



花開富貴(局部)|梁纓|2021|紙本設色|290 cm × 140 cm × 7
Copyright © 2025 Liang Ying, All rights reserved

二零二五年 年度報告

FANTASIA
花樣年

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
股份代號：01777.HK

有 趣 / 有 味 / 有 料

花樣年致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，
為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。

目錄

CONTENTS

公司資料	2
財務摘要	3
榮譽與獎項	4
向股東致辭	5
管理層討論及分析	9
董事及高級管理層履歷	17
董事會報告	21
企業管治報告	45
獨立核數師報告	59
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	70

董事

執行董事

程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)
Timothy David Gildner先生
林志鋒先生

非執行董事

曾寶寶小姐
蘇波宇先生

獨立非執行董事

梁耀祖先生 (於2025年7月11日獲委任)
郭少牧先生
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)
馬有恒先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

林志鋒先生 (於2026年4月10日獲委任)
程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)
羅舒宇女士

審核委員會

梁耀祖先生 (委員會主席)
(於2025年7月11日獲委任)
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)
郭少牧先生
馬有恒先生

薪酬委員會

郭少牧先生 (委員會主席)
程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)
馬有恒先生

提名委員會

程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)
曾寶寶小姐
郭少牧先生
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)
馬有恒先生
梁耀祖先生 (於2025年7月11日獲委任)

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
(前稱上會栢誠會計師
事務所有限公司)
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律
胡百全律師事務所

有關中國法律
通商律師事務所

有關開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
干諾道中64號
中華廠商會大廈
21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省
深圳市
福田保稅區
市花路與紫荊路交匯處
福年廣場A棟
郵編：518048

於開曼群島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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市
普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1777

網址

<http://www.cnfantasia.com>

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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)
收入	15,750,413	9,754,013	15,844,093	4,573,551	4,925,207
毛利	2,337,152	1,726,996	2,472,269	748,711	603,379
本公司擁有人應佔虧損	(10,465,578)	(6,071,227)	(6,488,010)	(8,311,567)	(9,186,088)
每股基本虧損(人民幣分)	(181.30)	(105.17)	(112.39)	(143.98)	(159.13)
資產總額	105,109,472	95,030,738	77,720,094	73,205,941	66,728,672
負債總額	94,456,011	90,455,210	79,744,706	84,239,048	87,317,769



中国品牌房企官方微信影响力TOP100			
排名	公众号名称	微信号	影响力指数
1	北京城建集团	BUCGNEWS	99.17
2	绿城官方	greentownchina	99.12
3	碧桂园	bgydream	98.64
4	保利发展控股	poly_realestate	98.06
5	绿地集团	Greenlandgroup	98.04
6	新城控股	FutureHoldings	97.83
7	华润置地	CR LAND	97.82
8	北京建工	bcegw	97.11
9	融创官微	SunacChina	96.45
10	花样年集团	cnfantasia	96.32

1

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
1	花樣年集團官方微信號	2024年10月中國品牌房企官方微信影響力TOP10	樂居財經研究院



尊敬的各位股東及投資者：

2025年是本集團「輕裝上陣」的關鍵年。行業深度調整仍在持續，我們堅持「生存與發展」並舉的年度發展戰略，專注經營基本面，強化輕資產運營能力，積極拓展創新性業務，並持續致力於解決存量債務問題和推動銷售、交付，兌現對業主、對債權人、對股東的承諾。

一、債務重組

2025年，本集團繼續積極化解債務風險，各項工作平穩推進中。

境外債務方面，截至2025年10月3日下午五時（香港時間），持有公司現有票據約84.54%及現有債務工具總未償還金額約77.33%的債權人已正式簽署或有效加入重組支持協議。截至2025年10月8日，公司根據重組支持協議的條款向香港特別行政區高等法院提交原訴傳票。

2026年1月16日，香港高等法院原訴訟庭做出頒令，指示計劃債權人在2026年2月20日召開單一會議，以審議並酌情批准花樣年和各計劃債權人，根據香港公司條例提出的債務重組計劃安排。2026年1月23日，開曼法院下達命令，指示召開計劃債權人單一會議，以考慮及酌情批准開曼計劃。香港計劃會議及開曼計劃會議已於香港時間2026年2月20日晚上7時／開曼時間2026年2月20日早上6時舉行。

於計劃會議上，合共有1,412名計劃債權人（擁有或持有總金額為6,097,235,975美元的計劃債權人表決權的權益）參與了計劃會議。於該等計劃債權人中，1,397名計劃債權人（擁有或持有總金額為6,077,157,678美元的計劃債權人表決權的權益）投票贊成各計劃（佔親身出席、委任代表或其授權代表（視情況而定）出席計劃會議並於會上投票的計劃債權人數目的大多數，並佔於計劃會議上投票的計劃債權人表決權總值的約99.67%）。因此，各計劃均已獲得法定所需的大多數計劃債權人批准。

根據香港法院於2026年3月12日作出的命令（「香港批准令」），香港計劃已獲香港法院批准，而香港批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交香港公司註冊處處長登記。

根據開曼法院於2026年3月12日作出的命令（「開曼批准令」），開曼計劃已獲開曼法院批准，而開曼批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交開曼公司註冊處處長登記。

因此，香港計劃及開曼計劃各自的計劃生效日期已根據各計劃條款於2026年3月13日落實。

境內公開債方面，花樣年集團（中國）有限公司發佈公告，已於12月23日—24日陸續召開H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01、20花樣02五隻境內債券的2025年第一次持有人會議，截至12月26日17:00五隻債均已表決通過，將各期債券應在2025年12月、2026年3月、2026年6月及2026年9月兌付的本金及利息償付日統一調整為2026年12月31日。

2026年2月4日，花樣年集團(中國)有限公司包括H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01、20花樣02在內的5隻公司債券已按照2025年第一次持有人會議決議內容，完成現金提前償付。

隨着境外債務重組取得實質性進展及境內公開債的進一步展期，公司債務壓力將逐步緩釋，為後續經營奠定更穩健的基礎。

二、經營性業務與創新性業務

2025年，本集團積極整合資源，探索資產價值重塑之路。城市更新與舊改業務方面，依託城市更新經驗與資產運營能力，積極參與存量空間盤活與老舊小區改造，探索「政府引導+市場運作」的輕資產合作模式。

與此同時，裝修工程、代銷代建、高端物業服務、空間運營、藝術展陳等輕資產創新業務，以花樣年審美、產品策劃與服務為核心競爭力，基於社區需求、生活產業與客戶體驗而孵化的創新嘗試，正逐步形成可持續的業務增長點。

本集團旗下商業、產業、酒店等經營性業務通過業態調整、活動策劃與空間「微更新」，持續提升運營質效。七二唐持續拓展「一桌飯」與手作產品市場，並整合多方品牌性資源共創價值。

產業運營方面，深圳福年廣場、樂年廣場等項目通過升級改造、政企聯動實現園區共建，提升出租率與客戶黏性。經營性業務的穩健運營，為集團及各項目提供穩定的現金流與品牌支撐。

三、存量銷售與交付

結合中央及地方政策利好，我們堅持「一盤一策」，加快存量現房、車位及商業去化。線上營銷與社群運營相結合，通過老帶新等模式，優化獲客成本，縮短銷售週期。全年回款率保持在較好水平，為公司運營提供必要的現金流支持。少量待交付項目，均平穩推進交付。

2025年全年，本集團累計完成合同銷售金額約人民幣7.88億元，合同銷售面積126,481平方米。其中，住宅銷售佔比約91.3%，城市綜合體銷售佔比約8.7%。

2025年，本集團收入約為人民幣49.25億元，較去年增加7.7%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣91.86億元。

四、成本控制

延續過去三年的「過緊日子」要求，總部與區域同步壓縮層級、精簡編製，人均效能提升，組織運行更趨扁平高效。

2025年成功將銷售及分銷費用和行政費用在2024年基礎上進一步減少10.5%。

2025年，本集團繼續優化人員結構，有效降低了運營成本。全年員工總成本較2024年度下降9.3%。

五、未來展望與戰略規劃

本集團2026年明確以「卸下包袱、盤活存量、孵化新生」為核心的工作主線，旨在推動公司走出階段性困境，邁向可持續、高質量發展的新階段。

(一) 債務重組

目前進入關鍵階段，花樣年集團上下正全力以赴，按既定節奏推進境外債務重組工作。境內債方面，本集團將持續與債權人保持透明溝通，進一步緩釋公開市場風險。境外債方面，將在專業顧問協助下，爭取儘早達成重組生效條件，力爭在明年上半年徹底化解自2021年以來發生的境外債務風險。

(二) 持續經營

清晰規劃「新三年」業務版圖，擁抱城市更新與存量運營。一方面，聚焦現金流和利潤，盤活存量、提升經營性資產運營效能，加速滯重資產的處置；另一方面，集團及各城市項目團隊依託自身資源稟賦，聚焦推進代銷代建、裝修工程、高端物業、空間設計與品牌代運營、手作與一桌飯等創新業務。

(三) 組織變革

推行管理革新與科技賦能，重塑組織結構、文化與效率。為實現2026年的轉型目標，將原來的集團、區域兩級管理模式調整為「一級半」，強化集團統籌下的對外統一協調與資源整合能力，以應對當前環境下單一城市難以解決的複雜問題，確保存量資產價值最大化與現金流安全，聚焦業務落地。回歸正常運轉企業的績效考核、人才培養、文化建設，保障企業的。

2026年將是我們攻堅突破、化解風險、尋求新生的關鍵一年，花樣年將從前半程聚焦「降本增效」的核心主線，轉為後半程以「盤活存量、孵化新勢」為核心抓手。一方面，所有業務動作均錨定上市公司核心財務目標落地，未來3年我們的戰略目標是全力推動公司經營性現金流回正，最終實現公司整體現金流和利潤為正的，而在2026年內，我們將力爭完成財務報表資產由負轉正核心目標。另一方面，通過存量資產的精細化運營、高效盤活，將業務動作轉化為實實在在的財務成果，以穩健的財務數據支撐上市公司價值提升。我們力求在2028年公司成立三十周年時，以一個業務清晰、資產健康、人員精幹的新面貌，回報所有利益相關方的支持。

我們堅信，通過全體同仁的協同奮進，我們必將實現財務狀況的根本性改善，為股東創造持續價值，為公司長遠發展築牢根基。

感謝各級政府、金融機構、債權人、供應商、業主和全體股東的理解與支持。

林志鋒
執行董事

2026年3月27日



業務回顧

房地產開發

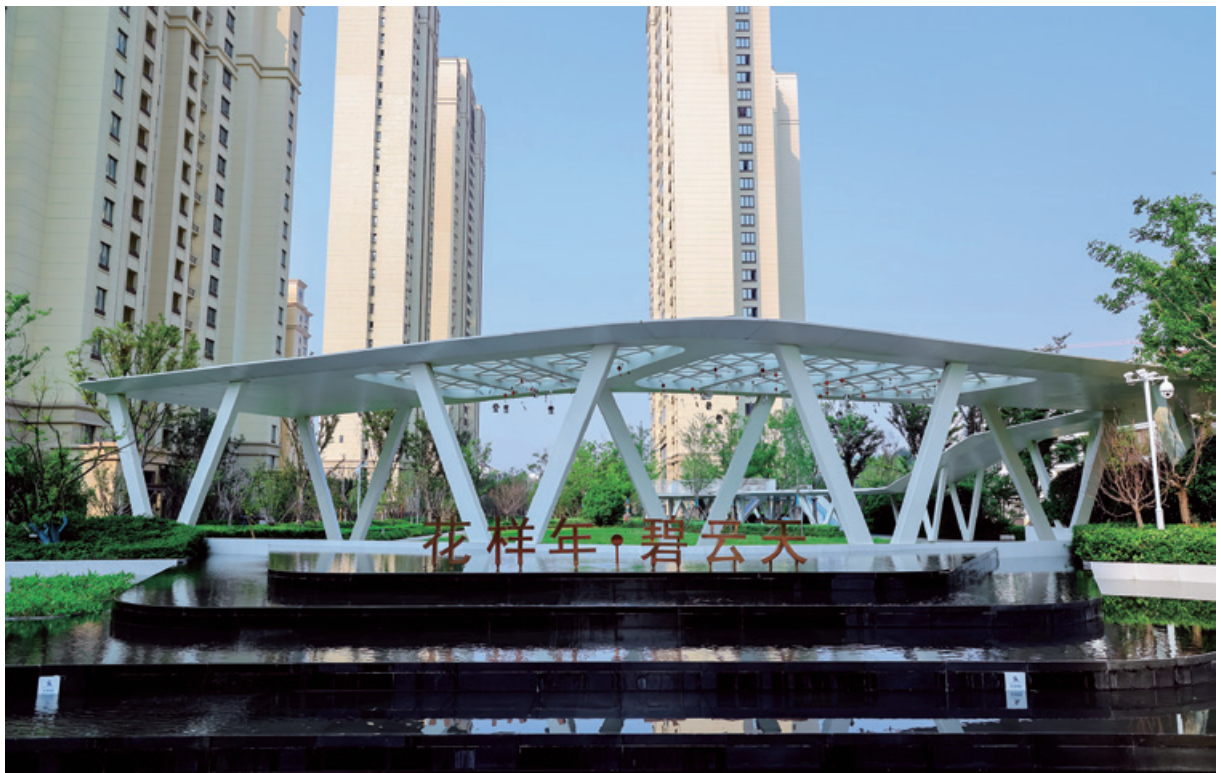
合同銷售情況

2025年，本集團面對流動性事件後秉持「保交付、穩運營、深耕經營、業務創新」的社會責任感，確保項目交付穩步推進，銷售發力穩中求新，本集團亦積極結合政策，優化債務結構以推動項目進展，並爭取更多項目進入白名單。報告期內，在交付、銷售、資金方面取得了良好的成績。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣7.88億元，合同銷售面積126,481平方米。其中住宅合同銷售金額約為人民幣7.20億元，合同銷售面積為107,798平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約91.3%和85.2%；城市綜合體合同銷售金額約為人民幣6,800萬元，合同銷售面積為18,683平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約8.7%和14.8%。

2025年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	2025年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	720	91.3%	107,798	85.2%
城市綜合體	68	8.7%	18,683	14.8%
合計	788	100%	126,481	100%





報告期內，本集團的合同銷售金額主要來自深圳、成都、桂林、武漢、重慶、青島、佛山等城市，以及來自深圳好時光、重慶霍克尼的好時光、佛山廣雅院等項目。本集團深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市。

2025年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	2025年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	257	32.6%	9,940	7.9%
成渝都市圈	193	24.5%	65,650	51.9%
華中都市圈	30	3.8%	4,808	3.8%
長三角都市圈	59	7.5%	16,821	13.3%
環渤海都市圈	249	31.6%	29,262	23.1%
合計	788	100%	126,481	100%

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2025年，本集團積極全力推進在大灣區的項目保交付和銷售，報告期內本集團在深圳市的深圳好時光項目、佛山市的佛山廣雅院項目均正常的交付，同步也確保了項目在當地穩定的銷售。報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、佛山、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣2.57億元，實現合同銷售面積9,940平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約32.6%和7.9%。

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，本集團也已成爲區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2025年，本集團在成都面臨眾多項目交付及銷售的雙重壓力，本集團在成都積極通過紓困及銷售，來確保完美交付，確保客戶滿意度。報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.93億元，實現合同銷售面積65,650平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約24.5%和51.9%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成爲中國中部崛起的重要力量。報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣3,000萬元，實現合同銷售面積4,808平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約3.8%和3.8%。



長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市。報告期內，本集團在長三角都市圈的南京、上海等城市合共實現合同銷售金額人民幣5,900萬元，實現合同銷售面積16,821平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.5%和13.3%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2025年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售。報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣2.49億元，實現合同銷售面積29,262平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約31.6%和23.1%。

竣工項目

報告期內，本集團共5個項目分期竣工，合計總建築面積約403,484平方米。

在建項目

於2025年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有12個，合計總建築面積954,006平方米。

待建項目

於2025年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計總建築面積5,921,908平方米。

土地儲備

於2025年12月31日，扣除已出售項目後，本集團在建及待建項目土地儲備總建築面積約6,875,914平方米。

城市公司	土地儲備總表		
	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
華南地區	251,214	706,025	957,239
華北地區	117,668	3,708,163	3,825,831
西南地區	405,677	1,117,600	1,523,277
華東地區	-	76,769	76,769
華中地區	179,447	313,351	492,798

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業項目管理及其他相關服務。截至2025年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣49.25億元，較2024年約人民幣45.74億元上升7.7%，主要由於物業交付量增加所致。

物業開發

於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本公司即確認物業開發收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2025年物業開發的收入約人民幣18.89億元，較2024年約人民幣15.93億元增加18.6%，由於年內竣工交付的物業面積增加所致。

	2025年度			2024年度		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米
成都江山城	880,064	107,770	8,166	-	-	-
資陽花郡	429,100	57,594	7,450	-	-	-
深圳好時光	188,655	8,211	22,976	210,444	8,058	26,116
天津家天下	98,649	13,366	7,380	-	-	-
霍克尼的好時光	72,363	6,598	10,968	77,359	5,105	15,154
青島碧雲天	59,267	7,612	7,786	70,227	9,394	7,476
懷來幸福萬象	28,123	3,520	7,988	-	-	-
成都大溪谷	19,861	5,648	3,517	-	-	-
桂林麓湖國際	15,398	3,962	3,887	-	-	-
武漢碧雲天	13,004	1,851	7,025	-	-	-
鄭州好時光	15,231	2,741	5,557	81,199	15,630	5,195
昆明好未來	6,422	1,536	4,182	754,481	115,807	6,515
成都香門第	-	-	-	81,193	-	-
其他	62,430	-	-	318,112	-	-
合計	1,888,567	-	-	1,593,015	-	-

物業投資

物業投資產生的收入由2024年約人民幣2.16億元下降8.8%至2025年約人民幣1.97億元。此減少主要由於出租率下降導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2024年約人民幣27.02億元增加3.3%至2025年約人民幣27.91億元，主要由於本集團於2025年所提供的服務項目有所增加。

毛利及毛利率

毛利由2024年約人民幣7.49億元下降19.4%至2025年約人民幣6.03億元，本集團的毛利率於2025年為12.3%，而2024年毛利率為16.4%。毛利率的下降主要由於物業開發部分毛利進一步下降。



其他收入、收益及虧損

本集團於2025年錄得其他淨收益約人民幣1.97億元（2024年：淨虧損約人民幣7.12億元）。主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌收益，部分被處置子公司產生的虧損所抵銷。

行政費用

本集團的行政費用由2024年約人民幣5.49億元下降11.0%至2025年約人民幣4.88億元。此減少主要由於本集團有效地採納一系列成本控制政策所致。

融資成本

本集團的融資成本於2025年約人民幣44.60億元，較2024年約人民幣41.90億元增加6.4%。融資成本的增加主要是由於集團在建項目減少，利息資本化金額減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年約人民幣1.86億元下跌25.8%至2025年約人民幣1.38億元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2025年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣15.31億元（2024年：約人民幣17.24億元），與2024年12月31日相比減少11.2%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

借款及本集團資產抵押

於2025年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣186.13億元（2024年12月31日：約人民幣179.48億元）、合共約人民幣496.77億元（2024年12月31日：約人民幣470.43億元）及合共約人民幣3.07億元（2024年12月31日：人民幣2.89億元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，約人民幣186.13億元將於一年內償還（2024年12月31日：約人民幣160.41億元將於一年內償還、約人民幣19.07億元將於一年後償還）。優先票據及債券方面，其中約人民幣426.01億元（2024年12月31日：約人民幣391.20億元）將於一年內償還及約人民幣70.76億元（2024年12月31日：約人民幣79.23億元）將於一年後償還。

於2025年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

於2025年12月31日，本集團按總負債／總資產計算的資產負債比率為130.9%。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行結餘及借款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

或然負債

- (a) 截至2025年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣16.21億元（2024年：約人民幣59.72億元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2025年12月31日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應佔的款額約為人民幣61.92億元。董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約17,382名僱員（2024年12月31日：約18,596名僱員）。截至2025年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣8.02億元（2024年：約人民幣8.85億元）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，於2025年12月31日，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款及一項酌情花紅計劃。

股息

董事會並不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息。



執行董事

程建麗女士 (於2026年3月19日辭任) (「程女士」)，53歲，本集團董事會主席。彼負責本集團美易家物業版塊的整體管理。程女士於2004年首次加入本集團。彼於2004年至2014年期間於本集團先後擔任多個職位，其最後職位為本集團上海分部總經理。彼曾於2014年至2019年任職於恒基(中國)投資有限公司，其最後職位為助理總裁，負責新業務的人力資源、行政管理及發展。彼於2020年至2021年任職於力高集團，擔任副總裁，負責人力資源及行政管理。程女士於2021年再次加入本集團。程女士在房地產行業全面管理以及人力資源及行政管理方面積累29年經驗。



Timothy David GILDNER先生 (「Gildner先生」)，56歲，為本公司執行董事及本集團副總裁。彼負責管理本集團的資產管理部門。Gildner先生於財務及管理方面擁有豐富知識及經驗。於加入本集團前，彼於2012年1月至2022年4月擔任高德投資顧問有限公司董事。彼亦於2017年1月至2019年6月擔任香港城市大學訪問學者，研習中國房地產投資及房地產融資的研究生課程；及於2015年6月至2017年1月在香港科技大學研習金融科技相關課程。Gildner先生取得密歇根州立大學新聞學文學學士學位，及於2002年取得哥倫比亞大學國際事務碩士學位及商業管理碩士學位。

林志鋒先生 (「林先生」)，41歲，於2023年2月再次加入本集團擔任本集團CFO兼任財務資金部總經理。於2026年4月10日獲委任為上市規則第3.05條所規定的本公司授權代表，加入本集團之前，林先生於2021年2月至2023年2月期間曾擔任大唐集團控股有限公司 (其股份於聯交所主板上市) 區域財務資金部負責人。於2018年4月至2020年6月任職於祥生控股 (集團) 有限公司 (其股份於聯交所主板上市) 區域財務資金部負責人。於2012年2月至2018年4月期間，林先生曾出任本集團多個不同職務，其最後職務為本集團上海分部財務部主管。林先生擁有逾17年財務管理經驗。

林先生於2008年取得哈爾濱商業大學管理學士學位。彼為美國註冊管理會計師協會認可的註冊管理會計師(CMA)。

非執行董事

曾寶寶小姐(「曾小姐」)，本公司非執行董事兼提名委員會成員。曾小姐為控股股東，並為本公司最大股東。

蘇波宇先生(「蘇先生」)，49歲，於2021年9月27日獲委任為本公司非執行董事。蘇先生為TCL科技產業園有限公司總經理，該公司為T.C.L.實業控股(香港)有限公司的集團公司。蘇先生於2012年3月至2016年8月歷任TCL科技集團股份有限公司(深圳證券交易所上市，股份代號：000100.SZ，下文稱為「TCL科技」)戰略與投資管理中心總經理助理、副總經理，於2016年8月至2017年10月任TCL科技不動產經營管理部部长，以及於2017年10月至2023年8月任TCL科技產業園有限公司常務副總經理。現時，彼亦自2017年3月以來擔任深圳TCL房地產有限公司副總經理、自2017年5月以來擔任TCL光電科技(深圳)有限公司總經理及自2021年5月以來擔任科實匯商科技發展(廣東)有限公司總經理。TCL實業為本公司之主要股東。

於加入TCL集團前，蘇先生於2011年1月至2012年2月擔任萬通新創工業資源投資有限公司招商部經理、於2008年4月至2011年1月擔任仲量聯行南中國區工業地產部經理、於2005年12月至2008年4月擔任以星物流(中國)有限公司華南區物流經理、於2002年10月至2005年12月歷任中海華南物流有限公司運價中心主任、子公司總經理助理、行銷部經理、於2000年4月至2002年10月歷任招商局物流(廣州)有限公司市場主任、市場部經理。蘇先生於2012年取得英國格林威治大學房地產管理專業碩士學位。

