回報創造更多有利條件。

財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務表現及本集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況載於綜合財務報表。

股東週年大會

有關股東週年大會將進行之事務及暫停辦理股份過戶登記手續以確定有權出席股東週年大會並於會上發言及投票的股東資格之詳情，請參閱股東週年大會（「股東週年大會」）通知及有關股東週年大會的通函。

撥入儲備

本公司股東應佔虧損約人民幣16.51億元（二零二四年：約人民幣1.73億元）已撥作儲備。儲備的其他變動載於綜合權益變動表。

固定資產

於本期內，本集團投資約人民幣0.02億元於購買固定資產。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於綜合財務報表附註11。

環境、社會及管治

ESG報告已根據上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引於同日刊發於本公司網站(www.oct-asia.com)「投資者關係」頁面及聯交所網站(www.hkexnews.com)。

稅務寬免

本公司概不知悉有任何因本公司股東持有本公司證券而向彼等提供的稅務寬免。

股本

截至二零二五年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為748,366,000股（二零二四年十二月三十一日：相同）。於本期內，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註27。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零二五年十二月三十一日之擁有人應佔虧損約為人民幣17.68億元。

董事會報告

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

購買、出售或贖回股份

於本期內，本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市股份(包括庫存股(定義見上市規則))。截至二零二五年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股。

與控股股東及董事訂立的合約

除已於本年報中披露者外，於本期內，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立或存續任何重要合約，且控股股東或其附屬公司並無就向本集團提供服務訂立或於本期內仍存續的任何重大合約。

除本年報所披露者外，於本期內或本期末，本公司並無訂立或存續的股權掛鈎協議，且本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司、本公司任何特定企業並無訂立董事於其中擁有直接或間接重大權益的任何重大交易、安排或合約。

除於本年報所披露者外，董事或與其關連的實體並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立的重要合約中擁有重大權益(不論直接或間接)。

於本期內或期末，本公司或其母公司或附屬公司並無作為訂約方訂立其目標為(或包括)使董事能夠通過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益且未在本年報中披露的任何安排。

於本期內並直至本年報日期，各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

環保政策及表現

在綠色開發及運營方面，本集團始終堅守「創新、協調、綠色、開放、共享」的開發原則，將可持續發展理念融入環境管理、生產運營、日常辦公以及項目投資當中。近年本集團重點佈局綜合開發、投資及基金管理業務，亦將配合主營業務及結構調整不斷更新和完善環境管理體系，驅動綠色發展。有關本集團環境政策及表現的更多資料，請參閱同日刊發的《2025年環境、社會及管治報告》。

董事會報告

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司於中國內地的附屬公司進行。本公司於開曼群島註冊成立，其已發行股份於聯交所上市。本集團及／或其營運須遵守中國內地、開曼群島及香港其可能適用的相關法律及法規。於本期內，本集團沒有違反對本公司有重大影響的適用法律及法規。

董事及高級管理層

截至本報告日期的董事為：執行董事劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士；非執行董事楊國彬先生；獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。於本期內直至本年度報告刊發日期，董事會的組成並無任何變動。請參閱「企業管治報告 — 董事會的組成」。

董事及高級管理人員之簡歷載於本年報第17至第20頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益，而於本期內直至本年度報告刊發日期，有關業務與本集團業務產生或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

除下文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則的規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

於本公司普通股（「股份」）的好倉

| 董事姓名 | 身份／性質 | 股份數目 | 佔已發行股份 概約百分比 |
|------|-------|-----------|-----------------|
| 林誠光 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 0.13% |

董事會報告

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部已知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉及淡倉

| 主要股東名稱 | 身份／性質 | 股份數目 | 佔已發行股份 概約百分比 |
|---|----------------|-------------|-----------------|
| Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」) | 實益擁有人 (附註1) | 530,894,000 | 70.94% |
| 香港華僑城 | 受控制公司之權益 (附註2) | 530,894,000 | 70.94% |
| 華僑城股份 | 受控制公司之權益 (附註3) | 530,894,000 | 70.94% |
| 華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」) | 受控制公司之權益 (附註4) | 530,894,000 | 70.94% |

附註：

- 截至二零二五年十二月三十一日，王建文先生為Pacific Climax董事。
- 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。截至二零二五年十二月三十一日，劉宇女士為香港華僑城之董事會主席；王建文先生及楊國彬先生為香港華僑城之董事。
- 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- 華僑城集團作為華僑城股份的控股公司，與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份50.12%權益，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- 「董事及高級管理人員」一節載有董事於上述實體擔任職位的數據。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無獲悉尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

於本期內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同（與董事及管理人員關於其全職僱傭的服務合同除外）。

董事會報告

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於本期內分別應佔本集團經營收入及採購額之百分比如下：

| | 佔本集團總額百分比 | |
|--------------|-----------|--------|
| | 經營收入 | 採購額 |
| 最大客戶 | 2.20% | |
| 五大客戶所佔合計百分比 | 8.34% | |
| 最大供貨商 | | 21.65% |
| 五大供貨商所佔合計百分比 | | 57.46% |

本公司明白與客戶及供貨商維持良好關係的重要性。於本期內並無發生任何重大客戶或供貨商糾紛。

於本期內，董事、其緊密聯繫人士或任何股東（根據董事所知擁有已發行股份5%以上者），概無於本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

持續關連交易

下文載列本集團於本期內發生的持續關連交易（「持續關連交易」），該等交易須根據上市規則第 14A 章的規定進行年度審閱：

- 於二零二四年三月八日，合肥華僑城實業（當時為本集團的附屬公司）與易立方（海南）科技有限公司（「易立方」）及深圳市康佳智通科技有限公司（「康佳智通」）訂立補充康佳產品採購框架協議（「康佳框架協議」），據此，康佳智通於直至二零二五年十二月三十一日止的期限內取代易立方為合肥華僑城實業提供康佳產品採購服務。截至二零二四年及二零二五年止年度，康佳框架協議項下的年度上限分別為人民幣9百萬元及人民幣4百萬元。

於訂立康佳框架協議時，華僑城集團（本公司控股股東）控制康佳集團股份有限公司（「康佳」），而康佳擁有易立方40%股權及康佳智通51%股權。因此，易立方及康佳智通為華僑城集團之聯繫人及本公司之關連人士，而康佳框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。於二零二五年七月，華僑城集團不再持有康佳權益。因此，康佳框架協議及其項下擬進行之交易不再構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

2. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(「合肥華僑城環巢」)已與華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司(「合肥華僑城物業」)訂立物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，每年的年度金額上限為人民幣2.6百萬元。

合肥華僑城物業為華僑城物業(集團)有限公司(「華僑城物業」)之分公司。華僑城物業為華僑城股份之間接全資附屬公司。華僑城股份全資擁有香港華僑城有限公司，而香港華僑城有限公司全資擁有Pacific Climax Limited(本公司控股股東，持有本公司已發行股份總數約70.94%)。因此，合肥華僑城物業為本公司之關連人士，上述協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

3. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城環巢已與華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司(「華僑城物業(巢湖)」)訂立物業服務框架協議，據此，華僑城物業巢湖經濟開發區分公司將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目向合肥華僑城環巢提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各個年度的金額上限分別為人民幣3.88百萬元、人民幣2.65百萬元及人民幣3.77百萬元。

華僑城物業(巢湖)為華僑城物業之分公司。因此，華僑城物業(巢湖)為本公司之關連人士，上述協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

4. 於二零二二年十一月二十三日，本公司附屬公司合肥華僑城實業已與合肥華僑城物業訂立物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業同意就合肥華僑城國際小鎮項目(前稱合肥空港國際小鎮項目)及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，期限為二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，各年度上限分別為人民幣19.1百萬元、人民幣29.86百萬元及人民幣28.46百萬元。

合肥華僑城物業為本公司之關連人士，上述協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會報告

更多資料分別載於本公司日期為二零二四年三月八日(關於第1項)及二零二二年十二月十二日(關於第2至第5項)的公告內。釐定本期內進行的上述交易的價格及條款時，本公司已遵循相關協議及公告／通函中規定的定價政策及指引。

下文載列上述持續關連交易於本期內之實際交易金額及年度上限：

| | 年度上限 (人民幣千元) | 實際交易金額 (人民幣千元) |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1. 合肥華僑城實業與康佳訂立的產品採購服務 (直至二零二五年七月) | 4,000 | 0 |
| 2. 合肥華僑城環巢與合肥華僑城物業訂立的物業管理服務協議 | 2,600 | 0 |
| 3. 合肥華僑城環巢與華僑城物業(巢湖)訂立的物業管理服務協議 | 3,770 | 0 |
| 4. 合肥華僑城實業與合肥華僑城物業訂立的物業管理服務協議 | 28,460 | 5,499 |

獨立非執行董事已審議上述持續關連交易，並確認於本期內，上述持續關連交易：

1. 在本集團的一般及日常業務中訂立；
2. 是按照一般商務條款或更佳條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本集團而言，上述交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
3. 根據規管彼等的協議按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

此外，本公司核數師向董事會書面確認，彼等概不知悉任何情況以致彼等相信上述持續關連交易：

1. 並未獲董事會批准；
2. 在所有重大方面並非根據監管該等交易之相關協議訂立；

董事會報告

3. 在所有重大方面並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
4. 超出各自公告所披露的年度上限。

於本期內，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人產生總金額約為人民幣2.77億元的利息及相關費用。該等資助為本集團根據上市規則第14A章獲得的獲全面豁免財務資助，有關資助乃按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以本集團資產作抵押。

鑒於與合肥華僑城物業就合肥華僑城國際小鎮項目訂立的物業服務框架協議屆滿，本公司附屬公司合肥華僑城實業於二零二五年十二月三十日與合肥華僑城物業訂立長期物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業同意為合肥華僑城國際小鎮項目(包括辦公樓)的物業提供物業服務，期限為二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日。截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度的年度上限分別為人民幣5.11百萬元、人民幣5.94百萬元及人民幣5.78百萬元。更多資料載於本公司日期為二零二五年十二月三十日的公告。

本公司綜合財務報表附註30載列有關本集團重大關聯方交易的更多資料，乃參考本公司編製年度財務報表所採納的會計準則。除本年報所披露者外，本年報所載的所有其他關聯方交易均不屬於上市規則第14A章項下不獲豁免的「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司於本期間已遵守上市規則第14A章的適用披露規定。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於二零二五年十二月三十一日的銀行貸款及其他貸款之詳情，載於綜合財務報表附註22。

五年摘要

本集團過去五年之業績及資產及負債摘要載於本年報第154至第156頁。

董事會報告

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由相關地方政府機關成立之界定供款退休福利計劃。本集團就該退休福利計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出指定供款。此外，本集團亦根據香港強制性公積金條例(香港法例第485章)為其在香港的所有僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項由獨立受托人管理的界定供款退休福利計劃。本集團就強積金計劃履行之唯一責任為根據該計劃作出必要供款。倘一名僱員退出強制金計劃，則強制供款將悉數歸屬於該僱員。

該等退休計劃的詳情載於綜合財務報表附註25。

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認函。就上市規則第3.13條項下的標準及收到的確認函，本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之責任保險及獲准許彌償

本公司就董事及高級管理人員面對的法律訴訟已購買適當及足夠之責任保險以彌償董事及高級管理人員。

核數師

畢馬威會計師事務所於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會結束時屆滿退任。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)自二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會起獲委任為本公司之核數師，任期至下屆股東週年大會。隨後，外聘核數師將退任，並根據章程細則在股東週年大會上提議選舉／重選核數師。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，截至2025年12月31日，本公司的公眾持股量約28.93%；且本公司於本期間內及截至本年報日期，均已維持上市規則所規定的公眾持股量。

捐款

於本期內，本集團並無作出任何慈善及其他捐獻。

承董事會命

主席

劉宇

香港，二零二六年三月二十七日

獨立核數師報告

致華僑城(亞洲)控股有限公司股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第63至153頁的綜合財務報表，其中包括截至2025年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已經根據香港會計師公會(HKICPA)頒佈的《香港財務報告準則》(HKFRS)真實而中肯地反映了貴集團截至2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並且其編製符合香港《公司條例》的披露規定。

意見的基礎

我們已經根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(HKSAs)進行審計。我們在該等準則下的責任已在本報告「核數師就綜合財務報表須承擔的責任」部分作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦已遵循《守則》履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計證據充足、適當，可為我們的意見提供依據。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。我們在審計整體綜合財務報表及就此形成意見時處理了該等事項，而不會對該等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註17及附註1(k)所載的會計政策。

關鍵審計事項

截至2025年12月31日，貴集團持作未來發展物業、發展中待售物業及已竣工待售物業（統稱「綜合開發業務存貨」）的賬面總值合計為人民幣6,181,000,000元。

該等存貨主要包括位於合肥持有待售的住宅及商業物業。

綜合開發業務存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列報。管理層於財務報告日對各物業發展項目的可變現淨值進行估計。

在估計綜合開發業務存貨的可變現淨值時，管理層須作出重大判斷，包括編製各物業發展項目的完工成本最新估計，以及評估各物業發展項目的預期未來銷售淨價（參考鄰近地區近期銷售交易）、估計未來銷售成本及相關稅項。

我們在審計中如何應對該事項

我們為評估綜合開發業務存貨的可變現淨值而執行的審計程序包括：

- 評估與各房地產發展項目管理層預算以及建造成本和其他成本預測的編製、監督有關的關鍵內部控制設計及執行情況；
- 抽樣實地考察房地產發展項目，並與管理層討論所考察項目的進度及最新預測所反映的發展預算；
- 評估獨立外部估值師的客觀性、獨立性及勝任能力；
- 評估獨立外部估值師在評估綜合開發業務存貨可變現淨值時採用的估值方法，並將估值所採用的關鍵估計及假設（包括與平均淨售價相關者）與可獲得的市場數據及貴集團編製的銷售預算計劃進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

綜合開發業務存貨的可變現淨值 (續)

請參閱綜合財務報表附註17及附註1(k)所載的會計政策。

關鍵審計事項

由於綜合開發業務存貨對 貴集團資產具有重大影響，且在估計各房地產發展項目的完工成本及未來售價時存在固有風險，尤其在當前經濟形勢下更是如此，我們將評估 貴集團綜合開發業務存貨可變現淨值識別為關鍵審計事項。

我們在審計中如何應對該事項

- 將各房地產發展項目的預計建造成本與 貴集團最新預算進行比較，並將截至2025年12月31日的已發生成本與截至2024年12月31日的預算進行比較，以評估管理層預測及預算編製過程的準確性；及
- 檢查管理層編製的敏感度分析，以了解單獨或共同導致綜合開發業務存貨出現重大錯報所需的關鍵估計和假設的變動程度，並考慮此等關鍵估計和假設出現變動的可能性以及管理層在選擇時可能存在的偏見。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表由另一名核數師審計，該核數師已在2025年3月28日對該等報表發表無保留意見。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括公司年度報告中的資料，但不包括綜合財務報表和我們的審計報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況是否存在重大不符，或者是否存在重大錯報。

如果我們根據已執行的工作，斷定其他資料存在重大錯報，我們須報告此事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定，編製真實而中肯的綜合財務報表，並負責董事認為必要的內部控制，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營相關的事項，採用持續經營會計基礎；除非董事有意將 貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他現實可行的選擇。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告流程。審核委員會協助董事履行這方面的責任。

核數師就綜合財務報表審計的責任

我們的目標是就綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤導致的重大錯報取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告。本報告僅根據我們的委聘條款，為全體股東編製，不作他用。我們不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

獨立核數師報告

核數師就綜合財務報表審計的責任(續)

合理保證是高水平的保證，但不能擔保依照《香港審計準則》進行的審計總能發現存在的重大錯報。錯報可因欺詐或錯誤引致。如果個別或匯集的錯報可合理預期會影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯報。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並在整個審計過程中保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表因欺詐或錯誤而引致的重大錯報風險，設計及執行應對該等風險的審計程序，以及取得充足及適當的審計證據，作為我們意見的依據。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、失實陳述或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而引致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而引致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下適當的審計程序，但並非為對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性，以及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 根據所得的審計證據，就董事採用持續經營會計基礎是否適當得出結論，並判斷是否存在與可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的事項或狀況相關的重大不確定性。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請關注綜合財務報表中的相關披露；如有關披露不足，則須修改意見。我們的結論是基於截至審計報告之日所獲得的審計證據。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否已公允反映相關交易及事件。
- 計劃並執行集團審計，以取得有關 貴集團下屬實體或業務單位財務資料的充足適當的審計證據，作為就集團財務報表達致意見的依據。我們負責指導、監督及審閱為集團審計而執行的工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就綜合財務報表審計的責任 (續)

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們在審計過程中識別的內部控制的任何重大不足之處)進行溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明,表明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求,並與他們溝通所有可合理認為會影響我們獨立性的關係及其他事宜,以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

我們從與董事溝通的事項中,確定對本期間綜合財務報表的審計至關重要的事項,因而構成關鍵審計事項。除非法律法規禁止公開披露該事項,或在極其罕見的情況下,我們釐定不應在報告中溝通該事項,因為合理預期披露該事項造成的不利後果將超過溝通該事項所帶來的公眾利益,否則我們會在核數師報告中說明這些事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

Lam Tsz Ka
執業證書編號: P06838

香港, 2026年3月27日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|-------|----------------|----------------|
| 收入 | 3 | 402,797 | 966,530 |
| 銷售成本 | | (2,126,055) | (831,513) |
| 毛(損)/利 | | (1,723,258) | 135,017 |
| 其他收入 | 4(a) | 643 | 16,193 |
| 其他淨(虧損)/收益 | 4(b) | (62,638) | 625,921 |
| 銷售費用 | | (45,903) | (40,346) |
| 管理費用 | | (45,089) | (113,760) |
| 經營(虧損)/溢利 | | (1,876,245) | 623,025 |
| 融資成本 | 5(a) | (334,825) | (511,593) |
| 自用租賃土地權益的減值 | 11(a) | (30,747) | — |
| 物業、廠房及設備減值 | 11(a) | (120,548) | — |
| 應收賬款減值(虧損)/轉回 | | (3,198) | 154 |
| 對聯營公司權益的減值 | 14 | (141,843) | — |
| 應佔聯營公司之溢利扣減虧損 | 14 | (64,238) | (20,794) |
| 應佔合營企業之溢利扣減虧損 | 15 | (97,049) | (62,851) |
| 稅前(虧損)/溢利 | 5 | (2,668,693) | 27,941 |
| 所得稅 | 6 | (32,243) | (241,336) |
| 年度虧損 | | (2,700,936) | (213,395) |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司權益持有人 | | (1,651,392) | (173,139) |
| 非控股股東 | | (1,049,544) | (40,256) |
| 年度虧損 | | (2,700,936) | (213,395) |
| 基本每股虧損(人民幣元) | 10 | (2.21) | (0.23) |

