



GLORY 国瑞

GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED
國瑞健康產業有限公司

2025

年報 Annual Report

(前稱「Glory Land company Limited (国瑞置业有限公司)」，
並以「Guorui properties Limited」的名稱在香港經營業務)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(formerly known as Gory Land company Limited (国瑞置业有限公司) "
and carrying on business in Hong kong as " Guorui properties
Limited ")
(Incorporated in the Cayman slands with limited liability)

香港聯合交易所股份代號 Stock Code : 2329



目錄

2	財務及營運摘要
3	主席報告
6	管理層討論及分析
13	董事及高級管理層履歷
16	董事會報告
27	企業管治報告
45	公司資料
46	獨立核數師報告
49	綜合損益及其他綜合收益表
50	綜合財務狀況表
52	綜合權益變動表
53	綜合現金流量表
55	綜合財務報表附註
164	五年財務摘要

CONTENTS

165	Financial & Operation Highlights
166	Chairman's Statement
169	Management Discussion and Analysis
176	Directors' and Senior Management's Profiles
179	Report of the Directors
190	Corporate Governance Report
208	Corporate Information
209	Independent Auditor's Report
212	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
213	Consolidated Statement of Financial Position
215	Consolidated Statement of Changes in Equity
216	Consolidated Statement of Cash Flows
218	Notes to the Consolidated Financial Statements
327	Five-Year Financial Summary



財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動(%)
簽約銷售額	2,123	3,262	-35
收入	1,036	2,705	-62
毛利	(308)	556	-155
年內 (虧損)	(1,769)	(1,416)	25
本公司擁有人應佔 (虧損)	(1,822)	(1,240)	47
資產總值	54,186	57,205	-5
本公司擁有人應佔權益	8,106	9,929	-18
現金資源 ¹	244	202	21
每股財務資料			
每股 (虧損) (人民幣分)			
— 基本	(0.41)	(0.28)	46
— 攤薄	(0.41)	(0.28)	46
財務比率 ²			
毛利率(%)	(30)	21	-243
淨利率(%)	(171)	(52)	-229
淨債務權益比率(%) ³	222	183	21
流動比率 (倍數)	1.0	1.0	0
營運摘要 (千平方 米) 土地儲備			
	6,224	6,345	-2

¹ 包含受限制銀行存款

² 財務比率的變動為增減的百分點

³ 總計息債務減去現金資源除以權益總值

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表國瑞健康產業有限公司「公司」及其附屬公司，「集團」董事會「董事會」提交截至二零二五年十二月三十一日「報告期」的集團年度業績。

二零二五年業績及回顧

全年業績

報告期內，本集團的收入為人民幣1,035.6百萬元。收入中來自物業開發的收入為人民幣606.6百萬元。

市場回顧

行業政策方面，從需求端刺激轉向供給側改革，推動房地產市場止跌回穩；中央協同地方政府發布多條提振政策。限購、限售、限貸等嚴苛政策逐步松綁，政策專項意圖明確；著力推進現房銷售、「好房子」標準、城市更新存量提質，從供給側控增量、去庫存、優供給，防範爛尾風險和金融系統風險。

金融政策方面，從需求端減負、供給端紓困兩個角度入手穩定房地產金融體系。需求端方面，央行、金融監管總局等部門持續推出多項金融舉措，下調LPR基點、降低最低首付比例、取消商業貸款利率下限、下調公積金貸款利率、提高公積金貸款額度等，旨在降低購房門檻，減輕居民按揭負擔，促進居民購房，促進房地產市場復蘇。供給端方面，城市房地產融資協調機制與「白名單」成為常態化手段，激活困境項目，保障竣工交付。

主席報告

地產開發

二零二五年，集團全力促進銷售，在有限的市場容量中搶占份額；進一步收縮房地產開發規模，堅持降價和加快資產處置，改善流動性。集團全力以赴做好保完工、保交樓工作，同時，加快轉型步伐。

投資物業

報告期內，本集團總租金收入為人民幣247.4百萬元。受電商沖擊和實體經濟下行影響，集團租金收入有所下降。集團在北京、深圳等一二線城市核心地段擁有10個投資性自持物業，總規劃建築面積約809,940平方米；雖然當前租賃市場整體呈下行趨勢，但集團擁有的自持物業地理位置優越，若後續宏觀經濟企穩復蘇，租金收入將隨之增長。

土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備總規劃建築面積622.4萬平方米。集團擁有存量一級土地開發專案。本集團在北京、深圳承辦一級土地開發專案、城市更新專案。報告期內，本集團未確權的一級開發及舊改專案開發面積達581.1萬平方米，其中深圳占比51.6%。加強城市更新和存量住房的改造提升，是存量市場方面的新轉向。城市更新類專案投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土地儲備的重要來源。二零二五年下半年已完成部分項目現金回籠，二零二六年及後續年度，城市更新類項目將陸續完成，成為新的利潤增長點。

資本結構

本集團通過與銀行及金融機構溝通，不斷優化負債結構、緩解短期償債壓力、降低融資成本、有效管控匯率風險、實現有效降債。同時，進一步強化風險管控職能，完善財務風險監控體系，做好風險預警和防範。

業務轉型

團逐步收縮地產業務，穩步推進業務向健康產業轉型。

集團看好健康產業未來的發展空間和潛力，將順應時代發展需要，致力於探索人居業態的創新，開發康養社區、健康生活在線及再生醫療孵化等產業。一方面不斷升級產品品質、推出健康生活產品，實現本集團之產品形態和服務模式的全面重塑。另一方面，本集團將致力於提供健康生活的在線服務，通過打造國瑞醫院及醫療在線、在線康養服務、再生醫療等各大創新業務，全面提升本集團之綜合運營及服務水平，實現本集團向健康產業的全面轉型。

二零二六年展望

展望二零二六年，房地產政策層面支持力度將持續加大，限購、限售、限貸等政策將陸續徹底松綁。從中央到地方，“促進房地產市場止跌企穩”的政策方向不會發生變化，供需兩端共同發力緩解房地產行業風險。雖然政策不斷加碼，但受宏觀經濟環境影響，且由於此次市場下行周期過長，導致購房人失去信心，市場重塑和居民信心重塑仍需要一段時間，預計房地產市場仍將處於下探調整階段，難以快速形成復蘇態勢。投資信心探底、市場規模萎縮、房價在激烈的競爭格局下繼續下行、房企資金壓力仍急需釋放，渴望強有力的金融支持政策。

房地產企業融資環境的改善對於行業和市場復蘇至關重要，雖然目前「白名單」政策給予個別項目資金支持，但行業仍急需金融政策恢復行業正常資金循環。

本集團認為，地產行業仍處於行業低谷，政策對市場需求端的提振手段已幾乎窮盡，現轉為出臺供應端政策，但目前供應端政策的覆蓋面仍十分有限，且多是以項目為單位提供紓困支持，以保交樓為核心目標。房地產行業還在殘酷的掙紮和淘汰狀態中。伴隨試探性政策獲得市場反饋，政策還將繼續調整轉向，預計未來政策會將目光自提振市場調整為優先穩定房地產企業，只有企業經營環境得到改善，才能改變當前企業為了生存而不計成本降價銷售而造成的市場惡性競爭，改變普遍看衰的市場判斷，企業與政策配合緩解惡性競爭態勢，從而穩定市場，復蘇市場。

房地產業已進入優勝劣汰的強競爭格局，此次熬過行業低谷的企業未來還將面對行業模式重塑、產品品質疊代等多方面的考驗，各企業需要在企業形象、產品品質、綜合服務、經營管理能力等多方面不斷提高，以應對殘酷的競爭環境。本集團將在當前行業低谷中堅持運行，同時適應行業變化，內外兼修，從多角度不斷提升企業和產品競爭力，在激烈的行業競爭中持續發展。未來，本集團將不斷提升服務水平和經營管理能力。把握市場機遇，以不斷改善的產品結構、優秀的產品質量、周到的項目服務吸引更多客戶，促進項目銷售回款；此外還將重點調整債務結構、化解債務風險、努力降低融資費用，提升集團核心競爭力，保證未來持續穩健發展。

在錯綜複雜的市場形環境下，集團將向健康產業轉型發展，開拓健康產業廣闊市場。

致謝

本人籍此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心感謝。過去年度，本集團取得的業績，有賴於公司管理層的領導以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值。

主席

張章箏

中國北京

二零二六年三月三十一日

管理層討論及分析



業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的收入為人民幣1,035.6百萬元。來自物業開發的收入為人民幣606.6百萬元。截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的毛虧損為人民幣308.1百萬元。

已簽約銷售額

本集團於二零二五年度已簽約銷售額約為人民幣2,122.7百萬元。本集團於二零二五年按地理位置劃分的已簽約銷售額主要來自北京、西安及海口，簽約銷售額分別約為人民幣1,446.3百萬元、382.0百萬元和162.8百萬元；分別佔本集團已簽約銷售額總額的68.1%、18.0%和7.7%。

下表載列本集團截至二零二五年及二零二四年按地區劃分的已簽約銷售額：

城市	二零二五年		二零二四年	
	合約銷售額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)	額 (人民幣百萬元)	佔總已簽約 銷售額 (百分比)
北京	1,446.3	68.1	1,538.6	47.2
西安	382.0	18.0	884.9	27.1
海口	162.8	7.7	154.7	4.7
佛山	42.6	2.0	10.6	0.3
廊坊	41.2	1.9	44.7	1.4
瀋陽	22.6	1.1	177.8	5.4
貴州	21.7	1.0	32.1	1.0
汕頭	3.2	0.2	1.7	0.1
鄭州	0.3	0.0	0.2	0.0
啟東	-	-	285.6	8.8
合作項目	-	-	109.4	3.4
蘇州	-	-	22.0	0.7
總計	2,122.7	100.0	3,262.4	100.0

物業項目

本集團根據開發階段將物業項目分為三類：已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業。由於部份項目分多期陸續開發，單一項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發的不同階段。

於二零二五年十二月三十一日，本集擁有總建築面積6,224,278平方米的土地儲備。

本集團選擇性地保留絕大部份自主開發且具有戰略價值的商業物業的所有權，用於產生持續穩定的收益。截至二零二五年十二月三十一日，本集團持有北京富貴園、北京國瑞城、北京北五樓、瀋陽國瑞城、京禧閣、北京哈德門中心、深圳南山、海口國瑞城、佛山國瑞升平商業中心和國瑞西安金融中心等投資物業。

管理層討論及分析

土地儲備

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	土地儲備總額	佔土地儲備總額
	尚未售出的 可出售／可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
海口	148,833	140,639	862,405	1,151,876	18.5
廊坊	-	101,019	986,574	1,087,593	17.5
銅仁	21,070	65,097	966,830	1,052,998	16.9
崇明島	-	9,307	761,358	770,665	12.4
北京	440,211	94,699	-	534,910	8.6
瀋陽	203,852	9,288	276,470	489,609	7.9
汕頭	2,746	360,154	-	362,899	5.8
深圳	-	42,763	274,213	316,976	5.1
佛山	146,344	149,973	-	296,317	4.8
西安	-	150,127	-	150,127	2.4
鄭州	-	9,562	-	9,562	0.1
蘇州	-	694	-	694	0.0
無錫	52	-	-	52	0.0
總計	963,107	1,133,322	4,127,849	6,224,278	100.0
應佔總建築面積	817,939	1,076,166	3,696,818	5,590,923	

一級土地開發及「三舊改造」政策下開發的項目

除了從事物業開發項目外，本集團亦積極承辦一級土地開發項目，作為一項戰略性業務，以獲取潛在土地儲備供應。

於報告期，本集團在包括北京、深圳等城市承辦一級土地開發項目、城市更新及「三舊改造」政策下開發的項目。

北京舊改項目

自二零零七年九月以來，本集團在北京進行一項名為祈年大街西項目的一級土地開發項目，地塊位於祈年大街西側，距天安門廣場不足一公里。項目規劃建築面積約474,304平方米，由五幅土地組成。截至二零二五年十二月三十一日，四號及五號地已完成土地入市成交工作。

深圳舊改項目

於二零一四年上半年，深圳市大潮汕建設有限公司（本集團之附屬公司）與深圳市龍崗區西坑股份合作公司簽訂城市更新合作協議，對西坑社區進行城市更新，項目規劃建築面積約300萬平方米。本集團已完成西坑社區內土地權屬、常住人口、建築物信息等的普查工作、產業研究、城市更新規劃研究方案及意願徵集。一期項目範圍53萬平方米，規劃建築面積約120萬平方米，於二零一八年十二月十四日取得龍崗區政府領導小組會批准，二零一八年十二月三十日完成計劃報告，納入《二零一八龍崗區城市更新計劃第九批計劃》完成立項，於二零一九年二月底進一步獲得政府的項目批覆。二零一九年五月三十日完成第一更新單元的專項規劃報文。二零二零年三月，國家發改委批覆通過地鐵16號線二期工程（大運－西坑段）建設規劃。地鐵16號線二期西坑站位於第一更新單元範圍內。本集團已結合西坑站調整專項規劃方案，正在報審查部門審核。同時結合政府地鐵拆遷工作安排，本集團已全面啟動第一更新單元的拆遷談判工作。後續將啟動其他單元立項工作。

財務回顧

收入

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團收入為人民幣1,035.6百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止的人民幣2,705.3百萬元減少1,669.7百萬元。

截至二零二五年十二月三十一日止的物業開發收入為人民幣606.6百萬元，物業投資收入為人民幣247.4百萬元。

銷售及服務成本

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的銷售及服務成本為人民幣1,343.7百萬元，較去年同期減少37.5%，報告期內成本減少主要為物業開發板塊竣工交付面積減少所致。

毛利

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的毛虧損為人民幣308.1百萬元，而去年同期為毛利人民幣555.6百萬元。

投資物業公允價值收益變動

本集團層面的投資性物業的公允價值收益由截至二零二四年十二月三十一日止的公允價值變動損失人民幣498.9百萬元增加至截至二零二五年十二月三十一日止的公允價值變動收益人民幣47.9百萬元。

管理層討論及分析

其他收益及虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止其他虧損淨額為人民幣31.4百萬元，而截至二零二五年十二月三十一日止其他虧損淨額為人民幣293.8百萬元。主要是由於二零二五年度確認啟東專案拍賣虧損所致。

其他收益

其他收益由截至二零二四年十二月三十一日止的人民幣116.9百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止的人民幣7.1百萬元，主要是由於本年度終止確認了來自聯營公司和合營公司的專利權益收入所致。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至二零二四年十二月三十一日止的人民幣88.4百萬元減少33.7%至截至二零二五年十二月三十一日的人民幣58.6百萬元。

行政開支

行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止的人民幣189.0百萬元減少2.1%至截至二零二五年十二月三十一日止的人民幣185.0百萬元。

融資費用

融資費用由截至二零二四年十二月三十一日止的人民幣1,061.7百萬元減少26.2%至截至二零二五年十二月三十一日止的人民幣783.8百萬元。主要是由於本集團截止報告期內費用化融資費用減少所致。

所得稅抵免

截至二零二四年十二月三十一日止年度所得稅抵免金額為人民幣20.8百萬元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度所得稅抵免金額為人民幣132.2百萬元。

綜合（虧損）總額

由於上述原因，本集團截至二零二五年十二月三十一日止的綜合虧損總額為人民幣1,769.4百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止的綜合虧損總額為人民幣1,415.5百萬元。

流動資金、財務及資金來源

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣243.6百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止，本集團的現金、受限制銀行存款及銀行結餘約為人民幣201.9百萬元。

淨營運現金流

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團錄得淨經營現金流人民幣75.0百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止，我們錄得淨經營現金流人民幣679.5百萬元。

借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未償還的借款為人民幣23,815.4百萬元，包括銀行及其他借款人民幣20,115.0百萬元及優先票據人民幣3,700.4百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團其他未償還借款相當於本集團尚未償還的借款總額的18.9%。

抵押資產

本集團的若干借款由開發中待售物業、持作銷售物業、投資物業及預付租賃款項以及物業、廠房及設備及受限制銀行存款，或同時以上述多項擔保。於二零二五年十二月三十一日，擔保若干授予本集團的借款的已抵押資產為人民幣27,116.3百萬元。

財務擔保及或然負債

根據市場慣例，本集團與多間銀行訂立協議安排，為客戶提供按揭融資。本集團不會對客戶進行獨立信貸審查，惟會依賴承按銀行所進行的信貸審查。正如其他中國物業開發商，銀行一般要求本集團為客戶償還物業按揭貸款的義務提供擔保。擔保期一般直至銀行收到客戶的分戶產權證作為所獲授按揭貸款的抵押品為止。於二零二五年十二月三十一日，本集團就客戶按揭作出的未解除擔保為人民幣1,959.5百萬元。除本報告所披露者外，本集團於二零二五年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

管理層討論及分析

重大投資的未來計劃或資本資產

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購選定城市的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本報告所披露者外，截至本報告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃或資本資產。

僱員及薪酬政策

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團有僱員約328人，產生僱員成本約人民幣92.3百萬元。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

除本報告所披露者外，於二零二五年十二月三十一日後至本報告日期，本集團並無進行重大結算日後事項。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水準企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，除存在以下偏差外，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）第二部分所規定的守則條文：

根據《企業管治守則》守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。根據本公司目前的組織結構，張章筭先生（「張主席」）為本公司董事會主席兼本公司總裁。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、運營及管理。本公司認為，由張主席兼任董事會主席及總裁這兩個職位，有利於本集團的業務運營，且不會對本集團的管理產生負面影響。權力和職權的平衡是通過高級管理層和董事會的運作來確保的，高級管理層和董事會成員經驗豐富、能力出眾，且其中有足夠數量的獨立非執行董事。

根據《企業管治守則》守則條文C.1.7，本公司應為針對其董事的法律訴訟安排適當的保險保障。由於董事會認為，目前在市場上尚未找到保費合理且賠償金額充足的董事及高級職員保險，因此本公司尚未作出此類安排。

除本報告所披露者外，本公司在截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守《企業管治守則》所規定的守則條文。本公司將繼續檢討並加強其企業管治措施，以確保符合《企業管治守則》的規定。

董事及高級管理層履歷

執行董事

張章筭先生或張主席，69歲，本集團創辦人及控股股東之一，亦兼任本公司的執行董事、總裁及提名委員會主席，並為北京國瑞興業房地產控股有限公司（「**新北京國瑞**」）主席。張主席擁有逾20年的房地產開發、管理及運營經驗。彼於一九八八年創辦汕頭花園企業有限公司，一九九四年四月創立本集團，其後一直領導本集團開發房地產專案；於一九九九年企業總部遷入北京，成立北京國瑞興業地產股份有限公司（「**原北京國瑞**」）。張主席亦為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、北京潮人海外聯誼會會長、中國僑商聯合會副會長、北京市老齡產業協會副會長、汕頭市星河獎基金會永遠榮譽會長。張主席榮獲建設部和商務部共同頒布的「中國城市建設傑出人物獎」、「北京市優秀中國特色社會主義事業建設者」、「中國優秀企業家」及榮獲「慈善優秀個人」等稱號。

阮文娟女士，47歲，張主席的配偶，為本公司執行董事、副總裁、薪酬委員會成員及內部監控委員會成員，並任新北京國瑞董事。阮女士於二零零零年一月加入本集團，負責汕頭花園集團有限公司（「**花園集團**」）的財務管理工作。彼自二零零四年起曾先後擔任原北京國瑞財務經理及財務總監。於二零零六年八月，阮女士獲委任為原北京國瑞董事兼副總裁，主要負責本集團的成本管理及財務管理事宜。阮女士於二零零四年九月完成了清華大學房地產高級工商管理碩士項目。

楊華彬先生，55歲，二零二四年一月二十九日獲任為執行董事，河北大学毕业，碩士研究生學歷，自2021年7月至今，擔任廊坊國瑞投資有限公司總經理。加入本集團之前，楊先生曾於河北省廊坊市若干政府機構任職。

馮洋先生，52歲，墨爾本大學建築學碩士學位，國家一級註冊建築師。馮先生於二零一四年加入國瑞置業有限公司，曾先後任職北京國瑞興業建築工程設計有限公司總建築師、副院長，北京國瑞德恆房地產開發有限公司總經理、國瑞置業北京區域公司運營總監。馮先生對項目規劃設計及管理、公司運營管理擁有豐富的經驗。

趙育宏先生，49歲，二零二四年一月二十九日獲任為執行董事及授權代表。2011年加入本公司，一級建造師。歷任國瑞置業運營與工程管理中心總監、新鄭市國瑞房地產開發有限公司董事長，現任公司副總裁。趙先生對項目工程及管理、公司運營管理擁有豐富的經驗。

獨立非執行董事

陳晉蓉女士，現年66歲，於2024年1月29日獲委任為獨立非執行董事。她同時擔任本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席，以及薪酬委員會、提名委員會和內部控制委員會的成員。陳女士擁有中國會計師資格並擔任國內外多家大學的兼職教授。陳女士曾就學和受訓於中國人民大學、美國哈佛大學商學院、美國亞利桑那州立大學等高校。專註於公司金融、財務管理、並購重組、上市公司財務報告分析等領域的研究、教學與諮詢。陳女士曾任和現任數家政府機構的顧問或項目策劃。

鄧志東先生，現年58歲，於2024年1月29日獲委任為獨立非執行董事。他還擔任薪酬委員會主席，並兼任審核委員會及提名委員會成員。鄧先生擁有中國註冊資產評估師、中國註冊房地產評估師及中國證券業從業資格等資格證書；曾任職於中發國際資產評估有限公司、世邦魏理仕有限公司及北京山水文園房地產公司等。鄧先生於資產評估、房地產估值及諮詢等方面擁有豐富經驗。

王世渝先生，現年68歲，於2025年12月1日獲委任為獨立非執行董事。他還擔任內部控制委員會主席，並兼任審核委員會成員。王先生是資深投資銀行家、全球並購專家，數字經濟專家，D12模式與DVI創始人。1991年進入中國資本市場，是中國資本市場第一代參與者，曾主持上百家企業的改制、重組、上市、並購業務及大量的投資融資業務。在企業境內外上市、並購重組、投資融資、房地產金融、企業全球化領域具有豐富的經驗。2008年到2018年從事了10年全球並購業務。曾任萬通集團投資銀行部總經理、萬盟投資管理有限公司創建人之一、董事總經理、海南順豐集團董事、德隆集團友聯金融產品總部總經理、中國工商聯旗下光彩49集團主要籌建人之一。

高級管理層

李斌先生，54歲，為本公司執行總裁。李先生於一九九七年七月加入本集團，曾先後任職花園集團採購經理、行銷經理及公關經理、海南國瑞房地產開發有限公司副總經理、瀋陽大東方置業有限公司董事長、本公司主席秘書及主席助理。彼於二零一九年六月至二零二一年四月為本公司執行董事。彼自二零零二年於北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）任職董事長。李先生還擔任北京市東城區工商聯前門分會副主席、北京潮人海外聯誼會副會長、北京市東城區第十六屆人大代表。

公司秘書

陳樂彤女士，於2024年11月29日獲委任為本公司的公司秘書（「**公司秘書**」）。為浩信企業服務有限公司之經理。彼於處理上市公司之公司秘書及合規性相關事務方面擁有超過七年的經驗。陳女士於二零一六年七月自香港城市大學取得工商管理榮譽學士（會計）學位。彼為香港公司治理公會（前稱為香港特許秘書公會）及特許公司治理公會（前稱為特許秘書及行政人員公會）會士。

董事會欣然呈報本集團截至於報告期內的年度報告及經審核綜合財務報表。

董事會報告

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務為於中國經營物業發展、一級土地建設及開發服務、物業投資及管理。本集團於報告期內由主要業務所產生收益的分析載於綜合財務報表附註5和附註6。

業務回顧

本集團於報告期內的業務回顧及表現討論和分析，以及與財務表現及財務狀況相關的重大因素載於本年報第6至12頁「管理層討論及分析」一節。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行的分析載於本年報第2頁。上述章節構成本報告的一部份。本集團財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註47。

環保政策及表現

本集團意識到其於經營活動中負有保護環境的責任。作為一家中國房地產營運商及發展商，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的環保法律法規，包括但不限於有關空氣及噪音污染以及將廢物及水排放到自然環境的法律法規。

