

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告的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.**

**旭輝控股(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零二五年業績摘要**

- 本集團(包括其合營公司及聯營公司)於二零二五年交付超過2.2萬套物業單位，自二零二二年起累計完成交付近30萬套。
- 完成全面境外債務重組；境內債券重組方案獲得債券持有人會議表決通過並完成債券購回選項。
- 未償還債務降至人民幣504億元，較二零二一年高峰期減少超過人民幣600億元。
- 錄得本公司股東權益應佔淨利潤約人民幣176.7億元，借助債務重組收益實現扭虧為盈。
- 投資物業租金及其他相關服務收入約人民幣16.4億元。
- 經營活動所得現金淨額連續四年錄得正數。

## 截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

### 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	二零二四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	<b>25,451,996</b>	47,788,740
銷售及服務成本		<b>(23,708,461)</b>	(40,426,316)
<b>毛利</b>		<b>1,743,535</b>	7,362,424
其他收入及收益(開支)淨額	5	<b>40,939,356</b>	(1,502,398)
銷售及市場營銷開支		<b>(593,260)</b>	(1,404,421)
行政開支		<b>(1,881,866)</b>	(2,076,709)
投資物業公平值虧損		<b>(1,398,834)</b>	(603,478)
撇減持作出售物業及擬作出售的 開發中物業		<b>(12,975,538)</b>	(1,413,738)
預期信貸虧損撥備		<b>(3,505,542)</b>	(384,159)
融資成本	6	<b>(2,557,221)</b>	(4,351,308)
應佔合營企業及聯營公司業績		<b>(3,188,559)</b>	726,607
<b>除稅前利潤(虧損)</b>		<b>16,582,071</b>	(3,647,180)
所得稅開支	7	<b>(686,965)</b>	(2,678,389)
<b>年內利潤(虧損)</b>	8	<b>15,895,106</b>	(6,325,569)

		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他全面開支：</b>			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)的			
股本工具投資公平值變動		<u>(3,570)</u>	<u>(4,456)</u>
		<u>(3,570)</u>	<u>(4,456)</u>
<b>年內全面收益(開支)總額</b>		<b><u>15,891,536</u></b>	<b><u>(6,330,025)</u></b>
以下各項應佔年內利潤(虧損)：			
本公司股東權益		<b>17,666,379</b>	(7,075,859)
永久資本工具擁有人		<b>123,084</b>	249,910
非控股權益		<u>(1,894,357)</u>	<u>500,380</u>
		<b><u>15,895,106</u></b>	<b><u>(6,325,569)</u></b>
以下各項應佔年內全面收益(開支)總額：			
本公司股東權益		<b>17,662,809</b>	(7,080,315)
永久資本工具擁有人		<b>123,084</b>	249,910
非控股權益		<u>(1,894,357)</u>	<u>500,380</u>
		<b><u>15,891,536</u></b>	<b><u>(6,330,025)</u></b>
		二零二五年	二零二四年
<b>每股盈利(虧損)(人民幣元)：</b>			
基本	10	<u>1.66</u>	<u>(0.68)</u>
攤薄	10	<u>1.60</u>	<u>(0.68)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年	二零二四年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	44,725,546	45,922,026
物業、廠房及設備	335,356	501,099
使用權資產	85,596	116,564
無形資產	-	250,518
商譽	-	1,488,171
於聯營公司的權益	11,205,551	12,710,783
於合營企業的權益	13,968,383	15,657,565
於房地產項目的投資	26,447	32,799
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 的金融資產	344,728	588,889
按公平值計入其他全面收入的 股本工具	21,807	25,377
衍生金融工具	372,381	-
遞延稅項資產	895,315	1,537,106
其他應收款項、按金及預付款項	11	36,027
遞延合約成本	-	45,719
	<b>71,981,110</b>	<b>78,912,643</b>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	23,723,795	24,482,748
擬作出售的開發中物業	30,947,159	60,449,992
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	11	31,176,648
應收非控股權益款項	20,481,382	23,713,433
應收合營企業及聯營公司的款項	18,622,396	21,571,068
持作出售物業土地使用權按金	1,763,617	1,863,617
可收回稅項	2,648,853	2,937,083
按公平值計入損益的金融資產	-	3,935
質押性銀行存款	1,467,451	1,089,453
銀行結餘及現金	5,158,202	9,947,372
遞延合約成本	-	20,493
	<b>131,329,755</b>	<b>177,255,842</b>

