

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG
宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

(1) 2025年度業績公佈；及
(2) 採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

業績摘要

截至2025年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣7,272百萬元，合約銷售面積約為667,082平方米。
- 收入約為人民幣22,637百萬元，較2024年同期下降約12.1%。
- 租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入約為人民幣4,213百萬元，較2024年同期下降約1.9%。
- 實際利率由2024年的5.46%下降到2025年的5.09%，連續兩年下降。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

	12月31日	
	2025年	2024年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	5,162,387	6,284,630
投資物業	4 74,527,594	77,269,444
無形資產	3,059	4,282
商譽	20,640	20,640
採用權益法核算之投資	6,502,082	8,565,449
遞延所得稅資產	2,290,353	2,409,599
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	46,462	47,963
	88,552,577	94,602,007
流動資產		
開發中物業	23,800,969	44,714,925
持作銷售竣工物業	19,058,916	15,023,720
合同資產	192,883	159,738
貿易應收款	5 1,374,947	1,477,684
其他應收款	23,430,217	23,230,120
預付款	3,424,675	3,450,176
預付稅項	1,449,149	1,813,757
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	10,110	9,373
受限制現金	1,872,738	1,431,604
現金及現金等價物	5,368,987	6,103,770
	79,983,591	97,414,867
總資產	168,536,168	192,016,874

	12月31日	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	36,779	36,779
其他儲備	1,759,271	2,167,906
保留盈利	<u>24,930,156</u>	<u>30,831,900</u>
	26,726,206	33,036,585
非控制性權益	<u>13,428,491</u>	<u>16,362,094</u>
	40,154,697	49,398,679
負債		
非流動負債		
借貸	6 20,832,253	31,541,550
租賃負債	515,898	1,181,343
遞延所得稅負債	<u>6,030,331</u>	<u>6,802,609</u>
	27,378,482	39,525,502
流動負債		
借貸	6 34,222,683	26,179,508
貿易及其他應付款	7 39,497,965	39,520,893
合同負債	9,466,485	20,024,086
即期所得稅負債	17,731,624	17,298,802
租賃負債	<u>84,232</u>	<u>69,404</u>
	101,002,989	103,092,693
總負債	<u>128,381,471</u>	<u>142,618,195</u>
權益及負債總額	<u>168,536,168</u>	<u>192,016,874</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	22,637,190	25,757,351
銷售成本	8	<u>(21,333,392)</u>	<u>(23,410,105)</u>
毛利		1,303,798	2,347,246
投資物業公允價值虧損－淨額	4	(4,193,334)	(3,326,616)
銷售及營銷成本	8	(418,428)	(667,954)
行政開支	8	(1,112,647)	(1,169,936)
金融資產減值虧損淨額		(226,177)	(258,264)
其他收入及收益－淨額	9	<u>64,204</u>	<u>423,597</u>
經營虧損		(4,582,584)	(2,651,927)
融資成本－淨額	10	(1,038,036)	(1,994,601)
採用權益法核算之投資之分佔虧損		<u>(663,469)</u>	<u>(13,400)</u>
除所得稅前虧損		(6,284,089)	(4,659,928)
所得稅開支	11	<u>(560,777)</u>	<u>(838,524)</u>
年度虧損		<u>(6,844,866)</u>	<u>(5,498,452)</u>
其他全面收入／(開支)			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異		17	5,024
不會重新分類至損益的項目			
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產公允價值變動 (扣除稅項)		<u>(1,126)</u>	<u>(1,769)</u>
年度其他全面(開支)／收入總額(扣除稅項)		<u>(1,109)</u>	<u>3,255</u>
年度全面虧損總額		<u>(6,845,975)</u>	<u>(5,495,197)</u>

截至12月31日止年度
2025年 2024年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

以下應佔(虧損)/利潤：

本公司擁有人	(5,886,744)	(5,765,033)
非控制性權益	<u>(958,122)</u>	<u>266,581</u>
	<u>(6,844,866)</u>	<u>(5,498,452)</u>

以下應佔全面(虧損)/收入總額：

本公司擁有人	(5,887,853)	(5,761,778)
非控制性權益	<u>(958,122)</u>	<u>266,581</u>
	<u>(6,845,975)</u>	<u>(5,495,197)</u>

年度本公司擁有人應佔虧損之
 每股虧損(以每股人民幣分列示)
 —基本及攤薄

12

	<u>(142.2)</u>	<u>(139.2)</u>
--	----------------	----------------

綜合財務報表附註

1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、提供商業運營服務、提供住宅物業管理服務,以及其他物業開發相關業務。

本公司董事認為,本公司的直接控股公司為天龍控股有限公司,而其最終控股公司為Skylong Family Limited,兩者均為於英屬維京群島註冊成立的公司。本公司的最終控股股東為本公司主席兼執行董事許健康先生。

本公司已自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則會計準則編製。此外,該等綜合財務報表亦載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露事項。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本慣例編製,惟不包括若干按公允價值列賬之金融資產及按公允價值列賬的投資物業。