第71至153頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------------------|----|--------------------|----------------|
| 年度虧損 | | (2,700,936) | (213,395) |
| 年度其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後) | 9 | | |
| 未來可能會重新分類至損益的項目： | | | |
| 以公允價值計入其他綜合收益的金融資產公允價值變動 | | (18,189) | — |
| 應佔聯營公司及一間合營企業的其他綜合收益 | | 15,538 | (4,311) |
| | | (2,651) | (4,311) |
| 不會於隨後期間重新分類至損益的項目之其他綜合收益： | | | |
| 匯兌差額 | | 217,328 | (129,669) |
| 年度其他綜合收益 | | 214,677 | (133,980) |
| 年度綜合收益總額 | | (2,486,259) | (347,375) |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司權益持有人 | | (1,436,715) | (307,119) |
| 非控股股東 | | (1,049,544) | (40,256) |
| 年度綜合收益總額 | | (2,486,259) | (347,375) |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|-------|------------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資性房地產 | 11 | 366,884 | 392,747 |
| 物業、廠房及設備 | 11 | 423,262 | 494,307 |
| 持作自用的租賃土地權益 | 11 | 183,081 | 228,958 |
| | | 973,227 | 1,116,012 |
| 於聯營公司之權益 | 14 | 1,475,042 | 1,698,838 |
| 於合營企業之權益 | 15 | 278,092 | 370,609 |
| 其他金融資產 — 以公允價值經過損益計量 | 16 | 255,012 | 351,651 |
| 其他金融資產 — 以其他綜合收益計量 | 16 | 6,313 | — |
| 遞延稅項資產 | 25(b) | 82 | 56 |
| | | 2,987,768 | 3,537,166 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨及其他合約成本 | 17 | 6,180,816 | 7,788,502 |
| 應收賬款及其他應收款 | 19 | 138,592 | 128,069 |
| 預繳企業所得稅及土地增值稅 | | 35,946 | 50,591 |
| 銀行存款及庫存現金 | 20 | 130,051 | 92,823 |
| | | 6,485,405 | 8,059,985 |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------------|-------|--------------------|----------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 21 | 3,018,007 | 1,987,725 |
| 合約負債 | 18 | 83,248 | 127,687 |
| 銀行及其他貸款 | 22 | 397,320 | 1,754,316 |
| 關聯方及非控股股東貸款 | 22 | 454,101 | 1,920,538 |
| 租賃負債 | 23 | 1,076 | 1,245 |
| 即期稅項 | 25(a) | 16,936 | 12,728 |
| | | 3,970,688 | 5,804,239 |
| 淨流動資產 | | | |
| | | 2,514,717 | 2,255,746 |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | 5,502,485 | 5,792,912 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他貸款 | 22 | — | 96,300 |
| 關聯方及非控股股東貸款 | 22 | 6,753,422 | 4,437,510 |
| 租賃負債 | 23 | 520 | 1,788 |
| 遞延稅項負債 | 25(b) | 37,872 | 60,384 |
| | | 6,791,814 | 4,595,982 |
| (負債)／資產淨值 | | | |
| | | (1,289,329) | 1,196,930 |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------|-------|----------------|----------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 26(c) | 67,337 | 67,337 |
| 儲備 | | (2,031,342) | (594,627) |
| 歸屬於本公司權益持有人的赤字權益總額 | | (1,964,005) | (527,290) |
| 非控股權益 | | 674,676 | 1,724,220 |
| 權益(資本虧絀)總額 | | (1,289,329) | 1,196,930 |

董事會於2026年3月27日批准並授權刊發。

劉宇
董事

王建文
董事

第71至153頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 歸屬於本公司權益持有人的權益 | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------------|--------|---------|--------|------------|-------|-------------|----------|-----------------|-----------|-------------|-------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 實繳盈餘 | 資本儲備 | 中國 法定儲備 | 重估儲備 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利/ (累計虧損) | 合計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 人民幣千元 (附註27(c)) | 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 |
| 截至2024年1月1日的結餘 | 67,337 | 36,884 | 147,711 | 31,020 | 367,810 | — | (923,643) | (59,312) | 112,022 | (220,171) | 3,557,478 | 3,337,307 |
| 2024年權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 年度虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | (173,139) | (173,139) | (40,256) | (213,395) |
| 其他綜合收益 | — | — | — | — | — | — | (133,980) | — | — | (133,980) | — | (133,980) |
| 綜合收益總額 | — | — | — | — | — | — | (133,980) | — | (173,139) | (307,119) | (40,256) | (347,375) |
| 劃轉至中國法定儲備 | — | — | — | — | 1,880 | — | — | — | (1,880) | — | — | — |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,793,002) | (1,793,002) |
| 截至2024年12月31日的結餘 | 67,337 | 36,884 | 147,711 | 31,020 | 369,690 | — | (1,057,623) | (59,312) | (62,997) | (527,290) | 1,724,220 | 1,196,930 |

| | 歸屬於本公司權益持有人的權益 | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------|--------|---------|--------|------------|----------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 實繳盈餘 | 資本儲備 | 中國 法定儲備 | 重估儲備 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 人民幣千元 (附註27(c)) | 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 |
| 截至2025年1月1日的結餘 | 67,337 | 36,884 | 147,711 | 31,020 | 369,690 | — | (1,057,623) | (59,312) | (62,997) | (527,290) | 1,724,220 | 1,196,930 |
| 2025年權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 年度虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,651,392) | (1,651,392) | (1,049,544) | (2,700,936) |
| 其他綜合收益 | — | — | — | — | — | (18,189) | 232,866 | — | — | 214,677 | — | 214,677 |
| 綜合收益總額 | — | — | — | — | — | (18,189) | 232,866 | — | (1,651,392) | (1,436,715) | (1,049,544) | (2,486,259) |
| 劃轉至中國法定儲備 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2025年12月31日結餘 | 67,337 | 36,884 | 147,711 | 31,020 | 369,690 | (18,189) | (824,757) | (59,312) | (1,714,389) | (1,964,005) | 674,676 | (1,289,329) |

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------------|-------|-----------------|----------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營業務產生／(所用)的現金 | 20(b) | 673,694 | (479,505) |
| 已付其他利息 | | (67,843) | (172,016) |
| 已付租賃租金的利息部分 | | (90) | (103) |
| 已付所得稅 | | (15,997) | (344,063) |
| 經營活動產生／(所用)的現金淨額 | | 589,764 | (995,687) |
| 投資活動 | | | |
| 出售附屬公司所得現金流量淨額 | 20(e) | — | 1,055,554 |
| 合營企業投資回報 | | — | 95,500 |
| 聯營公司投資回報 | | 24,336 | 171,089 |
| 按公允價值計入損益的其他金融資產投資回報 | | 44,774 | — |
| 來自聯營公司及合營企業的股息收入 | | — | 6,530 |
| 利息收入 | | 475 | 22,598 |
| 處置物業、廠房及設備以及投資性房地產的所得款項 | | — | 168 |
| 出售其他金融資產所得款項 | | — | 39,597 |
| 購置物業、廠房及設備以及無形資產 | | — | (4,498) |
| 投資活動產生的現金淨額 | | 69,585 | 1,386,538 |

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------------|-------|----------------|----------------|
| 融資活動 | | | |
| 新增貸款所得現金 | 20(c) | 1,241,497 | 1,141,873 |
| 償還貸款 | 20(c) | (1,848,746) | (3,916,199) |
| 已付租賃租金的本金部分 | 20(c) | (2,253) | (5,984) |
| 融資活動所用的現金淨額 | | (609,502) | (2,780,310) |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | | 49,847 | (2,389,459) |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | | 71,637 | 2,457,335 |
| 計入持有待售的處置組資產及負債的現金及現金等價物 | | — | (1,624) |
| 外匯匯率變動對現金及現金等價物的影響 | | (9,194) | 5,385 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等價物 | 20(a) | 112,290 | 71,637 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表的編製依據是《香港財務報告準則》，包括香港會計師公會(HKICPA)頒佈的所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(HKASs)和解釋公告，以及香港《公司條例》的披露規定。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(《上市規則》)的適用披露條文。本集團採納的重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈《香港財務報告準則》的若干修正案，該等修正案或於本集團當前會計期間首次生效或之前早已適用。附註1(c)提供了因首次應用該等與本集團當前會計期間相關的新規定而引致的任何會計政策變動資料。

(b) 財務報表編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

除會計政策中所述按公允價值列報的其他權益性證券投資外，編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法。

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表，需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入和開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃基於歷史經驗及管理層相信在有關情況下屬合理的多項其他因素而作出，其結果構成判斷無法從其他來源輕易得知的資產與負債賬面金額的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續不斷地進行覆核。會計估計的修訂如僅影響修訂期間，則在該期間確認；如修訂對當期及未來期間均有影響，則在修訂當期及未來期間確認。

管理層在應用《香港財務報告準則》時所作的、對財務報表有重大影響並且構成估計不確定性主要來源的判斷，將在附註2中討論。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

本集團採取審慎的流動資金風險管理，包括維持充足的現金及銀行結餘，並透過銀行提供的信貸融資獲得可動用的承諾融資。本集團自其中間控股股東香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）取得資金支持，以滿足融資需要。

編製綜合財務報表時，鑒於本集團截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣2,700,936,000元，而且同日本公司錄得負債淨值約人民幣1,289,329,000元，管理層已考慮本集團的未來流動資金狀況。本集團的銀行及其他貸款，以及關聯方貸款及來自非控股股東的貸款總額約為人民幣7,604,843,000元，其中約人民幣397,320,000元及人民幣454,101,000元分別將於2025年12月31日起未來十二個月內到期償還；而截至2025年12月31日，本集團銀行存款及庫存現金總額僅約為人民幣130,051,000元。管理層已經編製本集團自2025年12月31日起計至少12個月期間的現金流量預測。本公司董事已經審慎評估本集團的未來流動資金及表現，而本集團亦已經考慮多項主要因素，包括但不限於：

- 中間股東香港華僑城的支持；
- 就延長關聯方及非控股股東貸款的還款期進行磋商；
- 出售及預售物業的預計所得款項；
- 與外部各方積極規劃變現未開發土地；
- 本集團開發中房地產項目的預計經營現金流量及資本開支需求；及
- 可動用的已承諾銀行融資的可用性。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足的營運資金為其經營提供資金，並履行其在2025年12月31日起的12個月內到期的財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當之舉。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(c) 會計政策變動

本集團在編製本會計期間的財務報表時應用香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》的下列修訂：

- 香港會計準則第21號《匯率變動的影響 — 缺乏可兌換性》的修訂本

該等變動對本集團本期或以前期間的業績及財務狀況在本財務報表中的編製和列報並無重大影響。本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或解釋公告。

(d) 附屬公司及非控股股東

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，即控制該實體。附屬公司的財務報表自控制權開始之日起至控制權終止之日止，計入綜合財務報表。

集團內公司間結餘及交易，以及因集團內公司間結餘產生的任何未變現收益或虧損（外幣交易收益或虧損除外）均予以抵銷。因集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，但僅在無證據表明存在減值時進行。

就各項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益（「NCI」）按比例應佔附屬公司可辨認淨資產的份額計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表的權益項下列報，與本公司權益股東應佔權益分開列示。本集團業績中的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他綜合收益表的首頁列報，作為年度總損益及總綜合收益在非控股股東與本公司權益股東之間的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任，根據附註1(o)或(p)（視負債性質而定）在綜合財務狀況表列報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動如未導致喪失控制權，則作為權益性交易入賬。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，就會終止確認該附屬公司的資產與負債，以及任何相關的非控股權益及其他權益部分。由此產生的任何收益或虧損均在損益中確認。在失去控制權時，該附屬公司保留的任何權益按公允價值計量。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損（見附註1(j)）列賬。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營決策擁有重大影響，但無控制權或共同控制權的實體。合營企業指一項安排，本集團或本公司對該安排擁有共同控制權，據此，本集團或本公司有權享有該安排的淨資產，而非其資產的權利及負債的義務。

於聯營公司或合營企業的權益採用權益法入賬。該等權益初始按成本(包括交易成本)確認。其後，綜合財務報表計入本集團應佔該等被投資單位的損益及其他綜合收益(「OCI」)，直至重大影響或共同控制終止之日為止。

當本集團應佔虧損超過其於聯營公司或合營企業的權益時，本集團的權益減至零，並不再確認進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定義務或代表被投資單位付款者除外。就此而言，本集團的權益指按權益法核算的投資賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分的任何其他長期權益(如適用，該等其他長期權益須先應用預期信用損失(ECL)模型，見附註1(j)(i))。

本集團與按權益法入賬的被投資單位交易所產生的未實現收益，在本集團於該被投資單位所佔權益範圍內，與投資相抵銷。未變現虧損按與未變現收益相同的方式抵銷，但僅在無證據表明減值時進行。

在本公司的財務狀況表中，於聯營公司或合營企業的投資按成本扣除減值虧損(見附註1(j))列賬。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)的政策載列如下。

證券投資在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認。該等投資初始按公允價值加直接應佔交易成本列報，但按公允價值計入損益(「FVPL」)的投資除外，其交易成本直接在損益中確認。有關本集團如何確定金融工具公允價值的說明，請參見附註28(e)。該等投資其後按以下方式(視具體分類而定)入賬。

(i) 非權益性投資

非權益性投資分為以下其中一個計量類別：

- 攤餘成本，倘持有該投資旨在收取僅為支付本金及利息的合約現金流量。預期信貸虧損(ECL)、採用實際利率法計算的利息收入(見附註1(t))、外匯收益及虧損均在損益中確認。終止確認產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(f) 其他證券投資 (續)

(i) 非權益性投資 (續)

- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 — 可轉回損益，倘該投資的合約現金流量僅為支付本金及利息，且持有該投資的業務模式以收取合約現金流量及出售投資為目標。預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)以及外匯收益及虧損均在損益中確認，並按與金融資產以攤餘成本計量相同的方式計算。公允價值與攤餘成本之間的差額在其他綜合收益中確認。當該投資終止確認時，在其他綜合收益中累計的金額會由權益轉入損益。
- 若該投資不符合按攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可轉回)的條件，則分類為以公允價值計量且其變動計入損益。投資的公允價值變動(包括利息)在損益中確認。

(ii) 權益性投資

權益性證券投資分類為按公允價值計入損益，除非該投資並非持作交易，且本集團於初始確認時作出不可撤銷的選擇，將該投資指定為按公允價值計入其他綜合收益(不可轉回)，其後公允價值變動則於其他綜合收益中確認。該等選擇以逐項工具為基礎作出，但僅在該投資符合發行方角度的權益定義時方可作出。若對某項特定投資作出此等選擇，則在處置時，公允價值儲備(不可轉回)的累計金額將轉入保留盈利，而不會轉回至損益。權益性證券投資的股息，無論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他綜合收益，均在損益中確認為其他收入(見附註1(t)(vi))。

(g) 投資性房地產

投資性房地產指為賺取租金收入和/或資本增值而擁有或以租賃權益持有的土地和/或樓宇(見附註1(i))。其中包括持有作未來未定用途的土地，以及正在建造或開發以備將來用作投資性房地產的物業。

投資性房地產按成本減累計折舊及累計減值虧損列報。投資性房地產的租金收入根據附註1(t)(iii)確認。

折舊乃採用直線法，按投資性房地產的估計使用年限(18至50年)撇銷其成本減估計殘值(0%至5%)計算。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目(包括資本化借款成本)按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列報(見附註1(j)):

- 本集團並非物業權益註冊擁有人時的租賃物業租約產生的使用權資產；及
- 其他物業、廠房及設備項目，包括相關物業、廠房及設備租約產生的使用權資產(見附註1(i))。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接人工、相關拆卸及移除項目並復原其所在場地的初步估計成本，以及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註1(v))。

在物業、廠房及設備項目達到管理層擬定可運作方式所需的位置及狀況的過程中，可能會生產出其他物品。出售任何該等物品的所得款項及相關成本在損益中確認。

若物業、廠房及設備項目的重大部分具有不同的使用年限，則將其作為獨立項目(主要部分)入賬。

處置物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損均在損益中確認。任何相關重估盈餘由重估儲備轉入保留溢利，且不會重新分類至損益。

折舊乃採用直線法，按物業、廠房及設備項目的估計使用年限撇銷其成本減估計殘值(如有)計算，並且一般在損益中確認。

本期及比較期間的估計使用年限如下：

| | 估計可使用年期 | 殘值百分比 |
|------------|-------------------|-------|
| 持作自用的樓宇 | 20至40年 | 0%至5% |
| 機器 | 3至10年 | 0%至5% |
| 汽車 | 3至5年 | 0%至5% |
| 其他設備 | 3至5年 | 0%至5% |
| 持作自用租賃土地權益 | 租賃期與50年之中的 較短者 | 0% |

折舊方法、使用年限和殘值在各個報告日期予以審閱，並按需要時作出調整。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(i) 租賃資產

本集團在合約訂立時就評估合約是否為租賃或包含租賃。若合約為換取代價，而在一段時間內讓渡已識別資產的使用控制權，則該合約屬於租賃。若客戶有權主導已識別資產的使用，並能從該使用中獲取幾乎全部經濟利益，則視為已讓渡控制權。

(i) 作為承租人

對於包含租賃部分與非租賃部分的合約，本集團選擇不分拆非租賃部分，而是將所有租賃中的各租賃部分及任何相關非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

在租賃開始日，本集團會確認使用權資產及租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃（且不含購買選擇權）以及手提電腦、辦公家具等低價值資產的租賃除外。本集團在低價值資產訂立租約時，會逐項決定是否將該租賃資本化。若不作資本化處理，則相關租賃付款額在租賃期內按系統性基準計入損益。

若租賃進行資本化，租賃負債初始按租賃期內應付租賃付款額的現值確認，並採用租賃內含利率貼現；若該利率無法輕易確定，則採用相關增量借款利率貼現。初始確認後，租賃負債按攤餘成本計量，利息開支則採用實際利率法確認。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額不計入租賃負債的計量，而是在產生時計入損益。

租賃資本化時確認的使用權資產，初始按成本計量，該成本包括租賃負債的初始金額，並就租賃開始日或之前支付的任何租賃付款額、發生的任何初始直接成本，以及拆卸和移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的估計成本作出調整，再扣除收到的任何租賃激勵。其後，使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列報（見附註1(h)及1(j)(iii)），但與租賃土地權益相關的使用權資產除外，若土地權益作為存貨持有，則按成本與可變現淨值兩者中的較低者列報（見附註1(k)）。

