



路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1098)



2025
年報

集團簡介

ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED (路勁基建有限公司*)

Road King Infrastructure Limited (路勁基建有限公司*) 是一家在內地及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業務擁有逾30年經驗，並於二零一九年成功進入東南亞市場，是內地和香港的高速公路公司中，首家投資印尼高速公路並參與經營管理的企業。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角地區、渤海灣地區及大灣區，土地儲備約220萬平方米。於二零二五年十二月三十一日，收費公路項目組合包括位於印尼的四條高速公路，皆位處主要的經濟區域，總里程約335公里。

* 僅供識別



目錄

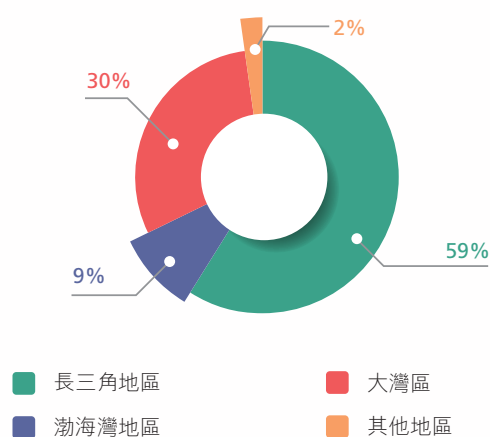
- 2 財務概覽
- 4 主席報告
- 10 行政總裁報告
- 14 主要獎項
- 16 管理層討論及分析
- 45 董事及高級管理人員
- 50 董事會報告
- 64 企業管治報告
- 82 環境、社會及管治報告
- 144 詞彙
- 147 集團資料
- F-1 獨立核數師報告
 - 經審核綜合財務報表
- F-4 – 綜合損益表
- F-5 – 綜合損益及其他全面收益表
- F-6 – 綜合財務狀況表
- F-8 – 綜合權益變動表
- F-10 – 綜合現金流量表
- F-13 – 綜合財務報表附註
- F-128 財務摘要



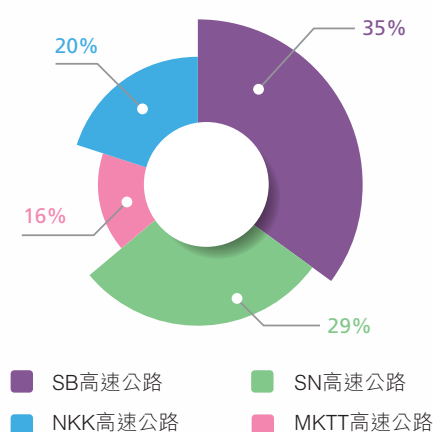
財務概覽

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|------------------------|--------------|---------|---------|--------|---------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二三年 | 二零二二年 | 二零二一年 |
| (人民幣百萬元) | | | | | |
| 物業銷售額(包括合資及聯營企業項目) | | | | | |
| — 內地項目 | 5,551 | 9,279 | 26,555 | 41,710 | 39,562 |
| — 香港項目 | 1,839 | 3,183 | 1,095 | 313 | 12,922 |
| | 7,390 | 12,462 | 27,650 | 42,023 | 52,484 |
| (百萬港元) | | | | | |
| 集團收入 | 5,322 | 5,537 | 13,075 | 17,156 | 24,678 |
| 集團分佔合作／合資及聯營企業之收入 | 4,585 | 11,828 | 12,953 | 12,102 | 14,153 |
| 集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入 | 9,907 | 17,365 | 26,028 | 29,258 | 38,831 |
| 印尼高速公路項目路費收入 | 1,695 | 1,765 | 1,667 | 1,109 | 742 |
| 年度(虧損)溢利 | (5,302) | (3,308) | (3,761) | 459 | 1,984 |
| 本公司擁有人應佔年度(虧損)溢利 | (5,982) | (4,122) | (3,962) | (495) | 1,028 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 5,319 | 10,815 | 15,696 | 20,246 | 22,337 |
| 資產總額 | 45,152 | 57,513 | 73,146 | 90,002 | 108,236 |

二零二五年房地產項目
收入貢獻按地區分析
(包括合資及聯營企業項目)



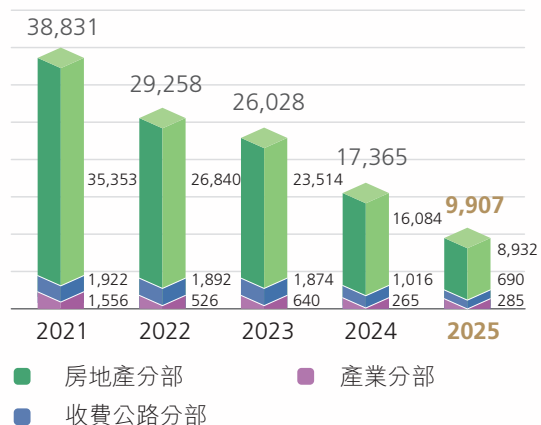
二零二五年印尼高速公路項目
路費收入貢獻分析



業務收入

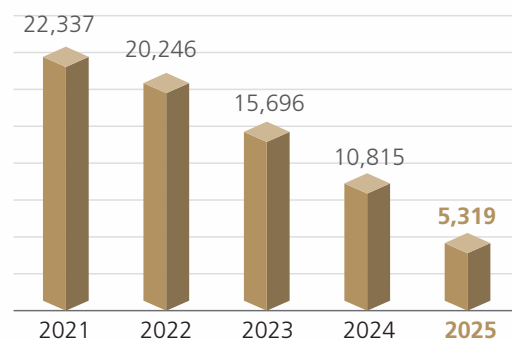
(包括分佔合作／合資及聯營企業之收入)

(百萬港元)



本公司擁有人應佔權益

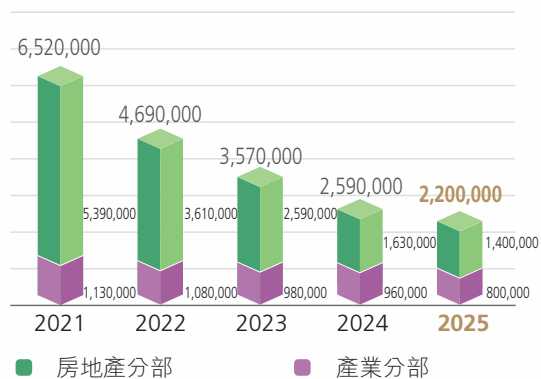
(百萬港元)



土地儲備

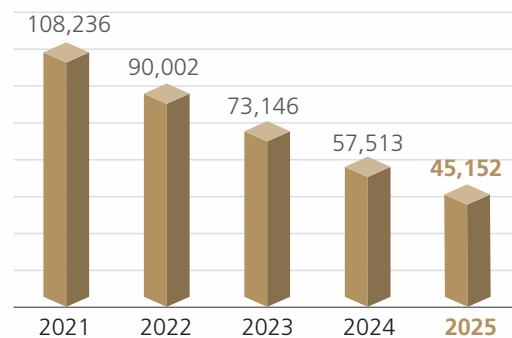
(包括合資及聯營企業項目)

(平方米)



資產總額

(百萬港元)



主席報告



單偉彪
主席

二零二五年很可能是路勁歷史上最為困難的一年。我們不僅要應對房價持續下跌，更隨著我們現有庫存的快速消耗，我們的物業銷售額也進一步下滑，這一情況同樣適用於香港及內地市場。

更為嚴重的是，在二零二五年六月及七月兩次同意徵求未獲通過後，我們已完全意識到路勁將無法償還現有的債務。為保護公司資金流動性以至少能夠履行當前運營方面責任以及公平對待所有債權人，我們決定停止支付所有離岸債務利息，無論是債券票息還是銀行利息，這正式標誌著我們違約的開始。

不久之後，部分債券持有人共同組成了一個特設小組(「AHG」)，連同他們的律師和財務顧問，與我們接洽，商討可能的最終重組方案。毋庸置疑，這將是一場艱難的談判。通常在此情況下，最好結局是雙方達成一個彼此勉強可以接受的解決方案，這一點我們可以從過去幾年來中國民營房企的數宗類似重組案例中清楚見到。

經過多輪激烈討論後，我們於二零二六年三月十六日宣佈，已與AHG的若干成員達成原則性協議。這項原則性協議將作為進一步磋商的基礎，以達致更詳細的條款及詳盡的完整文件。請大家放心，如有進一步的進展，我們將通知所有股東(以及債券持有人)，但有一點可以肯定，我們不要期待一個完美的結果。

還有一些壞消息。自從路勁宣佈停止支付利息後，香港及內地的銀行幾乎立即削減我們大部分信貸額度，因此我們現在完全依賴自有資金支付所有成本及費用，更重要的是，支付所有稅費。目前我們尚能維持公司運作，但除非且直到我們的重組方案能被所需多數債權人接受，我們才能開始討論未來的道路以及路勁如何規劃前進方向。

我們目標於二零二六年底前完成重組，並希望確保路勁能夠通過此次重組維持持續經營能力。二零二四年我們僅爭取還款時間延長三年半，那時我們過於樂觀，事實證明房地產市場下滑程度遠超我們預期。因此，這次我們不會同意任何明知無法兌現的條款，因為我們相信沒有人希望看到公司在三四年後又再次違約。

集團二零二五年的物業銷售額(包括合資及聯營項目)縮減至人民幣73.90億元。集團二零二五年的營業額及股東應佔虧損分別為港幣53.22億元及港幣59.82億元。

二零二五年業績極差主要源於以下因素：

1. 物業發展業務

地產市場的量價持續下跌，大多數開發商不惜虧本銷售，只求獲取現金流以維持生存。路勁也別無選擇，只能下調售價(儘管不如其他公司那樣不計成本)，這導致二零二五年出現更大的虧損港幣37.14億元。

2. 投資及資產管理業務

二零二五年，路勁確認虧損港幣17.56億元，包括出售多項物業的虧損、減值撥備及利息成本等。

主席報告 (續)

業務分析

(A) 收費公路業務

二零二五年，我們在印尼高速公路項目的印尼盾路費收入與二零二四年持平。集團分佔印尼各高速公路合資公司的淨利潤為港幣2.51億元。二零二五年，我們從印尼高速公路項目收到股息港幣0.85億元。

有個好消息是，我們終於獲得了SN高速公路及SB高速公路正式批准調整收費率的批文（分別上調約25.0%和29.5%），新費率分別於二零二六年一月及三月生效。另外，NKK高速公路亦已獲得約4.1%的常規費率上調批准，並在二零二六年一月實施。

費率上調短期內可能會使部分車輛選擇不使用該高速公路。根據我們的經驗，這種情況在三至四個月後會逐漸恢復正常。

美國引發的全球關稅戰影響了所有國家。儘管受關稅影響，印尼的國內生產總額仍增長5.2%。我們預計這一趨勢將持續，並最終推動車流量的增長。

作為重組的一部分，未來我們將尋求轉讓路勁高速公路國際控股有限公司70%的股權予債權人；剩餘的5%股權則將由本公司長期持有。

(B) 物業發展業務

1. 中國大陸

我們幾乎每天都能在報章上讀到關於開發商陷入各種困境的報導。讓我提供一些客觀資料：

- (a) 二零二五年全國一手房交易總額僅為人民幣8.3萬億元，較二零二四年減少12%-13%；平均銷售價格為每平方米人民幣9,500元，亦較二零二四年下降4%。（實際上，這個數字是被上海和北京少數極高價項目拉高的。）
- (b) 相比之下，二零二一年的交易額為人民幣18.2萬億元，平均銷售價格為每平方米人民幣10,400元。我們可以看到，二零二五年相應交易額較二零二一年平均下降了55%，這就是我們看到如此多開發商進行債務重組和清盤的原因。在此情況下，路勁優化了物業發展業務的組織架構，並實施削減經營成本的措施，例如，這些年來該業務板塊的員工人數已減少70%，以確保公司能夠渡過難關。更具破壞性的是，銀行正遠離民營開發商，只貸款給國有房企。

正如我在上一份報告中提到，我們已有近兩年未購買任何土地，而專注於開發我們仍持有的剩餘土地儲備，希望最終能將這些土地轉化為現金。

隨著資產負債表的大幅收縮(縱使我們的債務重組最終完成)，我們不太可能再以任何較大的規模重返物業發展業務，但這只有時間能給出答案。

2. 香港

二零二五年，我們售出32個晉環單位及部份車位，總值港幣6億元。截至二零二五年底，僅餘少量住宅單位及車位待售。

對於位於屯門的凱和山，二零二五年我們共售出317個單位，總值港幣14.50億元。截至二零二五年底，仍有116個住宅單位及189個車位未售出。

近期香港市場較為活躍，我們希望剩餘單位能在二零二六年售出。

(C) 投資及資產管理業務

二零二五年，我們虧損出售了部分物業，原因之一是早年的購入成本過高，加之我們迫切需要現金以維持運營。

此外，我們再計提減值撥備約港幣12億元，二零二五年此業務板塊合共確認淨虧損約港幣17.56億元。

主席報告 (續)

前景展望

目前最重要的問題是我們如何以及何時能與債券持有人達成最終協議。在此問題未解決之前，討論未來計劃毫無意義。因此，這將是我及公司管理層未來數個月的工作重點。

假設最終我們能與債權人達成和解，未來，我們需要專注於我們正在從事、且有潛力增長並實現盈利的領域。如上所述，我們不太可能繼續留在物業發展行業並成為重要參與者。以下是一些可能的方向(其中部分我在上次報告中已提及)：

1. 物業管理服務 – 目前我們管理的總面積達2,700萬平方米。然而，向住戶收取的管理費受到政府嚴格控制，且住戶對服務的需求卻在不斷增加，因此產生的利潤極少。這與海外多數地方的慣例截然不同。必須理解的是，更高的服務必須與更高的管理費相匹配，保持管理費不變卻要求越來越多的服務，這在邏輯上是錯誤的且不可持續。我預測這種模式遲早會改變為更實際和可持續的方式，我們拭目以待。

路勁的前進方向是逐步增加管理總面積，更多地運用資訊科技以最小化人力，並在某些情況下部署機器人以降低成本。儘管這些說是容易做起來難，我們仍預期這些舉措將依據商業計劃進行落實。

2. 養老服務 – 路勁以兩種形式提供此項服務，一是「居家養老」，即為居家老人提供服務；二是養老院，我們為他們提供居住場所及所有相應服務。同樣，目前這項業務極難盈利。我們運營了四年的養老院服務，最終能夠達到現金流持平(但若計入建造成本，會計上仍為虧損)。希望假以時日，或許通過與一些低資本成本的組織合作，我們能互補不足，共同呈現更好的成果。
3. 商業物業管理 – 路勁在不同城市擁有不少商業面積，這些大多源自土地拍賣所附帶的條件。目前我們管理的商業面積約50萬平方米，整體營運能夠維持正現金流。然而，來自線上訂單配送的競爭巨大，因此我們必須降低租金以保持市場競爭力。我們或許仍能生存，但在當前的氛圍和環境下，不太可能蓬勃發展。

我們並不確定在未來三至五年內能否在上述所有領域取得成功。但我們知道，上述所有業務領域肯定會在二十或三十年後依然存在。唯一的問題是我們能在哪個領域脫穎而出並蓬勃發展，這只有時間能告訴我們。

鑑於我們目前在上述營運中能實現正現金流，我樂觀地認為，所有這些業務都將成為集團未來的主營業務。至於物業發展，未來我們或會以少數股權參與者的身份涉足，但我們極不可能恢復為主要參與者的地位。

與股東的溝通

我在報告中一直對各位開誠佈公，在評估集團時，我會同時強調重要的積極因素與消極因素。本人宗旨是做到設身處地如實向股東反映業務經營情況。各位或許有一些疑問或問題希望提出，因此我強烈鼓勵股東出席二零二六年周年股東大會，這是管理層與公司股東面對面討論業務的場合。

股息政策

鑒於路勁目前的處境，股東們必定理解，我們很可能在未來五年內都無法派發股息。請放心，管理層將盡最大努力扭轉公司局面，並為所有股東的利益而奮鬥。

致謝

最後，我謹再次向我們的股東、客戶、業務夥伴、董事以及我們忠誠且敬業、辛勤工作的員工，表達我衷心的感謝。

單偉彪

主席

香港，二零二六年三月二十六日

行政總裁報告



方兆良
行政總裁

各位股東：

二零二五年業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團實現物業銷售額（包括合資及聯營企業項目）人民幣73.90億元，較去年下降約41%。集團印尼高速公路項目二零二五年錄得路費收入港幣16.95億元，較去年下降約4%；若撇除匯率影響，則與去年持平。二零二五年，集團錄得稅後虧損港幣53.02億元，股東應佔虧損港幣59.82億元，每股虧損港幣7.98元。

業務簡報

房地產業務

二零二五年，環球及內地宏觀經濟環境持續面臨多重不確定性，內地房地產市場仍處調整階段，行業整體銷售及融資環境未見明顯改善。

房地產作為國民經濟支柱產業，其穩定運行對社會經濟發展至關重要。年內中央政府持續出臺穩市場政策：四月份強調「鞏固房地產市場穩定態勢」及「加大高品質住房供給」；六月份提出「止跌回穩」目標，明確「穩預期、擴需求、優供給、防風險」的系統性方向；十月份定調「推動房地產高質量發展」；十二月份中央經濟工作會議進一步部署「着力穩定房地產市場」。惟受全球貿易環境及整體經濟下行影響，疊加居民收入與房價預期尚未全面改善，儘管政策持續支持，市場全面修復仍面臨挑戰，整體仍處築底階段。年內核心城市雖受政策利好帶動而出現階段性回暖，但二季度起復甦動能有所減弱，三四線城市亦持續受制於高庫存及房價下行壓力。

面對充滿挑戰的經營及銷售環境，二零二五年集團於內地實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣55.51億元，其中已簽訂銷售合同額為人民幣52.13億元及銷售協議待轉合同額為人民幣3.38億元。長三角地區為集團主要銷售區域，銷售均價約每平方米人民幣14,000元。

香港房地產市場在租金高企及降息等因素推動下，購房需求有所回升，二零二五年樓市呈現「先低後穩」的復甦態勢。第一季受市場低迷及同區競盤減價促銷所影響，香港項目成交量放緩；其後凱和山項目搶先以優惠折扣加推住宅單位，市場反應理想，銷售隨之回升。年內，集團香港三個項目(包括晉環及山水盈)合共實現銷售額人民幣18.39億元、交付額人民幣30.95億元。

管理團隊嚴控工程進度，全力確保項目如期交付，切實保障購房者權益。二零二五年，集團內地及香港物業交付額(包括合資及聯營企業項目)合共約人民幣116.04億元，交付面積約51萬平方米，交付套數約7,000套。受房地產市場持續低迷、同區競盤降價促銷所影響，集團物業銷售量價齊跌，年內房地產分部錄得虧損港幣37.14億元。

二零二五年，內地土地市場整體成交規模處於低位，表現低迷，僅部分核心城市優質地塊競拍較為活躍，國企為拿地主力。鑑於集團面對重大流動性壓力及已啟動債務重組工作，為預留資金支持集團日常運作，已暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。於二零二五年十二月三十一日，集團土地儲備合共約220萬平方米，其中已銷售但未交付面積為31萬平方米。

行政總裁報告 (續)

公路業務

二零二五年，集團印尼高速公路項目日均混合車流量約87,300架次，較去年輕微增長約1%；全年錄得路費收入約港幣16.95億元，較去年下降約4%，若撇除印尼盾兌港幣貶值影響後，則與去年持平。年內印尼國內生產總值同比增長約5%，但受地緣政治局勢緊張及國際貿易政策變化影響，部分項目沿線商貿物流增長受限，民眾旅遊出行及消費意願轉趨謹慎。此外，極端天氣及自然災害亦對項目營運表現構成壓力。在此背景下，印尼高速公路項目車流量僅錄得輕微增長，路費收入則與去年基本持平。

二零二五年，集團應佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣2.51億元，較去年減少港幣0.72億元，主要由於去年確認一次性遞延稅項資產（可供抵銷未來溢利之累計未動用稅項虧損）所致。二零二五年，集團公路分部溢利（扣除總部支出及稅項後）為港幣2.07億元，較去年港幣18.11億元下跌港幣16.04億元。若撇除去年一次性出售內地高速公路稅後淨收益約港幣14.90億元、及其出售前的經營溢利和其他一次性項目影響後，公路分部核心營運溢利與去年基本持平。

根據各項目的公路收費權協議，各項目可於二零二五年向印尼政府申請收費率調整。其中SN高速公路和SB高速公路項目分別獲得特別費率上調約25.0%和29.5%，分別在二零二六年一月和三月實施。另外，NKK高速公路項目亦已獲得約4.1%的常規費率上調批准，並在二零二六年一月實施。長遠而言，印尼政府將加強國內工業和物流的發展，配合印尼持續的經濟增長，預計工業及旅遊業將穩步上揚，帶動二零二六年或以後貨車和客車流量的增加。

資金與融資

二零二五年，縱使面對嚴峻的市場環境，集團仍致力維持業務穩定運營及境內融資安排。二零二五年，集團合共償還港幣15.42億元等值貸款，債務規模有所下降。惟鑒於市場復甦進度低於預期，集團預期未來仍將面臨償債及流動性壓力。

針對離岸債務壓力，集團於二零二五年下半年就二零二八年至二零三零年到期的五筆優先票據啟動同意徵求，惟因並非所有系列票據均達到同意門檻，有關修訂及豁免建議最終未能實施。有鑑於此，集團決定正式啟動債務重組工作，與專業顧問及主要債權人保持持續、坦誠溝通，致力達成兼顧各方合理利益的重組方案。本公司相信，若債務重組得以成功落實，將可優化集團資產負債表至合理水準，令資本結構回復穩健及可持續狀態，從而支持集團業務持續經營並穩步向前發展。

自二零二六年初以來，本公司、相關債權人及其各自的財務顧問持續進行建設性討論，探討一項債權人同意支持的經修訂重組方案。經過多輪討論，於三月中旬終與若干相關債權人達成原則性協議，此將作為後續磋商的基礎，以達致更詳細的條款及詳盡的完整協議。

鑒於債務重組談判已取得進展，維爾京群島法院就新選申請委任臨時清盤人及針對新選的清盤申請同意推遲至不早於六月八日聆訊，以便磋商能順利進行，務求在實際可行的情況下盡快正式向所有相關債權人推出重組方案。

二零二六年工作展望

展望二零二六年，預期內地房地產市場將延續分化調整格局，核心城市仍具韌性，但整體市場仍處築底階段，成交規模進一步收縮，一線至四線城市的市場表現分化加劇。市場全面復甦仍有待居民收入預期改善及房企債務風險逐步化解。加上集團正與債權人磋商離岸債務全面解決方案，未來集團的投資決策及資金安排將更為審慎。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，特別是中東局勢升溫及特朗普政府的施政，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。預期房地產短期形勢仍嚴峻，但普遍認為內地房地產業對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對內地房地產業務發展長遠前景保持審慎態度。

未來，集團將繼續聚焦核心任務：全力推進離岸債務重組工作；堅持保交付、穩運營及嚴控現金流；同時繼續推出售印尼高速公路項目交易，並拓展地產相關業務，包括商業及物業管理等。管理團隊將以審慎、務實的態度，與各持份者攜手共進，努力帶領集團渡過週期性挑戰，重回穩健發展軌道，為股東創造長期價值。

致謝

衷心感謝全體同事的辛勤付出與貢獻，以及客戶、商業夥伴、股東及董事會一直以來的信任與支持。

方兆良
行政總裁

香港，二零二六年三月二十六日

主要獎項

ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED (路勁基建有限公司*)

2025房地產上市公司綜合實力35強
2025房地產上市公司風險控制5強

路勁地產集團有限公司

2025房地產開發企業外資企業TOP10
2025房地產開發企業綜合實力TOP30
2025中國房地產品牌影響力百強企業
2025房地產開發企業品牌價值50強

路勁物業服務集團有限公司

2025中國物業服務百強企業



* 僅供識別

房地產業務

| | |
|-----|--|
| 北京市 | 2025年北京市品質物管好小區 - 路勁•御和府 |
| 上海市 | 2024-2025中國住房租賃企業優秀品牌TOP10 - 路勁•雋寓 2024年度長三角最受歡迎十大養老項目(上海地區TOP1) - 路勁•雋芳華 |
| 常州市 | 2024年度明星企業 |
| 廣州市 | 2025年廣州市住宅小區一級服務標準 - 桐悅花園 2024年年度人氣公寓 - 路勁•雋語 2024年度優秀物業服務企業 |

收費公路業務

| | |
|---------|----------------------------|
| SN高速公路 | Ngawi地區之企業社會責任大獎 |
| NKK高速公路 | 最佳收費公路附屬公司 Madiun地區最佳企業 |
| SB高速公路 | Kendal地區房地產納稅人最高貢獻獎 |



管理層討論及分析

房地產項目

- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 大灣區
- 其他地區

渤海灣地區



其他地區



長三角地區



大灣區



管理層討論及分析 (續)

土地儲備

於二零二五年十二月三十一日

| 地區 | 發展面積* 平方米 | 佔比 |
|--------------|------------------|-------------|
| 上海市 | 123,000 | 6% |
| 江蘇省 | 623,000 | 28% |
| 浙江省 | 48,000 | 2% |
| 長三角地區 | 794,000 | 36% |
| 北京市 | 88,000 | 4% |
| 天津市 | 230,000 | 10% |
| 河北省 | 80,000 | 4% |
| 山東省 | 26,000 | 1% |
| 渤海灣地區 | 424,000 | 19% |
| 廣東省 | 217,000 | 10% |
| 香港 | 17,000 | 1% |
| 大灣區 | 234,000 | 11% |
| 河南省 | 749,000 | 34% |
| 其他地區 | 749,000 | 34% |
| 總數 | 2,201,000 | 100% |
| 其中： | | |
| 持作銷售用途之物業 | 1,710,000 | 78% |
| 持作投資用途之物業 | 491,000 | 22% |

* 含合資及聯營企業項目

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

長三角地區

| 1 路勁佘山院子·東園 | | | | | | | | |
|---|------------|--------|--------|-------|----------|--|------------|---------|
|  | 發展面積 (平方米) | 95,000 | 性質 | 住宅及商業 | 完成階段(附註) | P/S/C | 土地面積 (平方米) | 122,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 2028 | 位置 | 中國上海市松江區小昆山鎮：東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路 | | |
| 2 路勁·悅茂府 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 28,000 | 性質 | 住宅及商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 61,000 |
| | 約可分予權益 | 93.75% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至北清路、西至白牆港、北至陳家山路 | | |
| 3 山語春風 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 38,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 83,000 |
| | 約可分予權益 | 40% | 目標完成日期 | 2026 | 位置 | 中國江蘇省南京市江寧區：東至科技大道、南至研發二路、西至發展路、北至東吉大道 | | |
| 4 西岸時光 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 10,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 50,000 |
| | 約可分予權益 | 51% | 目標完成日期 | 2026 | 位置 | 中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側 | | |

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

長三角地區

| | | | | | | | | |
|---|------------|--------|--------|------|-----------|------------------------------------|------------|--------|
|  | 發展面積 (平方米) | 77,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段 (附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 60,000 |
| | 約可分予權益 | 95% | 目標完成日期 | 2027 | 位置 | 中國江蘇省常州市武進區牛塘鎮延政西大道南側、漕溪路東側 | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 94,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段 (附註) | F/S/C | 土地面積 (平方米) | 87,000 |
| | 約可分予權益 | 40% | 目標完成日期 | 2030 | 位置 | 中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至運河路、西至新慶路、北至吳塘路 | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 72,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段 (附註) | C | 土地面積 (平方米) | 54,000 |
| | 約可分予權益 | 30% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省無錫市惠山區洛社鎮312國道與永輝路交叉口西南側 | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 43,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段 (附註) | C | 土地面積 (平方米) | 56,000 |
| | 約可分予權益 | 45% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省蘇州市工業園區高質區興浦路西、民勝路南 | | |

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

渤海灣地區

| 9 路勁·雲河上苑 | | | | | | | | |
|---|------------|--------|--------|------|----------|------------------------------|------------|---------|
|  | 發展面積 (平方米) | 25,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 33,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 2028 | 位置 | 中國北京市密雲區李各莊路 | | |
| 10 路勁·太陽城 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 92,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | P/S/C | 土地面積 (平方米) | 811,000 |
| | 約可分予權益 | 94.74% | 目標完成日期 | 2026 | 位置 | 中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界 | | |
| 11 雋悅府 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 91,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 109,000 |
| | 約可分予權益 | 50% | 目標完成日期 | 2028 | 位置 | 中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側 | | |
| 12 公園上城 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 80,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 117,000 |
| | 約可分予權益 | 40% | 目標完成日期 | 2028 | 位置 | 中國河北省廊坊市大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側 | | |

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

大灣區

| | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|--------|------|----------|-----------------------------|---------------|--------|
| 13 路勁·馭海雋府 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 147,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | P/F/S | 土地面積 (平方米) | 44,000 |
| | 約可分予權益 | 90% | 目標完成日期 | 2029 | 位置 | 中國廣東省深圳市鹽田區海山街道海濤路東側、海景二路西側 | | |
| 14 雋樾府 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 52,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | S/C | 土地面積 (平方米) | 24,000 |
| | 約可分予權益 | 51% | 目標完成日期 | 2026 | 位置 | 中國廣東省廣州市番禺區番禺大道西側、東興路南側 | | |
| 15 晉環 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 2,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 11,000 |
| | 約可分予權益 | 50% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 香港香港仔內地段第467號的A地段 | | |
| 16 凱和山 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 15,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 12,000 |
| | 約可分予權益 | 50% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 香港新界屯門市地段第520號 | | |

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

其他地區

| 17 路勁·九郡 | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|------------|-------|----------|---|---------------|---------|
|  | 發展面積 (平方米) | 506,000 | 性質 | 住宅及商業 | 完成階段(附註) | P/S/C | 土地面積 (平方米) | 314,000 |
| | 約可分予權益 | 60% | 目標完成 日期 | 2031 | 位置 | 中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路) | | |
| 18 路勁·中原國際慢城 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 137,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | P/S | 土地面積 (平方米) | 249,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成 日期 | 2030 | 位置 | 中國河南省鄭州市新密市米村鎮大北環規劃路，鄭登洛城際鐵路新密西站北側 | | |
| 19 路勁·領山(洛陽) | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 106,000 | 性質 | 住宅 | 完成階段(附註) | P | 土地面積 (平方米) | 54,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成 日期 | 2028 | 位置 | 中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角 | | |

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

長三角地區

| 20 路勁·又一城(常州) | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|--------|-----|----------|----------------------------|---------------|--------|
|  | 發展面積 (平方米) | 119,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 67,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省常州市武進區花園街33號 | | |
| 21 梅里古鎮 | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 51,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 54,000 |
| | 約可分予權益 | 60% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側 | | |
| 22 路勁·鳳凰城(含鳳凰新天地及星瀾薈) | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 82,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 86,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界 | | |
| 23 路勁·又一城(蘇州) | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 37,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 24,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號 | | |
| 24 路勁·新天地(寧波) | | | | | | | | |
|  | 發展面積 (平方米) | 48,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 7,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國浙江省寧波市江北區正大巷32號 | | |

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二五年十二月三十一日

渤海灣地區

| | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------|--------|-----|----------|--|------------|--------|
|  | 25 路勁·世界廣場 | | | | | | | |
| | 發展面積 (平方米) | 63,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 22,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路 | | |
|  | 10 路勁·太陽城(喜悅購物公園) | | | | | | | |
| | 發展面積 (平方米) | 14,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 9,000 |
| | 約可分予權益 | 94.74% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國天津市河東區龍山道與天山北路交界 | | |
|  | 10 路勁·太陽城(嶼東城) | | | | | | | |
| | 發展面積 (平方米) | 33,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 13,300 |
| | 約可分予權益 | 94.74% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國天津市河東區衛國道與賀蘭路交界 | | |
|  | 26 路勁中心·悠樂廣場 | | | | | | | |
| | 發展面積 (平方米) | 26,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 17,000 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西 | | |

大灣區

| | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|--------|-----|----------|-------------------|------------|-------|
|  | 27 路勁·雋語 | | | | | | | |
| | 發展面積 (平方米) | 18,000 | 性質 | 商業 | 完成階段(附註) | C | 土地面積 (平方米) | 7,500 |
| | 約可分予權益 | 100% | 目標完成日期 | 已完成 | 位置 | 中國廣東省廣州市越秀區雲鶴北街8號 | | |

附註：

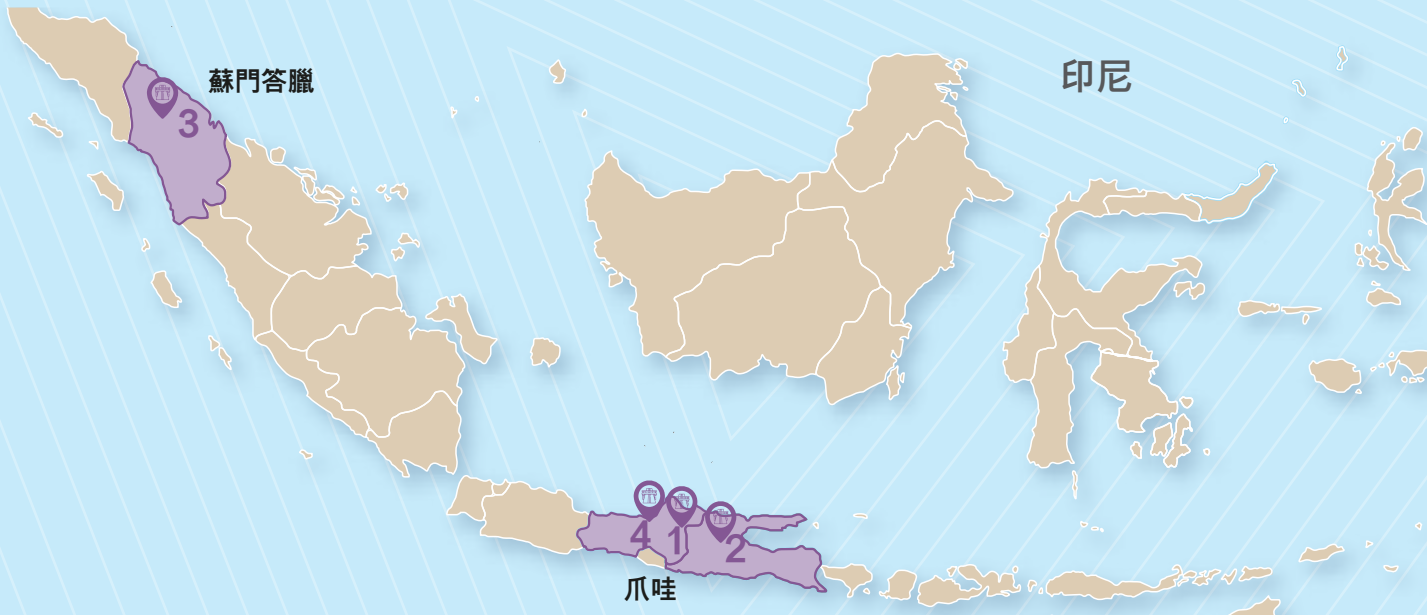
「P」 代表「規劃及設計」

「S」 代表「上蓋工程」

「F」 代表「地基工程」

「C」 代表「已落成」

收費公路項目







管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零二五年十二月三十一日

印尼

| | | | | | | |
|---|-----------------|---|----|---------------------|--------------|--------|
| 1 | SN高速公路 | | | | | |
|  | 位置 | 中及東爪哇省 | 全長 | 91公里 | 所佔權益 (附註) | 40% |
| | 路線 | Trans Java公路，Solo Ngawi段 ~ 四車道 | | 盈紀有限公司 | | |
| 2 | NKK高速公路 | | | | | |
|  | 位置 | 東爪哇省 | 全長 | 107公里 | 所佔權益 (附註) | 40% |
| | 路線 | Trans Java公路， Ngawi Kertosono Kediri段 ~ 四車道 | | 盈紀有限公司 | | |
| 3 | MKTT高速公路 | | | | | |
|  | 位置 | 北蘇門答臘省 | 全長 | 62公里 | 所佔權益 (附註) | 45% |
| | 路線 | Trans Sumatra公路， Medan Kualanamu Tebing Tinggi段 ~ 四車道 | | Kings Ring Limited | | |
| 4 | SB高速公路 | | | | | |
|  | 位置 | 中爪哇省 | 全長 | 75公里 | 所佔權益 (附註) | 39.77% |
| | 路線 | Trans Java公路，Semarang Batang段 ~ 四車道 | | Kings Bless Limited | | |

附註：

於二零二五年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)，人民幣73.90億元，較去年下降約41%。集團印尼高速公路項目二零二五年錄得路費收入港幣16.95億元，較去年下降約4%，若撇除匯率影響，則與去年持平。二零二五年，集團錄得稅後虧損港幣53.02億元，股東應佔虧損港幣59.82億元，每股虧損港幣7.98元。

截至二零二五年十二月三十一日，集團土地儲備約為220萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為31萬平方米。

業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二五年，內地房地產市場延續築底修復行情，核心城市憑藉政策利好釋放的購房需求帶動，市場展現短暫的回暖，但二季度以來復甦動能有所減弱，三四線城市仍受制於高庫存和房價下調壓力。房地產作為國民經濟支柱產業，其穩定運行對社會經濟發展至關重要。年內中央政府持續出臺穩市場政策：四月份強調「鞏固房地產市場穩定態勢」及「加大高品質住房供給」；六月份提出「止跌回穩」目標，明確「穩預期、擴需求、優供給、防風險」的系統性政策方向；十月份定調「推動房地產高質量發展」；十二月份中央經濟工作會議進一步部署「著力穩定房地產市場」。惟受全球貿易環境及整體經濟下行影響，疊加居民收入與房價預期尚未改善，儘管政策持續支持，市場全面修復仍面臨挑戰，整體仍處築底階段。然而，香港房地產市場在租金高企及降息等因素推動下，購房需求有所回升，二零二五年樓市呈現「先低後穩」的復甦態勢。

面對充滿挑戰的經營及銷售環境，房地產分部二零二五年實現的銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣71.39億元，其中內地實現人民幣53.00億元，香港實現人民幣18.39億元。銷售額包括簽訂銷售合同額為人民幣68.39億元及銷售協議待轉合同為人民幣3.00億元，較二零二四年下跌達41%。

管理層討論及分析 (續)

物業銷售及交付

二零二五年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資及聯營企業項目)的分析如下：

| 地區 (附註) | 銷售額 | | 交付額 | |
|------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | 金額 人民幣百萬元 | 面積 平方米 | 金額 人民幣百萬元 | 面積 平方米 |
| 長三角地區 | 2,662 | 189,000 | 6,702 | 273,000 |
| 渤海灣地區 | 1,464 | 98,000 | 1,094 | 100,000 |
| 大灣區 | 2,932 | 68,000 | 3,476 | 80,000 |
| 其他地區 | 81 | 12,000 | 75 | 11,000 |
| 總數(二零二五年) | 7,139 | 367,000 | 11,347 | 464,000 |
| 總數(二零二四年) | 12,231 | 593,000 | 31,353 | 1,170,000 |

附註：

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。
渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。
大灣區包括廣東省及香港。
其他地區包括河南省。

二零二五年，房地產分部物業銷售均價每平方米人民幣19,000元，其中，內地物業均價為每平方米人民幣15,000元，香港物業均價為每平方米人民幣115,000元。大灣區及長三角地區為主要銷售區域，分別佔總銷售額41%及37%。於二零二五年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為30萬平方米。

財務回顧

二零二五年及二零二四年集團房地產分部財務表現的分析如下：

| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
|------|---------------|---------------|
| 收入 | 5,212 | 5,499 |
| 毛虧 | (1,862) | (1,226) |
| 年度虧損 | (3,714) | (2,985) |

二零二五年集團房地產分部業務收入主要乃來自物業交付，其中長三角地區項目佔總交付收入約59%。受房地產市場持續低迷、同區競盤降價促銷所影響，集團物業銷售量價齊跌，年內房地產分部錄得虧損港幣37.14億元。

土地儲備

二零二五年，受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，房企拿地依然審慎，土地市場成交規模明顯縮減，國企為拿地主力。鑑於集團面對重大流動性壓力及已啟動債務重組工作，為預留資金支持集團日常運作，已暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。

集團土地儲備包括規劃及在建中物業、持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。截至二零二五年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約140萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾47%。

展望二零二六年，預期內地房地產市場將延續分化調整格局，核心城市仍具韌性，但整體市場仍處築底階段。作為十五五規劃開局之年，預期中央將著力穩定房地產市場，因城施策控增量、去庫存、優供給，包括優化保障性住房供給，加快危舊房改造，有序推動「好房子」建設，實施房屋品質提升工程及物業服務質量提升行動。金融層面，房企融資環境有望進一步改善，按揭利率或適度下調以刺激購房需求。與此同時，土地市場或持續承壓，成交規模進一步收縮，一線至四線城市的市場表現分化加劇。市場全面復甦仍有待居民收入預期改善及房企債務風險逐步化解。加上集團正與債權人磋商離岸債務全面解決方案，未來集團的投資決策及資金安排將更為審慎。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，特別是中東局勢升溫及特朗普政府的施政，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。預期房地產短期形勢仍嚴峻，但普遍認為內地房地產業對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對內地房地產業務發展長遠前景保持審慎態度。

未來，集團將繼續聚焦核心任務：全力推進離岸債務重組工作；堅持保交付、穩運營及嚴控現金流；同時拓展地產相關業務，包括商業及物業管理等。管理團隊將以審慎、務實的態度，與各持份者攜手共進，努力帶領集團渡過週期性挑戰，重回穩健發展軌道，為股東創造長期價值。

集團房地產分部二零二五年全年在施面積為86萬平方米，而竣工面積為32萬平方米。預計二零二六年全年在施面積為90萬平方米，竣工面積為17萬平方米。

管理層討論及分析 (續)

主要項目概況

長三角地區

上海市 – 都匯雲境

都匯雲境位於嘉定區嘉定新城菊園社區竹笛路南側、紅石路西側，緊鄰悅茂府項目及上海軌交11號線嘉定西站，周邊路網發達，教育醫療配套完善，適宜打造高品質住宅項目。項目佔地面積為30,000平方米，樓面面積為68,000平方米。



二零二五年都匯雲境銷售金額為人民幣3.90億元，實現均價約每平方米人民幣42,000元。項目二零二五年交付金額約人民幣26.19億元，交付面積為65,000平方米。

南京市 – 山語春風

山語春風位於南京市江寧區高新園方前路以南、正方大道以西，屬江寧區正方新城板塊，周邊交通路網發達、教育資源優質。項目佔地面積為83,000平方米，樓面面積為177,000平方米。



二零二五年山語春風銷售金額為人民幣3.03億元，住宅實現均價約每平方米人民幣11,000元。項目二零二五年交付金額為人民幣2.53億元，交付面積23,000平方米。預計二零二六年交付面積為38,000平方米，當中14,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市 – 鉑樾雲庭

鉑樾雲庭位於鐘樓區新慶路東側、吳塘路南側，南側隔路為京杭大運河，東側為南鳳河，周邊靠近鐘樓區政府，商業配套、教育資源、景觀資源豐富，交通便捷，可開發優質住宅項目。項目佔地面積為87,000平方米，樓面面積為172,000平方米。



二零二五年鉑樾雲庭銷售金額為人民幣4.30億元，住宅實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零二五年交付金額為人民幣3.96億元，交付面積26,000平方米。預計二零二六年交付面積為6,000平方米，當中2,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市 - 瀾悅溪雲

瀾悅溪雲位於蘇州市工業園區勝浦街道民勝路南側，與浦路西側，緊鄰園區核心湖東板塊，臨近輝映時代花園，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。項目佔地面積為56,000平方米，樓面面積為115,000平方米。



二零二五年瀾悅溪雲銷售金額為人民幣4.01億元，實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二五年交付金額為人民幣4.32億元，交付面積20,000平方米。預計二零二六年交付面積為17,000平方米，當中4,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市 - 君和居

君和居位於工業園區萬壽街東側、若水路北側，屬獨墅湖板塊，是公司長期深耕區域。項目緊鄰地鐵2號線出入口，西側緊鄰獨墅湖公園，擁有一線湖景，環境優美，周邊各類配套十分完善，且容積率低，適宜打造高品質改善產品。項目佔地面積為31,000平方米，樓面面積為37,000平方米。



君和居於二零二五年下半年竣工並交付，全年交付金額及面積分別為人民幣17.67億元及34,000平方米。預計二零二六年交付面積為3,000平方米，當中1,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

渤海灣地區

天津市 - 路勁·太陽城

路勁·太陽城位於天津市河東區，緊鄰地鐵站旁。項目佔地面積107萬平方米，總發展面積178萬平方米。項目分九期進行開發，產品主要由洋房、高層住宅所組成，並配備47,000平方米的商業群組、8,000平方米的會所，以及一所小學及一所幼稚園。



二零二五年路勁·太陽城銷售金額為人民幣7.54億元，住宅實現均價約每平方米人民幣21,000元。預計二零二六年項目交付面積為70,000平方米，當中55,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)

廊坊市 – 公園上城

公園上城位於大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側，屬夏墊板塊，臨近路勁•國際城。地塊周邊居住氛圍濃厚，交通便利，臨近平谷線、京平高速、京哈高速，距離京唐城際大廠站5公里，適合打造宜居品質社區。項目佔地面積為117,000平方米，樓面面積為222,000平方米。



二零二五年公園上城銷售總金額為人民幣1.60億元，住宅實現均價約每平方米人民幣11,000元。項目二零二五年交付金額為人民幣4.99億元，交付面積49,000平方米。預計二零二六年項目交付面積為14,000平方米，當中5,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

大灣區

廣州市 – 路勁•星棠

路勁•星棠位於廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側，毗鄰13號線沙村站，交通便捷，周邊人居氛圍濃厚、教育資源豐富，適宜打造優質住宅項目。項目佔地面積為18,000平方米，樓面面積為61,000平方米。



二零二五年路勁•星棠銷售金額為人民幣2.91億元，住宅實現均價約每平方米人民幣15,000元。項目二零二五年交付金額為人民幣3.10億元，交付面積22,000平方米。預計二零二六年項目交付面積為17,000平方米，當中2,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

廣州市 – 雋樾府

雋樾府位於番禺區番禺大道西側、東興路南側，屬區政府及番禺廣場核心區，周邊商業、學校、醫療、公園配套齊全，近地鐵番禺廣場站(四條地鐵交匯站)，居住氛圍濃厚，適宜打造優質住宅產品。項目佔地面積為24,000平方米，樓面面積為52,000平方米。



二零二五年雋樾府銷售金額為人民幣7.76億元，住宅實現均價約每平方米人民幣36,000元。預計二零二六年項目交付面積為53,000平方米，當中50,000平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)

香港 - 晉環



晉環位於港鐵南港島線黃竹坑站，鄰近海洋公園及深灣遊艇會，與香港金融核心區金鐘站僅2站之隔，且為港島區近30年來首個優質港鐵上蓋項目。該項目佔地面積11,000平方米，發展面積50,000平方米。

二零二五年晉環銷售金額為港幣6.00億元，住宅實現均價約每平方米港幣326,000元。二零二五年晉環交付金額為港幣11.51億元，交付面積3,000平方米。預計二零二六年交付面積為1,000平方米，當中500平方米已在二零二五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

香港 - 凱和山



凱和山位於新界屯門掃管笏地段，靠近香港黃金海岸，適合打造較高品質的低密度住宅。項目佔地面積12,000平方米，發展面積40,000平方米。

二零二五年凱和山銷售金額為港幣14.50億元，住宅實現均價約每平方米港幣100,000元。項目二零二五年交付金額為港幣20.57億元，交付面積20,000平方米。預計二零二六年交付面積為3,000平方米。

管理層討論及分析 (續)

(ii) 收費公路分部

二零二五年，印尼全年國內生產總值分別同比增長約5%，但受地緣政治局勢緊張及國際貿易政策變化影響，部份項目沿線商貿物流增長受限，民眾旅遊出行及消費意願轉趨謹慎。此外，極端天氣及自然災害亦對項目營運表現構成壓力。二零二五年印尼高速公路業務在上述挑戰下仍展現出較強的韌性，加上印尼政府通過加強財政政策統籌，較好地維持國內經濟穩定，日均混合車流量增加約1%，而印尼盾路費收入則基本持平。但受到印尼盾兌港幣貶值影響，港幣路費收入同比下跌4%至港幣16.95億元（二零二四年：港幣17.65億元）。