遵守法律法規

本集團意識到符合監管要求的重要性。本集團一直分配系統及職工資源，確保持續符合規則及法規，並透過有效溝通與監管機構維持良好工作關係。就董事所知，於報告期內，除本報告披露外，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的所有中國及香港相關法律法規，包括但不限於中國公司法、香港證券及期貨條例（第571章）及香港聯合交易所有限公司（「交易所」）證券上市規則（「上市規則」）。

中國房地產行業相關風險

中國中央、省、市及地方各級政府，會透過行業政策及其他經濟調控手段，對國內房地產市場的增長與發展施加重大直接及間接影響。本集團主要業務經營地位於中國境內，上述相關調控措施可能會對本集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

與外匯有關的風險

本集團絕大部份收益及支出以人民幣計值，而本集團就其股份支付的任何股息將為港元。人民幣兌美元或港元的價值可能會發生波動，並受到（其中包括）政治及經濟環境變動以及中國外匯體制及政策的影響。於報告期內的詳細內容請見綜合財務報表附註47中的「外匯風險」說明。

與持份者的關係

本集團的成功亦有賴主要持份者（包括董事、高級管理層、僱員、客戶、供應商、監管機構及股東）的支持。

董事、高級管理層及僱員

我們的成功歸因於董事及高級管理層持續的服務、表現、專門知識及經驗。此外，合資格及熟練的僱員已進一步為我們持續成功作出貢獻。僱員被視為本集團最重要及最有價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃透過提供具競爭力的薪酬福利及實施健全的表現評核制度，以獎勵及認可表現優秀的員工，並透過適當培訓及在集團內提供機會就職場晉升促進事業發展及進程。

客戶

本集團的主要客戶包括購置住宅物業的個人買家，以及購置商業物業的各類企業及其他商業機構。本集團致力向客戶提供優質產品與服務，同時維持長遠盈利能力、業務規模及盈利增長。本集團已建立多種渠道，加強與客戶之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

董事會報告

供應商

與本集團主要供應商維持良好關係，在供應鏈、物業或地塊管理、物業建設以及應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要。本集團的主要供應商包括建築材料和設備供應商、建築承包商以及設計公司。

監管機構

本集團在中國房地產行業經營，該行業由國土資源部、住房和城鄉建設部、北京市規劃委員會以及其他相關監管機構的監管。本集團期望跟上新規則及規例以及確保遵守有關新規則及規例。

股東

本集團其中一個企業目標是為股東提升企業價值。經考慮本集團資本充足水準、流動資金狀況及業務拓展需要，本集團蓄勢為實現可持續盈利增長以及以穩定派息回報股東促進業務發展。

未來業務發展

未來業務發展載於本年報第3至5頁的主席報告。主席報告構成本報告的一部份。本集團

分部資料

於報告期內按主要業務劃分的表現分析載於綜合財務報表附註6。

業績及股息

本集團於報告期內的業績載於第54頁的綜合損益及其他綜合收益表。

董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

股東週年大會

本公司的二零二六年度股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二六年六月三十日舉行，而股東週年大會通告將按照上市規則所規定的方式刊發及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席於二零二六年六月二十八日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二六年六月二十四日至二零二六年六月三十日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件應不遲於二零二六年六月二十三日下午四時三十分遞交予本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）辦理登記。

財務概要

本集團過去五個財政年度的財務業績、資產及負債以及權益的概要載於本年報第169頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表一部分。

股本及購股權

本公司的股本於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註39。

於報告期內，除本報告所披露者外，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的上市證券（包括出售公司庫存股）。

公司上市證券之購入、出售或贖回

本報告期內，除本報告所披露者外，本公司及其任何附屬公司均概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售本公司庫存股份）。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團投資物業於報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註17。

董事會報告

儲備

本集團儲備報告期內的變動詳情載於本年報第57頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

截至二零二五年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為人民幣1,634.1百萬元。

銀行及其他借款

本集團於二零二五年十二月三十一日的銀行及其他借款詳情載於綜合財務報表附註37。

董事

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

張章筭先生（主席）
阮文娟女士
楊華彬先生
馮洋先生
趙育宏先生

獨立非執行董事：

陳晉蓉女士
鄧志東先生
王世渝先生（於2025年12月1日委任）
袁浩先生（於2025年6月10日辭任）

執行董事及獨立非執行董事獲委任期為三年。

本公司董事及公司秘書簡介載於本年報第13至15頁。

根據《公司章程》第16.18條規定，張章筭先生、楊華彬先生和鄧志東先生將輪值退任，並符合資格在即將舉行的股東周年大會上參選連任。

根據《公司章程》第16.2條規定，王世渝先生任期僅至其獲委任後的首次公司股東周年大會為止，並符合資格在即將舉行的股東周年大會上參選連任。

許可彌償保證條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事、核數師或其他高級職員就其作為本公司董事、核數師或其他高級職員就獲判勝訴或獲判無罪的任何法律程序（不論民事或刑事）中進行辯護所蒙受的一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。報告期內，本公司董事、核數師或高級職員概無遭受任何索償。

獨立非執行董事的獨立性

每位獨立非執行董事應在發生可能影響其獨立性的變動時儘快通知公司。公司確認仍認為各獨立非執行董事具備獨立性。

董事服務合約

執行董事張章筍先生及阮文娟女士已於二零二三年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事楊華彬先生、馮洋先生及趙育宏先生已於二零二四年一月二十九日與本公司訂立服務協議，期限為三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

獨立非執行董事陳晉蓉女士、鄧志東先生已於二零二四年一月二十九日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

管理合約

於報告期內，概無訂立或曾訂有與本公司業務整體或任何重要部分的管理及行政事宜有關的合約。

股票掛鈎協議

除下文「首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」兩節所披露者外，於報告期內，本集團並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團最大供應商所作採購額佔本集團採購總額的約5.3%，而自本集團五大供應商所作採購額則佔本集團年內採購總額少於30.0%。

於報告期內，向本集團最大客戶所作銷售額佔本集團收益總額的約1.2%，而向本集團五大客戶所作銷售額則佔本集團年內收益總額少於30.0%。

本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）概無擁有本集團五大客戶及供應商的任何權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及本公司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（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張主席（主席） ⁽¹⁾	受控法團權益	3,409,431,570	76.71%
阮文娟	配偶權益	3,409,431,570	76.71%

附註(1)： 通和置業有限公司（「通和」）由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士亦被視為擁有通和所持的股份權益。

(b) 於相聯法團的股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	持股概約百分比
張主席	實益擁有人	通和	100%

(c) 於本公司債券中的權益

二零二二年優先票據（詳見綜合財務報表附註39）：

董事	權益性質	所持本公司 債券總額	於二零二二年 十二月三十一日 佔二零二三年 優先票據權益 概約百分比
張主席 ⁽¹⁾	受控法團權益	125,110,000美元	37.4% ⁽²⁾
阮文娟	配偶權益	125,110,000美元	37.4% ⁽²⁾

附註：

(1) 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的債券權益。

(2) 權益比例乃根據二零二二年優先票據本金總額計算。

於本公司及其相關法團股份的所有權益為好倉。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，擁有任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東權益及股份淡倉

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置的權益登記冊，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

於本公司股份的權益

主要股東姓名或名稱	權益性質	股份數目	佔本公司權益的概約百分比
張章第主席 ⁽¹⁾	受控制公司的權益	3,409,431,570	76.71%
阮文娟 ⁽¹⁾	配偶權益	3,409,431,570	76.71%
通和	實益擁有	3,409,431,570	76.71%

附註(1)： 通和由張主席全資擁有。因此，張主席透過通和間接擁有通和所持的股份權益。另外，由於本公司執行董事阮文娟女士乃張主席的配偶，故根據證券及期貨條例，阮文娟女士被視為擁有通和所持的股份權益。

董事及控股股東於交易、安排或合約的重大權益

除下文「非豁免持續關連交易」一節所披露的交易，以及綜合財務報表附註 48所披露的重大關連方交易外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度期間內任何時間或年末，並無存在任何董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於當中擁有重大權益的其他重大交易、安排或合約；本集團與控股股東或其任何附屬公司之間亦無訂立任何重大合約，亦無任何由控股股東或其任何附屬公司向本集團提供服務的重大合約。

不競爭承諾

張章第先生及通和（「**控股股東**」）已各自簽立不競爭契據，並於其中不可撤回地有條件向本公司保證及承諾不會（不論直接或間接，或以當事人或代理人身份，以及不論是否為其本身或與另一方或聯同或代表任何人士、商號或公司或透過任何實體（在或透過本公司任何附屬公司除外））從事與本集團競爭的業務。

控股股東已以書面方式向本公司確認彼等遵守不競爭契據，可於報告期內的年報內披露。獨立非執行董事亦已審閱控股股東各自於報告期內遵守不競爭契據內承諾的情況。

獨立非執行董事已確認，據彼等所確定，控股股東任何一方概無違反彼等於不競爭契據內所作的承諾。

酬金政策

本集團已成立薪酬委員會，以於考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現與貢獻、時間投入與職責以及可資比較公司支付的薪金後，就全體董事及本集團高級管理層的薪酬審閱本集團的薪酬政策及架構。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，致使本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司採納的企業管治實務相關資訊載於本年報中標題為"企業管治報告"的章節。

足夠公眾持股量

聯交所於本公司在二零一四年上市時，已豁免本公司嚴格遵守上市規則第8.08(1)條（「公眾持股量豁免」）。根據公眾持股量豁免，必須由公眾持有的某一最低百分比的本公司股份不得少於本公司已發行股份總數的15%。根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本年報日期，本公司保持公眾持股量豁免所規定的某一公眾持股量水準。

報告期後事項

除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日後至本年報日期，本集團並無進行重大結算日後事項。於報

慈善捐款

告期內，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣0百萬元(二零二四年：0.06百萬元)。

核數師

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經由維文會計師事務所有限公司審核。維文會計師事務所有限公司將退任並合資格膺選連任，在股東周年大會上將提出一項聘請維文會計師事務所有限公司為本公司核數師的議案。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表分別由維文會計師事務所有限公司及公司前任核數師明朝會計師行有限公司審核。

維文會計師事務所有限公司二零二五年一月九日已獲聘任為本公司核數師，以填補明朝會計師行有限公司於二零二四年十一月二十二日辭任所產生的空缺。有關詳情請參閱本公司二零二四年一月十二日、二零二四年十一月二十九日及二零二五年一月十三日發佈的公告。

董事會報告

建議徵詢專業稅務意見

倘股東對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢獨立專家的意見。

承董事會命

主席

張章箏

中國北京，二零二六年三月三十一日

企業管治報告

董事會欣然呈報載於本公司於報告期內的本企業管治報告。

企業管治常規及其他資料

本公司致力維持高水準企業管治，以期確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司一向深諳股東透明度及問責性的重要性。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分所列的守則條文，但以下偏差除外：

根據《企業管治守則》守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。根據本公司目前的組織結構，張章筭先生（「張主席」）為本公司董事會主席兼本公司總裁。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、運營及管理。本公司認為，由張主席兼任董事會主席及總裁這兩個職位，有利於本集團的業務運營，且不會對本集團的管理產生負面影響。權力和職權的平衡是通過高級管理層和董事會的運作來確保的，高級管理層和董事會成員經驗豐富、能力出眾，且其中有足夠數量的獨立非執行董事。

根據《企業管治守則》守則條文C.1.7，本公司應為針對其董事的法律訴訟安排適當的保險保障。由於董事會認為，目前在市場上尚未找到保費合理且賠償金額充足的董事及高級職員保險，因此本公司尚未作出此類安排。

除本文披露內容外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《企業管治守則》所列的全部守則條文。本公司將持續審視並完善企業管治實踐，以確保符合《企業管治守則》要求。

董事會

職責

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立四個董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。獨立非執行董事至少有一位具備財務或相關金融管理經驗，並向董事會提出專業意見。

董事會亦負責維持及檢討本集團內部監控系統的效率。其對現行系統及程序（包括本集團財務及營運合規的內部監控措施及風險管理職能）進行檢討。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東的利益。

董事會組成

於報告期內及截至本年報報告日期止，董事為：

執行董事：

張章筭先生（主席）
阮文娟女士
楊華彬先生
馮洋先生
趙育宏先生

獨立非執行董事：

陳晉蓉女士
鄧志東先生
王世渝先生（於2025年12月1日委任）
袁浩先生（於2025年6月10日辭任）

該等董事的履歷均載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事會致力於持續遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事的規定，且其中未至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。根據上市規則第3.10A條，發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。

於二零二五年六月十日袁浩先生退任獨立非執行董事後，本公司僅餘二名獨立非執行董事，因此獨立非執行董事人數及其於董事會的佔比，亦低於《上市規則》第3.10(1)條及第3.10A條項下的最低規定要求。由於獨立非執行董事人數不足，本公司亦未能符合《上市規則》第3.21條有關審核委員會最低成員人數及組成的規定。

於二零二五年十二月一日王世渝先生獲委任為獨立非執行董事後，獨立非執行董事人數已符合《上市規則》第3.10(1)條規定的最低人數要求，及《上市規則》第3.10A條規定的須佔董事會成員三分之一的比例。本公司亦相應符合《上市規則》第3.21條有關審核委員會組成的規定。

每名獨立非執行董事倘發生可能影響其獨立性的任何變動，將儘快通知本公司。本公司確認，仍認為每名獨立非執行董事均屬獨立。

阮文娟女士為公司主席兼控股股東之一張章筭先生的配偶。除本年報所披露者外，各董事與其他董事之間概無任何個人關係（包括財務、業務、家庭或其他重大／相關關係）。

全體董事，包括獨立非執行董事，已為董事會的有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及內部監控委員會任職。

至於企業管治守則條文規定董事應向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及其擔任有關職務所涉及的時間，全體董事已同意適時向公司披露他們的職務承擔及任何變動。

董事培訓及持續專業培訓

全體董事應知悉作為董事的最新責任以及本公司的運作及業務活動。本公司負責為董事安排合適入職計劃、持續培訓及專業培訓，並提供資金。因此，本公司會為任何新委任董事在正式委任前安排入職計劃，確保其對本集團的業務及營運具備適當認識，並完全知悉上市規則及所有相關法律及監管規定所載的責任及義務。

本公司亦會定期安排研討會，不時向全體董事提供上市規則及其他相關法律法規規定的最新發展及變更的更新。董事亦會定期提供本公司表現、狀況及前景的更新，使董事會能夠作為一個整體及董事各自履行彼等的職責。聯席公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職務的書面培訓材料並鼓勵全體董事研讀該等材料及彼等須每年向公司提交一份經簽署的培訓記錄。

董事均已確認遵守管治守則第C.1.4條有關董事培訓的規定。本公司已收到報告期內董事參加持續專業培訓的詳情如下：

董事	參加研討會或通報會 ／閱讀材料	董事	參加研討會或通報會 ／閱讀材料
執行董事：		獨立非執行董事：	
張章筭先生（主席）	[✓]	陳晉蓉女士	[✓]
阮文娟女士	[✓]	鄧志東先生	[✓]
楊華彬先生	[✓]	王世渝先生（於2025年12月1日委任）	[✓]
馮洋先生	[✓]		
趙育宏先生	[✓]		

主席及總裁

根據《企業管治守則》守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。根據本公司目前的組織結構，張章筭先生（「張主席」）為本公司董事會主席兼本公司總裁。自本集團成立以來，張主席一直負責監督本集團的戰略規劃、運營及管理。本公司認為，由張主席兼任董事會主席及總裁這兩個職位，有利於本集團的業務運營，且不會對本集團的管理產生負面影響。權力和職權的平衡是通過高級管理層和董事會的運作來確保的，高級管理層和董事會成員經驗豐富、能力出眾，且其中有足夠數量的獨立非執行董事。

董事的委任及重選

執行董事張章筭先生及阮文娟女士已於二零二三年七月七日與本公司訂立服務協議，期限為期三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

執行董事楊華彬先生、馮洋先生及趙育宏先生已於二零二四年一月二十九日與本公司訂立服務協議，期限為三年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

獨立非執行董事陳晉蓉女士及鄧志東先生已於二零二四年一月二十九日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。

獨立非執行董事王世渝先生已於二零二五年十二月一日與本公司訂立委任函，期限為期三年，並可根據委任函各自的條款予以終止。王世渝先生作為二零二五年十二月三十一日止年度內新任董事，確認其已於二零二五年十二月一日就《上市規則》對其作為上市公司董事的適用要求，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊可能導致的後果，從具備香港法律諮詢資質的律師事務所獲取了法律意見，並理解其根據《上市規則》第3.09D條作為上市公司董事應履行的義務。

董事概無與本公司訂立本集團在一年內倘不支付賠償（一般法定賠償除外）則不能終止的服務合約。

根據本公司《組織章程大綱及細則》（「《組織章程細則》」）第16.18條，於本公司每屆股東周年大會上，當時在任的董事中三分之一（或如董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事（包括按特定任期獲委任者）須至少每三年輪值退任一次。根據第16.2條或第16.3條獲委任的任何董事，於厘定哪些董事須輪值退任時不予計入。退任董事將留任至其退任的會議結束為止，並於該會議上符合重選資格。本公司於任何股東周年大會上，可於任何董事退任時通過選舉相同人數的人士擔任董事以填補有關空缺。

根據《組織章程細則》第16.2條，董事會有權不時及於任何時間委任任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為現有董事會成員的新增成員。任何以此方式獲委任的董事僅任職至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，並於該會議上符合重選資格。

根據《組織章程細則》第16.3條，本公司可通過普通決議案選舉任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為現有董事的新增成員。任何以此方式獲委任的董事僅任職至本公司下一屆股東周年大會為止，並於該會議上符合重選資格。

董事的委任、重選及罷免的程序及過程乃載於細則。提名委員會負責檢討董事會組成及監察董事的委任、重選及繼任計劃。

董事會會議

本公司已採納一項定期舉行董事會會議的慣例，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議通知會於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於是次例行會議議程內載入有關事宜。就其他董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議紀錄由公司秘書保存，副本會讓全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

於報告期內，董事會曾舉行五次董事會會議及各董事出席該等會議的情況載於下表：

董事	已出席次數 / 可出席次數
張章筭先生（主席）	5/5
阮文娟女士	5/5
楊華彬先生	2/5
馮洋先生	2/5
趙育宏先生	5/5
陳晉蓉女士	5/5
鄧志東先生	5/5
王世渝先生（於2025年12月1日委任）	N/A
袁浩先生（於2025年6月10日辭任）	2/2

附註：

- (1)：王世渝先生於二零二五年十二月一日獲任，獲任後未召開董事會會議。
- (2)：袁浩先生於二零二五年六月十日辭職，辭職前召開了二次董事會會議。

企業管治報告

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼於報告期內已遵守標準守則。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時擁有尋求獨立專業意見的資源，費用由本公司承擔，及鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。

企業管治職能

董事會知悉企業管治乃全體董事的共同責任，而授予審核委員會的企業管治職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告內的披露。

股東大會

於報告期內，二零二五年六月三十日舉行一次股東大會，各董事出席該大會的情況載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生（主席）	1/1
阮文娟女士	1/1
楊華彬先生	1/1
馮洋先生	0/1
趙育宏先生	1/1
陳晉蓉女士	N/A
鄧志東先生	N/A
王世渝先生（於2025年12月1日委任） ⁽¹⁾	1/1
袁浩先生（於2025年6月10日辭任） ⁽²⁾	1/1

附註：

- (1)：王世渝先生於二零二五年十二月一日獲任，獲任後未召開股東大會。
 (2)：袁浩先生於二零二五年六月十日辭職，辭職前未召開股東大會。

董事委員會

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即一名執行董事張章筭先生（主席）以及兩名獨立非執行董事陳晉蓉女士及鄧志東先生。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：

- (i) 檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議變動提出推薦意見；
- (ii) 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；
- (iii) 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見；及
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將按標準評估候選人或現任候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

為提升董事會的效益及企業管治水平，董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

提名委員會於報告期內舉行兩次會議，檢討董事會的架構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性、評估董事會成員多元化政策（「《董事會成員多元化政策》」）及審閱董事的委任，提名委員會會議的出席記錄如下：

董事	已出席次數／ 可出席次數
張章筭先生（主席）	2/2
陳晉蓉女士	2/2
鄧志東先生	2/2

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將不時檢討該等可計量目標，確保其是否合適及確認達致該等目標的進度。

為執行董事多元化政策，公司採納以下可衡量的目標：

1. 公司需一直遵守上市規則關於董事會組成的要求；
2. 獨立非執行董事的人數不少三人且不少於於董事會人數的三分之一；
3. 至少一名獨立非執行董事具備相應的專業資格或會計或財務管理專業知識；
4. 至少一名董事應為本集團業務所屬行業的專業人士或具有豐富經驗人士；
5. 根據上市規則或其他任何適用法律和規例（如有）更嚴格的要求，董事會成員應至少有一名男性和一名女性。

董事會檢討了董事會多元化政策及其在報告期間的有效性。除了公司管治報告所述未能達到的情形外，於報告期董事會已實現董事會多元化政策規定的可衡量目標。

性別多元化的進展和現狀

截至本年度報告發佈之日，董事會由六名男性董事和兩名女性董事組成。提名委員會認為董事會已實現性別多元化，並擁有適合本公司業務的技能和專業知識以及多元化組合，並將每年審查董事會的組成和多樣性，以確保其持續有效性。

為實現性別多元化而培養潛在接班人的措施：

- (a) 董事會將根據工作人員的行業專長、領導技能、決策能力、溝通技巧和專業資格，在內部確定潛在的繼任者。
- (b) 董事會還將考慮如獵頭和推薦等外部管道。

報告期內員工（包括高級管理層）構成的詳細資料載於報告期的《環境、社會及管治報告》。

於截至本年報日期，本集團員工（包括高級管理層）的性別比例為男性佔57%及女性佔43%。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事鄧志東先生（主席）及陳晉蓉女士以及一名執行董事阮文娟女士。因此，大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向本公司董事會提出建議；
- (ii) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- (iii) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定他自己的薪酬；及
- (v) 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

報告其薪酬委員會舉行兩次會議，討論及檢討本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策、就個別執行及非執行董事及高級管理層的薪酬組合方案向董事會提出建議，並就一名擬委任董事的薪酬方案向董事會提出建議。

薪酬委員會會議的出席記錄如下：

董事	已出席次數／ 可出席次數
阮文娟女士	2/2
鄧志東先生	2/2
陳晉蓉女士	2/2

有關本公司董事薪酬的詳情請參閱綜合財務報表附註13。本公司其他高級管理層（其履歷載於本年報第3頁至第51-53頁）於報告期內薪酬範圍詳情載列如下：

個人數目	薪酬範圍（人民幣千元）
1500以上	1
1500以下	1

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳晉蓉女士（主席）、鄧志東先生及王世渝先生。二零二五年六月十日，袁浩先生辭任獨立非執行董事並不再擔任審核委員會成員，本公司僅餘二名獨立非執行董事，未能符合《上市規則》第3.21條有關審核委員會須至少由三名成員組成的規定，於二零二五年十二月一日王世渝先生獲委任為獨立非執行董事後，該規定才得以符合。

審核委員會的主要職責包括：

(i) 監察及審閱財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及季度報告（如有），並審閱當中所載有關財務申報的重大意以及，並於向董事會提交有關檔前，考慮內部審核部門或外聘核數師所提出的任何重大或不尋常項目；

(ii) 根據核數師履行的工作、彼等的收費及委聘條款檢討與外聘核數師的關係，並就委聘、續聘及撤換外聘核數師向董事會提出推薦建議；及

(iii) 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序的充足性及有效性，包括本公司在會計及財務職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算是否充足。

於報告期內，審核委員會曾舉行三次會議及審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
陳晉蓉女士	3/3
鄧志東先生	3/3
王世渝先生（於2025年12月1日委任） ⁽¹⁾	N/A
袁浩先生（於2025年6月10日辭任） ⁽²⁾	1/2

附註：

(1)：王世渝先生於二零二五年十二月一日獲任，獲任後未召開審核委員會會議。

(2)：袁浩先生於二零二五年六月十日辭職，辭職前召開二次審核委員會會議。

在本報告所述期間，審核委員會進行了下列工作：

1. 財務報告

- 會同外部審計師審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度經審計的合併財務報表以及截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審計的財務報表；
- 審閱審計和財務報告事項，包括載於公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告中的截至二零二四年十二月三十一日年度合併財務報表中的主要審計事項；
- 會同外部審計師審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度審計計畫。

