



佳兆業集團控股有限公司\*  
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 1638

2025

年報



KAISA  
GROUP



## 佳兆業 集團簡介

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)及其附屬公司(統稱為「集團」或「佳兆業集團」)(股份代號：1638)，成立於一九九九年，總部位於香港。於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

佳兆業集團旗下擁有20多家集團及專業公司，打造了佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)、佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)、佳兆業健康集團控股有限公司(0876.HK)及佳兆業資本投資集團有限公司(0936.HK)等多家上市平台。業務已覆蓋粵港澳大灣區、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國超50個重要城市，涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、文體科技、物業管理、商業運營、酒店運營等20多個產業領域。

佳兆業集團立足「城市公共服務商」的戰略定位，以「專業、創新、價值、責任」為企業核心價值觀，重點圍繞城市共創、民生共用、環境共生、家園共建四大可持續發展維度，在產業佈局上以城市更新為平台，以工改項目為抓手，以市民需求為依歸，以生態環境為基礎，探索城市公共服務發展模式。

佳兆業集團始終將社會責任視為己任，多年來在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目超80個，累積金額超人民幣17億元，逐步構建起完善的「三金一會」公益平台(佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金)，並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。



## 目錄

2	公司資料
4	歷程
10	主席報告書
16	管理層討論及分析
23	項目組合－概要
60	董事及高級管理人員簡介
64	企業管治報告
79	董事會報告
96	獨立核數師報告
102	綜合損益及其他全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動表
108	綜合現金流量表
110	綜合財務報表附註
265	財務概要

## 公司資料

### 執行董事

郭英成先生(主席)  
麥帆先生(副主席)  
李海鳴先生(於二零二六年一月五日辭任)  
郭曉群先生  
羅婷婷女士  
宋偉先生  
劉立好先生

### 獨立非執行董事

饒永先生  
張儀昭先生  
劉雪生先生  
李大鵬先生(於二零二五年三月三十一日獲委任)

### 審核委員會

饒永先生(主席)  
張儀昭先生  
劉雪生先生

### 薪酬委員會

張儀昭先生(主席)  
饒永先生  
郭英成先生

### 提名委員會

郭英成先生(主席)  
饒永先生  
張儀昭先生  
羅婷婷女士(於二零二五年六月三十日獲委任)  
李大鵬先生(於二零二五年六月三十日獲委任)

### 授權代表

麥帆先生  
羅婷婷女士

### 公司秘書

余國良先生

### 註冊辦事處

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

### 中國主要營業地點

中國廣東省深圳市羅湖區  
人民南路  
嘉里中心3306室



## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心30樓

### 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3  
Building D, P.O. Box 1586  
Gardenia Court, Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司

### 法律顧問

香港法律及美國法律：  
盛德律師事務所

中國法律：  
金杜律師事務所

開曼群島法律：  
Harney Westwood & Riegels

### 核數師

中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司  
(前稱為永拓富信會計師事務所有限公司)

### 上市資料

股份上市  
本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：1638.HK)

### 公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



# 歷程

## 破局轉型篤前行 高質發展啟新篇

### 1、 堅定邁向轉型提質發展新征程

2025年，佳兆業集團凝心聚力、破局前行，聚力核心資產盤活，持續攻堅項目品質交付，匠心打造「好房子」，履行企業社會責任；境外債務重組方案正式生效，風險化解取得里程碑式突破，打造了業界標桿，為行業「穩預期、穩房價」注入了強烈信心。同時，集團積極推進文商旅融合發展及輕資產轉型，開闢新的增長極，堅定邁向轉型提質發展新征程。



## 債務重組塑標桿 全力攻堅保交付

### 2、 境外債務重組方案正式生效

2025年9月15日，佳兆業集團控股有限公司(股票代碼：1638.HK)宣佈，其境外債務重組所有條件均已達成，重組方案已全面生效。這一里程碑式的進展標誌著佳兆業在化解債務風險、優化資本結構、重塑發展動能的道路上邁出了關鍵一步，為企業的長期穩健發展奠定了堅實的基礎。此次重組不僅彰顯了佳兆業應對挑戰的智慧和決心，更對房地產行業的風險化解、信心修復與可持續發展起到了穩定器與風向標的作用。



### 3、 2025年累計交付18個項目近萬套房源

佳兆業集團始終將「保民生、保交付、保品質」作為核心任務，積極響應國家「好房子」建設標準，以匠心打造民生工程。2025年，佳兆業夯實責任、攻堅克難，在深圳、廣州、成都、惠州等多個城市，累計交付18個項目，近萬套房源，持續兌現保交付承諾，為業主打造美好家園。未來，集團將繼續以「好房子」標準為指引，在產品力、運營力與服務力上持續深耕。



## 多元轉型結碩果 構築增長新引擎

### 4、 佳兆業文體科技旗下兩家公司獲評「2021-2024年度全國群眾體育先進單位」

2025年，佳兆業文體科技集團斬獲多項榮譽：1月，在第十屆SportIN體育產業大會暨體銀頒獎盛典中，獲「年度傑出體育綜合企業」「年度示範體育綜合體」等多項行業大獎；11月，在全國群眾體育先進單位先進個人、全國體育系統先進集體先進個人表彰大會中，佳兆業文體科技旗下兩家公司獲評「2021-2024年度全國群眾體育先進單位」，彰顯國家與行業對集團運營能力及惠民成效的認可。



### 5、 佳兆業文體科技舉辦700餘場文體活動

2025年，佳兆業文體科技集團發揮場館資源優勢，旗下場館全年承辦各類文體活動700餘場，匠心護航248場體育賽事、全力保障200餘場演藝活動、精心呈現269場劇場演出及各類群眾性活動，形成「高規格賽事+精品演藝+全民參與」的多元活動矩陣，全方位滿足市民文體需求，激活城市文體活力。



## 歷程

## 多元轉型結碩果 構築增長新引擎

### 6、佳兆業文體科技加速場館全國佈局

2025年，佳兆業文體科技集團加速場館佈局，通過政企聯動完善文體服務網絡，擴大優質資源覆蓋範圍。3月，深圳光明玉塘文體中心開館，助推區域文體事業發展；9月，合肥中安創谷運動中心開放，為5萬科技人才提供健身場所，提升人才歸屬感；12月，中標海安鳳山足球營地運營管理權，與海安體育中心形成「一南一北」雙館聯動，提升海安市文體服務協同效能。



### 7、佳兆業商業戰略佈局寵物產業 構建一體化生態

2025年，佳兆業商業戰略佈局寵物產業，貫通供應鏈上下游與消費場景，構建「空間+服務+內容+品牌」一體化生態。全國首座寵物產業主題綜合體佳兆業寵物產業大廈(鞍山)即將亮相，創新「寵物+社交+零售」體驗；全國11個項目落地寵物友好服務，廣州、布吉等多地項目引進區域首店寵物業態。佳兆業商業同步孵化自有寵物生態品牌，強化產業運營與品牌影響力，打造「以產促商」的行業範式。



## 多元轉型結碩果 構築增長新引擎

### 8、 佳兆業商業發力數智運營與直播突破

2025年，佳兆業商業全面推進「數智化運營」戰略，深度融合AI技術與會員體系，搭建線上線下聯動的本地生活運營平台。集團以「全員直播化」模式聯動抖音等平台及場內租戶，開展AI直播、團播等多元營銷，全年直播超百場，帶動合作商戶平均銷售提升約18%，線上總曝光量破億。旗下多項目蟬聯城市級人氣榜單前列，品牌影響力與運營實力持續彰顯。



### 9、 佳兆業酒店打造差異化特色 創業績口碑雙豐收

2025年，深圳佳兆業萬豪酒店煥新打造特色主題客房，重磅推出「螢火秘境」親子客房及聯名寵物友好主題客房，市場反響熱烈；惠州佳兆業鉅爾曼酒店核心經營指標穩居區域前列，婚宴板塊與聯名餐飲業態創新突破，坪效表現亮眼。兩家酒店年內接連斬獲攜程、美團、飛豬、抖音等主流平台權威獎項，收穫市場廣泛認可，實現經營業績與市場口碑的雙豐收。



# 優質生活





# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年度之比較數字。

## 業績及股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，與二零二四年比較，本集團的營業額減少約17.8%至人民幣9,500.2百萬元，而毛利增加約89.9%至人民幣451.8百萬元。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣52,554.9百萬元，每股基本盈利為人民幣6.801元（二零二四年：虧損約人民幣28,533.7百萬元，每股基本虧損人民幣4.067元）。

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

## 業務回顧

### 市場及政策

二零二五年，全球經濟處於高利率週期收官、通脹水平逐步回落及地緣政治格局重構階段。面對複雜的外部形勢，中國堅持穩中求進工作總基調，著力擴大內需、推動產業升級、防範化解風險，全年GDP突破140萬億元，同比增長5.0%，主要預期目標順利實現，經濟運行總體平穩、結構持續優化。與此同時，我國經濟發展仍面臨需求恢復偏弱、市場預期轉弱、風險出清等挑戰，宏觀經濟仍處於穩步修復與轉型調整階段。

樓市方面，本年度是房地產行業構建發展新模式的關鍵一年，政策圍繞控增量、去庫存、優供給形成全方位支撐體系。中央以「十五五」規劃與中央經濟工作會議強化頂層設計，供需兩端協同發力，推進城市更新與「好房子」建設，地方出台700餘條政策落地見效，推動商品房待售面積連續10個月下降。全國市場仍處於調整態勢，新房銷售邊際走弱、開發投資同比回落，重點城市二手房以價換量、市場分化加劇。隨著政策持續顯效，市場逐步築底企穩，行業正轉向存量提質、居住本位的高質量發展階段。

## 主席報告書

### 債務重組塑標桿 破局轉型篤前行

本年度，面對複雜嚴峻的市場環境與行業深度調整，佳兆業堅守戰略定力，於行業變局中穩住經營基本盤。在風險化解方面，本集團年內聚焦重築信用、破局重生，境外債務重組全面落地生效，成功打造中國內地企業境外債重組標桿與典範，為企業輕裝上陣、穩健前行奠定堅實基礎。

二零二五年，本集團堅守底線、築牢根基，凝心聚力推進「保交付、保兌付、保品質」，捍衛核心資產價值，實現逆勢突圍。東角頭項目首戰告捷，以亮眼業績印證資產價值底蘊，充分彰顯團隊卓越的操盤能力與高效執行力。

在新模式轉型方面，佳兆業主動求變、創新發展，在文商旅、寵物經濟及大健康等新興賽道深挖潛力，攜中央國企加快盤活廣州石溪等核心資產，持續豐富新發展模式內涵，積蓄穿越行業週期的強勁動能，推動經營基本面持續向好。

### 保民生、保交付、保品質

二零二五年，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣5,544.4百萬元。佳兆業以一盤一策攻堅存量盤活，並拓展租賃與多經業務開闢新現金流，同時構建全生命週期服務體系，通過客戶信任與業主經濟，實現從銷售到價值共創的轉型。

佳兆業始終堅持把「保民生、保交付、保質量」作為首要經營任務，多措并举兌現保交付承諾，履行企業責任，穩固客戶信心。本年度，佳兆業分別在深圳、廣州、惠州、汕頭、洛陽、合肥、徐州、成都、重慶等多個城市，累計交付18個項目，共計8,592套房源，持續兌現美好交付承諾，為業主打造美好家園。

二零二五年，本集團踐行國家「好房子」導向，交付的深圳雲望府、江門悅峰府、北京西山相府、河南洛陽公元印、河南新鄉悅峰等多個項目獲得國家星級綠色建築認證。佳兆業致力於打造資源節約、環境友好的高品質項目。佳兆業始終堅持安全、舒適、綠色、智慧的設計理念，構建「好產品、好服務、好生活」的全鏈生態，打造行業領先的好房子標準，為客戶實現「居住空間」到「生活體驗」的價值躍升。未來集團將致力於融合地產、商業、文體等多元業態，重構複合型城市的活力社區新樣板。

### 土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二五年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國41個城市合共擁有146個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近19.1百萬平方米；其中大灣區土地儲備約12.3百萬平方米，佔本集團整體土地儲備近64.2%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的39.8%。

## 主席報告書

### 城市更新

2025年12月31日自然資源部及住房城鄉建設部聯合發佈《關於進一步支持城市更新行動若干措施的通知》，就增強詳細規劃適應性、優化過渡期支持政策、推進存量土地和空間的臨時利用、鼓勵資源資產組合供應整體運營、創新不動產登記服務及妥善處置歷史遺留問題做出了相應規定，政策核心鼓勵支持符合新產業、新業態發展需求的城市更新。結合城市更新行動需求，對擬實施城市更新的區域的詳細規劃進行評估、優化，採取技術修正、優化調整等方式優化詳細規劃；對符合新產業、新業態發展需求的項目，制定土地混合開發和空間複合利用的正面清單，經批准在更新實施中，符合正面清單的，視為符合詳細規劃。上述政策的出臺不僅為佳兆業城市更新項目營造了「高質量、可持續」發展的政策環境，也為重點項目的突破提供了更多機遇，有助於公司經營企穩、轉型提質，開啟可持續發展的新篇章。

本集團計劃將城市更新儲備補充為優質貨源，同時輸出全流程更新服務模式，賦能產業升級，踐行高質量、可持續發展。

### 融資

二零二五年，是中國房地產市場自深度調整週期邁入企穩修復階段的關鍵一年。房地產金融市場呈現「政策托底、市場築底、風險收斂」特徵，金融支持從「救急紓困」轉向「長效機構構建」，融資呈現「總量收縮、結構優化、風險緩釋」的特徵，直接融資渠道拓寬，融資創新在特定領域取得突破。但市場持續調整背景下，房企自身「造血」功能尚未恢復，行業資金鏈仍處深度調整期，融資結構呈現兩大特徵：一是政策驅動性明顯，紓困基金等政策性工具貢獻了多數的新增融資；二是兩極分化明顯，優質國企融資暢通，民企融資困境未根本緩解，行業集中度進一步提升。

面對此景，本集團積極主動作為，穩步推進債務管理工作，境外債務重組取得重大進展。積極推進境內債務展期及降本降息，融資成本較二零二四年底持續下降，多個白名單項目獲得貸款投放，保交付工作圓滿完成。未來，本集團將依託於大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，持續創新化債模式；探索商業不動產、新經濟地產創新型融資模式，大力培育業績新增長點。

誠如二零二五年九月十五日所宣佈，本集團已成功完成境外債務重組，通過向債權人發行新票據及強制性可換股債券悉數解除範圍內債務。該戰略性去槓桿舉措顯著改善了本集團的財務狀況，並緩解了即時流動性壓力。有關詳情，請份閱本公司日期為二零二五年九月十五日的公告。

## 主席報告書

### 前景

展望未來，全球經濟復蘇仍不均衡，外部不確定性持續存在。中央金融工作會議與中央經濟工作會議強調加大跨週期和逆週期調節、用好存量與增量政策集成效應，預計積極的財政政策加力提效、適度寬鬆的貨幣政策精準發力，協同穩定宏觀經濟大盤。中國物價溫和、政策空間充足，隨著一攬子穩增長舉措落地見效，二零二六年有望成為中國經濟持續回升、提質增效的關鍵之年。

二零二六年，房地產政策將持續錨定穩定市場與構建新模式兩大核心任務，堅持控增量、去庫存、優供給原則，供需兩端協同發力，持續降低購房成本，支持房企轉型，保交房「白名單」制度進一步發揮作用，「三大工程」、好房子建設、城市更新仍是政策主抓手，預期修復與信心重塑成為市場企穩回升的關鍵，將對穩投資、穩銷售、穩預期形成重要支撐。

未來，全球發展仍面臨多重挑戰與變局。二零二六年是中國「十五五」規劃開局之年，也是推動經濟回升向好、加快新質生產力發展的重要一年。隨著支持民營經濟、房地產平穩健康發展、擴大內需等政策落地顯效，我們對中國經濟長期向好的光明前景充滿信心。我們將主動擔當作為，穩妥化解經營風險，加快回歸穩健健康發展軌道；破局突圍、提質增效，實現更高質量、更可持續的發展。

### 致謝

董事會將繼續減少負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共渡難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席  
郭英成

香港，二零二六年三月三十一日



# 優質生活



## 管理層討論及分析



### 整體表現

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣9,500.2百萬元，較二零二四年減少17.8%。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣52,554.9百萬元，而二零二四年為虧損人民幣28,533.7百萬元。每股基本盈利為人民幣6.801元(二零二四年：每股基本虧損人民幣4.067元)。

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

## 管理層討論及分析

## 二零二五年合約銷售

二零二五年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣5,544.4百萬元，較二零二四年約人民幣6,757.0百萬元減少17.9%。本年度已售總建築面積約為350,978平方米，較二零二四年約553,297平方米減少36.6%。下表顯示本集團二零二五年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
粵港澳大灣區	175,939	4,356.0
長三角	17,365	183.9
中部	2,728	15.0
西部	61,206	478.8
環渤海	93,740	510.7
<b>總計</b>	<b>350,978</b>	<b>5,544.4</b>

## 物業發展

## 二零二五年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為1.6百萬平方米。

## 開發中項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有54個，建築面積合共約為5.9百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約99.1百萬平方米。本集團的物業管理服務致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升本集團品牌及企業形象。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國78個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

## 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有九個投資物業項目，總建築面積約為0.42百萬平方米。

## 土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二五年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為19.1百萬平方米，其中約64.2%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)文化中心業務；(vi)健康業務；及(vii)其他。收益由二零二四年約人民幣11,560.7百萬元減少至二零二五年約人民幣9,500.2百萬元，減幅為17.8%。本集團64.7%的收益乃來自物業銷售(二零二四年：69.7%)，而35.3%來自其他分部(二零二四年：30.3%)。

#### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二四年的約人民幣8,056.8百萬元減少至二零二五年的約人民幣6,143.7百萬元，減幅約為人民幣1,913.0百萬元或23.7%。該減幅主要由於交付總建築面積由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約0.6百萬平方米減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約0.5百萬平方米。

#### 租金收入

租金收入由二零二四年的約人民幣498.6百萬元輕微減少至二零二五年的約人民幣480.3百萬元，減幅約為人民幣18.3百萬元或3.7%。

#### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二四年的約人民幣1,619.2百萬元輕微減少至二零二五年的約人民幣1,539.7百萬元，減幅約為人民幣79.5百萬元或4.9%。

#### 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二四年的約人民幣261.8百萬元減少至二零二五年的約人民幣238.9百萬元，減幅約為人民幣22.9百萬元或8.7%。

#### 文化中心業務

來自文化中心業務的收益由二零二四年的約人民幣198.6百萬元輕微減少約人民幣1.5百萬元或0.7%至二零二五年的約人民幣197.1百萬元。

#### 健康業務

來自健康業務的收益由二零二四年的約人民幣666.7百萬元輕微減少約人民幣8.9百萬元或1.3%至二零二五年的約人民幣657.9百萬元。

#### 毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二四年的約人民幣237.9百萬元增加至二零二五年的約人民幣451.8百萬元，增幅約為人民幣213.9百萬元或89.9%。毛利率由二零二四年的2.1%上升至二零二五年的4.8%，主要由於年內已落成及交付的物業成本較低。

#### 其他收入、收益及虧損淨額

本集團於二零二五年的其他虧損淨額約為人民幣18,816.1百萬元，二零二四年其他虧損淨額則為約人民幣15,006.1百萬元。本集團於二零二五年的其他虧損淨額主要包括就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損約人民幣19,992.6百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損約人民幣912.1百萬元、匯兌收益淨額約人民幣1,184.2百萬元及可換股債券公平值收益約人民幣714.1百萬元。

#### 債務重組收益

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度成功完成境外債務重組。根據境外債務重組，本集團重大境外債務(包括先前確認的財務擔保合同、優先票據、境外貸款、永續資本證券及相關應付的應計利息)就會計目的而言被視為已減失及終止確認。與此同時，新工具(包括新優先票據及強制可換股債券)按於生效日期的公平值確認。債務重組產生收益約人民幣85,373.9百萬元。

## 管理層討論及分析

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二四年的約人民幣453.7百萬元減少至二零二五年的約人民幣287.0百萬元，減幅約為人民幣166.7百萬元或36.7%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的減少與本集團合同銷售額的下降趨勢一致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零二四年的約人民幣1,388.1百萬元減少至二零二五年的約人民幣1,058.4百萬元，減幅約為人民幣329.7百萬元或23.8%。該減幅主要是由於實施成本控制措施。

### 投資物業公平值虧損淨額

於二零二五年，本集團錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣471.4百萬元(二零二四年：人民幣769.6百萬元)。

### 已確認減值虧損

本集團的金融資產及金融負債減值虧損由二零二四年的約人民幣5,534.0百萬元增加約人民幣2,544.3百萬元或46.0%至二零二五年的約人民幣8,078.3百萬元，主要由於應收款項賬齡長導致預期信貸虧損增加。

### 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由二零二四年的約人民幣1,947.1百萬元增加至二零二五年的約人民幣2,672.1百萬元，增幅約為人民幣725.0百萬元或37.2%。該增幅主要是由於資本化融資成本金額減少。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二四年的約人民幣143.4百萬元增加約人民幣338.0百萬元或235.8%至二零二五年的約人民幣481.4百萬元。

### 年度溢利／虧損及全面收益／開支總額

由於上述因素影響，本集團年度溢利及全面收益總額分別約為人民幣52,325.5百萬元及人民幣52,302.8百萬元(二零二四年：分別為虧損及全面開支總額約人民幣29,228.9百萬元及人民幣29,227.7百萬元)。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣1,599.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,390.4百萬元)，較二零二四年十二月三十一日減少33.1%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零二五年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣1,054.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,692.7百萬元)。

#### 借款及抵押本集團資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣83,795.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣135,073.6百萬元)，其中約人民幣36,152.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣118,077.8百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣4,623.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,235.5百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣25,928.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10,728.6百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣17,091.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,031.7百萬元)須於五年以後償還。

於二零二五年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

## 管理層討論及分析

### 主要財務比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團的槓桿比率(定義為負債淨額(總借款扣除現金、銀行結餘及受限制銀行結餘及現金)除以資產總值)為44.6%(二零二四年十二月三十一日：63.0%)。本集團於二零二五年十二月三十一日的流動資產淨額約為人民幣35,222.4百萬元，而於二零二四年十二月三十一日則為流動負債淨額人民幣51,015.7百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)為0.04倍(二零二四年十二月三十一日：0.02倍)，而流動比率為1.3倍(二零二四年十二月三十一日：0.8倍)。

現金短債比定義為現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)除以短期借款計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)為約人民幣544.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣697.6百萬元)，而短期借款為約人民幣36,152.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣118,077.8百萬元)，導致有關比率為0.02(二零二四年十二月三十一日：0.01)。

資產負債率(剔除合同負債)乃總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團的合同負債、總負債及總資產分別為約人民幣13,174.5百萬元、人民幣164,699.1百萬元及人民幣184,146.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣18,520.4百萬元、人民幣243,771.5百萬元及人民幣210,679.7百萬元)。因此，經調整總負債及經調整總資產分別為約人民幣151,524.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣225,251.1百萬元)和約人民幣170,971.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣192,159.3百萬元)。據此計算出的比率為88.6%，較二零二四年十二月三十一日的117.2%減少約28.6個百分點。

### 借款成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣12,376.4百萬元，較二零二四年的約人民幣13,927.6百萬元減少約人民幣1,551.2百萬元或11.1%。

### 外幣風險

本集團的物業開發項目基本上位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣36,376.2百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 財務擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣21,617.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣24,312.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團就本集團的合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保約為人民幣17,409.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣20,767.6百萬元)。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用14,286名僱員（二零二四年十二月三十一日：15,225名僱員），包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK) 11,107名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK) 825名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK) 106名僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度，相關僱員成本（包括董事薪酬）約為人民幣523.2百萬元（二零二四年：人民幣934.3百萬元）。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料載列於本年報內。

### 報告期後重大事項

#### 建議出售青海製藥有限公司30.1210%的實際權益

於二零二六年三月十八日，本公司的附屬公司訂立有條件協議，向佳兆業健康集團控股有限公司（「佳兆業健康」）出售崇興有限公司（「目標公司」）全部已發行股本，金額為人民幣21,603,729元（相當於約24,412,214港元），將通過由佳兆業健康向本集團配發及發行代價股份的方式結付。於該交易完成後，本公司於佳兆業健康的權益將增加約1.53%至約44.52%，而佳兆業健康將繼續入賬列為本公司的附屬公司。於該交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康（本公司的附屬公司）持有目標公司，而目標公司將繼續入賬列為本公司的附屬公司。該交易將於完成後導致本公司出售青海製藥有限公司30.1210%的實際權益。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二六年三月十八日的公告。

### 有關新票據的同意徵求

於二零二五年十二月二日，根據同意徵求聲明（「同意徵求聲明」）所載條款及在其條件規限下，本公司就本公司（作為發行人）及GLAS Agency (Hong Kong) Limited（作為受託人）訂立日期為二零二五年九月十五日有關各系列新票據的契約的建議修訂，向本公司於二零二五年九月十五日發行的各系列可變利率優先票據（「新票據」）的合資格持有人開始進行同意徵求（「同意徵求」）。同意徵求的主要目的是根據同意徵求聲明所載條款及在其所載條件的規限下修訂契約條款，以本公司股份形式代替現金支付於二零二五年十二月二十八日就新票據應付的最低現金利息，且本公司可選擇以本公司股份形式代替現金支付於二零二六年六月二十八日及二零二六年十二月二十八日就票據應付的最低現金利息。

同意徵求於二零二六年三月十三日下午四時正（倫敦時間）屆滿，且本公司已自各系列新票據的持有人取得必要同意，以使建議修訂生效。有關新票據的補充契約已於二零二六年三月十七日簽立，而建議修訂已生效，並對相關系列新票據的所有持有人（包括不同意的持有人）具有約束力。本公司亦已就同意徵求支付同意費。因此，建議修訂及補充契約已生效。

此外，於二零二六年三月，本公司完成一項同意徵求，以將二零二七年到期的5%優先票據的到期日由二零二七年十一月三十日修訂為二零二六年七月三十一日（「該等建議」）。除非受託人收到持有未償還票據本金總額不少於20%的持有人對該延期提出的反對意見，否則到期日將自動延長至二零二七年一月三十一日，其後再延長至二零二七年十一月三十日。本公司已收到實施該等建議所需的必要同意。

除上文所披露者外，報告期後並無重大事項。

## 管理層討論及分析

### 根據上市規則第13.22條之規定而作出之披露

於二零二五年十二月三十一日，由本集團提供財務資助之聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)(A)條)之綜合財務狀況表載列如下：

綜合財務狀況	
人民幣千元	
非流動資產	10,953,673
流動資產	249,054,784
流動負債	(218,008,109)
非流動負債	(30,415,372)
淨資產	11,584,976
<hr/>	
股本	8,334,956
儲備	3,250,020
權益總額	11,584,976

於二零二五年十二月三十一日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣3,680,471元。

聯屬公司的綜合財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策。

### 主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

#### 有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

#### 營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

#### 法律風險

本公司進行整體境外重組活動，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。

#### 財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註50內。

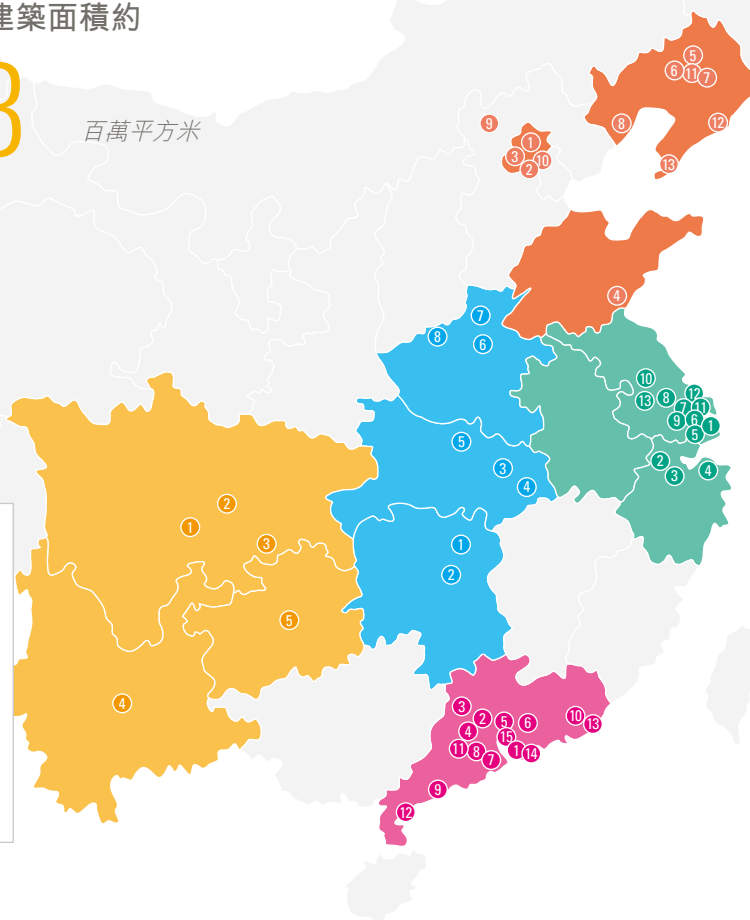
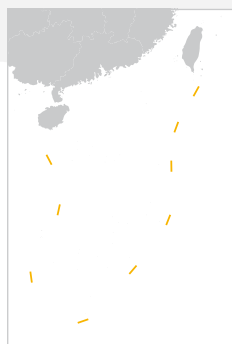
## 項目組合一概要

我們積累了開發總共**211**個項目的豐富經驗。

以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零二五年十二月三十一日的地域版圖。

土地儲備總建築面積約

**19.8** 百萬平方米



**63.9%**  
粵港澳大灣區

- 1 深圳
- 2 廣州
- 3 清遠
- 4 佛山
- 5 東莞
- 6 惠州
- 7 珠海
- 8 中山
- 9 陽江
- 10 揭陽
- 11 江門
- 12 湛江
- 13 汕頭
- 14 香港
- 15 三亞

**1.6%**  
長三角

- 1 上海
- 2 杭州
- 3 紹興
- 4 寧波
- 5 嘉興
- 6 蘇州
- 7 張家港
- 8 南京
- 9 無錫
- 10 徐州
- 11 江陰
- 12 泰州
- 13 合肥

**12.1%**  
中部

- 1 長沙
- 2 衡陽
- 3 武漢
- 4 鄂州
- 5 孝感
- 6 新鄭
- 7 新鄉
- 8 洛陽

**10%**  
西部

- 1 成都
- 2 南充
- 3 重慶
- 4 昆明
- 5 貴陽

**12.4%**  
環渤海

- 1 北京
- 2 霸州
- 3 固安
- 4 青島
- 5 瀋陽
- 6 鞍山
- 7 本溪
- 8 葫蘆島
- 9 張家口
- 10 廊坊
- 11 遼陽
- 12 丹東
- 13 大連

## 項目組合－概要

### 項目組合－於二零二五年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
<b>粵港澳大灣區<sup>(6)</sup></b>				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 <sup>(2)</sup>	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳大都匯大廈 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
9	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
10	深圳佳兆業新都匯家園 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
12	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
13	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
14	深圳金沙灣國際樂園 <sup>(7)</sup>	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
15	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
16	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
17	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
18	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
19	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
20	深圳佳兆業東門新世界 <sup>(2)</sup>	羅湖區東門街道	深圳	商住
21	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
22	深圳紅樹灣項目 <sup>(7)</sup>	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
23	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅
24	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
25	深圳天宸(福田東山項目一期)	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
26	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
27	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	—	—	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	—	—	100%
—	5,966	98,241	98,241	—	—	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	—	—	100%
—	57,984	143,796	143,796	—	—	100%
—	9,066	105,830	105,830	—	—	100%
—	45,829	231,572	231,572	—	—	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	—	—	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	—	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	—	—	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	—	—	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	—	—	100%
1-3	230,315	1,080,216	880,858	199,358	—	100%
1-4	869,838	558,718	204,771	142,305	158,729	—
1	34,449	77,834	77,834	—	—	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	—	—	51%
1-3	118,488	666,848	666,848	—	—	100%
1-2	48,773	328,773	328,773	—	—	100%
1	25,966	51,930	—	51,930	—	87%
1	5,992	50,556	50,556	—	—	100%
1	34,129	160,970	160,970	—	—	51%
1	9,467	40,321	40,321	—	—	1%
1	35,239	150,820	150,820	—	—	40%
1	9,321	46,176	46,176	—	—	100%
1	7,590	50,796	50,796	—	—	46%
1	6,033	68,686	68,686	—	—	100%
1	28,841	138,820	96,150	42,670	—	54%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
28	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
29	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
30	深圳南門墩項目一期 <sup>(3)</sup>	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
31	深圳佳兆業雲望府	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
32	深圳佳兆業曉岸雲起 (橫嶺舊村項目) <sup>(3)</sup>	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
33	深圳鳳鳴水岸	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與臥龍四路交匯處	深圳	住宅及商業
34	深圳東角頭項目 <sup>(7)</sup>	深圳市南山區望海路與後海濱路交界東北角	深圳	住宅及商業
35	廣州佳兆業廣場 <sup>(2)</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
43	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
44	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛岡	廣州	住宅
46	廣州悅峰 <sup>(7)</sup>	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
48	廣州霞徑村項目 <sup>(3)</sup>	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
49	廣州石溪村項目 <sup>(3)</sup>	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
50	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
51	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
52	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
53	佛山佳兆業悅都會	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
54	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
55	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	5,427	33,440	–	33,440	–	51%
1	7,241	58,400	–	58,400	–	22%
1	34,422	250,140	–	–	250,140	100%
1	29,500	226,256	48,411	177,845	–	100%
1	24,781	100,700	–	–	100,700	90%
1	21,051	67,360	67,360	–	–	5%
1-2	44,145	345,154	–	207,205	137,949	<1%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	94%
1	15,178	86,138	86,138	–	–	95%
1-2	65,627	226,946	226,946	–	–	94%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	94%
1-4	190,742	776,317	776,317	–	–	99%
1-3	305,965	366,266	366,266	–	–	78%
1-3	52,176	328,459	–	48,998	279,461	39%
1-4	158,071	543,007	–	82,859	460,148	39%
1-2	47,626	94,960	94,960	–	–	94%
–	22,215	68,704	68,704	–	–	100%
1-3	113,300	351,200	158,000	88,100	105,100	–
1-2	102,392	336,709	193,518	143,191	–	55%
1-3	243,200	393,700	–	–	393,700	79%
1-4	1,013,800	945,618	–	–	945,618	55%
1-5	343,749	1,191,258	343,012	54,584	793,662	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	–	–	94%
1	14,387	71,934	–	71,934	–	94%
1	15,271	61,082	61,082	–	–	100%
1	31,017	122,933	122,933	–	–	90%
1	62,406	220,699	220,699	–	–	51%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
56	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
57	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
58	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
59	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
60	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
61	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
62	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
63	東莞石龍項目 <sup>(3)</sup>	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
64	東莞水岸林語 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
65	東莞水岸峰景 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
66	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
67	東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
68	東莞佳兆業風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
69	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅及商業
71	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
72	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
73	惠州圓洲項目	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
74	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
75	惠州田心村 (惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
76	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
77	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
78	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
79	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
80	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
81	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
82	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
83	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
–	82,742	377,481	377,481	–	–	100%
1	86,324	243,296	243,296	–	–	100%
1	70,734	200,386	200,386	–	–	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	–	–	100%
1-4	239,050	555,735	555,735	–	–	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	–	–	100%
1	33,910	79,573	79,573	–	–	100%
–	5,567	10,131	–	–	10,131	100%
–	63,325	113,986	–	–	113,986	85%
–	65,310	163,278	–	–	163,278	90%
1	38,096	97,281	97,281	–	–	51%
1	69,524	205,726	205,726	–	–	34%
1	22,451	68,102	68,102	–	–	49%
1	27,572	83,358	35,529	47,829	–	51%
1	41,837	104,295	104,295	–	–	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	99%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-17	1,554,878	3,787,912	2,686,376	234,721	866,815	36%
1	40,000	104,000	–	–	104,000	100%
1-3	94,310	286,121	72,919	99,366	113,835	96%
1-7	252,117	641,781	629,213	–	12,568	50%
1-4	176,724	591,020	260,147	149,063	181,810	51%
1-2	112,896	287,953	7,068	280,885	–	70%
1	22,201	71,043	71,043	–	–	41%
1	17,392	101,322	102,322	–	–	27%
1	48,179	168,627	168,627	–	–	17%
1	27,820	66,768	66,768	–	–	26%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
84	惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
85	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
86	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
87	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
88	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
89	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
90	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
91	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
92	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
93	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
94	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
95	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
96	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
97	中山佳兆業閱山府 <sup>®</sup>	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
98	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
99	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
100	揭陽佳兆業未來城 <sup>®</sup>	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
101	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
102	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅、商業
103	汕頭佳兆業印月府 <sup>®</sup>	汕頭市龍湖區東海岸新城D組團	汕頭	住宅
104	汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭市龍湖區東海岸新城F組團	汕頭	住宅
105	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
106	九龍旺角上海街／新填地街項目	上海街／新填地街	香港	住宅及商業
107	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-4	116,270	348,287	128,936	150,459	68,892	51%
–	72,710	343,700	–	–	343,700	95%
1-2	207,688	1,044,339	62,752	302,932	678,655	18%
1-6	125,002	512,846	–	110,204	402,642	51%
1-3	141,418	221,977	51,758	46,675	114,933	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	–	–	99%
–	16,088	28,958	28,958	–	–	100%
1	21,970	73,815	73,815	–	–	100%
1	74,729	129,260	129,260	–	–	100%
1	21,061	52,579	52,579	–	–	100%
1	22,307	66,819	66,819	–	–	78%
1-2	61,873	176,471	176,471	–	–	99%
1-2	51,339	128,329	128,329	–	–	100%
1	33,333	85,131	85,131	–	–	80%
1-2	78,451	192,007	192,007	–	–	90%
1-2	159,004	461,678	378,365	83,313	–	100%
1-3	135,715	311,726	68,292	101,608	141,826	100%
1	45,937	114,842	21,980	92,862	–	26%
1	18,811	110,045	–	–	110,045	94%
1-2	54,205	300,446	138,793	161,653	–	1%
1	50,200	223,390	–	–	223,390	5%
1	382	3,299	3,299	–	–	75%
1	252	1,637	1,637	–	–	31%
1	36,943	59,246	59,246	–	–	62%