根據各項目的公路收費權協議，各項目可於二零二五年向印尼政府申請收費費率調整，其中SN高速公路和SB高速公路項目分別獲得特別費率上調約25.0%和29.5%，分別在二零二六年一月和三月實施。另外，NKK高速公路項目亦已獲得約4.1%的常規費率上調批准，並在二零二六年一月實施。長遠而言，印尼政府將加強國內工業和物流的發展，配合印尼持續的經濟增長，預計工業及旅遊業將穩步上揚，帶動二零二六年或以後貨車和客車流量的增加。

集團印尼高速公路項目於二零二五年向集團分派股息共約港幣0.85億元，連同收到唐津高速公路項目（集團對該項目的收費特許經營權已在二零二三年終止）合資企業權益的結算餘款約港幣0.97億元，集團全年合共收到合資企業分派約港幣1.82億元。

二零二六年，集團將繼續尋找機會以優化收費公路業務組合，並繼續推進出售印尼高速公路項目之交易。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

二零二五年集團印尼高速公路項目日均混合車流量及路費收入的分析如下：

| 項目 | 日均混合車流量 架次 | 增長／(減少) | | 路費收入 | | 路費收入 印尼盾 | |
|-----------|---------------|----------|----------|--------------|------------------|-------------|----------|
| | | % | % | 港幣百萬元 | 印尼盾百萬元 | 增長／(減少) | % |
| SN高速公路 | 19,800 | – | – | 492 | 1,019,543 | – | – |
| NKK高速公路 | 18,400 | 2 | – | 343 | 710,910 | 3 | – |
| MKTT高速公路 | 21,600 | (1) | – | 269 | 555,904 | (2) | – |
| SB高速公路 | 27,500 | 1 | – | 591 | 1,223,811 | 1 | – |
| 總額(二零二五年) | <u>87,300</u> | <u>1</u> | <u>–</u> | <u>1,695</u> | <u>3,510,168</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| 總額(二零二四年) | <u>86,800</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,765</u> | <u>3,494,388</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |

二零二五年，集團印尼高速公路項目的總車流量為3,188萬架次，日均混合車流量約87,300架次，較去年輕微增加約1%。印尼高速公路項目全年印尼盾路費收入與上年基本持平，折算為港幣的路費收入則受到印尼盾兌港幣貶值影響，路費收入下跌4%至港幣16.95億元。

二零二五年，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣2.51億元，較去年減少港幣0.72億元，主要由於去年確認一次性可供抵銷未來溢利的累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產（「所得稅抵免確認」）所致。集團公路分部溢利（扣除總部支出和稅項後）為港幣2.07億元，較去年港幣18.11億元下跌港幣16.04億元。若撇除去年一次性出售內地高速公路稅後淨收益港幣14.90億元及其出售前的經營溢利、上述所得稅抵免確認和其他一次性項目影響後，公路分部二零二五年的核心營運溢利與去年基本持平。

項目概況



SN高速公路

二零二五年日均車流量及印尼盾路費收入同比基本持平。受到環球經濟不穩及美國實施關稅的影響，加上本項目周邊有大型紡織工廠倒閉，導致車流量沒有明顯增長。本項目成功獲得特別費率調整批准上調約25.0%，於二零二六年一月五日開始實施，預計二零二六年路費收入將會有所增長。

管理層討論及分析 (續)



NKK高速公路

二零二五年日均車流量及印尼盾路費收入同比分別上升2%及3%。上半年項目周邊部份國道路段正在進行維修，本地和短途車輛引流至本項目。此外，項目區內經濟相對穩定，本地客車和貨車車流量都有所增加。本項目成功獲得常規費率調整批准上調約4.1%，於二零二六年一月五日開始實施，預計為二零二六年路費收入帶來增長。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段，目前征地仍在進行中，實際施工時間取決於征地進展。



MKTT高速公路

二零二五年日均車流量及印尼盾路費收入同比分別下跌1%及2%。受到環球經濟不穩及美國實施關稅的影響，項目周邊的貨車車流量減少。十一月份，項目周邊地區更受氣旋風暴影響，災情嚴重，項目有多處地點受洪水和山體滑坡影響，導致車流量和收入比去年低。集團預計隨着印尼經濟逐步增長及項目下游的連接路段相繼通車，將會帶動車流量回升。



SB高速公路

二零二五年日均車流量及印尼盾路費收入同比分別上升1%。項目附近的巴塘工業園陸續有廠商進駐及投入生產，貨車車流量同比有所增加，但由於前期特別費率調整大幅上調29.5%，導致部份車輛亦分流至國道，抵銷部份車流量的增長。隨著印尼經濟逐步增長，集團預計進駐巴塘工業園的廠商會逐步增多，未來將為項目帶來更多車流量和收入。本項目成功獲得特別費率調整批准上調約29.5%，於二零二六年三月七日開始實施，預計二零二六年路費收入將會有所增長。

管理層討論及分析 (續)

(iii) 產業分部

二零二五年，產業分部的房地產開發項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售額約人民幣2.51億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣2.13億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.38億元。年內物業交付金額約人民幣2.57億元，面積約為4萬平方米。截至二零二五年十二月三十一日，產業分部土地儲備約80萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積約1萬平方米。其他原產業業務，主要包括房地產基金投資及文旅業務，經過重組及整頓後，包括關閉非核心業務及出售非核心資產，業務規模已大幅縮減。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

集團財務回顧

綜合損益表

下表概述集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合損益表之主要項目。

| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 收入 | 5,322 | 5,537 |
| 毛虧 | (2,347) | (1,390) |
| 利息收入 | 17 | 78 |
| 其他虧損淨值 | (1,503) | (2,183) |
| 銷售及經營費用 | (794) | (935) |
| 出售附屬公司之收益 | - | 1,869 |
| 分佔合作／合資及聯營企業虧損 | (87) | (43) |
| 財務費用 | (599) | (736) |
| 稅前虧損 | (5,313) | (3,340) |
| 所得稅抵免 | 11 | 32 |
| 年度虧損 | (5,302) | (3,308) |
| 應佔(虧損)溢利： | | |
| - 本公司擁有人 | (5,982) | (4,122) |
| - 永續資本證券持有人 | 546 | 541 |
| - 其他附屬公司之非控股權益* | 134 | 273 |
| | (5,302) | (3,308) |

* 二零二四年含分佔出售內地高速公路業務權益稅後收益約港幣3.73億元。

管理層討論及分析（續）

收入及毛虧

年內，集團的收入及毛虧主要來自房地產分部業務，詳情請參閱「房地產分部」的「財務回顧」分節。

其他虧損淨值

年內其他虧損淨值，主要因年內受房地產市場持續下行所影響而增加之物業與相關資產之減值撥備。

銷售及經營費用

年度費用的減少主要因集團物業銷售規模下降，銷售提成及推廣活動費相應減少。另集團持續積極優化營運成本、壓縮開支，整體管理費用繼續下降。

出售附屬公司之收益

此項主要指集團去年出售所持有的全部內地公路業務權益而確認之出售稅前收益約港幣18.62億元。

分佔合作／合資及聯營企業虧損

年內，集團分佔的虧損主要來自房地產及其他合資及聯營項目虧損約港幣3.38億元，相關金額抵銷了基建合資項目溢利約港幣2.51億元，詳情請參閱各業務分部分析。

集團本年分佔房地產及其他合資及聯營項目虧損較去年減少，主要由於房地產市場持續下行，物業銷售及交付量減少，引致年內交付虧損較去年下跌。而集團分佔基建合作／合資項目溢利較去年低，主要由於去年在完成出售交易前仍分佔內地高速公路項目合作企業溢利及印尼項目於去年確認一次性所得稅抵免確認所致。

管理層討論及分析 (續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
|-----------------------|-----------------|---------------|
| 非流動資產 | | |
| — 於合資及聯營企業之投資(包括股東借款) | 12,760 | 16,215 |
| — 投資物業 | 4,565 | 5,324 |
| — 其他非流動資產 | 1,131 | 1,398 |
| | 18,456 | 22,937 |
| 流動資產 | | |
| — 物業存貨 | 19,158 | 23,732 |
| — 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款) | 2,599 | 4,695 |
| — 給予合資及聯營企業之股東借款 | 566 | 1,092 |
| — 其他流動資產 | 4,373 | 5,057 |
| | 26,696 | 34,576 |
| 非流動負債 | | |
| — 銀行及其他貸款 | (2,017) | (13,315) |
| — 其他非流動負債 | (993) | (1,036) |
| | (3,010) | (14,351) |
| 流動負債 | | |
| — 應付賬款及應計費用 | (4,038) | (4,602) |
| — 來自合資及聯營企業之借款 | (3,675) | (5,386) |
| — 來自預售物業之按金 | (3,753) | (4,391) |
| — 銀行及其他貸款 | (13,097) | (2,912) |
| — 其他流動負債 | (2,546) | (4,971) |
| | (27,109) | (22,262) |
| 權益總額(含永續資本證券) | 15,033 | 20,900 |

管理層討論及分析 (續)

於合資及聯營企業之投資(包括股東借款)

此項主要指集團投資於基建合資企業之權益港幣42.53億元(二零二四年：港幣43.39億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣90.73億元(二零二四年：港幣129.68億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，詳情載於綜合財務報表附註17。投資物業本年因市場租值下跌導致公允值有所減少。於二零二五年十二月三十一日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為491,000平方米。

物業存貨

物業存貨下跌，主要因集團為預留資金支持日常運作，停止參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要因集團於本年償還多項銀行貸款約港幣15.42億元及贖回出售貸款港幣4億元所致。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款主要指集團境外擔保優先票據和銀團貸款，以及項目發展貸款。年內，集團償還貸款合共港幣15.42億元。貸款總額減少，主要因房地產融資市場持續低迷，信貸再融資仍未恢復所致。

於二零二五年下半年，集團分別於六月及七月進行有關其於二零二八年至二零三零年期間到期的五筆優先票據的同意徵求，但由於並非所有系列票據均達到同意門檻，建議修訂及豁免並未實施。因此，集團決定啟動債務重組工作，並暫停支付所有離岸銀行借貸、優先票據及永續資本證券的全部本金及利息，這導致優先票據全部本金及利息已到期應付，該款項已相應分類為流動負債。

該等集團貸款之詳情載列如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
| 須於以下期間償還： | | |
| 一年內或按要求 | 13,097 | 2,912 |
| 一年後但兩年內 | 324 | 641 |
| 兩年後但五年內 | 525 | 8,280 |
| 超過五年 | 1,168 | 4,394 |
| 借貸總額 | 15,114 | 16,227 |

管理層討論及分析 (續)

借貸來源

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|------|-------|-------|
| 短期借貸 | 87% | 18% |
| 長期借貸 | 13% | 82% |
| 合計 | 100% | 100% |

借貸貨幣比率

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-----|-------|-------|
| 港元 | 1% | 1% |
| 人民幣 | 19% | 24% |
| 美元 | 80% | 75% |
| 合計 | 100% | 100% |

利率基礎

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-------|-------|-------|
| 浮動年利率 | 22% | 28% |
| 固定年利率 | 78% | 72% |
| 合計 | 100% | 100% |

債務性質

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-------|-------|-------|
| 無抵押貸款 | 81% | 76% |
| 有抵押貸款 | 19% | 24% |
| 合計 | 100% | 100% |

借貸種類

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|---------|-------|-------|
| 擔保優先票據* | 75% | 68% |
| 其他境外貸款 | 6% | 8% |
| 其他境內貸款 | 19% | 24% |
| 合計 | 100% | 100% |

* 不含永續資本證券(分類為權益)

管理層討論及分析 (續)

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含未償還本金14.01億美元之擔保優先票據（年利率由5.125厘至6.7厘不等）。

除上述借貸外，集團更發行了三筆優先擔保永續資本證券，於二零二五年十二月三十一日未償還本金為8.905億美元。

於二零二五年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為83%及45%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額（不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款）與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
|------------------|----------------|---------------|
| (用於)來自經營業務之現金流淨額 | (493) | 2,048 |
| 來自投資活動之現金流淨額 | 1,826 | 4,658 |
| 用於融資活動之現金流淨額 | (2,369) | (7,994) |
| 匯率變動之影響 | 52 | (155) |
| 於一月一日之現金及現金等值 | 3,062 | 4,505 |
| 於十二月三十一日之現金及現金等值 | 2,078 | 3,062 |

(用於)來自經營業務之現金流淨額

本年用於經營活動之現金流淨額主要因集團銷售規模比去年下跌，來自預售及銷售物業現金收入有所減少所致。

來自投資活動之現金流淨額

來自投資活動之現金流淨額較去年大幅減少，主要由於集團去年出售內地高速公路業務權益而收取現金代價約港幣49.02億元所致。

用於融資活動之現金流淨額

用於融資活動之現金流淨額較去年減少，主要由於集團去年償還之貸款及支付其他附屬公司之非控股權益之股息較大所致。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣53.19億元(二零二四年：港幣108.15億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣7.10元(二零二四年：港幣14.43元)。

於二零二五年十二月三十一日，集團資產總額為港幣451.52億元(二零二四年：港幣575.13億元)，銀行結存及現金為港幣25.66億元(二零二四年：港幣42.74億元)，其中80%為人民幣，餘下的20%主要為美元或港元。

二零二五年，縱使面對嚴峻的市場環境，集團仍致力維持業務穩定運營及境內融資安排。二零二五年，集團合共償還港幣15.42億元等值貸款，債務規模有所下降。惟鑒於市場復甦進度低於預期，集團預期未來仍將面臨償債及流動性壓力。

針對離岸債務壓力，集團於二零二五年下半年就二零二八年至二零三零年到期的五筆優先票據啟動同意徵求，惟因並非所有系列票據均達到同意門檻，有關修訂及豁免建議最終未能實施。有鑑於此，集團決定暫停支付所有離岸銀行借貸、優先票據及永續資本證券的全部本金及利息，並正式啟動債務重組工作，與專業顧問及主要債權人保持持續、坦誠溝通，致力達成兼顧各方合理利益的重組方案。本公司相信，若債務重組得以成功落實，將可優化集團資產負債表至合理水準，令資本結構回復穩健及可持續狀態，從而支持集團業務持續經營並穩步向前發展。

本公司其下印尼高速公路項目控股公司新選，為集團優先票據的擔保人之一，於維爾京群島法院被提出清盤申請，本公司已尋求財務及法律顧問意見並採取所有適當措施，包括已向維爾京群島法院提交申請，尋求委任臨時清盤人。

自二零二六年初以來，本公司、相關債權人及其各自的財務顧問持續進行建設性討論，探討一項債權人同意支持的經修訂重組方案。經過多輪討論，於三月中旬終與若干相關債權人達成原則性協議，此將作為後續磋商的基礎，以達致更詳細的條款及詳盡的完整協議。

鑒於債務重組談判已取得進展，維爾京群島法院就新選申請委任臨時清盤人及針對新選的清盤申請同意推遲至不早於六月八日聆訊，以便磋商能順利進行，務求在實際可行的情況下盡快正式向所有相關債權人推出重組方案。

管理層討論及分析 (續)

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，銀行結存港幣3,300萬元(二零二四年：港幣4.21億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團銀行貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣84.01億元(二零二四年：港幣94.93億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二五年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣3.93億元(二零二四年：港幣4.68億元)的借款以本公司附屬公司的權益股份作抵押。

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣及印尼盾為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣、美元及印尼盾波動的匯兌風險，二零二五年，集團錄得匯兌淨收益約為港幣1.33億元，主要因為人民幣匯率有所回升所致。集團將密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立外幣遠期合約，平衡匯兌風險。

集團面對利率風險主要來自以人民幣及美元計值的借貸有關利率波動。儘管中國及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動性及不穩而引致的利率波動，亦同樣對集團營運構成影響。

除上述所披露以外，集團並無重大匯兌風險及利率風險。集團會持續密切監察上述風險，以及在適當時候且具成本效益的情況下對上述風險作出對沖安排。

財務擔保合約

於二零二五年十二月三十一日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣28.83億元(二零二四年：港幣40.42億元)的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

於二零二五年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合資企業的融資提供港幣8.37億元(二零二四年：港幣20.61億元)的擔保。

僱員

集團於二零二五年十二月三十一日的僱員總數為3,454名。員工開支(包括員工委派至或參與合作／合資及聯營企業，但不包括董事酬金)為港幣7.18億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

執行董事

單偉彪先生

(73歲，主席)

單先生自本公司創立以來便出任執行董事一職，於二零二一年一月獲委任為本公司主席。他為本公司提名委員會主席、薪酬委員會成員及集團內多家公司的董事。他亦為惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之主席及行政總裁及利基控股有限公司(香港股份代號：240)之主席、行政總裁及董事總經理。他為Emmaus Life Sciences, Inc.之董事，其股份於美國場外市場買賣。他持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位，為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾50年土木工程經驗。

方兆良先生

(63歲，行政總裁)

方先生現為本公司之行政總裁及集團內多家公司的董事。他於二零零零年獲委任為本公司之執行董事，並於二零二一年調任為行政總裁。方先生持有會計學文學士學位，為澳洲公認執業會計師及香港會計師公會資深會員。他擁有逾40年核數、會計及提供商業顧問經驗。加入本公司前，他曾於一家國際性會計師事務所任職審計總監。

伍寬雄先生

(53歲，首席財務總裁及公司秘書)

伍先生於二零一一年加入集團，並於二零二二年二月獲委任為本公司之執行董事。他亦為本公司之首席財務總裁、公司秘書及集團內多家公司的董事。他持有工商管理學士學位及應用財務碩士學位。他為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、美國特許金融分析師、美國註冊資訊系統審計師，以及英國和香港特許公司治理師。伍先生擁有逾30年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職一家國際會計師事務所及出任一家香港上市公司之財務總監。

董事及高級管理人員(續)

非執行董事

嚴中宇先生

(51歲)

嚴先生自二零二五年九月起獲委任為本公司之非執行董事。他現任深圳控股有限公司(香港股份代號：604)（「深圳控股」，本公司之主要股東）執行董事及副總裁、深業(集團)有限公司副總裁及深業集團有限公司(深圳控股之最終控股公司)副總經理。他亦現任沙河實業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：000014.SZ))董事。嚴先生歷任深圳大洋海運股份有限公司常務副總經理，深圳市投資控股有限公司戰略發展部及資本運營部部長。嚴先生畢業於武漢大學，持有工商管理碩士學位。他於項目投資及融資、企業管理及資本運作等領域具有豐富的工作經驗。

鄧紅玉女士

(43歲)

鄧女士自二零二五年九月起獲委任為本公司之非執行董事。她現任深業集團有限公司(深圳控股之最終控股公司)商業資產管理部總經理。她歷任沙河實業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：000014.SZ))之監事，深業集團有限公司風險管理部總經理及財務管理部副總經理。加入深業集團前，鄧女士於一家國際會計師事務所深圳分所任職。鄧女士畢業於華南理工大學，持有管理學碩士學位。她為香港會計師公會之會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。她於審計、會計、風險管理及資產管理等領域具有豐富的工作經驗。

獨立非執行董事

黃偉豪先生

(76歲)

黃先生自二零一四年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。他於二零二五年三月十五日辭任為恒智控股有限公司(香港股份代號：8405，該公司已於二零二五年三月四日除牌)之獨立非執行董事。他曾為珍寶資源有限公司顧問。此外，黃先生曾受聘於怡富，負責掌管全球首個以大中華地區為投資目標之直接投資基金，並分別受聘於Kleinwort Benson及Advent International Corporation為董事及董事總經理。擔任上述職務前，他曾於香港貿易發展局任職13年，專責推廣香港對外貿易。黃先生參與公共服務；他現為香港中文大學(深圳)道揚書院之董事；他曾擔任香港中文大學崇基學院校董及中華青少年歷史文化教育基金會委員。於二零一零年上海世博會期間，黃先生獲委出任為世界貿易中心協會會館副館長。黃先生持有香港中文大學工商管理學學士學位(主修會計學)及中國人民大學法學碩士學位。他於貿易推廣、基金投資及投資顧問方面擁有豐富經驗。

獨立非執行董事(續)

張漢傑先生
(72歲)

張先生自二零二三年六月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。張先生現為ITC Properties Group Limited(德祥地產集團有限公司*)(香港股份代號:199)之主席及執行董事,並曾為Future Bright Holdings Limited(佳景集團有限公司*)(香港股份代號:703)之獨立非執行董事。他畢業於倫敦大學,持有文學學士學位。張先生於地產發展、物業投資及企業融資方面擁有逾47年經驗,並於香港多家具領導地位之物業發展公司擔任主要行政職務。於二零零五年十一月十五日,香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就ITC Corporation Limited(德祥企業集團有限公司*)(「德祥企業」,現稱PT International Development Corporation Limited(保德國際發展企業有限公司*))違反香港公司收購及合併守則第21.3條之規定,在未取得證監會企業融資部執行人員同意之情況下,於要約期內買賣Hanny Holdings Limited(錦興集團有限公司*)(現稱Master Glory Group Limited凱華集團有限公司(清盤中))之證券,對當時德祥企業董事會作出批評。張先生當時為德祥企業之董事。

何大衛先生
(77歲)

何先生自二零二四年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。何先生為後述公司之獨立非執行董事,包括澳獅環球集團有限公司(香港股份代號:1540)、獅子山集團有限公司(香港股份代號:1127)及利基控股有限公司(香港股份代號:240),即本公司之控股股東惠記集團有限公司(香港股份代號:610)之非全資附屬公司。他於財務及會計方面擁有逾55年經驗,並於二零零七年退休前,於多間公司擔任管理層職位。他為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。他持有香港中文大學工商管理碩士學位。

林文娟女士
(61歲)

林女士自二零二五年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及提名委員會成員。林女士現為訊智海國際控股有限公司(香港股份代號:8051)之獨立非執行董事。她自二零零二年起擔任侯劉李楊律師行的顧問律師。她在香港持有事務律師資格並擁有逾30年專注於企業及商務事務以及民事訴訟之法律執業工作經驗。於二零一零年至二零一九年期間,林女士亦曾擔任多家非香港公司的執行董事職務,其中包括一家在澳洲證券交易所上市的煤礦公司。她於多年的法律執業生涯中熱心香港社會服務工作,並曾擔任地產代理監管局紀律委員會委任成員及多家機構的法律顧問,包括民政事務總署大廈管理資源中心及香港貿易發展局中國貿易投資資源中心。林女士擁有香港大學法學學士學位以及中國政法大學中國法律高級文憑。

* 僅供識別

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員

李萬樂先生

(55歲)

李先生於二零二一年加入集團，為房地產發展集團運營總裁兼任廣東地區之主管董事，負責監督中國房地產發展項目事務。他持有工商管理碩士學位、建築管理學士學位及工業與民用建築學士學位。加入集團前，李先生曾於數家知名房地產發展商工作，擁有33年在中國房地產開發及運營經驗。

張楠先生

(53歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市、無錫市、鎮江市及河南區域房地產發展項目之主管董事，並監管集團整體物管及商管職能。他持有建築管理學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，以及為中國註冊造價工程師。張先生擁有逾30年在中國房地產發展及管理經驗。

刁露女士

(51歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為北京、河北及山東省房地產發展項目之主管董事，並監管集團企業傳訊職能。她持有國際金融學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位。刁女士於地產發展商及世界500強跨國企業擁有多管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

馮達新博士

(54歲)

馮博士為集團收費公路業務之行政總裁，並擔任路勁高速公路國際控股有限公司董事。彼於二零二一年加入集團。馮博士持有電腦(資訊系統)學士學位、工商管理(會計)學士學位、金融管理理學碩士學位，以及工商管理博士學位。於加入集團前，馮博士曾於東南亞及香港之金融機構、財務顧問公司及大營運輸營運機構擔任高級職位。彼於項目融資、公私營合作(PPP)及基礎設施併購方面擁有逾32年經驗，專注於道路及交通運輸領域。在其職業生涯中，馮博士領導及參與160多項基建投資及策略性項目，為區內多個重大交通運輸項目之成功開發、融資及營運作出貢獻。

高大鵬先生

(48歲)

高先生於二零零一年加入集團，為上海市、天津市及浙江省房地產發展項目之主管董事，以及集團高級副總裁負責監管銷售及營銷職能。他持有高級管理人員工商管理碩士學位。高先生擁有26年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員(續)

陳雪明先生

(50歲)

陳先生於二零一九年加入集團，為南京與常州區域之主管董事，以及集團高級副總裁負責監管集團整體生產職能。他持有工商管理碩士學位。加入集團前，陳先生曾於數家知名房地產發展商工作，擁有29年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

何培勇先生

(55歲)

何先生於二零二一年加入集團，為集團收費公路業務之營運總監。他持有公路與城市道路學士學位及土木工程碩士學位。加入集團前，何先生在中國公路投資及營運方面擁有逾31年經驗，其中有10年在一家於香港上市的公路營運及管理公司任職。

王興俊先生

(46歲)

王先生於二零一九年加入集團，為集團收費公路業務之首席財務官。他持有會計和金融商業學士學位及工商管理碩士學位。他為澳洲公認執業資深會計師及香港會計師公會資深會員，東盟特許專業會計師及馬來西亞特許會計師。加入集團前，王先生曾任職於國際會計師事務所，並曾出任香港一家上市公司的首席財務官及公司秘書。王先生在會計、審計、企業及項目融資和合規方面擁有逾25年經驗。

蔡鴻發先生

(64歲)

蔡先生於二零二一年加入集團，為集團收費公路業務之區域總監—印尼。他持有銀行及財務學工商管理學士學位及工商管理碩士學位。加入集團前，蔡先生曾於數家印尼及香港著名企業集團及金融機構任職，於印尼、香港及中國之業務拓展、公路項目管理及運營擁有逾28年的經驗。

董事會報告

董事提呈集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團(包括合資企業及聯營公司)之主要業務為於國內及香港經營房地產發展、產業投資及資產管理業務及於東南亞投資、發展、經營和管理收費公路項目。集團主要附屬公司、合資企業及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註49、19及18。

業績及盈利分配

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-4頁及第F-5頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本年度內並無向股東派發中期股息。董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

為符合出席二零二六年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二六年五月十九日星期二至二零二六年五月二十二日星期五(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二六年五月十八日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

業務回顧

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第9頁、第10頁至第13頁、第16頁至第44頁、第64頁至第81頁、第F-4頁至第F-127頁及第F-128頁之「財務概覽」、「主席報告」、「行政總裁報告」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「綜合財務報表」及「財務摘要」節內。有關集團面對之主要風險及不明朗因素之描述已載於本年報內。

股本及認股權

於本年度本公司之股本及認股權詳情分別載於綜合財務報表附註27及28。

於本年度，本公司之股本及認股權並無變動。

儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-8頁至第F-9頁之綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

除累計溢利外，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之貢獻盈餘亦可分派予股東。然而，倘若出現下列情況，本公司不可宣派或派付股息或從貢獻盈餘中作出分派：

- (i) 現時無力或在作出上述派付後無力償還其到期負債；或
- (ii) 資產之可變現值將因此而少於其負債。

本公司於二零二五年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣17.78億元。

物業、機器及設備

於本年度集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業及持作銷售用途之物業

於本年度集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註17，而投資物業及持作銷售用途之物業之資料載於「管理層討論及分析」的「主要項目資料」一節內。

銀行及其他貸款

集團之銀行及其他貸款資料載於綜合財務報表附註29。

退休福利計劃

集團之退休福利計劃資料載於綜合財務報表附註37。

財務摘要

集團過去五年之業績，以及資產及負債之摘要載於本年報第F-128頁。

主要供應商及客戶

於本年度，集團房地產業務五大供應商之採購及五大客戶之銷售收入總額分別少於集團房地產業務採購及銷售收入總額之30%。

董事會報告 (續)

董事

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

執行董事：

單偉彪(主席)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事：

蔡濤(於二零二五年九月二十三日辭任)
徐恩利(於二零二五年股東週年大會完結後辭任)
袁揚(於二零二五年股東週年大會完結後獲委任，並於二零二五年九月二十三日辭任)
嚴中宇(於二零二五年九月二十三日獲委任)
鄧紅玉(於二零二五年九月二十三日獲委任)

獨立非執行董事：

黃偉豪
許淑嫻(於二零二五年股東週年大會完結後退任)
張漢傑
何大衛
林文娟(於二零二五年股東週年大會完結後獲委任)

根據章程細則第86(2)條，董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會臨時空缺或加入現有董事會。任何此類獲董事會委任的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格於該大會上膺選連任。因此，林文娟女士(於二零二五年股東週年大會完結後獲董事會委任為獨立非執行董事)、嚴中宇先生及鄧紅玉女士(均於二零二五年九月二十三日獲董事會委任為非執行董事)將於二零二六年股東週年大會上告退，並符合資格且願意重選連任。

根據章程細則第87條，當時為數至少三分之一的董事均須於每屆股東週年大會上輪席告退，該等董事將有資格重選連任。據此，單偉彪先生及黃偉豪先生將於二零二六年股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願意於二零二六年股東週年大會上重選連任。

董事之服務合約

於二零二六年股東週年大會上建議重選之董事概無與集團訂立集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於重大交易、安排或合約之重大權益

於本年度結束時或於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立董事或與該董事有關連之實體於與集團業務中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每名董事及其每名繼承人、遺囑執行人及遺產管理人，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士之任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，就此可獲確保免受任何損害。

於本年度內，本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，該責任保險直至本報告日期仍然生效。

董事於競爭業務之權益

於本年度，根據上市規則第8.10條規定，下列董事被視為與集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益：

| 董事姓名 | 實體名稱 | 主要業務概況 | 董事於該實體之權益性質 |
|-------|-------------------------|----------------|-------------|
| 蔡澍* | 深圳控股旗下集團公司 (包括其控股公司) | 於中國發展、投資及管理房地產 | 董事 |
| 嚴中宇** | 深圳控股旗下集團公司 (包括其控股公司) | 於中國發展、投資及管理房地產 | 董事 |
| | 沙河實業股份有限公司 | 於中國發展、投資及管理房地產 | 董事 |

* 蔡澍女士於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事。

** 嚴中宇先生於二零二五年九月二十三日獲委任為本公司非執行董事。

董事會報告 (續)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

| 董事姓名 | 權益性質 | 附註 | 持有股份之數目 | | 持股百分比 (附註3) % |
|------|------|-------|------------|----|---------------------|
| | | | 好倉 | 淡倉 | |
| 單偉彪 | 個人 | 1 & 2 | 24,649,000 | — | 3.29 |
| 方兆良 | 個人 | 1 | 260,000 | — | 0.03 |

附註：

- 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
- 此項股份包括陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)擁有之1,000,000股股份。
- 百分比乃基於二零二五年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。於二零二五年十二月三十一日本公司並無持有庫存股份。

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零二三年五月二十四日獲採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

於二零二五年十二月三十一日，概無尚未行使的認股權。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無認股權根據認股權計劃獲授出、行使、失效或註銷。

(III) 相聯法團債券

| 董事姓名 | 公司名稱 | 權益性質 | 債券種類 | 持有本金額 |
|------|--|------|--|---------------------------------------|
| 單偉彪 | RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited | 個人 | 3億美元之7厘之優先擔保永續 資本證券(「7厘證券」) | 800,000美元 ^(附註1) (好倉) |
| | RKPF Overseas 2019 (E) Limited | 個人 | 3億美元之7.75厘之優先擔保 固定息差永續資本證券 (「7.75厘證券」) | 46,450,000美元 ^(附註2) (好倉) |
| | RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited | 個人 | 3億美元之7.95厘之優先擔保 永續資本證券(「7.95厘證券」) | 4,050,000美元 (好倉) |
| | RKPF Overseas 2019 (A) Limited | 個人 | 於二零二八年到期之4.8億美元 按6.7厘計息之擔保優先票據 (「二零二八年三月票據」) | 2,495,446美元 ^(附註3) (好倉) |
| | RKPF Overseas 2019 (A) Limited | 個人 | 於二零二八年到期之3億美元 按5.9厘計息之擔保優先票據 (「二零二八年九月票據」) | 1,767,242美元 ^(附註4) (好倉) |
| | RKPF Overseas 2019 (A) Limited | 個人 | 於二零二九年到期之4.156億 美元按6厘計息之擔保優先 票據(「二零二九年三月票據」) | 9,094,656美元 ^(附註5) (好倉) |
| 黃偉豪 | RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited | 個人 | 7厘證券 | 200,000美元 (好倉) |

董事會報告 (續)

附註：

1. 7厘證券之本金金額400,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
2. 7.75厘證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。7.75厘證券之本金金額2,150,000美元由Prepared Club Company Limited(為單偉彪先生全資擁有)持有。
3. 二零二八年三月票據之本金金額2,495,446美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
4. 二零二八年九月票據之本金金額883,621美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
5. 二零二九年三月票據之本金金額1,765,953美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。

除上文所披露以外，概無董事擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何證券之權利。

股票掛鈎協議

除前文所述之認股權計劃外，於本年度或本年度結束時概無訂立任何股票掛鈎協議。

購買股份或債券之安排

除前文所述之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使任何董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東之權益

於二零二五年十二月三十一日，董事以外之人士於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內如下：

| 股東姓名 | 權益性質 | 持有股份之數目 | | 持股百分比 (附註11) % |
|--|--------|-------------|----|----------------------|
| | | 好倉 (附註1) | 淡倉 | |
| 惠記 ^(附註2) | 控股法團權益 | 336,608,428 | – | 44.92 |
| Wai Kee (Zens) Holding Limited ^(附註3) | 控股法團權益 | 336,608,428 | – | 44.92 |
| 日賦貿易有限公司 ^(附註4) | 實益擁有人 | 81,880,000 | – | 10.93 |
| Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited ^(附註4) | 控股法團權益 | 251,728,428 | – | 33.59 |
| 惠記中國投資有限公司 ^(附註5) | 控股法團權益 | 251,728,428 | – | 33.59 |
| ZWP Investments Limited ^(附註6) | 實益擁有人 | 251,728,428 | – | 33.59 |
| 深業集團有限公司 ^(附註7) | 控股法團權益 | 202,334,142 | – | 27.00 |
| 深業(集團)有限公司 ^(附註8) | 控股法團權益 | 202,334,142 | – | 27.00 |
| 深圳控股 ^(附註9) | 控股法團權益 | 202,334,142 | – | 27.00 |
| Brightful Investment Holding Limited ^(附註10) | 實益擁有人 | 202,334,142 | – | 27.00 |

董事會報告 (續)

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 惠記被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股股份))之權益而擁有股份之權益。單偉彪先生為惠記之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。單偉彪先生為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有90%之權益而擁有股份之權益。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股持有約63.19%之權益而擁有股份之權益。
9. 深圳控股被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有股份之權益。嚴中宇先生為深圳控股之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二五年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。於二零二五年十二月三十一日本公司並無持有庫存股份。

除上文所披露以外，概無任何人(不包括董事)擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內。

購回、出售或贖回集團之上市證券

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

捐款

於本年度，集團共捐出約港幣972萬元。

優先購買權

章程細則或百慕達法律並無載有優先購買權之條款，規定本公司按比例向現有股東提呈發售新股份。

公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及就董事所悉，於本年報發出前的最後實際可行日期，本公司已維持上市規則所指定之最低公眾持股量。

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

所有執行董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會根據本公司之營運表現、個別表現及可相比之市場統計數據作出決定。

本公司已採納認股權計劃以鼓勵董事及合資格員工，認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

董事會報告 (續)

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零二五年十二月三十一日之滙總財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之財務報表，其內容如下：

| | 於二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 |
|--------------|---------------------------|
| 財務狀況表 | |
| 非流動資產 | 12 |
| 流動資產 | 14,202 |
| 流動負債 | (10,178) |
| 流動資產淨值 | 4,024 |
| 非流動負債 | (5,730) |
| 負債淨值 | (1,694) |

(b) 聯屬公司之詳情如下：

| | 集團 應佔聯屬公司 之權益 | 集團 提供之 擔保金額 百萬港元 | 集團 已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元 |
|----------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 常州新雋捷房地產開發有限公司 | 40% | - | 655 |
| 佛山市啟輝房地產有限公司 | 49% | - | 350 |
| 杭州鑫堯置業有限公司 | 30% | - | 183 |
| 南京中勁房地產開發有限公司 | 40% | 48 | 119 |
| 深勁有限公司 | 50% | - | 1,677 |
| 蘇州勁湖房地產開發有限公司 | 5% | - | 12 |
| 蘇州瑞茂房地產開發有限公司 | 49% | - | 122 |
| 蘇州新晨捷置地有限公司 | 3% | - | 21 |
| 天津雋達企業管理有限公司 | 50% | - | 632 |
| 天津雋泰房地產開發有限公司 | 50% | 264 | - |
| 無錫鑫昇置業有限公司 | 30% | 26 | 166 |
| | | 338 | 3,937 |

董事會報告 (續)

2. 根據上市規則第13.18條：

擔保優先票據及優先擔保永續資本證券

在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列票據及證券評級下降時，本公司須以相等於本金金額之101%之價率提出建議分別購回及贖回下列當時尚未償還之擔保優先票據及優先擔保永續資本證券。票據及證券分別另加計至購回日期(但不包括該日)之應計及未付利息(如有)，及連同指定贖回日期產生之任何分派，包括就此應付之任何遞延分派及任何額外分派：

- (a) 二零二八年三月票據(於二零一九年九月發行)；
- (b) 二零二八年九月票據(於二零二零年三月發行)；
- (c) 二零二九年三月票據(於二零二零年九月發行)；
- (d) 於二零二九年到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據(於二零二一年一月發行)；
- (e) 於二零三零年到期之5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據(於二零二一年七月發行)；
- (f) 7.95厘證券(於二零一七年二月發行)；
- (g) 7厘證券(於二零一七年六月發行)；及
- (h) 7.75厘證券(於二零一九年十一月發行)。

有關截至二零二五年十二月三十一日止年度發行、贖回或購回擔保優先票據及優先擔保永續資本證券之詳情，請參閱本報告「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節及綜合財務報表附註29及附註36。

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

除下文所披露以外，經本公司作出查詢，自本公司最近期刊發之中期報告以來，董事資料並無任何變動，而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|-------|---|
| 單偉彪先生 | 單先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二六年四月一日開始至二零二九年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年度酬金港幣4,816,800元。 |
| 方兆良先生 | 方先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二六年四月一日開始至二零二九年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年度酬金港幣9,000,400元。 |
| 伍寬雄先生 | 伍先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二六年四月一日開始至二零二九年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年度酬金港幣5,000,000元。 |
| 蔡濤女士 | 蔡女士因個人工作安排，於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事。 |
| 袁揚先生 | 袁先生因個人工作安排，於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事。 |
| 嚴中宇先生 | 嚴先生於二零二五年九月二十三日獲委任為本公司之非執行董事。 |
| 鄧紅玉女士 | 鄧女士於二零二五年九月二十三日獲委任為本公司之非執行董事。 |
| 林文娟女士 | 林女士於二零二五年十二月四日獲委任為訊智海國際控股有限公司(香港股份代號：8051)之獨立非執行董事。 |

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於其目前任期至二零二六年股東週年大會完結後告退。有關續任或委任本公司核數師的決議案，將於二零二六年股東週年大會上提呈。

代表董事會

單偉彪

主席

香港，二零二六年三月二十六日

企業管治報告

企業管治守則

本公司深信，實施良好之企業管治是一家公司能暢順而有效經營之基石，並有助提升股東價值及保障股東權益，故本公司致力於維持高標準的企業管治水平。本公司注重有效之董事會、問責性、健全之內部監控、適當的風險評估、監控程序，以及對全體股東及持份者之透明度。

於二零二五年，本公司一直遵守企業管治守則所載之所有適用的守則條文。

企業文化

董事會領導管理層確定集團的使命、價值觀和策略方向，並培養一種使公司能致力為股東創造可持續的長期價值、為員工提供職業發展機會並履行其作為一家負責任的企業公民的文化。

我們的使命及價值觀

| 使命 | 價值觀 |
|-----------------------|--|
| 成為其中一家於中國表現最佳的投資者及經營者 | 憑藉以下價值觀管理業務： <ul style="list-style-type: none">• 追求效益• 群策群力• 積極思想• 開誠布公 |

集團所期望之文化一致地發展及反映在其營運程序、工作場所政策和常規，以及與股東及持份者之關係中。董事會及管理層打造保持高標準的企業管治水平，維持健全及良好的企業管治常規的文化，以維護股東及持份者的利益。董事會認為我們的策略及文化繼續貫徹一致，且情況理想。

董事會

組成

董事會成員之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。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，董事會由以下董事組成：

| 董事會 | | |
|-------------|----------|----------|
| 執行董事 | 非執行董事 | 獨立非執行董事 |
| 單偉彪(主席) | 蔡濤(附註1) | 黃偉豪 |
| 方兆良(行政總裁) | 徐恩利(附註2) | 許淑嫻(附註5) |
| 伍寬雄(首席財務總裁) | 袁楊(附註3) | 張漢傑 |
| | 嚴中宇(附註4) | 何大衛 |
| | 鄧紅玉(附註4) | 林文娟(附註6) |

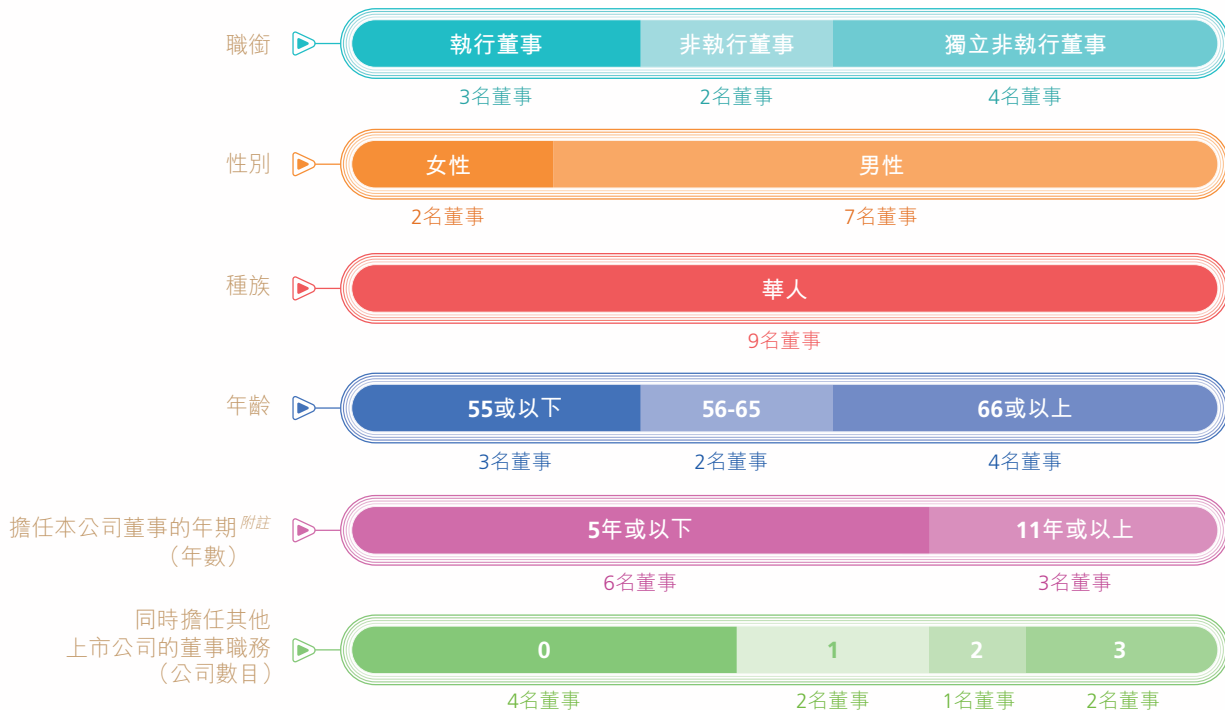
附註：

- 1 蔡濤女士於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事一職。
- 2 徐恩利先生於二零二五年股東週年大會完結後辭任為本公司之非執行董事。
- 3 袁楊先生於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司非執行董事，並於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事一職。
- 4 嚴中宇先生及鄧紅玉女士於二零二五年九月二十三日獲委任為本公司之非執行董事。
- 5 許淑嫻女士於二零二五年股東週年大會完結後退任為本公司之獨立非執行董事。
- 6 林文娟女士於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司獨立非執行董事。

於本年報日期，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事貢獻其專業知識，讓董事會使用其擁有廣泛而寶貴之商業經驗、知識及專業精神，以達致高效率及有效運作。董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。最新董事名單及他們各自的角色及職能載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司披露易網站(「披露易網站」)。

企業管治報告(續)

董事會成員多元化



附註：於擔任本公司董事的年期而言，並無董事的任期在6-10年的範圍內

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會成員之間，以及主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係或其他重大／相關的關係。

委任及重選

根據章程細則，經本公司提名委員會推薦，董事會可於年內隨時委任董事以填補臨時空缺或新增加入董事會。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事及任何獲董事會委任以新增加入董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格重選連任。此外，於每屆股東週年大會上，當時至少三分之一董事須輪值告退，並合資格重選連任。

全體非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函，任期不多於三年，並須根據章程細則及現行之上市規則於股東週年大會上重選連任。

董事成員的獨立性

獨立非執行董事佔董事會人數三分之一以上，有助於向董事會提供獨立意見和判斷。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事，當中規定其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，及獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數至少三分之一。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定發出有關其獨立性之確認書，按照上市規則第3.13條之規定，董事會認為他們均為獨立人士。

提名委員會確認，所有獨立非執行董事均為構成董事會具穩健獨立性的元素，並且概無牽涉任何能重大妨礙他們行使判斷的業務、財務或其他關係，截至二零二五年十二月三十一日止年度內保持其獨立性。

董事會已建立機制以確保董事會可以獲得獨立意見。其摘要載列如下：

提名及委任程序

- 本公司提名委員會必須嚴格遵守提名政策(詳情請參閱「提名委員會」一節內「提名政策」及「提名程序」的段落)及上市規則所載有關獨立性評估的準則。

持續的過程

- 每名獨立非執行董事在其個人資料有任何變更而可能影響其獨立性時，須盡快通知本公司。
- 董事(包括獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論之事項向管理層尋求進一步資料及文件。
- 董事(包括獨立非執行董事)或他／她之任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何合約或安排中擁有重大利益，該董事則不得就通過該合約或安排之董事會決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

年度評核

- 每名獨立非執行董事須就上市規則第3.13條每年向本公司書面確認其獨立性。
- 提名委員會每年評核及審視獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告(續)

角色及授權

董事會的主要角色為保護及提升長期股東價值。董事會負責提供有效而負責任的領導及監控，並指導及監督本公司事務以實現集團的策略目標。

董事會在主席領導下，批准及監控集團之策略及政策，評估集團之表現以及監察管理層工作。此外，董事會擁有對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控預算、內部監控及風險管理系統、股息分派、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料之編製及發佈、董事委任、增加土地儲備、其他重要財務及營運事項。

為強化效率，董事會已將集團業務之日常領導及管理的權力授權行政總裁負責。

董事會亦確保集團內實施良好的企業管治政策及常規，並負責履行企業管治職能，包括：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法定及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告中作出之披露。

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，董事會檢討本公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度連同截至二零二五年六月三十日止六個月之遵守企業管治守則情況，以及本公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

集團已採納多項政策和程序，並透過員工手冊及個別部門手冊作文件記錄及傳達予董事和僱員，以確保集團維持良好之企業管治常規及高標準業務操守及道德。集團定期檢討該等政策之成效。

董事會會議

董事會每年舉行至少四次定期會議。此外，倘遇到重大事宜而須通過董事會決議案，董事會亦會舉行董事會特別會議。董事透過貢獻他們的專業意見以及積極參與討論，在本公司會議中扮演積極角色。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司舉行六次董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議及二零二五年股東週年大會之出席率列載如下：

| 董事姓名 | 出席次數／會議舉行次數 | | | | 二零二五年 |
|----------------------|-------------|-------|-------|-------|--------|
| | 董事會 | 審核委員會 | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 股東週年大會 |
| 執行董事 | | | | | |
| 單偉彪 | 6/6 | - | 3/3 | 1/1 | 1/1 |
| 方兆良 | 6/6 | - | - | - | 1/1 |
| 伍寬雄 | 6/6 | - | - | - | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 蔡濤 ^(附註1) | 1/6 | - | - | - | 1/1 |
| 徐恩利 ^(附註2) | 0/3 | - | - | - | 0/1 |
| 袁揚 ^(附註3) | 2/3 | - | - | - | - |
| 嚴中宇 ^(附註4) | - | - | - | - | - |
| 鄧紅玉 ^(附註4) | - | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 黃偉豪 | 6/6 | 2/2 | 3/3 | 1/1 | 1/1 |
| 許淑嫻 ^(附註5) | 3/3 | 1/1 | 2/2 | - | 1/1 |
| 張漢傑 ^(附註6) | 5/6 | 1/1 | - | 1/1 | 0/1 |
| 何大衛 | 6/6 | 2/2 | - | - | 1/1 |
| 林文娟 ^(附註7) | 3/3 | - | 1/1 | - | - |