若未來租賃付款因指數或利率變動而發生變化，或本集團對殘值擔保下預計應付金額的估計發生變化，或本集團對是否行使購買選擇權、續期選擇權或終止選擇權的評估發生變化，則須重新計量租賃負債。以此方式重新計量租賃負債時，須對使用權資產的賬面金額作出相應調整；若使用權資產的賬面金額已減至零，則計入損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

若發生租約修訂(即租賃範圍或代價發生原租賃合約未規定的變動),且該修訂不作為一項單獨租賃入賬,則亦須重新計量租賃負債。在此情況下,租賃負債根據修訂後的租賃付款額和租賃期,採用修訂生效日的修訂後貼現率重新計量。

在綜合財務狀況表中,長期租賃負債的流動部分,確定為合約約定在報告期後12個月內到期結算的付款本金部分。

(ii) 作為出租人

本集團在租賃開始時就確定各項租賃為融資租賃還是經營租賃。如果租賃將標的資產所有權附帶的絕大部分風險和報酬轉移給承租人,則該租賃歸類為融資租賃。否則,該租賃歸類為經營租賃。

當合約包含租賃和非租賃部分時,本集團按各部分相對獨立的售價為基礎,將合約代價分攤至各部分。經營租賃的租金收入根據附註1(t)(iii)確認。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及應收租賃款的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損(「ECL」)確認虧損撥備:

- 按攤餘成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項,其中包括為收取合約現金流量而持有的向聯營公司和合營企業提供的貸款,該等現金流量僅用於本金和利息的支付);及
- 應收租賃款。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計值。一般而言,信貸虧損按合約金額與預期金額之間的所有預期現金短缺額的現值計量。

倘影響重大,預期現金短缺額按以下利率貼現:

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項:初始確認時釐定的實際利率或其近似值;
- 應收租賃款:計量應收租賃款時使用的貼現率。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及應收租賃款的信貸虧損 (續)

預期信貸虧損的計量 (續)

估算預期信貸虧損時所考慮的最長期間，即為本集團面臨信貸風險的最長合約期。

預期信貸虧損按以下基準之一計量：

- 12個月預期信貸虧損：指因報告日後12個月內(若工具的預期壽命不足12個月，則為較短期間)可能發生的違約事件而產生的部分預期信貸虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指因適用預期信貸虧損模型的項目在整個預期壽命內所有可能的違約事件而產生的預期信貸虧損。

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，但以下按12個月預期信貸虧損計量的項目除外：

- 在報告日確定為信貸風險較低的金融工具；及
- 信貸風險(即金融工具預期壽命內發生違約的風險)自初始確認以來並無顯著增加的其他金融工具(包括已發出的貸款承諾)。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，始終按相當於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險的顯著增加

在釐定金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加，以及計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無須付出過多成本或努力即可獲得的、相關且可支持的合理資料。該資料包括基於本集團歷史經驗和知情信貸評估的定量與定性資料及分析，並包含前瞻性資料。

若金融資產逾期超過30天，本集團即認為其信貸風險已顯著增加。

本集團在下列情況下，將金融資產視為違約：

- 債務人不大可能向本集團悉數償還其信貸債務，而本集團亦無法採取變現擔保(如有)等措施追償；或
- 金融資產逾期90天。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具及應收租賃款的信貸虧損 (續)

信貸風險的顯著增加 (續)

若金融工具的信用風險評級相當於全球公認的「投資級」定義，本集團即認為其具有低信用風險。

預期信用損失於各報告日期重新計量，以反映金融工具的信用風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動，均在損益中確認為減值收益或虧損。本集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬戶對其賬面金額作出相應調整。

信貸減值金融資產

本集團在各報告日評估金融資產是否已發生信貸減值。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量構成不利影響的事件時，該金融資產即已發生信貸減值。

證明金融資產已發生信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期超過90天；
- 本集團按其其他情況下不會考慮的條款，對貸款或墊款進行重組；
- 債務人很可能進入破產或其他財務重組程序；或
- 因發行人出現財務困難，導致證券的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產及租賃應收款的賬面總值，在沒有實際收回可能的情況下予以撤銷。通常指本集團另行確定債務人並無資產或收入來源等可以產生足夠現金流量以償還須撤銷的款項。

先前已撤銷的資產其後收回的款項，在收回期間在損益中確認為減值轉回。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 已發行財務擔保產生的信貸虧損

財務擔保指要求發行人(即擔保人)作出特定付款的合約，以就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具條款到期付款而蒙受的損失作出償付。

已出具的財務擔保初始按公允價值於「應付賬款及其他應付款」內確認。該公允價值參照公平交易中類似服務收取的費用確定(如可取得有關資料)；如無法取得，則參照利率差異確定，即比較提供擔保時貸款人實際收取的利率，與倘無擔保貸款人原應收取的估計利率(如該等資料可作可靠估計)。就簽發擔保已收或應收的代價，根據本集團適用於該類別資產的政策予以確認。若未收取或應收任何該等代價，則在損益中確認為當期費用。

本集團會監控特定債務人違約的風險，並在確定財務擔保的預期信貸虧損高於擔保賬面金額時，按較高金額重新計量上述負債。

除非特定債務人的違約風險自擔保發行以來已顯著增加，否則按12個月預期信貸虧損計量；若風險顯著增加，則按全期預期信貸虧損計量。此情況同樣適用附註1(j)(i)所述的違約定義及信貸風險顯著增加的評估標準。

由於本集團僅須在特定債務人違反有擔保工具的條款時才予以付款，因此預期信貸虧損根據償付持有人所產生信貸虧損的預期付款，減去本集團預期從擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額進行估計。其後，該金額採用經現金流量特定風險調整後的現行無風險利率貼現。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他非流動資產減值

在各報告日，本集團會審閱其非金融資產(存貨及其他合約成本以及遞延稅項資產除外)的賬面金額，以確定是否存在任何減值跡象。若存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。

為進行減值測試，資產會歸入最小的資產組別，該組別所產生的持續使用現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金產出單元(「CGUs」)的現金流入。業務合併產生的商譽會分配至預期可從合併協同效應中獲益的現金產出單元或現金產出單元組別。

資產或現金產出單元的可收回金額，按其使用價值與公允價值減處置成本兩者中的較高者確定。使用價值基於未來現金流量的預估，採用反映當前市場對貨幣時間價值及資產或現金產出單元特定風險評估的稅前折現率，折現為現值。

若資產或現金產出單元的賬面金額超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損在損益中確認。減值虧損首先沖減現金產出單元內任何商譽的賬面金額，然後按比例沖減該現金產出單元內其他資產的賬面金額。

商譽的減值虧損不予撥回。對於其他資產，減值虧損只有在撥回後的賬面金額不超過扣除折舊或攤銷後確定的賬面金額，並且尚未確認減值損失的情況下，方可撥回。

(iv) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團須就財政年度前六個月編製符合《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的中期財務報告。在中期期末，本集團採用與財政年度年終相同的減值測試、確認及撥回標準(見附註1(j)(i)及(ii))。

在中期期間確認的商譽減值虧損，不得在後續期間撥回。即使僅在該中期期間所在的財務年度結束時進行減值評估，不論是否確認並無虧損或虧損較小，此情況仍然適用。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(k) 存貨及其他合約成本

(i) 綜合開發業務

物業成本包括可明確識別的成本，包括收購永久產權及租賃土地權益的成本、開發總成本、物料及供應品、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用及資本化借款成本（見附註1(v)），以及將物業遷至現址並達致現有狀況過程中產生的任何其他成本。如果本集團開發的物業包含多個獨立出售的單位，則每個單位的成本就是該開發項目的總開發成本分攤至每個單位並按每平方米計算的成本，除非另有更能體現該特定單位成本的計算基準。

可變現淨值指估計售價減去任何估計完工成本及出售物業將產生的成本。

存貨售出後，其賬面金額會在確認相關收入的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，均於作出撇減或產生虧損的期間確認為開支。存貨撇減後的任何撥回金額應確認為於撥回產生期間確認為當期費用之存貨金額減少額。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指為取得客戶合約而產生的增量成本，或為履行客戶合約而產生且未資本化為存貨的成本（見附註1(k)(i)）。

為取得合約而產生的增量成本（如銷售佣金），若與未來報告期內將確認的收入相關，且預期能夠收回，則予以資本化。其他為取得合約而產生的成本，在發生時計入開支。

如果履行合約而產生的成本與現有合約或可明確識別的預期合約直接相關、產生或增強未來用於提供商品或服務的資源並且預期能夠收回，則予以資本化。否則，履行合約而產生的成本（未資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產）在發生時計入開支。

已資本化的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列報。已資本化合約成本的攤銷，在確認與該資產相關的收入時在損益中確認（見附註1(t)）。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(l) 合約負債

當客戶支付代價時，本集團在確認相關收入前應將其確認為合約負債(見附註1(t))。若本集團在確認相關收入前可以無條件收取不可退還的代價，則亦確認為合約負債。在後一種情況下，還會確認相應的應收款項(見附註1(m))。

若合約包含重大融資成分，則合約結餘包括按實際利率法計算的應計利息(見附註1(t))。

(m) 貿易及其他應收款項

當本集團擁有無條件收取代價的權利，且僅需等待時間期限屆滿即可支付該代價時，即確認應收款項。

不含重大融資成分的貿易應收款項，初始按其交易價格計量。含有重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項，初始按公允價值加交易成本計量。所有應收款項其後均按攤餘成本列報(見附註1(f)(i))。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及庫存現金、存放在銀行及其他金融機構的活期存款、為應付短期現金承諾而持有的物業預售所得款項，以及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險極小的短期高流動性投資(指收購後三個月內到期的投資)。現金及現金等價物須作預期信貸虧損評估(見附註1(j)(i))。

(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初始按公允價值確認。初始確認後，除非貼現影響甚微，否則應付賬款及其他應付款按攤餘成本列報。

(p) 計息借款

計息借款初始按公允價值減交易成本計量。其後，該等借款採用實際利率法按攤餘成本列報。利息開支根據附註1(v)確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(q) 員工福利

(i) 短期員工福利及定額供款退休計劃的供款

短期員工福利在提供相關服務時計入開支。若本集團因員工過往提供的服務而負有支付該款項的現時法律或推定責任，且該責任能可靠估計，則預期支付的金額確認為負債。

定額供款退休計劃的供款責任在提供相關服務時計入開支。

(ii) 辭退福利

辭退福利在本集團不再能撤回該等福利的要約與本集團確認重組成本兩者中的較早時間計入開支。

(r) 所得稅

利得稅開支包括即期稅項和遞延稅項。利得稅開支在損益中確認，但與業務合併、或直接在權益或其他綜合收益中確認的項目相關的開支除外。

即期稅項包括本年度應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅款，以及對過往年度應付或應收稅款的任何調整金額。當期應付或應收稅款金額，是反映所得稅相關不確定性的預期支付或收取稅額的最佳估計。該金額採用報告日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產與負債僅在滿足特定標準時方可抵銷。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

對於作財務報告用途的資產與負債的賬面金額與用於稅務目的的金額之間的暫時性差異，應確認遞延稅項。以下各項不確認遞延稅項：

- 交易資產或負債初始確認所產生的暫時性差異，只要該等交易既非業務合併，也不影響會計核算或應課稅損益，且亦不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差異；
- 與附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的暫時性差異，只要本集團能夠控制暫時性差異的撥回時間，且該等差異在可預見的將來很可能不會撥回；及
- 初始確認商譽時產生的應課稅暫時性差異。
- 與實施經濟合作與發展組織(OECD)發佈的《第二支柱示範規則》而已頒佈或實質上已頒佈的稅法所產生的所得稅相關的暫時性差異。

本集團就其租賃負債和使用權資產分別確認遞延稅項資產和遞延稅項負債。

對於未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時性差異，應確認遞延稅項資產，但前提是未來很可能有應課稅溢利可用作抵扣。未來應課稅溢利根據相關應課稅暫時性差異的撥回確定。若應課稅暫時性差異的金額不足以全數確認遞延稅項資產，則需根據本集團內各附屬公司的業務計劃，考慮經現有暫時性差異撥回調整後的未來應課稅溢利。遞延稅項資產均需在各報告日進行審閱，若相關稅項利益不再很可能實現，則相應調減；當未來應課稅溢利的可能性提高時，該調減額予以轉回。

遞延稅項資產與負債僅在滿足特定標準時方可抵銷。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(s) 撥備及或有負債

一般而言，撥備根據反映當前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估的稅前利率所貼現的預期未來現金流量予以確定。

若經濟利益流出的可能性不大，或金額無法可靠估計，則該責任披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極低。其存在與否僅能由一項或多項未來事件發生與否方可確認的潛在責任，亦披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極低。

若清償撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方報銷，則對任何基本確定的預期報銷金額確認為單獨資產。已確認的報銷金額以該撥備的賬面金額為限。

(t) 收入及其他收益

本集團將日常業務過程中因銷售貨品、提供服務或他人根據租賃使用本集團資產而產生的收入，分類為收入。

當商品或服務的控制權按本集團預期有權獲得的承諾代價(不包括代第三方收取的款項)轉移至客戶時，應確認收入。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

於日常業務過程中開發待售物業若用於銷售，其銷售收入應在物業交付予客戶時確認，因為此時客戶已具備自主使用物業的能力，並且能夠獲得物業絕大部分剩餘收益。在收入確認日之前收到的已售物業訂金及分期付款，在財務狀況表中計入合約負債(見附註1(l))。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(t) 收入及其他收益 (續)

(i) 物業銷售 (續)

對於客戶付款與承諾物業轉讓之間相隔超過一年的合約，交易價格及已竣工物業的銷售收入金額應根據融資成分的影響程度作出調整。若客戶的預付款被視為向本集團提供重大融資利益，本集團將計提付款日至交付完成日期間因貨幣時間價值的調整而產生的利息開支。該應計費用會增加建設期內合約負債的餘額，從而導致已竣工物業控制權轉移至客戶時確認的收入金額亦相應增加。利息在應計期間支銷，除非根據附註1(v)，該利息符合《香港會計準則第23號 — 借款成本》的資本化條件。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法於損益中確認。已授予的租賃激勵作為總租金收入的組成部分，在租賃期內予以確認。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額，在其賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 股息

股息收入於本集團確立收款權利當日在損益中確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。「實際利率」指將金融資產預計存續期內的估計未來現金收款額準確折現為該金融資產賬面總額的利率。計算利息收入時，若資產未發生信貸減值，則採用實際利率計算資產的賬面總額。然而，對於初始確認後發生信貸減值的金融資產，則按該金融資產的攤餘成本採用實際利率計算利息收入。若資產不再存在信貸減值，則恢復按賬面總額計算利息收入。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(u) 外幣換算

外幣交易按交易日的匯率換算為集團內各公司的相應功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債，按報告日的匯率換算為功能貨幣。以外幣按公允價值計量的非貨幣資產及負債，按公允價值確定當日的匯率換算為功能貨幣。以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債，按交易日的匯率換算。外幣匯兌差額一般在損益中確認。

境外業務的資產及負債，包括因收購產生的商譽及公允價值調整，均按報告日的匯率換算為人民幣。境外業務的收入及開支按交易日的匯率換算為人民幣。

外幣匯兌差額在其他綜合收益中確認，並在匯兌儲備中累計，但分配至非控股權益的換算差額除外。

當一項境外業務被全部或部分處置，以致失去控制權、重大影響或共同控制權時，與該境外業務相關的匯兌儲備累計金額，將重新分類至損益，作為處置收益或虧損的一部分。若本集團處置其於一家附屬公司的部分權益但保留控制權，則累計金額的相關部分將重新歸屬於非控股權益。若本集團僅處置一家聯營公司或合營企業的部分權益但保留重大影響或共同控制權，則累計金額的相關部分將重新分類至損益。

(v) 借款成本

凡因收購、建造或生產資產而直接產生的借款成本，若該資產必須經過一段長時間方可作擬定用途或銷售，則予以資本化，作為該資產成本的一部分。其他借款成本在產生期間計入開支。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(w) 關聯方

- a. 某人士或該人士的近親家庭成員屬本集團的關聯方，倘該人士：
 - i. 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - ii. 對本集團擁有重大影響；或
 - iii. 為本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。
- b. 某實體屬本集團的關聯方，倘符合下列任何條件：
 - I. 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互為關聯方)。
 - II. 其中一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下某成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - III. 兩家實體為同一第三方的合營企業。
 - IV. 其中一家實體為第三家實體的合營企業，而另一實體為該第三實體的聯營公司。
 - V. 該實體是為本集團或本集團關聯實體的員工利益而設的離職後福利計劃。
 - VI. 該實體由(a)項所指人士控制或共同控制。
 - VII. (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響，或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
 - VIII. 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

某名人士的近親家屬，是指在與實體交易時，預期可能影響該名人士或受其影響的家庭成員。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

1 重大會計政策 (續)

(x) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額，乃根據定期提交予本集團最高執行管理層的財務資料識別。該等資料用於向本集團各業務線及地理區域分配資源，並評估業績。

除非分部具有類似的經濟特徵，且在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質方面類似，否則個別重大的經營分部不會就財務報告目的進行合併。如果這些並非個別重大的經營分部符合上述大部分標準，則可予以合併。

2 會計判斷及估計

附註28(e)載有關於其他權益性證券投資估值的假設及其風險因素的資料。本集團應用會計政策時涉及的其他估計不確定性的主要來源及關鍵會計判斷如下：

(a) 持有待售的已竣工物業以及持作未來發展及發展中待售物業的撥備

本集團的已竣工待售物業、持作未來發展物業及發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。本集團根據近期經驗、相關物業性質及當前市場狀況，估計售價；就發展中待售物業而言，同時估計完工成本及銷售物業將產生的成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會下降，並可能導致須為持有待售的已竣工物業以及持作未來發展及發展中待售物業計提撥備。該等撥備需要進行判斷和估計。當預期與原先估計不同時，將在估計變動期間相應調整物業的賬面金額及撥備。

鑒於中國物業市場波動性，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計金額。撥備的任何增減均會影響未來年度的損益。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

2 會計判斷及估計 (續)

(b) 遞延稅項資產的確認

有關結轉稅務虧損及可扣減暫時性差異的遞延稅項資產，應根據資產賬面金額的預期變現或結算方式，採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率進行確認和計量。在釐定遞延稅項資產的賬面金額時，須估計預期應課稅溢利，當中涉及多項與本集團經營環境有關的假設，且需要管理層作出重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，均會影響未來年度須確認的遞延稅項資產賬面金額，進而影響淨溢利。

