



中國奧園集團股份有限公司
China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
香港聯交所上市編號：3883

低調 務實理性
持續 穩健發展

年報 2025

集團簡介

中國奧園二零零七年十月在香港聯交所主板上市(股份代碼：3883.HK)。作為中國複合地產的開拓者，中國奧園將房地產開發與關聯產業結合，秉持「構築健康生活」的品牌理念，為客戶創造和諧美好的生活體驗和文化價值。本集團聚焦粵港澳大灣區，覆蓋華南、中西部核心區、華東及環渤海等四大核心區，深度佈局城市更新。未來，本集團致力於成為健康生活的引領者，實現可持續、穩健的發展。

目錄

釋義	2
公司資料	5
主席報告	7
管理層討論與分析	9
董事履歷詳情	16
高級管理人員及公司秘書簡介	19
企業管治報告	21
環境、社會及管治報告	42
董事報告	84
獨立核數師報告	97
綜合損益及其他全面收益表	100
綜合財務狀況表	102
綜合權益變動表	105
綜合現金流量表	107
綜合財務報表附註	110
五年財務概要	256

「二零二五年股東週年大會」	本公司於二零二五年六月二十六日(星期四)舉行的股東週年大會
「二零二六年股東週年大會」	本公司將於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行的股東週年大會
「Add Hero計劃」	根據英屬維爾京群島二零零四年《商業公司法》第179A條及香港《公司條例》(第622章)第670、673及674條，Add Hero Holdings Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司)與若干債權人之間為實施重組訂立的安排計劃
「組織章程細則」	本公司現時生效的經修訂及經重列組織章程細則
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	董事會
「開曼公司法」	開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「最高行政人員」	具有上市規則賦予該詞之涵義

「中國奧園」／「本公司」	中國奧園集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：3883)
「中國奧園計劃」	根據《開曼群島公司法》(二零二三年修訂本)第86條及香港《公司條例》(第622章)第670、673及674條，本公司與若干債權人為實施重組而訂立的安排計劃
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「股息政策」	公司採納之股息政策
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	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
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「重組」	本公司及其於中國境外註冊成立的附屬公司(包括Add Hero Holdings Limited)根據中國奧園計劃及Add Hero計劃實施的債務重組
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣



釋義(續)

「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或修改)
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股或(倘其後本公司股本出現分拆、合併、重新分類或重組)構成本公司普通股股本一部份之股份
「股東」	股份持有人
「購股權計劃」	本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	百分比

董事會

執行董事

鄭少輝先生
蔣展鴻先生(於二零二五年七月三十一日獲委任)
史莉莉女士
(於二零二六年一月十六日由非執行董事調任)
陳志斌先生(於二零二五年七月三十一日辭任)

非執行董事

郭梓文先生
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生
(主席)
史莉莉女士
(於二零二六年一月十六日卸任非執行董事)

獨立非執行董事

張國強先生
李鏡波先生
黃煒強先生

審核委員會成員

張國強先生(主席)
李鏡波先生
黃煒強先生

薪酬委員會成員

李鏡波先生(主席)
張國強先生
黃煒強先生
史莉莉女士(於二零二六年一月十六日獲委任)

提名委員會成員

黃煒強先生(主席)
張國強先生
李鏡波先生
鄭少輝先生
史莉莉女士(於二零二五年八月二十八日獲委任)

公司秘書

汪美珊女士

授權代表

鄭少輝先生
汪美珊女士

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師

公司網址

www.aoyuan.com.cn

股份代號

3883.HK



主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
廣州天河區
黃埔大道西108號
奧園大廈

香港主要營業地點

香港
九龍九龍灣
宏遠街1號
一號九龍
15樓1503及P1505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 KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

投資者關係

電郵： ir@aoyuan.net
電話： (852) 3622 2122
(86) 20-3868 6666
傳真： (852) 2180 6189
(86) 20-3868 6688

尊敬的各位股東及投資者：

二零二五年，是中國房地產行業從深度調整邁向築底企穩、發展模式系統性重構的關鍵一年。面對市場供求關係的深刻變革，本公司堅定貫徹國家「穩市場、防風險、促轉型」的總體部署，以極大的戰略韌性和務實行動，進一步完善經營修復與戰略升級，為未來的可持續發展奠定了堅實基礎。本人謹代表董事會向在過去一年中給予我們堅定支持與信任的股東、債權人、合作夥伴、業主及全體員工，致以最誠摯的感謝。

二零二五年，房地產行業在系統性政策支撐與市場自我調節下，已成功遏制螺旋式下行風險，築底企穩的基礎不斷夯實。儘管全年開發投資及銷售面積同比仍有下降，但降幅已顯著收窄，市場交易總規模趨於穩定，部分核心城市已顯現回穩跡象。更為重要的是，行業發展的邏輯發生了根本性轉變：「好房子」建設首次寫入國家《政府工作報告》並上升為行業核心戰略；中央明確「因城施策控增量、去庫存、優供給」，推動構建房地產發展新模式；城市更新被確立為國家層面的系統性戰略行動，為行業開闢了存量發展的廣闊藍海。這些變革標誌著行業正從追求規模的舊時代，堅定邁向以品質、服務和運營為核心的高質量發展新階段。

在此宏觀背景下，本集團秉持「低調、務實、理性」的經營哲學，聚焦「保交付、穩經營、謀轉型」三大核心任務，取得了來之不易的成果：經營基本面持續修復，交付保障堅實有力。本集團將「保交付」作為首要政治任務和生存底線，通過高效的組織架構改革與資源整合，全年實現高質量交付項目104個，交付面積約112萬平方米，切實履行了對業主的承諾，重塑了市場信心。在嚴峻的市場環境中，我們實現了物業合同銷售額約人民幣72.90億元，合同銷售面積約76.40萬平方米，銷售回款率保持高位，現金流安全墊進一步增厚。



展望二零二六年，作為「十五五」規劃的開局之年，房地產行業將在重構中邁向穩健新週期。市場預計將繼續呈現「總量平穩、結構分化」的特徵，核心城市優質資產的價值將愈發凸顯。本集團已做好充分準備，迎接新時代的挑戰與機遇：堅定戰略定力，深耕核心都市圈。我們將繼續聚焦人口淨流入、產業基礎紮實的核心城市及城市群，審慎精準投資，持續優化土儲結構，為未來發展儲備優質糧草。全面擁抱「產品時代」，鑄造核心競爭力。我們將以「好房子」戰略為引領，持續加大產品研發與創新投入，從「住有所居」邁向「住有宜居」，以極致的產品和服務體驗贏得客戶，贏得市場。構建債務管理長效機制，築牢安全底線。我們將持續升級現金流管控體系，堅持審慎的財務政策，確保公司在任何市場環境下都能行穩致遠。深化組織變革，激發內生動力。持續推進組織扁平化、管理精細化改革，降本增效，打造一支能適應新模式、敢於打硬仗的高效團隊。

各位股東，最艱難的時期已經過去。二零二五年，我們以極大的毅力完成了生存考驗與戰略轉身。面向未來，中國城鎮化進程尚未結束，人民群眾對美好居住生活的嚮往更加強烈，房地產行業依然擁有廣闊的發展空間。本集團將以債務重組為契機，重塑更健康的財務結構；以產品創新為支點，重鑄更堅實的市場競爭優勢。我們將繼續恪守對所有持份者的責任，在保障投資者權益的基礎上，奮力實現企業價值與社會效益的可持續平衡發展。

再次衷心感謝各位一直以來的信任與支持！

主席

Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生

香港，二零二六年三月二十日

一、業務回顧

二零二五年，是中國房地產行業在深度調整中加速重構、邁向高質量發展新階段的關鍵一年。全國房地產市場在系統性政策支撐與市場自我調節下，成功遏制了螺旋式下行風險，呈現「止跌回穩、結構分化」的態勢。根據國家統計局數據，二零二五年全國房地產開發投資完成額人民幣82,788億元，新建商品房銷售額人民幣83,937億元，銷售面積88,101萬平方米，同比降幅較上年顯著收窄，市場築底企穩的基礎不斷夯實。

面對市場供求關係的深刻變革與複雜嚴峻的外部環境，本集團堅定執行「穩運營、保交付、促轉型」的核心戰略，積極應對挑戰，全力推進經營修復與模式升級，在行業轉型浪潮中穩住了基本盤，並為未來可持續發展奠定了堅實基礎。本集團錄得物業合同銷售額約人民幣72.90億元，合同銷售面積約76.40萬平方米。按區域劃分的物業合同銷售詳情如下：

區域	物業合同 銷售金額 (人民幣億元)	合同 銷售面積 (千平方米)
華南	29.5	236.18
中西部核心區	23.3	305.90
華東	6.6	83.97
環渤海	13.5	137.94
合計	72.9	763.99

本集團持續深耕粵港澳大灣區等核心區域，截至二零二五年十二月三十一日，於大灣區持有的土地儲備總建築面積約486萬平方米，權益建築面積約357萬平方米，為未來在核心城市的持續發展儲備了優質資源。



更為重要的是，本集團正積極推動本集團境內債務的全面重組，以建立緩解債務壓力的長效機制，並強化全週期現金流風險管控體系，保障本集團的經營安全。本集團的境內債務重組方案已接近完善，目前正在徵求各方(包括境內債權人)意見。這為本集團輕裝上陣、聚焦主業發展爭取至關重要的時間窗口和財務空間。

二、未來展望

展望二零二六年，作為「十五五」規劃的開局之年，中國房地產行業將在鞏固企穩成果的基礎上，加速構建以「好房子」為核心、城市更新為重要抓手的發展新模式。市場預計將繼續呈現「總量平穩、結構分化」的特徵，核心城市優質改善型產品與運營良好的存量資產將更具韌性。

本集團將繼續將「保交付、保兌付」作為一切經營工作的重中之重。為此，我們將深化組織變革、提升管理效能，並推動資源更加精準高效的配置，從而系統性夯實企業生存與高質量發展的根基。同時，本集團將審慎、有序地推進境內債務的系統性重組，著力構建債務風險長效化解機制，並全面強化以現金流為核心的全週期風控體系，持續築牢企業經營的安全底線。

在穩固基本盤的同時，我們將積極把握行業轉型的關鍵機遇：一方面，重點佈局珠三角等核心區域的城市更新與危舊房改造，響應國家政策導向；另一方面，將產品力提升至戰略核心，深度推進智能、綠色、健康的「好房子」產品體系研發與落地，以科技賦能居住品質，精準滿足客戶對美好生活的升級需求。

我們始終秉持「低調、務實、理性」的經營哲學，紮實推動業務基本面的全面修復與價值提升，力求在切實保障股東權益、有效提振市場預期的過程中，實現企業長期價值與社會效益的和諧統一。



三、財務回顧

營業額主要來自物業發展收益。二零二五年，本集團的總營業額約為人民幣92.56億元，較二零二四年之約人民幣96.75億元減少約人民幣4.19億元，降幅為4.3%。物業發展收益、經營酒店及銷售商品等其他收益以及物業投資收益各佔89.8%、9.0%及1.2%。

二零二五年，本集團物業發展銷售收入約為人民幣83.13億元，較二零二四年之約人民幣81.68億元增加約人民幣1.45億元，增幅為1.8%。交付物業的總建築面積較二零二四年之82萬平方米增加36.6%至112萬平方米；平均售價由二零二四年之每平方米約人民幣9,961元下降25.5%至每平方米約人民幣7,422元，主要是因為平均售價偏低的中西部區域於本年度交付物業佔比較高。

毛利及毛利率

二零二五年，本集團毛損為約人民幣71.65億元，較二零二四年之毛損約人民幣161.89億元改善55.7%，毛損率為77.4%。若撇除計入銷售成本的可供銷售物業減值虧損(包括若干舊改項目虧損)，二零二五年，本集團毛利為約人民幣6.50億元，較二零二四年同等口徑之毛利人民幣6.30億元上升3.2%，二零二五年毛利率為7.0%(二零二四年：6.5%)。

其他收入、收益及虧損

二零二五年，本集團的其他收入、收益及虧損主要包括匯兌收益淨額約人民幣2.40億元、貿易及其他應收款、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股股東款項的減值虧損約人民幣17.00億元、以實物結算債務虧損約人民幣1.35億元、出售投資物業虧損約人民幣2.25億元、物業、廠房及設備減值虧損約人民幣1.12億元及其他收益約人民幣1,200萬元。



銷售及分銷以及行政開支

二零二五年，本集團銷售及分銷開支總額約為人民幣3.30億元，較二零二四年之約人民幣5.39億元減少38.8%，銷售及分銷開支的減少主要由於本年度物業合同銷售額減少，整體銷售、市場推廣及宣傳活動相應減少。行政開支總額約為人民幣6.23億元，較二零二四年之約人民幣9.54億元減少34.7%，主要是由於本集團持續精簡組織架構，有效控制成本及開支所致。

本公司擁有人應佔虧損

二零二五年，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣177.64億元，而二零二四年之溢利約人民幣0.35億元，其中包括於二零二四年確認境外債務重組收益人民幣261.55億元。

財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣1,282.23億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,595.05億元)，負債總額約為人民幣1,738.68億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,853.73億元)。

於二零二五年十二月三十一日，流動比率(根據總流動資產除以總流動負債計算)為0.7(二零二四年十二月三十一日：0.9)。

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣1.84億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣8.86億元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款約為人民幣14.10億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣22.54億元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣15.94億元，其中92.5%以人民幣計值，7.5%以其他貨幣(主要是港元及加元)計值。



借款、優先票據、公司債券

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為人民幣473.53億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣511.80億元)，優先票據及公司債券約為人民幣241.74億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣226.25億元)。

	二零二五年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	二零二四年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
還款年期		
按需要時償還及1年以內	56,065	53,662
1年以上但未超過2年	715	4,626
2年以上但未超過5年	7,122	5,272
5年以上	7,625	10,245
	71,527	73,805

本集團部分借款為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨現金流動利率風險。本集團已實施若干利率管理政策，主要包括密切監控利率變動，在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款、若干第三方、合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣624.59億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣664.45億元)而承擔或然負債。

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款向銀行提供擔保，同意於買家拖欠償還尚未償還的按揭銀行貸款及貸款應計利息時，償還尚未償還的按揭銀行貸款。



承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之待售物業及投資物業的建築成本承擔約為人民幣110.17億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣129.44億元)。此外，本集團應佔有關合營企業已訂約但未撥備之建築成本承諾產生之承擔約為人民幣30.27億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣38.33億元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項以及銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據及可轉換債券以及以港幣計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。管理層密切監控外匯風險，於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將約為人民幣511.18億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣653.70億元)之持作可供銷售物業、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

向聯屬公司提供財務資助

於二零二五年十二月三十一日，本集團通過提供墊款及融資擔保向其聯屬公司(包括本集團的聯營公司及合營公司)提供財務資助，上述由本集團提供予該等聯屬公司之財務資助合共約為上市規則第14.07(1)條所界定資產比率項下之14.81%。



根據上市規則第13.22條，於二零二五年十二月三十一日，由本集團提供財務資助的聯屬公司的合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表	
	本集團應佔權益	本集團應佔權益
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產	2,163,345	1,212,082
流動資產	37,606,878	20,386,684
總資產	39,770,223	21,598,766
負債		
非流動負債	5,302,141	3,092,992
流動負債	30,842,754	16,720,603
總負債	36,144,895	19,813,595
總資產減流動負債	8,927,469	4,878,163
資產淨額	3,625,328	1,785,171

聯屬公司的合併財務狀況表乃透過合併該等公司於二零二五年十二月三十一日的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，以及按財務狀況表的主要分類進行重新分類。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱有571名僱員(二零二四年十二月三十一日：3,123名僱員)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查薪酬及福利。依照有關法律法規，本集團為合資格僱員就中國社保及香港強制性公積金計劃供款，亦為中國境內僱員提供醫療保險、個人工傷保險、生育保險及失業保險。

Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli，非執行董事

主席

Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli，四十六歲，於二零二四年九月二十日獲委任為本公司非執行董事兼董事會主席。Alobeidli先生於二零零一年獲得阿聯酋大學管理資訊系統學士學位，於二零零八年及二零一零年分別獲得喬治華盛頓大學的項目管理碩士學位及計算機科學碩士學位，於二零二零年獲得巴黎第二大學國際商務法碩士學位，並於二零二二年獲得ESCP歐洲高等商學院數據管理及人工智能碩士學位。彼亦於二零二零年完成穆罕默德·本·拉希德領導力發展中心(MBRCLD)「具影響力的領袖項目」。Alobeidli先生現於喬治城大學繼續深造，攻讀高級管理人員工商管理碩士項目。Alobeidli先生於多個領域擁有逾二十年的經驗，其中包括科技、房地產及戰略諮詢領域。自二零二三年以來，彼擔任Magnuvest Investment的總經理，該公司已參與阿聯酋多個房地產項目。彼分別於二零零一年至二零一五年期間及二零一五年至二零二三年期間擔任M5 Telecom及M5 Consultancy的行政總裁。除擔任本公司董事外，Alobeidli先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

郭梓文，非執行董事

郭梓文，六十一歲，本集團創辦人。彼已於二零二四年九月二十日由執行董事及主席職位調任為非執行董事職位。他擁有工商管理碩士學位。郭先生主要負責就本集團的發展策略給予指導。除擔任本公司董事外，郭先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

鄭少輝，執行董事

鄭少輝，五十二歲，為本公司執行董事及提名委員會成員。鄭先生亦為本公司若干附屬公司之董事。鄭先生主要負責本集團的境外債務重組後及境外項目管理工作、上市合規及企業管治。鄭先生擁有澳洲科廷大學會計與經濟學士學位。彼於財務管理、企業融資、資本市場及投資者關係等領域擁有豐富工作經驗。鄭先生於二零零七年七月至二零二零年四月期間曾先後擔任本公司的財務經理、財務總經理，財務總監及國際投資集團副總裁等多個職務。於二零二一年八月至二零二一年十一月期間擔任本公司的國際投資集團副總裁。鄭先生曾於二零二一年十一月至二零二四年五月期間擔任星悦康旅股份有限公司(前稱奧園健康生活集團有限公司)（「星悦」，連同其附屬公司，「星悦集團」，其股份於聯交所主板上市，(3662.HK)）的執行董事，並於二零二三年二月至二零二四年五月擔任星悦的授權代表。自二零二零年四月至二零二零年十一月，彼曾擔任星悦集團副總裁及首席財務官，並負責星悦集團的財務、資金管理、企業融資、資本市場運作及投資者關係等相關工作。



蔣展鴻，執行董事

蔣展鴻，三十七歲，於二零二五年七月三十一日獲委任為本公司執行董事。蔣先生主要負責地產開發經營管理工作。蔣先生擁有華南理工大學工業工程學士學位及技術經濟及管理碩士學位。彼於二零一四年七月加入本集團，先後擔任本集團成本控制經理、總監、總經理助理、總經理、常務副總裁，並於二零二五年三月獲委任為本集團執行總裁。此外，彼於二零二五年五月獲委任為奧園集團黨委委員。除擔任本公司董事外，蔣先生於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

史莉莉，執行董事

史莉莉，四十歲，於二零二五年八月二十八日獲委任為提名委員會成員及於二零二六年一月十六日由非執行董事調任為執行董事及獲委任為薪酬委員會成員。史女士負責監察公司業績表現、集團資產管理及新業務拓展工作。史女士擁有鄭州大學旅遊管理學士學位。彼於二零一一年加入本集團，先後擔任董事會辦公室主任、本公司人力資源及企業社會責任經理以及本公司企業社會責任總經理。除擔任本公司董事外，史女士於過去三年概無於香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務。

張國強，獨立非執行董事

張國強，五十九歲，於二零一一年一月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。張先生在審核、會計及財務管理方面擁有逾三十年經驗。張先生現為華章科技控股有限公司(1673.HK)財務總監。彼於二零零二年八月至二零二二年十二月曾任理文造紙有限公司(2314.HK)之財務總監及公司秘書，上述公司均為聯交所主板上市公司。張先生於二零一八年一月至二零二三年二月擔任聯交所GEM上市公司快意智能股份有限公司(8040.HK)之獨立非執行董事。



董事履歷詳情(續)

李鏡波，獨立非執行董事

李鏡波，七十二歲，於二零二一年四月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為本公司薪酬委員會主席，審核委員會和提名委員會成員。李先生於一九七六年畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，取得會計學高級文憑。彼分別於一九八八年及一九九零年在倫敦大學獲得法學學士學位及碩士學位。李先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會資深會員及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會(現稱特許公司治理公會及香港公司治理公會)會員。李先生於一九九零年取得林肯律師學院大律師資格。李先生為香港稅務學會前會長及顧問、亞洲大洋州稅務師協會前會長及榮譽顧問、香港專業及資深行政人員協會前會長。李先生為瑞信國際有限公司(註冊稅務師)主席。於二零零八年八月至二零二一年三月，李先生擔任耀萊集團有限公司(970.HK)獨立非執行董事。於二零零五年九月至二零二二年五月，李先生擔任中國通商集團有限公司(1719.HK)之獨立非執行董事，上述公司均為聯交所主板上市公司。

黃煒強，獨立非執行董事

黃煒強，七十歲，於二零二三年二月二十四日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會成員。黃先生為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。黃先生於二零零二年獲得西澳伊迪斯可文大學電子商貿碩士學位。黃先生於會計、財務、審計、稅務及企業融資擁有逾40年經驗，並曾在國際會計師事務所及位於英國、紐西蘭、香港及泰國之多間上市公司任職。黃先生現擔任華新手袋國際控股有限公司(2683.HK)之獨立非執行董事。於二零二零年十一月至二零二二年一月，黃先生擔任大森控股集團有限公司(1580.HK)之執行董事。於二零一四年四月至二零二二年五月，黃先生擔任中國通商集團有限公司(1719.HK)之獨立非執行董事。上述公司均為聯交所主板上市公司。於二零一五年十二月至二零二五年十一月，黃先生擔任保發集團國際控股有限公司(3326.HK，已除牌)之獨立非執行董事。此外，黃先生現擔任多倫多證券交易所創業板(TSX Venture Exchange)上市公司長豐能源有限公司(CFY)之執行董事。

聯交所公開譴責

誠如聯交所於二零二六年一月十三日刊發的新聞稿(「新聞稿」)所披露，因未能以合理水平的技能、謹慎勤勉行事，及未能促使本公司於相關時間制定充分的內部監控及程序，違反上市規則第3.08條規定，(i)郭先生及張先生受聯交所譴責；(ii)李先生受聯交所批評。郭先生、張先生及李先生均已獲指示須完成合共17小時有關監管及法律議題以及上市規則合規方面的培訓，其中包括有關上市規則第2.13條的2個小時培訓，及分別就(i)董事責任、(ii)上市規則企業管治守則及(iii)上市規則第13章、第14章及第14A章進行的各3小時培訓。上述詳情載於新聞稿。

高級管理人員及公司秘書簡介

譚毅

譚毅，46歲，為本集團執行總裁，專注於本集團的法律管理工作。彼於中國中山大學法律碩士學位畢業。於二零零六年十月加入本集團，歷任本公司法務專員、法務主管及法務總經理、本集團主要附屬公司總裁助理及副總裁、本集團總裁助理以及本集團副總裁、執行總裁。於二零二三年四月二十七日至二零二四年十二月二十七日曾擔任本公司執行董事。於二零二零年七月至二零二三年七月期間，譚先生曾擔任奧園美谷科技股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000615.SZ)監事會主席。加入本集團之前，譚先生曾任廣州東順房地產開發有限公司法務專員。

殷冀

殷冀，44歲，為本集團總裁。彼於中山大學EMBA畢業，曾於萬科、廣東省物資集團、復星集團星健資本等公司任營銷經理、城市公司總經理、總裁助理兼華南區總經理等職，彼於二零一八年三月加入本集團，現負責城市更新業務、資本投資集團及地區公司地產開發項目的經營管理工作。

董文雅

董文雅，40歲，為本公司首席財務官。董女士為中國註冊會計師協會會員、高級會計師，於二零零七年畢業於中國廣東財經大學，獲得國際金融學士學位，於二零一六年獲中國中山大學工商管理碩士學位。彼於二零一一年五月加入本集團。於加入本集團之前，董女士擔任畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)廣州分所審計助理經理。

邱少坤

邱少坤，44歲，為本集團副總裁。彼於廣東財經大學會計本科畢業，曾於佳兆業地產任職財務經理、城市公司財務負責人等職位。彼於二零一五年五月加入本集團，現負責集團地產板塊財務、資金管理工作。



高級管理人員及公司秘書簡介(續)

黃小燕

黃小燕，42歲，為本集團副總裁。彼於廣東工業大學土地資源管理本科畢業，曾於碧桂園集團、敏捷控股等公司任職開發經理、片區負責人等職務。彼於二零一六年三月加入本集團，現負責集團人力行政、資訊技術及對外聯絡等工作。

公司秘書

汪美珊

汪美珊，於二零一七年七月加入本集團，並於二零一八年八月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會認可之香港執業會計師及資深會員，擁有逾十年公司秘書、企業管治及合規事務經驗。彼持有香港科技大學會計學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。

董事會深知維持高水平企業管治對於保障及提升股東利益甚為重要。本公司董事會及高級管理人員明白，其有責任維持股東利益及提升股東價值。董事會亦認為，謹慎的企業管治政策可促成公司在穩健的管治架構下迅速發展，並能增強股東及投資者的信心。

董事責任

董事會應承擔領導及監控本公司的責任以及集體負責透過指導及監管本公司之事務。

董事會透過其委員會直接及間接帶領並指導管理層，其包括制定及監察策略推行、覆核本集團的營運及財務表現，並確保設有良好的內部監控及風險管理系統。

所有董事都可以充分和及時地獲取公司的所有資訊，並可在適當的情況下尋求獨立的專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司承擔。所有董事均有權查閱董事會文件及相關材料，該等文件及相關材料以足以使董事會作出知情決定的形式及質量編製。董事的查詢獲迅速及全面的回應。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是那些可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。

所有董事均保證彼等真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，始終以本公司及其股東之利益行事。

企業管治文化

本公司致力確保經營業務時恪守高尚的職業操守。這反映我們相信要實現長遠的業務目標，必須以誠實、透明和負責任的態度行事。本公司相信如此行事可為股東取得長遠及最大的財富，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。企業管治是董事會指導本集團管理層如何營運業務以達到業務目標的過程。董事會致力在本集團內部自上而下維持及建立完善的企業管治常規，並加強各部門的管治，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障與本公司有業務往來者的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。



企業管治常規

董事會負責為本公司建立健全企業管治框架及程序，並已採納企業管治守則作為企業管治常規守則。

年內，董事會已履行(包括但不限於)下列工作：

- (a) 制定及覆核本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 覆核董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 覆核及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、覆核及監察董事及僱員的操守準則；
- (e) 覆核本公司有否遵守企業管治守則及在本年報內作出披露；及
- (f) 評估其表現。

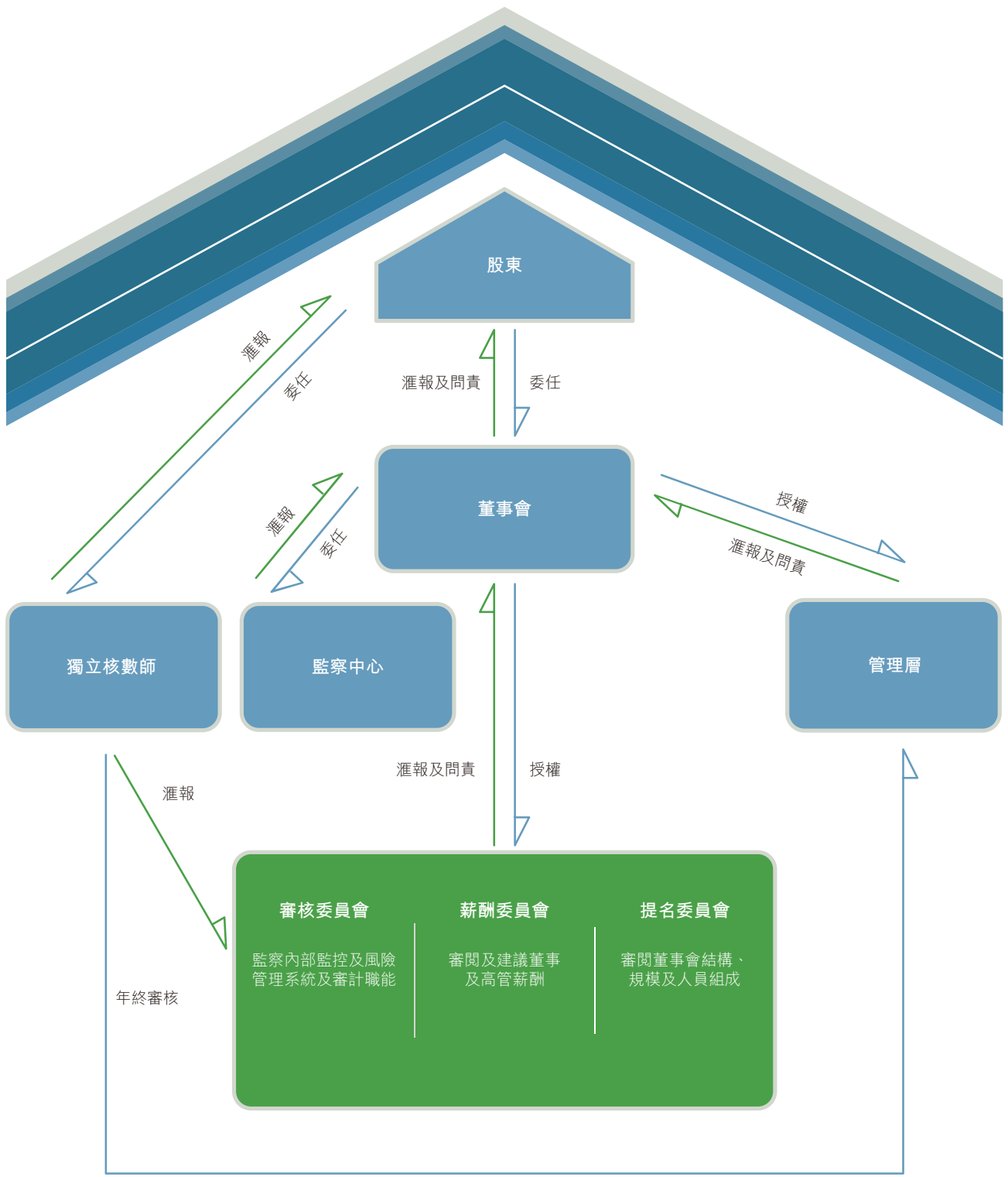
截至二零二五年十二月三十一日止年度期間，本公司一直遵守企業管治守則之原則及適用守則條文，惟下文所述之若干偏離情況除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.1.5條，獨立非執行董事及其他非執行董事通常應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一位非執行董事未能出席二零二五年股東週年大會。

根據企業管治守則的守則條文第C.1.7條列明，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司未有作出該項投保安排，蓋因董事會認為尚未能於市場上找到保費水平合理同時又能給予董事足夠適合保障的董事責任保險產品。

根據企業管治守則的守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會並解答股東提出的相關問題。然而，董事會主席Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生因其他緊急業務承擔導致不可避免的日程安排衝突，而未能出席二零二五年股東週年大會。董事會深知其出席股東週年大會的重要性，並對其缺席表示遺憾。為確保股東問題得到充分解答，董事會其他成員及高級管理層成員已出席並代其作出回應。

企業管治架構





董事會

於二零二五年十二月三十一日，董事會由兩名執行董事(即鄭少輝先生及蔣展鴻先生)、三名非執行董事(即Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生、郭梓文先生及史莉莉女士)及三名獨立非執行董事(即張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生)組成。董事會各成員之間概無任何聯繫(包括財務、商務、家族或其他重大相關聯繫)。本公司董事會成員在技能及經驗方面保持均衡，且符合本公司業務需要。本公司董事構成多元化，具有管理、金融及會計等行業的專業資格及豐富經驗。詳情請參閱「董事履歷詳情」一節。

董事會就提供有效領導以及確保本集團業務經營的透明度及問責性向股東負責。董事會確定本公司價值觀並以提升股東價值為目標。董事會制定本集團的全面策略及政策，根據本集團的戰略目標設定企業及管理方針、主要的運作措施以及風險管理政策。董事會已自管理層獲得解釋及資料以及每月更新資料，以便彼等作出知情評估。

董事會每年至少舉行4次定期會議，確定全面戰略方向及目標、批准中期及年度業績以及討論其他有關本集團業務及經營的重要事項。截至二零二五年十二月三十一日止年度，共舉行4次董事會會議。有關董事出席董事會會議的詳情載於下文「董事／委員會成員出席會議情況」。

主席

Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生為董事會主席，亦是非執行董事，由二零二四年九月二十日開始直至現在。董事會主席須就董事會討論的方式和基調訂立清晰的期望，以確保董事會能有效作出決策。主席應確保全體董事均清楚自身責任，並定期與非執行董事及獨立非執行董事舉行會議，聆聽其全面和坦誠的意見。

董事會主席提倡公開、積極溝通的文化。董事在董事會會議上暢所欲言，就公司重大決策事項積極充分討論，令獨立非執行董事及非執行董事通過提供獨立、富建設性及有根據的意見，為本公司策略及政策的發展作出積極貢獻。

行政總裁

本公司現時並無人員擔任「行政總裁」一職，行政總裁職能由執行董事履行。董事會認為，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間權力及授權之平衡，並且能有效妥善地履行責任，促進本公司之營運及業務發展。

非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事均為一年任期，惟須遵守組織章程細則關於董事退任及輪值退任的條文。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，本公司委任三名獨立非執行董事。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立確認書，確認彼等為獨立人士。

