

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零二五年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二五年度 港幣百萬元	二零二四年度 港幣百萬元	%轉變
收入	32.8	368.9	-91.1%
毛利	6.3	25.4	-75.2%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(437.4)	(285.1)	+53.4%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(453.1)	(453.1)	-
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)基本虧損	港幣(29.56)仙	港幣(30.85)仙	-4.2%
	於十二月三十一日		
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值			
基本	港幣0.21元	港幣0.46元	-54.3%
全面攤薄**	港幣0.14元	港幣0.25元	-44.0%

* 經計及(其中包括)物業之公平值及減值虧損

**假設尚未轉換之可換股票據獲悉數轉換

- 中國整體物業市場於二零二五年全年持續低迷，尤其是商業及零售用途分類。在此持續不利的市場環境下，本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下商業及零售部分的銷售進度十分緩慢。
- 由於物業價值受壓，該兩項發展項目內之待售物業產生減值虧損合共約港幣393,400,000元，對本集團於回顧年度之財務業績構成不利影響。
- 儘管富豪國際新都薈之餘下商業及零售部分單位銷售進度緩慢，本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額將用作減少本集團之債務及補充其營運資金。
- 本集團將繼續密切關注不斷變化的市場環境，安排重推其兩個位於成都及天津之發展項目之銷售計劃(按單位銷售或以整體銷售方式進行)，務求創造收入以增強其流動資金狀況。
- 與此同時，本集團正在物色有利於本集團長期發展及可持續增長的合適投資機會。

財務業績

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣453,100,000元(二零二四年：虧損港幣453,100,000元)。

誠如本公司於二零二六年三月二十五日刊發之財務資料更新公佈所闡述，中國整體物業市場於二零二五年全年持續低迷，尤其是商業及零售用途分類。在此持續不利的市場環境下，本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下商業及零售部分的銷售進度十分緩慢。此外，由於物業價值受壓，該兩項發展項目內之待售物業產生減值虧損合共約港幣393,400,000元，對本集團於回顧年度之財務業績構成不利影響。

業務回顧

於國內外經濟環境的複雜變化下，按不變價格計算，二零二五年中國國內生產總值較去年增長5%。然而，儘管中央政府已推出一系列的財政及行政措施以穩定市場，中國房地產市場仍持續調整。在物業價格普遍下跌之同時，預計二零二五年一手物業銷售量將較二零二四年之水平下降逾10%。

隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場裙樓於二零二五年五月正式獲發竣工證明書後，位於成都之富豪國際新都薈綜合項目之發展工程已全部竣工。

儘管富豪國際新都薈之餘下商業及零售部分單位銷售進度緩慢，本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額將用作減少本集團之債務及補充其營運資金。

本集團在中國之另一項發展項目為位於天津之富豪新開門。於過往年度出售住宅部分及若干商業單位後，該發展項目內餘下待售部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。同樣地，該發展項目之銷售進度亦受到愈趨疲弱的市況所拖累。

有關該兩項發展項目及烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目之進一步詳情載於「管理層之討論及分析」一節內。

展望

中央政府已確認其於第十五個五年規劃期間致力穩定中國房地產市場。同時，預期高增長之本土企業(尤其是高科技及金融領域的企業)對商用物業之需求將會增加。

本集團將繼續密切關注不斷變化的市場狀況，安排重推其兩個位於成都及天津之發展項目之銷售計劃(按單位銷售或以整體銷售方式進行)，務求創造收入以增強其流動資金狀況。

與此同時，本集團正在物色有利於本集團長期發展及可持續增長的合適投資機會。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於年度內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關收購重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

此發展項目中最後一期內之全部住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,314,000,000元)。

位於發展項目中最後一期之住宅地塊內擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖經已出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣107,500,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，593個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣58,900,000元(港幣67,400,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

此發展項目中最後一期之餘下商業部分，包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約16,411平方米(176,648平方呎)之368個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣141,000,000元(港幣159,000,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位經已出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣9,300,000元)。