(c) 土地增值稅(LAT)

如附註6(a)所述，本集團已根據中國相關稅收法律法規的要求，估計、作出並在稅務撥備中計入土地增值稅。實際土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，且稅務機關可能不同意計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅的計算取決於最終的稅務確定，因此在釐定撥備水平時需要作出重大判斷。鑒於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果可能高於或低於各報告期末的估計數額。實際結果／估計數額的任何增減，均會影響作出該等確定期間的綜合損益表。

(d) 非金融資產減值虧損

本集團在有減值跡象時釐定非金融資產的可收回金額。管理層評估賬面金額與可收回金額之間的差額，並計提減值虧損撥備。計算可收回金額所採納的假設若有任何變動，將增加或減少減值虧損撥備，並影響本集團的財務狀況。在釐定使用價值時，資產產生的預期現金流量會貼現為現值，此過程涉及對貼現率水平及預期長期增長率等項目作出重大判斷。本集團利用所有可隨時獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似值，包括根據合理且有依據的假設和預測(如收入及經營成本金額)作出的估計。

(e) 貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

在釐定預期信貸虧損撥備時，管理層在評估個別交易對手的信貸風險、結餘賬齡、過往虧損經驗時會作出重大判斷，並根據可獲得的合理且有依據的前瞻性資料以及可能表明減值的任何特定因素進行調整。在各報告日，本集團會重新評估該等判斷，並考慮不同因素資料的任何變動。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務為綜合開發、股權投資及基金業務。

(i) 收入分拆

收入指向客戶提供的商品或服務所預期獲得的代價金額在扣除相關銷售稅後的所得款項。按業務線劃分的客戶收入分拆如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 《香港財務報告準則第15號》範圍內的客戶合約收入 | | |
| 按業務線分拆 | | |
| — 物業銷售 | 354,041 | 841,262 |
| — 酒店收入 | — | 26,826 |
| — 基金管理費收入 | 2,466 | 5,751 |
| 其他來源收入 | 356,507 | 873,839 |
| — 投資性房地產租金收入 | 46,290 | 92,691 |
| | 402,797 | 966,530 |

客戶合約收入按收入確認時間及地理市場劃分的分拆情況，分別在附註3(b)(i)及3(b)(iv)披露。

本集團客戶基礎多元，並無任何客戶與本集團的交易額佔本集團收入超過10% (2024年：1名)。

(ii) 於報告日期已簽訂的客戶合約預期未來確認的收入。

截至2025年12月31日，本集團於報告日期現有合約項下預期未來確認的收入總額為人民幣82,330,000元 (2024年：人民幣95,159,000元)，並將在未來向客戶交付物業時確認。本集團將在未來提供商品或服務時確認預期收入，若是待售物業，則在物業轉讓予客戶時確認，預計上述交付過程將在未來12個月內完成。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告

本集團採用事業部制進行業務管理，各事業部按業務線(產品與服務)進行組織架構劃分。為便於資源調配與績效評估，本集團內部向最高管理層匯報時遵循統一標準，現將須報告的兩個業務分部列示如下。

- 綜合開發業務：此分部從事住宅物業開發及銷售、物業開發及管理、物業投資及酒店營運。
- 股權投資及基金業務：此分部從事境內外直接投資、產業基金及教育等新型城鎮化產業生態圈投資。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部業績及在各分部之間分配資源，本集團最高執行管理層按照以下基準監控各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產、流動資產及其他非流動資產，但總部資產及企業資產除外。分部負債包括應付貿易賬款、應計費用以及個別分部銷售活動應佔的租賃負債和由分部直接管理的借款。

收入及開支參考該等分部產生的銷售額及產生的開支，或因該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的開支，分配至可報告分部。

用作報告分部業績的計量指標為稅後「淨溢利」。此金額已經針對無法明確歸屬於各業務部門的項目(如總部或企業開支)作出調整。分部間銷售參考類似交易向外部人士收取的款項進行定價。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

下文載列截至2025年及2024年12月31日止年度，就資源配置及評估分部業績而向本集團最高執行管理層提供的應報告分部資料。

| | 綜合開發業務 | | 股權投資及基金業務 | | 合計 | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 《香港財務報告準則第15號》範圍內的客戶合約收入 | | | | | | |
| 按收入確認時間點分解 | | | | | | |
| 按時間點 | 354,041 | 868,088 | — | — | 354,041 | 868,088 |
| 按時間段 | — | — | 2,466 | 5,751 | 2,466 | 5,751 |
| | 354,041 | 868,088 | 2,466 | 5,751 | 356,507 | 873,839 |
| 其他來源收入 | 46,290 | 92,691 | — | — | 46,290 | 92,691 |
| 來自外部客戶的收入 | 400,331 | 960,779 | 2,466 | 5,751 | 402,797 | 966,530 |
| 年度可報告分部虧損 | (2,017,596) | (136,245) | (328,098) | (100,259) | (2,345,694) | (236,504) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

| | 綜合開發業務 | | 股權投資及基金業務 | | 合計 | |
|---------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 利息收入 | | | | | | |
| — 銀行存款 | 475 | 14,121 | — | — | 475 | 14,121 |
| 利息支出 | (131,927) | (171,510) | (26,863) | (55,186) | (158,790) | (226,696) |
| 本年折舊及攤銷 | (31,981) | (34,024) | — | — | (31,981) | (34,024) |
| 對聯營權益減值 | (141,843) | — | — | — | (141,843) | — |
| 應佔聯營公司之溢利扣減虧損 | (18,976) | (20,519) | (240) | (275) | (19,216) | (20,794) |
| 應佔合營企業之溢利扣減虧損 | — | — | (97,049) | (62,851) | (97,049) | (62,851) |
| 須報告分部資產 | <u>8,259,489</u> | <u>10,064,820</u> | <u>1,131,735</u> | <u>1,507,187</u> | <u>9,391,224</u> | <u>11,572,007</u> |
| 本年分部非流動資產增加 | 4,466 | 14,580 | — | — | 4,466 | 14,580 |
| 須報告分部負債 | <u>4,911,465</u> | <u>4,786,759</u> | <u>49,241</u> | <u>4,508</u> | <u>4,960,706</u> | <u>4,791,267</u> |
| 於聯營公司之權益 | <u>898,249</u> | <u>885,144</u> | <u>576,793</u> | <u>813,694</u> | <u>1,475,042</u> | <u>1,698,838</u> |
| 於合營企業之權益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>278,092</u> | <u>370,609</u> | <u>278,092</u> | <u>370,609</u> |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 須報告分部損益對賬

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------|--------------------|----------------|
| 本年須報告分部虧損 | (2,345,694) | (236,504) |
| 利息收入： | | |
| — 銀行存款 | — | 1,602 |
| 利息支出 | (176,035) | (284,897) |
| 本年度折舊及攤銷 | (404) | (10,542) |
| 處置子公司收益 | — | 371,946 |
| 對聯營公司權益的減值 | (141,843) | — |
| 未分配總部及企業費用淨額 | (36,930) | (55,000) |
| 合併年度虧損 | (2,700,936) | (213,395) |

(iii) 須報告分部資產及負債對賬

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------|------------------|----------------|
| 資產 | | |
| 須報告分部資產 | 9,391,224 | 11,572,007 |
| 未分配總部及企業資產 | 81,949 | 25,144 |
| 合併總資產 | 9,473,173 | 11,597,151 |

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------|-------------------|----------------|
| 負債 | | |
| 須報告分部負債 | 4,960,706 | 4,791,267 |
| 未分配總部及企業負債 | 5,801,796 | 5,608,954 |
| 合併總負債 | 10,762,502 | 10,400,221 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(iv) 地區資料

下表載列(i)本集團來自外部客戶的收入及(ii)本集團的投資性房地產、物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益、於聯營公司的權益及於合營企業的權益(「指定非流動資產」)的地域位置。客戶的地理位置根據提供服務或銷售商品及物業的地點而定。指定非流動資產的地域位置，就物業、廠房及設備、持作自用的租賃土地權益及投資性房地產而言，按其資產實物所在地而定；就於聯營公司的權益及於合營企業的權益而言，則按其經營所在地而定。

| | 對外交易收入 | | 特殊非流動資產 | |
|------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 中國大陸 | 398,156 | 961,550 | 2,765,376 | 3,185,704 |
| 香港 | 4,641 | 4,980 | 215,997 | 351,406 |
| | 402,797 | 966,530 | 2,981,373 | 3,537,110 |

4 其他收入及其他淨(虧損)／收益

(a) 其他收入

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 以攤銷成本計量金融資產的利息收入： | | |
| — 銀行存款 | 475 | 15,723 |
| 政府補貼 | — | 469 |
| 預收款中預售房款之沒收定金收入 | 145 | 1 |
| 保險理賠 | 23 | — |
| | 643 | 16,193 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

4 其他收入及其他淨(虧損)／收益(續)

(b) 其他淨(虧損)／收益

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---|-------|-----------------|----------------|
| 非上市權益證券之公允價值淨(虧損)／收益 | | (51,865) | 22,290 |
| 處置子公司淨收益 | 20(e) | — | 371,946 |
| 物業延期交付違約金 | | — | (738) |
| 聯營公司轉為按公允價值計入其他綜合收益的 金融資產的收益 | | 24,423 | — |
| 匯兌淨虧損 | | (22,826) | (28,534) |
| 處置物業、廠房及設備、無形資產、投資性房地產以及 處置集團分類為持有待售的資產的淨(虧損)／收益 | | (409) | 266,982 |
| 其他 | | (11,961) | (6,025) |
| | | (62,638) | 625,921 |

5 稅前(虧損)／溢利

稅前(虧損)／溢利已扣除：

(a) 融資成本

| | | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------|--|----------------|----------------|
| 銀行及其他貸款利息 | | 66,009 | 177,344 |
| 租賃負債利息 | | 90 | 103 |
| 關聯方及非控股權益的貸款利息 | | 276,717 | 464,528 |
| 總利息費用 | | 342,816 | 641,975 |
| 減：已資本化金額* | | (7,991) | (130,382) |
| | | 334,825 | 511,593 |

* 該借款成本之加權平均資本化率每年2.01%(2024年：2.14%)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

5 稅前(虧損)/溢利(續)

(b) 員工成本

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 30,925 | 73,432 |
| 界定供款退休計劃供款(附註24) | 3,971 | 7,984 |
| | 34,896 | 81,416 |
| 減：房地產開發項目和在建工程的資本化金額 | — | (19,833) |
| 於本年度費用化的總人工成本 | 34,896 | 61,583 |

(c) 其他項目

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 無形資產攤銷(附註12) | — | 6,680 |
| 折舊(附註11(a)) | | |
| — 自有物業、廠房及設備 | 6,721 | 18,605 |
| — 自用租賃土地的權益 | 6,625 | 6,645 |
| — 投資物業 | 19,039 | 19,019 |
| 總折舊費用 | 32,385 | 44,359 |
| 減：在建工程的資本化金額 | — | (6,473) |
| | 32,385 | 37,886 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審計服務 | 2,510 | 2,762 |
| — 其他服務 | — | 692 |
| | 2,510 | 3,454 |
| 投資性房地產應收租金扣除直接開支人民幣1,290,000元 (2024年：人民幣2,275,000元) | 40,163 | 90,171 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| 本年度企業所得稅撥備(i) (「CIT」) 撥備(i) | 860 | 8,139 |
| 以前年度撥備不足 / (超額撥備) | (192) | (367) |
| 預扣稅(iii) | 300 | 2,530 |
| | 968 | 10,302 |
| 中國土地增值稅 (「PRC LAT」) (ii) | 8,737 | 190,265 |
| | 9,705 | 200,567 |
| 遞延稅項 | | |
| 撥回暫時性差額 | 22,538 | 40,769 |
| | 32,243 | 241,336 |

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團年度在開曼群島及英屬維爾京群島概無須繳納任何所得稅。

由於本集團在截至2025年及2024年12月31日止年度在香港並無應課稅溢利，故無須作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅規則及規例，中國附屬公司的稅項按中國相關城市適用的現行稅率25%計算。

(ii) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按30%至60%的累進稅率就土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減去可扣除開支(包括土地使用權租賃費及所有物業開發開支)，並作為所得稅計入綜合損益表。本集團已根據中國相關稅務法律法規的要求，估計中國土地增值稅的稅務撥備。實際中國土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關確定，且稅務機關可能不同意計算中國土地增值稅撥備的基準。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

6 綜合損益表所示之所得稅(續)

(a) 綜合損益表之稅項為：(續)

(iii) 預扣稅

對於中國附屬公司在2008年1月1日後賺取的溢利產生的股息分派，其海外附屬公司需繳納10%的預扣稅。根據《內地 — 香港稅收安排》及相關法規，身為「受益所有人」且持有中國企業25%或以上股權的合資格香港稅務居民，可享有5%的優惠預扣稅率。本集團部分海外附屬公司可享有5%的優惠預扣稅率。

於本年度，一家中國內地附屬公司分派股息的預扣稅為人民幣300,000元(2024年：人民幣2,530,000元)。

(b) 稅項支出與按適用稅率計算的會計(虧損)／利潤按適用稅率計算之對賬：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| 稅前(虧損)／溢利 | (2,668,693) | 27,941 |
| 稅前(虧損)／溢利名義稅項，按有關司法權區適用的 25%稅率計算 | (667,173) | 6,985 |
| 不可扣減支出之稅務影響 | 230,793 | 46,473 |
| 無需課稅收入之稅務影響 | (14,647) | (518) |
| 未確認暫時性差額或未確認稅項虧損之稅務影響 | 480,091 | 48,083 |
| 先前之未確認暫時性差額之稅務影響 | (3,182) | (2,019) |
| 以前年度多撥備 | (192) | (367) |
| | 25,690 | 98,637 |
| 中國土地增值稅 | 8,737 | 190,265 |
| 中國土地增值稅之稅務影響 | (2,184) | (47,566) |
| | 6,553 | 142,699 |
| 所得稅開支 | 32,243 | 241,336 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 董事薪酬

根據《香港公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事薪酬如下：

| | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休金 計劃繳款 人民幣千元 | 二零二五年 總計 人民幣千元 |
|-----------|---------------|-------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| 主席 | | | | | |
| 劉宇 | — | — | — | — | — |
| 執行董事 | | | | | |
| 王建文(行政總裁) | — | 240 | 201 | — | 441 |
| 祁建榮 | — | 324 | 140 | — | 464 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 楊國彬 | — | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 黃慧玲 | 220 | — | — | — | 220 |
| 林誠光 | 220 | — | — | — | 220 |
| 朱永耀 | 220 | — | — | — | 220 |
| | 660 | 564 | 341 | — | 1,565 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 董事薪酬(續)

| | 董事袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休金 計劃繳款 人民幣千元 | 二零二四年 總計 人民幣千元 |
|-----------|---------------|-------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| 主席 | | | | | |
| 劉宇 | — | — | — | — | — |
| 執行董事 | | | | | |
| 王建文(行政總裁) | — | 255 | 229 | 25 | 509 |
| 祁建榮 | — | 385 | 165 | 50 | 600 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 楊國彬 | — | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 黃慧玲 | 219 | — | — | — | 219 |
| 林誠光 | 219 | — | — | — | 219 |
| 朱永耀 | 219 | — | — | — | 219 |
| | <u>657</u> | <u>640</u> | <u>394</u> | <u>75</u> | <u>1,766</u> |

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，有兩名(2024年：兩名)為董事，其酬金已在附註7披露。其餘三名(2024年：三名)人士的酬金總額如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金及其他酬金 | 969 | 1,716 |
| 酌情花紅 | 456 | 334 |
| 退休金計劃繳款 | — | 97 |
| | <u>1,425</u> | <u>2,147</u> |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

8 最高薪酬人士 (續)

三名(2024年:三名)最高薪酬人士的酬金介於下列範圍:

| | 二零二五年 人數 | 二零二四年 人數 |
|--|-------------|-------------|
| 零港元至1,000,000港元(零元人民幣至人民幣912,432元) | 3 | 3 |
| 1,500,001港元至2,000,000港元(人民幣1,368,649元至 人民幣1,824,864元) | — | — |

9 其他綜合收益

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 匯兌差額 — 換算非境外業務財務報表 | 217,328 | (129,669) |
| 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動 | (18,189) | — |
| 應佔聯營公司及一家合營企業的其他綜合收益 | 15,538 | (4,311) |
| 其他綜合收益 | 214,677 | (133,980) |

各項其他綜合收益項目均無稅務影響。

10 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損根據本公司普通股股東應佔虧損及普通股加權平均數計算，計算方法如下：

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 普通股股東應佔虧損 | (1,651,392) | (173,139) |

(b) 普通股加權平均股數

| | 二零二五年 千股 | 二零二四年 千股 |
|--------|-------------|-------------|
| 已發行普通股 | 748,366 | 748,366 |