截至本年報日期，張國強先生(「張先生」)服務董事會已逾9年。根據企業管治守則的守則條文第B.2.3條，倘獨立非執行董事任職逾9年，其連任須經股東以獨立決議案通過批准。張先生擁有專業技能、豐富的業務經驗，熟悉本公司事務，故董事會認為，彼具有所需品格、誠信及經驗以保持獨立性，能夠以客觀的角度審視本公司的表現。張先生的連任將為本公司未來的可持續發展作出寶貴的貢獻，符合本公司及股東的最佳利益。經計及其於往年工作之獨立範疇，董事認為，儘管張先生已於本公司任職逾九年，根據上市規則其將保持獨立性。因此，張先生須於股東週年大會上輪席退任並以獨立決議案方式由股東批准膺選連任。

董事／委員會成員出席會議情況

截至二零二五年十二月三十一日止年度出席／舉行會議次數

董事姓名					股東
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	週年大會
執行董事					
鄭少輝先生	4/4			2/2	1/1
蔣展鴻先生(於二零二五年七月三十一日獲委任)	1/1				0/0
陳志斌先生(於二零二五年七月三十一日辭任)	3/3				1/1
非執行董事					
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生	4/4				0/1
郭梓文先生	4/4				0/1
史莉莉女士	4/4			0/0	1/1
獨立非執行董事					
張國強先生	4/4	5/5	2/2	2/2	1/1
李鏡波先生	4/4	5/5	2/2	2/2	1/1
黃煒強先生	4/4	5/5	2/2	2/2	1/1



董事持續專業發展

所有董事在每個財政年度均須參與持續專業發展，以提高及更新其知識及技能，確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。

持續專業發展須至少涵蓋以下每一個主題：

- (1) 董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事會效能；
- (2) 發行人在香港法例及上市規則下的責任及董事職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)；
- (3) 企業管治及環境、社會及管治事宜(包括與發行人及其業務有關的可持續或氣候相關風險及機遇方面的發展)；
- (4) 風險管理及內部監控；及
- (5) 與發行人有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新。

每名新委任董事均將於首次獲委任時獲提供正式及全面的入職介紹，確保新董事可適當掌握本公司業務及營運，並完全了解於上市規則及相關法規要求下的董事職責及責任。

本公司已安排及資助適當培訓，適當強調上市公司董事的職務、職能及職責。為確保董事獲悉與本公司業務有關的商業、法律及監管規定的最新變化，並更新其知識及技能，本公司的公司秘書部將會為董事提供有關書面材料。此外，亦鼓勵所有董事參與有關專題的外部論壇及培訓課程。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司董事已提供彼等持續專業發展記錄予本公司。董事會已審查及監督董事持續專業發展。

通過(其中包括)參與或接受以下培訓以發展並更新董事之知識及技能：

- (A) 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、研討會、會議及工作坊；及
- (B) 閱覽有關地產、法律法規變更，以及其他有關董事履行責任相關事宜之新聞／期刊／雜誌／其他閱讀資料。

董事於二零二五年度內接受培訓之記錄如下：

董事會成員	接受之培訓
執行董事	
鄭少輝先生	(A) 及 (B)
蔣展鴻先生(於二零二五年七月三十一日獲委任)	(A) 及 (B)
陳志斌先生(於二零二五年七月三十一日辭任)	(A) 及 (B)
非執行董事	
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生	(A) 及 (B)
郭梓文先生	(A) 及 (B)
史莉莉女士	(A) 及 (B)
獨立非執行董事	
張國強先生	(A) 及 (B)
李鏡波先生	(A) 及 (B)
黃煒強先生	(A) 及 (B)

就新委任的執行董事(即於截至二零二五年十二月三十一日止年度獲委任的蔣展鴻先生)而言，本公司已向彼提供有關本集團營運及業務的簡介及培訓資料包，以及有關董事根據法定法規及上市規則的職責及責任的資料。

蔣展鴻先生已於二零二五年七月二十八日就上市規則項下適用於彼作為上市發行人董事的規定及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果，已從一間合資格提供香港法律意見的律師事務所獲得法律意見。彼已確認了解彼作為本公司董事的責任。



董事會獨立性評估

董事會有以下機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已審閱該等機制，並認為該等機制維持有效，使董事會有充足的獨立元素。

- 董事會有三名獨立非執行董事，且董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。
- 提名委員會每年按上市規則所載的獨立性準則評估獨立非執行董事之獨立性。
- 董事可就本集團業務相關事宜尋求獨立專業意見，所需費用由本公司負責。
- 董事會主席不時與獨立非執行董事舉行並無其他董事出席的會議。
- 董事如於任何合約、交易或安排中擁有重大權益，則該董事將於通過該合約、交易或安排的董事會議案中放棄投票。



董事委員會

(a) 審核委員會

於年內，審核委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即張國強先生(主席)、李鏡波先生及黃煒強先生。審核委員會主席張國強先生具備適當的專業資格、會計及相關財務管理專長，並擁有上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。

審核委員會的職責主要為就委聘及罷免外聘核數師向董事會提供建議；審閱財務報表及有關財務申報的重大意見；及監督本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控程序。

審核委員會的職權範圍符合上市規則第3.21條及企業管治守則。截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行5次會議。委員會成員出席審核委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

審核委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 考慮獨立核數師身份獨立性及審核範圍；
- 覆核本集團的內部監控及風險管理制度；
- 與獨立核數師會面，為中期審閱和年度審計作準備，並討論本集團的會計和審計事項；
- 覆核獨立核數師的結果、建議及聲明，並討論本公司的中期及全年財務報表；及
- 於提交董事會批准前討論獨立核數師之意見及報告。



(b) 薪酬委員會

年內，薪酬委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事，即李鏡波先生(主席)、張國強先生及黃煒強先生。

薪酬委員會的職權範圍符合上市規則第3.25條及企業管治守則。薪酬委員會之主要職責為就其他執行董事之薪酬建議向董事會主席提出建議、就本公司所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、評估執行董事的表現、就個別董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議及並根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關之事宜。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行2次會議。委員會成員出席薪酬委員會會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

薪酬委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 覆核本集團管理層之薪酬政策及結構；
- 就本集團執行董事及管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；及
- 評估執行董事的表現。

本公司薪酬政策旨在確保向僱員(包括董事及高級管理層)提供的薪酬乃基於其技能、知識、責任及對本公司事務的參與度。執行董事的薪酬待遇亦會參考本公司的業績及盈利能力、現行市場情況及每名執行董事的業績或貢獻而釐定。執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。執行董事可獲得根據本公司購股權計劃項下授出的購股權。非執行董事及獨立非執行董事的薪酬政策旨在確保非執行董事及獨立非執行董事就其為公司事務所付出的努力及所投入的時間(包括參與董事會委員會)獲得充足的報酬。非執行董事及獨立非執行董事的薪酬主要包括董事費，由董事會根據其職責釐定。

(c) 提名委員會

截至二零二五年十二月三十一日，提名委員會由五名成員組成，包括一名執行董事鄭少輝先生，一名非執行董事史莉莉女士及三名獨立非執行董事(即黃煒強先生(主席)，張國強先生及李鏡波先生)。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則。提名委員會的主要職責為審查董事會結構、規模及人員組成，並就填補董事會空缺的候選人士向董事會提供建議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行2次會議。委員會成員出席會議的詳情載於上文「董事／委員會成員出席會議情況」。

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度之工作概要載列如下：

- 就在二零二五年股東週年大會上重選董事向董事會提供建議；
- 就新委任執行董事及非執行董事向董事會提供建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 覆核本公司的董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)；及
- 審查董事會的結構、規模及人員組成。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮董事會多元化政策所載與董事會多元化有關的若干方面以及諸多因素。提名委員會將商討並協定達成董事會多元化的可計量目標(如有需要)，並向董事會提供建議以供採納。

於物色及選定合適的董事人選時，提名委員會將於向董事會提供建議前考慮本公司董事提名政策(「董事提名政策」)所載候選人的相關標準，以配合企業策略及達致董事會成員多元化(如適用)。



董事的委任、重選及罷免

根據公司章程，董事由股東大會選舉或更換，任期屆滿可連選連任。股東大會在遵守相關法律規定的前提下，可以以普通決議的方式在任何董事任期屆滿前罷免該董事(但此類免任並不影響該董事依據任何合約提出的損害賠償申索)。

本公司委任、重選及罷免董事的程序已載列於公司章程。每位董事須每三年至少輪席退任一次。提名委員會將對董事候選人的資格及經驗做審慎考慮，並向董事會推薦以供考慮。董事會通過有關候選人的決議案後，董事會將向股東大會提交決議案以供批准。

董事會提名政策

董事會已將其甄選及委任董事的職責及權力授予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，其中載列有關董事提名及委任的甄選標準及程序及董事會繼任計劃考慮因素，其旨在確保董事會在適合本公司和董事會連續性以及董事會層面的適當領導方面保持技能、經驗及觀點多元化的平衡。



董事提名政策載列評估擬議候選人適宜性及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 技能、經驗及專業知識 – 候選人應具備與本集團營運相關的技能、知識、經驗、資格和專業知識。
- 多元化 – 於考慮候選人時應適當考慮董事會多元化政策所載之多元化觀點。
- 承擔 – 候選人應有足夠的時間參加董事會會議並參加入職介紹、培訓及其他相關活動。
- 品行 – 候選人須使董事會及聯交所信納彼具備出任董事的品德、經驗及誠信，且能夠表現出其可勝任有關職務的能力標準。
- 獨立性 – 獲提名為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則第3.13條所載列的獨立性標準。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序。於二零二五年，董事會的組成變動詳述如下：

1. 蔣展鴻先生獲委任為執行董事，自二零二五年七月三十一日起生效。
2. 陳志斌先生辭任執行董事，自二零二五年七月三十一日起生效。
3. 史莉莉女士於二零二五年八月二十八日獲委任為提名委員會成員。

除所披露者外，董事會的組成於二零二五年並無其他變動。

提名委員會將審閱董事提名政策(倘適用)，以確保其有效性。



董事會成員多元化政策

董事會已採納載有實現董事會多元化之方法的董事會多元化政策，經適當考慮本公司本身的業務模式及不時之特定需要，根據多項可測量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識水平及服務年期。

所有董事會委任將以精英管理原則作出，候選人將根據客觀標準進行考慮，並適當考慮董事會多元化的益處。提名委員會將每年討論並確定實現董事會多元化的所有可計量目標，並建議董事會採納。

現有董事會成員來自多種業務及專業背景，就對本公司業務需要而言屬適當的技能、經驗、專長及觀點視角之多元化達致平衡。此外，董事會董事的年齡範圍較廣，介乎37歲到72歲。董事會因包含女性董事而實現性別多元化。考慮到現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，目前董事會的組成符合董事會多元化政策。

有關員工(包括高級管理人員)的性別比例，請參閱本年報的環境、社會及管治報告。

持續經營及緩解措施

由於本年報第97至99頁「獨立核數師報告」「無法作出意見的基礎－有關持續經營的多項不明朗因素」一節所述事項，本公司獨立核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)並無對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出意見。



董事已審慎考慮本集團自二零二五年十二月三十一日起不少於12個月期間現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極採取措施，改善流動資金狀況，詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2。就本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度採納的計劃及措施而言，本集團已達成以下事項：(i)與若干境內貸款人達成合同安排，現有境內借款本金約人民幣12.1億元獲展期；(ii)錄得物業合同銷售額約人民幣72.9億元；(iii)控制成本及將本集團的行政開支總額由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣9.54億元減少34.7%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣6.23億元；及(iv)解決11宗未決訴訟案件。董事認為，鑒於有關計劃和措施，以及順利實施中國奧園計劃及Add Hero計劃，不僅證明了本集團計劃解決流動資金問題之有效性，亦向投資者及債權人傳遞正面訊息，本集團有能力整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，並履行到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二五年十二月三十一日的綜合財務報表是適當的。

董事會已與本集團管理層討論持續經營問題，信納方案和措施正在有序實施，按照持續經營基礎編製綜合財務報表是適當的。

審核委員會已與董事會及本集團管理層討論持續經營問題。鑑於方案和措施正在有序實施，審核委員會同意本集團管理層及董事會對本公司採用的會計處理方式採取的立場。

審核委員會亦已與核數師討論，理解核數師對本集團管理層能否成功實施計劃和措施存在不確定性的擔憂。董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場並無意見分歧。

有關本集團持續經營的重大不確定因素及其緩解措施的進一步詳情載於本集團綜合財務報表附註2。



風險管理及內部監控

董事會確認其須對風險管理及內部監控制度負責，並有責任覆核該等制度的有效性。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，僅就重大的失實陳述及損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定本公司為達成戰略目標願意接納的風險性質及程度，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監察彼等設計、實施及監管風險管理及內部監控制度。

本公司已制定及採納各項風險管理措施及指引，根據關鍵業務節點及辦公室職能列明實施該等程序及指引的權責。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別可能影響本集團業務及重要營運及財務程序、監管合規及資訊安全等方面的風險。各分部於每年進行自我評估，以確認其妥善遵守監控政策。

管理層與各部門主管協調，評估風險發生的可能性，提供解決方案及監督風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告該等系統的所有發現及成效。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，管理層已向董事會及審核委員會報告風險管理及內部監控系統的效能。

本公司內部審核部負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審閱。本公司內部審核部將檢查有關會計常規的重要事宜，向審核委員會報告檢查結果，並就改進提出建議。

董事會根據審核委員會意見、管理層報告及來自獨立專業內部控制公司的內部審核調查結果，對截至二零二五年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運及合規控制)進行年度審核，認為該等制度均有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告、內部審核職能及職員資格、經驗及相關資源。

本公司已制訂披露政策，為本公司董事、高級人員、高級管理層及相關僱員於處理機密資料、監察資料披露及回覆查詢時提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕資料。

審計

董事確認其編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表之責任，並確認載於本報告內的財務報表真實且公平地反映本集團於回顧年度之業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃遵循法定要求及適用的會計準則編製。

核數師酬金

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務已付／應付本公司外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所的酬金分析載列如下：

人民幣千元

審計服務	3,000*
------	--------

* 額外人民幣3,000,000元有關本公司一間於中國註冊的附屬公司的審計服務支付予一間成員公司

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其董事買賣本公司證券之行為準則。標準守則已於各董事獲委任及標準守則不時經修訂或重列時寄發予彼等。

本公司公司秘書已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。



公司秘書

汪美珊女士(「汪女士」)為本公司公司秘書。汪女士為本公司全職僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度，汪女士根據上市規則第3.29條已接受不少於15小時相關專業培訓。

股東權利

本公司明白與股東溝通的重要性，並給予高度重視。有關股東權利的若干重要資料載列如下：

1. 股東溝通

股東大會提供董事會與股東之間進行溝通的渠道。本集團大力促進與股東溝通。股東可登錄本公司網站(www.aoyuan.com.cn)獲得有關本集團的更新資料，本公司亦於本公司網站及時刊登新聞稿。股東週年大會通告連同會議資料均於召開股東週年大會前至少足二十一個整日寄發予股東。

2. 召開股東特別大會並於會上提呈議案的程序

根據組織章程細則所載條文及開曼公司法，股東可要求本公司召開股東大會。組織章程細則副本可於本公司網站查閱。

根據組織章程細則第58條，董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可僅在一個地點(將為主要會議地點)召開實體會議，而遞呈要求人士因董事會(定義見組織章程細則)未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

3. 股東提名人選參選為本公司董事的程序

本公司亦已採納一套由股東在股東大會上提出建議的程序。

根據本公司組織章程細則第83(3)條，本公司可不時在股東大會上以普通決議案推選任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為額外董事。

倘股東欲提名非董事之人士在股東大會上參選董事，可向本公司香港主要營業地點發出書面通知，註明收件人為董事會及公司秘書。該書面通知發出的期限自寄發股東大會通告日起，至不遲於相關股東大會日期前7日結束。

為方便本公司通知股東該項建議，書面通知須註明獲提名參選董事之人士全名(包括上市規則第13.51(2)條規定的相關人士履歷詳情)，並須由相關股東及表示願意參選董事之人士簽名。

為使股東有充足時間接收並考慮推選獲提名人士擔任董事的建議，鼓勵股東在實際可行情況下儘早提交及發出書面通知。

有關股東提名人選作為董事的程序，可於本公司網站內「股東提名人選參選為本公司董事的程序」主題查閱。

4. 向董事會提出詢問的程序

股東可經由向本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏遠街1號一號九龍15樓1503及P1505室)郵寄方式向董事會提出詢問，註明收件人為公司秘書。



投資者關係

本公司網站(www.aoyuan.com.cn)為股東、其他利益相關者及投資者提供有關本公司的全面易明的新聞及資料。本公司亦不時更新網站內容以通知股東及投資者本公司最新發展。

本公司認為，與股東有效溝通對提升投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到公司資料透明度和及時披露之重要性，因有助股東及投資者作出最佳投資決定。為達致此目標，本公司設有網站<http://www.aoyuan.com.cn>，當中載有有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他方面的最新資料。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已檢討股東通訊政策，並認為股東通訊政策及其實施有效。

本公司股東大會亦為董事會與股東提供交換意見的良機。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會與審核委員會之主席會於股東大會回答股東詢問，若彼等未能出席，則由相應委員會之其他成員及(倘適用)獨立董事委員會之主席回答。

董事會相信，有效的投資者關係有助於改善本公司股票之市場流動性，建立更穩固之股東基礎。因此，本公司致力維持高企業透明度，按照相關政策向股東、投資者、分析師及銀行披露資料。讓股東了解本公司之企業策略及業務營運是本公司投資者關係團隊的主要任務之一。

章程文件

本公司於二零二二年八月二十四日採納經修訂及經重列組織章程細則(「章程文件」)。

章程文件副本可於本公司網站及聯交所網站獲取。

本公司的章程文件於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無變動。



股息政策

根據股息政策，本公司並無任何預先釐定之派息比率。宣派及派付股息及股息之數額均由董事會酌情決定，並考慮以下因素：

- (1) 本集團實際及預期財務表現；
- (2) 本集團預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- (3) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分配儲備；
- (4) 本集團流動資金狀況；
- (5) 整體經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響之其他內部或外部因素；
- (6) 本公司向其股東派付股息之合約規限(如有)；
- (7) 本公司派付股息之法定及監管規限；及
- (8) 本公司董事會認為相關之任何其他因素。

本公司之過往股息分派記錄不可用作釐定本公司未來可能宣派或派付股息水平之參考或依據。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼公司法、任何適用法律、規則及法規，以及本公司組織章程細則項下之任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及股東之整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時覆核股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將在任何指定期間支付任何特定金額的股息。

1. 關於本報告

1.1 報告標準

中國奧園集團股份有限公司及其附屬公司欣然提呈環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG報告」)，報告將概述本集團過去一年在環境及社會方面所作出的努力及取得的成就。

本ESG報告乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(「ESG守則」)編製，符合當中載列的強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，並根據重要性、量化、平衡及一致性的報告原則進行編製。

1.2 報告範圍

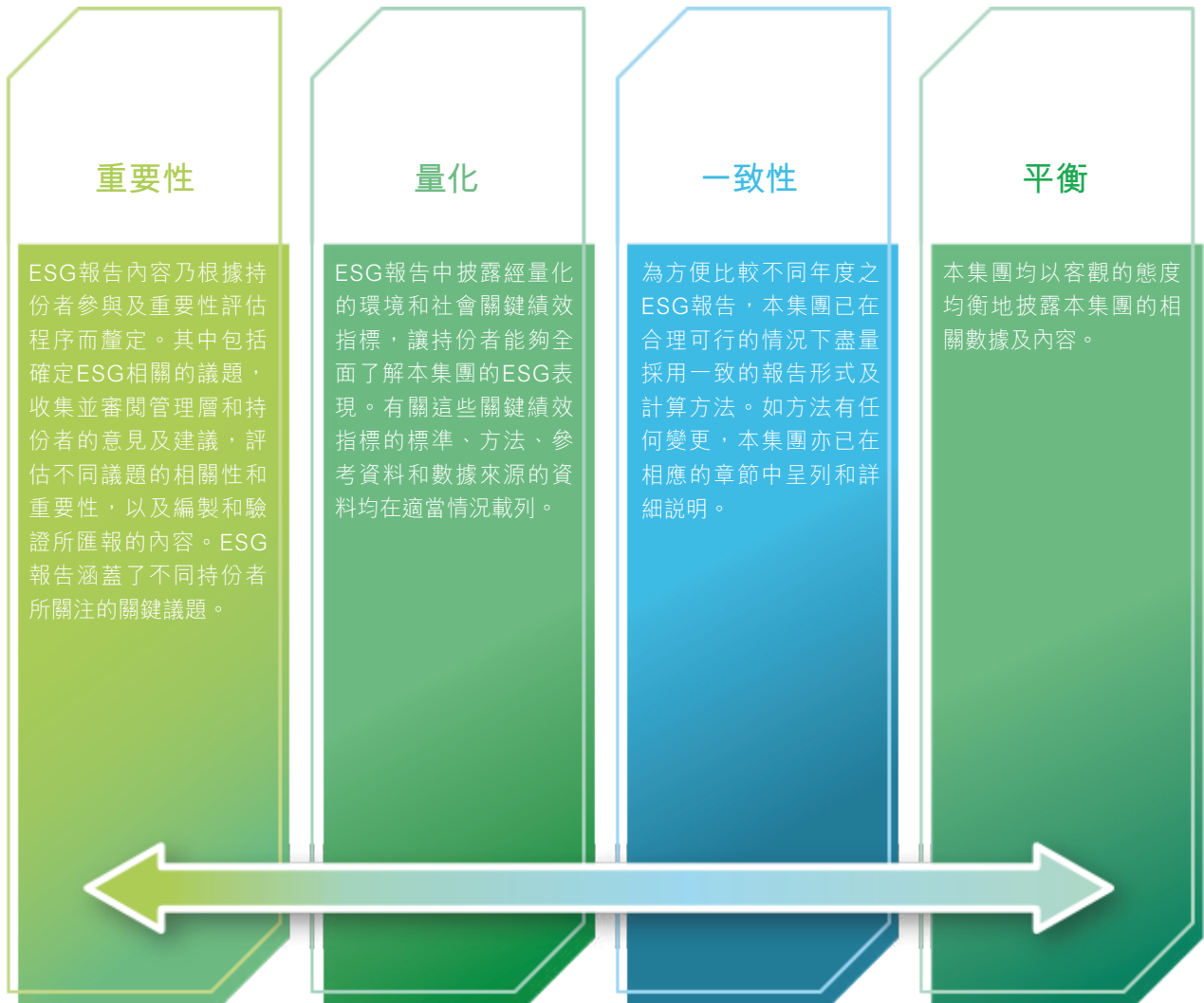
本報告主要披露本集團由二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日(「二零二五年財政年度」、「報告期間」或「本年度」)與中國內地之物業發展及物業投資相關之業務的ESG表現，該業務被認為對本集團於報告期內的社會及環境層面有主要影響。除特別說明外，本報告的披露範圍與二零二四年財政年度之ESG報告一致，包括物業開發與物業投資相關的重大ESG事宜之政策及管理措施。

本報告所披露的環境數據只包括由本集團經營房地產開發與房地產投資相關業務(「經營業務」)時辦公室及銷售中心所直接產生的排放和消耗數據，並不包括本集團的第三方如外判商、租客及顧客所產生的環境數據。而本報告所披露的人力資源、職業健康與安全及培訓數據，則包括集團整體所有業務的數據。



1.3 報告原則

在編製本ESG報告時，本集團相當重視重要性、量化、一致性及平衡，並按照下列方式採用上述ESG守則所載列的該等報告原則：



1.4 意見及反饋

有關本集團環境、社會及企業管治的詳細信息，請參閱中國奧園集團股份有限公司的官方網站(<https://aoyuan.com.cn>)。若閣下對此報告有任何疑問或建議，歡迎通過電郵聯絡我們：ir@aoyuan.net。



2. 關於本公司

中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」、「集團」或「我們」)作為國內複合地產開發及營運商，踐行「低調、務實、理性」工作作風，致力於營造優質的居住環境，配以健康為主題的關聯產業，宣揚城市健康生活方式，實現「構築健康生活」的品牌理念，最終為業主提供和諧美好的生活體驗和文化價值。集團亦會積極回饋社會，持續為教育、扶貧、社區發展等方面貢獻力量，踐行企業的社會責任。展望未來，中國奧園將繼續腳踏實地協作前行，推動企業實現高品質、可持續穩健發展。

3. 董事會寄語

本集團秉持「構築健康生活」的品牌理念，致力為客戶創造和諧美好的生活體驗和文化價值。

本集團致力提升企業管理以提高項目運營、銷售、採購、安全等環節的標準化管理水平，提高整體運營效率。集團亦加大監察與審計力度，構建廉潔文化機制，樹立陽光、健康、積極的工作作風。同時，本集團積極推動企業文化的升級及傳播，形成共同的價值觀與目標。集團通過完善激勵及績效考評機制，打造「鼓勵優秀人才施展才幹」的平台環境。

本集團深知環境管理的重要性，將環保理念融入各業務工作環節，通過實施一系列環保措施，在綠色建造、綠色運營方面不斷取得新進展。本集團積極履行社會責任，推動社區共榮與協同發展。

展望未來，本集團將積極擁抱新形勢，緊抓時代機遇，秉持「低調、務實、理性」的工作作風，竭力貢獻優質的房地產產品與服務，為實現可持續發展不懈努力！



4. 可持續發展管理

4.1 董事會聲明

董事會是監督本集團可持續發展的最高治理機構，負責監督集團可持續發展的戰略方向，實現可持續發展相關的目標，並將可持續發展管理理念融入管治架構之中。董事會亦監管與ESG相關的重大風險和機遇，業務運營過程中如存在重大風險，董事會將及時作出行動，以減輕集團營運及盈利收益所遭受的負面影響。董事會的審核委員會負責監督管理層及可持續發展工作小組，定期評估集團的整體風險，並制定方案將風險降至可接受水平。本集團認為，ESG風險已逐漸成為其業務中的重要因素，並已將ESG風險納入日常風險管理流程，作為增強其整體風險評估、優先排序和管控能力的手段。

考慮到建立ESG目標有助於本集團的ESG治理，因此董事會在適當的情況下設定與集團業務相關的ESG目標，並通過定期跟蹤環境和社會方面的ESG關鍵績效指標，審查在改善集團ESG表現方面取得的進展，這與集團的業務密切相關。為加強我們對ESG的管理，報告期間我們通過聘請外部顧問為董事會提供ESG專題培訓。

4.2 環境、社會及管治管理架構





環境、社會及管治報告(續)

集團可持續發展工作小組由董事會成員領導，成員為各功能部門主管，主要職責為：

關注企業管治最新發展與規則，確保集團完全遵守監管機構之要求

定期就可持續發展相關事宜及實體管治方案向董事會匯報

確保集團體系及制度與可持續發展策略融合

確保集團清晰和準確地對外披露可持續發展表現及投入

組織員工接受針對性的ESG培訓，將可持續發展意識融入企業文化



4.3 持份者參與及重要性評估

持份者的參與對本集團的可持續發展極為重要。為了解及滿足各界持份者對集團在ESG方面的意見和期望，本集團積極與所有內部及外部持份者保持良好的溝通。有效的持份者溝通亦能協助本集團洞察現有的風險及潛在機遇。本集團將重要持份者分為以下八大組別，涵蓋所有本集團在運營過程中受影響或對本集團運營有重大影響的主要持份者，下表列出集團與各持份者的溝通渠道：

中國奧園持份者溝通清單

持份者	期望與要求	溝通與回應方式
政府與監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守國家政策及法律法規 促進地方經濟發展 帶動地方就業 按時繳稅 	<ul style="list-style-type: none"> 定期匯報 定期與監管機構溝通 檢查及監督 專題彙報
股東	<ul style="list-style-type: none"> 收益及回報 合規營運 提升公司價值 資訊透明及有效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 公司公告 電郵、電話通訊及公司網站 專題彙報
合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 誠信經營 公平競爭 依法履約 互利共贏 	<ul style="list-style-type: none"> 商務溝通 洽談合作 審查與評估會 交流研討
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品與服務 健康與安全 依法履約 誠信經營 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶溝通會議 客戶服務中心和熱線 客戶意見調查 社交媒體平台
環境	<ul style="list-style-type: none"> 達標排放 節能減排 保護生態 	<ul style="list-style-type: none"> 與當地環境部門交流 與當地居民溝通 遞交報告
行業	<ul style="list-style-type: none"> 行業標準制定 促進行業發展 	<ul style="list-style-type: none"> 考察互訪 參與行業論壇
員工	<ul style="list-style-type: none"> 權益維護 職業健康及安全 薪酬福利 職業發展 人文關懷 	<ul style="list-style-type: none"> 員工溝通會 公司內刊和內聯網 員工信箱 培訓與工作坊 員工活動
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 透明度 改善社區環境 參與公益事業 	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 公司公告 傳媒採訪



環境、社會及管治報告(續)

持份者關注的議題會隨着市場及環境的改變而不斷改變，對此，集團會通過參考市場趨勢、與持份者溝通後收集到的意見，以及董事會的內部討論，每年更新及識別對集團營運有直接影響的重要ESG議題。集團亦會聘請第三方ESG顧問機構對集團進行重要性評估，以深入了解各持份者對本集團的期望，有助訂立更適合市場的營運策略。

為識別集團運營時涉及的最為重要和相關的ESG議題，集團進行了一次重要性評估。集團通過問卷調查方式，向內部持份者、外部持份者及集團管理層了解其認為對持份者及集團運營相關和重要的議題。重要性議題評估結合問卷結果及知名外部機構提供的重要性圖譜¹完成。董事會亦會以評估結果作為參考，加強集團內部的管理和措施訂立的有效性。總括而言，重要性評估及議題通過以下三個步驟制定：



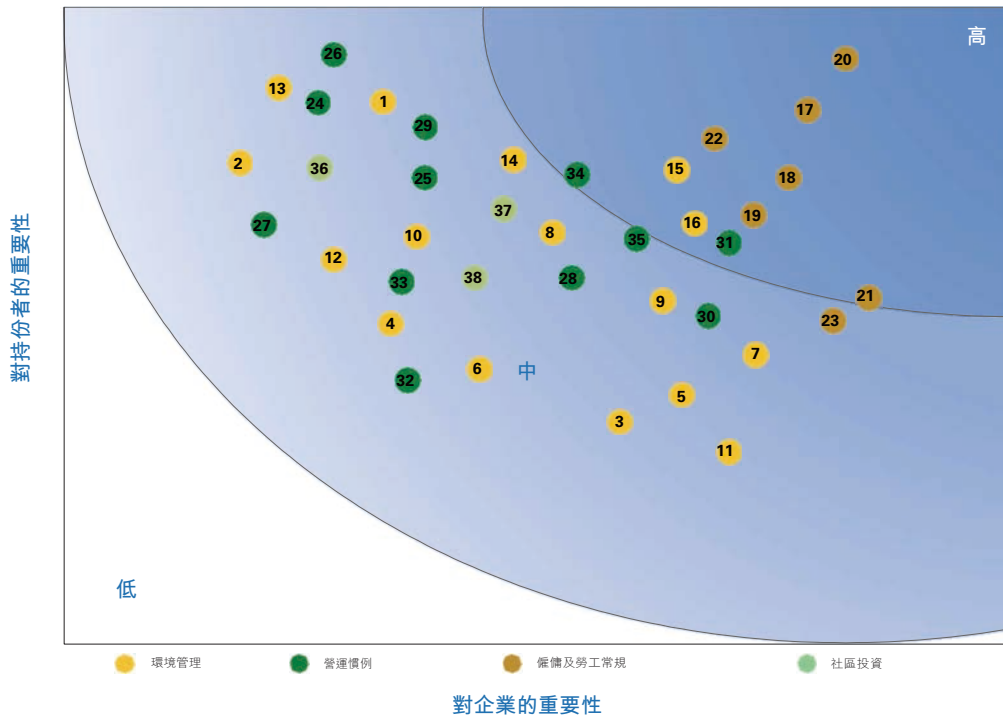
備註：

1. 重要性評估中所參考的重要性圖譜包括明晟公司(MSCI)及可持續發展會計準則委員會(SASB)分別編製的環境、社會及管治行業重要性圖譜。



4.4 重要性矩陣及對應議題

根據上述重要性評估所得出的結果，集團持份者對報告期間所關注的議題列於下表：



環境	僱傭及勞工常規	營運慣例	社區投資
1 環境合規	17 僱傭合規	24 營運合規	36 公益慈善
2 廢氣管理	18 薪酬及福利	25 管理供應鏈的環境風險	37 推動社區發展
3 車輛排放管理	19 工作時數及假期	26 管理供應鏈的社會風險	38 扶貧工作
4 廢水管理	20 員工多元化與平等機會	27 採購常規	
5 溫室氣體排放	21 職業健康與安全	28 質量管理	
6 廢棄物管理	22 培訓與發展	29 客戶健康與安全	
7 能源使用	23 防止童工和强制勞工	30 負責的營銷及推廣	
8 水資源使用		31 客戶服務管理	
9 綠色能源項目		32 研究及開發	
10 原材料及包裝材料使用		33 信息安全	
11 生態保護		34 客戶隱私保護	
12 應對氣候變化		35 反貪污	
13 環境事故預防及處理			
14 綠色辦公室			
15 綠色建築			
16 土地污染管理			



環境、社會及管治報告(續)

本年度，集團聯合ESG顧問識別15項ESG相關的重要議題，並於本報告各章節中重點討論。

	重要議題	對應章節
環境	15. 綠色建築	環境保護
	16. 土地污染管理	環境保護 資源使用及排放
	14. 綠色辦公室	環境保護
	1. 環境合規	資源使用及排放
	8. 水資源使用	資源使用及排放
僱傭及勞工常規	20. 員工多元化與平等機會	僱傭及勞動常規
	17. 僱傭合規	僱傭及勞動常規
	22. 培訓與發展	僱傭及勞動常規
	18. 薪酬及福利	僱傭及勞動常規
	19. 工作時數及假期	僱傭及勞動常規
營運慣例	31. 客戶服務管理	客戶服務
	34. 客戶隱私保護	知識產權及個人資料保障
	35. 反貪污	反貪污
	28. 質量管理	房地產項目質素及廣告
	29. 客戶健康與安全	房地產項目質素及廣告



