



合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號: 1813

2025
年度報告



以心築家 創建未來

目錄

2	公司資料及股東資訊	45	董事會報告
3	公司簡介	65	獨立核數師報告
4	榮譽與獎狀	72	合併財務報表
6	主席報告	179	項目摘要
11	管理層討論與分析	180	五年財務摘要
25	董事及高級管理層簡介		
28	企業管治報告		



公司資料及 股東資訊

公司資料

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

譚振輝
羅耀榮
黃敏明

公司秘書

陳健威(於2025年7月25日辭任)
陳思賢(於2025年7月25日獲委任)

法定代表

孔健岷(於2025年7月25日辭任)
陳健威(於2025年7月25日辭任)
蔡風佳(於2025年7月25日獲委任)
陳思賢(於2025年7月25日獲委任)

審核委員會

譚振輝(主席)
羅耀榮
黃敏明

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
羅耀榮
黃敏明

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
羅耀榮
黃敏明

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
13樓1301室

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
公共利益實體註冊審計師

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所
開曼群島法律：
康德明律師事務所

股東資訊

網站

www.kwggroupholdings.com

股份編號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

2025年度財務日程表

中期業績公布	: 2025年8月28日
全年業績公布	: 2026年3月31日
暫停辦理股份過戶登記手續(附註)	: 2026年5月29日至6月3日(首尾兩日包括在內)
股東周年大會	: 2026年6月3日

附註：為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於1995年，於2007年7月在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：01813.HK）。作為國內領先的城市綜合運營商，集團秉持「以心築家，創建未來」的理念，堅持以「根植廣州，輻射全國」為發展戰略，多年來聚焦一二線城市發展，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，並覆蓋環渤海及中西部等重要城市經濟圈，目前已佈局逾40個城市。

經過30年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。集團旗下業務以地產開發及商業經營為主，教育等多元業務板塊亦與地產板塊協同發展。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力重視「環境、社會及管治（簡稱「ESG」）」，全面提升公司在環境、社會、管治的實踐，走可持續發展道路。



榮譽與獎狀

4



3



2



6



7



8



9



5



1



10



本集團獲取部份獎項如下：

序號	業態／ 城市公司	獲獎時間	獎項名稱	獲獎單位／項目	頒獎機構	責任區域／單位 (部門)
1	集團	13/03/2025	Blooming Brands年度超體驗商業引力場TOP10	合景・悠方(廣州知識城)	消費紀	品推中心
2	集團	26/03/2025	中購聯購物中心行業2024年度星秀榜 — 主題商業星秀榜	合景・摩方(北京)	中購聯	品推中心
3	集團	29/05/2025	「金座標」獎 — 年度購物中心營銷創新獎	合景・悠方(廣州知識城)	贏商網	品推部
4	集團	24/05/2025	表現力指數・2025商辦資產運營表現(30)	上海環球都會廣場	觀點	品推中心
5	集團	19/06/2025	2025・中國不動產商管・領域標桿項目(企業)獎 — 精英商務	廣州合景國際金融廣場	克而瑞	品推中心
6	集團	26/06/2025	2025CCFA金百合購物中心最佳實踐案例 — 營銷創新主題案例 ★★★★★ 合景・摩方(北京)：以「崇文門菜市場」重構鄰里商業新生態	合景・摩方(北京)	中國連鎖經營協會	品推中心
7	集團	12/11/2025	2025商業地產運營年度創新表現	合景・悠方(蘇州)	觀點	品推中心
8	集團	12/11/2025	2025年度城市商業社群影響力標桿	合景・悠方(上海)	觀點	品推中心
9	集團	12/11/2025	2025年度商辦資產運營表現	廣州合景國際金融廣場	觀點	品推中心
10	集團	05/12/2025	2025年度中國購物中心百支優秀運營項目團隊	「合景・悠方(蘇州)運營團隊」	贏商網	品推中心

主席報告

行穩致遠，穿越週期
推動可持續經營，
堅持長期主義！

2025年是中國房地產市場從深度調整邁入企穩修復的關鍵一年，政策端圍繞「控增量、去庫存、優供給」持續發力，全面落實「好房子」產品標準，為行業高質量發展筑牢基礎。市場整體呈現「量穩價跌、結構分化、預期重塑」態勢，仍處於向質效提升轉型的關鍵階段。合景泰富集團始終秉持「穩健經營、品質為先」的發展理念面對充滿挑戰的環境與預期：全年實現預售金額70.88億元，預售面積27.73萬平方米；聚焦高能級城市實現穩定經營，核心區域項目持續貢獻業績，商場、寫字樓及酒店多元板塊保持穩健運營；堅決落實「保交付、穩民生」，全年累計交付房屋5,855套，交付面積約90萬平方米，切實履行企業社會責任，在行業築底階段穩步向高質量發展邁進。

合景泰富集團深耕行業已31載，在市場波動中積澱深厚，更在行業調整期彰顯發展韌性。集團仍在北上廣深、香港、成都等高能級城市及核心區域握有眾多優質項目，粵港澳大灣區持續成為業績壓艙石，為企業







經營提供堅實支撐。集團始終保持與債權人的積極溝通：境內債券已通過展期重組議案，境外債重組方案正有序推進中。通過推進境內外債務重組、優化債務結構、針對性盤活優質資產等方式，最大程度保障各類債權人的合法權益。



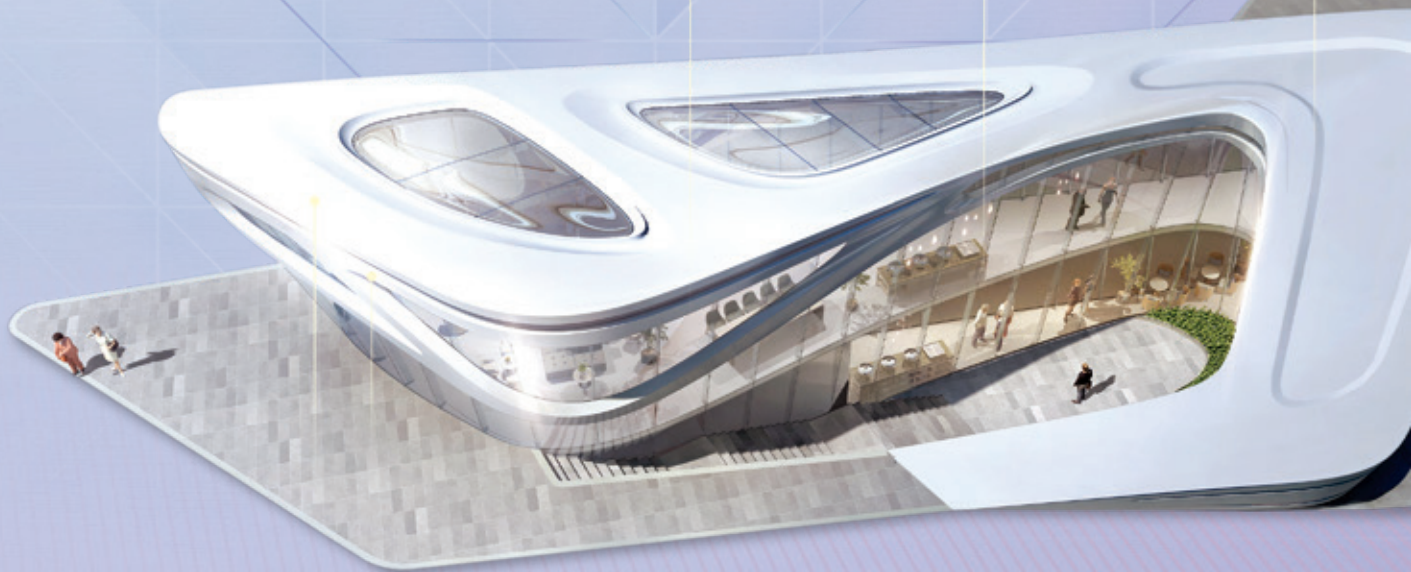
在環境、社會、管治方面，合景泰富集團繼續深耕佈局，以綠色建築、節能減排為核心推進企業綠色轉型，以公益行動踐行社會責任，持續多維度做好 ESG 實踐成果。集團綠色建築認證項目數量實現穩步增長，公益與可持續發展行動持續獲得行業與社會認可，進一步彰顯企業社會影響力，以實際行動助力實現「雙碳」目標，推動企業發展與社會價值同頻共振。

展望

新的一年，合景泰富集團仍將以積極的姿態直面市場挑戰，秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，持續聚焦高能級城市高品質住宅開發，深耕粵港澳大灣區核心佈局，以精細化運營與產品創新提升市場競爭力；堅守「保交付、穩民生」核心任務，繼續加大銷售回款力度，全力推進債務化解工作。集團繼續秉持長期主義及穩健經營。

致謝

本人謹代表集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及長久以來支持和幫助合景泰富的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工在行業調整期的堅定守護與不懈奉獻，相信凝心聚力、篤行不怠，我們定能穩步走出行業調整階段，行穩致遠，實現企業的可持續高質量發展。





THE CORNICHE

管理層 討論與分析





財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額；(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額；(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2025年的收入約為人民幣6,761.9百萬元，較2024年約人民幣11,061.5百萬元減少38.9%。

於2025年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約為人民幣5,313.9百萬元、人民幣797.5百萬元及人民幣650.5百萬元。

於2025年，按權益合併收入約為人民幣10,526.8百萬元，較2024年約人民幣15,172.7百萬元下降30.6%。

物業開發

於2025年，物業開發收入由2024年約人民幣9,462.4百萬元下降43.8%至約人民幣5,313.9百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「建築面積」)由2024年623,944平方米減少至2025年536,993平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2024年每平方米人民幣15,165元減少至2025年每平方米人民幣9,896元。

於2025年，物業開發的按權益合併收入約為人民幣8,745.5百萬元，較2024年約人民幣13,174.2百萬元減少33.6%，主要由於按權益合併已交付總建築面積由2024年931,209平方米減至2025年855,050平方米。按權益合併平均銷售價格由2024年每平方米人民幣14,147元減少至2025年每平方米人民幣10,228元。

物業投資

物業投資收入由2024年約人民幣888.1百萬元跌10.2%至2025年約人民幣797.5百萬元，主要由於整體經濟環境下行，出租業務量減少。

酒店營運

酒店營運收入由2024年約人民幣711.0百萬元減少8.5%至2025年約人民幣650.5百萬元，主要由於整體經濟環境下行，酒店入住率下降。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2024年約人民幣9,172.8百萬元減少37.3%至2025年約人民幣5,751.1百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少。

每平方米的土地成本由2024年的人民幣5,893元減少至2025年的人民幣4,667元。

每平方米的建築成本由2024年的人民幣5,923元減少至2025年的人民幣4,493元，此乃由於城市間的交付組合與2024年相比有所變化。

按權益合併銷售成本由2024年約人民幣13,441.9百萬元減少24.4%至2025年約人民幣10,166.5百萬元。按權益合併每平方米的土地成本由2024年的人民幣6,056元減少至2025年的人民幣5,269元。按權益合併每平方米的建築成本由2024年的人民幣5,722元減少至2025年的人民幣3,957元。



毛利

本集團於2025年錄得毛利約人民幣1,010.8百萬元，而2024年則錄得毛利約人民幣1,888.8百萬元。毛利減少主要由於2025年的總收入減少所致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2024年約人民幣522.1百萬元增加796.8%至2025年約人民幣4,682.3百萬元，主要是由於境內債券重組收益所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2024年約人民幣737.0百萬元減少19.8%至2025年約人民幣591.0百萬元，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

本集團行政開支由2024年約人民幣1,288.8百萬元減少22.5%至2025年約人民幣999.0百萬元，主要由於企業組織架構的優化調整節約費用開支。

其他營運開支淨額

於2025年，本集團其他營運開支約人民幣2,681.8百萬元(2024年：約人民幣2,285.4百萬元)。這主要是由於本集團開發物業減值虧損所致。

投資物業公允值虧損淨額

於2025年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣1,298.7百萬元(2024年：約人民幣1,890.3百萬元)。為應對中國物業市場轉差的情況，本集團已於重估過程中採取更為審慎的方法以反映當前市況，導致年內錄得重大的重估虧損。

融資成本

於2025年，本集團融資成本約為人民幣2,706.6百萬元(2024年：約人民幣2,929.1百萬元)，乃與若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本有關。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未撥充資本。

合營企業分佔虧損

於2025年，本集團錄得合營企業分佔虧損約人民幣1,602.8百萬元(2024年：約人民幣883.0百萬元)。這主要是由於本年交付的物業錄得大額虧損所致。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2025年錄得所得稅抵免約人民幣797.3百萬元，而於2024年則錄得所得稅開支約人民幣373.0百萬元。主要由於轉回以前年度計提，但無需再支付的所得稅開支所致。

年度虧損

本集團於2025年錄得年度虧損約人民幣3,462.2百萬元(2024年：約人民幣8,151.0百萬元)，此乃由於上述因素所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣634.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣787.4百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干金額的已收預售所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2025年12月31日，本集團受限制現金約人民幣448.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣634.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於2025年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約為人民幣40,818.5百萬元、人民幣27,658.0百萬元及人民幣5,130.7百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣24,688.9百萬元須於一年內償還，約人民幣9,684.7百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣6,444.9百萬元須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣700.1百萬元須於一年內償還，約人民幣57.0百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣4,373.6百萬元須於五年後償還。

於2025年12月31日，本集團約人民幣40,410.7百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣5,130.7百萬元的境內公司債券乃以本集團的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業銷售收益權及若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於2025年12月31日約人民幣1,810.5百萬元及約人民幣1,138.9百萬元(合計總額約人民幣2,949.4百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2025年12月31日，除總額約為人民幣9,620.8百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2025年12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2025年12月31日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)除以權益總額計算。於2025年12月31日，負債比率為1,098.0%(2024年12月31日：789.6%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除上述者外，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2025年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於2025年12月31日，本集團有下列就若干買家的按揭融資而提供擔保的相關或然負債約人民幣8,471.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣9,584.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2025年及2024年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2025年及2024年12月31日，本集團就合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

2025年，中國房地產市場自深度調整週期邁入企穩修復階段的關鍵一年。在復雜的宏觀經濟環境及持續優化的政策調整雙重作用下，總體呈現出「量價企穩、結構分化、預期重塑」的復雜態勢，逐步呈現止跌回穩跡象。市場分化、存量優化及高質量發展成為核心特徵。新房市場整體仍處於「L」型止跌回穩通道中；而二手房市場與新房形成了差異化的「雙軌運行」體系，價格下行趨勢更為明顯，大量房源以價換量，反映出市場預期仍偏謹慎和價格調整尚未完全結束的現實。

根據國家統計局的數據顯示，2025年1-12月，全國房地產開發投資82,788億元，同比下降17.2%；商品房銷售面積88,101萬平方米，比上年下降8.7%，商品房銷售額83,937億元，下降12.6%，降幅較2024年顯著收窄，顯示市場在調整中逐步企穩。房地產開發企業到位資金93,117億元，比上年下降13.4%，跌幅同比收窄3.6%，自2022年以來已經累計下降4年（48個月），房企的資金狀況未明顯改善好轉，總體債務、交房、庫存風險未能出清。

2025年是房地產行業從規模擴張轉向質效提升的關鍵轉型期，市場整體延續築底調整的態勢，中央經濟工作會議要求著力穩定房地產市場，圍繞「控增量、去庫存、優供給」核心原則形成全體系支撐，全面落實建設「好房子」產品標準，為經濟社會高質量發展提供堅實支撐。

業績回顧

在深度調整的市場行情下，合景泰富集團響應中央及地方政府的指示精神，始終以「保交樓、穩現金流、化債務」為核心經營方向，同時全力推進債務重組，整體保持日常經營的穩定推進。

2025年，集團旗下主要項目139個（不含尾盤），分佈於中國內地和香港共42座城市。全年實現房地產銷售收入53.14億元，全口徑預售額人民幣70.88億元，預售面積27.73萬平方米，預售均價25,570元／平方米。粵港澳大灣區作為集團的核心業務區域，持續為業績提供重要支撐，貢獻率約81%。土地儲備權益建築面積1,124萬平方米，權益比例為75.4%，主要分佈於北京、上海、廣州、深圳、香港及成都、天津、佛山等高能級城市。

2025年，在「保交樓、穩民生」政策指引下，集團全年盡最大努力確保項目高品質交付，累計交付房屋套數5,855套，交付面積約90萬平方米，以實際行動兌現對客戶的承諾，鞏固市場信心。作為「好房子」標準的踐行者，廣州臻湓•名鑄、廣州臻頤府、香港凱玥憑藉各自卓越的產品力持續為集團貢獻核心業績。

投資性物業及酒店

作為中國知名的城市運營服務商，合景泰富集團已形成涵蓋商場、寫字樓、酒店等多種成熟業態的投資性物業組合，包括在營商場12個、寫字樓9個、開發和管理自營品牌酒店13個及5個合作外資品牌酒店。

2025年全年，集團租金收入7.98億元。在消費復蘇節奏平緩、經濟仍存壓力的宏觀背景下，集團經營性物業面臨市場挑戰。集團通過加強租戶管理、優化運營效率，並依託旗下獲獎項目的品牌效應，努力穩定租金收入，榮獲克而瑞頒發的2025•中國不動產商管•領域標桿項目(企業)獎——精英商務等。北京、廣州等地的核心商業項目憑藉卓越的運營表現，持續獲得行業權威獎項認可。

2025年，酒店業務收入6.50億元。市場承壓下，集團繼續穩健經營，憑藉多年的管理經驗及與國際酒店管理集團的深度合作，旗下自有品牌「木蓮莊酒店」影響力日益增強，合作酒店業務穩健開展。廣州、成都新增的兩座木蓮莊酒店，成為酒店業務後續重要的增長點，為酒店整體業務復蘇奠定基礎。

未來展望

2026年，市場整體將進入「弱復蘇、緩平衡、深分化」的「L」型築底橫盤階段。隨著新型城鎮化持續推進，城市更新與「好房子」建設將成為長期主線，共同推動房地產市場平穩運行與行業高質量轉型，實現房地產行業高質量發展。

合景泰富集團盡管面臨市場結構性分化、銷售端承壓、資金面緊張、商業消費復蘇緩慢等多重挑戰，但始終堅守經營底線，在做好保交樓、穩交付的基礎上，持續發力銷售與現金流管理，商業板塊通過運營優化與品牌升級力爭改善經營業績，債務重組工作穩步推進，整體保持日常經營的穩定。集團將繼續秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，以長期主義持續為客戶創造價值。

本集團物業發展情況概覽

於2025年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有	
				之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	757	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	39	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	295	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	37	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	13	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	7	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	39	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
14	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	120	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	3	30
16	臻玥廣場(廣州開發區酒店A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／酒店	11	60
17	臻玥廣場(廣州開發區酒店B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	22	100
18	臻溫·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	89	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
19	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	18	62.5
20	臻湖譽園	廣州	住宅	53	100
21	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	192	80
22	朗悅公館	廣州	住宅／商業	68	100
23	花漾四季	廣州	住宅／商業	238	100
24	臻尚濠府	廣州	住宅／商業	295	100
25	臻頤府	廣州	住宅	68	100
26	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
27	尚悅	廣州	住宅／商業	194	100
28	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
29	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
30	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
31	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
32	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
33	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
34	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	37	100
35	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	100
36	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
37	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
38	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
39	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	87	50
40	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	3	49
41	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
42	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	225	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
43	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	568	55
44	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	22	100
45	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	1	100
46	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	1	50
47	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
48	摩方	北京	商業	16	100
49	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
50	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	53	100
51	灝瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
52	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	186	100
53	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
54	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	88	100
55	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	328	100
56	雲上	海南	別墅／商業	76	100
57	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
58	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
59	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	24	50
60	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	58	51
61	天悅	上海	住宅	3	100
62	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
63	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	189	25
64	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	173	100
65	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
66	肆悅府	天津	住宅／商業	4	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
67	匯悅城	天津	住宅／商業	159	60
68	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	240	100
69	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	57	100
70	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	78	100
71	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	8	100
72	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
73	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
74	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	228	100
75	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
76	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
77	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
78	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
79	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	28	100
80	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	14	25
81	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
82	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
83	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	828	50
84	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	10	100
85	合景陽光城•領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
86	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
87	廬江壹號	合肥	住宅／商業	58	100
88	公園天下	合肥	住宅	4	100
89	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
90	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	131	100
91	保利合景•瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
92	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
93	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
94	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
95	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	301	100
96	臨海天峻	台州	住宅	1	100
97	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
98	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
99	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
100	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
101	天宸	濟南	住宅／商業	1	20
102	褐石源築	常熟	住宅	1	25
103	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	9	100
104	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	213	100
105	映月臺	重慶	住宅／商業	1	39
106	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
107	璟月臺	重慶	住宅／商業	1	50
108	錦著天逸花園	太倉	住宅	9	100
109	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
110	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	69	100
111	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
112	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
113	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	5	51
114	悅湖四季	南通	住宅	1	70
115	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
116	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	801	100
117	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	61	51
118	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	7	55