## 項目組合一概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
<b>華西地區</b>				
108	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
109	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
110	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
111	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
112	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
113	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
114	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
115	成都佳兆業龍壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
116	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
117	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
118	成都龍樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
119	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組。	成都	住宅、商業
120	成都佳兆業海玥和鳴	溫江區天府街道游家渡社區	成都	住宅
121	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
122	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
123	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
124	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
125	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
126	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
127	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
128	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
129	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
130	重慶佳兆業曉岸雲起 <sup>®</sup>	沙坪壩區西永	重慶	住宅
131	重慶佳兆業龍樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
132	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
133	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
134	貴陽佳兆業樾伴山 <sup>®</sup>	清鎮市金清大道尖山廟旁及青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	—	—	100%
1	150,071	761,542	761,542	—	—	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	—	—	100%
1-5	120,570	592,795	592,795	—	—	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	—	—	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	—	—	100%
1-2	113,411	447,537	447,537	—	—	100%
1	34,088	99,926	99,926	—	—	51%
1	3,286	32,876	32,876	—	—	100%
1	45,635	91,200	91,200	—	—	100%
1	39,588	83,578	86,386	—	—	56%
1	50,538	101,100	—	101,100	—	24%
1	28,912	13,290	—	—	86,737	100%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	—	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	—	—	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	—	—	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	—	—	100%
1-10	238,017	778,153	778,153	—	—	100%
1	56,644	132,178	73,241	58,937	—	90%
1-3	73,217	222,479	210,012	—	12,467	90%
1	41,724	104,311	104,311	—	—	90%
1-2	126,443	249,909	249,909	—	—	94%
1-3	116,773	218,185	99,336	46,580	72,269	1%
1	57,460	86,170	—	86,170	—	88%
1	62,405	93,603	—	93,603	—	3%
1	33,693	53,909	53,909	—	—	39%
1-3	182,989	549,165	187,865	73,578	287,722	91%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
<b>環渤海</b>				
135	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
136	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
137	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
138	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
139	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區蒼城路777號	青島	住宅
140	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
141	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
142	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東，匯泉東路北	瀋陽	住宅
143	鞍山佳兆業君匯上品 <sup>(8)</sup>	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
144	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅
145	鞍山佳兆業廣場 <sup>(2)</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
146	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
147	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅及商業
148	葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台 <sup>(8)</sup>	綏中東戴河新區濱海路北側、渤海大街南側	葫蘆島	住宅及商業
149	懷來京北悅峰	張家口市懷來縣新興路與濱河東街交匯處	張家口	住宅
150	燕郊望京苑	廊坊市燕郊鎮神威北大街南與漢王路交匯處	廊坊	住宅
151	遼陽湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮柳河村	遼陽	商業
152	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
153	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
154	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
155	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
156	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
<b>華中</b>				
157	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
158	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
159	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
160	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
161	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
162	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
163	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商住

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1	20,039	40,077	40,077	—	—	12%
1	36,576	75,067	75,067	—	—	100%
1	32,484	48,726	48,726	—	—	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	—	—	99%
1	61,492	110,685	110,685	—	—	50%
1	21,423	292,331	292,331	—	—	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	—	—	100%
1-2	130,658	261,315		95,560	165,755	1%
1-4	129,739	253,256	213,462	6,525	33,269	100%
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	—	—	89%
1	122,200	324,480	324,480	—	—	99%
1-11	1,339,750	2,183,154	1,340,545	56,022	786,587	99%
1-5	307,292	735,476	174,239	109,306	451,931	100%
1	45,183	119,881	—	—	119,881	67%
1	52,714	79,071	—	—	79,071	17%
1-10	372,427	311,034	108,570	—	202,464	99%
1-4	133,340	331,542	331,542	—	—	99%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	—	100%
—	15,955	78,454	78,454	—	—	90%
1	41,150	105,912	105,912	—	—	100%
1	24,334	85,168	85,168	—	—	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	—	—	100%
—	21,770	108,731	108,731	—	—	30%
1	14,324	171,592	171,592	—	—	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	—	—	99%
1-4	124,616	461,651	134,505	129,545	197,601	63%
1-2	30,105	172,072	113,168	58,904	—	32%
1	34,300	89,007	—	89,007	—	100%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
164	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
165	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
166	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
167	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
168	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
169	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
170	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
171	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
172	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
173	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
174	新鄉佳兆業悅峰 <sup>®</sup>	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
175	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
176	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
177	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
178	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心 <sup>®</sup>	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
<b>長三角</b>				
179	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
180	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
181	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
182	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
183	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
184	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
185	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
186	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
187	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
188	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
189	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
190	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
191	寧波佳兆業鳴翠東著(仇畢項目)	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
192	寧波海玥和鳴	寧波市象山縣丹南路南側、規劃一路北側、白鶴路兩側	寧波	住宅
193	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
194	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	–	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	90%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	99%
1	26,861	142,355	142,355	–	–	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	–	–	100%
1	56,901	142,252	142,252	–	–	89%
1	129,191	258,382	–	258,382	–	62%
1	103,175	281,668	281,668	–	–	31%
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	–	27%
1-2	69,499	156,619	156,619	–	–	100%
1	23,165	81,068	81,068	–	–	100%
1-5	120,649	361,947	285,475	76,472	–	51%
1-3	90,234	225,585	225,585	–	–	51%
1	95,613	239,015	–	239,015	–	51%
1-3	238,073	879,162	326,093	–	553,069	75%
1	23,638	42,549	42,549	–	–	41%
1	44,590	80,262	80,262	–	–	41%
1	27,819	88,584	88,584	–	–	51%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	15,333	19,500	–	–	19,500	95%
1	19,175	38,350	38,350	–	–	100%
1	36,748	88,195	88,195	–	–	54%
1	61,133	46,657	46,657	–	–	99%
1	19,852	47,943	47,943	–	–	100%
1	15,086	56,285	56,285	–	–	30%
1	45,043	66,351	66,351	–	–	1%
1	26,647	68,122	68,122	–	–	26%
1	32,006	47,861	47,861	–	–	100%
1	31,666	37,999	37,999	–	–	100%

## 項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
195	南京佳兆業城市廣場	建邺河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
196	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
197	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
198	南京佳兆業弘陽雲溪環園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
199	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
200	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鶴湖鎮月溪路北	無錫	住宅
201	東港合作項目	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
202	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
203	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
204	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
205	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
206	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
207	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
208	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
209	泰州佳兆業壹號公館 <sup>(6)</sup>	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
210	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
211	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅

### 累計

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零二五年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得成交確認書。其中包括：
  - (i) 東莞石龍項目；
  - (ii) 東莞水岸林語；
  - (iii) 東莞水岸峰景；
  - (iv) 深圳南門墩；
  - (v) 廣州霞徑村項目；
  - (vi) 深圳曉岸雲起；
  - (vii) 廣州石溪項目。
- 4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 5 截至二零二五年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達3,409,548平方米。
- 6 包括海南1個項目。
- 7 本集團享有信托收益權，與該項目無股權關係
- 8 本集團於二零二五年十二月三十一日尚未取得上述項目的竣工備案，但已取得分期驗收證明或聯合驗收意見書。其中包括：
  - (i) 泰州佳兆業壹號公館三期
  - (ii) 鞍山佳兆業君匯上品18、31、37#樓
  - (iii) 揭陽佳兆業未來城一期6-19#樓
  - (iv) 貴陽佳兆業樾伴山一期
  - (v) 汕頭佳兆業印月府一期1、3、4棟
  - (vi) 中山佳兆業閱山府營銷中心2#
  - (vii) 重慶佳兆業曉岸雲起二期三批次
  - (viii) 葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台一期1#2#3#5#高層
  - (ix) 華耀城佳兆業洛陽中心5#地
  - (x) 新鄉佳兆業悅峰

## 項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容 建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
1-3	109,783	290,946	290,946	—	—	100%
1	27,376	63,050	63,050	—	—	100%
1	65,698	144,520	144,520	—	—	90%
1	73,686	103,160	100,888	2,272	—	51%
1-2	40,522	89,183	89,183	—	—	49%
1	48,697	78,195	31,457	46,738	—	49%
1	50,732	91,802	—	91,802	—	49%
1-2	175,735	246,029	119,885	126,144	—	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	—	—	94%
1-4	76,465	132,849	132,849	—	—	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	—	—	99%
1-2	93,275	149,763	149,763	—	—	100%
—	41,440	73,615	73,615	—	—	100%
—	35,801	134,535	134,535	—	—	100%
1-4	192,506	360,724	360,724	—	—	51%
1-2	111,500	206,575	206,575	—	—	49%
1	37,485	74,966	—	74,966	—	15%
	<b>21,595,234</b>	<b>57,225,745</b>	<b>40,885,952</b>	<b>5,906,865</b>	<b>10,448,658</b>	

## 項目組合－概要

### 發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期于二零二五年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	地點	項目分期	總計容	
			建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	建築面積 估計可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	一期2-3#	199,358	11,327
深圳金沙灣國際樂園 <sup>(1)</sup>	深圳	1, 2	142,305	87,150
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	—
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	42,670	41,570
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	177,845	40,684
深圳東角頭項目 <sup>(1)</sup>	深圳	1	207,205	125,644
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	43,181
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	82,859	82,299
廣州悅峰 <sup>(1)</sup>	廣州	2	88,100	84,800
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	143,191	143,191
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2	54,584	54,584
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,934
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	35,529	35,529
惠州佳兆業東江新城	惠州	9,13	234,721	153,337
惠州佳兆業山海灣	惠州	2-3	99,366	96,252
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3	149,063	113,049
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	280,885	163,102
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	2-3	150,459	149,934
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	302,932	165,523
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1, 5	110,204	80,355

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2017年12月	是	2027年第4季度	100%
2021年10月	是	2027年第4季度	100%
2018年10月	否	2026年第3季度	—
2020年9月	否	2027年第4季度	87%
2021年5月	否	2026年第4季度	54%
2021年4月	否	2027年第4季度	51%
2021年4月	否	2027年第4季度	22%
2021年7月	是	2027年第4季度	100%
2025年1月	是	2028年第3季度	1%
2021年2月	是	2026年第4季度	39%
2022年9月	否	2026年第4季度	39%
2020年10月	是	2027年第4季度	—
2020年9月	是	2026年第2季度	55%
2021年3月	是	2027年第4季度	100%
2019年10月	否	2027年第4季度	94%
2020年12月	是	2026年第3季度	51%
2020年10月	是	2026年第4季度	36%
2019年1月	是	2026年第4季度	96%
2021年3月	否	2027年第4季度	51%
2019年6月	是	2026年第3季度	70%
2020年11月	是	2027年第4季度	51%
2021年7月	是	2026年第3季度	18%
2021年3月	是	2026年第4季度	51%

## 項目組合－概要

項目	地點	項目分期	總計容	建築面積
			建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	建築面積 估計可售 建築面積 (平方米)
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	27,634
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	83,313	77,638
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1, 3	101,608	91,142
江門佳兆業悅峰府	江門	1	92,862	90,054
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1	161,653	243,701
九龍旺角上海街／新填地街項目	香港	1	1,637	958
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	58,937	57,937
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	2	46,580	35,252
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,170	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	96,039
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	73,578	247,917
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	6,525	6,218
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	56,022	3,141
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	1	172,848	145,079

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2021年5月	否	2027年第1季度	100%
2020年12月	是	待定	100%
2021年4月	是	2027年第4季度	100%
2021年4月	是	2027年第2季度	26%
2021年5月	是	2026年第3季度	1%
2021年6月	否	2026年第2季度	31%
2021年9月	否	待定	24%
2019年10月	是	待定	100%
2020年6月	是	2027年第4季度	90%
2021年1月	是	2026年第2季度	1%
2021年7月	是	2027年第4季度	88%
2021年10月	是	待定	3%
2020年11月	是	2027年第4季度	91%
2021年11月	否	2027年第4季度	1%
2019年9月	是	2026年第4季度	100%
2020年7月	是	2026年第4季度	100%
2014年9月	是	2026年第3季度	99%
2019年9月	是	2026年第4季度	100%

## 項目組合－概要

項目	地點	項目分期	總計容	
			建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	建築面積 估計可售 建築面積 (平方米)
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
長沙佳兆業城市廣場	長沙	3	129,545	127,570
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	2	58,904	58,546
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,007	88,276
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	142,252
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	5	76,472	76,055
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,015	227,756
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	2,272	655
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	46,738	44,660
無錫香逸璽悅(東港合作項目)	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	2	126,144	86,309
<b>總計</b>			<b>5,958,106</b>	<b>4,675,249</b>

附註：

1. 本集團享有信托收益權，與該項目無股權關係。

## 項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2018年8月	是	待定	100%
2021年4月	是	2026年第4季度	63%
2019年9月	否	2026年第4季度	32%
2020年12月	是	2027年第4季度	100%
2019年5月	是	2027年第4季度	51%
2019年12月	是	待定	62%
2020年7月	是	待定	27%
2021年10月	是	2028年第2季度	51%
2021年3月	是	2028年第2季度	51%
2019年10月	是	2026年第4季度	51%
2021年4月	是	2026年第2季度	49%
2021年9月	否	待定	49%
2019年3月	否	2026年第4季度	50%

## 項目組合－概要

### 未來發展物業

下表載列我們於二零二五年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 <sup>(1)</sup>
深圳金沙灣國際樂園	深圳	3-4	158,729	待定
深圳南門墩項目一期	深圳	1	250,140	待定
深圳佳兆業曉岸雲起(橫嶺舊村項目)	深圳	1-2	100,700	待定
深圳東角頭項目	深圳	2	137,949	2032年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	279,461	待定
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	2-3	460,148	2028年
廣州悅峰	廣州	3	105,100	待定
廣州霞徑村項目(已退出)	廣州	1-3	393,700	待定
廣州石溪村項目	廣州	1-4	945,618	待定
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-4	793,662	待定
東莞石龍項目	東莞	2-5	10,131	待定
東莞水岸林語	東莞	1	113,986	待定
東莞水岸峰景	東莞	–	163,278	待定
惠州園洲項目	惠州	–	61,200	待定
惠州佳兆業東江新城	惠州	8, 15-17	852,776	待定
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	惠州	–	104,000	待定
惠州佳兆業山海灣	惠州	3	113,835	待定
惠州佳兆業時代可園	惠州	5-7	12,568	2028年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	4	181,810	待定
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	–	68,892	待定
惠州惠東項目	惠州	2	343,700	待定
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	390,155	待定
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	3	402,642	待定
珠海水岸華都花園	珠海	2	114,933	待定
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1	141,826	待定
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	待定
汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭	1	223,390	待定
成都佳兆業海玥和鳴	成都	3	86,737	待定
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	3	12,467	待定
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	3	72,269	待定

## 項目組合－概要

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 <sup>(1)</sup>
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	287,722	待定
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	3	165,755	待定
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	33,269	待定
鞍山水岸悅府	鞍山	4,7,10,11	43,422	待定
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3-5	786,587	待定
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	1	451,931	待定
懷來京北悅峰	張家口	1	119,881	待定
燕郊望京苑	廊坊	1-10	79,071	待定
遼陽湯泉驛	遼陽	4	202,464	待定
長沙佳兆業城市廣場	長沙	2-3	197,601	2030年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	553,069	2028年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	待定
<b>總計</b>			<b>10,146,119</b>	

附註：

1. 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

## 項目組合－概要

### 深圳

#### 深圳佳兆業佳園

佳兆業佳園項目位於深圳市福田中心區，是福田最核心位置九宮格內，最後一塊可開發住宅用地，項目產品以建面約128-305㎡為主的南北通大四房及總裁級大平層為核心。項目1公里內，集聚全市超40個頂級公建配套；項目周邊圍繞兩個口岸、七條地鐵綫、兩條城市東西幹道（深南大道和濱河大道）、兩條高速公路入口，20分鐘內可快速到達深圳各區核心區域；5分鐘即可享受最頂端的超200萬㎡的頂尖時尚休閒配套。



#### 深圳鳳鳴水岸

深圳鳳鳴水岸位於深圳寶安傳統豪宅尖崗山片區，聯手央企打造的生態低密、墅質純居美學產品；擁「攬前海，栖半山」絕佳區位，前承世界級金融中心前海發展，背靠尖崗半山稀缺生態，坐擁南科大系學府教育配套，純正城市塔尖圈層舒居標杆。



## 項目組合－概要

### 深圳佳兆業雲望府

佳兆業雲望府位於深圳市龍崗區阪田片區，項目分兩期開發，定位百萬科技大城，是繼辦阪田城市廣場後又一百萬科技生活新城。項目銜接一山一水兩公園，暢享現代自然休閒，產品以建面約95㎡的品質三房為主。



### 深圳雲峰匯

佳兆業雲峰匯佔據光明科學城中心區，項目周邊薈萃深圳科技館(新館)、深圳書城光明城、深圳國際美術館等市區級文體配套，位處核心商圈生活配套醇熟，地鐵6號綫、光明大道光明大街雙主幹道便捷通達全城，近享光明中學、南科大附屬光明荔園學校等優質教育資源。項目秉承佳兆業集團一貫的高品質開發理念，打造住宅、商業、辦公多業態於一體的城市中心綜合體，為居民提供一個集生活、休閒、娛樂為一體的理想生活空間。



## 項目組合－概要

### 深圳東角頭

東角頭項目位於后海大道與望海路交界東北角，地處大灣區深圳灣核心地帶，是深圳灣醇熟豪宅區域最後一塊住宅用地，規劃打造成為產品為建面約200-500 $\text{m}^2$ 為主的純粹奢闊大平層。片區內K11亞太旗艦店、深圳灣萬象城等高端商圈，深圳灣游艇會等頂級會所，項目周邊已開通2號綫東角頭站，規劃建設13號綫歌劇院站，可通過太子灣郵輪母港享受大灣區1小時生活圈，深圳灣口岸15分鐘速達香港，深港機場直達全球。項目坐擁15公里濱海長廊，享獨一無二的深圳灣無遮擋海景，毗鄰規劃打造成世界級藝術殿堂的深圳歌劇院，是深圳灣海景及人文藝術生活的首席看台。東角頭項目一期於二零二五年十二月二十八日啟動預售，首批推出兩棟住宅樓。該項目一經推出便取得亮眼的銷售表現。



## 廣州

### 廣州佳澤園

佳澤園位於廣州東增城核心區域－荔湖新城CBD，是荔城芯唯一地鐵上蓋在售的品質社區。項目距離地鐵21號綫鍾崗站約300米，1站萬達廣場、3站到黃埔，6站到達天河。位居「執信中小學」名校學區，增城中學、荔景中學等優教資源環伺；斜對面約150米即亞洲最大婦幼醫院。項目依山而建，規劃建設4棟高層共404戶，均為兩梯四戶設計，戶戶朝南。更享區域罕見超70米樓間距、30%綠化率，生態低密舒居；項目在售建面約96-116 $\text{m}^2$ 三至四房。



## 項目組合－概要

### 廣州佳兆業白雲城市廣場

佳兆業白雲城市廣場位於政府斥資440億重點打造的白雲TOD旁，是彙聚品質居住、商業聚合體、甲級辦公、主題商旅酒店、優質教育、人文自然於一體的約170萬 $m^2$ 大城綜合體。項目為雙地鐵上蓋物業，其中地鐵8號綫小坪站現已開通，12號綫南航新村站在建中。規劃有6所學府，涵蓋3所幼兒園，2所小學，1所完全中學，社區內享15年全齡教育體系。更聘請了國際設計團隊打造有約15萬 $m^2$ 商業聚合體。項目將從品質生活、通勤工作、娛樂購物、輕鬆休憩等方面，以多維度城芯生活成就廣州新名片。



### 廣州佳兆業鳳鳴山

廣州佳兆業鳳鳴山地處廣州南沙黃閣板塊，北聯慶盛智慧核心，南承明珠灣國際金融島，東鄰蕉門河政務服務中心，位踞南沙三大職能中心黃金三角位，集聚一城繁華，舒適宜居。項目毗鄰大山嶼森林公園，擁有「雙水景資源」。項目自帶7.8萬 $m^2$ 商業綜合體，吃喝玩樂下樓即達；近百米樓間距、採光通風佳；對比周邊樓盤實用率更高，同等面積多一房。項目包含住宅、疊墅、商場、公寓業態。



## 項目組合－概要

### 惠州

#### 惠州佳兆業東江新城

坐落於惠州博羅東江南岸，與名校為伍，享3-18歲全齡段塔尖教育，坐擁80萬 $m^2$ 濱江生態公園；項目擁有全博羅最大商業體量，已經入駐的商家有華潤萬家、中國連鎖百強世紀華聯超市、新華書店、昂立國際教育；且政府多個市政配套均選址於此。



### 佛山

#### 佛山廣雅院

廣雅院項目位於佛山千燈湖CBD與映月湖雙湖C位，近享千億全維頂尖配套。項目共10棟高層，呈半圍合式分佈，目前在售產品為建面約83-126 $m^2$ 三至四房。全社區為實景現樓，戶戶朝南、高拓空間。配備內外三重園林，星空泳池、兒童樂園等全齡歸心配套。同時社區配置可售商鋪共46間，面積段15-75 $m^2$ ，均為住宅底商。



## 項目組合－概要

### 中山

#### 中山佳兆業香山熙園

佳兆業香山熙園作為中山北全精裝現樓小區，坐落於新小欖中芯，近享「一國道雙軌道雙高速」便捷路網，雙城軌站環繞，約3公里內直抵東升高速與中山小欖站；緊鄰麗景學校，優質教育資源只一路之隔；約1.4公里內坐享達滙豐城等三大薈萃商圈，一站式吃喝玩樂購的便捷生活；約400米即達旭日公園，約1.6公里即達東升公園，真正家門口的天然氧吧。項目約89-125 m<sup>2</sup>全齡戶型，全南向設計，戶型明亮，整體空間感和透光感十足，最大限度將陽光清風引入生活。



#### 中山佳兆業閱山府

佳兆業閱山府，項目位於中山核心東區CBD，地處中山兩大核心主幹道－南外環（深中通道延長綫）與長江路交匯處，快速接駁博愛路、廣澳高速、翠亨快綫，優先享1小時大灣區生活圈。項目踞中山頂級政商文教資源的主城核心板塊，約5公里內坐擁9大省級學府、4大醇熟商圈、5大休閒公園、3大三甲級醫療等城市高端配套。項目依山而建打造台地式住區，背靠山體，直面五桂山，是集四大泛會所、七大亮點景觀、智慧化社區、知名品牌奢裝於一體的半山稀缺酒店式度假住區，肇啟中山東區第三代豪宅的新時代。



## 項目組合－概要

### 東莞

#### 東莞佳兆業碧海雲天

碧海雲天項目處於東莞濱海灣新區旁，稀缺低密住區。項目周邊環繞1輕軌、2橋樑、5高速，30分鐘通廣深，穗深城軌6站到寶安，門口輪渡路改擴建，6車道通濱海灣。社區自帶2.6萬 $m^2$ 商業街、超市、幼兒園、雙泳池。項目暢享約28公里黃金海岸綫，一綫海景無遮擋，對望南沙與威遠島。約5公里濱海長廊，延展生活空間的自在天地；家門口的游艇俱樂部，滿足生活趣致與品味；一橋直達獲國際大獎威遠島森林公園，盡享豐富休閒生活。項目在售110 $m^2$ -185 $m^2$ 寬幕海景現房，約190-529 $m^2$ 觀海珍墅。



#### 東莞佳兆業時代芳華

時代芳華佔位穗莞黃金門戶，位於廣州東部、中堂雙TOD核心輻射圈，雙江環抱的城央島嶼。由雙一綫大牌時代中國與佳兆業聯袂共築。毗鄰廣州東部TOD樞紐站，擁有穗莞深城軌等九軌交匯，暢達深圳，廣州，惠州等相鄰城市的交通網。項目3公里內3所公立小學、2所公立中學，書香馥郁名校環伺；7公里內8大商圈彙聚，玩轉100萬方繽紛生活場。項目涵蓋建面約99-139 $m^2$ 三至四房藝術美宅，芳華絕代。項目傾心打造全齡全時鄰里活動空間，星級游泳池、陽光草坪、室內兒童主題會所、社區運動公園等生活樂園，從人為本回歸美好日常。



## 項目組合－概要

### 東莞佳兆業陽光城時代天韻

時代天韻位於厚街與南城交匯處，地處水濂山富人區板塊，與南城一橋之隔的青年社區。由時代、佳兆業、陽光城聯袂共築。7.9公里CBD生活圈，3個紅綠燈直達國貿中心，8分鐘到達東莞企業總部基地，10分鐘抵達厚街萬達，樓下配有3,500 $\text{m}^2$ 社區商業，生活居住購物逛街配套齊全。小區配有幼兒園，100米小學，10分鐘內4所小、初、高綜合學校；水濂山下，6,000畝森林茂盛，4大公園毗鄰；項目建面約28萬 $\text{m}^2$ 超大社區，以「生活藝術家」理念打造高顏值美學居住樣本，賦予配套約5.6萬 $\text{m}^2$ 生態園林，自配約550米雙跑道，約600 $\text{m}^2$ 泳池，約800 $\text{m}^2$ 童夢區，雙球場配套。



## 汕頭

### 汕頭佳兆業印月府

佳宸印月府是由央企中航信託、江西金發聯合持股鉅獻。項目位居東海岸新津中芯，周邊配套醇熟，金中華僑試驗區學校、金中海灣校區在旁，學府環伺，一街之隔即為萬象匯商圈。項目規劃建設為純住無底商住區，打造約4萬 $\text{m}^2$ 現代風格園林，配備全齡海島主題架空層，致力成為東海岸高品質人居封面。



## 項目組合－概要

### 珠海

#### 珠海水岸華都二期

佳兆業水岸華都二期B項目，雄踞港珠澳大橋「橋頭堡」，家門口即灣仔口岸、廣珠城軌灣仔北站，直面澳門景觀，盡攬一綫江景資源。坐擁一橋、一軌、五口岸等立體交通網絡，實現南連橫琴、對望澳門的優越區位，坐享港澳車北上政策紅利，輕鬆實現一小時三地融城生活。未來更將依託粵澳深度合作區的發展紅利，成為灣區價值新高地。



### 江門

#### 江門悦峰府

佳兆業·悦峰府雄踞粵港澳大灣區珠西樞紐江門站旁，坐擁江門新會區TOD樞紐城芯醇熟配套。項目周邊配套齊全，涵蓋文華小學、廣雅學校等優質教育資源，匯聚萬達廣場、大融城、文華商業廣場(建設中)、鈞明歡樂世界(建設中)等區域商業綜合體，毗鄰樞紐新城體育公園、梅江濕地生態公園等休閒配套，區域配套發展已然成熟，一站式都市生活随心享。項目共規劃約10棟高層住宅及約1,400㎡商業配套，打造1.4萬㎡央景園林，4大主題全齡泛會所，匠築新會區人居品質美宅。



## 項目組合－概要

### 北京

#### 北京西山相府

西山相府位於北京市門頭溝區西山腳下、永定河畔，項目共計規劃298戶8-10層洋房，精裝交付，一梯兩戶設計。項目園林打造以「拙政園」為藍本，採用「九九歸一」造園手法，塑造出社區園林獨有的「九景八喜七鳳六寶五湖四海三亭兩台一山」的江南園林景觀。項目為125-143m<sup>2</sup>三居實景准現房，京西改善置業佳選。



### 南京

#### 南京佳兆業雲溪璟園

雲溪璟園項目位於祿口城芯，老鎮中心生活配套醇熟，S1號綫、18號綫(規劃中)雙綫地鐵暢達主城，正陽路商業街、百利廣場等商業配套，毗鄰祿口第二幼兒園、百家湖小學分校、祿口中學等全齡優質教育資源。項目外鄰橫溪河，內擁萬平中軸園景，純11F低密洋房住區，樓間距約43-47米，充分日照採光；8大主題景觀空間，一環四苑八景，全家人得樂活天地；高顏值新亞洲風格建築，簡約時尚大氣。打造建築面積約95/105/122m<sup>2</sup>奢闊戶型，全系雙衛配置，滿足全周期家庭需求；全系精裝交付，配置中央空調、廚衛收納、智能安防等7大人居系統，甄選科勒、老闆、摩恩等知名品牌，精築時代人居標杆。



## 項目組合－概要

### 成都

#### 成都佳兆業瓏樾壹號

成都佳兆業瓏樾壹號地處成都主城東三環旁十陵高端居住區，坐擁約3萬畝青龍湖濕地公園，近鄰地鐵4號綫，盡享「出則繁華，入則寧靜」主城湖居院墅生活。項目規劃疊墅及少量洋房產品約40%綠化率。南北朝向的疊墅佈局，最大化利用光照，推窗見景，彰顯現代豪宅的居住儀式感。建築立面採用現代主義簡約流綫與東方官帽式屋檐的設計融合，並打造雙軸一環四坊多園的藝術奢品級美學園林，完美演繹當代先鋒審美的藏品級藝墅。多上下雙疊的產品設計，以更接近土地的居者密度，打造更具奢適感與私密感、尊崇感的墅居享受。



### 洛陽

#### 佳兆業華耀城洛陽中心

佳兆業華耀城洛陽中心項目位於洛龍正芯，開元大道與龍門大道交匯處，地處歷史中軸綫，醫教資源在側，四大國際商業，一綫生態資源，交通便利；項目集星級酒店、5A級寫字樓、特色商業街區、高端住宅、公寓等多元業態為一體的百萬方城市綜合體。洛陽中心項目樓下自持1.2公里商業街，煥新城市地標。建面約38-73 $\text{m}^2$ 流量級公寓，汲取洛陽旅遊城市屬性，以文旅產業核聚強勁消費力。景觀園林聯袂設計大師山水比德，造景中心詩意園林；品質會所、架空層等交互空間，為改善生活專屬定制；健身房、恆溫泳池滿足全齡生活；建面約108-187 $\text{m}^2$ 實景准現房，充分從人居需求出發，營造中心繁華生活場，以高定住宅新形態，匹配城市未來視野，成為洛龍改善首選。

佳兆業華耀城洛陽中心榮獲2023年度洛陽商品住宅銷售面積金額雙TOP1，秉持「中心紅盤」得著作實力獨佔洛陽銷售榜首。



## 項目組合－概要

### 洛陽華耀城佳兆業水岸華府

水岸華府項目處於伊濱區與洛龍區雙區交匯處，為伊濱新區的橋頭堡，坐擁伊濱區和洛龍區雙區利好，項目鄰近250萬方華耀城商業綜合體(建設中)，交通非常便捷。項目由12棟高層、6棟洋房及1棟18班幼兒園組成。產品面積涵蓋建面約100-140 $m^2$ ，總戶數約1,935戶，綠地率30.1%。項目採用「現代中式風格」建築，「宋式美學」園林景觀，「人車分流」設計。為洛陽打造一座東方新府院。



## 董事及高級管理人員簡介

### 董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由十名董事（「董事」）組成，其中四名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	61	主席及執行董事
麥帆	47	副主席、執行董事及行政總裁
郭曉群	34	執行董事
羅婷婷	41	首席財務官及執行董事
宋偉	41	執行董事
劉立好	42	執行董事
張儀昭	55	獨立非執行董事
饒永	67	獨立非執行董事
劉雪生	62	獨立非執行董事
李大鵬	45	獨立非執行董事

### 主席及執行董事

**郭英成**，61歲，為董事會主席及本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員。

彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼一直擔任其董事會主席及董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。郭先生現為佳兆業資本投資集團有限公司(股份代號：936)、佳兆業健康集團控股有限公司(股份代號：876)、佳兆業美好集團有限公司(股份代號：2168)及星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)之主席兼執行董事。

### 執行董事

**麥帆**，47歲，自二零一七年七月起擔任執行董事。彼亦為副主席、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。麥先生為城市更新集團、深圳足球俱樂部及扶貧公司的董事。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

## 董事及高級管理人員簡介

**郭曉群**，34歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦為本集團上海地區主席及總裁，彼負責監督本集團之業務(包括併購、物業發展及投融資)及上海的業務發展。郭先生於二零一八年五月至二零二零年三月擔任本集團上海地區地產副總裁。自二零二零年三月起，彼獲委任為本集團上海地區主席。郭先生於二零一三年七月畢業於英國艾塞克斯大學，取得財務管理學士學位，並於二零一四年七月取得英國倫敦大學學院社會學碩士學位。郭先生現為佳兆業美好集團有限公司(股份代號：2168)執行董事。

**羅婷婷**，41歲，自二零二四年九月起擔任執行董事。彼亦為本集團提名委員會成員及首席財務官，主要負責本集團的財務管理工作。羅女士於二零一一年四月加入本集團，先後擔任集團控股計劃財務部部門總經理、集團總裁助理等職務。加入本集團前，羅女士在大型會計師事務所工作。羅女士於二零零六年七月畢業於江西財經大學財政學和英語專業，取得經濟學和文學雙學士學位。

**宋偉**，41歲，自二零二四年九月起擔任執行董事。彼於二零一九年九月獲委任為本集團高級副總裁，同時任深圳集團總裁。宋先生於二零一零年六月加入本公司，先後擔任董事局總裁辦公室總經理助理、集團戰略發展部副總經理、董事局總裁辦公室總經理、深圳城市更新集團總裁、集團控股副總裁等職務。加入本公司前，宋先生先後在湖北日報傳媒集團、恒大地產集團從事新聞、策劃工作。在城市更新、土地整備利益統籌領域，宋先生具有深厚的行業積澱，帶領團隊成功實施了深圳坂田佳兆業城市廣場、鹽田整體搬遷項目、福田東山項目等多個標杆項目，並積極推動行業發展，是深圳市房地產業協會城市更新專業委員會創始副主任。宋先生於二零零七年六月畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位，於二零二二年五月畢業於同濟大學與美國德克薩斯大學阿靈頓分校合作開設的高級工商管理專業，取得碩士學位。

**劉立好**，42歲，自二零二四年九月起擔任執行董事。彼亦為本集團執行總裁及首席投資官，負責管理本集團的投資及融資事務。劉先生於二零一二年八月加入本集團，先後擔任北京區域總裁助理、上海區域副總裁、深圳集團總裁、主席等職務。加入本集團前，劉先生先後在戴德梁行、招商局光明科技園有限公司從事商業地產分析、運營管理工作。劉先生畢業於江西財經大學金融學、法學專業，取得經濟學、法學學士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

**張儀昭**，55歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為Hongli Group Inc. (NASDAQ: HLP)及China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)的獨立董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾20年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

**饒永**，67歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾29年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於二零二零年四月二十九日獲委任為茂業國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：848)的獨立非執行董事。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

**劉雪生**，62歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會(「深圳市註冊會計師協會」)，任秘書長。現任深圳市會計學會副會長，深圳市會計協會副會長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院(現稱江西財經大學)，取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於上海證券交易所上市的深圳市傑普特光電股份有限公司獨立非執行董事。未上市深圳市平安基金管理有限公司獨立非執行董事，深圳市計量品質檢測研究院理事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司(股份代號：895)的獨立非執行董事。

**李大鵬**，45歲，自二零二五年三月三十一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生亦為提名委員會成員。李先生畢業於英國格林尼治大學，取得房地產管理碩士學位。李先生現任星島新聞集團有限公司(「星島」)海外事業部總裁及總編輯，同時亦擔任中國內地業務總裁。於二零二五年二月加入星島前，李先生於二零零四年四月至二零二五年二月擔任深圳市土地房產交易中心策劃部副經理，並先後擔任龍光地產股份有限公司品牌管理部副經理、深圳卓越集團營銷管理部高級品牌經理、寶能投資集團品牌中心副總監以及本公司投資關係副總裁(當中彼並無參與本集團業務的管理)等職務。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為謝斌鴻、趙毓蘅及劉濤。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
謝斌鴻	42	首席人力官
趙毓蘅	45	高級副總裁
劉濤	44	副總裁

**謝斌鴻**，42歲，為本集團首席人力官，負責人力資源管理工作。謝先生於二零一一年加入本集團，先後擔任商業集團總裁助理、深圳區域副總裁、集團高級副總裁等職務。加入本集團前，謝先生在金融街惠州置業有限公司等單位工作。謝先生於二零二五年六月畢業於清華大學，取得工商管理碩士學位。

**趙毓蘅**，45歲，為本集團高級副總裁，負責廣州集團管理工作。趙先生於二零一七年七月加入本集團，先後擔任上海地產公司董事長、總經理、上海集團總裁、集團運營總裁等職務。趙先生於二零零三年畢業於東南大學，取得學士學位，二零二二年五月畢業於同濟大學，取得工商管理碩士學位。

**劉濤**，44歲，為本集團副總裁，負責數字科技、品牌工作。劉先生於二零零九年十月加入本集團，先後擔任集團信息管理部部門總經理、科技集團總裁、集團總裁助理等職務。加入本集團前，劉先生在深圳市明源軟件股份有限公司等單位工作。劉先生於二零零五年畢業於山東科技大學，取得學士學位。

## 企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄C1所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄C1所載企業管治守則的守則條文。

## (A) 董事會

### 董事會組成

於回顧年度內，董事會成員如下：

### 董事會成員

#### 執行董事：

郭英成先生

麥帆先生

郭曉群先生

羅婷婷女士

宋偉先生

劉立好先生

李海鳴先生(於二零二六年一月五日辭任)

#### 獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

李大鵬先生(於二零二五年三月三十一日獲委任)

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書確認後已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零二五年十二月三十一日，董事會由十一名董事組成，包括執行董事郭英成先生、麥帆先生、李海鳴先生、郭曉群先生、羅婷婷女士、宋偉先生及劉立好先生，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生、劉雪生先生及李大鵬先生。李海鳴先生自二零二六年一月五日辭任執行董事。董事會負責整體管理本公司的營運。

李大鵬先生根據上市規則第3.09D條獲委任為本公司董事。彼於二零二五年三月三十一日已就獲委任取得法律意見，並確認彼明白就擔任本公司董事須承擔的責任。

## 企業管治報告

### 董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於本報告日期，董事會由十名董事，包括六名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

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

### 董事會轉授權力

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

### 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之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準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文C.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零二五年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，年內的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文C.2.2及C.2.3，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10A條。

### 確保董事會獨立性的機制

本公司已建立機制以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。董事會於任何時候均須由最少三名獨立非執行董事組成，佔董事會至少三分之一，以確保董事會具備強大的獨立性，能有效作出獨立判斷。各獨立非執行董事須就其獨立性向本公司提供年度確認，而本公司提名委員會負責至少每年評估一次各獨立非執行董事的獨立性及投入時間。

全體董事(包括獨立非執行董事)均獲給予平等機會及渠道與董事會溝通及表達意見，並可分別透過獨立途徑接觸本集團管理層，以作出知情決定。為促進彼等妥善履行職責，全體董事均有權向本公司的公司秘書尋求意見，或在合理要求下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會主席將於其他董事不參與的情況下與獨立非執行董事至少每年舉行一次會議，討論任何事宜及關注事項。

任何董事或其聯繫人如在將由董事會考慮的事宜中存有利益衝突，則將透過舉行實體董事會會議而非書面決議案處理。該董事須於會議前申報利益，並須放棄投票及不計入相關決議案的法定人數。本身或其聯繫人與該事宜並無利益關係的獨立非執行董事應出席董事會會議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已審閱並認為該等機制就確保董事會可獲得獨立的觀點及意見而言屬有效。

## 企業管治報告

### 董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文C.5.5，董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與獨立非執行董事會面，以便各獨立非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據企業管治守則之守則條文C.5.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事及其緊密聯繫人，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。

### 董事之委任、重選及罷免

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，並須於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上膺選連任，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於股東週年大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一（若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一）之董事須輪席告退，惟各董事（包括以指定任期委任之董事）須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

## 企業管治報告

**董事培訓及支援**

董事須了解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
<b>執行董事</b>	
郭英成先生	B
麥帆先生	B
李海鳴先生(於二零二六年一月五日辭任)	B
郭曉群先生	B
羅婷婷女士	B
宋偉先生	B
劉立好先生	B
<b>獨立非執行董事</b>	
張儀昭先生	A, B
饒永先生	B
劉雪生先生	B
李大鵬先生(於二零二五年三月三十一日獲委任)	B

A： 於座談會及／或會議及／或研討會演講

B： 閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

## 企業管治報告

### 董事會多元化政策及勞動力多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

年內，董事會已透過提名委員會檢討董事會之架構、規模、組成及多元化情況以及董事會提名及委任程序。提名委員會認為大致上已實現可計量目標，尤其關注董事會成員的文化教育背景、專業技術經驗及技能，並審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成，以確保董事會內部維持適當多元化及獨立性。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，有一名女性董事。董事會的目標是至少保持目前的女性任職人數，並將致力根據持份者的期望及最佳實踐實現平衡的性別多元化，最終目標是在確定合適的候選人時逐步提高女性成員的比例。本公司亦將於招聘本集團中高級別員工時確保性別多元化，以使本公司可在未來為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者的渠道。董事會將考慮相關數據及持份者的反饋意見，定期檢討董事會成員多元化政策及程序，並按需要採取適當行動，確保實現其性別多元化目標。