2. 外部審計師

- 檢討本公司外聘核數師的薪酬、聘用條款及獨立性；
- 檢討本公司外聘核數師的重新委任，對其工作、獨立性及客觀性感到滿意，因此建議續聘維文會計師行所有有限公司（其已表示願意繼續任職）為本集團外聘核數師，以供於二零二五年六月三十日舉行的年度股東大會股東批准。

3. 風險管理和內部控制

- 審查風險管理和內部控制制度的有效性。
- 審核委員會的職權範圍於聯交所及本公司網站可供參閱。

內部監控委員會

內部監控委員會由三名成員組成，即兩名獨立非執行董事王世渝先生（主席）、陳晉蓉女士以及一名執行董事阮文娟女士。內部監控委員會的主要職責包括：

1. 制定及執行有關項目管理、現金流量管理、資金管理及內部審核程序的內部控制手冊、政策及指引，並向董事會提供意見；
2. 監察本公司內部控制情況，包括但不限於項目開發、租約登記及不合規公司間貸款；
3. 發展及監察本公司內不同部門間內部控制溝通管道的執行，以確保其效率；及
4. 每季檢討及討論監管、合規及內部控制相關事宜的解決方案，並向董事會匯報。

企業管治報告

於報告期內，內部監控委員會曾舉行一次會議及內部監控委員會成員的出席記錄載於下表：

董事	已出席次數／ 可出席次數
王世渝先生（於2025年12月1日委任） ⁽¹⁾	N/A
陳晉蓉女士	1/1
阮文娟女士	1/1
袁浩先生（於2025年6月10日辭任） ⁽²⁾	N/A

附註：

(1)：王世渝先生於二零二五年十二月一日獲任，獲任後未召開內部監控委員會會議。

(2)：袁浩先生於二零二五年六月十日辭職，辭職前未召開內部監控委員會會議。

內部監控委員會已檢討了報告期內本公司內部控制系統、內部審核政策及程序、人力資源政策及風險管理系統。

董事及五名最高薪人士的薪酬

有關董事及五名最高薪僱員薪酬的詳情，已載於綜合財務報表附註13。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白，其須按照法定規定及適用會計準則編製本公司於報告期內的財務報表的職責，以真實公平地反映本集團的事務及其業績及現金流。董事亦明白其須確保及時刊發本集團的財務報表，並按持續經營基準編製財務報表，其原因載於財務報表附註3。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現，財務狀況及前景的最新資料。

本公司核數師就彼等對本公司綜合財務報表的申報責任的聲明載於本年報第51至53頁的獨立核數師報告。

有關二零二五年審計修訂的詳情

董事會現根據《企業管治守則》條文 D.1.3 的披露規定，就本集團持續經營相關的不明朗因素，載列相關資料如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣1,769,386,000元，以及截至該日，本集團之淨流動資產約為人民幣78,554,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣7,569,066,000元，並將於要求時或一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣47,131,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣155,853,000元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。本集團的流動資產包括開發中待售物業和持作銷售物業合共約人民幣20,218,617,000元，其中合共約人民幣9,939,413,000元預期在報告期末後12個月內無法變現。

由於市場情緒的影響，於二零二五年十二月三十一日，本集團尚有金額分別約為人民幣3,700,397,000元及人民幣5,766,308,000元之優先票據以及銀行及其他借款未按照計劃還款，因此存在被要求提前還款的可能性。於二零二五年十二月三十一日，本集團優先票據金額約為人民幣879,373,000元由最終控股公司通和置業持有。

此外，基於業務模式，本集團在很大程度上依賴預售物業所得款項為其房地產項目的開發及建設提供資金。

此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

(a) 管理層對二零二五年審計修訂的立場

緊接本公司二零二五年度業績公布前，本公司管理層經已與本公司獨立核數師進行討論，並了解其所關注的事項及無法表示意見的理由。管理層認為，以持續經營為基礎編製綜合財務報表屬適當，其基礎於綜合財務報表附註3「持續經營基礎」分段中進一步闡述。

(b) 審核委員會對二零二五年審計修訂及管理層立場的意見

審核委員會已審視及同意管理層有關持續經營假設判斷的立場，當中依據為：

- (i) 管理層一直與債權人進行磋商，並仍在積極磋商，以實現債務的整體重整；及
- (ii) 本集團之正常營運。

(c) 應對二零二五年審計修訂的行動計劃

儘管於二零二五年十二月三十一日及其後截至此等綜合財務報表獲授權當日出現上述情況，綜合財務報表仍假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可即時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，董事已採納若干措施及於此等綜合財務報表獲授權當日已實行之其他措施，包括（但不限於）以下各項：

- i. 就於二零二六年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團將積極與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠重續該等借款；
- ii. 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；
- iii. 本集團將實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；
- iv. 本集團採用成本控制措施控制銷售及服務成本以及行政開支。

經計及上述考慮及措施以及於評估本集團的目前及預測現金狀況後，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表實屬適當。

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則需要對綜合財務報表作出調整以將資產之賬面值撇減至其可收回金額，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，並就任何可能出現的進一步負債作出撥備。該等調整之影響並未於綜合財務報表內反映。

風險管理及內部監控

董事會確認，維持充足的風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年檢討該等系統的有效性，乃董事會的責任。本集團已建立一套穩健的風險管理及內部監控架構，當中包括董事會、審計委員會、內部監控委員會及本集團高級管理層。董事會進一步澄清，上述系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大錯報或損失提供合理而非絕對的保證。

董事會透過審計委員會及內部監控委員會，釐定為達成本集團策略目標而須承擔的風險性質及程度，並負有監督風險管理整體有效性的最終責任。本集團識別可能對實現集團目標造成不利影響的關鍵風險，並根據一套標準準則對已識別的風險進行評估及優先排序。其後，風險負責人會制定風險緩解計劃，將風險管理至可接受水平。

本集團的內部審核部門在監督本公司內部管治方面擔當重要角色。內部審核部門的主要任務包括檢討本公司的財務狀況及內部監控，以及定期對本公司所有附屬公司進行全面審核。

董事會透過審計委員會及內部監控委員會，已檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及監督監控以及風險管理職能，並特別考慮本集團會計及財務申報職能的資源充足性、員工資格與經驗、培訓計劃及預算。基於審計委員會及內部監控委員會的意見，董事會認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

本公司以香港證券及期貨事務監察委員會發布的《內幕消息披露指引》作為識別內幕消息的依據，確保及時向執行董事匯報內幕消息，並維持與董事會的溝通。同時，本公司根據相關政策處理及發布內幕消息，確保內幕消息在獲准發布前予以保密，並確保相關風險資訊能有效且合規地發布

核數師酬金

於報告期內，本集團外聘審計師向本集團提供下列服務：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
明朝會計師行有限公司		
審計服務	2,000	2,000
非審計服務		

公司秘書

公司秘書陳樂彤女士（「陳女士」）負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

陳女士，由外部服務提供者委派。外部服務提供者在公司的主要連絡人是張茵生先生，為本公司職員。

陳女士已告知本公司，她已接受至少15小時有關企業管治的培訓，以符合報告期內上市規則第3.29條的規定。

股息政策

董事會會根據本集團的實際及預期財務業績、本集團總體商業條件及經營戰略、相關公司法及本公司組織章程細則以及董事會認為相關其他因素建議股息宣派。本公司可於股東大會不時宣佈向本公司股東派發股息，惟不得超過董事會所建議的股息款額。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

東通訊政策有效。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事長、各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站 (www.glorypty.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

於報告期內，董事會已審閱股東通訊政策的實施情況，包括股東大會上採取的措施及所收到的諮詢。董事會認為股東通訊政策有效。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則第12.3條，股東大會可應本公司任何一名股東（為一間認可結算所（或其代理人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的目的並由請求人簽署，惟該請求人於送達要求之日須持有不少於十分之一附帶於股東大會投票權的本公司繳足股本。

倘董事會於送達要求之日起計21日內並無按既定程序召開將於在其後21日內召開的大會，則請求人自身或代表彼等所持全部投票權半數以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事會未召開大會而合理產生的所有開支。有關建議選舉某人士為董事的程序可於本公司網站查詢。

向董事會提出查詢

股東可通過本公司的香港主要營業地址向董事會作出有關本公司的查詢，地址為香港黃竹坑道27號甄沾記大廈26樓A室（電郵地址：ir@glorypty.com）。

確保董事會可獲得獨立觀點及意見的機製

本公司已建立不同渠道，使包括獨立非執行董事在內的全體董事能夠以坦率誠實的態度向董事會表達意見，如有需要可以保密方式作出。全體董事亦可單獨及獨立接觸本集團管理層，並全面及適時獲取本公司的資料，以作出知情的決定。

董事會可透過以下機製獲取獨立觀點及意見：

- (a) 董事會應至少有三名獨立非執行董事（或上市規則規定的更高最低人數），且至少三分之一的成員（或上市規則規定的更高最低人數）應為獨立非執行董事，從而使董事會一直具有高度獨立性，可有效地作出獨立判斷；
- (b) 提名委員會應嚴格遵守上市規則對獨立非執行董事提名及委任的獨立性評核標準；
- (c) 提名委員會獲授權按照上市規則規定的獨立性標準，每年對獨立非執行董事的獨立性進行評估，從而確保獨立非執行董事能夠作出獨立判斷；
- (d) 獨立非執行董事需每年向本公司提交一份獨立性確認書，並於其個人資料發生任何可能對其獨立性產生重大影響的變更時盡快通知本公司；
- (e) 全體董事（包括獨立非執行董事）有權就董事會會議所討論的事宜向管理層索取進一步的數據及文件，必要時

- (f) 可征求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
全體董事（包括獨立非執行董事）或其任何緊密联系人倘於會議審議的任何事項擁有重大利益，應於會議前聲明其利益，並於相關決議案放棄表決，且不應計入會議法定人數。獨立非執行董事及其联系人倘於該事項並無利益，則應出席會議；及
- (g) 主席每年應至少與獨立非執行董事於其他董事避席的情況下舉行一次會議，以討論重大事項及任何關注事項。

於報告期間，董事會已檢討上述機製以確保其可獲得獨立觀點及意見，並相信現有機製維持有效。董事會將繼續每年檢討有關機製的實施情況及有效性。

組織章程文件更改

截至二零二五年十二月三十一日止年度的報告期內，公司章程未發生變更。

公司資料

董事

執行董事

張章筭先生 (主席)
阮文娟女士
楊華彬先生
馮洋先生
趙育宏先生

獨立非執行董事

陳晉蓉女士
鄧志東先生
王世渝先生 (於2025年12月1日委任)
袁浩先生 (於2025年6月10日辭任)

公司秘書

陳樂彤女士

授權代表

張章筭先生
趙育宏先生

審核委員會

陳晉蓉女士 (委員會主席)
鄧志東先生
王世渝先生 (於2025年12月1日委任)
袁浩先生 (於2025年6月10日辭任)

薪酬委員會

鄧志東先生 (委員會主席)
阮文娟女士
陳晉蓉女士

提名委員會

張章筭先生 (委員會主席)
陳晉蓉女士
鄧志東先生

內部監控委員會

王世渝先生 (委員會主席) (於2025年12月1日委任)
陳晉蓉女士
阮文娟女士
袁浩先生 (於2025年6月10日辭任)

核數師

維文會計師事務所有限公司 (於2025年1月9日委任)
註冊公眾利益實體核數師
香港 英皇道25號景星中心18樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律

隆安律師事務所 (香港) 有限法律責任合伙
香港中環 德輔道中71號永安集團大廈18樓1804-06室

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

香港
黃竹坑道27號甄沾記大廈26樓A室

中華人民共和國主要辦事處

中國
北京市東城區
崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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
17樓1712-1716室

上市資料

股份上市

本公司的普通股
香港聯合交易所有限公司股份
代號: 02329

網站

<http://www.glorypty.com/>

獨立核數師報告



WM CPA LIMITED
維文會計師事務所有限公司

致國瑞健康產業有限公司（前稱國瑞置業有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們已獲委聘審計列載於第49頁至第163頁國瑞健康產業有限公司（前稱國瑞置業有限公司，並以Guorui Properties Limited的名稱在香港經營業務）（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們對貴集團之綜合財務報表不發表意見。由於本報告不發表意見基礎一節所述之事項關係重大，故我們未能取得足夠適當之審計憑證，以為該等綜合財務報表提供審計意見基礎。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據公司條例妥為編製

不發表意見基礎

關於按持續經營基準編製綜合財務報表之範圍限制

誠如綜合財務報表附註3所載，貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣1,769,386,000元，以及截至該日，貴集團之流動資產淨額約為人民幣78,554,000元。於二零二五年十二月三十一日，貴集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣7,569,066,000元，並將於要求時或一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣47,131,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣155,853,000元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。於二零二五年十二月三十一日止年度，本集團尚有金額分別約為人民幣3,700,397,000及人民幣5,766,308,000元之優先票據以及銀行及其他借款未按照計畫還款，因此存在被要求提前還款的可能性。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑問，因此，其可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

不發表意見基礎（續）

關於按持續經營基準編製綜合財務報表之範圍限制（續）

誠如綜合財務報表附註3所詳述，鑒於上述情況，貴公司董事已編製貴集團現金流量預測，當中考慮若干計劃及措施。持續經營假設的有效性視乎貴公司管理層採取該等計劃及措施能否取得成功及有利結果，其受到不確定因素影響，包括(i)成功與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表；(ii)成功出售若干投資物業並及時收回相關銷售所得款項；(iii)成功實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；及(iv)控制行政成本及資本支出。貴公司董事認為貴集團將具備充足營運資金以撥付其自二零二五年十二月三十一日起計十二個月內營運及逾期融資需要，且可持續經營。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當，取決於上述經貴公司董事於持續經營評估中所考慮的假設及綜合財務報表附註3所載之其他假設能否實現。

然而，就有關貴公司管理層採取該等計劃及措施（詳情載於綜合財務報表附註3）並取得成功及有利的結果，以及事件發展的假設而言，我們無法就持續經營基準所用的假設取得充足及合適的審計證據。我們無法採納其他令人滿意的審計程序，以就使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當得出結論。

倘若貴集團未能達成上述計劃及措施，未必可繼續按持續經營基準營運，且可能需作出調整以將貴集團資產賬面值撇銷至可收回金額，以就或會產生的任何進一步負債作撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無在該等綜合財務報表內反映

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

貴公司董事在貴公司審核委員會的協助下履行其監督貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是遵循香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港核數準則（「香港核數準則」）對貴集團的綜合財務報表執行審計工作並發表核數師報告。然而，由於我們報告中不發表意見基礎所述事宜，我們未能獲取充分、適當的審計證據，就該等綜合財務報表發表審計意見提供依據。

根據香港會計師公會的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於貴集團，且我們乃根據守則履行我們的其他道德責任。

維文會計師行有限公司

執業會計師

周永堯

執業證書編號:P07574

香港，二零二六年三月三十一日

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入			
客戶合約	5	788,171	2,418,535
租金收入		247,442	286,797
總收入		1,035,613	2,705,332
銷售及服務成本		(1,343,700)	(2,149,768)
毛利		(308,087)	555,564
其他收益及(虧損)淨額	7	(293,750)	(31,436)
其他收益	8	7,135	116,935
投資物業公允價值變動	17	47,884	(498,940)
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	11	(219,133)	(59,642)
分銷及銷售費用		(58,576)	(88,369)
行政開支		(185,033)	(188,983)
其他開支	9	(108,287)	(109,807)
應佔合營公司(虧損)		-	(4,538)
應佔聯營公司(虧損)		-	(65,391)
融資費用	10	(783,781)	(1,061,701)
除所得稅前(虧損)		(1,901,628)	(1,436,308)
所得稅抵免	14	132,242	20,805
年內(虧損)	12	(1,769,386)	(1,415,503)
其他綜合(虧損)			
年內綜合(虧損)總額		(1,769,386)	(1,415,503)
下列人士應佔年內(虧損)：			
本公司擁有人		(1,822,472)	(1,240,429)
少數股東權益		53,086	(175,074)
		(1,769,386)	(1,415,503)
下列人士應佔年內(虧損)總額：			
本公司擁有人		(1,822,472)	(1,240,429)
少數股東權益		53,086	(175,074)
		(1,769,386)	(1,415,503)
本公司擁有人應佔每股(虧損)			
—基本(人民幣分)	15	(0.41)	(0.28)
—攤薄(人民幣分)		(0.41)	(0.28)

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	17	20,142,000	19,383,270
物業、廠房及設備	18	1,886,570	2,380,376
使用權資產	19	238,257	244,763
其他非流動資產	20	1,433,889	1,434,388
於合營公司的權益	21	-	60,944
於聯營公司的權益	22	-	-
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	23	13,481	13,481
遞延稅項資產	24	714,682	581,670
受限制銀行存款	31	105,470	14,899
增值稅及可收回稅項		738,871	725,260
		25,273,220	24,839,051
流動資產			
存貨		786	786
購買土地已付保證金	25	107,534	107,534
開發中待售物業	26	17,589,741	18,306,878
持作銷售物業	26	2,628,876	2,603,046
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	28	3,687,470	5,885,422
合約資產	29	2,436,218	2,292,769
合約成本	30	33,360	33,700
增值稅及可收回稅項		390,670	203,327
應收關聯方款項	48	1,900,385	2,745,190
受限制銀行存款	31	90,992	116,524
銀行結餘及現金	32	47,131	70,451
		28,913,163	32,365,627

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	33	6,319,616	8,501,284
合約負債	34	5,130,046	4,530,157
應付關聯方款項	48	2,788,558	3,557,084
應付稅項	35	3,326,926	3,159,718
租賃負債	36	-	681
銀行及其他借款—一年內到期	37	7,569,066	7,620,237
優先票據	38	3,700,397	3,942,744
		28,834,609	31,311,905
流動資產／（負債）淨值		78,554	1,053,722
總資產減流動負債		25,351,774	25,892,773
非流動負債			
已收租賃保證金	33	104,736	114,919
租賃負債	36	-	-
銀行及其他借款—一年後到期	37	12,545,924	11,225,550
遞延稅項負債	24	2,100,598	2,182,402
		14,751,258	13,522,871
資產淨值		10,600,516	12,369,902
資本及儲備			
股本	39	3,520	3,520
儲備		8,102,699	9,925,171
本公司擁有人應占權益		8,106,219	9,928,691
少數股東權益		2,494,297	2,441,211
權益總額		10,600,516	12,369,902

第54至168頁的合併財務報表已於二零二六年三月三十一日獲得董事會批准並授權發佈，現由以下人員代表董事會簽署：

張章箏
董事長

阮文娟
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入		股份支付 儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備		保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
					其他綜合 收益之儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註(i))		儲備 人民幣千元 (附註(ii))	儲備 人民幣千元				
於二零二四年一月一日	3,520	8,027	133,379	168,181	(10,143)	194,725	-	1,347,626	9,323,805	11,169,120	2,616,285	13,785,405	
年內(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,240,429)	(1,240,429)	(175,074)	(1,415,503)	
年內綜合(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,240,429)	(1,240,429)	(175,074)	(1,415,503)	
轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
向非控股權益股東派發的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	3,520	8,027	133,379	168,181	(10,143)	194,725	-	1,347,626	8,083,376	9,928,691	2,441,211	12,369,902	
年內(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,822,472)	(1,822,472)	53,086	(1,769,386)	
年內(虧損)及綜合虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,822,472)	(1,822,472)	53,086	(1,769,386)	
轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
向非控股權益股東派發的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零二五年 十二月三十一日	3,520	8,027	133,379	168,181	(10,143)	194,725	-	1,347,626	6,260,904	8,106,219	2,494,297	10,600,516	

附註：

- (i) 其他儲備主要指(a)本集團(定義見附註1)收購或出售現有附屬公司的部分權益或附屬公司少數股東權益持有人出資時，經調整少數股東權益金額與已付或已收代價的公允價值之間的差額；及(b)因關聯方於截至二零一八年十二月三十一日止年度收購業務而產生的約人民幣187,460,000元的供款。
- (ii) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。轉入此儲備後，方可向權益持有人分派股息。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前（虧損）		(1,901,628)	(1,436,308)
就以下各項作出調整：			
其他非流動資產攤銷	12	499	553
合約成本攤銷	12	340	8,231
投資物業的公允價值變動	17	(47,884)	498,940
物業、廠房及設備折舊	12	44,565	73,926
使用權資產折舊	12	6,556	6,941
融資費用	10	783,781	1,061,701
開發中待售物業及持作銷售物業減值	12	1,106,050	23,687
按照預期信貸虧損模型計算的減值虧損，扣除撥回	11	219,133	59,642
匯兌損失/（收益）	7	(63,561)	-
出售物業、廠房及設備的收益	7	261,765	8,775
利息收入	8	-	(65,584)
應佔聯營公司溢利		-	65,391
應佔合營公司溢利		-	4,538
出售附屬公司之收益	41	537,945	8,940
債務重組損失/收益	7	(444,081)	-
營運資金變動前的經營現金流量		503,480	319,373
存貨增加		-	529
開發中待售物業及持作銷售物業增加		154,153	1,764,170
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項減少		(201,428)	(1,060,349)
合約資產減少		(173,163)	(308,208)
合約成本減少		-	(1,607)
應收關聯方款項增加		(14,535)	-
應付賬款及其他應付款（減少）/增加		(906,065)	159,990
合約負債增加/（減少）		599,889	(499,521)
應付關聯方款項增加		508	-
經營活動所得的現金		(37,161)	374,376
已付所得稅及土地增值稅		112,207	305,157
經營活動所得現金淨額		75,046	679,533

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資活動現金流量			
已收利息		–	703
購買物業、廠房及設備以及其他非流動資產		(21,610)	(1,275)
出售物業、廠房及設備的所得款項		–	325
投資物業付款		–	–
出售投資物業的所得款項		–	–
出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額	43	(13)	–
(向關聯方墊款)／關聯方還款		(772,526)	143,210
提取受限制銀行存款		25,532	144,421
存入受限制銀行存款		(90,571)	(140,666)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(859,188)	146,718
融資活動現金流量			
新造銀行借款		–	9,000
新造金融機構貸款		3,000	117,600
償還銀行借款		(60,780)	(42,250)
償還金融機構貸款		(5,637)	(120,022)
償還租賃負債		(763)	(1,199)
關聯方墊款		862,845	133,782
已付利息		(37,843)	(927,408)
融資活動所得/(所用)現金淨額		760,822	(830,497)
現金及現金等價物減少淨額		(23,320)	(4,246)
於一月一日的現金及現金等價物		70,451	74,697
於十二月三十一日的現金及現金等價物(由銀行結餘及現金表示)		47,131	70,451

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

國瑞健康產業有限公司（前稱國瑞置業有限公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務）（「本公司」）於二零一二年七月十六日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂本）於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司於二零二二年六月更名為國瑞健康產業有限公司(Glory Health Industry Limited)。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的公司通和置業有限公司（「通和置業」）。張章筭先生持有通和置業的全部股權，為本公司的最終實益擁有人。

本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於中華人民共和國（「中國」）北京市東城區崇文門外大街8號院1號樓哈德門廣場東塔。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱「集團」）主要從事物業開發業務、提供一級土地建設及開發服務、物業投資以及提供物業管理和相關服務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣，而除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近千元。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本於二零二五年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

於二零二五年度強制生效的國際財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則修訂本，該等修訂本於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間強制生效，用於編製綜合財務報表：