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔權益 (%)
119	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／教育	79	50
120	合景閱山郡・天樾四季	惠州	住宅／商業	203	100
121	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
122	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
123	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	29	100
124	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
125	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	3	12.5
126	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
127	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
128	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
129	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
130	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	31	34
131	南麓山居	郴州	住宅／別墅	61	50
132	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	210	100
133	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100
134	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	158	67.11
135	雲湖天境・觀湖[2分期]	昭通	住宅／商業	87	70.56
136	雲湖天境・觀湖[1分期]	昭通	住宅／商業	112	70.56
137	合景・匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	499	100
138	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
139	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	29	50

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團僱用總數約1,600名僱員（2024年12月31日：約1,800名）。於截至2025年12月31日止年度，本集團僱員福利開支（不包括董事及行政總裁薪酬）約為人民幣343.9百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃（根據強制性公積金計劃條例的規定為香港僱員設立）或國家管理的退休金計劃（為中國僱員設立）外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

董事

執行董事

孔健岷，58歲，為本集團之創辦人。自2007年7月起，彼為本公司執行董事兼主席（「主席」）。孔先生亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼主要負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務營運及銷售和市場營銷。孔先生於1989年畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。孔先生擁有逾31年物業開發及投資經驗。於1994年11月，彼創辦本集團。於創辦本集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。孔先生為合景悠活（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）之非執行董事及董事會主席。孔先生為本公司執行董事孔健濤先生及孔健楠先生的兄弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健濤，55歲，自2007年7月起為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目營運。彼擁有逾31年物業開發經驗，同時，自1995年起擔任本集團董事。孔先生為本公司執行董事孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。孔先生亦為大部份於英屬處女群島及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

孔健楠，60歲，自2007年7月起為本公司之執行董事兼執行副總裁。彼負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。於1988年10月，孔先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學（亦稱國家開放大學（廣州）），主修法律。孔先生於房地產業擁有逾25年經驗。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司（本公司的附屬公司）的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。於加盟本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。孔先生為合景悠活（其股份於聯交所上市）之執行董事。孔先生為本公司執行董事孔健岷先生及孔健濤先生的胞兄。孔先生亦為大部份於英屬處女群島、香港及中國註冊成立之本公司附屬公司之董事。

蔡風佳，56歲，分別自2018年9月及2017年12月起為本公司之執行董事及本公司地產業務之首席執行官。蔡先生畢業於湖南大學，取得建築學學士學位，為註冊建築師。蔡先生於2007年5月加盟本集團，曾擔任蘇州地產板塊副總經理、杭州地產板塊總經理及華東片區總經理。於加盟本集團前，蔡先生於1992年至2005年任職於廣東省建築設計院。

獨立非執行董事

譚振輝，63歲，為本公司之獨立非執行董事、本公司之審核委員會主席、本公司之薪酬委員會主席及本公司之提名委員會成員。譚先生於2007年6月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位。彼為特許金融分析師成員及香港會計師公會會員。譚先生於核數、公司顧問服務及財務管理，以及合規方面累積接近41年經驗。譚先生現為高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，公司於聯交所上市。

羅耀榮，62歲，為本公司之獨立非執行董事及本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。羅先生於2022年7月加盟本公司。羅先生持有澳洲新南威爾斯大學建造學(榮譽)學士學位及澳洲管理學院工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及行政管理方面擁有豐富經驗。羅先生曾於2006年9月至2022年7月擔任五礦地產有限公司(一間於聯交所上市之公司)香港營運總監。

黃敏明女士，51歲，為本公司之獨立非執行董事及本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃女士於2024年4月加盟本公司。黃女士於1999年獲得美國華盛頓州立大學工商管理(會計)學士學位。彼於2004年獲得華盛頓州註冊會計師資格，彼目前為美國註冊會計師協會正式會員。黃女士於會計及企業融資行業擁有逾二十年經驗。黃女士於1999年在國際審計公司德勤•關黃陳方會計師行開展其職業生涯。於2003年，黃女士加入御泰融資(香港)有限公司並開展其於企業融資領域的職業生涯。於2004年8月至2011年7月期間，黃女士分別於尚融國際金融有限公司(前稱新百利融資有限公司)、新加坡大華亞洲(香港)有限公司、麥格理資本(香港)有限公司及創越融資有限公司的投資銀行或企業財務部門工作，當中彼為香港上市發行人參與多項收購、併購、首次公開發售、私有化及其他企業融資諮詢工作。自2011年8月至2019年1月，黃女士於香港交易及結算所有限公司上市部上市發行人監管團隊工作，主要負責監察上市發行人是否遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)。於2019年1月，黃女士重新加入創越融資有限公司並擔任企業財務部門董事，維持擔任該職務直至2022年9月。黃女士現任保德國際發展企業有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：372)的非執行董事。

高級管理人員

黎寧，61歲，本集團產品研發總經理。黎先生於2010年11月加盟本集團，主要負責本集團產品研發及設計。黎先生畢業於澳大利亞莫道克大學，取得工商管理碩士學位。黎先生為國家一級註冊建築師、建築設計高級工程師。黎先生擁有逾34年大型綜合設計院建築設計經驗和經營管理經驗。

金豔龍，46歲，本集團華南區域總經理。金先生於2008年6月加盟本集團，曾擔任工程經理、杭州地產副總經理及蘇州地產總經理。金先生目前主要負責本集團華南區域的整體管理及營運。金先生畢業於南京工業大學，取得電氣工程及自動化學士學位。

左衛，48歲，本集團財務總經理。左先生於2025年8月加盟本集團，全面負責集團財務資金中心管理工作。左先生畢業於中南財經政法大學，取得工商管理碩士學位。加盟本集團前，左先生曾任職於新城控股集團股份有限公司、旭輝集團股份有限公司、萬科企業股份有限公司，擁有豐富的房地產行業財務管理經驗。

企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。本公司採納的主要企業管治常規如下：

- 發展及檢討本公司企業管治的政策及常規
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展
- 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定的政策及常規

本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。年內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）載述的守則條文項下規定，惟下文披露者除外。

- 企業管治守則第2部的守則條文第C.5.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行實質董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

年內，下列持續關連交易乃以書面決議案（而非舉行實質董事會會議）方式處理：

- 董事會以通過書面決議案批准有關向廣州凱創商務投資集團有限公司（「廣州凱創」）重續若干出租物業的持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創的最終實益擁有人。因此，孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益。詳情請參閱本公司日期分別為2025年3月21日、2025年5月30日及2025年9月30日的公告。
- 重續本公司與合景悠活訂立的(1)物業租賃框架協議；(2)宣傳策劃服務框架協議；(3)物業代理服務框架協議；(4)住宅物業管理服務框架協議；(5)商業物業管理服務框架協議；及(6)商業營運及增值服務框架協議。根據執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自受控制實體之間訂立的股東協議，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均為本公司及合景悠活各自的最終控股股東。因此，合景悠活作為本公司控股股東的聯繫人，屬本公司的關連人士。詳情請參閱本公司日期為2025年12月11日的公告。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且上述各項交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及本公司股東(「股東」)的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採納書面決議案將有利於決策和執行並取得最大成效。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排，以確保採取適當行動以符合企業管治守則項下之規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2025年6月3日召開及舉行的股東周年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東周年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東周年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東周年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。
- 企業管治守則第2部的守則條文第C.6.2條規定，討論公司秘書的委任事宜須舉行董事會會議，且有關事宜應透過實體董事會會議而非以書面決議的方式處理。

董事會以通過書面決議案處理委任陳思賢先生(「陳先生」)為本公司公司秘書自2025年7月25日生效的批准。

雖然沒有舉行董事會會議討論有關委任，但本公司董事充分瞭解陳先生的教育背景及工作經驗，並信納陳先生具備該職位所需的資格及專業知識。於有關委任前，全體董事已獲個別詢問，而彼等就建議委任事宜並無異議。因此，本公司認為毋須就批准上述委任事宜舉行實體董事會會議。

紀律行動聲明

於2025年11月11日，聯交所分別向本公司、本公司六名現任董事及一名前公司秘書發出紀律行動聲明。

根據上述紀律行動聲明，聯交所上市委員會裁定本公司未有於延長期限內發送通函，違反上市規則第14.41(a)條，亦未於規定的期限內回覆聯交所的查詢，同時違反第2.12A條。

相關董事延長期限內發送通函及就聯交所的查詢提供資料等事上並未有以應有的技能、謹慎和勤勉行事。相關董事未能盡力促使本公司遵守上市規則，因此違反了上市規則第3.08條及第3.09B(2)條下的責任。

兩位前公司授權代表亦因未有作為聯交所與本公司之間的主要溝通渠道而違反上市規則第3.06條。

本公司、相關董事及前公司秘書沒有就其各自的違規事項作出抗辯，並同意接受紀律行動聲明所載向他們施加的制裁及指令。於本報告日期，相關董事及前公司秘書已按聯交所指示完成有關監管及法律議題以及上市規則合規事宜的18小時培訓。

詳情請參閱聯交所於2025年11月11日發出的監管者公告以及本公司日期為2026年2月11日的公告。

企業戰略、商業模式及文化

本集團透過調整本集團的文化、價值觀及戰略，繼續秉承「以心築家，創建未來」的使命。本集團的戰略包括平衡穩健的資產經營策略、嚴謹務實的土地儲備策略、綜合多元的產業佈局策略及政策導向的發展規劃策略。本集團各僱員均了解並落實以下本集團行為規範：

- 倡導發現問題，給出建議；反對只提問題，不提建議。
- 倡導親力親為，腳踏實地；反對眼高手低，閉門造車。
- 倡導充分溝通，群策群力；反對以鄰為壑，本位主義。
- 倡導高效執行，結果導向；反對拖延推諉，投機取巧。
- 倡導服務意識，客戶第一；反對高高在上，官僚作風。
- 倡導勇於擔當，知錯就改；反對敷衍塞責，尋找藉口。
- 倡導清風正氣，力行節約；反對貪污腐敗，奢侈浪費。

年內，本集團透過落實本集團行為規範繼續鞏固其文化，以實現本公司的使命、價值觀及戰略。

本公司網站載有關於本集團文化的更多資料。

董事會

董事會肩負盡量提升本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行授權予執行董事及本公司的管理人員負責。

全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到本公司公司秘書（「公司秘書」）的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

董事會組成

於本報告日期，董事會有七名董事，包括四名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生（行政總裁）、孔健楠先生及蔡風佳先生；及三名獨立非執行董事譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

董事之個人資料詳情，包括各董事與其他董事會成員之關係，載於本報告第26頁及第27頁內。最新之董事名單列明其角色和職責於本公司網站及聯交所網站可供查閱。

董事會成員多元化

董事會已採納了董事會成員多元化政策（「多元化政策」），旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而作決定。

目前，董事會的7位董事中有1位董事為女性，並致力於在物色到合適人選時改善性別多元化。本集團決心在全體員工中維持性別多元化及平等。

現時董事會成員的組成及結構乃參照多元化政策之方針，反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合，符合本集團全方位可持續發展之需求。於本報告日期，董事會的多元化組合概述如下圖：

多元化組合



備註：獨董 — 獨立非執行董事
執董 — 執行董事

主席及行政總裁

孔健岷先生為主席，而孔健濤先生為行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管如此，主席及行政總裁的職責已清楚劃分，以確保權力及授權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席主要負責領導董事會及確保董事會有效運作；向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息；建立良好的企業管治常規和程序；及確保採取適當的方式保持與股東的有效聯繫。行政總裁則主要負責本集團的日常運營及整體管理，落實由董事會制定及採納的業務政策及目標，並就本集團的整體營運向董事會匯報。

獨立非執行董事

本公司現有三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，故本公司認為全體獨立非執行董事具備獨立性。

年內，獨立非執行董事定期出席董事會會議及董事委員會會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格對本公司作出貢獻，在涉及策略、政策、公司表現、風險監控等事宜上提供獨立的意見。

譚振輝先生擔任獨立非執行董事已逾九年，儘管服務時間較長，但董事會認為其個人的獨立性不能單憑服務時間長短而評定。譚振輝先生在任內透過提供獨立、富有建設性及理據充分的意見對本公司作出正面貢獻，其續任董事可為董事會帶來一定的穩定性。此外，董事會內有長期服務而熟識集團業務及其市場情況的成員，對董事會亦大有裨益。董事會亦根據上市規則第3.13條所載可能影響獨立性的因素考慮，而認為譚振輝先生仍能繼續展現高度的獨立判斷，故認為彼具備獨立性。

為遵守於2023年12月31日生效的上市規則第3.09D條，黃敏明女士（「黃女士」）（於2024年4月1日獲委任為董事）已於2024年3月28日取得第3.09D條所述的法律意見。黃女士確認瞭解其作為本公司董事的責任。

委任及重選董事

各董事已與本公司訂立為期三年的服務合約或委任函，並須根據本公司組織章程細則（「章程細則」）於本公司股東周年大會上輪席退任及重選。

董事保險

本公司已為全體董事購買適合及充足的保險，保障彼等避免因履行職務而可能要承擔之法律訴訟責任。本公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠的保障。

董事會運作

年內，董事會已舉行四次定期會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運進行討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討集團財務及業務上的表現，並審批本集團之全年及中期業績。董事會亦審議了本集團的風險管理和內部監控系統、董事會成員多元化、薪酬政策、舉報及反貪污政策及制度以及環境、社會和管治報告等。

除了上述定期會議，本集團高級管理人員亦會定期向董事提供每月更新報告及其他有關本集團表現、業務活動及發展之資料。年內，董事透過審議附有理據之書面決議案，及需要時由公司秘書或本公司其他行政人員提供額外之口頭及／或書面補充資料，參與仔細考慮與審批本公司若干事項。在需要時，董事會亦會舉行額外之會議。

年內，主席已與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

董事於2025年出席董事會會議及股東周年大會的記錄載列如下：

董事	會議	
	出席次數／ 合資格出席次數	出席2025年 股東周年大會
執行董事		
孔健岷(主席)	2/4	×
孔健濤(行政總裁)	4/4	×
孔健楠	4/4	√
蔡風佳	4/4	×
獨立非執行董事		
譚振輝	4/4	√
羅耀榮	4/4	√
黃敏明	4/4	√

每年舉行的定期董事會會議均會提早作出安排，以盡可能使更多董事出席。所有董事一般獲至少十四日通知出席定期董事會會議，並可以在議程提出討論事項。公司秘書協助主席準備會議議程，以符合所有適用規則及規定。議程及相關董事會文件一般於董事會會議的擬定日期前至少三日送交董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。所有會議記錄均由公司秘書存檔，並可供任何董事在合理通知期下於合理時間作出查閱。

根據章程細則，董事必須於董事會會議上就討論之事項申報各自的利益(如有)，董事如在該事項被認為擁有重大利益，其須放棄批准該事項的表決權。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2025年12月31日止年度內已遵守標準守則之規定。

董事的培訓及支援

本公司鼓勵全體董事參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能，確保其繼續在知情及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的運營及業務以及相關法律、法規及規則對彼等的責任有適當程度的了解。

為進一步確保全體董事充分認識本公司的業務及營運以及彼等本身於相關法律、規則及規例下的責任，全體董事均獲定期提供有關本公司最近期之表現，亦不時獲提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新修訂及發展的最新資料。本公司亦組織了由外部法律顧問參與的上市條例研討會。

年內，董事通過出席研討會、參加培訓課程、網上學習資源等，均已參與足夠的持續專業發展。根據董事向本公司提供之資料，董事於截至2025年12月31日止參與了以下培訓：

董事	出席培訓、研討會、 會議或簡報會
<i>執行董事</i>	
孔健岷	√
孔健濤	√
孔健楠	√
蔡風佳	√
<i>獨立非執行董事</i>	
譚振輝	√
羅耀榮	√
黃敏明	√

應支付予高級管理人員的年薪

截至2025年12月31日止年度高級管理人員的年薪按範圍劃分如下：

薪酬範圍(人民幣)	人員數目
0-1,000,000	2
1,000,001-1,500,000	1

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，分別為審核委員會、本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)、本公司提名委員會(「提名委員會」)及本公司執行委員會(「執行委員會」)。各董事委員會擁有其各自書面界定且經董事會批准的職權範圍，當中涵蓋其職責、權限和職能，有關職權範圍符合上市規則的規定，並已考慮本公司的特定業務需要。董事委員會具備充足的資源履行職責，並向董事會匯報其會議結果，提出主要問題及發現，並提供建議，協助董事會作出決定。

審核委員會

審核委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、羅耀榮先生及黃敏明女士。

審核委員會的主要職責為就外聘核數師之委任及罷免向董事會作出推薦建議、審閱財務報表及就財務報告事宜發表重要意見、檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度、企業管治以及環境、社會及管治情況。審核委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

於2021年，審核委員會轄下設立了環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)。ESG委員會負責協助審核委員會參照聯交所證券上市規則不時的規定，制訂有關環境、社會及管治事宜的政策和匯報指引。

審核委員會於年內已舉行兩次會議。審核委員會的工作概述如下：

- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱其結果、建議及聲明；
- 審閱及監察本集團財務報表以及年度報告及賬目，以及中期報告的完整性；
- 檢討本集團的內部審計職能；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 檢討本集團的持續關連交易、財務監控、內部監控及風險管理制度，以及舉報及反貪污制度；
- 檢討外聘核數師之獨立性，建議外聘核數師的委任及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭任的問題；
- 檢討本集團企業管治情況；及
- 審議上市規則附錄C2項下本集團的環境、社會及管治相關事宜。

審核委員會亦與外聘核數師舉行了沒有管理層在場的會議，討論任何需關注的問題。

截至2025年12月31日止年度成員出席審核委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 合資格出席次數
譚振輝	2/2
羅耀榮	2/2
黃敏明	2/2

薪酬委員會

薪酬委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及三名獨立非執行董事譚振輝先生(主席)、羅耀榮先生及黃敏明女士。

薪酬委員會的主要職責為制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇(包括但不限於本公司股份計劃)，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

薪酬委員會於年內已舉行一次會議。薪酬委員會的工作概述如下：

- 檢討本集團的薪酬政策；及
- 檢討董事和高級管理層的薪酬待遇。

截至2025年12月31日止年度成員出席薪酬委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 合資格出席次數
譚振輝	1/1
孔健岷	0/1
羅耀榮	1/1
黃敏明	1/1

提名委員會

提名委員會於2007年成立，其職權範圍根據不時修訂的企業管治守則釐定及更新。於本報告日期，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及三名獨立非執行董事譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、規模及組成，並就挑選董事人選向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站可供查閱。

提名委員會於年內已舉行了兩次會議。提名委員會的工作概述如下：

- 檢討董事會的結構、規模及組成(包括技能、專業知識及經驗)以及成員多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 審議董事退任及重選以及檢討每名董事是否對本公司事務給予足夠的時間及關注。

提名委員會已制定可計量的目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年期及專業經驗，以實現本公司董事會成員多元化。詳情載於本報告「董事會組成」和「董事會成員多元化」一節。提名委員會不時檢討多元化政策以確保其持續有效。提名委員會認為董事會由具有廣泛背景及專業經驗的人員組成，能夠確保嚴格檢討

及監控管理程序。董事會的架構平衡，提供對策略事宜的正確判斷，並有效監察和指導管理層，確保運作有效。本報告第26頁及第27頁載有董事之個人資料詳情，當中展現董事在技能、專長、經驗及資歷方面具備多元化。

經審閱多元化政策的推行情況及董事會的架構、人數和組成，提名委員會認為已符合董事會成員多元化政策的要求。

截至2025年12月31日止年度內成員出席提名委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 合資格出席次數
孔健岷	1/2
譚振輝	2/2
羅耀榮	2/2
黃敏明	2/2