附註：

- 1 蔡濤女士於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事一職。
 - 2 徐恩利先生於二零二五年股東週年大會完結後辭任為本公司之非執行董事。
 - 3 袁揚先生於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司非執行董事，並於二零二五年九月二十三日辭任本公司非執行董事一職。
 - 4 嚴中宇先生及鄧紅玉女士於二零二五年九月二十三日獲委任為本公司之非執行董事。
 - 5 許淑嫻女士於二零二五年股東週年大會完結後退任為本公司之獨立非執行董事，並不再擔任本公司審核委員會及提名委員會之成員。
 - 6 張漢傑先生於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司審核委員會成員。
 - 7 林文娟女士於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司獨立非執行董事及提名委員會成員。
- [-]： 不適用

企業管治報告(續)

董事會定期會議之通知在會議舉行前至少14天發送予全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會定期會議舉行至少三天前(及於可行情況下於其他董事會會議)收到議程及會議資料(包括有關背景資料及佐證分析)，以確保董事有充份時間瞭解本公司之事務。

為確保董事會之成效，全體董事每月均獲提供有關集團業務活動及發展之資料，以便他們瞭解集團最新發展狀況。他們有權查閱集團之所有資料，以及在適當情況下邀請管理層及專業顧問出席董事會會議。

全體董事可直接聯絡公司秘書。公司秘書負責就企業管治及合規事宜向董事會提供意見，以及負責撰寫董事會會議及董事委員會會議之紀錄。有關會議紀錄可供董事查閱。

每名董事均須披露其在董事會會議及董事委員會會議上董事所討論之任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘任何董事(包括其緊密聯繫人(定義見上市規則))於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大權益，則不得就批准該合約、安排或建議之董事會及董事委員會決議案進行表決，亦不得計入出席該次會議之法定人數。

培訓及持續專業發展

董事均須了解其集體職責。每名新獲委任之董事將獲發一套綜合培訓資料，當中載有關於集團業務，及上市公司董事在法律及監管上之義務的資料。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司為新獲委任董事(包括林文娟女士、袁楊先生、嚴中宇先生及鄧紅玉女士)安排培訓資料，當中包括上市規則第3.09D條所述由有資格就香港法律提供意見的律師行提供的法律意見，有關上市規則中所有適用於其作為本公司董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息可能引致的後果。林文娟女士、袁楊先生、嚴中宇先生及鄧紅玉女士分別於二零二五年四月二十九日、五月十五日、九月二十三日及九月二十三日確認了解其作為本公司董事的義務。

集團亦提供研討會及培訓，以培養及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團為董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

根據企業管治守則，全體董事均須向本公司提供各自之培訓紀錄。根據本公司存置的培訓紀錄，各現任董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度所接受的培訓概述如下：

| 董事姓名 | 持續專業發展的類別 |
|----------------|-----------|
| 執行董事 | |
| 單偉彪 | A、B |
| 方兆良 | A、B |
| 伍寬雄 | A、B |
| 非執行董事 | |
| 嚴中宇 | A、B |
| 鄧紅玉 | A、B |
| 獨立非執行董事 | |
| 黃偉豪 | A、B |
| 張漢傑 | B |
| 何大衛 | A、B |
| 林文娟 | A、B |

A： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察

B： 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、通訊、刊物及最新資料

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。為遵守企業管治守則之規定，有關保單涵蓋對董事及主管人員採取之法律行動。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為單偉彪先生及方兆良先生。

為確保權力與權限平衡，本公司主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，各司其職。主席及行政總裁分工清晰並以書面列明。

主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向。主席領導董事會並確保本公司制定穩健之企業管治常規及程序。他亦鼓勵全體董事全力及積極投入董事會事務。

行政總裁負責執行董事會批准之策略及政策，並專注集團之日常營運。

主席及行政總裁之詳細職責及責任可在本公司網站查閱。

企業管治報告(續)

董事會成員多元化政策

董事會已於二零一三年採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年對該政策作出修訂。本政策旨在列載方針以達致董事會成員多元化，以確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣之觀點與角度。甄選人選將按一系列多樣之觀點與角度為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期等方面。最終的決定將按人選之長處及對董事會作出之貢獻而釐定。董事會致力於維持女性董事的比例不低於15%，並在物色合適人選時增加女性董事的比例。於本年報日期，董事會中之女性董事成員維持兩名，即佔22%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會及董事會在考慮委任袁楊先生、嚴中宇先生及鄧紅玉女士為非執行董事及林文娟女士為獨立非執行董事時，已考慮(其中包括)董事會成員多元化政策及提名政策。提名委員會和董事會一致認為上述新獲委任董事擁有不同的背景和專業知識，對董事會有所裨益，並將進一步豐富董事會的技能、經驗和多元化觀點從而領導和監督公司的業務。

為保持性別多樣化，集團致力在招聘和物色集團營運中的主要管理人員和其他人選時也採用了類似的考慮因素。於二零二五年十二月三十一日，我們保持了工作環境中63:37的男女比例(不包括董事)。有關性別分佈的詳情，請參閱本年報的「環境、社會及管治報告」一節內。儘管如此，由於工作性質，性別多元化對集團房地產開發分部而言並不太相關。

董事及管理委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予地產業務管理委員會處理集團房地產開發業務之日常營運。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之職權範圍可在本公司網站及披露易網站查閱。

審核委員會

組成

審核委員會現由三名成員組成，分別為何大衛先生(審核委員會主席)、黃偉豪先生及張漢傑先生。於二零二五年股東週年大會完結後，張漢傑先生獲委任為審核委員會成員以接替許淑嫻女士。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督風險管理及內部監控系統，及內部／外聘審核職能。本委員會亦與本公司之外聘核數師每年舉行最少兩次會議，討論審核程序及會計事項。

工作概要

審核委員會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之工作概要如下：

- 審批委聘外聘核數師之薪酬及聘用條款；
- 審閱集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期綜合財務報表；
- 檢討集團之財務資料、財務報告程序、風險管理及內部監控制度，以及財務與會計政策及實務；
- 檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核程序之成效，並檢討聘用外聘核數師提供非審核服務之政策；
- 審閱截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報及內部審核職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零二五年股東週年大會及將於二零二六年股東週年大會上重新委聘／委任外聘核數師；
- 檢討本公司內部審核職能之成效；
- 審批二零二六年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 檢討供僱員就舉報財務匯報、內部監控或本公司其他有關事項中可能存在之不正當行為之舉報機制；
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議；及
- 審閱風險管理報告。

提名委員會

組成

提名委員會現由三名成員組成，分別為單偉彪先生(提名委員會主席)、黃偉豪先生及林文娟女士。於二零二五年股東週年大會完結後，林文娟女士獲委任為提名委員會成員以接替許淑嫻女士。除單偉彪先生為執行董事，所有其他提名委員會成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任董事方面有一套經深思熟慮而具透明度之程序。本委員會之職責包括至少每年檢討董事會之架構、規模及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面)及提名政策，並就任何為配合本公司之策略而對董事會擬作出之變動，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提供意見。在物色合適人選時，本委員會應考慮有關人選之長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

企業管治報告(續)

工作概要

提名委員會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之工作概要如下：

- 檢討董事會之架構、規模及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期等方面)；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討提名政策及董事會成員多元化政策(「該等政策」)；
- 檢討董事會和整體集團員工層面的性別多元化之可計量目標；
- 物色及挑選提名有關人士出任董事；經考慮該等政策後，向董事會提出建議委任袁楊先生、嚴中宇先生及鄧紅玉女士為非執行董事及林文娟女士為獨立非執行董事；及
- 決定於二零二五年股東週年大會及二零二六年股東週年大會上董事輪值事宜。

提名政策

本公司已設有為董事提名的提名政策。本政策旨在列載方針，向提名委員會指引有關物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事及重選連任，或就此向董事會提供意見。

提名程序

委任新董事之事宜首先由提名委員會考慮。在考慮董事委任時，本委員會會應用標準，例如有關的經驗、專業及教育背景、誠信方面的聲譽及獨立性，以及董事會成員多元化政策提及之董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。

就退任董事於股東週年大會上重選連任，除考慮上文提及的挑選標準及董事會成員多元化外，本委員會將評估他們對本公司的整體貢獻及服務。

提名委員會向董事會提議合適之候選人供審議及批准。此後，任何由董事會委任之董事均須在獲委任後之下屆股東週年大會上重選連任。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會現由三名成員組成，分別為黃偉豪先生(薪酬委員會主席)、單偉彪先生及張漢傑先生。除單偉彪先生為執行董事，所有其他薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

成立薪酬委員會旨在確保在協助董事會制定本公司之薪酬政策及建立全體董事及高級管理人員薪酬，有一套正規而具透明度之程序。本委員會負責向董事會建議本公司之薪酬政策及建立全體董事及高級管理人員薪酬，以及應董事會所制訂企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬。本委員會亦獲授權釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，及就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議。

工作概要

薪酬委員會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之工作概要如下：

- 檢討及批准本公司二零二五年及二零二六年之薪酬政策；
- 審批執行董事(單偉彪先生就其個人之薪酬事宜放棄表決)及高級管理人員之酬金；
- 審批執行董事的薪酬待遇；
- 檢討高級管理人員之薪酬及津貼政策；及
- 審批員工的薪酬調整。

薪酬政策

本公司確保所支付之薪酬與職務相配，符合市場慣例及薪酬水平，並有效吸引、挽留及激勵僱員(包括執行董事)。就非執行董事，本公司確保因應其投入本公司之精力及時間給予充分而不過高之酬勞。概無人士自行釐定其個人薪酬。

董事酬金乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。以下範圍內為截至二零二五年十二月三十一日止年度已付／應付予高級管理人員之酬金：

| 高級管理人員人數 | |
|---------------------------|---|
| 港幣2,000,000元止 | 1 |
| 港幣2,000,001元至港幣3,000,000元 | 5 |
| 港幣3,000,001元至港幣4,000,000元 | 3 |

企業管治報告(續)

地產業務管理委員會

組成

於本年報日期，地產業務管理委員會現時由八名成員組成，包括三名執行董事，即單偉彪先生、方兆良先生(地產業務管理委員會召集人)及伍寬雄先生，以及五名高級管理人員成員，即李萬樂先生、張楠先生、刁露女士、高大鵬先生及陳雪明先生。

角色及職能

地產業務管理委員會於二零零六年成立，以監督及管理在國內多個城市房地產業務日常運作之重要事項。

為配合業務的競爭性和複雜性，本公司成立功能小組委員會，包括市場、工程及物管，以向地產業務管理委員會提供重要事項之專業建議及解決方案，以及執行地產業務管理委員會所授權或委託的事項。

董事之證券交易

本公司已採納標準守則作為董事證券交易的守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們截至二零二五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就僱員因他們職務或僱用而可能獲取有關集團或其證券未公佈之內幕消息而採納的相關僱員進行證券交易之操守守則，該操守守則條款不遜於標準守則。

本公司在標準守則中所指的「禁止買賣期」前向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒他們不得買賣集團證券。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無知悉董事或相關僱員違反標準守則的事件。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。

董事知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露內幕消息、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

關於本公司持續經營能力的無法表示意見的聲明

由於本年報第F-1至F-3頁獨立核數師報告中載列「無法表示意見之基準」一節所述之事宜，本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)並未對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發表意見(「無法表示意見」)的聲明。根據企業管治守則守則條文第D.1.3條，董事會就本公司持續經營能力的無法表示意見的聲明提供以下補充詳情。

誠如綜合財務報表附註3.1(「附註3.1」)所述，集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損港幣5,302,164,000元及淨經營現金流出港幣492,581,000元。此外，於二零二五年八月，集團決定暫停支付其優先票據、離岸銀行借貸及永續資本證券的全部本金及利息。暫停付款已觸發若干融資安排項下的違約事件，並可能導致若干集團債權人要求加速償還集團的離岸銀行借貸及優先票據，及／或根據相關條款採取強制執行行動。於二零二五年十月，若干集團債權人已行使該等權利，要求提前償還集團的部分離岸銀行及其他借貸，並採取強制執行行動。於二零二五年十二月三十一日，集團的離岸銀行借貸港幣913,512,000元及優先票據1,456,692,000美元(相當於港幣11,332,475,000元)已於其合約到期日前變為須按的要求償還。因此，原到期日超過一年及分類為非流動負債之優先票據已重新分類為流動負債。上述事件或情況的存在，可能對集團持續經營的能力產生疑問。有關持續經營的多項重大不確定因素，以及無法表示意見之基準的進一步詳情，請參閱獨立核數師報告及附註3.1。

管理層的觀點

集團管理層已審慎考慮無法表示意見的聲明及其基礎，並在編製集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表期間與德勤進行持續的溝通。集團管理層明白，無法表示意見的聲明本身並不會對集團的財務狀況產生任何重大影響。該聲明僅與持續經營假設的實現性相關，且該假設取決於若干計劃及措施能否成功實施，而該等計劃及措施又存在多項不確定因素。而集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表乃基於該假設而編製，有關集團持續經營相關不確定因素的進一步詳情，載於附註3.1。

董事會已與集團管理層就持續經營基準進行討論。考慮到重組方案、債務重組的重大進展(即本公司已與部分債權人達成原則性協議)，並考慮管理層現金流預測的基礎後，董事會認為，集團將有足夠資金履行其自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製集團綜合財務報表是恰當的。

企業管治報告(續)

審核委員會的觀點

審核委員會亦已與本公司管理層進行討論，並審閱由管理層編製之集團現金流預測及上述各項措施。審核委員會對管理層之立場及基準表示認同，尤其是涉及管理層重大判斷之事宜。審核委員會認同上文所述之集團措施乃經過周詳規劃及嚴密監控，若能成功實施，將可改善集團之財務狀況。審核委員會亦同意董事的觀點，即在披露不確定因素之情況下，按持續經營基準編製本公司綜合財務報表。

審核委員會亦討論並理解德勤的疑慮，即集團管理層能否落實其計劃及措施存在不確定性。董事會、集團管理層及審核委員會對於德勤就持續經營基準所持的立場，以及綜合財務報表的編製基準，均無異議。

應對無法表示意見的聲明之計劃

為進一步改善集團的流動性及現金流，集團已積極制定多項計劃及措施，詳情載於附註3.1。特別是經過多輪討論後，本公司已於二零二六年三月中旬與部分債權人達成原則性協議，這將作為進一步磋商更具體條款及詳細正式文件的基礎。關於境外債務重組進度及原則性協議主要條款的進一步資料，亦已載於本公司於二零二六年三月十六日刊發的公告。

外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零二五年股東週年大會上重新委聘德勤為本公司外聘核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司支付／應付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

| 服務類別 | 已付／應付費用 港元 |
|--------|------------------|
| 審核費用 | 4,647,000 |
| 非審核服務 | |
| 中期審閱費用 | 1,780,000 |
| 其他服務 | 775,000 |
| 合計 | <u>7,202,000</u> |

本公司之外聘核數師德勤有關其責任之申報載於第F-1頁至第F-3頁之「獨立核數師報告」。

風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定為達成本公司戰略目標所願承擔的風險性質及程度，以及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統(包括檢討其成效)，以保障股東投資及本公司資產。集團已建立及發展風險管理系統，該系統由風險管理政策界定，包括審核委員會的角色及職責，並參考國際標準及最佳市場做法建立風險評估機制的方針及方法。本公司已設立風險管理專責小組(「專責小組」)，為監督風險管理項目及評估該項目並就風險管理問題做出決策。

本公司已採用Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission(「COSO」)2013年框架。為此，管理層符合COSO下分配資源予內部監控及風險管理系統，為不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)的保證，並管理(而非消除)未能達到業務目標的風險。風險評估包括五個核心階段，包括風險識別、風險評估及優先排序、風險回應、風險監控及風險報告。

董事會已授權予審核委員會，由透過專責小組協助，已檢討及評估涵蓋截至二零二五年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為集團的風險管理系統有效及足夠。

內部監控系統包括一個明確界定之組織架構及全面的政策與標準。各業務及營運單位均有界定之職責，確保能有效地互相制衡。

董事會已授權予審核委員會，由其透過內部審核團隊檢討及評估管理層建立的集團內部監控系統之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。審核委員會認為集團的內部監控系統有效及足夠。

於本年度，內部審核團隊採用以風險為基礎之審核方法對集團內部監控系統作出系統性之檢討，並根據COSO 2013年框架之準則檢視集團內部監控系統之成效，並對系統之成效提供合理保證。團隊直接向審核委員會報告，並可自由檢討集團各方面活動及監控制度。團隊將審核之結果及發現監控弱點總結，向審核委員會作出季度報告。

舉報及反貪污政策

本公司已建立一個平台，讓員工在保密的情況下就財務、報告、內部監控或其他事項可能存在的不當行為提出關注，相關詳情載於員工手冊。所有報告的案件會直接提交審核委員會主席及行政總裁，並由獨立的調查人員進行調查。內部審計部每季度監察並向審核委員會報告案件。

此外，員工手冊載有我們的反貪污及賄賂政策，為我們的員工提供如何識別及處理貪污及賄賂的指引。每位員工都有責任向公司報告任何可能違反該政策的行為。

企業管治報告(續)

股東權利

董事會及管理層應確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有不少於總投票權二十分之一之股東，或不少於100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會上審議之決議案。

股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行(程序事項除外)。表決結果將於股東大會當天在本公司網站及披露易網站發佈。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無對其章程細則作出任何變更。本公司組織章程大綱及章程細則之綜合版本可於本公司網站及披露易網站查閱。

有關股東召開股東特別大會、在大會上提出建議，以及提名董事候選人之詳細程序，亦可於本公司網站查閱。

與股東之溝通

董事會已制定股東溝通政策，建立多種溝通渠道，旨在使股東能夠評估本公司的整體表現，在知情的情況下行使其權利，並積極與本公司交流。

本公司視股東大會為與股東溝通的重要方式，股東能夠在會上與董事會進行公開對話。董事會成員，尤其是董事委員會主席及適當管理人員，將於股東週年大會上回答有關集團業務的問題。外聘核數師亦出席本公司股東週年大會，解答股東有關其審核工作，以及核數師報告之編製及內容之查詢。

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函，從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及披露易網站查閱。

本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

股息政策

本公司已採納一個股息政策，其旨在為股東提供穩定及持續的回報。在建議派付任何股息時，董事會須考慮(其中包括)集團之財務狀況、營運資金需求及未來擴展計劃、實際營運及流動資金狀況、本公司的保留盈利、可分派儲備及現金流狀況、一般經濟狀況以及董事會認為適當的其他因素。

投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、會議、股東週年大會及可能召開之股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績及企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

本公司每季度刊發通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產銷售及收費公路之季度表現。於二零二五年刊發之所有本公司通訊及刊物均可從本公司網站檢索。展望未來，本公司將繼續提高其透明度，以確保股東及投資者及時了解本公司之最新發展。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司之投資者關係團隊已安排與股東及投資者之定期會議及訪談。

社會責任

集團自成立以來就將為社會作出貢獻列為工作承諾。集團除在日常工作中落實履行企業責任，同時也積極參與有益社會的活動。詳情請參閱本年報「環境、社會及管治報告」內「構建可持續發展的社區」的「社區投資」分節。

環境、社會及管治報告

關於本ESG報告

此為集團第十份環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG報告」)。本ESG報告展示了我們於ESG方面的表現與進展，同時反映我們的發展理念及營運策略如何與ESG的方法和策略緊密結合。我們致力將可持續發展的考量融入日常營運，持續提供穩定優質的產品與服務，並妥善管理與我們業務活動相關的ESG風險及影響，以實現為投資者及其他持份者創造長遠價值的目標。

本ESG報告備有中文及英文版本，並已於香港交易及結算所有限公司(「港交所」)及本公司網站刊載。如中英文版本內容有任何歧異，概以英文版本為準。

報告範圍

本ESG報告概述了集團於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「報告期間」、「二零二五年」)在ESG政策、措施和績效方面的發展。除非另有說明，本ESG報告已根據港交所的報告要求，按照重要性原則對集團的業務實體和營運範圍進行評估。報告主要涵蓋本集團於內地及香港的主要業務營運，包括物業發展及物業管理業務。

報告準則

本ESG報告乃根據港交所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(「《港交所報告守則》」)的強制披露要求及「遵守或解釋」條文編製。此外，本ESG報告亦參考了聯合國的17項可持續發展目標(「SDGs」)。本報告經本公司董事會(「董事會」)審閱及批准。

環境、社會及管治報告(續)

報告原則

本ESG報告的編製以《港交所報告守則》中的四個報告原則(重要性、量化、平衡和一致性)為主軸：

重要性

本ESG報告涵蓋了對持份者而言重要且相關的非財務的資訊。ESG議題的相對重要性已通過重要性評估釐定並經董事會批准，就其重點作出披露。

量化

本ESG報告提供了量化資訊，並附有適當的註釋和比較數據，以協助讀者理解數據及客觀評估集團的ESG績效，並在可行情況下與過往績效比較。

平衡

本ESG報告提供了公正持平的資訊，並沒有以不恰當的資料選擇、遺漏及呈報格式去誤導讀者。

一致性

除另有說明，否則本ESG報告使用誠如以往報告一致的方法來準備和呈現ESG數據。

環境、社會及管治報告(續)

ESG績效摘要

集團堅守可持續發展的理念。儘管商業環境充滿挑戰與變數，集團致力提供優質的產品和服務，同時在不同方面努力提升整體ESG績效。以下是集團在報告期間內的一些主要成果：

強調環境保護

安裝 **2** 台能量回收電梯，
每年節約約 **4,500** 千瓦時的電能

共更換了 **21,290** 盞節能燈具，
成功減少約 **146** 萬千瓦時的能源消耗

採用雨水回收技術，
每年節約約 **3,200** 噸用水量

注重員工培訓及發展

於2025年度第三方調查中，
員工整體滿意度得分 **89.2** 分

設立 **35** 個「紅色物業管理」項目

提供 **18** 個殘疾人士就業機會

致力於社區貢獻和投資

確立「勁芳華」養老服務品牌，
成立勁芳華養老服務有限公司，
統籌及推動路勁集團旗下的長者服務業務

舉辦約 **2,700** 場社區支援及長者活動，
吸引合共 **79,536** 名參與者

我們的ESG管理方法

ESG目標

集團於二零二一年制定了一系列與環境相關的目標，以支持監測及提升環境表現，並已於二零二三年全部成功達成。為了進一步加強我們的ESG表現，集團正制定一系列的環境相關目標。集團承諾於二零二六年前每年至少更換30,000盞節能燈具。於二零二五年期間，我們共更換了21,290盞節能燈具，成功減少約146萬千瓦時的能源消耗，成效顯著。有關減排、廢物管理、能源效率及節水措施的詳細資料，請參閱本ESG報告中「環保工作場所」章節。我們將持續推行相關措施，以實現既定的長期目標。

除了環境目標，集團制定了以下目標，以改善其於社會和管治方面的績效：

| 類別 | 目標(二零二六年) | 進度(二零二五年) |
|------|-----------------------------|-----------------|
| 培訓 | 至二零二六年，每年受訓員工比例不少於80% | 受訓員工比例達89% |
| 社區服務 | 至二零二六年，每年接受社區服務的人次不少於15萬 | 接受社區服務人次18.7萬人次 |
| 智能化 | 至二零二六年，每年推動至少100台電梯的智能物聯網升級 | 已升級637台電梯的智能物聯網 |

環境、社會及管治報告(續)

ESG架構

集團深明穩健的企業管治對維持長遠業務發展至關重要。為此，集團採納了前瞻性的可持續發展策略，主動於企業層面管理各項ESG相關風險與機遇，在保障環境與社會利益的同時，支持集團的長期增長。我們亦已建立完善的可持續發展管治架構，以確保上述理念能有效落實。

董事會全面負責識別及管理集團層面的ESG風險，並確保健全的風險管理及內部監控制度得以維持。董事會定期接收集團內部及外部的ESG最新動態，從而制定更能符合集團可持續發展目標、行業趨勢、監管要求及不斷演進的ESG最佳實踐的策略性決策。

為加強企業管治，集團制定了《董事會多樣性政策》，旨在確保董事會成員於技能、經驗和專業背景方面具備均衡多元的組合。董事會成員在性別、年齡、文化、教育背景、專業領域及任職年期等層面展現多元差異，這有助提升策略討論的廣度與深度，並促進完善的決策過程。集團承諾女性代表在董事會比例不低於15%。在報告期間，女性董事佔整體人數22%，共有兩名女性擔任董事。

此外，董事會亦擔任整體召集及監督角色，並設立ESG工作小組，以協助統籌及管理集團日常的ESG事務。

董事會

- 根據集團的業務目標和營運需求，指導集團設定ESG方向與目標，並將ESG以適當策略融入集團業務中
- 定期監察ESG目標的整體進展，並定期評估既定ESG目標對集團的相關性與影響
- 每年批核ESG報告，作為監控集團ESG表現的措施之一

ESG工作小組

主席

主席及執行董事

成員

行政及人事部、銷售及市場部、物業管理部、設計部、工程成本部、財務部的代表和公司秘書，以及其他由主席委任的成員

- 制定具體的ESG藍圖、策略及實施措施
- 建立ESG政策與程序，確保集團在營運過程中遵循相關ESG政策與程序，並符合法律及監管要求
- 評估可能對集團業務及／或持份者產生重大影響的ESG及氣候相關議題，識別風險與機遇，並確保建立有效的風險管理及內部控制系統，以管理ESG及氣候相關風險
- 確保與持份者保持良好關係並進行有效溝通
- 制定ESG相關目標(包括氣候相關目標)，評估集團表現是否達標，並制定長期改進計劃
- 監督集團ESG報告的編製，確保報告的標準及範圍符合相關要求

ESG風險管理

集團已建立一套完善的風險管理框架，作為企業管治方針的核心基礎。該框架由正式的風險管理政策為指引，清晰界定審計委員會的職責，並訂明按照國際慣例進行風險評估的相關方法及標準。為履行負責任管治，董事會高度重視與ESG相關的風險，並已將其納入整體企業風險管理系統中，使董事會能在追求策略目標的同時，評估及釐定可承受的風險水平。

為進一步完善風險管理流程，集團每年委聘外部顧問進行獨立風險評估，以識別及排序主要業務與營運風險，包括ESG及氣候相關風險。集團亦就每項主要風險指派專責風險負責人，並制定相應的緩解措施，以確保風險得以有效管理。最終的風險評估結果將提交管理層及董事會審閱及確認。

持份者參與

集團理解其營運對各持份者的影響，以及他們對集團的影響。集團致力於增進透明度和合作，積極了解持份者的需要和意見。管理層根據持份者對集團的依賴程度與影響力，識別出關鍵持份者。透過下列多個渠道與持份者進行溝通與互動，收集其寶貴的見解，以指導集團的可持續發展計劃與業務方向。

| 持份者群體 | 溝通管道 |
|----------|---|
| 投資者及股東 | <ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 分析簡報及公告 |
| 客戶 | <ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 問卷調查• 售樓活動• 物業管理工作 |
| 員工 | <ul style="list-style-type: none">• 會議及簡報• 培訓課程• 內部電郵及刊物• 員工活動• 問卷調查及面談 |
| 供應商及商業夥伴 | <ul style="list-style-type: none">• 篩選及評估• 商務會議• 問卷調查 |
| 政府及監管機構 | <ul style="list-style-type: none">• 諮詢 |
| 社區 | <ul style="list-style-type: none">• 社區活動 |
| 媒體 | <ul style="list-style-type: none">• 新聞稿 |

展望未來，集團將持續與關鍵持份者保持開放及透明的溝通。持份者的意見將繼續作為重要參考，讓集團進一步優化我們的策略與政策，以符合持份者的期望。

環境、社會及管治報告(續)

重要性評估

為識別集團的重大ESG議題及制定適當的ESG策略，報告期間內，集團委託獨立顧問透過網上問卷調查的方式進行重要性評估。是次評估分四個階段進行：

1 識別議題

參考以往持份者的反饋、最新市場研究、同行基準分析以及港交所《ESG報告守則》，評估與集團營運相關的ESG議題。於報告期間，集團制定並由董事會審批通過涵蓋19項關鍵ESG議題的更新清單。

2 持份者問卷

向管理層所識別的關鍵持份者群體發放網上問卷。關鍵持份者是指對集團營運具有一定依賴性或影響力的群體。我們邀請了內部及外部持份者就所識別的19項ESG議題，根據其對集團業務營運及對持份者自身的相關性與重要性進行評分。

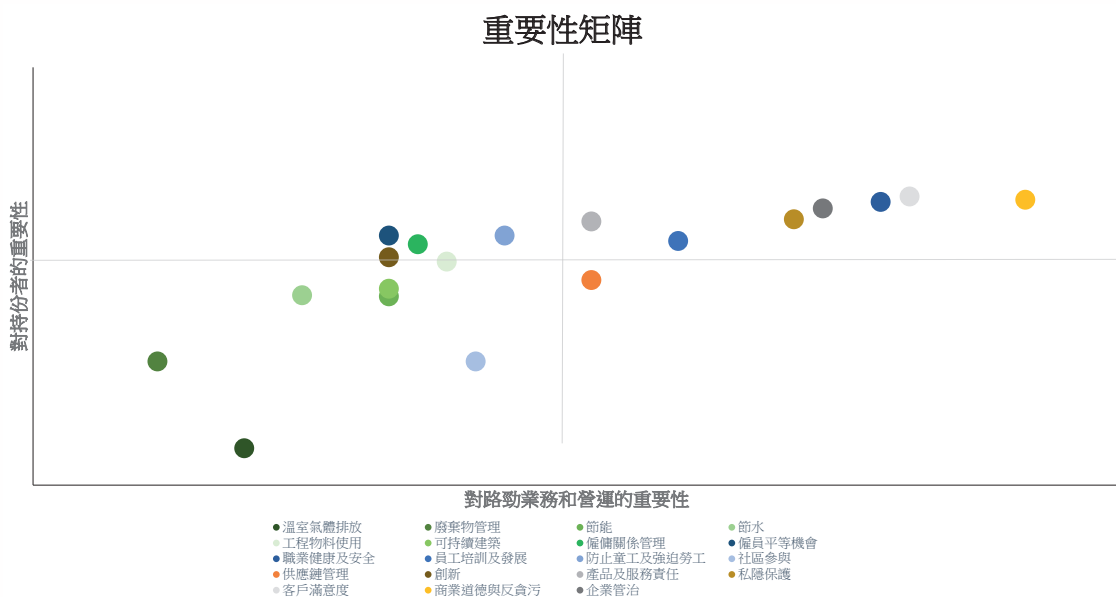
3 重要性排序

整合並分析持份者問卷結果，編製ESG議題的重要性排序。

4 確認

管理層與董事會審閱相關排序結果，並確認最終的重大ESG議題。

二零二五年的重要性評估結果於以下重要性矩陣中羅列：



環境、社會及管治報告(續)

在19項已識別的ESG議題中，7項被評定為高重要性議題，並確定為集團的優先管理範疇。另有6項屬於中重要性，其餘6項則被分類為低重要性。各項議題的詳細說明與管理方法，將於本ESG報告的後續章節中逐一列述。

ESG方法

集團為中國內地及香港領先的房地產發展商，於15個城市管理合共38個多元化項目。憑藉在推動區域經濟發展方面擔當重要角色，集團不僅提供優質的住宅及商業物業，亦創造大量就業機會。因應社會對企業責任的期望日益提高，集團已採用可持續的商業模式。在追求商業成功的同時，我們亦注重社會責任，將可持續元素融入我們的決策中，推動社區的共融與可持續發展。

集團已制定一個以ESG為中心的三大支柱的方針，以指導其各項工作：



環境、社會及管治報告(續)

I. 提供優質物業及服務

從每個房地產發展項目的開始到成功落成，我們在每個階段都優先考慮環境和社會責任。例如，我們採用節能系統、篩選可持續材料，並謹慎性地評估及監測供應商。我們承諾為客戶提供高品質的產品和卓越的服務。

在物業管理方面，我們透過將數碼技術應用於日常營運來確保租戶的便利和安全。我們亦積極與租戶交流，確保他們的意見被聽取，從而創造蓬勃及充滿活力的社區。

在報告期間，集團並無發現與環境、勞工健康與安全及產品責任相關的重大違規情況。集團的生產程序、銷售慣例、產品和服務均符合相關的地方環境、勞工、產品及客戶法律及法規。

| 本章節涵蓋的議題 | 涉及的SDGs議題 | | | | |
|--|---|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 可持續建築• 提供優質服務• 物業品質管理• 供應鏈管理• 應對氣候變化 | 6 清潔飲水和衛生設施  | 7 經濟適用的清潔能源  | 8 體面工作和經濟增長  | 9 產業、創新和基礎設施  | |
| | 11 可持續城市及社區  | 12 負責任消費及生產  | 13 氣候行動  | | |

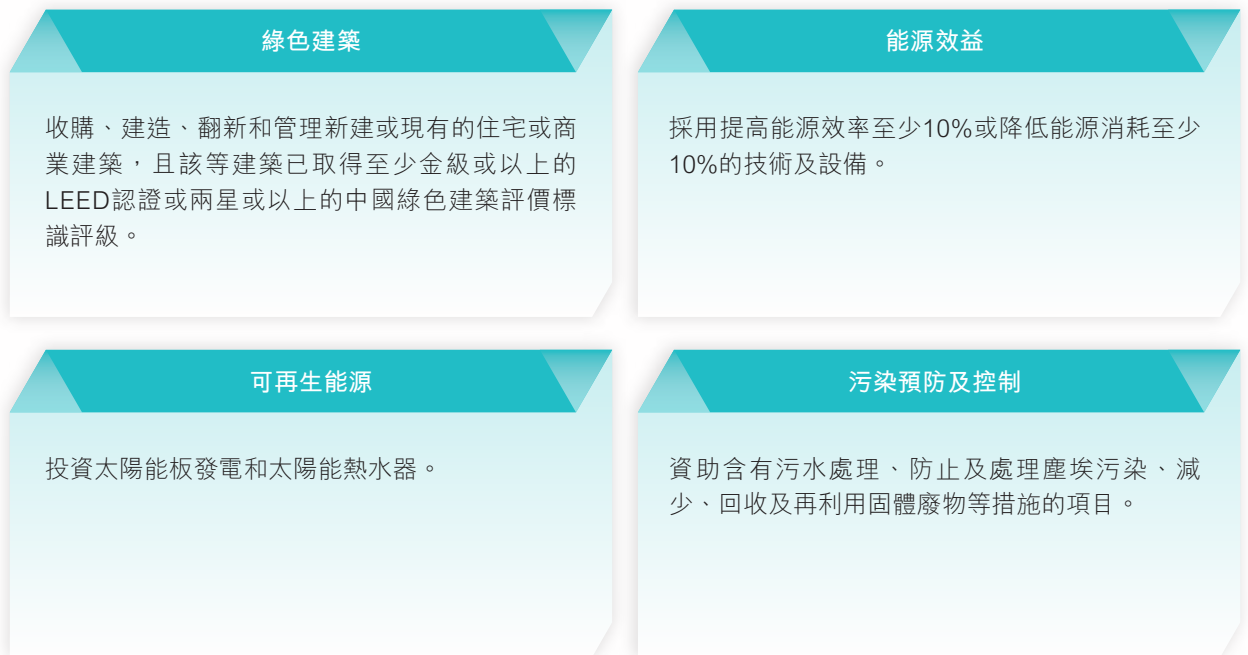
可持續建築

綠色金融

可持續發展正持續重塑房地產發展的格局。為配合此趨勢，集團制定了綠色債券框架，並使其符合國際資本市場協會發布的《綠色債券原則》及貸款市場協會的《2021年綠色貸款原則》。該框架已通過獨立評審，以確保遵循上述業界領先標準，並為集團發行綠色債券提供清晰指引。

框架的推行標誌着集團可持續發展議程的重要進展，亦為未來的綠色融資活動奠下穩固基礎。我們的核心目標是把資金導向能促進環保及可持續物業發展的項目。為達成此目標，ESG工作小組在框架實施中擔當重要角色，負責識別及評估合資格項目、定期進行檢討並監督資金分配。

在綠色金融框架下所籌集的資金，將專門用於為合資格項目提供全部或部分融資或再融資。集團的綠色金融項目重點關注四個主要領域：



於二零二五年，集團沒有發行綠色貸款或債券，且對於二零二一年首批發行的綠色優先票據並無進一步更新。然而，集團仍致力透過未來的綠色融資方案支持環保地產的可持續發展。

環境、社會及管治報告(續)

可持續建築設計

集團在房地產發展全過程中均貫徹可持續發展理念，並在規劃、設計至落成等各個階段優先考慮資源效益及減低環境影響，同時嚴格遵守品質與安全標準。自二零一九年起，所有新項目均按照國家及行業認可的綠色建築標準進行設計，包括《綠色建築評價標準》及《綠色建築設計標準》。

我們積極在建築設計中融入多項可持續元素，特別關注安全性、耐久性、居住者的健康福祉及整體環境表現。主要綠色設計措施包括安裝太陽能板及太陽能熱水系統以提升能源效率，並採用「海綿城市」理念加強城市水資源管理。

我們亦透過優化被動式節能設計，進一步提升能源效能，例如綜合考慮建築形態、窗戶與地板的比例及通風廊。我們亦有採用先進的隔熱及保溫材料，包括發泡水泥板及無機保溫材料，安裝高性能鋁合金門窗以強化建築節能表現。其他可持續措施包括遮陽設施、高氣密性圍護結構、以結構膠與薄膜加固薄弱部位，以及採用毛細輻射制冷、地板輻射供暖、先進鮮風與除濕系統等。高效的照明、升降機系統及熱水設備亦有助進一步提升整體建築性能。

此外，我們積極參照國際認可的綠色建築標準，包括LEED、WELL、BEAM Plus及中國綠色建築評價標識，並鼓勵所有項目申請相關認證，以持續提升環境效能。

上述的綜合策略反映了我們致力平衡建築、生態與社區福祉的承諾。我們的措施於近年已取得實質成效，並共有38個項目已成功獲得綠色建築認證。

綠色建築三星

- 上海虹橋璀璨公館
- 常州春秋金茂府

綠色建築二星

- 上海都匯雲境
- 蘇州瀾悅溪雲
- 南京鉅玥江南
- 常州玖園一期
- 昆山蘭亭瓏悅花園(一期)
- 北京公園和御
- 鎮江路勁城
- 天津路勁•贊成
- 蘇州路勁•甬澄時光花園
- 常州路勁•御湖灣
- 上海路勁佘山院子•東園
- 蘇州輝映時代花園
- 無錫時光鴻著

綠色建築一星

- 常州竹林壹號
- 佛山江山雲著
- 常州國仕九禮
- 南京山語境府
- 南京花語江南
- 天津太陽城A4地塊
- 杭州瀾仕里
- 北京公園上城一期
- 廣州路勁•天雋峰
- 北京路勁•御和府
- 廣州路勁•天雋匯
- 北京路勁•御合院
- 上海路勁•上海院子
- 上海路勁•悅茂府
- 北京路勁•雲河上苑
- 南京山語雋府
- 常州西岸時光
- 常州路勁•鉑樾
- 常州鉑樾雲庭

綠色基本級

- 廣州路勁•星棠

綠建環評新建建築(1.2版)最終金級

- 晉環

環境、社會及管治報告(續)

集團在設計綠色建築方面的努力得到認可。下列為其中一個實際案例，詳細地展示我們在房地產開發中對可持續性和環境責任的努力：

蘇州君和居

該項目位於蘇州工業園區，總建築面積約60,000平方米。為響應國家綠色建築發展政策，項目嚴格遵循國家及省級相關指引，包括《綠色建築評價標準》及《江蘇省綠色建築設計標準》，並在安全與耐久性、健康與舒適性、生活便利性、資源節約及環境宜居性等方面全面落實綠色建築措施，實現建築、生態與人居的和諧共生。



該項目以綠建二星為認證目標，建築圍護結構的熱工性能皆全面符合該等級的要求。在安全設計方面，該項目在重點區域使用防護玻璃，社區設施入口採用了防夾手門，衛浴與淋浴空間均採用防水地面，牆體與天花亦鋪設防潮層。

該項目配備太陽能熱水系統，作為可再生能源配置，住宅部分覆蓋率高達99.68%，大幅降低能源消耗，並有助支持國家「雙碳」目標。此外，透過優化場地規劃及屋面雨水管理策略，該項目成功實現55%的年徑流總量控制率，有效提升雨洪管理能力，減少對周邊環境的影響。

室外設施亦充分考慮住戶需求，配備兩個運動場地、兩個兒童活動區，以及一條全長150米的無車景觀步道，以支持戶外健身、步行、慢跑及兒童遊憩等活動。

這些設計及規劃突顯了該項目致力按照ESG原則實現永續、低碳發展的承諾。



常州玖園項目

常州玖園項目位於常州市武進區，規劃建築面積約119,730平方米，致力打造一個兼具宜居、生態及長者友好的高品質社區。該項目由15幢15至18層高的住宅組成，並設置中央景觀花園及園景式公共配套設施，形成清晰的「居住—配套—綠化」空間布局。



住宅大樓設計達到綠建二星標準，而長者照護中心更達到綠建三星標準。該項目自規劃階段起已融入綠色理念，圍繞安全、舒適、便利、資源節約及環境宜居性等範疇進行規劃與技術應用。建築設計透過模擬優化建築形體、窗牆比與開窗配置，以提升景觀視野、採光通風及整體環境質素。可再生能源系統包括太陽能板及空氣源熱泵，專門支援長者照護中心的運作。

項目的室內空氣質素優於國家標準，在建築節能方面，住宅較節能要求提升10%，長者照護中心則提升20%，大幅改善建築效能。

景觀設計採用當地植物、多層次綠化及透水鋪裝，並利用雨水回收作灌溉用途。該項目中灌溉、車庫／道路沖洗及洗車等非常規用水量佔總用水40%以上，配合高效噴灌設施及自動化控制系統，有效提升用水效率。上述措施全方位體現該項目對可持續發展、資源效益及ESG原則的堅持，打造具韌性、低碳及長者友好的生活環境。



環境、社會及管治報告(續)

可持續建造

廢氣排放

集團明白空氣污染物和粉塵對環境健康和社區福祉有著重大影響，因此我們已採取嚴格措施以控制和減少整個施工過程的排放。為了推動更清潔、更永續的建築方式，我們要求承建商盡可能使用無排放的電動機械，並優先使用更清潔的燃料，包括超低硫柴油。

為確保符合嚴格的環境標準，例如綠建環評的要求以及《中華人民共和國大氣污染防治法》和香港《大氣污染管制條例》(第311章)的監管框架，我們在所有建築工地部署了全面的監測系統。這些系統包括閉路電視監控和空氣品質感測器，從而能夠持續監督環境績效。

我們的操作指南要求承建商做好粉塵管理，遵守業界最佳做法，減少粉塵產生，確保在整個施工週期中規劃、執行和監控各項減排措施。

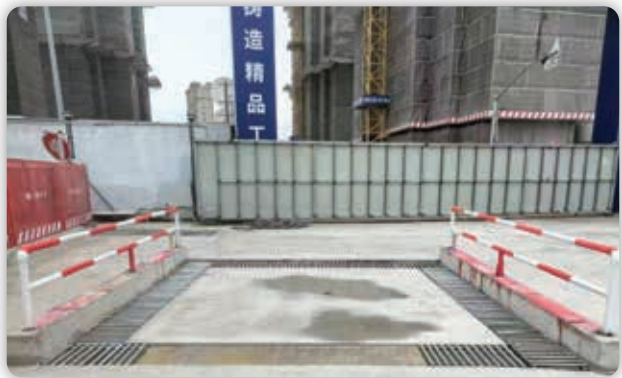
防止粉塵擴散

我們禁止在施工現場攪拌砂漿，並要求承建商使用商業砂漿，減少粉塵排放。此外，承建商必須確保粉塵監測系統的全面運作，並嚴格監督以下措施：

- 在離開施工現場前遮蓋貨車貨斗
- 設立塵土圍擋以包圍施工及剛進行回填的位置
- 路面進行適當的維護和硬化
- 在泥土裸露的地面和主要交通道路上使用灑水系統
- 在強風天氣下避免產生粉塵的作業



場地硬化



車輛沖洗



圍擋噴淋



綠網覆蓋

用水管理

在開展任何項目之前，我們要求承建商全面落實節水措施，以減低對環境的影響及提升資源使用效益，包括安裝污水沉澱池及回流管線，以促進工程廢水、生活廢水及雨水的收集、處理與再利用。經處理後的水會儲存在專用水箱內，並重複用於工程車輛清洗及透過灑水系統抑塵等用途。

我們嚴格禁止非法排放廢水，以保護周邊生態系統。所有操作均須完全遵守當地法規包括《中華人民共和國水污染防治法》及香港《水污染管制條例》，並制定標準確保承建商的做法符合我們的要求。承建商僅可將處理後的廢水排放至獲授權的排水系統，並須就相關排放申請並取得必要許可。

為確保有效處理污水，我們鼓勵承建商採用包括排水網絡、蓄水池及沉澱池組成的三級控制系統。我們定期維護沉澱池及進行例行現場巡查，以確保持續符合嚴格的水質標準。

可持續物料使用及廢物管理

我們在施工階段著重高效的廢物管理，通過建立健全的系統來分類和妥善處理建築垃圾。我們積極推動重用可回收材料，並與持牌的第三方合作，確保安全處置危險廢棄物。

為了達到上述標準，我們要求所有承建商採取全面的廢物管理措施，並通過管理系統及技術進行監督。承建商必須按照指示收集和處置易燃廢物，嚴禁在施工現場焚燒廢物。此外，我們鼓勵承建商根據節約資源的原則選擇建築材料，例如選擇可回收或對環境和人類健康有利的材料。

環境、社會及管治報告(續)

我們的施工現場廢物管理策略包括幾個關鍵部分：

監控

- 指派工地監督定期記錄和監控廢物產量，從而制定相應的控制措施。

減少

- 我們於可行情況下積極推動物料再用，包括將惰性建築廢料回收再用作填充物。
- 指導現場工人遵守最佳做法，例如使用預製組件，以及妥善覆蓋材料避免因受氣候影響而變質或損壞。

處理

- 各項工地均配備妥善維護的廢物收集設施，並嚴格執行一般垃圾與建築廢料的分類措施，全面遵從相關法規要求。

儲存

- 於儲存廢物的指定區域設立明確標示，並配備防洩漏措施。
- 有害物質則安全地存放在貼有標籤和密封的容器中。

處置

- 將無害廢物送到經政府批准的垃圾堆填區。所有運送垃圾的卡車均受到全球定位系統的監控，以防止在未經授權的地點棄置垃圾。
- 聘請合資格的承包商管理危險廢物，以確保遵守當地相關法規。

我們定期檢討流程，確保符合相關的環境法律法規，例如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《廢物處置條例》(第354章)。

裝配式建築

裝配式建築技術透過統一規劃和設計建築不同部分來提高效率。這種乾施工方法與傳統現澆式建築相比，可減少近30%的沙泥和石灰使用，亦可以減少噪音、粉塵和水污染。工程師可在生產過程中監控質量，比傳統方法安裝更快、更緊湊，提高整體建築的品質及安全。

集團積極採用裝配式建築，注重裝配式建築技術及專業人才培育，不但能夠減少能源和資源消耗，亦可以減少廢物產生和環境污染。與傳統方式相比，裝配式建築可減少用水量約60%、能源消耗約30%、木材使用量約80%、抹灰砂漿使用量約55%、建築廢物約80%。

在2025年，集團的所有項目均將採用預製建築技術。

可回收建築材料



爬架

集團選用盤扣架作為支模架，以及爬架作為高層外架，其餘情況下則使用盤扣架。模板材料包括定型鋼、鋁模和矽墨稀等可回收及重用的建築材料，而龍骨則使用鋼背楞或鐵木龍骨。廣州番禺項目採用了鋁模、爬架技術、欄杆裝配技術。



鋁模

環境、社會及管治報告(續)

管理其他環境影響

集團持續監督承建商的環境表現，確保施工活動將對周邊社區及自然環境的影響降至最低。我們要求承建商嚴格按照國家現行標準，落實完善的環境風險預防及控制措施，涵蓋噪音管理及光污染管理等關鍵範疇。

為減低噪音滋擾，承建商必須在施工期間持續監測現場噪音水平，如夜間施工可能超出當地噪音標準，須事先取得相關主管部門的正式批准。同時，施工現場車輛必須嚴格遵守「禁止鳴笛」政策，以避免對附近居民造成不必要干擾。