年內，於對董事會多元化政策的實施及成效進行年度檢討後，董事會信納董事會多元化政策已適當實施且有效。

董事會亦已採納勞動力多元化政策，以強化本集團對公平及平等就業機會的承諾。本集團按用人唯才原則甄選及聘用候選人，不設國籍、種族、性別、地區或宗教限制。為培養多元化且經驗豐富的員工團隊，本集團提供全面的人才管理、培訓計劃及職業發展機會。截至二零二五年十二月三十一日，本集團整體勞動力的性別比例則為58%男性及42%女性。儘管男性員工人數略高，董事會認為整體性別多元化屬平衡且恰當。

### 董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

### 提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

## 企業管治報告

於回顧年度內，提名委員會的組成如下：

### 主席：

郭英成先生，執行董事

### 成員：

羅婷婷女士，執行董事(於二零二五年六月三十日獲委任)

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

李大鵬先生，獨立非執行董事(於二零二五年六月三十日獲委任)

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信。
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗。
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。於回顧年度內，審核委員會的組成如下：

#### 主席：

饒永先生，獨立非執行董事

#### 成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

劉雪生先生，獨立非執行董事

審核委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度的工作概述載列如下：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

## 企業管治報告

## 薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文。根據企業管治守則的守則條文E.1.3，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧年度內的組成如下：

## 主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

## 成員：

郭英成先生，執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

薪酬委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度的工作概述載列如下：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註13。截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文E.1.5，高級管理層成員的二零二五年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1至1,000,000	13
1,000,001至2,000,000	1
	14

## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會已向審核委員會授予企業管治守則守則條文第A.2.1條所載職能。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，審核委員會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守企業管治守則與其企業管治報告的披露事項。

董事獲鼓勵持續參與專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書可不時按情況所需提供有關聯交所上市公司董事角色、職能及職責的最新書面培訓材料。

### 出席會議次數

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

### 出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
<b>執行董事</b>					
郭英成先生	4/4	1/1		1/1	1/1
麥帆先生	4/4				1/1
李海鳴先生(於二零二六年一月五日辭任)	4/4				1/1
郭曉群先生	4/4				1/1
羅婷婷女士	4/4				1/1
宋偉先生	4/4				1/1
劉立好先生	4/4				1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
張儀昭先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1
饒永先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1
劉雪生先生	4/4		2/2		1/1
李大鵬先生(於二零二五年三月三十一日獲委任)	3/3				1/1

## (B) 財務匯報及內部監控

### 財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文D.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱永拓富信會計師事務所有限公司)的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第96至第101頁內。

開元信德會計師事務所有限公司已辭任核數師，本公司已委任中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱永拓富信會計師事務所有限公司)，自二零二四年十月三十一日起生效，以填補臨時空缺。除所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

### 外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱永拓富信會計師事務所有限公司)向本公司提供的核數服務應付之費用為人民幣5.1百萬元。向本公司提供的非核數服務費用為人民幣0.8百萬元。外聘核數師提供的非核數服務主要包括有關截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核中期業績的協定程序。

### 風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

## 企業管治報告

### 處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

### (C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

股東大會為董事會與股東直接進行溝通的重要平台。董事及各董事委員會成員將出席本公司股東大會。股東可就本集團的表現及未來發展直接向董事會提問。於其他時間，股東及投資者可以書面形式向本公司作出查詢，以提請執行董事或公司秘書注意，其聯繫方式載於下文。股東通訊政策鼓勵所有形式的溝通，歡迎股東提出反饋、問題或關注，旨在確保股東可及時獲得本公司的資料。該政策已獲並將定期檢討及更新，以保持其相關性及有效性。

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

## 企業管治報告

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。

### (D) 股息政策

#### 目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

#### 原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

## 企業管治報告

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

董事會將不時審閱本政策。本公司確認董事就股息所作出的所有決定均符合本政策。

### (E) 章程文件變動

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團章程文件概無變動。

### (F) 持續經營基準

於二零二五年十二月三十一日，本集團分別有約人民幣36,152百萬元的借款及人民幣57百萬元可換股債券將於一年內到期及須予償還，而本集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣545百萬元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團約人民幣30,544百萬元的借款已違約及／或與其他借款交叉違約，因此，倘相關貸款人要求，有關借款須即時償還。該等狀況連同綜合財務報表附註2.2所載的其他事項表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。董事於考慮本集團採取的措施及計劃後，認為本集團將能夠持續經營。

董事會已就持續經營事宜與本集團管理層進行討論，鑒於相關措施及計劃正有序實施，信納按持續經營基準編製綜合財務報表誠屬適當。

審核委員會已就持續經營事宜與董事會及本集團管理層進行討論，鑒於相關措施及計劃正有序落實，同意本集團管理層及董事會就本公司採納的會計處理方式所持立場。

審核委員會亦已進行討論，明白核數師對本集團管理層能否落實相關措施及計劃存有不確定性的關注。董事會、本集團管理層及審核委員會對於核數師就持續經營問題所持立場並無意見分歧。

# 董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註55。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

## 業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

## 業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第102頁至第103頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 股息

董事會經考慮本集團當前的財務狀況後，不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何股息。本公司將繼續透過提升經營表現等方式，致力為股東創造長期價值。概無股東放棄或同意放棄任何股息。

## 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註38。

## 就境外債務重組發行新股

本公司與債權人小組成員就境外債務重組訂立工作費用函件，據此，金額為26,884,818美元的一部分債權人小組工作費用將透過本公司根據工作費用函件按每股0.1港元配發及發行股份的方式支付。於二零二五年九月一日，2,100,000,000股股份獲發行予債權人小組成員。

債權人小組工作費用股份的總面值為210,000,000港元，市值為237,300,000港元，乃根據債權人小組工作費用函件日期聯交所所報收市價每股0.113港元計算。

發行價為每股0.1港元，較二零二四年八月二十日（即債權人小組工作費用函件日期）在聯交所所報每股股份收市價0.113港元折讓約11.5%。

## 董事會報告

發行債權人小組工作費用股份乃為結付債權人小組工作費用以推動境外債務重組。由於股份乃為解除債權人小組工作費用債務而發行，故並無自發行產生任何現金所得款項。

### 發行強制可換股債券

於二零二五年九月十五日，本公司向計劃債權人發行八檔新零息強制可換股債券（「**強制可換股債券**」），作為重組代價的一部分，以清償本集團的相關現有債務。強制可換股債券並無涉及本集團任何現金所得款項。

強制可換股債券的主要條款如下：

檔次	到期日	本金額 (美元)	初步轉換價	轉換股份上限	轉換股份總面值 (港元)	自願轉換期間
A	二零二五年十二月三十一日	300,000,000	4.75港元	495,789,471	49,578,947.10	不適用
B	二零二六年十二月三十一日	400,000,000	4.75港元	661,052,631	66,105,263.10	二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日
C	二零二七年十二月三十一日	500,000,000	4.75港元	826,315,789	82,631,578.90	二零二七年七月一日至二零二七年十二月三十一日
D	二零二八年十二月三十一日	800,000,000	4.05港元	1,550,617,283	155,061,728.30	二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日
E	二零二九年十二月三十一日	800,000,000	4.05港元	1,550,617,283	155,061,728.30	二零二九年一月一日至二零二九年十二月三十一日
F	二零三零年十二月三十一日	1,000,000,000	4.05港元	1,938,271,604	193,827,160.40	二零三零年一月一日至二零三零年十二月三十一日
G	二零三一年十二月三十一日	1,000,000,000	4.05港元	1,938,271,604	193,827,160.40	二零三一年一月一日至二零三一年十二月三十一日
H	二零三二年十二月三十一日	1,886,210,005	4.05港元	3,655,987,293	365,598,729.30	二零三二年一月一日至二零三二年十二月三十一日
總計		6,686,210,005		12,616,922,958	1,261,692,295.80	

根據上述初步轉換價並基於協定匯率1美元=7.85港元，有關強制可換股債券最多可轉換為合共12,616,922,958股股份。A檔、B檔及C檔強制可換股債券的各初始強制可換股債券轉換價每股4.75港元及D檔、E檔、F檔、G檔及H檔強制可換股債券的各初始強制可換股債券轉換價每股4.05港元及較於二零二四年八月二十日（即日期為二零二四年八月二十日的重組支持協議日期）聯交所報收市價每股0.113港元溢價約4,103.5%及3,484.1%。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月十七日、二零二四年八月二十日、二零二四年九月十三日、二零二四年九月十六日、二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十九日、二零二五年一月二十七日、二零二五年二月七日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月二十四日、二零二五年三月二十八日、二零二五年四月八日、二零二五年五月二十三日、二零二五年六月十三日、二零二五年六月二十九日、二零二五年九月一日、二零二五年九月十二日及二零二五年九月十五日的公告，以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函，內容有關重組。

### 因強制可換股債券（「**強制可換股債券**」）而發行新股

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司因二零二五年十二月三十一日到期的A檔強制可換股債券（本金總額為300,000,000美元）強制轉換，共發行495,789,471股新股。

## 董事會報告

## 強制可換股債券轉換的攤薄影響

於二零二五年十二月三十一日，在A檔強制可換股債券強制轉換後，本公司尚餘共七檔強制可換股債券(B檔至H檔)。各檔債券將分別於二零二六年至二零三二年各年十二月三十一日到期。假設未償還本金900,000,000美元的強制可換股債券(B檔至C檔)按最低轉換價每股4.75港元悉數轉換，以及未償還本金5,486,210,005美元的強制可換股債券(D檔至H檔)按最低轉換價每股4.05港元悉數轉換，兩者均按協定匯率1美元兌7.85港元計算，該等可換股債券最多可轉換為合共12,121,133,487股股份。

該等12,121,133,487股份總數約佔二零二五年十二月三十一日已發行股份總數的126.11%，以及經配發及發行該等轉換股份擴大的已發行股份總數約55.77%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。下表載列倘於二零二五年十二月三十一日悉數轉換未償還強制可換股債券，對本公司主要股東(定義見上市規則)的股權的攤薄影響：

	於二零二五年十二月三十一日		在餘下7檔可換股債券 (B檔至H檔)悉數轉換後	
	持有 股份數目	概約股權 百分比(附註4)	持有 股份數目	概約股權 百分比(附註5)
陳娥	1,791,656,738	18.64%	1,791,656,738	8.24%
郭英成	1,791,656,738	18.64%	1,791,656,738	8.24%
大昌投資有限公司(「大昌」)	819,506,003	8.53%	819,506,003	3.77%
KS Holdings 1 Limited	819,506,003	8.53%	819,506,003	3.77%
大豐投資有限公司(「大豐」)	970,533,735	10.10%	970,533,735	4.47%
東亞銀行(信託)有限公司	970,533,735	10.10%	970,533,735	4.47%
大正投資有限公司	963,503,287	10.02%	963,503,287	4.43%
富德生命人壽保險股份有限公司	1,537,696,106	16.00%	1,537,696,106	7.08%

註：

1. 大昌由KS Holdings 1 Limited全資擁有，KS Holdings 1 Limited為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下819,506,003股股份的受託人。
2. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，興勝亞洲有限公司由宏一亞洲有限公司全資擁有，後者由駿佳企業有限公司全資擁有。駿佳企業有限公司由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下970,533,735股股份的受託人。
3. 於二零二五年十二月三十一日，887,995,149股股份由富德資源投資控股集團有限公司持有，其由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為於富德資源投資控股集團有限公司所持股份中擁有權益。
4. 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為9,611,257,958股。
5. 假設本公司已發行股份將為21,732,391,445股(即於二零二五年十二月三十一日的9,611,257,958股已發行股份與12,121,133,487股強制可換股債券轉換股份之總和)。

## 董事會報告

根據截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約人民幣525.5億元計算，每股基本盈利為人民幣6.801元，每股攤薄盈利為人民幣4.585元。

該等可換股債券於到期時須強制轉換為股份，且不會以現金贖回，並須受強制可換股債券的條款所規限。

如果未來本公司股價與轉換價相若，則對於可換股債券持有人而言，根據其隱含內部回報率轉換或贖回可換股債券，在財務上同樣有利。

### 儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零二五年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註41。

### 借款

借款詳情載於綜合財務報表附註35。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 股權掛鈎協議

除本公司之購股權計劃(詳情載於本報告「二零一九年購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節)，以及本公司就境外債務重組而發行的強制可換股債券(詳情載於本報告「發行強制可換股債券」一節)外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

### 董事

截至二零二五年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

#### 執行董事

郭英成先生

麥帆先生

郭曉群先生

羅婷婷女士

宋偉先生

劉立好先生

李海鳴先生(於二零二六年一月五日辭任)

#### 獨立非執行董事

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

李大鵬先生(於二零二五年三月三十一日獲委任)

## 董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第60頁至第63頁。

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 二零一九年購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)，其已於二零一九年屆滿。二零一九年購股權計劃的主要條款概要載列如下：

### (1) 二零一九年購股權計劃的目的

二零一九年購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (2) 二零一九年購股權計劃的參與者

二零一九年購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

### (3) 根據二零一九年購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東事前批准，否則就可能根據二零一九年購股權計劃予以授出的購股權的最多股份數目不得超過採納該計劃時已發行股份數目的10%。二零一九年購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二五年十二月三十一日，二零一九年購股權計劃項下尚未行使的購股權數目為134,422,010股股份。根據二零一九年購股權計劃，可供發行的股份總數為134,422,010股，佔本公司於本報告日期之已發行股本約1.40%。

## 董事會報告

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出、行使或根據計劃的條款失效。

### (4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各二零一九年購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

### (5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 歸屬期

根據二零一九年購股權計劃授出的任何購股權，其歸屬期自授出日期起計不得超過10年。

### (7) 接納購股權要約的付款

二零一九年購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

### (8) 釐定認購價的基準

根據二零一九年購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

董事會報告

(9) 終止二零一九年購股權計劃

二零一九年購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後不可再根據二零一九年購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，二零一九年購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據二零一九年購股權計劃於二零二五年十二月三十一日尚未行使的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前		行使價 (經調整) (港元)	於 二零二五年 一月一日 的結餘	截至	截至	緊接 購股權 獲行 使日期前的 證券加權 平均收市價	截至	截至	於 二零二五年 十二月 三十一日 的結餘
		證券收市價 (每股港元)	行使期			二零二五年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二五年 十二月 三十一日 止年度內 行使		二零二五年 十二月 三十一日 止年度 失效	二零二五年 十二月 三十一日 止年度 註銷	
<b>董事</b> 麥帆	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,855	-	-	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,129,708	-	-	-	-	-	4,129,708
李海鳴 (於二零 二六年一月 五日辭任)	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,890,796	-	-	-	-	-	2,890,796
饒永	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159

## 董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二五年 一月一日 的結餘	截至	截至	緊接	截至	截至	於 二零二五年 十二月 三十一日 的結餘
						二零二五年 十二月 三十一日 止年度內 授出	二零二五年 十二月 三十一日 止年度內 行使	緊接 購股權 獲行 使日期前的 證券加權 平均收市價	二零二五年 十二月 三十一日 止年度 失效	二零二五年 十二月 三十一日 止年度 註銷	
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,782	-	-	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	495,565	-	-	-	-	-	495,565
宋偉	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	3,303,759	-	-	-	-	-	3,303,759
劉立好	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	825,942	-	-	-	-	-	825,942
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	825,942	-	-	-	-	-	825,942
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	825,942	-	-	-	-	-	825,942
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,882	-	-	-	-	-	1,651,882

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價		行使期	行使價 (經調整) (港元)	截至二零二五年十二月三十一日止年度內授出		緊接購股權獲行使日期前的證券加權平均收市價	截至二零二五年十二月三十一日止年度內失效		於二零二五年十二月三十一日的結餘	
		(每股港元)	(每股港元)			十二月三十一日	十二月三十一日		十二月三十一日	十二月三十一日		
其他僱員	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27		二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,464,302	-	-	-	-	14,464,302	
		3.27		二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,412,681	-	-	-	-	14,412,681	
		3.27		二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,877,274	-	-	-	-	14,877,274	
		3.27		二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	35,949,116	-	-	-	-	35,949,116	
	二零一九年四月十二日 (附註2)	3.69		二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	4,129,709	
		3.69		二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	4,129,709	
		3.69		二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	4,129,709	
		3.69		二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	8,259,415	-	-	-	-	8,259,415	
		<hr/>										
		總計					134,422,010	-	-	-	-	-

於二零二五年十二月三十一日，二零一九年購股權計劃項下總共134,422,010份尚未行使的購股權可獲行使。

附註：

1. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
2. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權將在二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權已於二零二三年四月十二日歸屬。

## 董事會報告

### 新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

#### (2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「**新合資格參與者**」)。

#### (3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東批准及就二零二一年五月的供股作出調整，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限，不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為607,781,570股。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，新購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於截至二零二五年十二月三十一日，新購股權計劃項下概無任何尚未行使的購股權。新購股權計劃項下可供發行的股份總數為607,781,570股，佔本報告日期已發行股份約6.32%。

#### (4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

#### (5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

#### (6) 歸屬期

根據新購股權計劃授出的任何購股權，其歸屬期自授出日期起計不得超過10年。

## 董事會報告

### (7) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

### (8) 釐定行使價的基準

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

### (9) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權(即於本年報日期，該計劃的剩餘期限約為3年2個月)。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，新購股權計劃的計劃授權限額(即據此可將授出的購股權發行股份的計劃)項下可供授出的購股權數目均為607,781,570股。服務供應商分項限額不適用。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無根據任何購股權計劃授出購股權。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度根據本公司所有購股權計劃已授出購股權而可能發行的股份數目，除以截至二零二五年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數並不適用。

## 董事及主要行政人員的證券權益

### 董事及主要行政人員的證券權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 董事會報告

## (i) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事姓名	所持普通股數目					總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	受控法團權益	信託權益			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	-	1,790,039,738 (附註1)	1,791,656,738 (L)	18.64%	
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%	
	張儀昭	9,500,000 (L)	-	-	-	9,500,000 (L)	0.10%	
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	258,250 (L)	-	258,250 (L)	0.17%	
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000 (L)	308,000,000 (L)	-	310,020,000 (L)	6.15%	
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000 (L)	-	-	275,600,000 (L)	26.0%	

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2及3。
- 百分比乃根據相關實體於二零二五年十二月三十一日已發行股份數目計算。

## (ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) %
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.11%
李海鳴(於二零二六年一月五日辭任)	實益擁有人	7,226,990	0.08%
宋偉	實益擁有人	8,259,417	0.09%
劉立好	實益擁有人	4,129,708	0.04%
饒永	實益擁有人	1,445,398	0.02%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.01%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「二零一九年購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二五年十二月三十一日已發行股份數目9,611,257,958股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

## 董事會報告

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註43的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

### 董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註13披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

### 控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

### 關連人士交易

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註53。

### 薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註13，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註43。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

## 董事會報告

### 主要股東

於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	相關股份數目 (%)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%) (附註8)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	819,506,003 (L) (附註2)	—	8.53%
KS Holdings 1 Limited	受託人	819,506,003 (L) (附註2)	—	8.53%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	970,533,735 (L) (附註3)	—	10.10%
東亞銀行(信託)有限公司	受託人	970,533,735 (L) (附註3)	—	10.10%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	—	10.02%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,537,696,106 (L) (附註4)	—	16.00%
富德資源投資控股集團有限公司	受控法團權益	887,995,149 (L) (附註4)	—	9.24%
Elliott Investment Management GP LLC	投資經理	424,581,098 (L)	941,398,823 (L)	14.21%
Elliott International Special GP, LLC	受控法團權益	264,836,505 (L)	666,188,665 (L)	9.69%
Allianz SE	受控法團權益	472,101,965 (L) (附註5)	707,848,071 (L)	12.28%
Pacific Investment Management Company LLC	投資經理／受控法團權益	472,101,965 (L) (附註5)	707,848,071 (L)	12.28%
Farallon Capital Management, L.L.C.	投資經理	379,374,929 (L)	837,441,083 (L)	12.66%
Burlington Loan Management DAC	實益擁有人	296,272,687 (L) (附註6)	627,848,747 (L)	9.61%
Walkers Global Shareholding Services Limited	受控法團權益	296,272,687 (L) (附註6)	627,848,747 (L)	9.61%
Attestor Value Fund GP Limited	受控法團權益	202,628,370 (L) (附註7)	452,390,009 (L)	6.82%
Attestor Value Master Fund LP	實益擁有人	202,628,370 (L) (附註7)	452,390,009 (L)	6.82%
Peters Jan-Christoph	受控法團權益	202,628,370 (L) (附註7)	452,390,009 (L)	6.82%
東方匯理資產管理有限公司	投資經理	157,317,069 (L)	373,204,880 (L)	5.52%
Marshall Wace LLP	投資經理	18,926,873 (L)	462,718,507 (L)	5.01%

## 董事會報告

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由KS Holdings 1 Limited全資擁有。KS Holdings 1 Limited為由郭英成先生創辦及為受益人的信託項下819,506,003股股份的受託人。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，後者由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而後者則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下970,533,735股股份的受託人。
4. 於二零二五年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. Pacific Investment Management Company LLC由Allianz SE間接控制。
6. Burlington Loan Management DAC由Walkers Global Shareholding Services Limited直接全資擁有。
7. Attestor Value Fund GP Limited作為Attestor Value Master Fund LP的普通合夥人，Attestor Value Fund GP Limited由Peters Jan-Christoph間接全資控制。
8. 百分比乃根據於二零二五年十二月三十一日已發行之9,611,257,958股股份計算。

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

### 准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

### 管理合約

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

### 優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

### 遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零二五年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

## 董事會報告

### 與本集團持份者的主要關係

#### 工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技巧得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

#### 與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

### 充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

### 核數師

開元信德會計師事務所有限公司已辭任核數師，及本公司已委任中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱為永拓富信會計師事務所有限公司)，自二零二四年十月三十一日起生效，以填補臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束時為止。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱為永拓富信會計師事務所有限公司)審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(前稱為永拓富信會計師事務所有限公司)為本公司核數師的決議案。

### 建議徵詢專業稅務意見

本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予本公司股東的稅務寬減或減免。本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

## 董事會報告

### 董事於競爭業務的權益

於截至二零二五年十二月三十一日止年度直至本年報日期(包括當日)止任何時間，概無董事於與本集團業務直接或間接構成、曾經構成、可能構成或曾經可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有或曾經擁有任何權益。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零二六年三月三十一日

# 獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第102至264頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策資料及其他解釋資料)。

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

## 意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 有關持續經營的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明於二零二五年十二月三十一日， 貴集團分別有約人民幣36,152百萬元的借款及人民幣57百萬元可換股債券將於一年內到期及須予償還，而 貴集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣545百萬元。此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團人民幣30,544百萬元的借款已違約及/或與其他借款交叉違約，因此，倘相關貸款人要求，有關借款須即時償還。該等狀況連同綜合財務報表附註2.2所載的其他事項顯示存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。 貴公司董事於考慮 貴集團採取的計劃及措施(如綜合財務報表附註2.2所載)後，認為 貴集團將能夠持續經營。我們的意見並未就此事項作出修訂。

## 主要審核事項

主要審核事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。除了與「有關持續經營的重大不確定性」一節所述的事項外，我們已確定以下事項為需要在報告中溝通的主要審核事項。

## 獨立核數師報告

## 主要審核事項(續)

主要審核事項	我們的審核如何處理該事項
<p><b>發展中物業及持作銷售的已落成物業的估計可變現淨值</b></p> <p>誠如綜合財務報表附註25及26所披露，於二零二五年十二月三十一日，貴集團的發展中物業及持作銷售的已落成物業分別約為人民幣63,505百萬元及人民幣14,116百萬元。</p> <p>貴集團的發展中物業及持作銷售的已落成物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定貴集團的發展中物業及持作銷售的已落成物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本(如適當)後作出重大判斷。</p> <p>我們將貴集團的發展中物業及持作銷售的已落成物業的估計可變現淨值識別為主要審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，及估計發展中物業及持作銷售的已落成物業的可變現淨值涉及重大判斷。</p>	<p>我們就發展中物業及持作銷售的已落成物業的估計可變現淨值的審核程序包括(其中包括)以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 基於我們對貴集團業務及中國內地房地產行業當前市場發展的了解，通過將相同項目或可比較物業的賬面值與實現市場價格(扣除直至未來竣工成本)進行比對，以抽樣方式評估發展中物業及持作銷售的已落成物業的可變現淨值的合理性；</li><li>• 了解管理層估計發展中物業的未來竣工成本的程序；及</li><li>• 通過將貴集團類似項目的發展預算與實際發展成本進行比較，及核查建築合約及其他相關文件，以抽樣方式評估其估計的合理性。</li></ul>
<p><b>投資物業的公平值</b></p> <p>誠如綜合財務報表附註19所披露，於二零二五年十二月三十一日，貴集團的投資物業約為人民幣7,390百萬元。</p> <p>管理層須對貴集團投資物業的公平值計量作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定貴集團投資物業的公平值，貴公司已委聘獨立專業估值師於報告日期就貴集團投資物業進行公平值計量，並已就不同類型的投資物業應用不同估值技術。</p> <p>我們將投資物業的公平值識別為主要審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，及投資物業的公平值計量涉及重大判斷。</p>	<p>我們就投資物業的公平值的審核程序包括(其中包括)以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估獨立專業估值師的水平、能力及客觀性；</li><li>• 以抽樣方式將估值方法、關鍵假設及估值所用的估計與基於中國內地房地產行業可比市場交易的證據及其他公開可得資料得出的估計範圍進行比較，以評估其適當性和合理性；及</li><li>• 評估貴集團向獨立專業估值師提供的資料的完整性及一致性；及以抽樣方式評估估值所用的關鍵輸入數據的準確性。</li></ul>

## 獨立核數師報告

## 主要審核事項(續)

## 主要審核事項

## 我們的審核如何處理該事項

## 於聯營公司及合營企業之投資的減值

誠如綜合財務報表附註22及23所披露，於二零二五年十二月三十一日，貴集團於聯營公司及合營企業之投資分別約為人民幣12,880百萬元及人民幣7,304百萬元。

貴集團須於各報告日期評估是否存在任何跡象，顯示於聯營公司及合營企業的權益可能出現減值。就存在減值跡象的該等聯營公司及合營企業而言，貴集團已評估聯營公司及合營企業的可收回金額進行減值評估。於釐定聯營公司及合營企業的可收回金額時，管理層須作出重大判斷，包括預測現金流量、增長率及所用的貼現率。

我們將於聯營公司及合營企業之投資減值識別為主要審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，及貴集團於聯營公司及合營企業之投資減值涉及重大判斷。

我們就貴集團於聯營公司及合營企業之投資的減值的審核程序包括(其中包括)以下各項：

- 了解管理層識別於聯營公司及合營企業的權益存在減值跡象的過程，並評估此過程的有效性；
- 倘發現減值跡象，評估各相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況及未來發展計劃；及
- 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵輸入數據及假設的合理性，包括現金流量預測、增長率及所用的貼現率；並將現金流量預測與支持性證據(如預算)進行比較，並參考聯營公司及合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

## 獨立核數師報告

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的所有資料，惟綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告除外。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

### 貴公司董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對 貴公司董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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

董事在審核委員會的協助下履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核並出具核數師報告。本報告僅向 閣下全體作出，除此之外並無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對 貴公司董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施。

從與 貴公司董事溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為李恩輝。

中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司

執業會計師

李恩輝

執業證書編號：P06078

香港，二零二六年三月三十一日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	7	<b>9,500,222</b>	11,560,734
銷售成本		<b>(9,048,386)</b>	(11,322,837)
<b>毛利</b>		<b>451,836</b>	237,897
其他收入、收益及虧損淨額	8(a)	<b>(18,816,094)</b>	(15,006,119)
債務重組收益	8(b)	<b>85,373,896</b>	–
銷售及市場推廣成本		<b>(287,021)</b>	(453,731)
行政開支		<b>(1,058,405)</b>	(1,388,135)
投資物業公平值虧損淨額	19	<b>(471,350)</b>	(769,560)
出售附屬公司的收益(虧損)淨額	45	<b>18</b>	(1,137,880)
已確認減值虧損	9	<b>(8,078,279)</b>	(5,533,950)
<b>經營溢利(虧損)</b>		<b>57,114,601</b>	(24,051,478)
應佔聯營公司業績	22	<b>(1,493,449)</b>	(2,121,921)
應佔合營企業業績	23	<b>(142,139)</b>	(965,039)
融資收入	10	<b>7,011</b>	19,362
融資成本	10	<b>(2,679,107)</b>	(1,966,489)
<b>除所得稅前溢利(虧損)</b>	11	<b>52,806,917</b>	(29,085,565)
所得稅開支淨額	12	<b>(481,374)</b>	(143,350)
<b>年度溢利(虧損)</b>		<b>52,325,543</b>	(29,228,915)
以下人士應佔年度溢利(虧損)：			
– 本公司擁有人		<b>52,554,898</b>	(28,533,737)
– 非控股權益		<b>(229,355)</b>	(695,178)
		<b>52,325,543</b>	(29,228,915)
		每股人民幣元	每股人民幣元
<b>每股盈利(虧損)</b>	16		
– 基本		<b>6.801</b>	(4.067)
– 攤薄		<b>4.585</b>	(4.067)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度溢利(虧損)		<b>52,325,543</b>	(29,228,915)
年度其他全面(開支)收益，扣除稅項 其後將重新分類至損益的項目			
應佔聯營公司其他全面(開支)收益	22	<b>(4,860)</b>	5,640
換算境外業務匯兌差額		<b>(17,930)</b>	(4,410)
年度其他全面(開支)收益		<b>(22,790)</b>	1,230
年度全面收益(開支)總額		<b>52,302,753</b>	(29,227,685)
以下人士應佔年度全面收益(開支)總額：			
— 本公司擁有人		<b>52,527,434</b>	(28,530,472)
— 非控股權益		<b>(224,681)</b>	(697,213)
		<b>52,302,753</b>	(29,227,685)

## 綜合財務狀況表

截至二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>4,064,514</b>	4,317,377
使用權資產	18	<b>390,833</b>	611,554
投資物業	19	<b>7,389,800</b>	8,409,800
土地使用權	20	<b>333,899</b>	364,866
商譽及無形資產	21	<b>844,105</b>	875,898
於聯營公司之投資	22	<b>12,879,827</b>	14,381,513
於合營企業之投資	23	<b>7,304,010</b>	7,446,149
按公平值經損益入賬的金融資產	24	<b>641,405</b>	1,336,990
按金及其他應收款項	28	<b>8,300</b>	3,649
遞延稅項資產	37	<b>1,108,459</b>	1,111,395
<b>非流動資產總額</b>		<b>34,965,152</b>	38,859,191
<b>流動資產</b>			
發展中物業	25	<b>63,505,030</b>	73,658,253
持作銷售的已落成物業	26	<b>14,115,500</b>	17,531,998
存貨	27	<b>313,737</b>	386,519
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	28	<b>30,414,704</b>	37,497,730
收購土地按金	29	<b>2,513,325</b>	2,483,257
擬發展項目預付款項	30	<b>36,144,399</b>	36,964,847
按公平值經損益入賬的金融資產	24	<b>574,614</b>	907,510
受限制銀行結餘及現金	31	<b>1,054,872</b>	1,692,711
現金及銀行結餘	31	<b>544,685</b>	697,649
<b>流動資產總額</b>		<b>149,180,866</b>	171,820,474
<b>流動負債</b>			
合同負債	32	<b>13,174,530</b>	18,520,388
應計建築成本		<b>13,099,021</b>	11,517,764
其他應付款項	33	<b>38,483,148</b>	61,923,817
應付所得稅		<b>12,967,619</b>	12,651,233
租賃負債	34	<b>24,698</b>	145,110
借款	35	<b>36,152,156</b>	118,077,834
可換股債券	36	<b>57,265</b>	—
<b>流動負債總額</b>		<b>113,958,437</b>	222,836,146
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>35,222,429</b>	(51,015,672)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>70,187,581</b>	(12,156,481)

**綜合財務狀況表**  
截至二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	33	<b>7,395</b>	4,433
租賃負債	34	<b>70,718</b>	425,900
借款	35	<b>47,643,689</b>	16,995,728
可換股債券	36	<b>983,456</b>	—
遞延稅項負債	37	<b>2,035,421</b>	2,159,258
<b>非流動負債總額</b>		<b>50,740,679</b>	19,585,319
<b>資產(負債)淨值</b>		<b>19,446,902</b>	(31,741,800)
<b>權益</b>			
股本	38	<b>850,316</b>	613,530
永續資本證券	39	—	1,350,054
股份溢價	40	<b>6,457,420</b>	6,376,801
儲備	41	<b>3,610,077</b>	(48,917,181)
<b>本公司擁有人應佔權益(權益虧絀)</b>		<b>10,917,813</b>	(40,576,796)
<b>非控股權益</b>		<b>8,529,089</b>	8,834,996
<b>權益(權益虧絀)總值</b>		<b>19,446,902</b>	(31,741,800)

第102至264頁的綜合財務報表由董事會於二零二六年三月三十一日批准及授權發佈並由以下董事代表董事會簽署：

郭英成  
董事

麥帆  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益							
	股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註40)	永續資本			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
			證券 人民幣千元 (附註39)	儲備 人民幣千元 (附註41)				
於二零二四年一月一日	613,530	6,376,801	1,350,054	(20,389,495)	(12,049,110)	19,773,465	7,724,355	
年度虧損	-	-	-	(28,533,737)	(28,533,737)	(695,178)	(29,228,915)	
年度其他全面收益(開支)	-	-	-	3,265	3,265	(2,035)	1,230	
年度全面開支總額	-	-	-	(28,530,472)	(28,530,472)	(697,213)	(29,227,685)	
失去附屬公司控制權所產生的 非控股權益減少淨額 (附註45(a))	-	-	-	-	-	(41,937)	(41,937)	
非控股權益注資淨額	-	-	-	-	-	664	664	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	(10,177,237)	(10,177,237)	
向附屬公司非控股權益支付的 股息	-	-	-	-	-	(22,746)	(22,746)	
以股份為基礎的付款(附註43(a))	-	-	-	2,786	2,786	-	2,786	
於二零二四年十二月三十一日	613,530	6,376,801	1,350,054	(48,917,181)	(40,576,796)	8,834,996	(31,741,800)	

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益							
	股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註40)	永續資本			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
			證券 人民幣千元 (附註39)	儲備 人民幣千元 (附註41)				
於二零二五年一月一日	613,530	6,376,801	1,350,054	(48,917,181)	(40,576,796)	8,834,996	(31,741,800)	
年度溢利(虧損)	-	-	-	52,554,898	52,554,898	(229,355)	52,325,543	
年度其他全面(開支)收益	-	-	-	(27,464)	(27,464)	4,674	(22,790)	
年度全面收益(開支)總額	-	-	-	52,527,434	52,527,434	(224,681)	52,302,753	
附屬公司所有權權益變更 (並無失去控制權)	-	-	-	(176)	(176)	-	(176)	
於債務重組後終止確認 (附註2.1、8(b)及39)	-	-	(1,350,054)	-	(1,350,054)	-	(1,350,054)	
於債務重組後發行股份 (附註2.1、8(b)及38)	191,520	82,354	-	-	273,874	-	273,874	
於轉換A批次強制可換股債券 後發行股份(附註36及38)	45,266	(1,735)	-	-	43,531	-	43,531	
向附屬公司非控股權益 支付的股息	-	-	-	-	-	(81,226)	(81,226)	
於二零二五年十二月三十一日	850,316	6,457,420	-	3,610,077	10,917,813	8,529,089	19,446,902	

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前(溢利)虧損	<b>52,806,917</b>	(29,085,565)
<b>就下列項目調整：</b>		
物業、廠房及設備折舊	<b>234,256</b>	268,546
使用權資產折舊	<b>63,753</b>	68,085
土地使用權折舊	<b>12,961</b>	13,410
無形資產攤銷	<b>31,793</b>	40,625
投資物業公平值虧損淨額	<b>471,350</b>	769,560
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	<b>100,000</b>	270,000
提前終止租約的收益	<b>(357,928)</b>	–
註銷聯營公司的虧損	–	834
於聯營公司之投資減值虧損	–	252,353
商譽減值虧損	–	24,378
利息收入	<b>(7,011)</b>	(19,362)
利息開支	<b>2,679,107</b>	1,966,489
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	<b>(70,870)</b>	699,080
出售按公平值經損益入賬的金融資產的收益	<b>(7,731)</b>	–
債務重組收益淨額	<b>(85,373,896)</b>	–
出售投資物業虧損	<b>77,222</b>	107,712
匯兌(收益)虧損淨額	<b>(1,184,205)</b>	1,516,440
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	<b>912,075</b>	253,165
出售附屬公司的(收益)虧損淨額	<b>(18)</b>	1,137,880
強制可換股債券的公平值收益	<b>(714,130)</b>	–
就金融資產確認的減值虧損	<b>8,287,023</b>	5,606,275
應佔聯營公司業績	<b>1,493,449</b>	2,121,921
應佔合營企業業績	<b>142,139</b>	965,039
以股份為基礎的付款	–	2,786
就財務擔保的金融負債撥回的減值虧損	<b>(208,744)</b>	(72,325)
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	<b>19,992,553</b>	11,297,601
	<b>(619,935)</b>	(1,795,073)
<b>營運資金變動：</b>		
存貨變動	<b>72,782</b>	(7,762)
發展中物業及持作銷售的已落成物業變動	<b>3,353,607</b>	698,719
應收貿易賬款、按金及其他應收款項變動	<b>(1,802,687)</b>	(285,285)
收購土地按金變動	<b>(30,068)</b>	(57,935)
擬發展項目的預付款項變動	<b>820,680</b>	(409,441)
受限制現金變動	<b>604,537</b>	698,697
合同負債變動	<b>(5,345,858)</b>	(1,629,412)
應計建築成本變動	<b>1,581,257</b>	4,118,288
其他應付款項變動	<b>2,538,894</b>	(982,297)
<b>經營所得現金</b>	<b>1,173,209</b>	348,499
已付所得稅	<b>(285,035)</b>	(201,499)
已付利息	<b>(51,198)</b>	(271,815)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>836,976</b>	(124,815)

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>		
添置物業、廠房及設備	(73,038)	(190,412)
添置無形資產	–	(1,172)
收購按公平值經損益入賬的金融資產	(2,028)	(7,320)
收購附屬公司，扣除已取得現金	1	127,494
應收聯營公司款項變動	(133,301)	462,444
應收合營企業款項變動	156,819	254,384
應收附屬公司非控股權益款項變動	30,212	(5,902)
於聯營公司之投資變動	–	(144)
出售於聯營公司之投資	–	261,598
出售附屬公司的現金流出	(3)	(9,232)
註銷附屬公司	–	(1,040)
自聯營公司收取的股息收入	3,377	–
已收利息	7,011	19,362
有關收購附屬公司的應付代價變動	–	(15,352)
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價變動	(400)	–
出售按公平值經損益入賬的金融資產的所得款項	164,259	87,805
出售物業、廠房及設備的所得款項	75,004	–
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>227,913</b>	982,513
<b>融資活動所得現金流量</b>		
非控股權益注資	–	664
應付聯營公司款項變動	(29,561)	122,734
應付合營企業款項變動	44,954	(176,428)
與借款有關的受限制現金變動	33,302	14,876
應付附屬公司非控股權益款項變動	(303)	(704)
銀行及其他借款所得款項	1,000	64,556
租賃負債付款	(66,362)	(93,511)
償還銀行及其他借款	(1,052,193)	(1,043,140)
就債務重組已付成本	(202,352)	–
向附屬公司非控股權益支付股息	(81,226)	(22,746)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,352,741)</b>	(1,133,699)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>	<b>(287,852)</b>	(276,001)
年初的現金及現金等值項目	697,649	994,771
匯兌調整	134,888	(21,121)
<b>年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘</b>	<b>544,685</b>	697,649