獨立非執行董事

梁耀祖先生(於2025年7月11日獲委任)(「梁先生」)，46歲，為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。彼於上市公司及持牌法團的策略財務規劃、資本重組及交易結構、稅務規劃及財務分析方面擁有豐富經驗。加入本公司前，梁先生(i)於2006年至2007年在大洋集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1991)任助理財務總監；(ii)於2012年至2013年在漢鎰資產管理股份有限公司任首席財務官兼董事會秘書；(iii)於2013年至2019年在雅天妮集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：789)任執行董事、首席財務官兼投資部副總裁；(iv)於2016年10月21日至2022年6月30日在中食民安控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8283)任獨立非執行董事；(v)於2021年7月2日至2021年8月5日，彼在新華通訊頻媒控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：309)任首席財務官兼公司秘書；(vi)於2021年12月29日至2023年8月11日，彼在中國疏浚環保控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：871)任公司秘書；及(vii)於2021年7月13日至2024年1月29日，彼在星宇(控股)有限公司(其股份自2024年1月26日起於聯交所主板除牌)任公司秘書。於2017年至2020年及自2022年3月11日起，梁先生一直在恩典生命科技控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2112)任獨立非執行董事兼審核委員會主席。自2021年6月18日起，彼在無錫盛力達科技股份有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1289)任獨立非執行董事。於2023年10月20日至2025年12月23日，彼在上海小南國控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：3666)任獨立非執行董事。於2024年10月2日至2025年8月4日，彼獲融科控股集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2323)委任為首席財務官兼公司秘書。彼自2024年11月19日起在鵬高控股集團有限公司(前稱卓航控股集團有限公司)(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1865)任執行董事。梁先生自2025年10月9日起擔任慧源同創科技集團有限公司(1116.HK)的公司秘書及授權代表。梁先生畢業於香港理工大學，獲授企業融資碩士學位。彼於2019年3月獲特許公認會計師公會資深會員資格。

郭少牧先生（「郭先生」），60歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司的薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會各自成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行業經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。彼現時亦為億達中國控股有限公司（股份代號：3639）及上海心璋醫療科技股份有限公司（股份代號：6609）（均為聯交所主板上市公司）的獨立非執行董事。郭先生於2020年3月至2026年3月期間擔任格科電子有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：688728）獨立董事。郭先生亦曾於2020年6月至2023年12月期間擔任港龍中國地產集團有限公司（股份代號：6968，一間於聯交所主板上市的房地產開發商）獨立非執行董事。郭先生亦曾於2020年10月至2024年7月期間擔任上坤地產集團有限公司（股份代號：6900，一間於聯交所主板上市的房地產開發商）獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算器工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

馬有恒先生（「馬先生」），56歲，於2023年8月3日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自成員。馬先生擁有逾25年的融資、銀行及企業融資經驗。彼於2019年9月至2022年5月擔任中國星盛名車投資控股有限公司之財務總監。自2022年9月起，馬先生於Guardforce AI Co., Ltd（一間於美國納斯達克上市的公司，股份代號：GFAI）擔任首席財務官。馬先生現任中國安儲能源集團有限公司（股份代號：2399）、森美（集團）控股有限公司（股份代號：756）及中國海外諾信國際控股有限公司（股份代號：464）的獨立非執行董事，全部均為聯交所主板上市公司。馬先生於2022年5月至2023年4月於中國優通未來空間產業集團控股有限公司（一間曾於聯交所主板上市的公司）擔任獨立非執行董事。馬先生現為澳洲註冊會計師。馬先生於1993年6月獲得台灣東吳大學頒授商業管理學士學位，並於1995年6月獲台灣大葉大學頒授商業管理碩士學位。

高級管理層

沈愛民先生（「沈先生」），48歲，於2020年加入本集團。彼現任本集團助理總裁，負責本集團運營管理及本集團深圳公司項目的整體物業開發管理。於加入本集團之前，沈先生曾於2018年至2020年擔任新城發展控股有限公司深圳分部助理總經理。彼於2010年至2018年任職於萬科房地產有限公司，其最後職位為工程管理中心副總經理。彼於2001年至2010年任職於中國建築工程（香港）有限公司，其最後職位為項目經理。沈先生於物業開發及建築管理方面積累24年經驗。沈先生於2001年自東南大學取得工程管理學士學位。

董事資料變動

截至本年報日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料概無變動。



董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註52。

業績

本集團截至2025年12月31日止年度之業績載於第59頁之綜合全面收益表。

業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第5頁至第7頁的向股東致辭、第8頁至第12頁的業務回顧及第13頁至第16頁的財務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第5頁至第7頁的向股東致辭。有關本公司面臨的主要風險及不確定性的描述，於董事會報告第40頁至第42頁闡述。此外，企業管治報告以及環境、社會及管治報告（「ESG報告」）亦載列有關本集團參照環境及社會相關主要表現指標及政策的表現詳情，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的情況。ESG報告將單獨刊發。

ESG報告

本集團一直致力提升業務、環境乃至社區的可持續發展，有關本集團可持續發展方面的策略及表現，請參閱獨立刊發的ESG報告。

股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於2026年6月16日（星期二）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之本公司股東，本公司將於2026年6月11日（星期四）至2026年6月16日（星期二）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2026年6月10日（星期三）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股本

於本年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註38。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

本公司之可供分派儲備

有關本公司及本集團於截至2025年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註54。

本公司之可供分派儲備為股份溢價、以股份為基礎之付款儲備及累計虧損。於2025年12月31日，並無可供分派儲備（於2024年12月31日：無）。根據開曼群島公司法第22章（1961年法例三，經合併及修訂），在組織章程細則條文的規限下，且在緊隨作出分派或支付股息後本公司仍能在日常業務過程中支付其到期債項的情況下，本公司的股份溢價可用作向股東支付分派或股息。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)

Timothy David Gildner先生

林志鋒先生 (於2026年4月10日獲委任為授權代表)

非執行董事：

曾寶寶小姐

蘇波宇先生

獨立非執行董事：

郭少牧先生

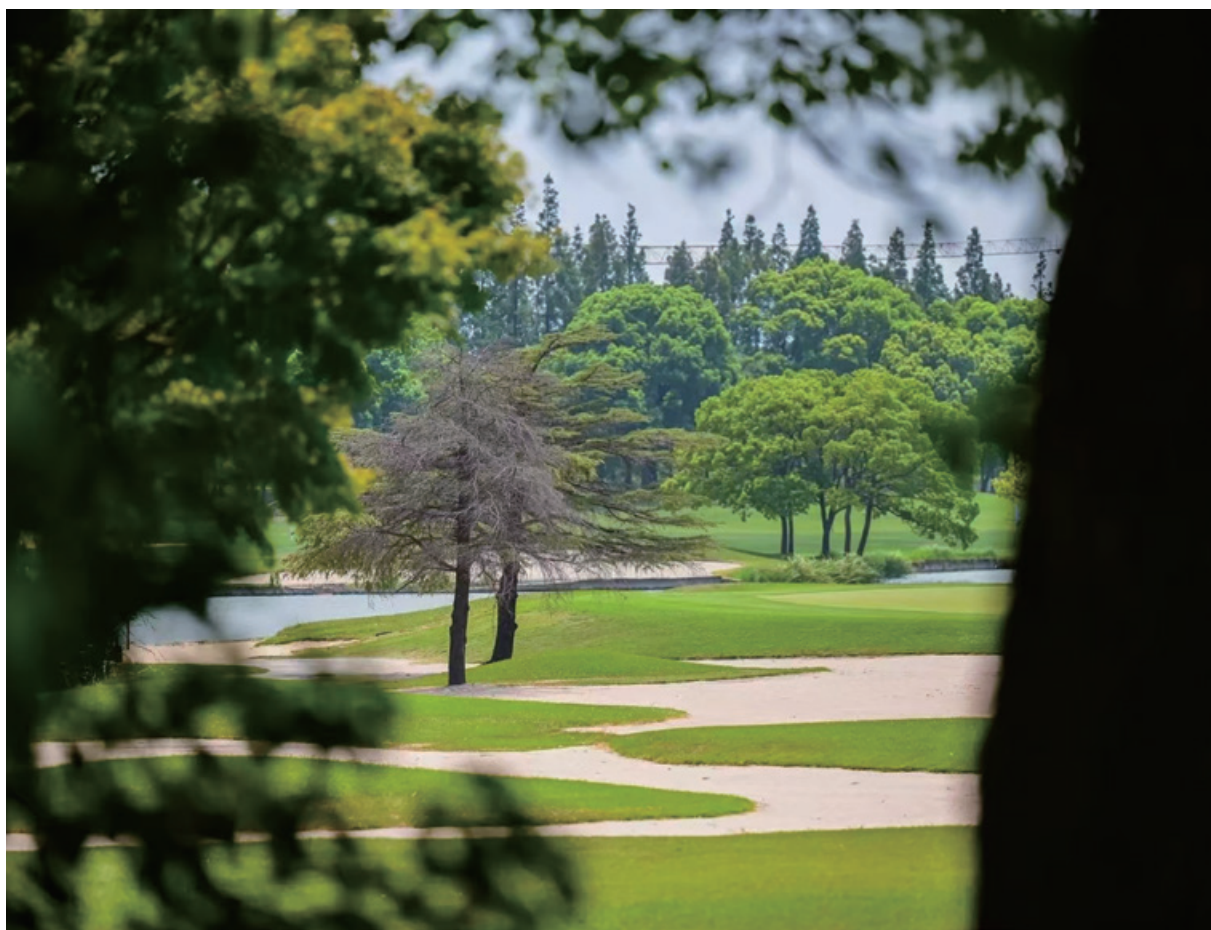
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)

馬有恒先生

梁耀祖先生 (於2025年7月11日獲委任)

根據章程細則第84條，林志鋒先生、Timothy David Gildner先生、蘇波宇先生及梁耀祖先生將輪值退任及符合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本集團任何成員公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償 (法定賠償除外) 之服務合約。



高級管理層的酬金

根據企業管治守則第二部分守則條文第E.1.5條，高級管理層成員（董事除外）於截至2025年12月31日止年度的年度薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	7
1,000,001港元至2,000,000港元	4
2,000,000港元以上	1
	12

各董事於截至2025年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註13。

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2025年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於本公司普通股之權益	於本公司相關股份之權益	於2025年12月31日於本公司之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	-	57.41%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2025年12月31日，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 本公司債權證之好倉：

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之本金額	於2025年12月31日於債權證之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的9.875%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的10.875%優先票據	4,000,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的7.95%優先票據	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%股權。
- (2) 該等金額包括(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真實藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,000,000美元。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2025年
				12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%

附註：

(1) 該等股份由Ice Apex持有，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。

B. 彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2025年
				12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	1,301,467,396	普通股	69.99%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）及Fantasy Pearl分別持有780,104,676股、519,059,924股及2,302,796股股份。
- (2) 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Link Gold Holdings Limited及Shenyan International Investment Co., Ltd分別擁有67.36%及32.64%權益。Link Gold Holdings Limited由曾寶寶小姐間接全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2025年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	於2025年12月31日	
		股份數目	於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 (L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500 (L)	57.41%
TCL實業控股股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL實業控股(廣東)股份有 限公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000 (L)	17.54%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2025年12月31日，利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股本公司股份，佔本公司17.54%股權。利嶸發展有限公司由TCL實業控股(香港)有限公司全資擁有，而TCL實業控股(香港)有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL實業控股股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2025年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東（董事或主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），其已於2019年10月26日屆滿。於截至2025年12月31日止年度本公司並無任何購股權計劃，且購股權計劃項下概無尚未發行購股權。



本公司當時附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)(彩生活於2026年3月12日不再為本公司附屬公司)於2014年6月11日採納一項購股權計劃(「彩生活購股權計劃」)。彩生活購股權計劃項下尚未行使購股權詳情載列如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	於2025年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2025年 12月31日 的結餘	附註
				期內授出	完成供股後 於2025年3月25日 作出的調整	期內行使		
董事 劉宏才先生	2015年4月30日	11.00	168,400	-	404	-	(168,804)	- (1)
	2016年3月18日	5.764	122,000	-	292	-	-	122,292 (2)
小計			290,400	-	696	-	(168,804)	122,292
本集團僱員	2015年4月30日	11.00	8,477,324	-	20,354	-	(8,497,678)	- (1)
	2016年3月18日	5.764	9,327,300	-	22,395	-	-	9,349,695 (2)
	2018年11月27日	4.11	16,864,720	-	40,492	-	-	16,905,212 (3)
小計			34,669,344	-	83,241	-	(8,497,678)	26,254,907
總計			34,959,744	-	83,937	-	(8,666,482)	26,377,199

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間已於2025年4月29日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間已於2026年3月17日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

於2025年1月1日，根據彩生活購股權計劃可供授出之彩生活股份數目為34,959,744股，佔彩生活於本年報日期之已發行股份約1.88%。彩生活購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，因此無法進一步授出購股權。彩生活購股權計劃的條款概要載於彩生活截至2025年12月31日止年度之年報。

購股權計劃

彩生活購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

彩生活購股權計劃為股份激勵計劃，乃為表揚、感謝及獎勵對本集團有貢獻的合資格參與者（定義見本節）並鼓勵彼等為增加本公司價值作出貢獻而設立。彩生活購股權計劃的合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及任何顧問、諮詢人、分銷商、供應商、代理商、客戶及其他人士，而董事會全權酌情認為彼等曾經或將會對本集團作出貢獻。

除非獲本公司股東事先批准，彩生活購股權計劃及彩生活其他購股權計劃項下可予授出的購股權所涉及股份最高數目不得超過緊隨彩生活股份於聯交所上市後的已發行股份總數的10%。由於彩生活購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，此後彩生活購股權計劃不會再授予購股權。儘管該計劃已屆滿，但已授予且尚未行使的購股權（即26,377,199份購股權）仍將繼續有效並可根據彩生活購股權獲授予的條款、彩生活購股權計劃的規定及上市規則予以行使。於本報告日期，有26,377,199份尚未行使的彩生活購股權，佔彩生活於本報告日期已發行股份約1.4%。除非獲彩生活股東事先批准且合資格參與者及其聯繫人放棄投票，於截至授出日期的任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可授予合資格參與者的購股權涉及的已發行及將予發行股份數目總數不得超過授出日期的已發行股份1%。授予任何董事、本公司主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人的購股權須獲獨立非執行董事事先批准。倘授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的任何購股權將導致已發行股份及於所有已授出或將於12個月期間內授予有關人士的購股權獲行使時將予發

行的股份(i)合共佔授出日期的已發行股份超過0.1%；及(ii)總值超過5百萬港元（按股份的收市價計算），則須待本公司股東於股東大會以按股數投票表決方式事先批准，方可授出購股權。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的建議於自授出日期起計30日內可供接納。於接納有關購股權時，承授人須向彩生活支付1港元（或人民幣等值款額）作為授出的代價。認購價將由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份面值。彩生活購股權可根據彩生活購股權計劃條款於購股權被視作已獲授出及接納當日後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。彩生活購股權可獲行使的期間由董事會全權酌情決定，惟概無購股權可於獲授出超過十年後行使。於批准彩生活購股權計劃後超過十年不得授出購股權。彩生活購股權計劃於採納日期後十年內有效及生效，惟可由彩生活於股東大會或由董事會提前終止。

彩生活購股權計劃已於2024年6月10日屆滿。

股權掛鉤協議

本公司於截至2025年12月31日止年度概無訂立股權掛鉤的協議，於2025年12月31日亦無股權掛鉤協議仍然存續。

購買、銷售或贖回本公司證券

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

於2025年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

債務重組之最新進展

(i) 境外債務

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，藉以制定可行的境外債務重組計劃，旨在解決本公司當前的流動性壓力，提高本集團的信用狀況並保護所有持份者的利益。

境外債務方面，截至2025年10月3日下午五時正（香港時間），持有公司現有票據約84.54%及現有債務工具未償

還總金額約77.33%的債權人已正式簽署或有效加入重組支持協議。截至2025年10月8日，本公司根據重組支持協議的條款向香港特別行政區高等法院提交原訴傳票。有關重組支持協議及其條款的進一步資料載於本公司日期為2025年3月31日、2025年4月30日、2025年6月1日、2025年6月16日、2025年6月22日、2025年6月25日、2025年6月27日、2025年7月3日、2025年7月11日、2025年7月18日、2025年7月25日、2025年8月4日、2025年9月3日、2025年9月23日、2025年10月3日及2025年10月8日的公告。

(ii) 境內債務

境內公開債方面，花樣年集團（中國）有限公司發佈公告，已於2025年12月23日-24日陸續召開H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01、20花樣02五隻境內債券的2025年第一次持有人會議，截至2025年12月26日下午五時正五隻債均已表決通過，將各期債券應在2025年12月、2026年3月、2026年6月及2026年9月兌付的本金及利息償付日統一調整為2026年12月31日。



重大收購及出售

於2025年1月27日，本公司非全資附屬公司彩生活按除不合資格股東外，於2025年2月28日（星期五）營業時間結束時名列股東名冊的彩生活股東（「合資格股東」）每持有四(4)股現有彩生活股份（「彩生活股份」）獲配一(1)股供股股份（「供股股份」）之基準，以認購價每股供股股份0.165港元進行供股（「彩生活供股」），透過(i)發行最多371,881,438股供股股份，籌集所得款項總額最多約61.36百萬港元；或(ii)發行最多380,621,374股供股股份，籌集所得款項總額最多約62.80百萬港元。緊隨彩生活供股完成後，本公司於彩生活的股權將由約52.44%攤薄至約40.99%。緊隨彩生活供股完成後，彩生活將繼續為本公司附屬公司，而其財務業績將繼續於本公司財務報表綜合入賬。本公司所持有的彩生活股權於緊隨彩生活供股完成後被攤薄，根據上市規則第14.29條構成本公司一項視作出售事項（「視作出售事項」）。由於有關視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。詳情請參閱本公司日期為2025年1月27日之公告。

於2025年11月12日，本公司接獲奧漸資本亞洲有限公司（「奧漸」）聲稱作為與天風國際證券與期貨有限公司（「TFISF」）有關的一間實體的財務顧問所發出的通知，內容有關擬透過由奧漸管理的拍賣程序行使聲稱權利，以出售已發行股份總數最多29.9%。誠如本公司於日期為2021年12月10日的公告所述，TFISF聲稱其作為本公司託管人持有合共780,104,676股彩生活股份（相當於彩生活於2025年11月12日之已發行股份總數約41.95%）被押記，作為結欠TFISF指稱款項之擔保。本公司認為，結欠TFISF之指稱款項並未以上述彩生活股份作出擔保，並已正式以書面向TFISF及奧漸提出反對有關上述彩生活股份的任何拍賣程序。詳情請參閱本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日、2026年3月11日及2026年3月13日的公告及2026年2月24日的通函。

於2025年11月26日，Cai Hua Holdings Limited（「Cai Hua」）（本公司一間全資附屬公司）與深圳市拓美聯華貿易有限公司（「深圳市拓美」）訂立出售協議（「天歌出售事項」），據此，Cai Hua Holdings Limited有條件同意出售，而深圳市拓美聯華貿易有限公司有條件同意收購天歌電子有限公司（「天歌」）全部股權，總代價為人民幣30,000,000元。天歌擁有深圳安博電子有限公司（「項目公司」）約60.67%股權，項目公司為一間物業發展公司，持有由項目公司開發的工業園區。於上述出售事項完成後，本集團將不再擁有天歌及項目公司的任何權益。詳情請參閱本公司日期為2025年11月26日的公告。

於2025年11月26日，Shenzhen Fantasia Industrial Operation Co., Ltd.（「Shenzhen Fantasia」）（本公司一間全資附屬公司）與深圳市聯祥商業管理有限公司（「深圳市聯祥」）訂立出售協議（「花火出售事項」），據此，Shenzhen Fantasia有條件同意出售，而深圳市聯祥有條件同意收購深圳市花火創新產業運營管理有限公司（「花火」）全部股權，總代價為人民幣1,000,000元。於上述出售事項完成後，本集團將不再擁有花火任何權益。詳情請參閱本公司日期為2025年11月26日的公告。

於2025年11月26日，Shenzhen Yuehua Innovation Technology Industrial Park Co., Ltd.（「Shenzhen Yuehua」）（本公司一間非全資附屬公司）與深圳市龍聯投資諮詢有限責任公司（「深圳市龍聯」）訂立債務轉讓協議（「債務轉讓」），據此，Shenzhen Yuehua有條件同意轉讓，而深圳市龍聯有條件同意接受項目公司欠付Shenzhen Yuehua的本金為人民幣56,609,000元的債務轉讓，代價為人民幣48,000,000元。詳情請參閱本公司日期為2025年11月26日的公告。

由於天歌出售事項、花火出售事項及債務轉讓（統稱「該等出售事項」）的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故該等出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。



重大投資

除「重大收購及出售」一節所披露者外，本公司於回顧年內並無持有其他重大投資。

借貸

本集團之借貸詳情載於綜合財務報表附註34。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註49所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事或與董事關連的實體於其中（不論直接或間接）擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行重大合約。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉本公司股東可獲得任何稅務寬減或豁免。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。本公司認為本公司之成功並無依賴任何主要客戶或供應商。

持續關連交易

本公司於截至2025年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

1. 深圳市開元同濟樓宇科技有限公司（「深圳市開元同濟」）向本集團提供工程服務
於2023年12月29日，本集團間接全資附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司（「深圳市花樣年」）及彩生活間接全資附屬公司深圳市開元同濟訂立工程服務框架協議（「2023年工程服務協議」），據此，深圳市開元同濟同意按不遜於獨立第三方向本集團提供之可資比較服務之條款向本集團提供工程服務，包括為深圳市花樣年的物業安裝及裝配電力系統、節能照明裝置及相關服務（「工程服務」），為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且2023年、2024年及2025年各年之年度上限分別不得超過人民幣7百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣8.6百萬元。



非執行董事曾寶寶小姐擁有521,362,720股彩生活股份之權益（不包括透過本公司間接持有之任何彩生活權益），佔彩生活當時已發行股本約28.04%。因此，截至2025年12月31日止年度，根據上市規則第14A.16條，彩生活為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2023年工程服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。2023年工程服務協議之詳情已載於本公司日期為2023年12月29日之公告。

截至2025年12月31日止年度，提供工程服務的款項為人民幣1.5百萬元（2024年12月31日：人民幣1.5百萬元），屬於同期年度上限人民幣8.6百萬元（2024年12月31日：人民幣8.6百萬元）的範圍內。

2. 深圳市彩生活物業管理有限公司（「深圳市彩生活物業管理」）向本集團提供交付前物業管理服務

於2023年12月29日，深圳市花樣年及彩生活間接全資附屬公司深圳市彩生活物業管理訂立交付前物業管理服務框架協議（「2023年交付前物業管理服務協議」），據此，深圳市彩生活物業管理同意按不遜於獨立第三方向本集團提供之可資比較服務之條款向本集團提供交付前物業管理服務，包括(a)向深圳市花樣年新開發項目提供現場保安、清潔及其他相關服務，以及向花樣年集團物業銷售中心提供客戶服務（包括禮賓服務、於項目預售階段提供客戶停車場管理服務）；及(b)在交付前階段為花樣年集團未售出的發展項目部分提供營運及管理服務（「交付前物業管理服務」），為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，且截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年之年度上限分別不得超過人民幣10.0百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.0百萬元。

非執行董事曾寶寶小姐擁有521,362,720股彩生活股份之權益（不包括透過本公司間接持有之任何彩生活權益），佔彩生活當時已發行股本約28.04%。因此，根據上市規則第14A.16條，於截至2025年12月31日止年度，彩生活為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，2023年交付前物業管理服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。2023年交付前物業管理服務協議的詳情已載於本公司日期為2023年12月29日的公告。

截至2025年12月31日止年度，就提供交付前物業管理服務已付／應付本集團的款項為人民幣9.2百萬元（2024年12月31日：人民幣2.4百萬元），屬於同期年度上限人民幣12.0百萬元（2024年12月31日：人民幣12.0百萬元）的範圍內。

3. 架構合約

根據《外商投資產業指導目錄》（2011年修訂），增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務（或互聯網內容供應商服務）屬於增值電信服務的子類別。彩生活的中國法律顧問（「法律顧問」）告知，深圳市彩生活網絡服務有限公司（「深圳市彩生活網絡服務」）透過彩生活網站提供的社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗（「資質規定」）。