		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項 以及應計開支	12	40,983,039	52,918,947
合約負債		12,354,928	21,777,740
應付非控股權益款項		5,243,653	6,506,550
應付合營企業及聯營公司的款項		23,677,594	24,277,535
應付稅項		6,666,356	7,168,184
租賃負債(於一年內到期)		15,924	31,957
銀行及其他借款(於一年內到期)		13,212,106	29,965,310
優先票據(於一年內到期)		3,687	29,104,995
公司債券及中期票據(於一年內到期)		-	3,237,554
可換股債券(於一年內到期)		1,073,801	1,310,772
		<u>103,231,088</u>	<u>176,299,544</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>28,098,667</u>	<u>956,298</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>100,079,777</u>	<u>79,868,941</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		864,336	863,621
儲備		29,476,537	11,801,465
本公司股東權益應佔股本權益		30,340,873	12,665,086
永久資本工具		-	1,924,545
非控股權益		28,968,356	37,329,270
<b>權益總額</b>		<u>59,309,229</u>	<u>51,918,901</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債(於一年後到期)		79,681	93,952
銀行及其他借款(於一年後到期)		14,515,139	13,561,843
優先票據(於一年後到期)		9,535,542	-
可換股債券(於一年後到期)		1,231,785	-
公司債券及中期票據(於一年後到期)		10,867,692	9,473,362
遞延稅項負債		4,540,709	4,820,883
		<u>40,770,548</u>	<u>27,950,040</u>
		<u>100,079,777</u>	<u>79,868,941</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立的公眾有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主營業務是於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務業務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者的決策，則資料被視為重要。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設正常業務活動將持續進行，且於正常業務過程中變現資產及清償負債。該等原則的適用性取決於未來能否持續獲得充足資金或實現盈利營運，以及下列計劃及措施能否成功實施。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，雖然本集團錄得股東權益應佔利潤人民幣17,666,379,000元，惟該金額包括境外債務重組及公司債券重組分別產生之重大一次性收益人民幣40,475,037,000元及人民幣956,807,000元。倘扣除該等項目，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得股東權益應佔虧損淨額人民幣23,765,465,000元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團外部融資負債的流動部分包括銀行及其他借款人民幣13,212,106,000元、優先票據人民幣3,687,000元、可換股債券人民幣1,073,801,000元及應付利息人民幣388,303,000元，而其銀行結餘及現金則為人民幣5,158,202,000元。本集團有大量一年內到期的借款及應付利息，而其可用現金資源不足以完全涵蓋該等義務。此外，本集團已發生若干借款的違約情況。

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源繼續經營時，已慎重考慮本集團未來的流動資金及財務狀況以及可用的融資來源。現已採納若干計劃及措施緩解流動資金狀況和改善本集團的財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直積極與多間金融機構就現有境內銀行借款的續期及延期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況；
- (ii) 本集團一直積極與多間金融機構磋商，以及時獲得相關項目開發貸款，用於符合資格的項目開發，以繼續其在中國的業務營運；
- (iii) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為其履行現有財務責任及償付未來經營及資本開支提供資金；
- (iv) 本集團已實施嚴格的成本節省措施，包括減少非核心必要的營運及費用；及
- (v) 本集團將繼續尋求合適機會處置其非核心資產，以鞏固其現金狀況。

本公司董事會（「董事會」）已審閱由本集團管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。董事會認為，經計及上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其責任提供資金，並足以在綜合財務報表獲批准刊發日期起不少於十二個月內履行到期的財務責任。故此，董事會信納按持續經營基準編製綜合財務報表為適當之舉。

儘管有上述情況，本集團管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下渠道產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與本集團現有貸款人就本集團境內銀行借款還款的續期或延期進行磋商；
- (ii) 成功及時取得合資格開發項目的項目開發貸款；
- (iii) 成功於需要時取得額外新增融資來源；
- (iv) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (v) 成功適時出售本集團的非核心資產。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營，並可能須作出調整，將本集團的非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就於報告期末的任何虧損性合約承擔計提撥備。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列的會計政策所說明於各報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價的公平值釐定。

### 3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

#### 於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的經修訂國際財務報告準則會計準則，有關準則於二零二五年一月一日開始的本集團財政年度強制生效：

國際會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

### 4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者（即本公司執行董事）為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

為資源分配及分部表現評估而向本集團主要經營決策者呈報的資料集中於三個主要業務：

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，及項目管理產生的收入。本集團在此方面的業務絕大部分於中國開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前於中國開展。

(a) 分部收入及利潤

年內，提供予本集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>17,003,161</u>	<u>1,643,907</u>	<u>6,804,928</u>	<u>25,451,996</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(14,186,055)</u>	<u>1,092,736</u>	<u>1,268,056</u>	<u>(11,825,263)</u>
	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>39,391,258</u>	<u>1,758,017</u>	<u>6,639,465</u>	<u>47,788,740</u>
可呈報分部利潤	<u>2,358,479</u>	<u>1,032,896</u>	<u>1,152,890</u>	<u>4,544,265</u>