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務等。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司之功能貨幣。

由於綜合財務報表中呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故本公司董事盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

## 2. 綜合財務報表的編製基準

### 2.1 本集團範圍內債務的債務重組

自二零二一年十二月以來，本集團若干借款已違約及／或交叉違約，因此本公司聯同財務顧問華利安諾基(中國)有限公司及法律顧問盛德律師事務所對本集團的已識別重大境外債務(「範圍內債務」)，包括本公司授出的若干優先票據及境外貸款、永續資本證券及若干財務擔保合同以及相關應付應計利息，如重組支持協議所述及界定並於下文進一步闡述)進行整體債務重組，並透過於香港、開曼及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的平行計劃安排(「計劃」)實施，該等計劃包括佳兆業香港計劃、佳兆業開曼計劃、瑞景香港計劃及瑞景英屬處女群島計劃，並互為條件。

根據計劃的條款，本集團範圍內債務透過由受影響債權人(「計劃債權人」)收取本公司及本集團各項工具、股份及現金進行重組(「債務重組」)，主要步驟載列如下：

#### (a) 與若干計劃債權人訂立有條件重組支持協議

根據本公司日期為二零二四年八月二十日的公告，於同日，本公司及瑞景投資有限公司(「瑞景」，本公司的直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立的有限公司)與若干計劃債權人(「債權人小組」)訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

### 2.1 本集團範圍內債務的債務重組(續)

#### (a) 與若干計劃債權人訂立有條件重組支持協議(續)

債務重組的主要特點如下：

##### (1) 債務重組代價

計劃債權人的債務重組代價(「債務重組代價」)主要包括以下各項：

a. 發行六檔以美元計價的優先票據(「新票據」)，每檔新票據的初始本金總額載述如下：

- A檔：400百萬美元新票據；
- B檔：600百萬美元新票據；
- C檔：1,000百萬美元新票據；
- D檔：1,200百萬美元新票據；
- E檔：1,800百萬美元新票據；及
- F檔：約1,686.2百萬美元新票據，包括(a)佳兆業計劃債權人有權索償額總和的50%乘以佳兆業計劃可回收率比率，減(b)重組支持協議所載根據佳兆業計劃將予發行的A檔(不包括同意費)至E檔新票據本金總額。

因此，誠如附註35(b)所述，合共約6,686.2百萬美元新票據已根據計劃於二零二五年九月十五日發行。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

#### 2.1 本集團範圍內債務的債務重組(續)

##### (a) 與若干計劃債權人訂立有條件重組支持協議(續)

##### (1) 債務重組代價(續)

b. 發行八檔以美元計價的強制可換股債券(「強制可換股債券」)，每檔強制可換股債券的初始本金總額載述如下：

- A檔：300百萬美元強制可換股債券；
- B檔：400百萬美元強制可換股債券；
- C檔：500百萬美元強制可換股債券；
- D檔：800百萬美元強制可換股債券；
- E檔：800百萬美元強制可換股債券；
- F檔：1,000百萬美元強制可換股債券；
- G檔：1,000百萬美元強制可換股債券；及
- H檔：約1,886.2百萬美元強制可換股債券，包括(a)佳兆業計劃債權人有權索償額總和的50%乘以佳兆業計劃可回收率比率，減(b)重組支持協議所載根據佳兆業計劃將予發行的A檔至G檔強制可換股債券本金總額。

因此，誠如附註36所述，合共約6,686.2百萬美元強制可換股債券已根據計劃於二零二五年九月十五日發行。

- c. 同意費以A檔新票據的形式支付，並於二零二七年十二月二十八日到期。根據日期為二零二五年八月十二日對A檔新票據的建議修訂，訂約方同意將二零二五年十二月二十八日支付的利率適用的A檔新票據利率由5.00%/6.00%修訂為6.721%/7.721%，以確保符合相關部門訂立的強制規定。此外，於二零二五年十二月二十八日到期的最低現金利息支付將由0.35%提高至0.361%，以完全吸收同意費的價值。
- d. 誠如附註38(a)所述，發行2,100百萬股本公司普通股(「債權人小組工作費用股份」)；
- e. 誠如附註8(b)所述，現金形式的債權人小組工作費用；及
- f. 誠如附註35(b)所述，債權人小組工作費用其他新票據(「其他新票據」，連同新票據統稱「新優先票據」)已根據計劃於二零二五年九月十五日發行，並將於二零二七年十一月三十日到期。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

### 2.1 本集團範圍內債務的債務重組(續)

#### (a) 與若干計劃債權人訂立有條件重組支持協議(續)

##### (1) 債務重組代價(續)

新票據及強制可換股債券已透過以下一級抵押作抵押：(i)郭英成先生墊付的人民幣115百萬元的股東貸款項下的未償付款項；(ii)存放來自現金清償—境內資產及現金清償—境外資產的現金所得款項淨額的指定境外及境內銀行賬戶(如下文所述)；及(iii)本公司附屬公司的若干股份。

債務重組代價包括新票據、其他新票據、強制可換股債券、債權人小組工作費用股份及現金形式的債權人小組工作費用，其按照計劃的條款分配予相關計劃債權人(如重組支持協議所載)。

##### (2) 來自現金清償—境內資產及現金清償—境外資產的現金所得款項淨額

現金清償—境內資產包括若干本集團境內投資物業及城市更新項目，而現金清償—境外資產包括若干本集團境外資產(如重組支持協議所述)。

預計本集團應佔的來自現金清償—境內資產及現金清償—境外資產的現金所得款項或現金股息將按照重組支持協議的條款用於償還新票據、同意費票據及債權人小組工作費用票據。

#### (b) 批准強制可換股債券發行及債權人小組工作費用股份發行

根據本公司於二零二四年十二月十八日舉行的股東特別大會，有關特別授權進行強制可換股債券發行及債權人小組工作費用股份發行的決議案已獲本公司股東批准。

#### (c) 計劃債權人批准計劃

根據本公司日期為二零二五年二月二十八日的公告，佳兆業香港計劃、佳兆業開曼計劃、瑞景香港計劃及瑞景英屬處女群島計劃已獲所需的大多數相關計劃債權人批准。

#### (d) 批准及認許計劃

根據本公司日期為二零二五年三月二十四日的公告，佳兆業香港計劃及瑞景香港計劃的認許已落實，並於二零二五年三月二十四日獲香港特別行政區高等法院(「高等法院」)批准。

根據本公司日期為二零二五年三月二十八日的公告，佳兆業開曼計劃的認許已落實，並於二零二五年三月二十六日獲開曼群島大法院(「開曼法院」)批准。

根據本公司日期為二零二五年四月八日的公告，於二零二五年四月七日，加勒比最高法院轄下高等法院已於二零二五年四月七日就批准瑞景英屬處女群島計劃之呈請進行聆訊。根據東加勒比最高法院轄下高等法院頒佈的命令，瑞景英屬處女群島計劃已獲批准。因此，截至二零二五年四月七日，各項計劃(即佳兆業香港計劃、佳兆業開曼計劃、瑞景香港計劃及瑞景英屬處女群島計劃)均已獲批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

#### 2.1 本集團範圍內債務的債務重組(續)

##### (e) 完成債務重組

根據本公司日期為二零二五年九月十五日的公告，本公司宣佈，所有債務重組條件均已獲達成，重組生效日期已落實為二零二五年九月十五日(「債務重組完成日期」)(「完成」)。

本公司董事認為，於整體債務重組完成後，計劃債權人根據計劃就範圍內債務提出的所有申索已於向計劃債權人分派債務重組代價後完全解除及免除。因此，已確認債務重組收益約人民幣85,373.9百萬元，並計入年內損益，如附註8(b)所述。

本公司董事認為，完成債務重組將(i)為本公司提供長期恢復空間，以保持業務穩定；(ii)提供足夠的財務靈活性，以實現可持續的資本結構及提升資產淨值；及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。

上述事項的進一步詳情載於本公司二零二三年十月十七日、二零二四年八月二十日、二零二四年九月十三日、二零二四年九月十六日、二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十九日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月二十四日、二零二五年三月二十八日、二零二五年四月八日、二零二五年五月二十三日、二零二五年六月十三日、二零二五年六月二十九日、二零二五年九月一日及二零二五年九月十二日的公告，以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日有關債務重組的通函。

#### 2.2 持續經營評估

本公司董事於批准本年度的綜合財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

於二零二五年十二月三十一日，本集團分別有約人民幣36,152.2百萬元(二零二四年：人民幣118,077.8百萬元)的借款及人民幣57.3百萬元(二零二四年：無)的可換股債券將於一年內到期及須予償還，而本集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣544.7百萬元(二零二四年：人民幣697.6百萬元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團人民幣30,544.5百萬元(二零二四年：人民幣114,157.9百萬元)的借款已違約及/或與其他借款交叉違約，因此，倘相關貸款人要求，有關借款須即時償還。

儘管本集團已於截至二零二五年十二月三十一日止年度完成債務重組，這無疑將改善本公司的財務流動性，但受中國房地產市場近年下行影響，本集團在銷售及預售表現方面一直面臨挑戰，尤其是截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業銷售額降至約人民幣6,143.7百萬元(二零二四年：人民幣8,056.8百萬元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

## 2.2 持續經營評估(續)

上述情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力及在正常業務過程中變現資產及償還負債的能力構成重大疑問。

在編製綜合財務報表時，本公司董事已就本集團未來流動性進行審慎評估。本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)。現金流量預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起計不少於十二個月期間。彼等經考慮下列計劃及措施(「計劃及措施」)後，認為本集團在二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內將擁有充足營運資金為其經營提供資金及履行到期的財務義務。綜合財務報表乃基於本集團在計及以下計劃及措施後能夠持續經營的假設編製：

- (i) 如附註35(h)所述，於二零二五年十二月三十一日，本集團總額為數約人民幣30,544.5百萬元(二零二四年：人民幣114,157.9百萬元)的借款已違約，直至綜合財務報表出具日期，本集團約人民幣1,839.1百萬元的借款的還款期已延展至二零二六年至二零二八年。此外，本集團約人民幣13,199.0百萬元的借款乃由本集團資產作抵押。因此，本公司董事認為很有可能能夠於未來十二個月重續該等借款。

基於與貸款人及債權人溝通的進展，本公司董事認為本集團很有可能取得貸款人及債權人的持續支持，就重續及延展本集團銀行借款及其他借款分期還款日期達成對本集團有利的友好解決方案。

- (ii) 本公司管理層貫徹一套詳細計劃，根據本集團銷售計劃密切監控物業開發項目的建築進度，以確保履行建築及相關付款承諾，並按計劃如期完成預售安排下已售物業的建築及交付予物業買家。例如，直至批准綜合財務報表當日，本集團已獲得部分主要承建商及供應商的支持，從而按預定進度完成工程。

於批准綜合財務報表當日，本公司董事認為，本集團大部分物業開發項目均按計劃推進，且本集團能夠如期完成並交付其物業開發項目。

- (iii) 本集團繼續積極調整銷售及預售活動，以應對市場變化並捕捉需求。管理層考慮到中國中央政府持續致力穩定中國房地產市場，認為中國房地產市場將逐步回歸健康穩定的發展軌道。本公司管理層已制定有關按期預售及銷售本集團發展中物業及持作銷售的已落成物業的詳細計劃。

本公司管理層亦採取積極措施，通過密切跟進客戶，及根據管理層編製的現金流量預測時間表，與銀行溝通協調以向客戶及時發放個人按揭貸款，以加快就物業銷售及預售向客戶收回付款的進度。

因此，本公司董事認為，本集團能夠如期完成其項目銷售計劃及加快收回銷售所得款項，以產生足夠現金流量淨額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 綜合財務報表的編製基準(續)

#### 2.2 持續經營評估(續)

- (iv) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的銷售及市場推廣成本及行政開支減少至分別約人民幣287.0百萬元(二零二四年：人民幣453.7百萬元)及人民幣1,058.4百萬元(二零二四年：人民幣1,388.1百萬元)。本公司管理層將繼續制定包含詳細時間表及行動的詳細計劃，該計劃已由本公司董事審閱，以通過多種渠道控制營運及行政成本，包括但不限於：(1)優化及調整人力資源；(2)通過人力資源整合及生產力優化精簡物流運營；(3)限制資本開支；及(4)評估進一步減少可自由支配開支的額外措施。此外，本公司管理層亦已制定獲本公司董事審閱的詳細計劃，以實施更嚴格的現金流量管理，以期加快應收款項的回收，並與貿易供應商達成最佳的付款條款。
- (v) 本公司管理層定期就實施上述相關行動後的成本節省及現金流入進行詳細分析及估計，以評估本公司能否在現金流量預測所規劃期間內將營運及行政成本降低至預期水平，並使成本節省及現金流入達到預期水平。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起計至少十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，董事相信本集團將擁有足夠資金維持其營運，並能履行於二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表誠屬適當。

儘管上文所述，本集團是否能夠達成上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團是否能夠於短期內取得融資及經營現金流量。

倘若本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且將須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

## 本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本集團於二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹的呈列貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本將不會對本集團於可見未來的綜合財務報表造成重大影響。

## 香港財務報告準則第18號－財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表中的呈列及披露*（「香港財務報告準則第18號」）載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*（「香港會計準則第1號」）。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*（其名稱將於香港財務報告準則第18號生效後變更為財務報表的編製基準）及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並附有特定的過渡規定。應用新準則預期不會對本集團的財務業績及狀況在確認與計量方面產生重大影響，但預期會影響綜合損益表的結構及呈列方式。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

#### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) – 投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資(修訂本)涉及投資者及其聯營公司或合營公司之間存在資產出售或投入的情況。具體而言，該等修訂本聲明與採用權益法入賬的聯營公司或合營公司進行交易時，因失去對不包含業務的附屬公司的控制權而導致的任何收益或虧損，僅以不相關投資者在該聯營公司或合營公司中的權益為限，於母公司的損益中確認。同樣地，因將於任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營公司，採用權益法入賬)保留的投資重新計量為公平值而導致的收益及虧損僅以不相關投資者在該聯營公司或合營公司中的權益為限，於前母公司的損益中確認。

應用該等修訂本預期將不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

#### 4.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要用戶的決策，則有關資料被認為屬重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

除若干於各報告期末按公平值計量的物業及金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製(如下述會計政策所闡述)。

歷史成本一般以交換貨品及服務所付代價的公平值為基礎。

公平值乃於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付的價格，不論該價格屬直接可觀察或使用另一種估值技術估計。本集團於估計一項資產或負債的公平值時，會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債進行定價時所考慮有關資產或負債的特性。於此等綜合財務報表作計量及／或披露用途的公平值以上述基準釐定，惟符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍的股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易，以及與公平值有一定相似程度但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者能否以最高及最佳用途使用該資產，或將該資產出售予另一能夠以最高及最佳用途使用該資產的市場參與者所產生的經濟效益。

就以公平值進行交易的金融工具及投資物業以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會經校準，以使初始確認時估值技術的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1層、第2層或第3層，載述如下：

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.1 綜合財務報表的編製基準(續)

- 第1層的輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第2層的輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第1層內包括的報價除外)；及
- 第3層的輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 4.2 重大會計政策資料

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上文所列控制權三項元素中的一項或以上元素出現變動，則本集團會重新評估其對投資對象是否仍擁有控制權。

當本集團擁有少於投資對象的多數投票權時，若這些投票權足以賦予本集團單方面實際指導投資對象相關活動的能力，則本集團認為其對投資對象擁有控制權。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，表明本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 綜合基準(續)

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，於年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸本公司擁有人及非控股權益所有。附屬公司的全面收益總額歸本公司擁有人及非控股權益所有，即使會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

集團內公司間的所有資產、負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間的交易相關的現金流量於合併賬目時全部對銷。

附屬公司的非控股權益與本集團於附屬公司中的權益分開列報，該等權益指在清算時使其持有人有權按比例應佔相關附屬公司淨資產的現有所有權權益。

##### 本集團於現有附屬公司權益的變動

本集團於附屬公司權益的變動，如不會導致本集團失去對附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益相關部分及非控股權益的賬面值會予以調整，以反映於附屬公司的相關權益變動，包括根據本集團及非控股權益的權益比例在本集團及非控股權益之間重新分配相關儲備。

非控股權益所調整之金額與所付或所收代價之公平值兩者之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

當本集團失去對一家附屬公司的控制權時，則該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)將終止確認收益或虧損於損益中確認，並按以下兩項的差額計算：(i)已收代價的公平值及任何保留權益之公平值總額及(ii)本公司擁有人應佔的附屬公司資產(包括商譽)及負債的賬面值。所有先於其他全面收益中確認的與該附屬公司有關的所有金額均按本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即按適用香港財務報告準則會計準則之規定指明/准許重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。根據香港財務報告準則第9號金融工具，於失去控制權當日保留於前附屬公司的任何投資的公平值被視為初始確認時的公平值，用於其後進行會計處理，或(如適用)聯營公司或合營企業投資的初始確認成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 業務合併或資產收購

## 可選集中性測試

本集團可按個別交易基準選擇應用可選集中性測試，其允許對所收購的一組活動及資產是否構成一項業務進行簡化評估。倘所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中性測試。接受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生的商譽。倘符合集中性測試，該組活動及資產被釐定為並非一項業務及毋須作進一步評估。

## 資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團透過首先將購買價按各自的公平值分配予其後根據公平值模式計量的投資物業及金融資產／金融負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，然後將購買價的餘下部分按其於購買日期的相對公平值分配予其他可識別資產及負債。有關交易不會產生商譽或議價收購收益。

## 業務合併

業務是一組綜合的活動與資產，當中包括投入與實質性過程，兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻。倘所收購的過程對於繼續創造產出的能力至關重要，包括具備執行相關過程所需的技能、知識或經驗的有組織勞動力，或對繼續創造產出的能力作出重大貢獻且被認為屬獨特或稀有，或不能在不出付巨大成本或努力或延遲繼續創造產出的能力的情況下被替代，則該等過程被視為實質性。

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權之收購日期公平值總額。有關收購之成本一般於產生時在損益中確認。

所收購的可識別資產及承擔的負債必須符合「財務報告概念框架」(「概念框架」)中資產及負債的定義，惟不包括香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的交易及事件，本集團對此應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔的負債。或然資產並不予以確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公平值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量(見下述會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量；及

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 業務合併或資產收購(續)

##### 業務合併(續)

- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號租賃)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃為收購日期之新租賃，惟(a)租賃期於收購日期起計十二個月內結束；或(b)相關資產價值低之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並作出調整，以反映與市場條款相比有利或不利的租賃條款。

商譽是以所轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方之權益之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益，初步按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額比例或公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排，則或然代價按其於收購日期的公平值計量，並計入於業務合併轉讓代價的一部分。符合資格為計量期間調整的或然代價公平值變動將予追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在的事實及情況的額外資料所作出的調整。

不符合計量期間調整資格的或然代價，其後續會計處理取決於或然代價的分類。分類為權益的或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價於後續報告日期按公平值重新計量，而相應收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團先前持有的收購對象股權按於收購日期(即本集團取得控制權當日)的公平值重新計量，而所產生收益或虧損(如有)則於損益或其他全面收益(倘適用)確認。於收購日期前於其他全面收益確認、按香港財務報告準則第9號金融工具計量且源自收購對象權益的金額，將按本集團直接出售先前持有股權的相同方式入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團呈報未完成會計處理項目的暫定金額。該等暫定金額會於計量期間(見上文)內作追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期已存在而據知可能影響該日已確認款項的相關事實與情況的新資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 商譽

因收購一項業務產生的商譽乃按收購業務當日設立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應的本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽的最低水平且規模不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於單位出現可能減值跡象時進行更頻密的測試。就於某年度期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該年度期間末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會首先分配以降低任何分配至單位的商譽的賬面值，其後根據單位(或現金產生單位組別)內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

本集團就因收購聯營公司及合營企業產生的商譽的政策載述如下。

## 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力即參與投資對象財務及經營政策決定但不控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業為一項共同安排，據此對該安排有共同控制權的各方對共同安排的資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共同擁有一項安排的控制權，只有在相關活動的決策需要共同擁有控制權的各方一致同意時才存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法納入該等綜合財務報表。就權益會計目的而言所用的聯營公司及合營企業財務報表，乃採用本集團就類似交易及類似狀況下的事件所用者一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資按成本於綜合財務狀況報表中初始確認，其後經調整以確認本集團分佔聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益。倘本集團分佔聯營公司或合營企業的虧損高於本集團於該聯營公司或合營企業的權益(包括任何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長期權益)，則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會就額外虧損作出撥備及確認負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

自投資對象成為一家聯營公司或合營企業當日起，於聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合營企業的投資時，投資成本高於本集團應佔投資對象確認的可識別資產及負債公平淨值的數額確認為商譽。有關商譽計入投資的賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債的公平淨值高於投資成本之數額，則會於重新評估後於收購投資期間即時於損益內確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業之權益發生減值。倘存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損不會分配至任何構成該項投資賬面值一部份的資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號資產減值確認。

倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響，或不再對合營企業擁有共同控制權，會入賬列為出售於該投資對象之全部權益，所產生之收益或虧損於損益內確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號金融工具範圍內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為初始確認時之公平值。在釐定出售聯營公司或合營企業之收益或虧損時，將計入聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值及出售於聯營公司或合營企業的相關權益的任何所得款項之間的差額。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的收益或虧損重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團於出售／部份出售相關聯營公司或合營企業時將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損只會在有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關的情況下，才會在綜合財務報表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 本集團於聯營公司及合營企業的權益變動

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，或倘於合營企業之投資成為於聯營公司之投資，本集團會繼續使用權益法。於所有權權益變動後，不會重新計量公平值。

倘本集團減少其於聯營公司的所有權權益但本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前就所有權權益減少而於其他全面收益確認的收益或虧損部分重新分類至損益。

## 客戶合約收益

當(或於)滿足履約責任時(即於與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)，本集團確認收益。

履約責任指一項明確的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收益則參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已完履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約資產指本集團就本集團向客戶轉讓的貨品或服務換取代價的權利(其尚未成為無條件)，乃根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去，即會到期支付代價。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 客戶合約收益(續)

##### 委託人與代理人

當另一方涉及向客戶提供商品或服務時，本集團釐定其承諾的性質是否為提供指定貨品或服務本身的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓貨品或服務之前控制指定貨品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定的貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將貨品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定貨品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定貨品或服務預期有權取得的任何費用或佣金的金額確認收益。

有關本集團關於客戶合約收益的會計政策的資料載於附註7。

##### 租賃

##### 租賃的定義

本集團會於合約開始時根據香港財務報告準則第16號租賃的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及細則隨後有更改，否則不會重新評估。作為一項可行權宜方法，倘本集團合理預期對綜合財務報表產生的影響不會與組合內個別租賃之影響相差甚遠，則具有類似性質的租賃按組合基準入賬。

##### 本集團作為承租人

##### 分配代價至合約的組成部分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，包括收購物業(包括租賃土地及非租賃樓宇部分)所有權權益的合約，除非有關分配無法可靠作出。

##### 短期租賃

本集團對從開始日期起租賃期為12個月或更短及不包含購買選擇權的租賃物業租賃應用短期租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款額按直線法確認為開支，除非其他系統性的方法更能代表租賃資產所產生的經濟利益的時間模式。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況估計產生的成本。

除分類為投資物業及根據公平值模型計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團合理地確定於租期屆滿時獲得的相關租賃資產擁有權的使用權資產按自開始日期起至可使用年期屆滿止計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產作為綜合財務狀況表的獨立項目呈列。符合投資物業及存貨定義的使用權資產分別於「投資物業」及「發展中物業」及「持作銷售的已落成物業」中呈列。租賃土地的預付租賃款項在非流動資產項下呈列為「土地使用權」(如下文所述)。

## 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款，計入使用權資產的成本。

## 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，本集團會使用於租賃開始日期的增量借款利率。增量借款利率取決於租賃的期限、幣種及起始日，並基於一系列輸入數據確定。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期之後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### 租賃負債(續)

本集團於以下情況對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變，於此情況下，有關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因有擔保剩餘價值下預期付款有變而出現變動，於此情況下，有關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃之租期內以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

##### 分配代價至合約的組成部分

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)將合約中的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分按照其相對獨立售價予以區分。

##### 可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 分租

倘本集團為中間出租人，其將總租賃及分租作為兩份獨立合約入賬。分租乃參照總租賃所產生的使用權資產(而非相關資產)分類為融資或經營租賃。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 租賃(續)

## 本集團作為出租人(續)

## 租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合約的條款變更將作為租賃修訂處理，包括通過寬免或減少租金提供的租賃激勵措施。

本集團由修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃，當中會將原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

就本集團依法解除承租人支付特定識別租賃付款責任的租金優惠而言，其中部分該等租賃付款按合約到期但尚未支付，而部分尚未按合約到期，本集團透過應用香港財務報表準則第9號金融工具的預期信貸虧損及終止確認規定，將確認為經營租賃應收款項的部分(即按合約到期但尚未支付的租賃付款)入賬，並就本集團於修訂生效日期尚未確認的租賃付款(即尚未按合約到期的租賃付款)應用租賃修訂規定。

## 外幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。所有匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收入、收益及虧損淨額」。

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權擁有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入權益的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(需經過相當長時間方能達致其擬定用途或銷售者)的借款成本計入該等資產的成本內，直至資產大致達致其擬定用途或可供銷售為止。就發展中物業(其收益隨時間確認)而言，當有關物業可供本集團進行擬定銷售時，本集團不再對借款成本進行資本化。

於相關資產達致其擬定用途或可供銷售時，任何仍未償還的特定借款乃計入一般借款池，以計算一般借款的資本化率。在特定借款撥作合資格資產開支前的暫時投資所賺取的投資收入乃自合資格予以資本化的借款成本扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益中確認。

##### 政府補助

政府補助在存在合理保證本集團將遵守其附帶條件及將收到補助時，方會確認。

與收入有關的政府補助(因用於補償已產生的開支或虧損或為本集團提供即時財務支援而成為應收款項，未來將不會產生相關成本)在其成為應收款項的期間於損益中確認。該等補助於「其他收入、收益及虧損淨額」項下呈列。

##### 僱員福利

##### 退休福利成本

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比向計劃作出供款，以撥資僱員的退休福利。

本集團亦根據強積金計劃的規則及規例就其於香港的所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,500港元。

本集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款按照現金退款或可扣減未來供款而確認為資產。

##### 花紅計劃

當本集團因僱員所提供的服務而負有現行法定或推定責任，且能可靠估計相關責任的金額時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

花紅計劃的負債預期將於12個月內清付，並按其清付時預期將予支付的金額計量。

##### 離職福利

離職福利的負債於本集團實體無法再撤回離職福利時及於其確認任何相關重組成本時(以較早者為準)確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 僱員福利(續)

## 短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預計將予支付的未貼現福利金額予以確認。所有短期僱員福利將確認為開支，惟其他香港財務報告準則會計準則另有規定或允許將福利計入資產成本則除外。

負債乃按應給予僱員的福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除任何已支付的金額後進行確認。

## 以股份為基礎的付款

## 以股權結算以股份為基礎的付款交易

## 向僱員授出的購股權

向僱員所作出以股權結算以股份為基礎的付款，乃按權益工具於授出日期的公平值計量。

於授出日期釐定(所有非市場歸屬條件均不予考慮)的以股權結算以股份為基礎的付款的公平值，於歸屬期內根據本集團對最終將會歸屬的權益工具的估計按直線法支銷，並在權益(購股權儲備)內作出相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件的評估，修訂其對預期歸屬權益工具數目的估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日期立即歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益支銷。

於行使購股權時，過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至股本及股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

## 稅項

所得稅開支指即期應繳稅項與遞延稅項之和。

即期應繳稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支以及從未課稅或扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債採用於報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般須確認遞延稅項負債。遞延稅項資產則一般於有可能獲得可動用可扣稅暫時差額進行抵扣之應課稅溢利時就所有可扣稅暫時差額確認。倘於交易中初始確認(在業務合併中確認除外)資產與負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產與負債。此外，倘初始確認商譽而引致暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 稅項(續)

與於附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益有關的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以應用暫時差額的利益且預期將於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利致使全部或部分資產得以收回時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期清付負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已實施或實際上實施的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映因於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值所使用的方式而引致的稅務後果。

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，有關物業的賬面值乃假定為通過銷售全部收回，除非該假定被否定。倘投資物業可予以折舊，且乃於目標為消耗有關投資物業的絕大部分經濟利益的業務模式中持有(而非通過銷售)，則該假定會被否定，惟永久業權土地(其只會假定為通過銷售全部收回)除外。

就計量本集團為確認使用權資產及相關租賃負債所訂立的租賃交易中的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否基於使用權資產或租賃負債。

就稅項減免基於租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號所得稅的規定。本集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，但以有可能獲得應課稅溢利以利用可扣稅暫時差額為限，並確認所有應納稅暫時差額的遞延稅項負債。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而該等稅項資產及負債與由同一稅務機關向同一課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併的初步會計處理而產生，則有關稅務影響計入業務合併的會計處理。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表中列賬。

為生產、供應或行政目的進行建設過程中的在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到管理層預期營運所需位置及狀況的任何直接應佔成本，以及就合資格資產而言，根據本集團會計政策資本化的借款成本。該等資產的折舊基準與其他物業資產相同，並於資產可投入擬定用途時開始予以折舊。

當本集團就物業所有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款，則代價按於首次確認時的相對公平值比例，於租賃土地及樓宇部分之間悉數分配。倘相關付款能可靠分配時，於租賃土地的權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分配權益之間可靠分配時，則整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘一項物業因用途發生改變(以業主自用結束為標誌)而成為投資物業時，其賬面值與轉撥當日的公平值(包括被分類為使用權資產的相關租賃土地)之間的差額於其他全面收益中確認，並於重估儲備累計。在該物業後續出售或報廢時，相關的重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

折舊的確認乃為在資產(在建物業除外)的估計可使用年期內，採用直線法撇銷其成本減去餘值後的金額值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以此為目的的在建物業)。投資物業包括為未定未來用途而持有的土地，其被視作為資本增值目的而持有。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初始確認後，投資物業乃按公平值計量，並會予以調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

因在建投資物業而產生的建築成本乃資本化為在建投資物業的賬面值的一部分。

投資物業於出售時或於投資物業永久不再使用及預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。確認為使用權資產的租賃物業，在本集團作為中間出租人將分租分類為融資租賃時終止確認。終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)計入終止確認物業期間的損益。

倘物業因開始由業主自用而證明其用途已經改變，因而成為業主自用物業，則在後續會計處理中，物業在用途改變當日的公平值將被視為認定成本。

##### 土地使用權

本集團為獲取土地使用權(符合使用權資產的定義)支付預付款項。該等土地使用權的預付款項乃記錄為資產。土地使用權的折舊按直線法在土地使用權未屆滿期限內確認為開支。

##### 無形資產

###### 單獨收購的無形資產

單獨收購並具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產的攤銷按直線基準於其估計可使用年期內確認。估計可使用年期及攤銷方式於各報告期末進行檢討，任何估計變動的影響乃按前瞻基準入賬。單獨收購並具無限可使用年期的無形資產按成本減任何後續累計減值虧損列賬。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)**

**4.2 重大會計政策資料(續)**

**無形資產(續)**

**內部產生的無形資產－研發開支**

研究活動的開支於其產生期間確認為開支。

因開發活動(或內部項目之開發階段)而於內部產生的無形資產於(及僅於)顯示下列各項後方獲確認：

- 完成無形資產之技術可行性，以使該無形資產可供使用或銷售；
- 有意完成及使用或銷售該無形資產；
- 使用或銷售該無形資產之能力；
- 該無形資產如何產生可能日後經濟利益；
- 具備充裕之技術、財務及其他資源，以完成開發工作及使用或銷售該無形資產；及
- 能夠可靠計量該無形資產於開發時應佔之開支。

內部產生的無形資產初始確認金額為自無形資產首次符合上述確認標準日期起所產生的開支。倘並無可確認之內部產生無形資產，則開發開支於產生期間之損益中確認。

初始確認後，內部產生的無形資產按與單獨收購的無形資產相同的基準，以成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)呈報。

**業務合併所收購的無形資產**

業務合併所收購的無形資產乃與商譽分開確認並初步按收購日期之公平值(被視為其成本)確認。

於初始確認後，於業務合併所收購的有限定可使用年期的無形資產按成本減其後累計攤銷及任何累計減值虧損呈報，基準與單獨收購的無形資產相同。於業務合併所收購無限定可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

無形資產於出售或預期使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於終止確認資產時在損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 無形資產(續)

##### 業務合併所收購的無形資產(續)

##### 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按介乎一至五年以直線法計算。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

##### 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

##### 物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權以及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團檢討其具有限可使用年期的物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權以及無形資產的賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，相關資產的可收回金額則會予以估計，以便釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權以及無形資產的可收回金額乃按個別估計。倘不能個別估計可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，倘可訂立合理而一致之分配基準，公司資產將分配至相關現金產生單位，否則將分配至可訂立合理而一致之分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額將按公司資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

在本集團根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益確認資本化為合約成本之資產減值虧損前，本集團根據適用準則評估及確認與有關合約相關之其他資產之任何減值虧損。然後，資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)以賬面值超過本集團預期就相關貨品或服務收取之代價之餘額減未確認為開支之與提供該等貨品或服務直接有關之成本為限。資本化為合約成本的資產隨後會計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估該現金產生單位的減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權以及無形資產(商譽除外)減值(續)

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率應反映當前市場對貨幣時間值及資產(或現金產生單位)特定風險(未來現金流量之估計未就該等風險作出調整)之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值會調減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或該組現金產生單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會上調至其經修訂的估計可收回金額，惟就此已上調的賬面值不得超出資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

## 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。銷售所需成本包括銷售直接應佔增量成本及本集團進行銷售必要的非增量成本，包括就營銷、銷售及分銷產生的成本。

## 發展中物業

於日常業務過程中開發的發展中物業分類為流動資產。除租賃土地部分(其根據使用權資產的會計政策按成本模式計量)外，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。開發成本包括特定已識別成本，包括收購成本、開發支出、資本化借款成本及其他相關支出。於竣工後，物業的成本乃轉撥至持作銷售的已落成物業。

可變現淨值由管理層估計，當中計及預計最終可實現的價格及竣工成本。

## 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業分類為流動資產。除租賃土地部分(其根據使用權資產的會計政策按成本模式計量)外，持作銷售的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本通過分配未售物業應佔的土地及開發成本總額釐定。

可變現淨值由管理層根據現行市場狀況估計，為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任、本集團可能須履行該責任及責任金額能夠可靠估計，則確認撥備。

已確認為撥備之金額，為對報告期末履行現時責任所需代價之最佳估計，並考慮與責任有關之風險及不明朗因素。倘使用履行現時責任所需之估計現金流量計量撥備，其賬面值為相關現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響重大)。

##### 或然負債

或然負債指由過往事件引起的現有責任，惟未被確認，原因是履行該責任不大可能會導致體現經濟利益的資源流出。

倘本集團對某項責任負有共同及各別責任，預計將由其他各方履行的該部分責任被視為或然負債，而該負債不在綜合財務報表中確認。

本集團持續進行評估，以釐定體現經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘以前作為或然負債處理的項目很可能需要未來經濟利益的流出，則在可能性發生變化的報告期內在綜合財務報表中確認撥備，惟於極其罕見的情況下無法作出可靠的估計時除外。

##### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟與客戶合約產生的應收貿易賬款除外，其初步根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值經損益入賬的金融資產或金融負債除外)的直接應佔交易成本，於初始確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從中扣減(如適用)。收購按公平值經損益入賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法為相關期間計算金融資產或金融負債攤銷成本及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為於初始確認時將估計未來現金收入及付款(包括構成整體實際利率的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債的預期年期或(倘適用)較短期間準確貼現至賬面淨值的利率。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 金融工具(續)

## 金融資產

所有按常規買賣的金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按常規買賣指要求在市場規定或慣例所定時限內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認的金融資產其後整體以攤銷成本或公平值計量，具體取決於金融資產的分類。

## 金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產按以收取合約現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該合約條款令於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過按公平值經損益入賬計量，惟倘非交易用途權益投資亦非於香港財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中收購方所確認的或然代價，於初始確認本集團的金融資產時可不可撤銷地選擇在其他全面收入中呈列權益投資公平值的其後變動。

在下列情況下，金融資產為持作買賣：

- 收購該資產之主要目的是作短期銷售用途；或
- 於初始確認時，該資產屬於本集團集中管理之可識別金融工具組合之一部分，近期具有短期獲利之實質模式；或
- 該資產為衍生工具，惟並非指定及有效對沖工具的衍生工具除外。

此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本計量的金融資產指定為按公平值經損益入賬(倘此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

## 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過自下個報告期起對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入將透過於確定資產不再出現信貸減值後的報告期間開始起金融資產賬面總值應用實際利率確認。

## 指定為按公平值經其他全面收益入賬的股本工具

按公平值經其他全面收益入賬的股本工具投資其後按公平值計量，公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認，並於儲備累計，且無須進行減值評估。於出售股本工具時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，並會轉撥至保留盈利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益／(虧損)淨額」項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

按公平值經損益入賬的金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的標準，則透過按公平值經損益入賬計量。

於各報告期末，按公平值經損益入賬的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益／(虧損)淨額」項目內。

##### 須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模式對須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估之金融資產(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項、受限制銀行結餘及現金以及現金及銀行結餘)。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指相關工具的預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況、對過往事件及於報告日期當前狀況的評估以及未來經濟狀況預測作出調整。

本集團始終就應收貿易賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。

對於所有其他工具，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險大幅增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

## (i) 信貸風險大幅增加

於評估自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與該金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時，本集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括從經濟專家報告中獲取的本集團債務人所在行業的未來前景，並參考了與本集團核心業務相關的各種實際及預測經濟資料的外部資料來源。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果，本集團認為，倘合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已大幅增加，除非本集團有合理且有理據的資料可予證明則當別論。

儘管如此，倘債務工具釐定為於報告日期的信貸風險偏低，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘出現以下情況，則債務工具被釐定為信貸風險偏低：(i)其具有低違約風險；(ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監察用以識別信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並適當對其作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險大幅增加。

## (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得之資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

##### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或多項對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；
- 違約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因而向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將有可能面臨破產或進行其他財務重組。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回的可能時(例如對手方已清盤或進入破產程序時)，本集團會撤銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序進行強制執活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益中確認。

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約時的虧損程度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率乃根據歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。經考慮過往信貸虧損經驗，本集團使用可行權宜之計透過使用撥備矩陣估計應收貿易賬款的預期信貸虧損，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況以及無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(包括貨幣時間價值(如適用))作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差異，並按於初始確認時釐定的實際利率貼現。

應收貿易賬款的存續期預期信貸虧損經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按綜合基準考量。

就綜合評估而言，本集團於制定分組時考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

管理層會定期檢討分組情況，以確保各組別繼續擁有類似信貸風險特點。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在這種情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過以虧損撥備賬調整所有金融工具之賬面值，於損益確認其減值收益或虧損。

##### 外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並按各報告期末的現貨匯率換算。具體而言：

就按攤銷成本計量且不屬指定對沖關係一部分之金融資產而言，匯兌差額於損益內「其他收益／(虧損)」確認，作為匯兌收益／(虧損)淨額的一部分；

- 就按公平值經損益入賬且不屬指定對沖關係一部分之金融資產而言，匯兌差額於損益確認。
- 就按公平值經其他全面收益入賬的權益工具而言，匯兌差額於儲備確認。

##### 終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

於終止確認本集團已選擇於初始確認時按公平值經其他全面收益入賬計量的權益工具投資時，先前於儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留盈利。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。本集團發行的股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量或按公平值經損益入賬。