國際會計準則21號修訂本

缺乏可兌換性——明確當某一貨幣無法與另一貨幣交換時，如何確定即期匯率，並就此類情況引入新的披露要求

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

供參考，本集團於往期亦已應用以下修訂本，且該等修訂本至今仍無重大影響：

國際財務報告準則第16號修訂本

售後租回之租賃負債¹

國際會計準則第1號修訂本

負債分類為流動或非流動¹

國際會計準則第1號修訂本

附帶契諾之非流動負債¹

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本

供應商融資安排¹

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告準則之修訂本（續）

已發佈但尚未生效的《國際財務報告準則》的新修訂

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號修訂本	金融工具分類及計量修訂 —— 明確帶有環境、社會及管治（ESG）相關特徵的金融資產分類、通過電子支付系統結算負債的終止確認，並引入強化披露要求 ¹
國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號修訂本	參考自然依賴型電力的合同 —— 明確自用要求及與風電或太陽能發電相關合同的套期會計處理 ¹
國際財務報告準則年度改進 —— 第一卷	對國際財務報告準則第 1 號、第 7 號、第 9 號、第 10 號、國際會計準則第 7 號及相關指引的雜項澄清 ¹
國際財務報告準則第 18 號	財務報表列報及披露 —— 取代國際會計準則第 1 號；引入新的強制性小計項目（營業利潤、融資前稅前利潤）、管理層定義的業績指標（MPMs）披露，以及強化匯總及拆分原則 ²
國際財務報告準則第 19 號	無公眾問責的附屬公司：披露 —— 允許符合條件的附屬公司應用簡化披露要求，同時保留完整的國際財務報告準則確認及計量標準 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效時間待定

董事預期應用所有新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本於可見未來對綜合財務報表不會有重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（包括所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期可影響主要使用者所作出之決定，則有關資料被視作重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露事項。

如下文會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以於各報告期末的公允價值計量的投資物業及若干金融工具則除外。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟國際財務報告準則第2號股份支付範圍內的股份支付交易、根據國際財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過使用其資產的最高及最佳用途或將其出售予將使用資產最高及最佳用途的另一市場參與者，而產生經濟利益的能力。

對於按公允價值進行交易的金融工具及投資物業及於未來期間將使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術，將對估值技術進行校準以令初始確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

綜合財務報表編製基準(續)

持續經營

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣1,769,386,000元，以及截至該日，本集團之淨流動資產約為人民幣78,554,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的總賬面值為約人民幣7,569,066,000元，並將於要求時或一年內到期，而其現金及現金等價物僅為約人民幣47,131,000元，以及建設預售物業和客戶按揭貸款的受限制銀行存款約為人民幣155,853,000元，該等存款在獲得相關政府機關的批准後可用作支付項目成本。本集團的流動資產包括開發中待售物業和持作銷售物業合共約人民幣20,218,617,000元，其中合共約人民幣9,939,413,000元預期在報告期末後12個月內無法變現。

由於市場情緒的影響，於二零二五年十二月三十一日，本集團尚有金額分別約為人民幣3,700,397,000元及人民幣5,766,308,000元之優先票據以及銀行及其他借款未按照計劃還款，因此存在被要求提前還款的可能性。於二零二五年十二月三十一日，本集團優先票據金額約為人民幣879,373,000元由最終控股公司通和置業持有。

此外，基於業務模式，本集團在很大程度上依賴預售物業所得款項為其房地產項目的開發及建設提供資金。

此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

儘管於二零二五年十二月三十一日及其後截至此等綜合財務報表獲授權當日出現上述情況，綜合財務報表仍假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可即時動用之流動資金及現金流量，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，董事已採納若干措施及於此等綜合財務報表獲授權當日已實行之其他措施，包括（但不限於）以下各項：

- (i) 就於二零二六年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團將積極與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠重續該等借款；
- (ii) 本集團將出售其部分投資物業，以改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量；
- (iii) 本集團將實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；
- (iv) 本集團採用成本控制措施控制銷售及服務成本以及行政開支。

經計及上述考慮及措施以及於評估本集團的目前及預測現金狀況後，董事信納，本集團將有能力在其財務責任到期時予以償付。因此，董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表實屬適當。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

綜合財務報表編製基準(續)

持續經營（續）

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則需要對綜合財務報表作出調整以將資產之賬面值撇減至其可收回金額，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，並就任何可能出現的進一步負債作出撥備。該等調整之影響並未於綜合財務報表內反映。

重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。當本公司存在以下情況，即擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 擁有參與被投資方所得的可變回報的風險承擔或權利；及
- 能夠運用權力影響其回報。

如果有事實及情況顯示上述三項控制因素的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

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集團實際能力以單方面指揮投資對象之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之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：

- 相對其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；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之任何額外事實及情況（包括於過往股東大會上之投票模式）。

綜合附屬公司於本集團取得附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去附屬公司的控制權時終止。尤其是，於年度內收購或出售附屬公司的收益及開支，會由本集團取得控制權之日直至本集團失去附屬公司的控制權之日計入綜合損益及其他綜合收益表。

如有需要，會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

綜合基準（續）

有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產、負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合時悉數抵銷。

於附屬公司之少數股東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。

溢利或虧損及其他綜合收益的各個項目會分配予本公司擁有人及少數股東權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於本公司擁有人及少數股東權益，即使此舉將導致少數股東權益產生虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於附屬公司的權益變動若並無導致本集團失去對附屬公司控制權，則按權益交易入賬。本集團的相關權益部分及少數股東權益的賬面值已予調整以反映其於附屬公司有關權益的變動，包括根據本集團及少數股東權益的權益比例重新分配本集團與少數股東權益之間的儲備。

少數股東權益之調整金額與所付或所收代價之公允價值之間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及少數股東權益的資產及負債（如有），將確認收益或損失並計入損益，該收益或損失的計算為(i)所收到的代價的公允價值和任何保留權益的公允價值總額，與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產（包括商譽）與負債的賬面金額之間的差額。此前計入其他綜合收益的與附屬公司相關的全部金額應視同本集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類至損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公允價值應就其後會計處理作為按照國際財務報告準則第9號**金融工具**進行初始確認的公允價值（如適當），或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與被投資方之財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策（續）

於聯營公司及合營公司的投資（續）

聯營公司及合營公司的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。聯營公司及合營公司用於權益會計法之財務報表乃按與本集團於同類情況下就同類交易及事件所遵循者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他綜合收益而作出調整。於該聯營公司／合營公司的資產淨值（損益及其他綜合收益除外）變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔一間聯營公司或合營公司的虧損超出本集團佔該聯營公司或合營公司的權益時（包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營公司投資淨值其中部分之長遠權益），本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外虧損。

於一間聯營公司或合營公司的投資使用權益法自被投資方成為聯營公司或合營公司日期起入賬。在收購於聯營公司或合營公司的投資時，投資成本超出本集團分佔有關被投資方可予識別資產及負債公允價值淨值之差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否存在客觀證據顯示於一間聯營公司或合營公司的權益可能存在任何減值。如存在任何客觀證據，該項投資（包括商譽）的全部賬面值將根據國際會計準則第36號以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公允價值減出售成本的較高者）與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會分配至任何資產（包括商譽），構成投資賬面值的一部分。如隨後投資的可收回金額增加，則根據國際會計準則第36號確認撥回任何減值虧損。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，則與聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

於合營業務的權益

合營業務為一項合營安排，據此對該安排擁有共同控制權的各方有權就合營安排取得資產及承擔負債責任。共同控制指按照合同性協議共同控制一項安排，並僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時存在。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

於合營業務的權益（續）

倘一集團實體於合營業務中進行其業務，本集團乃共同營運者則確認與其於合營業務權益相關之：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產
- 其負債，包括其應佔共同承擔之任何負債
- 其銷售應佔於合營業務產生中獲得之收入
- 其應佔於合營業務產生之銷售收入
- 其支出，包括其應佔共同發生之任何支出

本集團根據適用於特定資產、負債、收入及開支的國際財務報告準則，將其於合營業務的與其權益有關的資產、負債、收入及開支入賬。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如出售或注入資產），則本集團會被視作與該合營業務的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於綜合財務報表確認，惟以其他方於該合營業務的權益為限。

倘一家集團實體與另一家集團實體為合營者的合營業務進行交易（如購買資產），則本集團只有在將該等資產重新出售予第三方時方會確認其應佔收益及虧損。

與客戶訂立合約的收益

本集團於履行履約義務時（或就此）確認收益，即與特定履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

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

倘符合以下標準之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

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

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團已轉讓予客戶而未成為無條件的換取貨品或服務的代價的權利。合約資產根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項代表本集團的代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價（或到期代價金額）的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債以淨值列賬。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

與客戶訂立合約的收益 (續)

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸入法

完全達成履約責任的進度按輸入法計量，該輸入法根據本集團達成履約責任的付出或輸入與達成該履約責任的預期輸入總額相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，本集團採用最可能收取金額估計其將有權獲得之代價金額，以更有效反映本集團有權獲得之代價金額。

可變代價之估計金額僅計入交易價內，惟以此舉很大可能不會於與可變代價相關之不明朗因素其後解決時導致日後撥回重大收益為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價（包括更新其對可變代價估計是否受限之評估），以真實反映於報告期末存在之情況以及於報告期內之情況變動。

退款負債

倘本集團預期須退回向客戶所收取之部分或全部代價，本集團會確認退款負債。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

就於轉移本集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額之相關貨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。於預付款項期間收取相關利息開支，且轉移相關貨品及服務按相同基準入賬列作其他借款成本。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

與客戶訂立合約的收益 (續)

合約成本

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指本集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本 (未取得合約時將不會產生)。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將其 (如銷售佣金) 確認為資產。此確認之資產其後按與向客戶轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用可行權宜方法將所有增量成本費用化以獲取合約。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言，本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期評估該合約是否為租賃或包含租賃 (如適用)。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

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

非租賃部分與租賃部分分開及應用其他適用準則入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下的辦公室租賃，且並不包括購買選擇權。其亦適用低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法或另一系統化基準確認為開支。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

分類為投資物業及按公允價值模式計量者外除外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，因本集團應用可行權宜方法致使Covid-19相關租金寬免的租賃負債的調整則除外。

倘本集團合理確信在租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業及存貨定義的使用權資產則分別於「投資物業」及「開發中待售物業」／「持作銷售物業」內呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬且初步按公允價值計量。對初始確認時的公允價值作出的調整被視為額外租賃付款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。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租賃付款的現值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(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。於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期變動或行使購買選擇權之評估變動，其中相關租賃負債透過於重新評估當日使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金利率變動而出現變動／根據擔保殘值的預期付款發生變動而導致租賃付款發生變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼算經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

租賃（續）

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回報轉讓予承租人時，該合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按直線法於損益內確認。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，有關成本於租期內按直線法確認為開支（不包括按公允價值模式計量的投資物業）。根據指數或利率估算經營租賃的可變租賃付款，並將其計入於租期內將按直線法確認的租賃付款總額中。並非根據指數或利率估算的可變租賃付款於產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為收益。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

租賃（續）

本集團作為出租人（續）

將代價分配至合約組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益時，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於相關的單獨銷售價格進行分拆。

可退還租賃保證金

已收到的可退還租賃保證金根據國際財務報告準則第9號進行入賬，並初始按公允價值計量。初始確認時的公允價值調整視為承租人的額外租賃付款。

租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團應當自修改生效日起，將經營租賃的修改作為一項新租賃進行入賬，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，按交易日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益內確認。

借款成本

直接用於購買、建造或生產需要長時間籌備方可用於擬定用途或銷售的合資格資產的借款成本會撥作該等資產成本的一部分直至該資產大致上已可作其擬定用途或出售。

外幣借款產生的匯兌差額於被視為外幣借款的利息成本的調整時，計入借款成本。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

借款成本（續）

任何特定借款於有關資產可達致擬定用途或出售後仍未償還，則於計算一般借款資本化率時，該借款會計入一般借款組合中。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收益，於資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

僱員福利

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃之供款在僱員提供服務使彼等合資格獲取供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利以未貼現的預計在僱員提供服務時支付的福利金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一個國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利（例如工資、薪金及年假）予以確認。

股份支付

以權益結算的股份支付交易

向僱員及提供類似服務的其他人士支付以權益結算的股份支付乃按股權工具於授出日期的公允價值計量。

授出日期釐定以權益結算的股份支付的公允價值（並無考慮所有非市場性質的歸屬條件）會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬的股權工具的估計，按直線法支銷，並於以權益（股份支付儲備）作出相應增加。於各報告期末，本集團對預期將根據所有相關非市場性質歸屬條件的評估歸屬的股權工具數目的估計進行修訂。對原估計進行修訂所產生的影響（如有）於損益內確認，以便累計開支可反映經修訂的估計，而相應調整為股份支付儲備的調整。

倘購股權獲行使，則之前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍尚未行使，則先前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(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期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除所得稅前溢利有別的原因是應課稅溢利不包括其他期間的應課稅收益項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須應課稅收益項目或不可扣稅項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務狀況表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則一般就可扣減暫時差額按可能出現可利用可扣減暫時差額的應課稅溢利時確認。如果於一項交易（業務合併除外）中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘暫時性差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債將不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額予以確認，惟如果本集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關的可扣減臨時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的利益予以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內所預期的適用稅率，根據報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非假設並不成立，否則該等物業的賬面值假設可透過銷售收回。當投資物業可予折舊及於業務模式（其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，有關假設會不成立。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

稅項（續）

就計量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。

對於其中稅項扣除歸屬於租賃負債之租賃交易，本集團將國際會計準則第12號*所得稅*要求分別應用於使用權資產及租賃負債。相關使用權資產及租賃負債初步確認之暫時差額乃由於應用初始確認豁免而並未確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免之暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一納稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟當涉及於其他綜合收益中或直接於權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益中或直接於權益中確認。倘即期或遞延稅項乃就業務合併之初始會計處理而產生，則稅務影響計入該業務合併的會計處理內。

在評估所得稅處理的不確定性時，本集團考慮有關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用不確定的稅務處理。倘可能接受，即期及遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。倘有關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每個不確定的影響。

投資物業

投資物業是為賺取租金或／及作資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益內。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

投資物業（續）

開發中投資物業所產生的建築成本資本化為開發中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按該資產的出售所得款項淨值與資產賬面值間的差額計算）於該物業終止確認期間計入損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作用於生產或提供貨品或服務或作管理之用的樓宇，於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

作生產、供應或管理用途的在建物業，乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及（就合資格資產而言）根據本集團會計政策資本化的借款成本。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

當本集團就於物業的所有權權益（包括租賃土地及樓宇成分）作出付款，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相關公允價值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘一項物業因使用狀況有變（即不再由業主自用）而列為投資物業，則該項目（包括分類為使用權資產之相關租賃土地）賬面值與於轉讓日期之公允價值之差額於其他全面收益及累計重估儲備中確認。其後當該物業出售或停用時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

物業、廠房及設備（續）

折舊會於其估計可使用年年期內以直線法確認以撇銷資產成本（發展中物業除外）減其殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購的具有限定可使用年期的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限定可使用年期的無形資產攤銷乃於其估計可使用年年期內以直線法確認。攤銷於無形資產可供使用（即其處於管理層預期方式運作所需的地點及狀況）時開始。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，並按預先基準將任何估計變動的影響入賬。

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並按其於收購日期的公允價值（亦被視為其成本）初始確認。

初步確認後，業務合併中收購的具有限定可使用年期的無形資產根據與單獨收購的無形資產相同的基準，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

終止確認無形資產

於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟效益時，方會終止確認無形資產。於終止確認無形資產時所產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）將計入資產終止確認期間的損益內。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值（商譽除外）

於各報告期末，本集團均會審閱其物業、廠房及設備、使用權資產、具有限可使用年期的無形資產及合約成本的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。若存在任何該等跡象，將估計資產的可回收金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。當資產並無產生獨立於其他資產之現金流量時，本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則或會分配至可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。擁有永久可使用年期的無形資產以及尚不可使用的無形資產會每年進行減值測試，並會於有跡象顯示該等資產可能減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額個別估算。在不可能個別估算資產的可收回金額時，本集團則估算資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位減值虧損時，當合理一致的分配基準已建立時，公司資產可分配至相關現金產生單位，否則有關資產則會被分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。為公司資產所屬現金產生單位或一組現金產生單位以確定可收回金額，並與相關現金產生單位或一組現金產生單位的賬面值進行比較。

於本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化資產的減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及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貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本（已確認為開支），則就作為合約成本的資本化資產而確認減值虧損（如有）。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。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產（或現金產生單位）的特定風險。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產的減值 (商譽除外)(續)

如果估計資產 (或現金產生單位) 的可收回金額低於其賬面值, 則該資產 (或現金產生單位) 的賬面值將會減至其可收回金額。就未能按合理和一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言, 本集團會將一組現金產生單位的賬面值 (包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一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作比較。在分配減值虧損時, 減值虧損會首先用作減低任何商譽 (倘適用) 的賬面值, 其後根據現金產生單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不可低於其公允價值減去處置費用 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零 (以較高者為準)。分配至資產的減值虧損數額按比例分配至現金產生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確認。

如果減值虧損其後撥回, 則該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額, 惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產 (或現金產生單位或現金產生單位組別) 確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本採用加權平均法計算。可變現淨值指存貨於一般業務過程中的估計售價減所有估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

開發中待售物業／持作銷售物業

擬於開發完成後出售的開發中待售物業及持作銷售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外, 開發中待售物業及持作銷售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定, 包括分配所產生之有關開發成本及 (倘適用) 資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需的成本。

開發中待售物業於竣工時轉為持作銷售物業。

從存貨轉至以公允價值列賬的投資物業

當持有物業的目的發生改變, 以賺取租金或／及實現資本增值, 而非於日常業務過程中出售 (以向另一方提供經營租賃開始為證) 時, 本集團將物業從存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面金額之間的任何差異於損益確認。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

撥備

倘本集團因過去事件須承擔現時責任（法定或推定），而本集團很可能需要履行該責任，且能夠可靠估計責任金額，則確認撥備。

經考慮與責任有關的風險及不確定因素後，確認為撥備的金額為於報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任的現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量現值（如金錢時間值的影響重大）。

倘償還撥備所需的部分或全部經濟利益預期將可自第三方收回，則當實質上確定將收到償付款且應收款項的數額能可靠計量時，將應收款項確認為資產。

金融工具

如果集團實體成為工具合同條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有常規方式買賣的金融資產概於交易日予以確認及取消確認。常規方式買賣乃指遵循法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步以公允價值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款（初步按國際財務報告準則第15號計量）除外。收購或發行金融資產及金融負債（以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且變動計入損益」）的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公允價值扣除（倘適用）。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤餘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

滿足以下條件的金融資產其後按攤餘成本計量：

- 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；
- 合約條款規定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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

本集團所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，惟於初始確認金融資產時，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購人在國際財務報告準則第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綜合收益呈列該股本投資公允價值的其後變動。

(i) 攤餘成本及利息收入

利息收入就其後按攤餘成本計量的金融資產使用實際利息法予以確認。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，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤餘成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

(ii) **指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」)之權益工具**

於首次確認後，本集團可作出不可撤回的選擇（按工具基準），以指定權益工具投資為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益入賬。倘股本投資為持作買賣，或倘為業務合併中的收購方確認的或然代價，則不可指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益入賬。

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之權益工具的投資其後以公允價值計量，其公允價值變動產生的收益及虧損於其他綜合收益確認及於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留盈利。

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「其他收益」的項目中。

(iii) **以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產**

不符合按攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益條件的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

於各報告期末，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量，所致的任何公允價值收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

金融資產以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目減值

本集團根據國際財務報告準則第9號採用預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式就須作出減值評估之金融資產（包括受限制銀行存款、客戶合約應收賬款及合約資產、租賃應收款項、其他應收款、按金、應收關聯方款項及銀行結餘）及其他項目（合營業務合約資產及財務擔保合約）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用風險的變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目減值 (續)

本集團一直就應收賬款、合約資產及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30天，本集團會假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理及有依據的資料證明事實並非如此。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目減值（續）

(i) 信貸風險顯著增加（續）

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。倘*i)* 其違約風險較低；*ii)* 借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務以及*iii)* 經濟及商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行其合約現金流量義務之能力，則債務工具被釐定為具有低信貸風險。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為減值評估進行初始確認之日。本集團會考慮指定債務人違反合約風險的變動。

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效益，且修訂標準（如適當）來確保標準識別信貸風險顯著增加。

(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。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財困；
- (b) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人陷入財困的經濟或合約理由而向借款人授出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目減值 (續)

(iv) 撇銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時 (例如對手方被清盤或已進入破產程序時), 本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘合適), 遭撇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。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率 (即違約時的損失程度) 及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於過往數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權之金額, 其乃根據加權之相應違約風險確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計應收賬款的預期信貸虧損, 並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量 (按首次確認釐定的實際利率折現) 之間的差額估算。就租賃應收款項而言, 用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言, 根據擔保工具條款, 本集團僅須於債務人違約時作出付款, 故預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額的現值。

對於無法確定實際利率的金融擔保合約的預期信貸虧損, 本集團將會採用能夠反映對金錢時間值的當前市場評估及該現金流量的特有風險 (僅當此類風險是透過調整折現率來體現而不是透過調整折現現金短缺來體現時) 的折現率。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產以及須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目減值（續）

(v) 預期信貸虧損的計量及確認（續）

倘預期信貸虧損按集體基準計量，本集團將於制定組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；
- 外部信貸評級（倘有）。

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。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤餘成本計算。

就財務擔保合約而言，按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；與初步確認金額減去（如適用）按擔保期間確認的累計收入金額之較高者確認虧損撥備。

除財務擔保合約外，本集團透過調整賬面值於損益透過虧損撥備賬確認所有金融工具減值收益或虧損。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策 (續)

重大會計政策(續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利失效，或轉移金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予其他實體時，本集團才終止確認該金融資產。

於終止確認一項按攤餘成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額，計入損益內。

於終止確認一項本集團在初始確認時選擇按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的權益工具之投資時，先前在以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備中累計的收益或虧損不會重新分類至損益，但轉入保留盈利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合同安排的性質與金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體於扣減其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本公司發行的權益工具以扣減直接發行成本後所得款項確認。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、已收租賃按金、租賃負債、銀行及其他借款及優先票據，其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

財務擔保合同

財務擔保合同是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合同。財務擔保合同負債初始按其公允價值計量。其後按以下兩項的較高者計量財務擔保合同：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；
- 初步確認的金額減（如適合）擔保期內所確認的累計攤銷的金額。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策（續）

重大會計政策(續)

金融工具（續）

金融負債及權益（續）

終止確認金融負債

當且僅當本集團責任獲解除、取消或屆滿時，本集團終止確認金融負債。被終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

當金融負債之合約條款被修改，本集團會考慮所有相關事實及情況（包括定性因素），以評估所修訂之條款會否導致原有條款出現重大修改。倘定性評估之結果並不確定，且根據新條款按原有實際利率貼現之現金流（包括任何已付費用扣除任何已收費用）現值與原有金融負債之剩餘現金流之經貼現現值最少有10%差異，則本集團認為條款存在重大差異。因此，條款之修改乃按抵銷方式入賬處理，任何已產生之成本或費用乃確認為抵銷所產生之收益或虧損之一部分。倘有關差異少於10%，則有關交換或修改視作非重大修改。

金融負債非重大修改

就不會導致須予終止確認之金融負債非重大修改而言，相關金融負債之賬面值將以經修訂合約現金流量之現值計算，並按該金融負債之原始實際利率貼現。所產生之交易成本或費用乃調整至經修改金融負債之賬面值內，並於剩餘年內攤銷。任何對金融負債賬面值作出之調整乃於修改日期在損益或權益內確認。

抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

持作出售之非流動資產

非流動資產（及出售組別）之賬面值倘若主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。僅當資產（或出售組別）在其當前狀態下即時出售，並且僅受限於出售該資產（或出售組別）之一般慣常條款，且出售的可能性很高，該條件方會被視為獲滿足。管理層必須對出售作出承諾，即出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售之非流動資產（及出售組別）按過往賬面值及公允價值減銷售成本（以較低者為準），惟繼續根據各章節所載會計政策使用公允價值模式計量之投資物業除外。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，董事須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂；若修訂影響到現行修訂期間及未來期間，則在現行以及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的重大判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出，並對綜合財務報表已確認金額擁有最重大影響的重大判斷，涉及估計者除外（見下文）。

於某一時間點確認來自物業銷售的收入

收益按時間轉移確認，本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。物業單位對本集團並無其他用途，惟於釐定本集團與客戶簽訂的物業銷售相關合約的條款是否賦予本集團強制執行權以收取款項時，需作出重大判斷。本集團已考慮相關合約條款及法律環境。根據評估，本集團推斷在向客戶轉讓相關物業之前，並未賦予強制執行權以收取款項。因此，物業銷售所得收入於某一時間點確認。