由於兩個年度均無已發行的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益

(a) 賬面金額對賬

| | 持作 自用的樓宇 所有權權益 人民幣千元 | 租賃 作自用的 其他物業 人民幣千元 | 機器 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 其他設備 人民幣千元 | 在建工程 人民幣千元 | 小計 人民幣千元 | 投資性 房地產 人民幣千元 | 持作 自用租賃 土地權益 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------------------|------------------|
| 成本： | | | | | | | | | | |
| 截至2024年1月1日 | 25,447 | 24,384 | 48,676 | 1,808 | 150,925 | 454,358 | 705,598 | 555,968 | 264,322 | 1,525,888 |
| 匯兌調整 | - | 477 | - | - | 29 | - | 506 | 5,759 | - | 6,265 |
| 添置 | - | 3,609 | - | 3 | 306 | 10,662 | 14,580 | - | - | 14,580 |
| 出售附屬公司 | - | - | (13,074) | (1,230) | (44,193) | - | (58,497) | - | - | (58,497) |
| 轉撥至存貨 | (4,498) | - | - | - | - | - | (4,498) | - | - | (4,498) |
| 處置 | - | (2,568) | (104) | (246) | (3,272) | - | (6,190) | - | - | (6,190) |
| 截至2024年12月31日及2025年1月1日 | <u>20,949</u> | <u>25,902</u> | <u>35,498</u> | <u>335</u> | <u>103,795</u> | <u>465,020</u> | <u>651,499</u> | <u>561,727</u> | <u>264,322</u> | <u>1,477,548</u> |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | (47) | - | (47) | (6,632) | - | (6,679) |
| 添置 | - | 1,446 | 168 | - | 488 | - | 2,102 | - | - | 2,102 |
| (轉撥至)/自存貨轉撥 | - | - | - | - | - | 48,154 | 48,154 | - | (2,124) | 46,030 |
| 自持作自用的租賃土地權益轉入 | - | - | - | - | - | 6,381 | 6,381 | - | - | 6,381 |
| 轉撥至在建工程 | - | - | - | - | - | - | - | - | (6,381) | (6,381) |
| 處置 | - | (4,968) | - | - | - | - | (4,968) | (1,673) | - | (6,641) |
| 截至2025年12月31日 | <u>20,949</u> | <u>22,380</u> | <u>35,666</u> | <u>335</u> | <u>104,236</u> | <u>519,555</u> | <u>703,121</u> | <u>553,422</u> | <u>255,817</u> | <u>1,512,360</u> |
| 累計折舊及減值： | | | | | | | | | | |
| 截至2024年1月1日 | 542 | 18,216 | 46,671 | 847 | 129,386 | - | 195,662 | 148,815 | 28,719 | 373,196 |
| 匯兌調整 | - | 457 | - | - | 22 | - | 479 | 1,056 | - | 1,535 |
| 年度折舊費用 | 579 | 5,721 | 726 | 354 | 11,225 | - | 18,605 | 19,109 | 6,645 | 44,359 |
| 出售附屬公司 | - | - | (12,136) | (1,149) | (39,280) | - | (52,565) | - | - | (52,565) |
| 轉撥至存貨 | (110) | - | - | - | - | - | (110) | - | - | (110) |
| 處置時撥回 | - | (1,499) | (104) | (27) | (3,249) | - | (4,879) | - | - | (4,879) |
| 截至2024年12月31日及2025年1月1日 | <u>1,011</u> | <u>22,895</u> | <u>35,157</u> | <u>25</u> | <u>98,104</u> | <u>-</u> | <u>157,192</u> | <u>168,980</u> | <u>35,364</u> | <u>361,536</u> |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | (43) | - | (43) | (1,255) | - | (1,298) |
| 年度折舊費用 | 487 | 1,328 | 239 | 6 | 4,661 | - | 6,721 | 19,039 | 6,625 | 32,385 |
| 減值(附註) | - | - | - | - | - | 120,548 | 120,548 | - | 30,747 | 151,295 |
| 處置時撥回 | - | (4,559) | - | - | - | - | (4,559) | (226) | - | (4,785) |
| 截至2025年12月31日 | <u>1,498</u> | <u>19,664</u> | <u>35,396</u> | <u>31</u> | <u>102,722</u> | <u>120,548</u> | <u>279,859</u> | <u>186,538</u> | <u>72,736</u> | <u>539,133</u> |
| 賬面金額： | | | | | | | | | | |
| 截至2025年12月31日 | <u>19,451</u> | <u>2,716</u> | <u>270</u> | <u>304</u> | <u>1,514</u> | <u>399,007</u> | <u>423,262</u> | <u>366,884</u> | <u>183,081</u> | <u>973,227</u> |
| 截至2024年12月31日 | 19,938 | 3,007 | 341 | 310 | 5,691 | 465,020 | 494,307 | 392,747 | 228,958 | 1,116,012 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益 (續)

(a) 賬面金額對賬 (續)

附註：

截至2025年12月31日，本集團對在建工程及自用租賃土地進行了減值評估。管理層發現若干事件及情況表明這些資產可能存在減值跡象，包括施工進度延誤以及市場環境惡化影響了房地產相關資產的可收回金額。

因此，集團聘請了獨立外部評估師來確定在建工程及自用租賃土地的可收回金額。基於估值分析，資產的可收回金額採用市場法進行確定，該方法反映了公開市場上同類資產的可比交易價格，並對地理位置、狀況、開發進度及其他相關特徵差異進行了適當調整。選擇市場法是因為其最能反映可觀察到的市場證據。

由於採用了市場法，所應用的關鍵假設包括近期同類資產的市場交易價格、開發進度調整值、預計完工成本以及估值日的市場環境狀況。這些假設反映了當前市場參與者的觀點與預期，並與報告日可獲得的市場數據相符。

根據上述評估結果，在建工程及自用租賃土地的賬面價值均超過了獨立外部評估師確定的各自可收回金額。因此，本集團在截至2025年12月31日的年度內，分別確認了約人民幣120,548,000元的在建工程減值損失和人民幣30,747,000元的自用租賃土地減值損失。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| 在中國持作自用並按折舊成本列賬的租賃土地所有權權益， 剩餘租賃期為： | | |
| — 10至50年(i) | 183,081 | 228,958 |
| 租賃作自用的其他物業，按折舊成本列報 | 2,716 | 3,007 |
| 投資性房地產，在中國按折舊成本列報，剩餘租賃期為： | | |
| — 10至50年 | 67,877 | 50,171 |
| 計入「存貨及其他合約成本」： | | |
| 持有日後開發和開發中待售物業(ii) | 3,382,904 | 3,977,789 |
| 持有待售的已竣工物業 | 1,148,225 | 547,691 |
| | 4,531,125 | 4,525,480 |
| | 4,784,803 | 4,807,616 |

附註：

- (i) 在2025年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押品的使用權資產為人民幣653,900,000元（2024年：人民幣83,457,000元）。
- (ii) 在2025年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押品的存貨為人民幣172,544,000元（2024年：人民幣997,765,000元）。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益 (續)

(b) 使用權資產 (續)

在損益中確認的租賃相關開支項目分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用： | | |
| 租賃土地所有權權益 | 6,625 | 6,645 |
| 租賃作自用的其他物業 | 1,328 | 5,721 |
| 投資性房地產 | 19,039 | 19,019 |
| | 26,992 | 31,385 |
| 租賃負債利息 (附註5(a)) | 90 | 103 |
| 與短期租賃或低價值租賃有關的開支 | 174 | 2,260 |

附註： 年度，使用權資產增加人民幣1,446,000元(2024年：人民幣3,609,000元)。

租賃總現金流出詳情及租賃負債到期日分析分別載於附註20(d)及23。

(c) 持有自用的租賃土地及樓宇所有權權益

本集團擁有若干樓宇，用於酒店業務及辦公。本集團為該等物業權益的註冊擁有人，包括相關土地的全部或部分未分割份額的所有權。為從前註冊擁有人處收購該等物業權益，本集團已預先一次性付清款項，除根據相關政府機關設定的應課差餉租值付款外，土地租賃條款並無規定須支付持續款項。該等款項不時變動，並須向相關政府機關支付。

(d) 租賃作自用的其他物業

本集團通過租賃協議獲得其他物業的使用權，用作辦公室。該等租賃的初始租期通常為1至5年。

部分租賃包含續租選擇權，可在合約期滿後續租。在可行的情況下，本集團力求加入該等由本集團行使的續租選擇權，以提升經營靈活性。本集團在租賃開始日評估認為不會行使續租選擇權，故續租期內的未來租賃付款額不計入租賃負債的計量。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益 (續)

(e) 投資性房地產

- (i) 本集團出租投資性房地產。該等租賃的初始租期通常為1至5年，並附有到期後續租的選擇權，屆時所有條款將重新磋商。

在報告日，本集團根據已訂立的不可撤銷經營租賃，將在未來期間應收的未折現租賃付款額如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 1年以下 | 34,913 | 38,486 |
| 1年以上但2年以下 | 30,152 | 24,295 |
| 2年以上但3年以下 | 9,500 | 23,844 |
| 3年以上但4年以下 | 1,462 | 11,598 |
| 4年以上但5年以下 | 1,212 | 235 |
| | 77,239 | 98,458 |

- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團投資性房地產的公允價值為人民幣527,860,000元（二零二四年：人民幣592,860,000元）。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

12 無形資產

| | 軟件及版權 人民幣千元 | 商標 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|--|----------------|-------------|-------------|
| 成本： | | | |
| 截至2024年1月1日 | 6,193 | 56,000 | 62,193 |
| 出售附屬公司 | (6,193) | (56,000) | (62,193) |
| 於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日 | — | — | — |
| 累計攤銷： | | | |
| 截至2024年1月1日 | 6,153 | 40,000 | 46,153 |
| 年度費用 | 13 | 6,667 | 6,680 |
| 出售附屬公司 | (6,166) | (46,667) | (52,833) |
| 於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日 | — | — | — |
| 賬面金額： | | | |
| 截至2025年12月31日 | — | — | — |
| 截至2024年12月31日 | — | — | — |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司的投資

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司的詳情。除另有說明外，所持股份均為普通股。

| 公司名稱 | 註冊成立及營業地點 | 註冊股本詳情 | 已發行及 實繳股本詳情 | 所有權權益比例 | | | 主要業務 |
|---|---------------|------------------|------------------|-------------|------------|-------------|----------------------|
| | | | | 本集團 實際權益 | 由本公 司持有 | 由附屬 公司持有 | |
| 深圳華僑城港亞控股發展有限公司 (附註(i)、(ii)及(iii)) | 中華人民共和國(「中國」) | HK\$180,000,000 | HK\$180,000,000 | 100% | — | 100% | 企業諮詢與管理 |
| 深圳市華友投資有限公司(附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB3,000,000 | RMB3,000,000 | 100% | — | 100% | 投資管理 |
| 華僑城(惠州)產業園管理有限公司 (附註(i)、(ii)及(iii)) | 中國 | HK\$168,000,000 | HK\$168,000,000 | 100% | — | 100% | 製造、房地產開發、 租賃及物業管理 |
| 華昌國際有限公司 | 香港 | 1股 | 1股 | 100% | — | 100% | 投資控股 |
| 華僑城(上海)置地有限公司 (「華僑城(上海)置地」) (附註(ii)、(iii)、(iv)及(v)) | 中國 | RMB3,030,000,000 | RMB3,030,000,000 | — | — | — | 房地產開發 |
| 深圳市華京投資有限公司(附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB1,000,000 | RMB1,000,000 | 100% | — | 100% | 投資控股及房地產開發 |
| 深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司 (附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB20,000,000 | RMB20,000,000 | 100% | — | 100% | 投資管理 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司的投資 (續)

| 公司名稱 | 註冊成立及營業地點 | 註冊股本詳情 | 已發行及 實繳股本詳情 | 所有權權益比例 | | | 主要業務 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|-------------|------------|-------------|--|
| | | | | 本集團 實際權益 | 由本公 司持有 | 由附屬 公司持有 | |
| 華僑城(常熟)實業發展有限公司 (附註(i)、(ii)及(iii)) | 中國 | US\$27,800,000 | US\$27,800,000 | 100% | — | 100% | 開發自有土地工業園區及 物業管理 |
| 華僑城(常熟)投資發展有限公司 (附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB73,000,000 | RMB73,000,000 | 100% | — | 100% | Tourism and Real Estate Development |
| 上海首馳企業管理有限公司 (「上海首馳」)(附註(ii)、(iii)及(v)) | 中國 | RMB1,000,000 | RMB1,000,000 | — | — | — | 企業管理 |
| 合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司 (「合肥華僑城環巢」)(附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB400,000,000 | RMB400,000,000 | 51% | — | 51% | Tourism and Real Estate Development |
| 深圳華僑城港華投資控股有限公司 (附註(i)及(ii)) | 中國 | HK\$3,070,000,000 | HK\$3,070,000,000 | 100% | — | 100% | 企業諮詢與管理 |
| 合肥華僑城實業發展有限公司 (「合肥華僑城實業」)(附註(ii)及(iii)) | 中國 | RMB10,000,000,000 | RMB3,000,000,000 | 51% | — | 51% | Tourism and Real Estate Development |

附註：

- (i) 該等公司均為在中國成立的外商獨資企業。
- (ii) 上述附屬公司的英文名稱僅供參考。該等公司的正式名稱為中文名稱。
- (iii) 該等公司均為在中國成立的有限公司。
- (iv) 該公司為在中國成立的中外合資有限責任公司。
- (v) 該等公司已在截至2024年12月31日止年度內出售(見附註20(e))。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

13 於附屬公司的投資(續)

下表列出擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司的資料。下文呈列的簡明財務資料為公司間抵銷前的金額。

| | 合肥華僑城環巢 | | 合肥華僑城實業 | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 主要營業地點 | 中國 | | 中國 | |
| 非控股權益比例 | 49.0% | 49.0% | 49.0% | 49.0% |
| 流動資產 | 996,374 | 1,459,918 | 5,322,542 | 6,550,565 |
| 非流動資產 | 176,273 | 198,409 | 418,283 | 511,788 |
| 流動負債 | (1,735,005) | (1,688,346) | (1,268,106) | (3,401,610) |
| 非流動負債 | — | — | (2,533,471) | (96,300) |
| 歸屬於權益持有人的淨資產 | (562,358) | (30,019) | 1,939,248 | 3,564,443 |
| 非控股權益的賬面金額 | (275,556) | (14,709) | 950,232 | 1,746,577 |
| 收入 | — | — | 356,292 | 584,658 |
| 歸屬於權益持有人的年度虧損／溢利 | (532,339) | (69,009) | (1,625,195) | 16,580 |
| 歸屬於權益持有人的總綜合收益 | (532,339) | (69,009) | (1,625,195) | 16,580 |
| 分配予非控股權益的虧損／溢利 | (260,846) | (33,814) | (796,345) | 8,124 |
| 經營活動產生的現金流量 | (174) | (5,026) | 109,485 | (131,836) |
| 投資活動產生的現金流量 | — | — | — | (41) |
| 融資活動產生的現金流量 | — | 3,226 | (125,966) | (145,423) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------|------------------|------------------|
| 上市投資(附註) | | |
| — 應佔資產淨值 | 334,819 | 399,441 |
| — 商譽 | 246,911 | 246,911 |
| — 減值 | (141,843) | — |
| | <u>439,887</u> | <u>646,352</u> |
| 非上市投資 | | |
| — 應佔資產淨值 | 1,033,795 | 1,051,126 |
| — 商譽 | 1,360 | 1,360 |
| | <u>1,035,155</u> | <u>1,052,486</u> |
| | <u>1,475,042</u> | <u>1,698,838</u> |

附註： 截至2025年12月31日，已上市股份的聯營公司權益公允價值為人民幣133,706,000元（2024年：人民幣201,179,000元）。

於2025年12月31日，本集團個別重大聯營公司的詳情如下：

| 聯營公司名稱 | 註冊成立及營業地點 | 已發行及 實繳股本詳情 | 所有權權益比例 | | | 主要業務 |
|-----------------------|-----------|----------------------------------|-------------|------------|----------------------|-------|
| | | | 2025年及2024年 | | | |
| | | | 本集團 實際權益 | 由本公司 持有 | 由一間/ 多間附屬 公司持有 | |
| 資匯控股有限公司(「資匯」) | 英屬維爾京群島 | 100股，每股面值1美元 | 49% | 49% | — | 投資控股 |
| 民生教育集團有限公司(「民生教育」) | 開曼群島 | 4,217,720,000股， 每股面值0.00001美元 | 7.8716% | — | 7.8716% | 教育服務 |
| 中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」) | 中國 | RMB500,000,000 | 21% | — | 21% | 房地產開發 |

本集團已委派一名董事進入聯營公司董事會，從而對該等聯營公司產生重大影響。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益 (續)

主要聯營公司的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)及與綜合財務報表內賬面金額的對賬披露如下：

| 名稱 | 資匯 | | 民生教育 | | 中山禹鴻 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 本集團實際權益 | 49% | 49% | 7.8716% | 7.8716% | 21% | 21% |
| 截至12月31日： | | | | | | |
| 流動資產 | 1,803,261 | 1,814,489 | 3,598,311 | 4,222,333 | 1,348,584 | 1,403,306 |
| 非流動資產 | 120,400 | 111,087 | 7,190,264 | 7,033,089 | 52,240 | 55,549 |
| 流動負債 | (536,132) | (547,245) | (4,089,509) | (3,463,788) | (269,024) | (312,336) |
| 非流動負債 | (39,449) | (66,048) | (1,457,897) | (1,853,646) | — | (17) |
| 非控股權益 | — | — | (918,882) | (901,757) | — | — |
| 股東應佔權益 | 1,348,080 | 1,312,283 | 4,322,287 | 5,036,231 | 1,131,800 | 1,146,502 |
| 本集團應佔聯營公司資產淨值 | 660,559 | 643,019 | 340,233 | 396,432 | 237,678 | 240,765 |
| 商譽 | — | — | 132,137 | 132,137 | 1,360 | 1,360 |
| 減值(附註) | — | — | (141,843) | — | — | — |
| 綜合財務報表賬面金額 | 660,559 | 643,019 | 330,527 | 528,569 | 239,038 | 242,125 |
| 收入 | 232,016 | 246,800 | 1,649,589 | 1,947,208 | 60,290 | 417,642 |
| 年度(虧損)/溢利 | 24,719 | (1,136) | (729,114) | (477) | (14,700) | (72,456) |
| 其他綜合收益 | 11,078 | 9,369 | 15,156 | (40,744) | — | — |
| 綜合收益總額 | 35,797 | 8,233 | (713,958) | (41,221) | (14,700) | (72,456) |
| 應收股息/已收取來自聯營公司 | — | — | — | 2,969 | — | — |
| 本集團應佔年度(虧損)/溢利 | 12,112 | (557) | (57,392) | (38) | (3,087) | (15,216) |
| 本集團應佔其他綜合收益 | 5,428 | 4,591 | 1,193 | (3,207) | — | — |
| 本集團應佔綜合收益總額 | 17,540 | 4,034 | (56,199) | (3,245) | (3,087) | (15,216) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

14 於聯營公司之權益 (續)

附註：

本集團於2025年12月31日對其於民生教育的權益進行減值評估。管理層注意到多項事件及情況顯示其於民生教育的權益存在潛在減值跡象，包括民生教育過往收入下降、往年盈利能力波動，以及公開市場顯示其上市股價持續下跌。因此，本集團聘請獨立外部估值師釐定該項投資的可收回金額。

根據估值分析，本集團於民生教育7.87%的股權權益的可收回金額釐定為使用價值約人民幣331,796,000元，高於公允價值減處置成本所得金額。

可收回金額採用使用價值，關鍵假設包括：稅前貼現率（相當於按稅前基準調整的12%稅後加權平均資本成本）；以及2%的長期增長率。貼現率反映了當前市場對貨幣時間價值及民生教育經營特定風險的評估。