基於向工業和資訊化部及廣東省通信管理局負責審批增值電信服務的相關人員所作出的諮詢，法律顧問告知，為顯示相關電信服務已符合資質規定，外國投資者應向中國主管部門提供由其註冊地點相關部門發出的電信服務業務營運牌照（相等於中國工業和資訊化部（「工業和資訊化部」）發出的電信與資訊服務業務經營許可證）及最近三年的財務報告。然而，於法律顧問諮詢期間，工業和資訊化部並無指明構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」的條件，亦無有關方面的具體書面準則，或倘外國投資者提供相關電信服務所在司法權區或國家並無發出電信服務業務牌照之機制，是否需要提供其他文件，或需提交何種文件以獲得所需認可。

就合約安排之合法性而言，法律顧問經採取合理行動及步驟，包括諮詢工業和資訊化部，而其代表表明工業和信息化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規，法律顧問達致法律結論，認為各架構合約並無個別及共同違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為工業和信息化部乃作出此等保證或詮釋架構合約之主管監管部門。

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳彩之雲網絡」）之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳彩之雲網絡、潘軍先生（「潘先生」）及唐學斌先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱為「架構合約」），致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益（「合約安排」）。架構合約初步為期10年，並可重續連續10年。於2021年12月31日，深圳彩之雲網絡原股東唐學斌先生已將所持深圳彩之雲網絡30%股權轉讓至吳超先生（「吳先生」），並辦理完畢工商變更登記手續。架構協議經各方簽署後，有效期已相應延長至2033年7月15日。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可盡早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（於簽訂架構合約時為執行董事，並於2023年9月25日辭任本公司董事）持有70%，因此，就上市規則而言，潘先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司（透過彩生活集團），猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。



儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司（透過彩生活）得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國（「中國」）法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司（透過彩生活）之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2025年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元及截至2025年12月31日的約人民幣3.7百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接（不論是其親身或透過任何自然人或法定實體）參與或從事、收購或持有（在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份）目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務（包括但不限於其股東）之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突（深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突），則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；

- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜（如有）將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門負責監察潘先生及吳先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由合規部門保存。



董事會確認合約安排及／或彼等獲採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事梁耀祖先生、郭少牧先生及馬有恒先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務) 在所有重大方面未按照本公司的訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

關連交易

本公司於回顧年內並無任何關連交易。

關連方交易

截至2025年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註49「關連方交易」。除「持續關連交易」及「關連交易」等節所披露的交易外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則第14A章所定義之須予披露關連交易。

於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2025年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策（「股息政策」）。

根據股息政策，本公司擬每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將綜合考慮本集團當年產生的可供分配利潤、財務狀況、流動資金充裕程度、投資需求，以及未來發展所需利潤留存。本公司於與股東分享溢利的同時，亦將留存足夠儲備，以確保本集團發展戰略落地。本公司能否派付股息亦受開曼群島法律、香港法律及本公司章程細則規定所規限。





優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

主要風險及不確定性

本公司於複雜多變的環境中營運，需要面對各種不同風險及不確定性。管理層已確定下列與本公司營運、財務狀況及業務計劃最為相關且屬重大的主要風險及不確定性：

1. 市場及經濟風險

1.1. 經濟下滑

- **說明：**全球經濟持續面對不確定性，經濟增長可能減緩，該經濟環境可能會導致消費支出減少、房地產需求下降、失業率上升。
- **影響：**2025年，由於消費者信心減弱，本公司銷售量及平均售價同告下滑，以致影響本公司收入及盈利能力。
- **舉措：**本公司正密切關注經濟指標，調整營銷策略以瞄準更具韌性的細分市場。此外，本公司亦實施成本控制措施，以便於經濟不確定時期維持財政穩定。

1.2. 利率波動

- **說明：**利率波動會對本公司的借貸成本及潛在買家的抵押貸款承受能力產生重大影響。
- **影響：**利率上升導致本公司融資成本增加，影響本公司淨收入。此外，抵押貸款利率高企也窒礙部分潛在買家，導致銷售放緩。
- **舉措：**本公司正在管理其債務組合以優化利率敞口，亦推出靈活付款計劃及財務協助計劃，以幫助買家應對當前的利率環境。

2. 監管及政策風險

2.1. 政府政策及監管規定

- **說明：**房地產行業受嚴格監管，政府政策、分區法律及環境法規變化會直接影響本公司的項目。
- **影響：**有關土地使用及環境標準的新規定增加項目開發成本並延長時間表。此外，旨在令房地產市場降溫的政策變化亦影響銷售量。
- **舉措：**本公司與監管機構及行業協會保持積極對話，以便隨時了解政策變化，同時亦將遵守新法規納入其項目規劃及開發程序當中。

2.2. 樓市政策

- **說明：**旨在穩定房地產市場的政策，例如限購及調整按揭成數，可能會限制需求。
- **影響：**2025年，部分區域實施更嚴格的限購措施，導致本公司住宅項目銷售下降。
- **舉措：**本公司正致力將產品供應多元化，以提供更多符合政府政策的經濟適用房以供選擇。本公司亦於目前需求仍然殷切的二級及三級市場中探索機會。

3. 營運風險

3.1. 項目延誤及成本超支

- **說明：**由於供應鏈中斷、勞動力短缺或惡劣天氣環境而導致項目完工延遲可能會導致成本超支及盈利能力下降。

- **影響：**由於供應鏈問題，2025年幾個項目出現延誤，導致開發成本增加及項目時間表延長。

- **舉措：**本公司透過與多家供應商建立關係加強其供應鏈管理，同時實施項目管理軟件以改善項目進度及資源分配。

3.2. 質量控制

- **說明：**確保高質量施工對於客戶滿意度及本公司信譽至關重要。質量控制失敗可能導致昂貴的維修及信譽受損。
- **影響：**2025年，本公司收到一些有關建築質量的投訴，需要額外資源解決問題。
- **舉措：**本公司透過更頻繁的檢查及採用先進的施工技術加強質量控制流程，亦同時加強施工團隊的培訓，以確保符合質量標準。

4. 財務風險

4.1. 流動資金風險

- **說明：**本公司依靠各種融資來源為其營運及開發項目提供資金。市場條件或融資渠道變化可能會影響其流動資金。
- **影響：**2025年，金融機構收緊貸款條件，導致借款成本上升，資金供應因而減少。
- **舉措：**本公司正在積極管理其債務水平，尋求股本融資及合營企業等替代融資方案，同時與多家金融機構建立牢固的合作關係，以確保取得資金。

4.2. 外匯風險

- **說明：**本公司業務涉及以多種貨幣進行交易，因此面臨匯率波動風險。
- **影響：**匯率的不利變動影響本公司的財務報表並增加進口材料成本。
- **舉措：**本公司正在採用遠期合約及貨幣掉期等金融工具對沖其外匯風險，同時亦優化其貨幣組合以盡量降低風險。

5. 市場及競爭性風險

5.1. 來自其他開發商的競爭

- **說明：**房地產市場競爭激烈，許多開發商提供類似產品。競爭激烈可能引發價格戰及市場佔有率下降。
- **影響：**2025年，部分地區競爭加劇，導致本公司項目的毛利率下降。
- **舉措：**本公司透過創新設計及增強社區設施致令其產品差異化，並且重點關注競爭較為溫和的利基市場。

5.2. 客戶喜好變化

- **說明：**倘未能針對解決此問題，消費者喜好轉向可持續發展、智慧家庭及城市生活可能會導致現有產品過時。
- **影響：**本公司發現2025年其部分傳統住房產品的需求下降。
- **舉措：**本公司正在投資研發，將可持續發展及智慧家居功能融入其項目當中，同時透過調查及焦點小組與潛在買家接觸，以更好地了解他們不斷變化的需求。

6. 環境及社會風險

6.1. 環境法規

- **說明：**日益嚴格的環境法規要求本公司實踐可持續發展常規，這可能會增加開發成本。
- **影響：**遵守更嚴格的環境標準令本公司2025年的項目成本增加。
- **舉措：**本公司正在將可持續實踐融入其營運當中，例如使用環保材料以及實施節能設計，亦正在尋求可提高其可持續發展信譽的認證。

6.2. 社會及社區影響

- **說明：**本公司項目可能會產生重大社會及社區影響，需要謹慎管理以避免引起信譽風險。
- **影響：**2025年，本公司一項大規模開發項目面臨一些社區阻力。
- **舉措：**本公司在項目規劃階段早期便與當地社區合作，以解決問題並聽取社區回饋，同時亦投資社區發展計劃以建立良好關係。

總結

管理層正在積極監控及應對該等風險及不確定性，以盡量減少其對本公司營運、財務狀況及業務計劃的影響。本公司將繼續致力於維持強大的風險管理框架，並將於必要時繼續調整其策略以應對不斷變化的市場及監管環境。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

獲准彌償保證條文

根據本公司組織章程細則第164.(1)條，本公司於任何時候（不論目前或過往）的董事、秘書、其他高級行政人員及每位核數師以及現正或一直就本公司任何事務行事的清盤人或受託人（如有）以及每位該等人士及每位其繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可從本公司的資產及溢利獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。任何該等人士均無須就其他人士的行為、收入、疏忽或過失而負責，亦無須為符合規定以致參與任何收入或為本公司向其寄存或存入任何款項或財產作保管用途的任何銀行或其他人士或為本公司賴以投放或投資任何款項的抵押不充分或不足或為該等人士執行各自的職務或信託時發生的任何其他損失、不幸事故或損害而負責，惟本彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，於本年報刊發前的最後實際可行日期，本公司已根據上市規則的規定維持本公司已發行股份的公眾持股量。

五年財務概要

本集團最近五個財務年度的業績及資產負債概要載於本年報第3頁。

核數師

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由栢淳會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一份決議案，續聘栢淳會計師事務所有限公司為本公司核數師。

為及代表董事會

林志鋒

執行董事

香港，2026年3月27日



花樣年控股集團有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)致力維持良好的公司管治標準,藉以確保本公司管理層的操守及保障本公司股東(「股東」)的價值。本公司董事(「董事」,各自為一名「董事」)會(「董事會」)深明股東透明度及問責的重要性,並相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

於截至2025年12月31日止年度,本公司已採納及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文,惟下文披露的偏離情況除外。

企業管治守則第二部分守則條文第C.1.7條規定,發行人應就針對其董事的法律訴訟安排適當的保險。於2025年,由於房地產行業市場持續下行,本公司未能物色到合適的保險公司提供責任保險。因此,本公司無法為董事及行政人員就因本公司活動而引起針對董事及高級管理人員的法律訴訟安排合適的責任保險。本公司將繼續物色合適的保險公司,並在實際可行的情況下盡快為董事安排適當的責任保險。

持續經營及緩解措施

不發表意見詳情

由於本年報第59至60頁「獨立核數師報告」一節所述事項,本公司獨立核數師栢淳會計師事務所有限公司(「核數師」)並未對本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表作出意見。

截至2025年12月31日止年度,本集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元。於2025年12月31日,本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣80,191,816,000元。

截至2025年12月31日,本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣43,824,896,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。於2025年12月31日後,本集團並無根據預定還款日期償還若干計息負債。該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

核數師要求本公司提供證據及佐證文件,以證明建議債務重組的可行性及進展。所要求的資料包括(其中包括)(i)自報告期起計未來12個月之詳細現金流量預測連同相關假設(「現金流量預測」);(ii)與債權人已簽立或已基本達成重組協議(例如重組支持協議);(iii)債權人同意推遲或延長償還相關計息負債的書面證明;及(iv)支持現金流量預測中所採用假設的其他第三方確認。

然而，由於債務重組程序仍在進行中，本公司無法提供上述要求的文件。儘管本集團一直積極與其債權人進行磋商，惟若干關鍵條款尚未敲定，且截至核數師評估時尚未簽立任何最終協議，亦未獲得債權人正式批准。因此，所要求的第三方佐證文件尚未備妥。故核數師認為，現金流量預測中所假設的推遲或延長若干計息負債之還款存在重大不確定性。

儘管本集團已制定計劃及措施，旨在緩解本集團的流動資金壓力（詳見下文「解決不發表意見的建議計劃」一段），惟中國內地房地產行業波動且能否獲得本集團債權人支持存在不確定性，本集團能否落實下文所述的計劃及措施仍存在重大不確定性。

不發表意見對本集團財務狀況之實際或潛在影響

不發表意見本身不會對本集團之財務狀況有任何實際影響。編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於解決不發表意見的建議計劃的實施成果，惟受多重不確定因素影響，包括(i)成功完成境外債務重組；(ii)成功執行集團的業務戰略計劃，包括加速物業銷售；(iii)在有需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)在適當時成功出售集團於項目發展公司的股權；及(v)成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，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本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中。

管理層立場

鑒於不發表意見，本集團管理層（包括董事）（統稱「管理層」）在評估本集團按持續經營基準繼續經營之能力時，已考慮本集團目前的資金流通性表現及可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日期起不少於12個月期間的現金流量預測。考慮到多項措施（例如與若干金融機構成功進行磋商並確定為本集團營運資金提供融資的多項方案，以及與多間金融機構就銀行借款及信貸額度的續期及延期成功進行磋商）已成功及持續實施，管理層相信本集團將於2025年12月31日起至少12個月內期間擁有充足的營運資金，因此以持續經營基準編製本集團綜合財務報表具有適當性。

管理層對核數師出具的不發表意見並無異議，考慮到綜合財務報表是以持續經營基準編製，其有效性視乎管理層假設下的措施的結果，惟有關結果亦存在不確定性，包括本集團產生經營現金流和獲得額外融資來源的能力。雖然本公司認為其已提供所有可用資料及文件，以證明本集團在截至2025年12月31日止年度起計12個月將具有充足的營運資金，但本公司亦知悉核數師於上述所提出之不確定性，惟鑑於債務重組談判仍在進行中，且缺乏充分且適當的審計憑證，現階段無法排除其不確定性。

審核委員會對不發表意見的看法

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審查並認同管理層關於本集團處理上述不發表意見的行動計劃的立場。審核委員會亦與管理層及核數師進行討論，了解審核保留意見的出具原因以及董事會及核數師的觀點。審核委員會亦已與核數師討論本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施，並考慮核數師的理據及理解彼等於達致其意見時的考慮因素。審核委員會認同管理層對不發表意見的立場和觀點，認同本集團有能力持續經營，並同意管理層將實施的行動。因此，按持續經營基準編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表實屬適當。

解決不發表意見的建議計劃

本公司在考慮本集團未來的流動性及表現以及其可用融資來源後，已制定多項計劃及措施，以緩解流動性壓力並改善本集團的財務狀況，現概述如下：

- (1) 本公司已委任安邁企業融資有限公司(Alvarez & Marsal Corporate Finance Limited)為其境外債務重組的財務顧問。本集團正就重續若干貸款與現有貸款人進行積極磋商。該等磋商具建設性，並著重於在當前情勢下可採取的措施，惟鑑於市場狀況持續變化，制定及實施仍需時日。此外，在與其現有貸款人磋商之際，本集團將持續尋求新融資來源或加速出售資產，以應對其即將到期的財務責任及未來營運現金流需求。

本集團一直與境內現有貸款方就部分借款的續期進行積極磋商。這些磋商富有建設性，重點關注當前形勢下可採取的行動。此外，在與現有貸款方進行磋商的同時，本集團將繼續加快資產出售，以履行即將到期的財務義務並滿足未來的經營現金流需求，同時與現有貸款方保持聯繫。

於2026年1月16日，香港高等法院原訟法庭頒令，指示計劃債權人於2026年2月20日召開單一會議（「香港計劃會議」），以審議並酌情批准本公司與各計劃債權人根據香港《公司條例》的建議債務重組計劃安排（「香港計劃」）。於2026年1月23日，開曼群島法院頒令，指示計劃債權人於2026年2月20日召開單一會議，以審議並酌情批准於開曼群島的建議計劃安排（「開曼計劃」）（「開曼計劃會議」）。香港計劃會議及開曼計劃會議已分別於香港時間2026年2月20日晚上7時正／開曼時間2026年2月20日上午6時正舉行。各計劃已獲得法定所需的大多數計劃債權人批准。

根據香港法院於2026年3月12日作出的命令（「香港批准令」），香港計劃已獲香港法院批准，且香港批准令的蓋章副本已於2026年3月13日呈交予香港公司註冊處處長登記；而根據開曼法院於2026年3月12日作出的命令（「開曼批准令」），開曼計劃已獲開曼法院批准，且開曼批准令的蓋章副本已於2026年3月13日呈交予開曼公司註冊處處長登記。香港計劃及開曼計劃的生效日期（「計劃生效日期」）已根據各計劃條款於2026年3月13日落實。計劃生效日期是落實其境外債務重組（「建議重組」）的重要里程碑。建議重組的生效僅可於所有重組條件獲達成或豁免後，方可作實。

本公司、天風國際證券與期貨有限公司（「TFISF」）與 Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）於2026年1月2日訂立重組協議（「重組協議」），據此，各訂約方有條件同意就有關本公司與TFISF於2021年6月至9月期間進行的一系列財務交易所引發的糾紛（「糾紛」）進行一系列平行交易，當中涉及彩生活股份：Splendid Fortune收購彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）21.97%的股份，10%已轉讓予TFISF指定實體（作為擔保執行），而本公司則保留彩生活9.98%的股權（無擔保／索償）。重組協議為本公司提供難得的機會以解決已拖延多年的糾紛。相關股權價值／代價將從本公司據稱欠付TFISF債務中扣除，而其附屬公司Sky Ease Global Limited則將承擔新的無追索權債務（由境內股份質押提供擔保）。於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成。彩生活不再為本公司的附屬公司，而曾寶寶小姐間接持有彩生活59.99%的股份，並繼續為其控股股東。詳情請參閱本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日、2026年3月11日及2026年3月13日的公告，以及日期為2026年2月24日的通函。

計劃生效日期有別於重組生效日期（定義見各計劃）。計劃生效日期的落實是重組條件（定義見各計劃）之一，而重組生效日期僅在所有重組條件均已獲達成或豁免後，方可作實。

於2026年，本集團將繼續積極推動香港計劃及開曼計劃的實施，並由此進行境外債務重組。

- (2) 本集團將繼續採取措施，以加快在建物業及已落成物業的預售及銷售進度，並加速收回未收回銷售所得款項及應收貿易賬款。本集團亦將持續積極調整銷售及預售活動，以更靈活地應對不斷變化的市場，從而達成最新預算銷售及預售量與金額目標。

本集團相信中國房地產市場經過深度調整，將逐步回歸健康穩定的發展軌道，在銷售以及預售方面，加快其 在建物業和已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還銷售款項及貿易應收款項。本集團將持續關注核心地區，並在供需關係更好的城市建立業務。本集團於2026年將秉持「生存與發展」的經營和發展策略，落實其銷售計劃（經考慮各個核心地區的過往銷售情況、市場需求、國家扶持政策及價格變動以及單價預測等因素）。

項目施工及進度管理方面，本集團於2026年將持續根據銷售計劃密切監察其房地產開發項目的施工進度，及與主要承包商及供應商保持持續溝通並與其協商付款安排，以確保滿足建築以及相關付款及按根據預售安排已售的相關物業的協定日期完工並交付予購房者。這也將使集團能夠要求從指定的銀行賬戶中釋放剩餘的預售物業建設保證金至相關集團公司之銀行賬戶，以分別履行其財務義務。

面對當下市場環境，本公司積極順應行業從規模擴張向質量提升的轉型趨勢，通過旗下經營性業務的精細化運營與業態創新，有效提升客戶體驗與資產價值，同時在創新業務領域多元探索，增強企業經營的穩定性和韌性。

全國重點在售項目，結合項目區位配套、產品現房優勢、城市政策利好，以「一盤一策」精準定位客戶，開展營銷。經營性業務多元穩進，高球、餐飲、酒店業務結合秋季節日節氣，推出定制會員套餐，提升經營業績；商場、寫字樓園區積極整合資源，推動共建運營與體驗提升，帶動場內商戶銷售和園區辦公出租。

創新性業務多面試點，持續探索不良資產處置盤活、二手房平台交易、代銷代建、高端物業服務、裝修工程、空間運營、一桌飯與手作等領域業務。

受惠於集團的加強物業銷售措施，本公司於2026年首兩個月的累計已簽約銷售額（未經審核）約為人民幣59百萬元。本集團將繼續實施及／或進一步完善該等措施，以加快物業銷售。

- (3) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

茲提述本公司日期為2025年11月26日的公告。於2025年11月26日，(i)本集團以總代價人民幣30,000,000元出售了深圳安博電子有限公司60.67%股權；(ii)本集團以總代價人民幣1,000,000元出售了深圳市花火創新產業運營管理有限公司100%股權；及(iii)本集團把深圳安博電子有限公司尚欠的債務以代價為人民幣48,000,000元進行債務轉讓（統稱「該等出售事項」）。於本函件日期，該等出售事項仍在進行中。

於2026年，本集團將繼續尋求合適的出售機會，本集團目前正就出售其他項目公司與潛在買家進行磋商。

- (4) 本集團已採取措施控制行政成本，並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團將繼續積極評估其他措施，以進一步減少可自由支配的支出。

為應對市場環境的變化，本集團自2021年起持續推出一系列成本控制措施。於2025年，本集團成功將銷售及分銷費用以及行政費用較2024年進一步削減10.5%。於2025年，本集團持續優化其人力資源，有效降低營運成本。高層管理層團隊及主要董事會成員主動降薪，與本集團攜手共渡難關。

本集團於2026年將努力盤活業績較差的資產，包括酒店、辦公樓及商舖，並在需要時考慮處置其在物業開發項目的投資，以產生更多的現金流入；及嚴格控制無效產能，減少各項非核心及非必要的營運支出。

董事會(包括審計委員會)已審閱公司管理層制定的上述行動計劃，並認為預計在完成重組協議項下的境外債務重組後，可解決該不發表意見。公司一直在與債權人積極溝通，並有信心境外債務重組將適時完成。

報告期後之重要事項

涉及彩生活股份糾紛之重組協議

本公司、TFISF與Splendid Fortune Enterprise Limited於2026年1月2日訂立重組協議(「重組協議」)，據此，各訂約方有條件同意就有關本公司與TFISF於2021年6月至9月期間進行的一系列財務交易所引發的糾紛(「糾紛」)進行一系列平行交易，當中涉及：(i) Splendid Fortune Enterprise Limited以每股彩生活股份0.087港元的價格收購408,595,119股彩生活股份(「銷售股份」)(佔於2026年1月2日彩生活已發行股份約21.97%)；(ii) TFISF撥用代價(即出售銷售股份所得款項)；(iii) 將185,940,719股彩生活股份(「TFISF股份」)轉讓予TFISF指定實體(「TFISF指定實體」)，作為對據稱擔保的有效執行(佔本報告日期彩生活已發行股份總數約10.0%)；(iv) 本公司欠付TFISF的據稱債務(「據稱債務」)中扣除根據重組協議將轉讓予TFISF指定實體的代價及TFISF股份價值(「協定股份價值」)，從而將應付TFISF的總債務減至(i)據稱債務與(ii)代價及協定股份價值的總和(「淨差額」)之間的差額；(v) 本公司保留185,568,838股彩生活股份

(佔於2026年1月2日彩生活已發行股份約9.98%)，該等股份不受重組協議項下擬進行的交易所涉及的據稱擔保或任何其他申索所限，並已獲悉數解除及免除；及(vi) (須待重組協議的最後截止日期當日或之前達成或豁免完成重組條件為前提下)由本公司一間附屬公司Sky Ease Global Limited以對本公司及本集團其他成員公司(由本公司一間附屬公司就其於三間境內公司所持有的14%股權所提供的質押(「股份質押」)(即與現有擔保相同)項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外)無追索權為基準進行債務更替及承擔相關所產生的新債務。

曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份100%，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited已發行股份80%，而Fantasy Pearl International Limited則擁有已發行股份約57.41%。曾小姐亦擁有Delight Vision Limited已發行股份100%，而Delight Vision Limited擁有Link Gold Holdings Limited已發行股份的100%，而Link Gold Holdings Limited則擁有Splendid Fortune Enterprise Limited已發行股份約67.36%。曾小姐亦為非執行董事。因此，曾小姐及Splendid Fortune Enterprise Limited各自均為本公司的關連人士。

由於重組協議項下擬進行出售的銷售股份之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售銷售股份構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。重組協議亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。於2026年3月11日，本公司召開特別股東大會審議相關交易並獲通過。