提名政策

本公司根據董事會決議案採納提名董事的政策（「提名政策」）。根據提名政策，提名委員會須向董事會提名合適人選以供董事會考慮，並就於本公司股東大會選舉有關人士擔任董事或委任有關人士為董事以填補臨時空缺或作為現任董事會的額外董事向股東提供推薦建議。下表載列提名委員會評估候任人選的合適性時所參考的扼要因素：

- 誠信聲譽；
- 成就及經驗；
- 遵從法律及監管規定；
- 可投入時間及相關事務關注的承諾；及
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

提名委員會亦會評估獨立非執行董事的獨立性，並考慮現行生效的上市規則（經不時修訂）所規定有關獨立性的因素。

執行委員會

執行委員會於2019年成立，並根據不時修訂的職權範圍履行其職務。於本報告日期，執行委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔建楠先生及蔡風佳先生。董事會已授予執行委員會權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等其他若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司業務計劃的施行及業務單位的營運，於必要時召開會議。

審核及問責

財務報告

董事確認知悉彼等就編製本集團截至2025年12月31日止年度財務報表的責任，並確認本報告所載的財務報表真實公允地反映本集團於年內的業績及事務狀況。除獨立核數師報告中「與持續經營有關的重大不確定因素」一段及本報告合併財務報表附註2.1所披露者外，董事並無發現任何可能對本公司持續經營的能力構成重大疑問的重大不明朗事件或情況。

外聘核數師

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的報告責任聲明已載於本報告「獨立核數師報告」內。

截至2025年12月31日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣5,200,000元，而作為審閱財務資料服務及其他報告服務的非核數服務費用合共人民幣60,000元。

風險管理及內部監控

董事會負責維持穩健有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控該等系統的成效。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。董事會及審核委員會不定期根據需要獲得內部監控及風險管理的匯報。本集團的風控團隊協助董事會及／或審核委員會持續檢討風險管理及內部監控系統的成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成本集團業務目標的風險，並僅就不會有重大失實陳述或損失做出合理並非絕對的保證。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

第一道防線：本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並嚴格執行有關的風險應對措施，及時向管理層彙報風險管理的工作情況。

第二道防線：本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大事項拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

第三道防線：本集團風控團隊主要負責監督本集團及其主要部門對政策及程式的遵守及內部監控架構的有效性，進行獨立評估，向有關管理層提出建設性建議，並向執行董事匯報。本集團風控團隊統籌本集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會定期進行報告。

董事會已檢討並評估本集團截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效，並認為該等系統是有效及足夠的。

本公司已制定舉報政策，讓本集團僱員及與本集團有業務往來者（例如客戶及供應商）可暗中及匿名提出其對任何可能與本集團有關的不當事宜的關注。

此外，本集團致力遵守所有法律及規例，以防止所有業務交易出現貪污及賄賂。本集團的反貪污政策為本集團僱員及與本集團有業務往來的相關第三方提供有關如何識別及處理賄賂及貪污以及如何處理本集團的企業捐贈及贊助活動的資料及指引。

本集團定期檢討舉報政策及反貪污政策，並向審核委員會匯報任何懷疑個案。於本年度，審核委員會在檢討過程中並無發現任何舉報個案。

主要風險和不確定因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。此外，投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢專業人士的意見。

- 政策變化、利率波動、供求失衡、整體經濟狀況改變、融資供求情況改變等都可能給本集團的業務帶來風險，從而可能對集團的財務狀況或營運業績造成負面影響。
- 來自買家或策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、就負面事件應對不足而對聲譽造成的影響，均可能對集團運營構成不同程度的負面影響。即使本集團已制定了防範意外的相關措施，但意外仍然可能發生，從而可能使集團的聲譽、經濟利益受損。

內幕消息政策

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。

公司秘書

所有董事均有權獲得公司秘書提供的意見及服務。公司秘書須負責確保遵循董事會的政策及程序以及促進董事及其委員會、股東及管理層之間的信息流通及溝通。

於2025年7月25日，陳健威先生辭任公司秘書，陳思賢先生獲委任為公司秘書。陳思賢先生為香港會計師公會會員。彼於本年度內參與超過15小時之相關專業培訓以更新其技能及知識。

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。本公司亦遵守上市規則的規定，在聯交所及本公司網站刊載公告、通告、年報、中期報告、股東通函及每月最新匯報等。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予股東。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東周年大會亦提供股東及董事溝通的平台。執行董事及獨立非執行董事均出席股東周年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

本公司不時檢討股東周年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足21日獲發股東周年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，大會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據章程細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司附有於本公司股東大會投票權(按一股一票之基準)的已繳足股本十分之一的一名或以上股東(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務或決議案，而該大會須於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點，現址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1301室。股東特別大會呈請人必須於彼等的書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份過戶登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即安排董事會根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可自行召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

於股東大會提呈建議之程序

章程細則或開曼群島公司法中並無有關股東於股東大會上提呈新決議案的條文。然而，就於股東特別大會加入一項決議案，股東須遵守章程細則第58條的規定。有關規定及程序載於上文。根據章程細則第85條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司於香港的主要營業地點或股份過戶登記處，該等通告須於有關選舉之股東大會日期最少十四(14)日前呈交本公司，惟不得早於寄發舉行有關選舉之股東大會有關通告的翌日。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序刊載於本公司網站。

投資者關係

股東溝通

股東可隨時向董事會以書面方式經由投資者關係部提出查詢及表達意見，投資者關係部的聯絡資料如下：

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
13樓1301室
合景泰富集團控股有限公司
投資者關係部

傳真：(852) 2878 7091

電郵：ir@kwggroupholdings.com

章程文件

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何變動，股東可於本公司網站及披露易網站查閱。

股息政策

本公司採納了股息政策，目的是從本集團利潤中向股東持續分派股息。董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息金額，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制及董事會認為相關的任何其他因素。本公司將會不時檢討該政策，以配合本集團未來發展前景、資本需求及市場變化。

董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度之董事會報告連同經審核財務報表。

主要業務

本集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營，而有關主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註1。

業務審視

有關年內本集團業務的中肯審視(包括運用財務關鍵表現指標進行的本集團表現分析)、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、本集團業務未來可能發展的指標，以及截至2025年12月31日止年度終結後發生的並對本集團有影響的重大事件的詳情(如有)，請參閱本報告內「主席報告」及「管理層討論與分析」各節。本集團的財務風險管理目標及政策載列於財務報表附註43。

本公司截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告將於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)刊登。

業績及股息

本集團截至2025年12月31日止年度業績載於第72頁的合併損益表。

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於本報告第180頁。

物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於本報告財務報表第132頁。

投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業

本集團於年內的投資物業的詳情載於財務報表附註14，及本集團於年內的在建物業和持作銷售用途的竣工物業分別載於財務報表附註19和20。本集團主要投資物業的進一步詳情載於本報告第179頁。

發行股份

本公司於年內股本變動詳情載列於本報告財務報表附註30。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

誠如本公司日期為2024年3月8日、2024年6月12日、2024年9月16日、2025年2月12日、2025年6月27日、2025年9月29日、2025年12月29日及2026年3月27日的公告所述，根據該等票據的條款違約事件已經於2023年5月14日發生。因此，該等票據已自2023年5月16日上午九時正起於聯交所暫停買賣，直至本報告日期仍維持暫停買賣。

本年度及截至本報告日期，本公司並無就2024年1月到期的6.0%優先票據、2024年3月到期的7.4%優先票據、2024年8月到期的7.875%優先票據、2024年11月到期的5.875%優先票據、2025年8月到期的5.95%優先票據及2026年2月到期的6.3%優先票據作出贖回。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註44及32以及合併權益變動表。

慈善捐款

本集團於截至2025年12月31日止年度並無作出慈善捐款。

主要客戶及承包商

截至2025年12月31日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，向本集團最大承包商及五大承包商的採購，分別約佔年內採購總額的4.8%及18.3%。

銀行借貸

有關本集團於2025年12月31日止之銀行借貸詳情載於本報告財務報表附註27。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事

孔健岷(主席)

孔健濤(行政總裁)

孔健楠

蔡風佳

獨立非執行董事

譚振輝

羅耀榮

黃敏明

董事之個人資料詳情載於本報告第26頁及第27頁。

根據本公司的組織章程細則第84條，三分之一的當時在任董事(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每名董事須至少每三年於股東周年大會上退任一次。退任董事應符合資格膺選連任。因此，孔健楠先生、譚振輝先生及黃敏明女士應於本公司應屆股東周年大會上輪席退任，並應符合資格膺選連任。

本公司已收到譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等均為獨立人士。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

1. 譚振輝先生辭任北京控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：392)之執行董事，由2025年1月1日起生效。
2. 黃敏明女士由保德國際發展企業有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：372)之非執行董事調任為該公司之執行董事，於2025年2月26日起生效。自2025年7月26日起，由本公司之執行董事調任為非執行董事。

董事服務合同

執行董事和獨立非執行董事已與本公司分別訂立服務合同和委任函，為期三年。

概無於應屆股東周年大會上建議膺選連任的董事與本集團訂立了本集團不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本報告日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

董事在交易、安排及合約中之權益

除於本報告第56頁至第62頁內「持續關連交易」一節所披露者外，於年度結束或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

收購股份或債權證的安排

本公司或其任何附屬公司於2025年年度內或年終時概無作出任何安排使董事從認購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證獲取利益。

股票掛鈎協議

除於本報告第52頁至第54頁載述的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)外，本公司於年內及年終時並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益

於2025年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之標準守則知會本公司及聯交所如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	—	—	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾	1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾	1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222	112,000 ⁽⁶⁾	—	—	459,222	0.01%
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%

附註：

(1) 概約百分比乃根據於2025年12月31日的3,418,883,945股已發行股份計算。

- (2) 於2018年12月30日，晉得顧問有限公司（「晉得」，由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股股份）；正富顧問有限公司（「正富」，由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股股份）；及和康投資有限公司（「和康」，由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股股份）訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股股份；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司（「英明」）所持的295,703,152股股份；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股股份及由和康所持的144,338,500股股份。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股股份；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司（「卓濤」）所持的1,109,587股股份；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司（「富迅」）所持的980,100股股份；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股股份及由和康所持的144,338,500股股份。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股股份；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股股份及由正富所持的254,715,000股股份。
- (6) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益數目
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽²⁾	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 ⁽³⁾	6,650,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年3月到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生的配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年3月到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目	已發行具投票權股份的百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100.00%

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益

於2025年12月31日，據董事所知悉，下列實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本的百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
英明 ⁽³⁾	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 ⁽⁴⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
和康 ⁽⁵⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2025年12月31日的3,418,883,945股已發行股份計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股股份；(ii)根據股東協議由正富持有的254,715,000股股份及由和康持有的144,338,500股股份。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。

- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股股份；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股股份及由和康持有的144,338,500股股份。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股股份；及(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股股份及由正富持有的254,715,000股股份。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無其他人士(除董事及本公司最高行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃，以向合資格參與者(「合資格參與者」)就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

以下為購股權計劃主要條款的概要：

1. 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(2)段)。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情決定向合資格參與者授出購股權，以董事會可能釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「合資格參與者」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)或本公司附屬公司的任何董事；及
- (iii) 本公司或其附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予發行的股份數目上限為314,932,505股股份，即於採納購股權計劃日期已發行股份總數的9.98%及於本報告日期已發行股份總數的9.21%。

4. 每名參與者根據購股權計劃可獲得的配額上限

在任何十二個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)行使時，已發行及可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。

5. 根據購股權認購股份的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內生效及有效。

6. 購股權於行使前須持有之最短期限

除董事另行規定外，並無列明已授出購股權於行使前須持有之最短期限。

- 7. 申請或接納購股權時須支付的款項，以及須支付股款或催繳股款或償還就此作出的貸款的期限**
於接納購股權時，承授人須於規定的接納日期(即不遲於要約日期起計30天的日子)向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

8. 釐定行使價的基準

在作出調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

9. 購股權計劃的剩餘年期

購股權計劃自2018年2月13日起計十年內有效。

購股權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為2018年1月24日的通函附錄。

年內，概無購股權獲授出、行使、已失效或尚未行使。

10. 可供授出的購股權數目

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據購股權計劃可供授出的購股權所涉及的股份數目為314,932,505股(相當於本年報日期已發行股份總數約9.21%)。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃，以表彰及激勵若干本公司及／或本集團成員公司僱員作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干僱員提供直接經濟利益，以使本集團與若干僱員之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則（「計劃規則」），董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者（不包括計劃規則所界定的任何除外參與者）以入選參與者（「入選參與者」）身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日期本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。計劃規則的詳情載於本公司日期為2018年1月19日的公告。

自採納日期起至2025年12月31日，根據股份獎勵計劃共授出8,583,000股獎勵股份。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

年內概無授出獎勵股份。

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目為149,174,752股（相當於本年報日期已發行股份總數約4.36%）。

倘股份獎勵計劃項下授出的股份總數將超過採納日期已發行股份總數之5%（即157,757,752股股份，相當於本年報日期已發行股份總數約4.61%），則董事會不得根據股份獎勵計劃進一步授出獎勵股份。股份獎勵計劃並無規定每名參與者的最高配額，惟每名參與者的配額須符合上市規則。

入選參與者毋須就申請或接納獎勵支付任何款項。獎勵股份將由本公司根據股份獎勵計劃條款，透過動用董事會撥出本公司資源分配的資金，向受託人按面值發行及配發。

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本報告附註31。

持續關連交易

年內，本集團進行了以下持續關連交易：

租賃物業

於2022年10月21日，本集團與廣州凱創根據日期為2019年7月2日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2022年物業租賃協議II」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為3年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣267,506.89元。

於2024年3月27日，本集團與廣州凱創根據日期為2020年12月31日的物業租賃協議就位於上海及廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2024年物業租賃協議I」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為1年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣868,998.42元。

於2024年4月16日，本集團與廣州凱創根據日期為2020年12月31日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2024年物業租賃協議II」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為1年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣25,300.18元。

於2024年7月2日，本集團與廣州凱創根據日期分別為2023年4月4日及2023年8月31日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2024年物業租賃協議III」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為約1.5年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣226,305.53元。

於2025年3月21日，本集團與廣州凱創根據日期分別為2024年3月27日及2024年4月16日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2025年物業租賃協議I」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為約1.5年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣825,160.31元。

於2025年5月30日，本集團與廣州凱創根據日期為2024年7月2日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期重續協議（「2025年物業租賃協議II」），據此，本集團同意與廣州凱創重續物業的租期，租期為約2年。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣43,224.54元。

於2025年9月30日，本集團與廣州凱創根據日期為2022年10月22日的物業租賃協議就位於廣州的物業的已屆滿租期延長協議（「2025年延長協議」），據此，本集團同意與廣州凱創延長物業的租期，租期為約4個月。本集團與廣州凱創約定的租金為每月人民幣267,506.89元。

由於本公司執行董事兼控股股東孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人，故承租人屬上市規則所指本公司的關連人士。因此，上述協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.83條，由於上述協議均由本集團與承租人訂立，因此該等交易須合併計算。截至2025年、2026年及2027年各年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)
年度上限	15,792,078	10,461,882	216,123

根據2022年物業租賃協議II、2024年物業租賃協議III、2025年物業租賃協議I、2025年物業租賃協議II及2025年延長協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣13,656,000元。

框架協議

1. 物業租賃框架協議

於2022年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與合景悠活（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，本集團將向合景悠活及其附屬公司（「合景悠活集團」）出租有關物業（用作辦公室及員工宿舍之用）及停車位，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新物業租賃框架協議（「新物業租賃框架協議」），期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據物業租賃框架協議及新物業租賃框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	38,600,000	17,000,000	17,000,000	17,000,000

根據物業租賃框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣15,928,000元。

2. 住宅物業管理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與合景悠活（為其本身及代表其附屬公司）訂立住宅物業管理服務框架協議（「住宅物業管理服務框架協議」），據此，合景悠活集團將向本集團提供住宅物業管理服務，包括但不限於住宅預售管理服務及住宅物業管理服務，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新住宅物業管理服務框架協議（「新住宅物業管理服務框架協議」），期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據住宅物業管理服務框架協議及新住宅物業管理服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	360,600,000	104,400,000	107,800,000	111,200,000

根據住宅物業管理服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣95,985,000元。

3. 物業代理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與合景悠活（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業代理服務框架協議（「物業代理服務框架協議」），據此，合景悠活集團將就本集團發展的物業向本集團提供物業代理服務，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新物業代理服務框架協議（「新物業代理服務框架協議」），期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據物業代理服務框架協議及新物業代理服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	257,100,000	10,400,000	11,100,000	11,700,000

根據物業代理服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣6,810,000元。

4. 商業物業管理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與合景悠活（為其本身及代表其附屬公司）訂立商業物業管理服務框架協議（「商業物業管理服務框架協議」），據此，合景悠活集團將向本集團提供商業物業管理服務，包括但不限於商業預售管理服務及商業物業管理服務，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新商業物業管理服務框架協議（「新商業物業管理服務框架協議」），期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據商業物業管理服務框架協議及新商業物業管理服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	246,400,000	81,000,000	81,000,000	81,000,000

根據商業物業管理服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣79,641,000元。

5. 商業運營及增值服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)訂立商業運營及增值服務框架協議(「商業運營及增值服務框架協議」)，據此，合景悠活集團將向本集團提供商業運營服務及商業增值服務，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新商業運營及增值服務框架協議(「新商業運營及增值服務框架協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據商業運營及增值服務框架協議及新商業運營及增值服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度		
		2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	161,400,000	65,400,000	68,000,000	70,900,000

根據商業運營及增值服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣67,913,000元。

6. 宣傳策劃服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)訂立宣傳策劃服務框架協議(「宣傳策劃服務框架協議」)，據此，合景悠活集團將為本集團開發的住宅物業提供宣傳策劃服務，如推廣設計、廣告推廣及公眾號營銷，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。於2025年12月11日，本公司已訂立新宣傳策劃服務框架協議(「新宣傳策劃服務框架協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據宣傳策劃服務框架協議及新宣傳策劃服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	50,800,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000

根據宣傳策劃服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣2,762,000元。

7. 營銷渠道服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景悠活(為其本身及代表其附屬公司)訂立營銷渠道服務框架協議(「營銷渠道服務框架協議」)，據此，合景悠活集團將為本集團所開發物業的全民營銷計劃提供營銷渠道管理服務，生效期間為自2023年1月1日起至2025年12月31日止。憑藉合景悠活集團於物業代理的管理經驗，本集團將要求合景悠活集團就全民營銷計劃的非僱員參與者提供行政管理服務，包括人力資源管理、獎勵結算、稅務申報及其他行政工作。於2025年12月11日，本公司已訂立新營銷渠道服務框架協議(「新營銷渠道服務框架協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

根據營銷渠道服務框架協議及新營銷渠道服務框架協議，2025年、2026年、2027年及2028年各年的年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣)	截至12月31日止年度 2026年 (人民幣)	2027年 (人民幣)	2028年 (人民幣)
年度上限	18,100,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000

根據營銷渠道服務框架協議，該等交易截至2025年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣133,000元。

由於董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為合景悠活的控股股東，故合景悠活為彼等的聯繫人，因此，上述框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.55條，上述於年內進行的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認，交易乃：

- (a) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易的有關協議進行，其條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號(修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就上述持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及
- 超過本公司就截至2025年12月31日止年度訂立的年度上限。

關聯方交易

年內，本集團已進行了多項關聯方交易，見本報告財務報表附註40。除了上述已公告的關連交易及持續關連交易，其他交易並不被視為上市規則第14A章中的關連交易或持續關連交易或已根據上市規則獲豁免遵守通知、公告及股東批准的規定。

管理合約

於年內並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，每名董事均可從本公司的資產及利潤中，就彼因履行職責或與之相關之其他事宜而可能招致或產生的任何法律行動、成本、費用、虧損、賠償及開支獲得彌償及保障，前提為該彌償保證不得延伸至任何上述人士可能作出任何欺詐或不誠實之事宜。本公司於年內已為董事安排及投購適當的董事及高級職員責任保險。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司有不少於上市規則所規定25%已發行股份之足夠公眾持股量。

獨立核數師

誠如本公司日期為2023年12月27日的公告所披露，安永會計師事務所(「安永」)已辭任本公司核數師一職，自2023年12月27日起生效。經考慮審核委員會的建議，董事會已議決批准委任栢淳會計師事務所有限公司(前稱「上會栢誠會計師事務所有限公司」)為本公司新核數師，自2023年12月27日起生效，以填補安永辭任後的臨時空缺。