投資物業的遞延稅項

就計量根據國際會計準則第40號*投資物業*使用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，於二零二五年十二月三十一日金額為人民幣20,142,000,000元（二零二四年：人民幣19,383,270,000元），董事的結論為本集團若干公允價值為約人民幣11,611,370,000元（二零二四年：人民幣8,532,270,000元）的投資物業以目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，於決定本集團於投資物業的遞延稅項時，董事決定駁回若干按公允價值模式計量的投資物業透過出售收回的假設，本集團基於收回用途估計遞延稅項。

就餘下公允價值為約人民幣8,530,630,000元（二零二四年：人民幣10,851,000,000元）的投資物業而言，本集團須就出售物業收益繳納土地增值稅（「土地增值稅」）及中國企業所得稅，因此就投資物業公允價值收益確認遞延稅項負債。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源

除上述持續經營假設外，以下為有關未來的主要假設，以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，該等主要假設及主要來源可能導致在下一個財政年度內對資產和負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

應收賬款、合約資產及租賃應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團透過將具有類似虧損模式的多個債務人進行分組使用撥備矩陣計算應收賬款及客戶合約之合約資產及租賃應收款項的預期信貸虧損。該撥備矩陣乃基於本集團的過往虧損率，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。於各報告日期，會對過往虧損率進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。此外，具有重大餘額及信貸減值的應收賬款、合約資產及租賃應收款項將分別評估預期信貸虧損。

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、本集團應收賬款、合約資產及租賃應收款項的資料分別於附註28、29及47中披露。

建築成本分攤

本集團的若干項目根據開發及交付計劃分為若干階段。銷售成本包括各期的建築成本及可分攤至各期的共同成本，乃根據管理層對整個項目的總開發成本及分攤至各期的成本所作的最佳估計而計算。倘已發生實際共同成本與預期嚴重不符，或情況變動導致管理層修訂其估計，則有關變動的影響於變動產生期間於損益中確認。

其他非流動資產的估計減值

釐定其他非流動資產是否發生減值需要估計其他非流動資產的可收回金額。可收回金額的計算要求本集團估計其他非流動資產預期產生的未來現金流量和合適的貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團其他非流動資產的賬面值約為人民幣1,433,889,000元（二零二四年：人民幣1,434,388,000元）。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源(續)

一級土地建設及開發合同

本集團為北京市人民政府（「**北京市人民政府**」）進行一級土地建設及開發項目。本集團經參考已產生的可收回成本加上根據北京市人民政府發佈有關規例及法規以及其他有關協議的固定利潤後，就一級土地建設及開發項目確認合同收入。建設及開發成本主要包括重新安置補償、分包費用及建築材料成本，有關成本由管理層參考承包商及供應商提供的報價及其過往經驗進行估算。估計合同收入及可收回成本待取得北京市人民政府的最終批准，方可作實。當與可變代價相關的不確定性於其後消除，致使有關金額計入很大可能不會導致日後出現重大收益撥回時，董事根據各項一級土地建設及開發項目的最新可得預算及當前市場狀況估算合同收入及可收回成本。最終金額將由北京市人民政府批准，估計差額及批准將影響獲得批准期間的合約溢利。

投資物業的公允價值

投資物業根據獨立合資格外部估值師進行之估值按公允價值列賬。釐定公允價值涉及附註17所載之市況若干假設。

於依賴估值報告時，董事已運用其判斷力並信納估值方法可反映現時市況。儘管本集團認為本集團投資物業的估值屬最佳估計，但房地產政策已加劇市場波動，惟取決於房地產政策的發展及演變，且可能導致本年度估值的更大程度不確定性。該等假設變動將導致本集團投資物業公允價值變動，且對收益或虧損金額的相關調整於綜合損益及其他綜合收益表內列報。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為人民幣20,142,000,000元（二零二四年：人民幣19,383,270,000元）。

4. 重要會計判斷和估計不確定因素的主要來源（續）

估計不確定因素的主要來源(續)

物業開發存貨撇減

管理層定期評估物業開發存貨的賬面值。根據管理層的評估，當估計可變現淨值減至賬面值以下，則撇減物業開發存貨。

在釐定持作銷售物業之可變現淨值時，管理層參考近期銷售交易及內部可用資料等現行市場數據作為評估基礎。就開發中待售物業而言，估計需要參考附近地點的近期銷售交易、新物業銷售率、營銷成本（包括刺激銷售所需的價格折扣）及完成物業的估計成本、法律和監管框架以及一般市場狀況，以對預期售價作出判斷。

於二零二五年十二月三十一日，本集團開發中待售物業及持作銷售物業的賬面值分別為人民幣17,589,741,000元（二零二四年：人民幣18,306,878,000元）和人民幣2,628,876,000元（二零二四年：人民幣2,603,046,000元）。

遞延稅項資產

於二零二五年十二月三十一日，遞延稅項資產約為人民幣714,682,000元（二零二四年：人民幣581,670,000元），經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。由於無法預計未來的溢利來源，故並無對約人民幣107,393,000元（二零二四年：人民幣136,944,000元）的稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否確認主要視乎未來有無足夠可供動用的應課稅溢利或應課稅暫時差額。董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的溢利預測。董事於各報告期末審閱假設及溢利預測。如果所產生的實際未來溢利高於或低於預期，或事實及情況變化則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業開發項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關企業所得稅的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支造成影響。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的應付土地增值稅約為人民幣1,787,239,000元（二零二四年：人民幣1,631,023,000元）。

5. 收入 (續)

(ii) 客戶合約履約責任

因物業開發而產生的物業銷售 (於某一時間點確認的收入)

就與客戶簽訂的物業銷售合約而言，合約中指定的相關物業並不具有替代用途。經考慮相關合約條款及法律環境，本集團推斷本集團於相關物業轉移給客戶前並無強制執行權以收取款項。因此銷售物業的收入於竣工物業轉移給客戶的時間點確認，即於該時間點客戶獲得已落成物業的控制權且本集團獲得收取款項的現時權利。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價10%至20%的保證金。惟根據市場條件，本集團可能會在客戶同意於施工期間支付全款或提前支付代價餘額的情況下向若干客戶提供折扣。該預付款項將確認為合約負債。

本集團認為該等預付款項計劃包含重大融資成分，因此經考慮本集團的信貸特徵，本集團就貨幣時間價值的影響而調整代價金額。由於該應計款項增加了施工期間的合約負債金額，因此相應的收入增加額將會於竣工物業的控制權轉讓於客戶時確認。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用可行權宜方法將所有增量成本費用化以獲取合約。

一級土地建設服務的建設及開發服務 (於一段時間內確認的收入)

本集團提供一級土地建設及開發服務，以獲取可用於物業開發的潛在土地儲備。由於本集團創造或增強一項客戶於資產被創造或被增強時即已控制之資產，因此，該等服務確認為於一段時間內履行的履約責任。就該等建設及開發服務基於合約完成的階段，採用輸入法確認收入。

一項於履行服務期間確認的合約資產（經扣除有關同一合約的合約負債），表示本集團就已履行的服務收取代價的權利，因有關權利取決於本集團未來在完成指定進度中的履約情況。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收賬款。

物業管理及相關服務 (於一段時間內確認的收入)

倘隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，則物業管理及相關服務所得收入通常於一段時間內予以確認。

6. 分部資料

本集團按業務類別劃分業務單位，該等業務單位乃編製並呈報予本集團主要經營決策者（即執行董事）的資料的基準以供分配資源及評估表現。本集團的經營分部根據國際財務報告準則第8號經營分部劃分為以下四類業務分部：

物業開發：該分部開發及銷售商用及住宅物業。

一級土地建設及開發服務：此分部收入來自一級土地開發，包括在地方政府持有土地上的安置服務、土地基建及配套公共設施建設。

物業投資：此分部從租賃本集團開發的投資物業獲取租金收入。

物業管理和相關服務：此分部從物業管理和相關服務賺取收入。

分部收入及業績

本集團可呈報及經營分部的收入及業績分析如下。

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的收入及分部收入	606,601	178,056	247,442	3,514	1,035,613
分部（虧損）／溢利	(821,909)	7,711	138,679	(15,306)	(690,825)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度					
來自外部客戶的收入及分部收入	2,116,743	276,666	286,797	25,126	2,705,332
分部溢利／（虧損）	135,782	13,174	152,091	(49,237)	251,810

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收入及業績(續)

分部 (虧損) / 溢利與除所得稅前 (虧損) / 溢利的對賬如下:

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分部 (虧損) / 溢利	(690,825)	251,810
其他收益及 (虧損) 淨額	(293,750)	(31,436)
其他收益	7,135	116,935
投資物業公允價值變動未分	47,884	(498,940)
配行政開支	(80,004)	(33,240)
其他開支	(108,287)	(109,807)
應佔合營公司 (虧損)	-	(4,538)
應佔聯營公司 (虧損) / 溢利融資	-	(65,391)
費用	(783,781)	(1,061,701)
綜合除所得稅前 (虧損)	(1,901,628)	(1,436,308)

釐定分部收入及經營分部的分部 (虧損) / 溢利時所採用的會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同。分部 (虧損) / 溢利指未分配其他收益及虧損淨額、其他收益、投資物業之公允價值變動、其他開支、應佔合營公司 (虧損) / 溢利、應佔聯營公司溢利、融資費用及未分配行政開支 (包括核數師薪酬及董事酬金) 的各分部 (產生的虧損) / 賺取的溢利。此為向本集團主要經營決策者申報以分配資源及評估表現的方法。

6. 分部資料 (續)

其他分部資料

計量分部 (虧損) / 溢利時計入的金額:

	物業開發 人民幣千元	一級土地建設 及開發服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及相關服務 人民幣千元	未分配金額 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日 止年度						
非流動資產折舊及攤銷	43,661	-	820	43	7,095	51,620
預期信貸虧損模式下的減值虧損， 扣除撥回	219,133	-	-	-	-	219,133
截至二零二四年十二月三十一日 止年度						
非流動資產折舊及攤銷	63,863	-	8,913	679	7,965	81,420
預期信貸虧損模式下的減值虧損， 扣除撥回	59,642	-	-	-	-	59,642

由於分部資產及負債並未按時提供予主要經營決策者作分配資源及評估表現用途，故並未呈列。

地區資料

根據業務所在地點，本集團所有的收入及經營業績均來自中國。根據資產或聯營公司及合營公司業務 (如適用) 所在地點，本集團所有的非流動資產 (不包括金融工具及遞延稅項資產) 均位於中國。

來自主要客戶的收入

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶交易的收入佔本集團收入10%或以上。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 其他收益及虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動之淨匯兌收益/ (虧損)	61,879	(13,721)
優先票據債務重組收益	444,081	-
出售物業、廠房及設備之(虧損)	(261,765)	(8,775)
出售附屬公司(虧損) (附註41)	(537,945)	(8,940)
	(293,750)	(31,436)

8. 其他收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關聯方款項之利息收益	-	64,881
自銀行存款之利息收益	243	703
利息收益總額	243	65,584
獲得的補償	4,657	695
特許權費收益	-	48,906
其他	2,235	1,750
	7,135	116,935

9. 其他開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
捐贈	-	55
逾期稅款及罰款附加費 (附註)	105,235	91,257
其他	3,052	18,495
	108,287	109,807

年內，該金額主要構成因法院判決產生的罰款及罰金，總額約為人民幣105,151,000元（二零二四年：人民幣88,523,000元），以及因企業當年遲繳企業所得稅、地方稅和增值稅而收到中華人民共和國稅務機關最終附加費通知所產生的人民幣85,000元（二零二四年：人民幣2,734,000元）。董事會認為，所有罰款、罰金及附加費均已於年內結清；於二零二五年十二月三十一日，本集團無需在合併財務報表中確認或披露與此類附加費相關的其 他或有負債（二零二四年：無）。

10. 融資費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借款利息	246,321	735,329
金融機構貸款利息合約	840,966	350,895
負債利息	40	65,699
優先票據利息租賃	328,855	415,104
負債利息	26	101
融資諮詢費	30	15,468
優先票據和借款的匯兌(收益)/損失(附注39)	(63,560)	58,028
借款成本總額	1,352,678	1,574,924
減：合資格資產成本的資本化金額	(568,897)	(578,923)
	783,781	1,061,701

於本年度資本化的借款成本是因一般借款項目產生，乃按合資格資產開支的資本化年利率8.67%（二零二四年：8.7%）計算。

11. 預期信貸虧損模式項下減值虧損，扣除撥回

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就以下各項的減值虧損：		
— 應收賬款	6,057	28,445
— 合約資產	29,714	3,071
— 租賃應收款項	—	—
— 其他應收款及保證金	183,362	28,579
— 應收關聯方款項	—	(453)
	219,133	59,642

減值評估詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 年內（虧損）

年內（虧損）／乃經扣除／（計入）下列項目後釐定：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
董事酬金（附註13）	4,122	6,978
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	78,451	126,614
—退休福利供款	9,709	15,482
員工成本總額	92,282	149,074
減：開發中待售物業及在建投資物業項下的資本化金額（附註）	(21,727)	(41,200)
	70,555	107,874
確認為開支的已售物業成本	1,153,454	1,812,779
開發中待售物業及持作銷售物業減值（計入銷售及服務成本）	1,106,050	23,687
核數師薪酬	2,000	2,000
物業、廠房及設備折舊	44,565	73,926
使用權資產折舊	6,556	6,941
其他非流動資產攤銷（計入行政開支）	499	553
合同成本攤銷	340	8,231
短期租賃相關開支	839	4,801
投資物業的租金總收入	(247,442)	(286,797)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	108,763	134,706
	(138,679)	(152,091)

附註： 項目管理部門及設計部門的若干員工被分配至建築工地，並直接從事若干特定項目的施工工作，因此，資本化金額主要指該等員工的成本。

13. 董事、最高行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及香港公司條例披露本年度之董事及最高行政人員酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休福利供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
執行董事				
張章筭先生 (附註(a))	—	1,200	—	1,200
阮文娟女士	—	1,077	68	1,145
楊華彬先生	—	—	—	—
馮洋先生	—	—	—	—
趙育宏先生	—	946	68	1,014
獨立非執行董事				
陳晉蓉女士	—	302	—	302
鄧志東先生	—	302	—	302
袁浩先生(附註(b))	—	134	—	134
王世渝(附註(c))	—	25	—	25
	—	3,986	136	4,122

截至二零二四年十二月三十一日止年度				
執行董事				
張章筭先生 (附註(a))	—	1,200	—	1,200
阮文娟女士	—	2,205	66	2,271
楊華彬先生	—	323	—	323
馮洋先生	—	1,526	40	1,566
趙育宏先生	—	965	66	1,031
獨立非執行董事				
陳晉蓉女士	—	280	—	280
鄧志東先生	—	280	—	280
袁浩先生 (附註(b))	—	27	—	27
	—	6,806	172	6,978

附註：

(a) 張章筭先生為本公司的行政總裁，而上文所披露的其薪酬包括其擔任行政總裁所提供服務的薪酬。

(b) 袁浩先生自2025年6月10日起辭去獨立非執行董事職務。

(c) 王世渝先生自2025年12月1日起被任命為獨立非執行董事

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 董事、最高行政人員及僱員薪金（續）

上述執行董事薪酬主要為彼等就本公司及本集團管理事務提供的服務的薪酬。

上述獨立非執行董事薪酬主要為彼等擔任董事的薪酬。

於所列示的兩個年度內，概無董事放棄任何酬金。

本集團年內薪酬最高的五名員工中包含三名董事（二零二四年：四名董事），其與董事服務相關的薪酬詳情已列於上文。於二零二五年十二月三十一日止年度內其餘兩名薪酬最高的員工（其薪酬收入或應收款項與董事無關）情況彙總如下：截至二零二四年十二月三十一日止年度，最後一名既非董事亦非公司首席執行官的最高薪酬員工的薪酬詳情如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,846	1,023
退休福利供款	91	6
	1,937	1,029

五名最高薪僱員（其已收或應收的薪酬與董事無關或並非董事）人數的酬金介乎如下範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
港元（「港元」）		
1,000,001港元至2,000,000港元	1	
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

14. 所得稅（抵免）

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅額		
— 中國企業所得稅	(87,301)	61,148
— 土地增值稅	174,166	168,987
	86,865	230,135
遞延稅款（附註25）	(219,107)	(250,940)
所得稅（抵免）	(132,242)	(20,805)

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的所得稅率繳納中國企業所得稅。中國企業所得稅於兩個年度乃就源自中國的估計應評稅溢利按25%稅率進行計算。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備（附帶若干可准許豁免及減免）。

根據於二零零八年一月一日起生效的中國稅務通函（國稅函[2008]112號文），於中國境內並無設立機構或從事務的「非居民」投資者須就所獲股息按照10%的稅率繳納中國預提所得稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的業時間且於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額，因此自二零零八年一月一日以來一直並無就中國附屬公司所賺取未分配溢利人民幣3,485,509,000元（二零二四年：人民幣5,701,554,000元）產生的暫時差額於綜合財務報表作出遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 所得稅（抵免）（續）

於兩個年度，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收益，故並未計提香港利得稅撥備。

於本年度的所得稅（抵免）／開支與綜合損益及其他綜合收益表的除所得稅前（虧損）／溢利的對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前（虧損）／溢利	(1,901,628)	(1,436,307)
中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	(475,407)	(359,077)
土地增值稅	174,166	168,986
可扣減企業所得稅之土地增值稅的稅務影響	(43,541)	(42,247)
就稅項而言不可抵扣開支的稅務影響	26,687	23,378
應佔聯營公司（虧損）／溢利的稅務影響	(16,207)	16,348
應佔合營公司溢利的稅務影響	132,393	1,134
過往確認稅項虧損撥回	-	-
未確認稅項虧損的稅務影響	2,708	159,669
動用之前尚未確認之稅項虧損	66,959	11,004
年內所得稅（抵免）	(132,242)	(20,805)

15. 每股（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）乃根據以下資料計算。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
（虧損）		
用於計算每股基本及攤薄（虧損）的本公司擁有人應佔 年內（虧損）	(1,822,472)	(1,240,429)
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利的普通股加權平均數	4,444,418	4,444,418

由於購股權的行使價高於截至二零二五年十二月三十一日止年度的股份平均市價，每股攤薄（虧損）／盈利的計算並未假設本公司購股權獲行使。截至二零二五年十二月三十一日止年度概無潛在攤薄普通股。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄（虧損）／盈利金額與每股基本（虧損）／盈利金額相同。

16. 股息

董事會不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多處寫字樓、購物中心及零售店舖並每月收取租金。該等租賃的初始期限通常為1至20年，僅承租人單方面有權將租期延長至超過初始期限。倘承租人行使權利延長合約，多數租賃合約會納入市場評估條款。

本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險，因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含殘值擔保及／或承租人在租期屆滿時購買物業的選擇權。

	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
公允價值			
於二零二四年一月一日	16,784,166	3,793,000	20,577,166
添置			-
固定資產轉回	207,834	-	207,834
於損益確認的公允價值減少淨額	(481,940)	(17,000)	(498,940)
出售	(902,790)	-	(902,790)
轉化為固定資產			
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	15,607,270	3,776,000	19,383,270
添置			
固定資產轉回	731,948	-	731,948
於損益確認的公允價值增加／（減少）淨額	244,093	(58,000)	186,093
出售	(159,311)	-	(159,311)
轉化為固定資產			
於二零二五年十二月三十一日	16,424,000	3,718,000	20,142,000

所有投資物業均位於中國。本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日的公允價值，已根據高力國際土地房地產資產評估有限公司（二零二四年：北京高力國際房地產評估有限公司）於同日作出的估值而達致。該公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格外聘估值公司，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估位於相關地點的類似物業的經驗。

投資物業的估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可比銷售交易計算得出，亦通過進行未來現金流量估計並計及貨幣時間價值考慮收益法。收益於投資週期預測，且收益淨額乃經扣除資本、經營及其他所需費用後計算。

17. 投資物業（續）

在建投資物業的公允價值一般以餘值法計得。實質上，該估值法乃參考土地的開發潛力後對該地及樓宇進行估值，減去開發成本以及開發商從擬開發項目（假設於估值日期按現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險，妥為反映了與開發有關的風險。

於評估物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日投資物業的公允價值分類為第三級公允價值計量。於該兩年內，概無轉入或轉出第三級的情況。

於評估投資物業的公允價值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。管理層與獨立合資格外部估值師密切合作，為該模型確定適當的估值方法及輸入數據。

本集團於二零二五年十二月三十一日已抵押約人民幣14,707,107,000元（二零二四年：人民幣14,752,104,000元）的投資物業，以為附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款以及擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電器設備 及傢具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零二四年一月一日	1,686,300	1,520,114	139,045	58,624	30,748	3,434,831
添置	-	85,192	1,329	-	321	86,842
因完工轉撥	(5)	-	-	-	-	(5)
出售	(378,205)	-	-	(878)	(257)	(379,341)
出售一間附屬公司 (附註41)	-	-	(223)	-	-	(223)
轉撥至投資物業	(207,834)	-	-	-	-	(207,834)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,100,256	1,605,306	140,151	57,746	30,812	2,934,270
添置	-	-	22	-	22	44
因完工轉撥	-	-	-	-	-	-
出售	(212,134)	(287,547)	(42)	-	-	(509,723)
出售附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	(19,005)	(19,005)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	888,122	1,317,759	140,131	57,746	11,829	2,415,587
累計折舊						
於二零二四年一月一日	328,497	-	93,461	57,401	27,385	506,744
本年度撥備	69,226	-	3,578	467	654	73,926
出售	-	-	-	(835)	(210)	(1,044)
出售一間附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	(25,731)	-	-	-	-	(25,731)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	371,993	-	97,039	57,034	27,830	553,895
本年度撥備	43,917	-	75	309	264	44,565
出售	(51,311)	-	-	-	(18,132)	(69,443)
出售附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	364,599	-	97,114	57,343	9,962	529,017
賬面淨值						
於二零二五年十二月三十一日	523,523	1,317,759	43,017	403	1,867	1,886,570
於二零二四年十二月三十一日	728,263	1,605,306	43,112	712	2,982	2,380,375

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣2,278,904,000元（二零二四年：人民幣897,659,000元）的樓宇已抵押，作為附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款的擔保。

18. 物業、廠房及設備（續）

上述物業、廠房及設備項目（在建工程除外）於計及彼等的估計餘值後於下列估計可使用年期內使用直線法折舊：

樓宇	20年
裝修	租期或5年(以較短者為準)
汽車	5年
電器設備及傢具	5年

19. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值			
於二零二四年一月一日	250,021	1,658	251,679
添置	-	-	-
折舊費用	(5,882)	(1,059)	(6,941)
匯兌調整	-	25	25
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	244,139	624	244,763
添置	-	-	-
折舊費用	(5,882)	(674)	(6,556)
匯兌調整	-	50	50
於二零二五年十二月三十一日	238,257	-	238,257
截至二零二五年十二月三十一日止年度 短期租賃相關開支	-	-	336
租賃現金流出總額	-	-	1,100
截至二零二四年十二月三十一日止年度 短期租賃相關開支	-	-	4,801
租賃現金流出總額	-	-	6,000

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就寫字樓及員工宿舍訂立若干短期租賃。於二零二五年十二月三十一日，與該等寫字樓及員工宿舍有關的未償租賃承諾為人民幣336,000元（二零二四年：人民幣1,008,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 其他非流動資產

本集團的其他非流動資產包括軟件許可及城市改造項目的付款。

軟件許可有限定可使用年期，於可使用年期二至十年內以直線法攤銷。於二零二五年十二月三十一日，軟件許可的賬面值約為人民幣7,878,000元（二零二四年：人民幣8,189,000元），乃由成本約人民幣25,726,000元（二零二四年：人民幣25,537,000元）及累計攤銷約人民幣17,847,000元（二零二四年：人民幣17,348,000元）組成。

其他非流動資產的其餘結餘乃與本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間透過收購附屬公司深圳市大潮汕建設有限公司（「**深圳大潮汕**」）取得一項三舊改造項目的付款和成本有關。深圳大潮汕與當地機關成立的實體就深圳的一項三舊改造項目訂立協議。於收購日期，深圳大潮汕已付款取得若干非農配額並有獨家權在達成協議訂明的最低非農配額後尋求政府批准動工三舊改造項目。三舊改造項目包括若干單位並擬分階段建設。董事對深圳大潮汕能在將來達到該地區餘下單位的非農配額規定及最終獲得相關機關的批准充滿信心。賬面值將透過從該三舊改造項目所得的回報收回，經批准後，深圳大潮汕將獲授獨家改造權。於二零二五年十二月三十一日，該項非流動資產的賬面值約為人民幣1,426,010,584元（二零二四年：人民幣1,426,198,860元）。

