

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

L.gem 綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績

業績

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然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綜合業績連同去年的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
收益	3	1,866,035	3,713,887
銷售成本		(927,806)	(2,895,832)
毛利		938,229	818,055
其他收入	4	42,100	47,987
其他虧損淨額	5	(322,876)	(335,155)
撤減發展中物業及待售物業		(3,854,782)	(667,121)
銷售開支		(90,550)	(151,852)
行政開支		(477,939)	(462,735)
投資物業的公允價值變動		(5,513,532)	(2,897,666)
融資成本	6	(1,124,796)	(2,049,474)
應佔一間合營公司業績		(2)	-
除稅前虧損	7	(10,404,148)	(5,697,961)
所得稅抵免	8	743,666	264,307
年度虧損		<u>(9,660,482)</u>	<u>(5,433,654)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
本公司股東		(8,795,089)	(5,171,433)
非控股權益		<u>(865,393)</u>	<u>(262,221)</u>
		<u>(9,660,482)</u>	<u>(5,433,654)</u>
		人民幣分	人民幣分
年內本公司股東應佔每股虧損	10		
— 基本		<u>(145.75)</u>	<u>(100.69)</u>
— 攤薄		<u>(145.75)</u>	<u>(100.69)</u>

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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損	<u>(9,660,482)</u>	<u>(5,433,654)</u>
其他全面收益(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	170,928	(131,090)
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本工具投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>47,021</u>	<u>156,923</u>
年度其他全面收益	<u>217,949</u>	<u>25,833</u>
年度全面開支總額	<u>(9,442,533)</u>	<u>(5,407,821)</u>
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(8,577,263)	(5,138,814)
非控股權益	<u>(865,270)</u>	<u>(269,007)</u>
	<u>(9,442,533)</u>	<u>(5,407,821)</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		33,151,799	38,258,781
物業、廠房及設備		603,167	799,449
於一間合營公司的權益		6,049	6,051
應收一間合營公司款項		501,179	501,179
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		578,473	524,303
受限制銀行存款及抵押銀行存款		162,376	259,602
遞延稅項資產		717,663	612,893
		<u>35,720,706</u>	<u>40,962,258</u>
流動資產			
發展中待售物業		54,400,287	49,071,485
待售物業		4,279,200	4,594,435
存貨		617	733
應收賬款	11	108,764	68,174
已付按金、預付款項及其他應收款項		1,860,129	5,637,356
可收回稅款		274,059	208,015
受限制銀行存款及抵押銀行存款		494,202	2,446,765
銀行結餘及現金		183,195	597,456
		<u>61,600,453</u>	<u>62,624,419</u>
流動負債			
應付賬款	12	5,885,846	4,444,260
應計費用、已收按金及其他應付款項		10,437,117	9,034,281
合同負債		10,408,675	8,926,083
租賃負債		64,433	55,951
稅項負債		2,629,788	2,475,815
借貸		28,757,071	30,633,249
境內公司債券		975,953	129,821
可換股債券債務部分		140,576	142,213
其他流動負債		3,893,822	3,599,392
		<u>63,193,281</u>	<u>59,441,065</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(1,592,828)</u>	<u>3,183,354</u>
總資產減流動負債		<u>34,127,878</u>	<u>44,145,612</u>
非流動負債			
借貸		1,863,855	1,828,128
境內公司債券		-	845,265
租賃負債		252,716	317,414
遞延稅項負債		2,824,964	3,633,509
其他非流動負債		14,647,673	13,540,093
		<u>19,589,208</u>	<u>20,164,409</u>
資產淨值		<u>14,538,670</u>	<u>23,981,203</u>
股本及儲備			
股本		53,194	46,702
儲備		9,409,157	17,992,912
本公司股東應佔權益		9,462,351	18,039,614
非控股權益		5,076,319	5,941,589
權益總額		<u>14,538,670</u>	<u>23,981,203</u>

