

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**廣州富力地產股份有限公司**  
**GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\***

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

**二零二五年年度業績公告**

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」，連同其附屬公司「本集團」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 主席報告

二零二五年財政年度，在地緣政治緊張局勢和貿易爭端持續帶來的全球不確定性的背景下，全球經濟從長期高度波動局面，逐步過渡至更穩定的狀態。本年度上半年，部分國家實施激進的貿易關稅後，各國政府相繼調整了宏觀經濟政策，以支持本地經濟增長。這些政策轉向對包括中國房地產行業在內的多個行業產生了短期及中期影響。儘管面對種種干擾及波動的營運環境，中國整體經濟表現相對穩健，國內生產總值較上一年增長約5%，並預期該增長趨勢將延續至二零二六年。

在房地產行業中，一級及二級市場的交易活動持續穩步改善，資本市場交易溫和增長，再融資相關的磋商亦更趨頻繁。儘管科技及人工智能等新興產業發展備受重視，中國政府仍持續強調維持房地產市場的穩定以及推動行業長期健康發展。為應對具挑戰性的營運環境，包括「三條紅線」在內的多項緊縮措施已被取消，放寬了對財務比率及流動性管理的限制。房地產相關的緊縮措施持續取消，清晰反映出中國政府希望房地產行業回歸由基本供求關係與市場價格主導的自主運行狀態。

儘管政策有所調整，房地產行業在二零二五年的財務表現仍相對疲弱，協議銷售收入未能覆蓋對外支出。儘管成交量有所增加，但仍未足以帶出可持續復甦的信號。在成交量及價格走勢更趨明朗之前，消費者信心料將維持審慎。行業能否實現可持續復甦取決於多項基本因素的改善，如供需平衡、終端用戶增長、購買力及投資者信心，這些因素將進而帶動銀行信貸投放及再融資活動。隨著房地產價值逐步企穩，傳統建築貸款的增長亦將是一項關鍵指標，用以反映銀行對企業信用風險及消費者按揭融資的信心。

一向以來，資本市場交易連同建築融資，均是推動行業增長的關鍵動力，支持新項目動工、創造就業、實現預售以及現金流再投資。然而，經歷環球金融危機、新冠疫情相關衝擊及行業廣泛出現經營困境後，資本市場活動出現收縮，並主要局限於國有企業及投資級發行人。儘管預期資本市場的參與度將會恢復，但預料其復甦步伐將會落後於行業基本面的改善節奏。

## 關於根據安排計劃重組美元優先票據的最新進展

本集團負債中有相當大部分為通過境外附屬公司發行的美元優先票據。隨著行業在二零二一年出現下行，再融資市場隨後幾近停擺，本集團於二零二二年展開首輪主要負債管理工作。該項工作最終成功通過同意徵求程序，完成了全部十筆優先票據重組。重組的完成，為本集團進一步開拓減債及資產處置的多元方案創造了空間，期間本集團出售了多個開發項目及已完工資產。然而，鑑於營運環境持續惡化，本集團必須採取進一步措施，包括以低於債務面值的方式進行打包資產出售及債轉資交易，從而大幅降低整體債務敞口。

於二零二四年，本集團啟動尚餘優先票據的第二輪全面重組準備工作，相關票據已整合為三筆不同到期日的票據。在評估市場情況及同業重組結果後，本集團認為，經法院批准的安排計劃是更有成效的實施途徑。

該計劃已於二零二四年十二月正式啟動，並獲得了強勁的初步支持。經與投資者團體進一步溝通後，本集團於二零二五年下半年根據市場反饋對該計劃進行了修訂。隨後，該計劃獲得超過77%的批准，令其可進一步推進至法院審批及正式落實階段。

該計劃向票據持有人提供四種選擇：

- (i) 全現金選項，按票面值的5%支付；
- (ii) 債轉股；
- (iii) 以新票據償付，折價幅度為票面值的50%；及
- (iv) 期限為十年的新票據。

本集團亦向支持該計劃的債權人提供同意費。

該計劃的推進是二零二五年的一個重要里程碑，並為二零二六年確立了明確目標：顯著強化本集團的財務狀況，並紓緩短期流動性壓力。該計劃完成後，相當大比例的優先票據將以大幅折讓的方式予以註銷，而整個過程本身亦向客戶、貸款方及各持份者釋放正面訊息，彰顯本集團應對財務挑戰的能力。儘管未來仍需克服多項重大關卡並完成相關程序，但債權人給予的壓倒性支持已為本集團注入了信心。

## 二零二六年展望

### 業務正常化及持續與債權人溝通

二零二五年的協議銷售額月度波幅較二零二四年有所收窄。此趨勢反映市場對行業整體困境的認知有所加深，對單一公司完工風險的敏感度有所降低。預計二零二六年的協議銷售量在扣除季節性及假期因素後仍將面臨壓力，但價格波動應會收窄至個位數百分比，且一線城市有望提供較強支撐。銷售量及價格若能保持穩定，將為行業更廣泛的正常化發展奠定基礎。

二零二六年，管理層將優先處理中國境內的爭議事宜，並完成境外負債管理(包括上述計劃)。儘管票據持有人已給予壓倒性的支持，但在最終落實文件編製、法院程序以及處理部分存在衝突的債務安排方面，仍有大量工作需要推進，相關過程亦存在一定不確定性。本集團已聘請具豐富經驗的法律及財務顧問，以協助確保順利完成。