(b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

(c) 分部收入及(虧損)利潤

可呈報分部(虧損)利潤指各分部業績，未計及其他收入及收益(開支)的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、無形資產攤銷、計提預期信貸虧損撥備、投資物業公平值虧損、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	<u>二零二五年</u>	<u>二零二四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>25,451,996</u>	<u>47,788,740</u>
利潤(虧損)		
可呈報分部(虧損)利潤	<b>(11,825,263)</b>	4,544,265
其他收入及收益(開支)淨額	<b>40,939,356</b>	(1,502,398)
投資物業公平值虧損	<b>(1,398,834)</b>	(603,478)
融資成本	<b>(2,557,221)</b>	(4,351,308)
應佔合營企業及聯營公司業績	<b>(3,188,559)</b>	726,607
物業、廠房及設備折舊	<b>(102,472)</b>	(80,471)
使用權資產折舊	<b>(30,871)</b>	(44,390)
無形資產攤銷	<b>(21,788)</b>	(27,921)
預期信貸虧損撥備	<b>(3,505,542)</b>	(384,159)
未分配總部及企業開支	<u><b>(1,726,735)</b></u>	<u>(1,923,927)</u>
除稅前利潤(虧損)	<u><b>16,582,071</b></u>	<u>(3,647,180)</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國展開，故並無呈列地區資料。本集團大部分收入及非流動資產位於中國。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

## 5. 其他收入及收益(開支)淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (經重列)
利息收入	57,249	151,343
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(728)	(161)
境外債務重組的收益	40,475,037	-
公司債券重組的收益	956,807	-
出售附屬公司的虧損淨額	(1,358,204)	(321,771)
出售合營企業的虧損淨額	-	(474,930)
出售聯營公司的虧損淨額	-	(245,388)
政府補貼(附註)	23,814	55,904
沒收買家支付的按金	7,311	24,124
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	-	(2,794)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	1,593	9,449
公平值變動：		
一房地產項目投資	-	(13,375)
一按公平值計入損益的金融資產	52,056	(93,272)
房地產項目投資的股息收入	-	8,983
罰款開支	(200,817)	(19,822)
匯兌收益(虧損)淨額	977,471	(563,173)
雜項開支	(52,233)	(17,515)
	<u>40,939,356</u>	<u>(1,502,398)</u>

附註：政府補貼指政府機構發放的無條件現金付款。

## 6. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息開支	(1,772,224)	(3,219,103)
優先票據的利息開支	(692,473)	(1,561,180)
公司債券及中期票據的利息開支	(311,348)	(513,826)
可換股債券的利息開支	(87,779)	(265,553)
租賃負債的利息開支	(3,741)	(7,284)
	<u>(2,867,565)</u>	<u>(5,566,946)</u>
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	<u>310,344</u>	<u>1,215,638</u>
	<u>(2,557,221)</u>	<u>(4,351,308)</u>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化融資成本根據銀行及其他借款、優先票據、公司債券及中期票據以及可換股債券各自的實際利率而釐定。

## 7. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(387,261)	(1,119,433)
過往年度超額撥備	7,333	6,850
土地增值稅	<u>(16,768)</u>	<u>(936,005)</u>
	<b>(396,696)</b>	<b>(2,048,588)</b>
遞延稅項	<u>(290,269)</u>	<u>(629,801)</u>
	<b><u>(686,965)</u></b>	<b><u>(2,678,389)</u></b>

## 8. 年內利潤(虧損)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內利潤(虧損)經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師薪酬	5,280	7,500
計入銷售及服務成本的已售物業成本	17,538,340	34,111,836
物業、廠房及設備折舊	102,472	80,471
使用權資產折舊	30,871	44,390
無形資產攤銷	21,788	27,921
董事酬金(包括以股本權益結算的股份開支)	24,008	24,392
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	2,603,488	3,567,808
退休福利供款	310,405	337,205
以股本權益結算的股份付款	<u>10,246</u>	<u>25,217</u>
其他員工成本總額	<b>2,924,139</b>	<b>3,930,230</b>
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	<u>(53,140)</u>	<u>(119,917)</u>
	<b><u>2,870,999</u></b>	<b><u>3,810,313</u></b>
投資物業租金收入	(1,615,147)	(1,732,563)
減：相關開支	<u>547,219</u>	<u>723,032</u>
	<b><u>(1,067,928)</u></b>	<b><u>(1,009,531)</u></b>