1. 一般資料及編製基準

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。其最終控制方為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒女士及本公司執行董事黃浩源先生之父親。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在中華人民共和國（不包括香港、澳門及台灣）（「中國內地」或「中國」）及香港從事房地產開發及物業投資業務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則而編製。就編製綜合財務報表而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者之決策，該等資料則被視為屬重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的適用披露規定。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣9,660百萬元，於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產人民幣1,593百萬元，而本集團的借貸為人民幣29,874百萬元（包括銀行及其他借款人民幣28,757百萬元、可換股債券債務部分人民幣141百萬元及境內公司債券人民幣976百萬元），須於報告期末一年內償還，其中人民幣27,591百萬元因觸發違約或交叉違約而變為隨時可被要求償還。同日，本集團的現金及現金等價物為人民幣183百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已成功延長總額約人民幣71百萬元之貸款的付息日。該等回應已減輕本集團之財務壓力並已改善其流動資金狀況。同日，本公司已就其嘗試推進重組與若干境外債權人訂立數份支持函，且本公司已向若干債權人傳閱重組條款書。本公司將持續跟進債權人的情況，爭取其對重組的支持。

此外，由於本公司一家附屬公司發行的若干票據及就本公司提供的票據擔保的若干財務責任違約，一名貸款人（「貸款人A」）於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出針對本公司的清盤呈請。高等法院於二零二六年二月十二日作出命令，呈請聆訊進一步延期至二零二六年六月一日。

上述事件及情況顯示，目前存在多項重大不確定性，可能對本集團能否持續經營構成重大疑慮。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現，以及可用的融資來源，以評估本集團是否將具備充足財務資源以持續經營。本公司董事已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況、重組現有借貸及反對貸款人A提出的清盤呈請，包括：

- (i) 本集團正就清盤呈請向法律顧問尋求法律意見，以堅決反對清盤呈請，從而避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算。於二零二六年二月十二日，高等法院已頒令將清盤呈請聆訊進一步押後至二零二六年六月一日；
- (ii) 本集團已委任財務顧問及法律顧問（統稱「該等顧問」）協助其重組境外銀行及其他借貸，以在實際可行情況下盡快與所有利益相關方（包括「貸款人B」）達成一致同意的解決方案；
- (iii) 本集團一直積極與現有貸款人磋商重續或延期償還本集團的借貸，直至本集團能夠獲取足夠資金償還為止。截至二零二五年十二月三十一日，本公司已成功延長總額約人民幣71百萬元之貸款的付息日。該等回應已減輕本集團之財務壓力並已改善其流動資金狀況；
- (iv) 本集團將繼續通過動用已獲批貸款額度提取所需資金，並積極與若干金融機構磋商，以取得新貸款完成／展開現有／新的物業發展項目，包括進行線上媒體推廣、邀請內容創作機構推廣物業，並安排物業代理實地參觀物業。此外，本集團正持續就出售特定物業物色買家，並及時收取出售其物業的相關銷售所得款項。於二零二五年最後一個季度內，境內物業出售總額約達人民幣73百萬元；
- (v) 本集團將繼續積極努力就其現有發展項目以當前市價實現最新的預算銷售及預售數量，包括進行線上媒體推廣、邀請內容創作機構推廣物業、安排物業代理實地參觀物業，以及加快收取出售其物業的相關銷售所得款項；
- (vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商保持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排，並按計劃完成施工進度。本集團亦將繼續採取積極措施，以控制行政成本及資本開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋求機會按合理價格出售其物業以產生更多現金流入，從而改善流動資金。

1. 一般資料及編製基準(續)

本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，該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。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並支付其於二零二五年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管上文所述，本集團管理層能否實行上述計劃及措施並持續經營業務仍有重大的不確定因素，這取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的現金流量：

- (i) 成功取得貸款人A的同意，堅決反對清盤呈請，避免清盤呈請獲高等法院確認而導致清算；
- (ii) 成功及時完成其境外銀行及其他借貸的債務重組；
- (iii) 成功與本集團的現有貸款人磋商重續或延期償還本集團的借貸；
- (iv) 於有需要時成功為完成或啟動現有或新的物業發展項目取得額外的新融資來源；
- (v) 成功執行本集團的業務策略計劃，以加速物業的預售及銷售、加快收回銷售所得款項、與主要承建商及供應商維持持續且正常的業務關係以與彼等協商付款安排並按時完成施工進度，以及控制成本並收緊資本開支，從而產生充足的淨現金流入；及
- (vi) 以合理價格成功出售本集團物業，並及時收回所得款項。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，或清盤呈請獲高等法院確認，則本公司董事按持續經營基準編製綜合財務報表未必恰當。可能將須作出調整，以將本集團資產的眼面值撇減至其可收回金額、為可能產生的任何進一步負債作出撥備，以及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於該等綜合財務報表中反映。