在光污染管理方面，我們要求承建商透過調整燈具照射角度及方向，有效減少光線外溢。碘鎢燈會以降低眩光的方式進行布置，並設置物理屏障，確保照明範圍局限於工程區域內，在滿足安全及運作需求的同時，避免對周邊環境造成負面影響。

集團在項目規劃過程中全面融入噪音及光污染控制的要求，並確保相關措施符合《建築施工場界噪聲限值》(GB12523-90)等標準，展現我們在施工管理中秉持負責任與以社區為本的理念。

在報告期間，以下項目因其於環保方面的努力，獲得相關機構頒發的「安全文明工地」及「星級工地」獎項：

- 蘇州君和居
- 上海都匯雲境

有效利用管理物業的資源

用水管理

我們希望通過加強節約水資源來提升集團所管理的物業和辦公室的資源使用效率，例如在廣州的天雋峰物業管理項目中使用智慧綠化噴淋澆灌系統；通過感測土壤濕度，加上全自動噴灌系統，每年可節省2.4萬噸用水，同時亦解決了人工澆灌不及時、不均勻等問題。

我們亦在辦公室實施了多項節約用水的措施，包括安裝節水水龍頭及感應式節水裝置，以減少不必要的用水。定期檢查管道系統，確保及時修理漏水，同時在顯眼位置張貼宣傳海報，提醒員工負責任地使用水資源。我們亦收集和分析用水數據，進一步優化管理措施。

此外，我們積極鼓勵辦公室使用雨水收集系統，以滿足清潔和綠化灌溉等非飲用水需求。這不僅減少了對自來水的依賴，也提升了集團整體水資源管理的韌性與可持續性。

廢物管理

廢物管理是集團的另一個著重範疇。我們採用4R原則：「減少使用」、「重複使用」、「循環再造」及「替代使用」。我們已於所管理的物業中實施了94個垃圾分類計劃，當中包括設置分類垃圾桶及通過多個渠道進行宣傳。我們亦已安排專業清運公司負責垃圾的分類處理和回收工作，以提高處理效率和減少污染。

我們辦公室產生的主要廢物類別為紙張，其次是其他非危險物品，如墨盒和紙板。為減少浪費紙張，我們將工作流程電子化，並鼓勵電子審批和雙面列印。單面列印的紙張會被回收再用，彩色打印則僅限於必要時使用。為了方便回收，我們在打印機和 workstation 旁提供專用的收集箱來存放紙張和其他可回收物品。所有回收材料會被送至經認證的承包商作進一步處理，並會保留記錄以監察回收工作的進度並識別需要改進的地方。

此外，我們鼓勵員工在辦公室內使用耐用且可重複使用的食物容器和餐具，以減少對一次性餐具的依賴。員工的參與對於廢物管理至關重要，因此我們需定期提高他們的環保意識，並鼓勵他們參與減少廢物的措施。



香港辦事處於2025年參與了九龍倉置業有限公司主辦的「新春減廢送暖行動」。

環境、社會及管治報告(續)

提供優質服務

負責的銷售行為

集團秉持誠信為其核心理念，深知其乃是與客戶維持長久關係的關鍵。集團承諾使用道德的銷售手法，並要求旗下公司遵守當地房地產銷售的相關法律，包括《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第621章)中有關產品和服務廣告及標籤的法規。集團在發布廣告前審閱所有宣傳材料，均確保內容的真確性和合法性。同時，集團嚴禁宣傳品涉及任何不實或誤導信息、嚴禁使用非法市場銷售手段及嚴禁於廣告內容中散播仇恨、歧視、偏見、敏感議題或暴力的內容。

我們對客戶滿意度的承諾遠不止於完成銷售。為了更好地服務新業主，我們提供免費的售後服務，涵蓋在正常使用情況下，於指定期限內出現品質缺陷的指定物品和零件的維修。這項承諾體現了我們致力於提供卓越服務的理念，並確保客戶能夠安心無憂地享受新家生活。

管理客戶滿意度

集團因應物聯網技術的迅速普及，進一步提升物業管理的數碼化能力，透過集中化的數字服務共用平台推動智能化管理模式，並把人工智能(「AI」)深度融入多個主要營運環節，以提升整體效率及服務質素。

我們已將微信服務平台、智能清潔機械人以及具AI功能的視頻監控與分析系統等新興技術應用於多個物業管理場景。這些技術提升了營運效率，優化了對住戶的服務，並加強了專業化和一致性的物業管理實務。集團利用科技提升服務品質和營運韌性，為永續發展做出貢獻。

| | |
|------------|---|
| 人工智能影片監測分析 | <p>項目內容</p> <ul style="list-style-type: none">• 於現有監控設備中植入人工智能場景分析算法，將AI技術深度整合至既有的安防系統中• 可監測超過80種場景，包括出入口管控、周界入侵、違規停車預警、電動單車進入電梯警示及監控室值班巡查等，以加強智慧化治理能力• 與集團智慧社區平台全面連接，建立異常事件的閉環管理流程，包括即時預警、工單處理及後續數據分析• 自2025年在全國範圍內部署，於多個項目共安裝38台AI設備，並納入日常質量巡查流程• 制定統一的技術應用指引，建議建築面積介乎15萬至25萬平方米的項目配置兩台AI設備，以提升資源配置效益 <p>項目成效</p> <ul style="list-style-type: none">• 提升安防監控的準確度• 強化項目的合規能力及風險管理• 支援物業服務的數字化轉型• 為住戶與社區創造長遠價值 |
|------------|---|

| | |
|----------------|---|
| <p>智能清潔機械人</p> | <p>項目內容</p> <ul style="list-style-type: none"> • 採用智能清潔機械人，並結合「機械人+人工」的協作清潔模式，以處理高頻及重複性工作 • 智能清潔機械人的營運效率約為人手的兩倍，並能按照場地特性設定清潔動線，實現智能掃洗、自動換水、智能傾倒垃圾及自動充電等功能 • 自2025年在全國推行，於上海—浙江及蘇州—無錫—鎮江區域共部署了4部智能清潔機械人 • 集團計劃於2026年根據各項目的實際營運需求，再新增部署6部智能清潔機械人，進一步提升清潔管理的智能化水平 <p>項目成效</p> <ul style="list-style-type: none"> • 減輕前線員工的工作負荷並提升整體人力效率 • 加強清潔服務的一致性、標準化程度及品質表現 • 優化資源運用並減少營運浪費 • 推動物業服務向更可持續及具韌性的模式轉型 |
| <p>微信服務平台</p> | <p>項目內容</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建立高效的業主數碼溝通渠道，透過平台化互動與數據驅動的服務管理，提升服務體驗 • 平台一期開發已完成，現已上線包括物業認證、智能工單處理、客戶需求分析及AI客服等核心模組 • 平台於2025年開始在全國推行，聚焦業主的核​​心需求，推動服務系統化及精細化升級 • 至2025年12月，平台已在全國全面覆蓋，共有364名客戶管理人員使用該平台，業主微信端綁定率達73.24% <p>項目成效</p> <ul style="list-style-type: none"> • 提升客戶服務質素與服務回應速度 • 加強需求處理及問題解決的效率 • 強化業主信任度，促進溝通並提升社區和諧 • 建立可標準化及可複製的數碼服務模式，支援全國項目的持續改進 |

集團已制定完善的工作指引，秉持以租戶滿意度為核心的服務宗旨，確保團隊能積極、迅速地回應租戶的需求。我們透過微信、訪談及服務熱線等多元溝通渠道收集租戶意見，確保其聲音獲得充分回應。為加強租戶參與度及服務便利性，集團推出「勁管家」數位化平台，協助租戶快捷地獲取服務、提交請求並直接與物業管理團隊溝通。平台亦結合感測器及智慧設備，支援物業設施的遙距監控與管理，進一步提升營運效率。

除了加強租戶互動外，物業管理團隊亦持續主動提升管理物業的整體質素。品質營運部會定期檢視巡查結果，以識別潛在改善空間。我們亦會按季度與業主委員會會面，更新改善措施的進度、介紹即將開展的項目，並討論新出現的問題及應對策略，確保業主及租戶充分掌握物業管理工作的最新情況。

環境、社會及管治報告(續)

集團亦設有完善的投訴處理機制及培訓制度，以協助員工專業、高效地處理租戶的訴求。當收到投訴時，集團會按既定的升級制度，由不同管理層按責任分工跟進。品質營運部負責分類及分析所有回饋意見，並編製《糾正措施報告》，以確保後續行動得以及時落實，提高問題處理的成效，並協助持續改善服務質素。

此外，集團每年最少進行一次租戶滿意度調查，以了解服務表現及租戶需求的變化。調查內容涵蓋客戶服務、社區活動、維修保養、清潔衛生、車輛管理、園林護理及長者服務等範疇。於2025年，集團的租戶滿意度得分為91.2分，反映我們在提升整體服務品質方面的持續進步。

保障客戶權益

集團在營運過程中高度重視客戶個人資料的安全、保密及合法處理，並以此作為維護客戶權益的首要原則。為確保個人資料獲得妥善管理，集團全面遵從六項資料保障原則，規範個人資料的收集、查閱、使用及管理流程。這些原則確保資料以公平及合法方式獲取、以適當的安全措施妥善保護、保持準確並只在必要期間內保存；同時，個人資料僅會用於已向客戶說明的特定用途，在披露時保持透明，並讓客戶可按需要查閱或更正其個人資料。

| 資料保護的六大原則 | |
|----------------------------------|--|
| 收集目的及方式 | 資料安全性 |
| 以合法和公平的方式收集與集團業務營運直接相關且不過量的資料。 | 設立有效的保安系統，並採取適當的安全措施，防止客戶資料被未經授權查閱。 |
| 資料準確性及保存 | 資料政策透明度 |
| 確保所持客戶資料準確及為最新版本，並會在資料用途完成後妥善銷毀。 | 向客戶披露所持有的個人資料種類及相關的處理政策和指引。 |
| 資料用途 | 資料查閱及更新 |
| 除非獲得客戶新的同意，資料只用作事先聲明及獲客戶認可的用途。 | 在客戶要求時提供所持有的個人資料副本。並在有需要時根據客戶要求更正資料記錄。 |

集團已制定完善的客戶資料管理政策，以確保符合《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)的要求。我們在銷售合同中明確列出保障客戶私隱的承諾，並為員工提供相關培訓和指引，以防止個人資料被誤用或處理不當，確保各項操作均符合集團既定的私隱標準。

面對不斷演變的網絡安全風險及日益嚴格的監管要求，集團始終保持前瞻性及主動性。我們定期檢討與資料私隱相關的政策，並適時作出更新，以確保持續符合法規要求。這種積極審視和強化管控的方式，有助於保障客戶個人資料安全，並在物業發展及管理業務的各個方面加深客戶對集團的信任及透明度。

物業品質管理

集團遵循《工程質量管理政策》的原則，在規劃、設計、施工至最終檢查各環節嚴格把關，並與設計團隊及多方持份者保持緊密合作，確保每個項目均達致嚴格的品質要求。

集團於項目初期與設計團隊及相關持份者商討並確立清晰的質量基準；在施工階段，由物業部門持續監察工程進度，確保項目施工嚴格遵從技術及安全規範。為保障用家健康，集團嚴格遵守《民用建築工程室內環境污染控制規範》，並在所有工地嚴禁使用有害物料(例如在木製組件上使用含瀝青的防潮劑)。於項目完工階段，集團委聘具資歷的工程師及獨立第三方專家進行現場綜合檢查，涵蓋結構工程、設備安裝及配套基礎設施，並按需要實施改正措施。同時，集團委託具公信力的驗收顧問進行交付前檢查，讓業主可在交樓前查核及確認物業品質，以提升透明度及買家信心。

於報告期間，就我們已交付的物業，並無錄得嚴重的健康或安全投訴。萬一真的出現任何問題，相關團隊會與物業部門迅速協調處理，確保及時糾正。

環境、社會及管治報告(續)

供應鏈管理

截至二零二五年底，集團共與123家主要供應商合作，直接支援集團房地產發展的核心營運，包括建築承包商及建築材料供應商。其中，61家供應商位於中國內地，62家位於香港。

集團採用有系統且透明的方式甄選供應商及承包商。我們的所有採購活動均嚴格遵循《中華人民共和國反不正當競爭法》及相關法律法規，並依照《工程招投標管理辦法》和《集團戰略採購慣例辦法》執行，以確保招標程序的公平性、誠信及問責性。只有具備相應專業資格及良好履歷的供應商方可被選用。

在篩選供應鏈的合作夥伴時，集團著重其行業經驗、聲譽及持有有效牌照，同時評估其ESG表現，優先選擇具備良好環境及社會責任的企業。作為盡職調查的一部分，集團會進行實地考察，檢視供應商的營運方式並識別潛在風險，例如勞工權益或環境合規問題。若識別到風險，集團會於合同中加入具體條款以確保供應商按要求改善及合規。

於合約期間，集團會定期評核供應商及承包商，確保其持續符合集團的質量、安全及環境標準。集團嚴禁聘用童工及強迫勞工，並積極鼓勵供應商在營運過程中採用節能措施。為協助供應商掌握法規要求，集團亦會提供持續支援，包括講解最新的ESG相關法規及最佳實踐。

集團亦設立暢通的溝通機制，以便供應商及承包商提出查詢及意見。未履行環境或社會責任者，其績效評估及後續合作機會將受影響。透過與有責任及具能力的供應商建立透明且長遠的合作關係，集團得以維持穩定及可持續的供應鏈，支援高品質的業務發展。

應對氣候變化

隨著全球對氣候變化及其相關風險的關注持續上升，集團參考了氣候相關財務資訊披露工作組(TCFD)所提出的框架，評估氣候變化對營運的影響，並制定長期策略加強業務的韌性，減低氣候相關風險帶來的影響。

董事會負責監督集團的氣候相關事宜，密切關注集團建築地盤所在地的天氣模式及氣候發展情況。根據相關責任，集團要求承建商制定應急計劃，並定期檢查建築設備，以確保操作符合安全標準。

環境、社會及管治報告(續)

透過上述過程，集團識別出主要的氣候相關風險，包括實體風險（如極端天氣事件及氣溫變化）及轉型風險（如氣候政策及法規變化）。下表概述了這些風險及集團的應對措施。

| 實體風險 | | |
|---------|--|---|
| 類別 | 潛在影響 | 應對措施 |
| 急性風險 | 颱風、洪水等極端天氣事件可能會對資產及物業造成損害，導致業務營運需要暫時中止。極端氣溫、洪水及颱風亦會對施工進度造成負面影響，並為建築工人及施工現場帶來安全風險。此外，若因極端天氣而引致人命傷亡，相關事件或會增加潛在法律責任。上述情況或會因維修保養需求及保險費用上升，進一步推高營運成本。 | 集團密切監測建築地盤所在地區的天氣狀況及氣候變化，並要求承建商制定應急計劃及定期檢查施工設備，以確保其操作符合安全標準。 |
| 轉型風險 | | |
| 政策及法規風險 | 與氣候變化相關的政策可能會影響集團的營運，並可能要求集團調整原有的營運方針。如未能符合法規要求，或會增加相關的訴訟風險。例如，收緊建築能源守則及指引，以及推廣綠色建築，均會帶來不合規的法規風險。此外，集團所經營市場若落實碳定價政策，將可能推動業務轉向低碳營運模式，從而導致營運成本上升。 | 集團計劃逐步將氣候變化風險披露與TCFD框架接軌，以進一步提升業務在面對氣候變化時的韌性及適應能力。未來數年，為準備進行氣候相關財務披露，集團將根據國際可持續準則理事會於二零二三年發布的《國際財務報告準則》S1及S2對氣候相關風險進行分析，從而加強披露的一致性及透明度。 |
| 市場及名譽風險 | 市場預期集團會開發更多綠色產品以配合集團的可持續發展計劃。倘若市場對綠色建築的需求上升，而集團未能為足夠數量的項目取得綠色建築認證，則可能導致潛在收入下降。此外，若集團在處理氣候相關議題的方式未能符合市場預期，亦可能對集團的商譽造成損害。 | 董事會已將相關內容納入集團的ESG策略，並與集團的業務目標及營運需求保持一致，從而進一步提升集團在應對氣候變化方面的能力。 |
| 技術風險 | 採用綠色技術存在一定程度的不確定性。一方面，創新的綠色技術可提升收入，透過提高營運效率降低營運成本，並因其環保特性吸引更多投資者；另一方面，亦可能增加潛在的營運風險及成本。例如，使用環保材料或會增加採購成本，而研究與發展可再生能源相關技術則可能提高投資成本。 | 集團已在指定位置安裝太陽能電池板，為施工現場的照明系統提供電力，以提升能源使用效益並配合可持續發展措施。 |

集團的ESG工作小組每年均會檢視氣候相關風險。若識別到對集團業務或營運構成重大影響的風險，該工作小組將向董事會匯報。集團同時亦持續監察市場實務及相關監管發展，並正探索進一步完善氣候風險評估的可行方案，為未來制定氣候轉型計劃提供參考。

環境、社會及管治報告(續)

溫室氣體排放

報告期間，集團的溫室氣體排放主要來自能源消耗，而水消耗及紙張廢棄物的的排放量較少，屬於其他間接(範圍三)排放。有關溫室氣體排放的詳細數據，請參閱關鍵績效指標摘要。

能源管理

施工現場

集團從規劃階段開始採取系統性節能措施，在設計施工流程時避免不必要的工序，以減少過度能源消耗。我們亦透過優化原材料的物流安排，提高燃料使用效率，從而減少相關的碳排放。

為進一步提升能源效益，施工現場採用電動施工機械，其能源效率較傳統柴油設備更高。同時，集團亦在施工現場的合適位置安裝太陽能電池板，為照明及其他運作需求提供可再生能源。我們亦定期為施工電梯及塔式起重機等大型設備進行保養，確保其維持最佳運作效率，避免因空載或無負荷運作而造成能源浪費。

透過能源監控系統，集團能夠實時追蹤施工現場的用電情況，讓相關團隊及時識別異常並處理能源浪費問題。為進一步培養員工的節能意識，集團於施工現場透過張貼教育海報、持續溝通及提供培訓來加強節能文化。現場主管亦負責監察電力使用情況，並制定相應行動計劃，以持續提升能源效能。

辦公場所

在集團的辦公室營運中，我們透過設定明確的能源消耗目標，以最大化資源利用率。鑑於能源使用對溫室氣體排放及營運成本具有重要影響，集團致力透過行為轉變及推行針對性的節能措施來減少能源消耗。為支持上述目標，集團已推出多項相關措施，包括：

| | |
|----------|--|
| 提高設備能源效益 | <ul style="list-style-type: none">• 安裝節能電器(例如LED燈)，並在日間盡量利用走廊的自然光，以減少不必要的電力消耗• 將室內溫度維持在適當範圍內，避免空調系統出現不必要的負荷• 優先選用配備變頻驅動及其他節能功能的設備，以提升整體運作效率 |
| 提升員工意識 | <ul style="list-style-type: none">• 於電源開關處張貼提示，提醒員工適時關閉閒置電器• 確保在辦公室無人值班時關閉空調，以避免浪費能源• 推廣使用具變頻功能的設備，能在閒置時自動降低或關閉運作，以減少不必要的能源消耗• 鼓勵員工選擇大眾運輸工具或共乘，以減少辦公場所以外的相關排放 |
| 監察電力消耗數據 | <ul style="list-style-type: none">• 委派專人負責檢查不必要的能源消耗• 記錄車輛的耗油量，並將相關數據納入司機的績效指標中，以加強對能源使用情況的監察• 上述措施有助集團及早識別營運上的低效情況，並持續推動整體營運的改進 |

在報告期間，集團的主要能源消耗來源為汽油及電力。有關能源消耗表現的詳細分類，請參閱本報告的關鍵績效指標摘要。

環境、社會及管治報告(續)

II. 建立具建設性的工作場所

集團珍視每一位僱員，視他們的付出與貢獻為企業持續發展及成功的基石。人才管理一直是集團的重要策略之一，我們致力營造一個互相支持及充滿鼓勵的工作環境，讓每位員工都能盡展所長、實現職業理想，並從工作中獲得由衷的自豪與滿足感。與此同時，集團堅定嚴格執行職業健康與安全標準，以保障員工的身心福祉及提升營運效能，將安全與卓越融入每一項工作細節。

在報告期間，集團並無就僱傭相關法規及勞工標準方面發現重大違規情況。集團的人力資源政策亦持續符合集團營運所在地的相關勞動法規。

| 本章節涵蓋的議題 | 涉及的SDG議題 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">吸引及挽留人才員工發展及支援職業健康及安全 |    |

吸引及挽留人才

僱傭關係管理

人才與願景的結合，是推動集團長遠發展的基石。集團積極招攬與集團願景一致的專業人才，共同驅動卓越營運及長遠發展。集團的所有僱傭措施及方式均符合集團營運所在地的勞動法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國工會法》及《僱傭條例》(香港法例第57章)。

集團在招聘及僱傭過程中堅守公平與透明的原則，並以全面方式管理僱傭事宜，包括招聘、薪酬、績效評估、晉升及解僱。我們亦設有完善的招聘系統，並採用多元化的評估方法，以確保能吸引及篩選最合適的人才。

集團提供具競爭力的薪酬待遇，以反映員工的工作表現、貢獻及其專業經驗。我們亦提供多項員工福利，包括專業發展計劃及績效獎金，以支援員工的職涯發展。在特定情況下，集團亦會提供差旅津貼、膳食補貼及加班津貼等額外支援，確保員工獲得全面支援。

環境、社會及管治報告(續)



路勁基建有限公司獲評為「積金好僱主」，並榮獲電子供款獎及積金推廣獎。



路勁基建管理有限公司獲評為「積金好僱主」，並榮獲電子供款獎及積金推廣獎。



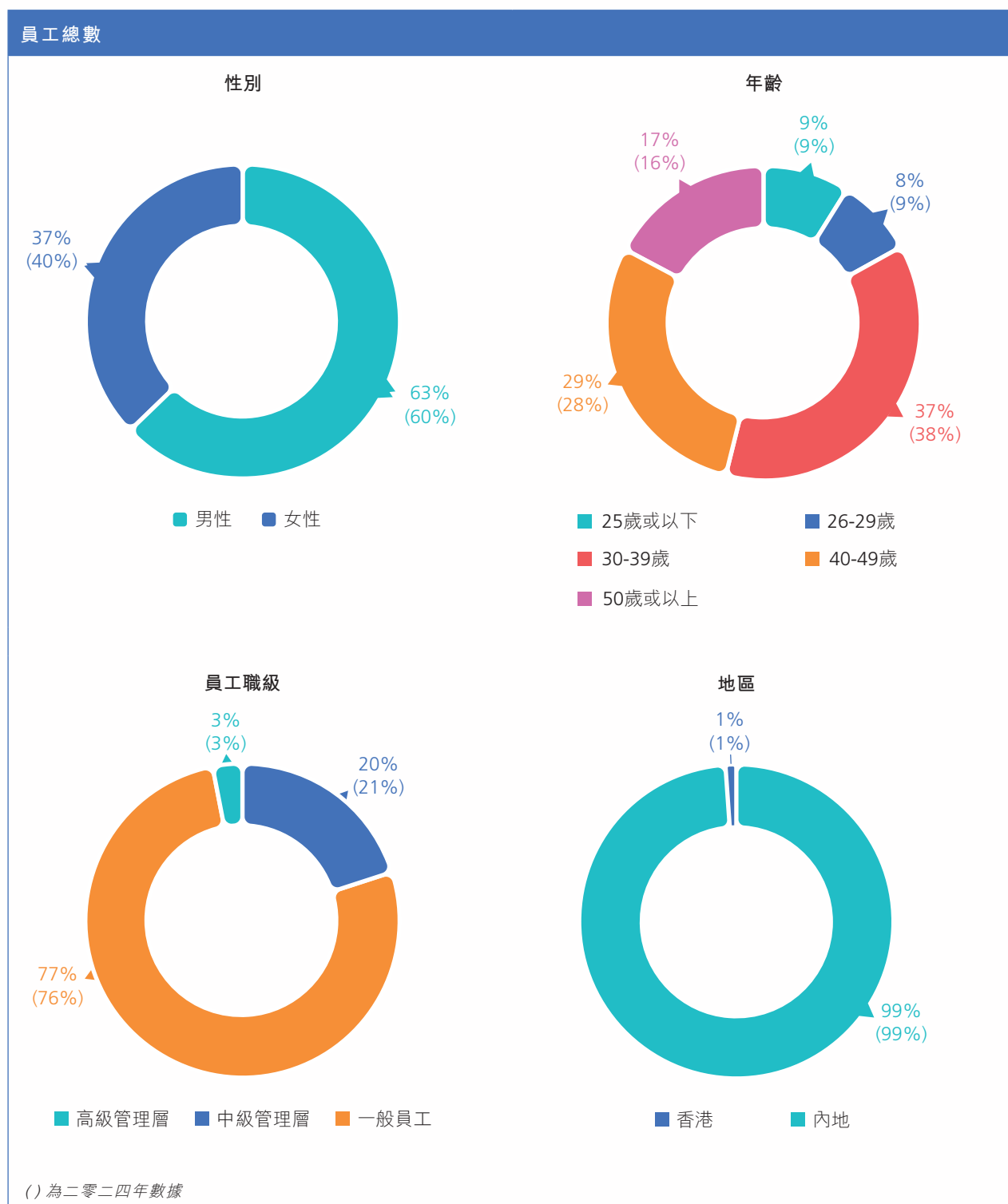
路勁地產集團有限公司(集團於中國內地的物業業務)於二零二五年獲可研智庫首15名中國地產業最佳僱主企業。



路勁物業服務有限公司(集團於中國內地的物業管理業務)於二零二五年獲可研智庫首9名中國物業最佳僱主企業。

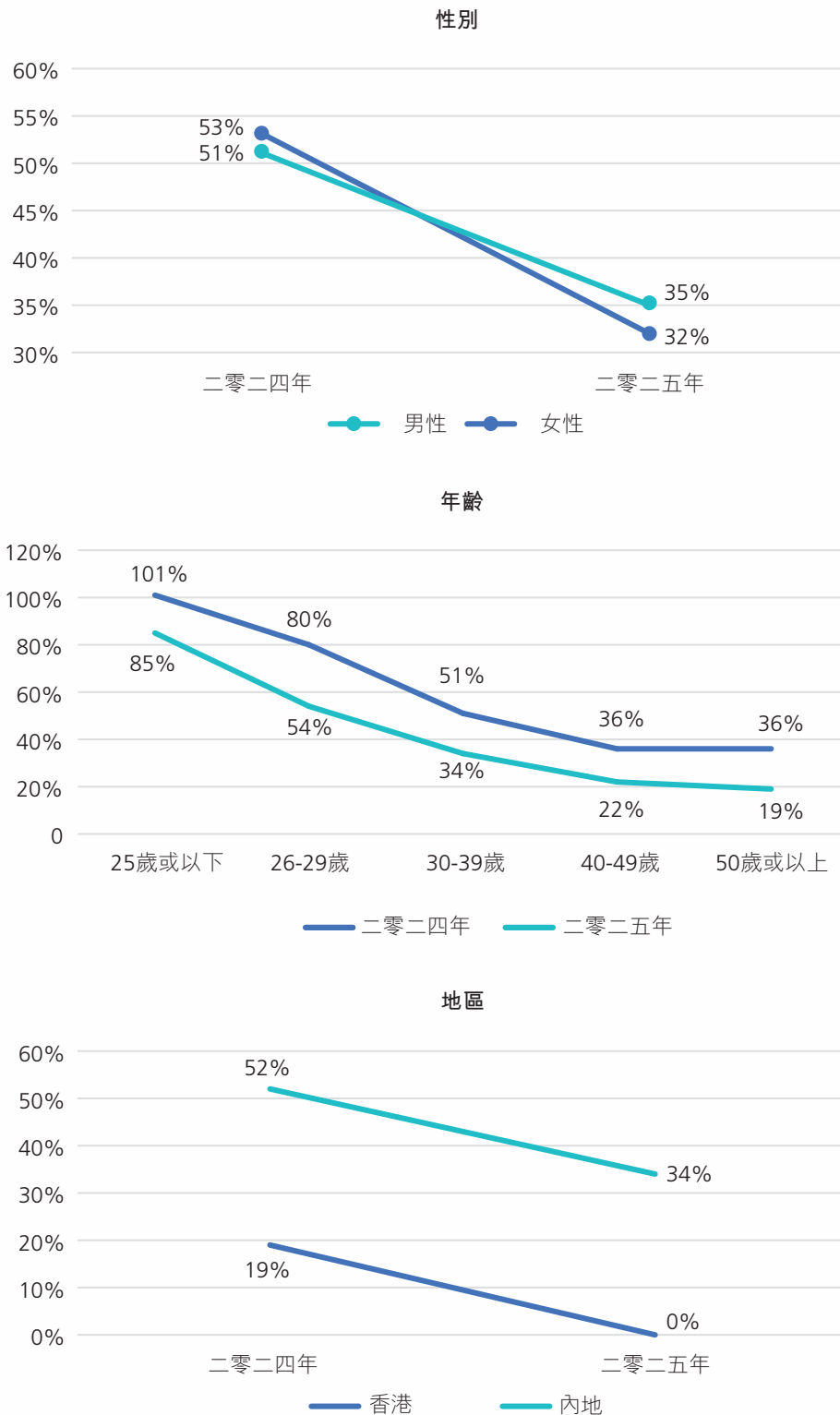
環境、社會及管治報告(續)

截至二零二五年底，集團共聘有3,454名員工(二零二四年：3,551名)，其中98%為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：



環境、社會及管治報告(續)

集團亦將監控員工流失率作為關鍵績效指標。截至二零二五年底，集團共有1,246名員工離職。相關詳情列示如下：



備註：上表列出集團員工流失率，指的是在報告期間離開本集團的員工比率。具體計算方法請參考由港交所發佈的《附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》。

環境、社會及管治報告(續)

防止童工及強制勞工

集團致力打造一個遵循法律及合乎道德標準的工作環境，並為此制定了一系列政策。我們堅決奉行零容忍原則，嚴禁於任何營運環節中出現聘用童工的情況。為確保所有求職者均符合法定年齡要求，我們採取全面的管控措施，包括已建立嚴謹的身份核實程序，以確保所有求職者均符合法定年齡要求。

我們亦堅決反對強迫勞動，並鼓勵所有員工就任何於工作場所中出現的可疑情況提出舉報。我們堅信所有員工都應在自願且不受脅迫的情況下工作，並致力打造一個安全、透明且沒有脅迫的工作環境。

此外，集團定期檢視僱傭措施，並與員工保持持續溝通，以杜絕童工及強制勞工的情況。同時，集團嚴格遵守適用的勞動法規，包括《中華人民共和國勞動法》及《僱傭條例》(香港法例第57章)。

反歧視及平等機會

集團致力營造包容及公平的工作環境。包容性文化是我們企業理念的重要一環，我們確保所有員工均能受到尊重與公平對待，並不會因性別、種族、民族、宗教、婚姻狀況或身體狀況而受到不當對待。

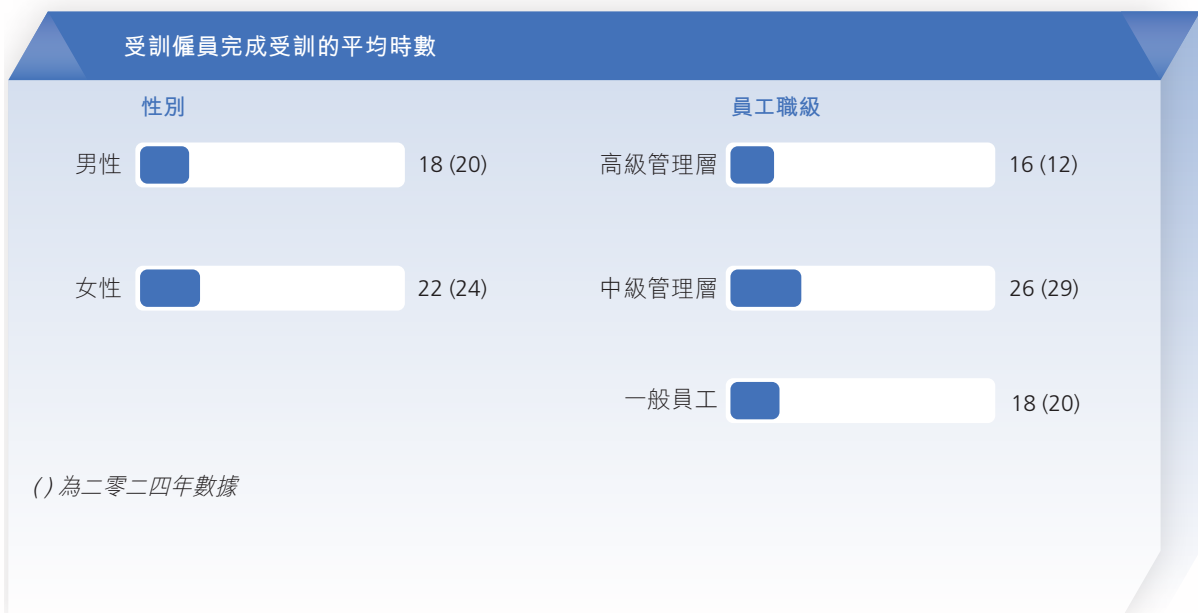
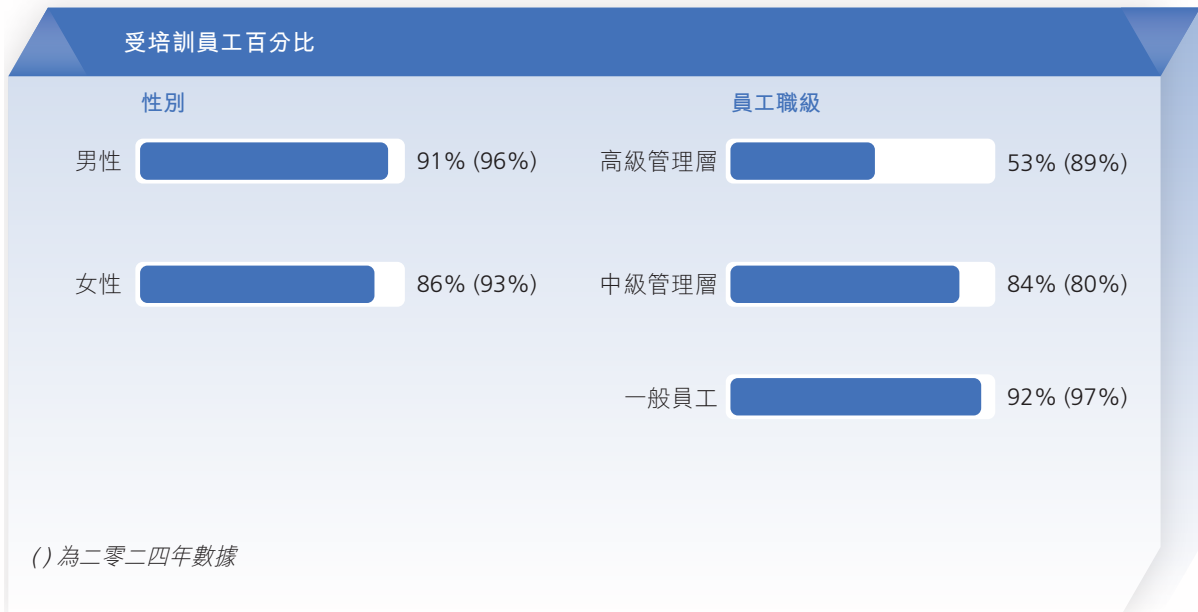
誠如集團的員工手冊所訂明，集團遵守平等僱傭原則。我們堅守公平與公正原則，在招聘、薪酬、績效評估、晉升及離職等方面訂立清晰的標準，以保障員工的權益。集團的績效評估制度採用客觀標準，著重員工的潛力、能力及工作成果，而不受與工作無關因素影響。

集團對性騷擾採取零容忍政策。我們設立了明確及保密的投訴機制，由行政及人事部門負責處理相關個案。同時，集團的反歧視及平等機會政策嚴格遵守適用法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國婦女權益保障法》及《性別歧視條例》(香港法例第480章)。

員工發展及支持

培訓及發展

有效的培訓與發展計劃是培養高技能員工的重要基礎，有助推動集團建立持續改進的文化。於報告期間，集團共為3,263名員工提供培訓，培訓參與率為89%。同時，平均每位受訓員工的培訓時數為17.5小時。



環境、社會及管治報告(續)

集團的培訓計劃涵蓋廣泛的功能需求。從領導才能發展到專門技能提升，我們的活動旨在支援不同部門的工作要求並培養專業人才。課程包括「工程設計大講堂」、「智慧工作：人工智能(AI)助力」、「勁業升計劃(物業)」及「技能大比武(物業)」。

此外，集團亦資助員工參與與專業相關的外部培訓課程，以支持員工的專業發展並培育持續學習的文化。此舉不僅推動員工的事業進步，亦有助提升集團的整體營運質素。



職能技能培訓：每月舉行與職務相關的技能標準及家訪標準培訓

為提升新入職員工的入職體驗，集團推出了「勁啟計劃」，並引入「路勁新鮮人平台」作為前置線上學習系統，讓新加入的員工能集中獲取入職培訓及輔導資源，協助他們更順利適應崗位並及早建立對集團的歸屬感。

同時，集團持續重視識別及培養具潛力的員工。我們的「新勁旅計劃」透過崗位輪調及動態績效評估，協助新加入的員工累積實務經驗，並為其未來晉升至中高層管理職位作技能與能力上的準備。此外，集團亦為現有員工推行主管指導及影子工作計劃，加強資深領導與新晉人才之間的交流互動，使員工能透過實地觀摩及個人化意見取得專業成長，並促進管理層與員工之間的良好溝通。

創新亦是集團企業文化的重要元素。我們積極鼓勵各業務單位提出具創意的項目建議及營銷策略，支持員工以創新思維提升工作表現。上述措施不但有助員工的專業發展，亦能提升整體工作滿足感。

員工福利

員工的身心健康同樣是集團的重要關注範疇。我們充分理解個人生活事件對員工的重要性，並為此提供多項假期安排，以照顧員工於考試、結婚及生育等不同人生階段的需要。同時，集團亦提供彈性工作安排，在兼顧物業發展項目的營運需求下，為員工提供更大的工作靈活度，協助他們維持健康的工作與生活平衡。

想像無限同樂日工作坊

集團定期舉辦各類康樂活動，以加強團隊的凝聚力。今年，我們為員工推出了「想像無限同樂日工作坊」，旨在提升創意，並加強員工對即將開展項目的歸屬感與參與度。透過鼓勵員工之間進行有意義的跨部門交流，我們促進不同團隊持份者之間的觀點分享，讓員工的參與角色由單純執行工作，轉變為與團隊共同創作構思的一部分。這些活動不僅加強彼此尊重，亦有助維持一個具支援性及和諧的工作環境。



環境、社會及管治報告(續)

職業健康及安全

施工現場健康與安全

建築工人的健康和安全的集團營運的重要優先事項。集團嚴格遵守當地相關法規，包括《中華人民共和國建築法》及香港《建築地盤(安全)規例》(第591章)，並在所有施工現場執行嚴格的健康與安全標準，涵蓋安全設備、工人行為及施工程序等要求。未能符合相關標準的承建商將受到處罰。

為確保施工安全，我們要求所有承建商建立安全管理框架，成立施工安全管理工作小組，並指派具資格的安全監督員駐守施工現場，持續監察工作環境。此外，承建商必須提交健康與安全手冊，載列其施工程序，以供集團審閱與批准。大部分承建商已取得ISO45001、GB/T 45001或GB/T 28001等健康與安全管理認證，並致力達成傷亡率低於1.5%的目標。

承建商亦須為現場員工提供全面的安全培訓，包括入職安全培訓、工具箱安全培訓、應急培訓、複習培訓、與高風險工序相關的專項培訓，以及最新法規更新等，並確保相關人員均接受適當訓練。同時，我們鼓勵承建商為其團隊設定具體的培訓目標，以提升安全意識。

除了安全培訓外，集團亦鼓勵承建商舉辦以關懷為主題的員工活動，促進前線工人與管理層之間的溝通與互動，藉此培育良好的安全文化，並營造一個讓工人感到被尊重、支持及具包容性的工作環境。此外，我們亦要求所有項目地盤提供足夠的衛生設施，包括適量的洗手間及指定休息區，以保障工人的舒適度、衛生狀況及整體福祉。

為加強集團在健康與安全方面的承諾，我們要求承建商定期進行自我評估，以確保其遵守集團的安全協議及落實主要工程檢查。集團團隊亦會定期進行現場巡查，以評估承建商的安全表現，並督促他們維持及持續提升工作條件。

工作環境健康與安全

集團非常關注在辦公室及所管理物業內工作的員工，致力為他們打造一個安全及健康的工作環境。我們已制定完善的政策與程序，以識別、控制及降低日常營運中的潛在風險，體現集團對職場安全與員工福祉的承擔。

為確保嚴格遵守相關法律要求，包括《中華人民共和國勞動法》及香港《職業安全及健康條例》(第509章)，集團持續制定及更新相關政策，以維持堅實的工作安全標準。

我們積極向員工傳達及推廣重要的職業健康與安全資訊，並適時更新相關政策，務求讓員工充分掌握所需措施，保持警覺。同時，我們持續確保落實各項安全管控措施，以減低電力及火災風險，並保持工作場所的清潔及秩序。

環境、社會及管治報告(續)

集團採取多項保護措施支援員工的身心健康，包括推行在家工作安排及加強個人衛生教育，確保員工健康得到保障。



火警演習



工傷預防安全培訓

在報告期間，集團並無錄得任何與工作相關的死亡個案。因工傷造成的損失日數共580天，較去年錄得約60%的減幅。所有事故均依照集團既定程序進行調查和跟進，並持續加強預防措施，以減低未來發生職場意外的風險。

環境、社會及管治報告(續)

III. 構建可持續發展的社區

集團明白客戶、供應商及員工等不同持份者在集團營運及業績中均扮演重要角色。透過了解持份者的期望與關注，集團秉持最高的道德標準營運，並確保在市場中維持公平競爭。同時，集團亦透過不同的社區服務活動，積極回饋營運所在地的社區。

於報告期間，集團並未發現任何與貪污、賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢相關的重大違規個案。集團嚴格遵從當地適用的反腐敗法律及規定開展業務活動。

| 本章節議題 | 涉及的SDG議題 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 公平競爭• 社區投資 |  |

公平競爭

集團致力維護誠信並恪守倫理商業行為。透過培養透明、互相尊重的企業文化，我們致力推動更具活力及競爭力的市場環境，同時維持並強化持份者對集團的信任。

反貪污

集團一向以誠實、正直及公平作為營運的最高準則。我們已制定完善的反貪污政策，並為員工提供相關培訓，以加強其在履行職務時的道德操守。例如，員工在執行工作時不得接受任何個人利益；而董事及員工亦必須妥善處理因職務所接觸的機密資料，確保不被用作謀取個人利益。集團亦正致力建立統一的內部指引，以進一步釐清行為要求並降低不當商業行為的風險。

集團的行為規範已納入員工手冊，作為闡明員工可接受行為及禁止事項的核心框架。所有員工在入職及定期培訓中均會接受有關行為規範及反貪污政策的指引，確保全面理解集團對誠信與問責的要求。

集團的道德承諾亦延伸至業務夥伴，確保整個價值鏈均遵守高標準的商業操守。我們制定了完善的政策和程序來指導供應商選擇過程，確保以公平、透明的方式進行。我們於商業合同中加入了反貪污及反洗黑錢的相關條款，清楚界定各方的責任及期望，建立一致的負責任營商標準。

環境、社會及管治報告(續)

集團亦設有正式舉報渠道，讓員工及業務夥伴就欺詐、犯罪活動或涉嫌違反法律及內部規定的情況提出關注。一旦收到相關舉報，管理層會展開全面調查，而嚴重個案會上報董事會，以確保高層監督並採取適當行動。整個過程均會嚴格保密，以保護舉報人的身份。任何違反政策者可能面臨嚴重後果，包括終止業務或僱傭合約。

集團嚴格遵守相關法律，包括《中華人民共和國刑法》、《反洗錢法》及香港《防止賄賂條例》(第201章)。於報告期間，集團及其員工並無涉及任何貪污訴訟。

知識產權

為遵守《版權條例》，集團已制定《知識產權保護政策》，以保障合作方的知識產權。員工在使用任何非由集團創作或擁有的材料、圖片、內容或其他形式的知識產權時，必須嚴格遵守相關法律及許可要求，包括《中華人民共和國專利法》及香港《專利條例》(香港法例第514章)。集團對任何未經授權的使用、複製、銷售或分發知識產權，包括使用盜版產品，採取零容忍政策。此外，集團已建立完善的知識產權記錄系統，以管理及保存集團所持有的知識產權資料，確保所有相關活動均符合法律及許可要求。

社區投資

集團重視我們所營運的社區，並致力為更廣泛的社會及經濟發展作出正面貢獻。鑑於社會資源分配不均的持續挑戰，集團亦在適當情況下為弱勢群體提供支援，履行企業公民責任。

於報告期間，集團開展了多項社區活動，包括教育贊助、協助弱勢兒童及長者關懷等項目。於二零二五年，集團共投入參與240,000小時的社區支援活動。同時，我們亦參與針對性的社區項目，進一步推動可持續發展，為社區的未來作出長遠貢獻。

環境、社會及管治報告(續)

透過教育培育下一代

集團深信教育在個人成長及社會進步中扮演關鍵角色，因此致力為兒童及青年提供多元的學習機會。自二零零九年起，集團持續支持「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目」，並透過安排交流活動及資助學術項目，協助青年拓展視野及提升專業能力。



於二零二五年十一月十五日，北京大學國家發展研究院舉行「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目2025」啟動儀式。

自二零一三年起，集團與全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會合作，開展「精瑞成長計劃」，為西部地區孤兒學校及村落幼兒班的兒童提供捐助及物資支援，協助改善其生活與學習環境。透過該計劃，集團致力為弱勢兒童提供更公平的發展機會，並支持他們的教育與成長。



於二零二五年九月十五日，集團員工前往中國內地貴州省石阡縣，參與「精瑞成長計劃」下舉辦的小學探訪活動。

關鍵績效指標總覽

環境績效

| 無害廢物 | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二三年 |
|---------------|---------------|--------|--------|
| 處置的紙張(千克) | 13,514 | 21,155 | 30,197 |
| 人均密度(千克/人) | 3.68 | 5.63 | 7.56 |
| 回收的紙張(千克) | 3,635 | 6,034 | 7,077 |
| 人均密度(千克/人) | 0.99 | 1.60 | 1.77 |
| 處置的其他無害廢物(千克) | 1,616 | 2,009 | 3,628 |
| 人均密度(千克/人) | 0.44 | 0.53 | 0.91 |
| 回收的其他無害廢物(千克) | 521 | 692 | 1,404 |
| 人均密度(千克/人) | 0.14 | 0.18 | 0.35 |

| 能源消耗 | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二三年 |
|-------------|---------------|-------|---------|
| 汽油(兆瓦時) | 11,315 | 1,604 | 1,867 |
| 人均密度(兆瓦時/人) | 3.08 | 0.43 | 0.47 |
| 電力(兆瓦時/人) | 1,952 | 2,730 | 3,226.5 |
| 人均密度(兆瓦時/人) | 0.53 | 0.73 | 0.81 |

| 用水 | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二三年 |
|-------------|---------------|---------|---------|
| 水(立方米) | 19,298 | 115,663 | 227,785 |
| 人均密度(立方米/人) | 5.26 | 30.76 | 57.03 |

| 溫室氣體排放 | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二三年 |
|-----------------------|------------------|-----------|-----------|
| 直接(範圍1)排放(千克二氧化碳當量) | 3,105,571 | 457,240 | 521,635 |
| 人均密度(千克二氧化碳當量/人) | 845.97 | 121.61 | 130.60 |
| 間接(範圍2)排放(千克二氧化碳當量) | 1,116,007 | 1,545,354 | 1,802,096 |
| 人均密度(千克二氧化碳當量/人) | 304.01 | 411.00 | 451.20 |
| 其他間接(範圍3)排放(千克二氧化碳當量) | 72,698 | 141,781 | 232,853 |
| 人均密度(千克二氧化碳當量/人) | 19.80 | 37.71 | 58.30 |