基於上述情況，該項投資的賬面金額超過管理層在獨立外部估值師協助下進行的使用價值估值，本集團已就該項投資相應計提減值虧損人民幣141,843,000元。

非個別重大聯營公司的匯總資料：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| 綜合財務報表中非個別重大聯營公司的匯總賬面金額 | 244,918 | 285,125 |
| 本集團應佔該等聯營公司的匯總金額 | | |
| 年度虧損 | (15,871) | (4,983) |
| 綜合收益總額 | (15,871) | (4,983) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 非上市投資： | | |
| — 應佔資產淨值 | 93,820 | 127,390 |
| — 授予一家合營企業的貸款(附註) | 184,272 | — |
| | 278,092 | 370,609 |

附註：

授予一家合營企業的貸款為無抵押、免息並須按要求隨時償還。根據合營企業協議的條款，合營企業雙方已按其股權比例及同等條款向合營企業提供資本貸款。該貸款為無抵押、免息，並次於合營企業獲得的其他融資。償還任何金額的資本貸款須經合營雙方批准，並取決於合營企業在計入外部融資及累計溢利後是否擁有足夠資產。因此，該貸款構成本集團於合營企業股權投資的組成部分，並按此確認。

本集團於2025年12月31日於合營企業的權益詳情如下：

| 合營企業名稱 | 註冊成立及 營業地點 | 已發行股本 | 實繳股本 | 所有權權益比例 | | | 主要業務 |
|--|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------------|------|
| | | | | 2025年及2024年 | | | |
| | | | | 本集團 實際權益 | 由本公司 持有 | 由附屬 公司持有 | |
| 廈門橋潤投資合夥企業(有限合夥) (「廈門橋潤」) | 中國 | 已發行股本 人民幣800,020,000元 | 實繳股本 人民幣426,310,600元 | 75.00% | — | 75.00% | 投資控股 |
| 深圳橋恒一號投資企業(有限合夥) (「深圳橋恒」) | 中國 | 已發行股本 人民幣959,000,000元 | 實繳股本 人民幣661,400,000元 | 75.00% | — | 75.00% | 投資控股 |
| HNW Investment Fund Series SPC — Serica SP (「開曼基金」) | 開曼群島 | 已發行股本 850,000,000港元 | 實繳資本 850,000,000港元 | 49.00% | 49.00% | — | 投資控股 |
| 港名有限公司(「港名」) | 香港 | 已發行股本 1港元 | 實繳資本 1港元 | 49.00% | 49.00% (2024 : —) | — (2024 : 49.00%) | 投資控股 |

該等投資都是根據各合營企業協議的決策機制界定為合營企業。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

15 於合營企業之權益 (續)

主要合營企業的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)及與綜合財務報表內賬面金額的對賬披露如下：

| 名稱 | 廈門僑潤 | | 深圳僑恒 | | 開曼基金(附註) | | 港名 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二五年 人民幣千元 |
| 本集團實際權益 | 75% | 75% | 75% | 75% | 49% | 49% | 49% |
| 流動資產 | 19,854 | 35,911 | — | — | 800 | 82,868 | 372,303 |
| 非流動資產 | 181,083 | 205,354 | — | 80,189 | — | 1,270,905 | 1,215,942 |
| 流動負債 | — | — | (12) | — | (800) | (1,089,450) | (1,422,330) |
| 非流動負債 | — | — | — | — | — | — | (282,000) |
| 股東應佔權益 | 200,937 | 241,265 | — | 80,189 | — | 264,323 | (116,085) |
| 本集團應佔合營企業資產淨值 | 150,702 | 180,949 | (12) | 60,142 | — | 129,518 | (56,882) |
| 授予一家合營企業的貸款 | — | — | — | — | — | — | 184,272 |
| 綜合財務報表賬面金額 | 150,702 | 180,949 | — | 60,142 | — | 129,518 | 127,390 |
| 上述資產及負債包括： | | | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 25,458 | 25,443 | — | — | 800 | 15,717 | 19,657 |
| 非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備) | — | — | — | — | — | (6,717) | (282,000) |
| 已收合營企業股息 | — | — | — | — | — | 1,424 | — |
| 收回投資 | — | 95,500 | — | — | — | — | — |
| 收入 | — | — | — | — | — | 67,824 | 65,515 |
| 年度虧損 | (40,329) | (25,065) | (119,886) | — | — | (89,902) | (13,591) |
| 其他綜合收益 | — | — | — | — | — | (11,621) | 18,199 |
| 綜合收益總額 | — | (25,065) | — | — | — | (101,523) | 4,608 |
| 本集團應佔虧損 | (30,247) | (18,799) | (60,142) | — | — | (44,052) | (6,660) |
| 本集團應佔其他綜合收益 | — | — | — | — | — | (5,695) | 8,917 |
| 本集團應佔綜合收益總額 | (30,247) | (18,799) | (60,142) | — | — | (49,747) | 2,258 |
| 上述虧損包括： | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | — | — | — | — | — | 54,330 | 632 |
| 利息收入 | — | — | — | — | — | 1,319 | 74 |
| 利息支出 | — | — | — | — | — | 70,978 | 7,903 |
| 所得稅開支 | — | — | — | — | — | — | 28 |

附註： 截至2025年3月5日，開曼基金已終止，並已按持股比例向投資者分派其全部資產及負債。因此，截至2025年12月31日，開曼基金的資產淨值為零。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

16 其他金融資產

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 按公允價值計入損益的金融資產 | | |
| — 非上市權益性證券 | 255,012 | 351,651 |
| 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 | | |
| — 上市權益性證券 | 6,313 | — |
| | 261,325 | 351,651 |

17 存貨及其他合約成本

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 綜合開發業務 | | |
| 持作未來發展物業及發展中待售物業 | 5,018,426 | 6,321,769 |
| 持有待售的已竣工物業 | 1,148,226 | 1,459,103 |
| | 6,166,652 | 7,780,872 |
| 其他合約成本 | 14,164 | 7,630 |
| | 6,180,816 | 7,788,502 |

(a) 綜合開發業務項下存貨的租賃期限分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 在中國內地 | | |
| — 中期租約(10至50年) | 846,953 | 1,068,657 |
| — 長期租約(50年以上) | 5,319,699 | 6,712,215 |
| | 6,166,652 | 7,780,872 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

17 存貨及其他合約成本 (續)

(b) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|----------------|
| 已售存貨的賬面金額 | 283,341 | 766,640 |
| 存貨撇減 | 1,821,315 | — |
| | 2,104,656 | 766,640 |

預計在一年後收回的持有待售的已竣工物業、持作日後發展和開發中待售物業的金額為人民幣80,809,000元(2024年：人民幣7,410,913,000元)。所有其他存貨預計將在一年度收回。

(c) 合約成本

截至2025年及2024年12月31日已資本化的合約成本，與支付予物業代理的增量銷售佣金有關。該等代理的銷售活動促使客戶就本集團在報告日仍在建的物業簽訂買賣協議。合約成本在確認相關物業銷售收入的期間，在損益表中確認為「銷售費用」的一部分。年度在損益中確認的已資本化成本金額為人民幣4,159,000元(2024年：人民幣8,896,000元)。已資本化成本的期初結餘或年度資本化的成本均未發生減值(2024年：無)。

本集團應用《香港財務報告準則》第15號第94段的實務簡便方法，對於獲取已竣工物業及服務銷售相關合約的增量成本，若本集團原應確認的資產攤銷期自合約簽訂之日起計在12個月內，則該等成本在發生時即確認為開支。

預計在一年後收回的已資本化合約成本金額為人民幣108,000元(2024年：人民幣108,000元)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

18 合約負債

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 綜合開發業務 | 83,248 | 127,687 |

本集團在客戶簽訂買賣協議後，向其收取訂金及銷售款項。該等預收款項在物業竣工且控制權轉移至客戶之前確認為合約負債。

截至2024年1月1日的合約負債結餘為人民幣1,217,635,000元。預計在一年後確認為收入的預售訂金金額為人民幣917,000元(2024年：人民幣2,689,000元)。

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 因確認年初合約負債中包含的收入，合約負債於本年度減少 | 124,998 | 841,263 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 應收賬款及其他應收款

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | | |
| — 應收第三方款項 | 46,552 | 44,789 |
| 減：虧損撥備(附註28(a)) | (58) | (223) |
| | <u>46,494</u> | <u>44,566</u> |
| 其他應收款項(附註(ii))： | | |
| — 應收聯營公司款項 | 107 | 108 |
| — 應收中間母公司款項 | 1,094 | 1,094 |
| — 應收同系附屬公司款項 | 867 | 2,825 |
| — 應收第三方款項 | 36,871 | 26,954 |
| | <u>38,939</u> | <u>30,981</u> |
| 減：虧損撥備 | (3,381) | (18) |
| | <u>35,558</u> | <u>30,963</u> |
| 按攤餘成本計量的金融資產 | 82,052 | 75,529 |
| 預付稅項 | 40,031 | 48,455 |
| 押金及其他預付款項 | 16,509 | 4,085 |
| | <u>138,592</u> | <u>128,069</u> |

附註：

- (i) 應收聯營公司、中間母公司、同系附屬公司及第三方款項均為無抵押、不計息並須按要求隨時償還。
- (ii) 截至2025年12月31日，所有貿易及其他應收款項以及押金預計將在一年度收回。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 應收賬款及其他應收款 (續)

賬齡分析

在報告期末，應收貿易賬款(計入貿易及其他應收款項)按發票日期及扣除呆賬撥備後的賬齡分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以下 | 46,494 | 44,566 |

有關本集團信貸政策的進一步詳情載於附註27(a)。

20 銀行存款及庫存現金以及其他現金流量資料

(a) 銀行存款及庫存現金指：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| 銀行存款及庫存現金 | 130,051 | 58,364 |
| 物業預售所得款項(附註(i)) | — | 34,459 |
| 綜合財務狀況表的銀行存款及庫存現金財務狀況 | 130,051 | 92,823 |
| 減：受限制現金(附註(ii)) | (17,761) | (21,186) |
| 綜合現金流量表中的現金及現金等價物 | 112,290 | 71,637 |

附註：

- (i) 根據中國內地有關住宅物業預售的法律法規，客戶預付款項由地方當局及相關銀行持有。若需支付與物業開發相關的若干規定成本，或如符合若干條件，該款項可以發放予本集團。
- (ii) 指因訴訟而被凍結的存款。
- (iii) 截至2025年12月31日，位於中國內地的現金及現金等價物為人民幣120,221,000元(2024年：人民幣87,407,000元)。從中國內地匯出資金須遵守相關外匯管制法規。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金以及其他現金流量資料(續)

(b) 稅前(虧損)/溢利與經營業務所用現金的對賬：

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--|-------|--------------------|----------------|
| 稅前(虧損)/溢利 | | (2,668,693) | 27,941 |
| 調整項： | | | |
| 折舊及攤銷 | 5(c) | 32,385 | 44,566 |
| 利息收入 | 4(a) | (475) | (15,723) |
| 融資成本 | 5(a) | 334,825 | 511,593 |
| 出售物業、廠房及設備、無形資產、投資性房地產及 分類為持有待售的處置組資產的虧損/(收益)淨值 | 4(b) | 409 | (266,982) |
| 非上市權益性證券的公允價值收益淨值 | 4(b) | 51,865 | (22,290) |
| 將聯營公司轉為以公允價值計量且其變動計入其他全 面收益之金融資產所產生的收益 | | (24,423) | — |
| 出售附屬公司的收益 | 4(b) | — | (371,946) |
| 應佔聯營公司之溢利扣減虧損 | | 64,238 | 20,794 |
| 應佔合營企業之溢利扣減虧損 | | 97,049 | 62,851 |
| 於聯營公司的權益減值 | 14 | 141,843 | — |
| 物業、廠房及設備減值 | 11(a) | 120,548 | — |
| 自用租賃土地權益的減值 | 11(a) | 30,747 | — |
| 存貨撇減 | 17(b) | 1,821,315 | — |
| 應收賬款及其他應收款減值損失/(減值損失轉回) | | 3,198 | (154) |
| 營運資金變動： | | | |
| 存貨及其他合約成本(收入)/減少 | | (199,465) | 992,053 |
| 應收賬款及其他應收款增加 | | (274,664) | (126,145) |
| 應付賬款及其他應付款增加/(減少) | | 1,187,431 | (286,997) |
| 合約負債增加/(減少) | | (44,439) | (1,049,066) |
| 經營業務產生/(所用)的現金 | | 673,694 | (479,505) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動所產生負債的對賬

| | 銀行及 其他貸款 人民幣千元 | 關聯方及 非控股權益 持有人的貸款 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------|------------------|
| 截至2024年1月1日 | 3,647,583 | 8,152,988 | 6,249 | 11,806,820 |
| 融資現金流量變動： | | | | |
| 新增貸款所得款項 | 161,474 | 974,399 | — | 1,141,873 |
| 償還貸款 | (1,028,772) | (2,887,427) | — | (3,916,199) |
| 已付租賃租金的本金部分 | — | — | (5,984) | (5,984) |
| 融資現金流量變動總額 | (861,298) | (1,913,028) | (5,984) | (2,780,310) |
| 匯兌調整 | 41,226 | 118,088 | 21 | 159,335 |
| 其他變動： | | | | |
| 出售附屬公司 | (971,895) | — | — | (971,895) |
| 償還分類為持有待售的處置組的負債 | | | | |
| 年度訂立新租賃而增加的租賃負債 | (5,000) | — | — | (5,000) |
| 經營現金流量項下已付利息 | — | — | 3,609 | 3,609 |
| 因當年終止租約而減少的租賃負債 | — | — | 103 | 103 |
| 其他變動產生的變動總額 | — | — | (965) | (965) |
| 截至2024年12月31日及2025年1月1日 | (976,895) | — | 2,747 | (974,148) |
| 融資現金流量變動： | 1,850,616 | 6,358,048 | 3,033 | 8,211,697 |
| 新增貸款所得款項 | | | | |
| 償還貸款 | — | 1,241,497 | — | 1,241,497 |
| 已付租賃租金的本金部分 | (1,453,296) | (395,450) | — | (1,848,746) |
| 融資現金流量變動總額 | — | — | (2,253) | (2,253) |
| 匯兌調整 | (1,453,296) | 846,047 | (2,253) | (609,502) |
| 其他變動： | — | 3,428 | 8 | 3,436 |
| 年度訂立新租賃而增加的租賃負債 | | | | |
| 從其他應付款重分類 | — | — | 718 | 718 |
| 因當年終止租約而減少的租賃負債 | — | — | 90 | 90 |
| 其他變動產生的變動總額 | — | — | 808 | 808 |
| 截至2025年12月31日 | 397,320 | 7,207,523 | 1,596 | 7,606,439 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金以及其他現金流量資料(續)

(d) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃款項包括下列各項：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 經營現金流量內 | 174 | 2,363 |
| 融資現金流量內 | 2,253 | 5,984 |
| | 2,427 | 8,347 |

該等款項與下列各項有關：

| | 2025 人民幣千元 | 2024 人民幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 已付租賃租金 | 2,427 | 8,347 |
| | 2,427 | 8,347 |

(e) 在過往年度出售一家附屬公司

在2024年10月31日，本集團與同系附屬公司上海天祥華僑城投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團已有條件同意以人民幣2,055,399,300元的代價，出售其在華僑城(上海)置地的全部50.5%股權。交易完成後，華僑城(上海)置地不再為本集團附屬公司。因該項出售，本集團已在附註4(b)所載的年度其他(虧損)/收益淨值中確認收益人民幣371,946,000元。

出售華僑城(上海)置地對本集團截至2024年12月31日止年度現金流量的影響如下：

| | 2024 人民幣千元 |
|-----------------|------------------|
| 出售華僑城(上海)置地股權代價 | 2,055,399 |
| 已收總代價，以現金支付 | 2,055,399 |
| 已出售的現金及現金等價物 | (999,845) |
| 出售事項產生的現金流入淨值 | 1,055,554 |

截至報告日，在截至2024年12月31日止年度，本集團已收取代價人民幣2,055,399,300元。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 銀行存款及庫存現金以及其他現金流量資料(續)

(e) 在過往年度出售一家附屬公司(續)

出售華僑城(上海)置地對本集團資產及負債的整體影響載列如下：

| | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|
| 非流動資產 | 155,054 |
| 流動資產 | 6,899,999 |
| 流動負債 | (2,652,959) |
| 非流動負債 | (925,639) |
| 非控股權益 | (1,793,002) |
| | 1,683,453 |
| 出售附屬公司收益 | 371,946 |
| 出售華僑城(上海)置地股權代價 | 2,055,399 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

21 應付賬款及其他應付款

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------|------------------|----------------|
| 應付貿易債權人款項： | | |
| — 應付同系附屬公司款項 | 1,804 | 14,627 |
| — 應付第三方款項 | <u>923,551</u> | <u>513,879</u> |
| | <u>925,355</u> | 528,506 |
| 其他應付款項及應計費用： | | |
| — 應付聯營公司款項 | 221,330 | 182,195 |
| — 應付同系附屬公司款項 | 198,905 | 31,890 |
| — 應付中間母公司款項 | 199,298 | 746 |
| — 應付第三方款項 | <u>331,023</u> | <u>338,364</u> |
| | <u>950,556</u> | 553,195 |
| 應付利息： | | |
| — 應付一家聯營公司款項 | 83,447 | 70,194 |
| — 應付中間母公司款項 | 708,475 | 515,901 |
| — 應付非控股股東款項 | 337,677 | 287,131 |
| — 應付第三方款項 | <u>1,378</u> | <u>18,955</u> |
| | <u>1,130,977</u> | 892,181 |
| 按攤餘成本計量的金融負債 | <u>3,006,888</u> | 1,973,882 |
| 按金(附註) | <u>11,119</u> | 13,843 |
| | <u>3,018,007</u> | 1,987,725 |

附註：截至2025年12月31日，除人民幣6,588,500(2024年：人民幣6,009,000元)的按金預計於一年後結清外，餘下按金、其他應付款項及應計費用預計於一年度結清。

賬齡分析

於2025年12月31日，應付貿易債權人款項按發票日期的賬齡分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以下 | 836,819 | 49,768 |
| 1至2年 | 2,986 | 475,227 |
| 2至3年 | 34,321 | 3,304 |
| 3年以上 | <u>51,229</u> | 207 |
| | <u>925,355</u> | 528,506 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

22 貸款

(a) 截至12月31日，貸款償還期如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| (i) 銀行及其他貸款 | | |
| 一年以內或須於要求時償還 | 397,320 | 1,754,316 |
| 一年以上兩年以內 | — | 96,300 |
| | 397,320 | 1,850,616 |
| (ii) 關聯方貸款 | | |
| 一年以內或須於要求時償還 | — | — |
| 一年以上兩年以內 | 421,400 | 421,400 |
| 兩年以上五年以內 | 5,283,422 | 4,437,510 |
| | 5,704,822 | 4,858,910 |
| (iii) 非控股股東貸款 | | |
| 一年以內或須於要求時償還 | 454,101 | — |
| 一年以上兩年以內 | 1,048,600 | 1,499,138 |
| | 1,502,701 | 1,499,138 |
| | 7,604,843 | 8,208,664 |