除上文披露者外，在本報告日期前三年內，本公司並無核數師之變動。

本年度之財務報表經由栢淳會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東周年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈決議案，繼續聘任栢淳會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

核數師之責任是根據其審核對該等財務報表發表獨立意見，並僅向本公司報告，而不作其他用途。彼等概不就獨立核數師報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本公司獨立核數師對財務報表所作出之申報責任聲明，載於第65頁至第71頁之「獨立核數師報告」。

載有關於控股股東須履行特定責任的條件的貸款

日期為2020年12月23日的融資協議

於2020年12月23日，本公司（作為借款人）及本公司若干附屬公司（作為原擔保人）與（其中包括）東亞銀行有限公司、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行（中國）有限公司廣州分行及渣打銀行（香港）有限公司（作為原貸款人）、東亞銀行有限公司、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行（中國）有限公司廣州分行及渣打銀行（香港）有限公司（作為授權牽頭安排行及賬簿管理人）以及渣打銀行（香港）有限公司（作為代理人）就有關向本公司授出可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及400百萬美元的超額貸款權訂立融資協議III（「融資協議III」），期限自融資協議III日期起計48個月。

根據融資協議III之條款，本公司已承諾（其中包括）促使孔健岷先生（即本公司控股股東）於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2020年12月24日的公告。

截至本報告日，導致產生於上市規則第13.18條項下所述的有關披露責任的情況繼續存在。

代表董事會

孔健岷

主席

香港

2026年3月31日



意見

我們已審計列載於第72頁至第178頁的合景泰富集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2025年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表及全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告會計準則真實而公允地反映了 貴集團於2025年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計合併財務報表承擔的責任部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的與公眾利益實體的財務報表之審計相關的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

誠如合併財務報表附註2.1所述，截至2025年12月31日止年度， 貴集團虧損淨額約為人民幣3,462,187,000元，而截至該日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣44,810,172,000元， 貴集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣53,047,057,000元，而現金及銀行結餘約為人民幣634,394,000元。截至2025年12月31日及直至合併財務報表批准日期， 貴集團並無償還多筆以美元計值的優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息。因此，根據相關協議的條款及條件，未能還款已構成多筆借貸的違約事件或交叉違約。截至2025年12月31日，上述違約或交叉違約的美元優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣50,985,444,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。高等法院已於2026年3月9日將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日。

與持續經營有關的重大不確定性(續)

此等情況顯示存在重大不確定因素，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其債務。貴公司董事已考慮貴集團現時採取的多項措施，認為貴集團能夠以持續經營基礎繼續經營。合併財務報表不包括因未能落實該些措施而導致的任何調整。我們認為在該方面已作出適當披露。我們並無就此事項修改意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審計合併財務報表承擔的責任部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程式。我們執行審計程式的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程式，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

重估投資物業

貴集團的投資物業按各報告期末的公允值入賬，及包括竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產。投資物業公允值變動在發生的年度內錄入損益。於2025年12月31日，貴集團投資物業的賬面值約為人民幣21,673,093,000元。

貴集團的投資物業於各報告期末由獨立專業估值師獨立進行重新估值。

估值涉及重大估計及假設，包括市場租值及資本化率，而投資物業的公允值受該等管理層估計及假設的影響。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3及14。

我們就投資物業重新估值進行的審核程式包括(其中包括以下各項)：

- 我們評估估值師的資歷、能力及其客觀性；
- 我們向估值師瞭解估值方法、物業市場的表現、所採用的重大假設，主要輸入資料及估值使用的資料及如何證明所用的方法和假設；
- 我們評估估值師在估值中使用的主要輸入資料和來源資料的合理性，並抽樣與類似社區的物業租金及價格進行比較；

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

重估投資物業 (續)

- 我們委任獨立估值專家以抽樣形式評估估值師於估值中所用的估值技術的適當性及主要輸入值及資料的合理性。

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

我們將評估 貴集團的在建物業及持作銷售用途的竣工物業 (統稱「該等物業」) 之可變現淨值釐定為關鍵審計事項，乃由於該等物業的帳面值十分重大及釐定該等物業的可變現淨值涉及重大估計。

於2025年12月31日，貴集團的在建物業約為人民幣42,750,120,000元及持作銷售用途的竣工物業約為人民幣15,125,702,000元。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3、19及20。

我們就評估該等物業的可變現淨值採取的程式包括：

- 我們評估管理層釐定該等物業可變現淨值的方法及結果的合理性；
- 我們評估該等物業竣工的估計未來成本的合理性，方法為將其與類似已竣工物業的實際開發成本比較，以及將管理層作出的調整與現有市場資料比較；
- 我們透過參考該等物業所在的城市及地點以及其他相關市場因素，評估該等物業可變現淨值的合理性。根據對 貴集團業務及中國房地產行業的瞭解，由管理層按抽樣形式通過將年結後實際售價或自可變現淨值得出的估計市價與相同項目或可比較物業的市價比較的方式估計。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

於某一時段內確認物業銷售收入

倘 貴集團履行銷售合約並無創建對 貴集團而言有其他用途之資產，而 貴集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認物業銷售收入。否則，收入於買家取得竣工物業控制權的時點確認。截至2025年12月31日止年度，貴集團的物業銷售收入約為人民幣5,313,885,000元，其中約人民幣44,584,000元於某一時段內確認。

就於某一時段內確認的物業銷售收入而言，貴集團考慮是否可強制執行其權利收回款項，此視乎銷售合約的條款及規管有關銷售合約的適用法律詮釋。釐定 貴集團是否有權可收回累計至今已完成履約部分的款項時需要作出重大判斷。

此外，貴集團計量於報告日期已滿足的履約責任進度以確認物業銷售收入。進度的計量是基於 貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入，並參考截至報告期末產生的合約成本佔估計總成本的比例。

釐定估計總成本及截至報告期末已產生合約成本的準確性，以及於報告日期已滿足的履約責任進度需要作出重大判斷及估計。

由於涉及重大判斷及估計，於某一時段內確認物業銷售收入被視為關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3及5。

我們就於某一時段內確認物業銷售收入已進行下列審核程式(其中包括)：

- 我們抽樣審閱銷售合約的主要條款，以評估 貴集團的收款權利；
- 我們抽樣核查證明文件(包括銷售合約及已收取的所得款項)以確認年內於某一時段內確認的物業銷售收入；
- 我們核查相關合約及可售樓面面積，以評估管理層作成本分配的基準；
- 我們將估計總合約成本與管理層批准的預算作比較，以核查估計總合約成本；
- 我們抽樣追蹤已產生成本的證明文件，以核查截至報告期末已產生合約成本的準確性；
- 我們核查計算物業之間成本分配及完成進度的數字精確性；
- 我們評估合併財務報表附註有關於某一時段內確認物業銷售收入的會計政策及重大會計判斷及估計的披露是否充分。

刊載於年報內其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年度報告內的資訊，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併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。

在擬備合併財務報表時，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。貴公司董事負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是根據香港公司條例第405條及我們的協定委聘條款僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 計劃並執行集團審計以獲取與 貴集團內各實體或業務單元財務信息相關的充足、適當的審計憑證，作為對 貴集團財務報表發表意見的基礎。我們負責就集團審計目的進行的審計工作的方向、監督和執行。我們單獨為審計意見承擔責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了審計工作的計劃範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(如適用)。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為范志恒先生。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

范志恒

執業證書號碼：P06144

香港

2026年3月31日

合併損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	6,761,856	11,061,516
銷售成本		(5,751,102)	(9,172,763)
毛利		1,010,754	1,888,753
其他收入及收益淨額	5	4,682,261	522,118
銷售及營銷開支		(590,997)	(736,950)
行政開支		(999,019)	(1,288,823)
其他營運開支淨額		(2,681,801)	(2,285,419)
投資物業公允值虧損淨額	14	(1,298,713)	(1,890,315)
融資成本	7	(2,706,644)	(2,929,107)
分佔虧損：			
聯營公司		(72,498)	(175,280)
合營企業		(1,602,783)	(882,987)
稅前虧損	6	(4,259,440)	(7,778,010)
所得稅抵免／(開支)	10	797,253	(372,965)
年度虧損		(3,462,187)	(8,150,975)
應佔：			
本公司擁有人		(3,271,406)	(8,085,373)
非控股權益		(190,781)	(65,602)
		(3,462,187)	(8,150,975)
本公司擁有人應佔每股虧損	12		
基本		人民幣(96)分	人民幣(236)分
攤薄		人民幣(96)分	人民幣(236)分

合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度虧損	(3,462,187)	(8,150,975)
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	377,970	(270,020)
分佔換算合營企業的匯兌差額	74,739	252
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	452,709	(269,768)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	518,992	(406,019)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	518,992	(406,019)
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	971,701	(675,787)
年度全面虧損總額	(2,490,486)	(8,826,762)
應佔：		
本公司擁有人	(2,299,705)	(8,761,160)
非控股權益	(190,781)	(65,602)
	(2,490,486)	(8,826,762)

合併財務狀況表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	8,895,683	9,006,400
投資物業	14	21,673,093	21,927,890
土地使用權	15	3,228,828	3,453,471
於聯營公司的權益	17	6,821,286	7,030,378
於合營企業的權益	18	30,853,287	31,704,245
遞延稅項資產	28	2,162,775	2,111,804
非流動資產總額		73,634,952	75,234,188
流動資產			
在建物業	19	42,750,120	45,073,983
持作銷售用途的竣工物業	20	15,125,702	17,041,561
應收貿易賬款	21	246,729	287,543
預付款、其他應收款及其他資產	22	14,000,769	13,708,501
應收一家合營企業款項	18	19,129	19,129
可收回稅款	23(a)	1,152,269	1,183,937
現金及銀行結餘	24	634,394	787,445
流動資產總額		73,929,112	78,102,099
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	25	19,188,197	18,928,404
租賃負債	16(b)	9,140	17,959
其他應付款及應計款項	26	23,675,836	26,766,236
應付合營企業款項	18	7,861,285	8,088,049
應付聯營公司款項	17	1,316,824	1,364,879
付息銀行及其他借貸	27	53,047,057	46,193,153
應付稅項	23(b)	13,640,945	14,392,883
流動負債總額		118,739,284	115,751,563
流動負債淨額		(44,810,172)	(37,649,464)
資產總額減流動負債		28,824,780	37,584,724
非流動負債			
租賃負債	16(b)	40,045	68,723
付息銀行及其他借貸	27	20,560,153	26,731,899
遞延稅項負債	28	1,576,657	1,645,691
遞延收入	29	2,042	2,042
非流動負債總額		22,178,897	28,448,355
資產淨額		6,645,883	9,136,369

合併財務狀況表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	325,768	325,768
儲備		1,374,549	3,676,509
非控股權益		1,700,317	4,002,277
		4,945,566	5,134,092
權益總額		6,645,883	9,136,369

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元				
於2024年1月1日	325,768	452,130	3,747,042	(2,324,555)	92,578	1,001,390	9,437,581	12,731,934	5,338,757	18,070,691		
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(8,085,373)	(8,085,373)	(65,602)	(8,150,975)		
年度其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	(676,039)	-	-	-	(676,039)	-	(676,039)		
分佔換算合營企業的匯兌 差額	-	-	-	252	-	-	-	252	-	252		
年度全面虧損總額	-	-	-	(675,787)	-	-	(8,085,373)	(8,761,160)	(65,602)	(8,826,762)		
轉撥至儲備	-	-	286,020	-	-	-	(286,020)	-	-	-		
收購非控股權益	-	-	-	-	-	100,565	-	100,565	(100,565)	-		
處置附屬公司	-	-	-	-	(69,062)	-	-	(69,062)	5	(69,057)		
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,500)	(38,500)		
附屬公司非控股權益股東減資	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)		
於2024年12月31日	325,768	452,130*	4,033,062*	(3,000,342)*	23,516*	1,101,955*	1,066,188*	4,002,277	5,134,092	9,136,369		

合併權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	匯兌 變動儲備 人民幣千元	資產重估 儲備* 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日	325,768	452,130	4,033,062	(3,000,342)	23,516	1,101,955	1,066,188	4,002,277	5,134,092	9,136,369
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(3,271,406)	(3,271,406)	(190,781)	(3,462,187)
年度其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	896,962	—	—	—	896,962	—	896,962
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	74,739	—	—	—	74,739	—	74,739
年度全面虧損總額	—	—	—	971,701	—	—	(3,271,406)	(2,299,705)	(190,781)	(2,490,486)
轉撥至儲備	—	—	189,174	—	—	—	(189,174)	—	—	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	(2,255)	—	(2,255)	2,255	—
於2025年12月31日	325,768	452,130*	4,222,236*	(2,028,641)*	23,516*	1,099,700*	(2,394,392)*	1,700,317	4,945,566	6,645,883

因用途由自持物業轉變為投資物業產生的物業重估收益形成資產重估儲備。

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣1,374,549,000元（2024年：約人民幣3,676,509,000元）。

合併現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動現金流			
稅前虧損		(4,259,440)	(7,778,010)
就以下項目作出調整：			
融資成本		2,706,644	2,929,107
匯兌損失／(收益)		216,288	(97,607)
分佔聯營公司虧損		72,498	175,280
分佔合營企業虧損		1,602,783	882,987
利息收入		(27,018)	(28,045)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損		(15,196)	58,792
出售投資物業的虧損		43,399	94,832
終止租賃的收益		(34,320)	(70,308)
折舊	6	280,876	285,876
土地使用權攤銷	6	38,744	36,198
投資物業公允值虧損淨額	14	1,298,713	1,890,315
持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損	6	2,465,513	2,285,419
處置附屬公司的收益	35	(1,662)	(175,387)
出售合營企業的虧損／(收益)		11,849	(275)
收購附屬公司的虧損，淨額		—	87,303
出售聯營公司的虧損		—	23,219
在建物業增加		4,399,671	599,696
持作銷售用途的竣工物業減少		(2,628,126)	(2,329,576)
應收貿易賬款減少		5,365,960	8,749,299
預付款、其他應收款及其他資產減少		40,814	40,606
應收一家合營企業款項減少		176,746	602,727
應收一家合營企業款項減少		—	2,403
受限制現金減少		186,628	303,156
應付貿易賬款及應付票據增加／(減少)		545,250	(287,430)
其他應付款及應計款項減少		(5,829,128)	(5,670,589)
經營產生現金		2,257,815	2,010,292
已收利息		27,018	28,045
已付企業所得稅		(10,346)	(26,847)
已付土地增值稅		(54,322)	(76,621)
經營活動所得現金流淨額		2,220,165	1,934,869

合併現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(24,191)	(272,784)
購買投資物業		—	(137,700)
收購附屬公司		—	6,560
處置附屬公司	35	38,957	(1,362)
出售合營企業		39,445	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		15,455	337,124
出售投資物業所得款項		229,847	394,793
聯營公司還款／(向聯營公司墊款)		16,025	(135,589)
向合營企業墊款		(915,697)	(406,212)
已收合營企業分派股息		—	154,150
已收一家聯營公司分派股息		—	6,000
投資活動所用現金流淨額		(600,159)	(55,020)
融資活動現金流			
償還／贖回優先票據及境內公司債券		—	(30,770)
新增銀行貸款		90,870	263,477
償還銀行貸款		(833,597)	(1,410,198)
償還租賃負債	16(b)	(20,421)	(47,087)
附屬公司非控股股東減資		—	(3)
已付利息		(823,045)	(1,284,206)
融資活動所用現金流淨額		(1,586,193)	(2,508,787)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額			
年初的現金及現金等值物		33,813	(628,938)
匯率變動影響淨額		152,564	781,358
		(236)	144
年末的現金及現金等值物		186,141	152,564
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		186,141	152,564
財務狀況表及現金流量表所示之現金及現金等值物	24	186,141	152,564

財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島／香港	1,000美元	100	—	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
昇濤企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島／香港	100美元	—	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100	—	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
廣州合景控股集團有限公司 (「廣州合景」)*	中國／中國內地	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業開發
廣州市合景美富房地產開發有限公司^	中國／中國內地	9,797,500美元	—	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市合景盈富房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣35,000,000元	—	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展有限公司 [^]	中國／中國內地	人民幣1,616,327,000元	—	100	物業投資
廣州市中天盈商務發展有限公司 [^]	中國／中國內地	404,082,000美元	—	100	物業開發
廣州市天建房地產開發有限公司 (「廣州天建」) [^]	中國／中國內地	人民幣3,300,000,000元	—	100	物業開發
廣州市君兆物業經營有限公司 [^]	中國／中國內地	人民幣279,592,000元	—	100	物業投資
成都市臻天怡商務服務有限公司	中國／中國內地	人民幣555,555,600元	—	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司 [^]	中國／中國內地	1,575,510,000港元	—	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣1,290,000,000元	—	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發有限公司 [^]	中國／中國內地	104,041,000美元	—	100	物業開發
北京合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	—	100	物業開發
成都市昭景房地產開發有限公司 [^]	中國／中國內地	799,306,000港元	—	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發有限公司 [^]	中國／中國內地	32,120,000美元	—	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣330,330,000元	—	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣646,464,646元	—	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣303,030,300元	—	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海錦怡置業有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	85.3	物業開發
上海泓譽房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,100,000元	—	100	物業開發
北京泓恩房地產開發有限責任公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業開發
廣州市創璟房地產開發有限公司*	中國／中國內地	41,500,000美元	—	100	物業開發
蘇州市竣景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣185,185,000元	—	100	物業開發
上海朗合房地產開發有限公司^	中國／中國內地	人民幣1,739,220,000元	—	51	物業開發
上海璟東房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業開發
廣州市合景峰境園酒店有限公司	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	—	100	酒店營運
廣州市合景領峰園酒店管理有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	酒店營運
蘇州市盛景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣120,000,000元	—	80	物業開發
蘇州市凱威房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
蘇州市凱富房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣170,000,000元	—	100	物業開發
廣州弘達置業有限公司	中國／中國內地	人民幣1,313,131,313元	—	100	物業開發
北京富愉房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000元	—	100	物業開發
杭州兆景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣120,120,000元	—	100	物業開發
北京宏泰房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣101,010,100元	—	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京恒城房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣106,060,600元	—	100	物業開發
杭州合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣120,120,000元	—	100	物業開發
杭州弘竣房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣120,000,000元	—	100	物業開發
四川龍源置業有限公司	中國／中國內地	人民幣325,016,300元	—	55	物業開發
杭州天環房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣240,000,000元	—	100	物業開發
蘇州市昱景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,100,000元	—	100	物業開發
合肥市融澤房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣454,545,500元	—	100	物業開發
臨海晉恒房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣850,000,000元	—	100	物業開發
蘇州市凱竣房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣430,000,000元	—	100	物業開發
蘇州東山墅房地產開發有限公司^	中國／中國內地	13,490,000美元	—	100	物業開發
太倉弘韜房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣750,000,000元	—	100	物業開發
廣西凱睿置業有限公司	中國／中國內地	人民幣350,000,000元	—	100	物業開發
杭州泓升房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣950,000,000元	—	100	物業開發
江門市展高置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
杭州晉恒房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
啟東天惠房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣500,000,000元	—	70	物業開發
龍門東峻華賦教育實業有限公司	中國／中國內地	人民幣30,303,000元	—	100	物業開發
眉山市昭景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣383,838,400元	—	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
臨海兆景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
江門市天璟置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,050,000元	—	100	物業開發
嘉善旭璟置業有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
蘇州市凱譽房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣404,040,400元	—	100	物業開發
北京瑜景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,101,000元	—	100	物業開發
廣州市弘韜房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣80,000,000元	—	100	物業開發
廣州市翔景置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣60,000,000元	—	60	物業開發
杭州弘利房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣300,000,000元	—	100	物業開發
臨海合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣273,600,000元	—	100	物業開發
天津廣盈房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	物業開發
梧州市遠景投資有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
西安雋景置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業開發
北京頤景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
廣州市冠達置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣316,000,000元	—	100	物業開發
廣州市展高置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣700,000,000元	—	100	物業開發
華南醫谷科技發展(廣州)有限公司	中國／中國內地	人民幣200,000,000元	—	80	物業開發
上海曜璟實業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	90	物業開發
廣西合景房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,505,100元	—	100	物業開發
廣西合景恒富投資有限公司	中國／中國內地	人民幣101,010,100元	—	100	物業開發
廣西合景盛譽房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業開發