在中國境內，因流動性緊張所引發的金融及法律紛爭，處理過程依然複雜且耗時。儘管如此，本集團仍然積極與銀行、投資者及其他合作方保持溝通，尋求務實可行的解決方案。於二零二五年底，本集團成功延長了境內債券的還款義務，並對此抱持樂觀態度，相信可以繼續妥善管理相關安排。管理層亦因迄今為止建設性的溝通成果而備受鼓舞，這成果反映出各方在長期價值保全方面擁有共同利益。

### 致謝

本集團在長期具挑戰性的營運環境下所展現的韌性，有賴董事會及管理團隊的堅定承諾與專業精神。在此本人謹向他們持之以恆的付出與領導，致以誠摯謝意。同時，亦衷心感謝本集團長期股東及投資者的耐心與支持。本集團將繼續秉持透明和及時披露的原則，致力於提升穩定性，並爭取達成未來各項重要里程碑。

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年	二零二四年
營業額	3	10,942,029	17,701,425
銷售成本	6	<u>(12,570,875)</u>	<u>(18,525,325)</u>
<b>毛虧</b>		<b>(1,628,846)</b>	<b>(823,900)</b>
其他收入	4	862,567	245,664
其他虧損－淨額	5	(1,128,281)	(3,666,451)
銷售及營銷開支	6	(737,010)	(1,060,940)
行政開支	6	(3,405,604)	(3,428,724)
金融及合同資產減值虧損淨額		<u>(2,835,502)</u>	<u>(527,697)</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(8,872,676)</b>	<b>(9,262,048)</b>
融資成本－淨額	7	(4,951,973)	(5,908,871)
應佔合營企業業績		(153,255)	4,133
應佔聯營公司業績		<u>(3,391)</u>	<u>(108,590)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(13,981,295)</b>	<b>(15,275,376)</b>
所得稅開支	8	<u>(2,620,101)</u>	<u>(2,513,614)</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(16,601,396)</u></b>	<b><u>(17,788,990)</u></b>
<b>應佔虧損：</b>			
－本公司所有者		(16,425,379)	(17,709,538)
－非控制性權益		<u>(176,017)</u>	<u>(79,452)</u>
		<b><u>(16,601,396)</u></b>	<b><u>(17,788,990)</u></b>
<b>本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損</b> (以每股人民幣元計)	10	<b><u>(4.3773)</u></b>	<b><u>(4.7196)</u></b>

## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
年度虧損	(16,601,396)	(17,788,990)
<b>其他全面(虧損)/收入－淨額</b>		
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>		
－按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值變動	(4,241,967)	(226,690)
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
－以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	409	1,348
－出售海外業務時貨幣折算差額的重新分類	–	113,934
－貨幣折算差額	<u>639,068</u>	<u>47,515</u>
<b>本年度除稅後其他全面虧損</b>	<u>(3,602,490)</u>	<u>(63,893)</u>
<b>年度全面虧損總額</b>	<u><u>(20,203,886)</u></u>	<u><u>(17,852,883)</u></u>
<b>應佔全面虧損總額：</b>		
－本公司所有者	(20,027,869)	(17,773,431)
－非控制性權益	<u>(176,017)</u>	<u>(79,452)</u>
	<u><u>(20,203,886)</u></u>	<u><u>(17,852,883)</u></u>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	於十二月三十一日	
附註	二零二五年	二零二四年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	19,102,130	20,576,442
使用權資產	2,851,803	3,355,047
投資物業	28,754,770	29,459,220
無形資產	477,678	512,896
合營企業權益	7,348,144	7,548,961
聯營公司權益	2,871,687	3,516,579
遞延所得稅資產	8,910,536	8,891,922
按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)的金融資產	102,617	4,343,684
其他金融資產	32,671	246,981
	<u>70,452,036</u>	<u>78,451,732</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	108,466,895	122,211,099
已落成待售物業	35,170,458	41,764,488
存貨	1,199,425	1,205,425
貿易和其他應收款及預付款	11 47,100,770	38,942,472
合同資產	25,582	—
預付稅款	3,391,244	4,153,808
受限制現金	2,103,024	3,076,424
現金及現金等價物	956,199	787,385
	<u>198,413,597</u>	<u>212,141,101</u>
<b>總資產</b>	<u><u>268,865,633</u></u>	<u><u>290,592,833</u></u>

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二五年	二零二四年
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		9,658,111	9,095,322
(累計虧損)/保留盈利		(17,516,611)	3,074,750
		(4,106,133)	15,922,439
<b>非控制性權益</b>		<b>12,258,000</b>	12,534,276
<b>總權益</b>		<b>8,151,867</b>	28,456,715
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		5,985,509	8,875,691
租賃負債		19,376	33,510
遞延所得稅負債		8,777,822	8,305,955
其他應付款	12	509,615	1,104,307
		15,292,322	18,319,463
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	104,968,116	101,044,115
合同負債		21,122,544	23,530,371
當期所得稅負債		25,542,780	24,695,455
短期借款		2,688,825	454,380
長期借款當期部分		90,698,592	93,687,778
租賃負債		14,125	19,369
應付股息		369,787	369,787
衍生金融工具		16,675	15,400
		245,421,444	243,816,655
<b>總負債</b>		<b>260,713,766</b>	262,136,118
<b>總權益及負債</b>		<b>268,865,633</b>	290,592,833

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「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」)經營物業發展和銷售、物業投資、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限責任公司，註冊地址為中國廣州市珠江新城華夏路10號富力中心45至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份自二零零五年七月十四日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本綜合財務報表以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已於二零二六年三月三十一日獲董事會批准刊發。