企業管治

5. 反貪污

5.1 獨立審計監察中心

本集團嚴格遵守相關法律法規，頒佈廉潔通知，建立反腐倡廉聯動機制，加強員工的廉潔意識。集團的審計監察中心定期與各部門組織交流會、宣貫培訓、廉潔風險防範研討會，及與不同執法機關交流。

5.2 全方位廉潔系統

本集團秉承「低調、務實、理性」的工作作風，積極推進廉潔文化建設，堅守以下方面：

- 嚴格遵守香港聯交所主板上市規則和各地法律法規，確保企業依法治理和誠信經營。
- 重視內部廉潔機制建設與經營活動相結合，嚴格執行《中國奧園集團監察工作條例》。
- 加強廉潔建設、設立信訪渠道，界定各項工作崗位職責及其審批權限。
- 切實執行《廉潔指標》責任，例如設立並嚴格執行禮品、禮金及協力廠商款待登記、報備及處置制度。
- 通過宣貫及培訓提高員工的廉潔意識，不時發佈不同主題廉潔告示。
- 要求新入職員工簽訂廉潔自律承諾書，並於職效評核中設置「廉潔情況」審查節點，員工須恪守職業道德，在堅守廉潔的原則下實現個人價值。
- 建立廉潔、透明的供應商關係，通過合同中加入廉潔條款和舉報渠道及將採購程序電子化以杜絕商業賄賂。
- 積極建立旨在防治商業罪案的聯動機制，與業主、供應商、商業夥伴等持份者共同推進廉潔文化建設。



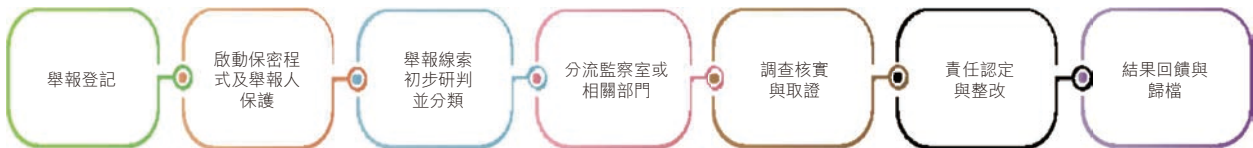
5.3 反貪腐「三道防線」

審計監察中心堅決執行董事會的決策部署，堅持預防和打擊並重。

- 1) 審計監察中心會根據「陽光誠信聯盟」、「企業反舞弊聯盟」、「大灣區企業監察聯盟」等行業協會的數據庫以及內部調查得出的線索向董事會提供建議。集團／區域／項目副經理級及以上員工、採購／招投標等敏感崗位會定期接受廉潔審查，並於入職及晉升時接受廉潔審查。
- 2) 審計監察中心善用內聯網、內刊等宣貫渠道向總部、區域公司及項目公司宣揚廉潔辦公的重要性。
- 3) 總部、區域公司及項目公司於醒目位置設立廉潔公示範本，敏感崗位員工名片上統一公示審計監察中心舉報受理渠道，中心針對案件辦理提出的管理建議實施「回頭看」，監督整改落实情況。

5.4 舉報政策

集團設立多個舉報渠道包括舉報電話、舉報郵箱、信件地址等並已載於集團公開的網頁上，確保監督渠道暢通，鼓勵實名舉報，針對所有舉報人(包括實名及匿名)的身份資訊及舉報內容，建立嚴格的保密管理制度，嚴禁任何形式的打擊報復行為。對匿名舉報事項，舉報人須提供可供查證的明確線索或證據。審計監察中心收到無明確線索和證據的匿名舉報，在與舉報人郵件或電話溝通後，如舉報人未在規定期限內回復或拒絕配合提供舉報內容的相關資料，則可不予受理。對於惡意虛假舉報，依法保留追究相關人員責任的權利。



舉報流程示意圖



5.5 全民廉潔教育

集團致力推行全民廉潔教育，提升全體員工意識。公司秘書向董事會成員發送香港廉政公署最新發佈的反貪腐資料，加深董事會的廉潔意識，並向董事會成員提供切實可行的意見及方案，在個人和公司層面實施有效的反貪措施。審計監察中心負責統籌全集團的廉潔教育體系建設工作。

本年度，集團並無牽涉任何貪污訴訟案件，亦無發現與防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有關之法律及法規的重大違規事宜。

服務責任

6. 房地產項目質素及廣告

本集團從設計到工程、營銷、售後服務等各環節持續強化質量水平，提升集團營運效率及客戶滿意度。集團根據國內和國際的工程最佳質量標準制定檢測制度及項目質量檢測標準，並會定期更新及向相關員工進行講解。我們會明確要求供應商遵守該等標準並列入合同條款內。為提升工程質量，集團運營管理中心發佈《奧園集團工程標準做法及禁止做法》及《防滲漏做法標準》等多項工程管理制度，設專責機構按照該等標準定期巡檢。為進一步加強項目品質管控，有效提升集團產品競爭力，集團還制定了《奧園集團品控質量管理獎勵辦法》，以鼓勵區域公司加強產品質量控制管理。



環境、社會及管治報告(續)

本集團的所有項目均嚴格按照國內的法定要求，由相關政府部門檢查和驗收，確保項目達標。本集團建立《奧園集團產品交付作業指引》、《奧園集團房屋分戶驗收作業指引》及《奧園集團交付區聯合評審管理辦法》以規範物業交付流程，如有任何問題按照《奧園集團產品和服務缺陷管理指引》及時跟進。

營銷方面，集團對銷售、定價、定位等方面建立了相關制度，貫徹集團的誠信原則，嚴禁銷售廣告及售樓書有任何失實的陳述，誤導消費者。

品控3+1制度體系

集團制定品控3+1制度體系，建立包括安全管理制度、防滲漏標準做法、工程規劃指引在內的核心制度保障，並建立關鍵點檢查驗證體系驗證檢查安全、質量及進度等三大品控目標，實現房地產項目素質穩步提高。

於二零二五年財政年度，本集團並未發現任何與廣告及標籤相關之法律及法規的重大違規事宜。另外，嚴格的質量控制和定期培訓確保我們產品和服務的安全性，在報告期間沒有已售產品因安全和健康原因而被召回。

7. 客戶服務

中國奧園始終將注重客戶關係管理作為構建企業核心競爭力的重要方向。我們深入分析目前公司客戶服務管理模式，改組並完善客戶服務架構、升級現有客戶服務中心、完善服務管理制度，致力於將客戶服務水準提升至行業領先水平。於二零二五年財政年度，本集團並未發現任何與產品及服務質量相關之法律及法規的重大違規事宜。



7.1 客戶服務體系

完善的客戶服務組織架構是優質客戶服務的根基，為此客戶服務中心為項目設立服務組，為客戶提供近在咫尺、輕鬆可得的服務。同時客戶服務中心也會定期對服務組提供培訓，提升員工的專業形象和職業素養，提升客戶服務質量。

7.2 客戶投訴處理

於二零二五年財政年度，集團總共接獲了3,205(二零二四年：6,656)宗服務投訴，其中地產類投訴1,091(二零二四年：3,079)宗，物業類投訴2,114(二零二四年：3,577)宗，商管類投訴0(二零二四年：0)宗。集團制定《奧園集團客戶服務管理制度》、《奧園集團客戶關係類危機事件處理指引》及《奧園集團客戶投訴管理制度》，規範一般客戶服務流程的實施執行，以及客戶關係危機事件應對、通報及管理方法。本集團客戶服務中心負責全面統籌客戶服務營運工作，處理流程，提升投訴處理效率和質量，避免投訴升級和損失擴大，維護公司品牌形象，提升客戶滿意度。

中國奧園重視客戶意見回饋與投訴處理。集團建立了《400客服熱線投訴處理制度》及《呼叫中心標準化服務操作指引》，以提高客戶服務體驗和處理效率。客戶投訴受理後，集團會安排客戶服務主任主動用電話聯繫客戶跟進個案，就客戶的投訴提供解獨立的解決或改善方案。於報告期間，我們致力處理客戶合理訴求，地產類投訴關閉率為7%，物業／商管類投訴關閉率為98%，我們已就此進行相關跟進措施，如客服中心依據《400客服專線投訴處理制度》及標準化流程，對地產相關投訴進行專案梳理與主動跟進。

7.3 客戶滿意度提升

針對項目開盤和產品銷售等最容易產生糾紛的事項，集團制定相關規章制度如《奧園集團項目交付啟動管理辦法》和《奧園集團準業主銷售服務觸點標準化手冊》等，嚴格把控項目品質，降低投訴比例，提升客戶滿意度。



8. 知識產權及個人資料保障

為確保知識產權得到足夠和應有的法律保障，集團统一安排商標註冊工作，就到期的核心商標進行續展。集團就現有及未來商標註冊方面，採取嚴謹的態度審視並考慮集團發展作出戰略安排，以達致有效保障及維護知識產權。

集團承諾遵守國家及本地的個人資料及私隱法律法規，以《六項保障資料原則》處理有關收集、使用、保存、披露、轉移、保密及查閱個人資料的方法及準則，保障客戶及員工提供給本集團的個人資料，避免資料洩漏或非法使用。於二零二五年財政年度，本集團並未發現任何與知識產權及隱私相關之法律及法規的重大違規事宜。

8.1 公司信息安全

信息安全成為信息化時代企業面臨的新挑戰。中國奧園尤其重視信息安全，制定《信息安全管理辦法(2021)版》及《信息安全事件管理規定》等內部協議，對不同影響程度與發生原因的信息安全事件制定了指導性處理方法。此外，公司成立信息安全領導小組與資訊安全工作組，履行信息安全維護責任。通過構建信息安全保護屏障，集團有信心有效地保護企業信息及客戶的個人資料。

8.2 客戶信息與隱私保護

隨著科技的進步，集團明白維繫信息安全網絡的重要性。集團不斷完善保護屏障以防止客戶信息洩露，同時高度重視對客戶信息管理的內部控制。集團要求員工簽署誠信保密協議，遵守相關法律法規及《奧園集團保密制度》等公司規章制度。集團嚴格規定員工不得洩露客戶信息，如發現任何洩漏行為，集團將對涉事員工撤職或解除勞動合同，並保留法律上追討責任的權利。



9. 供應鏈管理

本集團重視供應鏈管理，根據相關法規制定招標採購、供應商考察等內部管理制度，嚴格規範供應鏈和採購行為。

9.1 甄選供應商的程序、考慮因素及監管

本集團制定了《奧園集團供應商管理制度》，嚴格執行供應商入庫考察流程及評審標準，建立全專業供應商庫，培養優質戰略合作夥伴。集團還監督供應商和分包商的環境和社會績效，以減少採購和分包造成的環境和社會風險。

集團按照供應商類別進行定期履約評估，並召開供應商盤點專題會，通過三方巡檢、飛檢、抽檢等措施綜合評估，從數量、品質、進度、配合度、履約、責任等方面對供應商庫維護更新。集團制定了嚴謹的評審標準，針對供應商過往的項目經驗、專業知識、環保政策與措施、工傷意外記錄、有否使用童工及強逼勞工、社區參與等方面打分評級，並要求供應商從獨立機構獲取有關品質、環保與社會責任方面的認證(如ISO9001、ISO14001)及其他國內外社會責任相關認證等等。

本集團對合作供應商的施工狀況、供應的貨品或服務持續監管，定期覆核供應商名單，及對供應商進行關鍵績效指標考核和安排現場審核。集團亦按照供應商類別制定評價方法和評分準則，若有不合格的情況，須馬上要求供應商改善，甚至考慮停用該供應商或將其納入黑名單，以確保所有選用的供應商均符合品質要求及社會責任方面的原則。

本集團切實執行公平公開的招標機制，挖掘價值觀趨同、履約能力強、產品優質的供應商資源，全方位考察重要品類供應商，嚴控供應商入庫及入圍的潛在風險。此外，我們邀請足夠數目的公司參與投標、分隔招標過程中的不同職務(如物色供應商和評審標書等)、確保招標文件之保密性，並聯合審計監察部門定期覆核招標機制，減低因監控漏洞產生的賄賂及舞弊風險。

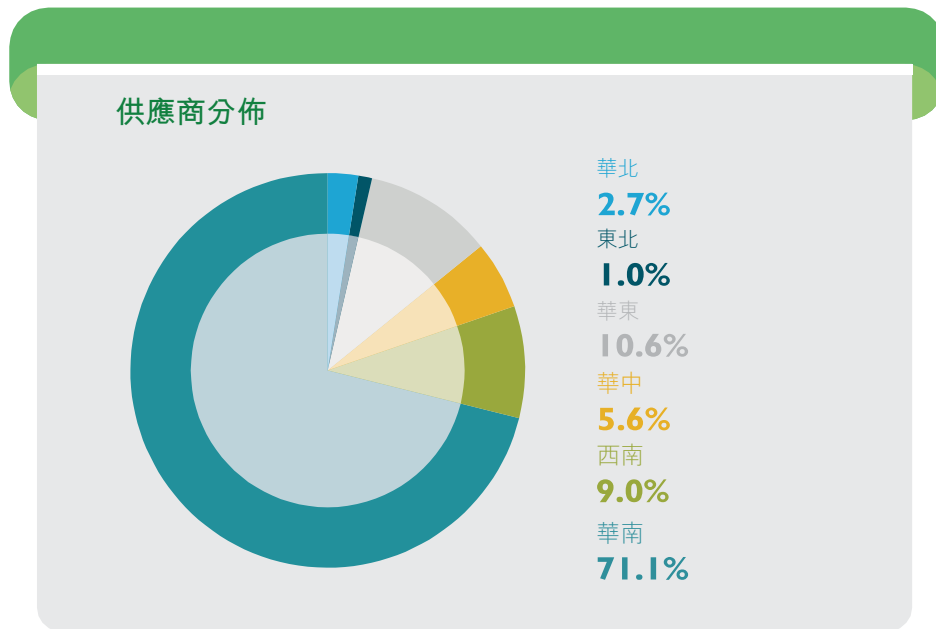


環境、社會及管治報告(續)

此外，集團要求合作供應商必須遵守有關鼓勵使用環保產品及服務的慣例，通過面談、分享會及實地考察等形式向供應商傳遞可持續採購、環保節能、可持續管理等理念。集團內部亦建立有效的監察方法以維持完整綠色供應鏈。倘若供應商違反相關要求或表現不達標，供應商定期評估結果將如實反映並影響其續約，如情況嚴重集團會即時終止合作關係。

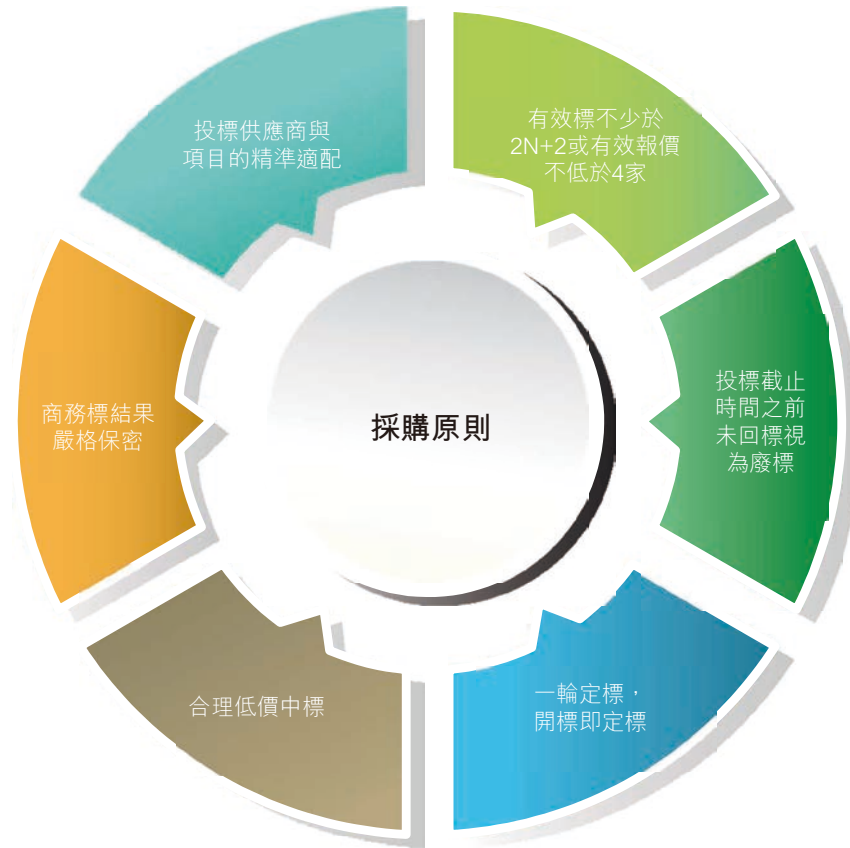
9.2 供應商名單

集團於供應鏈管理及採購方面融合環保理念，履行保護環境的社會責任。集團會優先考慮地理位置較近的供應商，以減少運輸過程中的碳足跡。集團會考慮選用對環境造成較小影響的產品，如具備環保標識的產品。同時，集團制定完善的貨倉控制程序以記錄在倉儲的物料和產品，鼓勵員工注意物料和產品的保質期，優先使用較早購買的材料和產品，以避免不必要的浪費。本年度集團主要供應商總數為993(二零二四年：993)。本集團的主要供應商如下：





集團嚴格要求供應商遵循以下原則：



9.3 供應商溝通及培訓

本集團重視與供應商交流，根據項目的實際情況通過開展盤點專題會、專項研討會、標後溝通交流會、季度交流會、新供應商中標後項目現場面對面溝通交流等多種形式，提升溝通效率，構築互贏互信的合作關係。集團亦會定期在集團層面及區域層面組織統籌供應商答謝會，評選優質的供應商，對獲獎單位給予相應的獎項及獎勵，為可持續發展打好戰略合作基礎。

集團亦會為新供應商提供中標後的培訓，幫助新供應商了解集團制度體系及文化，針對項目合作現狀和改善措施等方面進行研討，以助供應商更好地配合奧園的期望及要求。



10. 社區投資

本集團以地產發展及營運為主要業務，與社區貢獻緊密相連。我們積極回饋社會，持續為扶貧、社區發展等方面貢獻力量，踐行企業的社會責任。儘管報告期間集團尚未有向有關慈善組織捐款，但本集團一直不遺餘力地為其服務的社區帶來正面和長遠的影響，並努力物色符合其願景的慈善活動或組織，旨在促進可持續的關係並支持社會福祉。

就業和僱傭管理

11. 健康與安全

本集團著重提高員工安全意識，塑造安全健康的企業文化，保障員工安全與職業健康。本集團嚴格遵守國家法律法規，制定內部安全管理制度及年度目標，明確制定各級管理員的安全職責及績效考核管理，嚴格管理安全紅線，致力降低員工、合作方及客戶受傷的風險。

對於不幸受工傷的員工，本集團均按程序頒發「工傷認定確認書」，集團或保險方會為提供相應的補貼、休假或報銷醫療開支。過去四年，本集團無任何員工因工亡故。本集團因工傷而引致的傷亡事件及因工傷而損失工作日，詳見下表：

	工傷人數	因工傷而損失的工作日
二零二五年	—	—
二零二四年	1	15
二零二三年	—	—
二零二二年	9	612



11.1 職業安全管理

集團嚴格執行相關的職安法律法規，並制定了安全管理制度及安全責任制度，實施一系列措施保障員工的健康及安全。安全管理委員會為集團安全管理工作的最高決策機構，負責安全管理的工作要求、安全演練安排、人員配置標準、安全事故管理、安全考核管理及其他與安全管理和生產有關的工作。此外，集團開展全員安全履職能力盤點工作，強化各級管理人員的安全責任監管力度，保障員工安全生產。

集團於本年度亦持續開展多項培訓活動，包括安全生產培訓、消防應急疏散演練、溺水應急處置培訓、施工現場安全培訓、設備操作安全培訓等、極端天氣應急培訓、項目重大事故隱患判定標準培訓、事故報告及保險申報處理培訓等，務求員工得到多方面的安全知識，提升安全意識，預防因突發情況或因誤操機器而導致安全問題。



案例：二零二五年消防疏散實戰演練

奧園國際中心舉辦了消防疏散實戰演練，提高員工及租戶對火災突發事件的應急處置能力及組織疏散的能力，以及檢驗消防設備設施的運轉情況。集團提供了有關火災防護的培訓，包括發生火災時報警處理、初期火災撲救、財產保護、組織疏散及預防踩踏、協助滅火救援及傷員救護等。通過此次培訓，員工得到了實際的應急訓練，提高緊急情況下的反應和自我保護能力。



消防安全知識培訓



初期滅火



消防逃生體驗屋



11.2 工程質量安全

11.2.1 工程安全管理體系

中國奧園重視工程品質建設，構建了完善的質量與安全管理體系。集團不僅嚴格執行相關法律法規外，還制定了工程安全管理、員工勞動防護用品管理等一系列管理措施，包括在固定位置常備醫藥箱、按規定定期發勞保必需用品，督促員工正確使用勞保用品，為工程現場準備充足的勞保用品等，營造安全的工作環境。同時，在每個工程項目開展前，集團亦會要求相關負責人為安全管理第一責任人，並簽訂安全管理責任狀，以確保安全制度的有效執行。各單位需定期組織安全管理工作會議，形成安全管理工作匯報，報送集團品質控制中心安全部備案。

案例：二零二五年項目安全培訓

集團定期安排項目的施工人員及項目部人員接受安全培訓，從而提升彼等之工地安全意識及最大限度降低作業的風險。培訓過程中，施工人員及項目部人員掌握了應於工地實行的優良做法，包括工地安全措施及作業風險評估。



施工人員及項目部人員安全教育培訓



集團設有明確的應急處置組織機構及職責機制，並建立應急處置預案。在發生突發安全事件時，事發單位負責人應第一時間啟動相應預案，按事態嚴重程度及流程上報。

案例：二零二五年項目極端天氣應急培訓及重大事故隱患判定標準培訓

集團於項目工程開展了颱風預防應急部署培訓及重大事故隱患判定標準培訓考核等活動，以使員工在極端天氣來臨前有充分的應對知識儲備，以及對重大事故隱患的判定標準有深刻認知，以及時避免重大災害或事故發生，或有效控制事件的影響。



颱風預防應急部署培訓

11.2.2 安全檢查的執行及其標準

為了更好的適應市場需求，助力工程品質提升，我們制定《奧園集團精裝修管控指導手冊》及《集團重大安全隱患管理辦法》等制度。集團也制定了安全檢察及風險防範制度和評分標準，進行定期的安全檢查。如發現有任何重大的工程隱患或消防隱患，隱患部位需立即停工，並進行安全復檢合格後方可復工。對於不同安全風險防控風險等級執行相應的管控措施。

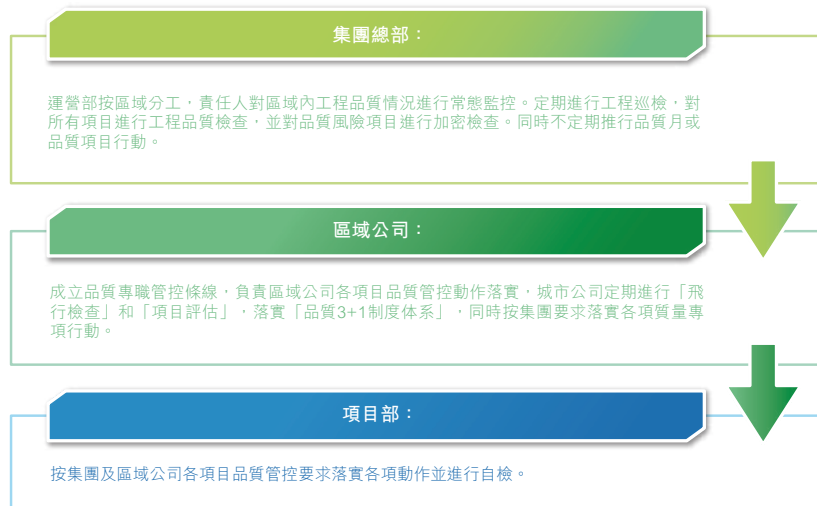


安全風險等級及對應管控措施

風險等級	評判標準	管控措施
低	1) 安全檢查評分 ≥ 85 分； 2) 無重大安全隱患。	1) 下發《安全風險整改通知書》； 2) 限期由項目部自行整改閉環。
中	1) $75 \leq$ 安全檢查評分 < 85 分； 2) 存在1-2項重大安全隱患。	1) 下發《安全風險整改通知書》； 2) 重大安全隱患部位立即停工； 3) 區域公司安全管理人員駐點限期整改，集團品質控制中心安全部每日跟蹤整改進展； 4) 經區域公司安全管理人員驗收並報備集團品質控制中心安全部。
高	1) 安全檢查評分 < 75 分； 2) 存在3項及以上重大安全隱患。	1) 集團品質控制中心安全部簽發《重大安全風險停工整改通知書》至區域公司總經理； 2) 項目立即停工； 3) 集團品質控制中心安全部駐點督辦整改。

11.2.3 工程質量安全三級檢查體系

為保障產品品質安全，中國奧園建立了集團、區域公司以及項目部三級工程品質安全檢查體系。





11.2.4 安全生產培訓活動

集團每年會安排各種安全生產的培訓活動，如消防宣傳月、安全月活動、安全生產知識競賽、質量月、工人技術大賽等，全方位提升管理層至普通員工的安全知識、安全技能、安全意識和安全應急處置能力，促進工程質量的全面提升。

案例：二零二五年遊樂項目設備操作安全培訓

集團為奧園英德巧克力王國遊樂項目內的工作人員定期安排應急救援演練。於2025年9月，集團模擬設備運行時電力突然中斷，操作員立即通報困人情況。維護人員到場後關閉控制電源，分析故障原因並執行應急方案。此次演練強化了團隊處理複雜緊急狀況(如停電或發電機故障)的能力，實現快速遊客救援並確保遊客安全。



12. 僱傭及勞動常規

12.1 員工權益

員工辛勞的付出與本集團業務的長遠發展及成功有密不可分的關係。本集團繼續謹守僱傭相關的法例法規，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《禁止使用童工規定》。

本集團提倡和諧及多元化的工作環境，致力平等對待任何不同文化背景、性別、宗教、婚姻狀況等的人士。因此，本集團的招聘準則是基於求職者的履歷與面試表現，並根據員工的表現提供合理的薪酬待遇及公平的晉升機會。而集團尊重與員工的僱傭關係，任何僱傭關係的終止均有適當的通知期及清楚地與員工溝通原因，不會無故解僱員工。

為了增加員工的多樣性及為年輕人提供發展機遇，集團每年都會給予身體殘障者和應屆畢業生機會，並於入職時提供內部培訓及課程，培育他們成為集團重要的力量及未來社會的棟樑。



12.2 招攬員工

集團嚴格遵守相關法律法規。集團還訂立了明確的人力資源管理制度及標準作業程序，由人力資源部門全面執行，並由董事會定時覆核執行情況。人力資源部會定期查閱相關的法律法規，倘若相關的條文有更新，將會第一時間發通告予員工。集團於報告期間並無重大違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的情況。集團於報告期間並未發現任何與僱傭相關的法律及法規的重大違規事宜。

集團擁有明確及完善的人才招聘流程和配置，以避免任何不合規或不合法的招聘發生，例如非法童工或強制勞動等。人事部門會於招聘時要求應徵者出示身分證明文件、學歷證明、工作證明等，以確認應其年齡、身份等與其提交的證明文件是否一致。簽訂合約聘書前，集團亦會對該準員工進行職前審查，如與前僱主銜接瞭解該準員工的工作表現及向相關政府部門核實其個人資料。聘書合同中已明確列明重要的工作條款，如工作內容、作息時間、勞動報酬、社會福利、保險、勞動保護、職業道德和合同的解除等，所有員工必須自願與集團確認聘書內容後簽訂聘書，以保證雙方的權益。集團於報告期間並無重大違反防止童工或強制勞工相關的法律法規的情況。

如有招聘不滿16周歲的未成年人的情況，集團將立刻停止對其的聘用，並對相關人力負責人進行批評，扣減年度績效。當發現違規使用童工時，集團會立即報告當地勞動部門，安排健康檢查，並承擔可能產生的醫療費用。人力部門會聯繫其監護人，足額發放所得薪資，安排護送或由其監護人送回。

12.3 員工福利／關愛員工

為提高員工的社會保障，集團為全部員工於入職時購買相應的社會保險，並於報告期間榮獲強制性公積金計劃管理局頒發的「積金好僱主」及「電子供款」獎。作為獲香港職業安全健康局認證之「好心情健康工作間」，集團規定於辦公室內需常備血壓計及免觸式探熱器，確保員工能隨時監察身體狀況。

集團明白員工對企業的歸屬感和凝聚力於集團整體發展的重要性，日常舉辦多種有益身心的活動，例如登山活動等，改善員工的身心健康，推廣工作生活平衡的理念。

良好的溝通對於了解員工需求及對工作的投入度非常重要。集團奉行廣納善言，建立多種溝通渠道，包括績效面談、AOffice移動工作平台、電子通訊、社交媒體、內聯網以及建言獻策郵箱等，讓員工可通過不同途徑與集團互動及反映意見。



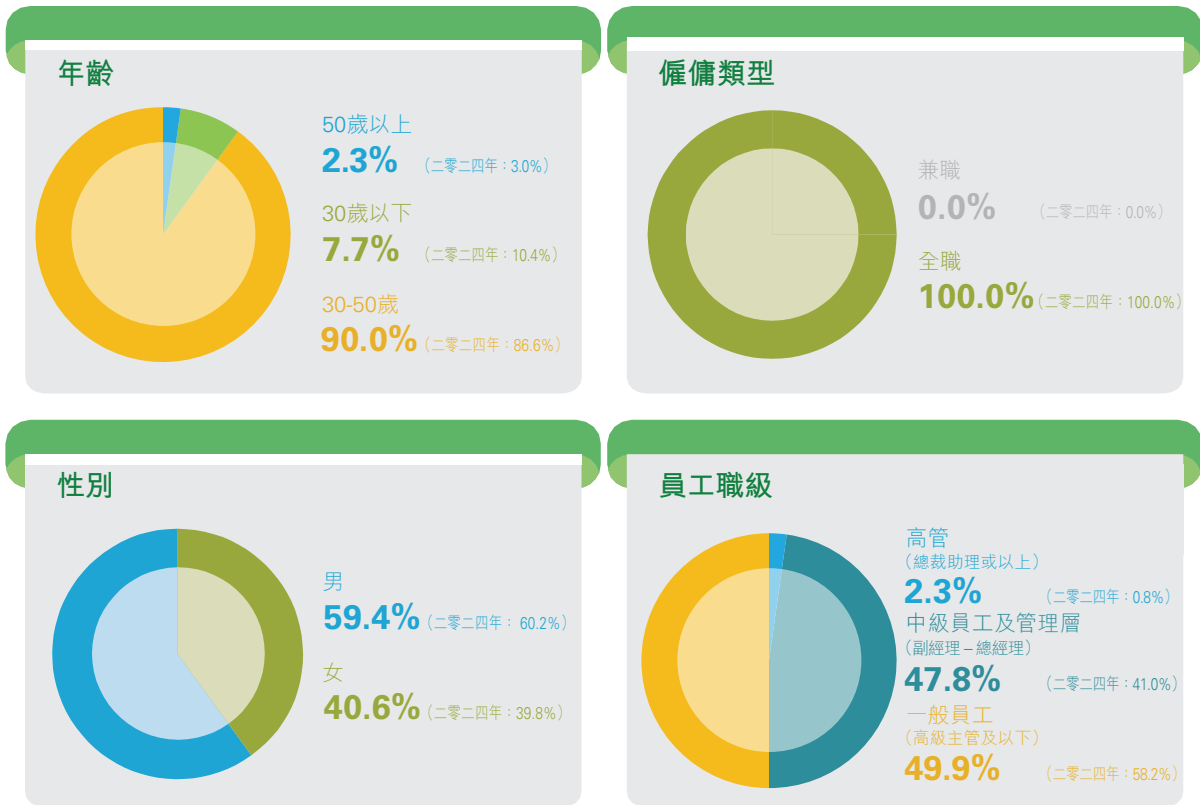
12.4 員工晉升及獎勵制度

為保留人才及鼓勵員工的工作表現，在出現職位空缺時，集團會優先考慮內部晉升提拔。集團制定晉升管理流程及不同階職的晉升週期和條件，員工的能力和表現將決定晉升結果和薪酬調整，確保員工享有同等的機會，能者居之。員工薪酬與績效及能力掛鈎，績效評估的結果通過「關鍵績效」及「能力態度」兩大評分標準釐定。

為獎勵員工表現及鼓勵自我進修，集團設立證書津貼等福利。對於獲得專業資格或獎項的員工，集團會視具體情況給予相應的現金獎、帶薪假期、薪酬調整及晉升。集團會對違反規章制度，不履行或不正確履行職責的員工處以相應的責罰及警告。獎勵制度和責罰制度均記錄於集團制定的人力管理制度之中，以確保獎罰的公平性。

12.5 年度僱傭數據／員工分佈

二零二五年度，本集團員工總數為571人(二零二四年：925人)，員工人數遠小於上一個報告期的主要原因是本集團為應對宏觀經濟環境的變化以及行業競爭而進行的人力資源調整。本集團員工均為為全職員工，其中98.6%來自中國內地(二零二四年：99.2%)。集團的員工分佈詳情如下：





集團於報告期間的員工流失數為421人(二零二四年：754人)，流失率為56%(二零二四年：64%)，詳見下表：

員工流失率(%) ¹	二零二五年	二零二四年
總計	56	64
按性別劃分		
男性	54	61
女性	59	68
按年齡劃分		
30歲以下	121	77
30至50歲	49	62
50歲以上	63	55