21. 於合營公司的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於合營公司的投資成本	51,000	52,573
應佔收購後溢利	(51,000)	8,371
	-	60,944

於報告期末，本集團各合營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有 所有權權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
北京茂瑞置業有限公司 (「茂瑞置業」)	中國	-	16%	-	16%	物業開發
北京瑞茂房地產開發有限公司 (「瑞茂房地產」)	中國	51%	51%	51%	51%	物業開發

附註：該集團持有瑞茂房地產註冊資本的51%（二零二四年：51%）。被投資方的相關經營活動需獲得所有共衞控制製方的一緻衞意。因此，該實體被歸類為集團的合資企業。該集團已於二零二五年出售了其在茂瑞置業的股權。

非個別重大的合營公司資料匯總

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團分佔（虧損）／溢利及綜合（虧損）／收益總額	-	(4,538)
處置（損失）／收入	(60,944)	(17,481)
本集團於該等合營公司的權益賬面總額	-	60,944

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本	7,000	7,000
應佔收購後溢利	(7,000)	(7,000)
	-	-

於報告期末，本集團聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立及營業地點	本集團持有 所有權益百分比		本集團持有 投票權百分比		主要業務
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
無錫國瑞房地產開發有限公司 (「無錫國瑞」)	中國	49%	49%	49%	49%	物業開發
北京銳達置業有限公司 (「銳達置業」)	中國	35%	35%	35%	35%	物業開發

個別而言並非重大的聯營公司的資料匯總

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團應佔溢利及綜合收益總額	-	(65,391)
本集團於該等聯營公司的權益賬面總值	-	-

23. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非上市投資： —股本證券 (附註)	13,481	13,481

附註：

上述非上市股本證券指本集團於私營實體的股權：(1)於渤海人壽保險股份有限公司（「渤海人壽」）（在中國成立並主要從事保險業務的私營實體）的0.15%（二零二四年：0.15%）股權，其賬面值約為人民幣8,481,000元（二零二四年：人民幣8,481,000元），及(2)於永清吉銀村鎮銀行股份有限公司（「永清吉銀村鎮銀行」）（在中國成立並主要從事銀行運營的私營實體）的10%（二零二四年：10%）股權，其賬面值約為人民幣5,000,000元（二零二四年：人民幣5,000,000元）。股本投資已不可撤回地指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，原因為本集團認為有關投資屬策略性質。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 遞延稅項

以下為於當前及之前年度期間確認的主要遞延稅項資產／（負債）及其變動：

	稅項虧損 人民幣千元	已收銷售 保證金的 暫時差額 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	投資物業的 公允價值 收益 人民幣千元	存貨減值 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總額 人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,085,709	145,182	245,745	(3,503,287)	106,013	68,966	(1,851,672)
計入／（扣除自）損益	384,270	(45,644)	(4,633)	(74,444)	49,126	(57,735)	250,940
歸屬於其他綜閤收益	-	-	-	-	-	-	-
計入損益的於出售投資物業後解除 出售附屬公司（附註41）	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司（附註41）	1,469,979	99,538	241,112	(3,577,731)	155,139	11,231	(1,600,732)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,085,709	145,182	245,745	(3,503,287)	106,013	68,966	(1,851,672)
計入／（扣除自）損益	330,823	3,042	84	(32,733)	(86,400)		214,816
歸屬於其他綜閤收益	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司（附註41）	-	-	-	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	1,800,802	102,580	241,196	(3,610,464)	68,739	11,231	(1,385,916)

附註：「其他」主要與銷售佣金、超出廣告費及超出捐贈的暫時差額有關。

24. 遞延稅項 (續)

為於綜合財務狀況表內呈報，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	714,682	581,670
遞延稅項負債	(2,100,598)	(2,182,402)
	(1,385,916)	(1,600,732)

由於不可預測未來溢利來源（於報告期末估計），故並無就下列未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
將於以下日期到期：		
二零二五年十二月三十一日	-	31,618
二零二六年十二月三十一日	31,564	31,564
二零二七年十二月三十一日	29,365	29,365
二零二八年十二月三十一日	10,793	10,793
二零二九年十二月三十一日	1,345	1,345
二零三零年十二月三十一日	2,708	-
並未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損總額	107,393	136,944

25. 已付的購買土地保證金

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國就用作開發中待售的土地使用權招標、拍賣或掛牌出讓的已付保證金為人民幣107,534,000元(二零二四年：人民幣107,534,000元)。相關土地開發項目尚待當地政府審批。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 開發中待售物業以及持作銷售物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
開發中待售物業	18,429,380	18,306,878
持作銷售物業	2,918,973	3,067,400
	21,348,353	21,374,278
減：減值	(1,129,736)	(464,354)
	20,218,617	20,909,924

開發中待售物業均位於中國。

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣9,668,084,000元（二零二四年：人民幣9,496,592,000元）的若干開發中待售物業，以擔保附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款。

董事認為，於二零二五年十二月三十一日賬面值約為人民幣9,250,388,000元（二零二四年：人民幣15,383,914,000元）的開發中待售物業預期將於報告期末起十二個月後竣工及交付。

本集團的持作銷售物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零二五年十二月三十一日約人民幣689,025,000元（二零二四年：人民幣1,074,842,000元）的持作銷售物業預期將於報告期末起計十二個月後售出。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押約人民幣412,021,000元（二零二四年：人民幣406,741,000元）的持作銷售物業，以擔保附註42所列本集團獲授的銀行及其他借款。

27. 合營業務

於二零零九年九月一日，北京國瑞興業地產股份有限公司（「原北京國瑞」）與一名獨立第三方（「項目合夥人」）就中國祈年大街重建一級土地開發項目（「祈年大街項目」）的聯合開發項目簽訂協議。

依據協議，原北京國瑞與項目合夥人設立營運委員會共同控制及管理該項目。雙方按相同比例共同出資、分享收入及承擔費用。

合營業務計入綜合財務報表的金額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
損益的分析		
收入	178,863	276,666
銷售及服務成本	(170,345)	(263,492)
除所得稅前溢利	8,517	13,174

有關因合營業務產生的資產詳情載於附註29。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項

依據租賃協議，租戶將不會獲授信用期，租金通常須預先進行結算。就物業銷售而言，可按個案授予特定客戶六個月至兩年信用期。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款總額		
— 客戶合約 (附註(i))	321,908	318,609
— 租賃應收款項	137,724	161,040
— 租賃應收款項	6,998	-
	466,630	479,649
減：信貸虧損撥備	(175,405)	(184,429)
應收賬款淨額	291,225	295,220
其他應收款、保證金及預付款項總額		
預付承包商及供應商往來款 (附註(ii))	539,451	935,205
已付履約保證金	14,940	14,940
其他應收款及預付款項 (附註(iii))	3,077,109	4,701,985
保證金	97,682	87,647
	3,729,182	5,739,777
減：信貸虧損撥備	(332,937)	(149,575)
其他應收款、保證金及預付款項淨額	3,396,245	5,590,202
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項淨額總額	3,687,470	5,885,422

附註：

- 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，客戶合約的應收賬款主要包括來自物業開發的應收賬款。
- 預付承包商及供應商往來款主要包括就建設開發中待售物業向承包商及供應商支付的預付款項。所有預付承包商及供應商往來款預期在本集團正常經營週期內使用。
- 其他應收款主要包括代表獨立第三方（主要為項目合作夥伴）的款項及應收獨立第三方款項。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有來自獨立第三方的其他應收款屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。所有其他應收款預期於一年內收回。

28. 應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項（續）

以下為於報告期末按收入確認日期所示應收賬款（扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	12,953	114,811
61至180天	133,029	20,095
181至365天	10,616	12,109
一至兩年	10,137	31,840
超過兩年	299,895	300,794
減：信貸虧損撥備	(175,405)	(184,429)
	291,225	295,220

應收賬款及其他應收款的減值評估詳情載於附註47。

29. 合約資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
建築及開發服務	2,493,246	2,320,083
減：信貸虧損撥備	(57,028)	(27,314)
	2,436,218	2,292,769

合約資產主要與本集團就已完成而未出具賬單的工程收取代價的權利有關，因為該等權利取決於本集團的未來表現。當權利成為無條件時，合約資產轉移至應收賬款。

所有合約資產預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動資產。

建築及開發服務與物業銷售合約的付款條款詳情載於附註5。

合約資產減值評估詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 合約成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
取得合同之增量成本	33,360	33,700

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之資本化合同成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，該等物業代理的銷售活動致使客戶就本集團於報告期末仍為在建物業訂立買賣協議。合同成本於相關物業銷售收入獲確認期間確認為銷售成本的一部分。於本年度內於損益確認的資本化成本金額約為人民幣340,000元（二零二四年：人民幣8,231,000元）。概無與資本化成本有關的減值（二零二四年：無）。

本集團採用實際權宜之計，倘本集團以其他方式確認的資產之攤銷期不超過一年，則會將與物業的銷售及服務有關的取得合同之增量成本於產生時確認為一項開支。

31. 受限制銀行存款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就銀行融資作出的已抵押存款 (附註(a))	200	200
有關建設預售物業的受限制銀行存款 (附註(b))	129,583	74,275
有關訴訟的受限制銀行存款 (附註(c))	40,409	23,506
就客戶獲授的按揭貸款抵押的存款 (附註42)	26,270	33,442
	196,462	131,423
就呈報目的分析為：		
非流動 (附註(d))	90,992	116,524
流動	105,470	14,899
	196,462	131,423

附註：

- 該等款項指抵押予銀行作為附註42所披露本集團獲授若干銀行融資的抵押品且以人民幣計值的銀行存款。
- 該等款項是指建設預售物業的銀行存款。根據相關政府要求，本集團若干物業開發公司將若干預售所得收益存入指定銀行賬戶作為相關物業建設保證金。該等存款在獲得相關政府機構的批准後方可用作支付相關物業的建築成本。
- 該款項指有關訴訟程序之法院指令項下之凍結銀行存款。
- 為本集團客戶及受限制銀行存款按揭貸款作擔保（預期將不會於報告期末後十二個月內解除）的已抵押存款分類為非流動資產。

受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註47。

該等受限制銀行存款的當前市場利率介乎0.05%至3.25%（二零二四年：0.02%至0.55%）。

32. 銀行結餘及現金

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行結餘及現金	47,131	70,451

現金及現金等價物包括本集團所持銀行結餘及現金。該等銀行結餘的利率介乎0.05%至1.75%（二零二四年：0.3%至0.4%）。

於二零二五年十二月三十一日的銀行結餘及現金以人民幣、美元（「美元」）及港元計值，而人民幣為不可在國際市場自由兌換的貨幣。人民幣的匯率由中國政府釐定，且將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯管制措施所限。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，評估結論為對手方銀行的違約概率並不重大，因此，並無計提信貸虧損撥備。

33. 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	1,853,374	1,892,360
已收保證金	226,561	211,893
預收租金	81,879	147,847
退款負債	232,648	366,095
應付酬金	59,253	56,132
應付增值稅及其他稅項	691,938	592,381
其他應付款及應計款項	3,143,199	5,213,995
應付股息	135,500	135,500
	6,424,352	8,616,203
就呈報目的分析為：		
非流動 (附註)	104,736	114,919
流動	6,319,616	8,501,284
	6,424,352	8,616,203

附註：

根據有關協議，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的已收租金保證金將從報告期末起計十二個月後結算，因此被分類為非流動負債。

應付賬款包括應付建築成本及其他應付項目相關開支。應付賬款的平均信用期為180天。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 應付賬款及其他應付款（續）

以下為於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	10,474	15,380
61至365天	113,681	301,920
一年至兩年	292,984	383,803
超過兩年	1,436,235	1,191,257
	1,853,374	1,892,360

34. 合約負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業銷售	5,130,046	4,530,157

所有合約負債預期將於本集團正常營運週期內結清，且被分類為流動負債。

所收取的保證金及預付款項於整個物業建設期間確認為合約負債，直至客戶獲得已竣工物業的控制權為止。

當客戶簽訂買賣協議時，本集團向其收取合約價值的10%至20%作為保證金。然而，根據市場情況，如客戶同意在施工期間支付全款或提前付款，本集團可能向若干客戶提供折扣。

35. 應付稅項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付土地增值稅	1,539,686	1,631,023
應付所得稅	1,787,230	1,528,695
	3,326,926	3,159,718

36. 租賃負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	-	681
多於一年，但不超過兩年	-	-
多於兩年，但不超過五年	-	-
	-	681
減：流動負債項下12個月內到期償還之款項	-	(681)
非流動負債項下12個月後到期償還之款項	-	-

租賃負債適用的加權平均增量借款年利率為8.29%(二零二四年：8.29%)。

37. 銀行及其他借款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借款，有抵押	16,638,023	15,798,425
金融機構貸款，有抵押	3,344,013	2,924,081
其他借款，有抵押	132,954	123,281
	20,114,990	18,845,787
就呈報目的分析為：		
非流動	12,545,924	11,225,550
流動	7,569,066	7,620,237
	20,114,990	18,845,787

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 銀行及其他借款（續）

約人民幣 4,349,543,000 元之借款及其各自未按還款計劃償還之應付利息約人民幣 1,416,765,000 元，可能被要求提前償還。

董事並不認為銀行及金融機構將可能行使其要求即時還款的酌情權。基於貸款協議載列的預定還款日期須予償還的借款（並無計及違約條款或交叉違約條款的任何還款影響）如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
借款須於以下期限內償還：		
隨時要求償還及一年內到期	7,569,066	7,620,237
多於一年，但兩年內	3,033,458	1,769,829
多於兩年，但五年內	2,672,313	2,494,064
超過五年	6,840,153	6,961,657
	20,114,990	18,845,787

就於二零二五年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團正積極與銀行磋商，以延長還款時間表。董事預期重續大部分到期銀行借款時不會遇到重大困難，且並無跡象顯示該等銀行貸款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可獲得的相關事實，並認為本集團將能夠重續該等借款。

本集團的銀行及其他借款及來自金融機構的貸款均以人民幣計值。已用作抵押銀行及其他借款的資產詳情載於附註42。

於二零二五年十二月三十一日，約人民幣 5,847,891,000 元（二零二四年：人民幣 5,843,906,000 元）之借款按年利率 4.25% 至 18%（二零二四年：4.75% 至 18%）之浮動利率計息，使本集團面臨現金流量利率風險；該等借款之應付利息分別為人民幣 972,518,000 元（二零二四年：人民幣 679,930,000 元）。其餘借款按年利率 2.80% 至 13%（二零二四年：2.80% 至 14%）之固定利率計息，使本集團面臨公允價值利率風險。

於二零二零年四月，蘇州國瑞地產有限公司（「蘇州國瑞」）與中融國際信託有限公司（「中融信託」）訂立信託貸款協議，據此授出之信貼融資總額為人民幣 500,000,000 元，年利率為 13.65%。該貸款以蘇州國瑞之待售開發物業所包含之土地使用權作抵押，並以蘇州國瑞 15% 股權作質押。除上述擔保外，該貸款亦由本公司之全資附屬公司汕頭花園集團有限公司（「花園集團」）、張章笋先生及阮文娟女士提供擔保。相關貸款已於二零二一年三月悉數清償。

37. 銀行及其他借款（續）

於二零二零年四月，本公司的附屬公司國瑞興業（北京）健康有限公司（原稱北京國瑞興業房地產控股有限公司）（「新北京國瑞」）及蘇州國瑞與中融信託訂立了三方協議，據此，中融信託為新北京國瑞的附屬公司蘇州國瑞提供人民幣42,500,000元的貸款作為注資。該等注資接收完成後，新北京國瑞與中融信託分別持有蘇州國瑞15.00%及85.00%的股權。董事認為，該項貸款是為蘇州國瑞的開發中物業建設融資，相關投資協議要求：(i) 於二零二一年四月二十四日，新北京國瑞須以人民幣42,500,000元的現金代價購回蘇州國瑞的85.00%股權並轉讓至中融信託；(ii) 中融信託對蘇州國瑞並無影響，且不承擔任何投資風險，僅有權按固定年利率13.65%收取利息，有關利息於12個月期限內按季度支付。董事認為安排實質上為中融信託之融資安排。本集團將上述貸款分類為金融負債，並繼續綜合入賬蘇州國瑞，猶如蘇州國瑞為本集團之全資附屬公司。

有關信託貸款人民幣42,500,000元已於二零二一年三月二十三日以現金悉數結付。然而，購回蘇州國瑞85.00%股權仍在進行當中。董事認為，由於中融信託對蘇州國瑞並無影響力、承擔投資風險或分享蘇州國瑞的任何業績，本集團繼續將蘇州國瑞綜合入賬，猶如蘇州國瑞為本集團的全資附屬公司。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無新增信託貸款協議。

於二零二五年一月，銅仁國瑞房地產開發有限公司與銅仁市財信資產運營管理（集團）有限公司訂立協議，借入長期貸款人民幣3,000,000元，期限由二零二五年一月至二零二六年一月。利率於二零二五年一月十八日前為2.8%，其後為3.2%。於二零二五年一月，北京國瑞德恆房地產開發有限公司與北京資產管理有限公司達成協議，將應計利息人民幣8,397,228.08元轉為貸款本金。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 優先票據

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零一九年優先票據(附註(a))	54,693	50,850
二零二一年優先票據(附註(b))	94,992	87,762
二零二一年非公開定向融資工具(附註(c))	372,688	415,837
二零二二年優先票據(附註(d))	3,178,024	3,388,295
流動負債項下一年內到期款項	3,700,397	3,942,744

附註:

(a) 二零一九年優先票據

於二零一九年二月二十七日，本公司按二零一九年原票據本金額之97.0%發行總面值為160,000,000美元之優先票據（「二零一九年原票據」）。二零一九年原票據以每年13.50%計息，自二零一九年八月二十八日起按每半年一次分期支付，將於二零二二年二月二十八日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零一九年原票據乃於聯交所上市。

於二零一九年三月十五日，本公司按二零一九年額外票據本金額的97.0%發行優先票據，總面值為295,000,000美元（「二零一九年額外票據」），另加自二零一九年二月二十七日起至二零一九年三月十四日的應計利息。二零一九年額外票據將與二零一九年原票據合併及組成單一系列（統稱為「二零一九年優先票據」）。二零一九年額外票據的主要條款與二零一九年原票據的條款相同，惟合共本金額及發售價除外。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.53%。

於二零二一年一月十二日，本公司開始就未償還的二零一九優先票據的最低接受金額進行交換要約，並向符合條件的持有人徵求對管理二零一九優先票據的契約修訂的同意。交換要約及同意徵詢是根據交換要約及同意徵詢備忘錄中的條款及條件所進行。於二零二一年一月二十日，300,600,000 美元的二零一九優先票據的持有人（佔已發行的二零一九優先票據本金總額的約66.80%）已根據交換要約及同意徵詢有效地提出交換要約（並被視為已對建議的修訂表示同意）並被接受。

於二零二一年一月二十五日，本公司完成了300,600,000 美元的二零一九優先票據與323,745,000 美元的二零二四年一月二十五日到期的新發行優先票據（「二零二一年優先票據」）的交換發售，該票據的年利率為14.25%（詳情請見附註(b)）。在交換發售完成後，未償還本金總額為154,400,000 美元的二零一九優先票據及本金總額為323,745,000 美元的二零二一年優先票據仍未償還。

董事認為，二零二一年優先票據的條款並無重大差異，原因為根據新條款使用原實際利率貼現現金流量的已貼現現值與原金融負債剩餘現金流量的已貼現現值相差少於10%。因此，該等條款修改不作為終止原金融負債入賬。因此，相關金融負債的賬面值按照修改後的合同現金流量按金融負債原實際利率貼現的現值計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度，金融負債賬面值人民幣41,661,000元的調整於修改日期在融資費用中確認。

於二零二一年三月一日，尚未接納交換要約的若干二零一九優先票據持有人已行使彼等的贖回權。因此，本公司贖回了部分二零一九年優先票據，價格為159,591,000 美元，相當於本金總額149,500,000 美元加上截至贖回日期的應計利息。

38. 優先票據 (續)

附註：(續)

(a) 二零一九年優先票據 (續)

贖回完成後及於二零二一年十二月三十一日，二零一九年優先票據的剩餘未償還本金為4,900,000美元（「二零一九年未償還票據」），到期日為二零二二年二月二十八日。於二零二四年十二月三十一日以及截至此等綜合財務報表獲授權當日，本公司尚未清償二零一九年未償還票據及可能被要求即時還款。

根據市場報價，二零一九年優先票據於二零二一年十二月三十一日之公允價值約為人民幣41,069,000元並列入公允價值層級第一級。於二零二四年十二月三十一日，董事認為二零一九年優先票據的賬面值與其公允價值相若。

(b) 二零二一年優先票據

根據上文附註(a)，於二零二一年一月二十五日，本公司發行二零二一年優先票據以結清部分二零一九年優先票據300,600,000美元。二零二一年優先票據以每年14.25%計息，於二零二一年七月二十五日每半年支付，將於二零二四年一月二十五日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率為每年約15.74%。二零二一年優先票據乃於聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零二二年二月二十三日，本公司完成將315,159,000美元的二零二一年優先票據交換為334,790,000美元的二零二四年八月二十三日到期的14.25%新發行優先票據（「二零二二年優先票據」）的要約（詳情載於附註(d)）。於交換要約完成後，餘下本金總額8,586,000美元的二零二一年優先票據及本金總額334,790,000美元的二零二二年優先票據尚未償還。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，未償還二零二一年優先票據的利息並無根據協定還款日期償還，而未償還二零二一年優先票據可能被要求即時還款。於二零二四年十二月三十一日及直至該等綜合財務報表獲授權當日，未償還二零二一年優先票據尚未結算，且本集團正積極與票據持有人磋商，以延長本金及利息的還款日期。董事認為二零二一年優先票據持有人將不可能行使其酌情權要求即時還款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 優先票據 (續)

附註：(續)

(c) 二零二一年非公開定向融資工具

於二零二一年三月二十六日，本公司發行票據，總面值為50,000,000美元（「二零二一年非公開定向融資工具」）。二零二一年非公開定向融資工具以每年16.0%計息，自二零二一年六月二十六日起須於每年三月二十六日、六月二十六日、九月二十六日及十二月二十六日預先按季度支付。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，未償還二零二一年非公開定向融資的利息並無根據協定還款日期償還，而未償還二零二一年非公開定向融資工具可能被要求即時還款。於二零二四年十二月三十一日及直至該等綜合財務報表獲授權當日，未償還二零二一年非公開定向融資工具尚未結算，且本集團正積極與票據持有人磋商，以延長本金及利息的還款日期。董事認為二零二一年非公開定向融資工具持有人行使酌情權要求立即還款的可能性較低。

(d) 二零二二年優先票據

根據上文附註(b)，本公司於二零二二年二月二十三日發行二零二二年優先票據以結清部分二零二一年優先票據315,159,000美元。二零二二年優先票據以每年14.25%計息，自二零二二年八月二十三日起每半年支付，將於二零二四年八月二十三日到期。在就交易成本進行調整後，實際利率每年約15.74%。二零二二年優先票據於新加坡證券交易所優先公司上市。

二零二二年優先票據可於以下情況贖回：

- (1) 於二零二四年五月二十五日前任何時間，本公司可選擇贖回全部（而非部分）二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）。
- (2) 於二零二四年五月二十五日後任何時間，本公司可選擇贖回全部（而非部分）二零二二年優先票據，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的106.63%本金額另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）。
- (3) 根據強制贖回條款，本公司須於以下日期前贖回二零二二年優先票據：(i)於二零二二年四月二十五日前至少贖回本金總額9,600,000美元的二零二二年優先票據；(ii)於二零二二年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外7.5%；(iii)於二零二三年八月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額另外的10%；(iv)於二零二三年十一月三十日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%；及(v)於二零二四年五月三十一日前至少贖回二零二二年優先票據本金額的另外15%，在各情況下，贖回價相等於所贖回二零二二年優先票據的100%本金額另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）。

38. 優先票據 (續)

附註：(續)

(d) 二零二二年優先票據 (續)