於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成。於重組協議項下擬進行的交易完成後（其中包括）：(i) Splendid Fortune Enterprise Limited收購彩生活已發行股份約21.97%；(ii) 彩生活已發行股份約10.0%轉讓予TFISF指定實體（作為對據稱擔保的有效執行）；(iii) 本公司保留持有彩生活已發行股份約9.98%，該等股份不受任何據稱擔保或其他申索所限；及(iv) 彩生活不再為本公司的附屬公司。曾小姐透過（其中包括）Splendid Fortune Enterprise Limited、本公司及Fantasy Pearl International Limited間接擁有彩生活已發行股份約59.99%，並繼續為彩生活的控股股東。詳情請參閱本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日及2026年3月11日的公告及2026年2月24日的通函。

境外債務

2026年1月16日，香港高等法院原訴訟庭做出頒令，指示計劃債權人召開單一會議，以審議並酌情批准香港計劃。2026年1月23日，開曼法院下達命令，指示於2026年2月20日召開計劃債權人單一會議，以考慮及酌情批准開曼計劃。香港計劃會議及開曼計劃會議已於香港時間2026年2月20日晚上7時／開曼時間2026年2月20日早上6時舉行，各計劃均已獲得法定所需的大多數計劃債權人批准。

根據香港批准令，香港計劃已獲香港法院批准，而香港批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交香港公司註冊處處長登記；及根據開曼批准令，開曼計劃已獲開曼法院批准，而開曼批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交開曼公司註冊處處長登記。

計劃生效日期已根據各計劃條款於2026年3月13日落實。計劃生效日期乃實施建議重組的重要里程碑。建議重組的生效僅可於所有重組條件均獲達成或豁免後方可落實。

境內債務

2026年2月4日，花樣年集團（中國）有限公司包括H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01、20花樣02在內的5隻公司債券已按照2025年第一次持有人會議決議內容，完成現金提前償付。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司向各董事作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025年12月31日止年度均已遵守標準守則。

董事於競爭業務的權益

截至2025年12月31日止年度，除所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

董事會

責任

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

組成

董事會現由兩名執行董事Timothy David Gildner先生及林志鋒先生，兩名非執行董事曾寶寶小姐及蘇波宇先生，以及三名獨立非執行董事郭少牧先生、梁耀祖先生及馬有恆先生組成。各董事的履歷載列於第17頁至第19頁。本公司目前並無董事會主席及行政總裁。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

本公司已接獲各獨立非執行董事的年度獨立性確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

郭志成先生（「郭先生」）辭任本公司之獨立非執行董事，自2025年5月22日起生效。自其辭任起，本公司未能遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條及第3.27A條。自梁耀祖先生獲委任為獨立非執行董事（自2025年7月11日起生效）後，董事會由八名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。因此，本公司已重新遵守(i)上市規則第3.10(1)條及第3.10A條，當中規定董事會必須擁有至少三名獨立非執行董事，而獨立非執行董事的人數必須佔董事會成員的至少三分之一；(ii)上市規則第3.21條，當中規定審核委員會必須至少由三名成員組成及必須由一名獨立非執行董事擔任主席；及(iii)上市規則第3.27A條，當中規定提名委員會必須由大多數獨立非執行董事組成。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，截至2025年12月31日止年度召開了四次董事會會議及一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會 會議次數	股東週年 大會
執行董事		
程建麗女士(於2026年3月19日辭任)	4/4	1/1
Timothy David Gildner先生	4/4	1/1
林志鋒先生	4/4	1/1
非執行董事		
曾寶寶小姐	4/4	1/1
蘇波宇先生	4/4	1/1
獨立非執行董事		
郭少牧先生	4/4	1/1
郭志成先生(於2025年5月22日辭任)	1/4	0/1
馬有恆先生	4/4	1/1
梁耀祖先生(於2025年7月11日獲委任)	1/4	0/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事（包括獨立非執行董事）已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則（「章程細則」）每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期直至下屆股東週年大會為止，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

截至2025年12月31日止年度，各董事獲發適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等截至2025年12月31日止年度的所接受培訓的記錄。

於截至2025年12月31日止年度，梁耀祖先生於2025年7月11日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼已參加由本公司法律顧問提供的就任培訓，且已於2025年7月11日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見。梁耀祖先生已確認其理解作為上市發行人董事於上市規則項下的責任。

董事及高級行政人員的彌償

根據本公司第二份經修訂及重訂組織章程細則第164(1)條，本公司董事、秘書、其他高級行政人員及每位核數師均可從本公司的資產及溢利獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，惟該彌償保證不延伸至任何與上述任何人士欺詐或不忠誠有關的事宜。

確保獨立意見及建議的機制

董事會由至少三名獨立非執行董事組成，且根據上市規則的規定，董事會成員中至少三分之一為獨立非執行董事。董事委員會任命獨立非執行董事，以確保可提供獨立意見。董事會將每年檢討上述機制的執行情況及成效，以確保在有需要時及時作出調整。

董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下：

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日及2019年3月27日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度及半年度業績。

根據審核委員會之權責範圍，審核委員會須(其中包括)監察與外部核數師之關係、審閱本集團之中期及年度業績、檢討本集團內部監控制度之規模、範圍及效力、檢討本集團所採納會計政策及常規、在有需要時委聘獨立法律或其他顧問以及進行調查。審核委員會權責範圍於本公司網站可供閱覽，當中詳述有關職權及職責。

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即郭少牧先生、梁耀祖先生(於2025年7月11日獲委任)及馬有恆先生，而梁耀祖先生為審核委員會主席。截至2025年12月31日止年度，審核委員會召開了2次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數/ 舉行會議次數
郭少牧先生	2/2
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)	1/2
馬有恆先生	2/2
梁耀祖先生(委員會主席) (於2025年7月11日獲委任)	1/2

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及

- 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已(其中包括)檢討及建議更換本公司外部核數師，並已審閱截至2024年12月31日止年度的年度業績以及截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由兩名獨立非執行董事郭少牧先生及馬有恆先生組成，而郭少牧先生為薪酬委員會主席。截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數/ 舉行會議次數
郭少牧先生(委員會主席)	1/1
程建麗女士 (於2026年3月19日辭任)	1/1
郭志成先生 (於2025年5月22日辭任)	0/1
馬有恆先生	1/1

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告內之薪酬政策」一節以及財務報表附註13。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由一名非執行董事曾寶寶小姐，以及三名獨立非執行董事郭少牧先生、梁耀祖先生（於2025年7月11日獲委任）及馬有恆先生組成。截至2025年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
程建麗女士 （辭任前為委員會主席） （於2026年3月19日辭任）	1/1
曾寶寶小姐	1/1
郭少牧先生	1/1
郭志成先生 （於2025年5月22日辭任）	0/1
馬有恆先生	1/1
梁耀祖先生 （於2025年7月11日獲委任）	0/1

提名委員會須履行下列職責：

- (a) 確保董事會及其委員會的董事具備適當的技能、多元化的背景及對本公司有所了解，並配合得宜，讓董事會能有效履行其職務；
- (b) 協助董事會制定董事會及高級管理層的繼任計劃；
- (c) 定期及至少每年一次檢討董事會之結構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之企業策略；
- (d) 因應上市規則的規定，按情況制定、檢討及更新多元化政策供董事會批准，並檢討及更新董事會為落實該政策而制定的目標；

- (e) 按情況制定、檢討及實施有關物色、甄選及提名董事人選的政策、準則及程序，以供董事會批准。有關準則包括但不限於個別人選可為董事會帶來在資歷、技巧、經驗、獨立性及性別多元化方面的貢獻；
- (f) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (g) 評估獨立非執行董事之獨立性，以釐定彼等之資格；
- (h) 就董事之委任或重新委任以及董事及高級管理層（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議當中考慮到提名委員會認為合適的所有因素，包括本集團面臨的挑戰和機遇，以及未來所需的技能及專長，並確保董事會每年至少討論一次高級管理層的繼任計劃；
- (i) 持續檢討本集團在領導才能方面的需要及培訓發展計劃，確保本集團能持續高效運作及保持市場競爭力；
- (j) 評估董事的需要，並監察董事的培訓及發展；
- (k) 制定評核董事委員會表現的程序：
 - (i) 檢討及評估擔任各董事委員會成員需具備的技能、知識及經驗，並就委任董事委員會成員及各委員會主席之事宜提供建議；
 - (ii) 在有需要或適宜時向董事會推薦人選，以填補董事委員會空缺或新增職位；

- (iii) 審閱對董事會及／或任何董事委員會進行的評核中對董事委員會角色及成效的反饋意見，並就任何變動提供建議；
- (l) 制定物色及評核董事候選人資格標準及評估董事候選人之條件，包括但不限於評估董事會之技能、知識和經驗之平衡，並按評估結果，就個別委任編製角色及所需能力之說明；
- (m) 全面掌握對本公司及其業務所在市場有影響的最新策略事宜和商業轉變；
- (n) 確保非執行董事獲委任加入董事會時收到正式聘書，當中列明董事會對彼等付出之時間、在委員會之服務，以及參與董事會會議以外之活動之期望；
- (o) 檢討及評核本公司企業管治指引是否足夠，並就任何建議變動向董事會提出建議以供審批；
- (p) 採取任何行動使提名委員會可履行董事會賦予之權力及職能；及
- (q) 符合董事會不時指定或本公司章程不時所載或法例不時所定之任何要求、指示及規例。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。董事會於2013年8月29日採納一項董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），其中載明達致董事會成員多元化之途徑。該政策之概要及就實施董事會成員多元化政策設立之可計量目標，以及達致有關目標所作之努力載列如下。

董事會成員多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司表現素質裨益良多。於釐定董事會成員組成時，本公司將以多個方面考慮董事會成員多元化，包括（其中包括）年齡、經驗、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基礎，並在考慮候選人時以客觀條件顧及董事會成員多元化之益處。

可計量目標

甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於年齡、經驗、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。

監察及匯報

提名委員會將於適當時候檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並監察本政策之執行情況。

提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。提名委員會認為，現時董事會組成已向本公司提供就本公司業務而言適當之技能及經驗之良好平衡及多元化。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。目前董事會的八名董事中有一名女性董事。

於2025年12月31日，本集團共有17,382名自有員工，其中7,659名女性員工，9,723名男性員工，分別佔員工總數（包括高級管理層）的44.06%及55.94%。本集團以隨時間進一步提高當前女性代表水平為目標。

核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而向本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司支付的酬金總額分別約為人民幣4,000,000元及人民幣2,080,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。有關係統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅能針對重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對保證。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2025年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足。於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

非審核服務包括對本公司截至2025年6月30日止六個月的中期業績執行協定程序。

本公司已制定內幕消息披露政策，並盡力讓董事、高級管理層及員工了解最新的監管規定更新。

董事就財務報表之責任

董事深明根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第57頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序。

根據章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會表決的權利）十分之一的一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

在股東大會上提呈建議

本公司之章程細則及開曼群島公司法均未就股東於股東大會上提呈新決議案作出規定。有意提出決議案的股東可依照前段所述程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2025年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的有效投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「www.cnfantasia.com」亦作為與股東及投資者溝通的平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題（包括選舉個別董事）提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。

截至2025年12月31日止年度，董事會檢討本公司的股東溝通政策，認為有關政策有效，原因為該政策於年內加強本公司與股東之間及時、公開的溝通。



致花樣年控股集團有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審核花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表,及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見之基礎一節所述事項之重要性,我們未能取得足夠且適當之審核憑證為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面,我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營之多重不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所載,截至2025年12月31日止年度, 貴集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日, 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元。於2025年12月31日, 貴集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣80,191,816,000元。

於2025年12月31日, 貴集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣43,824,896,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此,於2025年12月31日,上述計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已違約。於2025年12月31日後, 貴集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等情況連同財務報表附註2所披露的其他事項表明現有的重大不確定性可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

貴公司董事一直採取措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況,有關詳情載於財務報表附註2。編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於該等措施的實施成果,惟受多重不確定因素影響,包括(i)成功完成境外債務重組;(ii)成功執行 貴集團的業務戰略計劃,包括加速物業銷售;(iii)在有需要時成功獲得額外的新融資來源;(iv)在適當時成功出售 貴集團於項目發展公司的股權;及(v)成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若 貴集團未能達致上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營，則可能必須進行調整以將 貴集團資產的賬面值減記至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債進行計提撥備，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該等綜合財務報表中。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會（「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之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對 貴集團的綜合財務報表進行審核工作，並出具核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外別無其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。然而，基於在本報告中不發表意見之基礎一節所述事項，我們並未就綜合財務報表發表意見。

根據香港會計師公會頒佈適用於審計公眾利益實體財務報表的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團。我們已根據守則履行其他道德責任。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為葉智超。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

葉智超

執業證書編號：P06934

香港

2026年3月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入			
客戶合約	5	4,728,107	4,357,519
租賃		197,100	216,032
總收入		4,925,207	4,573,551
銷售及服務成本		(4,321,828)	(3,824,840)
毛利	6	603,379	748,711
其他收入	7	15,016	24,749
其他收益及虧損	7	197,265	(711,957)
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	8	(696,092)	(484,584)
投資物業公允值變動	18	(458,508)	(342,573)
待售物業撇減(扣除撥回)	9	(3,604,500)	(2,920,727)
銷售及分銷費用		(38,307)	(39,175)
行政費用		(488,270)	(548,825)
融資成本	10	(4,459,761)	(4,190,318)
應佔聯營公司業績		(208,504)	(136,834)
應佔合營企業業績		(221,951)	(203,688)
除稅前虧損		(9,360,233)	(8,805,221)
所得稅	11	(138,267)	(186,261)
年度虧損	12	(9,498,500)	(8,991,482)
其他全面(開支)收益			
將不隨後重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收 益」)之權益工具的公允值(虧損)收益		(11,960)	284
遞延稅項影響		(173)	(71)
年度其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		(12,133)	213
年度全面開支總額		(9,510,633)	(8,991,269)
以下各項應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(9,186,088)	(8,311,567)
其他非控股權益		(312,412)	(679,915)
		(9,498,500)	(8,991,482)
以下各項應佔年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(9,191,178)	(8,311,459)
其他非控股權益		(319,455)	(679,810)
		(9,510,633)	(8,991,269)
每股虧損—基本	15	(人民幣分) (159.13)	(人民幣分) (143.98)
每股虧損—攤薄	15	(159.13)	(143.98)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	349,777	403,913
使用權資產	17	219,489	315,530
投資物業	18	5,634,816	6,475,598
於聯營公司權益	19	1,443,872	1,434,385
於合營企業權益	20	2,600,363	2,699,721
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	21	14,256	13,566
商譽	22	895,152	896,451
無形資產	23	4,085	9,390
其他應收款項	29	4,935	5,482
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金	29	1,158,671	2,144,258
遞延稅項資產	25	571,118	768,952
		12,896,534	15,167,246
流動資產			
待售物業	26	36,332,144	37,854,149
合約資產	27	17,492	25,453
合約成本	28	30,402	44,400
應收賬款及其他應收款項	29	10,090,103	11,541,593
可收回稅項		599,183	607,789
應收關連方款項	24	5,231,858	6,241,224
受限制／已抵押銀行存款	30	324,114	567,934
銀行結餘及現金	30	1,206,842	1,156,153
		53,832,138	58,038,695
		66,728,672	73,205,941

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	31	11,084,031	9,113,265
合約負債	32	1,260,730	2,771,701
應付關連方款項	33	285,917	200,183
稅項負債		6,030,911	6,588,898
於一年內到期之借款	34	18,612,904	16,040,841
於一年內到期之租賃負債	35	9,330	29,371
於一年內到期之優先票據及債券	36	42,601,185	39,119,696
於一年內到期之已發行資產抵押證券	37	306,808	288,601
		80,191,816	74,152,556
流動負債淨值		(26,359,678)	(16,113,861)
總資產減流動負債		(13,463,144)	(946,615)
非流動負債			
遞延稅項負債	25	6,744	177,750
於一年後到期之借款	34	–	1,907,078
於一年後到期之租賃負債	35	43,698	78,368
於一年後到期之債券	36	7,075,511	7,923,296
		7,125,953	10,086,492
負債淨額		(20,589,097)	(11,033,107)
權益			
股本	38	498,787	498,787
虧絀		(23,777,181)	(14,248,040)
本公司擁有人應佔資本及虧絀		(23,278,394)	(13,749,253)
非控股權益		2,689,297	2,716,146
權益總額		(20,589,097)	(11,033,107)

第61頁至第175頁的綜合財務報表由董事會於2026年3月27日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

Timothy David Gildner先生
董事

林志鋒先生
董事

	本公司擁有人應佔								非控股權益應佔				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元 (附註v)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 股份付款 儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	498,787	550,006	2,174,959	13,860	40,600	397,727	(1,226)	(17,423,966)	(13,749,253)	243,034	2,473,112	2,716,146	(11,033,107)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,186,088)	(9,186,088)	-	(312,412)	(312,412)	(9,498,500)
指定為按公允值計入其他全面收益 之權益工具的公允值變動	-	-	-	-	-	-	(5,018)	-	(5,018)	-	(6,942)	(6,942)	(11,960)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(72)	-	(72)	-	(101)	(101)	(173)
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(5,090)	-	(5,090)	-	(7,043)	(7,043)	(12,133)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(5,090)	(9,186,088)	(9,191,178)	-	(319,455)	(319,455)	(9,510,633)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,249)	(17,249)	(17,249)
非控股股東對一間附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,869)	(7,869)	(7,869)
向非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-	(167)	(167)	(120)
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,904)	(75,904)	(75,904)
彩生活服务集團有限公司的股份發行	-	-	(338,010)	-	-	-	-	-	(338,010)	-	393,795	393,795	55,785
轉讓	-	-	-	-	-	16,786	-	(16,786)	-	-	-	-	-
於2025年12月31日	498,787	550,006	1,836,996	13,860	40,600	414,513	(6,316)	(26,626,840)	(23,278,394)	243,034	2,446,263	2,689,297	(20,589,097)

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股權益應佔				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元 (附註v)	重估儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 股份付款 儲備 人民幣千元 (附註iii)	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	498,787	550,006	2,178,467	13,860	40,600	379,095	(1,334)	(9,093,767)	(5,434,286)	243,034	3,166,640	3,409,674	(2,024,612)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(8,311,567)	(8,311,567)	-	(679,915)	(679,915)	(8,991,482)
指定為按公允值計入其他全面收益 之權益工具的公允值變動	-	-	-	-	-	-	144	-	144	-	140	140	284
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(36)	-	(36)	-	(35)	(35)	(71)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	108	-	108	-	105	105	213
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	108	(8,311,567)	(8,311,459)	-	(679,810)	(679,810)	(8,991,269)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,169)	(17,169)	(17,169)
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,644	12,644	12,644
向非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	(3,508)	-	-	-	-	-	(3,508)	-	(405)	(405)	(3,913)
出售/註銷附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,788)	(8,788)	(8,788)
轉讓	-	-	-	-	-	18,632	-	(18,632)	-	-	-	-	-
於2024年12月31日	498,787	550,006	2,174,959	13,860	40,600	397,727	(1,226)	(17,423,966)	(13,749,253)	243,034	2,473,112	2,716,146	(11,033,107)

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整（經重新分配）之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指根據本公司及彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）（為本公司非全資附屬公司）之購股權計劃的股份支付。
- (iv) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款／分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售有關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (v) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國（「中國」）的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定，直至儲備達致註冊資本50%。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vi) 重估儲備主要指(a)於用途轉變日期轉撥自用物業至投資物業；及(b)指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值累計變動所產生的盈餘（扣除所得稅影響）。

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營運活動		
除稅前虧損	(9,360,233)	(8,805,221)
經以下調整：		
投資物業公允值變動	458,508	342,573
無形資產攤銷	5,305	5,305
物業、廠房及設備折舊	92,804	83,624
使用權資產折舊	35,689	36,387
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損	30,565	73,212
出售附屬公司、聯營公司及合營企業虧損淨額	634,101	100,866
出售投資物業收益	-	(1,102)
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	696,092	484,584
待售物業撇減(扣除撥回)	3,604,500	2,920,727
財務擔保合約、訴訟及其他或然負債的撥備	50,898	-
利息收入	(13,906)	(15,937)
來自指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的股息	(344)	-
融資成本	4,459,761	4,190,318
債務重組之收益	(18,103)	-
轉讓物業、廠房及設備時公允值變動	-	45,541
外匯虧損淨額	(926,191)	458,590
應佔聯營公司業績	208,504	136,834
應佔合營企業業績	221,951	203,688
營運資金變動前的經營現金流量	179,901	259,989
銷售物業增加	(2,265,936)	(2,323,697)
應收賬款及其他應收款項減少	1,606,829	320,433
合約成本減少	13,998	1,143
合約資產減少	4,022	1,588
應付賬款及其他應付款項增加	2,129,978	2,818,087
合約負債減少	(1,539,162)	(1,211,001)
經營活動所得(所用)現金	129,630	(133,458)
已付所得稅	(70,534)	(219,430)
已付利息	(22,784)	(10,993)
經營活動所得(所用)現金淨額	36,312	(363,881)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(76,185)	(71,099)
提取受限制／已抵押銀行存款		320,005	369,501
購置物業、廠房及設備		(46,515)	(49,774)
出售物業、廠房及設備以及提早終止租賃合約的所得款項淨額		–	250
添置投資物業		(12,453)	(29,833)
出售投資物業所得款項		–	2,420
出售聯營公司所得款項		4,826	1,000
收購指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		(7,700)	–
來自指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的股息		344	–
向聯營公司及合營企業注資		(490)	(1,100)
收購附屬公司		–	18,167
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	40	(26,519)	14,088
來自合營企業及聯營公司的股息		300	–
支付可退回按金		(4,406)	–
已收利息		13,906	15,937
關連方還款		–	13,867
投資活動所得現金淨額		165,113	283,424

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動		
彩生活服務集團有限公司發行的股份	55,785	-
新籌集借款	8,806	263,464
償還借款	(247,801)	(137,710)
償還租賃負債	(33,763)	(34,103)
已支付予附屬公司非控股股東的股息	(17,249)	(17,169)
收購附屬公司的額外權益	(120)	-
來自關連方墊款	85,734	-
向關連方償還款項	-	(103,300)
融資活動所用現金淨額	(148,608)	(28,818)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	52,817	(109,275)
年初現金及現金等價物	1,156,153	1,264,764
外匯匯率變動的影響	(2,128)	664
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)	1,206,842	1,156,153

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註52。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃依據香港財務報告準則會計準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公允值計入其他全面收益之金融資產、按公允值計入損益之金融資產、投資物業及應付或然代價（均按公允值列賬）的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則會計準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

2.2 持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債（包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債）為人民幣80,191,816,000元。

截至2025年12月31日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣43,824,896,000元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。因此，於2025年12月31日，上述計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約。於2025年12月31日後，本集團並無根據預定還款日期償還若干計息負債。該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告日期起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力：

截至2025年12月31日止年度

2.2 持續經營基準(續)

- 本公司已委任安邁企業融資有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並加快收回結欠銷售款項及應收賬款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達成最新的預算銷售及預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司之股權，以產生額外現金流入；及
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團債權人提供支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，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本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中。

2.3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則，該等修訂於2025年1月1日開始之本集團年度期間強制生效，用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

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

2.3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第十一卷 ¹
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)	涉及依賴自然能源的電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹的呈列貨幣 ²

1. 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

3. 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中披露資料的匯總和分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後更改為財務報表編製基準)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號及對其他準則的修訂將於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號要求追溯適用，並附有具體的過渡條款。新準則的應用預計不會就確認及計量而言對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預計其將影響綜合損益表的結構及呈列。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料

編製綜合財務報表基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份付款範圍內以股份支付的交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量(如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非金融資產的公允值計量考慮市場參與者將該資產用於最佳用途以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予能夠用於最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公允值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入數據及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

3. 重大會計政策資料(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

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

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。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之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期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期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控股權益將予調整(包括根據本集團及非控股權益各自所佔權益比例於本集團及非控股權益間重新歸屬相關儲備)，以反映該附屬公司之相關權益變動。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則取消確認附屬公司資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值的總額與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之過往賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，會根據香港財務報告準則第9號於其後入賬時被列作首次確認之公允值，或(如適用)於首次確認時之於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動以及資產及負債是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及無須作進一步評估。

3. 重大會計政策資料(續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動(續)

業務合併或資產收購(續)