備註：

- 二零二四年的環境績效數據已因集團匯報範圍的細化而作出重述。
- 汽油消耗量及直接排放(範圍1)排放的增加，主要由於集團旗下車輛進行的跨區域行程上升，並以公司車輛取代往年較常使用的高鐵出行方式所致。
- 汽油消耗量和範圍1排放量的增加主要歸因於公司自有車輛跨區域出行次數的增加，與往年相比，這些出行取代了高鐵出行。
- 溫室氣體排放量的計算依據《溫室氣體盤查議定書企業核算與報告標準》(2004)及《企業價值鏈(範圍3)會計與報告準則》(2011)。本集團採用股權比例法確定其報告範圍，排放量根據從範圍內運營活動收集的活動數據進行量化，並使用來自國際公認或當地權威機構的適用排放因子進行轉換。除非另有說明，於報告期間內計量方法、輸入數據或假設均未發生重大變化。範圍2溫室氣體排放量依所在地基準法呈列。範圍3溫室氣體排放量包括根據《企業價值鏈(範圍3)會計與報告準則》定義的營運活動中產生的第五類廢棄物和廢水，該定義基於對本集團價值鏈活動和數據可用性的評估。

環境、社會及管治報告(續)

聯交所ESG報告守則的內容索引

C部分「不遵守就解釋」條文

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 |
|-----------------|--|---|
| 環境 | | |
| 層面A1：排放物 | | |
| 一般披露 | <p>有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標A1.1 | 排放物種類及相關排放數據。 | 不適用，由集團的行政辦公室及建築物的運作／管理所直接排放的空氣及水並不顯著 |
| 關鍵績效指標A1.2 | 於2025年1月1日刪除 | |
| 關鍵績效指標A1.3 | 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 不適用，集團管理下的辦公室和物業產生的危險廢物數量並不顯著 |
| 關鍵績效指標A1.4 | 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標總覽(123) |
| 關鍵績效指標A1.5 | 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | <ul style="list-style-type: none"> 環境目標(85) 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標A1.6 | 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | <ul style="list-style-type: none"> 環境目標(85) 提供優質物業及服務(90-109) |

環境、社會及管治報告(續)

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 |
|---------------------|---|--|
| 環境 | | |
| 層面A2：資源使用 | | |
| 一般披露 | 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標A2.1 | 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標總覽(123) |
| 關鍵績效指標A2.2 | 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標總覽(123) |
| 關鍵績效指標A2.3 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | <ul style="list-style-type: none"> 環境目標(85) 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) <p>於報告期內，集團在取得符合其物業發展及管理用途所需之適用水源方面並無出現任何問題。</p> |
| 關鍵績效指標A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。 | 不適用，集團所使用的包裝材料的數量並不顯著 |
| 層面A3：環境及天然資源 | | |
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) |
| 層面A4：氣候變化 | | |
| 一般披露 | 於2025年1月1日刪除 | |
| 關鍵績效指標A4.1 | 於2025年1月1日刪除 | |

環境、社會及管治報告(續)

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|----|----------------|------|--------|------|-------------|------|--------|
| 社會 | | | | | | | | | | |
| 層面B1：僱傭 | | | | | | | | | | |
| 一般披露 | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (110-119) | | | | | | | | |
| 關鍵績效指標B1.1 | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (110-119) | | | | | | | | |
| 關鍵績效指標B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (110-119) | | | | | | | | |
| 層面B2：健康與安全 | | | | | | | | | | |
| 一般披露 | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (110-119) | | | | | | | | |
| 關鍵績效指標B2.1 | 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (119) <table border="1"> <thead> <tr> <th>年份</th> <th>因工亡故人數 (比率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>0 (0%)</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>1 (<0.001%)</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>0 (0%)</td> </tr> </tbody> </table> | 年份 | 因工亡故人數 (比率) | 2025 | 0 (0%) | 2024 | 1 (<0.001%) | 2023 | 0 (0%) |
| 年份 | 因工亡故人數 (比率) | | | | | | | | | |
| 2025 | 0 (0%) | | | | | | | | | |
| 2024 | 1 (<0.001%) | | | | | | | | | |
| 2023 | 0 (0%) | | | | | | | | | |
| 關鍵績效指標B2.2 | 因工傷損失工作日數。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (119) | | | | | | | | |
| 關鍵績效指標B2.3 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所 (110-119) | | | | | | | | |

環境、社會及管治報告(續)

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 |
|-------------------|---|--|
| 社會 | | |
| 層面B3：發展及培訓 | | |
| 一般披露 | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 <i>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</i> | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所(110-119) |
| 關鍵績效指標B3.1 | 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所(115) |
| 關鍵績效指標B3.2 | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所(115) |
| 層面B4：勞工準則 | | |
| 一般披露 | 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所(110-119) |
| 關鍵績效指標B4.1 | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立具建設性的工作場所(110-119) |
| 關鍵績效指標B4.2 | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。 | 不適用，集團並無發現相關違規情況 |
| 層面B5：供應鏈管理 | | |
| 一般披露 | 管理供應鏈的環境及社會風險政策。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(106) |
| 關鍵績效指標B5.1 | 按地區劃分的供應商數目。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(106) |
| 關鍵績效指標B5.2 | 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及相關執行及監察方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(106) |
| 關鍵績效指標B5.3 | 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(106) |
| 關鍵績效指標B5.4 | 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(106) |

環境、社會及管治報告(續)

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 |
|------------------|--|---|
| 社會 | | |
| 層面B6：產品責任 | | |
| 一般披露 | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(90-109) |
| 關鍵績效指標B6.1 | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。 | 不適用，集團的產品並不常被回收 |
| 關鍵績效指標B6.2 | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(104-105) |
| 關鍵績效指標B6.3 | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。 | <ul style="list-style-type: none"> 構建可持續發展的社區(121) |
| 關鍵績效指標B6.4 | 描述質量檢定過程及產品回收程序。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(104-105) |
| 關鍵績效指標B6.5 | 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務(104) |
| 層面B7：反貪污 | | |
| 一般披露 | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | <ul style="list-style-type: none"> 構建可持續發展的社區(120-122) |
| 關鍵績效指標B7.1 | 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。 | <ul style="list-style-type: none"> 構建可持續發展的社區(120-122) |
| 關鍵績效指標B7.2 | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。 | <ul style="list-style-type: none"> 構建可持續發展的社區(120-122) |
| 關鍵績效指標B7.3 | 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。 | <ul style="list-style-type: none"> 構建可持續發展的社區(120-122) |

環境、社會及管治報告(續)

| 一般披露及關鍵績效指標 | 描述 | 參考(頁)／備註 |
|------------------|---------------------------------------|--|
| 社會 | | |
| 層面B8：社區投資 | | |
| 一般披露 | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 | <ul style="list-style-type: none"> • 構建可持續發展的社區 (120-122) |
| 關鍵績效指標B8.1 | 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育) | <ul style="list-style-type: none"> • 構建可持續發展的社區 (120-122) |
| 關鍵績效指標B8.2 | 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。 | <ul style="list-style-type: none"> • 構建可持續發展的社區 (120-122) |

環境、社會及管治報告(續)

D部分：氣候相關披露

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)／備註 |
|---------------|--|---|
| (I) 管治 | | |
| 19 | <p>發行人須披露有關以下方面的資料：</p> <p>a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：</p> <p>i. 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；</p> <p>ii. 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；</p> <p>iii. 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；</p> <p>iv. 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及</p> <p>b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：</p> <p>i. 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>ii. 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) <p>集團的薪酬政策現階段尚未將氣候相關績效指標納入為明確組成部分。集團目前正處於建立氣候相關管理及匯報框架的初期階段，並將適時檢討相關做法。</p> |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|------------------|--|---|
| (II) 策略 | | |
| 氣候相關風險和機遇 | | |
| 20 | <p>發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及</p> <p>d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) <p>集團正逐步完善其氣候相關風險與機遇評估框架，並已就採用反映集團業務特性及資產組合的短期、中期及長期時間跨度進行考量。隨着該框架持續發展，相關方法亦會進一步優化。</p> |
| 業務模式和價值鏈 | | |
| 21 | <p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及</p> <p>b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|----------------|---|---|
| (II) 策略 | | |
| 策略和決策 | | |
| 22 | <p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：</p> <p>a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> i. 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動； ii. 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)； iii. 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明； iv. 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及 <p>b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-----------------------|--|---|
| 23 | 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) <p>集團先前披露的氣候相關措施屬概括，未包含具體的里程碑或量化指標。集團正制定配套的實施及監察框架，以便隨着框架進一步發展，逐步提供更具體及詳盡的進度披露。</p> |
| 財務狀況、財務表現及現金流量 | | |
| 當前財務影響 | | |
| 24 | 發行人須披露以下定性和量化資料： <ol style="list-style-type: none"> 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。 | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|---------------|---|--|
| 預期財務影響 | | |
| 25 | <p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：</p> <p>i. 其投資及處置計劃；及</p> <p>ii. 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <p>b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 提供優質物業及服務 – 應對氣候變化(106-107) <p>集團於報告期內已就氣候相關風險作出定性評估。量化情景分析正按步推進，並會考慮數據可獲取性、方法論限制，以及相關假設與集團長期業務背景之適切性。</p> |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|----------------|--|---|
| 財務狀況、財務表現及現金流量 | | |
| 氣候韌性 | | |
| 26 | <p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； ii. 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 iii. 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； | <p>集團正加強其氣候風險評估流程及相關數據基礎。雖然集團已就氣候相關風險進行定性評估，惟要建立更完善的情景分析，仍需在數據、假設以及模型能力方面作進一步提升，特別是與資產的長期表現、市場需求及監管走向相關的要素。集團將考慮按監管要求及業界實務，循序漸進地發展情景分析能力。</p> |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)／備註 |
|----------------|---|----------|
| 財務狀況、財務表現及現金流量 | | |
| 氣候韌性 | | |
| | <p>b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>i. 使用的輸入數據，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源； 2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； 3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關； 4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； 5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關； 6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)； <p>ii. 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>iii. 進行氣候相關情景分析的匯報期。</p> | |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-------------------|--|--|
| (III) 風險管理 | | |
| 27 | <p>發行人須披露以下資訊：</p> <p>a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>i. 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；</p> <p>ii. 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>iii. 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；</p> <p>iv. 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>v. 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>vi. 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；</p> <p>b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及</p> <p>c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 我們的ESG管理方法(85-89) <p>集團正持續加強其氣候風險評估流程及相關數據基礎。雖然集團已就氣候相關風險進行定性評估，但要建立更完善及具韌性的情景分析，仍需進一步提升數據、假設以及模型能力，特別是在資產長期表現、市場需求及監管走向方面。集團將考慮按監管要求及業界實務，逐步發展情景分析相關能力。</p> |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)／備註 |
|-------------------|---|---|
| (IV) 指標及目標 | | |
| 溫室氣體排放 | | |
| 28 | <p>發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：</p> <p>a) 範圍1溫室氣體排放；</p> <p>b) 範圍2溫室氣體排放；及</p> <p>c) 範圍3溫室氣體排放。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標總覽(123) |
| 29 | <p>發行人須：</p> <p>a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；</p> <p>b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <p>i. 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</p> <p>ii. 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</p> <p>iii. 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</p> <p>c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及</p> <p>d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標總覽(123) |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-------------------|-------------------------------------|--|
| (IV) 指標及目標 | | |
| 氣候相關轉型風險 | | |
| 30 | 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 集團正加強其氣候風險評估流程及數據基礎。當相關方法及數據具備足夠穩健性和可靠性，以支持具意義的披露時，集團將考慮提供量化披露。 |
| 氣候相關物理風險 | | |
| 31 | 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 集團正加強其氣候風險評估流程及數據基礎。當相關方法及數據具備足夠穩健性和可靠性，以支持具意義的披露時，集團將考慮提供量化披露。 |
| 氣候相關機遇 | | |
| 32 | 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。 | 雖然集團認識到與可持續建築設計、能源效益及綠色發展相關的機遇，但目前僅以定性方式進行評估，尚未轉化為量化的財務指標。集團將持續把氣候因素融入其發展及投資策略，並力求在未來的報告期間進一步提升相關披露。 |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)／備註 |
|-------------------|---|--|
| 資本運用 | | |
| 33 | 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。 | 目前氣候相關考量已融入集團更廣泛的發展、翻新及投資決策當中，而非以獨立的財務項目形式單獨追蹤。隨着集團的氣候策略持續深化，集團將檢視其內部資本分配及追蹤機制，以提升對氣候相關投資的透明度。 |
| (IV) 指標及目標 | | |
| 內部碳定價 | | |
| 34 | <p>發行人須披露如下：</p> <p>a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及</p> <p>b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；</p> <p>或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。</p> | 集團於報告期內尚未採用內部碳定價機制。集團將持續關注與內部碳定價相關的監管發展及市場實務，並會在其氣候策略和長期風險管理方針持續演進的背景，檢視其適用性。 |
| 薪酬 | | |
| 35 | 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。 | 目前氣候相關考量尚未納入董事或高級管理層的薪酬政策中。集團正處於將氣候相關考量融入其管治及績效管理框架的初步階段，並將隨着氣候管治及策略的成熟，檢視把氣候相關績效指標與薪酬連結的適切性。 |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-------------------|---|--|
| 行業指標 | | |
| 36 | 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。 | <ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標總覽(123) |
| (IV) 指標及目標 | | |
| 氣候相關目標 | | |
| 37 | <p>發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>a) 用以設定目標的指標；</p> <p>b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>d) 目標的適用期間；</p> <p>e) 衡量進度的基準期間；</p> <p>f) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 我們的ESG管理方法 – ESG目標(85) |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-------------------|---|---|
| 38 | <p>發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：</p> <p>a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；</p> <p>b) 發行人審核目標的程序；</p> <p>c) 用於監察達標進度的指標；及</p> <p>d) 任何修訂目標的內容及原因。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 我們的ESG管理方法 – ESG目標 (85) |
| 39 | <p>發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 我們的ESG管理方法 – ESG目標 (85) 關鍵績效指標總覽(123) |
| (IV) 指標及目標 | | |
| 氣候相關目標 | | |
| 40 | <p>就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：</p> <p>a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；</p> <p>b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；</p> <p>c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；</p> <p>d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及</p> | <ul style="list-style-type: none"> 我們的ESG管理方法 – ESG目標 (85) 關鍵績效指標總覽(123) <p>集團於報告期內尚未正式採用行業減碳途徑，亦未使用碳信用額。集團目前的重點在於提升數據質素及加強內部氣候相關管理流程。集團將持續評估受認可之行業減碳路徑的適用性，以及碳信用額在其長期氣候策略中的潛在角色。</p> |

環境、社會及管治報告(續)

| 披露指標 | 強制披露要求 | 參考(頁)/備註 |
|-----------------------|--|---|
| | <p>e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <p>i. 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>ii. 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>iii. 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>iv. 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。</p> | |
| 跨行業指標及行業指標的適用性 | | |
| 41 | <p>在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標總覽(123) |

詞彙

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

| | |
|------------------|---|
| 「十五五規劃」 | 中國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要 |
| 「二零二五年股東週年大會」 | 於二零二五年五月二十一日星期三舉行的股東週年大會 |
| 「二零二六年股東週年大會」 | 將於二零二六年五月二十二日星期五舉行的股東週年大會 |
| 「董事會」 | 董事會 |
| 「維爾京群島法院」 | 東加勒比最高法院(商業法庭)的維爾京群島高等法院 |
| 「章程細則」 | 本公司之章程細則 |
| 「中央政府」 | 內地中央政府 |
| 「企業管治守則」 | 上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》 |
| 「本公司」或「路勁」 | Road King Infrastructure Limited (路勁基建有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(香港股份代號：1098) |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「環境、社會及管治」／「ESG」 | 環境、社會及管治 |
| 「環境、社會及管治報告指引」 | 上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》 |
| 「大灣區」 | 廣東省－香港－澳門大灣區 |
| 「集團」或「我們」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「產業分部」 | 集團產業投資及資產管理分部 |
| 「印尼盾」 | 盧比／印尼盾，印尼法定貨幣 |
| 「印尼」 | 印度尼西亞共和國 |

| | |
|------------|--|
| 「公里」 | 公里 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國內地／內地」 | 中國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「MKTT高速公路」 | Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi高速公路 |
| 「標準守則」 | 上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》 |
| 「不適用」 | 不適用 |
| 「新選」 | 新選環球有限公司，於英屬維爾京群島成立之有限公司 |
| 「NKK高速公路」 | Ngawi Kertosono Kediri高速公路 |
| 「中國」 | 中華人民共和國 |
| 「房地產分部」 | 集團房地產分部 |
| 「人民幣」 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「SB高速公路」 | Semarang Batang高速公路 |
| 「證券及期貨條例」 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股東」 | 本公司股東 |
| 「認股權計劃」 | 本公司於二零二三年五月二十四日採納之認股權計劃 |
| 「深圳控股」 | 深圳控股有限公司，於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(香港股份代號：604)，及為本公司其中之一的主要股東 |
| 「SN高速公路」 | Solo Ngawi高速公路 |
| 「國企」 | 國有企業 |
| 「平方米」 | 平方米 |

詞彙 (續)

| | |
|----------|--|
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「收費公路分部」 | 集團收費公路分部 |
| 「美元」 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「惠記」 | 惠記集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (香港股份代號：610)，及為本公司之控股股東 |
| 「%」 | 百分比 |

* 僅供識別

執行董事

單偉彪(主席)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事

嚴中宇
鄧紅玉

獨立非執行董事

黃偉豪
張漢傑
何大衛
林文娟

地產業務管理委員會

單偉彪
方兆良(召集人)
伍寬雄
李萬樂
張楠
刁露
高大鵬
陳雪明

審核委員會

何大衛(主席)
黃偉豪
張漢傑

提名委員會

單偉彪(主席)
黃偉豪
林文娟

薪酬委員會

黃偉豪(主席)
單偉彪
張漢傑

公司秘書

伍寬雄

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

Conyers, Dill & Pearman
北京德恒(深圳)律師事務所
年利達律師事務所
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

主要往來銀行

內地

中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

香港

香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

集團資料(續)

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓502室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市(股份代號：1098)

票據、證券及債券上市

下列票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 於二零二八年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據
- 於二零二八年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據
- 於二零三零年到期之5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據
- 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券

投資者關係

聯絡人： 伍寬雄
蔡玉芝
電話： (852) 2957 6800
傳真： (852) 2375 2477
電郵地址： ir@roadking.com.hk

網址

<http://www.roadking.com.hk>
<http://www.rkph.com>



致路勁基建有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

無法表示意見

我們已獲委聘審核路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-4頁至F-127頁的綜合財務報表，其中載有於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、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及其他解釋資料)。

我們不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「無法表示意見之基準」一節所述重大事項，我們未能取得充份及適當的審該證據，就該等綜合財務報表提供審核意見基準。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要求妥為編製。

無法表示意見之基準

誠如綜合財務報表附註3.1所披露， 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損港幣5,302,164,000元及淨經營現金流出港幣492,581,000元。此外，於二零二五年八月， 貴集團決定暫停支付其優先票據、離岸銀行借貸及永續資本證券的全部本金及利息。暫停付款已觸發若干融資安排項下的違約事件，並可能導致若干 貴集團債權人要求加速償還 貴集團的離岸銀行借貸及優先票據，及／或根據相關條款採取強制執行行動。於二零二五年十月，若干 貴集團債權人已行使該等權利，要求提前償還 貴集團的部分離岸銀行及其他借貸，並採取強制執行行動。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的離岸銀行借貸港幣913,512,000元及優先票據1,456,692,000美元(相當於港幣11,332,475,000元)已於其合約到期日前變為須按的要求償還。因此，原到期日超過一年及分類為非流動負債之優先票據已重新分類為流動負債。

上述事件或情況的存在，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

獨立核數師報告 (續)

貴集團已制定多項計劃及措施，旨在改善 貴集團的流動性及現金流。因此， 貴集團已提出一項重組方案，並向若干相關債權人進行介紹，包括但不限於以下各項：(i)將其部分現有債務轉換為將由債權人特殊目的公司(「債權人特殊目的公司」)發行的可換股債券，而債權人特殊目的公司將持有某附屬公司70%的股權(「債權人權益」)，並由本公司促成出售債權人權益；(ii)透過現金提呈要約償付其部分現有債務；及(iii)透過發行一項新的按年息3%的中期債券及新普通股，轉換其部分現有債務，其詳情載於綜合財務報表附註3.1。 貴集團綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團與相關債權人能否就重組方案達成協議。董事已考慮 貴集團與相關債權人就重組方案達成協議的可能性，並審視管理層現金流預測的基礎，董事認為自二零二五年十二月三十一日起未來十二個月內， 貴集團將有可支配資金按期履行其財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製 貴集團的綜合財務報表乃屬適當。

然而，鑒於重組方案於綜合財務報表獲批准之日尚未與其相關債權人達成一致，我們無法就評估 貴集團是否能夠按持續經營基準運營取得我們認為充分及適當的憑證。我們亦無法採取其他滿意程序，以確信董事使用持續經營會計基準的適當性及綜合財務報表相關披露的充分性。

倘 貴集團未能與相關債權人就重組方案達成協議，可能無法繼續按持續經營基準運營，屆時或需作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、確認可能變成虧損的合約承諾為負債，以及在考慮合同條款後將若干非流動負債重新分類為流動負債。該等調整的影響尚未反映於綜合財務報表內。

若存在未發現的錯誤陳述，其對綜合財務報表的潛在影響可能既重大且廣泛。

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而中肯的綜合財務報表，董事並對其認為所需的內部監控負責，以確保綜合財務報表的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

在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。

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並根據百慕達公司法第90條出具核數師報告，除此之外，別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。然而，由於本報告「無法表示意見之基準」一節所述的事項，我們無法獲取充分適當的審核證據，以就此等綜合財務報表提供審核意見的基礎。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃娟(執業證書編號：P05742)。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二六年三月二十六日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------|----|--------------------|--------------|
| 收入 | | | |
| 物業銷售及服務收入 | | 5,101,394 | 5,293,566 |
| 其他收入 | | 220,485 | 243,345 |
| 收入總額 | 5 | 5,321,879 | 5,536,911 |
| 銷售成本 | | (7,668,942) | (6,927,009) |
| 毛虧 | | (2,347,063) | (1,390,098) |
| 利息收入 | | 16,724 | 78,477 |
| 其他收入 | | 64,370 | 111,680 |
| 其他收益及損失 | 7 | (1,567,173) | (2,294,989) |
| 銷售費用 | | (225,412) | (247,350) |
| 行政費用 | | (568,218) | (687,823) |
| 出售附屬公司之收益 | 42 | – | 1,869,286 |
| 分佔聯營公司溢利(虧損) | | 11,390 | (11,102) |
| 分佔合作/合資企業虧損 | 8 | (98,489) | (32,325) |
| 財務費用 | 9 | (599,248) | (736,331) |
| 稅前虧損 | 10 | (5,313,119) | (3,340,575) |
| 所得稅抵免 | 12 | 10,955 | 32,266 |
| 年度虧損 | | (5,302,164) | (3,308,309) |
| 應佔年度(虧損)溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (5,981,508) | (4,121,870) |
| 永續資本證券持有人 | | 545,971 | 540,452 |
| 其他附屬公司之非控股權益 | | 133,373 | 273,109 |
| | | (5,302,164) | (3,308,309) |
| 每股虧損 | 14 | | |
| — 基本 | | (港幣7.98元) | (港幣5.50元) |
| — 攤薄後 | | 不適用 | 不適用 |

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

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|--------------------|--------------|
| 年度虧損 | (5,302,164) | (3,308,309) |
| 其他全面(支出)收益 | | |
| 隨後可能重分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額 | (161,095) | (93,121) |
| 分佔合資企業之其他全面支出 | (148) | (4,053) |
| 隨後將不會重分類至損益之項目： | | |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | 241,270 | (797,940) |
| 年度其他全面收益(支出) | 80,027 | (895,114) |
| 年度全面支出總額 | (5,222,137) | (4,203,423) |
| 應佔年度全面(支出)收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (5,893,471) | (4,861,121) |
| 永續資本證券持有人 | 545,971 | 540,452 |
| 其他附屬公司之非控股權益 | 125,363 | 117,246 |
| | (5,222,137) | (4,203,423) |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------|----|-------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 15 | 194,178 | 53,986 |
| 使用權資產 | 16 | 18,714 | 13,122 |
| 投資物業 | 17 | 4,564,648 | 5,323,712 |
| 聯營公司權益 | 18 | 1,007,799 | 979,661 |
| 合資企業權益 | 19 | 9,916,651 | 12,518,517 |
| 遞延稅項資產 | 30 | 182,241 | 268,821 |
| 應收合資企業及聯營公司款項 | 20 | 1,835,100 | 2,716,752 |
| 應收貸款 | 22 | 309,058 | 510,580 |
| 按公允值計入損益之財務資產 | 25 | 428,187 | 551,560 |
| | | 18,456,576 | 22,936,711 |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | 23 | 19,158,287 | 23,732,260 |
| 應收合資企業及聯營公司款項 | 20 | 566,191 | 1,092,002 |
| 應收其他附屬公司之非控股權益款項 | 21 | 587,501 | 1,208,249 |
| 應收貸款 | 22 | 77,856 | 79,110 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 24 | 2,387,216 | 2,398,980 |
| 預付所得稅 | | 1,320,156 | 1,371,083 |
| 已抵押銀行存款 | 26 | 32,789 | 421,169 |
| 銀行結存及現金 | 26 | 2,565,732 | 4,273,571 |
| | | 26,695,728 | 34,576,424 |
| 資產總額 | | 45,152,304 | 57,513,135 |
| 權益及負債 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 27 | 74,934 | 74,934 |
| 儲備 | | 5,244,233 | 10,740,513 |
| | | 5,319,167 | 10,815,447 |
| 永續資本證券持有人 | 36 | 7,669,178 | 7,123,442 |
| 其他附屬公司之非控股權益 | | 2,044,473 | 2,961,290 |
| | | 15,032,818 | 20,900,179 |

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------|----|-------------------|--------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他貸款 | 29 | 2,016,973 | 13,314,706 |
| 遞延稅項負債 | 30 | 980,949 | 1,031,449 |
| 租賃負債 | 35 | 12,600 | 4,636 |
| | | 3,010,522 | 14,350,791 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 31 | 4,037,661 | 4,602,375 |
| 應付合資企業及聯營公司款項 | 32 | 3,675,434 | 5,386,445 |
| 應付其他附屬公司之非控股權益款項 | 33 | 512,522 | 861,938 |
| 合約負債 | 34 | 3,753,329 | 4,391,491 |
| 租賃負債 | 35 | 8,070 | 10,377 |
| 應付所得稅 | | 2,024,496 | 3,172,632 |
| 銀行及其他貸款 | 29 | 13,097,452 | 2,912,542 |
| 按公允值計入損益之財務負債 | 25 | - | 924,365 |
| | | 27,108,964 | 22,262,165 |
| 權益及負債總額 | | 45,152,304 | 57,513,135 |

董事會於二零二六年三月二十六日批核及授權刊發載於第F-4頁至F-127頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉彪
董事

方兆良
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|-------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 股本溢價 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 特別儲備 千港元 (附註(a)) | 其他儲備 千港元 (附註(c)) | 法定儲備 千港元 (附註(b)) | 現金流 對沖儲備 千港元 | 保留溢利 (累計虧損) 千港元 | 小計 千港元 | 永續資本 證券持有人 千港元 | 其他 附屬公司之 非控股權益 千港元 | 權益總額 千港元 |
| 於二零二四年一月一日結餘 | 74,934 | 3,224,794 | 2,240 | 1,260,000 | 1,002,963 | 6,237,332 | 2,273 | 3,891,120 | 15,695,656 | 6,963,623 | 4,538,385 | 27,197,664 |
| 年度(虧損)溢利 | - | - | - | - | - | - | - | (4,121,870) | (4,121,870) | 540,452 | 273,109 | (3,308,309) |
| 分佔合資企業之其他全面支出 | - | - | - | - | - | - | (3,040) | - | (3,040) | - | (1,013) | (4,053) |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額 | - | - | (69,841) | - | - | - | - | - | (69,841) | - | (23,280) | (93,121) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | - | - | (666,370) | - | - | - | - | - | (666,370) | - | (131,570) | (797,940) |
| 年度全面(支出)收益總額 | - | - | (736,211) | - | - | - | (3,040) | (4,121,870) | (4,861,121) | 540,452 | 117,246 | (4,203,423) |
| 小計 | 74,934 | 3,224,794 | (733,971) | 1,260,000 | 1,002,963 | 6,237,332 | (767) | (230,750) | 10,834,535 | 7,504,075 | 4,655,631 | 22,994,241 |
| 已付永續資本證券之費用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (15,841) | - | (15,841) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (929) | (929) |
| 因出售本公司之附屬公司而釋放之儲備 | - | - | (392,905) | - | - | - | - | 392,905 | - | - | - | - |
| 減低其他附屬公司之非控股權益之資本 | - | - | - | - | - | - | - | (19,088) | (19,088) | - | (226,449) | (245,537) |
| 已付/應付其他附屬公司之非控股權益之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,466,963) | (1,466,963) |
| 已付贖回永續資本證券 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (8,326) | - | (8,326) |
| 已付永續資本證券持有人的分派 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (356,466) | - | (356,466) |
| 儲備撥付 | - | - | - | - | - | (202,080) | - | 202,080 | - | - | - | - |
| 於二零二四年十二月三十一日結餘 | 74,934 | 3,224,794 | (1,126,876) | 1,260,000 | 1,002,963 | 6,035,252 | (767) | 345,147 | 10,815,447 | 7,123,442 | 2,961,290 | 20,900,179 |
| 年度(虧損)溢利 | - | - | - | - | - | - | - | (5,981,508) | (5,981,508) | 545,971 | 133,373 | (5,302,164) |
| 分佔合資企業之其他全面支出 | - | - | - | - | - | - | (111) | - | (111) | - | (37) | (148) |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額 | - | - | (120,821) | - | - | - | - | - | (120,821) | - | (40,274) | (161,095) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | - | - | 208,969 | - | - | - | - | - | 208,969 | - | 32,301 | 241,270 |
| 年度全面收益(支出)總額 | - | - | 88,148 | - | - | - | (111) | (5,981,508) | (5,893,471) | 545,971 | 125,363 | (5,222,137) |
| 小計 | 74,934 | 3,224,794 | (1,038,728) | 1,260,000 | 1,002,963 | 6,035,252 | (878) | (5,636,361) | 4,921,976 | 7,669,413 | 3,086,653 | 15,678,042 |
| 已付永續資本證券之費用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (235) | - | (235) |
| 未行使贖回權轉移至權益(附註25(c)) | - | - | - | - | 400,000 | - | - | - | 400,000 | - | - | 400,000 |
| 因出售合資企業權益而釋放之儲備 | - | - | (30,238) | - | - | - | - | 30,238 | - | - | - | - |
| 減低其他附屬公司之非控股權益之資本 | - | - | - | - | - | - | - | (2,809) | (2,809) | - | (887,248) | (890,057) |
| 已付/應付其他附屬公司之非控股權益之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (154,932) | (154,932) |
| 儲備撥付 | - | - | - | - | - | (1,093,908) | - | 1,093,908 | - | - | - | - |
| 於二零二五年十二月三十一日結餘 | 74,934 | 3,224,794 | (1,068,966) | 1,260,000 | 1,402,963 | 4,941,344 | (878) | (4,515,024) | 5,319,167 | 7,669,178 | 2,044,473 | 15,032,818 |

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

附註：

- (a) 特別儲備由集團重組產生，代表由本公司發行股本之票面值與因為當時集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 本公司及其附屬公司(「集團」)之法定儲備指按中華人民共和國(「中國」)相關法律呈列之儲備，並應用於本公司位於中國之附屬公司。
- (c) 其他儲備指於出售附屬公司部分權益後，本公司股東應佔相關儲備與其他附屬公司之非控股權益之間的轉移(詳情載於附註(d))。
- (d) 於二零一八年八月二日，Asia Belt and Road Expressway Company Limited(「投資者」，一間獨立於集團的公司)、本公司及路勁高速公路國際控股有限公司(「勁投」，本公司之全資附屬公司)訂立一份認購協議，據此，勁投已同意配發及發行，而投資者已同意以認購價為港幣2,000,000,000元之美元等值認購166,666,667股勁投股份。於二零一八年十月四日完成股份認購後，投資者被視為對本公司非全資附屬公司勁投擁有25%的股權。

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 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|--------------------|--------------|
| 經營業務 | | |
| 稅前虧損 | (5,313,119) | (3,340,575) |
| 調整： | | |
| 物業、機器及設備之折舊 | 25,995 | 11,766 |
| 使用權資產之折舊 | 10,225 | 12,861 |
| 應收貸款之減值虧損 | 204,082 | 789,071 |
| 應收合資企業款項之減值虧損 | 526,316 | 738,475 |
| 用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之 公允值虧損 | – | 338,579 |
| 投資物業之公允值變動 | 858,956 | 427,013 |
| 按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 | | |
| – 有關非上市實體之投資 | 130,634 | 8,452 |
| 按公允值計入損益之財務負債之公允值變動 | | |
| – 有關參與權 | – | (28,990) |
| – 有關或然代價 | – | (34,281) |
| – 有關具有贖回權之出售貸款 | 2,116 | 62,452 |
| 淨匯兌(收益)虧損 | (132,941) | 608,011 |
| 優先票據回購之收益 | – | (590,967) |
| 利息收入 | (16,724) | (78,477) |
| 財務費用 | 599,248 | 736,331 |
| 出售附屬公司之收益 | – | (1,869,286) |
| 出售合資企業權益之收益淨額 | (21,246) | (17,414) |
| 分佔聯營公司(溢利)虧損 | (11,390) | 11,102 |
| 分佔合作/合資企業虧損 | 98,489 | 32,325 |
| 出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益 | (744) | (5,412) |
| 營運資金變動前之經營業務現金流量 | (3,040,103) | (2,188,964) |
| 應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少 | (27,906) | 361,180 |
| 作銷售用途之已落成物業之減少 | 2,378,306 | 1,948,637 |
| 作銷售用途之發展中物業之減少 | 2,643,977 | 2,808,655 |
| 應付賬款及應計費用之減少 | (642,547) | (1,309,322) |
| 合約負債之(減少)增加 | (712,432) | 1,136,907 |
| 來自經營業務之現金 | 599,295 | 2,757,093 |
| 支付所得稅 | (1,091,876) | (708,960) |
| (用於)來自經營業務之現金流淨額 | (492,581) | 2,048,133 |

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

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------------|----|------------------|------------------|
| 投資活動 | | | |
| 收到合作／合資企業之現金分配／股息 | | 299,007 | 217,044 |
| 投資物業之增加 | | (53,280) | – |
| 已收利息 | | 346,967 | 90,790 |
| 購買物業、機器及設備 | | (4,918) | (14,382) |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | 1,195 | 12,082 |
| 出售投資物業所得款項 | | 29,833 | 152,700 |
| 債務重組安排之現金流入淨額 | | – | 3,582 |
| 收購附屬公司之現金流入淨額 | 41 | – | 52,223 |
| 出售附屬公司所得現金淨額 | 42 | – | 4,917,159 |
| 出售相關交易成本及費用 | 42 | – | (41,400) |
| 出售相關所得稅支出 | 42 | – | (372,511) |
| 出售合資企業權益所得現金淨額 | | 2,165 | 115,880 |
| 新增應收貸款 | | (419) | (3,457) |
| 收回應收貸款 | | 47,863 | 114,660 |
| 給予其他附屬公司之非控股權益之款項 | | (488,382) | (296,891) |
| 收回其他附屬公司之非控股權益之款項 | | 152,755 | 28,149 |
| 給予合資企業之款項 | | (241,127) | (503,072) |
| 收回合資企業之款項 | | 569,870 | 695,002 |
| 存放已抵押銀行存款 | | – | (375,664) |
| 提取已抵押銀行存款 | | 395,504 | 31,432 |
| 存放受限制銀行存款 | | (2,586) | (982,652) |
| 提取受限制銀行存款 | | 746,713 | 728,757 |
| 注入合資企業之資本 | | – | (26,467) |
| 減低合資企業之資本 | | 48,133 | 114,285 |
| 就指定為按公允值計入損益之或然代價所支付現金 | | (23,654) | – |
| 來自投資活動之現金流淨額 | | 1,825,639 | 4,657,249 |

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

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------|
| 融資活動 | | | |
| 新增貸款 | | – | 1,201,887 |
| 償還貸款 | | (1,541,799) | (6,803,446) |
| 償還租賃負債(包括相關利息) | | (10,968) | (14,602) |
| 已付永續資本證券之費用 | | (235) | (15,841) |
| 減低其他附屬公司之非控股權益之資本 | | (2,809) | (644) |
| 來自其他附屬公司之非控股權益之款項 | | – | 9,657 |
| 償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項 | | (363,993) | (550,644) |
| 來自合資企業及聯營公司之款項 | | 751,371 | 1,144,739 |
| 償還合資企業及聯營公司之款項 | | (152,731) | (268,915) |
| 已付其他附屬公司之非控股權益之股息 | | (22,500) | (1,057,358) |
| 已付永續資本證券持有人的分派 | | – | (356,466) |
| 已付利息 | | (522,557) | (1,261,624) |
| 來自指定為按公允值計入損益之參與權所支付現金淨額 | | (102,825) | (12,205) |
| 來自指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款 所支付現金 | | (400,000) | – |
| 就贖回永續資本證券所支付現金 | | – | (8,326) |
| 用於融資活動之現金流淨額 | | (2,369,046) | (7,993,788) |
| 現金及現金等值之減少淨額 | | (1,035,988) | (1,288,406) |
| 年初之現金及現金等值 | | 3,061,579 | 4,504,651 |
| 外匯匯率變動之影響 | | 51,778 | (154,666) |
| 年末之現金及現金等值 | | 2,077,369 | 3,061,579 |
| 加：指定銀行結存 | 26 | 488,363 | 1,211,992 |
| 銀行結存及現金總額 | | 2,565,732 | 4,273,571 |

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則 (續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則之會計準則：

| | |
|--------------------------------|--|
| 香港會計準則第21號之修訂 | 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂 | 金融工具的分類及計量之修訂 ² |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂 | 引用依賴自然電力的合約 ² |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 ¹ |
| 香港財務報告準則之會計準則之修訂 | 香港財務報告準則之會計準則年度改進—第11卷 ² |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表之呈列及披露 ³ |

¹ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

² 適用於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間。

除以下新訂香港財務報告準則之會計準則所述外，董事預期應用所有其他經修訂香港財務報告準則之會計準則，於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。新訂香港財務報告準則之會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求採用追溯調整法，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對集團的財務業績及財務狀況產生重大影響。然而，預計將影響綜合損益表的結構與呈報方式。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

3.1 持續經營

於編製綜合財務報表時，董事已仔細審閱集團的未來流動性、財務狀況、表現及其可用資金來源，以評估集團持續經營的能力。集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損港幣5,302,164,000元及淨經營現金流出港幣492,581,000元。此外，於二零二五年八月，集團決定暫停支付其優先票據、離岸銀行借貸及永續資本證券的全部本金及利息。暫停付款已觸發若干融資安排項下的違約事件，並可能導致若干集團債權人要求加速償還集團的離岸銀行借貸及優先票據，及／或根據相關條款採取強制行動。於二零二五年十月，若干集團債權人已行使該等權利，要求提前償還集團的部分離岸銀行及其他借貸，並採取強制執行行動。於二零二五年十二月三十一日，集團的離岸銀行借貸港幣913,512,000元及優先票據1,456,692,000美元(相當於港幣11,332,475,000元)已於其合約到期日前變為須按要求償還。因此，原到期日超過一年及分類為非流動負債之優先票據已重新分類為流動負債。

作為集團為改善其流動性及現金流而制定的計劃及措施之一部分，集團已提出一項重組方案，並向若干相關債權人進行介紹，包括但不限於以下各項：

- (i) 將其部分現有債務轉換為將由債權人特殊目的公司(「債權人特殊目的公司」)發行的可換股債券，而債權人特殊目的公司將持有勁投的70%股權(「債權人權益」)，並由本公司促成出售債權人權益；
- (ii) 透過現金提呈要約償付其部分現有債務；及
- (iii) 透過發行一項新的按年息3%的中期債券及新普通股，轉換其部分現有債務。

董事對集團未來的流動性及現金流進行了評估，包括自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的現金流預測，以及對滿足集團融資需求而向相關債權人就重組方案能達成協議可能性的假設進行審閱。經考慮重組方案，並審視管理層現金流預測的基礎後，董事認為自二零二五年十二月三十一日起未來十二個月內，集團將有資金按期履行其財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製集團的綜合財務報表乃屬適當。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.1 持續經營 (續)

儘管上文所述，惟於綜合財務報表獲批准之日，重組方案尚未與集團相關債權人達成一致，故集團能否持續經營存在重大不確定性。

倘集團未能與相關債權人就重組方案達成協議，可能無法繼續按持續經營基準運營，屆時或需作出調整，將集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、確認可能變成虧損的合約承諾為負債，以及在考慮合約條款後將若干非流動負債重新分類為流動負債。該等調整的影響尚未反映於綜合財務報表內。

3.2 綜合財務報表編製基準

本綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者作出的決策，該等資料會被認定為重大。此外，綜合財務報表內載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具於各報告期末時按公允值計量外（於下文所載會計政策解釋），本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公允值釐定。

公允值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。在估算一項資產或負債的公允值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則集團亦會考量相關資產或負債特點。該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基準之付款之以股份支付款項之交易、根據香港財務報告準則第16號入賬之租賃交易除外，其計量與公允值的計量存在若干相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值。

非財務資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者時，所產生的經濟利益。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 綜合財務報表編製基準(續)

就按公允值交易的金融工具及投資物業及隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允值之估值方法而言，該估值方法經調整以令估值方法之結果等同於交易價格。

另外，就財務報告而言，根據公允值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對總體公允值計量之重要性，公允值計量可分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體於計量日可獲得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據指除第一級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第三級輸入數據指資產或負債的不可觀察輸入數據。

3.3 重大會計政策資料

綜合基礎

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體之財務報表。視為本公司獲得控制權的條件如下：

- 對被投資方擁有控制權；
- 因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報；及
- 能夠運用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三個控制元素之一項或多項出現變化，集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司於集團取得附屬公司之控制權時開始，並於集團喪失對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由集團取得控制之日期直至集團喪失對附屬公司之控制權之日期計入綜合損益表。

損益及其他全面收益內各部分均會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他附屬公司之非控股權益。附屬公司之全面收益與支出總額會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他附屬公司之非控股權益，即使這將導致非控股權益之結餘出現虧絀。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

綜合基礎 (續)

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與集團會計政策所採用的一致。

所有集團內公司間之資產、負債、權益、收入、費用及有關集團成員之間交易的現金流量均於綜合賬目時予以對銷。

其他附屬公司之非控股權益(包括永續資本證券持有人)與集團的權益分開呈列，即賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益，就綜合調整或對銷(如適用)作出調整。

集團於現有附屬公司權益之變動

集團於附屬公司權益之變動如不導致集團喪失對該等附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。集團之權益與非控股權益之相關部分的賬面值會作調整以反映於附屬公司之相關權益之變動，包括根據集團與非控股權益的權益比例重新歸屬集團與非控股權益間的有關儲備。

非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額，直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債及非控股權益(如有)，收益或虧損於損益確認，並按以下二者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額；及(ii)該附屬公司歸屬於本公司擁有人之資產(包括商譽)及負債之賬面值。過往就該附屬公司於其他全面收益確認之所有金額，乃按猶如集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之會計準則之規定/許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權之日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，視作於隨後按照香港財務報告準則第9號金融工具入賬初步確認之公允值，或(如適用)作為於聯營或合作/合資企業之投資之初步確認成本。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

業務合併或資產收購

可選集中度測試

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

資產收購

當集團收購一組並未構成業務的資產及負債的情況下，集團識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債，方法為首先將收購價按照各自的公允值分配至財務資產／財務負債，而餘下的收購價則基於彼等各自於收購日期的相關公允值分配至其他可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

當集團通過收購額外權益取得對不構成業務的合作／合資企業的控制權時，不重新計量合作／合資企業的賬面值。相關資產及相關負債的成本以權益法下相關合作／合資企業的賬面值加上額外利息代價之和計量。

業務合併

業務指一整套活動及資產，包括投入及實質性過程，能共同對產出能力作出重大貢獻。倘所購得的過程對持續產出能力(包括具備執行相關過程所需的技能、知識或經驗的有組織員工隊伍)至關重要，或其對持續產出能力有重大貢獻且被視為獨特或稀缺，或就持續產出能力而言沒有重大成本、努力或延誤的情況下將無法取代，則被視為具實質性。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

業務合併或資產收購 (續)

業務合併 (續)

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允值計量，而計算方法為集團所轉讓之資產、集團向被收購方原擁有人產生之負債及集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允值總和。有關收購的成本一般於產生時於損益中確認。

收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義，惟在香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，集團對此應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔的負債。或然資產概不確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公允值確認，惟以下者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方之以股份為基礎的付款安排或集團為替換被收購方之以股份為基礎的付款安排而訂立的以股份為基礎的付款安排有關的負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如於收購日期所收購租賃為新租賃，惟(a)租期於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產價值較低的租賃除外。使用權資產按相關租賃負債的相同金額確認及計量，並經調整以反映與市場條款相比有利或不利的租賃條款。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

商譽按所轉撥代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前所持有被收購方股本權益(如有)公允值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期淨額之差額計量。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債之淨額超出所轉撥代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前所持有被收購方權益(如有)公允值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

當集團於一項業務合併中的所轉讓代價包括一項或然代價安排，該或然代價乃按其收購日的公允值計量，並計入為業務合併中的所轉讓代價之一部分。符合計量期間調整資格的或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過自收購日起計一年)內取得與收購日當天存在的事實及情況有關之額外資料所產生的調整。

並不符合計量期間調整資格的或然代價之隨後會計處理方法乃視乎該或然代價如何分類而定。分類為權益之或然代價並不會於其後之報告日重新計量，而其隨後之結算會在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期按公允值重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，集團按收購日(即集團取得控制權之日期)的公允值重新計量其在被收購方先前所持股權，而所得收益或虧損(如有)於損益或其他全面收益(倘適合)確認。倘集團已直接出售過往持有之股權，過往已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量的在收購日前於被收購方的權益所產生之金額，將須按相同基準入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則集團呈報未完成會計處理的項目的臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)內追溯調整，並確認額外資產及負債，以反映所取得於收購當日存在而據所知可能已影響該日確認款額的相關事實與情況的新資料。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

來自客戶合約收入

集團於達成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

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

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收入可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及享用集團履約所提供的利益；
- 集團的履約創建或增強客戶於集團履約時控制的資產；或
- 集團的履約未能創建對集團具有替代用途的資產，而集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約負債指集團向客戶轉移集團已自客戶收取代價（或代價金額到期）的貨品或服務的責任。

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量

產量法

已完成履約責任的進度乃以產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，此為最能描述集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

作為可行簡易方法，倘集團有權以與集團迄今已完成的履約的價值直接相對應的金額作為代價，則集團按其有權開具發票的金額確認收入。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

來自客戶合約收入(續)

存在重大融資成份

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

就相關貨品或服務之支付與轉移期間少於一年的合約而言，集團應用可行簡易方法不就任何重大融資成份調整交易價格。

倘集團轉移貨品或服務前已自客戶收取預付款項，集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額，並應用集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款項至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約之增量成本

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

倘集團預期收回該等成本，則集團將其(銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按與向客戶轉讓該等資產有關的貨品或服務一致的系統性基準於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，集團則應用可行簡易方法將獲得合約之所有增量成本費用化。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。除租賃土地成份按照使用權資產之會計政策按成本模型計量外，發展中物業／作銷售用途之物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。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)撥充作資本化的借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接產生的增量成本及集團為作出銷售必須承擔的非增量成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

倘物業用途有變，致使物業乃持作賺取租金或／及資本升值而非於一般業務過程內出售時(以與另一方開展經營租賃為憑證)，集團將物業存貨轉移至投資物業。物業於轉移日期之公允值與其先前賬面值之任何差額於損益確認。

聯營公司及合作／合資企業權益

聯營公司是指集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與投資對象之財務及營運政策決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合作／合資企業是指對安排擁有共同控制權之各方對聯合安排所涉及之資產淨值享有權利之聯合安排。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。

集團之基建合作／合資企業，為於中國成立之中外合作經營企業。就此，於合作／合資企業到期前各合夥人之現金／溢利分配比例，根據合作／合資企業協議所預定，而且可能並非與其出資比率成比例。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