### 2. 會計政策摘要

本附註提供編製本綜合財務報表時所採納的重大會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。綜合財務報表為本公司及其附屬公司所組成的本集團編製。

#### 2.1 編製基準

##### (a) 符合香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則會計準則及香港法例的香港公司條例第622章(「香港公司條例」)的披露規定編製。

##### (b) 歷史成本法

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就酒店樓宇及按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬。

編製符合香港財務報告準則會計準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### (c) 持續經營基礎

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣164.25億元，截至該日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣470.08億元。本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,082.59億元，其中人民幣1,017.63億元將於報告期結束後未來十二個月內到期償還，然而本集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣30.59億元。

此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣366.13億元，且於二零二五年十二月三十一日之後及直至本綜合財務報表批准日期，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣65.54億元。因此，本金總額為人民幣842.21億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。本集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於本集團流動資金緊張，自二零二四年八月起，本集團未能支付本金金額為人民幣318.20億元(約45.27億美元)的三筆優先票據的利息。

此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

鑑於上述情況，本公司董事(「董事」)已仔細考慮本集團自二零二五年十二月三十一日起未來十八個月的現金流量預測，並已充分考慮導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保本集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取的相關計劃及措施預期將使本集團產生充足財務資源履行其到期的財務承諾，包括但不限於下列計劃及措施：

#### I. 境外重組

- 於二零二四年十二月十六日，本公司公佈一項有關其境外債務(「範圍內債務」)重組的重組方案(「境外重組」)及重組支持協議(「重組支持協議」)的相關條款。境外重組的主要條款載於重組支持協議附帶的重組條款清單。範圍內債務包括本公司附屬公司怡略有限公司(「票據發行人」)所發行三筆分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的6.5%現金付息/7.5%實物付息優先票據，以及本公司、票據發行人及富力地產(香港)有限公司(「富力(香港)」)，連同本公司及票據發行人統稱為「交易公司」全權酌情指定的本集團任何其他債務。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

截至本綜合財務報表批准日期，境外重組進度如下：

- 於二零二五年十月十四日，該等交易公司訂立一份修訂協議，以對重組支持協議作出若干修訂(經修訂協議修訂的重組支持協議，「經修訂重組支持協議」)，包括一份附於經修訂重組支持協議的經修訂重組條款清單(「經修訂及重述的重組條款清單」)，該等修訂被認為對計劃債權人及其他持份者的整體利益有利。
- 截至二零二五年十二月十二日，佔範圍內債務未償還本金總額超過77%的計劃債權人已加入經修訂重組支持協議。此乃邁向實施境外重組的一個重要里程碑。
- 截至本綜合財務報表批准日期，境外重組仍在進行中。該等交易公司全面致力於根據經修訂及重述的重組條款清單所載條款實施境外重組，並正與其顧問以及主要債權人及其顧問密切合作，以推進境外重組，包括起草及磋商實施境外重組所需的計劃文件及新融資文件。本公司擬於二零二六年正式提出安排計劃以實施境外重組，並將盡力於二零二六年底前完成境外重組。

境外重組將對本集團境外債務進行大幅去槓桿，使本公司能夠更好地管理其業務，並在重組完成後為持份者創造長期價值。

有關範圍內債務重組的進一步詳情，載於本公司日期為二零二四年十二月十六日、二零二五年一月二十三日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月三十一日、二零二五年五月十六日、二零二五年七月三十一日、二零二五年九月十二日、二零二五年九月二十六日、二零二五年十月十日、二零二五年十月十四日、二零二五年十一月十四日及二零二五年十一月二十八日的公告。

## II. 境內重組

- 鑑於本公司整體經營現狀，本公司已建議為本公司境內公司債券持有人提供一項對本公司境內公司債券的整體重組方案(「境內重組」)，包括現金購回、以物抵債、應收賬款信託份額抵債、資產信託份額抵債、股票經濟收益權兌付和全額留債長展期。
- 於二零二五年十一月，境內債券中其中一筆未償還本金額約人民幣16.8億元的債券已於相關債券持有人會議中通過重組方案。本公司將就境內重組範圍內餘下的境內債券召開債券持有人會議，以推進境內重組事宜。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

- 境內重組方案如得以順利推進並完成，將緩解本公司短期償債壓力、降低本公司的負債率、優化債務結構及改善財務狀況；同時使本公司能將更多精力聚焦於主營業務、穩定經營及提升運營能力。

截至本綜合財務報表批准日期，正在進行境內重組。有關境內重組的進一步詳情，載於本公司日期為二零二五年九月十日及二零二五年十一月十一日的公告。

### III. 其他進展

除上述外，於年內，

- 本集團一直積極與相關現有貸款人商討，以延期、再融資或重組本集團的借款，並已成功延長若干借款；
- 本集團會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；
- 本集團繼續尋求新的融資來源，以應付即將到期的財務責任及未來經營的現金流量需求。該等計劃仍在推進中，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；
- 本集團一直繼續盡最大努力就本集團的未決訴訟達成解決方案。本集團有信心能達成解決方案以應對訴訟案件以及在現階段尚未有明確結果的訴訟案件中提出的爭議索賠；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；及
- 本集團繼續作出調整，以控制行政成本及避免不必要的資本支出，務求維持資金流動性，並積極評估額外措施以進一步減少非必要開支。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行自二零二五年十二月三十一日起至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基礎編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施的成功實施，包括：

- (i) 成功並及時制定及實施境外重組及境內重組計劃；
- (ii) 成功與現有貸款人協商延期、再融資或重組本集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；
- (iii) 成功出售若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；
- (iv) 成功解決尚未達成明確結果的進行中訴訟案件；
- (v) 成功加快其發展中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款；及
- (vi) 成功實施本集團的業務策略計劃及成本控制措施，從而改善本集團的營運資金及現金流狀況。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