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營商地點	已發行 普通／註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
合肥市弘韜房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,050,000元	—	100	物業開發
杭州惠恒有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	物業開發
廣州卓譽置業有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
成都市睿璟房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣202,020,200元	—	100	物業開發
廣州市景智置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
嘉興合景宏譽企業管理有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
江蘇雋達房地產開發有限公司 [*]	中國／中國內地	人民幣684,000,000元	—	100	物業開發
南通創盈房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣700,000,000元	—	70	物業開發
天津雲璟房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	物業開發
杭州雋安房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
廣州市遠景置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
揚州市合景頌譽房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	物業開發
肇慶昊泰房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	物業開發
佛山泓升置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣550,000,000元	—	100	物業開發
廣州市豐蔚房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,050,000元	—	100	物業開發
廣州市拓鋒置業發展有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業開發
廣州市合興房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^{*} 該等實體根據中國法律註冊為中外合資企業。

上表列出的本公司之附屬公司，董事認為其主要地影響本公司及其附屬公司(「本集團」)年內業績或構成本集團淨資產額的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(其包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌變動儲備；並確認任何獲保留投資的公允值及其因而產生計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2. 會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

合併基準 (續)

本公司已成立信託(「該信託」)，以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

持續經營基礎

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣3,462,187,000元，而截至該日，本集團錄得流動負債淨額約人民幣44,810,172,000元，本集團之付息銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣53,047,057,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣634,394,000元。

於2025年12月31日，已違約或觸發交叉違約的優先票據以及銀行及其他借貸的未償還本金及應付利息總額約為人民幣50,985,444,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。高等法院已於2026年3月9日將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日。

上述情況顯示本集團持續經營能力存在不確定因素。董事會已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況及表現，以及可用融資來源，以評估本集團是否擁有足夠財務資源持續經營。為減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (i) 本公司正尋求法律意見，以反對該呈請，避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤。如前所述，高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日。
- (ii) 本集團已與票據持有人小組就一項全面的重組方案(「重組方案」)之主要條款達成原則性協議，惟須待與票據持有人小組進一步磋商並協定最終條款及文件。根據本公司現有可得的資料，組成票據持有人小組的成員共同持有或控制包括本公司發行的39.5億美元優先票據、3.8億美元銀團貸款以及3.34億美元若干其他貸款融資(統稱「適用範圍內債務」)超過25.8%的未償還本金總額。

2. 會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

持續經營基礎 (續)

(ii) (續)

此為本公司在實施境外債務重組(「重組」)過程中的重要里程碑。本公司預期將繼續與計劃債權人保持主動及建設性對話，並保持正面的推動力，以在切實可行的情況下盡快透過詳細條款書及重組支持協議(其形式及內容須令票據持有人小組信納)書面落實重組方案的條款。

- (iii) 本公司及其全資附屬公司廣州合景及廣州天建發行的境內公司債券的重組方案，均已分別於其債券持有人會議上獲得審議及批准。該等境內公司債券的本金及利息的償付安排將進行調整，並提供包括通過提供折價現金回購、資產抵債、全額轉換一般債權、全額留債等選項。根據債券持有人會議議案相關條款的約定，本集團將安排債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配。因此，本集團所有境內公司債券的重組已完成。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正積極尋找機會出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目，以進一步改善本集團的現金狀況。
- (v) 本集團將密切監察物業發展項目的施工進度是否符合交付計劃，與主要承包商及供應商保持持續溝通，並協商付款安排，以確保施工進度按計劃完成。
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2025年12月31日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金業履行其於2025年12月31日起十二個月內到期的財務責任，因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

儘管存在上述情況，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 成功避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤；
- (ii) 成功並適時完成本集團境外債務重組；
- (iii) 本集團加快物業預售、加速收取銷售所得款項以及控制行政成本及抑制資本開支的措施之有效性；
- (iv) 在合適時候成功出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目，以及本集團於若干從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。

該等調整的影響並未於該等合併財務報表中反映。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估算於計量日期的即期匯率。此修訂本要求披露信息，讓財務報表使用者能了解某種貨幣在不可兌換時所帶來的影響。由於本集團用以交易的貨幣以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換，故此修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已就香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號財務報表中有關不確定因素的披露的闡釋範例頒佈修訂，其於相應香港財務報告準則會計準則中加入闡釋範例。該等範例以氣候相關的例子反映相應香港財務報告準則會計準則中關於在財務報表中報告不確定因素之影響的現有規定。因此，該等修訂本並無訂明生效日期或過渡性條文。本集團已考量這些示例說明中的指引，該指引對本集團財務報表未產生重大影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團在本財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任子公司的披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類和計量的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合同 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為超高通脹列報貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ¹

¹ 於2026年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或其後開始的年度／報告期間生效

³ 強制生效日期待定，惟已可供採納

預期將適用於本集團的香港財務報告準則會計準則的進一步資料概述如下：

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號財務報表的列報。雖然香港財務報告準則第18號從香港會計準則第1號承襲了多個章節並作出有限修改，但財務報告準則第18號亦引入了有關在損益表內列報的新要求，包括指定的總額及小計數額。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩個新定義的小計數額。其亦要求在單一附註中披露有關管理層定義的表現指標，並就財務報表及附註中資料的分組(合併及分類)及位置引入經優化要求。部分原本包含在香港會計準則第1號中的要求已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動和誤差」，並更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。隨着香港財務報告準則第18號的頒佈，對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」作出了有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將對於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用，亦需要追溯應用。本集團正就新要求進行分析，並評估財務報告準則第18號對本集團財務報表的列報及披露的影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則 (續)

香港財務報告準則第19號容許合資格的實體選擇應用簡化的披露要求，同時仍然應用其他香港財務報告準則會計準則中的確認、計量及列報要求。要符合資格，實體在報告期末必須是根據香港財務報告準則第10號合併財務報表所定義的附屬公司，不能具有公共責任，並且必須有一家（最終或居間）母公司，由該母公司編製符合香港財務報告準則會計準則可供公眾使用的合併財務報表。該準則於2025年10月被進一步修訂，以(i)自香港財務報告準則第19號移除披露目的；(ii)減少與供貨商融資安排及某個特定類別金融負債有關的披露要求；及(iii)讓使用由管理層定義的表現指標的實體，以與香港財務報告準則第18條作互相參照的提述取代與該指標有關的披露要求。此準則容許提前應用。由於本公司為一家上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。

對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號關於金融工具分類及計量的修訂，澄清了金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入一個會計政策選項：如符合特定標準，容許在結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債作終止確認。該等修訂本澄清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合同現金流量特徵。此外，該等修訂本澄清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具的分類要求。該等修訂本亦包括對指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收益表的權益工具投資，以及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。該等修訂本應追溯應用，並在首次應用日期對期初保留利潤（或權益的其他組成部分）進行調整。以往期間數字毋須重列，且只能在不使用事後才知情況下方可進行重列。容許同時提前應用所有修訂本，或僅提前應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本依賴自然電力能源生產的合約釐清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流的影響。與自用例外情況相關的該等修訂須追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的該等修訂本須追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。容許提前應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本應同時應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本，旨在應付香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營企業或合營企業之間出售或投入資產時存在的不一致問題。修訂本要求，當資產出售或投入構成一項業務時，須在下游交易中全額確認由此產生的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，只有在與聯營企業或合營企業中無關聯投資者的權益範圍內，方在投資者的利潤或虧損中確認交易產生的收益或損失。該等修訂本應前瞻性應用。香港會計師公會此前對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號設定的修訂本強制生效日期已被撤消。然而，該等修訂本現時可供採納。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則 (續)

香港會計準則第21號的修訂本換算為超高通脹列報貨幣，就於結算日對由一種非超高通脹功能貨幣兌換成一種超高通脹列報貨幣作出規定。該等修訂本亦規定，若某實體的功能貨幣及列報貨幣均屬高通脹經濟體的貨幣，即須將其功能貨幣屬非超高通脹經濟體的外國業務，根據香港會計準則第29號超高通脹經濟體的財務報告第34段，將一般物價指數應用於該外國業務的比較數據，以重列比較金額。該等修訂本引入了若干額外披露要求。容許提前應用該等修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(以及實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂本更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，目的是簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念和術語保持一致。此外，修訂本還澄清實施香港財務報告準則第7號的指引並非必然列出香港財務報告準則第7號參考段落中的所有要求，亦不會產生額外要求。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂本澄清了當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，將由此產生的收益或虧損於損益表中確認。然而，修訂本並無說明承租人如何將香港財務報告準則第16號所定義之租賃修訂，與香港財務報告準則第9號所指租賃負債終絕作出區分。此外，修訂本更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號合併財務報表：修訂本澄清了香港財務報告準則第10號第B74段所描述之關係僅為投資者與其他作為投資者實際代理人的各方之間可能存在之各種關係的一個例子，藉此消除與香港財務報告準則第10號第B73段下要求的不一致之處。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：修訂本將香港會計準則第7號第37段中的「成本法」一詞替改為「按成本計價」，而此前已刪除了「成本法」一詞的定義。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並具有重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排之共同控制權的人士均有權享有合營企業的淨資產額。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔淨資產額減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。

如會計政策存有差異，將作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，對聯營公司失去重大影響力或對合營企業失去共同控制後，本集團按其公允值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營企業的賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允值之間的差額於損益內確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

於共同經營的權益

共同經營乃對安排有共同控制權的人士對該項安排相關的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排。共同控制乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權的人士一致同意時方存在。

本集團確認於共同經營中與其權益相關的以下各項：

- 資產，包括其應佔任何共同持有的資產；
- 負債，包括其應佔任何共同產生的負債；
- 來自出售其應佔共同經營成果的收入；
- 其應佔來自出售共同經營成果的收入；及
- 開支，包括其應佔任何共同產生的開支。

與本集團於共同經營的權益相關的資產、負債、收入及開支根據適用於該資產、負債、收入及開支的香港財務報告準則入賬。

業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別淨資產額的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允值計量。相關收購成本於產生時列為開支。

當收購一系列活動及資產包括一項對共同創造輸出能力有顯著貢獻的輸入及實質程序，則本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

業務併購及商譽 (續)

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允值重新計量，所產生任何收益或虧損應適當地計入損益或其他全面收益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允值計量，其公允值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

公允值計量 (續)

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允值層級分類：

第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 - 按估值技術計量，而對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或非金融資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。當對現金產生單位作出減值測試時，一部分公司資產的賬面金額倘能以合理及一致的基準分攤，或在最小的現金產生單位組別分攤，則可分攤至獨立現金產生單位。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內損益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

非金融資產的減值 (續)

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

(a) 該方為個人或其近親並

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
不包括使用權資產的交通工具	7%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產按成本減去任何減值虧損列賬，並且不作折舊。當其落成及可供使用時，將重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值持有的土地及樓宇權益(包括使用權資產)。該等物業初始以成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資物業 (續)

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策於更改用途當日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公允值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，當日物業公允值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

無形資產 (商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期内攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

於業務合併中獲得的物業管理合同乃按於收購日期的公允值確認。物業管理合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計可使用年期内採用直線法進行計算。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃 (短期租賃及低價值資產租賃除外) 採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分 (如物業租賃的物業管理服務) 作為單一租賃部分作會計處理。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與土地使用權和物業、廠房及設備有關)按成本減累計折舊和攤銷及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或保存在其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

租賃土地	17至40年
樓宇	2至19年
交通工具	15年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與作為在建物業及持作銷售用途的竣工物業持有的租賃土地權益有關時，彼等其後根據本集團的「在建物業」及「持作銷售用途的竣工物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業(如長租公寓)的定義時，則計入投資物業。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租賃的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於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，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的淨投資金額呈列為應收款項。該等租賃的融資成本計入損益表，以便於租期內確認固定的定期費用。

倘本集團為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬，包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允值計入其他全面收入及按公允值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初始按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文「收入確認」所載根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允值計入損益分類及計量。

金融資產買賣須按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產，且須於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允值計入其他全面收入的金融資產 (債務工具)

就按公允值計入其他全面收入的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計量。其餘公允值變動於其他全面收入中確認。終止確認時，於其他全面收入中確認的累計公允值變動將重新計入損益表。

指定按公允值計入其他全面收入的金融資產 (股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公允值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權、股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定按公允值計入其他全面收入的股本投資不受減值評估影響。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產按公允值於財務狀況表列賬，而公允值變動淨額於損益表中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公允值計入其他全面收入的股本投資。股本投資股息亦於收取付款的權利確立、在損益表確認為其他收入。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除):

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利,或已根據一項「轉付」安排,在未有嚴重延緩情況下,承擔支付第三方全數已收取現金流的責任;及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排,其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權,本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與,按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約,於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末,本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時,本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險,並考慮毋須付出不必要成本或資源即可獲得的合理可作為依據的資料,包括過往經驗及前瞻資料。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟應收貿易賬款可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 - 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 - 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備
- 第3階段 - 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸減值的金額計量減值撥備

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的應收貿易賬款而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、或應付款項。

所有金融負債初始按公允值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、應付合營企業款項、應付聯營公司款項及付息銀行及其他借貸。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融負債 (續)

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，應付貿易賬款及應付票據、其他應付款及應計款項以及付息銀行及其他借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初始按公允值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損；與(ii)初始確認的數額減(如適用)累計已確認收入金額(以較高者為準)，計量金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表中確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

庫存股份

本公司或本集團重新收購及持有的自身股本工具(庫存股份)直接於權益按成本確認。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身股本工具於損益賬中確認任何收益或虧損。

現金及銀行結餘

在合併財務狀況表內，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行存款以及一般到期日為三個月內的高流通性短期存款(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大的存款)，乃為履行短期現金承諾而持有。

在合併現金流量表內，現金及現金等值物由手頭現金、銀行存款及短期存款(定義見上文)組成，減應要求償還並構成本集團現金管理重要組成部分的銀行透支。

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 當遞延所得稅是由一項交易中的資產或負債的初始確認而不是業務併購產生的，該交易在交易發生時既不影響會計溢利也不影響應課稅損益，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額時則除外；及
- 有關於附屬公司、合營企業及聯營公司權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 當有關可抵扣暫時性差額的遞延稅項資產是由一項交易中的資產或負債的初始確認而不是業務併購產生的，該交易在交易發生時既不影響會計溢利也不影響應課稅損益，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額時則除外；及
- 有關附屬公司、合營企業及聯營公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當及僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入損益表。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(a) 物業銷售 (續)

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且本集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

(b) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於服務提供時確認。

來自其他來源的收入

租金收入以時間比例基準按租期計算。

其他收入

項目管理費收入於相關管理服務提供時確認。

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於股東收取款項的權利確立、與股息相關的經濟利息很可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或到期應付款項(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

合約成本

除資本化為在建物業、持作銷售用途的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權的成本外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足(或持續滿足)履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產向客戶轉移商品或服務之系統基準攤銷及自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

股份為基礎付款

本公司營運購股權計劃(「購股權計劃」)。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎付款的方式收取報酬，而僱員則提供服務以換取權益工具(「以股權結算交易」)。

與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計量。該公允值乃由外聘估值師採用二項期權定價模式(「該模式」)釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註31。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益在僱員福利開支中確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定回報的授出日期公允值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。市場表現條件反映於授出日期公允值內。回報所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於回報的公允值內，並將即時支銷回報。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的回報不會確認開支。倘回報包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

股份為基礎付款 (續)

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致股份為基礎付款的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

根據香港僱傭條例第57章，持續受僱至少五年的香港僱員有權於若干情況下（例如僱主解僱或退休）享受長期服務金。應付長期服務金的金額乃經參考僱員最後一個月的工資（上限為22,500港元）及服務年限，減本集團向強積金計劃作出的供款產生之累計權益金額，各僱員整體上限為390,000港元。

於2022年6月，政府刊憲修訂條例，其廢除以強積金僱主強制性供款之累計權益抵銷長期服務金之安排。修訂條例將於2025年5月1日（「過渡日期」）生效。此外，政府已表示將在廢除後推出一項補貼計劃，以幫助僱主。其中，一旦取消對沖機制生效，僱主自過渡日期起概不得使用其強制性強積金供款（無論於過渡日期之前、當日或之後作出之供款）所產生之任何累計權益減少有關僱員服務之長期服務金。然而，倘僱員於過渡日期前已開始受僱，則僱主可繼續使用上述累計權益減少截至過渡日期前就僱員服務之長期服務金；另外，於過渡日期前就服務之長期服務金將按僱員緊接過渡日期前之月薪及截至過渡日期之服務年期計算。長期服務金項下權益付款上限仍為每僱員390,000港元。倘某僱員的權益付款總額超過390,000元，則超出上限金額將從過渡日期應計部分扣減。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

其他僱員福利 (續)

本公司董事認為修訂條例對長期服務金債務的影響對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

報告期後事項

倘本公司於報告期後但於授權刊發日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，則會評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本公司將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事件而言，本公司將不會更改其財務報表中確認的金額，但會披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註11披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

外幣

本公司的功能貨幣為港元，此等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國內地，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認，惟特定作本集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目則除外。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允值計量，與確認該項目公允值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。如存在多筆付款或預收款項，本集團會釐定各項付款或收取預付代價的交易日期。

若干並非在中國內地營運的海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體及本公司的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按與交易日現行匯率接近的匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌變動儲備累計，惟該差額屬非控股權益除外。處置境外業務時，與此特定境外業務相關的儲備累計金額在損益表中確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，本公司及其海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。本公司及其海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露，以及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

持續經營考慮

於應用本集團會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已按假設本集團將能夠於來年持續經營（其屬於對合併財務報表確認的金額具有最重大影響的關鍵判斷）編製合併財務報表。評估持續經營假設涉及由董事於特定時點對事件或狀況的未來結果作出判斷，其具有固有不確定性。董事認為本集團具有能力繼續持續經營，而可能個別或集體對持續經營假設構成重大疑問的主要事件或狀況（其可能產生業務風險）載於財務報表附註2.1。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

來自客戶合約的收入

倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項，則來自物業銷售的收入於一段時間內確認。否則，收入於買方取得已竣工物業的控制權時確認。本集團不得因與客戶的合約限制而變更或取代物業單位或更改物業單位作其他用途，故物業單位對本集團而言並無其他用途。然而，是否有可強制執行的收款權利視乎銷售合約條款及應用於合約的適用法律詮釋。該釐定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約的收款權利可否強制執行取得法律顧問的意見。管理層基於法律顧問的意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收款權利及無收款權利。

將在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權轉撥至投資物業和投資物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業

在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業、廠房及設備及土地使用權當有足夠證據顯示用途有變時轉撥入投資物業。本集團按照對所有有關事實及情況所作的評估決定用途是否有變，有關事實及情況包括但不限於：(a)業務計劃，內容反映物業產生的未來租金收入；(b)用作持有及管理投資物業的資源；(c)改變用途在法律上是否准許；及(d)若物業需要就用途改變作進一步發展，則視乎有關發展是否已經開展。有關物業的公允值如超出原來於轉撥當日的賬面值，超出的差額會即時於合併損益表或合併財務狀況表中確認。截至2025年12月31日止年度，總賬面值約人民幣940,523,000元（2024年：無）的持作銷售用途的竣工物業因改變用途而轉移至投資物業，導致在合併損益表中產生公允值虧損淨額約為人民幣159,858,000元（2024年：無）。於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無物業、廠房及設備及土地使用權因用途改變而轉撥至投資物業。於截至2025年12月31日止年度，因為用途有變，賬面金額合共約人民幣44,200,000元（2024年：約人民幣43,400,000元）的投資物業已轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業的遞延稅項

就計量使用公允值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本集團管理層已審閱本集團的投資物業，並認為本集團在一種商業模式下持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻透過銷售收回使用公允值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團根據管理層的最佳估計確認該等投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由本集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終的稅務結果將有別於合併財務報表中確認的遞延稅項負債。若投資物業被出售，鑒於企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)之影響，本集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

收入確認

本集團參照於報告日期已達成履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收入。該進度乃按照本集團為達成履約責任而作出的努力或投入而計量，當中參考截至各報告期末已產生合約成本佔根據合約物業單位的總估計成本的百分比。釐定於報告日期總估計成本的完成度及已達成履約責任進度的準確性須作出重大判斷及估計。於未來期間改變成本估計可能影響本集團已確認的收入。

重估投資物業

投資物業(包含已竣工投資物業、在建投資物業及使用權資產)由獨立專業合資格估值師於各報告期末按所提供的市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮市場租金及資本化率的資料，並使用主要以各報告期末當時的市況為基準的假設。於2025年12月31日，本集團投資物業的賬面值約人民幣21,673,093,000元(2024年：約人民幣21,927,890,000元)。公允值計量所用之主要假設及敏感度分析等的更多詳情載於財務報表附註14。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