按公平值經損益入賬的金融負債

倘金融負債(i)為收購方於業務合併中的或然代價(適用於香港財務報告準則第3號業務合併)，(ii)持作買賣或(iii)指定為按公平值經損益入賬，則其分類為按公平值經損益入賬處理。

倘符合以下條件，則金融負債為持作買賣：

- 其產生的主要目的為於短期內回購；或
- 初次確認時，其為本集團共同管理的一組已識別金融工具的一部份，且有短期盈利的近期實際模式；或
- 為衍生工具，不包括屬於財務擔保合約或指定及實際對沖工具的衍生工具。

倘符合以下條件，金融負債(持作買賣或收購方於業務合併中的或然代價之金融負債除外)可於初次確認時指定為按公平值經損益入賬：

- 該指定消除或大幅減少可能出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該金融負債為一組金融資產或金融負債或兩者兼備之組合之一部份，而根據本集團制定之風險管理或投資策略，該組或該項資產之管理及表現評估乃按公平值為基礎進行，而有關分組之資料乃按此基礎向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約之一部份，而香港財務報告準則第9號金融工具允許將整個組合合約指定為按公平值經損益入賬處理。

就指定為按公平值經損益入賬處理之金融負債而言，源自該負債信貸風險變動的金融負債公平值變動金額於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益賬內之會計錯配，則作別論。就包含嵌入衍生工具(例如強制可換股債券)之金融負債而言，嵌入衍生工具的公平值變動不會計入於其他全面收益呈列之金額。於其他全面收益所確認之金融負債信貸風險所產生公平值變動其後不會重新分類至損益，而是於取消確認金融負債後轉移至保留盈利。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括合同負債、應計建築成本、其他應付款項、租賃負債及借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

可換股貸款票據之組成部分根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義單獨分類為金融負債及權益。以定額現金或另一項金融資產交換本公司本身固定數目之股本工具進行結算之換股權為股本工具。

於發行日期，負債部分(包括任何嵌入式非權益衍生特徵)的公平值乃透過計量無相關權益部分的相若負債的公平值而估計。

被分類為權益之換股權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部分金額而釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益中確認及入賬，且隨後不可重新計量。此外，被分類為權益之換股權將一直保留於權益內，直至換股權獲行使為止，屆時，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股債券到期日尚未獲行使，於權益確認之結餘將轉撥至累計虧損。在換股權獲兌換或到期時，將不會於損益中確認任何收益或虧損。

與發行可換股貸款票據相關之交易成本乃按負債及權益部分佔所得款項總額的比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本直接於權益中扣除。與負債部分相關之交易成本乃計入負債之賬面值。

倘可換股債券獲轉換，則先前於權益確認的金額連同轉換時負債部分的賬面值，將作為已發行股份的代價轉撥至股本及股份溢價。

倘可換股債券獲贖回，則分配至負債部分的贖回代價與該負債部分賬面淨值之間的任何差額會計入損益，而先前於權益確認的金額及分配至權益部分的贖回代價會直接於累計虧損確認。

財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。財務擔保合約負債初步按公平值計量，其後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認的金額減(如適用)於擔保期內確認的累計攤銷

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值(續)

##### 外匯收益及虧損

就於各報告期末以外幣計值及按攤銷成本計量的金融負債而言，外匯收益及虧損按有關工具的攤銷成本釐定。就並非指定對沖關係一部分的金融負債而言，外匯收益及虧損於損益內「其他收益／(虧損)」項目確認，作為匯兌收益／(虧損)淨額的一部分。就指定為對沖關係以對沖外匯風險的金融負債而言，外匯收益及虧損於其他全面收益確認，並於權益的獨立部分中累計。

##### 終止確認／修訂金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

倘現有金融負債以發行權益工具悉數或部分抵銷該負債的方式重新協商，則入賬列作抵銷原有金融負債及按發行後的公平值確認權益工具，而所抵銷的金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付代價(即已發行權益工具的公平值)之間的差額於損益確認。

倘金融負債的合約條款已予修訂(如延長使用期、更改相關購股權行使價)，經考慮定性因素(即可轉換工具的修改)，經修訂條款將導致原條款出現大幅修訂。對現有金融負債或其部分條款的重大修訂(無論是否歸因於本集團的財政困難)均入賬列作註銷原金融負債及確認新金融負債。本集團認為，倘(i)金融負債的條款及條件發生重大變動而毋須額外的定量分析或(ii)金融負債的條款及條件並無發生重大變動，而根據新條款現金流量貼現現值(包括任何已付費用減任何已收費用並使用原實際利率貼現)與原金融負債剩餘現金流量貼現現值相差至少10%，則有關條款存在重大差異。因此，此類債務工具的交換或條款的修訂會入賬列作註銷，終止確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價(包括任何承擔的負債及確認的衍生工具部分)的公平值之間的差額於損益確認。倘有關差額少於10%，則交換或修訂被視為非重大修訂。

就不會導致終止確認的金融負債的非重大修訂而言，相關金融負債的賬面值將按金融負債原實際利率(或購入或源生的已發生信用減值的金融資產經信用調整的實際利率)貼現的經修訂合約現金流量現值計算。所產生的交易成本或費用將調整至經修訂金融負債的賬面值，並於餘下年期內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂當日在損益中確認。

##### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有依法可強制執行的權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償債務時，則金融資產與金融負債可抵銷，以淨額呈列於綜合財務狀況表內。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

## 4.2 重大會計政策資料(續)

## 應收貿易賬款及其他應收款項

當本集團擁有無條件收取代價的權利時，會確認應收款項。倘若於代價到期支付前僅須待時間流逝，則收取代價的權利為無條件。

應收貿易賬款指本集團在日常營運過程中因出售物業或提供服務而應向客戶收取的款項。若本集團在獲得無條件收取代價的權利之前已確認收益，則該金額將列示為合約資產。

應收貿易賬款可按無條件獲得的代價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，則按公平值進行初始確認。本集團持有應收貿易賬款的目的為收取合約現金流量，因此後續使用實際利率法按攤銷成本對其進行計量。本集團減值政策的說明載於上文。

## 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的銀行結餘及現金包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，其包括短期(原到期日一般為三個月或以下)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小的高流動性投資以及因預售為履行短期現金承諾而持有的物業所產生的受限制存款。現金等價物乃為履行短期現金承諾(而非為投資或其他目的)而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及現金等價物(定義見上文)，扣除須按要求償還並構成本集團現金管理不可分割部分的未償還銀行透支。此類透支在綜合財務狀況表中列為短期借款。

## 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

## 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。

該等證券初步按其發行日期的公平值確認，而此後並不作重新計量。

## 應付貿易賬款及其他應付款項

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘付款並無於報告期後12個月內到期，應付貿易賬款及其他應付款項呈列為流動負債。應付貿易賬款及其他應付款項以公平值初始確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的差額於借款期間以實際利率法於損益確認。倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時，借款從綜合資產負債表中剔除。已消除的金融負債的賬面值與已付代價之間的差額在損益中確認為融資成本。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利於報告期後至少12個月延遲結付負債。

##### 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

##### 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 4.2 重大會計政策資料(續)

##### 關連人士(續)

(b) 該人士為實體且符合以下任何條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司。
  - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
  - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。
- 個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員，包括：
- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
  - (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
  - (iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註4.2所述本集團之會計政策之過程中，董事須對未能從其他來源得出之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關之其他因素作出。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作檢討。如會計估計須作出修訂，而該修訂只影響作出修訂之期間，則該修訂僅在該期間內確認；但如該修訂同時影響作出修訂之期間及未來期間，則該修訂會在作出修訂期間及未來期間內確認。

#### 應用會計政策的關鍵判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中作出且對綜合財務報表內確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷(除涉及估計者(見下文)外)。

#### 持續經營及流動性

如附註2.2所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，且並無包括任何倘本集團未能繼續持續經營所需作出的調整，乃由於董事在計及附註2.2所詳述的計劃及措施後，信納本集團流動性可於未來年度維持。本公司董事亦認為本集團將擁有足夠現金資源滿足其自二零二五年十二月三十一日起計未來至少十二個月的未來營運資金及其他融資要求。

#### 對佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)的控制權

於二零二五年十二月三十一日，佳兆業健康集團入賬為本集團附屬公司，儘管本集團僅擁有佳兆業健康集團42.99%所有權權益及投票權。佳兆業健康集團於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於二零一七年十一月於聯交所上市。本集團自二零一七年十一月起於佳兆業健康集團擁有42.99%所有權，而餘下57.01%股權由與本集團並無關連的數千名股東擁有。

本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。於作出判斷時，本公司董事考慮以下因素：(i)本公司董事考慮本集團於佳兆業健康集團持有的股權絕對規模及其他股東擁有的股權的相對規模及分散程度；及(ii)本集團能夠委任佳兆業健康集團董事會大多數成員。於評估後，本公司董事作出結論，鑒於本集團擁有權力單方面指示佳兆業健康集團的相關活動，故本集團對佳兆業健康集團擁有控制權，因此佳兆業健康集團乃入賬為本公司附屬公司。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

## 應用會計政策的關鍵判斷(續)

## 對佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本集團」)的控制權

佳兆業資本集團為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零一零年七月十九日起於聯交所上市。於二零二一年四月二十九日，本集團完成收購佳兆業資本集團的30.6%股權。根據日期為二零二一年四月二十八日的一致行動承諾的條款(詳情披露於本公司日期為二零二一年四月二十八日的公告)，Excel Range Investments Limited(「Excel Range」)(為收購時且截至綜合財務報表授權刊發之日持有佳兆業資本集團26%權益的主要股東)已不可撤銷及無條件向本集團承諾，其將就佳兆業資本集團與本集團一致行動，Excel Range將在佳兆業資本集團的股東大會上與本集團以同一方式投票，並讓本集團主導佳兆業資本集團的控制權。因此，本公司董事認為本集團已取得佳兆業資本集團的實際控制權。

本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業資本集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業資本集團有控制權。於作出判斷時，本公司董事考慮以下因素：(i)本集團對佳兆業資本集團有實際控制權力；(ii)本集團能夠委任佳兆業資本集團董事會大多數成員；及(iii)自二零二一年七月十六日起，本公司主席郭英成先生獲委任為佳兆業資本集團主席。於評估後，本公司董事作出結論，鑒於本集團擁有權力單方面指示佳兆業資本集團的相關活動，故本集團對佳兆業資本集團擁有控制權，因此佳兆業資本集團乃入賬為本公司附屬公司。

## 估計不確定因素的主要來源

以下為於報告期末有關來自未來之關鍵假設及估計不確定因素之其他主要來源，有關假設及估計可能存在導致須於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

## 投資物業的公平值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值之變動於損益確認。有關公平值乃根據獨立專業估值師使用物業估值技術進行的估值釐定。

於進行公平值計量時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及資本化比率所作出的輸入數據及假設。該等假設的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值出現變動，及對綜合損益表內的損益金額作出相應調整。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業的詳情及有關投資物業公平值計量的資料載於附註19。

## 發展中物業及持作出售的已落成物業的估計可變現淨值

在釐定是否應就本集團的發展中物業及持作出售的已落成物業作出撥備時，管理層會考慮現時的市場環境及估計可變現淨值(即在日常業務過程中的歷史/估計售價減竣工的估計成本及估計出售所需成本(如有))。倘由於市場狀況變動及/或預算開發成本重大變動，發展中物業及持作出售的已落成物業的估計或實際可變現淨值低於預期，則會作出撥備。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團發展中物業及持作出售的已落成物業的詳情分別載於附註25及26。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

#### 估計不確定因素的主要來源(續)

##### 非金融資產(商譽、於聯營公司及合營企業之投資除外)減值

於報告日期末，本集團評估物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權及無形資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，該等非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面值超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。倘採用使用價值計算法，管理層對資產或現金產生單位之預期未來現金流量進行估計，並選擇適當之貼現率用以計算該等現金流量之現有價值。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權及無形資產的詳情分別載於附註17、18、20及21。

##### 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，稅項支出及抵免及遞延所得稅資產及負債的詳情分別載於附註12及37。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源(續)

## 估計不確定因素的主要來源(續)

## 應收貿易賬款及其他應收款項減值

根據香港財務報告準則第9號金融工具，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損範疇內之貿易應收賬款及其他項目的賬面值及估計發生變動期間之信貸虧損。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團應收貿易賬款及其他應收款項的詳情載於附註28。

## 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。倘事件或情況變動(包括(其中包括)當前經濟環境對本集團經營的影響)顯示資產的賬面值超過其可收回金額時，其他須攤銷的無形資產會進行減值審查。現金產生單位的可收回金額乃根據使用計值計算釐定。該等計算需使用估計。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團商譽的詳情載於附註21。

## 金融工具的公平值計量

本集團按公平值經損益入賬的金融資產及金融負債按公平值計量，公平值乃根據重大不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。確定相關估值技術及相關輸入數據須作出判斷及估計。有關該等因素的假設變動會導致對該等工具的公平值作出重大調整。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團按公平值經損益入賬的金融資產及金融負債的詳情載於附註24及36。

## 於聯營公司及合營企業之投資的減值評估

於報告期末，本集團就存在減值跡象的投資對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估。釐定應否確認減值虧損，需要對相關聯營公司及合營企業的可收回金額作出估計，該估計為使用價值與公平值減出售成本之較高者。使用價值計算須本集團管理層估計預計將產生自從聯營公司收取的股息的估計現金流量及最終出售投資的所得款項的現值。倘實際現金流量多於或少於預期，或倘事實及情況出現變動導致須修改未來現金流量估計或貼現率，可能須作出重大撥回或進一步確認減值，其將於作出撥回或進一步確認的期間內於損益確認。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團於聯營公司及合營企業之投資的詳情分別載於附註22及23。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。

主要營運決策人根據本集團業務經營的性質識別以下分部，並將其視為本集團的報告分部：

- 物業發展；
- 物業投資；
- 物業管理；
- 酒店及餐飲業務；
- 文化中心業務；
- 健康業務；及
- 其他

#### (a) 分部收益及業績、資產及負債

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團的主要營運決策人監測上述各可申報分部應佔的收益、業績及負債。

經營分部的會計政策與附註4.2所載的本集團會計政策相同。

向管理層報告來自外部的分部收益乃按綜合損益表內一致的方式計量

分部溢利及虧損指各分部賺取或產生的溢利及虧損，當中並無分配企業及其他未分配開支、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支。此乃就資源分配及表現評估報告予主要營運決策人的資料。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

於二零二五年十二月三十一日，「物業發展」、「物業管理」及「其他」分部的分部資產包括於聯營公司之投資。此外，「物業發展」及「其他」分部的分部資產包括於合營企業之投資，其乃使用權益法入賬。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### (a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日									
<b>資產及負債</b>									
分部資產	864,882,789	33,070,014	8,052,274	3,760,985	10,204,358	4,777,494	172,753,580	(890,117,968)	207,383,526
未分配									3,296,139
<b>綜合資產總額</b>									<b>210,679,665</b>
分部負債	784,688,186	2,526,262	4,027,645	3,302,014	11,633,717	4,109,919	166,339,711	(884,030,276)	92,597,178
未分配									149,824,287
<b>綜合負債總額</b>									<b>242,421,465</b>
於二零二四年十二月三十一日及 截至二零二四年十二月三十一日 止年度									
<b>其他資料：</b>									
資本開支	141,162	-	1,299	323	1,869	12,039	33,720	-	190,412
於聯營公司之投資淨額	-	-	144	-	-	-	-	-	144
<b>折舊及攤銷：</b>									
—物業、廠房及設備	131,276	28,646	4,348	1,059	4,918	18,483	79,816	-	268,546
—使用權資產	16,979	-	18,353	-	-	6,314	26,439	-	68,085
—無形資產	-	-	5,100	-	-	28,286	7,239	-	40,625
—土地使用權	3,914	-	-	8,920	304	272	-	-	13,410
<b>就發展中物業及持作銷售的</b>									
已落成物業確認的減值虧損	11,297,601	-	-	-	-	-	-	-	11,297,601
就商譽確認的減值虧損	-	-	24,378	-	-	-	-	-	24,378
就金融資產確認的減值虧損	4,591,052	29,581	40,571	13,056	57,375	23,692	850,948	-	5,606,275



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### (a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化 中心業務	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日									
<b>資產及負債</b>									
分部資產	841,881,989	33,179,191	12,162,037	3,773,425	10,252,554	4,607,207	167,566,252	(891,855,995)	181,566,660
未分配									2,579,358
<b>綜合資產總額</b>									<b>184,146,018</b>
分部負債	755,851,027	2,600,245	7,784,285	3,304,341	11,714,216	4,097,489	164,945,908	(884,652,155)	65,645,356
未分配									99,053,760
<b>綜合負債總額</b>									<b>164,699,116</b>
於二零二五年十二月三十一日及 截至二零二五年十二月三十一日 止年度									
其他資料：									
資本開支	5,628	68	14,009	1,860	–	32,272	71,606	–	125,443
折舊及攤銷：									
– 物業、廠房及設備	117,408	15,764	5,822	16,187	2,034	3,673	73,368	–	234,256
– 使用權資產	15,717	–	17,070	–	–	5,068	25,898	–	63,753
– 無形資產	–	–	5,100	–	–	26,642	51	–	31,793
– 土地使用權	3,914	–	–	8,533	304	210	–	–	12,961
就發展中物業及持作銷售的已落成									
物業確認的減值虧損	19,992,553	–	–	–	–	–	–	–	19,992,553
就金融資產確認的減值虧損	6,808,475	45,153	67,917	19,723	86,237	35,727	1,223,791	–	8,287,023

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料<sup>(續)</sup>

#### (b) 地區資料

由於主要營運決策人認為截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

#### (c) 主要客戶資料

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

### 7. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動歸屬於下列經營分部，該等經營分部集中經營以下業務：

- 物業發展：銷售物業
- 物業投資：來自租賃物業的租金
- 物業管理：提供物業管理服務
- 酒店及餐飲業務：提供酒店及餐飲業務服務
- 文化中心業務：提供文化中心業務服務
- 健康業務：提供健康業務服務
- 其他

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 收益(續)

#### (a) 來自客戶合約的收益明細

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
銷售物業	<b>6,143,741</b>	8,056,756
提供物業管理服務	<b>1,539,697</b>	1,619,183
提供酒店及餐飲業務服務	<b>238,912</b>	261,777
提供文化中心業務服務	<b>197,096</b>	198,572
提供健康業務服務	<b>657,859</b>	666,724
其他	<b>242,603</b>	259,101
	<b>9,019,908</b>	11,062,113
來自其他來源的收益		
來自租賃物業的租金	<b>480,314</b>	498,621
	<b>9,500,222</b>	11,560,734

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
— 隨時間	<b>2,218,308</b>	2,338,633
— 於某一時間點	<b>6,801,600</b>	8,723,480
	<b>9,019,908</b>	11,062,113

(iii) 本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

有關本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益的資料載於附註6。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**7. 收益(續)**

**(b) 合約結餘**

	附註	於十二月三十一日		於二零二四年
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	一月一日 人民幣千元
應收貿易賬款	28	<b>1,105,148</b>	1,762,498	2,042,751
減：撥備		<b>(206,914)</b>	(501,956)	(193,708)
		<b>898,234</b>	1,260,542	1,849,043
合同負債	32	<b>13,174,530</b>	18,520,388	20,325,482

本集團應收貿易賬款及合同負債的詳情分別載於附註28及32。

**(c) 客戶合約的履約責任及收益及其他收入確認政策**

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時，本集團即確認收益。

本集團的收益乃根據與客戶合約載列的代價減折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅計量。

本集團就客戶合約的履約責任及收益及其他收入確認政策如下：

**來自客戶合約及其他來源的收益**

*(i) 物業銷售*

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 收益(續)

#### (c) 客戶合約的履約責任及收益及其他收入確認政策(續)

來自客戶合約及其他來源的收益(續)

##### (i) 物業銷售(續)

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

##### (ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

##### (iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

##### (iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 收益(續)

#### (c) 客戶合約的履約責任及收益及其他收入確認政策(續)

來自客戶合約及其他來源的收益(續)

##### (v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

##### (vi) 貨物銷售(物業銷售除外)

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

##### (vii) 文化中心收入

來自文化中心收入的收益於客戶使用場所時確認。

#### 其他收入

- (i) 利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)估計將收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。
- (ii) 股息收入於股東收取付款的權利獲確定，與股息有關的經濟利益將可能流向本集團，且股息金額能够可靠計量時確認。
- (iii) 就所產生開支對本集團作出補償的政府補助按系統基準在開支產生的相同期間於損益確認為收入。

有關本集團的客戶合約收益的會計政策的進一步資料載於綜合財務報表附註4.2。

#### (d) 分配至餘下履約責任的交易價格

本集團已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益第121段的可行權宜方法，以豁免披露合約產生的預計將於未來確認的收益，詳情載於附註32。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收入、收益及虧損淨額以及債務重組收益

#### (a) 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
沒收客戶按金	—	7,865
無條件政府補貼收入(下文附註)	<b>35,834</b>	26,166
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	<b>70,870</b>	(699,080)
出售投資物業虧損	<b>(77,222)</b>	(107,712)
匯兌收益(虧損)淨額	<b>1,184,205</b>	(1,516,440)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	<b>(912,075)</b>	(253,165)
提前終止租賃合約收益	<b>357,928</b>	—
強制可換股債券公平值變動	<b>714,130</b>	—
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額	<b>7,731</b>	—
註銷聯營公司虧損	—	(834)
就於聯營公司之投資確認的減值虧損	—	(252,353)
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	<b>(100,000)</b>	(270,000)
就商譽確認的減值虧損	—	(24,378)
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	<b>(19,992,553)</b>	(11,297,601)
其他	<b>(104,942)</b>	(618,587)
	<b>(18,816,094)</b>	(15,006,119)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於特定地區開發的激勵或作為文化體育場館為公益開放的補助。概無就收取該等補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 其他收入、收益及虧損淨額以及債務重組收益(續)

(b) 債務重組收益

本公司管理層已對債務重組進行定性評估，認為原範圍內債務的條款已作出大幅修改，因此就會計目的而言，計劃項下的範圍內債務(包括終止確認的優先票據、終止確認的境外貸款、終止確認的永續資本證券、先前確認的由本公司授出的終止確認財務擔保合同及相關終止確認的應付應計利息(如附註35(a)、35(c)、39、46(a)(iii)及33(b)所界定及說明)被視為已消除及終止確認，並按於債務重組完成日期的公平值確認已發行工具(包括新優先票據、強制可換股債券及債權人小組工作費用股份)以及就此以現金支付債權人小組工作費用，導致產生債務重組收益淨額，詳情如下：

	附註	人民幣千元
根據計劃轉讓予計劃債權人的現金及股份		
— 債權人小組工作費用股份	38(a)	(273,874)
— 債權人小組工作費用		(56,957)
		(330,831)
根據計劃發行予計劃債權人的新工具		
— 新優先票據	35(b)	(32,691,066)
— 強制可換股債券	36	(1,820,584)
		(34,511,650)
根據計劃解除的負債		
— 終止確認的優先票據	35(a)	82,141,177
— 終止確認的境外貸款	35(c)	176,682
— 終止確認的永續資本證券	39	1,350,054
— 終止確認的財務擔保合同	46(a)(iii)	1,781,653
— 終止確認的應付應計利息	33(b)	34,912,206
		120,361,772
		85,519,291
減：債務重組成本及開支		(145,395)
債務重組收益淨額		85,373,896

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 9. 已確認減值虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損撥備(撥回)：		
— 金融資產，包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收聯營公司款項、 應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項	<b>8,287,023</b>	5,606,275
— 有關本集團聯營公司及合營企業以及第三方的負債的財務擔保的金融負債	<b>(208,744)</b>	(72,325)
	<b>8,078,279</b>	5,533,950

### 10. 融資收入及融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	<b>7,011</b>	19,362
<b>融資成本</b>		
實際利息開支		
— 銀行借款	<b>2,229,500</b>	2,370,483
— 優先票據	<b>7,563,731</b>	8,423,109
— 其他借款	<b>2,579,994</b>	3,133,449
— 租賃負債	<b>3,129</b>	526
總利息開支	<b>12,376,354</b>	13,927,567
減：資本化利息	<b>(9,697,247)</b>	(11,961,078)
	<b>2,679,107</b>	1,966,489

附註：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，借款成本按年利率9.7%(二零二四年：9.8%)資本化。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**11. 除所得稅前溢利(虧損)**

除所得稅前溢利(虧損)乃經扣除(計入)以下各項後達致：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
— 員工薪金及津貼	<b>501,393</b>	898,031
— 績效花紅	—	—
— 以股權結算股份為基礎的付款開支	—	2,786
— 界定供款退休計劃供款	<b>21,769</b>	33,528
	<b>523,162</b>	934,345
核數師酬金		
— 審核服務	<b>5,100</b>	5,800
— 非審核服務	<b>820</b>	—
	<b>5,920</b>	5,800
前任核數師酬金		
— 非審核服務	—	1,000
投資物業租金收入總額	<b>480,314</b>	498,621
減：年內產生租金收入的投資物業支出	<b>(167,044)</b>	(258,748)
	<b>313,270</b>	239,873
其他：		
折舊及攤銷：		
— 物業、廠房及設備	<b>234,256</b>	268,546
— 使用權資產	<b>63,753</b>	68,085
— 無形資產	<b>31,793</b>	40,625
— 土地使用權	<b>12,961</b>	13,410
經營租賃之最低租金	<b>1,752</b>	4,828
銷售成本	<b>9,048,386</b>	11,322,837

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅開支淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
— 中國企業所得稅	<b>224,628</b>	91,859
— 中國土地增值稅	<b>710,713</b>	78,109
過往年度超額撥備：		
— 中國企業所得稅	<b>(333,066)</b>	—
遞延所得稅(附註37)	<b>(120,901)</b>	(26,618)
	<b>481,374</b>	143,350

#### 海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

#### 香港利得稅

根據香港利得稅兩級制，合資格企業首2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率繳稅，而超過2百萬港元的溢利則按16.5%的稅率繳稅。由於本集團於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，因為本集團並無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

#### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度估計應課稅溢利按適用稅率計算。

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零二四年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

成都市佳兆業物業管理有限公司、重慶市佳兆業物業管理有限公司及柳州佳兆業物業管理有限公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的中國企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發戰略下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能科技有限公司自二零二三年十一月十五日起取得高新技術企業(「高新技術企業」)證書，並已向地方稅務機關登記，合資格獲二零二三年至二零二五年三年期間享有優惠稅率15%。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支淨額(續)

## 中國企業所得稅(續)

本集團一家附屬公司自二零二四年十二月二十六日起於中國獲認定為高新技術企業，並已向地方稅務機關登記，合資格獲二零二四年至二零二六年三年期間享有優惠稅率15%。

根據一項由中國國家稅務總局所頒佈自二零一九年九月起生效之政策，從事研發及開發活動之企業有權在釐定該年度應課稅溢利時就該年度產生之研究及開發開支申請175%可扣稅開支之津貼(「超額抵扣」)。一間附屬公司合資格於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之應課稅溢利申請該超額抵扣津貼。

## 中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

## 中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

本集團除所得稅前虧損的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前溢利(虧損)	<b>52,806,917</b>	(29,085,565)
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	<b>1,635,588</b>	3,086,960
	<b>54,442,505</b>	(25,998,605)
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二四年：25%)	<b>13,610,626</b>	(6,499,651)
附屬公司不同所得稅稅率之影響	<b>369,309</b>	132,859
毋須課稅收入	<b>(21,256,682)</b>	(30,454)
不可扣稅開支	<b>3,704,848</b>	258,201
稅項虧損影響／未確認可扣減暫時差額	<b>3,675,626</b>	6,204,286
過往年度超額撥備	<b>(333,066)</b>	—
中國企業所得稅	<b>(229,339)</b>	65,241
中國土地增值稅	<b>710,713</b>	78,109
所得稅開支	<b>481,374</b>	143,350

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及行政總裁之酬金

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部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情表現 掛鈎花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
郭英成先生(主席)	2,857	—	—	—	—	2,857
孫越南先生(副主席)(附註(a))	978	1,419	—	—	—	2,397
麥帆先生(副主席及行政總裁)	1,309	743	—	35	—	2,087
李海鳴先生	877	1,227	—	35	—	2,139
郭曉群先生	765	—	—	—	—	765
羅婷婷女士(附註(c))	148	154	—	2	—	304
宋偉先生(附註(c))	151	145	—	2	—	298
劉立好先生(附註(c))	—	250	—	2	139	391
<b>非執行董事</b>						
陳少環女士(附註(b))	78	—	—	—	—	78
<b>獨立非執行董事</b>						
饒永先生	274	—	—	—	—	274
張儀昭先生	274	—	—	—	—	274
劉雪生先生	274	—	—	—	—	274
<b>總計</b>	<b>7,985</b>	<b>3,938</b>	<b>—</b>	<b>76</b>	<b>139</b>	<b>12,138</b>
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
郭英成先生(主席)	<b>913</b>	—	—	—	—	<b>913</b>
麥帆先生(副主席及行政總裁)	<b>544</b>	<b>392</b>	—	<b>10</b>	—	<b>946</b>
李海鳴先生	<b>378</b>	<b>465</b>	—	<b>10</b>	—	<b>853</b>
郭曉群先生	<b>766</b>	—	—	—	—	<b>766</b>
羅婷婷女士	<b>548</b>	<b>375</b>	—	<b>10</b>	—	<b>933</b>
宋偉先生	<b>456</b>	<b>536</b>	—	<b>10</b>	—	<b>1,002</b>
劉立好先生	<b>91</b>	<b>816</b>	—	<b>10</b>	—	<b>917</b>
<b>獨立非執行董事</b>						
饒永先生	<b>274</b>	—	—	—	—	<b>274</b>
張儀昭先生	<b>274</b>	—	—	—	—	<b>274</b>
劉雪生先生	<b>274</b>	—	—	—	—	<b>274</b>
李大鵬先生(附註(d))	<b>206</b>	—	—	—	—	<b>206</b>
<b>總計</b>	<b>4,724</b>	<b>2,584</b>	<b>—</b>	<b>50</b>	<b>—</b>	<b>7,358</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 13. 董事及行政總裁之酬金(續)

附註：

- (a) 孫越南先生自二零二四年九月十二日退任副主席及執行董事。
- (b) 陳少環女士自二零二四年四月十二日辭任非執行董事。
- (c) 羅婷婷女士、宋偉先生及劉立好先生自二零二四年九月十二日獲委任為執行董事。
- (d) 李大鵬先生自二零二五年三月三十一日起獲委任為獨立非執行董事。

表現掛鈎花紅付款乃由本公司董事會每年參考經營業績及個人表現釐定。

上表所示執行董事酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。上表所示獨立非執行董事酬金乃就彼等擔任本公司董事所提供的服務而支付。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。此外，並未向董事支付酬金，作為彼等加入本集團之獎勵或作為管理本集團任何成員公司之事務之離職補償。

以股權結算股份支付的開支按照附註4.2所載會計政策計量。本公司及最終控股公司根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的詳情載於附註43。

## 14. 五名最高薪人士

截至二零二五年十二月三十一日止年度，年內本集團五名最高薪人士包括四名董事(二零二四年：五名)，其酬金反映於附註13。於截至二零二五年十二月三十一日止年度餘下一名(二零二四年：無)人士的酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,091	—
退休金計劃供款	10	—
酌情花紅	—	—
以股份為基礎的付款	—	—
	<b>1,101</b>	—

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事或五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為吸引加入本集團或入職時的獎勵或離職補償。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 股息

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無派付、宣派或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

### 16. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算。

盈利(虧損)數字計算如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	<b>52,554,898</b>	(28,533,737)
潛在攤薄普通股的影響：		
— 強制可換股債券的公平值變動	<b>(685,901)</b>	不適用
用以計算每股攤薄盈利(虧損)的溢利(虧損)	<b>51,868,997</b>	(28,533,737)

#### 股份數目

	二零二五年 股份數目(千股)	二零二四年 股份數目(千股)
用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	<b>7,727,164</b>	7,015,469
潛在攤薄普通股的影響：		
— 轉換強制可換股債券	<b>3,586,527</b>	不適用
用以計算每股攤薄盈利(虧損)的普通股加權平均數	<b>11,313,691</b>	7,015,469

計算截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設本公司及其附屬公司的未行使購股權已獲行使，原因是該等購股權的行使價高於股份的平均市價。

計算截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司及其附屬公司的未行使購股權已獲行使，原因是假設轉換將會減少每股虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二四年一月一日</b>							
成本	3,433,255	1,298,770	430,790	53,889	1,167,790	176,714	6,561,208
累計折舊及減值	(697,872)	(255,400)	(261,199)	(43,016)	(274,207)	–	(1,531,694)
賬面淨值	2,735,383	1,043,370	169,591	10,873	893,583	176,714	5,029,514
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>							
於二零二四年一月一日的賬面值	2,735,383	1,043,370	169,591	10,873	893,583	176,714	5,029,514
轉撥自使用權資產	–	–	6,005	–	–	–	6,005
轉撥自持作銷售的物業	318,208	73,545	117	–	–	–	391,870
添置	2,929	–	40,569	1,230	14,615	131,069	190,412
收購附屬公司(附註44(a))	–	–	–	–	153	–	153
出售	(748,575)	–	(2,557)	(799)	(5,970)	–	(757,901)
出售附屬公司(附註45(a))	–	–	–	–	(446)	–	(446)
折舊(附註11)	(121,857)	(39,073)	(35,119)	(3,696)	(68,801)	–	(268,546)
減值(附註8)	–	(270,000)	–	–	–	–	(270,000)
匯兌調整	–	–	(2,153)	(302)	(1,229)	–	(3,684)
於二零二四年十二月三十一日的賬面值	2,186,088	807,842	176,453	7,306	831,905	307,783	4,317,377
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>							
成本	2,812,139	1,372,315	455,862	53,296	1,182,822	307,783	6,184,217
累計折舊及減值	(626,051)	(564,473)	(279,409)	(45,990)	(350,917)	–	(1,866,840)
賬面淨值	2,186,088	807,842	176,453	7,306	831,905	307,783	4,317,377
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>							
於二零二五年一月一日的賬面值	<b>2,186,088</b>	<b>807,842</b>	<b>176,453</b>	<b>7,306</b>	<b>831,905</b>	<b>307,783</b>	<b>4,317,377</b>
轉撥自在建工程	–	–	–	–	1,650	(1,650)	–
轉撥自使用權資產	–	–	12,120	–	–	–	12,120
添置	–	–	45,491	987	22,217	4,343	73,038
收購附屬公司(附註44(b))	–	–	–	–	54	–	54
出售	–	(2,241)	(1,627)	(87)	(179)	–	(4,134)
折舊(附註11)	(108,773)	(40,900)	(29,171)	(2,040)	(53,372)	–	(234,256)
減值(附註8)	–	(100,000)	–	–	–	–	(100,000)
匯兌調整	–	(1,585)	2,428	(288)	(240)	–	315
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	<b>2,077,315</b>	<b>663,116</b>	<b>205,694</b>	<b>5,878</b>	<b>802,035</b>	<b>310,476</b>	<b>4,064,514</b>
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>							
成本	2,812,139	1,372,315	221,944	8,293	854,122	310,476	5,579,289
累計折舊及減值	(734,824)	(709,199)	(16,250)	(2,415)	(52,087)	–	(1,514,775)
賬面淨值	<b>2,077,315</b>	<b>663,116</b>	<b>205,694</b>	<b>5,878</b>	<b>802,035</b>	<b>310,476</b>	<b>4,064,514</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

折舊乃以撇銷資產(在建工程除外)成本按其估計可使用年期以直線法確認，如下所示：

酒店物業	20-25年
土地及樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢俬、固定裝置及設備	3-8年

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣2,740,431,000元(二零二四年：人民幣2,993,930,000元)的酒店物業、土地及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團終止確認金額為人民幣757,901,000元的若干物業、廠房及設備，以結付本集團負債。

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣471,171,000元(二零二四年：人民幣605,270,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期(10至50年)租賃，而酒店物業及土地及樓宇餘額中約人民幣2,269,260,000元(二零二四年：人民幣2,388,660,000元)乃位於中國及根據中期租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銷售成本	<b>108,730</b>	112,531
行政開支	<b>125,526</b>	156,015
	<b>234,256</b>	268,546

本集團管理層認為本集團位於香港的土地及樓宇存有減值跡象。該等土地及樓宇的可收回金額按其公平值減去出售成本釐定。公平值計量分類為公平值等級下的第三層。於評估後，已於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣100,000,000元(二零二四年：人民幣270,000,000元)並於損益扣除。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 18. 使用權資產

有關租賃的金額如下：

	辦公設備 人民幣千元	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	515	481,639	116,021	598,175
添置	–	42,967	54,657	97,624
提早終止	–	(9,908)	–	(9,908)
轉撥至物業、廠房及設備	–	–	(6,005)	(6,005)
折舊	(19)	(50,358)	(17,708)	(68,085)
匯兌調整	–	(16)	(231)	(247)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>496</b>	<b>464,324</b>	<b>146,734</b>	<b>611,554</b>
添置	<b>161</b>	<b>30,819</b>	<b>21,425</b>	<b>52,405</b>
提早終止	–	<b>(197,028)</b>	–	<b>(197,028)</b>
轉撥至物業、廠房及設備	–	–	<b>(12,120)</b>	<b>(12,120)</b>
折舊	<b>(487)</b>	<b>(44,431)</b>	<b>(18,835)</b>	<b>(63,753)</b>
租賃修訂	–	<b>(1,507)</b>	–	<b>(1,507)</b>
匯兌調整	<b>140</b>	<b>60</b>	<b>1,082</b>	<b>1,282</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>310</b>	<b>252,237</b>	<b>138,286</b>	<b>390,833</b>

使用權資產指位於香港及中國的汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)及機器的租約。租賃期通常為1至18年(二零二四年：1至18年)。

**使用權資產按直線基準於估計可使用年期及租期(以較短者為準)予以折舊**

根據本集團的會計政策，本集團審查使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在減值跡象，會於報告期就可收回金額作出正式估計。於評估後，並無跡象顯示本集團使用權資產於報告期末出現減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19. 投資物業

	人民幣千元
於二零二四年一月一日	9,016,710
轉撥自發展中物業	501,300
出售	(338,650)
公平值變動	(769,560)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>8,409,800</b>
轉撥至持作銷售的已落成物業	<b>(47,350)</b>
出售	<b>(501,300)</b>
公平值變動	<b>(471,350)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>7,389,800</b>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團終止確認金額約為人民幣501,300,000元(二零二四年：人民幣338,650,000元)的若干投資物業，以結付本集團債務，於出售日期並無確認公平值變動。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，約人民幣501,300,000元的投資物業已於本集團與外部客戶訂立租賃協議後轉撥自發展中物業。

#### 本集團的估值程序

本集團委聘獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)最少每半年就其投資物業進行公平值估值。

報告期末，管理層、審核委員會及估值師就估值過程及結果進行討論，包括但不限於以下範疇：

- 討論及評估獨立估值報告所採用的方法、關鍵假設及輸入數據的合理性；
- 評估物業估值變動並與往年估值報告進行比較；及
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

##### 採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

	二零二五年		二零二四年	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	<b>3.0%-4.75%</b>	<b>6.5%</b>	2.5%-4.75%	6.5%
預期空置率	<b>0%-47%</b>	<b>不適用</b>	0%-15%	不適用
每月租金	<b>每平方米 人民幣63元至 人民幣778元</b>	<b>每單位 人民幣2,330元</b>	每平方米 人民幣70元至 人民幣780元	每單位 人民幣2,330元