於12月31日的適用利率如下：

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| 銀行貸款 | 2.75%至 1個月香港銀行 同業拆息+1.30% | 2.85%至 1個月香港銀行 同業拆息+1.30% |
| 關聯方貸款 | 3.10%至4.49% | 3.50%至5.84% |
| 非控股股東貸款 | 4.75%至8% | 4.75%至9.00% |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

22 貸款 (續)

(b) 貸款詳情如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------|------------------|----------------|
| 流動 | | |
| 有抵押 | | |
| — 銀行及其他貸款 | 177,320 | 145,750 |
| 有擔保 | | |
| — 銀行及其他貸款 | — | 365,000 |
| 無抵押 | | |
| — 銀行及其他貸款 | 220,000 | 1,243,566 |
| — 關聯方貸款 | — | 421,400 |
| — 非控股股東貸款 | 454,101 | 1,499,138 |
| | 674,101 | 3,164,104 |
| | 851,421 | 3,674,854 |
| 非流動 | | |
| 有抵押 | | |
| — 銀行及其他貸款 | — | 96,300 |
| 無抵押 | | |
| — 關聯方貸款 | 5,704,822 | 4,437,510 |
| — 非控股股東貸款 | 1,048,600 | — |
| | 6,753,422 | 4,437,510 |
| | 6,753,422 | 4,533,810 |
| | 7,604,843 | 8,208,664 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

22 貸款 (續)

(b) 貸款詳情如下：(續)

截至12月31日，有擔保銀行貸款由以下關聯方提供擔保：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」) | — | 365,000 |
| | — | 365,000 |

(c) 有抵押貸款由以下資產作抵押：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 持作自用租賃土地權益 | 72,588 | 83,457 |
| 計入「存貨及其他合約成本」的租賃土地權益 | 914,765 | 997,765 |
| | 987,353 | 1,081,222 |

(d) 來自關聯方及非控股股東的貸款詳情如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|----------------|
| 流動 | | |
| — 聯營公司貸款 | — | 421,400 |
| — 非控股股東貸款 | 454,101 | 1,499,138 |
| | 454,101 | 1,920,538 |
| 非流動 | | |
| — 中間母公司貸款 | 5,283,422 | 4,437,510 |
| — 聯營公司貸款 | 421,400 | — |
| — 非控股股東貸款 | 1,048,600 | — |
| | 6,753,422 | — |
| | 7,207,523 | 6,358,048 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

23 租賃負債

下表呈列本集團於報告期末的租賃負債剩餘合約期限：

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|-----------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 未來租賃 付款額現值 人民幣千元 | 未來租賃 付款總額 人民幣千元 | 未來租賃 付款額現值 人民幣千元 | 未來租賃 付款總額 人民幣千元 |
| 一年以內 | 1,076 | 1,109 | 1,245 | 1,264 |
| 一年以上兩年以內 | 520 | 524 | 1,202 | 1,264 |
| 兩年以上五年以內 | — | — | 586 | 632 |
| | 520 | 524 | 1,788 | 1,896 |
| | 1,596 | 1,633 | 3,033 | 3,160 |
| 減：未來總利息費用 | | (37) | | (127) |
| 租賃負債現值 | | 1,596 | | 3,033 |

24 員工退休福利

根據中國相關勞動法規，本集團參與了由深圳、惠州、上海、合肥及常熟等地地方政府機構組織的固定供款退休福利計劃(「該等計劃」)。根據該等計劃，本集團須按合資格員工薪金的15%至16%(2024年：15%至16%)作出供款。

本集團亦根據《香港強制性公積金計劃條例》，為受《香港僱傭條例》管轄且先前未被固定福利退休計劃涵蓋的員工，設立了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬固定供款退休計劃，由獨立受托人管理。根據強積金計劃，僱主及其員工均須按員工有關入息的5%向該計劃供款，每月供款上限為1,500港元。對該計劃的供款將即時生效，本集團不得動用任何已供款項來抵減現有供款水平。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃相關的其他重大退休金給付責任。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項為：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅 | 9,633 | 9,720 |
| 中國土地增值稅 | 7,303 | 3,008 |
| | 16,936 | 12,728 |

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

年度，在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動情況如下：

| | 信貸虧損撥備 人民幣千元 | 應計費用 人民幣千元 | 稅務虧損 人民幣千元 | 資本化利息 人民幣千元 | 未分配溢利 人民幣千元 | 企業合併 產生的公允 價值調整 人民幣千元 | 其他金融 資產的公允 價值變動 人民幣千元 | 劃為持作 出售的出售 組別資產折舊 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------|
| 因下列各項產生的遞延稅項： | | | | | | | | | |
| 截至2024年1月1日 | 101 | 45,854 | 152,892 | (4,407) | (23,870) | (93,728) | (31,061) | (13,892) | 31,889 |
| 出售附屬公司 | (45) | (45,854) | (111,592) | 4,407 | 820 | 86,924 | — | 13,892 | (51,448) |
| 計入／(計出)損益 | — | — | (41,300) | — | — | 6,103 | (5,572) | — | 40,769 |
| 截至2024年12月31日及2025年1月1日 | 56 | — | — | — | (23,050) | (701) | (36,633) | — | (60,328) |
| 計入／(計出)損益 | 26 | — | — | — | 9,546 | — | 12,966 | — | 22,538 |
| 截至2025年12月31日 | 82 | — | — | — | (13,504) | (701) | (23,667) | — | (37,790) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| 綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項資產淨值 | 82 | 56 |
| 綜合財務狀況表內已確認的遞延稅項負債淨值 | (37,872) | (60,384) |
| | (37,790) | (60,328) |

(c) 未確認的遞延稅項負債

如附註6(a)所載，香港公司須就中國附屬公司溢利所產生的股息分派繳納預扣稅。由於本集團可控制其在中國內地附屬公司的溢利分派數額及時間，故僅在預期該等溢利在可見未來將會分派的情況下，方會就遞延稅項負債計提撥備。

在2025年12月31日，與附屬公司未分派溢利相關的暫時性差異為人民幣223,343,000元（2024年：人民幣1,114,941,000元）。遞延稅項負債人民幣37,872,000元（2024年：人民幣57,088,000元）。

(d) 未確認的遞延稅項資產

根據綜合財務報表附註1(r)載列的會計政策，本集團並未就人民幣1,896,798,000元的累計稅務虧損（2024年：人民幣261,983,000元）及其他暫時性差異確認遞延稅項資產，（2024年：人民幣226,499,000元），原因是相關稅務司法管轄區及實體不大可能賺取未來應課稅溢利以動用該等虧損或暫時性差異。該等稅務虧損最多可結轉五年。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(e) 未確認遞延稅項資產的未動用稅務虧損的屆滿年度

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------|------------------|----------------|
| 2025 | — | 52,682 |
| 2026 | 40,672 | 40,003 |
| 2027 | 35,265 | 35,265 |
| 2028 | 65,013 | 65,013 |
| 2029 | 33,793 | 69,020 |
| 2030 | 1,722,055 | — |
| | 1,896,798 | 261,983 |

26 資本、儲備及股息

a. 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分的期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司各權益組成部分在年初至年末的變動詳情載列如下：

| | 股本 | 股份溢價 | 實繳盈餘 | 資本儲備 | 重估儲備 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 合計 |
|---------------------------|--------|--------|---------|---------|----------|-----------|----------|-------------|-------------|
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2024年1月1日的結餘 | 67,337 | 36,884 | 248,970 | 32,449 | — | (502,986) | (53,735) | 1,549,171 | 1,378,090 |
| 2024年權益變動： | | | | | | | | | |
| 年度綜合收益總額 | — | — | — | — | — | 18,917 | — | (475,479) | (456,562) |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日的結餘 | 32 | 67,337 | 36,884 | 248,970 | 32,449 | (484,069) | (53,735) | 1,073,692 | 921,528 |
| 2025年權益變動： | | | | | | | | | |
| 年度綜合收益總額 | — | — | — | — | (18,189) | 188,005 | — | (2,791,801) | (2,621,985) |
| 2025年12月31日結餘 | 32 | 67,337 | 36,884 | 248,970 | 32,449 | (296,064) | (53,735) | (1,718,109) | (1,700,457) |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 資本、儲備及股息 (續)

b. 股息

年度，本公司未批准及派付任何歸屬於上一財政年度的股息予權益股東(2024年：無)。

c. 股本

法定及已發行股本

法定：

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|-----------------------|------------------|----------------|------------|-----------|
| | 股份數目 千股 | 股本 千港元 | 股份數目 千股 | 股本 千港元 |
| 每股面值 0.1港元的 普通股 | | | | |
| 截至1月1日及12月31日 | 2,000,000 | 200,000 | 2,000,000 | 200,000 |

已發行及繳足：

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | |
|-----------------------|----------------|---------------|------------|-------------|
| | 股份數目 千股 | 股本 人民幣千元 | 股份數目 千股 | 股本 人民幣千元 |
| 每股面值 0.1港元的 普通股 | | | | |
| 截至1月1日及12月31日 | 748,366 | 67,337 | 748,366 | 67,337 |

d. 儲備的性質及用途

1. 股份溢價及實繳盈餘

根據開曼群島《公司法》(經修訂)，本公司股份溢價賬戶及實繳盈餘賬戶內的資金可分派予本公司股東，但前提是在建議分派股息日期後，本公司須有能力在日常業務過程中償還到期債務。

已發行股份的發行價扣除任何發行開支後超出其面值的溢價，已計入本公司股份溢價賬戶。

實繳盈餘於2005年7月29日完成的本集團重組期間產生，該次重組旨在理順本集團架構，為其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市作準備。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 資本、儲備及股息 (續)

d. 儲備的性質及用途 (續)

II. 資本儲備

資本儲備指註冊資本總額與附屬公司所有人出資額之間的差額。

III. 中國法定儲備

從保留溢利轉撥至中國法定儲備，須遵守中國相關規則及規例以及本公司在中國註冊成立的附屬公司的公司章程的規定，並事先取得各自董事會批准。

根據中國會計規則及規例，在中國的附屬公司須將其淨溢利的10%轉撥至中國法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%為止。此項儲備必須在向所有人分派股息之前轉撥。

中國法定儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)，亦可轉為實繳資本，但轉增後中國法定儲備的結餘不得低於註冊資本的25%。

IV. 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算境外業務的財務報表及將本公司財務報表換算為列報貨幣而產生的所有匯兌差額。該儲備根據綜合財務報表附註1(u)所載的會計政策處理。

V. 其他儲備

其他儲備主要包括企業發展基金及證券發行費用。

根據中國會計規則及規例，在中國的附屬公司須將其淨溢利的特定百分比轉撥至企業發展基金。此項撥款的百分比由附屬公司董事決定。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 資本、儲備及股息 (續)

e. 資本管理

本集團管理資本的首要目標，是保障持續經營能力，從而持續為股東帶來回報，並為其他利益相關者創造價值。為此，本集團按風險水平為產品及服務定價，並以合理成本取得融資。

本集團積極且定期審視並管理其資本結構，旨在提高借貸水平可能帶來的更高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢及保障之間維持平衡，並根據經濟狀況的變化對資本結構作出調整。

本集團以資產負債比率為基礎監督其資本結構，資產負債比率的定義為包括貸款在內的借款總額除以總資產。

2025年，本集團的策略與2024年一致，即將資本負債比率維持在行業平均水平。為維持或調整該比率，本集團可能發行新股、向股東返還資本、進行新的債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於12月31日的資本負債比率如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------|------------------|----------------|
| 借款總額 | 7,604,843 | 8,208,664 |
| 總資產 | 9,473,173 | 11,597,151 |
| 資本負債比率 | 80.3% | 70.8% |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團在正常業務過程中會面臨信貸、流動性、利率及貨幣風險。

本集團面臨的上述風險，以及為管理該等風險而採用的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手方未能履行合同義務，從而給本集團造成財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行存款以及貿易及其他應收款項。

現金存放在信譽評級良好的金融機構，且本集團對任何單一金融機構均設有風險承擔限額。鑒於該等金融機構的信貸評級較高，管理層預計其不會出現無法履行義務的情況。

本集團客戶數量龐大，不存在信貸風險集中的情況。信貸風險的最大承擔是綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面金額。除附註30所載本集團提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面臨信貸風險的擔保。在報告期末，該等財務擔保所面臨的信貸風險最大承擔已在附註30中披露。

貿易及其他應收款項

本集團的信用風險承擔主要受各客戶自身特徵影響，而非客戶經營所在行業或國家影響，因此，當本集團對個別客戶承擔重大承擔時，通常會產生重大的信用風險集中。

就貿易應收款項而言，本集團並無重大信貸風險集中，風險承擔分散於大量交易對手方及客戶。應收貿易賬款通常在開票日期起60至120天內到期。對於結餘逾期超過1個月的債務人，本集團會要求其結清所有未償結餘，方會授予任何進一步信貸。通常情況下，本集團不會向客戶索取抵押品。為最大限度降低物業銷售相關的信貸風險，本集團在收到全部款項前不會向客戶交付物業。

就物業租賃的租金收入而言，本集團持有充足的租賃保證金以覆蓋潛在的信貸風險承擔。本集團會定期對應收款項進行賬齡分析，並密切監控，以最大限度降低與該等應收款項相關的任何信貸風險。本集團已就估計的不可收回款項計提充足的減值虧損。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項(續)

對於其他應收款項，本集團會定期審閱長賬齡的其他應收款項並採取跟進措施，以便管理層評估其可收回性，並最大限度降低信貸風險承擔。信貸風險的最大承擔是綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面金額。本集團已就若干其他應收款項計提特定減值虧損，以反映相關的預期信貸虧損。

對於應收租賃款項，本集團僅與信譽良好的知名第三方進行交易。根據本集團的政策，本集團會審查並核實所有有信貸交易往來的客戶的信貸風險。此外，本集團定期監控應收租賃款項，以降低因壞賬產生重大風險承擔的風險。

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項及應收租賃款項的虧損撥備，並採用撥備矩陣法計算。由於本集團過往的信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分部的虧損模式存在顯著差異，因此，基於逾期狀況計算的虧損撥備並未在本集團不同客戶群之間作進一步區分。

下表提供有關本集團就貿易應收款項所面臨的信貸風險承擔及預期信貸虧損的資料：

| | 二零二五年 | | |
|---------|------------|---------------|---------------|
| | 預期虧損率 % | 賬面總額 人民幣千元 | 損失準備 人民幣千元 |
| 即期(未逾期) | 0.00% | 46,494 | — |
| 逾期3年以上 | 100% | 58 | 58 |
| | | 46,552 | 58 |

| | 二零二四年 | | |
|---------|------------|---------------|---------------|
| | 預期虧損率 % | 賬面總額 人民幣千元 | 損失準備 人民幣千元 |
| 即期(未逾期) | 0.00% | 44,566 | — |
| 逾期3年以上 | 100% | 223 | 223 |
| | | 44,789 | 223 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項(續)

預期虧損率乃根據過往數年的實際虧損經驗確定。該等比率已作調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況以及本集團對應收款項預計存續期內經濟狀況的看法之間的差異。

年度，貿易應收款項及應收租賃款項的虧損撥備賬變動如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 截至1月1日的結餘 | 223 | 388 |
| 減值虧損轉回 | (165) | (165) |
| 截至12月31日的結餘 | 58 | 223 |

(b) 流動資金風險

本集團旗下各營運實體負責自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資和為滿足預期現金需求而籌集貸款，但當借款超過預設授權水平時，須經母公司董事會批准。本集團的政策是定期監控其流動性需求及借款契諾條款的合規情況，確保維持充足的現金儲備，並從主要金融機構獲得足夠的承諾融資額度，以滿足其短期及長期的流動性需求。在評估可預見未來的流動資金需求是否充足時，董事們綜合考量了經營業績預測數據，以及本集團對銀行貸款、關聯方及非控股股東貸款的再融資能力，以及未動用的銀行信貸額度。

本集團金額為人民幣220,000,000元(2024年：人民幣96,300,000元)的銀行融資額度及債權證，須遵守與本公司財務指標相關的契諾條款；此類條款常見於與金融機構訂立的借款安排，並會定期進行測試。該等指標包括資產負債率及流動負債與流動資產比率。如果本公司違反契約，相關貸款及債券將變為須按要求隨時償還。本公司並未發現任何違反契約的情況。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表列示本集團金融負債於報告期末的剩餘合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算的利息支付；如屬浮動利率，則按報告期末現行利率計算)及本集團可能被要求付款的最早日期編製：

| | 二零二五年 | | | | | | 二零二四年 | | | | | |
|---------------------|----------------------|------------------|------------------|----------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|
| | 合約未貼現現金流出 | | | | | 於12月31日 的賬面金額 | 合約未貼現現金流出 | | | | | 於12月31日 的賬面金額 |
| | 1年度或 一經要求 即須償還 | 超過1年 但少於2年 | 超過2年 但少於5年 | 超過5年 | 合計 | | 1年度或 一經要求 即須償還 | 超過1年 但少於2年 | 超過2年 但少於5年 | 超過5年 | 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 | 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 | |
| 應付賬款及其他應付款 | 3,018,007 | - | - | - | 3,018,007 | 3,018,007 | 1,987,725 | - | - | - | 1,987,725 | 1,987,725 |
| 銀行及其他貸款 | 404,262 | - | - | - | 404,262 | 397,320 | 1,781,873 | 98,275 | - | - | 1,880,148 | 1,850,616 |
| 關聯方及非控股權益 持有人的貸款 | 476,806 | 1,748,911 | 5,641,536 | - | 7,867,253 | 7,207,523 | 2,117,789 | 4,572,125 | - | - | 6,689,914 | 6,358,048 |
| 租賃負債 | 1,109 | 524 | - | - | 1,633 | 1,596 | 1,264 | 1,264 | 632 | - | 3,160 | 3,033 |
| | 3,900,184 | 1,749,435 | 5,641,536 | - | 11,291,159 | 10,624,446 | 5,888,651 | 4,671,664 | 632 | - | 10,560,947 | 10,199,422 |

(c) 利率風險

利率風險，是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要源於按浮動利率計息的現金及現金等價物、銀行及其他貸款。由於預計現金及現金等價物與質押存款的利率不會發生重大變動，故按浮動利率計息的銀行及其他貸款是本集團面臨現金流量利率風險的主要來源。截至2025年12月31日，本集團未償還銀行及其他貸款為人民幣397,320,000元(2024年：人民幣1,850,616,000元)，均按浮動利率計息。