估計在建物業及持作銷售用途的竣工物業的可變現淨值

在建物業及持作銷售用途的竣工物業按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值於各報告期末由本集團經徵詢現行市場狀況及當前價格後予以評估。於2025年12月31日，在建物業及持作銷售用途的竣工物業的賬面值分別約為人民幣42,750,120,000元(2024年：約人民幣45,073,983,000元)及約為人民幣15,125,702,000元(2024年：約人民幣17,041,561,000元)。

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。因有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於享有類似虧損模式(如服務類型、客戶類型及評級)的不同客戶分部組合的逾期天數釐定。

撥備矩陣乃初始基於本集團過往觀察所得的違約率。本集團將調整矩陣，以就前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期經濟狀況預期於來年惡化，可導致物業開發業的違約數目增加，則過往違約率將予以調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將予以更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對過往觀察所得違約率、預期經濟狀況及預期信貸虧損之間的關聯的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額受環境及預期經濟狀況的變化所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及預期經濟狀況未必可代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款的預期信貸虧損的資料載於財務報表附註21。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初始記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層判斷。與於2025年12月31日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣339,998,000元(2024年：約人民幣372,240,000元)。於2025年12月31日的未確認稅項虧損金額約人民幣11,705,275,000元(2024年：約人民幣11,457,919,000元)。進一步詳情載於財務報表附註28。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允值減出售成本與使用價值兩者之間之較高者)，即出現減值。公允值減出售成本乃根據可自類似資產具約束力的公平銷售交易中取得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算得出。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於損益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初始的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

在開發物業時，本集團或會把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

年內，本集團、其合營企業及聯營公司所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤／虧損計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

分部資產並無計及遞延稅項資產、可收回稅款、現金及銀行結餘及其他未分配之總辦事處及企業資產，因此等資產於集團層面統一管理。

分部負債並無計及遞延稅項負債、應付稅項及其他未分配之總辦事處及企業負債，因此等負債於集團層面統一管理。

分部內銷售和轉讓按交易雙方相互協定的條款及條件釐定。

除上文披露之分部資料外，董事認為，其他分部資料並非本集團主要營運決策人所用的可報告分部資料。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶位於中國內地，故並無提供其他地理資料。

於2025年及2024年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 經營分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	5,313,885	797,500	650,471	6,761,856
分部業績	(4,670,918)	(725,459)	164,714	(5,231,663)
對賬：				
利息收入及未分配收入				4,682,261
未分配開支				(1,003,394)
融資成本				(2,706,644)
稅前虧損				(4,259,440)
所得稅抵免				797,253
年度虧損				(3,462,187)
資產及負債：				
分部資產	99,495,365	21,715,577	10,941,495	132,152,437
對賬：				
公司及其他未分配資產				15,411,627
資產總額				147,564,064
分部負債	106,348,198	19,773	97,525	106,465,496
對賬：				
公司及其他未分配負債				34,452,685
負債總額				140,918,181
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(91,575)	(19,637)	(208,408)	(319,620)
投資物業公允值虧損淨額	—	(1,298,713)	—	(1,298,713)
分佔虧損：				
聯營公司	(72,498)	—	—	(72,498)
合營企業	(1,602,783)	—	—	(1,602,783)
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損	(2,465,513)	—	—	(2,465,513)
於聯營公司的權益	6,821,286	—	—	6,821,286
於合營企業的權益	30,853,287	—	—	30,853,287

4. 經營分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	9,462,363	888,113	711,040	11,061,516
分部業績	(3,168,417)	(1,245,831)	184,649	(4,229,599)
對賬：				
利息收入及未分配收入				522,118
未分配開支				(1,141,422)
融資成本				(2,929,107)
稅前虧損				(7,778,010)
所得稅開支				(372,965)
年度虧損				(8,150,975)
資產及負債：				
分部資產	104,834,846	21,959,974	11,180,471	137,975,291
對賬：				
公司及其他未分配資產				15,360,996
資產總額				153,336,287
分部負債	109,291,342	31,894	84,017	109,407,253
對賬：				
公司及其他未分配負債				34,792,665
負債總額				144,199,918
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(140,875)	(21,827)	(159,372)	(322,074)
投資物業公允值虧損淨額	-	(1,890,315)	-	(1,890,315)
分佔虧損：				
聯營公司	(175,280)	-	-	(175,280)
合營企業	(882,987)	-	-	(882,987)
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值				
虧損	(2,285,419)	-	-	(2,285,419)
於聯營公司的權益	7,030,378	-	-	7,030,378
於合營企業的權益	31,704,245	-	-	31,704,245

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	5,313,885	9,462,363
酒店營運收入	650,471	711,040
	5,964,356	10,173,403
來自其他來源的收入		
總租金收入	797,500	888,113
	6,761,856	11,061,516
其他收入及收益淨額：		
利息收入	27,018	28,045
債務重組收益	4,501,762	—
其他	153,481	494,073
	4,682,261	522,118

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入

(i) 收入拆分資料

截至2025年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	5,313,885	—	5,313,885
提供服務	—	650,471	650,471
來自客戶合約的總收入	5,313,885	650,471	5,964,356
收入確認時間：			
在某一時間點確認	5,269,301	—	5,269,301
在某一時段確認	44,584	650,471	695,055
來自客戶合約的總收入	5,313,885	650,471	5,964,356

截至2024年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	9,462,363	—	9,462,363
提供服務	—	711,040	711,040
來自客戶合約的總收入	9,462,363	711,040	10,173,403
收入確認時間：			
在某一時間點確認	8,900,310	—	8,900,310
在某一時段確認	562,053	711,040	1,273,093
來自客戶合約的總收入	9,462,363	711,040	10,173,403

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(i) 收入拆分資料(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
物業銷售	3,935,418	8,792,673

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付物業時達成，一般需要預先付款；或倘本集團的履約並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項，則於某一時段內確認。

酒店營運服務

履約責任於服務提供時在某一時段內達成，而付款通常於完成酒店營運服務及客戶接納時到期應付。

於2025年12月31日及2024年12月31日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	4,537,018	7,531,391
一年以上	879,580	1,434,527
	5,416,598	8,965,918

交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年後確認且與物業銷售有關，而其履約責任將於18個月內達成。所有其他交易價格分攤至餘下履約責任預期於一年內確認。上文已披露的金額不包括受到約束的可變代價。

6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售的成本		5,365,960	8,749,299
提供服務成本		385,142	423,464
折舊	13	280,876	285,876
土地使用權攤銷	15	101,518	103,465
減：於在建資產資本化之金額		(62,774)	(67,267)
		38,744	36,198
不計入租賃負債計量的租賃付款		606	4,977
核數師酬金		5,200	5,200
僱員福利開支*			
(不含董事及行政總裁薪酬(附註8))：			
工資及薪金		317,459	431,647
退休金計劃供款(界定福利計劃)		26,446	28,628
		343,905	460,275
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額		(28,038)	(17,490)
		315,867	442,785
匯兌損失／(收益)淨額		216,288	(97,607)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損**		(15,196)	58,792
直接營運開支			
(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)		98,010	98,911
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損***		2,465,513	2,285,419

* 尚未資本化的僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

** 該項目計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」及「行政開支」內。

*** 該項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息		5,215,758	5,395,183
租賃負債利息	16(c)	1,053	5,609
減：資本化利息		(2,510,167)	(2,471,685)
		2,706,644	2,929,107

8. 董事及行政總裁薪酬

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年度董事及行政總裁薪酬載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
袍金	5,836	5,944
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	7,837	9,909
退休金計劃供款	216	288
	8,053	10,197
	13,889	16,141

年內概無董事及行政總裁獲授購股權(2024年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元
2025年	
獨立非執行董事：	
譚振輝先生	470
羅耀榮先生	470
黃敏明女士	470
	1,410
2024年	
獨立非執行董事：	
李嘉士先生(於2024年3月1日辭任)	82
譚振輝先生	482
羅耀榮先生	482
黃敏明女士(於2024年4月1日獲委任)	361
	1,407

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(2024年：無)。

8. 董事及行政總裁薪酬 (續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2025年				
執行董事：				
孔健岷先生	1,355	1,075	54	2,484
孔健濤先生(附註(i))	1,355	2,800	54	4,209
孔健楠先生	1,355	2,800	54	4,209
蔡風佳先生	361	1,162	54	1,577
	4,426	7,837	216	12,479
2024年				
執行董事：				
孔健岷先生	1,389	2,800	72	4,261
孔健濤先生(附註(i))	1,389	2,800	72	4,261
孔健楠先生	1,389	2,800	72	4,261
蔡風佳先生	370	1,509	72	1,951
	4,537	9,909	288	14,734

附註：

(i) 孔健濤先生兼任本公司行政總裁。

年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至2025年12月31日止年度，五名最高薪僱員包括三名(2024年：三名)董事及行政總裁，其薪酬詳情載於附註8。

截至2025年12月31日止年度餘下兩名(2024年：兩名)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪酬詳情載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	7,950	5,950
退休金計劃供款	51	33
	8,001	5,983

酬金屬於以下範疇的非董事及非行政總裁最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	2025年	2024年
3,000,001港元至3,500,000港元	-	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
5,000,001港元至5,500,000港元	1	-
	2	2

年內，概無非董事及非行政總裁的最高薪僱員獲授購股權(2024年：無)。

10. 所得稅抵免／(開支)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期－中國		
企業所得稅	716,353	(655,795)
土地增值稅	(39,105)	(81,790)
遞延	677,248	(737,585)
	120,005	364,620
年度總稅項抵免／(開支)	797,253	(372,965)

按本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前虧損的稅項開支與年度稅項支出對賬載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
稅前虧損	(4,259,440)	(7,778,010)
按法定稅率25% (2024年：25.0%) 計算的稅項	1,064,860	1,944,503
毋須課稅的收入	313,299	234,020
不可扣稅的開支	(765,619)	(772,023)
未確認稅項虧損	(197,403)	(1,299,896)
分佔聯營公司虧損	(18,125)	(43,820)
分佔合營企業虧損	(400,696)	(220,747)
土地增值稅	(39,105)	(81,790)
土地增值稅影響	9,776	20,448
其他	830,266	(153,660)
年度稅項抵免／(支出)	797,253	(372,965)

截至2025年12月31日止年度，分佔合營企業的企業所得稅抵免及土地增值稅開支分別約人民幣6,425,000元 (2024年：企業所得稅開支約人民幣230,781,000元) 及約人民幣6,144,000元 (2024年：約人民幣17,443,000元)，已於合併損益表中「分佔合營企業虧損」中列賬。

截至2025年12月31日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅抵免及土地增值稅開支分別約人民幣5,356,000元 (2024年：企業所得稅開支約人民幣1,217,000元) 及約人民幣863,000元 (2024年：約人民幣17,653,000元)，已於合併損益表中「分佔聯營公司虧損」中列賬。

10. 所得稅抵免／(開支)(續)

香港利得稅

由於本集團截至2025年及2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2025年及2024年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 股息

董事會已議決不宣派有關截至2025年12月31日止年度之任何末期股息(2024年：無)。

12. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)計算。

截至2025年12月31日止年度，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損計算，用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,418,883,945股(2024年12月31日：3,418,883,945股)亦用於計算每股基本虧損。

由於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故該年內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(3,271,406)	(8,085,373)
股份數目		
	2025年	2024年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	3,418,883,945	3,418,883,945

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在連資產 人民幣千元	使用權資產	
							樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
2025年12月31日								
於2025年1月1日								
成本	5,772,699	247,408	3,188	759,468	124,539	4,292,324	278,364	11,477,990
累計折舊	(1,374,194)	(189,577)	(3,173)	(559,980)	(110,401)	—	(234,265)	(2,471,590)
賬面淨額	4,398,505	57,831	15	199,488	14,138	4,292,324	44,099	9,006,400
於2025年1月1日，扣除累計折舊	4,398,505	57,831	15	199,488	14,138	4,292,324	44,099	9,006,400
添置	7,079	17,301	—	5,229	1,661	122,743	16,772	170,785
出售	—	—	—	(254)	(5)	—	(117)	(376)
年內折舊撥備(附註6)	(185,702)	(20,227)	—	(63,326)	(1,373)	—	(10,248)	(280,876)
轉撥	264,284	—	—	—	—	(264,284)	—	—
處置一間附屬公司	—	(250)	—	—	—	—	—	(250)
於2025年12月31日，扣除累計折舊	4,484,166	54,655	15	141,137	14,421	4,150,783	50,506	8,895,683
於2025年12月31日								
成本	6,044,063	263,200	3,187	764,036	125,661	4,150,783	291,478	11,642,408
累計折舊	(1,559,897)	(208,545)	(3,172)	(622,899)	(111,240)	—	(240,972)	(2,746,725)
賬面淨額	4,484,166	54,655	15	141,137	14,421	4,150,783	50,506	8,895,683

13. 物業、廠房及設備 (續)

							使用權資產		總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	
2024年12月31日									
於2024年1月1日									
成本	5,760,756	270,563	3,188	732,172	132,554	4,148,455	357,453	481,967	11,887,108
累計折舊	(1,237,554)	(185,595)	(3,173)	(514,550)	(116,261)	-	(237,016)	(160,256)	(2,454,405)
賬面淨額	4,523,202	84,968	15	217,622	16,293	4,148,455	120,437	321,711	9,432,703
於2024年1月1日，扣除累計折舊	4,523,202	84,968	15	217,622	16,293	4,148,455	120,437	321,711	9,432,703
添置	169,138	19,310	-	40,304	566	208,272	41,465	-	479,055
出售	(899)	(15,641)	-	(317)	(1,557)	(64,403)	(102,347)	(313,099)	(498,263)
年內折舊撥備(附註6)	(184,446)	(18,725)	-	(57,473)	(1,164)	-	(15,456)	(8,612)	(285,876)
處置附屬公司	(108,490)	(12,081)	-	(648)	-	-	-	-	(121,219)
於2024年12月31日，扣除累計折舊	4,398,505	57,831	15	199,488	14,138	4,292,324	44,099	-	9,006,400
2024年12月31日									
成本	5,772,699	247,408	3,188	759,468	124,539	4,292,324	278,364	-	11,477,990
累計折舊	(1,374,194)	(189,577)	(3,173)	(559,980)	(110,401)	-	(234,265)	-	(2,471,590)
賬面淨額	4,398,505	57,831	15	199,488	14,138	4,292,324	44,099	-	9,006,400

於2025年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣7,777,968,000元(2024年：約人民幣7,982,045,000元)的若干物業、廠房及設備已作抵押，作為授予本集團及合營企業的一般銀行融資的抵押。

14. 投資物業

	2025年				2024年			
	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日	18,165,500	3,708,000	54,390	21,927,890	20,384,440	3,895,000	371,000	24,650,440
轉撥自持作銷售用途的竣工 物業(附註20)	940,523	—	—	940,523	—	—	—	—
轉撥至持作銷售用途的竣工 物業(附註20)	(44,200)	—	—	(44,200)	(43,400)	—	—	(43,400)
增加	—	420,839	—	420,839	—	137,700	—	137,700
轉撥	—	—	—	—	24,199	(24,199)	—	—
租賃變更	—	—	—	—	—	—	(309,610)	(309,610)
出售	(273,246)	—	—	(273,246)	(616,925)	—	—	(616,925)
公允值調整虧損淨額	(756,484)	(487,839)	(54,390)	(1,298,713)	(1,582,814)	(300,501)	(7,000)	(1,890,315)
於12月31日的賬面金額	18,032,093	3,641,000	—	21,673,093	18,165,500	3,708,000	54,390	21,927,890

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業及使用權資產。本公司董事認為，投資物業按照各物業的性質、特性及風險分為兩類資產(商業物業及使用權資產)。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的估值，本集團的投資物業於2025年12月31日的重估價值約為人民幣21,673,093,000元(2024年：約人民幣21,927,890,000元)。本集團的管理層每年決定委任負責對本集團物業進行外部估值的外聘估值師人選。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水平。就中期及年度財務申報進行估值時，本集團的管理層與估值師每年就估值假設及估值結果進行兩次討論。

本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註16。

於2025年12月31日，本集團賬面金額合共為約人民幣21,407,873,000元(2024年：約人民幣21,708,780,000元)的若干投資物業項目已作抵押，作為授予本集團及合營企業的一般銀行融資的抵押。

於2025年12月31日，本集團尚未從相關政府部門取得賬面淨額約人民幣5,665,306,000元(2024年：約人民幣5,237,217,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第179頁。

14. 投資物業 (續)

公允值層級

下表說明本集團投資物業的公允值計量層級：

	於2025年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	—	—	21,673,093	21,673,093

	於2024年12月31日使用以下各項進行公允值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下各項的經常性公允值計量：				
商業物業	—	—	21,873,500	21,873,500
使用權資產	—	—	54,390	54,390
	—	—	21,927,890	21,927,890

年內，第1級與第2級之間概無發生公允值計量的轉移，第3級亦無公允值計量轉入或轉出(2024年：無)。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據的概要：

估值技術		重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			2025年	2024年
商業物業	投資方式法及直接比較法	市場租值(每月每平方米)	人民幣13元至 人民幣950元	人民幣13元至 人民幣980元
		資本化率	2.00% to 5.50%	3.00%至5.50%
使用權資產	投資方式法	資本化率	無	3.75%至4.75%

14. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

所有物業均採用投資法估值，考慮現有租約衍生的租金收入，適當計及租約之復歸收入潛力，隨後將按適當比率資本化為價值。

商業物業亦採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況附帶現有租約或以其他方式出售，以及參考相關市場既有的可資比較銷售交易。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可資比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。在有需要時協調兩種方法。

資本化比率單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅減少(增加)。市場租金單獨出現重大增加(減少)將會導致投資物業公允值大幅增加(減少)。

15. 土地使用權

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		3,453,471	3,597,564
添置		—	1,125
年內確認攤銷	6	(101,518)	(103,465)
重分類		(123,125)	(32,632)
處置一間附屬公司		—	(9,121)
於12月31日的賬面值		3,228,828	3,453,471
非流動部分		3,228,828	3,453,471

於2025年12月31日，本集團賬面淨額合共約人民幣1,895,943,000元(2024年：約人民幣2,122,941,000元)的若干土地使用權項目已抵押予銀行，作為授予本集團及合營企業的一般銀行融資的抵押。

於2025年12月31日，本集團尚未從有關政府部門取得賬面淨額合共約人民幣10,774,000元(2024年：約人民幣10,774,000元)的若干土地之土地使用權證。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於其業務營運的土地、樓宇及交通工具等若干項目訂有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租期為40至70年的租賃土地，而根據該等土地租賃的條款，後續將無需支付任何款項。樓宇租賃的租期通常介乎1至20年，而交通工具的租期通常為15年。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動載於附註13、14及15。

(b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	86,682	570,297
新增租約	16,191	39,707
終止租約	(34,320)	(481,844)
年內已確認利息增幅	1,053	5,609
付款	(20,421)	(47,087)
於12月31日的賬面值	49,185	86,682
分析如下：		
流動部分	9,140	17,959
非流動部分	40,045	68,723

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註43披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	7	1,053	5,609
使用權資產的折舊費用	13	10,248	24,068
土地使用權攤銷(並無撥充資本)	6	38,744	36,198
與低價值資產及短期租賃有關的開支(計入銷售成本及行政開支)	6	606	4,977
公允值減少	14	54,390	7,000

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括幾處位於中國內地的商業物業，經協商後，租賃期介乎一至十六年不等。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。年內本集團已確認的租金收入約人民幣797,500,000元(2024年：人民幣888,113,000元)，其詳情載於財務報表附註5。

於2025年12月31日，日後本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	459,112	438,242
一年後但兩年內	322,859	331,299
兩年後但三年內	192,438	205,040
三年後但四年內	103,375	111,312
四年後但五年內	58,751	65,212
五年後	158,451	179,436
	1,294,986	1,330,541

17. 於聯營公司的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔資產淨額	6,018,242	6,211,309
向聯營公司墊款	803,044	819,069
	6,821,286	7,030,378

於2025及2024年12月31日，以上所示向聯營公司墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於聯營公司的淨投資其中一部分。

於2025年12月31日，計入本集團流動負債的應付聯營公司款項約人民幣1,316,824,000元(2024年：約人民幣1,364,879,000元)為無抵押、免息及按要求結清。

17. 於聯營公司的權益(續)