本公司會就任何贖回給予二零二二年優先票據持有人及受託人發出不少於15天或不多於30天通知。

董事認為上述提早贖回權的公允價值於初步確認以及於二零二二年十二月三十一日並不重大。

於二零二二年四月二十五日，本公司與二零二二年優先票據持有人簽訂補充契約，以將第一期付款9,600,000美元的截止日期延長三個月至二零二二年七月二十五日。

董事會認為，二零二二年優先票據的條款沒有實質性差異，因為使用原始有效利率貼現的新條款下的現金流貼現現值與原始金融負債剩餘現金流的貼現現值相差不到10%。因此，此類條款的修改不應視為原始金融負債的消除。因此，相關金融負債的賬面價值將按照經修改的合同現金流量在金融負債的原始有效利率折現後的現值計算。金融負債賬面金額人民幣65,146,000元的調整於截至二零二三年十二月三十一日的修改日在財務成本中確認。

二零二五年一月一日，本公司與二零二二年優先票據持有人之一 通和置業有限公司 簽署了補充債券協定。

通和置業有限公司豁免截至二零二四年十二月三十一日該等優先票據項下所有已計提但尚未支付的利息，金額為人民幣366,854,690.74元；且自二零二五年一月一日起，不再二零二二年年優先票據計提任何後續利息。

39. 股本

	股份數目	股本 港元	相當於 人民幣千元
每股0.001港元的普通股			
法定：			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足：			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	4,444,417,986	4,444,418	3,520

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 退休福利計劃

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國實體按經當地市政府同意的僱員平均薪金的12%至20%的一定百分比向該計劃供款。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出規定供款。本集團於各年度概無使用任何沒收供款減少現有供款額。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，損益中扣除的成本總額約為人民幣9,845,000元（二零二四年：人民幣15,482,000元），指本集團就該計劃的已付或應付供款。

41. 出售附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司與北京達源通祥商業管理有限公司就出售北京豐佑商業管理有限公司的全部股權達成股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。

收購相關的工商登記變更日期為二零二五年十二月十五日。自交割日起，北京達源通祥商業管理有限公司成為北京豐佑商業管理有限公司的股東，享有法律法規、股權轉讓協議及北京豐佑商業管理有限公司章程規定的相應股權對應的全部權益，交割日前股東未分配利潤及資本公積金由集團享有。

41. 出售附屬公司（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

北京豐佑商業管理有限公司在處置日的淨資產及處置對價如下：

	人民幣千元
已失去控制權的資產及負債分析：	
合營公司權益	60,944
遞延所得稅資產	81
開發中待售物業	-
持作銷售物業	-
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	807,599
銀行結餘及現金 *	13
應付賬款及其他應付款	(793,576)
應付稅項	(27,654)
已出售資產淨值	47,407
收到和應收的對價	
已出售資產淨值	47,407
非控制性權益	-
於損益確認的出售一間附屬公司收益 (附註7)	47,407
出售事項產生的現金流出淨額：	-
減：列入其他应收款项的应收现金对价(附註28)	-
已出售銀行結餘及現金	(13)
	(13)

*少於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司與北京益東東霖華躍酒店管理有限公司訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此出售北京益東東霖房地產開發有限公司（前稱北京興嘉泰輝商業管理有限公司）之全部股權。

本次收購的工商登記變更日期為二零二五年一月九日。自交付之日起，北京益東東霖華躍酒店管理有限公司成為北京益東東霖房地產開發有限公司（原名：北京興嘉泰輝商業管理有限公司）的股東，併享有法律、法規、股權轉讓協議及北京益東東霖房地產開發有限公司（原名：北京興嘉泰輝商業管理有限公司）公司章程所規定的相應股權權利與利益；交付日前股東未分配利潤及資本公積金由集團享有。

北京益東東霖房地產開發有限公司（前身為北京興嘉泰輝商業管理有限公司）在處置日及處置對價時的淨資產如下：

	人民幣千元
已失去控制權的資產及負債分析：	
投資性物業	56,966
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	-
銀行結餘及現金*	-
應付賬款及其他應付款	-
已出售資產淨值	56,966
收到和應收的對價	96,000
已出售資產淨值	56,966
非控制性權益	-
於損益確認的出售一間附屬公司收益（附註7）	(39,034)
出售事項產生的現金流出淨額：	96,000
減：列入其他應收款的应收現金對價（附註28）	(96,000)
已出售銀行結餘及現金	-

41. 出售附屬公司（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司與北京睿晟興達商貿有限公司訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），內容有關出售北京恆佑住房租賃有限公司（前稱北京恆佑企業管理有限公司）之全部股權。

本次收購之工商變更登記日期為二零二四年八月六日。自交付日起，北京睿晟興達商貿有限公司成為北京恆佑住房租賃有限公司（前稱北京恆佑企業管理有限公司）之股東，並享有法律法規、股權轉讓協議及北京恆佑住房租賃有限公司（前稱北京恆佑企業管理有限公司）章程所規定該等股權對應之全部權益；而交付日前股東之未分配利潤及資本公積，則由本集團享有。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

北京恆佑住房租賃有限公司（前身為北京恆佑企業管理有限公司）在處置日及處置對價時的淨資產如下：

	人民幣千元
已失去控制權的資產及負債分析：	
合營公司權益	17,481
開發中待售物業	-
持作銷售物業	-
應收賬款及其他應收款、保證金及預付款項	209,334
銀行結餘及現金 *	-
應付賬款及其他應付款	(212,112)
應付稅項	(5,762)
已出售資產淨值	8,941
收到和應收的對價	
已出售資產淨值	8,941
非控制性權益	-
於損益確認的出售一間附屬公司收益 (附註7)	8,941
出售事項產生的現金流出淨額：	-
減：列入其他應收款項的应收現金對價 (附註28)	-
已出售銀行結餘及現金	-

42. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產，作為本集團獲授的若干銀行及其他借款的擔保：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業 (附註17)	14,707,107	14,752,104
物業、廠房及設備 (附註18)	2,278,904	897,659
其他非流動資產 (附註20)	50,000	50,000
開發中待售物業 (附註26)	9,668,084	9,496,592
持作銷售物業 (附註26)	412,021	406,741
受限制銀行存款 (附註31)	200	200
	27,116,316	25,603,296

於二零二五年十二月三十一日，集團客戶抵押貸款的擔保性銀行存款總額約為人民幣26,271,000元（二零二四年年：人民幣33,442,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 資產抵押 (續)

已抵押以下附屬公司的股權，作為本集團獲授的若干銀行及其他貸款融資以及本集團優先票據的擔保：

	二零二五年 %	二零二四年 %
佛山市國瑞南方地產開發有限公司 (「 佛山國瑞南方 」)	99.8	99.8
國瑞興業 (北京) 投資有限公司 (「 國瑞投資 」)	100	100
北京文華盛達房地產開發有限公司 (「 北京文華盛達 」)	80	80
汕頭市國瑞醫院有限公司	100	100
蘇州國瑞	80	80
北京德恒	80	80
海南駿和	99.8	99.8
國瑞興業 (北京) 實業股份有限公司 (「 國瑞實業 」)	91	91
原北京國瑞	80	80
廊坊國興房地產開發有限公司 (「 廊坊國興 」)	100	100
啟東市國瑞置業有限公司	100	100
陝西華威世達實業有限公司 (「 陝西華威 」)	80	80
深圳國瑞科技投資有限公司	80	80
瀋陽大東方置業有限公司	80	80

此外，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團已將海南國瑞投資開發有限公司 (「**海南國瑞投資**」) 100% 股權抵押予海南海島臨空產業集團有限公司，以擔保履行責任。於建築合約完成後，該質押須於10日內解除。

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本集團作為出租人的經營租賃與本集團擁有的投資物業有關。所有持作租賃的寫字樓、購物中心及零售商舖已獲承租人承諾，租期為1至20年(二零二四年：1至20年)，僅承租人單方面有權將租期延長至超過初始期限。承租人無權在租期屆滿時購買該物業。

由於多年來物業所在地區的市價持續攀升，其無擔保剩餘價值不會構成本集團的重大風險。本集團並無發現情況即將改變的任何跡象。

就租賃應收的未折現租賃付款如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	168,411	219,597
多於一年，但不超過兩年	144,416	160,236
多於兩年，但不超過三年	111,194	131,526
多於三年，但不超過四年	79,052	75,806
多於四年，但不超過五年	53,913	30,847
五年後	55,531	62,044
	612,517	680,056

44. 承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但未在綜合財務報表作出撥備：		
— 有關開發中投資物業的支出	115,471	110,379
— 建造自用物業	813,470	510,157
	928,941	620,536

除上述資本承擔外，於二零二五年十二月三十一日，本集團開發中待售物業的已訂約支出約為人民幣3,965,203,000元(二零二四年：人民幣4,409,709,000元)，此開支尚未於綜合財務報表中作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 或然負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團就以下人士動用的貸款融資提供的擔保		
— 一個別置業者 (附註)	1,952,711	2,024,560
— 一公司置業者 (附註)	6,771	7,887
	1,959,483	2,032,447

附註：本集團就銀行向購買本集團物業的客戶所提供的按揭貸款而抵押若干銀行存款（詳情載於附註42）及向銀行提供以其客戶為受益人的擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保於銀行收到客戶向銀行提交相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押品後即會解除。

董事認為，財務擔保合約於初始確認的公允價值並不重大，且董事認為違約率低且自物業預售合約的大部分代價已被收取且被確認為合約負債。因此，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日概無確認虧損撥備。

於二零二五年十二月三十一日，花園集團已就授予關聯方江門映暉灣房地產有限公司及汕頭市薈瑞酒店管理有限公司的銀行融資向銀行提供擔保，其中本集團所擔保的銀行借款合同共約為人民幣204,510,000元（二零二四年：人民幣230,000,000），到期日分別為二零二六年七月及二零二九年三月。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團為若干非重大訴訟的被告人，亦為若干日常業務過程中產生的訴訟的當事人。目前無法確定此等或然負債、訴訟或其他法律程序的可能結果，惟董事認為，此等案件可能產生的任何法律責任不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

46. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為權益持有人帶來最大回報。本集團的整體戰略自去年以來保持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，由附註37所披露的銀行及其他借款以及於附註38所披露的優先票據（扣除於附註32披露的現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

董事定期審閱資本架構。本集團考慮資本成本及各類資本有關的風險，並將通過發行新股、支付股息、籌集銀行及其他借款以及贖回銀行及其他借款來平衡其整體資本架構。

47. 金融工具

金融工具的分類

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產		
以攤餘成本計量的金融資產	7,741,621	7,937,943
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	13,481	13,481
	7,755,102	7,951,424
金融負債		
按攤餘成本計量的金融負債	34,771,312	34,313,986

金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具、應收賬款及其他應收款、按本金、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款、應付關聯方款項、租賃負債、銀行及其他借款及優先票據。該等金融工具的詳情載於相關附註。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(利率風險、外匯風險及其他價格風險)、信貸風險及流動性風險。減低該等風險的政策載於下文。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能適時有效地採取適當措施。

市場風險

本集團的業務主要承受利率、外幣匯率及其他價格變化的市場風險。

本集團於各報告期承受的市場風險或其管理及計量風險的方法概無重大變動。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險 (續)

(1) 利率風險

本集團須承受與固定利率銀行及其他借款 (詳情請參閱附註37)、優先票據 (詳情請參閱附註38) 及租賃負債 (詳情請參閱附註36) 有關的公允價值利率風險。由於銀行結餘、受限制銀行存款及浮息銀行及其他借款 (詳情請參閱附註37) (按現行存款利率或中國人民銀行所報利率計算的浮息計息) 的現行市場利率出現波動, 故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承受的利率風險。然而, 本集團管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團須承受與金融負債利率有關的現金流量風險, 詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮息銀行及其他借款的利率風險而編製。由於本集團管理層認為銀行結餘及受限制銀行存款利率波動極微, 故並無就銀行結餘及受限制銀行存款呈列敏感度分析。對於浮息銀行及其他借款, 該分析乃按假設財政年度開始時的規定改變 (於整個年度保持不變) 而編製。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌50個基點 (二零二三年: 50個基點) (就浮息銀行及其他借款而言) 為基準, 並代表管理層對銀行及其他借款利率的合理可能變動的評估。

如果利率上升/下降50個基點 (二零二四年: 50個基點) (就浮息銀行及其他借款而言), 而所有其他變量維持不變, 則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的除稅後虧損 (二零二四年: 虧損) (扣除利息資本化影響) 將增加/減少 (二零二四: 增加/減少) 約人民幣957,000元 (二零二四: 人民幣959,000元)。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險 (續)

(2) 外匯風險

本集團大部分收入及開支均以人民幣計值。

本集團以外幣持有若干銀行存款及優先票據，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以下列貨幣計值：				
港元	173	155	-	-
美元	84	469	(3,700,397)	(3,942,744)
	257	624	(3,700,397)	(3,942,744)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於其他貨幣兌人民幣的5% (二零二四年：5%) 的潛在升值或貶值釐定。敏感度分析僅包括仍然有效的外幣計值貨幣項目，並就外幣匯率的5%變動對其於報告期末的換算作出調整。所用敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動的評估。

就金融資產而言，若外幣相對於人民幣升值5%，而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後虧損 (二零二四年：虧損) 將減少約人民幣13,000元 (二零二四年：人民幣31,000元)。若外幣相對於人民幣貶值5%，則對本年度稅後虧損 (二零二四年：虧損) 將產生同等但相反的影響。

就金融負債而言，若外幣相對於人民幣升值5%，而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後虧損 (二零二四年：虧損) 將增加約人民幣185,020,000元 (二零二四年：人民幣197,137,000元)。若外幣相對於人民幣貶值5%，則對本年度稅後虧損 (二零二四年：虧損) 將產生同等但相反的影響。

董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險 (續)

(3) 其他價格風險

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本證券投資面臨股價風險。本集團對長期戰略股權投資的投資對象之若干非上市股本證券進行投資，該等投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量。本集團監控價格風險，並將於需要時考慮對沖有關風險。

由於本集團並無重大股價風險，本集團的收入及經營現金流量基本獨立於股價變動。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團的交易對手違反其合同義務而令本集團蒙受財務損失的風險。本集團面臨與應收賬款及其他應收款、按金、合約資產、應收關聯方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及本集團所提供的財務擔保相關的信貸風險。

於報告期末，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供財務擔保而承受將導致本集團產生財務虧損的最大信貸風險，該等信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產的賬面值及附註45所披露的財務擔保金額。

為管理該等風險，銀行存款主要存放在國有金融機構及信譽良好的銀行。鑒於對任何單一金融機構信貸風險的限制，本集團按照各個信譽良好之金融機構的市場聲譽、營運規模及財務實力而制定政策，以控制存放於該等金融機構的存款規模。

本集團並無有關應收賬款及其他應收款及按金的集中信貸風險，有關信貸風險較為分散，其交易對手方為多名購買住宅物業的個人買家客戶以及購買商業物業的各類公司及其他商業實體客戶。一般而言，本集團於有關年度並無從客戶或債務人取得抵押品。

為將信貸風險降至最低，實行監督程序確保採取後續行動以收回逾期債務。此外，本集團管理層於各報告期末定期審閱應收賬款及其他應收款及按金的可收回金額。呈列於綜合財務狀況表中的金額乃經扣除信貸虧損撥備，並由本集團管理層基於過往結算記錄、前瞻性資料及其對現時經濟環境的評估來估計。本集團採用按預期信貸虧損模式對應收賬款結餘分別或根據撥備矩陣進行減值評估。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表提供有關本集團的信貸風險及應收賬款的預期信貸虧損的資料：

按到期日計算的賬齡	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日				
即期 (未逾期)	0.4	12,953	(52)	12,901
逾期少於6個月	1.6	133,029	(2,157)	130,872
逾期6至12個月	3.7	10,616	(390)	10,226
逾期1至2年	7.4	10,137	(747)	9,390
逾期超過2年	57.4	299,895	(172,059)	127,836
		466,630	(175,405)	291,225
於二零二四年十二月三十一日				
即期 (未逾期)	0.6	147,553	(817)	146,736
逾期少於6個月	1.8	11,040	(197)	10,843
逾期6至12個月	3.6	4,142	(148)	3,993
逾期1至2年	9.1	17,614	(1,602)	16,012
逾期超過2年	60.7	299,300	(181,664)	117,636
		479,649	(184,429)	295,220

對於自初始確認以來信貸風險未顯著增加的其他應收款及按金，已採用12個月預期信貸虧損基準。此等其他應收款及按金乃應付不同類別的債務人，董事認為該等各方的信貸風險較低。對於初始確認以來信貸風險未顯著增加的其他應收款及按金，其他應收款及按金的預期信貸虧損按全期預期信貸虧損基準評估。本集團根據預期信貸虧損模型對其他應收款及按金結餘個別進行減值測試。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估 (續)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團面臨與應收關聯方款項有關的集中信貸風險，詳情載於附註48。本集團管理層認為該等關聯方的信貸風險及違約概率較低，因此並無就應收關聯方款項確認重大虧損撥備。

就已預售但開發尚未完成的物業而言，本集團通常就客戶為購買物業籌集資金所借入按揭貸款而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等情況下，本集團可保留已收銷售保證金並重新銷售收回物業。因此，本集團管理層認為本集團所提供擔保引致的任何虧損均有可能收回。本集團管理層認為，由於該等融資以物業作擔保，提取金額由本集團持有，而物業的市價高於擔保金額，故提供予銀行的金融擔保所承受的信貸風險有限。

下表詳述本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產及其他項目面對的信貸風險：

	12個月或全期預期信貸虧損	二零二五年 總賬面值 人民幣千元	二零二四年 總賬面值 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融資產			
應收賬款	全期預期信貸虧損	328,906	342,839
租賃應收款項	全期預期信貸虧損	137,724	136,810
其他應收款及按金	全期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	35,329	35,329
其他應收款及按金	12個月預期信貸虧損	3,109,821	4,809,905
應收關聯方款項	12個月預期信貸虧損	4,405,616	2,756,215
受限制銀行存款	12個月預期信貸虧損	196,462	131,423
銀行結餘	12個月預期信貸虧損	47,131	70,451
其他項目			
合約資產	全期預期信貸虧損	2,493,246	2,320,083
財務擔保合約 (附註)	12個月預期信貸虧損	2,163,993	2,262,447

附註： 對財務擔保合約而言，賬面總值指本集團根據有關合約所擔保的最大金額。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表載列已就應收賬款、租賃應收款項、其他應收款及按金及應收關聯方款項確認的虧損撥備對賬。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (已發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	97,145	155,984	35,329	288,458
—已(撥回)/確認減值虧損	17,285	28,446	-	56,571
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	125,270	184,430	35,329	345,029
—已確認減值虧損	183,364	(9,025)	-	174,339
於二零二五年十二月三十一日	308,634	175,405	35,329	519,368

於二零二五年十二月三十一日，本集團合約資產總額約為人民幣 2,493,246,000 元（二零二四年：人民幣 2,320,083,000 元）。於報告期末，董事已進行減值評估，並確認本年度應就合約資產確認預期信貸虧損約人民幣 29,714,000 元（二零二四年：人民幣 3,071,000 元）。下表載列已就合約資產確認之虧損撥備對賬。合約資產詳情載於第 29 號附註

	全期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元
於二零二四年一月一日	24,243
—已確認減值虧損	3,071
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	27,314
—已確認減值虧損	29,714
於二零二五年十二月三十一日	57,028

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據各份財務擔保合約所承擔之最高擔保金額約為人民幣 2,163,993,000 元（二零二四年：人民幣 2,262,447,000 元）。於報告期末，董事已完成減值評估，並認為該等財務擔保合約自初始確認以來產生之預期信貸虧損並不重大。財務擔保合約之詳情載於第 45 號附註。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

本集團的目標乃透過使用借款及其可獲授的信貸融資維持資金連續性與靈活性之間的平衡。董事嚴密監控流動資金狀況，並確保會有足夠資金來源來為本集團的項目及營運提供融資。

誠如附註 3 所述，於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借款及其他借款之賬面總額約人民幣 7,569,066,000 元將於一年內到期；而本集團現金及現金等價物僅約人民幣 47,131,000 元，因預售物業建設及向客戶提供按揭貸款而受限的銀行存款約人民幣 155,853,000 元，該等款項在取得相關政府機關批准後，可用於支付項目成本開支。

受市場情緒影響，於二零二五年十二月三十一日，本集團優先票據、銀行借款及其他借款中分別有約人民幣 3,700,397,000 元及人民幣 5,766,308,000 元未能按原定還款日期償還，因此該等借款或會被要求提前償還。本集團持續監控銀行借款、其他借款及優先票據之契約條款合規情況與還款計劃，並採取多項措施改善本集團財務狀況。

根據業務模式，本集團在很大程度上依賴已收物業預售所得款項為開發和建造地產項目提供融資。由於不能保證將來從預售本集團現時地產項目所得款項能滿足本集團的需要，本集團需按經營計劃籌集額外的資金為開發及建造現時地產項目提供融資。若本集團未能籌得額外的股權或債務融資，本集團或需縮減其經營業務。

本集團管理層對本集團營運進行現金流量預測，並不時監察本集團流動資金需求的預測，以確保本集團有足夠現金以應付其營運需要及於負債到期時清償。本集團管理層在進行現金流量預測時考慮到以下因素：(a)成功與優先票據持有人及銀行磋商延長還款時間表；(b)成功出售若干投資物業並及時收回相關銷售所得款項；(c)成功實行開發中待售物業及持作銷售物業的預售及銷售計劃及措施，並及時收回相關銷售所得款項；及(d)控制行政成本及資本支出。董事認為，本集團將能夠維持足夠的財務資源以應付其營運需要。然而，當前經濟狀況繼續存在不確定性，尤其是本集團待售物業的需求水平及可預見未來銀行融資的可用性。任何延遲或無法使用上述任何措施或資金來源將影響本集團的流動資金狀況。本集團管理層會密切監察流動資金狀況，並提出其他措施，包括酌情調整建設進度，減少本集團在土地投資方面的開支，以更靈活的定價加快銷售及透過證券市場取得其他外部融資。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合同到期日。該表按本集團須付款的最早日期按照金融負債未貼現現金流量編製。尤其是，含有須按要求償還條款之銀行及其他借貸以及優先票據乃計入最早時間段，而不論銀行或優先票據持有人選擇行使本身權利之幾率。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據協定之償還日期編製。表中包括利息及本金現金流量。如果利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期末的利率得出。如果利率變動有別於報告期末釐定的利率估計，則須對以下就浮息金融負債計入的金額作出變動。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理 (續)

	利率	未貼現現金流量				未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
		按要求 及少於一年 人民幣千元	多於一年， 但兩年內 人民幣千元	多於兩年， 但五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
於二零二四年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	5,552,808	-	-	-	5,552,808	5,552,808
租賃負債	8.29%	-	-	-	-	-	-
應付關聯方款項	-	5,282,764	-	-	-	5,282,764	5,282,764
已收租賃保證金	-	30,032	12,993	23,691	68,404	135,120	120,353
銀行及其他借款							
- 定息借款	2.80% - 13%	7,724,563	814,550	3,020,520	3,942,708	15,502,341	13,294,581
- 浮息借款	4.25% - 18%	2,760,872	741,617	2,224,687	2,004,372	7,731,548	6,820,409
優先票據	13.50% - 16%	3,700,397	-	-	-	3,700,397	3,700,397
		25,051,436	1,569,160	5,268,898	6,015,484	37,904,978	34,771,312
財務擔保合同		2,163,993	-	-	-	2,163,993	-
		27,215,429	1,569,160	5,268,898	6,015,484	40,068,971	34,771,312
於二零二四年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	7,845,794	-	-	-	7,845,794	7,845,794
租賃負債	8.29%	692	-	-	-	692	681
應付關聯方款項	-	3,557,084	-	-	-	3,557,084	3,557,084
已收租賃保證金	-	26,226	12,252	32,381	67,134	137,993	121,896
銀行及其他借款							
- 定息借款	2.80% - 14.00%	4,341,024	2,071,382	2,801,373	5,177,965	14,391,744	12,321,950
- 浮息借款	4.75% - 18.00%	2,531,092	540,170	2,038,952	1,731,911	6,842,125	6,523,837
優先票據	13.50% - 16.00%	3,942,744	-	-	-	3,942,744	3,942,744
		22,244,656	2,623,804	4,872,706	6,977,010	36,718,176	34,313,986
財務擔保合同		2,262,447	-	-	-	2,262,447	-
		24,507,103	2,623,804	4,872,706	6,977,010	38,980,623	34,313,986