本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營，總代價為人民幣143,000,000元。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額本集團將用作減少其債務及補充其營運資金。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。迄今，已出售總面積16,050平方米(172,762平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣374,100,000元(港幣419,500,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。本集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考本集團所產生造林成本之金錢賠償。

本集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

由於整體經濟環境的變化，本集團不再持有大量其他投資組合，該等投資組合原計劃用以補充本集團的物業開發及投資業務。然而，倘若情況合適，本集團可能會考慮重新投資於該業務範疇。

財務回顧

資產價值

於二零二五年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣384,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.21元。假設於二零二五年十二月三十一日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.14元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團整體業務運作一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司之集團訂立補充協議，將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日。於二零二四年九月，本集團與富豪集團訂立第二份補充協議，主要目的為將經修訂貸款融資之還款日期由二零二四年十月十二日延後至二零二七年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣70,300,000元(二零二四年：港幣238,300,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣73,500,000元(二零二四年：港幣69,000,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣22,000,000元(二零二四年：港幣52,500,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣1,241,000,000元(二零二四年：港幣1,324,000,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為44.3%(二零二四年：40.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)港幣1,241,000,000元(二零二四年：港幣1,324,000,000元)與本集團之總資產港幣2,802,500,000元(二零二四年：港幣3,303,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二六年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「二零二五年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團無租賃負債(二零二四年：無)。

資產抵押

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二五年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決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(二零二四年：無)。截至二零二五年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二四年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二五年六月十日(星期三)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二五年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二六年六月五日(星期五)至二零二六年六月十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二六年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二六年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二六年六月四日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	32.8	368.9
銷售成本	<u>(26.5)</u>	<u>(343.5)</u>
毛利	6.3	25.4
其他收入及收益(附註三)	2.1	7.4
投資物業之公平值虧損	(1.2)	(3.6)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(0.4)	4.2
發展中物業之減值虧損	-	(114.4)
待售物業之減值虧損	(393.4)	(145.9)
物業銷售及推廣費用	(1.8)	(7.4)
行政費用	<u>(49.0)</u>	<u>(50.8)</u>
減除折舊前之經營業務虧損	(437.4)	(285.1)
折舊	<u>(0.6)</u>	<u>(0.9)</u>
經營業務虧損(附註四)	(438.0)	(286.0)
融資成本(附註五)	<u>(70.8)</u>	<u>(80.7)</u>
除稅前虧損	(508.8)	(366.7)
所得稅(附註六)	<u>(55.6)</u>	<u>(86.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	<u>(453.2)</u>	<u>(453.1)</u>

綜合損益表(續)

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(453.1)	(453.1)
非控權權益	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>
	<u>(453.2)</u>	<u>(453.1)</u>
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)虧損(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(29.56)仙</u>	<u>港幣(30.85)仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	(453.2)	(453.1)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	82.9	(53.8)
於往後期間不會重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值收益/(虧損)	(0.8)	1.6
年內其他全面收益/(虧損)	<u>82.1</u>	<u>(52.2)</u>
年內全面虧損總額	<u>(371.1)</u>	<u>(505.3)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(371.1)	(505.3)
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(371.1)</u>	<u>(505.3)</u>

綜合財務狀況表

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	6.8	7.5
投資物業	37.6	37.0
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	159.1	144.3
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	4.0	4.8
非流動總資產	<u>209.9</u>	<u>196.0</u>
流動資產		
發展中物業	—	1,207.6
待售物業	2,537.6	1,660.2
應收貸款	1.6	1.6
按金、預付款項及其他資產(附註九)	30.5	156.0
按公平值計入損益之金融資產	0.9	29.6
受限制之現金	0.5	38.6
已抵押之銀行結存	—	1.6
現金及銀行結存	21.5	12.3
流動總資產	<u>2,592.6</u>	<u>3,107.5</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(210.3)	(325.3)
合約負債	(12.1)	(17.8)
已收按金	(52.9)	(101.4)
附息之銀行債項	-	(12.5)
其他債項(附註十)	(375.0)	(156.0)
應付稅項	(312.0)	(312.6)
流動總負債	(962.3)	(925.6)
流動資產淨值	1,630.3	2,181.9
扣除流動負債後總資產	1,840.2	2,377.9
非流動負債		
應付賬項及費用	(25.8)	(25.8)
應付關連公司之款項	(443.3)	(314.5)
已收按金	(0.9)	(0.9)
其他債項(附註十)	(857.0)	(1,169.0)
可換股票據	(31.0)	(39.0)
遞延稅項負債	(93.7)	(147.6)
非流動總負債	(1,451.7)	(1,696.8)
資產淨值	388.5	681.1
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	37.4	37.4
儲備	347.0	651.7
	384.4	681.1
非控權權益	4.1	-
股本總值	388.5	681.1