## 9. 股息

董事會不建議於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無向股東派付股息。

## 10. 每股盈利(虧損)

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	<u>二零二五年</u>	<u>二零二四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利(虧損)</b>		
計算每股基本盈利(虧損)的盈利(虧損)		
本公司股東權益應佔年內利潤(虧損)	<b>17,666,379</b>	(7,075,859)
攤薄潛在普通股的影響：		
可換股債券的利息及兌換	<b>55,384</b>	—
	<u>17,721,763</u>	<u>(7,075,859)</u>
計算每股攤薄盈利(虧損)的盈利(虧損)		
	<u>17,721,763</u>	<u>(7,075,859)</u>
	<u>二零二五年</u>	<u>二零二四年</u>
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	<b>10,616,105,027</b>	10,434,560,282
攤薄潛在股份的影響：		
可換股債券	<b>268,895,614</b>	—
股東貸款股權化	<b>219,709,465</b>	—
	<u>11,104,710,106</u>	<u>10,434,560,282</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)的普通股加權平均數		
	<u>11,104,710,106</u>	<u>10,434,560,282</u>

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份，以及強制性可轉換債券轉換後將予發行的估計股份數目後得出。

每股攤薄盈利(虧損)已反映股東貸款轉換及於二零二五年十二月二十九日註銷的可換股債券所產生的影響。

## 11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60日至180日內支付。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	2,604,142	4,142,468
減：預期信貸虧損撥備	(82,089)	(408,447)
	<u>2,522,053</u>	<u>3,734,021</u>
其他應收款項(附註)	21,040,950	23,320,321
減：預期信貸虧損撥備	(873,601)	(571,206)
	<u>20,167,349</u>	<u>22,749,115</u>
預付稅項	1,361,109	1,575,561
按金及預付款項	2,466,389	3,153,978
	<u>3,827,498</u>	<u>4,729,539</u>
	26,516,900	31,212,675
減：非流動資產項下所示金額	—	(36,027)
	<u>26,516,900</u>	<u>31,176,648</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業開發項目的臨時按金及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期，本公司董事認為其須按要求償還。

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣3,627,015,000元。

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除撥備)賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於60日內	648,953	1,801,275
61至180日	230,528	464,198
181至365日	169,298	338,613
1年以上	<u>1,473,274</u>	<u>1,129,935</u>
	<u><b>2,522,053</b></u>	<u><b>3,734,021</b></u>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

於二零二五年十二月三十一日，於報告期末逾期賬面總值為人民幣277,893,000元(二零二四年：人民幣203,988,000元)的應收賬款，計入本集團的應收賬款餘額。於已逾期結餘中，人民幣259,527,000元(二零二四年：人民幣191,737,000元)已逾期90日或以上，而並不視為違約，原因為該等結餘主要來自信譽良好的銀行，且目前正處於完成按揭的程序中。

## 12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	24,936,308	26,729,137
應付票據	11,668	37,132
其他應付款項及應計開支(附註)	13,552,642	17,187,393
其他應付稅項	1,923,162	2,343,610
應付利息	388,303	6,621,675
預付現金	<u>170,956</u>	<u>—</u>
	<u><b>40,983,039</b></u>	<u><b>52,918,947</b></u>

有關建設的應付賬款及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	<u>二零二五年</u>	<u>二零二四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	<b>11,453,258</b>	10,927,385
61至180日	<b>514,619</b>	1,020,088
181至365日	<b>1,123,394</b>	2,194,751
1年以上	<b><u>11,856,705</u></b>	<u>12,624,045</u>
	<b><u>24,947,976</u></b>	<u>26,766,269</u>

附註：其他應付款項及應計開支主要指就潛在物業開發項目所收取的臨時付款以及就競投及執行建造合約而向承建商收取的多筆按金。

### 13. 報告期末後事項

於二零二六年一月二十九日，本集團訂立協議，以總代價約人民幣104,939,000元出售其於洛陽項目目標公司的50%股權及相關股東貸款。預期出售事項將錄得虧損約人民幣141,926,000元。該交易使本集團免除為洛陽項目第二期開發注入至少人民幣150,000,000元額外資金的義務，並產生約人民幣96,877,000元的正數現金流淨額。有關詳情分別載於本公司日期為二零二六年一月三十日及二零二六年二月十三日的公告。

## 獨立核數師報告摘要

下文為本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的獨立核數師報告摘要。

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則的規定，在所有重大方面中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 與持續經營有關的重大不確定因素

謹請留意綜合財務報表附註3.1。截至二零二五年十二月三十一日止年度，雖然 貴集團錄得股東權益應佔利潤人民幣17,666,379,000元，惟該金額包括境外債務重組及公司債券重組分別產生之重大一次性收益人民幣40,475,037,000元及人民幣956,807,000元。倘扣除該等項目， 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得股東權益應佔虧損淨額人民幣23,765,465,000元。