倘本集團未能及時實現上述計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按資產的賬面值撇減至其可收回淨額，為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，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在綜合財務報表中。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 於二零二五年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本**

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈於本集團當前會計期間首次採納的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

準則	主題
香港會計準則21及香港財務報告準則1之修訂 香港財務報告準則7、香港財務報告準則18、 香港會計準則1、香港會計準則8、香港會計 準則36及香港會計準則37之說明例子之修訂	缺乏可兌換性 財務報表中不確定事項的披露

該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則概無對本集團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產生重大影響。本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

**(e) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及香港財務報告準則會計準則之修訂**

以下為已頒佈但尚未生效且未經本集團提早採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂。本集團現時有意於變動生效時應用該等準則。

準則	主題	於或之後開始的 年度期間起生效
香港財務報告準則9及 香港財務報告準則7之修訂	分類及計量金融工具	二零二六年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務 報告準則7之修訂	涉及依賴自然的電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則1、香港財務 報告準則7、香港財務報告 準則9、香港財務報告準則10 及香港會計準則7之修訂	香港財務報告準則會計準則年度 改進－第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則18	於財務報表呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則19	非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則10及香港 會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的 資產出售或注資	待定

本集團正評估該等新訂會計準則及修訂的影響。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈的香港財務報告準則18於財務報表呈列及披露取代香港會計準則1，並對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則8財務報表的編製基準(自會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大修訂。儘管香港財務報告準則18對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，惟預期將對若干項目的列報及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

採納香港財務報告準則19為可選項。香港財務報告準則19訂明實體獲准應用的披露規定，以取代其他香港財務報告準則會計準則的披露規定。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣。因此，根據香港財務報告準則19，本公司須向公眾負責，故並不符合資格選擇應用有關準則編製其財務報表。

### 3. 分部資料

#### (a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審核資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及其他有關服務。該等業務的業績包括在「所有其他分部」列。

執行董事會按年度虧損來評估經營分部的業績。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(b) 分部表現**

報告予執行董事的截至二零二五年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有其他分部	本集團
分部營業額	7,692,276	813,603	1,726,950	1,038,156	11,270,985
分部間營業額	(67,731)	(181,603)	(19,983)	(59,639)	(328,956)
營業額(來自外部客戶)	<u>7,624,545</u>	<u>632,000</u>	<u>1,706,967</u>	<u>978,517</u>	<u>10,942,029</u>
年度虧損	<u>(15,265,265)</u>	<u>(293,273)</u>	<u>(260,879)</u>	<u>(781,979)</u>	<u>(16,601,396)</u>
融資成本－淨額	(4,371,506)	(195,602)	(27,758)	(357,107)	(4,951,973)
應佔合營企業業績	(153,534)	-	-	279	(153,255)
應佔聯營公司業績	11,893	-	-	(15,284)	(3,391)
所得稅(開支)／貸記	(2,808,073)	91,904	69,920	26,148	(2,620,101)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(237,776)	-	(406,761)	(312,942)	(957,479)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(306,968)	-	-	-	(306,968)
其他金融資產公允價值變動	-	-	-	(214,310)	(214,310)
金融及合同資產減值虧損撥備	(2,820,044)	(1,852)	(6,562)	(7,044)	(2,835,502)
投資物業公允價值虧損－除稅後	-	(574,109)	-	-	(574,109)
<b>分部資產</b>	<u>211,185,643</u>	<u>28,920,468</u>	<u>13,096,300</u>	<u>6,617,398</u>	<u>259,819,809</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	7,345,886	-	-	2,258	7,348,144
聯營公司投資	2,805,759	-	-	65,928	2,871,687
增添非流動資產(除金融工具 及遞延所得稅資產外)	<u>25,201</u>	<u>-</u>	<u>2,796</u>	<u>49,791</u>	<u>77,788</u>
<b>分部負債</b>	<u>121,897,827</u>	<u>825,347</u>	<u>766,333</u>	<u>3,530,731</u>	<u>127,020,238</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

報告予執行董事的截至二零二四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二四年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有其他分部	本集團
分部營業額	11,519,096	1,008,309	4,432,575	1,129,680	18,089,660
分部間營業額	(2,580)	(175,725)	(59,640)	(150,290)	(388,235)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>11,516,516</u>	<u>832,584</u>	<u>4,372,935</u>	<u>979,390</u>	<u>17,701,425</u>
年度虧損	<u>(12,881,369)</u>	<u>(414,004)</u>	<u>(3,619,016)</u>	<u>(874,601)</u>	<u>(17,788,990)</u>
融資成本—淨額	(4,804,065)	(251,670)	(612,587)	(240,549)	(5,908,871)
應佔合營企業業績	3,367	—	—	766	4,133
應佔聯營公司業績	(106,550)	—	—	(2,040)	(108,590)
所得稅(開支)/貸記	(2,926,188)	154,035	254,763	3,776	(2,513,614)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(282,278)	—	(1,081,333)	(277,521)	(1,641,132)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(587,728)	—	—	—	(587,728)
其他金融資產公允價值變動	—	—	—	(143,766)	(143,766)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(366,239)	191	(165,214)	3,565	(527,697)
投資物業公允價值虧損—除稅後	—	(735,157)	—	—	(735,157)
<b>分部資產</b>	<u>226,011,788</u>	<u>29,859,806</u>	<u>14,348,858</u>	<u>6,889,794</u>	<u>277,110,246</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	7,546,846	—	—	2,115	7,548,961
聯營公司投資	3,436,825	—	—	79,754	3,516,579
增添非流動資產(除金融工具 及遞延所得稅資產外)	<u>119,977</u>	<u>—</u>	<u>211,362</u>	<u>82,370</u>	<u>413,709</u>
<b>分部負債</b>	<u>121,586,708</u>	<u>543,892</u>	<u>829,016</u>	<u>3,157,243</u>	<u>126,116,859</u>