附註：

一、 編製之基準及會計政策

本集團財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並未提前採用任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團進行交易之貨幣與本集團海外附屬公司之功能貨幣在換算為本集團之呈列貨幣時是可兌換，因此該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣453,100,000元(二零二四年：港幣453,100,000元)，而於二零二五年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣1,630,300,000元(二零二四年：港幣2,181,900,000元)及資產淨值為港幣388,500,000元(二零二四年：港幣681,100,000元)。

綜合財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 有抵押票據之到期日，已根據二零二六年三月所協定，自二零二六年四月十三日起延期兩年；
- (iii) 加快進行本集團已可供出售之物業(包括成都及天津發展項目的酒店物業、辦公室單位及其他組成部分)的銷售計劃；及
- (iv) 本集團上市母公司提供的財務支持。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、受限制現金、已抵押之銀行結存、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股票據、付息之銀行債項、應付關連公司之款項、若干其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本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按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>31.2</u>	<u>339.1</u>	<u>1.6</u>	<u>29.8</u>	<u>32.8</u>	<u>368.9</u>
減除折舊前分類業績	(417.1)	(295.4)	1.2	34.0	(415.9)	(261.4)
折舊	<u>(0.6)</u>	<u>(0.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(0.9)</u>
分類業績	<u>(417.7)</u>	<u>(296.3)</u>	<u>1.2</u>	<u>34.0</u>	<u>(416.5)</u>	<u>(262.3)</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					1.7	0.9
未能劃分之非業務及企業支出					(23.2)	(24.6)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(40.2)	(45.3)	—	—	(40.2)	(45.3)
未能劃分之融資成本					<u>(30.6)</u>	<u>(35.4)</u>
除稅前虧損					(508.8)	(366.7)
所得稅					<u>(55.6)</u>	<u>(86.4)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損					<u>(453.2)</u>	<u>(453.1)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(453.1)	(453.1)
非控權權益					<u>(0.1)</u>	<u>—</u>
					<u>(453.2)</u>	<u>(453.1)</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
分類資產	2,770.9	3,078.5	4.9	167.8	2,775.8	3,246.3
於一合營公司之投資	2.4	2.4	–	–	2.4	2.4
現金及未能劃分之資產					24.3	54.8
總資產					<u>2,802.5</u>	<u>3,303.5</u>
分類負債	(653.4)	(601.3)	–	–	(653.4)	(601.3)
未能劃分之負債					(1,760.6)	(2,021.1)
總負債					<u>(2,414.0)</u>	<u>(2,622.4)</u>
其他分類資料：						
資本支出	12.8	37.1	–	–		
按公平值計入損益之金融資產之 公平值(收益)/虧損(淨額)	–	–	0.4	(4.2)		
投資物業之公平值虧損	1.2	3.6	–	–		
出售物業、廠房及設備項目之 收益	(0.1)	–	–	–		
待售物業之減值虧損	393.4	145.9	–	–		
發展中物業之減值虧損	–	114.4	–	–		

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
香港	1.6	29.8
中國內地	31.2	339.1
總收入	<u>32.8</u>	<u>368.9</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
香港	—	—
中國內地	205.9	191.2
總非流動資產	<u>205.9</u>	<u>191.2</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