於二零二五年十二月三十一日， 貴集團外部融資負債的流動部分包括銀行及其他借款人民幣13,212,106,000元、優先票據人民幣3,687,000元、可換股債券人民幣1,073,801,000元及應付利息人民幣388,303,000元，而其銀行結餘及現金則為人民幣5,158,202,000元。 貴集團有大量一年內到期的借款及應付利息，而其可用現金資源不足以完全涵蓋該等義務。此外， 貴集團已發生若干借款的違約情況。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮，因此， 貴集團可能無法於其正常業務過程中變現其資產及清償其負債。 貴公司董事已考慮 貴集團採取的措施（於附註3.1披露），並認為 貴集團將能夠按持續經營基準繼續經營。綜合財務報表並未包括因未能達成該等措施而可能導致的任何調整。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

## 管理層討論及分析

### 詞彙及定義

「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。

「核心淨利潤／虧損」不包括撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、預期信貸虧損撥備、公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、債務重組收益、應佔合營企業及聯營公司撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業、公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。

「銀行結餘及現金」包括質押性銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、境外優先票據及境外可換股債券。

「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括質押性銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。

「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

### 房地產開發

#### 合同銷售

於二零二五年，本集團實現合同銷售金額約人民幣161.0億元。

於二零二五年，本集團合同銷售建築面積(「建築面積」)約為1,547,900平方米，合同銷售平均售價(「銷售平均售價」)約為人民幣10,402元／平方米。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零二五年總合同銷售金額分別貢獻約27.0%、34.9%、28.2%及9.9%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團二零二五年總合同銷售金額約91.3%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的8.7%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二五年總合同銷售金額約86.8%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的13.2%。

表一：二零二五年合同銷售詳情

按項目類型劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 %	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
住宅	13,968,326	86.8	1,216,890	11,479
辦公樓／商業	2,132,585	13.2	331,007	6,443
總計	<u>16,100,911</u>	<u>100.0</u>	<u>1,547,897</u>	10,402

按地區劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 %	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
長三角	4,361,111	27.0	393,651	11,079
環渤海	5,612,824	34.9	537,630	10,440
中西部	4,537,849	28.2	490,864	9,245
華南	1,589,127	9.9	125,752	12,637
總計	<u>16,100,911</u>	<u>100.0</u>	<u>1,547,897</u>	10,402

按一線、二線及三線城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 %	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
一線城市	1,905,436	11.8	95,028	20,051
二線城市	12,797,977	79.5	1,253,637	10,209
三線城市	1,397,498	8.7	199,232	7,014
總計	<u>16,100,911</u>	<u>100.0</u>	<u>1,547,897</u>	10,402

附註：

1. 一線城市指北京、廣州、上海及深圳。
2. 二線城市指長春、長沙、常州、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、哈爾濱、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、三亞、紹興、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、徐州、銀川及鄭州。
3. 三線城市指常德、阜陽、淮安、惠州、湖州、江門、嘉興、金華、濟寧、連雲港、臨沂、柳州、六安、洛陽、眉山、莆田、泉州、衢州、宿遷、台州、濰坊、蕪湖、湘潭、宣城、許昌、煙台、漳州、鎮江、中山、舟山、珠海、株州及淄博。

### 銷售物業已確認收入

於二零二五年，銷售物業已確認收入約為人民幣16,688,800,000元，按年減少56.6%，佔已確認收入總額65.6%。本集團於二零二五年交付建築面積約1,942,134平方米的物業，按年減少44.4%。於二零二五年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣8,593元/平方米，較二零二四年的人民幣11,001元/平方米減少21.9%。本集團二零二五年的銷售物業已確認收入減少，主要歸因於已交付建築面積減少。

表二：二零二五年來自物業銷售的已確認收入明細

按項目類型劃分

項目主要 規劃用途	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
住宅	15,814,938	36,320,939	94.8	94.5	1,860,721	3,374,717	8,499	10,763
辦公樓/商業	873,903	2,119,628	5.2	5.5	81,413	119,408	10,734	17,751
合計	<u>16,688,841</u>	<u>38,440,567</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,942,134</u>	<u>3,494,125</u>	<u>8,593</u>	<u>11,001</u>

按地區劃分

地區	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
長三角	4,411,554	7,410,979	26.4	19.3	545,746	821,640	8,084	9,020
環渤海	430,427	6,215,382	2.6	16.2	84,390	423,536	5,100	14,675
中西部	10,643,818	21,016,284	63.8	54.7	1,154,175	1,855,119	9,222	11,329
華南	1,203,042	3,797,922	7.2	9.8	157,823	393,830	7,623	9,644
合計	<u>16,688,841</u>	<u>38,440,567</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,942,134</u>	<u>3,494,125</u>	<u>8,593</u>	<u>11,001</u>