分部間的銷售按公平原則進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與損益表內的計算方式是一致的。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

來自外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二五年	二零二四年
中國	10,001,299	15,897,513
其他國家	940,730	1,803,912
合計	<u>10,942,029</u>	<u>17,701,425</u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額10%或以上(二零二四年：無)。

### (c) 分部資產

報告予執行董事的分部資產與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延所得稅資產、按公允價值計入其他全面收入的金融資產及其他金融資產不被歸類為分部資產，而是由本集團集中管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零二五年	二零二四年
可報告分部資產	259,819,809	277,110,246
遞延所得稅資產	8,910,536	8,891,922
其他金融資產	32,671	246,981
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	102,617	4,343,684
<b>綜合資產負債表總資產</b>	<b><u>268,865,633</u></b>	<b><u>290,592,833</u></b>

非流動資產總額，不包括按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產及遞延所得稅資產(保險合約未有產生僱員福利資產及權利)，按資產地點劃分列示如下：

	二零二五年	二零二四年
中國	58,298,606	61,789,684
其他國家	3,107,606	3,179,461
合計	<u>61,406,212</u>	<u>64,969,145</u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 分部負債**

報告予執行董事的分部負債與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由本集團集中管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零二五年	二零二四年
可報告分部負債	127,020,238	126,116,859
遞延所得稅負債	8,777,822	8,305,955
當期所得稅負債	25,542,780	24,695,455
短期借款及長期借款當期部分	93,387,417	94,142,158
長期借款	5,985,509	8,875,691
	<u>260,713,766</u>	<u>262,136,118</u>
<b>綜合資產負債表總負債</b>	<b>260,713,766</b>	<b>262,136,118</b>

**4. 其他收入**

	二零二五年	二零二四年
利息收入	114,515	44,855
其他經營收入	721,371	172,666
沒收客戶按金	17,916	17,326
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	3,262	3,424
其他	5,503	7,393
	<u>862,567</u>	<u>245,664</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 5. 其他虧損－淨額

	二零二五年	二零二四年
投資物業公允價值虧損－淨額	(764,114)	(1,001,147)
出售附屬公司收益	–	871,490
出售聯營公司及合營企業若干股權的(虧損)/收益	(243,398)	310,991
出售物業、廠房及設備的虧損	(141,496)	(4,438)
出售使用權資產的虧損	(145,078)	–
當時附屬公司之取消確認的虧損	(143,111)	(2,761,707)
其他金融資產公允價值虧損	(214,310)	(143,766)
商譽減值虧損撥備	–	(11,699)
物業、廠房及設備減值虧損撥備	(533,261)	(264,372)
合營企業及聯營公司權益減值虧損撥備	(151,759)	–
境內債券的修改收益	1,428,126	–
其他	(219,880)	(661,803)
	<u>(1,128,281)</u>	<u>(3,666,451)</u>

## 6. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及營銷開支及行政開支，具體分析如下：

	二零二五年	二零二四年
物業銷售成本	8,445,654	14,063,332
發展中物業及已落成待售物業減值撥備	3,122,766	2,642,951
僱員福利開支	1,398,840	1,759,229
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	919,679	1,597,027
營業稅及其他稅項	286,565	464,828
廣告開支	15,619	26,016
辦公費用	88,025	168,610
無形資產攤銷	37,800	44,105
短期租賃付款及低價值租賃付款	10,539	12,208
核數師酬金	5,950	6,860
其他	2,382,052	2,229,823
	<u>16,713,489</u>	<u>23,014,989</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 7. 融資成本－淨額

	二零二五年	二零二四年
利息支出：		
－銀行借款	3,845,473	4,490,707
－境內債券	1,005,359	1,142,297
－優先票據	2,003,593	2,234,666
－其他借款	1,712,939	1,817,166
－租賃負債	3,035	11,218
	<u>8,570,399</u>	<u>9,696,054</u>
淨匯兌虧損	(640,837)	321,870
減：融資成本資本化	<u>(2,977,589)</u>	<u>(4,109,053)</u>
	<u><u>4,951,973</u></u>	<u><u>5,908,871</u></u>

## 8. 所得稅開支

	二零二五年	二零二四年
當期所得稅		
－香港利得稅(附註(a))	–	28
－企業所得稅(附註(b))	(107,659)	300,738
－中國土地增值稅(附註(c))	2,298,843	1,633,819
遞延所得稅	<u>428,917</u>	<u>579,029</u>
所得稅開支總額	<u><u>2,620,101</u></u>	<u><u>2,513,614</u></u>

附註：

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於年內並無任何估計的應課稅溢利(二零二四年：16.5%)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按應課稅溢利的25%、20%及24%計算(二零二四年：25%、20%及24%)。

### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增長(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%至60%。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 9. 股息

於二零二五年不宣派股息(二零二四年：零)。董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二四年：零)。

## 10. 每股基本及攤薄虧損

每股虧損根據本公司所有者應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二五年	二零二四年
本公司所有者應佔虧損	<u>(16,425,379)</u>	<u>(17,709,538)</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,752,367</u>	<u>3,752,367</u>
每股虧損(每股人民幣)	<u><u>(4.3773)</u></u>	<u><u>(4.7196)</u></u>