聯營公司及合作／合資企業之業績及資產與負債於綜合財務報表內使用權益會計法合併，惟當投資或其部分分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號入賬。並非分類為持作出售的於聯營公司或合作／合資企業之投資的任何保留部分繼續使用權益法入賬，直至該被分類為持作出售之部分完成出售為止。若於出售完成後，集團失去對聯營公司及合作／合資企業之重大影響力／共同控制權，則集團根據香港財務報告準則第9號對聯營公司及合作／合資企業之任何剩餘權益進行會計處理。若於處置完成後，集團仍保留對聯營公司及合作／合資企業之重大影響力／共同控制權，則集團繼續對剩餘權益採用權益法入賬。聯營公司及合作／合資企業用於權益會計處理的財務報表採用與集團就類似情況之交易及事項採用的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合作／合資企業之投資起初會按成本於綜合財務狀況表內確認，其後根據協議預定之溢利分配比例再作調整，以確認集團應佔聯營公司及合作／合資企業之損益及其他全面收益。於聯營公司及合作／合資企業的資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不入賬，除非該等變動導致集團持有的所有權權益發生變動。

倘集團應佔聯營公司或合作／合資企業之虧損相等於或超過其於該聯營公司或合作／合資企業之權益(包括任何實質上構成集團於該聯營公司或合作／合資企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則集團會終止確認其應佔之其他虧損。但額外就虧損計提撥備並確認負債，僅以集團已發生之法定或推定責任或代表該聯營公司或合作／合資企業支付之款項為限。

對聯營公司或合作／合資企業之投資自被投資方成為一家聯營公司或合作／合資企業之日起採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合作／合資企業之投資時，投資成本超出集團分佔被投資方可識別資產及負債淨公允值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。集團分佔可識別資產及負債之淨公允值超出經重新評估後之投資成本的差額會於收購投資期間即時於損益確認。

倘集團於收購合作／合資企業中轉讓的代價包含或然代價安排，則或然代價按其於購買日的公允值計量，並作為收購合作／合資企業所轉讓代價的一部分。或然代價於隨後的報告日重新計量為公允值，相應的收益或虧損於損益中確認。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合作／合資企業的權益可能發生減值。倘存在任何客觀證據，則投資(包括商譽)之全部賬面值將根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(使用價值與公允值減去出售成本之較高者)及賬面值作比較。任何已確認之減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)，構成投資之賬面值之一部分。凡撥回減值虧損均會按照香港會計準則第36號確認，惟投資之可收回金額其後增加則作別論。

集團就不予應用權益法並構成被投資者淨投資一部分的聯營公司或合資企業的長期權益應用香港財務報告準則第9號。此外，就長期權益應用香港財務報告準則第9號時，集團不考慮香港會計準則第28號規定向其賬面值作出的調整(即根據香港會計準則第28號因分配被投資者虧損或減值評估而產生的長期權益賬面值調整)。

當集團對聯營公司不再有重大影響力或對合作／合資企業不再有共同控制權，將視為出售被投資方之全部權益，而所產生之收益或虧損於損益中確認。倘集團於前聯營公司或合作／合資企業保留權益且該保留權益屬香港財務報告準則第9號範圍內的財務資產，則集團按於當日的公允值計量保留權益，且該公允值被視為其初始確認時的公允值。聯營公司或合作／合資企業之賬面金額與任何保留權益的公允值及出售聯營公司或合作／合資企業有關權益所得的任何款項之間的差額於釐定出售聯營公司或合作／合資企業的收益或虧損時計入。此外，集團將先前於其他全面收益確認與該聯營公司或合作／合資企業有關之所有金額按該聯營公司或合作／合資企業直接出售有關資產或負債所規定之相同基準入賬。因此，倘聯營公司或合作／合資企業先前於其他全面收益確認的收益或虧損於出售相關資產或負債時獲重新分類至損益，集團於出售／部分出售相關聯營公司或合作／合資企業後將收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與集團之聯營公司或合作／合資企業進行交易，則與該聯營公司或合作／合資企業進行交易所產生之溢利及虧損會於集團之綜合財務報表內確認，惟以與集團無關之合作／合資企業之權益為限。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

集團於聯營公司及合作／合資企業權益之變動

當於聯營公司之投資成為於合作／合資企業之投資或於合作／合資企業之投資成為於聯營公司之投資時，集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公允值不會重新計量。

倘集團削減其聯營公司或合作／合資企業所有權權益而集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

收購聯營公司或合作／合資企業額外權益

當集團增加其聯營公司或合作／合資企業所有權權益但集團繼續採用權益法時，倘已付代價超逾分佔所收購聯營公司或合作／合資企業額外權益應佔淨資產賬面值之部份，商譽會於收購日確認。倘分佔所收購聯營公司或合作／合資企業額外權益應佔淨資產賬面值之部份超逾已付代價，則超逾部份於收購額外權益期間在損益中確認。

合作／合資企業之收費公路經營權

當應用權益會計法時，特許無形資產為集團之基建合作／合資企業之收費公路經營權，由相關收費公路開始經營日期起，按預計使用年期或剩餘之特許經營期內較短者，使用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗模式的攤銷方法，去攤銷其成本值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期末時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

持作出售的資產

倘非流動資產(及出售組別)之賬面值將主要通過銷售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組別)可按其現況即時出售、出售條件僅屬出售該資產(或出售組別)之一般及慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須致力進行有關出售，而出售預期應可於分類日期計起一年內合資格確認為已完成出售。

當集團致力進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司的所有資產及負債會分類為持作出售，而不論集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益。

當集團致力進行涉及出售於聯營公司或合作／合資企業之投資或部分投資的出售計劃時，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資會分類為持作出售，而集團將由投資(或其部分)分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售的非流動資產(及出售組別)乃按其先前賬面值與公允值減出售成本值兩者之較低者計量。

金融工具

當一家集團企業成為工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會被確認。所有以常規方式買賣之財務資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之財務資產買賣。

財務資產與財務負債初始按公允值計量，惟來自與客戶訂立合約的應收賬款項初始按香港財務報告準則第15號計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公允值計入損益之財務資產或財務負債除外)直接產生之交易成本乃於首次確認時於財務資產或財務負債(如適用)之公允值中予以增加或扣除。因收購按公允值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

實際利率法為財務資產或財務負債按相關期間計算攤銷成本及分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於財務資產或財務負債的預計年期或較短期間內(如適用)將預計未來現金收入及付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓一部分的已付或已收全部費用及點數),準確貼現至初步確認的賬面淨值之利率。

財務資產

財務資產的分類及隨後的計量

符合以下條件的財務資產隨後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 合約條款引述於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他財務資產其後均按公允值計入損益計量。

財務資產於下列情況為持作買賣：

- 主要為短期內出售而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 屬於並未被指定為有效對沖之衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則集團會以不可撤銷地指定按攤銷成本計量的財務資產須為按公允值計入損益計量。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產的分類及隨後的計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就隨後按攤銷成本計量的財務資產，其利息收入採用實際利率法確認。財務資產的利息收入計算方法為將實際利率應用於其總賬面值，惟隨後發生信貸減值之財務資產除外(見下文)。對於隨後發生信貸減值之財務資產，其利息收入乃通過自下個報告期起將實際利率應用於財務資產的攤銷成本予以確認。倘出現信貸減值之金融工具的信貸風險有所改善，令財務資產不再發生信貸減值，則自釐定資產不再發生信貸減值後的第一個報告期起，財務資產的利息收入通過將實際利率應用於其總賬面值予以確認。

(ii) 按公允值計入損益之財務資產

不符合以攤銷成本計量的財務資產均按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益的財務資產按各報告期末的公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就財務資產賺取的任何股息或利息且計入「其他收益及損失」項目。

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值

集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對財務資產(包括應收賬款及其他應收賬款、應收貸款、應收合作/合資企業及聯營公司款項、應收其他附屬公司之非控股權益款項、已抵押銀行存款及銀行結存)及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值(續)

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期過往事項及當前及未來經濟情況預測的評估作出調整。

集團一直就應收賬款確認整個週期的預期信貸虧損。

對於所有其他工具，集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，除非自首次確認以來信貸風險顯著上升，則集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估是否應確認整個週期的預期信貸虧損乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

(i) 信貸風險之大幅增加

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括集團債務人經營所在行業的未來前景、經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫和其他類似組織，以及考慮各種外部實際和預測經濟資訊與集團核心業務有關的資料。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(i) 信貸風險之大幅增加 (續)

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人實際或預期經營業績顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，集團推斷當合約付款逾期超過30日，信貸風險自初始確認起已大幅增加，除非集團另有合理及支持資料顯示相反情況。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就減值評估進行初始確認之日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

集團定期檢查用於識別信貸風險是否大幅增加的標準的有效性，並適時對有關標準進行修訂，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的大幅增加。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值(續)

(ii) 違約定義

對於內部信貸風險管理，集團於內部編製的資料或自外部來源獲得的資料表明債務人不大可能向其債權人(包括集團)悉數還款(並無計及集團所持任何抵押品)時，集團視該事件為違約事件。

不論上文所述，倘財務資產逾期超過90天時，則集團認為出現違約，除非集團擁有合理有據的資料表明滯後違約標準更為適用則除外。

(iii) 信貸減值財務資產

當發生對財務資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，財務資產發生信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察資料：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 貸款人因借款人出現財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授出在其他情形下不會考慮的特許權；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；及
- (e) 由於財政困難令該財務資產活躍市場消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對方有嚴重財務困難及並無實際可收回預期(例如交易對方進行清算或已進行破產程序)時，集團撤銷財務資產。根據集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，財務資產撤銷可能仍受到強制執行活動的規限。撤銷構成終止確認事件。任何隨後收回的款項均於損益中確認。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏見概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流一致。

就財務擔保合約而言，集團僅須於根據擔保工具條款債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法確定的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，集團將應用反映現時市場對金錢時間價值的評估及現金流之特定風險的貼現率，但僅於透過調整貼現率而非調整已作貼現的現金不足額而計入有關風險的情況下使用。

若干應收賬款及應收貸款的整個週期的預期信貸虧損乃經計及逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)後按集體基準考慮。

集團為集體評估制定組別時，將考慮以下特點：

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續有類似共同信貸風險特性。

利息收入根據財務資產之總面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號確認之虧損撥備金額與初始確認之金額減(倘適用)於擔保期間確認之收入累計金額之較高者確認。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收賬款及其他應收款項、應收貸款及財務擔保合約，集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值收益或虧損。

終止確認/修改財務資產

集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時或其向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。

於終止確認以攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

倘合約現金流被重新商議或另外修訂，則發生財務資產之修改。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

終止確認／修改財務資產 (續)

當一項財務資產的合約條款被修改時，集團會在考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)後，評估修訂後的條款是否對原條款產生實質性修改。倘定性評估並非具有決定性，則集團認為，若根據新條款按原實際利率將現金流量貼現的現值(包括任何已付費用減任何已收費用)與原財務資產餘下現金流量的貼現現值相差最少10%，則條款將顯著不同。

對於不導致終止確認的財務資產非重大修改，有關財務資產的賬面值將按財務資產的原實際利率貼現經修改合約現金流量至現值計算。因而產生的交易成本或費用會調整至經修改財務資產的賬面值，並於餘下年期攤銷。對財務資產賬面值的任何調整於修改當日的損益中確認。

財務負債及權益

債務或權益之分類

債務及權益性工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及權益性工具之定義而分類為財務負債或權益。

一份載有一個實體購買其本身的權益性工具以換取現金或其他財務資產的責任的合約可導致就贖回金額的現值產生財務負債。

權益性工具

權益性工具為經扣除其所有負債後對整項資產擁有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之權益性工具以扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

永久工具並不包含集團交付現金或其他財務資產的合約責任，或集團可全權酌情決定無限期遞延支付分派及贖回本金額，分類為權益性工具。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務負債及權益(續)

權益性工具(續)

本公司購回自身的權益性工具乃於權益確認並直接於當中扣除。並無就本公司購買、出售、發行或註銷其自身的權益性工具而於損益確認任何收益或虧損。

財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之財務負債

倘財務負債(i)為收購一間合資企業產生的或然代價；(ii)持作買賣或(iii)指定為按公允值計入損益，則分類為按公允值計入損益。

財務負債於下列情況為持作買賣：

- 主要為短期內回購而發生；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 為衍生工具，不包括屬於財務擔保合約或指定及實際對沖工具的衍生工具。

若符合以下條件，財務負債(持作買賣或收購方於業務合併中的或然代價之財務負債除外)可於初次確認時指定為按公允值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該財務負債為一組財務資產或財務負債或兩者兼備之組合之一部分，而根據集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及表現評估乃按公允值為基礎進行，而有關分組之資料乃按此基礎向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具之合約之一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整個組合合約指定為按公允值計入損益。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

財務負債及權益 (續)

按公允值計入損益之財務負債 (續)

就指定為按公允值計入損益之財務負債而言，源自該負債信貸風險變動的財務負債公允值變動金額於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益內之會計錯配，則作別論。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括應付賬款及應計費用、銀行及其他貸款、應付合資企業及聯營公司款項及應付其他附屬公司之非控股權益款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者因某特定債務人於到期日未能根據某項債務工具之條款償還款項，而須支付給合約持有者以補償其損失的合約。財務擔保合約負債初步按公允值計量，隨後按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減(倘適用)擔保期內確認的累計攤銷。

終止確認財務負債

集團之責任已予解除、取消或已屆滿後，集團方會終止確認財務負債。已終止確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務負債及權益(續)

因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

就因利率基準改革導致釐定應用攤銷成本計量的財務資產或財務負債的合約現金流量的基準變動而言，集團應用實際可行簡易方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，實際利率的有關變動通常不會對相關財務資產或財務負債的賬面值產生重大影響。

僅在同時符合以下條件時，方須根據利率基準改革的規定對釐定合約現金流量的基準作出變動：

- a. 因利率基準改革的直接後果而導致必須變動；及
- b. 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接變動前的基準)。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約簽訂當日之公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所產生之收益或虧損於損益內確認。

抵銷財務資產與財務負債

當且僅當集團現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方抵銷財務資產與財務負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產的租賃物業。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

投資物業 (續)

投資物業首次按成本計量，包括任何直接發生之支出。首次確認後，投資物業會按公允值計量，並就撇除任何預付或已應計之經營租賃收入而作出調整。因投資物業的公允值變動而產生的收益或虧損會計入當期的損益中。

投資物業於被處置或決定永不再用及在預期被處置時不會產生未來經濟利益時不再確認。倘集團(作為中介出租人)將轉租分類為融資租賃，確認為使用權資產的租賃物業不再確認。物業不再確認產生的任何損益(以出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算)於不再確認該資產時，計入該期間之損益。

稅項

所得稅支出指即期及遞延所得稅支出總數。

目前應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與稅前溢利有所不同，因為在其他年度應課稅收入或可扣除開支項目，及不可課稅或扣除之項目。集團目前稅項之負債乃以報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用以計算應課稅溢利之有關稅基間的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。倘很有可能出現應課稅溢利而動用可扣除暫時性差異，則遞延稅項資產一般就所有可扣除暫時性差異確認入賬。倘此暫時性差異乃來自一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初步確認(業務合併除外)，且在交易時不產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異，該等遞延稅項資產及負債不會確認入賬。此外，倘此暫時性差異乃來自商譽之初步確認，遞延稅項負債不會確認入賬。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

除了當集團能夠控制其暫時性差異的轉回和將不會在可預見將來轉回暫時性差異外，就與投資附屬公司、合作／合資企業及聯營公司權益有關的所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

於報告期末檢討遞延稅項資產之賬面值，及減低至應課稅溢利可充分抵銷全部或部分可收回資產之程度。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末前已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期末時，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務結果。

就計量以公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，除非假設被駁回，否則該等物業之賬面值均假設透過銷售悉數收回。當投資物業為可折舊並以目標是消費投資物業隨時間實現之絕大部分經濟利益而非透過銷售的商業模式持有，則假設會被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易相應之遞延稅項而言，集團首先確定稅項扣減歸屬於使用權資產或是租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，集團對租賃負債及相關資產各自應用香港會計準則第12號所得稅的規定。倘很有可能出現應課稅溢利而動用可扣除暫時性差異，集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

稅項 (續)

當擁有按法律可強制執行權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收同一納稅單位之所得稅時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則須於業務合併之會計處理內載列稅項影響。

借貸成本

由於收購、建設或生產合資格資產(即需要花費較長時間方可作其擬定用途或銷售的資產)而直接產生之借貸成本，直至該等資產基本可作其擬定用途或銷售時才可計入該等資產之成本。

倘在相關資產達到擬定用途或銷售狀態後，仍有任何特定借貸尚未償還，則在計算一般借貸的資本化比率時，該借貸計入一般借貸組合。某些貸款在未用於合資格資產開支前之暫時投資所得投資收益會從可撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

外幣

在編製各集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算之交易，按交易當日之匯率，以其功能貨幣(即該實體運作之主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣結算之貨幣項目按結算日當時之匯率換算。當非貨幣項目的公允值收益或虧損於損益中確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於損益中確認。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

外幣(續)

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會計入發生期間之損益，有關外幣借款用作未來生產使用的在建資產而產生的匯兌差額除外，其中包括在該些資產成本內，被調整視為該些外幣借款而發生的利息費用。

為呈報綜合財務報表，集團實體及其合作／合資企業之資產及負債，已按報告期末生效之匯率轉換成集團之呈報貨幣(即港元)，除非期內之匯率大幅波動，其收入及開支則按全年平均匯率轉換。倘若期內匯率大幅波動，則使用於交易日期生效之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益及累計權益內之匯兌儲備(應佔其他附屬公司之非控股權益(如適用))項下確認。

於出售海外業務(即出售集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權，或部分出售包含海外業務的合營安排或聯營公司權益，而其保留權益成為財務資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額重分類至損益。

此外，就部份出售一家附屬公司惟並未導致集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新計入非控股權益，而並不於損益內確認。至於所有其他部份出售(例如部份出售聯營公司或合營安排惟並未導致集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

有關集團以人民幣計值的資產淨額重新換算為集團呈列貨幣(即港元)的匯兌差額於其他全面收益直接確認，並於換算儲備累計。該等於換算儲備累計的匯兌差額隨後不會重分類至損益。

因收購海外業務而產生之可識別資產之商譽及公允值調整，作為該海外業務之資產與負債處理，並按各報告期末適用之現行匯率換算。由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

租賃

租賃的定義

集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約初始評估該合約是否屬租賃或包含租賃。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。作為可行簡易方法，具有類似特徵的租賃於集團合理預期其對綜合財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

集團作為承租人

將代價分配至合約不同組成部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將合約代價分配至各租賃部分，包括取得包含租賃土地及非租賃樓宇成份的物業的所有權權益的合約，除非有關分配不能可靠地進行。

非租賃部分與租賃部分分開，且通過應用其他適用準則進行入賬。

短期租賃

集團對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，應用短期租賃確認租賃豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準確認為開支，惟倘有另一系統化基準更能體現耗用租賃資產所產生經濟利益的時間模式則除外。

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，減任何已收租賃激勵；
- 集團產生的任何初始直接成本；及
- 集團於拆除及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業並按公允值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

集團合理確定於租期結束時獲得相關租賃資產擁有權的使用權資產自租賃開始日期起至可使用年期結束止期間計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業或存貨定義的使用權資產則分別於「投資物業」及「物業存貨」內呈列。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作額外租賃付款，並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃的內含利率不易釐定，於計算租賃付款現值時，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(包括實質性的固定付款)減任何已收租賃激勵。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘若租賃條款有所變動，集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)。

集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

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. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人 (續)

租賃修改

倘出現以下情況，集團將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 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
- 租賃的代價增加，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。

對於不按單獨租賃入賬的租賃修改，集團按照已修改的租賃條款應用修改生效日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款及減任何已收租賃激勵，並重新計量租賃負債。

集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債重新計量。當經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將經修訂合約的代價分配至各租賃部分。

集團作為出租人

租賃的分類及計量

集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權有關之絕大部分風險與報酬轉移給承租人時，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租期內按照直線法於損益中確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟按公允值模型計量之投資物業除外。

集團於日常業務過程中獲得的租金收入呈列為收入。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.3 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

集團作為出租人(續)

將代價分配至合約不同組成部分

當合約包含租賃部分及非租賃部分時，集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入(「香港財務報告準則第15號」)將合約代價分配至租賃部分及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作來自承租人的額外租賃付款。

物業、機器及設備

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

當集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成份)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成份之間按初始確認時的相對公允值的比例分配。倘能可靠地分配相關付款，於租賃土地之權益會於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟根據公允值模型分類及入賬列為投資物業及物業存貨則除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成份及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

資產確認折舊時旨在按其估計可使用年期並減去其剩餘價值，以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末時審閱；若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備項目乃於被處置或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或棄用該物業、機器及設備所產生之任何收益或虧損，按出售所得款項與該資產賬面值之差額釐定並於損益確認。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.3 重大會計政策資料 (續)

員工福利

退休福利成本

於員工提供服務並合資格享受退休福利時，向政府經營的國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃作出之供款列作開支扣除。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預計將支付福利的未貼現金額確認。除非另有香港財務報告準則之會計準則規定或允許將有關福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除已支付的任何金額後，會就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按集團預計在截至報告日期就僱員提供的服務估計未來現金流出的現值計量。除非另有香港財務報告準則之會計準則要求或允許將其納入資產成本中，否則服務成本、利息及重新計量產生的負債賬面值變動於損益中確認。

現金及現金等值

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資以及為滿足短期現金承擔而持有的預售物業產生的受限制存款。現金等值持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

4. 估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述之集團會計政策時，董事需對無法自其他來源清楚得悉資產及負債的賬面值，作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

估計及有關假設會被持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響該修訂期間，則該修訂於該期間確認，倘該修訂影響現行及未來期間，則於該修訂期間及未來期間確認。

下文所載因對於未來的主要假設或於報告期末對不確定因素之估計的其他主要來源，而可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的風險。

物業存貨之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，涉及其中包括對規格及地區具有可比性之物業進行大量現行市價分析，根據現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本及作出銷售所必要的估計成本。倘相關作銷售用途之發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥備。於二零二五年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣12,273,135,000元(二零二四年：港幣14,450,053,000元)。

此外，管理層對作銷售用途之已落成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、過往年度銷售業績及該等物業之估計可變現值(相同於作為日常業務用途之估計售價減完成銷售所需之估計成本)。若物業之估計可變現淨值低於其賬面值，作銷售用途之已落成物業則須作出特殊撥備。由於市場狀況之改變，作銷售用途之已落成物業之實際可變現價值淨額若少於預期，則須對減值虧損作出重大撥備。於二零二五年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣6,885,152,000元(二零二四年：港幣9,282,207,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，綜合損益及其他全面收益表內已計提物業存貨減值港幣2,041,865,000元(二零二四年：港幣682,068,000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

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

收費公路經營權攤銷

集團之基建合作／合資企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之車流量佔經營年期內之預計總車流量比例計算。於剩餘特許經營期內的估計總車流量乃由管理層於各報告期末經考慮近期的實際車流量、收費公路經營相關運輸網絡及政府政策的現時及未來發展，以及該地區的預測經濟增長等因素後進行檢討。當預計總車流量與實際車流量出現較大的差異時，估計變動之影響前瞻性入賬，並反映在集團分佔基建合作／合資企業溢利中。於二零二五年十二月三十一日，基建合資企業權益之賬面值為港幣4,253,454,000元(二零二四年：港幣4,338,630,000元)。

應收貸款以及應收合資企業及聯營公司款項之預期信貸虧損撥備

應收貸款以及應收合資企業及聯營公司款項乃就預期信貸虧損單獨進行評估。撥備率乃基於內部信貸評級，並參考歷史違約率、借貸人質押的抵押公允值，及合理及可靠且毋須付出不必要成本或努力即可得之前瞻性宏觀經濟資料。於各報告日期，重新評估歷史觀察所得違約率，並加以考慮前瞻性資料之變動及所持抵押品公允值之變動。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關預期信貸虧損及集團之應收貸款及應收合資企業及聯營公司款項的資料披露於附註39。

公允值計量及估值流程

就財務報告而言，集團有若干資產及負債以公允值計量。董事負責釐定適當之估值方法及輸入數據去計量公允值。

在估計資產或負債的公允值時，集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級的輸入數據的情況下，集團委聘合資格第三方估值師進行估值。董事與獨立合資格的專業估值師緊密合作，為模式制定適當的估值方法及輸入數據。董事定期評估資產及負債公允值波動的影響及原因。

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別金融工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註39(c)及17。

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. 收入

(a) 集團來自客戶合約收入之分拆

| 按分部 | 二零二五年 | | | 二零二四年 | | |
|-----------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| | 房地產發展 及投資 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 | 房地產發展 及投資 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 |
| 貨品及服務的類別 | | | | | | |
| 物業銷售 | 4,158,206 | 76,893 | 4,235,099 | 4,321,580 | 12,112 | 4,333,692 |
| 物業管理及服務收入 | 842,882 | 23,413 | 866,295 | 944,606 | 15,268 | 959,874 |
| 總額 | 5,001,088 | 100,306 | 5,101,394 | 5,266,186 | 27,380 | 5,293,566 |
| 按地區劃分市場 | | | | | | |
| 內地 | 4,885,020 | 100,306 | 4,985,326 | 4,994,758 | 27,380 | 5,022,138 |
| 香港 | 116,068 | - | 116,068 | 271,428 | - | 271,428 |
| 總額 | 5,001,088 | 100,306 | 5,101,394 | 5,266,186 | 27,380 | 5,293,566 |
| 收入確認時間 | | | | | | |
| 於某一時點確認的貨品 | 4,158,206 | 76,893 | 4,235,099 | 4,321,580 | 12,112 | 4,333,692 |
| 隨時間確認的服務 | 842,882 | 23,413 | 866,295 | 944,606 | 15,268 | 959,874 |
| 總額 | 5,001,088 | 100,306 | 5,101,394 | 5,266,186 | 27,380 | 5,293,566 |

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. 收入 (續)

(a) 集團來自客戶合約收入之分拆 (續)

下表概述來自客戶合約收入與分部資料所披露金額之調節表

| 按分部 | 二零二五年 | | | 二零二四年 | | |
|--------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| | 房地產發展 及投資 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 | 房地產發展 及投資 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 |
| 來自客戶合約收入 | 5,001,088 | 100,306 | 5,101,394 | 5,266,186 | 27,380 | 5,293,566 |
| 商業租金收入及其他收入 | 211,025 | 9,460 | 220,485 | 233,245 | 10,100 | 243,345 |
| 集團總收入 (附註6) | 5,212,113 | 109,766 | 5,321,879 | 5,499,431 | 37,480 | 5,536,911 |

(b) 集團總收入

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| 物業銷售及服務收入 | 5,101,394 | 5,293,566 |
| 商業租金收入及其他收入 (附註) | 220,485 | 243,345 |
| 集團總收入 | 5,321,879 | 5,536,911 |
| 集團分估房地產合資企業及聯營公司之收入 | 3,894,987 | 10,812,854 |
| 集團分估基建合作／合資企業之路費收入 | 690,451 | 1,015,612 |
| 集團收入及集團分估合作／合資企業及聯營公司之收入 | 9,907,317 | 17,365,377 |

附註：租金之相關支出對集團並無產生重大影響。

5. 收入(續)

(c) 與客戶合約之履約責任及收入確認政策

物業銷售

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經計及相關合約條款及內地及香港的法律環境，集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，某一時點確認的住宅物業銷售收入於已落成物業之控制權轉移予客戶(即客戶取得已落成物業的控制權及集團已獲得現時收款權並很可能收回對價)的時間點確認。

倘若在簽訂買賣協議時有關物業的建造工程仍在進行，集團自客戶收取合約價值的30%至100%作為按金。就透過銀行獲取按揭貸款的若干客戶而言，一旦客戶達到銀行的規定，剩餘的合約總值將由銀行支付予集團。該等預付款計劃導致合約負債於整個物業建造期間按合約價款的全數確認。因擔保的公允值不重大，就抵押貸款向銀行開具的以客戶為受益人的相關財務擔保合約不單獨確認。

集團認為預付款計劃包含重大融資組成部分，因此，經考慮集團的信貸特點，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於該計提款項導致建造期間之合約負債金額上升，因此當已落成物業轉讓予客戶時，會造成收入金額上升。集團已採納香港財務報告準則第15號中的可行簡易方法，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成的合約之融資組成部分。

倘該等成本可於一年內完全攤銷至損益，則集團會採用可行簡易方法把所有取得合約的增量成本直接作費用處理。

物業管理及服務收入

其主要包括物業管理服務，當中集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，集團按月/定期就所提供服務收取固定費用，並按集團有權開具發票並直接對應於已完成履約價值的金額確認收入。由於業主同時接收及消耗集團履約提供的利益，因此集團隨時間確認已收或應收業主費用為收入，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

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. 收入 (續)

(d) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

若干物業銷售合約的原預期期限為一年或以內。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格未予披露。

就原期限超過一年的物業銷售合約而言，於二零二五年十二月三十一日，從物業銷售分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格為港幣32億元(二零二四年：港幣34億元)，包括已收到的預收合約負債金額。管理層預計，有關款項將於簽訂物業銷售合約起一年以後確認。上文所披露金額不包括與集團的客戶合約(原期限為一年或以下)相關未履行之履約責任。

所有物業管理及服務收入的期限均為一年或以下。按照香港財務報告準則第15號的規定，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

(e) 租賃

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 固定租賃付款 | 203,191 | 226,688 |
| 並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款 | 17,294 | 16,657 |
| 年內總額 | 220,485 | 243,345 |

6. 分部資料

集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告以釐定其經營分部。向集團主要經營決策者(主要為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料，主要按下文所載集中於相關業務營運(包括合資企業及聯營公司權益)的不同管理團隊：

| | | |
|-----------|---|---------------------------|
| 房地產發展及投資 | — | 發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或潛在的資本增值 |
| 收費公路 | — | 發展、經營及管理收費公路 |
| 產業投資及資產管理 | — | 結合房地產基金、文旅商產業，以發展及投資房地產業務 |

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. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、(虧損)溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

| | 二零二五年 | | | | 二零二四年 | | | |
|-------------------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|
| | 房地產發展 及投資 千港元 | 收費公路 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 | 房地產發展 及投資 千港元 | 收費公路 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 合計 千港元 |
| 分部收入 | 5,212,113 | - | 109,766 | 5,321,879 | 5,499,431 | - | 37,480 | 5,536,911 |
| 分部(虧損)溢利 | (3,714,469) | 207,065 | (1,755,685) | (5,263,089) | (2,984,795) | 1,811,313 | (2,050,442) | (3,223,924) |
| 分部資產(包括合資企業 及聯營公司權益) | 35,890,562 | 4,405,191 | 4,608,637 | 44,904,390 | 46,656,622 | 4,468,757 | 6,023,059 | 57,148,438 |
| 分部負債 | (28,796,960) | (37,892) | (683,115) | (29,517,967) | (35,217,989) | (64,639) | (714,748) | (35,997,376) |

(a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部(虧損)溢利乃指各分部所產生之溢利或虧損，包括分佔聯營公司溢利(虧損)、分佔合作/合資企業(虧損)溢利、出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益、應收貸款及應收合資企業款項之減值虧損、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務資產(負債)之公允值變動、淨匯兌收益(虧損)、優先票據回購之收益、出售合資企業權益之淨(虧損)收益、出售附屬公司之收益、物業、機器及設備及使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅抵免(支出)，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、聯營公司權益、合資企業權益、物業存貨、應收合資企業及聯營公司款項、應收其他附屬公司之非控股權益款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、按公允值計入損益之財務資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

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. 分部資料 (續)

(a) 計量 (續)

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、應付其他附屬公司之非控股權益款項、合約負債、租賃負債、應付所得稅、銀行及其他貸款、按公允值計入損益之財務負債及遞延稅項負債。

非流動資產之增加為年內取得分部資產所產生之總成本，而有關分部資產之使用年期預期超過一年，此包括分部直接購入之物業、機器及設備以及對合資企業及聯營公司之資本出資。

(b) 分部虧損總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------|---------------------|--------------|
| 分部虧損總額 | (5,263,089) | (3,223,924) |
| 未歸類項目： | | |
| 利息收入 | 466 | 7,253 |
| 企業收入 | 6,736 | – |
| 企業費用 | (10,942) | (46,307) |
| 財務費用 | (35,335) | (45,331) |
| 綜合年度虧損 | (5,302,164) | (3,308,309) |
| 分部資產總額 | 44,904,390 | 57,148,438 |
| 未歸類資產： | | |
| 使用權資產 | 7,903 | 4,186 |
| 按金及預付款項 | 10,637 | 82,558 |
| 銀行結存及現金 | 229,374 | 277,953 |
| 綜合資產總額 | 45,152,304 | 57,513,135 |
| 分部負債總額 | (29,517,967) | (35,997,376) |
| 未歸類負債： | | |
| 應計費用 | (9,297) | (9,923) |
| 銀行及其他貸款 | (583,783) | (600,907) |
| 租賃負債 | (8,439) | (4,750) |
| 綜合負債總額 | (30,119,486) | (36,612,956) |

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. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

| | 二零二五年 | | | | 二零二四年 | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|------------|-------------|---------------------|-------------|----------------------|------------|-------------|
| | 房地產發展 及投資 千港元 | 收費公路 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 未歸類 千港元 | 綜合總額 千港元 | 房地產發展 及投資 千港元 | 收費公路 千港元 | 產業投資及 資產管理 千港元 | 未歸類 千港元 | 綜合總額 千港元 |
| 計入分部虧損包括以下項目： | | | | | | | | | | |
| 利息收入 | 15,706 | 170 | 382 | 466 | 16,724 | 67,876 | 3,034 | 314 | 7,253 | 78,477 |
| 出售附屬公司之收益 | - | - | - | - | - | 6,890 | 1,862,396 | - | - | 1,869,286 |
| 出售合資企業權益之淨(虧損)收益 | (6,361) | 8,467 | 19,140 | - | 21,246 | - | - | 17,414 | - | 17,414 |
| 出售/撇銷物業、機器及設備之 淨收益 | 744 | - | - | - | 744 | 599 | - | 4,813 | - | 5,412 |
| 應收貸款之減值虧損 | (161,117) | - | (42,965) | - | (204,082) | - | - | (789,071) | - | (789,071) |
| 應收合資企業款項之減值虧損 | (494,093) | - | (32,223) | - | (526,316) | (572,057) | - | (166,418) | - | (738,475) |
| 用作銷售用途之已落成物業轉移至 投資物業所產生之公允價值虧損 | - | - | - | - | - | (331,197) | - | (7,382) | - | (338,579) |
| 投資物業之公允價值變動 | (337,830) | - | (521,126) | - | (858,956) | (327,743) | - | (99,270) | - | (427,013) |
| 物業、機器及設備之折舊 | (22,262) | (386) | (3,347) | - | (25,995) | (9,094) | (474) | (2,198) | - | (11,766) |
| 使用權資產之折舊 | (5,350) | (226) | - | (4,649) | (10,225) | (7,251) | (784) | - | (4,826) | (12,861) |
| 財務費用 | (116,997) | (39) | (446,877) | (35,335) | (599,248) | (73,556) | (39,617) | (577,827) | (45,331) | (736,331) |
| 所得稅抵免(支出) | 71,265 | (17,624) | (42,686) | - | 10,955 | 412,878 | (404,337) | 23,725 | - | 32,266 |
| 分佔聯營公司溢利(虧損) | - | - | 11,390 | - | 11,390 | - | - | (11,102) | - | (11,102) |
| 分佔合作/合資企業(虧損)溢利 | (279,572) | 251,298 | (70,215) | - | (98,489) | (248,470) | 456,771 | (240,626) | - | (32,325) |
| 計入分部資產包括以下項目： | | | | | | | | | | |
| 使用權資產 | 10,425 | 386 | - | 7,903 | 18,714 | 8,240 | 696 | - | 4,186 | 13,122 |
| 投資物業 | 3,817,021 | - | 747,627 | - | 4,564,648 | 4,048,176 | - | 1,275,536 | - | 5,323,712 |
| 聯營公司權益 | - | - | 1,007,799 | - | 1,007,799 | - | - | 979,661 | - | 979,661 |
| 合資企業權益 | 4,706,287 | 4,253,454 | 956,910 | - | 9,916,651 | 7,209,081 | 4,338,630 | 970,806 | - | 12,518,517 |
| 按公允價值計入損益之財務資產 | - | - | 428,187 | - | 428,187 | - | - | 551,560 | - | 551,560 |
| 年度非流動資產之增加 | 65,528 | 151 | - | 8,367 | 74,046 | 39,580 | - | 1,307 | - | 40,887 |

(d) 來自主要產品及服務之收入

集團本年度收入主要包括銷售由集團發展作銷售用途之已落成住宅物業及物業管理服務收入。按性質劃分之收入詳情載於附註5。

(e) 地區性之資料

集團之收入全數來自內地及香港的客戶。按地區劃分的收入詳情載於附註5。

集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及金融工具)為港幣11,298,773,000元(二零二四年：港幣14,467,079,000元)位於內地。其餘之非流動資產為港幣4,403,217,000元(二零二四年：港幣4,421,919,000元)則主要位於香港及印尼。

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. 分部資料 (續)

(f) 主要客戶之資料

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶。就房地產業務及產業投資及資產管理業務而言，並無客戶之收入佔相關經營及呈報分部總收入超過10%。

7. 其他收益及損失

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 淨匯兌收益(虧損) | 132,941 | (608,011) |
| 按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 | | |
| —有關非上市實體之投資(附註25) | (130,634) | (8,452) |
| 按公允值計入損益之財務負債之公允值變動 | | |
| —有關參與權(附註25) | — | 28,990 |
| —有關或然代價(附註19(c)) | — | 34,281 |
| —有關具有贖回權之出售貸款(附註25) | (2,116) | (62,452) |
| 優先票據回購之收益(附註29) | — | 590,967 |
| 出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益 | 744 | 5,412 |
| 出售合資企業權益之淨收益 | 21,246 | 17,414 |
| 應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii)) | (204,082) | (789,071) |
| 應收合資企業款項之減值虧損(附註39(b)(ii)) | (526,316) | (738,475) |
| 用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損(附註17) | — | (338,579) |
| 投資物業之公允值變動(附註17) | (858,956) | (427,013) |
| | (1,567,173) | (2,294,989) |

8. 分佔合作/合資企業虧損

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 分佔基建合作/合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項) | 382,427 | 593,315 |
| 減分佔： | | |
| —收費公路經營權攤銷 | (56,737) | (108,177) |
| —所得稅支出 | (74,392) | (28,367) |
| | 251,298 | 456,771 |
| 分佔房地產及其他合資企業之虧損 | (349,787) | (489,096) |
| | (98,489) | (32,325) |

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. 財務費用

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 借款利息 | 840,545 | 1,122,199 |
| 租賃負債利息 | 615 | 1,059 |
| 其他利息及財務費用 | 44,890 | 105,723 |
| | 886,050 | 1,228,981 |
| 減：撥充作銷售用途之發展中物業成本 | (286,802) | (492,650) |
| | 599,248 | 736,331 |

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率6.00% (二零二四年：6.33%) 計算。

10. 稅前虧損

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--|------------------|--------------|
| 稅前虧損已扣除下列項目： | | |
| 物業、機器及設備之折舊(附註15) | 26,397 | 12,019 |
| 使用權資產之折舊(附註16) | 10,225 | 12,861 |
| | 36,622 | 24,880 |
| 減：撥充作銷售用途之發展中物業成本 | (402) | (253) |
| | 36,220 | 24,627 |
| 工資及其他福利 | 585,765 | 700,544 |
| 公積金計劃的供款(扣除已沒收的供款港幣83,000元 (二零二四年：港幣377,000元)) | 132,698 | 143,229 |
| 減：撥充作銷售用途之發展中物業成本 | (17,083) | (30,356) |
| | 701,380 | 813,417 |
| 員工成本總額(不包括董事酬金) | | |
| 審計費用 | 4,647 | 4,647 |
| 確認為費用的物業存貨成本(包括物業存貨減值 港幣2,041,865,000元(二零二四年：港幣682,068,000元)) | 6,507,719 | 5,922,696 |
| 及計入下列項目： | | |
| 銀行利息收入 | 11,029 | 41,195 |

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. 董事及僱員酬金

董事酬金

| | 附註 | 董事袍金 千港元 | 薪金及津貼 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 二零二五年 合計 千港元 |
|----------------|-----|--------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 執行董事 | | | | | |
| 單偉彪 | | – | 4,817 | 482 | 5,299 |
| 方兆良 | (a) | – | 13,000 | 500 | 13,500 |
| 伍寬雄 | | – | 6,096 | 300 | 6,396 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 蔡濤 | (b) | 270 | – | – | 270 |
| 徐恩利 | (c) | 143 | – | – | 143 |
| 袁楊 | (d) | 123 | – | – | 123 |
| 嚴中宇 | (e) | 101 | – | – | 101 |
| 鄧紅玉 | (e) | 101 | – | – | 101 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 黃偉豪 | | 626 | – | – | 626 |
| 許淑嫻 | (f) | 207 | – | – | 207 |
| 張漢傑 | | 511 | – | – | 511 |
| 何大衛 | | 526 | – | – | 526 |
| 林文娟 | (g) | 256 | – | – | 256 |
| | | 2,864 | 23,913 | 1,282 | 28,059 |

| | 附註 | 董事袍金 千港元 | 薪金及津貼 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 二零二四年 合計 千港元 |
|----------------|-----|--------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 執行董事 | | | | | |
| 單偉彪 | | – | 4,817 | 482 | 5,299 |
| 高毓炳 | (h) | – | 4,127 | 110 | 4,237 |
| 方兆良 | (a) | – | 17,700 | 500 | 18,200 |
| 伍寬雄 | | – | 8,696 | 300 | 8,996 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 蔡濤 | | 370 | – | – | 370 |
| 徐恩利 | | 370 | – | – | 370 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 劉世鏞 | (i) | 305 | – | – | 305 |
| 黃偉豪 | | 684 | – | – | 684 |
| 許淑嫻 | | 537 | – | – | 537 |
| 張漢傑 | | 411 | – | – | 411 |
| 何大衛 | (j) | 323 | – | – | 323 |
| | | 3,000 | 35,340 | 1,392 | 39,732 |

11. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

附註：

- (a) 上文所披露方兆良先生的酬金包括彼擔任行政總裁提供服務的酬金。
- (b) 蔡澗女士自二零二五年九月二十三日起辭任本公司非執行董事。
- (c) 徐恩利先生自二零二五年五月二十一日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)結束起辭任本公司非執行董事。
- (d) 袁楊先生自二零二五年五月二十一日舉行之股東週年大會結束起獲委任為本公司非執行董事，並自二零二五年九月二十三日起辭任該職位。
- (e) 嚴中宇先生及鄧紅玉女士自二零二五年九月二十三日起獲委任為本公司非執行董事。
- (f) 許淑嫻女士自二零二五年五月二十一日舉行之股東週年大會結束起退任本公司獨立非執行董事。
- (g) 林文娟女士自二零二五年五月二十一日舉行之股東週年大會結束起獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (h) 高毓炳先生自二零二四年二月二十九日起退任本公司副主席及執行董事職務。
- (i) 劉世鏞先生自二零二四年五月二十一日舉行之股東週年大會結束起退任本公司獨立非執行董事。
- (j) 何大衛先生自二零二四年五月二十一日舉行之股東週年大會結束起獲委任為本公司獨立非執行董事。

上述執行董事之酬金乃就管理本公司及集團事務所提供服務而支付。

上述非執行董事之酬金乃就作為本公司董事所提供服務而支付。

上述獨立非執行董事之酬金乃就作為本公司董事所提供服務而支付。

年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

於整個年度集團五名最高薪酬人士包括三名(二零二四年：三名)個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下兩名(二零二四年：兩名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二五年十二月三十一日止年度的薪金及津貼及退休福利供款分別為港幣6,331,000元(二零二四年：港幣11,985,000元)及港幣454,000元(二零二四年：港幣475,000元)。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，集團並無向集團任何董事或五名最高薪酬人士支付薪酬作為加入或加入集團後的獎勵或作為離職補償。

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. 所得稅抵免

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 本年度稅項： | | |
| 香港利得稅 | 1,852 | 8,441 |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 113,166 | 338,953 |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | (183,057) | (258,659) |
| 預扣稅 | 33,165 | 68,305 |
| | (34,874) | 157,040 |
| 遞延稅項(附註30) | 23,919 | (189,306) |
| | (10,955) | (32,266) |

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

集團經營所在之司法權區已實施第二支柱規則，該等規則徵收15%的全球最低實際稅率。根據集團就截至二零二五年十二月三十一日止年度之初步評估及現有資料，第二支柱規則對集團所得稅狀況之整體影響並不重大。集團將繼續監察相關司法權區有關第二支柱之立法進展，並評估其對財務報表之潛在未來影響。

企業所得稅乃根據集團經營業務所在國家就本年度的估計應評稅利潤按現行適當稅率25% (二零二四年：介乎10%至25%) 計算。截至二零二四年十二月三十一日止年度的企業所得稅包括出售內地四個高速公路項目之所得稅支出港幣372,511,000元。進一步詳情可參閱附註42。

土地增值稅乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計及作出撥備，按可抵扣後的升值額以累進稅率30%至60%的範圍內計算。

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. 所得稅抵免(續)

本年度所得稅抵免可調節至稅前虧損如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------------|--------------------|--------------|
| 稅前虧損 | (5,313,119) | (3,340,575) |
| 按適用所得稅率25%計算之稅項(附註) | (1,328,280) | (835,144) |
| 土地增值稅撥回 | (183,057) | (258,659) |
| 土地增值稅之稅項影響 | 45,764 | 64,665 |
| 不可扣稅開支之稅項影響 | 897,834 | 902,987 |
| 毋須課稅收入之稅項影響 | (50,362) | (197,213) |
| 分佔聯營公司業績之稅項影響 | (2,848) | 2,776 |
| 分佔合作/合資企業業績之稅項影響 | 9,407 | (54,103) |
| 仍未確認稅項虧損之稅項影響 | 359,023 | 450,568 |
| 仍未確認暫時性差額之稅項影響 | 182,801 | - |
| 利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響 | (44,558) | (45,908) |
| 附屬公司及合作/合資企業未分配盈利之遞延稅項抵免 | (15,286) | (36,478) |
| 附屬公司及合作/合資企業分派盈利之預扣稅 | 33,165 | 68,305 |
| 過往年度企業所得稅撥備不足 | 41,064 | - |
| 於其他管轄區營運的附屬公司及合資企業之不同稅率影響 | 21,353 | 55,281 |
| 出售中國附屬公司之收益之稅項差異 | - | (93,088) |
| 其他 | 23,025 | (56,255) |
| 本年度所得稅抵免 | (10,955) | (32,266) |

附註：由於主要附屬公司之營運均在中國，所以集團所用之調節表乃採用國內稅率。

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

13. 已付股息

集團於二零二五年及二零二四年均無派付任何中期及末期股息。

董事會(「董事會」)議決不建議派發二零二五年年度的任何末期股息。

14. 每股虧損

用於計算本公司擁有人應佔每股基本虧損的資料詳列如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| 用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損 | (5,981,508) | (4,121,870) |

| | 二零二五年 股份數目 千股 | 二零二四年 股份數目 千股 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| 用於計算每股基本虧損之普通股加權平均股數 | 749,337 | 749,337 |

二零二五年及二零二四年年度內並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此沒有列示每股攤薄後虧損。

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

15. 物業、機器及設備

| | 租賃土地 及樓宇 千港元 | 租賃物業 裝修 千港元 | 傢俬、裝置 及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|--------------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 成本 | | | | | |
| 於二零二四年一月一日 | 13,115 | 68,117 | 95,636 | 32,000 | 208,868 |
| 增加 | - | 12 | 13,945 | 425 | 14,382 |
| 轉移自債務重組安排 | - | - | 11,491 | - | 11,491 |
| 收購附屬公司 | - | - | 38 | - | 38 |
| 出售/撤銷 | (5,936) | (2,607) | (3,941) | (3,378) | (15,862) |
| 匯兌調整 | (303) | (1,523) | (908) | (272) | (3,006) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 6,876 | 63,999 | 116,261 | 28,775 | 215,911 |
| 增加 | - | 837 | 3,281 | 800 | 4,918 |
| 出售/撤銷 | (84) | (617) | (5,929) | (9,806) | (16,436) |
| 轉移自存貨 | 161,650 | - | - | - | 161,650 |
| 匯兌調整 | 115 | 308 | 2,667 | 371 | 3,461 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 168,557 | 64,527 | 116,280 | 20,140 | 369,504 |
| 折舊 | | | | | |
| 於二零二四年一月一日 | 8,356 | 59,435 | 65,741 | 27,370 | 160,902 |
| 本年度計提 | 134 | 845 | 9,512 | 1,528 | 12,019 |
| 出售/撤銷時對銷 | (1,592) | (2,607) | (2,009) | (2,984) | (9,192) |
| 匯兌調整 | (252) | (1,238) | (158) | (156) | (1,804) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 6,646 | 56,435 | 73,086 | 25,758 | 161,925 |
| 本年度計提 | 12,608 | 788 | 11,904 | 1,097 | 26,397 |
| 出售/撤銷時對銷 | (31) | (617) | (5,762) | (9,575) | (15,985) |
| 匯兌調整 | 311 | 192 | 2,133 | 353 | 2,989 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 19,534 | 56,798 | 81,361 | 17,633 | 175,326 |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 149,023 | 7,729 | 34,919 | 2,507 | 194,178 |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 230 | 7,564 | 43,175 | 3,017 | 53,986 |