本集團最大客戶的銷售額佔全年總銷售額的14%(二零二四年：59%)。沒有任何其他單一客戶之收入多於本集團收入之10%。

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	29.1	337.6
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	2.1	1.5
出售按公平值計入損益之金融資產 所得收益	1.0	27.9
上市投資之股息收入	0.6	1.9
總額	32.8	368.9
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	—	0.2
其他利息收入	1.7	0.7
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.1	—
其他	0.3	6.5
其他收入及收益總額	2.1	7.4

四、 本集團之出售物業盈利/(虧損)及折舊之分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
出售物業之盈利/(虧損)(淨額)	3.0	(5.5)
物業、廠房及設備之折舊	0.6	0.7
使用權資產之折舊	—	0.2
總額	0.6	0.9

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.2	0.8
可換股票據之利息	3.4	3.4
其他債項之利息	67.2	76.5
總額	<u>70.8</u>	<u>80.7</u>

六、 年度內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	—	0.9
過往年度之超額撥備	(0.9)	—
即期 — 中國		
企業所得稅	0.3	15.2
土地增值稅	(3.0)	81.2
遞延稅項	(52.0)	(10.9)
總額	<u>(55.6)</u>	<u>86.4</u>

由於本集團於年度內並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於過往年度，香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%計算。

於中國經營之附屬公司之盈利稅項乃按適用之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備(二零二四年：無)。

七、 股息

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二四年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣453,100,000元(二零二四年：港幣453,100,000元)，及截至二零二五年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數1,532,700,000股(二零二四年：1,469,200,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，尚未轉換之可換股票據對呈列之每股股份虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之虧損金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	<u>159.1</u>	<u>144.3</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.9	0.5
合約成本	-	0.1
預付款項	25.7	19.6
其他應收款項(附註(c))	<u>3.9</u>	<u>135.8</u>
總額	<u><u>30.5</u></u>	<u><u>156.0</u></u>

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本及/或參與競投該土地使用權。

於過往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項賒賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.4	—
超過一年	1.0	1.0
	1.4	1.0
減值	(0.5)	(0.5)
總額	0.9	0.5

- (c) 於過往年度，計入此賬項結存之應收一經紀公司款項港幣132,200,000元為於二零二四年十二月三十日贖回若干金融資產之所得款項。

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
有抵押票據(附註(i))	312.0	468.0
其他債項(附註(ii))	920.0	857.0
總額	1,232.0	1,325.0

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項		
於一年內	312.0	156.6
於第二年	920.0	312.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	857.0
總額	1,232.0	1,325.0

附註：

- (i) 於二零二二年九月十九日，本集團發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加0.6%。

於二零二三年四月十四日，本集團發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)之票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

本集團已於二零二五年九月全數贖回票據A。

於二零二五年十二月三十一日，未來十二個月內到期的票據B被歸類為流動負債，且於報告期末違反了與資產負債比率相關的財務契約。於報告期末之後，已就資產負債比率違約事宜獲得票據持有人的豁免及確認，以及票據B已自二零二六年四月十三日起進行再融資，還款期限為兩年。於本財務報表批准之日，在已獲得票據持有人豁免的情況下，於二零二五年十二月三十一日，票據B下與資產負債比率相關的財務契約不再存在任何違約情況。

(ii) 其他債項包括如下：

- (a) 來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元(二零二四年：港幣357,000,000元)及循環貸款港幣500,000,000元(二零二四年：港幣500,000,000元)乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押。該等貸款於二零二七年十月十二日到期，而年息率為HIBOR加1.95%。定期貸款及循環貸款因而於二零二五年十二月三十一日被分類為非流動其他債項。
- (b) 一項從貸款融資港幣63,000,000元(二零二四年：無)中提取港幣80,000,000元之循環貸款，該貸款融資由持有若干物業項目權益及其他資產之公司之股份權益作抵押，該貸款實際按香港上海滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠貸款利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟須遵守貸款人提前終止貸款之權利。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄 C1 所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文女士 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二六年三月三十日