本集團於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攤薄性潛在普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 貿易和其他應收款及預付款

	二零二五年	二零二四年
貿易應收款－淨額(附註(a))	2,135,748	2,581,977
其他應收款－淨額	20,340,012	18,353,581
預付款	3,282,506	3,823,579
為獲得合同的資本化成本	767,277	941,877
應收合營企業款項	4,106,425	3,739,791
應收聯營公司款項	11,360,526	1,865,435
應收當時附屬公司款項	<u>5,108,276</u>	<u>7,636,232</u>
合計	<u><u>47,100,770</u></u>	<u><u>38,942,472</u></u>

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

附註：

(a) 貿易應收款

	二零二五年	二零二四年
貿易應收款－流動部分		
應收第三方款項	1,913,265	2,391,726
應收合營企業款項	437,669	414,395
應收聯營公司款項	16,660	9,939
應收由本公司主要股東共同控制實體及本公司其他關聯方款項	12	—
合計	2,367,606	2,816,060
減：虧損撥備	(231,858)	(234,083)
	<u>2,135,748</u>	<u>2,581,977</u>

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內支付未償還餘額。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零二五年	二零二四年
1年內	784,343	1,500,543
1年至2年	655,328	199,582
2年至3年	107,868	378,323
超過3年	820,067	737,612
	<u>2,367,606</u>	<u>2,816,060</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 12. 預提費用及其他應付款

	二零二五年	二零二四年
應付合營企業款項	11,877,934	8,856,003
應付聯營公司款項	389,302	399,946
應付由本公司主要股東共同控制實體及其他關聯方款項	174,181	175,408
應付主要股東款項	996,926	967,290
應付當時附屬公司款項	623,551	498,825
應付若干合營企業的一位股東款項	7,695,967	6,973,048
建築應付款(附註(a))	34,717,787	40,301,870
其他應付款及預提費用(附註(b)及(c))	49,002,083	43,976,032
總計	105,477,731	102,148,422
減：非流動部分	(509,615)	(1,104,307)
流動部分	104,968,116	101,044,115

附註：

- (a) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。
- (b) 該等結餘主要為應付利息、預提費用、應付薪金及其他應付稅項。
- (c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

## 13. 當時附屬公司之取消確認

於二零二三年一月十三日，本公司的附屬公司兆晞有限公司(「兆晞」)作為借款人，與(其中包括)本公司附屬公司御逸有限公司(「御逸」)及富力(香港)作為擔保人，本公司作為義務人之一，Serica Agency Limited(「擔保代理人」)作為代理人及擔保代理人以及其中列明的貸款人簽訂了一份本金金額為540,417,000美元的融資協議(「兆晞貸款」)。兆晞貸款於二零二三年十月三十一日到期，其後簽署了暫緩償還債務契約，並向兆晞及富力(香港)發出催款通知。

於二零二四年七月八日及二零二四年八月十九日，兆晞及富力(香港)各自收到由Seatown Private Credit Master Fund(「呈請人」及持有兆晞貸款未償還本金金額18%的貸款人之一)，在中國香港特別行政區高等法院就未償還呈請人按比例享有的兆晞貸款本金金額以及應付利息提交之清盤呈請。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

於二零二四年九月三日，兆晞、御逸(統稱為「御逸集團」)及富力(香港)各自收到由擔保代理人根據兆晞貸款融資協議的條款代表貸款人發出的通知，內容有關委任誠駿法證及企業重整有限公司的Chan Leung Lee和Yuen Tsz Chun為擔保代理人設立擔保之資產(其中包括富力(香港)持有之御逸股權、御逸持有之兆晞股權以及兆晞之資產)作為共同及個別接管人(「接管人」)。兆晞持有本公司一家全資附屬公司的全部股權，該公司間接持有在中國的68間酒店及一幢寫字樓(「目標資產」)。本集團的管理層正積極與兆晞貸款的貸款人溝通及合作，以制定整體還款計劃及撤回對兆晞及富力(香港)之清盤呈請。

因此，董事會認為根據香港財務報告準則10「綜合財務報表」，本集團於二零二四年九月三日失去對御逸集團的控制權，而御逸集團取消確認為當時的附屬公司，而於御逸集團的股權其後被分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產，於綜合資產負債表內納入「按公允價值計入其他全面收入的於一間實體的股權」。

於二零二五年七月十七日，董事會接獲接管人通知，表示御逸集團的全部股權已不再屬於本集團所有，且接管人將辭任兆晞貸款項下抵押財產之接管人職務。因此，董事會認為該項按公允價值計入其他全面收入的金融資產不大可能收回，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度予以全額取消確認。

儘管如此，本公司就兆晞貸款仍存在維好協議以及本集團若干附屬公司的企業擔保。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就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發出的獨立核數師報告之摘要：

### 無法表示意見

如在我們的報告中「無法表示意見基礎」一節所述，由於持續經營存在多重不確定性，其潛在相互影響及其對該等綜合財務報表的可能累計影響，我們對 貴集團之綜合財務報表不發表意見。就所有其他方面而言，我們認為該等綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 無法表示意見基礎

#### 與持續經營有關之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所披露，截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司所有者應佔虧損人民幣164.25億元，截至該日， 貴集團流動負債超過流動資產約人民幣470.08億元。 貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,082.59億元，其中人民幣1,017.63億元將於報告期結束後未來十二個月內到期償還，然而 貴集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣30.59億元。