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、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目經計及剩餘價值後以直線法每年按以下基準計算折舊：

| | |
|----------|---------------------|
| 租賃土地及樓宇 | 按租賃年期由20至25年 |
| 租賃物業裝修 | 按租賃年期或以5年為期(以較短期為準) |
| 傢俬、裝置及設備 | 10%-25% |
| 汽車 | 12.5%-25% |

集團之租賃土地及樓宇均位於中國。

因租賃土地及樓宇不能準確地分配，所以土地之租賃權益繼續以物業、機器及設備類入賬。

16. 使用權資產

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| 租賃物業 | | |
| 於十二月三十一日賬面值 | 18,714 | 13,122 |
| 年內折舊費用(附註10) | 10,225 | 12,861 |
| | | |
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 租賃負債現金流出 | 10,968 | 14,602 |
| 租賃現金流出總額 | 10,968 | 14,602 |
| 使用權資產之增加 (不包括列入投資物業及物業存貨的資產) | 15,848 | - |

於兩年內，集團租賃辦公室物業用於運營。租賃合約以固定期限3年訂立。租期乃在個別基礎上磋商，並包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

租賃限制或契約

於二零二五年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣20,670,000元(二零二四年：港幣15,013,000元)及相關使用權資產港幣18,714,000元(二零二四年：港幣13,122,000元)。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用於借貸擔保。

17. 投資物業

集團根據經營租賃租出多項辦公室及商業單位，租金按月支付。租約一般初步為期6個月至20年，承租人與集團可磋商延長租期。倘承租人行使延長選擇權，大部分租賃合約包含市場審查條款。購物中心的租約載有按銷售額百分比計算的可變租賃付款及於租期內按固定的最低年租賃付款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故集團不會因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約不包含任何剩餘價值擔保或向承租人提供任何於租期屆滿時購買物業的選擇權。

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------|------------------|--------------|
| 已落成物業，按公允值計算 | | |
| 於一月一日 | 5,323,712 | 5,244,882 |
| 轉移自債務重組安排(附註22) | – | 456,009 |
| 轉移自作銷售用途之已落成物業(附註(a)) | – | 363,723 |
| 增加 | 53,280 | – |
| 出售 | (29,833) | (152,700) |
| 於損益確認之公允值變動(附註(b)) | (858,956) | (427,013) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | 76,445 | (161,189) |
| 於十二月三十一日 | 4,564,648 | 5,323,712 |

附註：

- (a) 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。於二零二四年度期間，金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損港幣338,579,000元。
- (b) 其包括與投資物業有關的未變現公允值虧損港幣799,723,000元(二零二四年：港幣305,579,000元)。

投資物業位於內地。由集團持有的土地租賃權益為使用權資產，該資產用作收租或資本增值用途，且以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

已落成投資物業之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。

投資物業之估值乃使用收入資本化法，透過從現有租戶收取的租金收入連同對物業任何潛在可撥回收入的適當撥備計算。於過往年度所使用估值技術並無變動。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

抵押投資物業之詳細資料披露於附註45。

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)

下表列示有關釐定該等投資物業的公允值計量資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據, 涉及若干市況假設), 以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公允值等級(第一級、第二級及第三級)之資料。

| 集團持有之 已落成投資物業 | 公允值 | | 公允值 等級 | 估值方法及 主要輸入數據 | 重大不可觀察 輸入數據 | 敏感性 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------------|---|--|
| | 二零二五年 十二月三十一日 千港元 | 二零二四年 十二月三十一日 千港元 | | | | |
| 商務物業及購物中心 | 4,564,648 | 5,323,712 | 第三級 | 按收入淨額計算之收入資本化法, 以及就日後收入潛力計提撥備 | 1. 定期收益率 二零二五年: 3.5%-6% (二零二四年: 3.5%-6%) 2. 復歸收益率 二零二五年: 4%-7% (二零二四年: 4%-7%) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零二五年: 人民幣95元- 人民幣336元 (二零二四年: 人民幣106元- 人民幣349元) | 定期收益率的大幅上升 將導致公允值的大幅 下降, 反之亦然 復歸收益率的大幅上升 將導致公允值的大幅 下降, 反之亦然 市場每月租值的大幅 上漲將導致公允值的 大幅上升, 反之亦然 |

於兩個年度並無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

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. 聯營公司權益

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------|------------------|--------------|
| 非上市投資成本 | 809,576 | 809,576 |
| 分佔收購後收益 | 250,194 | 238,804 |
| 匯兌調整 | (51,971) | (68,719) |
| | 1,007,799 | 979,661 |

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，集團之主要聯營公司的詳情如下：

| 實體名稱 | 註冊/成立地點 | 集團持有股權比例 | | 集團持有投票權比例 | | 主要業務 |
|--------------------------|---------|----------|-------|-----------|-------|---------|
| | | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二四年 | |
| 鄭州華首宏田置業有限公司 (「鄭州華首」) | 中國 | 60% | 60% | 60% | 60% | 發展及銷售物業 |

集團對該等聯營公司的經營及融資活動可行使重大影響。

有關集團之主要聯營公司的財務資料摘要載列下文。以下所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則之會計準則而編製該聯營公司之財務報表。聯營公司按權益法於該等綜合財務報表列賬。

| | 鄭州華首 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 流動資產 | 3,463,746 | 3,744,415 |
| 非流動資產 | 32 | 31 |
| 流動負債 | (1,786,838) | (2,114,360) |

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. 聯營公司權益 (續)

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------|----------------|--------------|
| 收入 | 145,395 | 202,564 |
| 年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額 | 18,985 | (18,500) |
| 上述年度溢利(虧損)包括下列： 折舊及攤銷 | - | - |
| 利息收入 | 43 | 410 |
| 所得稅抵免(支出) | 64,937 | (1,021) |

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之主要聯營公司權益之賬面值對賬：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 鄭州華首之資產淨值 | 1,676,940 | 1,630,086 |
| 集團擁有權益比例 | 60% | 60% |
| 集團分佔資產淨值 | 1,006,164 | 978,052 |

非個別重大之聯營公司的資料匯總

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 集團分佔年度虧損及全面支出總額 | (1) | (2) |

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. 合資企業權益

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------|------------------|-------------------|
| 基建合資企業權益 | | |
| 投資成本 | 4,010,461 | 4,763,382 |
| 收回投資成本(附註(a)) | – | (832,115) |
| 分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額 | 774,463 | 596,734 |
| 匯兌調整 | (531,470) | (189,371) |
| | 4,253,454 | 4,338,630 |
| 房地產及其他合資企業權益 | | |
| 投資成本 | 7,905,647 | 9,908,838 |
| 分佔收購後虧損，扣減已收股息後之淨額 | (1,396,248) | (592,365) |
| 未變現溢利(附註(b)) | (9,812) | (26,883) |
| 匯兌調整 | (836,390) | (1,109,703) |
| | 5,663,197 | 8,179,887 |
| | 9,916,651 | 12,518,517 |

附註：

- (a) 基建合作／合資企業根據合作協議，按集團持有的註冊資本比例向集團分派股息，或按約定的利潤／現金分成比例分派現金盈餘予集團。現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 未變現溢利涉及集團應收若干合資企業款項之應佔利息收入。相關利息支出资本化於合資企業之物業存貨，而於二零二五年及二零二四年十二月三十一日該金額尚未變現。
- (c) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi(「SN合資企業」)及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri(「NKK合資企業」)的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。SN合資企業的收購包括按公允值計入損益計量的或然代價安排，且該或然代價的支付取決於收費公路費率調整的完成情況以及自地方政府獲得現金補償的情況。
- 於二零二四年十二月三十一日，集團已悉數收到當地政府的現金補償，而應付代價公允值港幣23,654,000元乃按集團於二零二五年一月結算的最終金額釐定。因此，概無公允值收益或虧損(二零二四年：公允值收益港幣34,281,000元)於年內確認為損益。
- 或然代價之公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。
- (d) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團已向獨立第三方支付現金代價或／及向若干合資企業提供現金注資合共港幣26,467,000元，以取得對被投資方(主要於中國從事物業開發)的共同控制權。
- (e) 於二零二五年度期間，集團出售四間(二零二四年：一間)合資企業。現金代價港幣2,165,000元(二零二四年：港幣115,880,000元)已悉數收取。該出售合資企業權益所產生之淨收益為港幣21,246,000元(二零二四年：港幣17,414,000元)。
- (f) 合資企業權益的賬面值包括減值虧損港幣850,462,000元(二零二四年：港幣835,175,000元)，其中港幣1,144,000元於年內已在損益中確認。

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

19. 合資企業權益 (續)

基建合資企業

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日本公司於印尼之主要基建合資企業詳情如下：

| 基建合資企業名稱 | 註冊資本/ 繳足資本 | 集團直接持有 註冊資本比例 (附註1) | 主要業務 |
|----------|--------------------------|---------------------------|--|
| SN合資企業 | 3,718,430,650,000 印尼盾 | 40% | 投資及開發、經營及管理印尼 Solo Ngawi高速公路 |
| NKK合資企業 | 1,664,540,240,000 印尼盾 | 40% | 投資及開發、經營及管理印尼 Ngawi Kertosono Kediri高速公路 |
| MKTT合資企業 | 1,410,700,000,000 印尼盾 | 45% | 投資及開發、經營及管理印尼 Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi 高速公路 |
| SB合資企業 | 4,178,664,400,000 印尼盾 | 39.77% | 投資及開發、經營及管理印尼 Semarang Batang高速公路 |

附註：

- 於二零二五年十二月三十一日，合資企業權益由勁投持有，而集團則持有勁投的75%（二零二四年：75%）股權。
- SN合資企業、NKK合資企業、MKTT合資企業、SB合資企業之溢利分配／現金分成比例與集團於合作期間持有合資企業的註冊資本比例相同。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之基建合資企業。

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

19. 合資企業權益(續)

基建合資企業(續)

主要基建合資企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合資企業之財務資料摘要載列下文。

下文所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則之會計準則而編製基建合資企業之財務報表。基建合資企業按權益法於該等綜合財務報表列賬。

於二零二五年十二月三十一日

| | SN 合資企業 千港元 | NKK 合資企業 千港元 | MKTT 合資企業 千港元 | SB 合資企業 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業及設備 | 119 | 31,773 | 582 | 1,328 | 33,802 |
| 特許經營無形資產 | 5,171,485 | 2,437,161 | 2,794,032 | 8,095,026 | 18,497,704 |
| 其他非流動資產 | 1,029 | 5,667 | 1,154 | – | 7,850 |
| | 5,172,633 | 2,474,601 | 2,795,768 | 8,096,354 | 18,539,356 |
| 流動資產 | | | | | |
| 銀行結存及現金 | 24,154 | 52,263 | 109,868 | 179,444 | 365,729 |
| 受限制銀行存款 | 54,738 | 63,430 | 14,322 | 99,147 | 231,637 |
| 定期存款 | – | – | 34,742 | – | 34,742 |
| 其他 | 3,414 | 18,011 | 3,075 | 69,492 | 93,992 |
| | 82,306 | 133,704 | 162,007 | 348,083 | 726,100 |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款 | 116,667 | 39,648 | 120,866 | 122,920 | 400,101 |
| 其他 | 59,794 | 56,720 | 34,679 | 100,422 | 251,615 |
| | 176,461 | 96,368 | 155,545 | 223,342 | 651,716 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款 | 2,262,823 | 1,020,524 | 730,519 | 3,310,614 | 7,324,480 |
| 預收款項 | – | – | 245 | – | 245 |
| 遞延稅項 | 271,152 | 190,852 | 307,655 | 748,847 | 1,518,506 |
| 其他 | 25,301 | 5,430 | 156,187 | 61,836 | 248,754 |
| | 2,559,276 | 1,216,806 | 1,194,606 | 4,121,297 | 9,091,985 |
| 合資企業之資產淨值 | 2,519,202 | 1,295,131 | 1,607,624 | 4,099,798 | 9,521,755 |
| 集團持有權益比例 | 40% | 40% | 45% | 39.77% | 不適用 |
| 集團分佔資產淨值 | 1,007,681 | 518,052 | 723,431 | 1,630,490 | 3,879,654 |
| 商譽 | – | – | – | 373,800 | 373,800 |
| 集團佔合資企業權益之賬面值 | 1,007,681 | 518,052 | 723,431 | 2,004,290 | 4,253,454 |

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. 合資企業權益 (續)

基建合資企業 (續)

主要基建合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | SN 合資企業 千港元 | NKK 合資企業 千港元 | MKTT 合資企業 千港元 | SB 合資企業 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| 路費收入 | 492,461 | 343,385 | 268,514 | 591,605 | 1,695,965 |
| 其他收入 | 2,724 | 16,178 | 1,882 | 15,459 | 36,243 |
| 公路經營費用 | (60,390) | (42,583) | (47,147) | (52,617) | (202,737) |
| 行政費用 | (8,722) | (7,805) | (6,733) | (8,915) | (32,175) |
| 折舊及攤銷費用 | (36,542) | (24,415) | (31,043) | (54,450) | (146,450) |
| 財務費用(淨額) | (170,943) | (79,694) | (49,053) | (252,611) | (552,301) |
| 所得稅支出 | (61,884) | (34,272) | (29,681) | (56,760) | (182,597) |
| 年度溢利及全面收益總額 | 156,704 | 170,794 | 106,739 | 181,711 | 615,948 |
| 年內收取合資企業之股息 | 15,457 | 23,185 | 19,939 | 26,513 | 85,094 |

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. 合資企業權益(續)

基建合資企業(續)

主要基建合資企業之財務資料摘要(續)

於二零二四年十二月三十一日

| | SN 合資企業 千港元 | NKK 合資企業 千港元 | MKTT 合資企業 千港元 | SB 合資企業 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業及設備 | 118 | 34,506 | 589 | 497 | 35,710 |
| 特許經營無形資產 | 5,371,501 | 2,519,192 | 2,907,678 | 8,439,094 | 19,237,465 |
| 其他非流動資產 | 802 | 1,042 | 597 | 953 | 3,394 |
| | 5,372,421 | 2,554,740 | 2,908,864 | 8,440,544 | 19,276,569 |
| 流動資產 | | | | | |
| 銀行結存及現金 | 28,752 | 46,397 | 106,370 | 160,626 | 342,145 |
| 受限制銀行存款 | 40,929 | 80,640 | 12,153 | 92,124 | 225,846 |
| 定期存款 | – | – | 36,091 | – | 36,091 |
| 其他 | 4,147 | 1,712 | 1,058 | 42,576 | 49,493 |
| | 73,828 | 128,749 | 155,672 | 295,326 | 653,575 |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款 | 103,882 | 27,458 | 87,891 | 79,781 | 299,012 |
| 其他 | 83,673 | 46,978 | 24,854 | 58,019 | 213,524 |
| | 187,555 | 74,436 | 112,745 | 137,800 | 512,536 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款 | 2,519,011 | 1,186,546 | 883,856 | 3,665,529 | 8,254,942 |
| 預收款項 | – | – | 408 | – | 408 |
| 遞延稅項 | 219,193 | 175,907 | 299,148 | 720,608 | 1,414,856 |
| 其他 | 22,095 | 15,119 | 161,377 | 68,197 | 266,788 |
| | 2,760,299 | 1,377,572 | 1,344,789 | 4,454,334 | 9,936,994 |
| 合資企業之資產淨值 | 2,498,395 | 1,231,481 | 1,607,002 | 4,143,736 | 9,480,614 |
| 集團持有權益比例 | 40% | 40% | 45% | 39.77% | 不適用 |
| 集團分佔資產淨值 | 999,358 | 492,592 | 723,151 | 1,647,964 | 3,863,065 |
| 商譽 | – | – | – | 388,317 | 388,317 |
| 集團佔合資企業權益之賬面值 | 999,358 | 492,592 | 723,151 | 2,036,281 | 4,251,382 |

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. 合資企業權益 (續)

基建合資企業 (續)

主要基建合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | SN 合資企業 千港元 | NKK 合資企業 千港元 | MKTT 合資企業 千港元 | SB 合資企業 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| 路費收入 | 516,575 | 348,740 | 286,930 | 611,964 | 1,764,209 |
| 其他收入(支出) | 552 | 1,419 | (193) | 1,529 | 3,307 |
| 公路經營費用 | (62,331) | (45,279) | (54,114) | (59,624) | (221,348) |
| 行政費用 | (7,511) | (7,783) | (7,020) | (8,059) | (30,373) |
| 折舊及攤銷費用 | (38,102) | (22,104) | (32,413) | (56,099) | (148,718) |
| 財務費用(淨額) | (192,666) | (90,961) | (58,645) | (276,082) | (618,354) |
| 所得稅抵免(支出) | 11,805 | 11,501 | (75,048) | 104,473 | 52,731 |
| 年度溢利及全面收益總額 | 228,322 | 195,533 | 59,497 | 318,102 | 801,454 |
| 年內收取合資企業之股息 | 26,253 | 38,370 | 18,925 | 14,057 | 97,605 |

19. 合資企業權益(續)

房地產合資企業

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，集團佔房地產主要合資企業權益之詳情如下：

| 房地產合資企業名稱 | 註冊/ 成立地點 | 集團持有股權比例 | | 集團持有投票權比例 | | 主要業務 |
|--|-------------|----------|-------|-------------|-------------|---------|
| | | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二四年 | |
| 上海象合雋置業有限公司 (「上海象合雋」) | 中國 | 45% | 45% | 40% (附註) | 40% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 上海雋廷房地產開發有限公司 (「上海雋廷」) | 中國 | 33% | 33% | 20% (附註) | 20% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 南京新勁聯房地產開發有限公司 (「南京新勁聯」) | 中國 | 25% | 25% | 20% (附註) | 20% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 南京僑勁房地產開發有限公司 (「南京僑勁」) | 中國 | 49% | 49% | 40% (附註) | 40% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 南京華勁房地產開發有限公司 (「南京華勁」) | 中國 | 49% | 49% | 40% (附註) | 40% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 礦勁地產(蘇州)有限公司 (「礦勁地產」) | 中國 | 45% | 45% | 33% (附註) | 33% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 蘇州勝悅房地產開發有限公司 (「蘇州勝悅」) | 中國 | 30% | 30% | 20% (附註) | 20% (附註) | 發展及銷售物業 |
| 蘇州中交路勁地產有限公司 (「蘇州中交」) | 中國 | 49% | 49% | 50% | 50% | 發展及銷售物業 |
| Both Win Development Limited (「Both Win」) | 香港 | 60% | 60% | 60% (附註) | 60% (附註) | 投資控股 |

附註： 儘管集團對該等公司擁有超過或少於50%投票權，但董事會決議案須經各合資企業夥伴委任的董事一致同意，因此該等公司列作集團之合資企業入賬。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之房地產合資企業。董事認為，提供其他合資企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

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. 合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零二五年十二月三十一日

| | 蘇州中交 千港元 | 上海象合雋 千港元 | 南京華勁 千港元 | 南京新勁聯 千港元 | 礦勁地產 千港元 | 蘇州勝悅 千港元 | 南京僑勁 千港元 | Both Win 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| 流動資產 | 918,265 | 1,360,587 | 1,413,785 | 1,564,466 | 2,562,937 | 995,612 | 1,059,446 | 1,878,727 | 11,753,825 |
| 非流動資產 | - | 7 | 6 | 26 | 299 | - | - | - | 338 |
| 流動負債 | (30,428) | (90,488) | (28,369) | (324,238) | (273,848) | (191,644) | (129,592) | (976,267) | (2,044,874) |
| 非流動負債 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值 | 24,226 | 198,123 | 17,723 | 188,609 | 74,216 | 35,629 | 101,270 | 106,378 | 746,174 |
| 合資企業之資產淨值 | 887,837 | 1,270,106 | 1,385,422 | 1,240,254 | 2,289,388 | 803,968 | 929,854 | 902,460 | 9,709,289 |
| 集團持有權益比例 | 49% | 45% | 49% | 25% | 45% | 30% | 49% | 60% | 不適用 |
| 集團佔合資企業權益之賬面值 | 435,040 | 571,548 | 678,857 | 310,064 | 1,030,225 | 241,190 | 455,628 | 541,476 | 4,264,028 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 蘇州中交 千港元 | 上海象合雋 千港元 | 南京華勁 千港元 | 南京新勁聯 千港元 | 礦勁地產 千港元 | 蘇州勝悅 千港元 | 南京僑勁 千港元 | Both Win 千港元 | 合計 千港元 |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|
| 收入 | - | 2,813,321 | 2,039 | 100,758 | 463,819 | 759 | 78,676 | 32,217 | 3,491,589 |
| 年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額 | (927) | 383,385 | 13,617 | (29,512) | (127,605) | (3,348) | (30,783) | (39,121) | 165,706 |
| 以上年度(虧損)溢利包括下列： 折舊及攤銷 | - | (4) | (12) | (19) | (181) | - | - | - | (216) |
| 利息收入 | 62 | 2,548 | 195 | 1,201 | 1,050 | 586 | 8,111 | 98 | 13,851 |
| 利息支出 | - | - | - | - | (5,896) | - | - | - | (5,896) |
| 所得稅(支出)抵免 | (187) | (127,795) | (2,548) | - | - | (4,298) | - | 5,861 | (128,967) |

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. 合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要(續)

於二零二四年十二月三十一日

| | 蘇州中交 千港元 | 上海象合馬 千港元 | 南京華勁 千港元 | 南京新勁聯 千港元 | 礦勁地產 千港元 | 上海馬廷 千港元 | 南京僑勁 千港元 | Both Win 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| 流動資產 | 932,887 | 3,697,812 | 1,404,155 | 1,975,291 | 3,083,559 | 5,406,829 | 1,165,871 | 2,328,788 | 19,995,192 |
| 非流動資產 | - | 11 | 18 | 44 | 476 | 17 | - | - | 566 |
| 流動負債 | (33,139) | (2,831,814) | (55,394) | (441,893) | (313,944) | (477,196) | (220,731) | (1,402,257) | (5,776,368) |
| 非流動負債 | - | - | - | - | (391,309) | - | - | - | (391,309) |
| 以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值 | 52,785 | 439,461 | 42,128 | 214,856 | 227,938 | 330,766 | 350,025 | 154,483 | 1,812,442 |
| 合資企業之資產淨值 | 899,748 | 866,009 | 1,348,779 | 1,533,442 | 2,378,782 | 4,929,650 | 945,140 | 926,531 | 13,828,081 |
| 集團持有權益比例 | 49% | 45% | 49% | 25% | 45% | 33% | 49% | 60% | 不適用 |
| 集團佔合資企業權益之賬面值 | 440,877 | 389,704 | 660,902 | 383,361 | 1,070,452 | 1,626,785 | 463,119 | 555,919 | 5,591,119 |

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 蘇州中交 千港元 | 上海象合馬 千港元 | 南京華勁 千港元 | 南京新勁聯 千港元 | 礦勁地產 千港元 | 上海馬廷 千港元 | 南京僑勁 千港元 | Both Win 千港元 | 合計 千港元 |
|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------|
| 收入 | - | 176,561 | 4,292 | 4,798,238 | 1,583,576 | 10,575,121 | 397,483 | 48,479 | 17,583,750 |
| 年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額 | 15,231 | 27,135 | 11,062 | (27,350) | 47,075 | 1,537,894 | (172,847) | (15,389) | 1,422,811 |
| 以上年度溢利(虧損)包括下列： 折舊及攤銷 | - | (4) | (25) | (19) | (177) | (24) | - | - | (249) |
| 利息收入 | 170 | 8,033 | 32,215 | 4,437 | 2,547 | 6,403 | 6,037 | 459 | 60,301 |
| 利息支出 | - | - | - | - | - | - | (732) | - | (732) |
| 所得稅支出 | - | (9,129) | - | (49,162) | (19,414) | (512,941) | (16,617) | (7,529) | (614,792) |

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. 合資企業權益 (續)

非個別重大之合資企業的資料匯總

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|------------------|--------------|
| 集團分佔年度虧損及全面支出總額 | (424,167) | (808,167) |

20. 應收合資企業及聯營公司款項

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------|------------------|--------------|
| 流動部分 | 566,191 | 1,092,002 |
| 非流動部分 | 1,835,100 | 2,716,752 |
| | 2,401,291 | 3,808,754 |
| 分析為： | | |
| 按固定年利率8厘(二零二四年：8厘)計息 | 119,391 | 104,788 |
| 免息 | 2,281,900 | 3,703,966 |
| | 2,401,291 | 3,808,754 |

應收合資企業及聯營公司款項均為無抵押，及根據房地產合資企業之物業項目的開發及預售情況，集團預期於報告期末後十二個月內可收回流動部分的款項。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註39(b)(ii)。

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. 應收其他附屬公司之非控股權益款項

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| 流動部分 | 587,501 | 1,208,249 |
| 分析為： | | |
| 按固定年利率零厘(二零二四年：3.45厘)計息 | – | 87,616 |
| 根據貸款最優惠利率按浮動年利率零厘(二零二四年：3.10厘) 計息 | – | 346,796 |
| 免息 | 587,501 | 773,837 |
| | 587,501 | 1,208,249 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收其他附屬公司之非控股權益款項港幣1,020,457,000元(二零二四年：港幣653,956,000元)已透過股息分派及減低附屬公司之資本結清。

應收其他附屬公司之非控股權益款項均為無抵押，集團預期於報告期末後十二個月內可收回流動部分款項。

於兩年內並無確認減值虧損。截至二零二五年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註39(b)(ii)。

22. 應收貸款

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------|--------------------|--------------|
| 固定利率之應收貸款 | 1,113,088 | 1,094,738 |
| 浮動利率之應收貸款 | 42,276 | 50,314 |
| 免利息之應收貸款 | 642,209 | 627,974 |
| 應收貸款賬面總值 | 1,797,573 | 1,773,026 |
| 減：應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii)) | (1,410,659) | (1,183,336) |
| 減：金額分類為流動資產 | (77,856) | (79,110) |
| 金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產 | 309,058 | 510,580 |

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. 應收貸款 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團與廣州康誠鴻藥企業管理諮詢有限公司(「康誠鴻藥」)的唯一股東訂立債務重組協議，以零代價向集團轉讓其於康誠鴻藥之全部股本權益，以清償康誠鴻藥之貸款。於完成日期，撇除應付集團之貸款，康誠鴻藥擁有資產淨值人民幣366,316,000元(相當於港幣393,043,000元)，與被終止確認的應收貸款(扣除減值虧損)的賬面值相若。康誠鴻藥持有一個位於中國廣州市的投資物業項目。完成後，康誠鴻藥成為本公司的全資附屬公司。

應收貸款的貨幣主要以人民幣為單位。於二零二五年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣643,802,000元(二零二四年：港幣657,924,000元)主要由借款人以物業抵押或由房地產公司的股權作抵押。在借款人未違約的情況下，集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團與若干借款人重新磋商，以延長若干貸款餘額的屆滿日期。該等非重大修改概無於損益中確認收益或虧損。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註39(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------|----------------|--------------|
| 一年內 | 77,856 | 79,110 |
| 一年後但兩年內 | 134,508 | 206,234 |
| 兩年後但五年內 | 153,254 | 270,832 |
| 超過五年 | 21,296 | 33,514 |
| | 386,914 | 589,690 |

集團應收貸款之利率範圍如下：

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-----------|----------------------|---------------|
| 固定利率之應收貸款 | 2.88% – 20% | 2.88% – 20% |
| 浮動利率之應收貸款 | 2.52% – 5.16% | 2.83% – 5.76% |

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

23. 物業存貨

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|-------------------|--------------|
| 作銷售用途之已落成物業 | 6,885,152 | 9,282,207 |
| 作銷售用途之發展中物業(附註) | 12,273,135 | 14,450,053 |
| | 19,158,287 | 23,732,260 |

租賃土地之賬面值按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。經計及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。租賃土地之分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------|------------------|--------------|
| 租賃土地 | | |
| 於十二月三十一日之賬面值 | 8,374,879 | 9,850,282 |
| 年內現金流出總額 | - | - |
| 年內新增款項 | - | - |

由於內地及香港房地產市場環境持續惡化的影響，集團若干物業存貨之可變現淨值下跌低至其成本。於二零二五年十二月三十一日，物業存貨撥備為港幣3,819,941,000元(二零二四年：港幣1,716,738,000元)。

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣8,243,435,000元(二零二四年：港幣10,376,769,000元)預期於報告期末起計超過十二個月後才竣工及交付。

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

24. 應收賬款、按金及預付款項

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 按發票日期呈列的應收賬款之賬齡分析 (附註(a)) : | | |
| 60日內 | 149,592 | 81,882 |
| 61至90日內 | 10,374 | 10,991 |
| 超過90日 | 17,461 | 46,020 |
| 來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款 | 177,427 | 138,893 |
| 預付土地開發成本 (附註(b)) | 545,554 | 536,481 |
| 支付收購物業存貨之按金 (附註(c)) | 383,833 | 385,036 |
| 預付增值稅及其他稅項 | 496,307 | 539,600 |
| 應收代價 | 24,550 | 24,142 |
| 遞延銷售佣金 | 81,043 | 66,869 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | 678,502 | 707,959 |
| | 2,387,216 | 2,398,980 |

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。於二零二四年一月一日，來自客戶合約之應收賬款為港幣217,618,000元。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，根據與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方訂立之協議，土地開發成本港幣545,554,000元 (二零二四年：港幣536,481,000元) 之預付款項已於過往年度悉數支付。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團一直積極與地方政府磋商，以在相關地方當局的批准下加快整個土地發展進度，並將土地公開拍賣。
- (c) 金額指就收購內地物業發展項目支付之可退回按金，倘若集團未能成功收購土地／物業項目，則將獲悉數退回按金。

於釐定應收賬款是否可收回時，集團會考慮應收賬款由信貸初次授出日至報告期完結期間信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中度有限。董事認為，於報告期完結時毋須就應收賬款作出信貸虧損撥備。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，應收賬款及其他應收賬款之減值評估詳情載列於附註39(b)(ii)。

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. 按公允值計入損益之財務資產／負債

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| 按公允值計入損益之財務資產： | | |
| 投資上市實體(附註(a)) | 546 | 536 |
| 投資非上市實體(附註(a)) | 427,641 | 551,024 |
| | 428,187 | 551,560 |
| 就呈報用途分析為： | | |
| 非流動資產 | 428,187 | 551,560 |
| 按公允值計入損益之財務負債： | | |
| 或然代價(附註19(c)) | - | 23,654 |
| 指定為按公允值計入損益之參與權(附註(b)) | - | 102,825 |
| 指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款(附註(c)) | - | 797,886 |
| | - | 924,365 |
| 就呈報用途分析為： | | |
| 流動負債 | - | 924,365 |

附註：

- (a) 於二零一八年五月，集團向獨立於集團的非上市附屬公司實體(「實體A」)(於中國從事提供共同工作空間)作出投資人民幣190,000,000元。於二零二一年十一月，實體A成功於納斯達克資本市場上市。於二零二五年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為4,163股。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無公允值收益或虧損於損益中確認。

於二零一八年十二月及二零二一年一月，集團以現金代價人民幣260,000,000元及人民幣499,826,000元分別收購單位信託的非控股權益(「實體B」)250,251,751個及498,000,000個信託單位，以作為對位於中國雲南省的旅遊相關物業開發項目之投資。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，集團持有之餘下信託單位為699,400,000個。相關項目之標的資產為雲南省一幅有待日後開發的地塊，並正在尋求當地政府的批准。截至二零二五年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣130,634,000元(二零二四年：港幣8,452,000元)於損益中確認。

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

25. 按公允值計入損益之財務資產／負債 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零二一年十一月，集團與本公司主要股東的一間附屬公司(「投資者」)訂立參與協議(「參與協議」)，據此，本公司的全資附屬公司路勁地產集團有限公司(「路勁地產」)同意向投資者授出參與權(「參與權」)，可享有路勁地產透過中國廣州一間項目公司(「項目公司」)持有的住宅物業發展項目(「該項目」)70%權益中所應佔的32.5%經濟權益(或22.75%應佔權益)比例部分。投資者應付的現金代價總額(即初始投資額及按比例追加投資額的總和)為人民幣227,754,000元(「代價」)。

根據參與協議，投資者有權自該項目總可售面積已售出95%及交付後，或自路勁地產收到投資者代價的日期第三週年(以較早者為準)，可隨時向路勁地產交回其權利。集團將贖回等於相關比例部份的參與權(即分派收益或所得款項22.75%的應佔經濟利益減去將自項目公司收取法律規定的任何稅項扣減及／或預扣稅)。集團指定參與權為按公允值計量的財務負債。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無與參與權有關的公允值收益或虧損(二零二四年：公允值收益港幣28,990,000元)。參與權港幣102,825,000元已於二零二五年一月悉數結清。

- (c) 於二零二二年十月六日，集團訂立投資協議以向一名主要股東的一間附屬公司出售彩喜有限公司(「彩喜」)的20%出售股份及出售貸款。總代價為港幣800,015,700元，其中港幣15,700元歸屬於出售股份，而港幣800,000,000元歸屬於具有贖回權之出售貸款。集團指定具有贖回權之出售貸款為按公允值計量的財務負債。截至二零二五年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣2,116,000元(二零二四年：港幣62,452,000元)於損益中確認。

於二零二五年一月，一名主要股東之附屬公司行使出售貸款之本金額港幣400,000,000元之贖回權。償還於二零二五年二月贖回的出售貸款後，主要股東的附屬公司向集團轉讓彩喜10%的出售股份。集團終止確認剩餘之出售貸款為按公允值計量的財務負債，並在權益中確認剩餘之出售貸款。

投資公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。

26. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

現金及現金等值包括活期存款及履行集團短期現金承擔的短期存款。

已抵押銀行存款合共港幣32,789,000元(二零二四年：港幣421,169,000元)已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團銀行信貸額度。

包括在銀行結存及現金內有受限制銀行存款港幣488,363,000元(二零二四年：港幣1,211,992,000元)，根據適用監管及合約規定存放於主要涉及若干物業開發項目的指定銀行賬戶。該等銀行結餘並無持作履行短期現金承擔，因此，不包括在現金及現金等值內。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.70厘(二零二四年：0.13厘至5.24厘)計算。

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. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金(續)

集團之已抵押銀行存款和銀行結存及現金以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團實體以外幣計值如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----|----------------|--------------|
| 美元 | 130,336 | 359,326 |
| 港元 | 319,487 | 400,597 |

27. 股本

| | 二零二五年 股份數目 | 二零二四年 股份數目 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------|-----------------------|----------------|------------------|--------------|
| 法定： | | | | |
| 每股普通股港幣0.1元 | 20,000,000,000 | 20,000,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 7.5%每股港幣0.1元的可轉換優先股 | 518,380 | 518,380 | 52 | 52 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 普通股 於一月一日及十二月三十一日 | 749,336,566 | 749,336,566 | 74,934 | 74,934 |

於兩年內並無發行新股份及可轉換優先股。

28. 認股權計劃

本公司於二零二三年五月二十四日(「採納日期」)採納了認股權計劃(「計劃」)。計劃旨在獎勵對集團已作出或將作出貢獻的參與者並鼓勵承授人對集團的長期承擔及使其利益與股東的利益更加一致，這有助於提升本公司及本公司股份(「股份」)的價值，符合本公司及其股東之整體利益。

計劃的參與者包括集團任何董事或僱員(包括獲授任何認股權作為獎勵與集團訂立任何僱傭合約的任何人士)。

根據計劃及(如有)本公司其他認股權計劃可能授出的所有認股權及根據(如有)本公司股份獎勵計劃授出的獎勵獲行使而可能發行的股份總數為74,933,656股股份，相當於採納日期已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可經本公司股東於股東大會上批准後更新。截至本報告日期，計劃項下可供發行的股份總數為74,933,656股股份，相當於已發行股份總數的10%。

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

28. 認股權計劃 (續)

根據計劃授出之認股權的歸屬期不少於12個月。為確保充分實現計劃目的之可行性，在若干情況下，12個月之歸屬期可予縮短：(a) 倘於計劃所載情況下，嚴格遵守12個月歸屬規定對承授人而言並不可行或並不公平，則本公司董事會或薪酬委員會可酌情作出決定；(b) 本公司需保留向表現卓越的人士或在特殊情況下(如屬合理)提供加速歸屬獎勵的靈活性；及(c) 本公司應可酌情因應不斷改變的市況及行業競爭制定其本身招聘及挽留人才的策略，因此，應具有視乎個別情況施加歸屬條件(例如以表現為基準的歸屬條件，而非按時間為基準的歸屬準則)的靈活性。

於直至授出日期(包括當日)之任何12個月期間向各參與者授出的所有認股權及獎勵(不包括根據本公司股份計劃條款已失效的認股權及獎勵)所涉及已發行及將發行股份總數不得超過已發行股份的1%。向本公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何認股權須經本公司獨立非執行董事(不包括為有關認股權的建議承授人的獨立非執行董事)事先批准。除非經本公司股東於股東大會上予以批准，否則於直至授出日期(包括當日)之任何12個月期間向本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出之任何認股權不得超過於授出日期已發行股份的0.1%。

根據計劃，董事會有權於採納日期後十年內隨時按董事會酌情釐定的條款向任何參與者授出認股權，有關條款包括(其中包括)(i)歸屬期；(ii)認股權可全部或部分行使前須達到的表現目標；(iii)行使期(自授出日期起計不得超過十年)；及(iv)視個別情況或整體可能實施(或不實施)的任何其他條款。認股權的行使價由董事會於授出時釐定，為不低於以下三者之最高者：(a)於授出日期之股份收市價；(b)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價；及(c)股份面值。各參與者須在不遲於授出日期後28日支付港幣1元作為授出認股權之代價。

計劃自採納日期起計十年內有效及生效。

自採納日期起概無根據計劃授出認股權。

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. 銀行及其他貸款

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------|---------|-------------------|--------------|
| 2019年九月擔保優先票據 | (a)及(g) | 1,682,942 | 1,624,062 |
| 2020年三月擔保優先票據 | (b)及(g) | 1,310,490 | 1,270,263 |
| 2020年九月擔保優先票據 | (c)及(g) | 1,249,867 | 1,208,816 |
| 2021年一月擔保優先票據 | (d)及(g) | 3,524,415 | 3,428,064 |
| 2021年七月擔保優先票據 | (e)及(g) | 3,564,761 | 3,467,765 |
| 銀行貸款 | (f)及(g) | 3,781,950 | 5,228,278 |
| | | 15,114,425 | 16,227,248 |
| 有抵押 | | 2,891,272 | 3,972,816 |
| 無抵押 | | 12,223,153 | 12,254,432 |
| | | 15,114,425 | 16,227,248 |

上述貸款的到期情況如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------|---------------------|--------------|
| 須償還的優先票據： | | |
| 按要求償還 | 11,332,475 | 232,098 |
| 超過兩年但不超過五年 | – | 7,684,949 |
| 超過五年 | – | 3,081,923 |
| | 11,332,475 | 10,998,970 |
| 須償還的銀行貸款： | | |
| 一年內或須按要求償還 | 1,764,977 | 2,680,444 |
| 超過一年但不超過兩年 | 324,168 | 640,778 |
| 超過兩年但不超過五年 | 524,569 | 595,383 |
| 超過五年 | 1,168,236 | 1,311,673 |
| | 3,781,950 | 5,228,278 |
| 貸款總額 | 15,114,425 | 16,227,248 |
| 減：金額分類為流動負債 | (13,097,452) | (2,912,542) |
| 金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債 | 2,016,973 | 13,314,706 |

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. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 二零一九年九月擔保優先票據之未償還本金額為206,945,000美元(二零二四年：206,945,000美元)，於二零一九年九月於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市及發行。該票據按固定年利率6.7厘計息，到期日由二零二四年九月延長至二零二八年三月。提呈要約及提前贖回本金額115,786,000美元產生的收益港幣123,970,000元已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額18,281,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；或(3)在原發行日構成董事會(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

- (b) 二零二零年三月擔保優先票據之未償還本金額為161,845,000美元(二零二四年：161,845,000美元)，於二零二零年三月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.9厘計息，到期日由二零二五年三月延長至二零二八年九月。提呈要約及提前贖回本金額35,121,000美元產生的收益港幣67,980,000元已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額15,316,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；或(3)在原發行日構成董事會(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

- (c) 二零二零年九月擔保優先票據之未償還本金額為155,603,000美元(二零二四年：155,603,000美元)，於二零二零年九月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率6厘計息，到期日由二零二五年九月延長至二零二九年三月。提呈要約及提前贖回本金額50,736,000美元產生的收益港幣151,918,000元已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額14,623,000美元及17,623,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；或(3)在原發行日構成董事會(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (d) 二零二一年一月擔保優先票據之未償還本金額為434,690,000美元(二零二四年：434,690,000美元)，於二零二一年一月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.2厘計息，到期日由二零二六年一月延長至二零二九年七月。提呈要約及提前贖回本金額65,310,000美元產生的收益港幣144,855,000元已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額20,788,000美元及23,788,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；或(3)在原發行日構成董事會(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

- (e) 二零二一年七月擔保優先票據之未償還本金額為441,595,000美元(二零二四年：441,595,000美元)，於二零二一年七月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.125厘計息，到期日由二零二六年七月延長至二零三零年一月。提呈要約及提前贖回本金額58,405,000美元產生的收益港幣102,244,000元已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額21,163,000美元及24,163,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；或(3)在原發行日構成董事會(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

- (f) 銀行貸款之賬面值為港幣2,387,260,000元(二零二四年：港幣3,346,592,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率訂明之可變利率加指定幅度，以年息介乎3.4厘至6.5厘(二零二四年：2.3厘至6.5厘)計息。賬面值為港幣481,178,000元(二零二四年：港幣626,225,000元)的銀行貸款按固定年利率6.5厘(二零二四年：3.8厘至6.5厘)計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、或有擔保隔夜融資利率(「SOFR」)(二零二四年：香港銀行同業拆息或SOFR)加指定幅度，以年息介乎3.54厘至7.52厘(二零二四年：6.61厘至8.47厘)計息。

於二零二五年十二月三十一日，就賬面總值為港幣3,781,950,000元(二零二四年：港幣5,228,278,000元)的銀行貸款而言，於相關貸款的持續期間及/或只要貸款未償還，集團須遵守財務契諾。於報告期間集團定期監察及通報銀行其遵守該等契諾的情況。

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. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (g) 於二零二五年八月，集團未能通過有關其於二零二八年至二零三零年期間到期的五筆優先票據的同意徵求。因此，集團決定暫停支付所有優先票據的全部本金及利息。於二零二五年十二月三十一日，所有優先票據已變為到期及應付，並據此分類為流動負債。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團已暫停支付所有離岸銀行借貸之本金及利息。於二零二五年十二月三十一日，賬面總值為港幣913,512,000元之離岸銀行借貸本金及利息已變為到期及應付。

集團之定息借貸及浮息借貸的實際年利率範圍分別介乎3.8厘至6.5厘(二零二四年：3.8厘至6.7厘)及3.4厘至7.52厘(二零二四年：2.3厘至8.47厘)計息。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註39(c)(iii)。

集團之貸款以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團實體以外幣計值如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | 12,157,321 | 12,131,813 |
| 港元 | 87,700 | 122,619 |

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

30. 遞延稅項

主要遞延稅項(資產)負債於本年度及過往年度確認及變動如下：

| | 稅項 虧損 千港元 | 於合資 企業權益之 未變現溢利 千港元 | 附屬公司 及合資企業 之未分配利潤 千港元 | 投資物業之 公允值變動 千港元 | 發展中物業之 資本化利息 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| 於二零二四年一月一日 | (96,443) | (37,802) | 626,488 | 140,766 | 276,967 | 909,976 |
| 本年度支出(抵免) | 57,397 | 20,250 | (36,478) | (184,852) | (45,623) | (189,306) |
| 出售附屬公司 | 293 | - | (24,966) | - | - | (24,673) |
| 轉移自與分類為持作出售資產 相關的負債 | - | - | 18,462 | - | - | 18,462 |
| 轉移自債務重組安排 | - | - | - | 74,762 | - | 74,762 |
| 匯兌調整 | 1,896 | 798 | (20,387) | (271) | (8,629) | (26,593) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | (36,857) | (16,754) | 563,119 | 30,405 | 222,715 | 762,628 |
| 本年度支出(抵免) | 745 | 14,357 | (15,286) | 8,037 | 16,066 | 23,919 |
| 匯兌調整 | (611) | (56) | 9,282 | 641 | 2,905 | 12,161 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | (36,723) | (2,453) | 557,115 | 39,083 | 241,686 | 798,708 |

附註：遞延稅項之撥備是基於(i)稅項虧損；(ii)於合資企業權益之未變現溢利；(iii)附屬公司及合資企業之未分配利潤；(iv)投資物業之公允值變動及(v)作銷售用途之發展中物業的賬面值與相關稅基之暫時性差額，此等差額乃由於在合併層面把部分用作銷售用途之發展中物業之資本化利息所致。

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。就財務呈報之遞延稅項的結餘分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------|------------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | (182,241) | (268,821) |
| 遞延稅項負債 | 980,949 | 1,031,449 |
| | 798,708 | 762,628 |

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

30. 遞延稅項 (續)

於二零二五年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣6,040,229,000元（二零二四年：港幣5,285,945,000元）。已就該等虧損港幣146,892,000元（二零二四年：港幣147,428,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測日後應課稅溢利來源，故並無就餘下的稅項虧損港幣5,893,337,000元（二零二四年：港幣5,138,517,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括於中國的虧損港幣5,893,337,000元（二零二四年：港幣5,138,517,000元）將於本報告期末的五年內到期。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於就香港附屬公司所得溢利而言已動用所有稅項虧損，故並無餘下虧損將無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司自二零零八年一月一日起獲利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，因此，於綜合財務報表內概無就歸屬於中國附屬公司的累計利潤約港幣3,055,101,000元（二零二四年：港幣3,798,283,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

31. 應付賬款及應計費用

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 按發票日期呈列的應付賬款之賬齡分析： | | |
| 應付賬款 | | |
| 60日內 | 406,393 | 315,469 |
| 61至90日內 | 23,641 | 40,777 |
| 超過90日 | 536,524 | 780,723 |
| | 966,558 | 1,136,969 |
| 預提工程款 | 1,807,488 | 1,885,507 |
| | 2,774,046 | 3,022,476 |
| 預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅） | 163,114 | 227,583 |
| 收購合資企業之應付代價 | 206,608 | 213,687 |
| 工程相關按金 | 194,524 | 230,283 |
| 購房誠意金 | 104,000 | 265,201 |
| 其他應付賬款 | 595,369 | 643,145 |
| | 4,037,661 | 4,602,375 |

32. 應付合資企業及聯營公司款項

於報告期末，除應付合資企業款項港幣288,707,000元(二零二四年：港幣578,326,000元)按1.5厘(二零二四年：1.5厘)計息外，所有其餘款項為無抵押及免利息。所有未償還結餘按要求的償還或自報告日期結束起計一年內到期。

誠如附註40所披露，截至二零二五年十二月三十一日止年度，應付合資企業款項港幣473,958,000元及港幣1,898,636,000元已分別透過合資企業宣派之股息及減低合資企業之資本結清。

33. 應付其他附屬公司之非控股權益款項

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應付其他附屬公司之非控股權益款項乃免息、無抵押及按要求的償還或於一年內到期。

34. 合約負債

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 銷售物業 | 3,753,329 | 4,391,491 |

於二零二四年一月一日，合約負債金額為港幣3,317,085,000元。集團預期所有合約負債於集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

包括在去年年底之合約負債結餘內並於本年度確認的收入為港幣2,980,380,447,000元(二零二四年：港幣1,668,593,000元)。於本年度並無確認與於過往期間履行的履約責任相關的收入。

有關銷售物業(對已確認合約負債之金額造成影響)之一般支付條款如下：

集團與客戶簽訂買賣協議時收取合約價值的30%至100%而期間有關物業建築工程仍在進行。就向銀行申請提供抵押貸款的客戶而言，抵押貸款的申請一經完成及發放資金獲批准，銀行將向集團支付餘下代價。有關墊款計劃導致合約負債於物業建造期間直至客戶取得已竣工物業之控制權期間內確認。