本集團於聯營公司的持股均由本公司全資附屬公司持有。

下表闡述本集團個別非重要的聯營公司之彙總財務資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔聯營公司的年度虧損	(72,498)	(175,280)
分佔聯營公司的全面收入虧損	(72,498)	(175,280)
本集團於聯營公司之投資的賬面總額	6,821,286	7,030,378

18. 於合營企業的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔資產淨額	7,721,569	9,310,815
向合營企業墊款	23,131,718	22,393,430
	30,853,287	31,704,245

於2025及2024年12月31日，上文所示向合營企業墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。董事認為，該等墊款被視為本集團於合營企業的淨投資其中一部份。

於2025年12月31日，計入本集團流動資產的應收一家合營企業款項約人民幣19,129,000元(2024年：約人民幣19,129,000元)為無抵押、免息及按要求結清。

於2025年12月31日，計入本集團流動負債的應付合營企業款項約人民幣7,861,285,000元(2024年：約人民幣8,088,049,000元)為無抵押、免息及按要求結清。

18. 於合營企業的權益(續)

本集團重要合營企業於報告期末的詳情如下：

2025年						
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
佛山市新鋒房地產開發有限公司(「佛山新鋒」)	194,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
佛山市新昊房地產開發有限公司(「佛山新昊」)	98,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣有限公司(「麒灣」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
上海城投悅城置業有限公司(「上海城投」)	人民幣855,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
2024年						
公司名稱	註冊股本的詳情	註冊及營業地點	百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	分佔利潤	
佛山市新鋒房地產開發有限公司(「佛山新鋒」)	194,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
佛山市新昊房地產開發有限公司(「佛山新昊」)	98,000,000美元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發
麒灣有限公司(「麒灣」)	50,000美元	英屬處女群島／香港	50	50	50	物業開發
上海城投悅城置業有限公司(「上海城投」)	人民幣855,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業開發

上述投資均由本公司全資附屬公司間接持有。

於2025年12月31日，佛山新鋒、佛山新昊、麒灣及上海城投被視為本集團的重要合營企業，於中國內地及香港從事物業開發業務，並以權益法入賬。

18. 於合營企業的權益(續)

下表闡述有關本集團的重要合營企業經調整會計政策差異及與財務報表賬面值作對賬的財務資料概要：

	2025年			
	佛山新鋒 人民幣千元	佛山新昊 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	上海城投 人民幣千元
流動資產	3,688,618	2,460,141	17,256,877	4,038,590
非流動資產	217,090	223,639	—	134,379
資產總額	3,905,708	2,683,780	17,256,877	4,172,969
流動負債	(1,585,887)	(1,845,476)	(1,028,006)	(400,246)
非流動負債	—	—	(5,114,032)	(724,076)
負債總額	(1,585,887)	(1,845,476)	(6,142,038)	(1,124,322)
收入	50,442	638,235	3,191,681	139,614
年度利潤／(虧損)	2,428	90,849	(2,181,291)	(32,962)
其他全面收入／(虧損)	—	—	66,766	(2,351)
年度全面收入／(虧損)總額	2,428	90,849	(2,114,525)	(35,313)

	2024年			
	佛山新鋒 人民幣千元	佛山新昊 人民幣千元	麒灣 人民幣千元	上海城投 人民幣千元
流動資產	3,859,610	2,648,637	22,384,256	4,167,383
非流動資產	219,941	224,626	—	122,783
資產總額	4,079,551	2,873,263	22,384,256	4,290,166
流動負債	(1,762,157)	(2,125,808)	(1,102,157)	(458,380)
非流動負債	—	—	(7,593,528)	(747,826)
負債總額	(1,762,157)	(2,125,808)	(8,695,685)	(1,206,206)
收入	46,038	1,160,993	1,909,707	139,395
年度利潤／(虧損)	(341,234)	155,724	(1,412,649)	(149,975)
其他全面收入／(虧損)	—	—	(28,558)	2,042
年度全面收入／(虧損)總額	(341,234)	155,724	(1,441,207)	(147,933)

18. 於合營企業的權益(續)

下表闡述本集團個別非重要的合營企業之彙總財務資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔合營企業的年度虧損	(542,295)	(8,920)
分佔合營企業的其他全面收入	42,531	13,510
分佔合營企業的全面(虧損)/收入總額	(499,764)	4,590
本集團於合營企業之投資的賬面總額	22,192,480	21,785,554

本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值虧損已包含在合併損益表的「分佔合營企業虧損」內。

19. 在建物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期於下列時間內變現的在建物業：		
一年內	17,579,376	19,303,777
超過一年	25,170,744	25,770,206
	42,750,120	45,073,983

本集團的在建物業主要位於中國內地，並按成本列值。

於2025年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣36,499,888,000元(2024年：約人民幣36,735,928,000元)的若干在建物業項目已作抵押，作為授予本集團及合營企業的一般銀行融資的抵押。

於2025年12月31日，本集團在建物業項目包括賬面淨額合共約人民幣2,570,655,000元(2024年：約人民幣2,570,655,000元)的本集團尚未從相關政府部門取得土地使用權證的土地成本。本集團尚未根據若干有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第179頁。

20. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本與可變現淨值之較低者值列賬。

於截至2025年12月31日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣940,523,000元（2024年：無）的若干持作銷售用途的竣工物業已轉撥至投資物業（附註14）。

於截至2025年12月31日止年度，本集團賬面金額合共約人民幣44,200,000元（2024年：約人民幣43,400,000元）的投資物業已轉撥至持作銷售用途的竣工物業（附註14）。

於2025年12月31日，本集團賬面金額合共約人民幣11,145,407,000元（2024年：約人民幣14,861,800,000元）的若干持作銷售用途的竣工物業項目已作抵押，作為授予本集團及合營企業的一般銀行融資的抵押。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第179頁。

21. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。本集團致力嚴格監控未償還的應收款項，並設有信貸監控部門，以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於本集團的應收貿易賬款與大量不同行業的客戶有關，本集團並無重大的信貸集中風險。應收貿易賬款為不計息。

於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
三個月內	132,489	260,450
七至十二個月	78,519	5,252
一年以上	35,721	21,841
	246,729	287,543

於各報告日期，本集團使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組合（即按客戶類型及評級，以及信貸保險形式劃分）的逾期天數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間值，以及於報告日期可取得有關過往事件、目前情況及未來經濟狀況預測的合理可作依據資料。就銷售物業、於經營租賃項下的租約以及本集團的酒店營運業務而言，管理層評估於2025年12月31日及2024年12月31日的應收貿易賬款的預期信貸虧損極微。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款為應收多個多元化客戶，該客戶過往並無違約歷史，考慮到過往記錄及前瞻性資料後，有關結餘被視為可全數收回。

22. 預付款、其他應收款及其他資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付款	1,263,732	1,314,265
合約成本	1,199,707	1,359,708
預付其他稅費	2,366,132	2,395,173
按金及其他應收款	9,171,198	8,639,355
	14,000,769	13,708,501

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

23. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付企業所得稅	258,350	259,310
預付土地增值稅	893,919	924,627
	1,152,269	1,183,937

(b) 應付稅項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付企業所得稅	7,168,241	7,974,763
應付土地增值稅	6,472,704	6,418,120
	13,640,945	14,392,883

24. 現金及銀行結餘

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘		617,058	771,454
定期存款		17,336	15,991
減：受限制現金	(a)	634,394 (448,253)	787,445 (634,881)
現金及現金等值物		186,141	152,564
以人民幣計值	(b)	619,615	777,863
以其他貨幣計值		14,779	9,582
		634,394	787,445

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管制規則和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。定期存款的期限視乎本集團即時現金需求而定，並根據各自的定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存放於並無近期違約記錄且具信譽的銀行。

25. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	15,618,592	13,807,265
一年以上	3,569,605	5,121,139
	19,188,197	18,928,404

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

26. 其他應付款及應計款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債	4,449,893	8,030,106
其他應付款及應計款項	17,880,006	17,582,773
其他應付稅項	1,345,937	1,153,357
	23,675,836	26,766,236

其他應付款為免息，並通常按要求結清。

27. 附息銀行及其他借貸

	2025年			2024年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣 千元
流動						
銀行貸款						
– 有抵押		按要求／			按要求／	
	3.00-10.00	2026年	19,376,560	3.10-12.11	2025年	11,343,637
– 無抵押	4.10-5.00	按要求	347,302	5.00-5.70	2025年	350,407
– 以港元計值的有抵押 貸款	香港銀行 同業拆息加4.10	按要求	1,810,516	香港銀行 同業拆息加4.10	按要求	1,856,259
– 以美元計值的有抵押 貸款	倫敦銀行 同業拆息加			倫敦銀行 同業拆息加		
	2.75-8.75	按要求	1,138,932	2.75-8.75	按要求	1,167,709
長期銀行貸款的即期部分						
– 有抵押	3.15-8.50	2026年	1,961,328	3.10-8.50	2025年	2,834,153
– 無抵押	4.30-5.50	2026年	54,283	4.10-5.50	2025年	3,833
優先票據						
– 以美元計值的有抵押 票據(附註(a))	5.99-8.19	按要求	27,658,053	5.99-8.19	按要求	28,356,838
境內公司債券 – 有抵押 (附註(b))	4.88	2026年	700,083	6.25-7.03	2025年	280,317
			<u>53,047,057</u>			<u>46,193,153</u>
非流動						
銀行貸款						
– 有抵押		2027年至			2026年至	
	2.50-7.88	2037年	16,123,325	3.00-8.20	2045年	23,211,231
– 無抵押	5.50	2027年	6,256	4.10-5.50	2035年	315,833
境內公司債券 – 有抵押 (附註(c))	8.13-10.00	2034年	4,430,572	4.86-7.03	2028年	3,204,835
			<u>20,560,153</u>			<u>26,731,899</u>
			<u>73,607,210</u>			<u>72,925,052</u>

27. 附息銀行及其他借貸 (續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
按要求	15,673,346	8,435,362
於一年內	9,015,575	9,120,636
於第二年	2,614,689	9,308,046
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,069,961	6,690,105
五年後	6,444,931	7,528,913
	40,818,502	41,083,062
須償還優先票據的期限：		
按要求	27,658,053	28,356,838
	27,658,053	28,356,838
須償還境內公司債券的期限：		
於一年內	700,083	280,317
於第二年	-	1,454,200
於第三至第五年(包括首尾兩年)	56,991	1,750,635
五年後	4,373,581	-
	5,130,655	3,485,152
	73,607,210	72,925,052

本集團若干借貸項目以本集團的資產作抵押，詳情於附註38披露。此外，截止2025年12月31日，總額約為人民幣2,776,500,000元(2024年：約人民幣2,783,500,000元)的銀行貸款亦部分以一間關聯公司就若干業務已產生及將產生的收入作抵押。

除上述以港元及美元列值的借貸外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

27. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a)(i) 於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與於2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

未償還本金額63,531,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年12月31日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月31日相關公告。

- (a)(ii) 於2019年7月29日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2021年9月17日，本公司發行年息7.40%本金總額158,000,000美元(等值約人民幣1,019,527,000元)的優先票據(將與於2019年7月29日發行於2024年到期300,000,000美元之7.40%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2022年3月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月17日及2021年9月20日的相關公告。

未償還本金額458,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年12月31日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月4日相關公告。

- (a)(iii) 於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

27. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a)(iii) (續)

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與於2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

未償還本金額625,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年12月31日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月08日相關公告。

(a)(iv) 於2020年1月13日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

(a)(v) 於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

於2021年9月10日，本公司發行年息5.95%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣645,660,000元)的優先票據(將與於2020年8月10日發行於2025年到期200,000,000美元之5.95%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2022年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月7日、2021年9月10日及2021年9月13日的相關公告。

未償還本金額300,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年12月31日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月8日相關公告。

(a)(vi) 於2020年11月13日，本公司發行年息6.30%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

(a)(vii) 於2021年5月14日，本公司發行年息6.00%本金總額378,000,000美元(等值約人民幣2,439,045,000元)的綠色優先票據。本公司有權於到期日2026年8月14日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回綠色優先票據。綠色優先票據按年息6%計息，於2021年8月14日開始每年的2月14日及8月14日每半年付息一次。有關綠色優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日、2021年5月14日及2021年5月17日的相關公告。

27. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(a)(viii) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2022年9月15日到期的優先票據及於2022年9月21日到期的優先票據的未償還本金總額中至少810,000,000美元或90%。就接納交換要約的持有人而言，本金的5%會提前償還，而按年利率6.00%計息且最終到期日為2024年1月14日的新優先票據會予以發行，以交換餘下未償還本金。本公司已收到836,764,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月14日，接納交換要約的持有人已收到41,838,200美元的前期本金還款及本金額為794,925,800美元的新6.00%優先票據。本公司有權於到期日2024年1月14日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年1月14日開始每年於1月14日及7月14日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月15日及2022年9月19日的相關公告。

就餘下未償還本金63,236,000美元而言，本公司已於該等優先票據各自的到期日償還該等優先票據，其中43,963,000美元已於2022年9月15日償還及19,273,000美元已於2022年9月21日償還。

就本金額為794,925,800美元新6.00%優先票據，本公司尚未就於2023年5月14日到期的部分本金及其利息作出贖回付款119,238,870美元。根據該優先票據的條款，未能於強制贖回日期支付該部分本金將構成違約事件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月14日相關公告。該等金額於2025年12月31日仍未償還。

(a)(ix) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2023年9月1日到期的優先票據的未償還本金總額中至少560,000,000美元或80%。就接納交換要約的持有人而言，按年利率7.875%計息且最終到期日為2024年8月30日的新優先票據會予以發行，以交換未償還本金。本公司已收到636,469,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月30日，接納交換要約的持有人已獲發行新7.875%優先票據。本公司有權於到期日2024年8月30日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年2月28日開始每年於2月28日及8月30日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月30日及2022年10月5日的相關公告。

(b) 於2023年1月30日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

(c) 於2025年9月，境內債務重組計劃已經相關債券持有人會議通過，相關境內公司債券的償付安排已進行調整，展期期限5至9年，年票息率改為1%，境內債務重組計劃提供包括債券購回、以資抵債、一般債權等選項。

本公司、廣州合景及廣州天建於上海證券交易所發行公司債券，下表概述在境內債務重組計劃於2025年9月生效後的主要條款變動。

債券編號	賬面值 人民幣千元	重組後的利率	重組後剩餘期限
公司債券，包括			
136346.SH	1,194,413	1.0%	9年
188499.SH	2,138,542	1.0%	9年
175201.SH	514,958	1.0%	9年
175393.SH	379,920	1.0%	9年
145016	1,767,542	1.0%	9年
145017	2,006,323	1.0%	9年
	8,001,698		

27. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(c) (續)

境內債務重組根據相關會計準則被視為實質性修改。由於6只境內債券的境內債務重組計劃經相關債券持有人會議於2025年9月通過，相關公司債券賬面值為約人民幣80.0億元，及應計利息約人民幣10.3億元已全數終止確認。新金融負債於境內債務重組生效日期按公允價值人民幣43.8億元確認。

這些已確認的工具的公允價值屬於公允價值層級的第三層。

下表概述於境內債務重組日期，於境內債務重組中確認的金融工具公允價值計量中採納的估值方法及使用重大不可觀察輸入數據的量化信息。

描述	於修改日期 的公允價值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據區間
公司債券、非公開發行債券	4,380,294	折現現金流模型	折現率	8.2%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

折現率越高，公允價值越低。

由於上文所述，於截至2025年12月31日止年度，境內債務重組產生的收益人民幣45.0億元已確認並計入綜合全面收益表中的「其他收入及收益淨額」。

於初始確認後的各報告期末，公司債券之賬面值按攤銷成本計量。

- (d) 於2025年12月31日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎2.5%至12.1% (2024年12月31日：年利率3.0%至12.1%)。
- (e) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據 (統稱「債券」) 的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借貸成本。截至2025年12月31日止年度，沒有債券被贖回或出售。

28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	超出相關折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段確 認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	111,370	484,984	1,338,892	274,658	16,702	16,447	32,619	2,275,672
於年內損益表計入的遞延稅項	6,261	(7,828)	(238,805)	—	25,546	(11,557)	—	(226,383)
於2025年12月31日的遞延稅項負債總額	117,631	477,156	1,100,087	274,658	42,248	4,890	32,619	2,049,289

遞延稅項資產

	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	持作銷售 用途的 竣工物業的 已確認 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	1,580,351	372,240	647,614	21,290	106,668	13,622	2,741,785
於年內損益表計入／(扣除)的遞延稅項	9,759	(32,242)	(79,867)	(9,348)	5,320	—	(106,378)
於2025年12月31日的遞延稅項 資產總額	1,590,110	339,998	567,747	11,942	111,988	13,622	2,635,407
於2025年12月31日的遞延稅項資產淨額							586,118

28. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	超出相關折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購附屬公司 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	在某一時段確 認的收入 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	105,109	504,969	1,970,833	274,658	46,977	115,329	23,422	3,041,297
於年內損益表計入的遞延稅項	6,261	(19,985)	(609,464)	-	(30,275)	(98,882)	9,197	(743,148)
處置附屬公司	-	-	(22,477)	-	-	-	-	(22,477)
於2024年12月31日的遞延稅項負債總額	111,370	484,984	1,338,892	274,658	16,702	16,447	32,619	2,275,672

遞延稅項資產

	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	持作銷售 用途的 竣工物業的 已確認 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	540	1,745,668	483,684	613,358	142,574	129,609	10,005	3,125,438
於年內損益表計入／(扣除)的 遞延稅項	(540)	(165,317)	(106,411)	34,256	(121,192)	(22,941)	3,617	(378,528)
處置附屬公司	-	-	(5,033)	-	(92)	-	-	(5,125)
於2024年12月31日的遞延稅項 資產總額	-	1,580,351	372,240	647,614	21,290	106,668	13,622	2,741,785
於2024年12月31日的遞延稅項資產淨額								466,113

28. 遞延稅項 (續)

就呈列而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	2,162,775	2,111,804
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(1,576,657)	(1,645,691)
遞延稅項資產淨額	586,118	466,113

本集團來自中國內地的未動用稅項虧損為約人民幣13,065,267,000元(2024年：約人民幣12,946,879,000元)，將於一至五年內屆滿，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。約人民幣11,705,275,000元(2024年：約人民幣11,457,919,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，因該等遞延稅項資產乃於虧損當期的附屬公司產生，且其被認為暫不可能有未來應課稅利潤可使用該等稅項虧損。

本集團須為於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。本集團適用稅率為5%或10%。於2025年12月31日，本公司在中國內地成立之附屬公司，合營企業及聯營公司須繳納預扣稅之未匯出盈利約人民幣27,668,818,000元(2024年：約人民幣24,069,660,000元)，此等金額並未確認預扣稅。

考慮到本集團的股息政策及在中國內地經營業務的營運資金需求，本公司董事認為，從本公司股份溢價賬分派末期股息符合於可見未來本公司的最佳利益，且開曼群島公司法及本公司組織章程細則均允許分派，惟須經本公司股東在股東周年大會上批准。

於截至2025年12月31日止年度，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利計提遞延稅項撥備(2024年：無)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

29. 遞延收入

本集團與一名賣方(「賣方」)於2011年7月7日訂立一份協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣43,400,000元及轉讓價值人民幣11,000,000元的若干公寓及停車位(統稱「轉讓物業」)，以交換上海德裕房地產開發有限公司的10%股權權益。交換轉讓物業入賬為產生收入的交易。截至2014年12月31日止年度，本集團與賣方訂立補充協議，據此，本集團向賣方支付現金代價人民幣8,958,000元，以取代轉讓部分公寓及停車位予賣方。於2025年12月31日，餘下公寓及停車位尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並將於交付剩餘部分轉讓物業時確認。

30. 股本

股份

	2025年		2024年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元的普通股	3,418,883,945	325,768	3,418,883,945	325,768

本公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日、 2024年12月31日及 2025年1月1日	3,418,883,945	325,768	-	452,130	777,898
於2025年12月31日	3,418,883,945	325,768	-	452,130	777,898

31. 僱員股份計劃

(a) 購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納購股權計劃，以向合資格參與者（「合資格參與者」）就彼等將會及已經對本集團業務成功作出貢獻提供獎勵或回報。購股權計劃之合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何董事、全職或兼職僱員、行政人員或高級職員、顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理。購股權計劃自生效日期起十年內有效。