(iii) 持續經營基準

截至2025年12月31日止年度,本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣5,887百萬元。於2025年12月31日,本集團有借貸合共約人民幣55,055百萬元,當中約人民幣34,223百萬元計入流動負債,而其總現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣7,242百萬元。於2025年12月31日,本集團有賬面總值約人民幣23,569百萬元的已違約或交叉違約的若干債務,包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券以及銀行及其他借貸。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來的流動性和業績以及本集團可用的資金來源，並已考慮管理層編製的自報告期末起不少於12個月的本集團現金流量預測。本集團制訂以下計劃和措施以減緩本集團的資金壓力及解決其債務：

- 於2025年10月10日，本公司與由本公司發行或擔保之各項現有票據，以及本集團訂立或擔保之現有貸款（「計劃債務」）的持有人特別小組（「特別小組」）簽訂了一項重組支持協議（「重組支持協議」），以就計劃債務的重組（「重組」）達成協議，旨在為本公司境外債務提供整體管理解決方案（「整體解決方案」），其由本公司就計劃債務之債權人（「計劃債權人」）可選擇的一個或多個不同選項組成，以滿足重組代價之要求，目標在於解決當前之流動性問題。截至2025年12月19日（即經延長同意費用截止日期），持有超過85.48%計劃債務的持有人已提交函件，同意加入重組支持協議。

根據重組相關條款及條件，支付重組代價的選項之一涉及（包括但不限於）本公司出售或質押其附屬公司寶龍商業管理控股有限公司（「寶龍商業」，在聯交所上市，股份代號：9909）的股份，以全數或部分提供資金總額為40百萬美元的現金。於2026年1月27日，本公司全資附屬公司寶龍地產（維京）控股有限公司（「賣方」）與Prime Capital Investment Limited就出售寶龍商業已發行股本中的160,725,000股股份（「目標股份」）訂立股份購買協議（「該協議」），以供賣方根據該協議所載的條款及條件，以總代價360,827,625港元出售目標股份（「建議出售」）。建議出售已於2026年3月18日舉行的股東特別大會上獲股東正式通過。

此外，在2026年3月17日進行的召開聆訊中，香港特別行政區高等法院已指示本公司召開計劃債權人會議，旨在根據香港法例第622章《公司條例》第670、673及674條，批准（無論是否經修改）本公司與計劃債權人間擬訂的安排方案。

- 由本公司之附屬公司上海寶龍實業發展（集團）有限公司發行的六筆境內公司債券及資產支持專項計劃的重組方案已於2026年1月獲相關債券持有人會議審議通過。
- 本集團將繼續落實措施以加速開發中物業和竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場環境變化，實現最新預算的銷售與預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團一直採取措施，以控制行政費用及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

經考慮上述計劃和措施後，董事認為，以持續經營基準編製截至2025年12月31日止年度綜合財務報表乃屬適當之舉。

然而，本集團持續經營的能力取決於(其中包括)(i)根據重組支持協議及相關安排計劃成功實施境外重組及整體解決方案，包括完成寶龍商業股份的建議出售事項；(ii)成功實施本集團境內公司債券及資產支持專項計劃的獲批准重組方案；(iii)執行本集團的銷售及預售策略以及加快物業銷售及其他應收款現金回籠的能力；及(iv)本集團持續出售特定項目權益以及實施成本控制及削減資本開支措施以維持流動資金的能力。

倘本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中。

(iv) 本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之新訂立及修訂本

本集團於本年度編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則之修訂本，並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性
----------------	--------

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(v) 本年度非強制性的香港財務報告準則會計準則之修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	依賴自然能源生產電力的 合同之修訂 ¹
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則會計準則之修訂本	財務報表之呈列及披露(新準則) ² 香港財務報告準則會計準則年度改進— 第11卷 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資之修訂 ³
國際會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未有強制生效日期，但可供採納

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本將不會於可預見未來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號《財務報表的呈列及披露》載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號《財務報表的呈列》。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善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號之部份段落已移至香港會計準則第8號《會計政策、會計估計變動及錯誤》(該準則的標題將於香港財務報告準則第18號生效後改為《財務報表的編製基準》)及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第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號以及對其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，允許提前採用。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本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 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店業務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

在該兩年度內，均無任何單一客戶的銷售額佔本集團總銷售額超過10%。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。年度收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售	17,532,604	20,543,711
投資物業租金收入	1,828,222	1,907,744
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	2,384,713	2,386,694
其他物業開發相關業務收入	891,651	919,202
	22,637,190	25,757,351
客戶合同收入		
—於某時間點	17,839,101	20,873,233
—隨時間	2,969,867	2,976,374
	20,808,968	23,849,607
其他來源的收入—租金收入	1,828,222	1,907,744
	22,637,190	25,757,351

- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值收益／(虧損)、未分配經營成本、融資成本—淨額以及所得稅開支的業績。截至2025年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	17,532,604	2,065,210	2,607,608	897,901	23,103,323
分部間收入	—	(236,988)	(222,895)	(6,250)	(466,133)
來自外部客戶之收入	17,532,604	1,828,222	2,384,713	891,651	22,637,190
分部(虧損)／收益	(2,623,759)	(2,506,297)	411,994	(102,565)	(4,820,627)
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值收益					3,037
未分配經營成本					(428,463)
融資成本—淨額					(1,038,036)
除所得稅前虧損					(6,284,089)
所得稅開支					(560,777)
年度虧損					(6,844,866)
折舊及確認為開支的攤銷	47,429	—	18,866	213,087	279,382
投資物業公允價值虧損—淨額 (附註4)	—	4,124,439	68,895	—	4,193,334
開發中物業及持作銷售竣工 物業減值虧損—淨額	5,937,983	—	—	—	5,937,983
分佔共同控制實體稅後虧損	491,913	—	14	—	491,927
分佔聯營公司稅後虧損／(利潤)	172,322	—	—	(780)	171,542