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業(續)

## 估值技術(續)

## 採用重大不可觀察數據計量公平值(續)

資本化率及預期空置率為獨立估值師根據所估物業的風險狀況作出的估計。比率愈高，公平值愈低。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，概無轉入第三層或自第三層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
— 介乎10至50年的租賃	<b>7,389,800</b>	8,409,800

於二零二五年十二月三十一日，賬面值為人民幣7,389,800,000元(二零二四年：人民幣8,409,800,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

## 20. 土地使用權

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>364,866</b>	379,176
折舊—於行政開支中支銷(附註11)	<b>(12,961)</b>	(13,410)
出售	<b>(18,006)</b>	(900)
於十二月三十一日	<b>333,899</b>	364,866
於中國按下列租賃年期持有：		
— 50年以上的租賃	<b>538</b>	18,626
— 介乎10至50年的租賃	<b>333,361</b>	346,240
	<b>333,899</b>	364,866

土地使用權包括獲取在固定期內用於酒店物業、自用建築物和自營物業且主要位於中國的若干土地使用權的成本。根據香港財務報告準則第16號租賃，土地使用權的預付租金符合土地使用權的定義。

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣188,016,000元(二零二四年：人民幣194,955,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽及無形資產

	無形資產									
	與運動員之								商譽 人民幣千元 (下文 附註(c))	總計 人民幣千元
	合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	小計			
	人民幣千元 (下文 附註(a))	人民幣千元 (下文 附註(b))	人民幣千元 (下文 附註(b))	人民幣千元 (下文 附註(b))	人民幣千元 (下文 附註(b))	人民幣千元	人民幣千元			
<b>成本</b>										
於二零二四年一月一日	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	10,348	2,271,918	1,087,331	3,359,249	
添置	-	-	-	-	-	1,172	1,172	-	1,172	
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	<b>1,279,274</b>	<b>327,249</b>	<b>143,789</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>11,520</b>	<b>2,273,090</b>	<b>1,087,331</b>	<b>3,360,421</b>	
<b>累計攤銷及減值</b>										
於二零二四年一月一日	1,279,274	180,955	117,231	13,858	497,400	8,820	2,097,538	321,982	2,419,520	
攤銷	-	33,036	7,236	-	-	353	40,625	-	40,625	
減值	-	-	-	-	-	-	-	24,378	24,378	
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>1,279,274</b>	<b>213,991</b>	<b>124,467</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>9,173</b>	<b>2,138,163</b>	<b>346,360</b>	<b>2,484,523</b>	
攤銷	-	<b>26,642</b>	<b>5,100</b>	-	-	<b>51</b>	<b>31,793</b>	-	<b>31,793</b>	
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,279,274</b>	<b>240,633</b>	<b>129,567</b>	<b>13,858</b>	<b>497,400</b>	<b>9,224</b>	<b>2,169,956</b>	<b>346,360</b>	<b>2,516,316</b>	
<b>賬面淨值</b>										
於二零二五年十二月三十一日	-	<b>86,616</b>	<b>14,222</b>	-	-	<b>2,296</b>	<b>103,134</b>	<b>740,971</b>	<b>844,105</b>	
於二零二四年十二月三十一日	-	113,258	19,322	-	-	2,347	134,927	740,971	875,898	

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 商譽及無形資產(續)

附註：

## (a) 與運動員之合約

該等金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(撇銷期限為5年的相關代理費)，並已於過往年度悉數減值。

## (b) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按於收購日期的公平值計量，而無形資產的估值由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行。該等無形資產於收購日期的公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。

本公司董事認為，商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產並無減值跡象。

該等無形資產具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法於預期年期5至10年(二零二四年：5至10年)計算。

## (c) 商譽

商譽乃作為過往年內的業務合併一部分產生，並於相關收購日期釐定，其為收購代價與被收購方可識別資產淨值公平值的差額。

本集團的商譽主要歸屬於以下現金產生單位：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
歸屬於以下現金產生單位的商譽：		
— 有關健康業務(已分配至健康業務分部)	490,387	490,387
— 有關物業管理業務(已分配至物業管理分部)	140,657	140,657
— 分別有關買賣工程機器及金融服務業務(已分配至其他分部)	94,387	94,387
— 有關體育業務(已分配至文化中心業務分部)	15,254	15,254
— 有關戲院業務(已分配至文化中心業務分部)	286	286
	<b>740,971</b>	740,971

## 商譽減值測試

本集團於報告日期末對本集團商譽進行減值評估。

在釐定減值評估時，本公司管理層負責確定減值評估的估值技術和輸入數據的適當性。管理層還與獨立專業合資格估值師密切合作，為模型建立適當的估值技術、關鍵假設、輸入數據和數據。

就減值測試而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算確定，該計算涵蓋詳細的五年預算計劃，然後根據以下增長率推斷預期現金流量，並由獨立估值師進行估值，並經本公司董事批准。增長率反映了現金產生單位的服務線的長期平均增長率。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽及無形資產(續)

附註：(續)

(c) 商譽(續)

商譽減值測試(續)

下表載列管理層於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日對重大分部進行商譽減值測試的現金流量預測所依據的關鍵假設：

	二零二五年	二零二四年
<b>健康分部</b>		
— 五年期內平均增長率	每年 <b>15%</b>	每年15%
— 永久增長率	每年 <b>2%</b>	每年3%
— 稅前貼現率	<b>14%</b>	15%
<b>物業管理分部</b>		
— 五年期內平均增長率	每年 <b>0%至4%</b>	每年0%至11%
— 永久增長率	每年 <b>2%</b>	每年2%
— 稅前貼現率	<b>16%至18%</b>	12%至14%

現金產生單位的可收回金額由管理層根據使用價值計算確定。該等計算使用五年現金流量預測，其乃根據管理層核可的預算和五年期間的推算增長率作出。釐定稅前貼現率時已考慮使用無風險利率、市場回報率及現金產生單位的特定因素。

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期釐定增長率。於預算期後應用的永久增長率乃根據行業預測估計。所使用貼現率為稅前貼現率，並反映與現金產生單位有關的特定風險。

關鍵假設包括年增長率、估計未來售價及直接成本，乃根據過往慣例及對市場未來變動的預期作出估計。管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面總值超過現金產生單位的可收回總金額。

所收購附屬公司的可收回金額乃按歸屬於物業管理分部的使用價值(「使用價值」)超過其賬面值計算(二零二四年：除寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)外)。

就物業管理分部而言，除與寧波朗通有關的現金一般單位外，所收購附屬公司的可收回金額乃按使用價值(「使用價值」)超過其賬面值計算。寧波朗通主要在浙江省寧波市從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。鑑於商業物業管理服務業競爭激烈，寧波朗通於2024年開始出現重大虧損。本公司管理層評估寧波朗通的可收回金額後，決定將截至二零二四年十二月三十一日止年度歸屬於寧波朗通的商譽計提全額減值，金額約為人民幣24,378,000元。

根據評估結果，本公司管理層確定主要從事向住宅物業所有者提供物業管理服務的其他現金產生單位的可收回金額高於其相關賬面值，因此截至二零二五年十二月三十一日止年度並無確認任何減值虧損(二零二四年：無)。

對於歸屬於其他分部的商譽，根據評估結果，本公司管理層確定其他現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損(二零二四年：零)。

本集團管理層認為，任何使用價值計算的主要估計的合理可能變動均不會導致賬面值超過其可收回金額。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**22. 於聯營公司之投資**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 非上市	<b>19,848,741</b>	19,848,741
應佔收購後虧損及其他全面虧損(扣除已收股息)	<b>(6,968,914)</b>	(5,467,228)
	<b>12,879,827</b>	14,381,513

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度本集團於聯營公司之投資變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>14,381,513</b>	22,254,794
已確認的減值虧損	—	(252,353)
添置	—	144
註銷	—	(4,066,166)
出售	—	(261,598)
已收股息	<b>(3,377)</b>	—
減資	—	(1,177,027)
應佔聯營公司業績	<b>(1,493,449)</b>	(2,121,921)
應佔聯營公司其他全面收益(開支)	<b>(4,860)</b>	5,640
於十二月三十一日	<b>12,879,827</b>	14,381,513

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無分佔有關本集團聯營公司的資本承諾或或然負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之投資(續)

下列為董事認為於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已發行及已繳足 資本詳情	本集團持有的 已發行股本／ 權益佔比	主營業務
西部信託－鳳凰1號重組 服務信託－深圳市城開 信銀投資有限公司 (「信託及信銀」)	中國	A類：人民幣 15,653,320,000元 B類：人民幣 1,500,000,000元 C類：人民幣 7,598,168,224元 (二零二四年： A類：人民幣 15,653,320,000元 B類：人民幣 1,500,000,000元 C類：人民幣 7,598,168,224元)	C類：人民幣 7,598,168,224元 (二零二四年： C類：人民幣 7,598,168,224元)	物業開發
南京正業置業發展有限公司 (「南京正業」)	中國	人民幣20,000,000元 (二零二四年： 人民幣 20,000,000元)	49% (二零二四年： 49%)	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司之投資(續)

下表說明於各報告期末本集團重要聯營公司的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映聯營公司於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬。

	信託及信銀 人民幣千元	南京正業 人民幣千元
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>		
流動資產	23,705,726	721,667
非流動資產	12,725,902	—
流動負債	(3,161,516)	(592,166)
非流動負債	(2,215,113)	—
<b>資產淨值</b>	<b>31,054,999</b>	<b>129,501</b>
與本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權比例	不適用*	49%
投資賬面值	13,263,363	63,455
<b>本集團投資賬面值</b>	<b>13,263,363</b>	<b>63,455</b>
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>		
年度收益	2,276,351	131,178
年度開支總額	(4,335,138)	(194,275)
年度虧損	(1,871,230)	(63,097)
年度其他全面收益	4,361	—
年度全面開支總額	(1,866,869)	(63,097)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之投資(續)

	信託及信銀 人民幣千元	南京正業 人民幣千元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>		
流動資產	<b>22,265,298</b>	<b>707,548</b>
非流動資產	<b>13,940,734</b>	—
流動負債	<b>(4,344,265)</b>	<b>(580,803)</b>
非流動負債	<b>(2,164,498)</b>	—
<b>資產淨值</b>	<b>29,697,269</b>	<b>126,745</b>
與本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權比例	不適用*	49%
投資賬面值	<b>11,980,952</b>	<b>62,105</b>
<b>本集團投資賬面值</b>	<b>11,980,952</b>	<b>62,105</b>
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>		
年度收益	<b>851,274</b>	<b>23,924</b>
年度開支總額	<b>(2,184,448)</b>	<b>(26,679)</b>
年度虧損	<b>(1,338,051)</b>	<b>(2,756)</b>
年度其他全面收益	<b>640</b>	—
年度全面開支總額	<b>(1,337,411)</b>	<b>(2,756)</b>

\* C類持有人有權獲得扣除A類及B類持有人享有的收益後出售物業所產生的餘下收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司之投資(續)

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團自收購／注資起計期間／年度應佔並非個別屬重大的 本集團聯營公司的業績	<b>(154,048)</b>	(198,249)
本集團並非個別屬重大的聯營公司的賬面總值	<b>836,770</b>	1,054,695

## 減值評估

於報告期末，本集團在考慮聯營公司的財務表現及財務狀況及聯營公司的不利業務前景後，就本集團於聯營公司之投資(與存在減值跡象的投資有關)進行減值評估。

倘出現任何減值跡象，本集團對相關聯營公司的可收回金額(使用價值與公平值減出售成本中較高者)進行評估。

在確定減值評估時，本公司管理層負責確定減值評估的估值技術及輸入數據的適當性。管理層為模型建立了適當的評估技術、關鍵假設、輸入數據及數據。

就減值測試而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算確定，該計算包括詳細的五年預算計劃，然後根據增長率推斷預期現金流量。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無於損益確認減值虧損(二零二四年：減值虧損人民幣252,353,000元)(如上文所述)。此外，根據截至二零二五年十二月三十一日止年度的評估，董事認為信託及信銀的可收回金額(乃根據使用價值計算)超出其賬面值，因此於年內並無確認減值虧損(二零二四年：並無確認減值虧損)。

## 23. 於合營企業之投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>7,446,149</b>	8,450,839
轉撥至附屬公司	—	(39,651)
應佔合營企業業績	<b>(142,139)</b>	(965,039)
於十二月三十一日	<b>7,304,010</b>	7,446,149

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零二五年及二零二四年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團合營企業之詳情。

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	已發行及已繳足 資本詳情	本集團持有的 已發行股本／ 權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業 有限公司(「愷樂居」)	中國	人民幣40,000,000元 (二零二四年： 人民幣40,000,000元)	51% (二零二四年： 51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設 發展有限公司(「南天」)	中國	人民幣10,000,000元 (二零二四年： 人民幣10,000,000元)	70% (二零二四年： 70%)	物業租賃及開發
廣東佳盛房地產開發 有限公司(「佳盛」)	中國	人民幣560,000,000元 (二零二四年： 人民幣560,000,000元)	55% (二零二四年： 55%)	物業開發

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團向其他獨立股東收購汕頭市佳晟房地產開發有限公司的額外權益，金額合共人民幣1元。於完成收購後，該合營企業成為本集團的附屬公司(附註44(a))。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向其他獨立股東收購廣州佳兆業專業市場管理有限公司的額外權益，金額為零。於完成收購後，該合營企業成為本集團的附屬公司(附註44(b))。

本集團的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

儘管本集團擁有上述合營企業50%以上的權益，但根據相關合營安排，該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意，因此上述實體分類為本集團合營企業。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無分佔有關本集團合營企業的資本承諾或或然負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 23. 於合營企業之投資(續)

下表說明於各報告期末本集團重要合營企業的財務資料概要。該等財務資料已作出調整以反映合營企業於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬(倘適用)。

	南天 人民幣千元	愷樂居 人民幣千元	佳盛 人民幣千元
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>			
流動資產	6,817,531	2,009,794	10,826,535
非流動資產	–	25,113	227
流動負債	(4,859,242)	(832,546)	(3,394,762)
非流動負債	–	(750,384)	(1,392,300)
<b>資產淨值</b>	<b>1,958,289</b>	<b>451,977</b>	<b>6,039,700</b>
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	70%	51%	55%
本集團投資賬面值	1,370,802	230,508	3,321,835
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
收益	284	36,143	11,576
年度開支總額	(1,822)	(1,785,180)	(4,155)
年度(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(1,538)	(1,749,037)	8,885
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>			
流動資產	<b>6,876,294</b>	<b>2,060,240</b>	<b>11,300,443</b>
非流動資產	–	<b>49,536</b>	<b>227</b>
流動負債	<b>(4,921,140)</b>	<b>(921,661)</b>	<b>(3,856,565)</b>
非流動負債	–	<b>(815,015)</b>	<b>(1,392,300)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,955,154</b>	<b>373,100</b>	<b>6,051,805</b>
與本集團於合營企業之權益的對賬			
本集團擁有權比例	<b>70%</b>	<b>51%</b>	<b>55%</b>
本集團投資賬面值	<b>1,368,608</b>	<b>190,281</b>	<b>3,328,493</b>
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>			
收益	<b>284</b>	<b>65,342</b>	<b>14,000</b>
年度開支總額	<b>(3,419)</b>	<b>(144,219)</b>	<b>(8,748)</b>
年度(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	<b>(3,135)</b>	<b>(78,877)</b>	<b>12,105</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 於合營企業之投資(續)

下表說明本集團並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團自收購／注資取得共同控制權起計年度／ 期間應佔本集團並非個別屬重大的合營企業的業績	(106,325)	(76,840)
本集團並非個別屬重大的合營企業的賬面總值	2,416,628	2,523,004

#### 減值評估

於報告期末，本集團在考慮合營企業的財務表現及財務狀況及合營企業的不利業務前景後，就本集團於合營企業之投資(與存在減值跡象的投資有關)進行減值評估。

倘合營企業存在減值跡象，本集團對相關合營企業的可收回金額(使用價值與公平值減出售成本中較高者)進行評估。

在確定減值評估時，本公司管理層負責確定減值評估的估值技術及輸入數據的適當性。管理層為模型建立了適當的評估技術、關鍵假設、輸入數據及數據。

就減值測試而言，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算確定，該計算包括詳細的五年預算計劃，然後根據增長率推斷預期現金流量。

根據評估，截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無就本集團於合營企業之投資確認減值虧損(二零二四年：無)。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**24. 按公平值經損益入賬的金融資產**

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>上市證券：</b>			
股本證券	(a)	<b>573,808</b>	907,510
債務證券	(a)	<b>806</b>	—
<b>非上市證券：</b>			
股本證券或基金	(b)	<b>603,154</b>	1,242,569
其他金融資產－物業的合約權利	(c)	<b>38,251</b>	94,421
		<b>1,216,019</b>	2,244,500
<b>分析為：</b>			
－流動		<b>574,614</b>	907,510
－非流動		<b>641,405</b>	1,336,990
		<b>1,216,019</b>	2,244,500

本集團按公平值經損益入賬的金融資產乃按於報告日期末的公平值列賬。

附註：

**(a) 股本及債務證券－上市**

該等投資的公平值計量分類為第一層公平值計量，其基於相關證券交易所的報價。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認公平值虧損淨額人民幣192,018,000元(二零二四年：公平值虧損人民幣199,342,000元)，並於年內損益扣除。

於二零二五年十二月三十一日，股本證券約人民幣573,808,000元(二零二四年：人民幣871,630,000元)質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 24. 按公平值經損益入賬的金融資產(續)

附註：(續)

#### (b) 股本證券或基金

非上市證券包括：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日的非上市基金賬面總值為人民幣355,935,000元(二零二四年：人民幣993,480,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認公平值虧損淨額人民幣673,473,000元(二零二四年：公平值收益淨額人民幣60,051,000元)，並自年內損益扣除。

- (ii) 於二零二五年十二月三十一日金額為人民幣247,219,000元(二零二四年：人民幣249,089,000元)的其他非上市私人企業投資主要為項目投資及營運。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認公平值收益淨額人民幣9,586,000元(二零二四年：公平值虧損人民幣24,049,000元)，並於年內損益扣除。

#### (c) 其他金融資產—物業的合約權利

該金額為就自二零二一年十二月起計五年期間出售若干位於中國的非住宅物業的專有權的已付代價。由於合約安排賦予本集團收取可變現金的合約權利，該資產被視為按公平值計入損益的金融資產。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已於年內損益確認公平值虧損人民幣56,170,000元(二零二四年：人民幣89,825,000元)。

#### (d) 其他

本公司董事認為，本集團對上述任何投資均無重大影響或共同控制權，此外，本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日未參與該等非上市投資的決策過程及經營及財務決策，因此，本集團將該等投資入賬為按公平值經損益入賬的金融資產。

有關本集團於上市及非上市證券的投資的公平值計量的資料載於附註50(b)。

### 25. 發展中物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	<b>10,036,871</b>	11,296,628
資本化利息	<b>25,729,634</b>	29,831,722
土地使用權	<b>40,839,685</b>	41,059,727
	<b>76,606,190</b>	82,188,077
減：減值	<b>(13,101,160)</b>	(8,529,824)
	<b>63,505,030</b>	73,658,253

發展中物業位於中國及香港，並按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

於二零二五年十二月三十一日，總淨額約人民幣58,212,601,000元(二零二四年：人民幣67,078,835,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**26. 持作銷售的已落成物業**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	<b>19,435,445</b>	22,172,370
減：減值	<b>(5,319,945)</b>	(4,640,372)
	<b>14,115,500</b>	17,531,998
預期將變現的物業：		
－報告期末起計一年內	<b>13,262,615</b>	16,497,742
－報告期末起計一年	<b>852,885</b>	1,034,256
	<b>14,115,500</b>	17,531,998

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

於二零二五年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣10,904,932,000元(二零二四年：人民幣11,912,059,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註35)。

**27. 存貨**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金額包括：		
原材料	<b>83,046</b>	96,431
在產品	<b>60,522</b>	94,440
產成品	<b>170,169</b>	195,648
	<b>313,737</b>	386,519

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 28. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<i>應收貿易賬款：</i>			
應收貿易賬款	(a)	<b>1,105,148</b>	1,762,498
減：預期信貸虧損撥備		<b>(206,914)</b>	(501,956)
		<b>898,234</b>	1,260,542
<i>預付款項：</i>			
預付款項	(b)	<b>2,097,983</b>	1,660,706
其他預繳稅項		<b>1,728,621</b>	1,267,109
		<b>3,826,604</b>	2,927,815
<i>按金及其他應收款項</i>			
其他應收款項	(c)	<b>12,544,105</b>	15,780,099
其他按金	(d)	<b>1,553,619</b>	1,551,991
應收聯營公司款項	(e)	<b>3,151,637</b>	3,018,336
應收合營企業款項	(e)	<b>12,587,967</b>	15,393,323
應收附屬公司非控股權益款項	(e)	<b>10,044</b>	1,672,167
		<b>29,847,372</b>	37,415,916
減：預期信貸虧損撥備		<b>(4,149,206)</b>	(4,102,894)
		<b>25,698,166</b>	33,313,022
		<b>30,423,004</b>	37,501,379
<i>分析為：</i>			
— 流動		<b>30,414,704</b>	37,497,730
— 非流動		<b>8,300</b>	3,649
		<b>30,423,004</b>	37,501,379

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 28. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：

## (a) 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務及提供建設及設計服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
少於90日	219,447	477,147
超過90至180日內	102,919	92,360
超過180至270日內	119,012	285,929
超過270至365日內	76,537	108,279
超過365日	587,233	798,783
	<b>1,105,148</b>	1,762,498
減：預期信貸虧損撥備	<b>(206,914)</b>	(501,956)
	<b>898,234</b>	1,260,542

本集團應用香港財務報告準則第9號金融工具規定的簡化模式就預期信貸虧損作出撥備。於二零二五年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣206,914,000元(二零二四年：人民幣501,956,000元)的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。就本集團物業管理以外的業務而言，本集團一般向客戶授出0至90日的信貸期。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

## (b) 預付款項

預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。

## (c) 按金及其他應收款項—其他應收款項

該等應收款項(減值前)主要包括應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項、於法院作出退還初始投資約人民幣3,736百萬元的判決後賬面值為人民幣2,913百萬元的應收一名賣方款項、為取得及獲得房地產開發項目而向獨立第三方付款產生的成本，以及若干貸款。

計入其他應收款項中的款項為須於報告期末起計超過一年償還的人民幣8,300,000元(二零二四年：人民幣3,649,000元)，分類為非流動資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 28. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) 按金及其他應收款項－其他按金

其他按金之詳情如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收購土地使用權進行物業發展的按金	56,700	56,700
向重建項目夥伴支付的可退回按金	636,578	1,048,634
其他	860,341	446,657
	<b>1,553,619</b>	1,551,991

「向重建項目夥伴支付的可退回按金」指本集團就在中國投標重建項目支付的按金，如投標未獲接納可予退還。

(e) 按金及其他應收款項－應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項

該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就結付本集團的借款而終止確認若干應收合營企業款項人民幣631,581,000元。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

應收賬款、按金及其他應收款項的減值虧損(不包括預付款項及其他預繳稅項)使用備抵賬入賬，除非本集團確信收回金額的可能性很小，其中減值虧損直接在應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)中沖銷。

應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)減值準備的變動情況在附註50中披露。

最大信貸風險為上表所示的總額。

### 29. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**30. 擬發展項目預付款項**

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

**31. 受限制銀行結餘及現金及現金及銀行結餘**

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
受限制銀行結餘及現金	(a)及(b)	<b>1,054,872</b>	1,692,711
現金及銀行結餘	(b)	<b>544,685</b>	697,649
		<b>1,599,557</b>	2,390,360

附註：

**(a) 受限制銀行結餘及現金**

根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從事物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。

**(b) 其他**

於二零二五年十二月三十一日，該等保證金達人民幣676,782,000元(二零二四年：人民幣1,191,734,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。

於二零二五年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣74,684,000元(二零二四年：人民幣88,376,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註35)而存入銀行的保證金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣149,853,000元(二零二四年：人民幣183,155,000元)，以作為借款而存入銀行的保證金(附註35)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金人民幣153,553,000元(二零二四年：人民幣229,446,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據及本集團若干附屬公司的未決訴訟及仲裁案件的保證金。

於二零二五年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率介乎每年0.1%至1.65%(二零二四年：1.15%至1.65%)，而有關存款並無固定到期條款(二零二四年：無固定到期條款)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 受限制銀行結餘及現金及現金及銀行結餘(續)

附註：(續)

(b) 其他(續)

受限制銀行結餘及現金以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以人民幣計值	<b>1,516,005</b>	2,313,815
以港元計值	<b>77,513</b>	28,937
以美元計值	<b>6,039</b>	47,608
	<b>1,599,557</b>	2,390,360

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出及從中國提取該等外幣計值之銀行結餘，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，並作出結論，認為對手方銀行違約概率並不重大，原因是本集團僅與獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的信譽良好的銀行進行交易。

### 32. 合同負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合同負債	<b>13,174,530</b>	18,520,388

該金額指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

#### 就合同負債確認的收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，計入於二零二五年一月一日的合同負債結餘的已確認收益約為人民幣6,355,904,000元(二零二四年：人民幣8,782,810,000元)。

#### 有關物業銷售的未達成合約

於二零二五年十二月三十一日，因物業銷售產生的未達成履約責任約人民幣6,419,793,000元(二零二四年：人民幣9,970,831,000元)預計將於十二個月期間內確認，而因物業銷售產生的未達成履約責任約人民幣6,379,026,000元(二零二四年：人民幣8,187,353,000元)預計將於十二個月後確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 33. 其他應付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	(a)	<b>7,119,886</b>	6,772,135
應付應計利息	(b)	<b>19,196,258</b>	41,525,309
應計員工成本		<b>170,319</b>	173,516
有關收購附屬公司的應付代價		<b>120,279</b>	100,627
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價		<b>629,330</b>	629,730
契稅及其他應付稅項		<b>3,977,576</b>	3,598,374
已收按金		<b>571,690</b>	540,250
財務擔保合同撥備(見46(a)(iii))		<b>364,988</b>	2,355,385
應付聯營公司款項	(c)	<b>1,033,666</b>	1,063,227
應付合營企業款項	(c)	<b>4,601,974</b>	4,464,817
應付附屬公司非控股權益款項	(c)	<b>704,577</b>	704,880
		<b>38,490,543</b>	61,928,250
分析為：			
— 流動		<b>38,483,148</b>	61,923,817
— 非流動		<b>7,395</b>	4,433
		<b>38,490,543</b>	61,928,250

附註：

## (a) 其他應付款項及應計款項

其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支、就業務預收第三方款項及就收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

## (b) 應付應計利息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的應付應計利息約為人民幣34,912,206,000元，於完成債務重組後終止確認(「終止確認的應付應計利息」)(見附註2.1及8(b))。

此外，於二零二五年十二月三十一日，優先票據的最低現金利息約人民幣169,531,000元從新優先票據重新分類(見附註35(b))。

根據本公司日期為二零二五年十二月二日、二零二五年十二月十七日、二零二五年十二月二十八日、二零二六年一月十六日、二零二六年一月二十三日、二零二六年二月六日、二零二六年二月二十四日及二零二六年三月十五日的公告，本公司建議以本公司股份替代現金的形式，支付於二零二五年十二月二十八日、二零二六年六月二十八日及二零二六年十二月二十八日到期應付的新優先票據最低現金利息(「最低現金利息」)。本公司宣布，二零二五年十二月最低現金利息預計將通過由本公司於二零二六年四月十六日配發及發行股份支付。

## (c) 應付聯營公司款項、應付合營企業款項及應付附屬公司非控股權益款項

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，應付聯營公司款項、應付合營企業款項及應付附屬公司非控股權益款項為免息、無抵押及須按要求償還。

## (d) 其他

其他應付款項的賬面值以人民幣計值，及與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 34. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	<b>30,111</b>	170,758
第二至五年到期	<b>57,681</b>	363,401
第五年後到期	<b>24,460</b>	112,816
	<b>112,252</b>	646,975
租賃負債的未來財務費用	<b>(16,836)</b>	(75,965)
租賃負債的現值	<b>95,416</b>	571,010
最低租金的現值		
一年內到期	<b>24,698</b>	145,110
第二至五年到期	<b>47,847</b>	326,106
第五年後到期	<b>22,871</b>	99,794
	<b>95,416</b>	571,010
減：列作流動負債之於一年內到期的部分	<b>(24,698)</b>	(145,110)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	<b>70,718</b>	425,900

於二零二五年十二月三十一日，承租人應用的加權平均增量借款利率為7.13%(二零二四年：7.12%)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃及短期租賃以及低價值資產的現金流出總額約為人民幣68,114,000元(二零二四年：人民幣98,339,000元)。

於兩個年度，本集團租賃各種汽車、機器、辦公設備及物業(包括倉庫、員工宿舍、辦公室等)以供營運之用。租賃合同的固定期限為1年至20年(二零二四年：1年至18年)，但可能有延期和終止選擇權。租賃條款是在個別基礎上協商的，包含不同的條款及條件。於確定租賃期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合同的定義，確定合同可執行的期間。

本集團認為在租賃期開始日不會行使延期選擇權或終止選擇權。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團訂立了若干租賃合約，其中在租賃開始日確認的使用權資產添置及租賃負債為人民幣52,405,000元(二零二四年：人民幣97,624,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 借款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
借款包括：			
— 優先票據	(a)和(h)	<b>773,168</b>	83,273,840
— 新優先票據	(b)	<b>33,466,715</b>	—
— 銀行借款	(c)和(h)	<b>19,382,150</b>	20,334,066
— 其他借款	(c)和(h)	<b>29,950,031</b>	31,241,875
— 來自一間關連公司的貸款	(d)和(h)	<b>108,781</b>	108,781
— 來自本公司控股股東的貸款	(e)	<b>115,000</b>	115,000
		<b>83,795,845</b>	135,073,562
本集團借款的應償還情況如下：			
一年內或按要求		<b>36,152,156</b>	118,077,834
超過一年但不超過兩年		<b>4,623,791</b>	4,235,523
超過兩年但不超過五年		<b>25,928,813</b>	10,728,605
超過五年		<b>17,091,085</b>	2,031,600
		<b>83,795,845</b>	135,073,562
減：流動部分		<b>(36,152,156)</b>	(118,077,834)
於非流動負債項下列示的金額		<b>47,643,689</b>	16,995,728
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		<b>61,113,102</b>	110,234,884
— 浮動利率銀行及其他借款		<b>22,682,743</b>	24,838,678
		<b>83,795,845</b>	135,073,562
分析為：			
— 優先票據		<b>773,168</b>	83,273,840
— 新優先票據		<b>33,466,715</b>	—
— 有抵押		<b>32,557,168</b>	33,603,468
— 無抵押		<b>16,998,794</b>	18,196,254
		<b>83,795,845</b>	135,073,562

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 35. 借款(續)

#### (a) 優先票據

截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於新加坡證券交易所有限公司上市的已發行優先票據(「優先票據」)變動如下：

詳情	發行日期	於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月 三十一日及 二零二五年一月一日		於二零二五年 十二月三十一日	到期日
		千美元	於完成債務重組後 終止確認 千美元		
二零二一年6.5%票據-第一批(「二零二一年十二月票據」)	二零二零年十二月八日	250,000	(250,000)	-	二零二一年十二月七日
二零二一年6.5%票據-第二批(「二零二一年十二月票據」)	二零二零年十二月二十二日	150,000	(150,000)	-	二零二一年十二月七日
二零二二年11.25%票據-第一批(「二零二二年四月票據」)	二零一九年四月九日	350,000	(350,000)	-	二零二二年四月九日
二零二二年11.25%票據-第二批(「二零二二年四月票據」)	二零一九年七月二日	200,000	(200,000)	-	二零二二年四月九日
二零二二年8.5%票據(「二零二二年六月票據」)	二零一七年六月三十日	1,147,000	(1,147,000)	-	二零二二年六月三十日
二零二二年8.65%票據(「二零二二年七月票據」)	二零二一年七月二十三日	300,000	(300,000)	-	二零二二年七月二十二日
二零二二年10.5%票據(「二零二二年九月票據」)	二零二一年九月八日	300,000	(300,000)	-	二零二二年九月七日
二零二二年11.95%票據-第一批(「二零二二年十月票據」)	二零一九年十月二十二日	400,000	(400,000)	-	二零二二年十月二十二日
二零二二年11.95%票據-第二批(「二零二二年十月票據」)	二零一九年十一月一日	200,000	(200,000)	-	二零二二年十月二十二日
二零二三年11.5%票據-第一批(「二零二三年一月票據」)	二零一九年五月三十日	400,000	(400,000)	-	二零二三年一月三十日
二零二三年11.5%票據-第二批(「二零二三年一月票據」)	二零一九年六月二十四日	300,000	(300,000)	-	二零二三年一月三十日
二零二三年10.875%票據-第一批(「二零二三年七月票據」)	二零一九年七月二十三日	300,000	(300,000)	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第二批(「二零二三年七月票據」)	二零一九年十一月十三日	150,000	(150,000)	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年10.875%票據-第三批(「二零二三年七月票據」)	二零二一年一月二十六日	300,000	(300,000)	-	二零二三年七月二十三日
二零二三年9.75%票據-第一批(「二零二三年九月票據」)	二零二零年七月十日	400,000	(400,000)	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第二批(「二零二三年九月票據」)	二零二一年二月十六日	100,000	(100,000)	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第三批(「二零二三年九月票據」)	二零二一年四月二十七日	200,000	(200,000)	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年9.75%票據-第四批(「二零二三年九月票據」)	二零二一年六月十六日	280,000	(280,000)	-	二零二三年九月二十八日
二零二三年11.95%票據-第一批(「二零二三年十一月票據」)	二零一九年十一月十二日	300,000	(300,000)	-	二零二三年十一月十二日
二零二三年11.95%票據-第二批(「二零二三年十一月票據」)	二零二零年十一月十七日	200,000	(200,000)	-	二零二三年十一月十二日
二零二四年9.375%票據(「二零二四年六月票據」)	二零一七年六月三十日	2,247,453	(2,247,453)	-	二零二四年六月三十日
二零二五年10.5%票據(「二零二五年一月票據」)	二零二零年一月十五日	500,000	(500,000)	-	二零二五年一月十五日
二零二五年11.25%票據-第一批(「二零二五年四月票據」)	二零二零年七月八日	300,000	(300,000)	-	二零二五年四月十六日
二零二五年11.25%票據-第二批(「二零二五年四月票據」)	二零二零年九月二日	400,000	(400,000)	-	二零二五年四月十六日
二零二五年9.95%票據-第一批(「二零二五年七月票據」)	二零二零年一月二十三日	300,000	(300,000)	-	二零二五年七月二十三日
二零二五年9.95%票據-第二批(「二零二五年七月票據」)	二零二一年二月三日	200,000	(200,000)	-	二零二五年七月二十三日
二零二五年11.7%票據(「二零二五年十一月票據」)	二零二一年五月十一日	1,000,022	(1,000,022)	-	二零二五年十一月十一日
二零二六年11.65%票據(「二零二六年六月票據」)	二零二一年六月一日	300,000	(300,000)	-	二零二六年六月一日
二零二二年6.6%票據	二零二一年二月五日	110,000	-	110,000	二零二二年二月四日
		11,584,475	(11,474,475)	110,000	

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 借款(續)

## (a) 優先票據(續)

本集團並無於相關優先票據的到期日償還本金及應計未付利息。

優先票據的主要條款及條件包括本集團的提早贖回權以及在控制權發生變動時購回優先票據。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，賬面值約為人民幣82,141,177,000元(11,474,475,000美元)的優先票據於完成債務重組後終止確認(「終止確認的優先票據」)(見附註2.1及8(b))。

由於上述相關優先票據協議所載的違約及/或交叉違約條款及條件，一旦貸款人提出要求，所有優先票據須即時償還，故於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，所有優先票據分類為流動負債。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，優先票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日的賬面值	83,273,840
於債務重組後終止確認優先票據(見附註2.1及8(b))	(82,141,177)
匯兌差額	(359,495)
<hr/>	
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	773,168

## (b) 新優先票據

如附註2.1所述，根據債務重組，合共約6,717.4百萬美元的新優先票據(包括新票據約6,686.2百萬美元及其他新票據約31.2百萬美元)已於二零二五年九月十五日發行。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已發行新優先票據的變動如下：

詳情	於二零二五年	於二零二五年	到期日
	九月十五日發行的 本金額 千美元	十二月三十一日 的本金額* 千美元	
二零二七年十一月三十日31.2百萬美元其他新票據	31,160	31,160	二零二七年十一月三十日
二零二七年十二月二十八日A檔400百萬美元新票據	400,000	460,152	二零二七年十二月二十八日
二零二八年十二月二十八日B檔600百萬美元新票據	600,000	672,692	二零二八年十二月二十八日
二零二九年十二月二十八日C檔1,000百萬美元新票據	1,000,000	1,260,742	二零二九年十二月二十八日
二零三零年十二月二十八日D檔1,200百萬美元新票據	1,200,000	1,357,350	二零三零年十二月二十八日
二零三一年十二月二十八日E檔1,800百萬美元新票據	1,800,000	2,045,000	二零三一年十二月二十八日
二零三二年十二月二十八日F檔1,686.2百萬美元新票據	1,686,210	1,924,129	二零三二年十二月二十八日
<hr/>			
	6,717,370	7,751,225	

\* 於二零二五年十二月三十一日，相關本金額乃按實物支付利率調整(如下文所載述及說明)。

經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司董事確定實際利率介乎16.00%至17.76%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 35. 借款(續)

#### (b) 新優先票據(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，新優先票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零二五年一月一日的賬面值	—
於債務重組後發行的新優先票據(見附註2.1及8(b))	32,691,066
按實際利率計算的應計利息	1,558,037
重新分類至應付應計利息的優先票據的最低現金利息(見附註33(b))	(169,531)
匯兌差額	(612,857)
<hr/>	
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	33,466,715

如附註2.1及8(b)所述，新優先票據(包括其他新票據、A、B、C、D、E及F檔新票據)的本金總額約為6,717,370,000美元(相等於人民幣48,086,965,000元)。經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司管理層確定，於債務重組後新發行的新優先票據於二零二五年九月十五日的公平值約為4,566,684,000美元(相等於人民幣32,691,066,000元)(見附註2.1及8(b))。

於二零二五年十二月三十一日，新優先票據的賬面總值約為人民幣33,466,715,000元(相等於4,761,370,000美元)。

新優先票據的到期日將介乎二零二七年十二月二十八日至二零三二年十二月二十八日，現金利息介乎每年5.00%至每年6.25%(或倘相關付息期的任何利息以實物支付(「以實物支付利率」)則為每年6.00%至每年7.25%)。於二零二三年十二月三十一日後的首五年，新優先票據的利息可由本公司選擇以現金或實物或兩者結合的方式支付，前提是(i)於二零二五年十二月二十八日支付最低現金票息0.35%；於二零二六年最低年現金票息1.25%，每半年支付一次；於二零二七年最低年現金票息1.75%，每半年支付一次；及於二零二八年最低年現金票息2.25%，每半年支付一次；(ii)如果在該付息日或之前強制可換股債券超過20%的初始本金額已由本公司贖回及/或註銷，或由本公司及/或其任何關聯方回購並持有，則本公司無權選擇支付任何實物利息。自二零二九年一月一日起，新優先票據的利息將全部以現金支付。因本公司決定將A檔新票據的到期日延長一年至二零二八年十二月二十八日，故已計入一筆相當於A檔新票據的未償還本金額1.00%的現金延期費。此外，由於A檔到期日延長至二零二八年十一月三十日，A檔新票據在延期期間的利率按每年0.5%上調。