按一線、二線及三線城市劃分

城市	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元		%		平方米		人民幣元/平方米	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
一線城市	115,144	1,899,347	0.7	4.9	8,386	106,733	13,731	17,795
二線城市	15,210,661	33,873,891	91.1	88.2	1,682,273	2,983,047	9,042	11,355
三線城市	1,363,036	2,667,329	8.2	6.9	251,475	404,345	5,420	6,597
合計	<u>16,688,841</u>	<u>38,440,567</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,942,134</u>	<u>3,494,125</u>	<u>8,593</u>	<u>11,001</u>

## 已完成待售物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團有逾150項已完工物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為8,600,000平方米及4,700,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團有逾100項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為16,300,000平方米及9,900,000平方米。

## 房地產投資

### 投資物業收入

本集團於二零二五年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,643,900,000元，按年下降6.5%。二零二五年的投資物業租金及其他相關服務收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、北京五棵松體育館及上海楊浦寶龍旭輝廣場。

### 投資物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,282,000平方米及1,664,800平方米，其中27項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,740,700平方米及1,291,500平方米)已開始出租。

### 物業管理

於二零二五年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣6,804,900,000元，按年增加2.5%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

永升為本集團旗下的物業管理服務板塊。二零二五年，永升收入實現0.4%按年增幅，達到約人民幣68.66億元，創下歷史新高。收入結構上實現進一步優化，基礎物業管理服務及社區增值服務兩項收入佔比合共達到約91.0%，毛利佔比達到約95.5%。對非業主的增值服務收入佔比則下降至約5.6%，毛利佔比僅為約2.1%；而城市服務的相關比例也繼續降低，其收入和毛利佔比分別為3.4%和2.4%。同期，永升之利潤則下降8.5%至約人民幣437,400,000元。

於二零二五年，永升的總合約建築面積約為353,600,000平方米，其中在管總建築面積約為252,200,000平方米，同比分別增長0.8%與0.6%，核心在於永升市場化拓展取得歷史性進程，外拓飽和合同收入創下新高，而同時戰略調整，主動退出低質低效的項目，從而聚焦更加高效優質以及更高回報的服務專案，而同期服務的家庭戶數達到115萬戶。

於二零二五年十二月十二日，本集團與LMR Multi-Strategy Master Fund Limited (「LMR」)訂立三年期預付認購期權交易。根據預付認購期權交易，本集團向LMR授出預付認購期權，初始包含142,387,000份期權(每份期權有權認購1股永升股份以及收取任何相關每股股息)，由LMR於生效日期預付初始行使價每份期權1.936港元。預付認購期權將於生效日期起計三年後到期，且僅可由LMR行使。作為其於預付認購期權交易項下所承擔義務之增信，本集團亦於二零二五年十二月十二日與LMR訂立出售及掉期交易，據此本集團同意向LMR轉讓406,820,000股永升股份，相當於本集團於生效日期持有的永升全部股權。有關交易使本公司得以獲得充足資金，以履行其於境外債務重組項下對債權人及多名第三方的付款義務。有關上述交易的更多資料，請參閱本公司日期為二零二五年九月二十六日及二零二五年十二月十二日的公告。

生效日期為二零二五年十二月二十二日，本集團將其於永升的全部股權(相當於永升已發行股本的23.54%)轉讓，導致永升不再為附屬公司且不再於本公司財務報表綜合入賬。

## 二零二六年展望

二零二六年政府工作報告繼續將解決房地產供給問題擺在首要位置。政府工作報告的房地產相關表述中，繼續將「控增量、去庫存、優供給」和存量住房收儲放在首位，延續了去年底中央經濟工作會議對於房地產庫存問題的聚焦和關注。預計政策將繼續圍繞「著力穩定房地產市場」發力，重點在於修復市場預期。本集團(包括其合營公司及聯營公司)於二零二五年交付超過2.2萬套物業單位，自二零二二年起累計完成交付近30萬套。經營活動所得現金淨額連續四年錄得正數。

展望二零二六年，房地產行業預計仍將處於調整周期中，全面復甦尚需時日，但結構性機會與政策托底將是關鍵變量。鑒於二手房市場供需失衡調整需要更長時間，土地市場預計將延續「縮量提質」特徵。房企投資將更加理性，聚焦於確定性強的一二線城市核心地塊。非核心城市的土地市場可能繼續遇冷，部分城市或停止供地。隨著開發業務利潤變薄，經營性不動產業務的重心將顯著增加。成功構建資產管理能力、打通「投融管退」閉環的企業，將在新的行業生態中佔據有利位置。