截至2024年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	20,543,711	2,150,525	2,617,305	922,638	26,234,179
分部間收入	-	(242,781)	(230,611)	(3,436)	(476,828)
來自外部客戶之收入	20,543,711	1,907,744	2,386,694	919,202	25,757,351
分部(虧損)/利潤	(455,466)	(1,769,332)	253,415	(295,417)	(2,266,800)
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損					(621)
未分配經營成本					(397,906)
融資成本-淨額					(1,994,601)
除所得稅前虧損					(4,659,928)
所得稅開支					(838,524)
年度虧損					(5,498,452)
折舊及確認為開支的攤銷	107,836	-	11,813	242,803	362,452
投資物業公允價值虧損-淨額 (附註4)	-	3,224,888	101,728	-	3,326,616
開發中物業及 持作銷售竣工物業減值 虧損-淨額	5,333,846	-	-	-	5,333,846
分佔共同控制實體 稅後虧損/(利潤)	65,232	-	(36)	-	65,196
分佔聯營公司稅後(利潤)	(51,302)	-	-	(494)	(51,796)

分部間銷售根據相關協議條款進行。向首席營運決策者匯報之來自外界人士之收入，乃按與綜合全面收益表一致之方式計量。

(b) 於2025年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	70,480,442	72,905,454	5,901,030	11,352,809	(5,147,367)	155,492,368
其他資產						<u>13,043,800</u>
總資產						<u>168,536,168</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,450,184	-	993	-	-	3,451,177
於聯營公司之權益	3,013,906	-	-	36,999	-	3,050,905
分部負債	33,457,320	2,588,885	2,326,693	5,627,614	(5,147,367)	38,853,145
其他負債						<u>89,528,326</u>
總負債						<u>128,381,471</u>
資本開支	12,807	2,412,848	3,850	105,288	-	<u>2,534,793</u>

於2024年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	92,882,080	75,290,007	5,982,795	11,140,498	(7,105,163)	178,190,217
其他資產						<u>13,826,657</u>
總資產						<u>192,016,874</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,489,869	-	807	-	-	4,490,676
於聯營公司之權益	4,038,553	-	-	36,220	-	4,074,773
分部負債	46,338,948	2,491,915	2,581,534	5,772,116	(7,105,163)	50,079,350
其他負債						<u>92,538,845</u>
總負債						<u>142,618,195</u>
資本開支	29,164	3,123,580	11,771	194,382	-	<u>3,358,897</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產	155,492,368	178,190,217
其他資產		
— 預付稅項	1,449,149	1,813,757
— 遞延所得稅資產	2,290,353	2,409,599
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	63,463	70,320
— 應收關聯方的其他應收款	9,107,697	9,392,729
— 未分配物業及設備	61,994	62,024
— 其他企業資產	14,572	20,892
— 按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	46,462	47,963
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	10,110	9,373
總資產	<u>168,536,168</u>	<u>192,016,874</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部負債	38,853,145	50,079,350
其他負債		
— 即期所得稅負債	17,731,624	17,298,802
— 遞延所得稅負債	6,030,331	6,802,609
— 即期借貸	34,222,683	26,179,508
— 非即期借貸	20,832,253	31,541,550
— 應付關聯方的其他應付款	7,536,251	8,897,216
— 其他企業負債	3,175,184	1,819,160
總負債	<u>128,381,471</u>	<u>142,618,195</u>

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

4 投資物業

	竣工投資 物業 人民幣千元	在建中投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度			
期初賬面淨值	66,358,759	10,910,685	77,269,444
添置	–	2,412,848	2,412,848
轉撥自物業及設備	257,235	–	257,235
轉讓至持作銷售竣工物業	–	(154,243)	(154,243)
結轉	1,446,067	(1,446,067)	–
公允價值虧損—淨額	(3,902,763)	(290,571)	(4,193,334)
出售	(1,064,356)	–	(1,064,356)
於2025年12月31日	63,094,942	11,432,652	74,527,594
截至2024年12月31日止年度			
期初賬面淨值	67,614,472	11,332,367	78,946,839
添置	–	3,123,580	3,123,580
結轉	1,841,722	(1,841,722)	–
公允價值虧損—淨額	(3,062,845)	(263,771)	(3,326,616)
出售	(34,590)	(1,439,769)	(1,474,359)
於2024年12月31日	66,358,759	10,910,685	77,269,444

5 貿易應收款

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,747,777	1,952,254
– 第三方	1,685,995	1,886,774
– 關聯方	61,782	65,480
減：虧損撥備(附註(b))	(372,830)	(474,570)
	1,374,947	1,477,684