附註：

1. 整體流失率是按報告期間離職員工數量／二零二四年財政年度末與報告期間末的員工加和數量的平均數x100%計算。入職一個月內離職的員工不計算在內。

12.6 員工發展與培訓

12.6.1 員工培訓

中國奧園注重員工的發展與培育，營造學習型企業，以增加集團及員工的競爭力。集團為員工提供全面的在職培訓，以內部為主，外部為輔，均由專業的講師教導及引領員工。除了準備課堂材料外，講師亦會監督學員的培訓進度及參與度。講師還需定期向負責人員提供摘要及專題培訓方案，以作指引去改善後續的課程質素。



12.6.2 培訓參與情況

集團著力培育人才，為員工提供充裕資源並組織多元化的培訓項目及培訓機會。培訓配合集團內部完善的職級體系和晉升機制，打造多元化的職業發展領域。在員工培訓方面上，參與培訓的員工人數達到298人(二零二四年：476人)，培訓總時數達1,213小時(二零二四年：5,257小時)，詳見下表。

受訓僱員百分比 ¹	二零二五年	二零二四年
整體	52%	51%
按性別劃分		
男性	50%	52%
女性	56%	51%
按員工職級劃分		
一般員工(高級主管及以下)	54%	60%
中級員工及管理層(副經理－總經理)	50%	44%
高管(總助及以上)	62%	33%

平均受培訓時數(小時) ²	二零二五年	二零二四年
整體	4	6
按性別劃分		
男性	2	6
女性	2	6
按員工職級劃分		
一般員工(高級主管及以下)	2	7
中級員工及管理層(副經理－總經理)	2	4
高管(總助及以上)	3	0.3

附註：

1. 指定類別的員工受訓百分比 = $T(x)/E(x)*100\%$ ， $T(x)$ =報告期末指定類別參加培訓的員工人數， $E(x)$ =報告期末指定類別員工人數。
2. 指定類別的員工平均受培訓時數 = $TH(x)/E(x)$ ， $TH(x)$ =指定類別員工的總培訓時數， $E(x)$ =報告期末指定類別員工的人數。



12.7 多元共融政策

貫徹用人唯才作風，中國奧園連續五年獲香港平等機會委員會「種族多元共融僱主約章」認證。本集團多元共融政策亦獲得香港特別行政區政府勞工及福利局頒發「有能者.聘之約章」的充分認可。

12.8 家庭友善措施

中國奧園家庭友善、以人為本的人力資源政策，以及管理層對推動平等機會的承擔，獲香港平等機會委員會「平等機會僱主(家庭崗位平等)」嘉許，為獲此嘉許的首家內房企業。同時，本集團連續六年獲聯合國兒童基金香港委員會「母乳餵哺友善工作間」表揚，嘉許企業為在職媽媽提供哺乳設施及支援，並協助在職媽媽產後復職時仍能同時兼顧家庭責任。

環境管理

13. 環境保護

本集團十分重視營運活動對周邊環境及生態系統帶來的影響，因此房地產項目於開發前後均有進行環境風險評估，在規劃、設計、興建和營運項目時，均設法降低噪音污染、塵土污染等對周邊環境的影響，並加入保護生物多樣性和自然棲息地的考慮因素。本集團為每個房地產項目訂立環境指標，並持續對項目的環保表現進行監測、報告及覆核，將項目的環境風險降至可接受水平。



環境、社會及管治報告(續)

為響應國家的碳中和及可持續發展目標，集團致力實現低碳營運，將環境保護概念融入企業的可持續發展策略及方針中。集團確保遵守有關環保法律及法規，制定內部管理守則及體系，推行環境保護工作。集團於二零二四年財政年度已設立年度環境目標，其實現情況如下：

環境範疇	二零二四年年度環境目標	年度目標實現情況
溫室氣體	集團已設立年度目標，期望於二零二五年十二月三十一日前將溫室氣體排放降低5%。	報告期內，本集團已持續推進節能減排工作並落實多項管理及技術措施，但個別節能改造項目、設備更新或智能能耗管理系統的部署尚未全面完成，年度溫室氣體排放及能源使用未能完全達至上一年度所訂下降目標。未來本集團將進一步完善排放及能耗數據管理，持續加大節能技改投入，加強用能精細化管理及員工節能意識培訓，力爭逐步達成中長期減排及能效提升目標。
能源使用	集團已設立年度目標，期望於二零二五年十二月三十一日前將能源耗用降低5-10%。	目標達成，報告期內減少約12%，主要因為報告期內員工人數下降，導致用水量下降。
水資源使用	集團已設立年度目標，期望於二零二五年十二月三十一日前節約10%的水資源使用。	目標達成。
廢棄物	集團已設立年度目標，期望於二零二五年十二月三十一日前電腦類廢棄物物品回收率提升至100%，減少營運時所製造的廢棄物。	目標達成。



本年度，為打造可持續發展的企業，根據自身運營狀況，我們制定了以下環境目標及工作安排：

環境範疇	環境目標
溫室氣體	<p>致力減少溫室氣體排放及響應國務院發佈的《二零二零年前碳達峰行動方案》，實現國家二零二零年的碳達峰目標。</p> <p>集團以二零二五年財政年度作為基準年份，期望於二零二七年十二月三十一日前將溫室氣體排放降低5%。</p>
能源使用	<p>致力降低能源消耗，提倡節能降耗，以可再生能源及清潔能源代替傳統能源。同時安排專人巡檢，以減少用電的浪費及實際使用。</p> <p>集團以二零二五年財政年度作為基準年份，期望於二零二七年十二月三十一日前將能源耗用降低5%。</p>
水資源使用	<p>透過張貼宣傳海報，加強內部宣傳，提倡節約用水及循環用水習慣。並定期排查及修復用水設備，減少損耗，從而提高用水的效益。</p> <p>集團以二零二五年財政年度作為基準年份，期望於二零二七年十二月三十一日前節約5%的水資源使用。</p>
廢棄物	<p>提倡無紙化辦公，舊資源再利用，做好生活垃圾和工業垃圾的分類，並提高回收效率及回收物品的種類。</p> <p>集團已設立年度目標，期望於二零二六年十二月三十一日前電腦類廢棄物物品回收率保持為100%，減少營運時所製造的廢棄物。</p>

13.1 綠色建造

中國奧園關注建築開發對生態系統的影響，在項目開發前後，開展項目周邊環境評估和環保驗收工作，分析、預測及評估項目對生態系統與生物多樣性的影響，並在實施園林綠化的過程中，豐富綠化植物種類，注重養護植物，防治病蟲害，保障生物多樣性。



環境、社會及管治報告(續)

集團亦嚴格遵守相關法律法規，推動綠色施工實踐。集團積極推廣裝配式工程和鋁膜體系等環保新工藝，減少建築廢棄物、施工噪音和現場揚塵。同時，針對施工現場對周邊環境造成的廢棄物污染、光污染、噪音污染及塵土污染，集團多措並舉減少廢棄物排放和實行資源回收利用，保護環境及減少對環境相關的影響。

13.2 綠色建築

中國奧園推崇綠色發展，嚴格遵守相關法律法規，積極將環保理念融入企業發展，為客戶打造高品質、低能耗、使用可再生資源的綠色建築。中國奧園在多個項目實施海綿城市建設，收集雨水和灌溉水循環再用，減少水資源浪費，也增加項目綠化面積，達到淨化空氣、吸音減噪和調節氣溫效果。同時集團還加強無鉛水龍頭、節能燈管等環保材料在項目中的應用，為業主提供綠色健康的居住空間。

集團在設計、施工及竣工等階段均仔細規劃工地周邊的綠化帶，制定全面的政策及一系列措施，以確保有效地保留其生態原貌，對周邊環境的負面影響減至最低，貫徹集團「環境保護共承擔」的可持續發展理念。針對房地產開發業務可能對周邊環境造成的光污染、噪音污染及塵土污染，集團採取不同行動以控制相關影響，務求將在建築期間對生態環境的影響減到最低。

光污染管理

- 限制夜間施工時的照明強度及照射角度，以免干擾社區，影響居民生活
- 使用防護設備如用遮光罩，減弱強光的影響範圍

噪音污染管理

- 要求承建商控制施工噪音，包括定期進行噪音評估、採用合資格的靜音建築機器、利用噪聲檢測儀量度噪音水平、在工地設置隔音屏障、減音器、隔音罩等以避免噪音傳播至附近民居、選擇適當時段進行大型施工等等
- 嚴格要求工人配戴裝置以保護聽力

塵土污染管理

- 一律使用預製的混凝土組件及成品砂漿以減少在建築現場傾注混凝土的工作及其所產生的塵粒，在工地加裝廣泛灑水器，定期灑水以減少空氣中的塵土
- 對在建工地採取道路硬化、露土覆蓋、車輛離開工地前亦需清洗等多種舉措，以防止塵土污染附近環境及社區
- 施工現場主行車道側面全部設置噴淋頭，設置自動噴淋沖洗系統，實現道路降塵



13.3 綠色辦公室

中國奧園制定《中國奧園大廈辦公環境管理辦法》及《中國奧園大廈節能降耗管理手冊》等內部管理政策，開展節能降耗工作。

集團積極推動員工高效利用資源，通過張貼節水節電節紙標語、控制公共區域的照明和用電時間、設置空調節能溫度、及時關閉閒置用電設備和採用節水感應式水龍頭等措施，節約水電，降低能耗。集團提倡無紙化辦公，使用電子辦公系統取代紙張記錄，定期進行紙量統計，監控耗紙情況，節約辦公耗材，減少廢棄物。

集團同樣注重在辦公室推行節水計劃，包括採用節水裝置如感應式水龍頭、把水壓降低至可行的最低程度、使用雙沖水式馬桶等以減少不必要的浪費。集團會定期檢查辦公室耗水量及檢查水管水缸，確保並無滲漏或漏水現象。集團也定期以海報及電郵形式向員工推廣珍惜用水及宣傳節水措施，進一步提升員工的環保意識。

14. 資源使用及排放

集團將環保理念融入發展方針及可持續經營目標之中，竭力為客戶提供高舒適、低能耗、善用可再生能源的綠色建築，集團並密切注意日常的生產及營運活動中的資源耗量，確保資源用得其所。本年度集團使用了0.18噸的包裝材料(二零二四年：0.43噸)，均為紙及紙質品。

14.1 能源使用效益

集團引入低能源消耗的建築技術，減少施工過程中的用水量、以及照明、空調、通風系統等的所需能源。此外，集團積極採用環保建築設計，從外牆設計、玻璃窗用料、熱水系統等方面降低建築物日常運作的能源使用量。同時集團出台《奧園集團車輛及駕駛員管理制度》來提高車輛使用效率，為司機提供低碳駕駛培訓等措施來減少車輛消耗能源。集團從多方面推行及鼓勵資源的有效使用，宣揚節約資源的環保意識。

集團制定相應的獎罰制度，成立「能耗管理監督小組」加強節能降耗的監管管理工作，安排節能降耗巡檢，提升集團整體的環保表現。



環境、社會及管治報告(續)

集團於本年度能源耗用量的數據詳見下表：

能源使用 ¹	二零二五年	二零二四年
能源總耗量 ⁴ (兆瓦時)	26,061	26,676
直接能源 ²	106	152
間接能源 ³	25,955	26,524
能源耗量密度(兆瓦時/每間集團公司)	2,004.69	2,052.02

附註：

1. 本報告所披露的資源消耗數據只包括由本集團經營業務時所直接使用的能源，本集團的第三方如外判商、租戶及顧客所使用的資源數據並不包括在內。
2. 直接能源耗用包括來自汽油使用的能耗，能量單位轉換系數來自附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引的《如何準備環境、社會及管治報告》。
3. 間接能源耗用包括來自外購電力的能源耗量，能耗數據是根據本集團外購電力的實際耗用量計算所得。
4. 能源耗用淨減少主要因為(i)本集團的部分車輛查封不能使用，及(ii)項目合併後集團為了節省行政費用，減少使用公司車輛導致。

14.2 用水效益

集團積極採取不同措施提升用水效益，與承建商訂立用水定額指標，及記錄工地的用水量以作定期審查，並要求於工地現場張貼節水標語以增加員工的自覺性。承建商亦需規劃好工地現場的供水系統，於工地設置循環用水裝置及地表水與雨水收集系統，收集可重用的污水及天然水作沉澱過濾處理後用於機械沖洗用水，大幅提高水資源再利用率。本年度集團在求取適用水源上並無任何問題。

集團於本年度耗水量的數據詳見下表：

	二零二五年	二零二四年
總耗水量 ^{1,2,3} (立方米)	304,192.00	348,266.00
總耗水量密度(立方米/每間集團公司)	23,399.38	26,789.69

附註：

1. 本報告所披露的資源消耗數據只包括由本集團經營業務時所直接使用的水源，本集團的第三方如外判商、租戶及顧客所使用的資源數據並不包括在內。
2. 水資源總耗量乃根據實際耗水量計算所得。
3. 水資源消耗下降主要因為報告期內員工人數下降導致用水量減少。



14.3 適應氣候變化和溫室氣體排放管理

隨着2050年全球溫室氣體零排放這一目標逐漸臨近，集團了解到「氣候轉型」的緊迫性，預期氣候變化將對集團日常營運及所持有資產造成一定的影響。因此集團致力在業務過程中減少碳排放，竭力減低碳足跡，務求降低氣候變化帶來的影響，展現綠色企業的擔當。

為應付日益嚴峻的氣候變化及氣候變化帶來的風險，集團專門制定相關的氣候應對方案，規定所有未來發展的項目都需進行當地氣候研究，以確保提升物業的抗禦能力。集團成立極端天氣應變小組，為所有項目評估氣候風險，識別因氣候變化所產生的直接及間接的實體和轉型風險，提前做好應對極端天氣的預防措施及緊急救援工作。集團將繼續實踐綠色建築，應用綠色材料和技術，提高資產價值，為投資者和社區創造新的價值和服務。

集團已將氣候相關風險納入企業風險管理中，並在我們的風險登記冊中檢視氣候相關風險。我們在資產、業務營運及價值鏈中評估與氣候變化相關的物理和轉型風險，此分析有助我們了解潛在的氣候風險，並制定長期策略，以增強我們的韌性和適應性以應對不斷變化的氣候。以下為集團識別出的重要氣候相關風險及相關應對措施：

實體風險	風險描述	應對措施
急性實體風險	極端氣候事件，如颱風、暴雨、洪水等的發生。	本集團透過開展極端氣候預防應急部署培訓指導員工在應對颱風災害時，能有效、有序地抵禦颱風侵襲，最大限度地減少災害造成的損失。項目總經理擔任颱風應急反應指揮官，監督各應急小組的協調工作。他們的職責包括及時獲取、傳播和監控即時更新，以實施預防措施並減輕潛在的損害。
慢性實體風險	極端高溫天氣出現的時間增長，員工職業健康風險增加。	我們於辦公室內需常備血壓計及免觸式探熱器，確保員工能隨時監察身體狀況；在固定位置常備醫藥箱及準備充足的勞保用品；常備冷水及降溫物品，合理安排員工工作時間，使員工因高溫天氣導致的健康影響最小化。



轉型風險	風險描述	應對措施
政策及法律風險	政府收緊建築物能源指引、加強排放報告的要求、規範業界的高污染項目	本集團持續關注政府及行業的發展和要求，及時調整策略，以確保項目符合最新的法例要求。
市場風險	顧客偏好的轉變，如對綠色建築的需求上升	本集團已於部分項目內實施海綿城市建設，收集雨水和灌溉水循環再用，減少水資源浪費，也增加項目綠化面積，達到淨化空氣、吸音減噪和調節氣溫效果。 此外，集團積極採用環保建築設計，降低建築物日常運作的能源使用量。
技術風險	使用更多可再生能源和環保物料，採用節能和低碳技術的趨勢增加	本集團引入低能源消耗的建築技術，減少施工過程中的所需能源。 集團要求合作供應商必須遵守有關鼓勵使用環保產品及服務的慣例，集團內部亦建立有效的監察方法以維持完整綠色供應鏈。
聲譽風險	隨著持份者對氣候變化意識提高，對企業履行社會責任和提供透明的信息披露的要求更為嚴格。如未能滿足要求，資本成本可能會增加，而公司價值可能會下降	本集團積極開展應對氣候變化工作，加強與持份者的溝通，定期披露相關信息，並不斷提高信息披露質量。



集團於本年度溫室氣體排放量數據均列於下表：

溫室氣體 ¹	二零二五年	二零二四年
溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)	13,838.22	14,448.79
範圍一：直接排放 ² (噸二氧化碳當量)	25.96	37.95
範圍二：能源間接排放 ³ (噸二氧化碳當量)	13,771.87	14,233.00
範圍三：其他間接排放 ⁴ (噸二氧化碳當量)	40.39	177.84
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／每間集團公司)	1,064.48	1,111.45

附註：

1. 本報告所披露的資源消耗數據只包括由本集團經營業務時所直接產生的溫室氣體排放，本集團的第三方如外判商、租戶及顧客所使用的資源數據並不包括在內。溫室氣體排放包括二氧化碳、甲烷及氧化亞氮，並以噸二氧化碳當量的形式呈現。
2. 範圍一源自車輛燃燒燃料時所產生的溫室氣體排放。車輛燃燒燃料的計算方法根據香港聯交所提供的附錄二《環境關鍵績效指標匯報指引》(附錄二)計算。
3. 範圍二能源間接排放包括外購電力所產生的間接溫室氣體排放。數據乃根據國家發改委提供的附錄二計算所得。二零二五年及二零二四年的範圍二排放數據計算因子分別來自《關於發佈二零二三年電力二氧化碳排放因子的公告》及《關於發佈二零二二年電力二氧化碳排放因子的公告》。
4. 範圍三其他間接排放涵蓋源自水處理的電力消耗、廢紙處置所產生的甲烷以及外出公幹而產生的溫室氣體排放。水處理的排放系數乃根據香港聯交所刊發的附錄二、清華大學發佈的《中國城市供水系統能耗研究》及清華大學和國家城市給水排水工程技術研究中心發佈的《我國城市污水處理廠能耗規律的統計分析與定量識別》。廢紙處置所產生甲烷的溫室氣體計算方法和排放因子數據均來自附錄二。出外公幹而產生的溫室氣體排放是根據國際民用航空組織碳排放計算器計算所得。報告期間的下降主要是由於本年度員工出差的次數明顯下降導致。



14.4 污水處理

雖然本集團在日常營運中不涉及直接產生大量污水，我們亦清楚污水對環境的負面影響。因此，本集團要求建築工地外判過程中採取以下措施，確保污水排放符合環境保護的要求，嚴禁將未經處理的污水直接排放至城市排污系統中。措施包括：

- 安裝污水處理系統，如沉澱池、隔油池及化糞池，淨化後的污水才可排放到指定市政排水系統的排水管道；
- 定期維護和清理污水處理設施，確保正常有效地運行。將部分處理後的污水回收再用於現場，減少水用量。

集團將繼續監督工地外判商於處理污水方面的表現，不時覆核及改善有關處理污水的政策，確保處理過程符合國家法規要求，減少污水的生產及排放。

14.5 廢棄物管理

由集團直接產生的廢棄物主要為辦公室用紙和生活垃圾。集團提倡減少及回收紙質文件(如廢紙，海報，信件及信封等)，鼓勵使用環保紙張，在辦公室內設置回收箱收集廢紙，及於複印機／印刷機旁邊當眼處張貼告示，提醒員工採用雙面影印或使用再用紙，善用資源。集團亦會定期進行紙量統計，以監控耗紙情況，並作出適當改善措施。

集團積極推動無紙化辦公室，向員工宣傳無紙化概念，鼓勵員工以電子形式儲存文件、以電郵為主要溝通方法、以電子審批取代手動簽核，設置彩色列印許可權等，以電子辦公系統取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統。

集團同時提醒員工減少使用一次性及不可回收的產品(如塑膠餐具)，於辦公室設立垃圾分類回收，鼓勵員工養成積極回收和環保的習慣。



二零二五年，本集團產生廢紙1,000千克(二零二四年：748千克)。集團年度所產生的廢紙均作回收處理。同時本集團生活垃圾產生總用量為600噸(二零二四年：900噸)，已送去政府規定堆填區進行處理。

本年度於有害廢棄物方面，共回收了550台廢棄電子設備(二零二四年：441台廢棄電子設備)。所有廢棄電子設備均由合資格的回收商回收處理。

集團亦嚴格要求承建商建立完整的廢物處理機制，從多方面控制及減低廢物數量及對周邊環境的影響。





14.6 空氣排放物管理

集團採取多項措施有效監控承建商於建築過程中的各類排放物，控制對環境的影響。在項目策劃階段，集團會與承建商訂立污染物排放基準及限額，在工地設置即時環境監測儀器持續監察工地現場的實際排放量。集團會定期收集資料，與業內基準作比較分析，制定改善辦法，一旦有超標排放，承建商須即時向集團報告及找出問題根源。為降低施工時所產生的顆粒物(「PM2.5」)，我們於多個項目投入PM2.5檢測儀監測塵粒排放水平，並在工地採取噴霧方式水洗空氣，減少空氣中的顆粒物，改善空氣品質。集團還要求承建商採用符合規定的低污染燃油作為主要的建築機械及運輸車輛燃料，承建商亦需在排氣管加裝過濾及轉化裝備，有效減低空氣污染物的排放。在報告期間內，並無發生超標排放而被監管部門調查的情況。

集團於本年度空氣污染物數據均列於下表：

空氣污染物 ¹	二零二五年	二零二四年
氮氧化物(千克)	76.22	5.18
二氧化硫(千克)	0.16	1.22
顆粒物(千克)	7.33	1.62

附註：

1. 本集團的直接空氣污染物排放主要來自車輛行駛時產生的廢氣。二零二五年車輛廢氣計算方法和排放因子來自附錄二。二零二四年車輛廢氣計算方法和排放因子分別來自於中國環境保護部發佈的《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南》及國家發改委提供的《溫室氣體排放核算方法與報告指南》。



14.7 環境合規管理

為確保集團遵從環境相關的法律法規，工程部會定期查閱相關的法律法規。當相關的條文有更新，集團將會實時通知各承建商，要求承建商遵守相關條文，並對其進行宣貫、培訓和監察。集團向承建商和承包商實施以下的控制措施：



本集團秉持構築健康生活的理念，於業務中貫徹低碳、綠色的方針，盡力降低營運活動對環境的負面影響：



合規監管

- 嚴格遵守有關環境及排放物的法規與標準，若有超標或違規情況，須及時處理及上報



業務運營

- 尋找溫室氣體、空氣排放物、污水、廢棄物的源頭，採用最佳環保措施改善排放表現
- 提高員工的環保意識，並向他們倡導集團的環保理念及政策，確保執行職務時與集團的環保方針保持一致
- 以可持續發展為目標，將環境納入商業決策考慮因素中



第三方

- 要求承建商採用低排放的建築技術及材料，持續監管承建商在房地產項目中產生之溫室氣體、空氣排放物、污水、廢物等
- 積極推動商業夥伴、供應商及顧客履行環保義務

為確保遵守與環境相關的法律法規，本集團定期檢查相關法律及法規。本集團於報告期間並沒有發現重大違反環保相關的法律法規的情況。

董事會謹此提呈其報告及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註48。

業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第100頁至101頁綜合損益及其他全面收益表。

董事建議不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

本集團的股息政策載於本年報第41頁。

業務回顧

於本年報第7至8頁主席報告及第9至15頁管理層討論與分析內，提供對本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務進行的公平審查、關於本集團未來業務發展前景的討論、對本集團可能面臨的主要風險及不明朗因素的描述以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之表現分析(應用金融關鍵表現指標)。

本集團的財務風險管理目標及政策於綜合財務報表附註39列示。

環境政策及表現

作為一間負有社會責任的公司，本集團已盡力嚴格遵守有關環境保護的法律法規，且本集團已採取生態技術以確保其項目輸出符合與環境保護有關的標準及道德規範。

本公司明白保護環境的重要性。本公司承諾為員工提供一個環保節能的工作環境及制定節能減碳政策，以降低對環境的負面影響。

本集團之環境政策詳情載於本年報第42至83頁的「環境、社會及管治報告」一節內。

遵守法律及法規

於財政年度內，就本公司所知，本集團概無重大違反或不遵守對本集團業務及營運有重大影響的適用法律法規。

與持份者的關係

本公司充分明白，對於本公司的可持續穩定發展而言，僱員、客戶及供應商以及其他人士(統稱「持份者」)極其重要。本公司致力與其持份者保持良好關係以確保本公司可持續發展。

本集團將其員工視為本公司最為寶貴的資產。本集團提供公平和諧的工作場所，具有不同文化背景的人士在此受到平等對待。本集團根據僱員的表現提供合理的薪酬待遇及公平的職業發展機會。本集團亦為其僱員提供不同培訓(包括在職培訓及由專業機構提供的培訓課程)，以增加其員工的職業發展。

本集團認為，本公司供應商(包括承包商)對於建造優質物業項目同等重要。本公司積極與其供應商溝通以確保供應商致力於持續提供優質產品。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度各年之業績以及資產及負債概要載於本年報第256頁五年財務概要內。該概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股票掛鈎協議

除下文所述的購股權計劃外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立亦不存在任何股票掛鈎協議。



股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註36。

優先購股權

組織章程細則或開曼公司法均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

儲備

有關本公司的儲備於截至二零二五年十二月三十一日止年度之變動詳情，載於本年報綜合財務報表附註51。

主要客戶及供應商

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年內總銷售額少於30%。本集團五大供應商採購的金額佔本集團年內總採購額少於30%。

概無董事或彼等任何的緊密聯繫人或任何股東(據董事所深知，擁有已發行股份數目5%以上的權益)於本集團五大供貨商及客戶擁有任何權益。

銀行及其他借款

有關本集團於二零二五年十二月三十一日之銀行及其他借款詳情，載於本年報綜合財務報表附註32。

優先票據及債券

有關本公司優先票據及公司債券的詳情載於綜合財務報表附註34。

就轉換可轉換債券而發行新股份

於二零二四年三月二十日，作為重組的一部份，本公司根據本公司及麥迪森信託有限公司(作為受託人)訂立的信託契據，發行面值為1.43億美元(相當於約人民幣10.15億元)於二零二八年九月三十日到期的零息強制性可轉換債券(「強制性可轉換債券」)。強制性可轉換債券按每份強制性可轉換債券1,000美元之面額發行。強制性可轉換債券可自二零二五年三月二十日起計直至到期日前10個營業日(包括該日)或任何贖回日期轉換為本公司普通股。於到期時，尚未行使之任何強制性可轉換債券將按0.66港元的轉換價強制及自動轉換為普通股。於悉數轉換後，強制性可轉換債券將按初步轉換價轉換為1,691,449,122股普通股。發行強制性可轉換債券的詳情載於本公司日期為二零二三年十二月十五日的通函。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本金總額為62,072,725美元的強制性可轉換債券已根據轉換強制性可轉換債券於行使轉換權後按轉換價每股普通股0.66港元轉換為731,498,748股普通股，詳情如下：

月份	轉換價	已發行 普通股數目
三月	0.66港元	146,178,712
四月	0.66港元	194,232,876
五月	0.66港元	230,966,799
六月	0.66港元	63,607,361
七月	0.66港元	22,109,155
八月	0.66港元	35,885,489
九月	0.66港元	3,641,951
十月	0.66港元	11,312,242
十一月	0.66港元	23,459,269
十二月	0.66港元	104,894
總計		731,498,748

於二零二五年十二月三十一日，本金總額為80,927,275美元的強制性可轉換債券尚未償還。於尚未行使強制性可轉換債券獲悉數轉換後，本公司可發行的普通股最高數目為959,950,374股普通股。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已將全部所得款項淨額用於償還債務，與本公司日期為二零二三年十二月十五日的公告所披露的所得款項用途一致。



企業管治

本公司致力於維持高標準之企業管治常規。

有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第21至41頁企業管治報告。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行。為確定本公司股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年六月二十三日(星期二)起至二零二六年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二六年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年六月二十二日(星期一)(最後股份登記日)下午4時30分交予本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。釐定股東出席二零二六年股東週年大會資格之記錄日期為二零二六年六月二十六日(星期五)。

董事

本年度及至本年報日期止董事如下：

執行董事

鄭少輝先生

蔣展鴻先生(於二零二五年七月三十一日獲委任)

史莉莉女士(於二零二六年一月十六日由非執行董事調任為執行董事)

陳志斌先生(於二零二五年七月三十一日辭任)

非執行董事

Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生(主席)

郭梓文先生

獨立非執行董事

張國強先生
李鏡波先生
黃煒強先生

根據組織章程細則第83(3)條，董事將不時及隨時有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現任董事會新增成員。獲委任的任何董事僅任職至其獲委任後本公司下屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

根據組織章程細則第84條，在每屆股東週年大會上，當時之董事當中三分之一(或倘董事人數並非三(3)的整數倍數，最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每一名董事均須至少三年一次在股東週年大會上退任。

根據組織章程細則第84條的規定，郭梓文先生、張國強先生及李鏡波先生將於二零二六年股東週年大會上退任。根據組織章程細則第83(3)條的規定，蔣展鴻先生(於二零二五年七月三十一日獲委任)將於二零二六年股東週年大會上退任。上述所有董事均符合資格，並願意於二零二六年股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，於本年報日期仍視彼等為獨立人士。

董事履歷詳情

董事的履歷詳情載於本年報第16至18頁。

根據上市規則第13.51(2)條及第13.51B(1)條披露董事、監事及本公司最高行政人員的資料

除本報告所披露者外，於報告期內，須根據上市規則第13.51(2)條及第13.51B(1)條披露的董事、監事及本公司最高行政人員的資料概無其他變動。

董事服務合約

各執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各非執行董事及獨立非執行董事均已獲委以一年任期，年度薪酬載於其委任函內，且董事會根據薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定其他酌情花紅，惟須遵守組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，概無任何其他董事與本公司訂有不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。



董事於重大合約中擁有的權益

除本年報所披露外，本公司、其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然生效而董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

年內，本公司或其任何附屬公司、或控股股東或其任何附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。年內，控股股東或其任何附屬公司概無就向本集團提供服務訂立重大交易、安排及合約。

管理合約

截至二零二五年十二月三十一日止年度並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大業務部分之管理及行政之合約。

高級管理人員薪酬

於本年度已付／應付本公司高級管理人員(彼等的履歷詳情載於本年報「高級管理人員及公司秘書簡介」一節內)的薪酬介乎下列範圍：

	高級管理 人員人數
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2

已獲批准之彌償保證條文

截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，組織章程細則規定，董事可從本公司的資產及利潤獲得彌償，董事就其各自職務而執行職責時因所作出、發生的作為或不作為而理應或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，惟本彌償保證不得延伸至任何與董事欺詐或不忠誠有關的事宜。

董事及主要行政人員於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有的根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉如下：

於本公司股份及／或股本衍生工具相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	個人權益	法團權益	總計	百分比
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生	-	621,728,877	621,728,877	13.56%
郭梓文先生	-	530,761,345 ^(附註)	530,761,345	11.58%
鄭少輝先生	100,000	-	100,000	0.002%

附註：

468,516,782股股份以Ace Rise Profits Limited之名義登記而62,244,563股股份以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資擁有)全資擁有；而Sturgeon Limited則由Arowana Holdings Limited全資擁有，彼等乃作為First Advisory Trust (Singapore) Limited之代名人，彼以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust乃一間根據新加坡法律及法規設立的酌情家族信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



董事購買股份或債券之權利

除於購股權計劃所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事或彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司或其相聯法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

董事於競爭業務中擁有的權益

為免於涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生及江敏兒女士已各自就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

除於上文所披露者外，董事概無於與本集團所從事業務形成競爭或可能形成競爭的任何業務中擁有權益。

本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。

截至二零二五年十二月三十一日止年度董事酬金及高級管理人員薪酬之詳情載於綜合財務報表附註12。

主要股東於股份及相關股份擁有的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列實體(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中擁有的好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
Multi Gold Group Limited ^(附註1)	實益擁有人	621,728,877	13.56%
Magnuvest Investment ^(附註1)	受控制公司權益	621,728,877	13.56%
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli 先生 ^(附註1)	受控制公司權益	621,728,877	13.56%
Ace Rise Profits Limited ^(附註2)	實益擁有人	468,516,782	10.22%
Joy Pacific Group Limited ^(附註2)	受控制公司權益／實益擁有人	530,761,345	11.58%
Sturgeon Limited ^(附註2)	受控制公司權益	530,761,345	11.58%
Arowana Holdings Ltd. ^(附註2)	受控制公司權益	530,761,345	11.58%
First Advisory Trust (Singapore) Limited ^(附註2)	受託人	530,761,345	11.58%
江敏兒女士 ^(附註2)	The Golden Jade Trust之 財產授予人	530,761,345	11.58%

附註：

- (1) 該等股份由Multi Gold Group Limited直接持有，而Multi Gold Group Limited則由Magnuvest Investment全資擁有。Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生為Magnuvest Investment的唯一股東。
- (2) 468,516,782股股份以Ace Rise Profits Limited之名義登記，而62,244,563股股份以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(由Sturgeon Limited全資持有)全資持有；而Sturgeon Limited則由Arowana Holdings Ltd.全資持有，彼等乃First Advisory Trust (Singapore) Ltd.之代名人，以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

除於上文所披露外，於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須予備存的權益登記冊，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。



購股權計劃

股東於本公司在二零一八年五月二十九日舉行之股東週年大會上批准及採納一項購股權計劃，此計劃自其二零一八年五月二十九日起計十年內有效。該購股權計劃旨在就參與者為本集團所作貢獻為其提供激勵或獎勵及／或使本集團可招錄及挽留高質素僱員以及吸引對本集團而言屬寶貴的人力資源。