二零二六年是房地產行業結構分化與市場預期修復並存的關鍵一年，也是行業風險出清、模式重構的深化之年。對於已完成境內外全部債務重組的旭輝而言，最艱難的階段已逐步過去，企業發展迎來新的轉折點——截至二零二五年底，本集團境內外債務重組均已落地生效，有息負債規模大幅壓降，資本結構顯著優化，流動性壓力得到有效緩解，為後續發展奠定了堅實基礎。於二零二五年十二月三十一日，本集團完成全面境外債務重組，境內債券重組方案獲得債券持有人會議表決通過並完成債券購回選項，未償還債務減少至人民幣504億元，較二零二一年高峰期減少超過人民幣600億元。

未來，公司將始終保持戰略定力，以信用修復為發展立足點，以現金流安全為經營生命線，以資產管理與輕資產轉型為核心新方向，堅定踐行「輕資產、低負債、高質量」的發展模式，聚焦收租、自營開發、房地產資管三大核心賽道，推進「二次創業」。公司將依託組織架構優化與精細化管理，

聚焦核心區域深耕，提升業務競爭力，憑藉極致的專業能力與運營效率，重塑企業核心競爭力，穩步實現高質量、可持續發展，在行業「下一個台階」中實現穩健突圍、向上生長。

## 財務回顧

### 收入

於二零二五年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣25,452,000,000元，按年減少46.7%。本集團於二零二五年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較二零二四年減少56.8%至約人民幣17,003,200,000元；(ii)租金較二零二四年減少6.8%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加2.5%；及(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二四年增加13.0%。

表三：二零二五年已確認收入明細

	二零二五年		二零二四年		按年變動 %
	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額的 百分比 %	
物業銷售及其他物業相關 服務收入	17,003,161	66.8	39,391,258	82.4	-56.8
租金	1,615,147	6.3	1,732,563	3.6	-6.8
物業管理及其他服務收入	6,804,928	26.7	6,639,465	13.9	2.5
投資物業相關其他服務收入	28,760	0.2	25,454	0.1	13.0
總計	<u>25,451,996</u>	<u>100.0</u>	<u>47,788,740</u>	<u>100.0</u>	-46.7

### 銷售及服務成本

本集團於二零二五年的報表銷售成本約為人民幣23,708,500,000元，較二零二四年下降41.4%。

## 毛利及毛利率

本集團於二零二五年的報表毛利約為人民幣1,743,500,000元，相對二零二四年的約人民幣7,362,400,000元下降76.3%。毛利率為6.9%，而二零二四年則為15.4%。

## 撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於二零二五年，本集團確認撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業虧損約人民幣12,975,500,000元，而二零二四年則確認約人民幣1,413,700,000元。

## 其他收入及收益(開支)

於二零二五年，本集團確認其他收入及收益淨額約人民幣40,939,400,000元，而二零二四年則為其他收入及虧損淨額約人民幣1,502,400,000元。該增長主要歸因於境外債務重組收益約人民幣40,475,000,000元、公司債券重組收益約人民幣956,800,000元及匯兌收益淨額約人民幣977,500,000元。

## 投資物業公平值虧損

於二零二五年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣1,398,800,000元，而二零二四年則約人民幣603,500,000元。

## 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二四年約人民幣1,404,400,000元減少57.8%至二零二五年約人民幣593,300,000元。年內，本集團維持其銷售開支於合適水平。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由二零二四年約人民幣2,076,700,000元減少9.4%至二零二五年約人民幣1,881,900,000元。年內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的行政開支維持於合理水平。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

於二零二五年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績虧損約為人民幣3,188,600,000元，而於二零二四年則約為利潤人民幣726,600,000元。

## 融資成本

本集團於二零二五年的支銷融資成本約為人民幣2,557,200,000元，而於二零二四年則約為人民幣4,351,300,000元。支銷融資成本的變動主要由於年內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二四年約人民幣2,678,400,000元減少74.4%至二零二五年約人民幣687,000,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。

## 年內利潤

主要歸因於本公司境外債務及境內債務重組分別產生的收益約人民幣405億元及人民幣10億元，本集團於二零二五年的除稅前利潤約為人民幣16,582,100,000元，而於二零二四年則為除稅前虧損約人民幣3,647,200,000元。本集團於二零二五年的年內利潤約為人民幣15,895,100,000元，而於二零二四年的年內虧損則約為人民幣6,325,600,000元。本集團於二零二五年的股東權益應佔淨利潤約為人民幣17,666,400,000元，而於二零二四年的股東權益應佔淨虧損則約為人民幣7,075,900,000元。