(a) 本集團大部份收入來自物業銷售及租金收入。物業銷售及租金收入之所得款項將會根據相關買賣協議及租務合同之條款收取。

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	374,960	499,512
90日以上及180日以內	211,598	356,482
180日以上及365日以內	407,840	402,385
365日以上	753,379	693,875
	1,747,777	1,952,254

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2025年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣372,830,000元(2024年：人民幣474,570,000元)。

貿易應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	474,570	313,462
減值撥備	28,730	235,560
年內撇減為不可收回款項的應收款	(13,555)	(66,647)
撥回款項	(116,915)	(7,805)
	<u>372,830</u>	<u>474,570</u>
於12月31日	<u>372,830</u>	<u>474,570</u>

- (c) 於2025年及2024年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。

6 借貸

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	15,301,100	15,638,997
公司債券	6,339,995	6,298,743
商業按揭支持證券	2,112,135	2,123,840
資產支持證券	206,762	206,749
銀行借貸	28,602,010	31,005,152
—有抵押	28,514,217	30,915,141
—無抵押	87,793	90,011
其他借貸—有抵押	2,478,634	2,392,417
減：非流動借貸之即期部分	(34,208,383)	(26,124,348)
	<u>20,832,253</u>	<u>31,541,550</u>
計入流動負債之借貸：		
其他借貸—有抵押	14,300	55,160
加：長期借貸之即期部分	34,208,383	26,124,348
	<u>34,222,683</u>	<u>26,179,508</u>
總借貸	<u>55,054,936</u>	<u>57,721,058</u>

7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	11,034,352	11,599,907
—關聯方	19,662	23,704
—第三方	10,866,162	11,414,899
—票據應付款—第三方	148,528	161,304
其他應付款及應計費用	21,697,605	22,228,862
—關聯方	7,536,251	8,897,216
—非控制性權益	5,160,916	3,826,267
—第三方	9,000,438	9,505,379
留成金應付款	810,630	810,978
預收客戶的增值稅	853,604	1,692,865
應付利息	3,728,422	1,950,039
收購土地使用權應付款	22,079	23,517
其他應付稅項	1,351,273	1,214,725
	39,497,965	39,520,893

(a) 於2025年及2024年12月31日，貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	4,048,309	6,110,914
90日以上及180日以內	2,270,458	2,812,376
180日以上及365日以內	1,875,733	2,032,526
365日以上	2,839,852	644,091
	11,034,352	11,599,907

8 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	18,661,714	20,657,747
員工成本(包括董事薪酬)	1,332,292	1,426,548
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,424,165	1,586,828
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(91,873)	(160,280)
廣告成本	286,388	578,629
分包成本	537,790	519,335
酒店營運開支	410,282	416,187
折舊及攤銷	279,382	362,452
—物業及設備	220,713	296,110
—使用權資產	56,603	63,723
—無形資產	2,066	2,619
能耗	273,258	289,938
辦公室相關開支	31,998	56,124
捐款	21	246
租金開支	69,963	33,311
核數師酬金	5,591	3,400

9 其他收入及收益／(虧損)—淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)—淨額	31,047	(81,345)
出售共同控制實體及聯營公司收益／(虧損)	15,527	(74,441)
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產公允價值收益／(虧損)	3,037	(621)
出售附屬公司的收益	75,351	—
出售物業及設備的(虧損)／收益	(33,537)	84,675
出售投資物業(虧損)／收益	(37,843)	500,091
其他	10,622	(4,762)
	64,204	423,597

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息開支：		
借貨	3,207,070	3,565,932
租賃負債	35,447	173,598
	<u>3,242,517</u>	<u>3,739,530</u>
減：資本化之融資成本	(1,576,391)	(2,075,225)
融資活動產生之匯兌(收益)/虧損－淨額	<u>(578,442)</u>	<u>409,726</u>
融資成本	<u>1,087,684</u>	<u>2,074,031</u>
銀行存款利息收入	<u>(49,648)</u>	<u>(79,430)</u>
融資成本－淨額	<u>1,038,036</u>	<u>1,994,601</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	573,386	826,681
中國土地增值稅	640,048	469,617
	<u>1,213,434</u>	<u>1,296,298</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(651,893)	(452,926)
中國土地增值稅	(764)	(4,848)
	<u>(652,657)</u>	<u>(457,774)</u>
	<u>560,777</u>	<u>838,524</u>

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。集團旗下位於中國內地之公司適用之企業所得稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至2024年及2025年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

12 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損根據本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(5,886,744)</u>	<u>(5,765,033)</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,140,403</u>
每股基本虧損(每股人民幣分)	<u>(142.2)</u>	<u>(139.2)</u>

(b) 攤薄

由於截至2025年12月31日止年度內並無具攤薄作用的潛在普通股，故此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同(截至2024年12月31日止年度：相同)。