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理 (續)

如上文所述，若干銀行及其他借款並無根據協定還款日期償還或包含交叉違約條款，使銀行、金融機構及優先票據持有人可能要求即時還款。董事認為，銀行、金融機構及優先票據持有人將不可能行使其酌情權要求即時還款。下表概述按照貸款協議所載協定還款時間表還款的該等銀行及其他借款以及優先票據的到期狀況分析。該等金額包括使用合約利率計算的利息付款。因此，該等金額高於上表內到期狀況分析「按要求及少於一年」時間組別所披露金額。

	到期狀況分析 – 按還款時間表須按要求提前還款的借款 未貼現現金流量					
	按要求及 少於一年 人民幣千元	多於一年， 但兩年內 人民幣千元	多於兩年， 但五年內 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
於二零二四年十二月三十一日						
銀行及其他借款	5,766,308	-	-	-	5,766,308	5,766,308
優先票據	3,700,397	-	-	-	3,700,397	3,700,397
	9,466,705	-	-	-	9,466,705	9,466,705

上文就財務擔保合同計入的金額為如果擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為可能並無金額須根據安排予以支付。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款出現信貸虧損的可能性。

47. 金融工具 (續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理 (續)

公允價值

本集團的非上市投資按公允價值計量，歸入第三級別。

金融資產	於十二月三十一日的公允價值		公允價值級別
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具 (請參閱附註23)			
— 渤海人壽股本投資0.15%	8,481	8,481	第三級別
— 永清吉銀村鎮銀行股本投資10%	5,000	5,000	第三級別
	13,481	13,481	

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的非上市權益工具的公允價值由董事按照市場法採用被投資單位賬面淨值乘以市場市賬率釐定，並就缺乏適銷性而調整。不可觀察輸入數據的變動不會對公允價值計量產生重大影響。

年內第三級別公允價值計量結餘的變動如下：

	渤海人壽股本 投資0.15% 人民幣千元	永清吉銀村鎮 銀行股本 投資10% 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日 總虧損—計入其他綜合收益	8,481	5,000	13,481
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	8,481	5,000	13,481

截至二零二五年十二月三十一日止年度，第一級別及第二級別之間並無轉撥，亦無移入或移出第三級別（二零二四年：無）。本集團的政策是在發生的報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

除附註38披露者外，董事認為，於綜合財務狀況表內以攤餘成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團擁有以下關聯方結餘及交易。

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下：

關聯方名稱	關係
張章筭先生	本集團執行董事兼控股股東
阮文娟女士	執行董事及張章筭先生的配偶
張瑾女士	張章筭先生的女兒
林耀泉先生	張章筭先生的妹夫
張章僑先生	張章筭先生之胞弟
北京國瑞興業商業管理有限公司 (「國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
汕頭市金明五金材料有限公司 (「金明五金」)	由張章筭先生控制
佛山市銀和瑞興商業管理有限公司 (「佛山銀和」)	由張瑾女士控制
瀋陽國瑞興達企業管理有限公司 (「瀋陽興達」)	由張瑾女士控制
汕頭市龍湖花木市場有限公司 (「龍湖花木」)	由張章筭先生的胞妹張幼惜女士控制
通和置業	由張章筭先生控制的母公司及最終控股公司
深圳國瑞興業發展有限公司 (「深圳國瑞興業」)	由張章筭先生控制
茂瑞置業	合營公司
中裕	由張章僑先生的女兒及配偶控制
國益控股有限公司(附註(i))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
國益控股(香港)有限公司(附註(i))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
汕頭國瑞置業有限公司(附註(i))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
汕頭市薈瑞酒店管理有限公司(附註(i))	由張章僑先生的女兒及配偶控制
銳達置業	聯營公司

48. 關聯方交易 (續)

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下:(續)

關聯方名稱	關係
瑞茂房地產	合營公司
廣東國慶投資控股集團有限公司 (「廣東國慶投資」)	由張章僑先生控制
海南國瑞興業商業管理有限公司 (「海南國瑞興業商業管理」)	由張瑾女士控制
西安瑞和興達商業管理有限公司 (「西安瑞和」)	由張瑾女士控制
無錫國瑞	聯營公司
汕頭市花園物業管理有限公司 (「汕頭市花園物業管理」)	由張瑾女士控制
北京國銀投資基金管理有限公司 (「國銀投資基金管理」)	由張瑾女士控制
北京銀和國瑞商業投資有限公司 (「北京銀和」)	由張瑾女士控制
北京達源通瑞投資中心 (有限合夥) (「北京達源通瑞」)	由張瑾女士控制
北京匯瑞資本投資有限公司 (「北京匯瑞」)	由張幼惜女士控制
石家莊國龍房地產開發有限公司 (「石家莊國龍」)	由張幼惜女士控制
汕頭市澄海花園酒店有限公司 (「汕頭澄海」)	由張章筭先生控制
廣東國慶地產	由張章僑先生控制
江門映暉灣房地產有限公司	由張章僑先生控制

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易 (續)

A. 下列各方被確定為本集團的關聯方，彼等各自與本集團的關係如下:(續)

關聯方名稱	關係
汕頭市澄海國瑞豪生大酒店有限公司 (「汕頭澄海國瑞」)	由張幼惜女士控制
深圳國瑞醫療產業發展有限公司 (「深圳國瑞醫療」)	由張瑾女士控制
深圳愛國懿兒童樂園管理有限公司 (「深圳愛國懿」)	由張章箏先生控制
深圳國裕網絡科技有限公司 (「深圳國裕」)	由張瑾女士控制
深圳地雲地產諮詢有限公司 (「深圳地雲」)	由張章箏先生控制
深圳地雲網科技有限公司 (「深圳地雲網」)	由張瑾女士控制
深圳科松投資有限公司 (「深圳科松」)	由張瑾女士控制
深圳瑞管家電子商務有限公司 (「深圳瑞管家」)	由張章箏先生控制
廣州一片天旅遊開發有限公司 (「廣州一片天」)	由張瑾女士控制
北京房雲在線網絡科技有限公司 (「北京房雲」)	由張瑾女士控制
北京國瑞商業運營管理有限公司 (「北京國瑞商業」)	由張瑾女士控制
深圳祥瑞投資有限公司 (「深圳祥瑞」)	附屬公司的非控股股東
國瑞美好生活健康科技(深圳)有限公司 (「國瑞美好生活」)	由張瑾女士控制
廊坊國瑞農業開發有限公司 (「廊坊國瑞農業」)	由張瑾女士控制
深圳國樂文化產業投資有限公司 (「深圳國樂文化」)	由張章箏先生控制

48. 關聯方交易 (續)

B. 於報告期末，本集團已支付予下列關聯方的保證金或應收下列關聯方的款項之詳情載列如下：

關聯方名稱	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易性質 (附註(i))：		
佛山銀和	59,030	43,893
非貿易性質 (附註(ii))：		
銳達置業	1,477,193	1,499,662
茂瑞置業	212,714	1,053,090
無錫國瑞	47,107	46,786
深圳祥瑞	25,279	25,279
深圳地雲	25,271	23,879
深圳地雲網	16,892	16,659
汕頭澄海	14,134	-
深圳國瑞興業	8,327	8,327
深圳國裕	7,081	7,081
深圳國瑞醫療	5,526	5,526
金明五金	2,773	2,631
汕頭市花園物業管理	2,437	1,337
深圳科松	2,000	2,000
深圳愛國懿	1,843	1,843
北京國瑞商業運營	1,533	1,464
國瑞美好生活	851	851
汕頭澄海國瑞	587	627
深圳國樂文化	298	122
北京匯瑞	270	7,475
廣州一片天	247	453
深圳瑞管家	17	17
北京達源通瑞	-	4,003
國銀投資基金管理	-	220
張瑾女士	-	190
瀋陽興達	-	2,800
	1,852,380	2,712,322
應收關聯方款項總額	1,911,410	2,756,215
信貸虧損撥備	(11,025)	(11,025)
應收關聯方款項淨額	1,900,385	2,745,190

附註：

(i) 貿易性質結餘為無抵押、免息。

(ii) 非貿易性質的貸款餘額無需抵押，可隨時償還。截至2025年12月31日，存在兩筆餘額顯著的相關方貸款，具體情況如下：

1. 北京茂瑞房地產有限公司[茂瑞房地產]的應收賬款餘額為人民幣212,714,000元，該金額反映集團與其之間的交易往來，剩餘餘額包含資金佔用利息。資金佔用利息應按約定利率自2017年7月起計算；該款項無擔保，可隨時償還；最終使用者茂瑞房地產屬於關聯方。本集團管理層認為這些關聯方的信用風險及違約概率相對較低。

2. 北京銳達房地產有限公司[銳達房地產]的應收賬款餘額為人民幣1,477,193,000元，該金額反映的是本集團與其之間的交易往來，包括本集團的投資資金及該資金佔用產生的利息。資金佔用利息應按約定利率自二零一七年八月起計算；該款項無擔保，可隨時償還；最終使用者瑞達房地產屬於關聯方。本集團管理層認為，這些關聯方的信用風險及違約概率相對較低。

上述兩項應收賬款的總額為人民幣1,689,907.00元，截至二零二四年十二月三十一日的餘額為人民幣2,552,752,000元。此類貸款旨在為合資企業或關聯公司提供財務支援，符合公司的發展戰略。截至二零二五年十二月三十一日，這兩筆貸款占總資產的比例為3.51%。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 關聯方交易 (續)

C. 於報告期末，本集團應付下列關聯方的款項及詳情載列如下：

關聯方名稱	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易性質：(附註(i))		
國瑞興業商業管理	32,711	33,219
	32,711	33,219
非貿易性質：(附註(ii))		
通和置業(附註(iii))	1,081,661	730,787
汕頭市龍湖花木市場有限公司	666,543	1,453,067
廣東國慶投資	433,180	459,180
瑞茂房地產	236,163	240,755
石家莊國龍	193,925	543,925
廣東國慶地產	76,000	76,000
瀋陽興達	50,882	-
廊坊農業	13,371	13,365
張瑾女士	3,469	-
張章笋先生	500	500
北京銀和	148	148
國銀投資基金管理	5	-
汕頭澄海	-	358
林耀泉先生	-	5,779
	2,755,847	3,523,864
應付關聯方款項	2,788,558	3,557,083

附註：

- (i) 貿易餘額性質上是無擔保的、無息的。
- (ii) 非貿易性質結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 該金額指應付關聯方款項項下所記錄的應付股息及本公司股東墊款。

48. 關聯方交易（續）

D. 於報告期，本集團與關聯方訂立以下交易：

張章筭先生與阮文娟女士已無償為集團部分子公司獲得的特定銀行貸款及其他借款，以及公司的優先票據提供了擔保。截至二零二五年十二月三十一日，集團由張章筭先生和阮文娟女士擔保的銀行貸款及其他借款總額約為人民幣16,824,846,000元（二零二四年：人民幣16,217,500,000元），優先票據總額約為人民幣3,327,709,000元（二零二四年：人民幣3,526,907,000元）。

於二零二五年十二月三十一日，花園集團就銀行授予關聯方（江門映暉灣房地產有限公司及汕頭市薈瑞酒店管理有限公司）之銀行融資向銀行提供擔保。本集團所擔保之銀行借款總額約為人民幣204,510,000元（二零二四年：人民幣230,000,000元），到期日分別為二零二六年七月及二零二九年三月。

E. 主要管理人員酬金

主要管理人員指那些有權力及責任直接或間接地計劃、指導及控制本集團活動的人士，包括董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員的薪酬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
短期員工福利	3,986	7,829
退休福利供款	136	178
	4,122	8,007

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司

本公司於報告期末的主要附屬公司的詳情如下。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 主要營業地點	已發行及繳足股本/ 繳足資本	本集團應佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
花園集團 ^{^(附註(a))}	中國	繳足資本 人民幣48,000,000元	100%	100%	投資控股
國瑞實業	中國	繳足資本 人民幣458,224,110元	91%	91%	物業開發及租賃業務
原北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣1,166,000,000元	80%	80%	物業開發、一級土地建設 開發服務及租賃業務
新北京國瑞	中國	繳足資本 人民幣52,000,000元	80%	80%	租賃業務
國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
海南同城實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣74,270,000元	99.8%	99.8%	物業開發
海南南渡江實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,030,000元	99.8%	99.8%	物業開發
海口航瑞實業發展有限公司	中國	繳足資本 人民幣110,104,100元	99.8%	99.8%	物業開發
海南國瑞投資	中國	繳足資本 人民幣466,869,243元	99.8%	99.8%	物業開發
新鄭市國瑞房地產開發 有限公司	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	80%	80%	物業開發

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 主要營業地點	已發行及繳足股本/ 繳足資本	本集團應佔權益		
			二零二五年	二零二四年	
佛山市國瑞興業地產有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	99.8%	99.8%	物業開發
佛山市國華置業有限公司 (「佛山國華」) (附註(b))	中國	繳足資本 人民幣100,000,000元	54.9%	54.9%	物業開發
佛山國瑞南方	中國	繳足資本 人民幣33,330,000元	99.8%	99.8%	物業開發及租賃業務
廊坊國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣150,000,000元	80%	80%	物業開發
廊坊國興 [^]	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	100%	55%	物業開發
瀋陽大東方置業有限公司	中國	繳足資本 人民幣186,362,194元	80%	80%	物業開發
瀋陽國瑞興業商務有限公司	中國	繳足資本 人民幣1,000,000元	80%	80%	租賃業務
陝西華威	中國	繳足資本 人民幣200,000,000元	80%	80%	物業開發
海南駿和	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	99.8%	99.8%	物業開發
北京文華盛達	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

註冊成立
成立地點
主要營業地點

附屬公司名稱		已發行及繳足股本/ 繳足資本	本集團應佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
深圳萬基藥業有限公司	中國	繳足資本 人民幣129,964,800元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國益商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣20,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國瑞商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	租賃業務
瀋陽國盛商業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元	80%	80%	租賃業務
汕頭國瑞企業管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣40,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州國瑞	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發
啟東樂江灣投資管理有限公司	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	72%	72%	物業開發
姚記(南通)實業有限公司	中國	繳足資本 人民幣102,500,000元	72%	72%	物業開發
深圳大潮汕	中國	繳足資本 人民幣197,000,000元	85%	85%	物業開發
北京德恒	中國	繳足資本 人民幣50,000,000元	80%	80%	物業開發

49. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 主要營業地點	已發行及繳足股本/ 繳足資本	本集團應佔權益		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
佛山市國豐地產開發有限公司	中國	繳足資本 人民幣10,000,000元	99.8%	99.8%	物業開發
銅仁國瑞房地產開發有限公司	中國	繳足資本	99.6%	99.6%	物業開發
汕頭市國瑞房地產開發有限公司	中國		80%	80%	物業開發
北京國瑞興業建築工程設計有限公司	中國		80%	80%	專業技術服務
北京國瑞珩商業管理有限公司	中國		80%	80%	物業開發

^ 該等公司為於中國成立的外商獨資企業。所有其他於中國成立的實體為有限責任公司。

附註：

- (a) 於各報告期末或報告期內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團分別向兩名獨立第三方，即北京達源通祥商業管理有限公司及北京益東東霖華躍酒店管理有限公司，出售北京豐佑商業管理有限公司與北京益東東霖房地產開發有限公司（前稱：北京興嘉泰輝商業管理有限公司）。有關該等處置事項之詳情，載列於第 41 號附註。
- (c) 以上載列所有附屬公司在中國經營。

董事認為，上文所列本公司之附屬公司主要影響本集團的業績或資產。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

於報告期末，本公司擁有其他對本集團而言並不重大的附屬公司。該等附屬公司中大部分在中國、香港及英屬處女群島經營業務。該等附屬公司的主要業務活動概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數量	
		二零二五年	二零二四年
物業開發	中國	12	12
物業開發	香港	4	4
無業務附屬公司	中國	14	18
無業務附屬公司	香港	4	4
投資控股	香港	3	3
投資控股	英屬處女群島	2	2
商業管理	中國	30	27
商業管理	香港	1	1
商業管理	英屬處女群島	1	1
別的	中國	15	15
		86	87

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益 及投票權比率	分配至少數 股東權益的 溢利/(虧損) 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
二零二五年十二月三十一日				
原北京國瑞	中國	20%	(46,538)	1,458,773
新北京國瑞 (不包括新北京國瑞附屬公司 的少數股東權益)	中國	20%	78,510	21,662
新北京國瑞的非全資附屬公司	中國		88,832	198,251
總計			120,804	1,678,686

49. 主要附屬公司 (續)

下表列示擁有重大少數股東權益的本公司非全資附屬公司詳情： (續)

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	少數股東 權益持有的 所有權權益 及投票權比率	分配至少數 股東權益的 溢利 人民幣千元	累計少數 股東權益 人民幣千元
二零二四年十二月三十一日				
原北京國瑞	中國	20%	(87,119)	1,505,311
新北京國瑞 (不包括新北京國瑞附屬公司 的少數股東權益)	中國	20%	(64,947)	21,662
新北京國瑞的非全資附屬公司	中國		(2,289)	109,419
總計			(154,355)	1,636,392

有關本集團擁有重大少數股東權益的各附屬公司的財務資料概要載列如下。下文概列的財務資料概要指集團內抵銷前的金額。

原北京國瑞及附屬公司

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產	13,412,737	13,865,280
流動資產	8,976,250	4,855,082
流動負債	(7,894,981)	(2,450,675)
非流動負債	(7,204,012)	(8,747,004)
本公司擁有人應佔權益	5,831,221	6,017,372
原北京國瑞少數股東權益	1,458,773	1,505,311

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

原北京國瑞及附屬公司(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	730,051	2,074,669
銷售成本及開支	(464,436)	(2,148,753)
投資物業公允價值變動	(498,305)	(361,512)
年內溢利及綜合收益總額	(232,690)	(435,596)
下列人士應佔溢利及綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	(186,152)	(348,477)
— 原北京國瑞少數股東權益	(46,538)	(87,119)
	(232,690)	(435,596)
經營活動的現金流入淨額	(23,945)	83,709
投資活動的現金 (流出) 淨額	22,283	(58)
融資活動的現金 (流出) 淨額	(14,796)	(86,479)
上述活動的現金 (流出) / 流入淨額	(16,459)	(2,828)

新北京國瑞及附屬公司

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產	3,120,696	1,651,196
流動資產	18,840,525	13,450,361
流動負債	(19,792,921)	(13,368,926)
非流動負債	(1,472,865)	(1,518,579)
本公司擁有人應佔權益	397,012	82,971
新北京國瑞少數股東權益	100,172	21,662
新北京國瑞附屬公司少數股東權益	198,251	109,419

49. 主要附屬公司 (續)

新北京國瑞及附屬公司(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	159,883	301,081
銷售成本及開支	(467,551)	(566,009)
投資物業公允價值變動	789,052	(59,808)
年內溢利及綜合收益總額	481,384	(324,736)
下列人士應佔 (虧損)/溢利及綜合 (虧損)/收益總額:		
— 本公司擁有人	314,042	(257,500)
— 新北京國瑞少數股東權益	78,510	(64,947)
— 新北京國瑞附屬公司少數股東權益	88,832	(2,289)
	(324,736)	(324,736)
經營活動的現金 (流出)/流入淨額	(36,623)	(44,029)
投資活動的現金 (流出) 淨額	90,359	(137)
融資活動的現金 (流出) 淨額	(61,133)	(8,992)
上述活動的現金 (流出) 淨額	(7,397)	(53,158)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 現金流量資料

下表詳列本集團融資活動所產生之負債變動，當中包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債指其現金流量曾於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動之現金流量：

	應付關聯方 非貿易款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元
於二零二四年一月一日	3,710,469	1,754	18,576,330	3,598,057
融資現金流量變動：				
新造銀行借款	-	-	9,000	-
新造金融機構貸款	-	-	117,600	-
償還銀行借款	-	-	(42,250)	-
償還金融機構貸款	-	-	(120,022)	-
償還租賃負債	-	(1,199)	-	-
向關聯方還款	(186,605)	-	-	-
已付利息	-	-	(783,495)	(143,913)
融資現金流量變動總額	(186,605)	(1,199)	(819,167)	(143,913)
其他變動：				
利息開支	-	101	1,086,224	488,600
匯兌調整	-	25	-	-
開發中代售及持作銷售物業	-	-	2,400	-
其他變動總額	-	126	1,088,624	488,600

50. 現金流量資料 (續)

	應付關聯方 非貿易款項 人民幣千元 (附註48)	租賃負債 人民幣千元 (附註36)	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註37)	優先票據 人民幣千元 (附註38)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	3,523,864	681	18,845,787	3,942,744
融資現金流量變動：				
新造銀行借款	-	-	-	-
新造金融機構貸款	-	-	3,000	-
償還銀行借款	-	-	(60,780)	-
償還金融機構貸款	-	-	(5,637)	-
償還租賃負債	(767,894)	(763)	-	-
向關聯方還款	-	-	(37,843)	-
已付利息	-	-	-	-
融資現金流量變動總額	(767,894)	(763)	(101,260)	-
其他變動：				
利息開支	-	26	728,477	(452,363)
匯兌調整	-	50	-	-
出售附屬公司 (附註41)	(123)	-	-	-
正在開發中、待售及已持有待售的房產 往來調整	-	-	358,879	210,016
	-	6	283,107	-
其他變動總額	(123)	82	1,370,463	(242,347)
於二零二五年十二月三十一日	2,755,847	-	20,114,990	3,700,397

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

51. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的非上市投資	1,279,734	1,279,734
應收附屬公司及關聯方款項	7,675,993	7,467,328
	8,955,727	8,747,062
流動資產		
銀行結餘及現金	138	207
流動負債		
應付賬款及其他應付款	401	401
優先票據	3,700,397	3,942,744
應付附屬公司款項	2,531,822	2,531,206
應付關聯方款項	1,085,616	1,085,616
	7,318,236	7,559,967
流動負債淨額	(7,318,098)	(7,559,760)
資產淨額	1,637,629	1,187,302
資本及儲備		
股本	3,520	3,520
儲備	1,634,109	1,183,782
權益總額	1,637,629	1,187,302

該財務報表已於[日期]獲得董事會批准併授權髮佈，由以下人員代錶董事會籤署：

張章箏
董事長

阮文娟
董事

51. 本公司財務狀況表及儲備（續）

本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	8,027	56,242	1,522,537	1,586,806
年內溢利及綜合收益總額	-	-	(403,024)	(403,024)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	8,027	56,242	1,119,513	1,183,782
年內溢利及綜合收益總額	-	-	450,327	450,327
於二零二五年十二月三十一日	8,027	56,242	1,569,840	1,634,109

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)

	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
收入	1,036	2,705	2,506	3,905	9,898
毛利	(308)	556	(50)	114	1,247
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,902)	(1,436)	(655)	(1,090)	877
年內(虧損)/溢利	(1,769)	(1,416)	(594)	(995)	345
—本公司擁有人應佔	(1,822)	(1,240)	(564)	(913)	228
—少數股東權益應佔	53	(175)	(30)	(82)	117
本公司擁有人應佔每股 (虧損)/盈利(人民幣分):					
—基本	(0.41)	(0.28)	(0.13)	(0.21)	5.14
—攤薄	(0.41)	(0.28)	(0.13)	(0.21)	5.14

於十二月三十一日 (人民幣百萬元)

	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
資產總額	54,186	57,205	56,354	57,386	61,073
—非流動資產	25,273	24,839	26,634	26,163	25,933
—流動資產	28,913	32,366	29,720	31,223	35,140
負債總額	43,586	44,835	42,568	43,007	45,638
—非流動負債	14,751	13,523	12,916	11,686	16,002
—流動負債	28,835	31,312	29,652	31,321	29,636
權益總額	10,601	12,370	13,786	14,379	15,435
—本公司擁有人應佔權益	8,106	9,929	11,169	11,733	12,707
—少數股東權益應佔權益	2,494	2,441	2,617	2,646	2,728



GLORY 国瑞

GLORY HEALTH INDUSTRY LIMITED

國瑞健康產業有限公司