該購股權計劃的合資格參與者主要包括本公司的董事、僱員、貨品或服務供應商、客戶、股東、業務夥伴及專業顧問。

因行使根據該購股權計劃將予授出及已授出的全部購股權而可發行的最高股份數目為268,157,135股本公司股份，相當於本公司於二零一八年五月二十九日(批准該購股權計劃的股東週年大會日期)之已發行股本之10.00%。

於任何12個月期間，根據該購股權計劃向每名合資格參與者授出的最高股份數目以本公司於任何時間之已發行股份之1%為限。超過該限額繼續授出任何購股權均須在股東大會上獲股東批准。董事可釐定已授出購股權的行使期，惟該行使期須於提呈購股權當日開始並不遲於自提呈購股權當日起計滿10年之日結束，並須遵守該購股權計劃確定承授人權利的任何條文。於授出購股權要約自提呈當日起計30日內，承授人支付合共1港元之象徵式代價接納。

董事可釐定購股權行使價，惟不可低於(i)本公司股份於提呈購股權日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期之前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)本公司股份的面值，三者當中之最高者。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權計劃下已授出、已行使、已到期、已註銷／已失效及尚未行使的購股權，因此，無法獲得股份於緊接購股權根據上市規則第17.07(1)(d)條獲行使或歸屬日期前的加權平均收市價。

根據上市規則第17.07(2)條，於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的購股權總數分別為243,157,135份及243,157,135份。

根據上市規則第17.09(3)條，於二零二五年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的購股權總數為243,157,135股，佔本公司於本年報日期已發行普通股約5.30%。

根據上市規則第17.09(9)條，於二零二五年十二月三十一日，購股權計劃的剩餘年期為2年5個月。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，於年內及截至本年報日期，具備上市規則規定的不低於本公司已發行股份之25%的充足公眾持股量。

報告期後事項

於報告期後，本集團擁有以下重大事項：

聯交所發出之紀律行動聲明

於二零二六年一月十三日，本公司收到聯交所對(其中包括)本公司三名董事及六名前任董事的紀律行動發出的紀律行動聲明(「紀律行動聲明」)。

本公司確認，概無受紀律行動聲明中所述董事不適合性聲明及/或損害投資者權益聲明所規限的本公司前任董事擔任本公司及其附屬公司的任何董事或高級管理層職位。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年一月十三日之公告。

就附屬公司持有物業委任接管人

於二零二六年一月二十三日，本公司接獲通知，內容有關委任連帶接管人和管理人，就根據於二零一八年七月四日訂立並由恆生銀行有限公司(「恆生銀行」)作為受益人的按揭所創設之擔保項下的資產。該按揭涉及恆生銀行向本公司一家間接全資附屬公司(「附屬公司」)提供的按揭貸款(「按揭貸款」)。該按揭貸款由本公司擔保，並以附屬公司持有的物業作為抵押。截至二零二六年二月二十七日，按揭貸款之未償還本金及應計利息分別為約港幣5.39億元及港幣1.21億元。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年二月二十七日之公告。



獨立核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)審核，而信永中和將於二零二六年股東週年大會上退任，其符合資格並願意膺選連任。核數師的責任為基於其審核就該等財務報表達致獨立意見，並僅向本公司報告其意見(不用於任何其他目的)。其不就獨立核數師報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

在本年報日期前三年，本公司外聘核數師概無變動。

本公司獨立核數師就財務報表所負責任之聲明載於本年報第97至99頁「獨立核數師報告」內。

代表董事會
執行董事
鄭少輝

香港，二零二六年三月二十日



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致中國奧園集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審核載列於第100頁至第255頁之中國奧園集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們不就 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述與持續經營有關的多項不確定因素之間可能存在互相影響，且可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就本綜合財務報表發表意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。



不發表意見之基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

我們注意到 貴公司董事(「董事」)所編製的綜合財務報表附註2中載明，截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣190.90億元及經營現金流出淨額。於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣400.14億元。同日，貴集團銀行及其他借款以及優先票據及債券總額約為人民幣715.27億元，其中約人民幣560.65億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，貴集團已就待售物業及投資物業的承擔合共約人民幣140.44億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與其他投資者共同就合營企業作出的承擔，而 貴集團的銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)僅約為人民幣15.94億元。此外，於二零二五年十二月三十一日及截至本綜合財務報表批准日期，貴集團與業務夥伴在逾期付款結算方面存在若干訴訟，詳情載於本綜合財務報表附註50。該等事件及情況表明，存在可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。儘管如上所述，本綜合財務報表乃由董事按可持續經營基準編製，其有效性取決於本綜合財務報表附註2所載 貴集團多項計劃及措施的成功結果，以減輕其流動資金壓力及改善其財務表現，受到多項不確定因素的影響。

由於該等多項不確定因素、彼等的潛在相互作用及其可能的累計影響，我們無法就董事為此等綜合財務報表採納的持續經營編製基礎是否適當形成意見。倘 貴集團未能達到本綜合財務報表附註2所述多項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，且須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整的影響並未於 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的本綜合財務報表中反映。



貴公司董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。

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

負責管治的人員負責監督 貴集團的財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的責任乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審核準則就 貴集團綜合財務報表進行審核，並根據我們的委聘條款僅向 閣下全體發表核數師報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。然而，基於本報告「不發表意見之基礎」一節所述事宜，我們無法就本綜合財務報表發表意見。

根據適用於公眾利益實體綜合財務報表審計的香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。

有關獨立核數師報告內的審核委聘合夥人為劉佳煌。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉佳煌

執業證書編號：P06623

香港

二零二六年三月二十日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
營業額	(6)		
客戶合同		9,142,189	9,491,763
租賃		113,456	183,098
總營業額		9,255,645	9,674,861
銷售成本		(16,420,272)	(25,863,564)
毛損		(7,164,627)	(16,188,703)
其他收入、收益及虧損淨額	(8)	(1,919,881)	23,453,112
投資物業公平值變動		(439,158)	(511,464)
銷售及分銷開支		(330,435)	(538,817)
行政開支		(622,576)	(953,941)
出售附屬公司虧損	(40)	(962,130)	(769,399)
應佔合營企業業績		(345,879)	175,939
應佔聯營公司業績		(159,871)	(82,783)
融資成本	(9)	(5,557,261)	(4,065,325)
除稅前(虧損)/溢利	(10)	(17,501,818)	518,619
所得稅開支	(11)	(1,587,800)	(2,615,256)
年內虧損		(19,089,618)	(2,096,637)
以下人士應佔：			
本公司股東		(17,763,939)	35,033
非控股權益		(1,325,679)	(2,131,670)
		(19,089,618)	(2,096,637)

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度



	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他全面(開支)/收益			
將不會於其後期間重新分類至損益的項目：			
指定按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入 其他全面收益」)之股本工具之公平值收益		4,962	14,520
於其後期間可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(20,003)	79,960
年內其他全面(開支)/收益		(15,041)	94,480
年內全面開支總額		(19,104,659)	(2,002,157)
以下人士應佔：			
– 本公司股東		(17,778,980)	129,513
– 非控股權益		(1,325,679)	(2,131,670)
		(19,104,659)	(2,002,157)
每股(虧損)/盈利(人民幣分)	(14)		
基本		(320.38)	0.71
攤薄		(320.38)	0.71



綜合財務狀況表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	(15)	1,479,328	2,815,515
使用權資產	(16)	357,790	662,706
投資物業	(17)	7,090,224	9,014,568
商譽	(18)	–	509,978
於合營企業的權益	(19)	1,999,736	2,406,440
於聯營公司的權益	(20)	695,624	863,229
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	(28)	155,465	266,999
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	(21)	151,886	367,868
遞延稅項資產	(22)	36,037	136,683
非流動資產總值		11,966,090	17,043,986
流動資產			
可供銷售物業	(25)	75,232,908	95,692,723
存貨		7,606	164,174
貿易及其他應收款	(26)	22,317,955	25,745,348
應收附屬公司非控股股東款項	(23)	841,808	1,024,474
應收合營企業款項	(24)	11,070,380	11,339,942
應收聯營公司款項	(27)	539,690	599,657
按公平值計入損益之金融資產	(28)	600,275	30,611
可收回稅金		4,052,592	4,723,497
受限制銀行存款	(29)	1,409,804	2,254,277
銀行結餘及現金	(29)	184,018	886,427
流動資產總值		116,257,036	142,461,130

綜合財務狀況表(續)



截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	(30)	58,778,831	58,659,823
合同負債	(31)	18,371,715	27,759,433
應付附屬公司非控股股東款項	(23)	1,852,676	1,848,801
應付合營企業款項	(24)	7,462,549	7,393,811
應付聯營公司款項	(27)	1,158,215	1,168,730
稅項負債		11,581,219	10,832,468
銀行及其他借款	(32)	46,419,948	48,932,257
租賃負債	(33)	598,633	427,331
優先票據及債券	(34)	9,645,304	4,729,437
可轉換債券	(35)	401,664	710,685
流動負債總額		156,270,754	162,462,776
流動負債淨額		(40,013,718)	(20,001,646)
總資產減流動負債		(28,047,628)	(2,957,660)
非流動負債			
銀行及其他借款	(32)	932,916	2,247,965
遞延稅項負債	(22)	671,610	1,051,472
租賃負債	(33)	976,864	1,144,338
優先票據及債券	(34)	14,529,300	17,895,155
遞延收入		486,750	571,047
非流動負債總額		17,597,440	22,909,977
負債淨額		(45,645,068)	(25,867,637)



綜合財務狀況表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
權益			
資本及儲備			
股本	(36)	42,529	35,777
儲備		(45,326,516)	(27,847,615)
本公司股東應佔權益		(45,283,987)	(27,811,838)
非控股權益		(361,081)	1,944,201
總權益		(45,645,068)	(25,867,637)

第100頁至第255頁所載綜合財務報表乃經董事會於二零二六年三月二十日批准及授權刊發並由以下董事代為簽署：

鄭少輝
董事

史莉莉
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度



	本公司股東應佔												非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	股本贖回		外幣換算			其他儲備	累計虧損	永續		小計		
			儲備	法定儲備	特別儲備	儲備	重估儲備			資本證券	資本證券			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二四年一月一日	27,726	5,103,113	1,151	623,718	349,195	4,906	(33,106)	-	(38,258,182)	-	(32,181,479)	4,097,626	(28,083,853)	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	35,033	-	35,033	(2,131,670)	(2,096,637)	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	79,960	-	-	-	-	79,960	-	79,960	
按公平值計入其他全面收益之股本 工具之公平值收益	-	-	-	-	-	-	14,520	-	-	-	14,520	-	14,520	
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	79,960	14,520	-	-	-	94,480	-	94,480	
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	79,960	14,520	-	35,033	-	129,513	(2,131,670)	(2,002,157)	
發行新股份(附註36)	8,051	120,764	-	-	-	-	-	-	-	-	128,815	-	128,815	
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,341)	(49,341)	
自附屬公司非控股股東收購額外權益	-	-	-	-	(33,226)	-	-	-	-	-	(33,226)	33,226	-	
發行永續資本證券(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,086,485	4,086,485	-	4,086,485	
控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	58,054	-	-	58,054	-	58,054	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900	
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,540)	(10,540)	
於二零二四年十二月三十一日	35,777	5,223,877	1,151	623,718	315,969	84,866	(18,586)	58,054	(38,223,149)	4,086,485	(27,811,838)	1,944,201	(25,867,637)	



綜合權益變動表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												非控股 權益	總計
	股本贖回			外幣換算					永續		小計	權益		
	股本	股份溢價	儲備	法定儲備	特別儲備	儲備	重估儲備	其他儲備	累計虧損	資本證券				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註e)	人民幣千元	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二五年一月一日	35,777	5,223,877	1,151	623,718	315,969	84,866	(18,586)	58,054	(38,223,149)	4,086,485	(27,811,838)	1,944,201	(25,867,637)	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,763,939)	-	(17,763,939)	(1,325,679)	(19,089,618)	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(20,003)	-	-	-	-	(20,003)	-	(20,003)	
按公平值計入其他全面收益之股本 工具之公平值收益	-	-	-	-	-	-	4,962	-	-	-	4,962	-	4,962	
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	(20,003)	4,962	-	-	-	(15,041)	-	(15,041)	
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	(20,003)	4,962	-	(17,763,939)	-	(17,778,980)	(1,325,679)	(19,104,659)	
於出售股權投資時轉撥公平值儲備	-	-	-	-	-	-	(5,304)	-	5,304	-	-	-	-	
轉換可轉換債券(附註36)	6,752	300,079	-	-	-	-	-	-	-	-	306,831	-	306,831	
出售附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(971,078)	(971,078)	
向附屬公司非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,525)	(8,525)	
於二零二五年十二月三十一日	42,529	5,523,956	1,151	623,718	315,969	64,863	(18,928)	58,054	(55,981,784)	4,086,485	(45,283,987)	(361,081)	(45,645,068)	

附註：

- (a) 法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律，從於中國成立的附屬公司轉撥年內純利(根據附屬公司之中國法定財務報表)轉出金額，直至法定儲備達到附屬公司註冊資本之50%。法定儲備不得減少，惟用於抵銷累計虧損或資本增加除外。
- (b) 特別儲備指自附屬公司非控股股東收購於附屬公司的額外股權或出售/視同出售於附屬公司的股權而並無失去控制權產生的款項，為已付或已收代價與調整附屬公司非控股權益之間的差額。
- (c) 重估儲備為(i)截至二零零七年十二月三十一日止年度於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘人民幣45,205,000元(經扣除相關遞延稅項)；及(ii)指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具的公平值變動產生的累計重估虧絀人民幣64,133,000元(二零二四年：人民幣63,791,000元)。
- (d) 永續資本證券已由本公司發行。永續資本證券的詳細資料於附註37披露。
- (e) 其他儲備指本公司控股股東郭梓文先生透過轉讓其持有的本公司部分股份向本集團作出的貢獻，以償還本集團的境外債務，作為債務重組的一部分。

綜合現金流量表



截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動		
除稅前(虧損)/溢利	(17,501,818)	518,619
經下列調整：		
投資物業公平值變動	439,158	511,464
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損/(收益)	1,233	(7,796)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	(6,433)
融資成本	5,557,261	4,065,325
應佔合營企業業績	345,879	(175,939)
應佔聯營公司業績	159,871	82,783
出售附屬公司虧損	962,130	769,399
出售合營企業及聯營公司虧損	60,825	162,113
出售資產之虧損	-	85,448
銀行利息收入	(5,741)	(14,065)
其他利息收入	-	(36,906)
物業、廠房及設備折舊	245,293	305,409
使用權資產折舊	60,860	90,230
出售物業、廠房及設備收益	(12,280)	(2,596)
出售投資物業虧損	225,137	176,938
可轉換債券公平值變動	-	41,279
匯兌(收益)/虧損淨額	(240,423)	54,682
待售物業減值虧損及撇銷	7,814,771	16,818,773
貿易及其他應收款減值虧損	1,362,046	1,675,308
應收合營企業款項減值虧損	208,888	-
應收非控股權益款項減值虧損/(減值虧損撥回)	129,267	(10,506)
於聯營公司的權益減值虧損	-	101,371
物業、廠房及設備減值虧損	111,941	85,045
商譽減值虧損	-	113,701
境外債務重組收益	-	(26,154,924)
以實物繳付債務之虧損	134,664	476,979
遞延收入攤銷	(49)	(73)
營運資金變動前的經營現金流量	58,913	(274,372)
受限制現金變動	407,286	846,719
存貨減少	24,427	16,688
可供銷售物業減少	7,784,237	3,898,871
貿易及其他應收款減少	569,902	90,761
貿易及其他應付款(減少)/增加	(1,430,350)	1,217,009
合同負債減少	(6,966,171)	(5,475,671)
遞延收入減少	(5,532)	(3,058)
經營所得現金	442,712	316,947
已付所得稅	(537,284)	(260,282)
已付利息	(79,336)	(194,780)
經營活動所用現金淨額	(173,908)	(138,115)



綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資活動		
收購附屬公司產生的現金流入淨額	-	27,148
購買物業、廠房及設備	(1,012)	(7,667)
向非控股權益墊款	(37,607)	(22,882)
非控股權益還款	1,820	67,676
向合營企業墊款	(51,091)	(389,845)
合營企業還款	1,092	265,787
向聯營公司墊款	(1,422)	(35,305)
聯營公司還款	-	5,953
出售附屬公司之現金流出淨額	(58,184)	(46,350)
已收利息	5,741	14,065
出售物業、廠房及設備所得款項	30,900	44,362
出售合營企業所得款項	-	41,295
出售聯營公司所得款項	-	82,948
出售資產所得款項	-	294,359
投資活動(所用)/所得現金淨額	(109,763)	341,544

綜合現金流量表(續)



截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行及其他借款	25,440	15,000
償還銀行及其他借款	(70,923)	(1,040,891)
結算優先票據及債券	(245,934)	(40,350)
償還租賃負債	(59,878)	(51,614)
已付租賃負債利息	(10,934)	(12,118)
墊付自非控股權益	14,008	116,647
向非控股權益還款	(10,133)	(37,321)
墊付自合營企業	7,892	148,973
向合營企業還款	(49,613)	(254,640)
墊付自聯營公司	-	44,437
向聯營公司還款	(10,425)	(58,016)
向本公司非控股權益派付股息	(8,525)	(10,540)
非控股權益注資	-	4,900
融資活動所用現金淨額	(419,025)	(1,175,533)
現金及現金等價物減少淨額	(702,696)	(972,104)
於年初的現金及現金等價物	886,427	1,858,831
匯率變動影響	287	(300)
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	184,018	886,427



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島(「開曼」)註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

董事認為，於報告期末至本綜合財務報表獲批准日期止，本公司並無任何控股公司。本公司附屬公司主要業務詳情載於附註48。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

於批准綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)已合理預期本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)有足夠資源於可見將來繼續營運。因此，於編製綜合財務報表時，董事繼續採用持續經營會計基礎。

持續經營基礎

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣190.90億元及經營現金流出淨額。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣400.14億元。同日，本集團的銀行及其他借款以及優先票據及債券合共約為人民幣715.27億元，其中約人民幣560.65億元將於自報告期末起計未來12個月內到期償還。此外，本集團已就待售物業及投資物業的承擔合共約人民幣140.44億元訂約但未作出撥備，包括其分佔與其他投資者共同就合營企業作出的承擔，而本集團的銀行結餘及現金總額(包括受限制銀行存款)僅約為人民幣15.94億元。



2. 綜合財務報表的編製基準(續)

持續經營基礎(續)

中國的房地產行業仍然面臨持續挑戰及波動。本集團於二零二五年的物業合約銷售額顯著下降，對本集團銷售及預售物業的現金收入造成不利影響。

為改善本集團的流動性及現金流以維持持續經營，董事已實施或正在實施以下措施：

- (a) 本集團正積極推動本集團境內債務的全面重組，以建立緩解債務壓力的長效機制，並強化全週期現金流風險管控體系，保障本集團的經營安全。本集團的境內債務重組方案已接近完善，目前正在徵求各方(包括境內債權人)意見。
- (b) 本集團一直與各種境內貸款人積極磋商借款重續及展期。於二零二五年，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，境內借款本金金額約人民幣12.10億元的現有境內融資安排獲展期。董事認為，本集團能夠完成其他境內融資安排還款期的展期。
- (c) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以增加流動性。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 綜合財務報表的編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (d) 為確保本集團業務穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活物業建設及銷售，降低營運開支，改善流動資金狀況，包括以下措施：
- (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建及竣工物業的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款。
 - (ii) 本集團優先確保物業開發項目交付。截至本綜合財務報表批准日期，本集團大部分物業開發項目正在如期推進，並繼續確保物業開發項目的竣工及交付。
 - (iii) 本集團將繼續採取嚴格的成本控制，積極實施其他措施，進一步減少非必要開支。
 - (iv) 本集團將繼續獲得承建商及供應商的支持，以完成物業開發項目。
- (e) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。董事認為本集團將能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

經考慮上述計劃及措施，及管理層所編製且由董事所審閱涵蓋不少於自該等綜合財務報表批准之日起計十二個月期間的本集團現金流量預測，董事認為本集團將具備足夠營運資金經營業務，能償付到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基礎編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

倘上文所述計劃及措施未能達到預期效果，本集團則必須作出調整，將本集團資產的賬面值減少至可變現金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整的影響並未於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。



3. 應用對國際財務報告準則會計準則的修訂

應用對國際財務報告準則會計準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用下列國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於本集團自二零二五年一月一日開始的財政年度生效：

國際會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*

於本年度應用國際會計準則第21號之修訂對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及對本綜合財務報表的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

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

國際財務報告準則第18號	<i>財務報表之呈列及披露</i> ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	<i>金融工具分類及計量之修訂</i> ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂	<i>依賴自然能源生產電力的合同</i> ¹
國際財務報告準則會計準則之修訂	<i>國際財務報告準則會計準則之年度改進 - 第11卷</i> ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	<i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i> ³
國際會計準則第21號之修訂	<i>換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣</i> ²

1 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

董事預期，應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 應用對國際財務報告準則會計準則的修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

國際財務報告準則第18號 – 財務報表之呈列及披露

國際財務報告準則第18號載列有關財務報表呈列及披露的規定，並將取代國際會計準則第1號財務報表之呈列。國際財務報告準則第18號引入於損益表呈列特定類別及界定小計項目的新規定；於財務報表附註中披露管理層界定的業績計量，並改進將在財務報表中披露信息的匯總和分類。亦對國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其對其他國際財務報告準則會計準則的相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

應用國際財務報告準則第18號預期不會對本集團的財務狀況造成重大影響。董事正在評估國際財務報告準則第18號的影響，但尚未能夠說明採納該準則會否對本集團綜合財務報表的呈列及披露造成重大影響。



4. 重大會計政策資料

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果信息被合理地預期會影響主要用戶的決定，則該信息被視為重要信息。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

除下文會計政策所述於報告期末若干物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。

歷史成本一般基於交易貨品及服務時所涉代價的公平值。

公平值是指市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取價格或轉移一項負債所支付價格，無論該價格是採用其他估值技術直接觀察或估計。在對資產或負債公平值作出估計時，本集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之特徵。於本綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際財務報告準則第16號租賃進行會計處理的租賃交易、以及與公平值類似但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號存貨中之可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中之使用價值。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

就按公平值交易的金融工具及投資物業及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會進行調整，以致初步確認時估值技術的結果等於交易價格。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據為本集團於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第1級內包括之報價除外)；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司在下列情況下，即屬擁有控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。



4. 重大會計政策資料(續)

合併基準(續)

倘本集團於被投資方的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。當本集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬。

當本集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃本公司股東及非控股權益分佔。附屬公司全面收益總額乃本公司股東及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

合併基準(續)

與本集團成員公司之間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

附屬公司非控股權益自本集團於其中的權益中獨立呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之所有權權益並無導致本集團失去對附屬公司之控制權之變動入賬為股權交易。本集團權益(包括儲備)及非控股權益的相關部分之賬面值根據本集團及非控股權益比例權益在本集團與非控股權益間作出調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。所調整的非控股權益金額與已付或已收代價公平值之間之差額直接確認為股權及由本公司股東分佔。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，將終止確認該附屬公司之資產或負債及非控股權益(如有)，且會於損益內確認收益或虧損，並按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額與(ii)本公司股東分佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之差額計算。先前就附屬公司而於其他全面收益確認之全部款額，將按猶如本集團已直接出售附屬公司相關資產或負債入賬(即按適用國際財務報告準則會計準則之指定/許可重新分類至損益或轉撥至另一類別權益)。失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值視為首次確認時之公平值，隨後根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)進行會計處理或如適用，視為於一間聯營公司或合營企業投資的初始確認後的成本。



4. 重大會計政策資料(續)

商譽

因收購一項業務產生之商譽按業務收購當日確立之成本減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期將自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位(或多組現金產生單位)，即就內部管理用途而言為監測商譽的最低水平，且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行測試。就於年度期間內因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於年度期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損將首先分配以調低分配至單位之任何商譽賬面值，其後根據該單位(或多組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。商譽的減值虧損直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損不可於之後的期間撥回。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量。



4. 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指對本集團具有重大影響力的實體。重大影響是指對被投資方的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

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

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法於該等綜合財務報表入賬。根據權益法，於聯營公司及合營企業之投資初步以成本確認，其後經調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益變動於收購日期後分別在損益及其他全面收益內確認。倘本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損等於或超逾本集團於該聯營公司或合營企業之權益(包括實質屬於本集團於聯營公司或合營企業之淨投資之任何長期權益)時，本集團終止確認其應佔額外虧損。本集團僅於產生法定或推定責任或代表聯營公司或合營企業付款時，方會就額外虧損計提撥備及確認負債。

當聯營公司或合營企業在類似情況下對類似交易所採用的會計政策與本集團有所不同時，須對聯營公司或合營企業的會計政策作出調整以與本集團之政策貫徹一致，才對本集團使用聯營公司或合營企業之財務報表應用權益法。



4. 重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

應用國際會計準則第36號的規定確定有否必要就本集團於一間聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。倘有任何客觀證據表明於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值，投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產進行減值測試，方式為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損未分配予任何資產(包括商譽)，均為於投資賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資淨額可收回金額其後增加時確認。

倘本集團不再於聯營公司及合營企業擁有重大影響力及共同控制權，則視作為出售被投資方的全部權益，所得收益或虧損於損益確認。倘本集團於前聯營公司或合營企業擁有權益而保留權益為國際財務報告準則第9號範圍的金融資產時，本集團於該日之公平值計量保留權益，而公平值被視為初步確認之公平值。終止使用權益法當日之聯營公司或合營企業賬面值與任何保留權益公平值之間的差額及來自出售聯營公司或合營企業相關權益之任何所得款項已於釐定出售聯營公司或合營企業收益或虧損時計入。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前在其他全面收益中確認的損益會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團於出售或部分出售相關聯營公司或合營企業時，將該收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與聯營公司或合營企業進行交易時，由此所產生之損益計入本集團綜合財務報表，惟以聯營公司或合營企業之利益不涉及本集團的程度為限。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

客戶合同收益

當(或於)滿足履約義務時，本集團確認收益，即於特定履約義務的相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約義務指不同的商品及服務(或一組商品或服務)或不同的商品或大致相同的服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收益乃參照完全滿足相關履約義務的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建或強化一項資產，該資產於創建或強化之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得商品或服務控制權的時間點確認。

收益按客戶合同內本集團預期有權收取之代價計量，惟不包括代表第三方收取之款項、折扣及銷售相關稅項。



4. 重大會計政策資料(續)

客戶合同收益(續)

合同資產及合同負債

合同資產指本集團就其已向客戶交付商品或服務而收取代價的權利，而該權利尚未成為無條件。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款指本集團無條件收取代價的權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合同負債指本集團因已自客戶收取代價，而須向客戶轉讓商品或服務之責任。倘本集團於本集團確認相關收入前擁有無條件收取代價之權利，合同負債亦將獲確認。在此情況下，相應的應收款項亦將獲確認。

就與客戶簽訂之單一合同而言，呈列淨合同資產或淨合同負債。就多項合同而言，與合同無關的合同資產及合同負債不會以淨額為基礎呈列。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完成達成履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據本集團為履行履約責任的付出或輸入相比履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收益，其最能說明本集團於轉讓貨品或服務控制權的表現。

存在重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合同包含重大的融資部分。不論承諾的融資是否明確列於合同或以訂約方協定的付款條款的方式於合同暗示，重大融資部分可能存在。

就相關貨品或服務的付款及轉移少於一年期間的合同而言，本集團就重大融資部分應用不調整交易價格的實際可行權宜方法。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

客戶合同收益(續)

合同成本

獲得合同的增量成本

獲得合同的增量成本指本集團與客戶訂立合同產生之倘未獲得該合同則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本(代理佣金)為一項資產。由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。

履行合同之成本

本集團於其建築合同中產生履行合同之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合同或預期訂立之合同有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。



4. 重大會計政策資料(續)

租賃

租賃的定義

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

本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於合約開始評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分，包括收購包含租賃土地及非租賃樓宇部分之物業所有權權益之合約，惟有關分配無法可靠地作出除外。

本集團應用實際權宜之計不自租賃組成部分區分非租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分列作單一租賃組成部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇及運輸車輛的租賃，有關租賃的租期為自開始日期起12個月或以下並且不包括購買選擇權。其亦將確認豁免應用於低價值資產租賃。短期租賃的租賃租金及低價值資產租賃按直線法確認為支出，除非另一系統性方法更能反映租賃資產經濟利益消耗的時間模式。



4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租約條款及條件所規定狀態時產生的成本估計。

除該等分類為投資物業及根據公平值模式計量之投資物業的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

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

當本集團於租期末獲得相關租賃資產的所有權時，於行使購買權後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損會轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況表中呈報。符合投資物業及存貨定義的使用權資產分別在「投資物業」及「可供銷售物業」呈報。



4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可退回租賃按金

已支付可退還租金按金按國際財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

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

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初始使用指數或利率計量；
- 剩餘價值擔保下本集團的預期應付款項；
- 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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃期開始日之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款額進行調整。

如果符合下述兩種情況之一，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，使用重新評估日修改後的貼現率對修正後的租賃付款額進行折現重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而變化，在此情況下，使用初始貼現率對修正後的租賃付款額進行折現來重新計量相關的租賃負債。
- 租賃合同出現修改，且該修改不作為單獨租賃入賬。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。



4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃租金收入以有關租約期限以直線法確認損益。

來自本集團一般業務過程中的租金收入呈列為收益。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兌差額，於產生期間於損益確認，惟應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額除外，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益內確認，而因本集團於海外業務的權益出售或部分出售時自權益中重新分類至損益中。



4. 重大會計政策資料(續)

外幣(續)

就列報本綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債換算為呈列貨幣(即人民幣)(採用各報告期末的通行匯率)。收入及開支項目按期內平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，在此情況下採用於交易日期之匯率。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於換算儲備項下的權益內累計(及在適當情況下歸類為非控股權益)。

出售海外業務時(即出售本集團海外業務之全部權益，或涉及失去對海外業務中的附屬公司控制權的出售或部分出售含海外業務的聯營公司或聯合安排(所保留的權益成為金融資產))，就本公司股東應佔該業務而累計入權益之所有匯兌差額，會重新分類至損益。

此外，就部分出售含海外業務的附屬公司並未導致本集團失去該附屬公司之控制權而言，按此比例將累計匯兌差異重新歸屬予非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或聯合安排，而並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權)，按此比例將累計匯兌差異重新分類至損益。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

如果在相關資產達到擬定用途或出售狀態後，仍未償還的任何特定借款將計入一般借款總額以計算一般借款的資本化率。從符合資本化條件的借款成本中扣除待支付合格資產前的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。



4. 重大會計政策資料(續)

政府補助

政府補助於可合理確保本集團將符合補助所附帶之條件並將於收到該等補助時方可確認。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益確認。特別是，以本集團須購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件的政府補助，將於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內以系統及合理基準轉撥至損益。

與作為已產生支出或虧損之補償而應收取或為給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之收入有關之政府補助於其應收取期間在損益中確認。該等補助呈列於「其他收入、收益及虧損淨額」項下。

僱員福利

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利均按預期將於僱員提供服務時支付之未折現福利金額確認。除非另一項國際財務報告準則會計準則規定或准許將福利計入資產成本中，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後確認為負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支為即期及遞延所得稅的總額。

即期應付稅項是根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利/(虧損)有別，原因是其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期末已頒佈的稅率計算。

資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘若暫時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的資產與負債(業務合併除外)且於交易時並不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於聯營公司及合營企業之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團有能力控制暫時差額之撥回，而暫時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用暫時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作覆核，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式的稅務後果。



4. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

就計量遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業(通常假定為可透過銷售全部收回的永久業權土地除外)所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先確定稅項減扣是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易而言，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號的規定。本集團確認與租賃負債有關的遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額為限)，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在彼等與同一稅務機關所徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便可相互抵銷。

即期稅項及遞延稅項於損益內確認，除非即期稅項及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在彼等各自之所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項一貫採用所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。



4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨物或服務或行政目的而持有之樓宇)(下述在建物業/在建工程除外)乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政目的之建設中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本及就合資格資產而言，借款成本根據本集團的會計政策進行資本化。當資產準備用作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

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

折舊乃以直線法計算，以撇銷各物業、廠房及設備項目(不包括發展中樓宇/在建工程)的成本，減其於估計可使用年期內的剩餘價值。於各報告期間對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行覆核，估計的任何變動的影響則按預先計提基準列賬。物業、廠房及設備項目的估計可使用年期或主要年利率如下：



4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

	<u>可使用年期</u>
樓宇	相關租期或折舊率3%至5%(以較短者為準)
辦公設備	3至5年
運輸車輛	3至15年
物業裝修	相關租期或3至10年(以較短者為準)
廠房及機器	5至15年

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益內確認。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值之物業及／或土地(包括就此目的之建設中投資物業)。

投資物業最初乃按成本(包括直接應佔開支)初步計量。於初次確認後，投資物業按彼等之公平值計量，並作出調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本乃作為在建投資物業賬面值的一部分撥充資本。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認物業期間的損益內。



4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及合同成本的減值

於報告期末，本集團均會審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及合同成本的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額乃個別估計。當無法個別估計資產的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。

於測試現金產生單位減值時，倘可得出合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至相關現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準得出之最小組別現金產生單位。可收回金額為企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別所確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

在本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化為合同成本的資產確認減值虧損前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合同有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合同成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)得以確認。資本化為合同成本的資產隨後計入彼等所述現金產生單位的賬面值，作評估該現金產生單位減值之用。



4. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及合同成本的減值(續)

可收回金額為公平值減出售成本的餘額與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為現值，該除稅前貼現率應反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就不能按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位的部分企業資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以調低任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產的賬面值不會調低至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分配至資產的減值虧損數額則按單位或現金產生單位組別的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。



4. 重大會計政策資料(續)

可供銷售物業

於竣工及可作出售後擬出售的在建物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策按成本模式計量外，在建／可供銷售物業中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