此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款共人民幣366.13億元，且於二零二五年十二月三十一日之後及直至批准本綜合財務報表當日， 貴集團無法償還到期的若干銀行及其他借款共人民幣65.54億元。因此，本金總額為人民幣842.21億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。 貴集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於 貴集團流動資金緊張， 貴集團自二零二四年八月起，未能支付本金總額為人民幣318.20億元(約45.27億美元)的三筆優先票據之利息。

此外， 貴集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件， 貴集團已為此計提撥備。

該等事件或情況可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮 貴集團自二零二五年十二月三十一日起未來十八個月的現金流預測（「現金流預測」），並已充分考慮導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保 貴集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取的相關計劃及措施預期將使 貴集團產生充足財務資源履行到期的財務承諾，包括但不限於綜合財務報表附註2.1(c)所載資料。

綜合財務報表已按持續經營基礎編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成功實施，包括但不限於：

- (i) 成功並及時制定及實施境外重組及境內重組計劃（定義見附註2.1(c)）；
- (ii) 成功與現有貸款人協商延長延期、再融資或重組 貴集團的借款；
- (iii) 成功出售 貴集團於若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；
- (iv) 成功就尚未達成明確結果的訴訟達成解決方案；
- (v) 成功加快其發展中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款；及
- (vi) 成功實施 貴集團的業務策略計劃及成本控制措施，進而改善 貴集團的營運資金及現金流狀況。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮，因此， 貴集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。由於該等多項不確定性、該等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

倘 貴集團未能實現綜合財務報表附註2.1(c)所載計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回淨額，以為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，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在綜合財務報表中。

## 業務回顧

### 協議銷售

二零二五年，本集團總協議銷售約人民幣142.1億元，銷售面積約1,873,600平方米。協議銷售來自一百七十九個項目，分佈在國內二十六個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共一百零二個城市。就省份及地區而言，廣東、海外、山西、北京、陝西、內蒙古、海南、山東、河北及天津為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣111.4億元，佔本集團總協議銷售約78%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售59%，三線及以下城市貢獻28%，海外貢獻13%。就業態而言，總協議銷售的57%來自住宅、6%來自別墅、37%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、零售物業等。

二零二五年本集團總協議銷售按地理區域分佈詳列如下：

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
西北地區	3,705.8	436.8
華北地區	3,393.3	882.6
華南地區	2,811.7	116.3
海外	1,861.5	101.0
華東地區	982.4	163.4
海南	611.3	47.7
西南地區	477.7	59.0
中南地區	365.1	66.8
<b>總計</b>	<b>14,208.8</b>	<b>1,873.6</b>

二零二五年本集團總協議銷售額最高的十大省份及地區分佈詳列如下：

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
廣東省	2,812.0	116.3
海外	1,860.9	101.8
山西省	1,570.4	172.9
北京市	1,046.1	130.2
陝西省	894.5	98.7
內蒙古	763.3	119.5
海南省	611.5	47.9
山東省	586.0	95.5
河北省	526.8	485.3
天津市	473.0	56.9
<b>總計</b>	<b>11,144.5</b>	<b>1,425.0</b>

#### 發展中物業

截至二零二五年底，本集團在建總建築面積約7,514,000平方米，總可售面積約5,616,000平方米，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華南區	2,637,000	1,866,000
西北區	2,023,000	1,524,000
華北區	951,000	711,000
華東區	503,000	391,000
中南區	333,000	264,000
西南區	253,000	205,000
海南	76,000	75,000
海外	660,000	526,000
<b>小計</b>	<b>7,436,000</b>	<b>5,562,000</b>
投資物業	78,000	54,000
<b>總計</b>	<b>7,514,000</b>	<b>5,616,000</b>

## 土地儲備

本集團年內新增土地的總可售面積大約31,000平方米。截至二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備為總建築面積約45,863,000平方米，其中總可售面積約34,749,000平方米，分佈在國內外八十個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北區	11,645,000	8,935,000
西北區	10,637,000	7,857,000
華南區	6,231,000	5,099,000
西南區	4,187,000	3,217,000
華東區	3,813,000	2,876,000
中南區	2,553,000	1,721,000
海南	1,929,000	1,803,000
海外	3,406,000	2,036,000
<b>小計</b>	<b>44,401,000</b>	<b>33,544,000</b>
投資物業	1,462,000	1,205,000
<b>總計</b>	<b>45,863,000</b>	<b>34,749,000</b>

## 投資物業

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,022,100平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,871,100平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,151,000平方米。

## 酒店運營

截至二零二五年十二月三十一日，本集團已擁有二十二間自建酒店，總建築面積約為1,110,560平方米，總客房數為7,513間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團管理。

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。於二零二五年，由於中國房地產行業持續低迷，本集團物業發展的營業額由上年度的人民幣115.17億元減少34%至人民幣76.25億元。該年度的營業額乃基於1,065,000平方米的交付面積，較上年度交付的1,693,000平方米下降了37%。整體平均售價約為每平方米人民幣7,160元(二零二四年：每平方米人民幣6,800元)。

投資物業租金收入由二零二四年的人民幣8.33億元，減少24%至本年度的人民幣6.32億元。酒店營運營業額則由上年度的人民幣43.73億元，下降61%至人民幣17.07億元。酒店收入大幅減少主要是由於二零二四年九月取消確認當時附屬公司所致。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二五年，本集團的銷售成本為人民幣125.71億元，較上年度的人民幣185.25億元減少32%。銷售成本的下降與營業額的減少一致。