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價分配至其後按公允值模式計量的投資物業，以及按各自公允值計量的金融資產／金融負債，購買價餘額繼而分配至其他個別可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公允值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(被於2010年10月刊發的財務報告概念框架所取代)下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 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*員工福利*確認及計算；
- 被收購公司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公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或權益工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量(參閱下列會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產*及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃款項(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃則除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘所收購之可識別資產及所承擔之負債之淨額超過轉撥代價、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公允值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為議價購買收益。

屬現時擁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，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或公允值計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部分。合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期按公允值重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

如業務合併乃分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期(即本集團取得控制權當日)按公允值重新計量，所產生的盈虧(如有)在損益或其他全面收益(如適用)中確認。以往在其他全面收益中確認並根據香港財務報告準則第9號計量的從被收購方權益於收購日期前產生的金額將按所規定的相同基準列賬(如本集團已直接出售先前持有的股權)。

倘在發生業務合併的報告期末，業務合併的初始會計處理尚未完成，則本集團對尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間(參見上文)，本集團應追溯調整臨時金額，確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日期存在的事實及情況的新資料(即如果已知該等新資料將對收購日期已確認的金額產生影響)。

3. 重大會計政策資料(續)

收購不構成業務之附屬公司

於本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過按相關公允值首先分配購買價至其後按公允值模式計量的投資物業以及金融資產及金融負債識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，購買價的餘下結餘隨後按購買日期的相關公允值分配至其他可識別資產及負債。相關交易將不會產生商譽或議價購買收益。

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定的成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各現金產生單位(或各組現金產生單位)，即就內部管理目的監察商譽的最低水平且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於報告期間收購產生的商譽，已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)於報告期結算日前進行減值測試。當可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減任何商譽的賬面值，其後再根據單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配予其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，商譽的應佔金額計入釐定的出售損益金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一個現金產生單位)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。

本集團因收購聯營公司及合營企業產生之商譽政策載述如下。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內，惟有關投資或部分投資分類為持作出售則根據香港財務報告準則第5號入賬。未分類為持作出售之任何於聯營公司或合營企業之投資保留部分使用權益法入賬。用作權益會計法用途的聯營公司及合營企業的財務報表乃按與本集團於類似情況下就同類交易及事項的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益。於該聯營公司或合營企業的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯營公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯營公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯營公司或合營企業當日，對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之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公允淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益出現減值。於存在任何客觀證據時，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號以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損並無分配至構成該項投資的賬面值之一部分的任何資產(包括商譽)。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

3. 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

當本集團停止對聯營公司有重大影響力或對合營企業有共同控制權時，乃以出售該投資對象之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損乃於損益中確認。倘若本集團於前聯營公司或合營企業中留有權益，而保留權益又屬香港財務報告準則第9號範圍內金融資產，本集團按該日公允值計量保留權益，而公允值視為其於初始確認時的公允值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公允值及任何出售聯營公司或合營企業相關權益時所得款項之間的差額，計入出售聯營公司或合營企業收益或虧損的釐定過程。此外，本集團計入所有先前就該聯營公司或合營企業於其他全面收益中確認的金額所用基準，與在該聯營公司或合營企業直接售出相關資產或負債時規定須用的基準相同。故此，若該聯營公司或合營企業先前於其他全面收益中確認的收益或虧損會在有關資產或負債出售時重新歸類至損益賬中，則於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時本集團會將該收益或虧損由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

若聯營公司投資變成合營企業投資或者在合營企業投資變成聯營公司投資，則本集團會繼續使用權益法。在此等擁有權權益更改中，毋須對公允值進行重新計量。

當本集團減少擁有聯營公司或合營企業的權益，但本集團繼續使用權益法時，本集團會將早前就該項擁有權削減在其他全面收益中確認的收益或虧損部分重新分類至損益，前提為該筆收益或虧損在有關資產或負債出售時亦會重新歸類至損益賬。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之盈虧僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

客戶合約收入

本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價的一筆款額)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

隨時間確認收入：計量履約責任的完成進度

輸出法

就物業管理服務、增值服務及酒店住宿服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的商品或服務相對於合約下承諾之剩餘商品或服務的價值直接計量，以確認收入，此最佳反映本集團在轉移商品或服務控制權方面的履約情況。

輸入法

就物業建築及工程服務而言，完全滿足履約責任進展乃根據投入法計量，即透過按本集團為完成履約責任而產生的付出或投入相對於預期為完成履約責任的總投入確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓商品或服務控制權方面的履約情況。

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部分。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約之訂約方協定之支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部分。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團應用不調整任何重大融資部分的交易價格的實際權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資部分而調整已承諾之代價金額之相關商品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。相關利息開支於預付款期間收取，且轉移相關商品及服務按相同基準入賬列作其他借貸成本。

3. 重大會計政策資料 (續)

客戶合約收入 (續)

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商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商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取安排另一方提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

合約成本

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(主要為銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產。以此方式確認的資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產之商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團應用可行權宜法，支銷獲得合約的所有增量成本。

租賃

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期(視適合者而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公場所及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

截至2025年12月31日止年度

3. 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

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將會產生的成本估計。

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

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

倘本集團於租期結束時獲取相關租賃資產所有權，則行使購買權之後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表內作為單獨項目呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為額外租賃款項並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

3. 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)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初始採用於租賃開始日期的該指數或比率計量；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應予支付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則有關選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相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將租賃負債呈列為單獨項目。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及對單獨價格進行的任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃優惠的重新計量進行會計處理。當修訂後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修訂後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並以相關租賃所隱含的利率計量。初始直接成本(除製造商或經銷商出租人所產生的有關費用外)計入租賃淨投資的初始計量內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公允值模式計量的投資物業則除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

分配代價至合約不同部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨售價而有別於租賃部分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃的修改作為自該修改生效日期起的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸匯兌差額，該等差額於被視作外匯借款利息成本的調整時計入該等資產之成本。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

在相關資產可用於其擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借款都將計入一般借款，以計算一般借款的資本化率。特定借款在未用作合資格資產的開支前進行的短期投資所賺取的投資收入，將從合資格資本化的借款成本扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收收益相關政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。有關補助金於「其他收益」下呈列。

僱員福利

退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或准許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

股份支付

以權益結算並以股份支付之交易

授予僱員的股份／購股權

發給給員工及提供類似服務的其他人士的以權益結算並以股份支付的款項是以權益工具於授出當日之公允值釐定。

購股權獲行使時，先前於股份付款儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於股份付款儲備確認之金額將繼續於股份付款儲備持有。

3. 重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司的投資和合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘假定被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產按上文香港會計準則第12號所得稅所載之一般原則(即按該等物業的預期收回方式)計量。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

就內含本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號規定。由於應用首次確認豁免，首次確認相關使用權資產及租賃負債的暫時差額並無予以確認。由於重新計量租賃負債及進行租賃修訂而於其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值所產生的暫時差額，並不屬於首次確認豁免範圍，乃於重新計量或修訂之日予以確認。

倘有法定可行使權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，且該等項目與同一稅務機構就同一應課稅實體徵收之所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

於評估所得稅處理的不確定性時，本集團慮及個別集團實體於其所得稅申報中所用的或建議使用的不確定稅務處理是否可能獲相關稅務機關接納。倘有可能，即期與遞延稅項的釐定應與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理，各項不確定性的影響將使用最有可能的金額或預計的價值反映。

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(不包括下方所述的在建樓宇工程)。物業、廠房及設備乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達致可以管理層擬定方式運作的地點及狀態所直接產生的成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

當本集團就其中包括租賃土地及樓宇成份的物業所有權權益支付款項時，全部代價在租賃土地與樓宇成份之間按比例於初始確認時分配至相關公允值。在相關付款能夠可靠分配的情況下，入賬列作經營租賃的於租賃土地的權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(如有)，惟根據公允值模式分類及入賬列作投資物業者則除外。當代價不能於非租賃樓宇成份及相關租賃土地的未劃分權益之間可靠分配時，全部物業將被分類為物業、廠房及設備。

3. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

當物業因已證實結束自用而變為投資物業時，於轉移日該項目(包括分類為使用權資產相關租賃土地)賬面值與公允值的任何差額確認於其他全面收入及累計於重估儲備中。相關重估儲備將於其後物業出售或報廢時直接轉入累計溢利。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產成本(在建物業除外)減去其估計剩餘價值。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在各報告期末複核，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業(包括就此目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，並將此視為就資本升值目的而持有。

投資物業亦計入租賃物業，該等租賃物業於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃進行分租。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算，並調整以撇除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本及利息開支被撥充資本並作為興建中投資物業之賬面值其中部分。

投資物業於其被出售或永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該項目終止確認時計入損益。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為其成本)確認。

初步確認後,業務合併所收購之具有限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入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消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間的差額計量,並於取消確認資產的期間在損益內確認。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值

本集團於各報告期間結束時檢討其物業、廠房及設備、使用權資產、有限可使用年期之無形資產及合約成本的賬面值,以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象,則會估計資產的可收回金額,以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產之可收回金額乃個別估計。當無法個別估計可收回金額時,本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時,公司資產於可確立合理及一致之分配基準時分配至相關現金產生單位,或另行分配至可確立合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。對公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額進行釐定,並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前,本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時,倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關商品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等商品或服務的成本(未確認為開支),則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值,而計入其所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為減除出售成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時,估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值,以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

3. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產(商譽除外)之減值(續)

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小，資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。對於不能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團將比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用)，其後根據單位或現金產生單位組別內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥，資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

已竣工物業／發展中待售物業

已竣工物業／發展中物業擬於開發完成後進行出售，分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，已竣工物業及發展中物業乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關開發支出以及於適當情況下撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及銷售所需之成本。

在建待售物業於完成後轉撥至已竣工待售物業。

本集團持有物業之用途更改為賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售時，而且有證據顯示向另一方訂立經營租賃時，物業自存貨轉移至投資物業。物業於轉移當日之公允值與其過往賬面值之任何差額於損益確認。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

金融資產及金融負債初步以公允值計算，惟客戶合約產生之應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量則除外。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按公允值計入其他全面收益計量的金融資產：

- 以出售金融資產及收取合約現金流量為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，惟在初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公允值的其後變動。

倘符合下列條件，則金融資產為持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地將一項須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量的金融資產指定為按公允值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公允值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或發起的信用減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後的報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於重估儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售權益投資之損益，並將繼續於重估儲備持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益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「其他收入」的項目中。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(iii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產按於各報告期末按公允值計量，而任何公允值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須進行減值評估之金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制/抵押銀行存款及銀行結餘)以及合約資產以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。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之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團始終就應收賬款、合約資產、代表住戶付款及應收租賃款項確認存續期預期信貸虧損。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，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；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務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；或
- 導致債務人償還債務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。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，倘債務工具於報告日期釐定為信貸風險偏低，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘出現以下情況，債務工具將被釐定為信貸風險偏低：(a)具有低違約風險；(b)借款人擁有雄厚實力於短期內履行其合約現金流量責任；及(c)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。根據全球理解的定義，本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級別」時，債務工具信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就評估減值之初步確認日期。在評估自貸款承擔初步確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮貸款承擔相關貸款發生違約的風險變動；就財務擔保合約而言，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之有效性，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產無法在活躍市場繼續交易。

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能時，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權宜方法使用撥備矩陣估計物業營運服務及租賃應收款項產生的應收賬款的預期信貸虧損，當中考慮歷史信貸虧損經驗，並就無需付出不必要的成本或努力而可得之前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號用於計量應收租賃款項的現金流一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須當債務人發生違約事件時，根據擔保工具之條款作出付款。因此，預期信貸虧損為預期支付予持有人作為發生信貸虧損之補償減任何本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士所收取之金額的現值。

若干應收賬款及代表住戶作出之付款(包含於其他應收款項中)的全期預期信貸虧損乃按集體基準進行考慮，當中慮及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就集體評估而言，本集團於制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀態；
- 對手方的性質、規模及行業；及
- 可取得之外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具有類似信貸風險特性。

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用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收款項、應收租賃款項、合約資產、其他應收款項(包括代表住戶付款及應收貸款)、應收一間合營企業款項及財務擔保合約透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認於該資產之保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，及亦就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額乃於損益內確認。

於終止確認本集團自應用香港財務報告準則第9號起選擇初步按公允值計入其他全面收益確認的權益工具投資時，以往於按公允值計入其他全面收益儲備中累計之累計損益不再重新分類至損益，但轉入累計溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據、債券以及已發行資產抵押證券)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能按照債務工具的條款償還到期款項而引致損失的賠償的合約。財務擔保合約負債初步按其公允值計量，其後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的合約債項金額；及
- 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

3. 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

取消確認／修訂金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

於金融負債之合約條款予以修訂時，本集團評估經修訂條款是否導致原有條例發生重大變更，當中計及所有相關事實及情況 (包括定性因素)。倘定性評估不具決定性，則本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現值 (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經貼現值相差至少10%，則有關條款有重大差異。因此，有關變更條款列作取消確認，產生之任何成本或費用會於取消確認時確認為部分盈虧。倘有關差異小於10%，則交換或變更視作非重大變更。

就並不導致終止確認的金融負債的非重大變更而言，相關金融負債的賬面值將會按照經修訂的合約現金流量的現值計算，並按照金融負債的初始實際利率貼現。交易成本或已產生的費用會調整為經修訂金融負債的賬面值，並在餘下期限內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益中確認。

優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早贖回權 (與主合約並無密切關係) 的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允值確認。

本公司的附屬公司發行包含負債及認沽期權 (與主合約密切聯繫) 之債券及資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日，債券及已發行資產抵押證券均按公允值確認。

在其後期間，優先票據、債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。提早贖回優先票據權按照公允值計量，其變動按公允值計入損益中。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的賬面值，並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

截至2025年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知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基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業並非以目標為透過時間消耗投資物業所包含之大部分經濟收益的模式持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2025年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣6,143,000元(2024年：人民幣177,533,000元)。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

釐定待售物業的可變現淨值

待售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共人民幣36,332,144,000元(2024年：人民幣37,854,149,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價(根據中國現行房地產市況)減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最佳可得的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會撇減在建待售物業及可供銷售已竣工物業。於2025年12月31日，可變現淨值撥備結餘為人民幣14,950,038,000元(2024年：人民幣11,611,149,000元)。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣5,634,816,000元(2024年:人民幣6,475,598,000元)及其公允值計量,以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊,以決定公允值計量所需之適當估值技術及輸入數據。

於估計投資物業之公允值時,本集團盡可能使用可得之可觀察市場輸入數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作,以為該估值模式釐定適當之估值技術及輸入數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果,以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場輸入數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。附註18中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、輸入數據及主要假設。

商譽估計減值

釐定透過收購附屬公司方式收購物業經營業務所產生的商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額(為使用價值及公允值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時,本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算,估計預期可自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量及適當貼現率,以計算現值。本集團委聘獨立估值師協助估值工作。本集團的估值團隊與獨立估值師密切合作,以建立適當的估值模式及模式輸入數據。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及預計未來現金流入/流出(包括收入、毛利及估計經營開支)。超過五年期間的現金流量採用零增長率推算。倘實際未來現金流較預期為少,或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流入,則可能出現重大減值虧損。於2025年12月31日,商譽的賬面值扣除累計減值虧損人民幣31,516,000元(2024年:人民幣31,516,000元)為人民幣895,152,000元(2024年:人民幣896,451,000元)。

截至2025年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

無形資產估計減值

無形資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘已分配無形資產的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公允值減出售成本或其使用價值的較高者)，則存在減值。計算使用價值時，本集團須估計資產現金產生單位預期所得未來現金流量及合適貼現率，以計算該等現金流量的現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2025年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣4,085,000元(2024年：人民幣9,390,000元)。

合約資產及代表住戶作出之付款(包含於應收賬款及其他應收款項中)的預期信貸虧損撥備

本集團運用共同基準或個別評估(倘適合)來計算合約資產及代表住戶作出之款項(包含於應收賬款及其他應收款項中)的預期信貸虧損，惟物業建造相關合約資產就預期信貸虧損個別評估。因不同債務人組別具相似虧損形態，故估計虧損率乃根據內部信貸評級得出。共同基準乃基於本集團的歷史違約率，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告期末，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。於2025年12月31日，合約資產及代表住戶之付款的總賬面值分別為人民幣57,492,000元及人民幣1,173,622,000元(2024年：人民幣61,514,000元及人民幣1,278,502,000元)，而信貸虧損撥備結餘分別為人民幣40,000,000元及人民幣417,182,000元(2024年：人民幣36,061,000元及人民幣411,523,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團合約資產及代表住戶付款的資料於附註43披露。

應收賬款(包括應收租賃款項)、其他應收款項及應收關連方款項的預期信貸虧損撥備

本集團運用撥備矩陣或個別評估(倘適合)來計算應收賬款的預期信貸虧損，惟就預期信貸虧損進行個別評估的具有重大結餘且信用減值的應收賬款除外。撥備率乃基於內部信用評級，將被視為具有類似虧損模式的不同債務人按其賬齡進行分組。撥備矩陣乃基於本集團的歷史違約率，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的前瞻性資料。於各報告日期，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。於2025年12月31日，應收賬款以及其他應收款項及應收關連方款項的總賬面值分別為人民幣1,732,241,000元及人民幣12,324,034,000元(2024年：人民幣2,017,275,000元及人民幣15,660,987,000元)，而信貸虧損撥備結餘分別為人民幣236,311,000元及人民幣2,335,926,000元(2024年：人民幣245,996,000元及人民幣1,714,275,000元)。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款的資料分別於附註43披露。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門最終確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2025年及2024年12月31日概無就未動用稅務虧損而確認遞延稅項資產。倘產生的實際未來應課稅利潤低於或超過預期，或導致修訂未來應課稅利潤估計的事實及情況變動，或會重大撥回或進一步確認遞延稅項資產，遞延稅項資產將於有關撥回或進一步確認發生期間於損益內確認。

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工待售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

截至2025年12月31日止年度

5. 客戶合約收入

(i) 客戶合約收入分類

截至2025年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型				
物業開發				
銷售已竣工物業	1,888,567	-	-	1,888,567
物業經營服務				
提供物業管理服務	-	2,694,641	-	2,694,641
提供增值服務	-	93,202	-	93,202
提供工程服務	-	2,893	-	2,893
其他				
酒店經營、物業項目管理、物業代理服務及其他相關服務	-	-	48,804	48,804
	1,888,567	2,790,736	48,804	4,728,107
收入確認時間				
按時點確認	1,888,567	96,095	34,757	2,019,419
按時段確認	-	2,694,641	14,047	2,708,688
	1,888,567	2,790,736	48,804	4,728,107

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露的收入(附註6)	1,888,567	197,100	2,801,389	48,804	4,935,860
抵銷	-	-	(10,653)	-	(10,653)
租賃	-	(197,100)	-	-	(197,100)
客戶合約收入	1,888,567	-	2,790,736	48,804	4,728,107

5. 客戶合約收入(續)

(i) 客戶合約收入分類(續)

截至2024年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型				
物業開發				
銷售已竣工物業	1,593,015	-	-	1,593,015
物業經營服務				
提供物業管理服務	-	2,604,969	-	2,604,969
提供增值服務	-	91,249	-	91,249
提供工程服務	-	5,801	-	5,801
其他				
酒店經營、物業項目管理、物業代理服務及其他相關服務	-	-	62,485	62,485
	1,593,015	2,702,019	62,485	4,357,519
收入確認時間				
按時點確認	1,593,015	14,225	22,942	1,630,182
按時段確認	-	2,687,794	39,543	2,727,337
	1,593,015	2,702,019	62,485	4,357,519

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露的收入(附註6)	1,593,015	216,032	2,706,408	62,485	4,577,940
抵銷	-	-	(4,389)	-	(4,389)
租賃	-	(216,032)	-	-	(216,032)
客戶合約收入	1,593,015	-	2,702,019	62,485	4,357,519

截至2025年12月31日止年度

5. 客戶合約收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

本集團確認來自以下主要來源的貨品及服務收入：

- 銷售已竣工物業；
- 物業建造；
- 提供物業管理服務；
- 提供增值服務；
- 提供工程服務；
- 提供酒店住宿服務；及
- 提供其他服務。

就出售已竣工物業而言，本集團預售在建物業及收取客戶按金。收入於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

就建造物業而言，本集團乃為客戶建造物業。建造收入乃隨著時間推移確認為達成的履約責任，蓋因本集團創造或增強一項資產且該資產在創造或增強時客戶有控制權。建造收入乃使用輸入法根據合約完成階段予以確認。

物業管理服務主要包括按包干制、酬金制的物業管理服務及交付前及諮詢服務。就物業管理服務而言，本集團每月／定期就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理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，本集團就向住宅社區物業管理辦事處提供的物業管理服務確認佣金費(按向業主收取物業管理費總額的若干百分比計算)。由於於本集團提供物業管理服務時，住宅社區物業管理辦事處同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團確認已收或應收住宅社區物業管理辦事處的費用為其收入，以隨著時間的流逝安排及監控其他供應商向住宅社區物業管理辦事處提供的服務。

5. 客戶合約收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業開發商提供物業管理服務。由於於本集團履約時，物業開發商同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業開發商的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就計入物業管理服務的根據諮詢服務安排的住宅社區諮詢服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業管理公司提供諮詢服務。本集團提前與物業管理公司協定服務費。由於於本集團履約時，物業管理公司同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收物業管理公司的費用隨時間流逝確認為收入並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就增值服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用，並每月／定期向客戶發出賬單，而賬單因該月／期間已完成服務的實際水平而異。由於於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就工程服務而言，本集團履約時會創建或增強由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團參考達致履約責任的完成情況，隨時間流逝履行履約責任及確認收入。

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就提供其他服務而言，本集團與客戶預先協定所提供服務的固定服務費。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。

截至2025年12月31日止年度

5. 客戶合約收入(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任之交易價

於2025年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元
一年內	816,001
一年以上	444,729

於2024年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已竣工物業 人民幣千元
一年內	2,232,734
一年以上	538,967

物業代理服務、物業管理服務、增值服務、工程服務、酒店住宿服務、物業項目管理及其他相關服務的履約責任乃為最初預期期限為一年或以下之合約部分。根據香港財務報告準則第15號所批准，並未披露分配至有關該等服務的未履行合約的交易價。

(iv) 租賃

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營租賃：		
租賃產生的收入總額		
固定租賃付款的經營租賃收入	197,100	216,032

6. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是本集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業經營服務、酒店經營及其他（包括項目管理及其他相關服務）。

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括匯兌收益（虧損）淨額、利息收入、分佔聯營公司及合營企業業績、註銷／出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益或虧損、債務重組收益、若干其他收入、收益及虧損、融資成本、中央行政成本及董事薪金之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之方式。

分部間收入按通行市價支銷。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各經營分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益以外之資產、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及其他公司資產。

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度

	物業經營				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入	1,888,567	197,100	2,801,389	48,804	4,935,860
分部業績	(4,528,202)	(383,391)	229,653	(45,854)	(4,727,794)
分部資產	44,498,536	5,634,816	4,523,553	91,791	54,748,696
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的金額包括：					
非流動資產添置	3,735	354,424	42,767	13	400,939
投資物業公允值變動之虧損	-	(458,508)	-	-	(458,508)
無形資產攤銷	-	-	5,305	-	5,305
物業、廠房及設備折舊	60,543	-	31,968	293	92,804
使用權資產折舊	2,614	-	33,075	-	35,689
出售物業、廠房及設備及提前終止租賃合約虧損	(30,565)	-	-	-	(30,565)
預期信貸虧損模式下減值虧損，扣除撥回	(600,221)	-	(95,871)	-	(696,092)
金融擔保合約、訴訟及其他或然負債撥備	(50,898)	-	-	-	(50,898)
待售物業撇減(扣除撥回)	(3,604,500)	-	-	-	(3,604,500)

6. 分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	物業經營				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入	1,593,015	216,032	2,706,408	62,485	4,577,940
分部業績	(3,613,551)	(303,057)	338,441	(103,737)	(3,681,904)
分部資產	47,863,818	6,475,598	4,514,380	94,904	58,948,700
計入計量分部利潤或虧損或分部資產的金額包括：	-	-	-	-	-
非流動資產添置	6,961	29,833	34,419	9,500	80,713
投資物業公允值變動之虧損	-	(342,573)	-	-	(342,573)
無形資產攤銷	-	-	5,305	-	5,305
物業、廠房及設備折舊	37,805	-	21,937	21,587	81,329
使用權資產折舊	2,614	-	33,773	-	36,387
出售物業、廠房及設備虧損	7,262	-	(80,474)	-	(73,212)
預期信貸虧損模式下減值虧損，扣除撥回	(424,809)	-	(59,775)	-	(484,584)
待售物業撤減(扣除撥回)	(2,920,727)	-	-	-	(2,920,727)