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

35. 租賃負債

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------------|----------------|--------------|
| 應付租賃負債於以下年期到期： | | |
| 一年內 | 8,070 | 10,377 |
| 超過一年但不超過兩年 | 7,580 | 3,304 |
| 超過兩年但不超過五年 | 5,020 | 1,332 |
| | 20,670 | 15,013 |
| 減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項 | (8,070) | (10,377) |
| | 12,600 | 4,636 |

租賃承諾以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團實體以外幣計值如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----|---------------|--------------|
| 港元 | 15,983 | 7,399 |

36. 永續資本證券持有人

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------|-----|------------------|--------------|
| 2017年二月永續資本證券 | (a) | 2,536,125 | 2,347,247 |
| 2017年六月永續資本證券 | (a) | 2,532,417 | 2,365,677 |
| 2019年十一月永續資本證券 | (b) | 2,600,636 | 2,410,518 |
| | | 7,669,178 | 7,123,442 |

附註：

- (a) 於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券（「2017年二月永續資本證券」）及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券（「2017年六月永續資本證券」）。2017年二月永續資本證券之未償還金額為295,500,000美元（二零二四年：295,500,000美元）及2017年六月永續資本證券之未償還金額為295,000,000美元（二零二四年：295,000,000美元）均於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

36. 永續資本證券持有人(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價發行了300,000,000美元之7.75厘優先擔保固定息差永續資本證券(「2019年十一月永續資本證券」)。分派率於首個贖回日期後重設及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率(定義見永續證券之條款及條件)之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有任何未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。
- (c) 於二零二五年八月，集團未能通過有關其於二零二八年至二零三零年期間到期的五筆優先票據的同意徵求。因此，集團決定暫停支付所有永續資本證券的全部本金及分派。於二零二五年十二月三十一日，集團已暫停支付永續資本證券之分派總額92,275,000美元(相當於港幣717,898,000元)。

37. 退休福利計劃

就香港業務，集團為所有合資格僱員(包括董事)設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須對該計劃按僱員有關收入的5%作出供款，惟每月有關收入的上限為港幣30,000元。強積金計劃的資產與集團的資產分開，由獨立受託人控制的基金持有。集團及僱員均根據政府規例，按僱員的月薪向強積金計劃支付固定百分比的供款。強積金計劃供款指集團須按強積金計劃規則指定比率，向基金支付的供款。倘僱員於可取得所有供款前退出強積金計劃，已沒收的供款額將退回集團。於報告期末，並無已沒收供款仍未退回。

就中國業務，集團的中國附屬公司僱員均為由政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司必須向該退休福利計劃支付相當於工資成本固定百分比的款項，作為有關退休福利金。集團對該項退休計劃的唯一責任是作出指定供款。

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

38. 資本風險管理

集團管理資本以確保集團企業可持續經營，同時透過優化債務及股東權益之平衡提升股東回報。集團之整體策略與過往年度相同。

集團的資本結構包括債務(包括於附註29及35披露的銀行及其他貸款及租賃負債)及權益包括已發行股本及儲備、永續資本證券持有人及其他附屬公司之非控股權益。

集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，集團管理層評估已包括項目工程計劃，及考慮資金來源後編製的年度預算。集團管理層會根據年度預算建議，衡量資金成本及各種類別資本的相關風險。集團管理層亦透過派付股息、發行新股份及新債項或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

集團管理層監察銀行及其他借貸的動用情況，並已制定程式及政策，並委派團隊監督銀行所附契約條款及其他借款的持續遵守情況。同時，團隊將在整個借款期限內定期與相關借款的代理人及貸款人就集團的財務表現及狀況進行溝通，並在有需要時尋求這些貸款人的意見、同意或批准。

39. 金融工具

(a) 金融工具之種類

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------|-------------------|--------------|
| 財務資產 | | |
| 按攤銷成本計值之財務資產 | 7,684,142 | 11,975,262 |
| 按公允值計入損益之財務資產 | 428,187 | 551,560 |
| 財務負債 | | |
| 按攤銷成本計值之財務負債 | 23,176,928 | 26,850,423 |
| 按公允值計入損益之財務負債 | - | 924,365 |

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

集團管理層全權負責建立及監察集團風險管理結構。集團之風險管理政策旨在識別及分析集團面對之風險、設定適當風險限制及控制，以及根據市場情況及集團業務監察風險。集團透過培訓、管治標準及程序，致力建立具紀律性及建設性的監控環境，使全體僱員可從中了解彼等的職位及職責。

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。此外，集團透過其按公允值計入損益的財務資產及財務負債投資面臨價格風險，將進一步於附註(c)金融工具之公允值披露。

外匯風險管理

集團若干交易以各集團實體功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。集團以外幣計值的貨幣資產及負債於報告期末的賬面值如下：

| | 資產 | | 負債 | |
|----|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 美元 | 130,336 | 359,326 | 12,157,321 | 12,131,813 |
| 港元 | 319,424 | 403,692 | 124,022 | 948,441 |

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌換相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。5%之敏感率乃於向主要管理人員呈報外匯風險時內部採用，為管理層對潛在匯率合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未兌換貨幣項目，並按5%匯率變動調整於報告期末之換算金額。以下所示正數為人民幣兌換相關貨幣上升之除稅前溢利。倘人民幣兌換相關貨幣下跌5%，將出現相同的相反影響，以下金額將變為負數。

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)

(i) 市場風險 (續)

外匯風險管理 (續)

外匯敏感度分析 (續)

| | 溢利或虧損 | |
|----|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 美元 | 601,349 | 588,624 |
| 港元 | (9,770) | 27,237 |

利率風險管理

集團按SOFR、香港銀行同業拆息、中國人民銀行及貸款市場報價利率的訂明利率計息，因利率波動而面對現金流利率風險的銀行結存、已抵押銀行存款、應收其他附屬公司之非控股權益款項、應收貸款及銀行及其他貸款。

集團的公允值利率風險主要是以固定利率計息的應收貸款、應收(應付)合資企業款項、應收其他附屬公司之非控股權益款項、租賃負債、固定利率之銀行及其他貸款。

集團通過根據利率水平及前景評估利率變動產生的潛在影響以管理其利率風險。管理層將審閱按固定及浮動利率計息的借貸比例，並確保該等借貸屬合理範圍內。

按攤銷成本計值之財務資產及財務負債之利息收入及支出總額如下：

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理(續)

利率敏感度

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--|----------------|--------------|
| 按攤銷成本計值之財務資產 | | |
| — 銀行存款及應收合資企業及其他附屬公司 — 之非控股權益及其他款項之利息收入 | 16,724 | 78,477 |
| 按攤銷成本計值之財務負債 | | |
| — 並非按公允值計入損益之財務負債之利息支出 | 598,633 | 735,272 |

以下敏感度分析乃按報告期末面對利率之風險。該分析乃經評估報告期末未償還之金融工具於全年是否未償還而編製。採用增減50個基點(二零二四年：50個基點)乃於向主要管理人員內部呈報利率風險，並作為管理層對潛在利率合理變動的評估。

由於董事認為浮動利率銀行結存及已抵押銀行存款面對之現金流利率風險並不重大，因此並無呈列集團的銀行結存及已抵押銀行存款的敏感度分析。

倘若利率高出／低於50個基點(二零二四年：50個基點)及所有其他變量維持不變，則額外財務費用港幣5,291,000元(二零二四年：港幣9,206,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣11,055,000元(二零二四年：港幣13,759,000元)。

(ii) 信貸風險及減值管理

集團所承受的最大信貸風險(將導致集團財務虧損)源自集團作出的財務擔保及綜合財務狀況表所披露的財務資產。除附註22及附註44詳述之涵蓋應收貸款及財務擔保合約之信貸風險的抵押品外，集團並無持有任何抵押品或其他增強信貸以涵蓋與其財務資產有關的信貸風險。

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)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

為了盡可能降低信貸風險，集團管理層已制定政策釐定信貸限額、信貸批准及其他監控程序，確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，集團根據預期信貸虧損模式就按攤銷成本列賬的財務資產個別或共同（倘適用）進行減值評估。就此而言，董事認為集團之信貸風險大幅降低。

來自與客戶合約的應收賬款

由於並無單一應收賬款佔集團於報告期末應收賬款結餘總額的5%，故集團的應收賬款並無集中信貸風險。

此外，集團基於過往信貸虧損經驗及於報告日期的前瞻性宏觀經濟資料，根據預期信貸虧損模式對應收賬款結餘集體進行減值評估。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，集團評估應收賬款之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

應收貸款

作出墊款前，集團會指定一個團隊評估借款人之信貸質素。集團一般會要求借款人就重大的貸款結餘提供抵押品，即借款人擁有的物業或於物業公司擁有的股權。集團亦會密切監察應收貸款的償還情況及抵押品的情況及狀況並於必要時要求信貸加強措施。董事根據借款人的過往信貸虧損記錄以及借款人就應收貸款所抵押的抵押品的公允值，估計應收貸款的估計虧損率。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收貸款的預期信貸虧損為港幣204,082,000元（二零二四年：港幣789,071,000元），乃由於部分借款人的違約風險較高所致。由於應收貸款的73%（二零二四年：72%）乃應收三大借款人之款項，故集團的應收貸款有集中信貸風險。

應收合資企業及聯營公司款項

集團之合資企業及聯營公司主要在中國、香港及印尼從事經營收費公路及物業開發業務。集團定期監控合資企業及聯營公司的業務表現、財務狀況及償還情況。集團通過共同控制被投資方相關活動的權利或對其有重大影響力緩解該等結餘的信貸風險。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收合資企業及聯營公司款項之預期信貸虧損為港幣526,316,000元（二零二四年：港幣738,475,000元），乃由於部分被投資方之違約風險較高所致。由於結餘的68%（二零二四年：77%）乃應收房地產開發業務三大借款人之款項，故集團的應收合資企業及聯營公司款項有集中信貸風險。

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值管理(續)

應收其他附屬公司之非控股權益款項

集團之其他附屬公司之非控股權益主要在中國從事物業開發業務。集團定期監控其他附屬公司之非控股權益的業務表現、財務狀況及償還情況。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，集團評估於兩個年度的應收其他附屬公司之非控股權益款項之預期信貸虧損並不重大。由於集團的應收其他附屬公司之非控股權益款項的59% (二零二四年：67%) 乃來自房地產發展業務的三大借款人之款項，故此，集團的應收其他附屬公司之非控股權益款項有集中信貸風險。

其他應收賬款

對於其他應收賬款及按金，董事根據歷史結算記錄、過往經驗以及合理的定量及定性資料及支持性前瞻性資料對其他應收賬款及按金的可收回性進行定期個別評估。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，集團評估其他應收賬款及按金的預期信貸虧損並不重大，因此，於兩個年度並無確認虧損撥備。

已抵押銀行存款及銀行結存

由於對方為獲較高信貸評級且於中國及香港擁有良好聲譽的銀行，故集團的已抵押銀行存款及銀行結存的信貸風險有限。集團參考有關外部信用評級機構發佈的相應信用評級等級的違約概率及違約虧損資料，評估有抵押銀行存款及銀行結存的十二個月預期信貸虧損。根據平均虧損率，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度已抵押銀行存款及銀行結存的十二個月預期信貸虧損被視為並不重大，因此並無確認虧損撥備。

財務擔保合約

集團就客戶購買物業借入按揭貸款向銀行提供的撥付資金有關的財務擔保合約，集團經參考買方的歷史違約率、根據當前物業價值計算的違約虧損及已收預售按金及前瞻性資料計量財務擔保合約的虧損撥備。董事認為，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，財務擔保合約的虧損撥備對集團而言並不重大。對於已預售的物業，或已售出但尚未頒佈房地產權證的已落成物業，集團通常向銀行提供與客戶借入按揭貸款以為彼等的物業購買撥付資金(金額最高可達物業總購買價格的70%)有關的擔保。如果買方在擔保期內違約支付抵押，則持有抵押的銀行可要求集團償還未償還的貸款金額及任何應計利息。在此情況下，集團可保留客戶的銷售按金並出售該物業以收回集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為集團的信貸風險已大幅減少。

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)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

下表詳述集團財務資產及財務擔保合約(須接受預期信貸虧損評估)所承受的信貸風險：

| | 附註 | 外部 信用評級 | 內部 信用評級 | 十二個月或整個週期 的預期信貸虧損 | 賬面總值 | | 預期信貸虧損 | |
|----------------------|----|------------|------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | | | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 按攤銷成本計值之財務資產 | | | | | | | | |
| 應收合資企業及 聯營公司款項 | 20 | 不適用 | (附註1) | 整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值) | 4,318,803 | 5,061,329 | 1,917,512 | 1,252,575 |
| 應收其他附屬公司之 非控股權益款項 | 21 | 不適用 | (附註1) | 十二個月預期信貸虧損 | 587,501 | 1,208,249 | - | - |
| 應收貸款 | 22 | 不適用 | (附註1) | 十二個月預期信貸虧損 | 106,360 | 129,420 | - | 20,386 |
| | | | | 整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值) | 214,888 | 400,901 | 87,281 | 96,567 |
| | | | | 信貸減值 | 1,476,325 | 1,242,705 | 1,323,378 | 1,066,383 |
| | | | | | 1,797,573 | 1,773,026 | 1,410,659 | 1,183,336 |
| 其他應收賬款 | 24 | 不適用 | (附註1) | 十二個月預期信貸虧損 | 1,532,488 | 1,534,936 | - | - |
| 應收賬款 | 24 | 不適用 | (附註2) | 整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值) | 177,427 | 138,893 | - | - |
| 已抵押銀行存款 | 26 | 介乎AA-至BBB | 不適用 | 十二個月預期信貸虧損 | 32,789 | 421,169 | - | - |
| 銀行結存 | 26 | 介乎AA-至BBB- | 不適用 | 十二個月預期信貸虧損 | 2,563,857 | 4,272,852 | - | - |
| 財務擔保合約 | 44 | 不適用 | (附註3) | 十二個月預期信貸虧損 | 3,719,421 | 6,102,418 | - | - |

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值管理(續)

附註：

1. 為進行內部信貸風險管理，集團採用合資企業及聯營公司的財務表現(包括其盈利能力及資產淨值狀況)評估應收合資企業及聯營公司款項之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。集團根據貸款本金及利息之還款情況及於年內是否延長貸款期評估應收貸款之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。對於其他應收賬款及應收其他附屬公司之非控股權益款項，集團認為年內應收賬款的信貸風險並不重大。
2. 對於應收賬款，集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法按整個週期的預期信貸虧損計量虧損撥備。集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據集團過往違約比率釐定，已考慮合理而有理據的前瞻性資料，該等資料毋須過多成本或努力而可取用。
3. 對於財務擔保合約，賬面總值指集團根據有關合約所擔保的最高金額。

下表顯示已就應收合資企業及聯營公司款項以及應收貸款確認之虧損撥備之對賬。

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)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

應收合資企業及聯營公司款項

| | 十二個月預期 信貸虧損 千港元 | 整個週期的 預期信貸虧損 (並未信貸減值) 千港元 | 整個週期的 預期信貸虧損 (已信貸減值) 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| 於二零二四年一月一日 | - | 608,222 | - | 608,222 |
| 因金融工具產生之變動 | | | | |
| - 已確認減值虧損 | - | 765,503 | - | 765,503 |
| - 已撥回減值虧損 | - | (32,780) | - | (32,780) |
| - 撤銷 | - | (56,407) | - | (56,407) |
| 已產生或已購買的新財務資產 | - | 5,752 | - | 5,752 |
| 匯兌調整 | - | (37,715) | - | (37,715) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | - | 1,252,575 | - | 1,252,575 |
| 因金融工具產生之變動 | | | | |
| - 轉讓 | - | 107,411 | - | 107,411 |
| - 已確認減值虧損 | - | 531,690 | - | 531,690 |
| - 已撥回減值虧損 | - | (9,412) | - | (9,412) |
| 已產生或已購買的新財務資產 | - | 4,038 | - | 4,038 |
| 匯兌調整 | - | 31,210 | - | 31,210 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | - | 1,917,512 | - | 1,917,512 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收合資企業及聯營公司款項之虧損撥備變動為港幣526,316,000元(二零二四年：港幣738,475,000元)乃主要由於信貸風險的外部市場指標惡化所致。

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

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值管理(續)

應收貸款

| | 十二個月預期 信貸虧損 千港元 | 整個週期的 預期信貸虧損 (並未信貸減值) 千港元 | 整個週期的 預期信貸虧損 (已信貸減值) 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| 於二零二四年一月三十一日 | 91,667 | 1,111,110 | - | 1,202,777 |
| 因金融工具產生之變動 | | | | |
| — 轉撥至信貸減值 | - | (1,058,616) | 1,058,616 | - |
| — 轉撥至整個週期的預期信貸虧損 | (74,034) | 74,034 | - | - |
| — 已確認減值虧損 | 7,815 | 23,102 | 774,626 | 805,543 |
| — 已撥回減值虧損 | (2,200) | (14,708) | - | (16,908) |
| — 撤銷 | - | - | (747,743) | (747,743) |
| 已產生或已購買的新財務資產 | 436 | - | - | 436 |
| 匯兌調整 | (3,298) | (38,355) | (19,116) | (60,769) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 20,386 | 96,567 | 1,066,383 | 1,183,336 |
| 因金融工具產生之變動 | | | | |
| — 轉撥至信貸減值 | - | (48,335) | 48,335 | - |
| — 已確認減值虧損 | - | 37,586 | 186,904 | 224,490 |
| — 已撥回減值虧損 | (20,408) | - | - | (20,408) |
| 匯兌調整 | 22 | 1,463 | 21,756 | 23,241 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | - | 87,281 | 1,323,378 | 1,410,659 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收貸款之虧損撥備變動為港幣204,082,000元(二零二四年：港幣789,071,000元)乃主要由於部份借款人已轉撥至信貸減值。

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

39. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險，集團監察及維持現金及現金等值於管理層視為充足的水平，足以提供集團營運資金及減輕現金流波動之影響。集團管理層監察銀行及其他貸款之動用情況，並確保遵守貸款條款。

集團管理層須最終負責流動資金風險管理，並已就管理集團短期、中期及長期資金及流動資金之管理需要，建立適當的流動資金風險架構。集團透過以下方式管理流動資金風險，以為其現有財務責任、未來經營活動及資本支出提供資金：

- 維持充足營運資金及備用銀行融資；
- 持續監察預期及實際現金流，包括將股息從中國匯回香港、預售及銷售物業存貨；
- 出售資產；及
- 按集團可接納的成本尋求新債務融資。

集團擬改善其流動資金狀況。因此，董事正採取積極措施管理集團之流動資金風險，詳情載於附註3.1。

流動資金及利率風險表

下表詳列集團財務負債之餘下合約到期日。附表乃按集團最早須償還日期的財務負債未貼現現金流為基準。尤其是具有按要求償還條款之銀行貸款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。附表包括了利息和本金之現金流。當利息是在浮動利率的情況下，未貼現的數值是從報告期末之利息線計算出來。

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)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

| | 加權平均 實際利率 % | 按要求或 少於六個月 千港元 | 六至 十二個月 千港元 | 一至兩年 千港元 | 兩至五年 千港元 | 超過五年 千港元 | 未貼現 現金流總額 千港元 | 賬面值 千港元 |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 二零二五年 | | | | | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | - | 3,874,547 | - | - | - | - | 3,874,547 | 3,874,547 |
| 應付合資企業及聯營公司款項 | 0.24 | 3,684,095 | - | - | - | - | 3,684,095 | 3,675,434 |
| 銀行及其他貸款 | | | | | | | | |
| - 定息利率 | 5.57 | 12,800,325 | - | - | - | - | 12,800,325 | 11,813,653 |
| - 浮息利率 | 4.80 | 1,401,209 | 454,512 | 396,581 | 650,858 | 1,572,941 | 4,476,101 | 3,300,772 |
| 應付其他附屬公司之非控股權益款項 | - | 512,522 | - | - | - | - | 512,522 | 512,522 |
| 租賃負債 | 4.59 | 4,477 | 4,733 | 7,093 | 5,116 | - | 21,419 | 20,670 |
| 財務擔保合約 | - | 3,719,421 | - | - | - | - | 3,719,421 | - |
| | | 25,996,596 | 459,245 | 403,674 | 655,974 | 1,572,941 | 29,088,430 | 23,197,598 |

| | 加權平均 實際利率 % | 按要求或 少於六個月 千港元 | 六至 十二個月 千港元 | 一至兩年 千港元 | 兩至五年 千港元 | 超過五年 千港元 | 未貼現 現金流總額 千港元 | 賬面值 千港元 |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 二零二四年 | | | | | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | - | 4,374,792 | - | - | - | - | 4,374,792 | 4,374,792 |
| 應付合資企業及聯營公司款項 | 0.02 | 5,387,562 | - | - | - | - | 5,387,562 | 5,386,445 |
| 銀行及其他貸款 | | | | | | | | |
| - 定息利率 | 5.57 | 322,035 | 357,442 | 726,472 | 9,287,084 | 3,377,111 | 14,070,144 | 11,625,195 |
| - 浮息利率 | 4.95 | 1,908,780 | 1,005,896 | 615,198 | 555,022 | 1,446,563 | 5,531,459 | 4,602,053 |
| 應付其他附屬公司之非控股權益款項 | - | 861,938 | - | - | - | - | 861,938 | 861,938 |
| 租賃負債 | 4.59 | 6,142 | 4,654 | 3,792 | 505 | - | 15,093 | 15,013 |
| 按公允值計入損益之財務負債 | - | 924,365 | - | - | - | - | 924,365 | 924,365 |
| 財務擔保合約 | - | 6,102,418 | - | - | - | - | 6,102,418 | - |
| | | 19,888,032 | 1,367,992 | 1,345,462 | 9,842,611 | 4,823,674 | 37,267,771 | 27,789,801 |

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)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

上文有關財務擔保合約之金額乃假設擔保對方就有關金額提出申索時，集團可能須根據全數擔保安排償付之最高金額。按照呈報期間結束時之預期，管理層認為極有可能無需根據該安排支付任何款項。然而，此項估計存在變數，須視乎對方根據擔保提出申索之可能性，而提出申索與否視乎對方所持獲擔保之財務應收賬款承受信貸虧損之可能性。

在浮動利率之變動有別於呈報期間結束時釐定之利率估計時，上述有關非衍生財務負債之浮動利率工具金額可能出現變動。

(c) 金融工具之公允值

公允值計量

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

集團部分金融工具於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定該等財務資產及財務負債的公允值的信息(尤其是使用的估值技術及輸入數據)。

於二零二五年十二月三十一日之公允值級別

| | 附註 | 第一級 千港元 | 第二級 千港元 | 第三級 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-----|------------|------------|------------|-----------|
| 財務資產 | | | | | |
| 投資上市實體 | (a) | 546 | – | – | 546 |
| 投資非上市實體 | (b) | – | – | 427,641 | 427,641 |
| | | 546 | – | 427,641 | 428,187 |

39. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值(續)

公允值計量(續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債(續)

於二零二四年十二月三十一日之公允值級別

| | 附註 | 第一級 千港元 | 第二級 千港元 | 第三級 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------------------|-----|------------|------------|------------|-----------|
| 財務資產 | | | | | |
| 投資上市實體 | (a) | 536 | – | – | 536 |
| 投資非上市實體 | (b) | – | – | 551,024 | 551,024 |
| | | 536 | – | 551,024 | 551,560 |
| 財務負債 | | | | | |
| 或然代價 | (c) | – | – | 23,654 | 23,654 |
| 指定為按公允值計入損益之 參與權 | (d) | – | – | 102,825 | 102,825 |
| 指定為按公允值計入損益之 具有贖回權之出售貸款 | (e) | – | – | 797,886 | 797,886 |
| | | – | – | 924,365 | 924,365 |

- (a) 集團於主要在中國從事提供共享工作空間的實體A擁有4,163股普通股。實體A於納斯達克資本市場上市，其股份於市場上買賣。因此，投資的公允值乃按納斯達克資本市場上的報價釐定，並分類為第一級公允值級別。
- (b) 其指對非上市投資信託的投資及於雲南旅遊相關房地產開發項目的相關投資。目前，該物業項目只有一塊待開發的土地，並尋求當地政府批准。其按第三級公允值計量歸類，其公允值由獨立專業估值師根據土地價值的市場比較法釐定。該土地的市值顯著增加將導致非上市投資信託的公允值顯著增加，反之亦然。
- (c) 或然代價歸類為第三級公允值計量，公允值由董事根據特許權協議項下收費公路費率調整的可能性釐定。收費公路收費調整的可能性顯著增加將導致公允值顯著增加，反之亦然。

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) 金融工具之公允值 (續)

公允值計量 (續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債 (續)

- (d) 參與權歸類為第三級公允值計量，公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據交回價、分配及貼現率採用貼現現金流量計量。交回價值的顯著增加將導致參與權的公允值顯著增加，反之亦然。
- (e) 具有贖回權之出售貸款歸類為第三級公允值計量，公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據當前樓價、中國無風險利率、樓價預期波動及預期回報以蒙特卡羅模擬計量。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

(ii) 第三級公允值計量之對賬

| | 投資於非上市實體 千港元 |
|----------------------|------------------|
| 按公允值計入損益之財務資產 | |
| 於二零二四年一月一日 | 579,152 |
| 於損益確認之公允值變動(附註7) | (8,452) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | (19,676) |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 551,024 |
| 於損益確認之公允值變動(附註7) | (130,634) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | 7,251 |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 427,641 |

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) 金融工具之公允值 (續)

公允值計量 (續)

(ii) 第三級公允值計量之對賬 (續)

| | 具有贖回權 之出售貸款 千港元 | 或然代價 千港元 | 參與權 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 按公允值計入損益之財務負債 | | | | |
| 於二零二四年一月一日 | 734,734 | 60,155 | 139,564 | 934,453 |
| 於損益確認之公允值變動(附註7) | 62,452 | (34,281) | (28,990) | (819) |
| 結算 | - | - | (12,205) | (12,205) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | 700 | (2,220) | 4,456 | 2,936 |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 797,886 | 23,654 | 102,825 | 924,365 |
| 於損益確認之公允值變動(附註7) | 2,116 | - | - | 2,116 |
| 結算 | (400,000) | (23,654) | (102,825) | (526,479) |
| 轉移至權益 | (400,000) | - | - | (400,000) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | (2) | - | - | (2) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | - | - | - | - |

(iii) 並非按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債(但需披露公允值)

董事認為集團按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之公允值，這是基於貼現現金流根據公認定價模型而確定的，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值(參考於場外交易市場可獲得的賣出報價計算)披露如下：

| | 二零二五年十二月三十一日 | | 二零二四年十二月三十一日 | |
|---------------|------------------|----------------|--------------|------------|
| | 賬面值 千港元 | 公允值 千港元 | 賬面值 千港元 | 公允值 千港元 |
| 2019年九月擔保優先票據 | 1,682,942 | 321,474 | 1,624,062 | 869,415 |
| 2020年三月擔保優先票據 | 1,310,490 | 251,541 | 1,270,263 | 622,651 |
| 2020年九月擔保優先票據 | 1,249,867 | 241,754 | 1,208,816 | 526,000 |
| 2021年一月擔保優先票據 | 3,524,415 | 675,498 | 3,428,064 | 1,435,612 |
| 2021年七月擔保優先票據 | 3,564,761 | 690,694 | 3,467,765 | 1,424,059 |

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. 融資活動產生的負債之調節表

下表載列集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流已經或未來現金流將於集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動之現金流的負債。

| | 於二零二五年 一月一日 | | 年內產生之 融資現金流 千港元 (附註) | 年內產生之 融資成本 千港元 | 未行使 贖回權 轉移至權益 千港元 | 使用權資產 之增加 千港元 | 按公允價值 計入損益之 財務負債之 公允價值變動 千港元 | 出售 合資企業 千港元 | 合資企業 貢獻之股息 千港元 | 減低 合資企業 之資本 千港元 | 結算應收 附屬公司之 非控股權益 款項 千港元 | 結算應收 合資企業 及聯營公司 款項 千港元 | 匯兌調整 千港元 | 於二零二五年 十二月 三十一日 結餘 千港元 |
|---------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| | 結餘 千港元 | 宣派股息 千港元 | | | | | | | | | | | | 結餘 千港元 |
| 銀行及其他貸款(附註29) | 16,227,248 | - | (2,064,356) | 880,068 | - | - | - | - | - | - | - | - | 71,465 | 15,114,425 |
| 應付其他附屬公司之 非控股權益款項 (附註33) | 861,938 | - | (363,993) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 14,577 | 512,522 |
| 應付合資企業及聯營公司 款項(附註32) | 5,386,445 | - | 598,640 | 5,367 | - | - | - | (5,810) | (473,958) | (1,898,636) | - | (27,794) | 91,180 | 3,675,434 |
| 租賃負債(附註35) | 15,013 | - | (10,968) | 615 | - | 15,848 | - | - | - | - | - | - | 162 | 20,670 |
| 指定為按公允價值計入損益 之參與權(附註25) | 102,825 | - | (102,825) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 指定為按公允價值計入損益 之具有贖回權之出售 貸款(附註25) | 797,886 | - | (400,000) | - | (400,000) | - | 2,116 | - | - | - | - | - | (2) | - |
| 應付分派股息 | - | 154,932 | (22,500) | - | - | - | - | - | - | - | (132,432) | - | - | - |
| | 23,391,355 | 154,932 | (2,366,002) | 886,050 | (400,000) | 15,848 | 2,116 | (5,810) | (473,958) | (1,898,636) | (132,432) | (27,794) | 177,382 | 19,323,051 |

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. 融資活動產生的負債之調節表(續)

| | 於二零二四年 一月一日結餘 千港元 | 宣派股息 千港元 | 融資現金流 千港元 (附註) | 年內產生之 融資成本 千港元 | 收購 附屬公司 千港元 | 債務轉讓 安排 千港元 | 按公允值 計入損益之 財務負債之 公允變動 千港元 | 優先票據 回購之收益 千港元 | 合資企業 貢獻之股息 千港元 | 減低合資 企業之資本 千港元 | 結算應收 附屬公司之 非控股權益 款項 千港元 | 結算應收 合資企業 及聯營公司 款項 千港元 | 於二零二四年 十二月 三十一日 結餘 千港元 | 匯兌調整 千港元 |
|--|-------------------------|-------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 銀行及其他貸款 (附註29) | 22,618,006 | - | (6,846,560) | 1,211,397 | - | - | - | (590,967) | - | - | - | - | (164,628) | 16,227,248 |
| 應付其他附屬公司之 非控股權益款項 (附註33) | 1,452,807 | - | (540,987) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (49,882) | 861,938 |
| 應付合資企業及 聯營公司款項 (附註32) | 6,250,067 | - | 859,201 | 16,525 | (538,143) | 263,771 | - | - | (15,157) | (957,987) | - | (339,788) | (152,044) | 5,386,445 |
| 租賃負債(附註35) | 28,785 | - | (14,602) | 1,059 | - | - | - | - | - | - | - | - | (229) | 15,013 |
| 指定為按公允值 計入損益之 參與權(附註25) | 139,564 | - | (12,205) | - | - | - | (28,990) | - | - | - | - | - | 4,456 | 102,825 |
| 指定為按公允值 計入損益之 具有購回權之 出售貸款 (附註25) | 734,734 | - | - | - | - | - | 62,452 | - | - | - | - | - | 700 | 797,886 |
| 應付分派股息 | - | 1,466,963 | (1,057,358) | - | - | - | - | - | - | - | (409,605) | - | - | - |
| | 31,223,963 | 1,466,963 | (7,612,511) | 1,228,981 | (538,143) | 263,771 | 33,462 | (590,967) | (15,157) | (957,987) | (409,605) | (339,788) | (361,627) | 23,391,355 |

41. 收購附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團選擇根據香港財務報告準則第3號應用可選集中度測試，並認為物業存貨被視作為所收購的各附屬公司的一組類似可識別資產。因此，集團釐定所收購的總資產(不包括現金及現金等值及遞延稅項資產)之公允值絕大部分集中於一組類似可識別資產，並認為所收購的一組活動及資產並非一項業務。倘若未能滿足集中度測試，董事已對從物業開發但於收購日期並無實質進展的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。收購事項的詳情如下：

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. 收購附屬公司 (續)

於二零二三年十月，集團與廣州雋宏房地產開發有限公司(「廣州雋宏」)的一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣222,637,000元(相當於港幣238,880,000元)向合資企業夥伴收購廣州雋宏的49%股權權益。代價將透過債務轉讓安排結清，集團將承擔其他合資企業夥伴結欠廣州雋宏的債務人民幣245,835,000元(相當於港幣263,771,000元)，而此款項將指定用作抵銷上述代價。多出的金額人民幣23,198,000元(相當於港幣24,891,000元)須於收購完成前向集團結清。廣州雋宏於中國廣州市從事物業開發。於二零二四年二月收購完成後，廣州雋宏成為本公司的全資附屬公司。

於二零二四年十月，集團與北京雋安房地產開發有限公司(「北京雋安」)的一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，以總代價為人民幣1元(現金支付)向合資企業夥伴收購北京雋安49%股權權益。北京雋安為集團擁有51%權益的合資企業，於中國北京市從事物業發展。於二零二四年十月收購完成後，其成為本公司之全資附屬公司。

於收購日，該些附屬公司之總資產淨值如下：

| | 二零二四年 千港元 |
|----------------|----------------|
| 物業、機器及設備 | 38 |
| 物業存貨 | 459,623 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 20,738 |
| 應收集團公司款項 | 538,143 |
| 預付所得稅 | 36,569 |
| 銀行結存及現金 | 27,332 |
| 應付賬款及應計費用 | (180,894) |
| 應付集團公司款項 | (199,362) |
| 合約負債 | (51,390) |
| 應付所得稅 | (24,178) |
| | <u>626,619</u> |
| 以下列方式支付： | |
| 包括債務轉讓安排的代價 | 238,880 |
| 出售合資企業權益 | 387,739 |
| | <u>626,619</u> |
| 因收購而產生的現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 24,891 |
| 收購時之銀行結存及現金 | 27,332 |
| | <u>52,223</u> |

42. 出售附屬公司

於二零二三年十一月，本公司擁有75%股權之間接附屬公司勁投（「賣方」）與招商局公路網絡科技控股股份有限公司的一間附屬公司（「買方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買路勁（中國）基建有限公司（「RKC」）的全部已發行股本，代價為人民幣4,411,800,000元（相當於港幣4,902,000,000元）。RKC為賣方的全資附屬公司，為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司。RKC為一間投資控股公司及其附屬公司透過持有與各自的合作企業夥伴成立的合作企業的權益，於內地從事投資、開發、營運及管理四個高速公路項目。各合作企業在特許經營期內有權根據相關合作企業合約運營其持有的高速公路路段。於二零二四年四月，出售事項已完成，並已收取全數代價。出售交易之收益港幣1,862,396,000元已於二零二四年損益中確認。

於二零二四年八月，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價為人民幣14,140,000元（相當於港幣15,172,000元）出售本公司非全資附屬公司東莞市雋越投資發展有限公司（「東莞雋越」）之90.1%股權權益。該附屬公司於中國東莞市從事物業發展。於二零二四年，代價已悉數收取，而出售附屬公司之收益港幣6,890,000元已於二零二四年損益中確認。

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

42. 出售附屬公司 (續)

於出售事項完成日期，該些附屬公司之總資產淨值如下：

| | 二零二四年 千港元 |
|------------------|--------------|
| 現金代價 | 4,917,172 |
| 失去控制權之資產及負債分析： | |
| 合作／合資企業權益 | 2,983,989 |
| 遞延稅項資產 | 293 |
| 物業存貨 | 152,383 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 1,377 |
| 應收合作企業款項 | 79,991 |
| 銀行結存及現金 | 13 |
| 應付集團公司款項 | (186,594) |
| 遞延稅項負債 | (24,966) |
| 出售資產淨值 | 3,006,486 |
| 出售收益： | |
| 現金代價 | 4,917,172 |
| 直接交易成本及費用 | (41,400) |
| 出售資產淨值 | (3,006,486) |
| 稅前出售收益 | 1,869,286 |
| 所得稅支出 | (372,511) |
| 稅後出售淨收益 | 1,496,775 |
| — 本公司擁有人應佔 | 1,123,469 |
| — 其他附屬公司之非控股權益應佔 | 373,306 |
| 因出售而產生的現金流入淨額： | |
| 已收現金 | 4,917,172 |
| 減：出售時之銀行結存及現金 | (13) |
| 出售附屬公司所得現金淨額 | 4,917,159 |
| 減：直接交易成本及費用 | (41,400) |
| 減：所得稅支出 | (372,511) |
| | 4,503,248 |

43. 經營租賃

作為出租人

租賃的最低應收租賃付款的到期日如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----|----------------|----------------|
| 一年內 | 156,916 | 164,601 |
| 第二年 | 122,228 | 120,489 |
| 第三年 | 98,433 | 96,781 |
| 第四年 | 70,767 | 81,452 |
| 第五年 | 58,864 | 59,133 |
| 五年後 | 244,227 | 262,283 |
| | 751,435 | 784,739 |

44. 財務擔保合約

於二零二五年十二月三十一日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣2,882,814,000元(二零二四年：港幣4,041,598,000元)之擔保。該些擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零二五年十二月三十一日，集團就銀行授予合資企業的銀行融資提供港幣836,607,000元(二零二四年：港幣2,060,820,000元)之擔保。由於該些合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

45. 資產抵押

於報告期末，除附註26所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣4,734,315,000元(二零二四年：港幣5,427,155,000元)及投資物業港幣3,666,704,000元(二零二四年：港幣4,065,437,000元)已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二五年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣392,744,000元(二零二四年：港幣468,193,000元)的借款以本公司若干附屬公司及／或合資企業的權益股份作抵押。

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

46. 資本承擔

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| 已簽合同將注資入房地產合資企業， 但未在綜合財務報表列賬之資本注資 | 25,117 | 24,699 |
| 承擔的到期日如下： | | |
| 一年內 | 11,566 | – |
| 超過兩年但不超過五年 | 1,658 | 11,373 |
| 超過五年 | 11,893 | 13,326 |
| | 25,117 | 24,699 |

47. 關連人士交易

於本年度，除附註20、21、25、32、33及44所述外，集團與下列關連人士進行交易，詳情如下：

| 關連人士 | 性質 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------|------|--------------|--------------|
| 房地產及其他合資企業 | 利息收入 | – | 1,182 |
| 其他附屬公司之非控股權益 | 利息收入 | – | 16,541 |
| 房地產合資企業 | 利息支出 | 5,367 | 6,004 |

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度之酬金如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 短期僱員福利 | 64,494 | 102,589 |
| 退休福利計劃供款 | 4,367 | 4,919 |
| | 68,861 | 107,508 |

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

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. 本公司財務狀況表資料

於報告期末時，本公司財務狀況表的資料包括：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資於非上市之附屬公司 | 9,051,510 | 12,977,713 |
| 流動資產 | | |
| 按金及預付款項 | 181 | 211 |
| 銀行結存及現金 | 3,676 | 7,859 |
| | 3,857 | 8,070 |
| 資產總額 | 9,055,367 | 12,985,783 |
| 權益及負債 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本(附註27) | 74,934 | 74,934 |
| 儲備(附註) | 5,244,233 | 8,968,960 |
| | 5,319,167 | 9,043,894 |
| 流動負債 | | |
| 應付賬款及應計費用 | 3,288 | 3,988 |
| 應付附屬公司款項 | 3,732,912 | 3,937,901 |
| | 3,736,200 | 3,941,889 |
| 權益及負債總額 | 9,055,367 | 12,985,783 |

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. 本公司財務狀況表資料 (續)

附註：

| | 股本溢價 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 特別儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 合計 千港元 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 於二零二四年一月一日結餘 | 3,224,794 | 466,321 | 1,260,000 | 1,417,104 | 6,368,219 |
| 年度溢利 | - | - | - | 2,893,092 | 2,893,092 |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | - | (292,351) | - | - | (292,351) |
| 年度全面(支出)收益總額 | - | (292,351) | - | 2,893,092 | 2,600,741 |
| 於二零二四年十二月三十一日結餘 | 3,224,794 | 173,970 | 1,260,000 | 4,310,196 | 8,968,960 |
| 年度虧損 | - | - | - | (3,792,191) | (3,792,191) |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額 | - | 67,464 | - | - | 67,464 |
| 年度全面收益(支出)總額 | - | 67,464 | - | (3,792,191) | (3,724,727) |
| 於二零二五年十二月三十一日結餘 | 3,224,794 | 241,434 | 1,260,000 | 518,005 | 5,244,233 |

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

49. 主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司均為有限責任公司，其詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊/ 成立地點 | 營業地點 | 已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本 | 本公司持有 發行普通股股本/ 註冊資本之已付金額/ 面值之比例 | | 主要業務 |
|---------------------------------------|-------------|------|----------------------------|--|---------|---------|
| | | | | 直接 % | 間接 % | |
| <i>於英屬維爾京群島/香港/百慕達註冊</i> | | | | | | |
| Kings Bless Limited | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 75 | 投資控股 |
| 盈紀有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 75 | 投資控股 |
| Kings Ring Limited | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 75 | 投資控股 |
| 威良發展有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 勁投 | 百慕達 | 香港 | 港幣66,666,668元 | - | 75 | 投資控股 |
| 勁投國際控股有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 75 | 投資控股 |
| 路勁產業集團有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 100 | 投資控股 |
| RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | 100 | - | 提供財務服務 |
| 路勁地產集團有限公司 | 英屬維爾京群島 | 香港 | 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 路勁地產管理有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣1元 | - | 100 | 提供管理服務 |
| 路勁地產(海外)有限公司 | 英屬維爾京群島 | 香港 | 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | 100 | - | 提供財務服務 |
| RKPF Overseas 2019 (A) Limited | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | - | 100 | 提供財務服務 |
| RKPF Overseas 2019 (E) Limited | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | - | 100 | 提供財務服務 |
| RKPF Overseas 2020 (A) Limited | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | - | 100 | 提供財務服務 |
| 路勁基建管理有限公司 | 香港 | 香港 | 港幣2元 | - | 100 | 提供管理服務 |
| 耀貴有限公司 | 英屬維爾京群島 | # | 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 順馳地產集團有限公司 | 英屬維爾京群島 | 香港 | 250美元 | - | 94.74 | 投資控股 |

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

49 主要附屬公司 (續)

| 附屬公司名稱 | 註冊/ 成立地點 | 營業地點 | 已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本 | 本公司持有 發行普通股股本/ 註冊資本之已付金額/ 面值之比例 | | 主要業務 |
|---------------------|-------------|------|----------------------------|--|---------|---------|
| | | | | 直接 % | 間接 % | |
| 於中國註冊的外資企業 | | | | | | |
| 常州宏曦管理顧問有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 1,520,000,000元 | - | 100 | 投資控股 |
| 常州宏駿房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 153,245,300美元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 常州宏佳房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 612,220,000元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 天津啟威企業管理有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 678,500,000元 | - | 94.74 | 投資控股 |
| 天津順馳濱海置地有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 600,000,000元 | - | 94.74 | 投資控股 |
| 天津順祥企業管理有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 760,000,000元 | - | 94.74 | 投資控股 |
| 於中國註冊的中外合資企業 | | | | | | |
| 常州宏智房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 500,000,000元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 蘇州雋御地產有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 1,008,600,000元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 於中國註冊的有限責任公司 | | | | | | |
| 天津順馳新地置業有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 1,000,000,000元 | - | 94.74 | 發展及銷售物業 |
| 北京路勁雋御房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 4,385,300,000元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 常州宏曜房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 650,000,000元 | - | 95 | 發展及銷售物業 |
| 深圳市盛世盈豐投資發展有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 50,000,000元 | - | 90 | 發展及銷售物業 |
| 寧波甬鴻置業有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 710,000,000元 | - | 100 | 發展及銷售物業 |
| 廣州雋順房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 人民幣 400,000,000元 | - | 51 | 發展及銷售物業 |

該等本公司附屬公司純屬為投資控股或提供財務服務之公司，並無任何經營業務。

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

49. 主要附屬公司(續)

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之本公司附屬公司，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益：

| 附屬公司名稱 | 註冊/成立地點 | 非控股權益持有 權益及投票權比例 | | 溢利分配至 非控股權益 | | 累計 非控股權益 | |
|--------|---------|---------------------|-------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 勁投 | 百慕達 | 25% | 25% | 51,796 | 454,152 | 1,092,151 | 1,103,573 |

於二零二五年十二月三十一日

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 流動資產 | 150,258 | 128,095 |
| 非流動資產 | 4,254,908 | 4,340,626 |
| 流動負債 | 16,466 | 39,103 |
| 非流動負債 | 20,098 | 15,328 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 3,276,451 | 3,310,717 |
| 勁投之非控股權益 | 1,092,151 | 1,103,573 |

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

49. 主要附屬公司 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 收入 | 264,164 | 2,367,943 |
| 支出 | (56,979) | (551,335) |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 155,389 | 1,362,456 |
| 勁投之非控股權益應佔溢利 | 51,796 | 454,152 |
| 年度溢利 | 207,185 | 1,816,608 |
| 本公司擁有人應佔其他全面支出 | (122,157) | (614,228) |
| 勁投之非控股權益應佔其他全面支出 | (40,719) | (204,742) |
| 年度其他全面支出 | (162,876) | (818,970) |
| 本公司擁有人應佔全面收益總額 | 33,232 | 748,228 |
| 勁投之非控股權益應佔全面收益總額 | 11,077 | 249,410 |
| 年度全面收益總額 | 44,309 | 997,638 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------|-----------------|--------------|
| 經營業務之現金流出淨額 | (58,607) | (514,597) |
| 投資活動之現金(流出)流入淨額 | (14,582) | 100,638 |
| 融資活動之現金流入淨額 | 92,172 | 19,557 |
| 現金流入(流出)淨額 | 18,983 | (394,402) |
| 已付勁投之非控股權益股息 | (22,500) | (1,017,230) |

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

49. 主要附屬公司(續)

除以下各項外，於年末並無附屬公司有發行任何債務證券：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
| RKPF Overseas 2019 (A) Limited | 4,243,299 | 4,103,141 |
| RKPF Overseas 2020 (A) Limited | 7,089,176 | 6,895,829 |
| | 11,332,475 | 10,998,970 |

50. 呈報期後之事項

於二零二六年一月二十三日，本公司一間間接全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以總代價人民幣100,300,000元(相當於港幣109,438,000元)出售位於寧波之投資物業(「出售交易」)。截至綜合財務報表獲董事會批准之日，該項出售交易尚未完成。

51. 資產總額減流動負債／流動負債淨額

於二零二五年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣18,043,340,000元(二零二四年：港幣35,250,970,000元)。於二零二五年十二月三十一日，集團之流動負債淨額為港幣413,236,000元(二零二四年：流動資產淨額港幣12,314,259,000元)。

財務摘要

業績

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 收入 | 5,321,879 | 5,536,911 | 13,075,348 | 17,155,976 | 24,677,949 |
| 稅前(虧損)溢利 | (5,313,119) | (3,340,575) | (3,589,225) | 1,098,173 | 4,274,226 |
| 所得稅抵免(支出) | 10,955 | 32,266 | (171,322) | (639,561) | (2,289,737) |
| 年度(虧損)溢利 | (5,302,164) | (3,308,309) | (3,760,547) | 458,612 | 1,984,489 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | (5,981,508) | (4,121,870) | (3,961,585) | (495,378) | 1,028,245 |
| 永續資本證券持有人 | 545,971 | 540,452 | 532,676 | 536,907 | 527,775 |
| 附屬公司之非控股權益 | 133,373 | 273,109 | (331,638) | 417,083 | 428,469 |
| | (5,302,164) | (3,308,309) | (3,760,547) | 458,612 | 1,984,489 |

資產及負債

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 資產總額 | 45,152,304 | 57,513,135 | 73,146,313 | 90,002,373 | 108,235,731 |
| 負債總額 | (30,119,486) | (36,612,956) | (45,948,649) | (57,241,890) | (72,437,351) |
| | 15,032,818 | 20,900,179 | 27,197,664 | 32,760,483 | 35,798,380 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 5,319,167 | 10,815,447 | 15,695,656 | 20,246,414 | 22,337,418 |
| 永續資本證券持有人 | 7,669,178 | 7,123,442 | 6,963,623 | 6,961,258 | 6,954,296 |
| 附屬公司之非控股權益 | 2,044,473 | 2,961,290 | 4,538,385 | 5,552,811 | 6,506,666 |
| | 15,032,818 | 20,900,179 | 27,197,664 | 32,760,483 | 35,798,380 |





路勁基建有限公司