13 股息

董事會並無建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

管理層討論與分析

市場回顧

2025年，在國際形勢錯綜複雜的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新成效，新質生產力穩步發展，展現強大韌性，經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有改變。房地產行業則整體延續調整態勢，在穩住樓市、持續推動房地產市場止跌回穩的政策主基調下，行業逐步從深度調整邁入企穩修復階段，全年呈現「量價企穩、結構分化、預期重塑」的發展態勢。政策端延續「因城施策」靈活框架，聚焦需求端持續發力，全國層面優化首付比例、房貸利率等核心支持政策，多地取消限購、限貸、限售等限制性措施，全方位優化公積金購房支持力度，發放購房補貼或房票等，為購房者入市降低門檻和成本，同時推進城市更新和城鎮老舊小區改造，多渠道釋放剛性與改善性需求。企業端則以防範化解風險、保交房為核心主綫，房地產融資協調機制持續擴圍增效，常態化「白名單」項目管理，更有效地為優質項目注入資金活水，推動金融資源精準支持房地產項目合理融資需求，緩解房企流動性壓力。各房企審時度勢，聚焦核心城市佈局，強化產品力與服務力，踐行企業責任擔當，力促房地產市場向高質量發展轉型。

業務回顧

截至2025年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

面對當前複雜的經濟形勢及中國房地產行業深度調整期所帶來的諸多挑戰，本集團堅持不懈努力，確保房地產開發項目能夠按時交付，保障購房者利益，為可持續發展保障現金資源。截至2025年12月31日止年度，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額約為人民幣7,272百萬元(2024年：約人民幣12,787百萬元)。於2025年，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積為667,082平方米(2024年：1,152,192平方米)。

於截至2025年12月31日止年度，本集團的合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2025年12月31日止年度		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	169,138	1,401,994	8,289
住宅	497,944	5,870,255	11,789
合計	667,082	7,272,249	10,902

物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2025年12月31日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積(「**建築面積**」)合共約8,322,130平方米(2024年：約8,312,181平方米)，與2024年相比，保持相對穩定。

於截至2025年12月31日止年度，本集團(連同聯營公司及共同控制實體)圓滿完成了3個新購物中心開業任務。武夷山寶龍廣場於2025年5月30日成功開業，余姚寶龍廣場於2025年12月19日成功開業，南京江寧寶龍廣場於2025年12月29日成功開業。截至2025年12月31日，本集團持有及管理的購物中心已達65家，另管理7家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

酒店業務

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。

於2025年12月31日，本集團旗下擁有7家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、廈門W酒店、蘇州太倉寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營10家自創品牌連鎖酒店(泉州安溪寶龍藝築酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝珺酒店及金華磐安寶龍藝珺酒店)。

土地儲備

本集團未來將堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域；本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

於2025年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為13.57百萬平方米，其中，已完工可售及開發建設中的物業約為10.34百萬平方米；持作未來發展物業約為3.23百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。2025年12月31日，本集團土地儲備約56.9%分佈於長三角地區。

展望

展望2026年，預期房地產市場將從「止跌回穩」轉向「提質增效」，圍繞「控增量、去庫存、優供給」持續發力，鞏固穩中有進態勢，更好統籌發展和安全，積極穩妥化解重點領域風險。為著力穩定房地產市場，政策端將深入推進房地產發展新模式的基礎制度建設，延續「因城施策」優化調控思路，探索多渠道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房用於保障性住房，深化住房公積金制度改革，重點加強初婚初育家庭住房保障、支持多子女家庭改善性需求。產業端將高質量推進城市更新，穩步實施城中村、危舊房改造，盤活存量土地與閑置房屋設施，有序推動安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」建設，實施房屋品質與物業服務質量雙提升行動。企業端合理融資需求將持續細化落實，在兼顧房企債務風險防控的同時，進一步發揮「保交房」白名單制度作用，持續緩解流動性壓力。

各房企將以繼續堅守「保交付、穩經營」底綫，緊扣提質增效導向，深化精細化管理，持續提升產品與服務品質，積極探索符合自身優勢的發展新模式，助力房地產行業實現平穩、健康、高質量發展。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團凝心聚力同奮進，於2026年開年提出「再創寶龍，共啟新元」的五年發展戰略，以「再創寶龍」為企業戰略目標，構建「雙核雙翼」業務體系，即「商業+地產」與「資本+創新」，推動整體協同發展。以「三好戰略」為核心指引，即好城市、好項目、好團隊，打造「敏捷組織」並遵循四項準則，即價值聚焦、責任閉環、自驅協同、智能迭代，確保高效執行。部署「五大戰役」，即負債變輕、運營變精、內容變新、資本變強、組織變活，作為未來發展的重點策略。該五年戰略發佈，標誌著本集團邁向高質量發展的新起點。聚焦2026年重點工作，地產板塊將持續推進債務重組、優化資產結構，為本集團發展創造空間；加強銷售能力提升，推動大盤大單重點去化；持續加速盤活結盤工作；提升產品力，打造符合市場需求的精品項目。商業板塊將圍繞「造場、智營、悅客、增長、人才」五大攻堅戰，打造具有吸引力的商業空間，提升場景體驗；推動智慧運營，提高管理效率；通過軟硬兼修與情緒鏈接，提升消費者黏性；探索多元化增長路徑，提升商業資產價值。酒店商辦板塊，將致力打造標桿項目，探索多元化、可複製的運營模式，拓展業務版圖、提升資產收益。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅定做負責任的企業，全員牢記「讓空間有愛」的企業使命，將品質追求融入每一個細節。銷售端將以解決問題的勇氣突破業績瓶頸，經營端將打造差異化競爭優勢，創新端將探索業務新增長點，人才端將為企業發展注入新鮮血液。全員堅定信心，團結拼搏，全力推進戰略落地，為企業穩健可持續發展和行業良性循環持續發力。