敏感度分析

截至2025年12月31日，在其他變量保持不變的情況下，若利率普遍下調/上調25個基點，預計本集團的稅後虧損及累計虧損將減少/增加約人民幣993,000元(2024年：人民幣4,445,000元)。

就本集團於報告期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險而言，對本集團稅後虧損(及累計虧損)的影響，乃按該利率變動對利息費用或利息收入的年化影響估算。2024年的分析基準與此相同。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 貨幣風險

本集團面臨的貨幣風險主要來自銷售和採購業務，此類業務會產生以外幣(即與交易相關的業務所用功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項及現金結餘。本公司採用港元作為功能貨幣，而港元與美元掛鈎，因此本集團不會面臨美元及港元的貨幣風險。

(i) 貨幣風險敞口

下表詳列本集團於報告期末因已確認資產或負債而承擔的貨幣風險敞口。該等資產或負債以相關實體功能貨幣以外的貨幣計值。因將境外經營的財務報表折算為本集團列報貨幣而產生的差額不計入。

| | 外幣風險敞口 (以人民幣列示) | |
|------------------|--------------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 銀行存款及庫存現金 | 6,970 | 510 |
| 本集團內公司間應收款項及應付款項 | 12 | 632,945 |
| 已確認資產及負債產生的淨風險敞口 | 6,982 | 633,455 |

(ii) 敏感度分析

敏感度分析假設，匯率變動已用於重新計量本集團於報告期末持有並使本集團面臨外匯風險的金融工具，包括本集團內部以貸款人或借款人功能貨幣以外的貨幣計值的公司間應付款項及應收款項。對於合併時抵銷的公司間餘額，相關匯兌損益不予抵銷，除非該應收款項或應付款項構成本集團於附屬公司的淨投資。該分析不包括因境外經營的財務報表折算為本集團列報貨幣而產生的差額。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

基於港元持續與美元掛鈎的假設，管理層估計，若美元／港元兌人民幣貶值5%，本集團虧損將減少人民幣349,000元(2024年：人民幣31,673,000元)。

上文所示分析結果，為本集團各實體稅後虧損及權益所受即時影響的總和。有關影響先按各實體的功能貨幣計量，再按報告期末適用匯率折算為人民幣，以作列報之用。

(e) 金融工具的公允價值計量

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

a. 公允價值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基礎以公允價值計量的金融工具的公允價值，並根據香港財務報告準則第13號《公允價值計量》的定義，按其公允價值層級分為三個等級。公允價值計量所屬層級的確定，乃參考估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性，具體如下：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二層級估值：使用未能滿足第一層級要求的第二層級輸入數據(即可觀察輸入數據)計量，且不涉及使用重大不可觀察輸入數據的公允價值。不可觀察輸入數據指無法從市場獲取數據的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 金融工具的公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

a. 公允價值層級(續)

本集團聘請估值師對非上市權益性證券進行估值。估值師於報告日編製估值報告(當中載有公允價值計量變動分析)，並由管理層審核及批准。為配合報告日期，管理層與審核委員會每年舉行兩次會議，以討論估值過程及結果。

| | 於二零二五年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元 | 於二零二五年十二月三十一日的 公允價值計量分類 | | |
|------------|---|----------------------------|--------------|--------------|
| | | 第1層 人民幣千元 | 第2層 人民幣千元 | 第3層 人民幣千元 |
| 經常性公允價值計量 | | | | |
| 其他金融資產： | | | | |
| — 非上市權益性證券 | 255,012 | — | — | 255,012 |
| 其他金融資產： | | | | |
| — 上市權益性證券 | 6,313 | 6,313 | — | — |

| | 於二零二四年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元 | 截至二零二四年十二月三十一日的 公允價值計量分類 | | |
|------------|---|-----------------------------|--------------|--------------|
| | | 第1層 人民幣千元 | 第2層 人民幣千元 | 第3層 人民幣千元 |
| 經常性公允價值計量 | | | | |
| 其他金融資產： | | | | |
| — 非上市權益性證券 | 351,651 | — | — | 351,651 |

截至2025年及2024年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層級的情況。本集團的政策為於公允價值層級間的轉移發生當期在報告期末予以確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(e) 金融工具的公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

b. 有關第三層級公允價值計量的資料

| | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值 | 利率 |
|---------|--------|-----------|---------------------|
| 非上市權益證券 | 市場可比公司 | 缺乏市場流通性折價 | 27% (2024 : 27%) |

非上市權益工具的公允價值乃採用可比上市公司的市盈率，並就缺乏市場流通性折價作出調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折價呈負相關。截至2025年12月31日，在所有其他變數保持不變的情況下，缺乏市場流通性折價下調/上調1%，預計將導致本集團的虧損減少/增加人民幣911,000元(2024年：人民幣1,256,000元)。

期內，該等第三層級公允價值計量的結餘變動如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 非上市權益證券： | | |
| 截至1月1日 | 351,651 | 368,958 |
| 出售 | (87,386) | (39,597) |
| 年度在損益中確認的公允價值變動 | (51,865) | 22,290 |
| 截至12月31日 | 212,400 | 351,651 |
| 於報告年末持有的資產的年度總收益計入損益 | (51,865) | 22,290 |

(ii) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

截至2025年及2024年12月31日，本集團按攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額，與其公允價值並無重大差異。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 承諾

截至12月31日尚未在財務報表內撥備的已訂約但未履行的資本承諾如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 已訂約： | | |
| 存貨 | — | 932,140 |
| 於聯營公司及合營企業的投資 | 783,485 | 783,475 |
| | 783,485 | 1,715,615 |

29 擔保

本集團已經與若干銀行訂立關於向物業單位買家提供按揭貸款的協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個人房產所有權證後解除。若按揭人在發出個人房產所有權證前未能支付每月按揭供款；銀行可以提取相當於未償還按揭供款金額的保證金，並在保證金餘額不足時要求本集團償還未償還餘額。

管理層認為本集團不大可能因該等擔保而蒙受虧損，因為若物業買家拖欠還款，銀行有權出售該物業並從出售所得款項中收回未償還貸款餘額。管理層還認為，相關物業的市場價值足以覆蓋本集團擔保的未償還按揭貸款。因此，概無就該等擔保確認負債。

於2025年12月31日，就授予本集團物業買家的按揭融資而向金融機構提供的擔保金額為人民幣200,976,000元（2024年：人民幣486,406,000元）。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

30 重大關聯方交易

(a) 本集團與以下各方存在關聯方關係：

| 關聯方名稱 | 與本集團的關係 |
|-----------------------|---------|
| 華僑城集團 | 最終母公司 |
| 華僑城股份 | 中間控股公司 |
| 香港華僑城 | 中間控股公司 |
| 康佳集團股份有限公司、其附屬公司及聯營公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城水電有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳市華僑城物業服務有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城創新研究院有限公司 | 同系附屬公司 |
| 華僑城智能科技(深圳)有限公司 | 同系附屬公司 |
| 華僑城文化旅遊科技有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城娛樂投資有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城房地產有限公司 | 同系附屬公司 |
| 南京華僑城有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城國際旅行社有限公司 | 同系附屬公司 |
| 華僑城(上海)置地有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳僑城匯網絡科技有限公司 | 同系附屬公司 |
| 深圳華僑城資本投資管理有限公司 | 同系附屬公司 |
| 上海海博華僑城投資有限公司 | 同系附屬公司 |
| 重慶華僑置地有限公司 | 聯營公司 |
| 中山禹鴻房地產開發有限公司 | 聯營公司 |
| 豪力有限公司 | 聯營公司 |

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

30 重大關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，本集團在年度訂立的主要關聯方交易如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 購買貨品及服務 | 7,539 | 8,374 |
| 租金開支 | — | 30 |
| 利息開支(附註) | 276,717 | 403,330 |
| 償還貸款(附註) | 395,550 | 2,673,427 |
| 新增借款(附註) | 916,188 | 750,861 |

附註：截至2025年12月31日止年度，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該等財務資助構成本集團的關聯交易，但獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，原因是華僑城集團及其附屬公司向本集團提供的財務資助是按一般商業條款(或更有利於上市發行人的條款)向本集團提供貸款，惠及本集團；且本集團概無就該等財務資助質押任何資產作為抵押品。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

30 重大關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

關鍵管理人員薪酬(包括綜合財務報表附註7披露的本集團董事薪酬，以及附註8披露的若干最高薪僱員薪酬)如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利 | 622 | 2,831 |
| 離職後福利 | — | 172 |
| | 622 | 3,003 |

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

(d) 與關聯方的結餘

應收／(應付)關聯方款項載於綜合財務報表附註19、22及23。

(e) 《上市規則》有關關聯交易的適用性

除董事會報告「關聯交易」一節所披露的關聯交易及持續關聯交易外，所有其他關聯方交易均不屬於《上市規則》第14A章項下「關聯交易」或「持續關聯交易」的範疇，無須遵守《上市規則》第14A章項下任何有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

31 公司層面財務狀況表

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------------|--------------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 1,831 | 3,356 |
| 於附屬公司的投資 | 268,269 | 425,353 |
| 於聯營公司的權益 | 379,412 | 384,646 |
| 於合營企業的權益 | 127,390 | 355,378 |
| 按公允價值計入其他綜合收益的其他金融資產 | 6,313 | — |
| | 783,215 | 1,168,733 |
| 流動資產 | | |
| 其他應收款項 | 4,299,004 | 6,807,609 |
| 銀行存款及庫存現金 | 7,652 | 1,649 |
| | 4,306,656 | 6,809,258 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 1,285,154 | 1,409,443 |
| 租賃負債 | 1,027 | 1,245 |
| 銀行貸款 | 220,205 | 1,206,477 |
| | 1,506,386 | 2,617,165 |
| 淨流動資產 | 2,800,270 | 4,192,093 |
| 總資產減流動負債 | 3,583,485 | 5,360,826 |
| 非流動負債 | | |
| 關聯方貸款 | 5,283,422 | 4,437,510 |
| 租賃負債 | 520 | 1,788 |
| | 5,283,942 | 4,439,298 |
| (負債)／資產淨值 | (1,700,457) | 921,528 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 67,337 | 67,337 |
| 儲備 | (1,767,794) | 854,191 |
| 權益總額 | (1,700,457) | 921,528 |

附註：其他應收款項包括應收附屬公司款項人民幣4,170,034,000元(2024年：人民幣6,806,747,000元)。附註：其他應付款項包括應付附屬公司款項人民幣356,267,000元(2024年：人民幣669,392,000元)

綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

32 直接及最終控股方

截至2025年12月31日，董事們認為本集團的直接母公司及最終控股方是Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)及華僑城集團。Pacific Climax及華僑城集團分別在英屬維爾京群島及中國註冊成立，並未編製可供公眾使用的財務報表。

33 已頒佈但在截至2025年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂準則，該等準則在截至2025年12月31日止年度尚未生效，且並未在該等財務報表中採納。該等法例變動包括以下可能與本集團相關的規定。

| | 於以下日期或之後 開始的會計期間生效 |
|---|-----------------------|
| 《香港財務報告準則第9號：金融工具》及《香港財務報告準則第7號：金融工具：披露》 修訂 — 參照自然條件依賴型電力的合約 | 2026年1月1日 |
| 《香港財務報告準則第9號：金融工具》及《香港財務報告準則第7號：金融工具：披露》 — 金融工具的分類和計量修訂 | 2026年1月1日 |
| 《香港會計準則第21號 — 外匯匯率變動的影響 — 折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報 貨幣》的修訂 | 2027年1月1日 |
| 香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷 | 2026年1月1日 |
| 《香港財務報告準則第18號：財務報表列報和披露》 | 2027年1月1日 |
| 《香港財務報告準則第19號：無公眾受託責任子公司的披露》 | 2027年1月1日 |

本集團正在評估該等法例變動在首次應用期間的預期影響。迄今為止，本集團的結論是，採納該等準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

34. 比較數字

為了與年度列報內容保持一致，某些比較數字已經重新列報。

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合損益表

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 收入 | 402,797 | 966,530 | 1,262,753 | 3,072,451 | 1,474,128 |
| 銷售成本 | (2,126,055) | (831,513) | (1,123,587) | (2,750,134) | (1,169,981) |
| 毛(損)/利 | (1,723,258) | 135,017 | 139,166 | 322,317 | 304,147 |
| 其他收入 | 643 | 16,193 | 27,573 | 40,354 | 55,024 |
| 其他淨(虧損)/收益 | (62,638) | 625,921 | (10,482) | (36,228) | 117,214 |
| 銷售費用 | (45,903) | (40,346) | (80,710) | (80,171) | (89,033) |
| 管理費用 | (45,089) | (113,760) | (200,518) | (285,126) | (273,053) |
| 經營溢利/(虧損) | (1,876,245) | 623,025 | (124,971) | (38,854) | 114,299 |
| 融資成本 | 334,825 | (511,593) | (355,051) | (140,357) | (149,216) |
| 自用租賃土地權益的減值 | (30,747) | — | — | — | — |
| 物業、廠房、設備減值 | (120,548) | — | — | — | — |
| 應收賬款減值/(撥回) | (3,198) | 154 | (71) | 3,508 | 1,051 |
| 應佔聯營公司之溢利扣減虧損 | (64,238) | (20,794) | (73,995) | (1,169,732) | (147,032) |
| 應佔合營企業之溢利扣減虧損 | (97,049) | (62,851) | (39,592) | (404,051) | 88,742 |
| 對聯營公司權益的減值 | (141,843) | — | — | (139,254) | (750,000) |
| 稅前溢利/(虧損) | (2,668,693) | 27,941 | (593,680) | (1,888,740) | (842,156) |
| 所得稅 | (32,243) | (241,336) | (8,778) | (107,322) | (56,952) |
| 持續經營業務的年度虧損 | (2,760,936) | (213,395) | (602,458) | (1,996,062) | (899,108) |
| 已終止經營業務 | — | — | — | — | — |
| 年度虧損 | (2,700,936) | (213,395) | (602,458) | (1,996,062) | (899,108) |
| 歸屬於： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | (1,651,392) | (173,139) | (464,528) | (1,912,536) | (883,252) |
| 非控股股東 | (1,049,544) | (40,256) | (137,930) | (83,526) | (15,856) |
| 年度虧損 | (2,700,936) | (213,395) | (602,458) | (1,996,062) | (899,108) |
| 每股虧損(人民幣元) | | | | | |
| 基本 | (2.21) | (0.23) | (0.79) | (2.88) | (1.49) |
| 攤薄 | (2.21) | (0.23) | (0.79) | (2.88) | (1.49) |

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

綜合財務狀況表

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 固定資產 | 973,227 | 1,116,012 | 1,152,692 | 2,691,479 | 4,582,386 |
| 無形資產 | — | — | 16,040 | 24,517 | 33,639 |
| 於聯營公司的權益 | 1,475,042 | 1,698,838 | 1,894,443 | 2,124,711 | 3,607,167 |
| 於合營企業的權益 | 278,092 | 370,609 | 536,079 | 706,395 | 1,137,901 |
| 其他金融資產 | 261,325 | 351,651 | 368,958 | 353,098 | 309,638 |
| 融資租賃應收款項 | — | — | — | — | 122,588 |
| 遞延稅項資產 | 82 | 56 | 194,440 | 148,325 | 95,755 |
| | 2,987,768 | 3,537,166 | 4,162,652 | 6,048,525 | 9,889,074 |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨及其他合約成本 | 6,180,816 | 7,788,502 | 12,422,277 | 12,512,456 | 10,299,940 |
| 融資租賃應收款項 | — | — | — | — | 98,928 |
| 應收賬款及其他應收款 | 174,538 | 178,660 | 297,719 | 355,324 | 2,723,159 |
| 銀行存款及庫存現金 | 130,051 | 92,823 | 2,457,335 | 1,915,139 | 3,331,662 |
| | 6,485,405 | 8,059,985 | 15,177,331 | 14,782,919 | 16,453,689 |
| 分類為持有待售的處置組資產 | — | — | 3,591,622 | 1,944,595 | — |
| | 6,485,405 | 8,059,985 | 18,768,953 | 16,727,514 | 16,453,689 |

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 | 二零二三年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流動負債 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 3,018,007 | 1,987,725 | 4,837,993 | 2,689,507 | 2,101,689 |
| 合約負債 | 83,248 | 127,687 | 1,217,635 | 1,609,712 | 3,407,258 |
| 租賃負債 | 1,076 | 1,245 | 5,596 | 11,734 | 13,404 |
| 銀行及其他貸款 | 397,320 | 1,754,316 | 2,343,938 | 2,578,088 | 3,322,278 |
| 關聯方及非控股股東貸款 | 454,101 | 1,920,538 | 1,911,000 | 1,941,000 | 1,911,000 |
| 即期稅項 | 16,936 | 12,728 | 156,224 | 147,846 | 158,777 |
| | 3,970,688 | 5,804,239 | 10,472,386 | 8,977,887 | 10,914,406 |
| 與分類為持有待售的處置組 資產直接相關的負債 | — | — | 1,413,075 | 1,399,868 | — |
| | 3,970,688 | 5,804,239 | 11,885,461 | 10,377,755 | 10,914,406 |
| 淨流動資產 | 2,514,717 | 2,255,746 | 6,883,492 | 6,349,759 | 5,539,283 |
| 總資產減流動負債 | 5,502,485 | 5,792,912 | 11,046,144 | 12,398,284 | 15,428,357 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行及其他貸款 | — | 96,300 | 1,303,645 | 2,155,215 | 2,425,082 |
| 關聯方貸款 | 6,753,422 | 4,437,510 | 6,241,988 | 175,000 | 420,000 |
| 租賃負債 | 520 | 1,788 | 653 | 6,283 | 16,818 |
| 遞延稅項負債 | 37,872 | 60,384 | 162,551 | 181,103 | 167,015 |
| | 6,791,814 | 4,595,982 | 7,708,837 | 2,517,601 | 3,028,915 |
| 負債/資產淨值 | (1,289,329) | 1,196,930 | 3,337,307 | 9,880,683 | 12,399,442 |
| 歸屬於本公司權益持有人 | | | | | |
| 權益總額 | (1,964,005) | (527,290) | (220,171) | 6,185,275 | 8,620,508 |
| 非控股權益 | 674,676 | 1,724,220 | 3,557,478 | 3,695,408 | 3,778,934 |
| 權益(資本虧絀)總額 | (1,289,329) | 1,196,930 | 3,337,307 | 9,880,683 | 12,399,442 |