附註：非流動資產添置不包括於聯營公司及合營企業的權益、指定按公允值計入其他全面收益之權益工具、收購土地使用權的已付按金、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金及遞延稅項資產。

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	4,935,860	4,577,940
撇銷分部間收入	(10,653)	(4,389)
本集團的收入總額	4,925,207	4,573,551
分部業績總額	(4,727,794)	(3,681,904)
未分配款項：		
利息收入	13,906	15,937
匯兌收益(虧損)淨額	926,191	(458,590)
融資成本	(4,459,761)	(4,190,318)
分佔聯營公司及合營企業業績	(430,455)	(340,522)
註銷/出售附屬公司、聯營公司及合營企業虧損淨額	(634,101)	(100,866)
債務重組之收益	18,103	-
其他未分配開支	(66,322)	(48,958)
除稅前虧損	(9,360,233)	(8,805,221)
資產：		
可呈報經營分部資產總計	54,748,696	58,948,700
未分配資產：		
於聯營公司的權益	1,443,872	1,434,385
於合營企業的權益	2,600,363	2,699,721
潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金	1,158,671	2,144,258
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	14,256	13,566
應收關連方款項	5,231,858	6,241,224
受限制/已抵押銀行存款	324,114	567,934
銀行結餘及現金	1,206,842	1,156,153
本集團資產總計	66,728,672	73,205,941

6. 分部資料(續)

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的主要經營實體均位於中國，而大部分收入均源自中國。於2025年及2024年12月31日，本集團大部分非流動資產均位於中國。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無與單一客戶的銷售額佔本集團收入的10%或以上。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之負債。

7. 其他收入、收益及虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	13,906	15,937
部分豁免中國增值稅	241	34
無條件政府補助	869	8,778
	15,016	24,749
匯兌收益(虧損)淨額	926,191	(458,590)
物業、廠房及設備轉撥時的公允值變動	-	(45,541)
出售／註銷附屬公司之虧損	(634,179)	(66,617)
債務重組之收益	18,103	-
出售聯營公司及合營企業權益的收益(虧損)淨額	78	(34,249)
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損	(30,565)	(73,212)
財務擔保合約、訴訟及其他或然負債的撥備	(50,898)	-
其他	(31,465)	(33,748)
	197,265	(711,957)

截至2025年12月31日止年度

8. 預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就下列各項確認的減值虧損		
—應收賬款及其他應收款項	(680,905)	(476,300)
—應收關連方款項	(11,248)	(2,997)
—合約資產	(3,939)	(5,287)
	(696,092)	(484,584)

減值評估詳情載於附註43。

9. 待售物業撇減(扣除撥回)

截至2025年12月31日止年度，主要由於宏觀經濟、行業及融資環境的多重不利因素的綜合影響，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣3,604,500,000元(2024年：人民幣2,920,727,000元)以反映相關可變現淨值之減少。

可變現淨值乃參考待售物業的估計售價(當中已計及多項因素，包括相同項目類似物業類型或類似物業的最新市價以及中國當前房地產市場狀況)減估計出售開支及估計完成成本後釐定。可變現淨值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所進行的估值計算得出，該公司具備適當資質及於相關地點類似物業估值的近期經驗。

10. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券及 租賃負債的利息	4,865,241	4,820,645
減：已就在建待售物業資本化的金額	(405,480)	(630,327)
	4,459,761	4,190,318

11. 所得稅

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	83,056	45,047
—中國土地增值稅	17,517	24,284
	100,573	69,331
遞延稅項(附註25)		
—扣除自損益	37,694	116,930
	138,267	186,261

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中計提香港利得稅的撥備。

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的稅率(如適用)計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

年度所得稅與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前虧損對賬如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損		(9,360,233)	(8,805,221)
按中國企業所得稅稅率25%(2024年：25%)繳納的稅項	(a)	(2,340,058)	(2,201,305)
分佔聯營公司及合營企業業績的稅務影響		107,614	85,131
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(217)	(2,195)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	1,860,391	2,059,910
未確認可扣減開支的稅務影響		24,525	25,602
未確認稅項虧損的稅務影響		479,711	211,263
土地增值稅		17,517	24,284
土地增值稅的稅務影響		(4,379)	(6,071)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響	(c)	(6,837)	(7,411)
其他		-	(2,947)
年度所得稅		138,267	186,261

截至2025年12月31日止年度

11. 所得稅(續)

附註：

- (a) 本集團大部分應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2025年及2024年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(主要包括來自優先票據的利息、匯兌虧損、就潛在收購股權支付的按金減值虧損及專業費用)的稅務影響有關。
- (c) 不同稅率主要來自若干中國公司，該等公司被視為高新科技企業或從事當地政府鼓勵的行業，於截至2025年及2024年12月31日止年度可按優惠稅率15%繳納中國所得稅。

12. 年內虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註13)	3,330	5,491
其他員工薪金及津貼	708,200	783,003
退休福利計劃供款	90,664	96,254
員工總成本	802,194	884,748
減：已就在建待售物業資本化的金額	(11,421)	(54,039)
	790,773	830,709
核數師酬金	4,000	7,000
物業、廠房及設備折舊	92,804	83,624
使用權資產折舊	35,689	36,387
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	5,305	5,305
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損	30,565	73,212
確認為開支的已售物業成本	1,992,041	1,612,394

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
程建麗女士	443	566	-	-	-	1,009
Timothy David Gildner 先生	221	-	-	11	-	232
林志峰先生	-	1,170	-	112	-	1,282
<i>非執行董事：</i>						
曾寶寶小姐	120	-	-	108	-	228
蘇波宇先生	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>						
梁耀祖先生(附註ii)	105	-	-	-	-	105
郭志誠先生(附註iii)	87	-	-	-	-	87
郭少牧先生	221	-	-	-	-	221
馬有恒先生	166	-	-	-	-	166
	1,363	1,736	-	231	-	3,330
截至2024年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
程建麗女士	182	796	-	-	-	978
Timothy David Gildner先生	219	-	-	11	-	230
林志峰先生	-	1,267	-	103	-	1,370
柯卡生先生(附註i)	-	926	-	-	-	926
<i>非執行董事：</i>						
曾寶寶小姐	1,276	-	-	105	-	1,381
蘇波宇先生	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>						
郭少牧先生	206	-	-	-	-	206
郭志誠先生	236	-	-	-	-	236
馬有恒先生	164	-	-	-	-	164
	2,283	2,989	-	219	-	5,491

截至2025年12月31日止年度

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金 (續)

附註：

- (i) 柯卡生先生已於2024年5月24日辭任。
- (ii) 梁耀祖先生於2025年7月11日獲委任為獨立非執行董事。
- (iii) 郭志成先生已於2025年5月22日辭任。

以上所示的執行董事薪金乃就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司或其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

概無任何安排規定董事或主要行政人員放棄或同意放棄該等年度的任何薪酬。

五名最高薪員工

本集團截至2025年12月31日止年度的五名最高薪人士包括一名(2024年：兩名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘四名(2024年：三名)的酬金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	6,157	4,094
退休福利計劃供款	125	294
	6,282	4,388

13. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

五名最高薪員工(續)

酬金介乎以下範圍：

	2025年 僱員人數	2024年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	3	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	3
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪酬。

14. 股息

截至2025年12月31日止年度，並無(2024年：無)向本公司擁有人宣派及派付截至2024年12月31日止年度股息。

於報告期末後，本公司董事不建議就截至2025年12月31日止年度宣派末期股息(2024年：無)，尚待股東於股東週年大會上批准。

15. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2025年	2024年
虧損(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	(9,186,088)	(8,311,567)
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	5,772,598	5,772,598

截至2025年及2024年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是行使購股權將導致每股虧損減少。

截至2025年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備

	自有物業 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	家俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2024年1月1日	1,379,160	487,100	274,922	69,125	2,210,307
添置	11,099	22,733	15,701	242	49,775
轉入投資物業	(150,029)	–	–	–	(150,029)
出售及撇銷	(582,542)	(254,784)	(426)	(3,035)	(840,787)
於2024年12月31日	657,688	255,049	290,197	66,332	1,269,266
添置	–	40,844	4,729	942	46,515
出售附屬公司	(1,094)	–	–	–	(1,094)
出售及撇銷	(12,960)	(313)	(655)	(131)	(14,059)
於2025年12月31日	643,634	295,580	294,271	67,143	1,300,628
折舊及減值					
於2024年1月1日	491,106	436,004	247,505	27,640	1,202,255
年度撥備	53,985	19,980	7,467	2,192	83,624
轉入投資物業	(53,958)	–	–	–	(53,958)
出售時沖銷	(135,154)	(228,245)	(373)	(2,796)	(366,568)
於2024年12月31日	355,979	227,739	254,599	27,036	865,353
年度撥備	51,439	30,555	7,730	3,080	92,804
出售附屬公司時沖銷	(286)	–	–	–	(286)
出售時沖銷	(6,201)	(140)	(559)	(120)	(7,020)
於2025年12月31日	400,931	258,154	261,770	29,996	950,851
賬面值					
於2025年12月31日	242,703	37,426	32,501	37,147	349,777
於2024年12月31日	301,709	27,310	35,598	39,296	403,913

經計及剩餘價值後，上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)按以下可使用年期以直線法基準折舊：

自有物業	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	租賃期或3至10年(較短者為準)
家俱、裝置及設備	3至5年
運輸設備	5至15年

自有物業均位於中國的土地上。

17. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	辦公大樓及 公寓 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日			
賬面值	40,194	179,295	219,489
於2024年12月31日			
賬面值	63,831	251,699	315,530
截至2025年12月31日止年度			
折舊費用	2,614	33,075	35,689
截至2024年12月31日止年度			
折舊費用	2,614	33,773	36,387
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關短期租賃的開支		712	114
有關低價值資產租賃(不包括低價值資產短期租賃)的開支		414	706
租賃總現金流出		34,889	34,103
使用權資產添置		–	1,180

本集團於兩個年度租賃辦公物業用於運營。租賃合約以固定租期5個月至20年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干酒店樓宇及辦公樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。收購該等物業權益已提前作出一次性付款。僅當付款能夠可靠分配時，才分別呈列該等自有物業的租賃土地成份。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就收購租賃土地作出付款。

截至2025年12月31日止年度

18. 投資物業

本集團出租經營租賃項下物業，每月收取租金。該等租賃通常初步為期1至20年。

由於租賃安排，本集團並無面臨外幣風險，蓋因所有租賃均以集團實體各自功能貨幣計值。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期屆滿後購買相關物業之選擇權。

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	5,406,153	1,333,108	6,739,261
添置	–	29,833	29,833
於損益中確認的公允值變動淨值	(258,047)	(84,526)	(342,573)
自物業、廠房及設備轉撥	50,530	–	50,530
出售	(1,453)	–	(1,453)
於2024年12月31日	5,197,183	1,278,415	6,475,598
添置	–	12,453	12,453
於損益中確認的公允值變動淨值	(539,030)	80,522	(458,508)
於建築工程完成時轉撥	137,000	(137,000)	–
自待售物業轉撥	341,971	–	341,971
出售附屬公司(附註40)	(448,690)	–	(448,690)
出售	(288,008)	–	(288,008)
於2025年12月31日	4,400,426	1,234,390	5,634,816

18. 投資物業(續)

於2025年12月31日，本集團已竣工投資物業及發展中投資物業的公允值分別為人民幣4,400,426,000元(2024年：人民幣5,197,183,000元)及人民幣1,234,390,000元(2024年：人民幣1,278,415,000元)，乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

於2025年及2024年12月31日，已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在復歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。於2025年及2024年12月31日，在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2025年及2024年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及因公允值計量輸入數據為不可觀察而公允值計量劃分為第三級的公允值等級分類。

截至2025年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於2025年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	地點	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	4,209,680	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、上海、 惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入 所作之撥備。	1. 定期收益 2. 復歸收益	2.5% – 5.5% 3.5% – 6%	定期收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。 復歸收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
已竣工投資物業	190,746	惠州、天津、成都、 荊州及九江	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出 調整。	1. 市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2. 就地理位置差異作出 的調整	1,835元–17,966元 -8% – 8%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
在建投資物業	1,234,390	武漢、重慶及河北	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、開 發商利潤、市場推廣成本。	1. 竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2. 開發商利潤 3. 市場推廣成本 4. 竣工之建築成本 (人民幣千元)	1,495,160 8.00% 2.00% 356,815	總開發價值大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅增加/減少。 開發商利潤大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。 市場推廣成本大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅減少/增加。 竣工之建築成本大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 減少/增加。
	5,634,816						

18. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2024年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	地點	公允價值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	4,842,705	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂林、 武漢、蘇州、 上海、惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入 資本化及為潛在復歸收入 所作之撥備。	1.定期收益 2.復歸收益	2.5% – 5.5% 3% – 6%	定期收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。 復歸收益大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
已竣工投資物業	354,478	惠州、天津、成都、 蘇州、荊州、 蘭州及九江	級別三	直接比較法—根據類似物業之 市場可觀察交易，並為反映 有關物業之狀況而作出 調整。	1.市場單位銷售價 (人民幣/平方米) 2.就地理位置差異作出 的調整	3,100元-19,570元 1% – 8%	市場單位銷售價大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 調整大幅增加/減少 將導致公允價值 大幅減少/增加。
在建投資物業	1,278,415	武漢、重慶及河北	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值 及考慮竣工之建築成本、開 發商利潤、市場推廣成本。	1.竣工之總開發價值 (人民幣千元) 2.開發商利潤 3.市場推廣成本 4.竣工之建築成本 (人民幣千元)	1,648,450 8% 2% 444,184	總開發價值大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅增加/減少。 開發商利潤大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅減少/增加。 市場推廣成本大幅增加/ 減少將導致公允價值 大幅減少/增加。 竣工之建築成本大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 減少/增加。
	6,475,598						

於截至2025年及2024年12月31日止年度，並無級別三之轉入或轉出。

截至2025年12月31日止年度

19. 於聯營公司的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,715,855	1,496,640
分佔收購後業績(扣除已收股息)	(271,983)	(62,255)
	1,443,872	1,434,385

於報告期末本集團主要聯營公司之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2025年	2024年	2025年	2024年	
深圳市航天物業管理有限公司 (「深圳航天」)(附註a)	中國	中國	40.06%	40.06%	40.06%	40.06%	於中國從事物業管理

附註：

- (a) 根據深圳航天的公司章程細則，本集團有權於深圳航天的股東大會(指示可重大影響深圳航天回報的相關活動的規管團體)上就40.06%的票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故深圳航天入賬為本集團聯營公司。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，本集團投入人民幣223,040,000元(2024年：人民幣338,130,000元)以與若干聯營公司夥伴成立若干聯營公司/向若干聯營公司夥伴收購若干聯營公司。聯營公司主要從事投資控股、物業開發及物業經營服務。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣4,826,000元(2024年：人民幣1,604,000元)出售若干聯營公司之權益，出售收益人民幣78,000元(2024年：出售虧損人民幣34,429,000元)於綜合損益及其他全面收益表確認。
- (d) 截至2025年12月31日止年度，已自聯營公司收取股息人民幣300,000元(2024年：零)。
- (e) 由於根據該等公司組織章程大綱及細則，本集團於股東大會(指示可重大影響回報的相關活動的規管團體)上擁有重大影響力，故所有該等公司於相關期間結算日入賬列作聯營公司。

19. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司的財務資料概要

有關本集團重大聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則會計準則編製的財務報表所示金額。

所有該等聯營公司均採用權益法於綜合財務報表內入賬。

	深圳航天 2025年 人民幣千元	深圳航天 2024年 人民幣千元
流動資產	515,974	625,046
非流動資產	273,201	192,379
流動負債	484,255	641,087
非流動負債	13,877	3,088
	深圳航天 2025年 人民幣千元	深圳航天 2024年 人民幣千元
收入	2,853,635	4,148,253
年內溢利及全面收入總額	118,081	85,096

上述財務資料概要與綜合財務報表所確認的重大聯營公司的權益賬面值對賬：

	深圳航天 2025年 人民幣千元	深圳航天 2024年 人民幣千元
聯營公司的淨資產	291,043	173,250
本集團於聯營公司的所有權權益比例	40.06%	40.06%
本集團於聯營公司的權益賬面值	116,592	69,404

根據香港財務報告準則會計準則編製對本集團並不重大的本集團聯營公司財務資料概要如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本集團應佔虧損及其他全面開支	(255,807)	(170,923)
本集團於該等聯營公司的權益賬面值	1,327,280	1,364,981

截至2025年12月31日止年度

20. 於合營企業之權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資成本，非上市	3,035,344	2,912,751
分佔收購後業績(扣除已收股息)	(434,981)	(213,030)
	2,600,363	2,699,721

於報告期末本集團主要合營企業之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2025年	2024年	2025年	2024年	
深圳玉石房地產開發 有限公司(「深圳玉石」)	中國	中國	51%	51%	51%	51%	於中國從事物業發展

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，本集團投入人民幣422,606,000元(2024年：人民幣570,455,000元)以與若干合營企業夥伴成立若干合營企業／向若干合營企業夥伴收購若干合營企業。合營企業主要從事物業開發及物業經營服務。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團收購合營公司之剩餘股權，構成收購附屬公司，從而減少合營公司權益。其中合營企業權益的賬面值為人民幣366,801,000元。有關詳情載於附註39。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，本集團透過出售附屬公司間接出售於合營企業之權益，其中合營企業權益的賬面值為人民幣300,012,000元(2024年：人民幣26,869,000元)。有關詳情載於附註40。
- (d) 截至2025年及2024年12月31日止年度，概無自合營企業收取股息。

20. 於合營企業之權益 (續)

根據香港財務報告準則會計準則編製對本集團並不重大的本集團合營企業財務資料概要如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本集團應佔虧損及其他全面開支	(221,951)	(203,688)

21. 指定按公允值計入其他全面收益之權益工具

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市股權投資		
—物業經營服務(附註)	14,256	13,566

附註：於2025年及2024年12月31日，該等非上市權益證券指於若干私營實體之投資及於被投資方介乎1%至20%之股權。被投資方主要從事物業經營服務。該等投資未被視作本集團聯營公司或合營企業，蓋因本集團無權根據有關投資安排委任董事。投資之公允值計量詳情載於附註43。

截至2025年12月31日止年度

22. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2024年1月1日	954,567
收購附屬公司(附註39)	2,541
出售附屬公司(附註40)	(29,141)
於2024年12月31日	927,967
註銷附屬公司	(1,299)
於2025年12月31日	926,668
減值	
於2024年1月1日、2024年及2025年12月31日	31,516
賬面值	
於2025年12月31日	895,152
於2024年12月31日	896,451

就減值檢測而言，上述商譽已分配至一組物業經營服務附屬公司(統稱物業經營現金產生單位(「物業經營現金產生單位」))。

物業經營現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2025年及2024年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，包括增長率、稅前貼現率、估計收益、估計毛利及估計經營開支。

貼現率反映與物業經營現金產生單位有關的特定風險。五年期內增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展的預期。五年期後之現金流量乃採用零增長率推算。

	2025年	2024年
除稅前貼現率	13.6%	14.6%
五年期內增長率	2% – 6%	2% – 8%

本集團管理層相信，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致物業經營現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

23. 無形資產

	人民幣千元
成本	
於2024年1月1日以及2024年及2025年12月31日	189,809
攤銷	
於2024年1月1日	175,114
年內撥備	5,305
於2024年12月31日	180,419
年內撥備	5,305
於2025年12月31日	185,724
賬面值	
於2025年12月31日	4,085
於2024年12月31日	9,390

本集團透過向第三方收購附屬公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按60個月至120個月不等以直線法攤銷。

24. 應收關連方款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業	2,150,108	2,905,970
聯營公司	2,524,960	2,577,146
本公司附屬公司非控股股東	453,960	648,084
關連方	102,830	110,024
	5,231,858	6,241,224

於2025年及2024年12月31日，應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。應收關連方款項為本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方的墊款，並計入應收合營企業及聯營公司款項、來自就開發中待售物業已付的土地成本及建築成本的若干款項。

減值評估詳情載於附註43。

截至2025年12月31日止年度

25. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延稅項資產	571,118	768,952
遞延稅項負債	(6,744)	(177,750)
	564,374	591,202

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	投資物業的 公允值變動 人民幣千元	物業及其他 資產重估 人民幣千元	可扣減開支 之暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	297,433	(39,535)	(469,724)	(40,421)	(455,956)	(708,203)
(計入) 扣除自損益	(119,900)	-	205,425	40,421	(9,016)	116,930
於其他全面收益中扣除	-	71	-	-	-	71
於2024年12月31日	177,533	(39,464)	(264,299)	-	(464,972)	(591,202)
(計入) 扣除自損益	(160,351)	-	159,050	-	38,995	37,694
於其他全面收益中扣除	-	173	-	-	-	173
出售附屬公司	(11,039)	-	-	-	-	(11,039)
於2025年12月31日	6,143	(39,291)	(105,249)	-	(425,977)	(564,374)

附註：

- (a) 可扣減開支的暫時差額主要指廣告開支、預期信貸虧損撥備及增量銷售佣金，其可於未來扣減。
- (b) 其他主要指土地增值稅撥備及有關合約負債的融資部分產生的暫時差額。

於2025年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣9,051,002,000元（2024年：人民幣7,862,604,000元）。由於不可預測未來利潤，因此並未就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2025年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣2,398,270,000元（2024年：人民幣7,230,818,000元）。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額於可見將來可能不會撥回，因此亦無就該等暫時差額確認遞延稅項負債。

26. 銷售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已竣工銷售物業	10,292,873	12,612,887
在建待售物業	40,989,309	36,852,411
	51,282,182	49,465,298
減：可變現淨值撥備	(14,950,038)	(11,611,149)
	36,332,144	37,854,149

截至2025年12月31日止年度，本公司已就銷售物業確認減值虧損撥備（扣除撥回）人民幣3,604,500,000元（2024年：人民幣2,920,727,000元）以反映相關可變現淨值之變動。

27. 合約資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下各項之未開賬單收入		
—物業經營服務	57,492	61,514
減：減值虧損撥備	(40,000)	(36,061)
	17,492	25,453

於2024年1月1日，合約資產為人民幣32,328,000元。

合約資產主要關於本集團對已完成而未開票工程的收取代價權利，因為權利視乎於客戶對本集團提供的物業經營服務滿意與否而定。當該權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

減值評估詳情載於附註43。

截至2025年12月31日止年度

28. 合約成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
獲得合約的增量成本	30,402	44,400

於2025年及2024年12月31日資本化之合約成本與已付中介機構／僱員（其銷售活動促使客戶就本集團於報告日期仍在建設當中之物業訂立買賣協議）的額外銷售佣金有關。合約成本於確認有關物業銷售收入期間的綜合損益表確認為銷售成本之一部分。年內於損益確認之資本化成本金額為人民幣13,998,000元（2024年：人民幣10,143,000元）。截至2025年及2024年12月31日止年度，概無有關資本化成本期初結餘或資本化成本之減值。

29. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款			
— 客戶合約	(a)/(b)	1,483,826	1,701,752
— 租賃	(b)	12,104	69,527
其他應收款項		4,269,000	5,231,956
應收貸款	(c)	55,302	103,785
預付款項及其他按金		3,594,063	3,700,182
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的			
已付按金	(d)	1,158,671	2,144,258
其他稅務預付款		680,743	739,873
		11,253,709	13,691,333
減：非流動資產項下所示的金額		(1,163,606)	(2,149,740)
流動資產項下所示的金額		10,090,103	11,541,593

29. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 於2024年12月31日及2025年12月31日，客戶合約的應收賬款分別為人民幣1,701,752,000元及人民幣1,483,826,000元。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營收入主要以現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

- (b) 以下乃本集團應收賬款扣除減值虧損撥備後於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或就提供服務的即期票據日期的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至30日	279,103	1,208,272
31至90日	209,646	136,741
91至180日	239,137	127,630
181至365日	416,772	112,064
逾1年	351,272	186,572
	1,495,930	1,771,279