#### (c) 銀行及其他借款

如附註2.1及8(b)所述，截至二零二五年十二月三十一日止年度，境外貸款為24,681,000美元(相等於人民幣176,682,000元)於債務重組完成後終止確認(「終止確認的境外貸款」)(見附註2.1及8(b))。

#### (d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押，以12%(二零二四年：12%)的年利率計息，其已於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日發生違約。該關連公司由本公司的主要股東控制。

#### (e) 來自本公司控股股東的貸款

該款項為無抵押，以5%的年利率計息，並須於二零二五年六月償還。於二零二五年一月，該筆貸款的到期日延長至二零二七年一月。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 借款(續)

## (f) 加權平均實際利率

於二零二四年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	流動	非流動
於二零二四年十二月三十一日		
銀行借款	6.83%	6.05%
其他借款	10.96%	4.95%
來自本公司控股股東的貸款	5.00%	不適用
優先票據	10.21%	不適用
來自一間關連公司的貸款	12.00%	不適用

於二零二五年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	流動	非流動
於二零二五年十二月三十一日		
銀行借款	<b>6.39%</b>	<b>5.78%</b>
其他借款	<b>10.94%</b>	<b>4.9%</b>
來自本公司控股股東的貸款	不適用	<b>5.00%</b>
優先票據	<b>6.60%</b>	不適用
新優先票據	不適用	<b>17.35%</b>
來自一間關連公司的貸款	<b>12.00%</b>	不適用

## (g) 本集團借款的貨幣

除分別以美元及港元計值的優先票據、新優先票據以及若干銀行及其他借款合同約人民幣35,934,559,000元及人民幣441,664,000元(二零二四年：人民幣85,255,060,000元及人民幣427,094,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

## (h) 其他

於二零二五年十二月三十一日，本集團借款(包括優先票據、銀行借款、其他借款及來自一間關連公司的貸款)約人民幣30,544百萬元(二零二四年：人民幣114,158百萬元)發生違約。該等違約乃因延遲及/或逾期支付貸款本金及/或利息及/或與其他借款交叉違約而產生。因此，倘債權人要求，該等款項須即時償還。在該等款項中，直至該等綜合財務報表刊發日期，本集團借款約人民幣1,839.1百萬元的還款期已延長至二零二六年至二零二八年。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 35. 借款(續)

#### (i) 已質押資產

本集團銀行及其他借款約人民幣32,557,168,000元(二零二四年：人民幣33,603,468,000元)已由本集團的若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及受限制銀行結餘及現金，以及佳兆業美好集團有限公司的股份作抵押。

就本集團借款的已質押資產詳情如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、廠房及設備	17	<b>2,740,431</b>	2,993,930
投資物業	19	<b>7,389,800</b>	8,409,800
土地使用權	20	<b>188,016</b>	194,955
按公平值經損益入賬的金融資產	24	<b>573,808</b>	871,630
發展中物業	25	<b>58,212,601</b>	67,078,835
持作銷售的已落成物業	26	<b>10,904,932</b>	11,912,059
受限制銀行結餘及現金	31	<b>149,853</b>	183,155
		<b>80,159,441</b>	91,644,364

若干借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
集團公司		
—以本集團資產作擔保及作抵押	<b>20,518,196</b>	21,668,163
—由本公司作擔保	<b>12,544,566</b>	12,992,094
	<b>33,062,762</b>	34,660,257

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 36. 可換股債券

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融負債		
— 強制可換股債券	<b>1,040,721</b>	—
分析為：		
— 流動	<b>57,265</b>	—
— 非流動	<b>983,456</b>	—
	<b>1,040,721</b>	—

如附註2.1所述，根據債務重組，本公司於二零二五年九月十五日發行面值約為6,686.2百萬美元(相等於約人民幣47,863.9百萬元)零票息強制可換股債券，而強制可換股債券於截至二零二五年十二月三十一日止年度的變動如下：

說明	轉換價	於二零二五年	於二零二五年		到期日	自願轉換期
		九月十五日 發行 千美元	於年內 轉換為股份 千美元	十二月 三十一日 千美元		
二零二五年十二月三十一日A檔 300百萬美元強制可換股債券	4.75港元	300,000	(300,000)	—	二零二五年 十二月三十一日	不適用
二零二六年十二月三十一日B檔 400百萬美元強制可換股債券	4.75港元	400,000	—	400,000	二零二六年 十二月三十一日	二零二六年十月一日至 二零二六年十二月三十一日
二零二七年十二月三十一日C檔 500百萬美元強制可換股債券	4.75港元	500,000	—	500,000	二零二七年 十二月三十一日	二零二七年七月一日至 二零二七年十二月三十一日
二零二八年十二月三十一日D檔 800百萬美元強制可換股債券	4.05港元	800,000	—	800,000	二零二八年 十二月三十一日	二零二八年一月一日至 二零二八年十二月三十一日
二零二九年十二月三十一日E檔 800百萬美元強制可換股債券	4.05港元	800,000	—	800,000	二零二九年 十二月三十一日	二零二九年一月一日至 二零二九年十二月三十一日
二零三零年十二月三十一日F檔 1,000百萬美元強制可換股債券	4.05港元	1,000,000	—	1,000,000	二零三零年 十二月三十一日	二零三零年一月一日至 二零三零年十二月三十一日
二零三一年十二月三十一日G檔 1,000百萬美元強制可換股債券	4.05港元	1,000,000	—	1,000,000	二零三一年 十二月三十一日	二零三一年一月一日至 二零三一年十二月三十一日
二零三二年十二月三十一日H檔 1,886.2百萬美元強制可換股債券	4.05港元	1,886,210	—	1,886,210	二零三二年 十二月三十一日	二零三二年一月一日至 二零三二年十二月三十一日
		<b>6,686,210</b>	<b>(300,000)</b>	<b>6,386,210</b>		

到期時，各檔未轉換強制可換股債券將按相關轉換價(「轉換價」)強制轉換(如尚未根據其他較早轉換觸發獲轉換)為本公司股份，有關轉換價在適當情況下可作調整。本公司董事相信，餘下強制可換股債券將最終於相關到期日或之前轉換為本公司股份。

如果新票據項下發生違約事件(「違約事件」)且有關違約事件持續，未轉換的強制可換股債券將即時成為與新票據享有同等地位的到期應付債務申索，且將不得強制轉換全部或任何部分的強制可換股債券。

經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司管理層確定，於債務重組完成後，強制可換股債券於二零二五年九月十五日的公平值約為254,321,000美元(相等於人民幣1,820,584,000元)(見附註2.1及8(b))。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 36. 可換股債券(續)

於二零二五年十二月十二日及二零二五年十二月二十九日，A檔強制可換股債券轉換為本公司股份，如附註38(b)所述。

於二零二五年十二月三十一日，尚未行使的強制可換股債券將可按轉換價轉換為本公司約12,121,133,000股普通股。

截至二零二五年十二月三十一日止年度強制可換股債券計變動及第三級計量的對賬載列如下：

	人民幣千元
於二零二五年一月一日的賬面值	—
債務重組後於二零二五年九月十五日發行	<b>1,820,584</b>
年內A檔強制可換股債券轉換為股份	<b>(43,531)</b>
公平值變動	<b>(714,130)</b>
匯兌調整	<b>(22,202)</b>
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	<b>1,040,721</b>

### 37. 遞延稅項資產及負債

就於綜合財務狀況表中的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>1,108,459</b>	1,111,395
遞延稅項負債	<b>(2,035,421)</b>	(2,159,258)
	<b>(926,962)</b>	(1,047,863)

遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>(1,047,863)</b>	(1,073,418)
出售附屬公司	—	(1,063)
於損益確認(附註12)	<b>120,901</b>	26,618
於十二月三十一日	<b>(926,962)</b>	(1,047,863)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 37. 遞延稅項資產及負債(續)

以下為已確認的主要遞延稅項資產及負債及其於當前及過往年度的變動：

	應收貿易賬款、 按金及其他應 收款項預期信貸 虧損的暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>遞延稅項資產</b>			
於二零二四年一月一日	1,217,553	252,808	1,470,361
出售附屬公司	–	(1,063)	(1,063)
自損益扣除	(6,003)	(251,745)	(257,748)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>1,211,550</b>	–	<b>1,211,550</b>
自損益扣除	<b>(2,118)</b>	–	<b>(2,118)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,209,432</b>	–	<b>1,209,432</b>
<b>遞延稅項負債</b>			
於二零二四年一月一日	213,674	2,330,105	2,543,779
計入損益中	(7,314)	(277,052)	(284,366)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>206,360</b>	<b>2,053,053</b>	<b>2,259,413</b>
計入損益中	<b>(5,181)</b>	<b>(117,838)</b>	<b>(123,019)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>201,179</b>	<b>1,935,215</b>	<b>2,136,394</b>

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣63,600,947,000元(二零二四年：人民幣73,629,327,000元)。該等稅項虧損將於二零二六年至二零三零年(二零二四年：二零二五年至二零二九年)屆滿。

於二零二五年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債為人民幣1,471,082,000元(二零二四年：人民幣1,476,144,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零二五年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣29,421,636,000元(二零二四年：人民幣29,522,855,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 38. 股本

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股面值等額 人民幣千元
每股面值0.10港元之普通股			
<b>法定：</b>			
於二零二四年一月一日、二零二四年 十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月 三十一日及二零二五年一月一日	<b>7,015,468,487</b>	<b>701,547</b>	<b>613,530</b>
於債務重組後發行股份(見附註2.1及8(b)及 下文附註(a))	<b>2,100,000,000</b>	<b>210,000</b>	<b>191,520</b>
於A檔強制可換股債券轉換後發行股份(見附註36及 下文附註(b))	<b>495,789,471</b>	<b>49,579</b>	<b>45,266</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>9,611,257,958</b>	<b>961,126</b>	<b>850,316</b>

截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司股本的變動如下：

#### (a) 就債務重組發行股份

如附註2.1及8(b)所載述及說明，於二零二五年九月一日，2,100,000,000股本公司普通股就債務重組按每股0.1港元予以發行(即債權人小組工作費用股份)。約人民幣191,520,000元計入股本，結餘約人民幣82,354,000元計入股份溢價。

#### (b) 於強制可換股債券轉換後發行股份

於二零二五年十二月十二日及二零二五年十二月二十九日，A檔強制可換股債券按轉換價每股4.75港元獲悉數轉換為本公司股份，因此，495,789,471股普通股獲發行予強制可換股債券持有人。A檔強制可換股債券的賬面值約為人民幣43,531,000元(扣除股份面值約人民幣45,266,000元)。差額約人民幣1,735,000元自本集團股份溢價賬扣除。

新發行股份在各方面彼此及與配發及發行本公司股本中的新股份當日的已發行股份擁有同等地位。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 39. 永續資本證券

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
永續資本證券	—	1,350,054

於二零二零年九月三十日，本公司發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,361,519,000元)的在新加坡證券交易所有限公司上市的10.875%永續資本證券(「證券」)，發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可贖回全部(但不是部分贖回)或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

本公司已向信託代理人寄發選擇性遞延通知，當中載明本公司已選擇遞延原定分別於二零二三年三月三十日、二零二三年九月三十日、二零二四年三月三十日、二零二四年九月三十日及二零二五年三月三十日的分派付款日期支付的分派。

如附註2.1及8(b)所載述及說明，於二零二五年九月十五日，所有永續資本證券(「終止確認的永續資本證券」)已於完成債務重組後終止確認。

### 40. 股份溢價

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>6,376,801</b>	6,376,801
債務重組後發行股份	<b>82,354</b>	—
轉換A檔強制可換股債券後發行股份	<b>(1,735)</b>	—
	<b>6,457,420</b>	6,376,801

有關變動，請參閱附註38(a)及(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 41. 本集團的儲備

	(累計虧損)						合計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (下文 附註(a))	匯兌儲備 人民幣千元 (下文 附註(b))	法定儲備 人民幣千元 (下文 附註(c))	購股權儲備 人民幣千元 (下文 附註(d))	資本儲備 人民幣千元 (下文 附註(e))	／保留盈利 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	382	19,863	1,025,344	179,253	(159,350)	(21,454,987)	(20,389,495)
年度虧損	-	-	-	-	-	(28,533,737)	(28,533,737)
年度其他全面(開支)收益	-	(2,375)	-	-	-	5,640	3,265
年度全面開支總額	-	(2,375)	-	-	-	(28,528,097)	(28,530,472)
以股份為基礎的付款	-	-	-	2,786	-	-	2,786
購股權失效	-	-	-	(130,351)	-	130,351	-
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年 一月一日	<b>382</b>	<b>17,488</b>	<b>1,025,344</b>	<b>51,688</b>	<b>(159,350)</b>	<b>(49,852,733)</b>	<b>(48,917,181)</b>
年度溢利	-	-	-	-	-	<b>52,554,898</b>	<b>52,554,898</b>
年度其他全面開支	-	<b>(22,604)</b>	-	-	-	<b>(4,860)</b>	<b>(27,464)</b>
年度全面(開支)收益總額	-	<b>(22,604)</b>	-	-	-	<b>52,550,038</b>	<b>52,527,434</b>
於附屬公司所有權權益變動 (並無失去控制權)	-	-	-	-	<b>(176)</b>	-	<b>(176)</b>
購股權失效	-	-	-	<b>(32,135)</b>	-	<b>32,135</b>	-
於二零二五年十二月三十一日	<b>382</b>	<b>(5,116)</b>	<b>1,025,344</b>	<b>19,553</b>	<b>(159,526)</b>	<b>2,729,440</b>	<b>3,610,077</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 41. 本集團的儲備(續)

附註：

(a) 合併儲備

本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算本公司財務報表產生的所有外匯差額。

(c) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

(d) 購股權儲備

購股權儲備指有關購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註43)。

(e) 資本儲備

非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為於香港僱傭條例(「該條例」)項下司法權區僱用的僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須向計劃供款，供款額為僱員有關收入的5%，惟不得超過每月相關收入30,000港元的上限。於相關服務期內完成服務後，向計劃作出的供款即時歸屬。本集團並無可用以降低現有供款水平的沒收供款。

本集團的中國附屬公司亦為其中國全職僱員參與定額供款退休計劃。該等計劃由中國有關政府機關管理。本集團及中國僱員須按中國規定所訂定之適用薪資成本之若干百分比作出供款，而相關政府機關承諾承擔中國附屬公司之全體現有及日後退休僱員之退休福利責任。本集團並無可用以降低現有供款水平的沒收供款。

### 43. 購股權

#### (a) 本公司二零一九年購股權計劃

根據於二零零九年十一月二十二日通過的股東決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)已獲有條件採納。根據二零一九年購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)(「二零一九年購股權合資格參與者」)授出購股權。因行使根據二零一九年購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「二零一九年購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納二零一九年購股權起計10年後根據二零一九年購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。二零一九年購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 購股權(續)

(a) 本公司二零一九年購股權計劃(續)

以下概要載列根據二零一九年購股權計劃於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日尚未行使的購股權詳情：

承授人	授出日期	每股 原行使價	行使期	每股 經調整 行使價	購股權數目					
					於 二零二四年 一月一日	年內註銷/ 失效/沒收	於 二零二四年 十二月 三十一日及 二零二五年 一月一日	年內註銷/ 失效/沒收	於 二零二五年 十二月 三十一日	
董事	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,021	-	6,814,021	-	6,814,021	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	-	6,814,023	-	6,814,023	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	-	6,814,023	-	6,814,023	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	13,628,028	-	13,628,028	-	13,628,028	
						34,070,095	-	34,070,095	-	34,070,095
其他僱員	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	18,057,149	(3,592,847)	14,464,302	-	14,464,302	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	18,005,528	(3,592,847)	14,412,681	-	14,412,681	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	18,470,121	(3,592,847)	14,877,274	-	14,877,274	
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	43,134,805	(7,185,689)	35,949,116	-	35,949,116	
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	(1,238,912)	4,129,709	-	4,129,709	
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	(1,238,912)	4,129,709	-	4,129,709	
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	(1,238,912)	4,129,709	-	4,129,709	
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二四年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	10,737,242	(2,477,827)	8,259,415	-	8,259,415	
						124,510,708	(24,158,793)	100,351,915	-	100,351,915
	總計					158,580,803	(24,158,793)	134,422,010	-	134,422,010

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 購股權(續)

#### (a) 本公司二零一九年購股權計劃(續)

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無授出或行使任何購股權，而24,158,793份購股權根據二零一九年購股權計劃的條款失效。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無授出或行使任何購股權，且概無購股權根據二零一九年購股權計劃的條款失效。

於二零二五年十二月三十一日，根據二零一九年購股權計劃授出的134,422,010份(二零二四年：134,422,010份)尚未行使的購股權可供行使。

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一七年 七月授出	二零一九年 四月授出
二項式模型下的公平值(千港元)	543,168	51,857
授出日期的股份收市價(港元)	3.55	3.69
行使價(港元)	3.55	3.7
年度無風險利率	2.05%	2.26%
預期波幅	42%	46%
預期購股權年期	10年	10年
預期股息回報	無	2.50%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無確認本集團任何購股權開支(二零二四年：確認購股權開支人民幣2,786,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 43. 購股權(續)

## (b) 本公司的新購股權計劃

根據二零一九年六月十四日通過的股東決議案，二零一九年購股權計劃予以終止，而新購股權計劃(「購股權計劃」)獲有條件採納，自二零一九年六月十四日起生效。根據新購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)(「新購股權計劃合資格參與者」)授出購股權。因行使根據新購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「新購股權計劃購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納新購股權計劃起計10年後根據新購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。新購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，於兩個年度概無根據新購股權計劃授出任何新購股權。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，於兩個年度概無根據新購股權計劃授出的尚未行使購股權可供行使。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，於兩個年度並無確認任何購股權開支。

## (c) 本公司附屬公司佳兆業健康集團的購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無(二零二四年：無)授出購股權，及概無購股權已獲行使及獲註銷，並無(二零二四年：無)購股權已被沒收/失效。

根據佳兆業健康購股權計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、管理人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為為或已為佳兆業健康集團及/或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

向佳兆業健康集團董事、高級管理人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 購股權(續)

#### (c) 本公司附屬公司佳兆業健康集團的購股權計劃(續)

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團可規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日後十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據佳兆業健康購股權計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康購股權計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康購股權計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份的10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

於二零二五年十二月三十一日，根據佳兆業健康購股權計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為62,000,000股(二零二四年：142,000,000股)，佔佳兆業健康集團控股有限公司當日已發行股份的1.3%(二零二四年：2.8%)。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，於兩個年度並無根據佳兆業健康購股權計劃授出任何購股權。

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

授出日期	二零二零年七月二十二日
授出日期的股價	0.144港元
行使價	0.196港元
預期波幅	63.68%
預期年期	10年
無風險利率	0.396%
預期股息收益率	0.00%
提早行使倍數	
—董事及其聯繫人	2.8x
—僱員或顧問	2.8x

購股權的公平值乃使用二項式期權定價模型估計。計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。預期波幅乃參考佳兆業健康股價於過去五年的歷史波幅釐定。預期股息收益率乃根據佳兆業健康的歷史股息收益率釐定。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 43. 購股權(續)

## (c) 本公司附屬公司佳兆業健康集團的購股權計劃(續)

購股權的具體類別詳情如下：

購股權類型	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零二零年	二零二零年七月二十二日	二零二零年七月二十二日至二零二三年七月二十一日	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日	0.196港元

根據計劃授出的購股權數目於年內的變動概列如下：

參與者類型	購股權類型	購股權數目				
		於 二零二四年 一月一日	年內註銷/ 失效/沒收	於 二零二四年 十二月 三十一日及 二零二五年 一月一日	年內註銷/ 失效/沒收	於 二零二五年 十二月 三十一日
張華綱先生(下文附註(i))	二零二零年七月二十二日	50,000,000	-	50,000,000	(50,000,000)	-
羅軍先生	二零二零年七月二十二日	40,000,000	-	40,000,000	-	40,000,000
武天逾先生(下文附註(ii))	二零二零年七月二十二日	20,000,000	-	20,000,000	(20,000,000)	-
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000
姜思思女士	二零二零年七月二十二日	10,000,000	-	10,000,000	(10,000,000)	-
僱員	二零二零年七月二十二日	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000
		142,000,000	-	142,000,000	(80,000,000)	62,000,000
可於年末行使		142,000,000	-	142,000,000	(80,000,000)	62,000,000
加權平均行使價		0.196港元	-	0.196港元	0.196港元	0.196港元

附註：

- (i) 張華綱先生(於二零二三年為佳兆業健康集團執行董事)於二零二四年六月十四日退任。根據計劃的條款，彼有權自退任日期起計12個月內悉數行使購股權。
- (ii) 武先生於二零二四年六月十四日退任佳兆業健康集團執行董事，惟仍然擔任若干附屬公司的董事。根據計劃彼仍有權悉數行使購股權。

由於所有購股權已於過往年度歸屬，截至二零二五年十二月三十一日年度，本公司並無確認任何以股份為基礎的付款開支。

年內，80,000,000份購股權已被沒收，導致購股權儲備減少人民幣5,946,000元(二零二四年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 購股權(續)

#### (d) 本公司附屬公司佳兆業美好的購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價 港元	數目
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 年內沒收	15.7 15.7	9,070,000 (4,180,000)
於二零二五年十二月三十一日	<b>15.7</b>	<b>4,890,000</b>

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.01港元股份的購股權。緊接授出日期前股份的收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向佳兆業美好董事授出的2,750,000份購股權在二項式模型下於授出日期的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無授出或行使任何購股權，金額約為人民幣26,189,000元(二零二四年：零)的合共4,180,000(二零二四年：零)份購股權已根據計劃條款失效。

綜合財務報表附註  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 購股權(續)

(d) 本公司附屬公司佳兆業美好的購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

二零一九年 七月十九日授出	
二項式模型下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權年期	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。預期股息回報乃基於歷史數據釐定。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無於損益確認任何僱員補償開支(二零二四年：無)。由於購股權已於過往年度悉數歸屬，截至二零二五年十二月三十一日止年度並無確認任何購股權開支(二零二四年：無)。並無就以股份為基礎的付款交易確認任何負債。

於二零二五年十二月三十一日，4,890,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零二四年：9,070,000份)。

	每股行使價 港元	於十二月三十一日 尚未行使的購股權數目	
		二零二五年	二零二四年
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	<b>1,060,000</b>	2,010,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	<b>1,060,000</b>	2,010,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	<b>1,000,000</b>	1,950,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	<b>1,770,000</b>	3,100,000
		<b>4,890,000</b>	9,070,000

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 購股權(續)

#### (e) 本公司附屬公司佳兆業資本的購股權計劃

佳兆業資本集團的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)從事建築設備業務及物業發展業務。

於二零一五年七月三十日舉行的股東特別大會上，佳兆業資本採納了一項新購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)，以取代於二零一零年六月二十五日採納的舊購股權計劃(「佳兆業資本舊計劃」)，目的為向合資格參與者提供獎勵及／或回報，以表揚其對佳兆業資本集團的貢獻及持續努力促進佳兆業資本集團的利益。合資格參與者包括(a)佳兆業資本集團的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本集團的任何董事(不論是否為執行董事或非執行董事，及不論是否為獨立董事)；(b)佳兆業資本集團的任何業務或合營夥伴、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)董事會全權酌情認為已對或可能對佳兆業資本集團作出貢獻的任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於佳兆業資本集團日期為二零一五年七月十三日的通函。

於二零二五年十二月三十一日，概無根據佳兆業資本舊計劃授出的尚未行使的購股權(二零二四年：無)。

自採納佳兆業資本購股權計劃以來並無根據佳兆業資本購股權計劃授出購股權，因此於二零二五年十二月三十一日，概無根據佳兆業資本購股權計劃授出的尚未行使的購股權(二零二四年：無)，而於兩個年度概無購股權獲行使及註銷或失效。

綜合財務報表附註  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

#### 44.收購附屬公司

(a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

收購資產及收購本集團合營企業的額外權益

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與現有業務夥伴訂立股份轉讓協議，以總代價約人民幣1元收購汕頭市佳晟房地產開發有限公司的額外股權，該公司於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業。

本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額被確認為發展中物業的賬面值調整。因此，並無呈列於報告期內發生的業務合併的財務資料。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購本集團 合營企業 額外權益 人民幣千元
物業、廠房及設備	153
發展中物業	140,415
持作銷售的已落成物業	978,379
應收賬款、按金及其他應收款項	1,041,411
應收本集團合營企業款項	1,790,908
預繳稅項	10,247
現金及銀行結餘	127,494
其他應付款項及合同負債	(2,211,475)
應付本集團合營企業款項	(291,381)
借款	(1,494,710)
應付所得稅	(51,790)
可識別資產淨值總額	39,651
減：於合營企業的原有權益	(39,651)
所收購的可識別資產淨值	—
總購買代價#	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘及收購附屬公司之現金流入	127,494

# 金額少於人民幣1,000元

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 44.收購附屬公司(續)

#### (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

##### 收購資產及收購本集團合營企業的額外權益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與現有業務夥伴訂立股份轉讓協議，以總代價零收購廣州市佳兆業專業市場管理有限公司的額外股權，該公司於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業。

本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額被確認為發展中物業的賬面值調整。因此，並無呈列於報告期內發生的業務合併的財務資料。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購本集團 合營企業 額外權益 人民幣千元
物業、廠房及設備	54
發展中物業	31,842
應收賬款、按金及其他應收款項	77,253
應收本集團合營企業款項	14,023
擬發展項目預付款項	232
預繳稅項	854
現金及銀行結餘	1
其他應付款項及合同負債	(32,056)
應付本集團合營企業款項	(92,203)
可識別資產淨值總額	—
減：於合營企業的原有關益	—
所收購的可識別資產淨值	—
總購買代價#	—
所購入附屬公司之現金及銀行結餘及收購附屬公司之現金流入	1

# 金額少於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司

(a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以出售嘉善尚灣房地產開發有限公司及其附屬公司(其從事物業開發)的所有權益。下表概述於過往年度出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	446
按公平值經損益入賬的金融資產	5,900
遞延稅項資產	1,063
發展中物業	322,951
持作銷售的已落成物業	659,067
應收賬款、按金及其他應收款項	552,975
應收聯營公司投資款項	2,274,609
預繳稅項	64,709
現金及銀行結餘	12,242
應計建築成本	(1,005,968)
其他應付款項及合同負債	(1,032,186)
借款	(291,060)
應付所得稅	(381,921)
	1,182,827
非控股權益	(41,937)
出售資產淨值	1,140,890
出售附屬公司虧損淨額	(1,137,880)
總代價	3,010
由以下結付：	
現金代價	3,010
出售附屬公司之現金流出淨額：	
現金代價	3,010
出售現金及銀行結餘	(12,242)
	(9,232)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 45. 出售附屬公司(續)

#### (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以出售廣州嘉瑞置業發展有限公司(其於年內處於不活動狀態)的所有權益。下表概述於本年度出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
應收賬款、按金及其他應收款項	4
現金及銀行結餘	3
其他應付款項	(25)
出售負債淨額	(18)
出售附屬公司收益淨額	18
總代價	—
由以下結付：	
現金代價 <sup>#</sup>	—
出售附屬公司之現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(3)

<sup>#</sup> 金額少於人民幣1,000元

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 46. 或然負債

## (a) 財務擔保合同

## (i) 按揭信貸擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣21,617,408,000元(二零二四年：人民幣24,312,244,000元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為總結違約付款而言，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

## (ii) 本集團附屬公司提供的公司擔保

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款向彼此提供若干公司擔保(附註35)。

## (iii) 向本集團合營企業及聯營公司以及第三方的貸款人提供的公司擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團對本集團合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保金額為人民幣17,409,064,000元(二零二四年：人民幣20,767,618,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團對本集團負債提供金額為人民幣1,781,653,000元的財務擔保於完成債務重組後終止確認(「終止確認的財務擔保合同」)，如附註2.1及8(b)所述。

最高擔保風險指若所有財務擔保合約項下借款人違約的負債總額。經參考由獨立合資格專業估值師進行的估值，於二零二五年十二月三十一日，董事已進行評估，於二零二五年十二月三十一日的撥備為人民幣364,988,000元(二零二四年：人民幣2,355,385,000元)(附註33)。

## (b) 訴訟

誠如本公司日期為二零二四年三月八日的公告所披露，花旗國際有限公司(「呈請人」)已就本公司尚未就所發行於二零二三年到期的10.875%票據未償還本金750,000,000美元及應計利息付款一事向香港特別行政區高等法院提出將本公司清盤的呈請(「呈請」)。

根據本公司日期為二零二五年九月二十二日的公告，於各方以同意傳票方式提出聯合申請後，高等法院已於二零二五年九月二十二日頒令撤銷呈請。

除綜合財務報表其他部分所披露者外，截至綜合財務報表獲批准刊發之日，多方已就本集團未償還借款一事針對本集團多間附屬公司提出訴訟。

本集團已評估上述訴訟事項對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關貸款人及債權人溝通，及尋求各種方式解決該等申索，故本集團認為毋須於綜合財務報表確認進一步撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 承擔

#### (a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
－收購土地使用權及物業發展活動	11,292,484	11,300,005
－收購附屬公司(下文附註)	13,000,000	13,000,000
	<b>24,292,484</b>	24,300,005

附註：本公司與賣方訂立買賣協議，其實益擁有人為本公司主席，以人民幣13,000,000,000元的總代價收購若干目標公司。該交易於二零二一年七月二日舉行的本公司股東特別大會上獲得批准，於本報告日期，交易未告完成。有關收購事項的進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

#### (b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
不超過一年	304	330
超過一年但不超過五年	—	—
	<b>304</b>	330

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號租賃項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

#### (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	183,239	201,310
一年後但兩年內	164,509	173,366
兩年後但三年內	113,552	130,785
三年後但四年內	79,143	89,233
四年後但五年內	71,989	81,808
五年後	171,883	184,487
	<b>784,315</b>	860,989

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 47. 承擔(續)

## (c) 應收經營租賃租金(續)

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註19)，初步年期為一至二十一年(二零二四年：一至二十一年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

## 48. 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

管理層定期檢討本集團的資本結構。

與業內於中國有重要業務的其他物業發展商相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘及受限制銀行結餘及現金。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團借款總額	<b>83,795,845</b>	135,073,562
減：銀行結餘及現金	<b>(1,599,557)</b>	(2,390,360)
本集團債務淨額	<b>82,196,288</b>	132,683,202
本集團權益(虧絀)總值	<b>19,446,902</b>	(31,741,800)
資產負債比率	<b>422.67%</b>	不適用

根據主要借款融資的條款，本集團須遵守多項契諾。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無遵守若干銀行及其他借款貸款協議的條款，詳情載於附註35。

本集團整體資本管理策略與去年相比維持不變。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 按類別劃分的金融工具

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>綜合財務狀況表內的資產</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產		
— 應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)	<b>26,596,400</b>	34,573,564
銀行結餘及現金		
— 受限制銀行結餘及現金	<b>1,054,872</b>	1,692,711
— 現金及銀行結餘	<b>544,685</b>	697,649
	<b>28,195,957</b>	36,963,924
按公平值經損益入賬的金融資產		
— 按公平值經損益入賬的金融資產	<b>1,216,019</b>	2,244,500
	<b>29,411,976</b>	39,208,424
<b>綜合財務狀況表內的負債</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債		
應計建築成本	<b>13,099,021</b>	11,517,764
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)	<b>34,512,967</b>	58,329,876
租賃負債	<b>95,416</b>	571,010
借款	<b>83,795,845</b>	135,073,562
	<b>131,503,249</b>	205,492,212
按公平值經損益入賬的金融資產		
— 可換股債券	<b>1,040,721</b>	—
	<b>132,543,970</b>	205,492,212

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 財務風險管理政策及目標

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括按公平值經損益入賬的金融資產、貿易應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)、租賃負債、借款及可換股債券。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

(a) 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。

本集團的管理層在董事監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事提供整體風險管理的指導。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟部分以其他貨幣計值的借款除外。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各自報告日期的賬面值如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>貨幣資產</b>		
美元	<b>356,555</b>	1,034,740
港元	<b>336,175</b>	1,307,741
	<b>692,730</b>	2,342,481
<b>貨幣負債</b>		
美元	<b>35,938,100</b>	85,529,012
港元	<b>457,037</b>	441,814
	<b>36,395,137</b>	85,970,826

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 市場風險(續)

##### (1) 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值/(貶值)5%，則對年度溢利(二零二四年：虧損)的(減少)/增加(二零二四年：增加/(減少))影響如下：

	二零二五年		二零二四年	
	敏感度比率 %	損益及權益 增加/(減少) 人民幣千元	敏感度比率 %	損益及權益 增加/(減少) 人民幣千元
美元	5%	(1,779,077)	5%	4,224,714
港元	5%	(6,043)	5%	(43,296)

##### (2) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制銀行結餘及現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、若干銀行及其他借款、優先票據及可換股債券。受限制銀行結餘及現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘及以浮動利率發行的若干銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、若干銀行及其他借款、可換股債券及租賃負債則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升/下跌100(二零二四年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後虧損將分別減少/增加人民幣15,996,000元(二零二四年：本集團於年內之除稅後虧損將分別減少/增加人民幣23,904,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

##### (3) 價格風險

本集團的股本證券及債務證券價格風險來自本集團所持有並於綜合財務狀況表分類為按公平值經損益入賬的投資。本集團定期監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

下表概述本集團購買的股份及債務證券價格上升或下跌對本集團於二零二五年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨各項股份價格變動。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
各項股份價格一上升5%	28,731	45,376
各項股份價格一下跌5%	(28,731)	(45,376)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 50. 財務風險管理政策及目標(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。

本集團的信貸風險主要由應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制銀行結餘及現金及銀行結餘產生。就本集團的應收貿易賬款而言，本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，董事認為，本集團的信貸風險已減低。此外，本集團定期審查每項個別貿易應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團就其應收貿易賬款而言並無重大集中信貸風險。考慮到中國經濟復甦緩慢(特別是房地產業)，截至二零二五年十二月三十一日止年度確認應收貿易賬款預期信貸虧損約人民幣470,501,000元(二零二四年：人民幣659,415,000元)。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

本集團亦就本集團的聯營公司及合營企業以及第三方的若干借款提供擔保。該等擔保的最高風險為聯營公司及合營企業及第三方所借的本金額，其已於附註46披露。於二零二五年十二月三十一日，本集團就該等擔保確認金融負債人民幣364,988,000元(二零二四年：人民幣2,355,385,000元)(見附註33)。

由於交易對手為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行，故受限制銀行結餘及現金及銀行結餘之信貸風險有限。

就本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料，對該等應收款項的可收回程度作個別評估。由於中國房地產開發商經營所在經濟環境，截至二零二五年十二月三十一日止年度確認金融資產預期信貸虧損約人民幣7,816,522,000元(二零二四年：人民幣4,946,860,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級。
- 外部信用評級(如有)。
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化。
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加。

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

##### (1) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號金融工具所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收貿易賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。應收貿易賬款信貸虧損按個別及集體基準評估。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的應收貿易賬款虧損撥備按下列方式釐定，下列預期信貸虧損撥備亦包括前瞻性資料。

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
<b>二零二五年</b>				
預期虧損比率	<b>6.5%</b>	<b>16.6%</b>	<b>26.1%</b>	
賬面總值(附註28(a))(人民幣千元)	<b>322,366</b>	<b>195,549</b>	<b>587,233</b>	<b>1,105,148</b>
虧損撥備(附註28(a))(人民幣千元)	<b>21,009</b>	<b>32,502</b>	<b>153,403</b>	<b>206,914</b>

	現時	逾期 超過180日	逾期 超過1年	總計
<b>二零二四年</b>				
預期虧損比率	13.8%	17.4%	44.4%	
賬面總值(附註28(a))(人民幣千元)	569,507	394,208	798,783	1,762,498
虧損撥備(附註28(a))(人民幣千元)	78,645	68,713	354,598	501,956

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 50. 財務風險管理政策及目標(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (ii) 信貸風險(續)

(2) 按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及前瞻性資料的考量，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的信貸虧損按個別及集體基準進行評估。

本集團就本集團按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)的預期虧損評估所採納的各個類別如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	應收賬款違約風險很低或信貸風險並無顯著增加	十二個月的預期虧損
關注	應收款項的信貸風險自初始確認起顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過180天，則假設信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	本金和／或利息還款逾期超過1年至3年且合理預計不能收回	存續期預期虧損／撇銷資產

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備入賬為信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(2) 按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團就其他應收款項、其他按金、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提信貸虧損撥備如下：

本集團內部信貸評級	預期信貸	確認預期信貸	賬面總值 人民幣千元	預期信貸	賬面值(扣除
	虧損比率	虧損撥備的基礎		虧損撥備	預期信貸虧損)
				人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年					
十二月三十一日					
正常	1%-11%	十二個月的預期虧損	26,277,855	(965,915)	25,311,940
關注	11%-21%	存續期預期虧損	3,395,981	(371,181)	3,024,800
不良	31%-100%	存續期預期虧損	7,742,080	(2,765,798)	4,976,282
總計			37,415,916	(4,102,894)	33,313,022
於二零二五年					
十二月三十一日					
正常	<b>1%-11%</b>	十二個月的預期虧損	<b>10,591,499</b>	<b>(365,466)</b>	<b>10,226,033</b>
關注	<b>11%-21%</b>	存續期預期虧損	<b>13,738,913</b>	<b>(1,501,663)</b>	<b>12,237,250</b>
不良	<b>31%-100%</b>	存續期預期虧損	<b>5,516,960</b>	<b>(2,282,077)</b>	<b>3,234,883</b>
總計			<b>29,847,372</b>	<b>(4,149,206)</b>	<b>25,698,166</b>

於二零二五年十二月三十一日，就應收聯營公司、合營企業及附屬公司非控股權益款項確認的累計預期信貸虧損分別為人民幣726,087,000元、人民幣1,221,947,000元及人民幣1,098,000元(二零二四年：分別為人民幣266,763,000元、人民幣1,365,388,000元及人民幣581,560,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 財務風險管理政策及目標(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(2) 按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項,但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二五年十二月三十一日,就應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提的虧損撥備與該撥備的年初虧損撥備對賬如下:

	虧損撥備			總計 人民幣千元
	應收聯營 公司款項 人民幣千元	應收合營 企業款項 人民幣千元	應收附屬 公司非控股 權益款項 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	507,356	870,496	139,893	1,517,745
年內於損益(撥回)確認的撥備	(240,593)	494,892	441,667	695,966
於二零二五年一月一日	<b>266,763</b>	<b>1,365,388</b>	<b>581,560</b>	<b>2,213,711</b>
年內於損益確認(撥回)的撥備	<b>459,324</b>	<b>(143,441)</b>	<b>1,051,449</b>	<b>1,367,332</b>
撇銷	—	—	<b>(1,631,911)</b>	<b>(1,631,911)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>726,087</b>	<b>1,221,947</b>	<b>1,098</b>	<b>1,949,132</b>

本年使用的估值技術或假設未發生重大變化。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(2) 按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日就按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項，但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)計提的虧損撥備與該撥備年初虧損撥備對賬如下：

	虧損撥備			總計 人民幣千元
	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	384,933	1,018,977	1,676,253	3,080,163
轉撥	(30,040)	(800,687)	830,727	—
撤銷	—	—	(3,924,129)	(3,924,129)
年內於損益確認的撥備	611,022	152,891	4,182,947	4,946,860
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>965,915</b>	<b>371,181</b>	<b>2,765,798</b>	<b>4,102,894</b>
轉撥	<b>(600,137)</b>	<b>326,901</b>	<b>273,236</b>	—
撤銷	—	—	<b>(7,770,210)</b>	<b>(7,770,210)</b>
年內於損益(撥回)確認的撥備	<b>(312)</b>	<b>803,581</b>	<b>7,013,253</b>	<b>7,816,522</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>365,466</b>	<b>1,501,663</b>	<b>2,282,077</b>	<b>4,149,206</b>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 財務風險管理政策及目標(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