本集團將繼續堅持審慎拓展優質土地儲備，堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域，為持續穩健經營及高質量可持續發展奠定基礎。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

本集團將繼續整合並鞏固優勢資源，力爭年內實現高質量開業計劃。本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司（「寶龍商業」）將「做好產品、精細運營、資產提效、強化組織」作為發展策略，聚焦「好城市、好項目、好團隊」，深耕江浙滬閩核心區域，圍繞「極致運營」為核心，「內容生態+智能科技」為驅動的一核兩翼業務體系，通過「造場、智營、悅客、增長、人才」五大攻堅戰，實現從「空間運營」到「價值創造」的深度轉型。2026年，寶龍商業將以「五大維度十件大事」作為核心工作任務：精耕空間，打造標桿矩陣，通過精準業態升級、品牌結構煥新、人流動線重塑、場景體驗再造等多維舉措，持續增強商業載體核心競爭力與市場吸引力，實現資產價值與消費體驗雙提升；科技賦能，升級經營效能，全面夯實智能商業系統底座建設，依託數據智能分析與可視化應用，向「數據驅動」轉變，堅持科技創新與精益管理雙輪並行，全方位推動經營提質增效與核心競爭力躍升；聚焦用戶，煥新服務體驗，構建經營質量、客戶服務、市場營銷三大核心管理體系，持續提升客戶黏性與品牌好感度，實現「流量—留量—增量」價值轉化與長效變現；多元拓展，激活增長潛力，實施差異化招商策略與精準管控，持續拓展商業輕資產，擇機拓展物業第三方項目，不斷拓寬營收渠道與增長路徑，構築可持續的盈利增長；人才築基，強化組織心智，深化「敏捷開放抗風險」的活力組織，激活組織動能與人才價值，強化一把手隊伍建設，為企業發展厚植人才根基，營造會呼吸、有溫度、能提供情緒價值的商業空間。

為積極應對本集團流動性壓力，本集團將繼續採取一系列流動性管理措施，加快銷售款和其他應收款的回籠，延長部分借款的債務期限，持續優化融資結構，降低融資成本，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，精簡組織架構提高效率，節省各項運營及行政費用，持續穩定公司經營，確保房地產開發項目能夠按時交付，為本集團可持續發展保障現金資源。本公司、其財務顧問中國國際金融香港證券有限公司及其法律顧問盛德律師事務所將與本公司債權人及其顧問合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本公司平穩運行。

本集團將保持積極推動人才與企業協同發展，錨定人才與企業協同發展目標，注重文化建設，倡導員工激活個體潛能，找準價值定位，賦能員工實現自我成長與價值躍升；通過流程優化與再造，破除效能壁壘，全面提升組織效能；構建多維激勵機制，激發團隊凝聚力。本集團將繼續秉持「激發潛能、匯聚精英」的人才戰略，持續為人才成長搭建廣闊平台、創造發展機遇，以人才賦能企業高質量發展，以企業發展托舉人才價值實現，全力推動企業與人才共生共贏。

本集團將始終秉承社會責任企業公民的初心，堅定做負責任的企業，堅持走高質量可持續發展之路，秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，為促進行業平穩健康發展和良性循環貢獻力量，持續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣22,637百萬元(2024年：約人民幣25,757百萬元)，較2024年同期減少約12.1%，是由於物業銷售收入下跌所致。

物業銷售收入

於截至2025年12月31日止年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2025年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣17,533百萬元(2024年：約人民幣20,543百萬元)，較2024年同期減少約14.7%，主要是由於住宅物業和商業物業交付下跌所致。

於截至2025年12月31日止年度，已出售及交付物業業態分佈如下：

區域		截至2025年12月31日止年度		
		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣 百萬元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
長三角	商業	200,919	1,820	9,058
	住宅	396,371	5,499	13,873
海南	商業	22,482	101	4,492
	住宅	289,697	3,598	12,420
大灣區	商業	10,819	92	8,504
	住宅	66,173	960	14,507
其他	商業	94,318	665	7,051
	住宅	320,055	4,798	14,991
	合計	<u>1,400,834</u>	<u>17,533</u>	<u>12,516</u>
	商業	328,538	2,678	8,151
	住宅	<u>1,072,296</u>	<u>14,855</u>	<u>13,853</u>

投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得投資物業租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約人民幣1,828百萬元(2024年：約人民幣1,908百萬元)，較2024年同期下降約4.2%。

截至2025年12月31日止年度，提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入主要來自本集團及其他第三方開發的項目。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣2,385百萬元(2024年：約人民幣2,387百萬元)，較2024年同期下降約0.1%。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的租金收入和提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入合共約為人民幣4,213百萬元(2024年：約人民幣4,295百萬元)，較2024年同期下降約1.9%。

其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入及提供諮詢服務等。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入(經扣除集團內部交易抵銷)約為人民幣891百萬元(2024年：約人民幣919百萬元)，較2024年同期下降約3.0%，主要是由於經濟下行與消費降級導致對酒店的需求下降所致。

銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發業務相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2025年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣21,333百萬元(2024年：約人民幣23,410百萬元)，較2024年同期下降約8.9%，主要是由於年內已出售及交付物業總數減少而導致成本總額同期下降所致。

毛利及毛利率

截至2025年12月31日止年度，毛利約為人民幣1,304百萬元(2024年：約人民幣2,347百萬元)，較2024年同期減少約44.4%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，物業銷售收入減少以及基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備所致。毛利率於截至2025年12月31日止年度為5.8%，較截至2024年12月31日止年度的9.1%下降3.3個百分點，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得投資物業重估損失約人民幣4,193百萬元，2024年同期錄得重估損失約為人民幣3,327百萬元，公允價值損失較2024年同期增加約人民幣866百萬元，主要由於房地產行業繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2025年12月31日止年度，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,531百萬元(2024年：約人民幣1,838百萬元)，較2024年同期下降約16.7%。主要是由於銷售及管理項目規模縮小所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力於擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔虧損

截至2025年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損約為人民幣663百萬元，而2024年同期採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損則約為人民幣13百萬元。採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損較2024年同期增加約人民幣650百萬元，主要由於共同控制實體及聯營公司淨虧損額增加所致。

所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣561百萬元(2024年：約人民幣839百萬元)，較2024年同期下降約33.1%，主要由於中國企業所得稅開支減少所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5,887百萬元(2024年：本公司擁有人應佔虧損約人民幣5,765百萬元)。

截至2025年12月31日止年度，每股基本虧損約為人民幣142.2分(2024年：每股基本虧損約人民幣139.2分)。

截至2025年12月31日止年度，核心虧損(不包括回顧期內投資物業公允價值之收益／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兌收益／(虧損))^(附註)約為人民幣4,278百萬元(2024年：核心虧損約人民幣2,594百萬元)。

截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心虧損(不包括回顧期內投資物業公允價值之收益／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兌收益／(虧損))^(附註)約為人民幣3,684百萬元(2024年：本公司擁有人應佔核心虧損約人民幣3,084百萬元)。

(附註：本集團相信，呈列核心盈利／虧損(非香港財務報告準則衡量指標)，是透過撇除若干非營運及非經常性項目的潛在影響，有助評估本集團的財務表現。該等非香港財務報告準則衡量指標的定義可能與其他公司所用的類似用詞有所不同。本集團呈列該項非香港財務報告準則衡量指標不應被詮釋為推論本集團的未來業績將不受該等項目影響。)

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展物業項目。

本集團於2025年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣7,242百萬元(2024年：約人民幣7,535百萬元)，較2024年底減少約3.9%。

借款

本集團於2025年12月31日的借款總額約為人民幣55,055百萬元(2024年：約人民幣57,721百萬元)，較2024年底減少約4.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣31,095百萬元、公司債券約人民幣6,340百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,112百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元及優先票據約人民幣15,301百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣34,223百萬元，一年後到期的借款約為人民幣20,832百萬元。

淨負債比率

於2025年12月31日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)約為119.1%(2024年12月31日：約101.6%)。

借款成本

截至2025年12月31日止年度，總利息開支約為人民幣3,243百萬元(2024年：約人民幣3,740百萬元)，較2024年底下降約13.3%，主要是由於本集團相比2024年同期借款總額下降所致。實際利率由2024年的5.46%下降到2025年的5.09%，由於本集團嚴密監控融資成本所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

信貸政策

貿易應收款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將分別按照買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣53,635百萬元(2024年：約人民幣60,665百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2025年12月31日，有抵押的銀行及其他借款及商業按揭支持證券總額約為人民幣33,119百萬元(2024年：約人民幣35,487百萬元)。資產支持證券人民幣207百萬元以本集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體的股份質押予以擔保及抵押。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的 銀行發出擔保	9,749,564	16,166,946
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	679,905	764,050
	<u>10,429,469</u>	<u>16,930,996</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
訂約但未撥備 —物業開發業務	6,534,536	7,046,342
	<u>6,534,536</u>	<u>7,046,342</u>

(2) 租賃承擔

截至2025年12月31日，本集團並無重大短期租賃承擔。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2025年12月31日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元、港元或澳門元列值的借款，合共約為人民幣24,717百萬元。人民幣兌美元、港元或澳門元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。此外，人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東（「股東」）任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

持有的重大投資、重大收購及出售

誠如本公司日期為2026年1月12日的通函所披露，於2025年12月23日，本集團訂立合作協議，據此，上海瑞龍投資管理有限公司同意向上海聯商壹號商業管理有限公司出售杭州華展房地產開發有限公司(其持有杭州濱江寶龍城及杭州濱江寶龍藝珺酒店)100%股權，初步代價為人民幣1,000百萬元(可予調整)。相關交易於本公司日期為2026年1月29日的股東特別大會上獲批准。除本公佈披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本集團未出現任何持有重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈披露者外，於2025年12月31日，本集團未曾授權任何其他重大投資或增添資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日止年度，本集團總共僱用全職僱員7,446名(2024年：8,152名僱員)。本集團的員工成本的總額截至2025年12月31日止年度約為人民幣1,424百萬元。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪酬水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