- (c) 應收貸款主要指向若干獨立第三方提供資金，該等獨立第三方從事提供線上平台及社區相關服務以及物業管理服務，該等貸款的年利率介乎10%至15%。

- (d) 於2025年12月31日，本集團已就收購於中國主要從事物業營運及物業項目的若干公司、若干聯營公司及合營企業的股權，向獨立第三方存入人民幣120,725,000元(2024年：人民幣123,475,000元)及人民幣1,037,946,000元(2024年：人民幣2,020,783,000元)。

減值評估詳情載於附註43。

截至2025年12月31日止年度

30. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款主要指：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的相關規定，本集團若干從物業開發的附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項作為擔保存款，限制用於償付相關物業的建築費用。該存款將會於相關物業竣工或獲發相關物業所有權證後得以解除(以較早者為準)。於2025年12月31日，該擔保存款為人民幣85,880,000元(2024年：人民幣240,636,000元)。
- (b) 若干銀行結餘作為擔保存款存放，以供向本集團授出貸款融資及應付票據。於2025年12月31日，該受限制結餘人民幣99,573,000元(2024年：人民幣87,953,000元)已就即期融資作抵押。
- (c) 若干銀行結餘因法律訴訟未結案而根據法院通知被凍結。於2025年12月31日，該受限制結餘為人民幣138,661,000元(2024年：人民幣239,345,000元)。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.05%至0.35%(2024年：介乎0.25%至0.35%)及0.05%至0.35%(2024年：介乎0.25%至0.35%)的浮動年利率計息。

於2025年及2024年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
港元(「港元」)	13,589	1,544
美元(「美元」)	78,610	52,833

31. 應付賬款及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款	3,749,488	3,284,905
已收按金	258,732	273,840
其他應付稅項	900,308	878,575
應計員工成本	180,925	198,367
其他應付款項及應計費用	5,994,578	4,477,578
	11,084,031	9,113,265

應付賬款主要包括就待售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	811,018	195,446
超過1年	2,938,470	3,089,459
	3,749,488	3,284,905

截至2025年12月31日止年度

32. 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售已完工物業	714,350	2,304,039
提供物業經營服務	546,380	467,662
	1,260,730	2,771,701

下表顯示於兩個年度確認之收入與結轉合約負債有關之金額。

	出售已開發物業 人民幣千元	物業經營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於下列日期計入			
合約負債結餘之已確認收入：			
—於截至2025年12月31日止年度初	1,471,724	458,732	1,930,456
—於截至2024年12月31日止年度初	668,103	365,334	1,033,437

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

出售已完工物業

本集團於簽訂買賣協議時自客戶收取合約價值之30%至100%作為按金。然而，根據市場情況，本集團可能會向客戶提供較上市銷售價格之折讓，惟客戶同意於施工仍在進行時盡早支付代價結餘。墊款支付計劃導致合約負債於整個物業建設期間確認，直至客戶取得已完工物業之控制權。

此外，本集團認為墊款支付計劃包含重大融資成分，因此，考慮到相關集團實體之信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值之影響進行調整。由於該應計金額導致於建設期間合約負債增加，因此當已完工物業之控制權轉移至客戶時，已確認收入金額增加。

提供物業經營服務

當本集團於月初自客戶收取月度物業管理服務費時，將產生合約負債，直至於提供物業管理服務後就相關合約確認收入，預計將自客戶支付墊款日期起一年內達成。

33. 應付關連方款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營企業	242,761	181,574
聯營公司	42,859	18,294
關連方	297	315
	285,917	200,183

應付關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

34. 借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款	5,520,821	8,235,503
其他貸款	13,092,083	9,712,416
	18,612,904	17,947,919
有抵押	14,715,700	13,687,081
無抵押	3,897,204	4,260,838
	18,612,904	17,947,919
應償還賬面值：		
一年內或按要求	18,612,904	16,040,841
一年以上，兩年以內	-	1,907,078
	18,612,904	17,947,919
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(18,612,904)	(16,040,841)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	-	1,907,078

截至2025年12月31日止年度

34. 借款(續)

附註：

- (a) 若干銀行及其他貸款由待售物業、投資物業、已抵押銀行存款以及物業、廠房及設備作抵押。詳情載於附註51。
- (b) 未償還本金額為人民幣15,930,124,000元(2024年：人民幣11,879,062,000元)的若干銀行及其他借款並未按要求或按計劃償還，或以其他方式重續或延期，並於2025年12月31日分類為流動負債。

於2025年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟有抵押借款人民幣1,220,539,000元(2024年：人民幣1,434,946,000元)及人民幣459,263,000元(2024年：人民幣470,866,000元)分別以美元及港元計值。

本集團借款的風險如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
定息借款	14,351,086	13,466,281
浮息借款	4,261,818	4,481,638
	18,612,904	17,947,919

本集團借款的實際利率範圍如下：

	2025年	2024年
實際利率：		
定息借款	每年2.5厘至15厘	每年3厘至17厘
浮息借款	每年2.8厘至7厘	每年2.5厘至9.22厘

35. 租賃負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	9,330	29,371
一年以上，兩年以內	7,259	23,550
兩年以上，五年以內	21,158	33,868
逾五年	15,281	20,950
	53,028	107,739
減：一年內到期結算款項（於流動負債列示）	(9,330)	(29,371)
	43,698	78,368

36. 優先票據及債券

優先票據及債券	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
					2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
優先票據：						
花樣年票據						
於2021年到期的2016年500百萬美元優先票據	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	1,951,008	1,886,282
於2022年到期的2017年300百萬美元優先票據	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,849,222	2,743,189
於2021年到期的2018年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	2,350,442	2,189,239
於2021年到期的2019年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	15.00%	15.51%	1,181,131	1,100,125
於2022年到期的2019年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.75%	13.20%	3,247,225	3,069,679
於2022年到期的2019年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	3,877,308	3,657,146
於2023年到期的2020年450百萬美元優先票據	3年	450,000美元	10.88%	11.31%	4,665,042	4,422,040
於2023年到期的2020年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.88%	12.20%	3,169,476	2,992,186
於2022年到期的2020年200百萬美元優先票據	2年	200,000美元	7.95%	7.55%	1,907,429	1,836,445
於2023年到期的2020年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	9.25%	9.46%	3,402,634	3,251,494
於2023年到期的2020年320百萬美元優先票據	3年	320,000美元	9.88%	10.18%	3,133,622	2,988,625
於2021年到期的2020年250百萬美元優先票據	1年	250,000美元	6.95%	7.32%	2,306,891	2,234,624
於2023年到期的2021年150百萬美元優先票據	2年	150,000美元	11.88%	10.96%	1,628,156	1,537,082
於2024年到期的2021年250百萬美元優先票據	3年	250,000美元	10.88%	11.72%	2,384,173	2,258,041
於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	14.50%	15.45%	569,997	530,823
於2023年到期的2021年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	11.88%	14.08%	1,043,704	982,040
於2024年到期的2021年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	14.50%	15.24%	1,337,688	1,248,195
					41,005,148	38,927,255

截至2025年12月31日止年度

36. 優先票據及債券(續)

優先票據及債券	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
					2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
企業債券：						
原於2021年到期的2018年人民幣1,000百萬元債券 (「H18花樣」)(a)	5年	人民幣1,000,000元	7.50%	6.59%	1,297,690	1,217,824
原於2022年到期的2019年人民幣800百萬元債券 (「19花樣年」)(b)	5年	人民幣800,000元	8.20%	7.40%	971,859	905,223
原於2022年到期的2019年人民幣730百萬元債券 (「19花樣02」)(c)	5年	人民幣730,000元	7.80%	6.82%	1,012,300	947,979
原於2023年到期的2020年人民幣2,500百萬元債券 (「20花樣01」)(d)	5年	人民幣2,500,000元	7.50%	7.15%	3,267,326	3,050,509
原於2023年到期的2020年人民幣1,543百萬元債券 (「20花樣02」)(e)	5年	人民幣1,543,000元	7.50%	7.17%	2,122,373	1,994,202
					8,671,548	8,115,737
					49,676,696	47,042,992
應償還賬面值：						
一年內或按要求					42,601,185	39,119,696
一年後，但不超過兩年					3,006,966	1,403,596
兩年後，但不超過五年					4,068,545	6,519,700
					49,676,696	47,042,992
減：流動負債項下所示款項					(42,601,185)	(39,119,696)
非流動負債項下所示款項					7,075,511	7,923,296

附註：

- (a) 於2023年5月4日，本集團與債券持有人就「H18花樣」訂立延長協議。本金償還模式由2021年12月16日按面值全數償還變為2023年12月31日償還0.3%、2024年12月31日償還0.6%、2025年12月31日償還2%、2026年3月31日償還3%、2026年6月30日償還5%、2026年9月30日償還5%、2026年12月31日償還5%、2027年3月31日償還6%、2027年6月30日償還10%、2027年9月30日償還10%、2027年12月31日償還10%、2028年3月31日償還22%及2028年6月30日償還22%。

於2024年12月30日，原定於2024年12月31日支付面值0.6%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2025年12月31日。

於2025年12月29日，原定於2024年12月31日支付的0.6%、於2025年12月31日支付的2%、於2026年3月31日支付的3%、於2026年6月30日支付的5%及於2026年9月30日支付的5%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2026年12月31日。

- (b) 於2023年7月5日，本集團與債券持有人就「19花樣年」訂立延長協議。本金償還模式由2022年7月5日按面值全數償還變為2023年12月31日償還0.3%、2024年12月31日償還0.6%、2025年12月31日償還2%、2026年3月31日償還3%、2026年6月30日償還5%、2026年9月30日償還5%、2026年12月31日償還5%、2027年3月31日償還6%、2027年6月30日償還10%、2027年9月30日償還10%、2027年12月31日償還10%、2028年3月31日償還22%及2028年6月30日償還22%。

於2024年12月30日，原定於2024年12月31日支付面值0.6%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2025年12月31日。

於2025年12月29日，原定於2024年12月31日支付的0.6%、於2025年12月31日支付的2%、於2026年3月31日支付的3%、於2026年6月30日支付的5%及於2026年9月30日支付的5%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2026年12月31日。

36. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

- (c) 於2023年5月4日，本集團與債券持有人就「19花樣02」訂立延長協議。本金償還模式由2022年11月29日按面值全數償還變為2023年12月31日償還0.3%、2024年12月31日償還0.6%、2025年12月31日償還2%、2026年3月31日償還3%、2026年6月30日償還5%、2026年9月30日償還5%、2026年12月31日償還5%、2027年3月31日償還6%、2027年6月30日償還10%、2027年9月30日償還10%、2027年12月31日償還10%、2028年3月31日償還22%及2028年6月30日償還22%。

於2024年12月30日，原定於2024年12月31日支付面值0.6%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2025年12月31日。

於2025年12月29日，原定於2024年12月31日支付的0.6%、於2025年12月31日支付的2%、於2026年3月31日支付的3%、於2026年6月30日支付的5%及於2026年9月30日支付的5%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2026年12月31日。

- (d) 於2023年9月8日，本集團與債券持有人就「20花樣01」訂立延長協議。本金償還模式由2023年9月9日按面值全數償還變為2023年12月31日償還0.3%、2024年12月31日償還0.6%、2025年12月31日償還2%、2026年3月31日償還3%、2026年6月30日償還5%、2026年9月30日償還5%、2026年12月31日償還5%、2027年3月31日償還6%、2027年6月30日償還10%、2027年9月30日償還10%、2027年12月31日償還10%、2028年3月31日償還22%及2028年6月30日償還22%。

於2024年12月24日，原定於2024年12月31日支付面值0.6%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2025年12月31日。

於2025年12月29日，原定於2024年12月31日支付的0.6%、於2025年12月31日支付的2%、於2026年3月31日支付的3%、於2026年6月30日支付的5%及於2026年9月30日支付的5%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2026年12月31日。

- (e) 於2023年9月13日，本集團與債券持有人就「20花樣02」訂立延長協議。本金償還模式由2023年11月25日按面值全數償還變為2023年12月31日償還0.3%、2024年12月31日償還0.6%、2025年12月31日償還2%、2026年3月31日償還3%、2026年6月30日償還5%、2026年9月30日償還5%、2026年12月31日償還5%、2027年3月31日償還6%、2027年6月30日償還10%、2027年9月30日償還10%、2027年12月31日償還10%、2028年3月31日償還22%及2028年6月30日償還22%。

於2024年12月24日，原定於2024年12月31日支付面值0.6%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2025年12月31日。

於2025年12月29日，原定於2024年12月31日支付的0.6%、於2025年12月31日支付的2%、於2026年3月31日支付的3%、於2026年6月30日支付的5%及於2026年9月30日支付的5%的債券及利息，經債券持有人批准延長至2026年12月31日。

優先票據於新加坡證券交易所有限公司發行，並由本公司若干附屬公司擔保。公司債券由本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團中國」)於上海證券交易所(「上交所」)發行。

根據2024年9月上述公司債券債券持有人會議通過的還款安排修改，本金及相關利息合計約人民幣7,593,000,000元的到期日延長至2023年至2028年。

於截至2025年12月31日止年度，本集團並未根據預定還款日期償還若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。該等未償還逾期本金已導致相關優先票據協議所載的交叉違約條款及條件下的違約事件。因此，所有票據持有人均有權要求立即償還本金。於2025年12月31日，所有優先票據均分類為流動負債。

截至2025年12月31日止年度

36. 優先票據及債券(續)

年內，優先票據及債券的變動載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	47,042,992	42,983,104
匯兌(收益)虧損	(897,683)	415,650
利息開支	3,531,387	3,644,238
於12月31日	49,676,696	47,042,992

37. 已發行資產抵押證券

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已發行資產抵押證券	306,808	288,601

於2021年，本公司一家附屬公司根據證券化安排發行資產抵押證券(「2021年資產抵押證券」)，抵押品為有關營運停車位的未來盈利，並由花樣年集團中國擔保。

2021年資產抵押證券的總面值為人民幣255,000,000元，2021年資產抵押證券按每年介乎7.0%至7.5%計息。

已發行資產抵押證券於年內的變動載於下文：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	288,601	270,394
已確認實際利息	18,207	18,207
於12月31日	306,808	288,601

38. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股	8,000,000,000	800,000,000	704,008
法定：			
於2024年1月1日以及2024年及2025年12月31日	5,772,597,864	577,259,786	498,787

39. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債

截至2025年12月31日止年度

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何附屬公司的重大收購。

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣557,000,000元收購下列公司。所收購附屬公司的主要業務為物業開發。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	於收購時持有 之總股權
成都花樣清江房地產開發有限公司 (「成都花樣清江」)	557,000	2024年12月31日	40%	95%

截至2024年12月31日，本公司之附屬公司已與獨立第三方訂立股權轉讓協議，收購成都花樣清江55%的股權，成都花樣清江於收購事項完成前為本集團的合營企業。本收購事項完成後，成都花樣清江將成為本集團的非全資附屬公司，持有成都花樣清江95%的股權。

收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	人民幣千元
應收賬款	5,774
待售物業	1,646,923
其他應收款項及預付款項	732,306
銀行結餘及現金	18,086
合約負債	(964,586)
應付賬款	(294,707)
於一年內到期之借款	(207,351)
	936,445
轉讓代價，以下列方式支付：	
於合營企業權益	366,801
非控股權益應佔之資產淨值	12,644
其他應收款項	557,000
	936,445

截至2025年12月31日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產及負債 (續)

截至2024年12月31日止年度 (續)

	人民幣千元
收購產生的現金流出淨額	
所收購之銀行結餘及現金	18,086
	18,086

(b) 收購物業營運業務

截至2025年12月31日止年度

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何物業營運業務的重大收購。

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度，本集團收購若干於中國從事物業管理服務的附屬公司，總代價為人民幣1元，經計及已收購資產淨值及非控股權益的影響後，上述收購事項產生商譽約人民幣2,541,000元。

40. 出售附屬公司

截至2025年12月31日止年度

截至2025年12月31日止年度，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，導致本集團喪失對若干附屬公司的控制權，並收取總代價人民幣98,987,000元。

上述交易按出售附屬公司入賬。該等交易所出售的淨資產詳情概述如下：

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	808
於合營企業權益	300,012
投資物業	448,690
待售物業	246,950
應收賬款及其他應收款項	851,103
銀行結餘及現金	57,334
應付賬款、應付稅項及其他應付款項	(1,048,648)
合約負債	(36,956)
遞延稅項負債	(11,039)
出售資產淨值	808,254
出售附屬公司的虧損：	
已轉撥代價	
已收現金代價	30,815
遞延現金代價	68,172
非控股權益	75,904
減：出售資產淨值	(808,254)
	(633,363)
出售產生的現金流入(流出)淨額	
已收現金代價	30,815
出售銀行結餘及現金	(57,334)
	(26,519)

截至2025年12月31日止年度

40. 出售附屬公司(續)

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度，本集團與獨立第三方達成股權轉讓協議／合作協議，導致本集團對若干附屬公司喪失控制權，並收取總代價人民幣15,930,000元。

該等附屬公司於中國從事物業開發業務及物業經營業務。

上述交易入賬列作出售附屬公司。該等交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	物業開發業務 人民幣千元	物業經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：			
物業、廠房及設備	1	80	81
於合營企業權益	26,869	-	26,869
商譽	-	26,520	26,520
在建待售物業	1,629,376	-	1,629,376
應收賬款及其他應收款項	628,607	41,909	670,516
銀行結餘及現金	1,144	698	1,842
應付賬款、應付稅項及其他應付款項	(1,181,911)	(54,394)	(1,236,305)
合約負債	(394,469)	-	(394,469)
一年後到期的借款	(642,815)	-	(642,815)
出售資產淨值	66,802	14,813	81,615
出售附屬公司的虧損：			
已轉撥代價			
已收現金代價	15,930	-	15,930
應收代價	-	2,667	2,667
非控股權益	11,523	(2,341)	9,182
減：出售資產淨值	(66,802)	(14,813)	(81,615)
	(39,349)	(14,487)	(53,836)
出售產生的現金流入淨額：			
已收現金代價	15,930	-	15,930
出售銀行結餘及現金	(1,144)	(698)	(1,842)
	14,786	(698)	14,088

41. 融資活動產生的負債之對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債指融資活動的現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量表分類的負債。

	應付關連方 款項 (附註33) 人民幣千元	借款及 應計利息 人民幣千元	租賃負債 (附註35) 人民幣千元	優先票據及 債券 (附註36) 人民幣千元	已發行資產 抵押證券 (附註37) 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	200,183	20,654,952	107,739	47,042,992	288,601	-	68,294,467
融資現金流量	85,734	(238,995)	(33,763)	-	-	(17,249)	(204,273)
已付利息	-	(22,784)	-	-	-	-	(22,784)
年內產生之融資成本	-	1,241,416	9,084	3,531,387	18,207	-	4,800,094
租賃開始/終止	-	-	(30,032)	-	-	-	(30,032)
重組收益	-	(18,103)	-	-	-	-	(18,103)
外匯	-	(34,372)	-	(897,683)	-	-	(932,055)
已向附屬公司非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	17,249	17,249
於2025年12月31日	285,917	21,582,114	53,028	49,676,696	306,808	-	71,904,563
於2024年1月1日	303,483	19,918,862	129,954	42,983,104	270,394	-	63,605,797
融資現金流量	(103,300)	125,754	(34,103)	-	-	(17,169)	(28,818)
已付利息	-	(10,993)	-	-	-	-	(10,993)
年內產生之融資成本	-	1,015,024	10,708	3,644,238	18,207	-	4,688,177
租賃開始/終止	-	-	1,180	-	-	-	1,180
收購及處置附屬公司	-	(435,464)	-	-	-	-	(435,464)
外匯	-	41,769	-	415,650	-	-	457,419
已向附屬公司非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	17,169	17,169
於2024年12月31日	200,183	20,654,952	107,739	47,042,992	288,601	-	68,294,467

截至2025年12月31日止年度

42. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括相關附註披露的應付關連方款項、借款、租賃負債、優先票據及債券、已發行資產抵押證券，及經扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

43. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	12,583,046	15,066,849
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	14,256	13,566
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	77,760,550	72,679,955

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項及按金、應收關連方款項、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款、優先票據及債券、已發行資產抵押證券及租賃負債。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產		
美元	78,610	52,833
港元	13,589	1,544
負債		
美元	42,225,687	40,362,202
港元	459,263	470,866

本集團現時並無訂立任何其他衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於必要時考慮進一步對沖重大貨幣風險。

截至2025年12月31日止年度

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨美元及港元兌人民幣匯率波動的影響。

以下敏感度分析乃基於本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%的敏感度而編製。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%變動。因此，敏感度分析包括銀行結餘、借款、租賃負債及優先票據。10%為內部向主要管理人員匯報外幣風險時採用的敏感度，為管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。敏感度分析亦包括銀行結餘、借款、租賃負債、融資租賃承擔及優先票據。正(負)數表示年度利潤增加(減少)。

外幣敏感度分析

人民幣兌相關貨幣升值10%的影響載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
美元		
年度虧損減少	4,214,708	4,004,397
港元		
年度虧損減少	44,567	46,932

人民幣兌相關貨幣貶值10%的影響載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
美元		
年度虧損增加	(4,214,708)	(4,004,397)
港元		
年度虧損增加	(44,567)	(46,932)

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其計入應收賬款及其他應收款項之定息應收貸款、借款、租賃負債、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於基準利率波動。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。內部向主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2024年：25基點)，其亦代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升／下降25基點(2024年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度虧損將於截至2025年12月31日止年度減少／增加人民幣2,870,000元(2024年：人民幣3,233,000元)。

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。內部向主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2024年：50基點)，其亦代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升／下降50基點(2024年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度虧損將於截至2025年12月31日止年度增加／減少人民幣15,982,000元(2024年：人民幣16,224,000元)(假設有關於借款之利息將不予以資本化)。

截至2025年12月31日止年度

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

於2025年及2024年12月31日，除承受最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面對構成本集團財務虧損之最大信貸風險乃因附註48所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

應收賬款、合約資產及計入其他應收款項之代表住戶付款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派一隻團隊負責釐定信貸額度及信貸批准。在接納任何新客戶之前，本集團會評估潛在客戶的信用質素，然後應用內部信貸評級並確定客戶的信貸額度。本集團及時檢討客戶的信用質素，並採取監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團就貿易應收款項、合約資產及代表住戶付款個別或基於撥備矩陣或共同基準(如適用)根據預期信貸虧損模式進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

就多個交易對手有風險敞口的應收賬款、合約資產及代表住戶付款而言，本集團並無集中信貸風險。

其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款)、應收關連方款項、受限制/已抵押銀行存款及銀行結餘

其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款)、應收關連方款項之信貸風險乃透過內部程序管理。在作出墊款之前，本集團對各交易對手的信貸質素進行調查。本集團亦積極監控各債務人結欠的未償還款項，及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損風險。本集團進一步密切監控本公司之附屬公司及該等相關非控股股東、聯營公司、合營企業及關連方之財務表現。根據本公司董事按預期信貸虧損模式進行的評估，截至2025年12月31日止年度其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收貸款及應收關連方款項之預期信貸虧損分別為人民幣2,010,373,000元、人民幣139,435,000元及人民幣325,553,000元(2024年：人民幣1,399,970,000元、人民幣90,952,000元及人民幣314,305,000元)。量化披露詳情載於本附註下文。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對手方均為在中國、新加坡及日本擁有高評級及良好聲譽的銀行。

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保

就受預售協議所限的發展中物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，管理層認為其可能會收回因本集團擔保而產生的任何虧損。管理層認為向物業買家提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由物業擔保及物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

就從物業開發的合營企業、聯營公司及關連方而言，本集團就合營企業、聯營公司及關連方就開發其項目所產生銀行借款項下的未償還負債提供擔保。倘合營企業、聯營公司或關連方於擔保期間拖欠支付銀行借款，相關銀行可能要求本集團償還借款未償還金額及其任何應計利息。管理層認為向合營企業及聯營公司提供的財務擔保的信貸風險有限，因為信貸由發展中物業抵押，而該等發展中物業的市價高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款						
—應收物業開發款項	不適用	(i)	29	全期預期信貸虧損(個別評估)	785,656	1,083,393
—應收物業經營服務及 租賃款項	不適用	(i)	29	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	278,542	272,974
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及撥備矩陣)	668,043	660,908
					1,732,241	2,017,275
合約資產						
—物業經營服務	不適用	不適用	27	全期預期信貸虧損(共同基準)	25,772	40,357
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及共同基準)	31,720	21,157
					57,492	61,514