(2) 按金及其他應收款項(不包括應收貿易賬款、預付款項及其他預繳稅項,但包括應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)(續)

應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的預期信貸虧損撥備變動概述如下:

	虧損撥備		
	按金及其他應收		
	款項(不包括		
	預付款項及		
	應收貿易賬款	其他預繳稅項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	193,708	3,080,163	3,273,871
撇銷	(351,167)	(3,924,129)	(4,275,296)
年內於損益確認的撥備	659,415	4,946,860	5,606,275
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>501,956</b>	<b>4,102,894</b>	<b>4,604,850</b>
撇銷	<b>(765,543)</b>	<b>(7,770,210)</b>	<b>(8,535,753)</b>
年內於損益確認的撥備	<b>470,501</b>	<b>7,816,522</b>	<b>8,287,023</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>206,914</b>	<b>4,149,206</b>	<b>4,356,120</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括預售物業所得款項、短期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。然而，誠如附註2所述，由於中國物業市場的不利市場情況，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度及其後並無於合約到期時償還若干負債，並已進行附註2所述的多項計劃及措施以緩和本集團的流動資金及財務狀況。

下表分析按相關到期組別劃分的本集團金融負債，當中計及本集團金融負債的合約條款。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款)及本集團被要求付款的最早日期。「按要求或一年內」類別包括本集團於二零二五年十二月三十一日已違約或交叉違約的負債。

	按要求或				總計
	一年內	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日					
應計建築成本	11,517,764	—	—	—	11,517,764
借款	120,698,805	7,290,340	12,297,835	2,274,772	142,561,752
其他應付款項	58,325,443	4,433	—	—	58,329,876
租賃負債	170,758	90,850	272,551	112,816	646,975
	190,712,770	7,385,623	12,570,386	2,387,588	213,056,367
於二零二五年十二月三十一日					
應計建築成本	<b>13,099,021</b>	—	—	—	<b>13,099,021</b>
借款	<b>38,448,442</b>	<b>3,858,102</b>	<b>48,407,592</b>	<b>37,190,645</b>	<b>127,904,781</b>
其他應付款項	<b>34,505,572</b>	<b>7,395</b>	—	—	<b>34,512,967</b>
租賃負債	<b>30,111</b>	<b>14,420</b>	<b>43,261</b>	<b>24,460</b>	<b>112,252</b>
	<b>86,083,146</b>	<b>3,879,917</b>	<b>48,450,853</b>	<b>37,215,105</b>	<b>175,629,021</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (b) 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出以及不使用重大不可觀察輸入數據)觀察的資產或負債輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第三層)。

下表呈列本集團按公平值計量的金融資產及負債：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	907,510	993,480	343,510	2,244,500
負債				
按公平值經損益入賬的金融負債	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>574,614</b>	<b>355,935</b>	<b>285,470</b>	<b>1,216,019</b>
負債				
按公平值經損益入賬的金融負債	-	-	<b>1,040,721</b>	<b>1,040,721</b>

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出自第三層。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (b) 公平值估計(續)

##### (i) 第一層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第一層。

##### (ii) 第二層金融工具

於二零二五年十二月三十一日，第二層金融工具的公平值包括非上市管理基金，乃根據報價市場人士提供的資料及相關金融機構提供的相關基金的資產淨值確定，反映其公平值基礎投資。

##### (iii) 第三層金融工具

有關第三層金融衍生工具公平值計量的資料載列如下：

下表呈列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度第三層金融資產的變動：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	<b>343,510</b>	3,392,188
出售	<b>(15,091)</b>	(16,381)
出售附屬公司	—	(4,000)
於損益確認的公平值虧損淨額	<b>(46,584)</b>	(113,874)
轉讓至其他應收款項	—	(2,913,256)
匯兌調整	<b>3,635</b>	(1,167)
於十二月三十一日	<b>285,470</b>	343,510

下表呈列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度第三層金融負債的變動：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	—	—
於債務重組後於二零二五年九月十五日發行強制可換股債券 (附註2.1、8(b)及36)	<b>1,820,584</b>	—
年內A檔強制可換股債券轉換為股份(附註36及38(b))	<b>(43,531)</b>	—
公平值變動	<b>(714,130)</b>	—
匯兌調整	<b>(22,202)</b>	—
於十二月三十一日	<b>1,040,721</b>	—

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 50. 財務風險管理政策及目標(續)

## (b) 公平值估計(續)

## (iii) 第三層金融工具(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度金融資產的添置及終止確認主要為非上市股權證券。

對於本集團按公平值經損益入賬的第三層金融資產而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額約為人民幣46,584,000元(二零二四年：人民幣113,874,000元)，於截至二零二五年十二月三十一日止年度的損益確認。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團的主要非上市股本證券投資的公平值乃使用市場法模式釐定，並經獨立合資格估值師重估。於二零二五年十二月三十一日，附註24中其他金融資產的公平值乃採用收入法模型釐定，並經獨立估值專家重估。按公平值經損益入賬的金融資產及金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融資產	範圍	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
非上市股本證券	0.8至11.36 (二零二四年：0.63至10.26)	市場法	市賬率	市賬率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
	20.4% (二零二四年：20.5%)		基於缺乏市銷性的折讓	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升
其他金融資產	0%(二零二四年：0%)	收入法	預期增長率	預期增長率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
	17%(二零二四年：13%)		折讓率	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升
可換股債券	84%-121% (二零二四年：不適用)	蒙特卡羅模擬	預期波動率	預期波動率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升
	3.6%-4.1% (二零二四年：不適用)		折讓率	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 財務風險管理政策及目標(續)

#### (b) 公平值估計(續)

##### (iii) 第三層金融工具(續)

##### 其他公平值披露

本集團金融工具的賬面值按攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零二五年及二零二四年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零二五年		二零二四年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款				
— 優先票據	<b>773,168</b>	<b>41,751</b>	83,273,840	4,959,984
— 新優先票據	<b>33,466,715</b>	<b>30,175,740</b>	—	—

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

51. 自融資活動產生的負債對賬／淨債務對賬

	應付聯營 公司款項 人民幣千元	應付合營 企業款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,640,493	1,474,668	705,584	133,624,017	576,805
銀行及其他借款所得款項	—	—	—	64,556	—
償還銀行及其他借項	—	—	—	(1,043,140)	—
墊款(還款)淨額	122,734	(176,428)	(704)	—	—
租賃負債付款	—	—	—	—	(93,511)
融資現金流量變動總額	1,763,227	1,298,240	704,880	132,645,433	483,294
非現金變動					
— 匯兌差額	—	—	—	1,224,479	—
— 已確認財務開支	—	—	—	13,927,041	526
其他變動(附註)	(700,000)	2,875,196	—	(13,927,041)	87,190
收購附屬公司	—	291,381	—	1,494,710	—
出售附屬公司	—	—	—	(291,060)	—
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>1,063,227</b>	<b>4,464,817</b>	<b>704,880</b>	<b>135,073,562</b>	<b>571,010</b>
銀行及其他借款所得款項	—	—	—	1,000	—
償還銀行及其他借款	—	—	—	(1,052,193)	—
墊款(還款)淨額	(29,561)	44,954	(303)	—	—
租賃負債付款	—	—	—	—	(66,362)
融資現金流量變動總額	<b>1,033,666</b>	<b>4,509,771</b>	<b>704,577</b>	<b>134,022,369</b>	<b>504,648</b>
非現金變動					
— 匯兌差額	—	—	—	(972,352)	3,034
— 已確認財務開支	—	—	—	12,373,225	3,129
其他變動(附註)	—	—	—	(12,000,604)	(415,395)
於債務重組後終止確認	—	—	—	(82,317,859)	—
於債務重組後發行新優先票據	—	—	—	32,691,066	—
收購附屬公司	—	92,203	—	—	—
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,033,666</b>	<b>4,601,974</b>	<b>704,577</b>	<b>83,795,845</b>	<b>95,416</b>

附註：

其他變動主要指利息資本化、增添新租賃負債及計入經營活動的其他應付款項減少及非現金交易

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 重大非現金交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於兩個年度並無任何其他重大非現金投資及融資活動。

### 53. 關連人士交易

本公司由郭英成先生（「控股股東」）最終控制。

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與其關連人士進行的重大交易及結餘如下：

#### (a) 與關連人士的交易

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自聯營公司的其他收入	<b>12,879</b>	3,337
來自合營企業的其他收入	<b>27,272</b>	13,246
來自聯營公司的物業管理費收入	<b>15,728</b>	22,839
來自合營企業的物業管理費收入	<b>37,069</b>	61,001
支付予聯營公司的其他開支	—	284
支付予合營企業的其他開支	<b>20,630</b>	16,367
由一名控股股東收取的租金開支（下文附註）	<b>570</b>	570

附註： 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

**綜合財務報表附註**  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

**53. 關連人士交易**(續)

**(b) 與關連人士的結餘**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註35)	<b>(108,781)</b>	(108,781)
來自控股股東的貸款(附註35)	<b>(115,000)</b>	(115,000)
來自聯營公司的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	<b>205,518</b>	202,219
來自合營企業的應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	<b>515,278</b>	544,268
應收聯營公司款項，扣除預期信貸虧損(附註28)	<b>2,425,550</b>	2,751,573
應收合營企業款項，扣除預期信貸虧損(附註28)	<b>11,366,020</b>	14,027,935
應付聯營公司款項(附註33)	<b>(1,033,666)</b>	(1,063,227)
應付合營企業款項(附註33)	<b>(4,601,974)</b>	(4,464,817)
應付一間關連公司的利息(計入其他應付款項的應計利息)	<b>(235,535)</b>	(235,535)

**(c) 主要管理層酬金**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
董事袍金	<b>4,724</b>	7,985
薪酬及其他短期僱員福利	<b>12,578</b>	27,534
酌情花紅	—	55
退休計劃供款	<b>153</b>	503
以股份為基礎的付款	—	943
	<b>17,455</b>	37,020

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 54. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零二五年十二月三十一日的財務狀況表如下：

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資		<b>43,566,719</b>	53,907,270
<b>流動資產</b>			
按金及其他應收款項		<b>144</b>	146
現金及銀行結餘		<b>1,550</b>	4,772
<b>流動資產總額</b>		<b>1,694</b>	4,918
<b>流動負債</b>			
借款		—	82,731,181
其他應付款項		<b>167,376</b>	30,780,610
可換股債券		<b>57,265</b>	—
<b>流動負債總額</b>		<b>224,641</b>	113,511,791
<b>流動負債淨額</b>		<b>(222,947)</b>	(113,506,873)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>43,343,772</b>	(59,599,603)
<b>非流動負債</b>			
借款		<b>33,466,715</b>	—
可換股債券		<b>983,456</b>	—
<b>非流動負債總額</b>		<b>34,450,171</b>	—
<b>資產(負債)淨值</b>		<b>8,893,601</b>	(59,599,603)
<b>權益</b>			
股本	38	<b>850,316</b>	613,530
永續資本證券	39	—	1,350,054
股份溢價	40	<b>6,457,420</b>	6,376,801
儲備		<b>1,585,865</b>	(67,939,988)
<b>權益(虧絀)總額</b>		<b>8,893,601</b>	(59,599,603)

綜合財務報表附註  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 54. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

本公司之儲備變動如下：

	購股權儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	152,400	(20,985,637)	(20,833,237)
年度虧損及全面開支總額	—	(47,109,537)	(47,109,537)
以股份為基礎的付款	2,786	—	2,786
購股權失效	(130,351)	130,351	—
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>24,835</b>	<b>(67,964,823)</b>	<b>(67,939,988)</b>
年度溢利及全面收益總額	—	<b>69,525,853</b>	<b>69,525,853</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>24,835</b>	<b>1,561,030</b>	<b>1,585,865</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情

#### (a) 附屬公司的一般資料

於各報告期末本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國； 二零零一年七月二十七日	有限責任公司	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國； 二零零四年三月二十六日	有限責任公司	人民幣15,190,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國； 一九九九年六月三日	有限責任公司	人民幣2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零零四年二月十五日	有限責任公司	人民幣640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國； 一九九四年一月十四日	有限責任公司	人民幣35,926,506元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(緞中)有限公司	中國； 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(緞中)有限公司	中國； 二零一零年十二月二十日	有限責任公司	人民幣144,653,000元	100%	100%	酒店管理
佳兆業置業(南充)有限公司	中國； 二零一零年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國； 二零一一年三月七日	有限責任公司	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一一年六月九日	有限責任公司	人民幣518,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業旅遊開發有限公司	中國； 二零一一年七月十五日	有限責任公司	93,600,000港元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司詳情(續)

## (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國： 二零一一年七月十五日	有限責任公司	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業新都置業(青島)有限公司	中國： 二零一三年二月十八日	有限責任公司	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	中國： 一九九二年四月十一日	有限責任公司	人民幣98,040,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	中國： 一九九九年十月二十日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業商業集團有限公司	中國： 二零零四年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國： 一九九七年三月二十一日	有限責任公司	人民幣12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國： 二零零五年十月二十七日	有限責任公司	人民幣202,500,000元	100%	100%	商業管理
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國： 二零零四年九月六日	有限責任公司	人民幣38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國： 二零零六年三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國： 二零零七年九月十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國： 二零零八年七月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國： 二零零七年六月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國； 二零零七年一月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國； 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國； 二零一一年六月三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國； 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	人民幣152,825,200元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國； 二零一一年六月二十八日	有限責任公司	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	中國； 二零一一年十月二十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國； 二零一一年十一月三日	有限責任公司	人民幣25,000,000元	100%	100%	投資控股
重慶深聯投資有限公司	中國； 二零一二年八月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國； 二零一三年四月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國； 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國； 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國； 二零一四年十二月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	電腦科技

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司詳情(續)

## (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國； 二零零二年十一月二十二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶市新事通房地產開發有限公司	中國； 二零一六年十二月二十七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司	中國； 一九九五年九月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國； 二零一六年七月二十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
珠海市佳駿投資有限公司	中國； 二零一七年五月十八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一七年七月十四日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國； 二零一五年三月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國； 二零一七年九月十八日	有限責任公司	人民幣40,932,200元	100%	100%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國； 二零零三年十月十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零零六年十一月十四日	有限責任公司	人民幣204,680,000元	100%	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國； 二零零四年十一月五日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零零七年八月二十二日	有限責任公司	人民幣220,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零二零年十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國； 二零零七年七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國； 一九九九年一月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國； 二零零七年一月十七日	有限責任公司	人民幣35,000,000元	100%	100%	投資控股
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零零八年六月二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國； 一九九七年六月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國； 二零一零年五月十八日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	物業開發
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國； 一九八八年十二月二十八日	有限責任公司	人民幣877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國； 二零一零年十二月十日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國； 二零一零年一月七日	有限責任公司	人民幣260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國； 二零一一年二月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一一年四月十九日	有限責任公司	人民幣800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國； 二零一一年七月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國； 二零一二年四月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國； 二零一一年十二月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國； 二零一二年七月十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業開發
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一二年八月二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國； 二零一二年九月十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國； 二零零九年十二月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國； 二零一二年十二月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國； 二零一三年一月二十五日	有限責任公司	人民幣72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國； 二零一三年三月六日	有限責任公司	人民幣40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國； 二零一三年四月十九日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國； 二零一零年二月五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	70%	70%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國； 二零一三年五月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一三年十月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	中國； 二零一三年十月十五日	有限責任公司	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國； 二零一三年六月二十六日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國； 二零一三年八月二日	有限責任公司	人民幣58,820,000元	100%	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣946,675,000元	100%	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	中國； 二零零六年九月十五日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國； 一九九四年一月十四日	有限責任公司	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國； 二零零八年三月二十四日	有限責任公司	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國； 二零一零年一月二十八日	有限責任公司	人民幣1,086,670,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司詳情(續)

## (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國； 二零零七年六月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	中國； 二零零一年十月二十六日	有限責任公司	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港； 一九九九年七月十六日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
北京金貿財迅信息有限公司	中國； 二零零五年十二月五日	有限責任公司	人民幣24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島； 二零零七年七月二十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島； 二零零七年七月二十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國； 二零零八年二月二日	有限責任公司	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島； 二零一零年三月二日	有限責任公司	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港； 二零一零年三月二日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島； 二零一零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島； 二零一零年三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港； 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
萬瑞昌投資有限公司	香港； 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港； 二零一零年三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	中國； 二零一零年九月十五日	有限責任公司	人民幣110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港； 二零一零年十一月二十四日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
熙華投資有限公司	香港； 二零一一年九月二十一日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國； 二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國； 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島； 二零一二年五月二日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	中國； 二零一二年七月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	中國； 二零一二年八月一日	有限責任公司	244,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國； 二零一二年十月三十日	有限責任公司	50,500,000美元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司詳情(續)

## (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
焯楓有限公司	英屬處女群島； 二零一三年五月二十一日	有限責任公司	10,000美元	100%	100%	投資控股
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一四年二月二十日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	中國； 二零一四年二月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國； 二零一三年十一月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國； 二零一四年八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國； 二零一二年十一月七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國； 二零零九年六月五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領信息諮詢有限公司	中國； 二零一四年十一月三日	有限責任公司	人民幣0元	100%	100%	商業管理
海南佳兆業實業集團有限公司	中國； 二零一零年四月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州佳兆業投資諮詢有限公司	中國； 二零一零年三月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	55%	55%	物業開發
深圳市佳兆業置業有限公司	中國； 二零一二年九月七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司	中國； 二零一三年八月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國； 二零一九年十月二十五日	有限責任公司	人民幣532,800,000元	100%	100%	物業開發
青海製藥有限公司	中國； 二零二零年五月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	54.84%	54.84%	製造及買賣藥品
廣州市景晟房地產開發有限公司	中國； 二零一九年八月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
大連世展房地產開發有限公司	中國； 二零一四年一月二十六日	有限責任公司	人民幣138,000,000元	100%	100%	物業開發
衡陽恒基置業有限公司	中國； 二零一零年十月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
成都華冠可恒科技有限公司	中國； 二零一七年六月二十六日	有限責任公司	人民幣40,816,327元	51%	51%	物業開發
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司	中國； 二零一七年四月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
青島佳科房地產開發有限公司	中國； 二零一八年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
霸州市裕景軒房地產開發有限公司	中國； 二零一七年八月八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業開發
成都佳瑞華房地產開發有限公司	中國； 二零一七年十月十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
興博通電子(深圳)有限公司	中國； 二零零一年五月二十八日	有限責任公司	390,000,000港元	100%	100%	物業開發
蘇州市佳源華府房地產開發有限公司	中國； 二零一八年一月十七日	有限責任公司	人民幣50,209,400元	100%	100%	物業開發
佳兆業健康集團控股有限公司(附註i)	中國； 一九九七年三月二十六日	有限責任公司	6,303,000港元	42.99%	42.99%	健康業務
惠州市佳尚投資有限公司	中國； 二零一七年八月一日	有限責任公司	人民幣7,000,000元	70%	70%	物業開發
深圳市達盛通置業有限公司	中國； 二零一六年四月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
平谷諾信置業(大連)有限公司	中國； 二零一一年十一月八日	有限責任公司	人民幣90,812,600元	100%	100%	物業開發
深圳市足球俱樂部有限公司	中國； 一九九四年十月二十八日	有限責任公司	人民幣110,000,000元	90%	90%	文化營運
佳兆業美好集團有限公司	開曼群島； 二零一九年十月十三日	有限責任公司	1,541,100港元	67.18%	67.18%	投資控股
中山市潤邦房地產開發有限公司	中國； 二零一二年五月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
成都盛世鳳巢置業有限公司	中國； 二零一四年一月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國； 二零一五年五月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業管理

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國； 二零一八年八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國； 二零一八年七月二日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國； 二零一八年六月二十七日	有限責任公司	215,000,000美元	50%	50%	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國； 二零一八年五月十日	有限責任公司	人民幣2,000元	99%	99%	物業開發
源凱有限公司	英屬處女群島； 二零一八年八月三日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
南譽有限公司	英屬處女群島； 二零一八年五月二十九日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
中山富港房地產開發有限公司	中國； 二零一七年三月十六日	有限責任公司	人民幣120,480,000元	80%	80%	物業開發
耀港環球有限公司	英屬處女群島； 二零一九年一月七日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
廣州佳選房地產開發有限公司	中國； 二零二零年三月十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
康諾投資有限公司	香港； 二零一八年十一月十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
威康(清遠)置業有限公司	中國； 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	41,746,692港元	100%	100%	物業開發

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司詳情(續)

## (a) 附屬公司的一般資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
金倫(清遠)置業有限公司	中國； 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	32,896,742港元	100%	100%	物業開發
清遠德倫置業有限公司	中國； 二零零八年九月二十三日	有限責任公司	39,355,600港元	100%	100%	物業開發
佳兆業資本投資集團有限公司	開曼群島； 二零一零年三月十一日	有限責任公司	10,600,000港元	30.60%	30.60%	買賣建築機械及 備件

\* 年內註銷

# 年內出售

概無附屬公司於年末發行任何債務證券。

上表載列本公司的附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本集團的業績或資產。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

以上於本附註所指的中國公司英文名稱由管理層盡力翻譯成中文，乃由於該等公司並無註冊或並無英文名稱。

佳兆業美好集團有限公司、佳兆業健康集團控股有限公司及佳兆業資本投資集團有限公司均為於香港聯交所主板的上市公司。

上表載列本公司的附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司詳情(續)

#### (b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日擁有個別重大非控股權益的本公司非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	由非控股權益持有的		分配至非控股權益的		累計非控股權益	
		擁有權益及投票權比例		全面收益(虧損)總額			
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
		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
深圳市佳兆業致遠諮詢管理有限公司 (「深圳市佳兆業致遠」)	中國	49%	49%	-#	-#	2,449,987	2,449,988
廣州市佳業輝鴻房地產開發有限公司 (「廣州市佳業」)	中國	45%	45%	(94,985)	(34,173)	1,077,017	1,172,002

# 金額少於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情(續)

本集團擁有個別重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

	廣州市佳業 人民幣千元	深圳市 佳兆業致遠 人民幣千元
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>		
流動資產	6,837,055	5,049,465
非流動資產	—	—
流動負債	(3,504,706)	(49,490)
非流動負債	(727,900)	—
<b>權益</b>	<b>2,604,449</b>	<b>4,999,975</b>
本公司擁有人應佔權益	1,432,447	2,549,987
非控股權益應佔權益	1,172,002	2,449,988
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>		
收益	88,482	—
年度虧損	(75,940)	(1)
年度其他全面開支	—	—
本公司擁有人應佔全面開支總額	(41,767)	(1)
非控股權益應佔全面開支總額	(34,173)	— <sup>#</sup>
年度全面開支總額	(75,940)	(1)
經營活動所用現金淨額	(7,020)	(1)
投資活動所用現金淨額	(14,465)	—
融資活動所用現金淨額	(66,918)	—
現金流出淨額	(88,403)	(1)
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>		
流動資產	<b>6,239,652</b>	<b>5,049,464</b>
非流動資產	—	—
流動負債	<b>(3,173,090)</b>	<b>(49,490)</b>
非流動負債	<b>(673,190)</b>	—
<b>權益</b>	<b>2,393,372</b>	<b>4,999,974</b>
本公司擁有人應佔權益	<b>1,316,355</b>	<b>2,549,987</b>
非控股權益應佔權益	<b>1,077,017</b>	<b>2,449,987</b>
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>		
收益	<b>349,166</b>	—
年度虧損	<b>(211,077)</b>	<b>(1)</b>
年度其他全面開支	—	—
本公司擁有人應佔全面開支總額	<b>(116,092)</b>	<b>(1)</b>
非控股權益應佔全面開支總額	<b>(94,985)</b>	— <sup>#</sup>
年度全面開支總額	<b>(211,077)</b>	<b>(1)</b>
經營活動所用現金淨額	<b>(21,514)</b>	<b>(1)</b>
投資活動所得現金淨額	<b>1,353</b>	—
融資活動所用現金淨額	<b>(53,955)</b>	—
現金流出淨額	<b>(74,116)</b>	<b>(1)</b>

<sup>#</sup> 金額少於人民幣1,000元

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 56. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本公司於報告期末後及截至本年度報告日期止的重大事項如下：

#### (i) 出售青海製藥有限公司30.1210%的實際權益

於二零二六年三月十八日，本公司的全資附屬公司(作為「賣方」)與佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」，本公司的附屬公司)(作為「買方」)訂立該協議，據此賣方有條件同意出售，而佳兆業健康有條件同意購買銷售股份(相當於崇興有限公司(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有)全部已發行股本)，代價金額為人民幣21,603,729元(相當於約24,412,214港元)，假設股份合併已生效，其將通過由佳兆業健康於完成時按發行價每股代價股份8.75港元向賣方配發及發行2,789,967股代價股份的方式悉數結付。

崇興有限公司持有誠合有限公司全部已發行股本，而誠合有限公司持有誠合實業發展(東莞)有限公司99%股權，誠合實業發展(東莞)有限公司則直接持有佳兆業醫療投資的全部已發行股本，而佳兆業醫療投資直接持有青海製藥有限公司54.84%股權。青海製藥有限公司在中國從事研發、製造及銷售藥品(包括麻醉藥品)。

有關上述事宜的詳情載於本公司日期為二零二六年三月十八日的公告。

#### (ii) 有關新票據的同意徵求

於二零二五年十二月二日，根據同意徵求聲明(「同意徵求聲明」)所載條款及在其條件規限下，本公司就本公司(作為發行人)及GLAS Agency (Hong Kong) Limited(作為受託人)訂立日期為二零二五年九月十五日有關各系列新票據的契約的建議修訂，向本公司於二零二五年九月十五日發行的各系列可變利率優先票據(「新票據」)的合資格持有人開始進行同意徵求(「同意徵求」)。同意徵求的主要目的是根據同意徵求聲明所載條款及在其所載條件的規限下修訂契約條款，以本公司股份形式代替現金支付於二零二五年十二月二十八日就新票據應付的最低現金利息，且本公司可選擇以本公司股份形式代替現金支付於二零二六年六月二十八日及二零二六年十二月二十八日就票據應付的最低現金利息。

同意徵求於二零二六年三月十三日下午四時正(倫敦時間)屆滿，且本公司已自各系列新票據的持有人取得必要同意，以使建議修訂生效。有關新票據的補充契約已於二零二六年三月十七日簽立，而建議修訂已生效，並對相關系列新票據的所有持有人(包括不同意的持有人)具有約束力。本公司亦已就同意徵求支付同意費。因此，建議修訂及補充契約已生效。

此外，於二零二六年三月，本公司完成一項同意徵求，以將二零二七年到期的5%優先票據的到期日由二零二七年十一月三十日修訂為二零二六年七月三十一日(「該等建議」)。除非受託人收到持有未償還票據本金總額不少於20%的持有人對該延期提出的反對意見，否則到期日將自動延長至二零二七年一月三十一日，其後再延長至二零二七年十一月三十日。本公司已收到實施該等建議所需的必要同意。

# 財務概要

## 綜合財務狀況表

	十二月三十一日				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	<b>4,064,514</b>	4,317,377	5,029,514	4,456,386	5,245,085
使用權資產	<b>390,833</b>	611,554	598,175	574,378	626,471
投資物業	<b>7,389,800</b>	8,409,800	9,016,710	9,452,400	20,262,500
土地使用權	<b>333,899</b>	364,866	379,176	395,098	672,088
於聯營公司之投資	<b>12,879,827</b>	14,381,513	22,254,794	25,155,266	7,088,114
於合營企業之投資	<b>7,304,010</b>	7,446,149	8,450,839	8,166,590	12,997,981
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>641,405</b>	1,336,990	4,562,844	6,359,654	7,912,876
按金及其他應收款項	<b>8,300</b>	3,649	28,608	26,553	25,000
商譽及無形資產	<b>844,105</b>	875,898	939,729	974,984	1,008,724
長期銀行存款	—	—	—	—	700,000
遞延稅項資產	<b>1,108,459</b>	1,111,395	1,362,966	1,509,410	1,201,915
<b>非流動資產總額</b>	<b>34,965,152</b>	38,859,191	52,623,355	57,070,719	57,740,754
<b>流動資產</b>					
發展中物業	<b>63,505,030</b>	73,658,253	71,497,787	91,871,852	84,231,134
持作銷售的已落成物業	<b>14,115,500</b>	17,531,998	20,484,100	16,465,066	15,951,492
存貨	<b>313,737</b>	386,519	378,757	347,600	518,561
收購土地按金	<b>2,513,325</b>	2,483,257	2,425,322	226,434	19,391,786
擬發展項目預付款項	<b>36,144,399</b>	36,964,847	36,555,406	38,581,706	37,482,981
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收款項	<b>30,414,704</b>	37,497,730	44,486,906	52,575,325	55,356,621
預繳稅項	—	—	—	519,266	658,793
受限制銀行結餘及現金	<b>1,054,872</b>	1,692,711	2,406,284	3,713,407	11,110,309
按公平值經損益入賬的金融資產	<b>574,614</b>	907,510	967,978	904,837	3,127,408
短期銀行存款	—	—	—	—	1,500,000
現金及銀行結餘	<b>544,685</b>	697,649	994,771	2,067,642	3,060,184
<b>流動資產總額</b>	<b>149,180,866</b>	171,820,474	180,197,311	207,273,135	232,389,269

## 財務概要

### 綜合財務狀況表(續)

	十二月三十一日				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
合同負債	<b>13,174,530</b>	18,520,388	20,325,482	36,629,118	44,788,870
應計建築成本	<b>13,099,021</b>	11,517,764	8,695,203	12,409,696	18,597,466
應付所得稅	<b>12,967,619</b>	12,651,233	12,958,433	12,569,282	12,819,884
租賃負債	<b>24,698</b>	145,110	135,416	127,418	134,041
借款	<b>36,152,156</b>	118,077,834	117,051,570	109,892,414	104,743,370
其他應付款項	<b>38,483,148</b>	61,923,817	46,474,111	30,091,531	19,750,707
可換股債券	<b>57,265</b>	—	—	—	—
<b>流動負債總額</b>	<b>113,958,437</b>	222,836,146	205,640,215	201,719,459	200,834,338
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<b>35,222,429</b>	(51,015,672)	(25,442,904)	5,553,676	31,554,931
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>70,187,581</b>	(12,156,481)	27,180,451	62,624,395	89,295,685
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	<b>70,718</b>	425,900	441,389	467,704	491,473
借款	<b>47,643,689</b>	16,995,728	16,572,447	24,275,535	26,963,124
其他應付款項	<b>7,395</b>	4,433	5,876	18,548	19,350
可換股債券	<b>983,456</b>	—	—	—	—
遞延稅項負債	<b>2,035,421</b>	2,159,258	2,436,384	2,617,644	2,739,722
<b>非流動負債總額</b>	<b>50,740,679</b>	19,585,319	19,456,096	27,379,431	30,213,669
<b>資產(負債)淨值</b>	<b>19,446,902</b>	(31,741,800)	7,724,355	35,244,964	59,082,016
<b>權益</b>					
股本	<b>850,316</b>	613,530	613,530	613,530	613,530
股份溢價	<b>6,457,420</b>	6,376,801	6,376,801	6,376,801	6,376,801
永續資本證券	—	1,350,054	1,350,054	1,350,054	1,350,054
儲備	<b>3,610,077</b>	(48,917,181)	(20,389,495)	(477,548)	12,690,673
<b>本公司擁有人應佔權益(權益虧絀)</b>	<b>10,917,813</b>	(40,576,796)	(12,049,110)	7,862,837	21,031,058
非控股權益	<b>8,529,089</b>	8,834,996	19,773,465	27,382,127	38,050,958
<b>權益(權益虧絀)總值</b>	<b>19,446,902</b>	(31,741,800)	7,724,355	35,244,964	59,082,016

## 財務概要

## 綜合損益及其他全面收益表

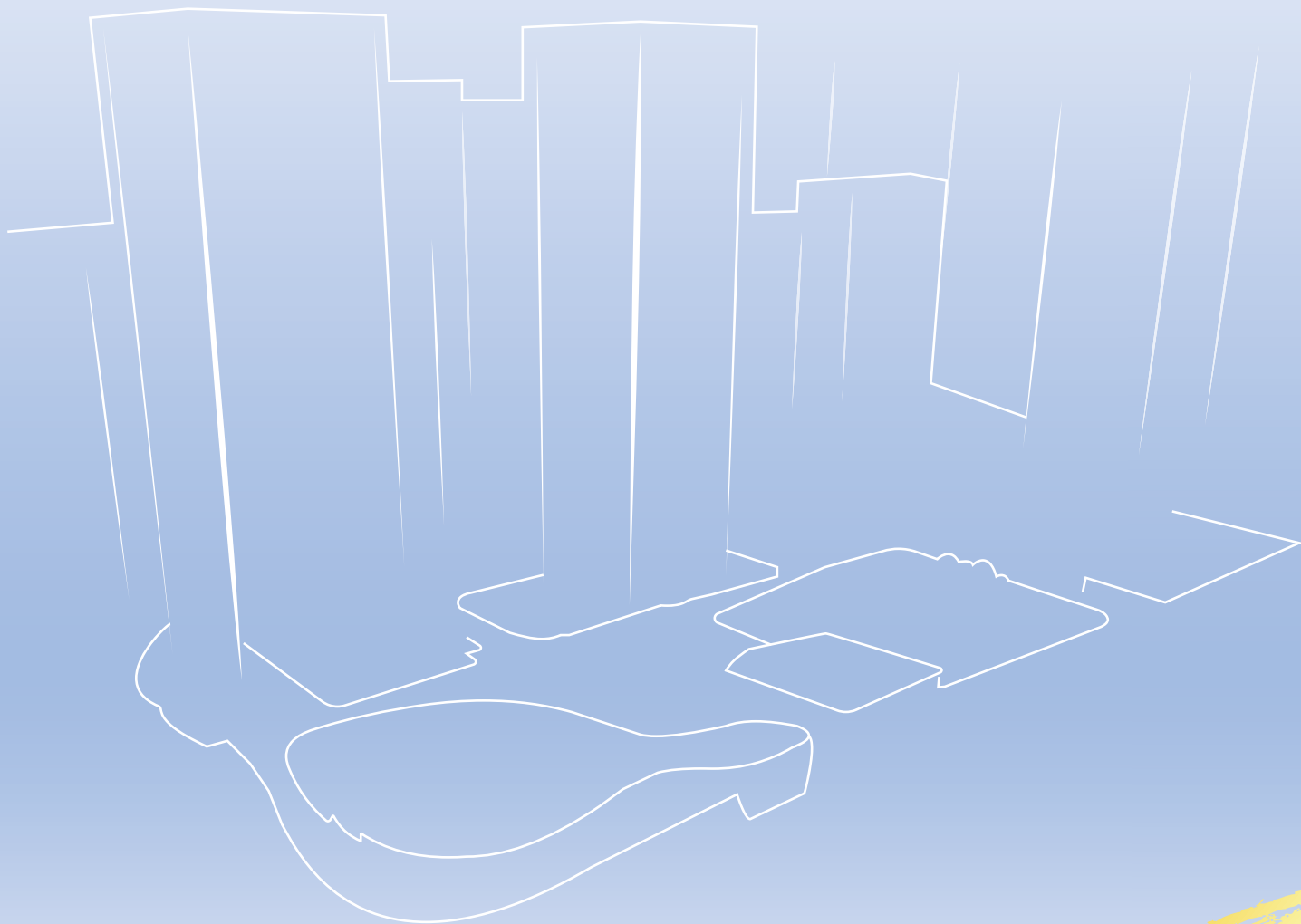
	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>收益</b>	<b>9,500,222</b>	11,560,734	26,158,767	25,390,022	35,544,684
銷售成本	<b>(9,048,386)</b>	(11,322,837)	(24,460,265)	(21,997,576)	(30,916,419)
<b>毛利</b>	<b>451,836</b>	237,897	1,698,502	3,392,446	4,628,265
其他收入、收益及虧損淨額	<b>(18,816,094)</b>	(15,006,119)	(7,802,732)	(8,881,629)	(7,262,310)
債務重組收益	<b>85,373,896</b>	—	—	—	—
銷售及市場推廣成本	<b>(287,021)</b>	(453,731)	(591,952)	(568,666)	(1,611,875)
行政開支	<b>(1,058,405)</b>	(1,388,135)	(1,901,110)	(2,620,064)	(3,588,635)
投資物業公平值虧損淨額	<b>(471,350)</b>	(769,560)	(408,900)	(232,508)	(1,822,651)
出售附屬公司的收益(虧損)淨額	<b>18</b>	(1,137,880)	(619,793)	(68,721)	392,360
視作出售附屬公司的虧損淨額	<b>—</b>	—	—	(678,692)	—
已確認減值虧損	<b>(8,078,279)</b>	(5,533,950)	(4,701,719)	(1,011,958)	(2,875,764)
<b>經營溢利(虧損)</b>	<b>57,114,601</b>	(24,051,478)	(14,327,704)	(10,669,792)	(12,140,610)
應佔聯營公司業績	<b>(1,493,449)</b>	(2,121,921)	(2,919,188)	(619,919)	(115,327)
應佔合營企業業績	<b>(142,139)</b>	(965,039)	288,216	(113,133)	(324,699)
金融衍生工具公平值收益	<b>—</b>	—	—	—	27,450
融資收入	<b>7,011</b>	19,362	48,751	286,165	689,893
融資成本	<b>(2,679,107)</b>	(1,966,489)	(1,785,323)	(1,795,311)	(1,710,160)
<b>除所得稅前溢利(虧損)</b>	<b>52,806,917</b>	(29,085,565)	(18,695,248)	(12,911,990)	(13,573,453)
所得稅(開支)抵免	<b>(481,374)</b>	(143,350)	(1,006,350)	(99,936)	315,050
<b>年度溢利(虧損)</b>	<b>52,325,543</b>	(29,228,915)	(19,701,598)	(13,011,926)	(13,258,403)

## 財務概要

### 綜合損益及其他全面收益表(續)

	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
年度其他全面(開支)收益，扣除稅項 其後將重新分類至損益的項目：					
應佔聯營公司其他全面(開支)收益	<b>(4,860)</b>	5,640	(2,602)	60	(268)
出售海外業務後將累計匯兌儲備 重新分類	—	—	9,462	—	—
換算境外業務的匯兌差額	<b>(17,930)</b>	(4,410)	17,256	18,030	(23,562)
年度其他全面(開支)收益	<b>(22,790)</b>	1,230	24,116	18,090	(23,830)
年度全面收益(開支)總額	<b>52,302,753</b>	(29,227,685)	(19,677,482)	(12,993,836)	(13,282,233)
以下人士應佔年度溢利(虧損)：					
本公司擁有人	<b>52,554,898</b>	(28,533,737)	(19,932,153)	(13,064,558)	(12,726,728)
非控股權益	<b>(229,355)</b>	(695,178)	230,555	52,632	(531,675)
	<b>52,325,543</b>	(29,228,915)	(19,701,598)	(13,011,926)	(13,258,403)
以下人士應佔年度全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	<b>52,527,434</b>	(28,530,472)	(19,916,594)	(13,049,239)	(12,758,281)
非控股權益	<b>(224,681)</b>	(697,213)	239,112	55,403	(523,952)
	<b>52,302,753</b>	(29,227,685)	(19,677,482)	(12,993,836)	(13,282,233)





**佳兆業集團控股有限公司\***  
**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

電話：(852) 8202 6888

[www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com)