可供銷售在建物業於竣工時轉撥至可供銷售物業。

存貨

存貨指按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬之貿易商品。存貨成本按先入先出法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任，而本集團可能須履行該責任及可對該責任金額作出可靠估計時確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於報告期末對償還現有責任所需代價之最佳估計值，並計及該責任之風險及不確定因素。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計值，其賬面值則按有關現金流量之現值計值(倘貨幣時間值的影響重大)。



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有以常規方式購入或出售金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟產生自客戶合同之貿易應收款(初步按國際財務報告準則第15號計量)除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就按公平值計入損益之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種在相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金收款及支付款項(包括構成實際利率組成部分的所付或所收到的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

金融資產

金融資產的所有常規買賣均按交易日期確認及終止確認。常規買賣為須於市場規定或慣例所訂立的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後整體按攤銷成本或公平值計量，具體取決於金融資產分類。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益中計量，惟倘非交易用途權益投資亦非於國際財務報告準則第3號業務合併(「國際財務報告準則第3號」)適用的收購方所確認的或然代價，於金融資產首次確認日期，本集團可不可撤銷的選擇在其他全面收益中呈列公平值的其後變動。

一項金融資產將分類為持作交易，倘：

- 收購該資產時主要的目的是為了近期銷售；或
- 於首次確認時為本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，以及存在近期實際獲取短期收益之模式；或
- 屬於未被指定且未作為有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產以按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

攤銷成本及利息收入

利息收入就期後按攤銷成本計量的金融資產而以實際利率法確認。利息收入將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟期後已變為信貸減值的金融資產除外(見下文)。就期後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。如信貸減值金融工具的信貸風險降低，以讓金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，將實際利率用於自報告期開始時起計的金融資產總賬面值來確認。

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具的投資其後按公平值計量，而其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認並於重估儲備內累計；及無須作減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉移至保留溢利。

當本集團確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收入、收益及虧損淨額」的項目中。

按公平值計入損益之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入、收益及虧損淨額」項目內。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值

本集團根據金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式(包括貿易及其他應收款、應收非控股權益款項、合營企業及聯營公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)及根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來經濟狀況的預測作出調整。

本集團通常就貿易應收款及合同資產確認存續期預期信貸虧損。

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合同付款逾期超過30天，則自初始確認以來金融資產的信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理有據之資料證明。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期被確定為信貸風險較低，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認起並無重大增加。在下列情況下，一項債務工具被定為具有較低的信貸風險，倘i)該債務工具違約風險較低；ii)債務人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力。倘一項債務工具的內部或外部信貸風險評級為國際通用的「投資評級」，則本集團認為該債務工具的信貸風險較低。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤回承擔的承擔方當日被視為就評估減值進行初步確認日期。於評估信貸風險在初步確認財務擔保合同後有否大幅增長時，本集團認為，風險變動乃特定債務人將違反合同。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

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

不論上文所述，本集團認為，已於金融工具逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理有據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時被視為信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產(續)

- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財困而消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手方被清算或已進入破產程序時，本集團會把該金融資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，金融資產撇銷可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損按歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收款的預期信貸虧損，並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損為根據合同應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

就財務擔保合同而言，本集團僅需於債務人違反擔保文據條款之情況下作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人就所產生之信貸虧損的預期付款現值，扣除本集團預期自持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合同的預期信貸虧損而言，本集團將採納反映目前對貨幣時間價值的市場評估及該現金流量特定風險的貼現率，惟僅限於風險按調整貼現率而非調整所貼現的現金不足納入考慮時。

經計及逾期資料及相關信貸資料(如前瞻宏觀經濟資料)，若干貿易應收款之存續期預期信貸虧損乃按集體基準予以考慮。

就集體評估而言，本集團將於制定組別時考慮以下特徵：

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



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

管理層定期覆核分組，以確保各組的組成具有類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總數間的差額會於損益中確認。

於終止確認本集團於首次確認時已選擇按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資時，先前於重估儲備累計之累計損益不會重新分類至損益，惟轉撥至保留溢利／累計虧損。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類為金融負債或為股本。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於實體資產之剩餘權益的任何合約。本集團發行的股本工具按已收款項扣除直接發行成本而確認。

本集團所發行的永續資本證券(包括本集團無合約責任派付現金或其他金融資產或本集團具有全權酌情權可無限期推遲派付股息及贖回本金額)分類為股本工具，並初步以已收所得款項入賬。

金融負債

所有金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益列賬。

按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債為(i)可能由買方支付作為國際財務報告準則第3號適用之部份業務合併之或然代價；(ii)持作買賣或(iii)指定為按公平值計入損益，金融負債分類為按公平值計入損益。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付非控股權益款項、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款及優先票據及債券)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。



4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

財務擔保合同

財務擔保合同乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。財務擔保合同負債初步按其公平值計量。其後以下列較高者計量財務擔保合同：

- 虧損準備的金額根據國際財務報告準則第9號釐定；及
- 初步確認的金額減去於擔保期確認的累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

本集團僅於本集團責任獲解除、註銷或已屆滿時，終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

可轉換債券

本集團發行的包含負債及換股權部分的換股貸款票據於初步確認時單獨分類至各自的項目。將以固定金額的現金或其他金融資產換取固定數量的本公司自有權益工具以外的方式結算的換股權為換股權衍生工具。於發行日期，負債及換股權部分均按公平值確認。

於其後期間，可換股貸款票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

採用附註4所述本集團之會計政策時，本集團管理層須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續覆核。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與估計(見下文)有關外，以下為本公司管理層於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

持續經營基準

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計外，管理層已假設本集團將能夠於來年持續經營而編製綜合財務報表，此乃對綜合財務報表中確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質上不確定之事件及情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮且或會引致業務風險的重大事件或情況載於綜合財務報表附註2。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司管理層已對本集團的投資物業組合進行覆核並總結本集團的投資物業概不屬於以消耗投資物業所產生之大部分經濟收益的模式(而非透過銷售)持有。因此，於釐定投資物業之遞延稅項時，本公司管理層已釐定，有關採用公平值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。因此，本集團已就所有投資物業公平值變動確認企業所得稅及土地增值稅之遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源可能具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

投資物業之公平值計量

本集團的投資物業乃按公平值計量以用於財務申報目的。本公司管理層已成立以本公司財務總監為首的物業估值團隊，以就公平值計量釐定適用估值技術及輸入數據。

估計投資物業的公平值時，本集團使用可用市場可觀察數據。本集團會委聘合資格外聘估值師進行估值。估值團隊會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計投資物業的公平值。附註17提供有關釐定投資物業公平值所用的估值技巧、輸入數據及關鍵假設的詳盡資料。該等假設之變更會導致本集團投資物業公平值發生變動，並須對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值約為人民幣7,090,224,000元(二零二四年：人民幣9,014,568,000元)。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

釐定可供銷售物業的可變現淨值

可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。可變現淨值乃以估計售價(當中已考慮多項因素,包括同一項目類似物業或類似物業近期價格以及中國及香港當前及預測的房地產市況)減完成開發的估計費用(如有)、估計銷售開支及估計其他稅項計算,並根據最可靠的資料釐定。倘物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降或成本增加,或會就可供銷售在建物業及可供銷售已竣工物業作出撇減。

於二零二五年十二月三十一日,可供銷售物業的賬面值合共約人民幣75,232,908,000元(二零二四年:人民幣95,692,723,000元)(扣除可供銷售物業減值虧損約人民幣16,328,344,000元(二零二四年:人民幣10,089,067,000元),位於中國及香港。

非金融資產減值

本集團於各報告期末評估其所有非金融資產(包括物業、廠房及設備及使用權資產)是否有任何減值跡象。當有跡象顯示未必能收回賬面值時,則會對非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位(「現金產生單位」)之賬面值超出其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者之較高者)時,即存在減值。公平值減出售成本乃根據從類似資產公平交易之具約束力的銷售交易所取得數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時,管理層估計可從該資產或現金產生單位取得之預期未來現金流量,並選用合適之貼現率,以計算該等現金流量之現值。

管理層須於覆核資產減值時作出判斷,尤其是在估計下列各項時:(i)有否顯示有關資產價值可能無法收回的事件出現;及(ii)資產賬面值有否可收回金額,即公平值減出售成本與使用價值之較高者。倘可收回金額有重大不利變動,則或須於綜合損益及其他全面收益表中確認額外減值虧損。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。土地增值稅於物業預售予買方時已預付，而土地增值稅則於物業交付予買方及收益獲確認時已作撥備。所使用比率的適當性乃根據土地價值增幅釐定。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。土地增值稅金額乃經參考銷售所得款項減估計扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支)後釐定。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項資產

於二零二五年十二月三十一日，有關若干附屬公司未動用稅項虧損人民幣287,356,000元(二零二四年：人民幣315,700,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損約人民幣48,462,445,000元(二零二四年：人民幣50,287,054,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅暫時差額，此乃估計不明朗因素的主要來源。如產生的實際應課稅溢利低於或高於預期，或因因素及情況的變化導致修訂未來應課稅溢利的估計，則可能產生遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認，而該等撥回或進一步確認將於其發生的期間內於損益中確認。



5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款預期信貸虧損的撥備

具有重大結餘的應收賬款單獨進行預期信貸損失評估。

此外，對於並非使用撥備矩陣單獨進行評估的應收賬款，本集團採用可行權宜方法估計預期信貸損失。撥備率乃基於按應收款項賬齡分類的各應收款項組別釐定，當中計及本集團過往賬款違約率及毋須繁苛成本或工作即可獲得的合理且有理據的前瞻性資料。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察違約率，並考慮及前瞻性資料的變動。

於報告期末，董事已評估應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項的逾期情況、該等債務人的財務狀況以及該等債務人營運所在行業的經濟前景。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項以及貿易及其他應收款的資料於附註39披露。

於聯營公司及合營企業之投資減值

於二零二五年十二月三十一日，考慮到存在減值跡象，本集團對若干聯營公司及合營企業進行減值評估。釐定是否確認減值虧損須估計相對於聯營公司／合營企業之投資的可收回金額，該金額為使用價值及公平值減出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團管理層在計及包括貼現率等因素後估計預計從聯營公司／合營企業預計將收取的股息及來自最終出售投資所得款項之估計現金流的現值。倘實際現金流低於或高於預期，或事實及情況發生變動導致修訂未來現金流估計或貼現率，而可能出現撥回或進一步確認減值虧損，於該撥回或進一步確認發生期間在損益中確認。於二零二五年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業權益的賬面值分別約人民幣695,624,000元及約人民幣1,999,736,000元(二零二四年：分別為人民幣863,229,000元及人民幣2,406,440,000元)，扣除於聯營公司及合營企業之權益的減值虧損分別約人民幣256,360,000元及約人民幣126,695,000元(二零二四年：分別為人民幣256,360,000元及人民幣126,695,000元)。



6. 營業額

	截至二零二五年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	7,076,862	-	-	7,076,862
商業性公寓	515,259	-	-	515,259
零售商舖及其他	506,277	-	-	506,277
低密度住宅	214,307	-	-	214,307
	8,312,705	-	-	8,312,705
其他	-	-	829,484	829,484
客戶合同營業額	8,312,705	-	829,484	9,142,189
物業投資				
商業及零售商舖	-	113,456	-	113,456
總計	8,312,705	113,456	829,484	9,255,645
營業額確認時間				
於某一時點	8,312,705	-	829,484	9,142,189



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 營業額(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
銷售物業				
住宅性公寓	6,758,610	—	—	6,758,610
商業性公寓	486,207	—	—	486,207
零售商舖及其他	275,499	—	—	275,499
低密度住宅	647,476	—	—	647,476
	8,167,792	—	—	8,167,792
其他	—	—	1,323,971	1,323,971
客戶合同營業額	8,167,792	—	1,323,971	9,491,763
物業投資				
商業及零售商舖	—	183,098	—	183,098
總計	8,167,792	183,098	1,323,971	9,674,861
營業額收益確認時間				
於某一時點	8,167,792	—	1,323,971	9,491,763



6. 營業額(續)

客戶合同的履約責任

本集團確認來自以下主要來源的商品及服務收益：

- 銷售物業；
- 銷售商品及提供服務；及
- 酒店營運

就銷售物業與客戶訂立的合同而言，合同中規定的相關物業將交付予指定客戶時相關物業並無其他替代用途。經考慮相關合同條款、法律環境及相關法律先例，其認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取剩餘代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合同價值的若干百分比作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合同價格全款的合同負債。

就銷售商品而言，收益於客戶獲得商品控制權時(即商品交付至客戶的指定地點時)確認，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

就酒店營運而言，當承諾的貨品及服務轉移至客戶時，本集團確認收益。

下表列示就結轉合同負債確認的營業額。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初計入合同負債結餘的已確認營業額	7,472,722	7,318,292



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料著重於業務類型。本集團根據國際財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

物業發展	-	發展及銷售物業
物業投資	-	租賃投資物業
其他	-	經營酒店、提供服務及銷售商品

在達成本集團可呈報分部時並無合併營運分部。以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	8,312,705	113,456	829,484	9,255,645
分部業績	(9,631,164)	(653,134)	(311,882)	(10,596,180)
其他收入、收益及虧損淨額				216,839
出售附屬公司虧損				(962,130)
未分配企業開支				(97,336)
應佔合營企業業績				(345,879)
應佔聯營公司業績				(159,871)
融資成本				(5,557,261)
除稅前虧損				(17,501,818)



7. 分部資料(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外在分部營業額	8,167,792	183,098	1,323,971	9,674,861
分部業績	(19,446,643)	(648,546)	(512,323)	(20,607,512)
其他收入、收益及虧損淨額				26,019,889
出售附屬公司虧損				(769,399)
未分配企業開支				(152,190)
應佔合營企業業績				175,939
應佔聯營公司業績				(82,783)
融資成本				(4,065,325)
除稅前溢利				518,619

可呈報及營運分部的會計政策與附註4所述本集團會計政策相同。分部業績指各分部所產生溢利或虧損，並未分配中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、其他收入、收益及虧損淨額的若干金額、出售附屬公司虧損、應佔合營企業及聯營公司業績及融資成本)。此乃為作出資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方式。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	92,558,311	117,851,514
物業投資	7,293,332	9,256,599
其他	7,057,737	8,059,229
分部資產總值	106,909,380	135,167,342
未分配資產：		
於合營企業的權益	1,999,736	2,406,440
於聯營公司的權益	695,624	863,229
按公平值計入損益之金融資產	755,740	297,610
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	151,886	367,868
遞延稅項資產	36,037	136,683
應收合營企業款項	11,070,380	11,339,942
應收聯營公司款項	539,690	599,657
可收回稅金	4,052,592	4,723,497
受限制銀行存款	1,409,804	2,254,277
銀行結餘及現金	184,018	886,427
其他	418,239	462,144
綜合資產	128,223,126	159,505,116



7. 分部資料(續)

分部負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	79,404,789	88,029,076
物業投資	47,508	66,519
其他	1,613,172	2,315,178
分部負債總額	81,065,469	90,410,773
未分配負債：		
銀行及其他借款	47,352,864	51,180,222
優先票據及債券	24,174,604	22,624,592
可轉換債券	401,664	710,685
應付合營企業款項	7,462,549	7,393,811
應付聯營公司款項	1,158,215	1,168,730
稅項負債	11,581,219	10,832,468
遞延稅項負債	671,610	1,051,472
綜合負債	173,868,194	185,372,753

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至可呈報及營運分部，惟並非屬各分部應佔的於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入損益之金融資產、指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、遞延稅項資產、應收合營企業及聯營公司款項、可收回稅金、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、若干物業、廠房及設備及其他資產除外。
- 所有負債分配至可呈報及營運分部，惟應付合營企業及聯營公司款項、稅項負債、銀行及其他借款、優先票據及債券、可轉換債券及遞延稅項負債除外。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已於計量分部損益或分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	408	-	151	453	1,012
物業、廠房及設備折舊	35,481	-	186,628	23,184	245,293
使用權資產折舊	5,477	6,374	45,854	3,155	60,860
出售物業、廠房及設備之收益	-	(12,280)	-	-	(12,280)
出售投資物業虧損	-	225,137	-	-	225,137
出售合營企業虧損	-	-	-	60,825	60,825
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	111,941	-	111,941
貿易及其他應收款減值虧損	1,362,046	-	-	-	1,362,046
應收合營企業款項減值虧損	208,888	-	-	-	208,888
應收非控股權益款項減值虧損	129,267	-	-	-	129,267
待售物業減值虧損	7,814,771	-	-	-	7,814,771
投資物業公平值虧損	-	439,158	-	-	439,158



7. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
已於計量分部損益或分部資產時計 入的金額：					
物業、廠房及設備添置	304	-	4,504	2,859	7,667
物業、廠房及設備折舊	36,870	-	228,855	39,684	305,409
使用權資產折舊	11,292	6,373	66,659	5,906	90,230
出售物業、廠房及設備之收益	-	(2,596)	-	-	(2,596)
出售投資物業虧損	-	176,938	-	-	176,938
出售聯營公司虧損	-	-	-	162,113	162,113
出售資產虧損	-	-	-	85,448	85,448
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	85,045	-	85,045
貿易及其他應收款減值虧損	1,675,308	-	-	-	1,675,308
商譽減值虧損	-	-	113,701	-	113,701
應收附屬公司非控股股東 (「非控股權益」)款項減值虧損撥回	(10,506)	-	-	-	(10,506)
於聯營公司的權益減值虧損	-	-	-	101,371	101,371
待售物業減值虧損及撇銷	16,818,773	-	-	-	16,818,773
投資物業公平值虧損	-	511,464	-	-	511,464



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

地區資料

本集團經營業務及非流動資產主要位於中國。有關本集團來自外部客戶的營業額的資料根據經營地點呈列。有關本集團非流動資產的資料根據資產的地理位置呈列。

	截至十二月三十一日止年度			
	來自外部客戶的營業額		於十二月三十一日的非流動資產	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國大陸	9,254,063	9,663,632	11,389,022	16,038,450
香港	-	-	233,379	233,794
加拿大	1,582	11,229	301	192
	9,255,645	9,674,861	11,622,702	16,272,436

附註：非流動資產不包括指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總營業額超過10%。



8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌(收益)/虧損淨額	(240,423)	54,682
按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損/(收益)	1,233	(7,796)
來自按公平值計入損益之金融資產之投資回報	-	(6,433)
銀行利息收入	(5,741)	(14,065)
其他利息收入	-	(36,906)
出售物業、廠房及設備之收益	(12,280)	(2,596)
出售投資物業虧損	225,137	176,938
出售合營企業虧損	60,825	-
出售聯營公司虧損	-	162,113
出售資產之虧損(附註1)	-	85,448
可轉換債券之公平值變動	-	41,279
貿易及其他應收款減值虧損	1,362,046	1,675,308
應收合營企業款項減值虧損	208,888	-
應收非控股權益款項減值虧損/(減值虧損撥回)	129,267	(10,506)
於聯營公司的權益減值虧損	-	101,371
物業、廠房及設備減值虧損	111,941	85,045
商譽減值虧損	-	113,701
境外債務重組收益(附註2)	-	(26,154,924)
以實物結算債務虧損	134,664	476,979
其他	(55,676)	(192,750)
	1,919,881	(23,453,112)

附註1：於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售Ontario Aoyuan Property Limited的若干權益，總代價為68,000,070加元(相當於約人民幣362,000,000元)。該出售入賬列作與加拿大物業項目有關的出售資產及負債，本集團就該出售錄得虧損約人民幣85,000,000元。該出售的進一步詳情載於本公司日期分別為二零二四年五月十三日及二零二四年六月十七日的公告及通函。

附註2：於二零二四年三月二十日重組生效後，根據該等計劃的條款，本集團於若干優先票據及債券以及借款項下的責任約人民幣446.11億元已獲解除，以換取本集團發行新優先票據、可轉換債券、永續資本證券及本公司新股份。因此，經計及與重組相關的若干成本及開支後，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內錄得收益約人民幣261.55億元。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以下各項的利息：		
銀行及其他借款	4,762,239	5,356,911
優先票據及債券	2,026,639	1,667,045
應付一間合營企業款項	45,600	45,600
租賃負債	109,316	121,185
借款成本總額	6,943,794	7,190,741
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(1,386,533)	(3,125,416)
	5,557,261	4,065,325

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化年率約7.75%(二零二四年：8.02%)計算。



10. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利乃於扣除/(計入)以下各項後達致：		
董事酬金	5,764	8,059
其他員工薪金	173,309	331,648
其他員工之退休福利計劃供款	2,352	5,025
員工成本總額	181,425	344,732
減：已就可供銷售在建物業資本化的金額	(32,961)	(63,808)
	148,464	280,924
與投資物業有關的總租金收入	(113,456)	(183,098)
減：於年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	47,459	77,487
	(65,997)	(105,611)
確認為開支的可供銷售物業/存貨成本(不包括可供銷售物業減值虧損)	7,837,688	8,016,102
可供銷售物業減值虧損及撇銷(計入銷售成本)	7,814,771	16,818,773
物業、廠房及設備折舊	245,293	305,409
使用權資產折舊	60,860	90,230



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已確認所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	454,228	257,196
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,296,097	975,226
	1,750,325	1,232,422
遞延稅項(附註22)		
中國	(162,525)	1,345,501
其他司法權區	-	37,333
	(162,525)	1,382,834
年內所得稅開支	1,587,800	2,615,256

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%，並享有一定的優惠所得稅政策。

根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例(「土地增值稅暫行條例」)及土地增值稅暫行條例實施細則，中國附屬公司的稅率乃按土地價值增值(即銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支))累進稅率介乎30%至60%計算。

由於本集團收入並非於香港發生或產生，故並無於兩個年度的綜合財務報表內作出香港利得稅撥備。

根據加拿大稅法，在加拿大註冊成立之實體本年度所用應課稅溢利稅率為26.5%(二零二四年：26.5%)。兩個年度的綜合財務報表並無就加拿大利得稅作出撥備，原因為本集團於加拿大並無產生收入或源自加拿大的收入。



11. 所得稅開支(續)

年內的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(17,501,818)	518,619
按本地稅率25%計算的稅項支出	(4,375,455)	129,655
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	126,438	(23,289)
不可扣稅開支的稅務影響	1,425,245	1,028,199
毋須課稅收入的稅務影響	-	(6,633,613)
未確認稅項虧損及暫時差異的稅務影響	3,777,315	5,671,987
撥回上一年度就稅項虧損及暫時差異確認的遞延稅項	-	1,738,400
先前未確認動用的稅項虧損	(319,086)	-
土地增值稅	1,296,097	975,226
土地增值稅的稅務影響	(324,024)	(243,807)
重估投資物業的土地增值稅的稅務影響	(18,730)	(27,505)
在其他司法權區經營業務的附屬公司應用不同稅率的影響	-	3
年內所得稅開支	1,587,800	2,615,256



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

年內董事及主要行政人員的薪酬(依照適用上市規則及香港公司條例披露)如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
陳志斌(附註c)	-	958	35	993
鄭少輝	-	1,527	16	1,543
蔣展鴻(附註b)	-	581	25	606
非執行董事				
Mohamed Obaid Ghulam				
Badakkan Alobeidli	-	733	-	733
郭梓文	-	368	16	384
史莉莉	-	385	16	401
獨立非執行董事：				
張國強	368	-	-	368
李鏡波	368	-	-	368
黃煒強	368	-	-	368
	1,104	4,552	108	5,764



12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日 止年度				
執行董事：				
郭梓文(附註f)	—	1,217	36	1,253
鄭少輝(附註a)	—	981	16	997
陳志斌(附註c)	—	2,164	23	2,187
譚毅(附註h)	—	2,008	23	2,031
非執行董事				
Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli(附註e)				
郭梓文(附註f)	—	185	—	185
史莉莉(附註d)	—	139	4	143
馬軍(附註g)	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
張國強	387	—	—	387
李鏡波	387	—	—	387
黃煒強	387	—	—	387
	1,161	6,796	102	8,059

附註：

- (a) 鄭少輝先生於二零二四年五月二十七日獲委任。
- (b) 蔣展鴻先生於二零二五年七月三十一日獲委任。
- (c) 陳志斌先生自二零二五年七月三十一日起辭任。
- (d) 史莉莉女士於二零二四年十二月二十七日獲委任。
- (e) Mohamed Obaid Ghulam Badakkan Alobeidli先生於二零二四年九月二十日獲委任。
- (f) 郭梓文先生於二零二四年九月二十日由執行董事調任為非執行董事。
- (g) 馬軍先生自二零二四年四月一日起辭任非執行董事。
- (h) 譚毅先生於二零二三年四月二十七日獲委任，並於二零二四年十二月二十七日辭任執行董事。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金(續)

上表所示執行董事薪酬乃主要就其管理本公司及本集團事務的相關服務而授予。

上表所示獨立非執行董事薪酬乃主要就其作為獨立非執行董事為本公司所提供服務而授予。

於本年度或上一年度，概無董事放棄任何薪酬及概無董事因加入或已應邀加入本公司而獲取任何獎金。

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零二四年：三名)為本公司執行董事，彼等的酬金已載於以上本附註中。其餘三名(二零二四年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及津貼	4,461	2,243
退休福利計劃供款	182	46
	4,643	2,289

酬金處於以下區間範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
1,000,000港元至1,500,000港元 (相當於人民幣916,000元至人民幣1,373,999元)	-	2
1,500,001港元至2,000,000港元 (相當於人民幣1,374,000元至人民幣1,832,000元)	3	-

年內，本集團並無支付任何酬金予任何董事或五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)作為加入或於加入本集團時的獎賞或離職時的補償。



13. 股息

經二零二六年三月二十日舉行的董事會會議決議，董事決議不就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二四年：無)。

14. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(虧損)/溢利：		
就每股基本(虧損)/盈利而言的(虧損)/溢利	(17,763,939)	35,033
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
就每股基本(虧損)/盈利而言的普通股加權平均數	5,544,574	4,912,585

就計算截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股基本盈利而言，已發行普通股加權平均數已計及於本公司強制可換股債券轉換後發行/可發行的普通股。

每股攤薄(虧損)/盈利

於兩個年度內，本公司均無潛在攤薄事件。

就計算本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利而言，本公司並無假設其上市聯營公司發行的購股權獲行使，因為購股權的各自假設行使價高於各自股份的平均市價。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	開發中樓宇／						總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸車輛 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	
成本							
於二零二四年一月一日	3,845,868	32,615	334,731	65,591	426,345	992,279	5,697,429
匯兌調整	(629)	-	(110)	(20)	(162)	-	(921)
添置	4,307	-	3,231	3	92	34	7,667
出售附屬公司(附註40)	-	-	(2,558)	(1,693)	-	(197)	(4,448)
出售	(43,497)	-	(8,477)	(418)	(2,037)	(2,403)	(56,832)
於二零二四年十二月三十一日	3,806,049	32,615	326,817	63,463	424,238	989,713	5,642,895
匯兌調整	-	-	35	-	-	-	35
添置	408	-	488	-	111	5	1,012
出售附屬公司(附註40)	(1,115,698)	(32,615)	(28,079)	(18,373)	(24,836)	(925,874)	(2,145,475)
出售	(27,916)	-	(616)	(718)	-	(175)	(29,425)
於二零二五年十二月三十一日	2,662,843	-	298,645	44,372	399,513	63,669	3,469,042
折舊及減值							
於二零二四年一月一日	1,714,808	-	242,884	61,644	265,635	171,602	2,456,573
匯兌調整	(130)	-	(100)	(12)	(143)	-	(385)
年內撥備	192,225	-	9,292	1,799	42,955	59,138	305,409
出售附屬公司(附註40)	-	-	(2,389)	(1,620)	-	(187)	(4,196)
出售及撇銷	(6,366)	-	(7,019)	(288)	(554)	(839)	(15,066)
減值	10,049	-	-	-	-	74,996	85,045
於二零二四年十二月三十一日	1,910,586	-	242,668	61,523	307,893	304,710	2,827,380
匯兌調整	-	-	309	-	-	-	309
年內撥備	180,655	-	11,420	224	2,353	50,641	245,293
出售附屬公司(附註40)	(804,641)	-	(23,704)	(17,173)	(24,070)	(314,816)	(1,184,404)
出售及撇銷	(9,326)	-	(600)	(718)	-	(161)	(10,805)
減值	91,151	-	-	-	-	20,790	111,941
於二零二五年十二月三十一日	1,368,425	-	230,093	43,856	286,176	61,164	1,989,714
賬面值							
於二零二五年十二月三十一日	1,294,418	-	68,552	516	113,337	2,505	1,479,328
於二零二四年十二月三十一日	1,895,463	32,615	84,149	1,940	116,345	685,003	2,815,515



15. 物業、廠房及設備(續)

(a) 於二零二五年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押樓宇、廠房及機器約人民幣1,294,418,000元(二零二四年：樓宇、廠房及機器及在建工程約人民幣2,307,662,000元)。本集團所有位於中國租賃土地的樓宇均按中期租賃期限持有。

(b) 減值評估

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於中國主要城市新高端及豪華酒店供應過剩，其超過需求增長，迫使酒店降價以維持入住率，加之政府機構及企業開支更為緊縮，本集團管理層認為，本集團旗下若干酒店現金產生單位(「酒店現金產生單位」)的物業、廠房及設備於二零二五年十二月三十一日存在減值跡象，並對酒店現金產生單位進行減值評估。

酒店現金產生單位的可收回金額計算乃以使用價值為基準，運用管理層所批准涵蓋五年期間財務預算的直接歸屬於酒店的現金流量預測釐定。根據評估結果，本集團管理層釐定酒店現金產生單位對應的物業、廠房及設備金額低於其賬面值。因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣91,151,000元。

由於截至二零二五年十二月三十一日止年度中國的經濟及商業環境而存在重大不明朗因素，本集團管理層認為，於二零二五年十二月三十一日化學纖維產品製造現金產生單位(「化纖現金產生單位」)的物業、廠房及設備存在減值跡象，並對化纖現金產生單位進行減值評估。

根據評估結果，本集團管理層釐定化纖現金產生單位的物業、廠房及設備金額低於各自賬面值。因此，於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認減值虧損人民幣20,790,000元(二零二四年：人民幣85,045,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產

本集團的使用權資產如下：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日				
賬面值	281,041	76,749	-	357,790
於二零二四年十二月三十一日				
賬面值	512,924	149,752	30	662,706
截至二零二五年十二月三十一日 止年度				
折舊開支	(29,935)	(30,895)	(30)	(60,860)
截至二零二四年十二月三十一日 止年度				
折舊開支	(31,109)	(58,663)	(458)	(90,230)
			二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
與短期租賃有關之開支			-	353
與低價值資產有關之開支(不包括低價值資產的短期租賃)			2	10
租賃之現金流出總額			70,814	64,095

於兩個年度，本集團就其經營租賃多個物業及辦公設備。租賃合同按13個月至40年(二零二四年：13個月至40年)不等的固定期限訂立及並無延期及終止選擇。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干租賃土地，其辦公室樓宇及酒店主要位於該等土地。本集團為該等物業權益的註冊擁有人，包括相關租賃土地。已預先作出一次性付款以收購該等物業權益。



16. 使用權資產(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產(租賃土地除外)不得用作借款的抵押品。

於二零二五年十二月三十一日，已就本集團所獲授若干銀行信貸而質押使用權資產約人民幣234,758,000元(二零二四年：人民幣396,916,000元)。

17. 投資物業

本集團根據經營租賃出租若干辦公室及零售店舖，按月收取應付租金。租約初期一般為1至20年(二零二四年：1至20年)。大部分租賃合同載有市場修訂條款，容許承租人行使續約權。零售店舖的租約載有可變租賃付款(按3%至20%(二零二四年：3%至20%)的銷售額計算)及最低年租賃付款(於租期內為固定)。

本集團並無面臨因租賃安排產生的外幣風險，原因為所有租約以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無載有租賃期末的剩餘價值擔保及/或承租人購買物業的權利。

	已竣工		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	9,279,146	1,562,264	10,841,410
出售	(1,315,378)	-	(1,315,378)
已於損益確認的公平值變動淨額	(435,032)	(76,432)	(511,464)
於二零二四年十二月三十一日	7,528,736	1,485,832	9,014,568
出售	(294,206)	-	(294,206)
出售附屬公司(附註40)	(1,190,980)	-	(1,190,980)
已於損益確認的公平值變動淨額	(367,431)	(71,727)	(439,158)
於二零二五年十二月三十一日	5,676,119	1,414,105	7,090,224



17. 投資物業(續)

所有本集團按經營租賃持有賺取租金或留待資本增值的物業權益，乃採用公平值模型計量並分類及入賬列為投資物業。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣6,290,192,000元(二零二四年：人民幣8,315,421,000元)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。

在建投資物業及已竣工投資物業的公平值，乃參考與本集團概無關連的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(合資格外部估值師)的估值而釐定。合資格外部估值師乃按下列基準釐定投資物業的公平值：

已竣工投資物業

參考將物業租賃產生的資本化收入及物業的復歸收入潛力或(倘屬適當)有關處於相同位置及條件的類似物業的交易價格的市場證據。

在建投資物業

參考類似土地的市場交易(經調整以反映標的物業的狀況)及假設物業開發完成後資本化收入將來自物業租賃及物業的潛在復歸收入，或(如適)參考相同地段及條件的類似物業的交易價格市場憑證以及根據工程預算、已提交合約、或有事項撥備以及發展商盈利率計算的估計竣工費用，反映於估值日期與完成物業開發及實現預計收入或資本增值有關的風險。

於估計投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為彼等之當前用途。下表列示有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(尤其是估值技巧及所用輸入數據)以及根據公平值計量所用輸入數據的可觀察程度確定的公平值計量所屬公平值等級(第1級至第3級)。年內，並無自第1級或第2級轉入或轉出第3級。



17. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察	不可觀察輸入數據 範圍(加權平均值)	不可觀察輸入數據 相對公平值的關係
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元			輸入數據		
已竣工投資物業 (包括零售商舖及 商業大廈)	5,653,819	7,505,236	第3級	收入資本化法-淨收入的收 入資本化,並就復歸收入潛 力作出撥備。	1.定期收益	3.0%-6.0%	定期收益增加會引致公 平值減少,反之亦然。
						(二零二四年: 3.0%-6.0%)	
					2.復歸收益	3.5%-6.5%	復歸收益增加會引致公 平值減少,反之亦然。
					3.5%-6.5%		
					3.單位租金	2.7-199	單位租金大幅上升會引 致公平值大幅增加,反 之亦然。
					(人民幣/平方 米/月)	(二零二四年: 3.0-200)	
已竣工投資物業 (包括零售商舖及 辦公室)	22,300	23,500	第3級	直接比較法-根據相似物業 的市場交易,並作出調整以 反映標的物業的狀況。	單位售價	9,331	市場樓面面積單位售價 大幅增加會導致公平值 大幅增加,反之亦然。
					(人民幣元/平方 米)	9,833	
					(二零二四年: 9,833)		



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 範圍(加權平均值)	不可觀察輸入數據 相對公平值的關係
	二零二五年	二零二四年					
	人民幣千元	人民幣千元					
在建投資物業 (包括零售商舖及 商業大廈)	1,386,771	1,458,145	第3級	餘值法-根據總發展價值並 計及完成開發的施工費用、 發展商溢利、營銷費用	1.按竣工基準計算 的總發展價值(人 民幣千元)	236,700-656,900 (二零二四年: 246,600-667,100)	發展價值大幅增加會引 致公平值大幅增加,反 之亦然。
					2.發展商溢利	5%-7.5% (二零二四年: 5%-10%)	發展商溢利大幅增加會 引致公平值大幅減少, 反之亦然。
					3.營銷費用	4% (二零二四年:4%)	營銷費用輕微增加會引 致公平值大幅減少,反 之亦然。
					4.完成開發的施工 費用	14,300,000- 230,000,000 (二零二四年: 14,300,000- 230,000,000)	完成開發的施工費用的 大幅增加會引致公平值 大幅減少,反之亦然。
在建投資物業 (包括零售商舖及 商業大廈)	27,334	27,687	第3級	直接比較法-根據相似土地 的市場交易,並作出調整以 反映標的土地的狀況。	可資比較土地價格 (每平方米人民 幣)	391-823 (二零二四年: 394-834)	可資比較土地價格大幅 上升會引致公平值大幅 增加。
總計	7,090,224	9,014,568					



18. 商譽

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
成本		
於一月一日	1,186,646	1,186,646
出售附屬公司(附註40)	(1,186,646)	-
於十二月三十一日	-	1,186,646
減值		
於一月一日	(676,668)	(562,967)
減值	-	(113,701)
出售附屬公司(附註40)	676,668	-
於十二月三十一日	-	(676,668)
賬面值	-	509,978

截至二零二四年十二月三十一日止年度的商譽減值測試

就減值測試而言，上述商譽已分配至產生商譽的現金產生單位。於二零二四年該等現金產生單位獲分配的商譽賬面值總額如下：

	二零二四年 人民幣千元
化學纖維產品製造：	
(a) 奧園美谷科技股份有限公司(「奧園美谷」)	462,026
醫療美容服務：	
(b) 廣東奧若拉健康管理諮詢有限公司(「廣東奧若拉現金產生單位」)	7,284
(c) 浙江連天美企業管理有限公司(「連天美現金產生單位」)	717,336
	<u>1,186,646</u>

為進行減值測試，本公司管理層將商譽分配至上述業務的個別現金產生單位。該等業務的現金產生單位的可收回金額乃以使用價值為基準，運用管理層所批准涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測釐定。

奧園美谷現金產生單位及廣東奧若拉現金產生單位應佔商譽已於過往年度至二零二四年全數減值。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 商譽(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的商譽減值測試(續)

下文描述管理層為進行與連天美現金產生單位相關商譽減值測試而編製的現金流量預測所依據的各項關鍵假設：

營業額	用以釐定所分配價值的基準乃建基於過往表現及管理層就市場發展的預期。收益根據本集團歷史收益及計劃擴大服務能力。
毛利率	毛利率假設為47.2%。
貼現率	所用貼現率為除稅前貼現率，並反映與連天美現金產生單位相關的特定風險。現金流量預測所採用的貼現率為13.5%。
長期增長率	用於推斷五年期以上的現金流量的增長率為0%。就現金產生單位經營的業務而言，增長率並未超過長期平均增長率。於評估增長率和貼現率時，考慮到由於金融市場的波動，本年度的估計不確定性程度較高。

用於釐定價值的現金產生單位經營所在行業市場發展、貼現率及長期增長率的關鍵假設與外部信息來源一致。



18. 商譽(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的商譽減值測試(續)

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，隨著經濟下行，醫療美容機構競爭日趨激烈。連天美現金產生單位的財務表現與管理層的預期不符。連天美現金產生單位的可收回金額低於連天美現金產生單位的賬面值。因此，本公司董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度釐定與連天美現金產生單位有關的商譽減值虧損人民幣113,701,000元。

根據減值評估的結果，於二零二四年十二月三十一日，連天美現金產生單位的可收回金額、賬面值及連天美現金產生單位的減值撥備詳情如下：

	可回收金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元
連天美現金產生單位	547,489	661,190	113,701

19. 於合營企業的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於合營企業的投資成本及應佔收購後損益	2,126,431	2,533,135
減值	(126,695)	(126,695)
應佔資產淨值	1,999,736	2,406,440

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，賬面總值為人民幣60,825,000元的若干合營企業權益被法院強制執行以人民幣零元的總代價拍賣予第三方。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣3,831,000元出售賬面總值為人民幣3,831,000元的合營企業。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益(續)

本集團旗下主要合營企業的詳情如下：

實體名稱	成立/主要 營業地點	本集團所持有註冊資本/ 投票權比例		註冊資本		主要業務
		二零二五年	二零二四年	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	
青島海唐置業有限公司(附註a)	中國山東	50%	50%	50,000	50,000	物業發展
南京金基華海置業有限公司(附註b)	中國江蘇	50%	50%	300,000	300,000	物業發展
貴港市顧榮房地產開發有限公司(附註c)	中國廣西	60%	60%	166,667	166,667	物業發展
廣西瀚鑫房地產開發有限公司(附註d)	中國廣西	60%	60%	30,000	30,000	物業發展
魯康(珠海)置業有限公司(「魯康珠海」) (附註e)	中國廣東	40%	40%	100,000	100,000	物業發展

附註：

- (a) 根據青島海唐置業有限公司(「青島海唐」)的組織章程細則，本集團有權委任青島海唐董事會五名董事中的三名，董事會對青島海唐的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營企業同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制青島海唐。因此，青島海唐作為本集團一間合營企業入賬。
- (b) 根據南京金基華海置業有限公司(「南京金基」)的組織章程細則，本集團有權委任南京金基董事會五名董事中的三名，董事會對南京金基的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情況下不得指導活動，各方不得單獨控制南京金基。因此，南京金基作為本集團一間合營企業入賬。



19. 於合營企業的權益(續)

附註：(續)

- (c) 根據貴港市顧榮房地產開發有限公司(「貴港顧榮」)的組織章程細則，本集團有權委任貴港顧榮董事會五名董事中的三名，董事會對貴港顧榮的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情况下不得指導活動，各方不得單獨控制貴港顧榮。因此，貴港顧榮作為本集團合營企業入賬。
- (d) 根據廣西瀚鑫房地產開發有限公司(「廣西瀚鑫」)的組織章程細則，本集團有權委任廣西瀚鑫董事會五名董事中的三名，董事會對廣西瀚鑫的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情况下不得指導活動，各方不得單獨控制廣西瀚鑫。因此，廣西瀚鑫作為本集團合營企業入賬。
- (e) 根據魯康珠海的組織章程細則，本集團有權委任魯康珠海董事會五名董事中的兩名，董事會對魯康珠海的所有營運及融資決策負責。在作出相關經營決策時須董事會一致同意。各投資者均在無其他合營合夥人同意的情况下不得指導活動，各方不得單獨控制魯康珠海。因此，魯康珠海作為本集團合營企業入賬。

有關本集團於主要合營企業的權益的財務資料概要載列如下：

青島海唐

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	4,819,195	4,913,149
非流動資產	44,979	44,980
流動負債	3,186,339	3,329,073
非流動負債	8	—
年內溢利及全面收益總額	48,771	12,541



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於青島海唐之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
青島海唐之資產淨值	1,677,827	1,629,056
本集團擁有權權益之比例	50%	50%
本集團權益之賬面值	838,914	814,528

貴港顧榮

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	403,791	848,869
非流動資產	7,818	7,818
流動負債	229,337	235,025
年內虧損及全面開支總額	(439,390)	(925)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於貴港顧榮之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貴港顧榮之資產淨值	182,272	621,662
本集團擁有權權益之比例	60%	60%
本集團權益之賬面值	109,363	372,997



19. 於合營企業的權益(續)

廣西瀚鑫

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	607,468	608,266
非流動資產	2,737	2,737
流動負債	320,630	325,333
年內溢利/(虧損)及全面收益/(開支)總額	3,905	(154)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於廣西瀚鑫之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
廣西瀚鑫之資產淨值	289,575	285,670
本集團擁有權權益之比例	60%	60%
本集團權益之賬面值	173,745	171,402

魯康珠海

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	4,249,429	3,880,814
非流動資產	1,149,573	1,149,788
流動負債	4,442,919	4,103,285
年內溢利及全面收益總額	28,766	21,612



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於魯康珠海之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
魯康珠海之資產淨值	956,083	927,317
本集團擁有權權益之比例	40%	40%
本集團權益之賬面值	382,433	370,927

單獨並不重大合營企業的合併資料

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(120,480)	161,671

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團於該等合營企業權益的賬面值總額(減值前)	621,976	803,281



20. 於聯營公司的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於聯營公司的投資成本及應佔收購後虧損減值	951,984 (256,360)	1,119,589 (256,360)
應佔資產淨值	695,624	863,229

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，賬面總值為人民幣7,734,000元的若干聯營公司透過出售附屬公司處置。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣82,948,000元出售賬面總值為人民幣245,061,000元的若干聯營公司。

於報告期末本集團旗下主要聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 主要營業地點	本集團間接持有的應佔權益		註冊資本		主要業務
		二零二五年	二零二四年	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	
嘉善裕軒房地產開發有限公司 〔嘉善裕軒〕	中國浙江	49%	49%	234,000	234,000	物業發展
阜陽百俊房地產開發有限公司 〔阜陽百俊〕	中國安徽	49%	49%	682,260	682,260	物業發展



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益(續)

本集團於主要聯營公司的權益的相關財務資料概述如下：

嘉善裕軒

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	1,869,760	2,049,850
非流動資產	19,139	19,139
流動負債	1,413,445	1,298,986
非流動負債	10,385	10,385
年內虧損及全面開支總額	(294,549)	(3,450)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於嘉善裕軒之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
嘉善裕軒之資產淨值	465,069	759,618
本集團擁有權權益之比例	49%	49%
本集團權益之賬面值	227,884	372,213



20. 於聯營公司的權益(續)

阜陽百俊

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	1,113,042	1,143,042
流動負債	799,333	808,610
年內虧損及全面開支總額	(20,723)	(33,685)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於阜陽百俊之權益賬面值之對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
阜陽百俊之資產淨值	313,709	334,432
本集團擁有權權益之比例	49%	49%
本集團權益之賬面值	153,717	163,872

單獨且不重大聯營公司的合併資料

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團應佔虧損及全面開支總額	(5,388)	(64,587)
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團於該等聯營公司權益的賬面總額(減值前)	570,383	583,504



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 指定按公平值計入其他全面收益之股本工具

指定按公平值計入其他全面收益之股本工具：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
上市股本投資：		
- 於深圳證券交易所上市的股本證券	-	40,920
非上市股本投資	151,886	326,948
	151,886	367,868

上述股本投資指本集團於中國成立的實體的股權。本公司管理層已選擇指定於該等股本工具的投資為按公平值計入其他全面收益，原因為彼等相信於損益中確認該等投資公平值的短期波動可能與本集團持有該等投資的長期目的及於長期變現彼等的表現潛力不一致。有關上述股本工具的公平值計量詳情，請參閱附註39。

22. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表中呈報，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	36,037	136,683
遞延稅項負債	(671,610)	(1,051,472)
	(635,573)	(914,789)



22. 遞延稅項(續)

本集團確認的遞延稅項(資產)/負債及其於年內的變動如下：

	投資物業		稅項虧損	中國附屬公司	應付土地增值		總計
	公平值變動	物業重估		未分派盈利	稅暫時差額	其他暫時差額	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二四年一月一日	1,408,969	334,892	(2,023,459)	244,586	(134,217)	(567,173)	(736,402)
出售附屬公司(附註40)	-	-	187,500	-	-	80,857	268,357
於年度損益內(計入)/支出	(231,009)	(33,671)	1,520,259	(244,586)	-	371,841	1,382,834
於二零二四年十二月三十一日	1,177,960	301,221	(315,700)	-	(134,217)	(114,475)	914,789
出售附屬公司(附註40)	(144,567)	(39,237)	28,344	-	-	38,769	(116,691)
於年度損益內計入	(134,447)	-	-	-	-	(28,078)	(162,525)
於二零二五年十二月三十一日	898,946	261,984	(287,356)	-	(134,217)	(103,784)	635,573



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣49,611,869,000元(二零二四年：人民幣51,549,854,000元)，可用作抵銷未來溢利。已就該等稅項虧損約人民幣1,149,424,000元(二零二四年：人民幣1,262,800,000元)確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利流，因此並未就餘下約人民幣48,462,445,000元(二零二四年：人民幣50,287,054,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年份到期：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二五年	-	5,697,312
二零二六年	24,260,235	25,422,234
二零二七年	9,969,754	10,964,084
二零二八年	2,502,498	2,725,924
二零二九年	4,937,082	5,477,500
二零三零年	6,792,876	-
	48,462,445	50,287,054

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利所應佔之暫時差額之遞延稅項作出撥備。



23. 應收／(應付)非控股權益款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收非控股權益款項	2,136,600	2,189,999
減值	(1,294,792)	(1,165,525)
	841,808	1,024,474

於二零二五年十二月三十一日，應收非控股權益款項結餘包括約人民幣377,800,000元(二零二四年：人民幣377,800,000元)，為無抵押、按年利率介乎10%至15%(二零二四年：年利率10%至15%)計息及須於要求時或一年內償還。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收／應付非控股權益款項的餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。

24. 應收／(應付)合營企業款項

應收合營企業款項

於二零二五年十二月三十一日，應收合營企業款項結餘包括應收青島海唐款項人民幣105,620,000元(二零二四年：人民幣105,620,000元)，按年利率12%計息，須於要求時償還。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付合營企業款項

於二零二五年十二月三十一日的應付合營企業款項結餘中，人民幣115,000,000元(二零二四年：人民幣115,000,000元)為應付本集團合營企業南京金基款項。該款項為無抵押及按平均年利率15%(二零二四年：15%)計息及須於要求時償還。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 可供銷售物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	18,198,341	25,409,799
在建物業	57,034,567	70,282,924
	75,232,908	95,692,723

預期於報告期末後十二個月後收回之可供銷售物業分類為流動資產，乃因預期該等物業將於本集團正常經營周期內變現。

於二零二五年十二月三十一日，在建物業及持有可供銷售已竣工物業至可變現淨值的減值虧損為人民幣16,328,344,000元(二零二四年：人民幣10,089,067,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣43,298,422,000元(二零二四年：人民幣54,308,880,000元)的若干可供銷售物業已用作銀行及其他金融機構授予本集團的若干銀行融資的抵押。



26. 貿易及其他應收款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款及應收票據	(a)	1,051,530	1,066,928
減：預期信貸虧損撥備		(653,226)	(609,442)
		398,304	457,486
租金應收款	(b)	122,791	161,493
其他應收款	(c)	22,487,265	23,877,707
抵押按金		663,605	657,141
減：預期信貸虧損撥備	(d)	(7,894,725)	(6,600,793)
		15,256,145	17,934,055
合同資產		-	44,061
合同成本	(e)	256,035	416,517
墊付承建商及供應商款項		901,559	1,341,002
就可能購買土地使用權及物業項目而支付之 預付款項		4,233,700	4,234,750
減：減值		(987,936)	(987,936)
		3,245,764	3,246,814
其他稅項預付款		2,137,357	2,143,920
		22,317,955	25,745,348



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款(續)

附註：

- (a) 出售物業的代價由買方根據有關買賣協議的條款支付。

有關購買貨物的批發客戶付款條款主要為除銷。該等批發客戶獲提供自發出發票日期起0至60天的信貸期。零售客戶並無獲授信貸期。

以下為根據交付物業及銷售確認以及提供服務當日釐定的貿易應收款總額的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60日	17,821	64,136
61至180日	136,472	7,479
181至365日	23,425	35,866
1至2年	27,530	316,365
2至3年	295,859	91,159
超過3年	550,423	551,923
	1,051,530	1,066,928

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶群組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期日數而定。有關計算反映概率加權結果、貨幣的時間價值，以及於報告日期可得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有根據資料。

- (b) 應收租戶的租金須於提呈付款通知書時支付。
- (c) 其他應收款主要包括出售股權產生的應收款項、代表客戶付款、貸款保證金及其他臨時付款。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日，已就金融資產(包括其他應收款、抵押按金)確認減值虧損人民幣7,894,725,000元(二零二四年：人民幣6,600,793,000元)。

本集團透過考慮經參考過往虧損記錄使用虧損率法估算的預期信貸虧損，於各報告日期作出減值分析。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。於二零二五年十二月三十一日，採用的虧損率介乎0%至100%(二零二四年：0%至100%)。

- (e) 合同成本指就取得與客戶的銷售物業合同向中介公司支付增量代理佣金。該等成本於銷售物業收益獲確認後於損益扣除。

貿易及其他應收款的減值評估詳情載於附註39。



27. 應收／應付聯營公司款項

於二零二五年十二月三十一日，應收聯營公司款項餘額包括應收阜陽百俊款項人民幣164,771,000元(二零二四年：人民幣164,771,000元)。該款項為無抵押、按年利率8%計息及須於要求時償還。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收／應付聯營公司款項的結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

28. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
未上市股本工具	155,465	266,999
上市投資(附註)	600,275	—
理財計劃	—	30,611
	755,740	297,610
減：非即期	(155,465)	(266,999)
	600,275	30,611

附註：上市投資指本集團前附屬公司奧園美谷科技股份有限公司之9.62%股權。

該等金融資產的公平值計量詳情載於附註39。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

於二零二五年十二月三十一日，結餘包括人民幣330,000元(二零二四年：人民幣40,738,000元)的存款，作為銀行授出的短期信貸融資的抵押，並按浮動年利率介乎0.2%至2.25%(二零二四年：0.2%至2.25%)計息。餘下存款人民幣1,409,474,000元(二零二四年：人民幣2,213,539,000元)涉及工程保證金、按揭擔保及司法凍結。

銀行結餘及現金

於二零二五年十二月三十一日，結餘指原到期日為三個月或以內的存款。銀行結餘及現金包括根據適用政府法規存入受限制銀行賬戶的結餘人民幣12,172,000元(二零二四年：人民幣325,083,000元)，僅可用於指定物業發展項目。

銀行結餘按浮動年利率介乎0.3%至1.45%(二零二四年：0.1%至1.73%)計息。



30. 貿易及其他應付款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款	(a)	16,126,542	18,803,519
其他應付款		36,900,703	33,839,716
應付收購附屬公司代價		1,420,493	1,420,493
其他應付稅項		4,331,093	4,596,095
		58,778,831	58,659,823

附註：

(a) 以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60日	22,271	450,108
61至180日	50,296	579,925
181至365日	123,339	301,798
1至2年	128,201	7,765,204
2至3年	6,193,014	8,810,898
超過3年	9,609,421	895,586
	16,126,542	18,803,519

貿易應付款主要包括尚未支付予物業發展項目分包商的款項及尚未支付採購建築材料的款項。貿易採購的平均賬期為六個月至一年。

於二零二五年十二月三十一日，賬齡逾一年的貿易應付款結餘包括應付物業發展項目分包商的质量保證金人民幣536,684,000元(二零二四年：人民幣621,332,000元)，約佔合同價格之5%至10%。

根據建築合同，質量保證金為免息，並將於完成物業開發起計1至3年後支付予分包商。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 合同負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	18,290,071	27,389,795
其他	81,644	369,638
	18,371,715	27,759,433

於二零二五年十二月三十一日，合同負債人民幣6,325,100,000元(二零二四年：人民幣8,397,340,000元)預計於報告期末後起計十二個月後撥回至損益。

32. 計息銀行及其他借款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
人民幣銀行借款	19,947,026	21,872,850
港元銀行借款	819,545	827,085
人民幣其他借款(附註)	26,586,293	28,480,287
	47,352,864	51,180,222
有抵押貸款	47,194,479	51,009,281
無抵押貸款	158,385	170,941
	47,352,864	51,180,222
分析為：		
須於以下期間償還的銀行及其他借款：		
按要求	43,775,049	45,119,145
一年內	2,644,899	3,813,112
一年以上但未超過兩年	714,559	1,193,698
兩年以上但未超過五年	218,357	1,054,267
	47,352,864	51,180,222
分類為流動負債的金額	(46,419,948)	(48,932,257)
非即期部分	932,916	2,247,965

附註：於二零二五年十二月三十一日，其他借款結餘為人民幣26,586,293,000元(二零二四年：人民幣28,480,287,000元)，該等款項為其他金融機構提供之貸款，並以可供銷售物業作抵押及／或由本公司擔保。



32. 計息銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款按以下利率計息：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約利率		
中國人民銀行貸款利率(「中國人民銀行利率」)110% 至140%(二零二四年：中國人民銀行利率之110%至 140%)	2,437,298	3,190,927
固定利率介乎2.8%至18.25%(二零二四年：2.8%至16%)	44,177,853	47,244,042
香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.00%至5.00% (二零二四年：2.00%至5.00%)	737,713	745,253
	47,352,864	51,180,222

除綜合財務報表其他章節內披露的已抵押資產外，本公司若干附屬公司的股權已予抵押，以獲得授予本集團的銀行及其他借款信貸額。

根據本集團的若干借款協議，本集團借款的任何違約將觸發交叉違約，導致相關借款須於要求時償還。於二零二五年十二月三十一日，本集團已拖欠若干銀行及其他借款約人民幣40,213,204,000元(二零二四年：人民幣38,491,605,000元)。該等事件觸發本集團若干其他銀行借款的違約及交叉違約條款。於二零二五年十二月三十一日，與貸款人的磋商尚未結束。由於貸款人在報告期末並未同意放棄其要求立即付款的權利，因此，該等銀行及其他借款於二零二五年十二月三十一日成為須於要求時還款。所有交叉違約的借款於本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的流動負債項下呈列。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 租賃負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	598,633	427,331
超過一年但不超過兩年	128,766	63,509
超過兩年但不超過五年	224,197	242,898
五年以上	623,901	837,931
	1,575,497	1,571,669
減：列作流動負債之於十二個月內到期結算之金額	(598,633)	(427,331)
列作非流動負債之於十二個月後到期結算之金額	976,864	1,144,338

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎6.80%至9.55%(二零二四年：6.80%至9.55%)。

34. 優先票據及債券

	發行日期	到期日日期	上市地點	本金額 千元	利率	擔保	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零一九年上市公司債券	二零一九年九月	二零二六年四月	上交所	人民幣 1,500,000元	年利率6.6%	不適用	1,778,335	1,684,760
二零二零年上市公司債券一	二零二零年三月	二零二六年六月	上交所	人民幣 2,540,000元	年利率5.5%	不適用	3,028,214	2,889,480
二零二零年上市公司債券二	二零二零年八月	二零二六年五月	上交所	人民幣 1,180,000元	年利率5.65%	不適用	1,448,070	1,379,162
二零二一年上市公司債券	二零二一年七月	二零二六年十二月	上交所	人民幣 1,820,000元	年利率6.8%	不適用	2,336,367	2,208,171
奧園新票據	二零二四年三月	二零三一年九月	新交所	500,000美元	年利率5.5%	不適用	2,900,958	2,657,828
Add Hero票據-A批次	二零二四年三月	二零二九年九月	新交所	650,000美元	年利率7.5%	本公司之附屬公司	4,417,435	4,217,882
Add Hero票據-B批次	二零二四年三月	二零三零年九月	新交所	500,000美元	年利率8.0%	本公司之附屬公司	3,540,873	3,249,161
Add Hero票據-C批次	二零二四年三月	二零三一年九月	新交所	650,000美元	年利率8.8%	本公司之附屬公司	4,724,352	4,338,148
							24,174,604	22,624,592



34. 優先票據及債券(續)

- (a) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照相同條款具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息以負債部分自相應票據及債券發行以來分別按實際年利率介乎5.91%至11.8%(二零二四年：5.91%至11.8%)計算。

上述優先票據及公司債券負債部分的年內變動載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	22,624,592	35,691,405
年內已發行	-	13,117,544
匯兌(收益)/虧損	(230,693)	174,181
利息開支	2,026,639	1,667,045
還款	(245,934)	(40,350)
根據債務重組終止確認	-	(27,985,233)
於十二月三十一日的賬面值	24,174,604	22,624,592
減：即期部分	9,645,304	4,729,437
非即期部分	14,529,300	17,895,155
分析為：		
應付優先票據及債券：		
一年內	9,645,304	4,729,437
一年以上但未超過兩年	-	3,432,136
兩年以上但未超過五年	6,903,990	4,217,882
超過五年	7,625,310	10,245,137
	24,174,604	22,624,592

- (b) 本公司將提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。本公司管理層認為於初始確認日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日而言，提早贖回權的公平值並不重大。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 可轉換債券

於二零二四年三月，作為重組的一部分，本公司發行面值為1.43億美元(相當於約人民幣10.15億元)於二零二八年九月三十日到期的零息強制性可轉換債券(「強制性可轉換債券」)。強制性可轉換債券按每份強制性可轉換債券1,000美元之面額發行。強制性可轉換債券可自發行日期起計12個月後直至到期前10個營業日(包括該日)轉換為本公司普通股。於到期時，尚未行使之任何強制性可轉換債券將按0.66港元的轉換價強制及自動轉換為本公司普通股。強制性可轉換債券可按初步轉換價轉換為1,691,449,122股本公司普通股。

強制性可轉換債券第三級計量的年內變動及對賬載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	710,685	-
年內已發行	-	669,406
可轉換債券轉換為股份	(306,831)	-
公平值變動	-	41,279
匯兌調整	(2,190)	-
於十二月三十一日的賬面值	401,664	710,685



36. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日	2,965,571,354	29,655
交換債務而發行(附註1)	887,553,907	8,876
於二零二四年十二月三十一日	3,853,125,261	38,531
可轉換債券轉換為股份(附註2)	731,498,748	7,315
於二零二五年十二月三十一日	4,584,624,009	45,846
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
如綜合財務報表所示	42,529	35,777

已發行所有新普通股在所有方面均與當時現有股份享有相同權益。

附註1：

根據該等計劃之條款，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已向若干合資格計劃債權人發行887,553,907股每股面值為0.01港元的新股份。

887,553,907股普通股的公平值總額(參考本公司股份於發行日期於香港聯合交易所有限公司主板的收市價釐定)為人民幣128,815,000元，其中人民幣8,051,000元及人民幣120,764,000元分別計入本公司股本及股份溢價。

附註2：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，面值為62,073,000美元之可轉換債券已由債券持有人轉換為731,498,748股本公司股份，因此金額為人民幣306,831,000元之可轉換債券已於轉換時轉撥至權益，其中人民幣6,752,000元及人民幣300,079,000元分別計入本公司之股本及股份溢價。



37. 永續資本證券

於二零二四年三月，作為重組的一部分，本公司向合資格計劃債權人發行本金總額16億美元永續資本證券。該等永續資本證券自發行起首八年內為不計息，此後將計息。本公司可選擇押後支付利息，而可押後支付利息的次數並無任何限制。永續資本證券並無固定到期日，且僅可由本公司選擇贖回。

由於該等永續資本證券僅對本公司在若干情況下償還本金或支付任何分派施加合同責任，並由本公司酌情決定，因此其實際上賦予本公司無條件地避免分派現金或其他金融資產的權利。因此，該等永續資本證券分類為股本工具。

38. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間的最佳平衡而為股東爭取最大回報。自上一年度以來，本集團的整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括負債淨額(包括附註23所披露應付非控股權益款項、附註24所披露應付合營企業款項、附註27所披露應付聯營公司款項、附註32所披露銀行及其他借款、附註34所披露優先票據及債券及附註35所披露的可轉換債券扣除現金及現金等價物及受限制銀行存款)，以及本公司股東應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司管理層定期覆核資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司管理層評估大型物業項目之預算，並考慮所獲得之資金。本公司管理層根據營運預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險，以及藉支付股息、發行新股及股份回購、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。



39. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	29,822,940	34,657,811
指定按公平值計入其他全面收益之股本工具	151,886	367,868
按公平值計入損益之金融資產	755,740	297,610
金融負債		
按攤銷成本	136,448,646	138,279,884
按公平值計入損益之金融負債—可轉換債券	401,664	710,685

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括指定按公平值計入其他全面收益之股本工具、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款、應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、應付非控股權益、合營企業及聯營公司款項、銀行及其他借款、優先票據及債券以及可轉換債券。此等金融工具詳情於相應附註中披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。

管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款、受限制銀行存款及銀行結餘有關。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行及其他借款、應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項及應付合營企業款項之計息部分以及優先票據及債券有關。本集團目前並無訂立任何利率掉期對沖公平值利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息銀行及其他借款之現金流量利率風險釐定。受限制銀行存款及銀行結餘由於本集團管理層認為利率波動極小，故不包括於敏感性分析。該分析乃假設於報告期末浮息銀行及其他借款尚未償還且於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部匯報現金流量利率風險時所採用50(二零二四年：50)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降50(二零二四年：50)基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少人民幣12,828,000元(二零二四年：年內除稅後虧損將增加／減少人民幣15,692,000元)。



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 外幣風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款及應付款均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外的貨幣列值之資產及負債而產生之外匯風險。本集團之大部分外幣交易及結餘以港元、加元及美元列值。管理層密切監察外幣風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於各報告期末以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債包括銀行及其他借款、優先票據及債券以及銀行結餘，賬面值如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產		
港元	97,488	92,688
美元	6,004	1,594
集團內公司間資產		
加元	1,627,882	1,899,764
負債		
港元	819,545	827,085
美元	15,583,618	14,463,019



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下降5%(二零二四年:5%)的敏感度(包括集團內公司間結餘)。所採用之敏感度乃代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數(負數)反映除稅後虧損減少(除稅後虧損增加)(在人民幣兌相關外幣匯率上升5%(二零二四年:5%)時)的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降5%(二零二四年:5%)，則除稅後虧損將受到等效但相反的影響。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損		
港元	88,253	88,871
美元	945,803	904,001
加元	(82,223)	(110,800)

(iii) 其他價格風險

本集團透過其按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量之股本工具投資及按公平值計入損益之金融資產面臨股權價格風險。為長期策略目的，本集團為於相關行業經營的被投資方投資於若干無報價股本工具已指定為按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益之金融資產。本集團目前暫未有相關對沖政策應對價格風險。本集團已委託一隊專責人員監控價格風險，並將考慮於有需要時對沖有關風險。



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

為將貿易應收款及合同資產之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於報告期末個別及／或共同地審閱該等結餘之可收回金額，以確保已就不可收回金額計提足夠的減值虧損。此外，本集團根據國際財務報告準則第9號個別地或根據撥備矩陣就貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估。就貿易應收款及合同資產而言，本集團已應用國際財務報告第9號項下的簡化方法以按存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。截至二零二五年十二月三十一日止年度就貿易應收款及合同資產計提存續期預期信貸虧損人民幣72,762,000元(二零二四年：人民幣132,902,000元)(存續期非信貸減值)基於過往信貸虧損經驗並經毋須花費過多成本或精力作出的前瞻性估計的調整，虧損率介乎0%至100%乃經調整以反映目前情況及對未來經濟狀況的預測(視情況而定)。

其他應收款及應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項的信貸風險透過內部程序管理。在作出墊款前會對各交易對手方的信貸質素進行調查。本集團亦積極監察各債務人欠付的未償還款項，及時識別任何信貸風險以降低信貸相關虧損的風險。本集團根據國際財務報告準則第9號對該等未償還結餘根據預期信貸虧損模式進行減值評估。

就其他應收款而言，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，惟自初始確認起信貸風險大幅增加除外，於該情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估存續期預期信貸虧損是否予以確認應基於自初始確認起發生違約的可能性大幅增加或風險。若干其他應收款自初次確認以來出現信貸風險大幅增加。本集團按持續基準監管該等結餘，並已就該等高風險應收款確認全期預期信貸虧損。除上述個別評估的高風險應收款外，本集團的信貸風險淨敞口並不重大，原因為本集團的大部分業務僅與信譽良好的第三方交易，且無抵押品的要求。



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

倘適用，於各報告日期對其他應收款進行減值分析，方法為考慮具有公開信貸評級的可資比較公司違約可能性(如有)。在無法識別具有信貸評級的可資比較公司的情況下，預期信貸虧損應用參考本集團歷史虧損記錄的虧損率方法估計。虧損率介乎0%至100%，應已予調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的預期(如適用)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已就其他應收款計提人民幣1,289,284,000元(二零二四年：人民幣1,542,406,000元)的預期信貸虧損。