報告期後事項

於2025年10月10日，本公司就重組訂立重組支持協議，重組及計劃已取得債權人廣泛支持。誠如本公司於2025年12月19日宣佈，截至該日期，持有超過85.48%計劃債務的債權人已提交同意加入重組支持協議的信函。

根據重組的相關條款及條件，重組代價將包括根據計劃債權人的選擇而採取的一個或多個選項，其中包括但不限於本公司出售或質押寶龍商業股份，以全部或部分籌集總計40百萬美元的現金。

於2026年1月27日，本集團訂立股份購買協議，以向Prime Capital Investment Limited出售寶龍商業160,725,000股股份(相當於已發行股本總數的25%)，現金代價總額為360,827,625港元。相關交易於本公司日期為2026年3月18日的股東特別大會上獲批准。有關詳情載於本公司日期為2026年2月25日的通函。

此外，於2026年3月17日舉行的召開聆訊上，法院已指示：

- (1) 本公司可自由召開各類別計劃債權人的會議，以審議並酌情批准(無論有否修改)本公司與計劃債權人之間將予訂立的安排計劃；及
- (2) 將於2026年6月17日上午11時正(香港時間)在香港高等法院舉行呈請實質聆訊，屆時法院將決定是否批准該計劃。

股息

董事會決議不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息。

股東週年大會

本公司截至2025年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2026年6月12日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊載及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2026年6月9日(星期二)至2026年6月12日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2026年6月8日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港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，以辦理登記手續。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。可能管有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認截至2025年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司於截至2025年12月31日止年度並無察覺任何違規事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2025年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

本公司已應用上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，並採納企業管治守則第二部分所載的守則條文作為其本身的守則，以規管其企業管治常規。董事認為，本公司於截至2025年12月31日止年度已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟與企業管治守則的守則條文第C.1.7條有所偏離。

企業管治守則的守則條文第C.1.7條列明，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司為其董事投購的董事責任保險於2025年4月1日已失效，且經本公司合理努力尚未能找到保費水平合理同時又能給予董事足夠保障的董事責任保險。本公司將繼續就此尋找適當的投保。

本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2025年12月31日止年度的年報。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。歐陽寶豐先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

核數師

本公司外部核數師中瑞和信會計師事務所有限公司(「中瑞和信」)已同意本公佈有關本集團截至2025年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註內的數字，與載於本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表的金額一致。中瑞和信就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此中瑞和信並無對本公佈作出任何核證。

中瑞和信須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘中瑞和信為本公司核數師的決議案，任期至本公司下屆股東週年大會結束時止。

獨立核數師報告節錄

以下是關於本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告節錄，其中包含強調事項段，但未對審計意見進行修改。

意見

我們認為，綜合財務報表真實公允地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況、截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的《香港財務報告準則》，並已根據《香港公司條例》的披露要求妥善編製。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請關注綜合財務報表附註2.1，當中載述 貴集團產生 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣5,887百萬元。於2025年12月31日， 貴集團的借款總額約為人民幣55,055百萬元，其中約人民幣34,223百萬元計入流動負債，而其總現金(包括現金及現金等價物以及受限制現金)約為人民幣7,242百萬元。於2025年12月31日， 貴集團有若干債務(包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券以及銀行及其他借款)出現違約或交叉違約，賬面總值約為人民幣23,569百萬元。該等情況，連同附註2.1所載的現況，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們對這一事項未修改審計意見。

充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2025年12月31日止年度及直至本公佈日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份總數的25%以上。

於聯交所及本公司網站刊發2025年年報

本公司截至2025年12月31日止年度的年報，將於適當時候於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)登載以供查閱。

採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現行經修訂及重述的組織章程大綱及組織章程細則(「**現行組織章程大綱及細則**」)以(其中包括)反映聯交所的建議及相關規則修訂，涉及(a)引入庫存股份制度；(b)進一步擴大無紙化上市制度及其他規則修訂(包括使用電子方式發出及收取股東指示)；及(c)實施無紙化證券市場，方式是採納必要的賦權及相應修訂(「**建議修訂**」)。

董事會建議透過採納第三份經修訂及重述的組織章程大綱及組織章程細則(「**經修訂及重述的組織章程大綱及細則**」)，進行建議修訂，以替換並排除現行組織章程大綱及細則。

採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則以納入建議修訂須待股東於股東週年大會上以提呈的特別決議案方式批准後方可作實。股東週年大會上通過有關特別決議案之前，現行組織章程大綱及細則將繼續有效。

載有(其中包括)建議修訂及建議採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則的詳情連同股東週年大會通告的通函，將於適當時候寄發予股東。

致謝

本公司已於聯交所主板上市16周年，伴隨中國房地產市場的整體發展而不斷實現本集團經營目標，同時更使寶龍在公司治理、價值創造等方面都實現了躍升，這離不開社會各界的鼎力支持。本人謹代表董事會感謝一直以來信任和支持本公司的股東、投資者、客戶及各業務合作夥伴，感謝本集團各級員工恪盡職守。本集團將堅定信念，繼續為客戶提供更優質的產品和服務，為股東及投資者創造更理想回報，為社會創造更大價值。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2026年3月30日

於本公佈日期，本公司執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及張洪峰先生；本公司非執行董事為許華芬女士；及本公司獨立非執行董事為歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。