截至2025年12月31日止年度

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
代表住戶付款	不適用	(ii)	29	全期預期信貸虧損(共同基準)	492,644	592,407
(計入其他應收款項)	不適用	(ii)	29	全期預期信貸虧損 (已信貸減值及共同基準)	680,978	686,095
					1,173,622	1,278,502
應收貸款(計入其他應收款項)	不適用	(v)	29	12個月預期信貸虧損	100,000	100,000
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	94,737	94,737
					194,737	194,737
應收關連方款項(已信貸減值)	不適用	(iii)	24	全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	356,696	358,941
其他應收款項及按金(不包括 代表住戶付款及應收貸款、 應收關連方款項(不包括應收 關連方的信貸減值款項)	不適用	(iv)	29/24	12個月預期信貸虧損	9,956,965	13,902,076
				全期預期信貸虧損 (已信貸減值及個別評估)	2,010,373	1,399,970
					11,967,338	15,302,046
受限制/已抵押銀行存款 及銀行結餘	AAA	低風險	30	12個月預期信貸虧損	1,530,956	1,724,087
財務擔保合約	不適用	低風險	48	12個月預期信貸虧損	7,813,000	11,026,000

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

(i) 應收賬款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收賬款賬齡評估客戶的減值情況，原因為此等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關來自物業經營服務的應收賬款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，有關資料乃於2025年及2024年12月31日根據撥備矩陣進行集體評估或個別評估。

就物業發展所產生的應收賬款及應收租賃款項而言，於2025年及2024年12月31日的虧損撥備金額對本集團的綜合財務報表而言被視為不重大。

於2025年12月31日，減值虧損撥備為人民幣236,311,000元（2024年：人民幣245,996,000元）。

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(ii) 代表住戶付款

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其客戶代表住戶付款及時應用內部信貸評級。本集團就該等應收賬款使用四個類別以反映彼等信貸風險。

種類	類別小組定義
第一類	由於該社區的財務表現未達到本集團的預期，金額為信貸減值且本集團收回款項前景渺茫，本集團已終止或計劃終止或不續新相關物業管理合約的社區。
第二類	物業交付予業主之前，本集團為物業開發商提供交付前物業管理服務的社區，物業開發商違約風險較低，且比個別住戶更有能力滿足合約現金流量。
第三類	應收住戶的管理處物業管理費超出相關社區的代表住戶付款的社區。社區住戶多樣化且違約風險低。
第四類	代表住戶付款超出應收住戶的管理處物業管理費的社區，表示代表住戶付款為信貸減值。

於2025年12月31日，減值虧損撥備為人民幣417,182,000元（2024年：人民幣411,523,000元）。

估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據無需不必要的成本或努力獲得的前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

截至2025年12月31日止年度

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

(iii) 應收關連方款項(信貸減值)

於過往年度，本集團與若干獨立第三方訂立合作協議成立合營企業及從事辦公物業及商業樓宇分租業務。根據合作協議，於成立合營企業後，本集團有關於上海之辦公物業及商業樓宇租賃之租賃協議及與租戶的分租協議的全部權益轉移予合營企業。應收上述合營企業款項總額、分類為應收關連方款項指本集團就購買物業、廠房及設備而墊付的資金。截至2025年12月31日止年度，合營企業的分租業務持續錄得虧損及面臨財政困難。

本公司董事認為，合營企業的違約風險大幅增加，而本集團於截至2025年12月31日止年度按全期預期信貸虧損進一步作出人民幣11,248,000元(2024年：人民幣2,997,000元)的信貸虧損撥備。

於2025年12月31日，按全期預期信貸虧損作出的累計信貸虧損撥備為人民幣325,553,000元(2024年：人民幣314,305,000元)。

(iv) 其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收關連方款項(不包括應收關連方信貸減值款項)

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。

有關於2025年12月31日計入其他應收款項及按金之逾期結餘人民幣2,010,373,000元(2024年：人民幣1,399,970,000元)，資料顯示其債務人處於嚴重財務困難，無實際收回可能。本公司董事認為，截至2025年12月31日止年度，債務人的違約風險顯著增加，本集團已計提信貸虧損撥備人民幣2,010,373,000元(2024年：人民幣1,399,970,000元)。

於2025年12月31日其他應收款項及按金(不包括代表住戶付款及應收貸款)、應收關連方款項(不包括應收關連方信貸減值款項)結餘人民幣9,956,965,000元(2024年：人民幣13,902,076,000元)均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘之預期信貸虧損並不重大。

(v) 應收貸款(計入其他應收款項)

就內部信貸風險管理而言，本集團根據歷史結算記錄、過往經驗以及定量定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)，對應收貸款進行內部信貸評級。本公司董事認為，截至2025年12月31日止年度，該等交易對手違約風險增加，並計提人民幣48,483,000元(2024年：人民幣38,154,000元)信貸虧損撥備。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付合營企業、聯營公司及本公司附屬公司非控股股東款項、借款、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債及衍生財務工具的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。其他財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

43. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一年 至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2025年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	8,878,225	-	-	-	8,878,225	8,878,225
應付關連方款項	-	285,917	-	-	-	285,917	285,917
<i>借款</i>							
一定息	7.95	12,217,444	2,133,642	-	-	14,351,086	14,351,086
一浮息	4.99	3,712,678	572,126	-	-	4,284,804	4,261,818
租賃負債	6.95	6,854	4,318	35,125	31,338	77,635	53,028
優先票據及債券	10.74	41,005,148	1,596,036	8,246,681	-	50,847,865	49,676,696
已發行資產抵押證券	7.14	306,808	-	-	-	306,808	306,808
財務擔保合約	-	7,813,000	-	-	-	7,813,000	-
		74,226,074	4,306,122	8,281,806	31,338	86,845,340	77,813,578
於2024年12月31日							
<i>非衍生財務負債</i>							
應付賬款及其他應付款項	-	4,558,157	-	-	-	4,558,157	4,558,157
應付關連方款項	-	200,183	-	-	-	200,183	200,183
<i>借款</i>							
一定息	7.15	9,204,447	3,911,246	350,588	-	13,466,281	13,466,281
一浮息	5.37	2,674,615	250,533	1,556,490	-	4,481,638	4,481,638
租賃負債	8.51	8,388	24,796	77,624	34,764	145,572	107,739
優先票據及債券	10.74	38,927,256	192,441	9,650,276	-	48,769,973	47,042,992
已發行資產抵押證券	7.14	288,601	-	-	-	288,601	288,601
財務擔保合約	-	11,026,085	-	-	-	11,026,085	-
		66,887,732	4,379,016	11,634,978	34,764	82,936,490	70,145,591

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

截至2025年12月31日止年度

43. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量

本集團部分金融工具就財務報告目的按公允值計量。董事已設立估值委員會為公允值計量釐定適當估值技術及輸入數據。

於估計公允值時，本集團使用可獲得之可觀察市場數據。於第1級輸入數據不可用時，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師緊密合作，建立適當估值技術及模型輸入數據。估值委員會每季度向董事報告結果以解釋公允值變動原因。

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關如何釐定公允值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)，以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(一至三級)的資料。

第一級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。

第二級公允值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。

第三級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

	於12月31日之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入值
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元		
指定按公允值計入其他 全面收益之權益工具	14,256	13,566	第三級	折現現金流量—未來現金流量根據預期回報及已訂約投資成本估計，並按反映內部回報率之利率折現。

本集團並非按經常性基準以公允值計量的其他重大金融資產及金融負債之公允值

	公允值 層級	2025年	2025年	2024年	2024年
		賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	41,005,148	370,670	38,927,255	782,974

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

44. 經營租賃

本集團作為出租人

所有持作租賃的物業均有已承諾分別於未來1至20年租賃之承租人。

有關租賃的最低應收租賃款項如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	48,555	119,487
第二年	35,029	73,609
第三年	31,538	52,766
第四年	30,531	46,157
第五年	82,281	44,354
五年後	40,060	205,955
	267,994	542,328

45. 資本及其他承擔

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 在建投資物業及在建物業	295,020	209,738

46. 股份支付交易

(a) 彩生活購股權計劃

本公司的非全資附屬公司彩生活設有一項購股權計劃（「彩生活計劃」）。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及其附屬公司的若干董事及僱員及若干彩生活的附屬公司的非控股股東（「合資格人士」）提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以供彼等認購彩生活股份（「彩生活股份」）。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權（「彩生活購股權」）時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過彩生活於任何時間已發行股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或價值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

截至2025年12月31日止年度

46. 股份支付交易 (續)

(a) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2025年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為26,376,000股（2024年：34,960,000股）每股面值0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約1.42%（2024年：2.35%）。

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2015年4月30日	10.97	2015年4月30日–2016年4月29日	2016年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2017年4月29日	2017年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2018年4月29日	2018年4月30日–2025年4月29日
	2016年3月18日	5.75	2016年3月18日–2017年3月17日	2017年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2018年3月17日	2018年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2019年3月17日	2019年3月18日–2026年3月17日
	2018年11月27日	4.10	2018年11月27日–2019年11月26日	2019年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2020年11月26日	2020年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2021年11月26日	2021年11月27日–2029年11月26日
若干附屬公司僱員 及非控股股東	2015年4月30日	10.97	2015年4月30日–2016年4月29日	2016年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2017年4月29日	2017年4月30日–2025年4月29日
			2015年4月30日–2018年4月29日	2018年4月30日–2025年4月29日
	2016年3月18日	5.75	2016年3月18日–2017年3月17日	2017年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2018年3月17日	2018年3月18日–2026年3月17日
			2016年3月18日–2019年3月17日	2019年3月18日–2026年3月17日
	2018年11月27日	4.10	2018年11月27日–2019年11月26日	2019年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2020年11月26日	2020年11月27日–2029年11月26日
			2018年11月27日–2021年11月26日	2021年11月27日–2029年11月26日

附註：截至2025年12月31日止年度，本公司按每持有四股現有股份獲配一股供股股份之基準，以每股0.165港元的價格向合資格股東配發371,881,438股新供股股份。購股權的行使價已就供股的影響進行調整。

46. 股份支付交易 (續)

(a) 彩生活購股權計劃 (續)

本公司下表披露截至2025年及2024年12月31日止年度合資格人士所持彩生活購股權的變動：

承授人類別	授出日期	歸屬期	於2024年	年內授出	年內失效	年內行使	於2024年	年內	年內失效	年內行使	於2025年
			1月1日 尚未行使 千份				12月31日 尚未行使 千份				已發行股份 千份
董事	2014年9月29日	29/9/2014-28/9/2015	471	-	(471)	-	-	-	-	-	-
		29/9/2014-28/9/2016	472	-	(472)	-	-	-	-	-	-
		29/9/2014-28/9/2017	265	-	(265)	-	-	-	-	-	-
	2015年4月30日	30/4/2015-29/4/2016	49	-	-	-	49	-	(49)	-	-
		30/4/2015-29/4/2017	49	-	-	-	49	-	(49)	-	-
		30/4/2015-29/4/2018	70	-	-	-	70	-	(70)	-	-
	2016年3月18日	18/3/2016-17/3/2017	41	-	-	-	41	-	-	-	41
		18/3/2016-17/3/2018	40	-	-	-	40	-	-	-	40
		18/3/2016-17/3/2019	41	-	-	-	41	-	-	-	41
	2018年11月27日	27/11/2018-26/11/2019	746	-	-	-	746	2	-	-	748
		27/11/2018-26/11/2020	745	-	-	-	745	2	-	-	747
		27/11/2018-26/11/2021	776	-	-	-	776	2	-	-	778
				3,765	-	(1,208)	-	2,557	6	(168)	-
僱員及若干 附屬公司的 非控股股東	2014年9月29日	不適用	839	-	(839)	-	-	-	-	-	-
		29/9/2014-28/9/2015	3,359	-	(3,359)	-	-	-	-	-	-
		29/9/2014-28/9/2016	3,359	-	(3,359)	-	-	-	-	-	-
	2015年4月30日	29/9/2014-28/9/2017	1,672	-	(1,672)	-	-	-	-	-	-
		30/4/2015-29/4/2016	2,857	-	(30)	-	2,827	7	(2,834)	-	-
		30/4/2015-29/4/2017	2,856	-	(30)	-	2,826	7	(2,833)	-	-
	2016年3月18日	30/4/2015-29/4/2018	2,856	-	(30)	-	2,826	7	(2,833)	-	-
		18/3/2016-17/3/2017	3,126	-	(15)	-	3,111	7	-	-	3,118
		18/3/2016-17/3/2018	3,125	-	(15)	-	3,110	7	-	-	3,117
	2018年11月27日	18/3/2016-17/3/2019	3,123	-	(15)	-	3,108	7	-	-	3,115
		27/11/2018-26/11/2019	4,865	-	-	-	4,865	12	-	-	4,877
		27/11/2018-26/11/2020	4,865	-	-	-	4,865	12	-	-	4,877
				41,767	-	(9,364)	-	32,403	78	(8,500)	-
總計			45,532	-	(10,572)	-	34,960	84	(8,668)	-	26,376
於年末可行使			45,532				34,960				26,376
加權平均行使價(港元)			6.36				6.26				4.69

附註：截至2025年12月31日止年度，8,668,000份（2024年：10,572,000份）向合資格人士授出的購股權已失效。

截至2025年12月31日止年度

46. 股份支付交易 (續)

(a) 彩生活購股權計劃 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日、2015年4月30日、2016年3月18日及2018年11月27日之收市價分別為6.66港元、10.88港元、5.76港元及4.11港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2018年11月27日	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	4.11港元	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	4.11港元	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	50.79%	46.2%	46.26%	48.82%
無風險比率	2.28%	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	3.65%	1.55%	0.83%	0.01%

於授出日期之購股權公允值估計分別為2014年9月29日的人民幣114,820,000元、2015年4月30日的人民幣104,714,000元、2016年3月18日的人民幣72,023,000元及2018年11月27日的人民幣24,625,000元。截至2025年12月31日止年度，並無就彩生活授出之購股權於計入非控股權益之彩生活購股權儲備確認開支（2024年：無）。

(b) 彩生活股份獎勵計劃

彩生活董事會於2016年7月4日為彩生活集團若干僱員及彩生活顧問採納股份獎勵計劃（「彩生活股份獎勵計劃」），鼓勵或獎勵其對彩生活作出的貢獻，方式為授出由彩生活委任的獨立受託人（「受託人」）收購及持有的彩生活股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無授出就彩生活股份獎勵計劃持有的股份。

47. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一定比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司附屬公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

截至2025年12月31日止年度，於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本分別為人民幣90,895,000元（2024年：人民幣96,473,000元），相當於持續經營業務應付計劃供款。

48. 或然負債

- (a) 於2025年12月31日，本集團就本集團待售物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保人民幣1,621百萬元（2024年：人民幣5,972百萬元）。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生借款項下的未償還責任提供擔保。於2025年12月31日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額為人民幣22.28億元（2024年：人民幣19.21億元）及人民幣39.64億元（2024年：人民幣31.33億元）。

董事認為，各方違約之可能性極微，且擔保合約於初始時及每個報告期末的公允值並不重大。

截至2025年12月31日止年度

49. 關連方披露

截至2025年及2024年12月31日止年度，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關連方交易

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業經營服務收入		
聯營公司	220	421

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期福利	20,139	21,091
退休福利	1,534	1,073
	21,673	22,164

50. 主要非現金交易

截至2025年12月31日止年度，本集團並無訂立任何新租賃協議。於2024年租賃開始日期時，本集團分別確認使用權資產及租賃負債人民幣1,180,000元及人民幣1,180,000元。

51. 資產抵押

以下資產已抵押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
待售物業	31,769,608	32,310,721
投資物業	5,199,650	5,676,142
已抵押銀行存款	99,573	147,295
物業、廠房及設備	242,703	301,709
	37,311,534	38,435,867

本集團於若干實體的股權已抵押以擔保授予本集團的若干銀行及其他融資。

52. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 本公司主要附屬公司

本公司於2025年及2024年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2025年	2024年		
彩生活 ^{1a}	開曼群島 2011年3月16日	155,070	41.95%	51.98%	投資控股	有限責任公司
花樣年集團中國*	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市彩生活服務集團有限公司**	中國 2006年8月25日	1,050,000	41.95%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司*	中國 1996年9月28日	110,000	100%	100%	投資控股及 物業投資	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司*	中國 2012年6月28日	394,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
成都花樣家置業有限公司*	中國 2018年4月9日	300,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都禦府房地產開發有限公司*	中國 2010年8月2日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
四川瀚鋒置業有限公司*	中國 2008年7月23日	594,750	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發 有限公司*	中國 2006年9月7日	1,921,386	100%	100%	物業開發	有限責任公司

截至2025年12月31日止年度

52. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2025年	2024年		
成都匯科房地產開發有限公司*	中國 2020年4月8日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花錦房地產開發有限公司*	中國 2020年11月27日	10,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司*	中國 2020年1月3日	10,000	51%	51%	物業開發	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	357,143	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司*	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
南京星潤置業有限公司*	中國 2017年5月15日	50,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
杭州花創房地產開發有限公司*	中國 2020年2月19日	101,961	100%	100%	物業開發	有限責任公司

52. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 本公司主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2025年	2024年		
惠州市花和房地產開發有限公司	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
惠州市惠陽區高歌房地產開發 有限公司	中國 2010年9月2日	20,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司
武漢花樣城置地有限公司	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
武漢明創嘉業建築科技有限公司	中國 2012年9月12日	10,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
武漢中森華永紅房地產開發 有限公司*	中國 2011年6月14日	100,000	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
天津市花千里房地產開發有限公司*	中國 2010年12月22日	641,667	100%	100%	物業開發及 物業投資	有限責任公司
天津花樣年碧雲天房地產開發 有限公司*	中國 2019年6月5日	31,000	100%	100%	物業開發	有限責任公司

截至2025年12月31日止年度

52. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立/ 營運地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊資本 人民幣千元	本集團所持 實際權益		主要業務	法定形式
			2025年	2024年		
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司*	中國 2009年7月22日	100,000	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司**	中國 2000年12月11日	1,050,000	41.95%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司**	中國 2007年6月12日	290,000	41.95%	51.98%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司**	中國 2001年11月15日	5,000	41.95%	51.98%	提供工程服務	有限責任公司

* 英文版本中的英文名稱僅供識別。

** 該等附屬公司於2025年及2024年12月31日由本公司一家非全資擁有的附屬公司彩生活持有。

△ 除由本公司直接持有的該附屬公司外，其他所有附屬公司為本公司間接擁有。

上表載列本集團內本公司董事認為對本集團業績、資產或債務證券構成主要影響的附屬公司，董事認為提供其他附屬公司的詳情將令詳情過於冗長。

除花樣年集團中國外，附屬公司於年末並無已發行債務證券。

52. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

(b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2025年	2024年
投資控股	英屬處女群島	13	13
	香港	33	34
	中國	56	56
	美國	–	4
	新加坡	1	1
	開曼	4	4
物業發展及投資	中國	139	142
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	167	167
酒店營運	中國	6	6
	美國	–	1
其他	香港	1	1
	中國	30	30
		451	460

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本公司於2025年及2024年12月31日之具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益所持有之 擁有權益及權利		其他非控股權益 應佔溢利(虧損)		累計其他非控股權益	
		2025年	2024年	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
彩生活及其附屬公司	中國	58.05%	48.02%	31,180	27,021	2,783,620	2,253,652
具非控股權益的個別 非重大附屬公司				(343,592)	(706,936)	(94,323)	462,494
				(312,412)	(679,915)	2,689,297	2,716,146

截至2025年12月31日止年度

52. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

存在重大非控股權益的本公司附屬公司的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的金額。

	彩生活及其附屬公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	4,472,143	4,362,381
非流動資產	1,534,802	1,554,413
流動負債	(1,452,173)	(1,415,259)
非流動負債	(14,743)	(20,224)
本公司擁有人應佔權益	1,756,409	2,227,659
非控股權益	2,783,620	2,253,652
收入	2,097,055	1,951,321
開支	(2,055,811)	(1,915,199)
年度溢利	41,244	36,122
本公司擁有人應佔溢利	10,064	9,101
非控股權益應佔溢利	31,180	27,021
營運活動產生的現金流入淨額	122,453	91,342
投資活動產生的現金流出淨額	(17,665)	(15,799)
融資活動產生的現金流入(流出)淨額	25,968	(29,328)
現金流入淨額	130,756	46,215

53. 訴訟

於2025年12月31日及直至綜合財務報表日期，本集團就結算逾期款項／應付未償還經營款項、銀行及其他借款等業務產生若干訴訟。

本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟，本集團有信心能達成友好解決方案，以應對現在階段結果尚不明確的索償和爭議。

54. 本公司財務概要

本公司財務狀況表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
投資於附屬公司	5,103,676	5,103,676
應收附屬公司款項	15,608,375	15,920,764
	20,712,051	21,024,440
流動資產		
其他應收款項	757,307	793,331
銀行結餘及現金	2,468	6,396
	759,775	799,727
流動負債		
其他應付款項	95,836	7,133
應付附屬公司款項	3,898,188	3,602,433
銀行借款	459,263	470,866
優先票據	41,005,148	38,927,255
	45,458,435	43,007,687
流動負債淨值	(44,698,660)	(42,207,960)
總資產減流動負債	(23,986,609)	(21,183,520)
股本及儲備		
股本	498,787	498,787
儲備	(24,485,396)	(21,682,307)
	(23,986,609)	(21,183,520)

儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	股份付款儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	550,006	(18,518,211)	13,860	(17,954,345)
年內虧損及全面開支總額	-	(3,727,962)	-	(3,727,962)
於2024年12月31日	550,006	(22,246,173)	13,860	(21,682,307)
年內虧損及全面開支總額	-	(2,803,089)	-	(2,803,089)
於2025年12月31日	550,006	(25,049,262)	13,860	(24,485,396)

截至2025年12月31日止年度

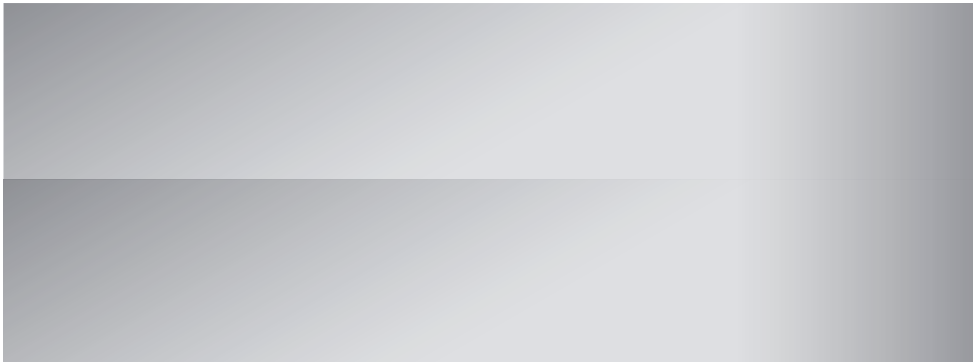
55. 比較數字

若干比較數字已作重新分類，以符合本年度的呈列方式。

56. 報告期後事項

於2026年1月2日，本公司、天風國際證券與期貨有限公司（「TFISF」）與Splendid Fortune Enterprise Limited訂立重組協議（「重組協議」）。於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成。於重組協議項下擬進行的交易完成後（其中包括）：(i)買方收購本公司非全資附屬公司彩生活已發行股份約21.97%；(ii)彩生活已發行股份約10.0%轉讓予TFISF指定實體（作為對據稱擔保的有效執行）；(iii)本公司保留持有彩生活已發行股份約9.98%，該等股份不受任何據稱擔保或其他申索所限；及(iv)彩生活不再為本公司的附屬公司。進一步詳情載於本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日及2026年3月11日的公告及日期為2026年2月24日的通函。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



花開富貴(局部) | 梁纓 | 2021 | 紙本設色 | 290 cm × 140 cm × 7
Copyright © 2025 Liang Ying, All rights reserved

開曼群島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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
中環
干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荆路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048