年內，土地及建築成本佔物業發展總成本的86%。就每平方米成本而言，土地及建築成本約為每平方米人民幣5,660元(二零二四年：每平方米人民幣5,430元)。於銷售成本中的資本化利息為人民幣8.29億元(二零二四年：人民幣15.68億元)，佔物業銷售營業額百分比為11%。銷售成本亦包括徵稅人民幣1.56億元(二零二四年：人民幣2.43億元)。

### 毛利率

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛虧人民幣16.29億元，去年則為毛虧人民幣8.24億元。本年毛虧主要就存貨作出減值撥備約人民幣31.23億元。除去存貨減值撥備，物業發展的毛利率為8.0%，而二零二四年為4.4%。

## 其他收入及其他虧損－淨額

於二零二五年，其他收入及其他虧損－淨額主要包括利息收入、投資物業公允價值虧損、物業、廠房及設備減值虧損、出售一家聯營公司部分權益的虧損、境內債券重組收益，以及當時附屬公司之取消確認的虧損。年內，本集團錄得其他收入及其他虧損項下的虧損淨額為人民幣2.66億元(二零二四年：虧損淨額人民幣34.21億元)。

## 銷售及營銷開支及行政開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由二零二四年人民幣10.61億元減少31%至人民幣7.37億元。行政開支由二零二四年的人民幣34.29億元減至人民幣34.06億元。這些減少主要是由於本集團實施了嚴格的成本控制措施，以應對流動資金壓力。員工成本仍為行政開支的最大部分。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額(指年內的利息開支，減去資本化到開發成本的金額)，下降16%至人民幣49.52億元(二零二四年：人民幣59.09億元)。年內產生的利息開支總額由上年度的人民幣96.96億元下降至人民幣85.70億元，與總借款金額的減少一致。連同計入銷售成本的有關資本化利息的人民幣8.29億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣57.81億元(二零二四年：人民幣74.77億元)。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括土地增值稅和企業所得稅。截至二零二五年十二月三十一日止年度，所得稅開支總額為人民幣26.20億元(二零二四年：人民幣25.14億元)。其中，土地增值稅為人民幣22.99億元(二零二四年：人民幣16.34億元)，而企業所得稅為人民幣1.08億元的貸記(二零二四年：人民幣3.01億元)。

## 盈利能力

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣166.01億元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為淨虧損人民幣177.89億元。本年度淨虧損主要歸因於：(i)中國房地產行業持續低迷，導致房地產開發的營業額下降及(ii)發展中物業、已落成持作待售物業及其他固定資產減值撥備。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣30.59億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣38.64億元)，其中74%以人民幣計值及26%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣993.73億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,030.18億元)，其中於一年內、一年至五年內及五年以上到期的借款，分別為人民幣933.87億元、人民幣37.31億元及人民幣22.55億元。借款總額的融資來源包括(i)銀行借款、(ii)優先票據、(iii)境內債券，以及(iv)信託貸款及其他借款，分別佔44%、32%、12%及12%(二零二四年十二月三十一日：分別佔45%、31%、12%及12%)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，年內償還的銀行貸款為人民幣61.11億元，而新增銀行貸款為人民幣37.91億元。於二零二五年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.80%(二零二四年：5.64%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約33%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的優先票據、境內債券及其他借款進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

## 其他資訊

### 重大投資或資本資產的未來計劃

截至二零二五年十二月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

### 員工及薪酬政策

為了優化本集團業務，截至二零二五年十二月三十一日，本集團共有正式員工約10,946人(二零二四年十二月三十一日：21,819人)。截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣13.99億元。本公司的薪酬政策是根據員工(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二五年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二六年五月二十九日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二六年五月二十九日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二六年五月二十一日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，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17M樓，辦理登記手續。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。

### 有關解決核數師對年度綜合財務報表無法表示意見所實施的行動計劃之更新

茲提述本公司於二零二五年四月二十九日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)年報(「二零二四年年報」)及本公司日期為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日及二零二五年十二月三十一日的公告(「更新公告」)。

誠如二零二四年年報所披露，由於有關持續經營的多重不確定因素，本公司核數師並無對本集團於二零二四財年的綜合財務報表發表意見（「無法表示意見」），其詳情載於二零二四年年報第39至42頁。

本公司已建議實施載於二零二四年年報第51至52頁的行動計劃（「行動計劃」），以處理無法表示意見。本公司已於更新公告中提供於二零二五年四月二十九日至二零二五年十二月三十一日期間實施行動計劃的最新資料，並謹此於本公告綜合財務報表附註2.1(c)提供截至本公告日期(i)有關無法表示意見的狀況；及(ii)有關實施行動計劃的進一步更新。

董事會將繼續盡最大努力實施行動計劃，旨在盡快解決無法表示意見的問題。本公司將於適當時候刊發進一步公告，以知會本公司股東及潛在投資者有關行動計劃的實施狀況。

### **購買、贖回或出售本公司上市證券**

本公司於二零二五年贖回境內債券本金金額合計人民幣926.32萬元，截至二零二五年十二月三十一日，本公司剩餘境內債券本金金額合計為人民幣121.96億元。

除上述披露者外，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買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### **本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **遵守《企業管治守則》**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控、對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》所載之守則條文。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的外聘核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已就本公告中本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字與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財務報表所載數字核對一致。立信德豪就此履行的工作不構成一項鑑證業務，因此立信德豪並未對本公告作出任何意見或結論。

## 審核委員會

本公司設有審核委員會，並按照上市規則附錄C1制定其書面職權範圍。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會或外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會現時由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。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之經審核年度業績。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別