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予授出的股份數目上限為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，不得超過於最後實際可行日期已發行股份的30%。在任何十二個月期間根據購股權計劃可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限，為於任何時間本公司已發行股份數目的1%。進一步授出超過此限額的購股權，須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人的購股權，須獲獨立非執行董事事先批准。此外，倘在十二個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人的任何購股權超過於任何時間本公司已發行股份的0.1%及總值（根據於授出日期本公司的股價）超過5,000,000港元或上市規則可不時規定的其他金額，則須由本公司發出通函及獲股東於股東大會上事先批准。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。

購股權的行使價可由董事釐定，惟不得低於下列三項之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期於聯交所的收市價；及(ii)本公司於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有人獲得股息或於股東大會上表決的權利。

於2025年12月31日，該計劃下概無尚未行使購股權。

31. 僱員股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃，以表彰本公司及／或本集團成員公司的若干僱員包括若干執行董事(「合資格參與者」)作出的貢獻。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。倘相關認購或購買將導致受託人合共持有超過於採納日期本公司已發行股份總數的5%，則受託人不得進一步認購或購買股份。

獎勵股份於授出日期的公允值與股份的市值(乃根據授出獎勵股份當日的股份收市價計算得出)相若。自採納日期起直至2025年12月31日止，已根據股份獎勵計劃授出合共8,583,000股獎勵股份。

於2019年4月8日，董事會決議根據股份獎勵計劃向27名合資格參與者合共授出2,059,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2020年4月8日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2021年4月8日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2022年4月8日)或董事會批准的較早日期歸屬。所有該等獎勵股份已於過往年度予以歸屬或沒收。

於2020年4月14日，董事會決議根據股份獎勵計劃向36名合資格參與者合共授出1,938,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即2021年4月14日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即2022年4月14日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即2023年4月14日)或董事會批准的較早日期歸屬。所有該等獎勵股份已於過往年度予以歸屬或沒收。

根據股份獎勵計劃，本集團於截至2025年12月31日止年度內並無確認股權為基礎的補償費用(2024年：無)。

32. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於財務報表合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。

33. 於共同經營之投資

本集團已按共同經營之形式與若干訂約方訂立三項(2024年：三項)合營企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三個(2024年：三個)物業開發項目。於2025年12月31日，就該等共同經營確認的資產及負債總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產	3,720,564	3,853,387
負債	(1,834)	(2,823)

34. 業務合併

收購一家附屬公司

於2024年1月12日之前，本集團持有合肥美富房地產發展有限公司(「合肥美富」)的50%股權及作為一家合營企業入賬。合肥美富主要從事物業開發業務。於2024年1月12日，本集團以現金代價人民幣25,000,000元收購合肥美富50%股權，其之前由美的置業集團有限公司持有。因此，本集團已取得對合肥美富的控制權，以及此後將合肥美富作為本集團的附屬公司入賬。

34. 業務合併 (續)

收購一家附屬公司 (續)

合肥美富於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1
遞延稅項資產	2,134
在建物業	9,380
預付款、按金及其他應收款	65,077
應收貿易賬款	377
現金及銀行結餘	6,560
應付貿易賬款	(10,496)
其他應付款及應計款項	(4,122)
應付稅項	(245)
遞延稅項負債	(18)
按公允值計量的可識別淨資產總額	68,648
於收購前本集團所持有的該公司的股權	(30,775)
收購附屬公司之收益	(12,873)
以其他應收款償付	25,000

收購一家附屬公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	6,560
計入投資活動現金流的現金及現金等值物流入淨額	6,560

自收購起，合肥美富向本集團無貢獻收入，但帶來利潤為約人民幣10,610,000元。

倘若合併於期初進行，本集團於截至2024年12月31日止年度的收入及虧損分別約人民幣11,061,516,000元及人民幣8,186,729,000元。

該公司於該財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司無註冊英文名稱。

35. 處置附屬公司

(i) 本年內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置對價	
– 收到現金	39,000
	39,000
減：	
– 處置附屬公司的淨資產總額	(37,338)
處置損失	1,662
出售附屬公司收款、減去處置之現金後淨額	
– 收到現金對價	39,000
– 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(43)
處置導致的淨現金流入	38,957

(ii) 於2024年，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置對價	
– 其他應收款代收	226,861
總對價	226,861
減：	
– 處置附屬公司的淨資產總額	(51,474)
處置收益	175,387
出售附屬公司收款、減去處置之現金後淨額	
– 處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,362)
處置導致的淨現金流出	(1,362)

36. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於年內，就計入物業、廠房及設備的樓宇及投資物業的租賃安排，本集團使用權資產及租賃負債的非現金減少分別約為人民幣54,507,000元及約人民幣34,320,000元（2024年：分別約人民幣415,444,000元及約人民幣481,844,000元）。

(b) 融資活動所產生負債的變動

	附註	附息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2025年1月1日		72,925,052	86,682	14,736,035
融資現金流變動		(742,427)	(20,421)	(823,045)
終止租約	16(b)	—	(34,320)	—
利息開支		101,450	1,053	5,114,308
匯兌變動		(773,032)	—	—
借款來自處置附屬公司		2,096,467	—	—
新增租約	16(b)	—	16,191	—
於2025年12月31日		73,607,210	49,185	19,027,298

36. 合併現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的變動(續)

	附註	付息銀行及 其他借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款及 應計款項 人民幣千元
於2024年1月1日		73,335,972	570,297	10,749,037
融資現金流變動		(1,177,491)	(47,087)	(1,284,206)
終止租約	16(b)	—	(481,844)	—
利息開支		162,479	5,609	5,232,704
匯兌變動		674,717	—	—
處置附屬公司		(70,625)	—	—
新增租約	16(b)	—	39,707	—
非控股權益股息		—	—	38,500
於2024年12月31日		72,925,052	86,682	14,736,035

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入經營活動內	1,097	6,602
計入融資活動內	20,421	47,087
	21,518	53,689

37. 財務擔保

於報告期終，在本集團向關聯方及第三方提供的擔保如下：

- (a) 於2025年12月31日，本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保約人民幣8,471,152,000元(2024年：約人民幣9,584,695,000元)，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(其中包括)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至2025年及2024年12月31日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於2025年12月31日，由本集團作擔保授予合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司的銀行貸款約人民幣14,270,515,000元(2024年：約人民幣18,173,240,000元)已動用。

38. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團抵押資產予若干銀行作為授予本集團、合營企業及第三方的一般銀行及其他借款融資的抵押已分別載於財務報表附註13、14、15、19及20。
- (b) 於2025年及2024年12月31日，本集團若干附屬公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (c) 於2025年及2024年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並質押其股權作為抵押品。

39. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
物業、廠房及設備	941,780	1,005,650
本集團開發作銷售用途的物業	5,367,026	6,176,896
投資物業	420,884	411,949
	6,729,690	7,594,495

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述項目中)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已簽約但未撥備	1,604,531	2,083,871

40. 關聯方交易

除本財務報表其他地方所詳述的交易外，本集團與關聯方於年內有以下交易：

- (a) 於截至2025年12月31日止年度，本集團向本集團若干合營企業提供項目管理服務，現金代價總額約人民幣3,153,000元(2024年：約人民幣224,961,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業相互協定的費率釐定。
- (b) 於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的利率釐定的利息收入確認為本集團其他收入。
- (c) 於截至2025年12月31日止年度，本集團向關聯方(本公司一名執行董事為其最終實益擁有人)出租若干物業，總現金代價約為人民幣13,656,000元(2024年：約人民幣17,571,000元)，確認為本集團的租金收入。收入乃按照本集團與該名執行董事互相協定的費率釐定。

40. 關聯方交易 (續)

(d) 與合景悠活集團的交易

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自合景悠活集團的服務收入*		
物業租賃：		
物業	4,820	3,853
停車位	11,108	6,797
	15,928	10,650
資訊科技收入	2,000	2,000
對合景悠活集團的服務費用		
住宅物業管理服務：		
住宅預售管理服務	24,812	21,101
住宅物業管理服務	71,173	95,048
	95,985	116,149
物業代理服務	6,810	17,615
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	8,775	14,550
商業物業管理服務	70,866	86,371
	79,641	100,921
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	51,746	52,982
商業增值服務	16,167	17,591
	67,913	70,573
宣傳策劃服務	2,762	10,210
營銷渠道管理服務	133	418

附註： 該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

* 合景悠活集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「合景悠活集團」)由本公司最終控股公司晉得顧問有限公司最終控制。

40. 關聯方交易^(續)

(e) 與關聯方進行的其他交易

本集團就授予合營企業、聯營公司及一間關聯公司的銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註37。

(f) 與關聯方的往來結餘

本集團於聯營公司及合營企業結餘款項詳情分別載於財務報表附註17及18。

(g) 本集團主要管理人員的薪酬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期僱員福利	16,886	20,318
退休福利	328	603
已付主要管理人員的薪酬總額	17,214	20,921

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

上文(c)及(d)項的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

41. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 - 按攤銷成本計量的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款	246,729	287,543
列入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產	9,171,198	8,639,355
應收一家合營企業款項	19,129	19,129
現金及銀行結餘	634,394	787,445
	10,071,450	9,733,472

42. 金融工具之公允值及公允值層級

金融負債 - 按攤銷成本計量的金融負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	19,188,197	18,928,404
租賃負債	49,185	86,682
列入其他應付款及應計款項的金融負債	17,880,006	17,582,773
應付合營企業款項	7,861,285	8,088,049
應付聯營公司款項	1,316,824	1,364,879
付息銀行及其他借貸	73,607,210	72,925,052
	119,902,707	118,975,839

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融負債：				
付息銀行及其他借貸	73,607,210	72,925,052	46,442,339	45,160,098

管理層評估，現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、租賃負債、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

42. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

金融負債 - 按攤銷成本計量的金融負債(續)

付息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。

於2025年及2024年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於2025年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	—	41,895,828	4,546,510	46,442,339
付息銀行及其他借貸	—	41,895,828	4,546,510	46,442,339

於2024年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	—	45,160,098	—	45,160,098
付息銀行及其他借貸	—	45,160,098	—	45,160,098

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、其他應收款及其他資產及應收一家合營企業款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款及應付票據、租賃負債、其他應付款及應計款項、付息銀行及其他借貸、應付合營企業款項及應付聯營公司款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略及集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。本集團承擔該等風險的機會甚微。管理層密切監察有關風險，並於有需要時考慮使用衍生工具及其他工具對沖重大風險。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國內地及香港進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的定價及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的可能合理變動的敏感性。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	稅前虧損 增加／(減少) 人民幣千元
2025年		
人民幣	200	384,551
港元	200	3,012
美元	200	1,749
人民幣	(200)	(384,551)
港元	(200)	(3,012)
美元	(200)	(1,749)
	基點 增加／(減少)	稅前虧損 增加／(減少) 人民幣千元
2024年		
人民幣	200	496,348
港元	200	3,088
美元	200	1,794
人民幣	(200)	(496,348)
港元	(200)	(3,088)
美元	(200)	(1,794)

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團的大部分業務主要位於中國內地，交易主要以人民幣進行。本集團大部分資產及負債以人民幣列值。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團外幣風險主要來自以單位功能貨幣以外的貨幣列值的附息銀行及其他借貸以及銀行結餘。由於港元與美元匯率掛鉤，故本集團認為兩種貨幣之間的外幣風險並不重大。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 增加／(減少) 人民幣千元
2025年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(169,630)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	169,630
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(227)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	227

	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 增加／(減少) 人民幣千元
2024年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(61,063)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	61,063
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(233)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	233

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

下表顯示於2025年12月31日及2024年12月31日按本集團信貸政策劃分的信貸質素及所面臨的最大信貸風險(主要基於過往逾期資料，惟無需不必要成本或努力即可取得的其他資料除外)及年末分級分類情況。所呈列的金額為金融資產的總賬面金額及金融擔保合約所面臨的信貸風險。

2025年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	—	—	—	246,729	246,729
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
– 正常*	9,171,198	—	—	—	9,171,198
應收一間合營企業款項	19,129	—	—	—	19,129
現金及銀行結餘					
– 未逾期	634,394	—	—	—	634,394
就授予本集團物業若干買家的 按揭向銀行提供的擔保					
– 未逾期	8,471,152	—	—	—	8,471,152
就授予合營企業、聯營公司、 第三方及關聯公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保					
– 未逾期	14,270,515	—	—	—	14,270,515
	32,566,388	—	—	246,729	32,813,117

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

2024年	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
應收貿易賬款	—	—	—	287,543	287,543
計入預付款、其他應收款及 其他資產的金融資產					
– 正常*	8,639,355	—	—	—	8,639,355
應收一間合營企業款項	19,129	—	—	—	19,129
現金及銀行結餘					
– 未逾期	787,445	—	—	—	787,445
就授予本集團物業若干買家的 按揭向銀行提供的擔保					
– 未逾期	9,584,695	—	—	—	9,584,695
就授予合營企業、聯營公司、 第三方及關聯公司的 銀行貸款向銀行提供的擔保					
– 未逾期	18,173,240	—	—	—	18,173,240
	37,203,864	—	—	287,543	37,491,407

* 計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產信貸質素被視為「正常」，因為其並未逾期，且無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及銀行結餘，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期本集團之經營活動淨現金流及額外銀行及其他借貸款可為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。誠如於財務報表附註2.1持續經營基礎中進一步闡述，董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表載述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的金融負債到期情況：

	2025年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	50,985,444	1,661,772	9,000,249	11,894,164	16,021,040	89,562,669
租賃負債	—	2,809	7,689	19,679	104,674	134,851
應付貿易賬款及應付票據	19,188,197	—	—	—	—	19,188,197
其他應付款及應計款項	17,880,006	—	—	—	—	17,880,006
應付合營企業款項	7,861,285	—	—	—	—	7,861,285
應付聯營公司款項	1,316,824	—	—	—	—	1,316,824
就授予本集團物業若干買家之 按揭而向銀行作出的擔保	8,471,152	—	—	—	—	8,471,152
就授予合營企業、聯營公司、 第三方及關聯公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	14,270,515	—	—	—	—	14,270,515
	119,973,423	1,664,581	9,007,938	11,913,843	16,125,714	158,685,499

	2024年					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	三至十二個月 以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
付息銀行及其他借貸	41,073,253	1,058,545	9,973,784	22,993,121	10,259,118	85,357,821
租賃負債	—	14,925	10,058	34,325	128,424	187,732
應付貿易賬款及應付票據	18,928,404	—	—	—	—	18,928,404
其他應付款及應計款項	17,582,773	—	—	—	—	17,582,773
應付合營企業款項	8,088,049	—	—	—	—	8,088,049
應付聯營公司款項	1,364,879	—	—	—	—	1,364,879
就授予本集團物業若干買家之 按揭而向銀行作出的擔保	9,584,695	—	—	—	—	9,584,695
就授予合營企業、聯營公司、 第三方及關聯公司之 銀行貸款而向銀行作出的擔保	18,173,240	—	—	—	—	18,173,240
	114,795,293	1,073,470	9,983,842	23,027,446	10,387,542	159,267,593

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及銀行結餘)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。於報告期終的負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借貸淨額	72,972,816	72,137,607
權益總額	6,645,883	9,136,369
負債比率	1,098.0%	789.6%

44. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期終的財務狀況表資料載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,025	3,012
於附屬公司的權益	31,221,613	26,670,222
於合營企業的權益	10,536,792	10,783,765
非流動資產總額	41,765,430	37,456,999
流動資產		
預付款、其他應收款及其他資產	1,147,871	2,406,481
應收附屬公司款項	5,670,962	8,892,980
現金及銀行結餘	1,708	4,608
流動資產總額	6,820,541	11,304,069
流動負債		
應付貿易賬款	45,127	54,325
其他應付款及應計款項	8,950,081	7,175,514
應付合營企業款項	5,937,070	6,143,883
付息銀行及其他借貸	30,340,347	31,645,807
流動負債總額	45,272,625	45,019,529
流動負債淨額	(38,452,084)	(33,715,460)
資產總額減流動負債	3,313,346	3,741,539
非流動負債		
付息銀行及其他借貸	2,069,402	3,234,218
其他應付款及應計款項	153,930	152,039
遞延稅項負債	134,938	134,938
非流動負債總額	2,358,270	3,521,195
資產淨額	955,076	220,344
權益		
已發行股本	325,768	325,768
儲備(附註)	629,308	(105,424)
權益總額	955,076	220,344

財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	452,130	308,006	(1,725,223)	1,196,190	231,103
年度利潤	-	-	-	69,492	69,492
換算為呈報貨幣的匯兌差額	-	-	(406,019)	-	(406,019)
於2024年12月31日及2025年1月1日	452,130	308,006	(2,131,242)	1,265,682	(105,424)
年度利潤	-	-	-	215,740	215,740
換算為呈報貨幣的匯兌差額	-	-	518,992	-	518,992
於2025年12月31日	452,130	308,006	(1,612,250)	1,481,422	629,308

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的本集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值的部分。

45. 期後事項

除在附註2.1披露，本集團有如下報告期後事項：

於2026年1月30日，廣州合景償還了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。同時，廣州合景新發行了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。

46. 批准財務報表

董事會於2026年3月31日批准及授權刊發財務報表。

本集團持有的主要物業

物業	本集團權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期竣工日期
主要持作銷售用途的竣工物業						
寰匯公館I	100	北京通州區	17	56	服務式公寓／寫字樓／商業	不適用
譽山國際	100	廣州增城區	1,312	2,014	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	不適用
天匯廣場	100	南寧良慶區	169	470	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	不適用
臻湖譽園	100	廣州增城區	29	69	住宅	不適用
花漫裏	100	廣州增城區	137	409	住宅／別墅／商業	不適用
峰匯國際	100	蘇州相城區	348	885	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	不適用
臻湓・名鑄	100	廣州天河區	11	40	住宅／服務式公寓／商業	不適用

主要在建物業

臻頤府	100	廣州天河區	47	72	住宅	2026年
臻湓・名鑄	100	廣州天河區	20	71	住宅／服務式公寓／商業	2026年
譽山國際	100	廣州增城區	480	737	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	2026年
臻尚湓府	100	廣州增城區	124	315	住宅／商業	2026年
天鵝港華庭	50	蘇州吳中區	85	220	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	2026年
嘉興環匯商業廣場	100	嘉興經濟開發區	104	308	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	2026年
雲上	55	成都大邑縣	922	865	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	2026年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途
----	----------------	----

主要投資物業

中國廣東省 廣州市 天河區珠江新城 地段J-6 合景國際金融廣場	100	寫字樓及商業	中期租賃
中國上海市 浦東新區耀元路58號 環球都會廣場	100	寫字樓及商業	中期租賃

五年財務摘要

以下載列摘錄自己刊發經審核財務報表的本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。本概要不構成經審核財務報表的一部分。

合併業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
持續經營業務 收入	23,844,720	13,452,639	15,807,106	11,061,516	6,761,856
稅前利潤／(虧損)	4,081,066	(10,697,269)	(17,627,048)	(7,778,010)	(4,259,440)
所得稅(開支)／抵免	(1,518,128)	855,008	(1,352,248)	(372,965)	797,253
年度利潤／(虧損)	2,562,938	(9,842,261)	(18,979,296)	(8,150,975)	(3,462,187)
應佔：					
本公司擁有人	2,421,351	(9,240,619)	(18,732,972)	(8,085,373)	(3,271,406)
非控股權益	141,587	(601,642)	(246,324)	(65,602)	(190,781)
	2,562,938	(9,842,261)	(18,979,296)	(8,150,975)	(3,462,187)
本公司擁有人應佔每股 基本盈利／(虧損)	人民幣76分	人民幣(289)分	人民幣(548)分	人民幣(236)分	人民幣(96)分

合併資產、負債及權益

	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
資產					
非流動資產	108,538,168	91,130,388	80,237,643	75,234,188	73,634,952
流動資產	123,710,883	108,753,695	87,227,752	78,102,099	73,929,112
資產總額	232,249,051	199,884,083	167,465,395	153,336,287	147,564,064
負債					
流動負債	112,166,340	103,264,012	114,675,622	115,751,563	118,739,284
非流動負債	60,380,778	56,420,776	34,719,082	28,448,355	22,178,897
負債總額	172,547,118	159,684,788	149,394,704	144,199,918	140,918,181
權益					
本公司擁有人應佔權益	44,320,536	31,499,776	12,731,934	4,002,277	1,700,317
非控股權益	15,381,397	8,699,519	5,338,757	5,134,092	4,945,566
權益總額	59,701,933	40,199,295	18,070,691	9,136,369	6,645,883



合景泰富集團控股有限公司