就應收非控股權益、合營企業及聯營公司款項而言，本集團於初始確認時考慮違約概率，並於各個報告期內持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。本集團已根據歷史結算記錄對可收回性作出定期評估及單獨評估並就前瞻性資料作出調整。減值評估已計及非控股權益、合營企業及聯營公司(如適用)持有的物業資產、該等債務人的財務能力，以及考慮該等債務人經營所屬行業的未來前景(即本集團將考慮合營企業或聯營公司持有的物業項目之預售計劃(如適用))。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，分別就應收非控股權益款項確認減值人民幣129,267,000元，及就應收合營企業款項確認減值人民幣208,888,000元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，就應收非控股權益款項確認撥回減值人民幣10,506,000元。

由於交易對手方均為獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國國有銀行，因此流動資金的信貸風險較低。本公司管理層認為，根據兩個年度發行人的高信貸評級，違約的可能性微乎其微。



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

於本年度所作估計技術或假設並無重大變動。

有關貿易應收款的信貸風險集中性較低。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無客戶佔貿易應收款總額的5%以上。本公司管理層將繼續監察及評估交易對手方的財務狀況，因交易對手方的財務狀況良好，彼等認為該等結餘的信貸風險並不重大。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，除賬面值最能代表所面臨最大信貸風險的該等金融資產外，本集團面臨的最大信貸風險將會因交易對手方未能履行義務以及本集團提供的財務擔保造成本集團的財務虧損，相關風險來自與本集團提供財務擔保相關的或然負債金額。

就財務擔保合同而言，於二零二五年十二月三十一日，本集團就各合同擔保的最高金額為人民幣62,458,863,000元(二零二四年：人民幣66,444,842,000元)。於報告期末，本公司管理層已進行減值評估，並認為自初次確認財務擔保合同起信貸風險並無重大增加。財務擔保合同的詳情載於附註42。

流動資金風險

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司管理層密切監測流動資金狀況及其遵守借貸契約，並預期擁有充足的資金來源以為本集團的物業項目及營運提供資金。

下表詳列本集團非衍生金融負債和租賃負債的剩餘合同到期時間。就非衍生金融負債及租賃負債而言，該表乃以金融負債及租賃負債未貼現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製。表格中包括利息及本金之現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則於報告期末衍生自利率。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	加權平均利率	按要求或				於二零二五年	
		於一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計未貼現 現金流量 人民幣千元	十二月三十一日 之合計賬面值 人民幣千元
二零二五年							
貿易及其他應付款	-	54,447,738	-	-	-	54,447,738	54,447,738
應付非控股權益款項	-	1,852,676	-	-	-	1,852,676	1,852,676
應付合營企業款項	-	7,347,549	-	-	-	7,347,549	7,347,549
應付一間合營企業款項	15%	115,000	-	-	-	115,000	115,000
應付聯營公司款項	-	1,158,215	-	-	-	1,158,215	1,158,215
銀行及其他借款	8.84%	50,547,917	755,780	235,722	-	51,539,419	47,352,864
優先票據及債券	9.85%	10,078,876	-	10,569,558	12,644,811	33,293,245	24,174,604
財務擔保合同	-	62,458,863	-	-	-	62,458,863	-
		188,006,834	755,780	10,805,280	12,644,811	212,212,705	136,448,646
租賃負債	9.47%	600,696	140,543	524,174	751,075	2,016,488	1,575,497



39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權平均利率	按要求或				於二零二四年	
		於一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計未貼現 現金流量 人民幣千元	十二月三十一日 之合計賬面值 人民幣千元
二零二四年							
貿易及其他應付款	-	54,063,728	-	-	-	54,063,728	54,063,728
應付非控股權益款項	-	1,848,801	-	-	-	1,848,801	1,848,801
應付合營企業款項	-	7,278,811	-	-	-	7,278,811	7,278,811
應付一間合營企業款項	15.00%	160,600	-	-	-	160,600	115,000
應付聯營公司款項	-	1,168,730	-	-	-	1,168,730	1,168,730
銀行及其他借款	8.64%	53,356,625	1,333,852	1,105,096	-	55,795,573	51,180,222
優先票據及債券	9.85%	4,876,749	4,410,573	5,990,725	18,395,116	33,673,163	22,624,592
財務擔保合同	-	66,444,842	-	-	-	66,444,842	-
		189,198,886	5,744,425	7,095,821	18,395,116	220,434,248	138,279,884
租賃負債	9.35%	559,815	152,071	488,585	899,542	2,100,013	1,571,669

上文披露的財務擔保合同款項為擔保交易對手方申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為，較有可能毋須根據安排支付任何款項。然而，該項估計依交易對手方根據擔保提出索償的可能性而變動，此乃由交易對手方所持有獲擔保的財務應收款遭受信貸損失的可能性之一個機制。

倘浮動利率變化與於報告期末釐定之利率估計有別，則上述所包含非衍生金融負債的浮動利率工具的金額亦會變動。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表提供該等金融資產及金融負債的公平值如何釐定(尤其是使用的估值及輸入數據)與公平值等級(公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度劃分為多個類別(第1至3級)之資料。

金融工具	於十二月三十一日的公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二五年	二零二四年		
	人民幣千元	人民幣千元		
指定按公平值計入其他全面 收益之股本工具 - 未上市投資	151,886	326,948	第3級	市場法就缺乏市場考慮可資比較公司企業價值及貼現。
指定按公平值計入其他全面 收益之股本工具 - 上市投資	-	40,920	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於深圳證券交易所的報價計算。
按公平值計入損益之金融資產 - 未上市股本工具	155,465	266,999	第3級	現金流折現。未來現金流量根據相關投資的預計回報進行估計，按照反映各項相關投資內部收益率的折現率計算。
按公平值計入損益之金融資產 - 理財管理計劃	-	30,611	第3級	公平值參照由交易對手金融機構提供的計劃相關投資的公平值釐定。
按公平值計入損益之金融資產 - 上市投資	600,275	-	第1級	於報告期末(或最近的交易日)基於深圳證券交易所的上市投資報價計算。
按公平值計入損益之金融負債 - 強制性可轉換債券	401,664	710,685	第3級	二項模型方法。可轉換債券的未來償付金額乃基於轉換特征、贖回選擇權等因素估計，並分別按無風險利率及風險調整率貼現。



39. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量(續)

下表載列年內金融資產第3級計量的對賬：

	指定按公平值 計入其他全面 收益之 股本工具 人民幣千元	按公平值計 入損益之 金融資產 人民幣千元
於二零二四年一月一日	321,068	289,814
公平值變動	5,880	7,796
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年 一月一日	326,948	297,610
出售附屬公司(附註40)	(15,840)	(140,495)
出售	(155,304)	(417)
公平值變動	(3,918)	(1,233)
於二零二五年十二月三十一日	151,886	155,465

除優先票據及債券、指定按公平值計入其他全面收益之股本工具及按公平值計入損益之金融資產外，本集團管理層認為，於報告期末，按攤銷成本於綜合財務報表中列賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

出售附屬公司的詳情概列如下：

出售附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	出售日期	出售前股權	出售後股權
廣州弘凱置業有限公司	中國廣東	一月	100%	-
大余奧園置業有限公司	中國江西	一月	61.8%	-
大余泰盛電子商務有限公司	中國江西	一月	61.8%	-
南通華東建設有限公司	中國江蘇	六月	51%	-
北京中南建設工程有限公司	中國北京	六月	51%	-
海安序祐貿易有限公司	中國江蘇	六月	51%	-
南通緣宸建材商貿有限公司	中國江蘇	六月	51%	-
寧波奧冠置業有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
寧波海拓置業有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
寧波天派置業有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
寧波逸榮達置業有限公司*	中國浙江	一月	100%	-



40. 出售附屬公司(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

出售附屬公司的詳情概列如下:(續)

出售附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	出售日期	出售前股權	出售後股權
湖州奧宇企業管理諮詢有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
寧波奧譽置業有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
寧波奧宇企業管理諮詢有限公司*	中國浙江	一月	100%	-
昆山奧盛置業有限公司*	中國江蘇	四月	100%	-
嘉善譽鴻房地產開發有限責任公司*	中國廣東	二月	100%	-
滁州萬興置業有限公司*	中國安徽	五月	100%	-
藤縣中顧置業投資有限公司	中國廣西	九月	60%	-
常熟奧宸置業有限公司*	中國江蘇	八月	100%	-
廣東奧園智慧谷科技園有限公司	中國廣東	十一月	100%	-
奧園美谷科技股份有限公司 (「奧園美谷」)	中國湖北	十二月	22.54%	9.62%

* 該等公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已開始破產清算或破產重組程序。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

出售附屬公司的詳情概列如下：

出售附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	出售日期	出售前股權	出售後股權
惠州大亞灣房利美投資有限公司	中國廣東	六月	100%	-
湖州奧冠置業有限公司*	中國浙江	三月	100%	-
泉州奧發置業有限公司	中國福建	二月	100%	-
泉州奧嘉置業有限公司	中國福建	二月	60%	-
廣州鴻珺房地產有限公司*	中國廣東	五月	100%	-
惠州市嘉翔房地產開發有限公司	中國廣東	五月	100%	-
東莞清溪中奧泰置業有限責任公司	中國廣東	一月	80%	-
佑林泛太(昆山)置業有限公司*	中國江蘇	九月	100%	-
珠海奧園信正科技有限公司	中國廣東	七月	51%	-
天津市五一陽光投資發展有限公司	中國天津	十二月	100%	-



40. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

出售附屬公司的詳情概列如下:(續)

出售附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	出售日期	出售前股權	出售後股權
漳州奧地置業有限公司	中國福建	九月	100%	-
平潭奧新置業有限公司	中國福建	九月	60%	-
河源市山湖海房地產開發經營有限責任公司	中國廣東	七月	100%	-
湖南聯盛置業有限公司	中國湖南	十一月	51%	-

* 該等公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內已開始破產清算或破產重組程序。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司(續)

有關於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度就交易出售資產淨值的詳情概列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、廠房及設備	961,071	252
投資物業	1,190,980	—
使用權資產	244,056	—
於聯營公司的權益	7,734	—
商譽	509,978	—
按公平值計入損益之股本工具	110,295	—
遞延稅項資產	97,375	268,357
可供銷售物業	4,695,800	7,086,310
存貨	132,141	221
貿易及其他應收款	1,384,288	1,563,886
應收本集團款項	749,628	546,379
應收合營企業款項	8,016	18,810
應收聯營公司款項	822	8
按公平值計入損益之金融資產	30,200	—
按公平值計入其他全面收益之股本工具	65,640	—
應收非控股權益款項	89,186	18,272
可收回稅金	229,768	74,390
銀行結餘及現金	102,494	55,371
受限制銀行存款	137,187	292,576
貿易及其他應付款	(3,176,354)	(2,038,279)
合同負債	(1,364,039)	(3,474,087)
應付一間合營企業款項	(299)	(4,748)
應付非控股權益款項	—	(236,370)
稅項負債	(23,153)	—
應付聯營公司款項	(90)	(232)
銀行及其他借款	(3,277,473)	(2,358,088)
遞延稅項負債	(214,066)	—
遞延收入	(78,716)	—
租賃負債	(34,676)	—
所出售淨資產	2,577,793	1,813,028



40. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金代價	44,310	994,288
保留股權的公平值(附註)	600,275	-
所出售資產淨值	(2,577,793)	(1,813,028)
非控股權益	971,078	49,341
出售虧損	(962,130)	(769,399)

附註：奧園美谷之破產重組已於二零二五年十二月底前全面完成。於該破產重組完成後，本集團於奧園美谷之股權權益被攤薄至9.62%，本集團不再對奧園美谷擁有控制權。因此奧園美谷及其附屬公司自此不再納入綜合財務報表範圍。

因出售附屬公司產生的現金流出淨額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金代價	44,310	994,288
減：出售附屬公司的銀行結餘及現金	(102,494)	(55,371)
減：用於清償銀行及其他借款的現金代價	-	(902,510)
減：計入其他應收款的應收代價	-	(82,757)
出售產生的現金流出淨額	(58,184)	(46,350)



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 融資活動所產生的負債對賬

下表詳述本集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為列入本集團綜合財務報表自融資活動現金流量產生的現金流量或未來現金流量。

	於二零二五年							外匯虧損/ (收益)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
	一月一日	融資現金流	年內融資成本	非現金交易	出售附屬公司	宣派股息			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
應付非控股權益款項	1,848,801	3,875	-	-	-	-	-	1,852,676	
應付合營企業款項	7,393,811	(41,721)	45,600	65,158	(299)	-	-	7,462,549	
應付聯營公司款項	1,168,730	(10,425)	-	-	(90)	-	-	1,158,215	
銀行及其他借款	51,180,222	(45,483)	-	(496,862)	(3,277,473)	-	(7,540)	47,352,864	
優先票據及債券	22,624,592	(245,934)	2,026,639	-	-	-	(230,693)	24,174,604	
租賃負債	1,571,669	(70,812)	109,316	-	(34,676)	-	-	1,575,497	
應付非控股權益的股息	-	(8,525)	-	-	-	8,525	-	-	
於二零二五年十二月三十一日	85,787,825	(419,025)	2,181,555	(431,704)	(3,312,538)	8,525	(238,233)	83,576,405	

	非現金變動										
	於 二零二四年 一月一日		年內融資			收購		出售		於 二零二四年 十二月三十一日	
	人民幣千元	融資現金流 人民幣千元	成本 人民幣千元	非現金交易 人民幣千元	附屬公司 人民幣千元	附屬公司 人民幣千元	出售資產 人民幣千元	宣派股息 人民幣千元	外匯虧損/ (收益) 人民幣千元	人民幣千元	
應付非控股權益款項	2,005,845	79,326	-	-	-	(236,370)	-	-	-	1,848,801	
應付合營企業款項	7,670,480	(105,667)	45,600	(211,854)	-	(4,748)	-	-	-	7,393,811	
應付聯營公司款項	1,180,869	(13,579)	-	(110,000)	111,672	(232)	-	-	-	1,168,730	
銀行及其他借款	71,759,791	(1,025,891)	-	(15,882,978)	129,368	(2,358,088)	(1,414,138)	-	(27,842)	51,180,222	
優先票據及債券	35,691,405	(40,350)	1,667,045	(14,867,689)	-	-	-	174,181	-	22,624,592	
租賃負債	1,514,216	(63,732)	121,185	-	-	-	-	-	-	1,571,669	
應付非控股權益的 股息	-	(10,540)	-	-	-	-	-	10,540	-	-	
於二零二四年 十二月三十一日	119,822,606	(1,180,433)	1,833,830	(31,072,521)	241,040	(2,599,438)	(1,414,138)	10,540	146,339	85,787,825	



42. 財務擔保合同

於各報告期末，本集團的財務擔保合同如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就第三方獲授的融資向銀行作出之擔保	55,073,521	58,825,080
就合營企業獲授的融資向銀行作出之擔保	7,385,342	7,619,762

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任面對銀行的擔保人，並同意於買家拖欠償還未償還按揭貸款及應計貸款利息時償還未償還按揭貸款。本集團的擔保期由相關按揭貸款批出日期起至買家取得所購物業的個人業權證後終止。本公司管理層認為，財務擔保合約的公平值於初步確認時並不重大，且由於本集團並無為該等買家申請個別樓宇擁有權憑證，並可接管相關物業的擁有權及出售物業以收回本集團支付予銀行的任何款項，故並無作出撥備。

本集團已就銀行授予本集團之合營企業的銀行融資提供擔保。本公司管理層認為，擔保合同之公平值於初步確認時並不重大。根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產，本公司管理層已評估財務擔保合同於初步確認時之公平值以及於報告期末之預期信貸虧損。

儘管近期物業市場下滑，本集團已審閱歷史違約經驗、現有信貸增強機制(包括本集團收回及處置物業之權利)以及相關項目實體之財務狀況。基於有關全面審閱，本公司管理層認為，就該等擔保而言，經濟利益外流風險極低。因此，本公司並未就該等財務擔保合約確認撥備。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 經營租賃安排

本集團作為出租人

若干物業的或然租金向租戶收取，在租戶賺取的營業額超出預定月租金時按營業額的一定百分比釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度確認的或然租金收入為人民幣4,561,000元(二零二四年：人民幣5,562,000元)。本集團持作租賃物業的租戶承諾租期介乎1年至20年(二零二四年：1年至20年)。

就租賃應收之最低租賃款項如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	61,927	78,624
第二年	47,683	90,102
第三年	39,029	41,631
第四年	35,029	32,576
第五年	31,149	28,879
五年以上	185,564	224,345
	400,381	496,157

投資物業部分租戶之租金乃按其營業額特定比率及固定月租之較高者釐定。餘下物業預期將持續產生每年平均0.55%至6.55%(二零二四年：0.50%至6.05%)的租金回報率。



44. 其他承擔

於報告期末，本集團有其他承擔如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之可供銷售物業 建築成本承擔	10,682,139	12,609,336
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備投資物業建築 成本承擔	334,609	334,609

本集團應佔與其他投資者就其合營企業共同作出之承擔如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之可供銷售物業 建築成本承擔	3,026,883	3,832,829



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 資產抵押

於報告期末，已抵押以下資產以取得授予本集團之若干銀行及其他融資：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	1,294,418	2,307,662
使用權資產(附註16)	234,758	396,916
投資物業(附註17)	6,290,192	8,315,421
受限制銀行存款(附註29)	330	40,738
可供銷售物業(附註25)	43,298,422	54,308,880
	51,118,120	65,369,617

本集團已抵押部分持有上述抵押待售在建物業的附屬公司的權益用以獲授若干銀行融資。

46. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

本集團亦在香港為所有合資格僱員運作一個強制性公積金計劃。計劃資產於受託人控制的基金中與本集團資產分開持有。本集團按相關工資成本的5%向計劃供款，僱員亦按相同金額供款。

對加拿大定額供款計劃的供款乃由僱主根據僱員薪金及工資的若干百分比作出。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認退休福利供款人民幣2,460,000元(二零二四年：人民幣5,127,000元)。



47. 關連方交易

(a) 除本綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於本年度與關連方間的重大交易如下：

關連方	交易性質	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合營企業	利息收入	-	6,337
合營企業	利息支出	45,600	45,600
非控股權益(附註)	利息收入	-	22,116
聯營公司	利息收入	-	6,591

附註：該等實體對本公司的若干非全資附屬公司擁有重大影響力。

(b) 於本年度主要管理人員薪酬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
短期福利	12,788	13,268
退休福利計劃供款	473	241
	13,261	13,509

董事及主要行政人員薪酬乃由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢而釐定。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情

(a) 主要附屬公司的一般資料

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
Add Hero holding Limited (「Add Hero」)(附註a)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100%	100%	10,000美元	投資控股	有限公司
益本有限公司	香港	100%	100%	1港元	物業發展	有限公司
奧園集團有限公司 (「奧園集團」)	中國	100%	100%	人民幣6,110,000,000元	投資控股、貸款融資及物業發展	有限公司
廣州奧園資產經營管理 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	提供諮詢服務	有限公司
江門江奧地產開發 有限公司	中國廣東	51%	51%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
瀋陽奧園新城置業 有限公司	中國遼寧	100%	100%	人民幣1,030,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧譽房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	1,390,000,000港元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
廣州南沙奧園養生酒店有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣110,000,000元	酒店經營	有限公司
雲浮奧園置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
重慶粵奧置業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣450,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團重慶置業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣784,313,725元	物業發展	有限公司
廣州康威集團有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海奧譽房地產開發有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
奧園集團(梅州)有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣380,000,000元	物業發展	有限公司
佛山奧冠置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(佛山)置業 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(英德)有限公司 (「英德奧園」)	中國廣東	100%	100%	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
奧園集團(韶關)有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣180,000,000元	物業發展	有限公司
重慶奧譽置業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣1,600,000,000元	物業發展	有限公司
蕉嶺奧園廣場有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
重慶錦奧置業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣2,519,702,072元	物業發展	有限公司
五華奧園廣場有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣東蕉嶺建築工程集團 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣300,000,000元	建築與設計	有限公司
廣西瀚林地產開發 有限公司	中國廣西	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
安徽勤聯房地產開發 有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣150,000,000元	物業發展	有限公司
廣東奧園投資有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣100,000,000元	投資控股	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
安徽瀚德房地產開發有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
安徽瀚華房地產開發有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市梅溪置業有限公司	中國廣東	93%	93%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
瀏陽奧園廣場房地產開發有限公司	中國湖南	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
玉林奧園置業有限公司	中國廣西	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
成都宜華置業有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣1,500,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
深圳市奧弘置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
深圳市瀾灣弘盛投資 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣71,400,000元	投資控股	有限公司
廣州市雄泰房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣520,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰華房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰瑞房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司
惠州市泰宏房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣35,680,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
中山市華利高房地產 投資有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣25,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海恒德勝嘉 置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣250,000,000元	物業發展	有限公司
中山市三鄉鎮宏泰房 地產開發有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市元谷實業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
湘潭星舟置業 有限責任公司	中國湖南	100%	100%	人民幣68,000,000元	物業發展	有限公司
福建省華力偉業置地 有限公司	中國福建	55%	55%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
青島星海灣置業有限公司	中國山東	80%	80%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
珠海來利科技有限公司	中國廣東	70%	70%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
中山市銳大房地產 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
惠州市合富地產開發 有限公司	中國廣東	80%	80%	人民幣56,650,000元	物業發展	有限公司
成都環美置業有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣1,863,160,000元	物業發展	有限公司
惠州龍鳳房地產開發 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
青島盛季金茂建設發展 有限公司	中國山東	64%	64%	人民幣200,000,000元	物業發展	中外合資企業



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
惠州市鴻泰昌實業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣71,120,000元	物業發展	有限公司
郴州加利申房地產開發有限公司	中國湖南	70%	70%	人民幣333,340,000元	物業發展	有限公司
重慶勁揚房地產開發有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
重慶新紅陽實業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
珠海市祥田房地產開發有限公司	中國廣東	90%	90%	人民幣23,880,000元	物業發展	有限公司
臺山市君華置業投資有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣87,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
荊州奧園房地產開發有限公司	中國湖北	100%	100%	人民幣352,941,200元	物業發展	有限公司
青島盛世嘉德商業發展有限公司	中國山東	64%	64%	102,040,000美元	物業發展	有限公司
湖南省晨啟智穀科技發展有限公司	中國湖南	100%	100%	人民幣53,333,300元	物業發展	有限公司
清遠市合創泰富房地產開發有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣200,000,000元	物業發展	有限公司
廣漢鼎興置業有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
惠州慶達房地產有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣75,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
昆明亞利泰商貿 有限責任公司	中國雲南	51%	51%	人民幣30,612,244元	物業發展	有限公司
重慶奧驕房地產開發 有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
揚山縣七彩世界房地產 開發有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣204,081,600元	物業發展	有限公司
重慶博昂置業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
佛山市南海嘉美置業 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣260,000,000元	物業發展	有限公司
四川中盛九鼎置業 有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣80,000,000元	物業發展	有限公司
恩平進升房地產開發 有限公司	中國廣東	70%	70%	66,666,700港元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
恩平華環房地產開發有限公司	中國廣東	70%	70%	66,666,700港元	物業發展	有限公司
合肥前海漢華置業有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣22,222,200元	物業發展	有限公司
成都新西南房地產有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
衡陽市世安房地產開發有限公司	中國湖南	100%	100%	人民幣16,326,500元	物業發展	有限公司
重慶天投實業有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣370,467,347元	物業發展	有限公司
珠海韜睿投資發展有限公司	中國廣東	73%	73%	人民幣242,537,300元	投資控股	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
珠海民商互聯網金融大廈 開發有限公司	中國廣東	60%	60%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
陝西萬怡置業有限公司	中國西安	100%	100%	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
西安市怡景苑房地產 開發有限公司	中國西安	100%	100%	人民幣40,000,000元	物業發展	有限公司
成都宏懋實業有限公司	中國四川	100%	100%	人民幣244,898,000元	物業發展	有限公司
廣州奧園錦泰置業 有限公司	中國廣東	82%	82%	人民幣36,047,000元	投資控股	有限公司
江門市蓬江區白石永灝 地產開發有限公司	中國廣東	85%	85%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
常德市金粟置業 有限責任公司	中國湖南	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀瑞房地產開發 有限公司	中國浙江	100%	100%	人民幣68,500,000元	物業發展	有限公司
安吉銀凱置業有限公司	中國浙江	73%	73%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
安吉銀盛置業有限公司	中國浙江	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司
上海奧園旅遊發展 有限公司	中國上海	100%	100%	人民幣90,909,000元	文化旅遊	有限公司
上海江南田園休閒會所 有限公司	中國上海	100%	100%	人民幣18,181,800元	酒店經營	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
廣州新弘房地產有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
西安奧園錦泰置業 有限公司	中國西安	49% (附註b)	49% (附註b)	人民幣102,040,800元	物業發展	有限公司
蘇州市隆福房地產開發 有限公司	中國江蘇	100%	100%	人民幣122,488,980元	物業發展	有限公司
河北綠科房地產開發 有限公司	中國河北	98%	98%	人民幣227,275,000元	物業發展	有限公司
武漢工建金奧房地產 開發有限公司	中國武漢	100%	100%	人民幣116,670,000元	物業發展	有限公司
重慶億尊投資有限公司	中國重慶	80%	80%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
重慶天聯置業有限 責任公司	中國重慶	80%	80%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
上饒市悅盛房地產開發 有限公司	中國江西	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
長興奧園置業有限公司	中國浙江	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
河南茂睿置業有限公司	中國河南	51%	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
合肥七彩世界置業 有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
湖南經閣鴻運置業 有限公司	中國湖南	100%	100%	人民幣37,500,000元	物業發展	有限公司
重慶奧航房地產開發 有限公司	中國重慶	100%	100%	人民幣280,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
徐州鴻濤居房地產開發有限公司	中國江蘇	60%	60%	人民幣110,185,000元	物業發展	有限公司
梅州市奧創置業有限公司	中國廣東	26% (附註b)	26% (附註b)	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	中國安徽	51%	51%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
臨澧奧園置業有限公司	中國湖南	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
巢湖金實置業有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣111,111,200元	物業發展	有限公司
興寧奧園置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
西安利申置業有限公司	中國西安	83%	83%	50,000,000美元	物業發展	中外合資企業
醴陵奧江置業有限公司	中國湖南	51%	51%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
漳州奧園置業有限公司	中國福建	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
五華縣新永宏腳手架 材料有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
廣州市合勝實業發展 有限公司	中國廣東	50%	50%	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
張家口奧熙房地產開發 有限公司	中國河北	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
重慶柯爵企業管理 有限公司	中國重慶	80%	80%	人民幣1,100,000,000元	投資控股	有限公司
合肥奧行置業有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣60,000,000元	物業發展	有限公司
漳州奧昕房地產有限公司	中國福建	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業發展	有限公司
廣州奧名置業有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣20,000,000元	物業發展	有限公司
南昌航夢置業有限公司	中國江西	100%	100%	人民幣12,500,000元	物業發展	有限公司
江陰惠升置業有限公司	中國江蘇	100%	100%	人民幣220,873,280元	物業發展	有限公司
東莞市匯正實業投資 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣50,000,000元	物業發展	有限公司



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
合肥奧東置業有限公司	中國安徽	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
景德鎮金投置地有限公司	中國江西	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
廬山市金投置地有限公司	中國江西	100%	100%	人民幣30,000,000元	物業發展	有限公司
咸寧奧泰置業發展 有限公司	中國湖北	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業發展	有限公司
肇慶市天匯置業 有限公司	中國廣東	100%	100%	人民幣250,050,000元	物業發展	有限公司
江門市華盈投資有限公司	中國廣東	48% (附註b)	48% (附註b)	人民幣1,000,000,000元	物業發展	有限公司
溫州市瀚陽置業有限公司	中國浙江	51%	51%	人民幣203,000,000元	物業發展	有限公司



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(a) 主要附屬公司的一般資料(續)

於報告期末，本集團主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持應佔實際股權		已發行及繳足股本/ 註冊股本	主要業務	法律形式
		二零二五年	二零二四年			
茂名奧園東江置業 有限公司	中國廣東	60%	60%	人民幣100,000,000元	物業發展	有限公司
高安市瑞興投資發展 有限公司	中國江西	100%	100%	人民幣348,750,000元	物業發展	有限公司

附註

- (a) Add Hero由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。
- (b) 該等公司由本集團持有多於一層的股權架構導致本集團於該等公司歸屬實際股權少於50%，同時滲透至股權底部。
- (c) 於英屬處女群島及香港註冊成立之公司在香港經營。於加拿大註冊成立之公司於加拿大經營，及其他附屬公司於中國經營。
- (d) 除奧園集團有限公司及Add Hero外，概無附屬公司於年末發行任何債務證券。於二零二五年十二月三十一日，奧園集團有限公司及Add Hero有賬面值分別為人民幣8,590,984,000元(二零二四年：人民幣8,161,573,000元)及人民幣12,682,661,000元(二零二四年：人民幣11,805,191,000元)的優先票據及債券。
- (e) 上表列出本公司管理層認為主要影響本集團業績或資產之本公司主要附屬公司。本公司管理層認為詳細敘述附屬公司會令細節過於冗長。



48. 本公司主要附屬公司詳情(續)

(b) 本集團之組成

本公司於報告期末有其他對本集團並不重大的附屬公司。大部分該等附屬公司均於中國營運。有關附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零二五年	二零二四年
投資控股	英屬處女群島	45	45
	香港	74	74
	中國	74	78
	加拿大	2	2
物業發展及投資	中國	239	265
	加拿大	4	4
提供顧問及管理服務	中國	67	72
其他	中國	62	86
		567	626

49. 主要非現金交易

於報告期間，本集團擁有以下重大非現金交易：

- i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，出售投資物業的代價人民幣69,070,000元(二零二四年：人民幣1,138,440,000元)已用於結算貿易及其他應付款人民幣3,060,000元(二零二四年：人民幣394,623,000元)，銀行及其他借款人民幣無(二零二四年：人民幣743,817,000元)及合同負債人民幣66,010,000元(二零二四年：無)。
- ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之銀行及其他借款為數人民幣119,923,000元(二零二四年：人民幣401,817,000元)已用待售物業結清、人民幣300,000,000元(二零二四年：無)已用受限制銀行存款結清及人民幣76,939,000元(二零二四年：無)已用其他應收款結清。
- iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，金額為人民幣534,899,000元(二零二四年：人民幣803,468,000元)的若干貿易應付款項已轉入至合同負債。



綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

50. 訴訟

於二零二五年十二月三十一日及直至綜合財務報表日期，本集團就結算逾期款項／應付未償還營運款項、銀行及其他借款與其業務夥伴產生若干訴訟。

本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

51. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,665	3,337
於附屬公司之投資	-	-
	2,665	3,337
流動資產		
貿易及其他應收款	252	1,426
銀行結餘及現金	9,243	9,744
	9,495	11,170
流動負債		
貿易及其他應付款	265,009	265,585
可轉換債券	401,664	710,685
	666,673	976,270
流動負債淨額	(657,178)	(965,100)
總資產減流動負債	(654,513)	(961,763)
非流動負債		
優先票據	2,900,958	2,657,828
負債淨額	(3,555,471)	(3,619,591)
資本及儲備		
股本	42,529	35,777
儲備	(3,598,000)	(3,655,368)
總權益	(3,555,471)	(3,619,591)



51. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	股份溢價	其他儲備	股本贖回 儲備	累計虧損	永續 資本證券	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	5,103,113	-	1,151	(31,864,209)	-	(26,759,945)
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	18,839,274	-	18,839,274
發行新股份	120,764	-	-	-	-	120,764
控股股東注資	-	58,054	-	-	-	58,054
發行永續資本工具	-	-	-	-	4,086,485	4,086,485
於二零二四年 十二月三十一日	5,223,877	58,054	1,151	(13,024,935)	4,086,485	(3,655,368)
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(242,711)	-	(242,711)
轉換可轉換債券	300,079	-	-	-	-	300,079
於二零二五年 十二月三十一日	5,523,956	58,054	1,151	(13,267,646)	4,086,485	(3,598,000)

52. 報告期後事項

於二零二六年一月二十三日，本公司接獲通知，內容有關委任連帶接管人和管理人(「接管人」)，就根據於二零一八年七月四日訂立並由恆生銀行有限公司(「恆生銀行」)作為受益人的按揭所創設之擔保項下的資產。該按揭涉及恆生銀行向本公司一家間接全資附屬公司(「附屬公司」)提供的按揭貸款(「按揭貸款」)。該按揭貸款由本公司擔保，並以附屬公司持有的物業作為抵押。截至二零二六年二月二十七日，按揭貸款之未償還本金及應計利息分別為約港幣5.39億元及港幣1.21億元。詳情請參閱本公司日期為二零二六年二月二十七日之公告。



五年財務概要

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合業績

	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
營業額	50,021,616	18,711,072	27,533,316	9,674,861	9,255,645
除稅前(虧損)/溢利	(36,237,438)	(8,071,916)	(7,814,569)	518,619	(17,501,818)
所得稅(開支)/抵免	749,892	(424,110)	(1,826,058)	(2,615,256)	(1,587,800)
年度(虧損)/溢利	(35,487,546)	(8,496,026)	(9,640,627)	(2,096,637)	(19,089,618)

綜合資產、權益及負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
資產					
非流動資產	29,459,406	25,061,353	21,560,472	17,043,986	11,966,090
流動資產	231,963,401	209,364,532	177,811,016	142,461,130	116,257,036
總資產	261,422,807	234,425,885	199,371,488	159,505,116	128,223,126
權益及負債					
非流動負債	5,237,786	12,829,111	14,552,192	22,909,977	17,597,440
流動負債	263,714,810	239,233,670	212,903,149	162,462,776	156,270,754
總負債	268,952,596	252,062,781	227,455,341	185,372,753	173,868,194
本公司擁有人應佔權益	(15,504,797)	(22,717,415)	(32,181,479)	(27,811,838)	(45,283,987)
非控股權益	7,975,008	5,080,519	4,097,626	1,944,201	(361,081)
總權益及負債	261,422,807	234,425,885	199,371,488	159,505,116	128,223,126



構築健康生活
香港聯交所上市編號:3883