倘排除上述債務重組的一次性收益的影響，本集團於二零二五年的股東權益應佔核心淨虧損約為人民幣8,887,200,000元，而於二零二四年的股東權益應佔核心淨虧損則約為人民幣5,825,000,000元。核心淨虧損主要由於可供確認收入的物業項目竣工量減少導致收入下降，以及市場低迷令毛利率下滑。

## 於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益約為人民幣25,173,900,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣28,368,300,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項約為人民幣18,622,400,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣21,571,100,000元。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款(開發上述單一目的物業項目所附帶)，包括支付土地出讓金及項目建設成本。

### 擬作出售的開發中物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業約為人民幣30,947,200,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣60,450,000,000元。有關減少是因為於二零二五年並無新土地收購及減值撥備所致。

### 遞延稅項資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產約為人民幣895,300,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣1,537,100,000元。

### 土地儲備

本集團於二零二五年無新購買土地。於二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為25,000,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為14,600,000平方米。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣6,625,700,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11,036,800,000元)，包括質押性銀行存款約人民幣1,467,500,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,089,500,000元)及受銀行監管用於特殊目的資金約人民幣4,130,800,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,508,200,000元)。

## 債務

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未償還債務總額約為人民幣50,439,800,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣86,653,800,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣27,727,200,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣43,527,200,000元)、賬面值約為人民幣10,867,700,000元的境內公司債券及中期票據(二零二四年十二月三十一日：約人民幣12,710,900,000元)、賬面值約為人民幣2,305,600,000元的境外可換股債券(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,310,800,000元)及賬面值約為人民幣9,539,200,000元的境外優先票據(二零二四年十二月三十一日：約人民幣29,105,000,000元)。

本集團的債務總額約70%以人民幣計值，而30%則以外幣計值。

本集團的銀行借款約人民幣8,932,500,000元按固定年利率介乎1.0%至8.8%計息，視乎貸款條款而定，而其他貸款則以浮動利率計息。

## 借款成本

本集團於二零二五年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,867,600,000元，較二零二四年約人民幣5,566,900,000元下降48.5%。

本集團於二零二五年十二月三十一日所有債務(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及中期票據、境外優先票據及境外可換股債券)的加權平均成本為2.9%，而於二零二四年十二月三十一日則為4.7%。

## 外幣風險

本集團面臨集團實體以其各自功能貨幣以外貨幣進行交易所產生的交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其銀行結餘及現金、優先票據及可換股債券的外幣風險。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣35,400,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣3,161,000,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣9,539,200,000元及(iv)以美元計值的可換股債券約人民幣2,305,600,000元(受匯率波動影響)。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以最有效地保留本集團的現金價值。

## 利率風險

本集團面臨主要與本集團計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

## 財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零二五年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保約為人民幣6,527,900,000元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣14,532,100,000元)。

年內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於二零二五年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款的擔保約人民幣9,205,700,000元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣9,387,600,000元)。

## 負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零二五年十二月三十一日約為73.9%，於二零二四年十二月三十一日則約為145.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二五年十二月三十一日約為24.8%，於二零二四年十二月三十一日則約為33.8%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二五年十二月三十一日約為1.3倍，於二零二四年十二月三十一日則約為1.0倍。

## 報告期末後事項

除本公告所載綜合財務報表附註13所披露者外，本集團於報告期後及直至本公告日期並無任何重大事項。

## 末期股息

董事會已議決不建議分派截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(二零二四年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

確定出席於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)及於會上投票的資格的記錄日期為二零二六年六月二十三日(星期二)。因此，本公司將於二零二六年六月二十三日(星期二)至二零二六年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定有權出席二零二六年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年六月二十二日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券，不論是否在聯交所進行。

## 企業管治

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司已採納、應用及遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1的企業管治守則所載當時生效的守則條文。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「董事」)買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。其中，本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生均表明，彼等於年內概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務及彼等已遵守本公司日期為二零一二年十一月十三日之招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事並無發現有關承諾之任何不合規事件。

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事陳偉成先生(即審核委員會主席)、張永岳先生及林采宜女士。審核委員會已檢視並信納核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘栢淳為本公司二零二六年的核數師，惟須待本公司股東於二零二六年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製以及作出充足披露。

## 栢淳會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師栢淳已同意有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註內的數字，該等金額與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則，栢淳就此進行的工作並不構成核證委聘，因此栢淳並無對本年度業績公告發表任何保證。

## 董事會組成

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)、汝海林先生(行政總裁)、楊欣先生(首席財務官)及葛明先生；非執行董事曾暘先生以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。董事會負責整體管理及監督本集團的營運，以及制定整體業務策略。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二六年三月三十一日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。