不按持續經營基準編製綜合財務報表可能會產生重大且廣泛的影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則

於本年報內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及表現及/或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂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(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本) ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然資源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通脹的呈列貨幣 ³

- 1 於釐定日期或以後開始的年度期間生效。
- 2 於二零二六年一月一日或以後開始的年度期間生效。
- 3 於二零二七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

除下文所述之新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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」載列有關財務報表呈列及披露的規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。這項新香港財務報告準則會計準則繼承了香港會計準則第1號中的許多規定，同時引入新規定，包括要求在損益表中呈列特定類別及界定的小計項目；在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標；及改善財務報表所披露資料的彙總及分拆。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將不會在確認及計量方面對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預期將會影響未來財務報表中綜合損益表的結構及呈列方式。本集團目前正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

3. 收益及分類資料

收益為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何折扣。

年內本集團之收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業銷售	837,204	2,627,934
來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	427,885	419,543
來自客戶合約的收益	1,265,089	3,047,477
租金收入	600,946	666,410
	1,866,035	3,713,887
確認來自客戶合約收益的時間		
某個時間點確認	837,204	2,627,934
隨著時間確認	427,885	419,543

— 物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合約而言，合約中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業和商業樓宇之收益於已竣工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就出售物業與客戶訂立之合約而言，預期完成有關履約責任的年期約為一至兩年。

3. 收益及分類資料(續)

— 租金收入

商業物業、辦公室、公寓及停車場租賃所產生之收益(包括固定及浮動租金)乃根據香港財務報告準則第16號入賬。

— 酒店運營、物業管理服務及其他服務所得之收益

客戶於本集團履約時取得並耗用本集團履約所提供之利益時，酒店運營及物業管理服務所得收益會隨時間按已完成相關履約責任之進度而確認。

所有酒店營運服務均為期一年或以下，而就物業管理服務而言，本集團選擇應用實際權宜方法，就本集團有權開具發票的金額中確認收益。在香港財務報告準則第15號允許的情況下，本集團並無披露分配至該等未獲履行合約的交易價。

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已根據香港財務報告準則第8號經營分類確定下列可呈報分類：

- 房地產開發及銷售：物業銷售
- 商業物業投資與經營：商業物業、辦公室、公寓及停車場租賃
- 綜合服務：酒店運營、物業管理服務及其他服務收益

由於該等產品及服務系列各自需要不同的資源及營銷方式，故該等經營分類獲單獨管理。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分的收益及業績的分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	房地產 開發及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	837,204	600,946	427,885	1,866,035
分類間收益	—	25,798	175,015	200,813
分類收益總額	<u>837,204</u>	<u>626,744</u>	<u>602,900</u>	<u>2,066,848</u>
可呈報分類業績	<u>(3,586,311)</u>	<u>576,261</u>	<u>93,497</u>	<u>(2,916,553)</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	房地產 開發及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益：				
來自外部客戶	2,627,934	666,410	419,543	3,713,887
分類間收益	—	11,583	176,117	187,700
分類收益總額	<u>2,627,934</u>	<u>677,993</u>	<u>595,660</u>	<u>3,901,587</u>
可呈報分類業績	<u>(603,510)</u>	<u>624,089</u>	<u>130,355</u>	<u>150,934</u>

分類間銷售按共同協定之條款進行。

3. 收益及分類資料(續)

可呈報分類業績之對賬

本集團並無就主要營運決策者作出之資源分配及表現評估而將投資物業的公允價值變動、其他收入、其他虧損淨額、物業、廠房及設備折舊、融資成本、應佔一間合營公司業績及公司開支分配至獨立可呈報分類之損益內，而投資物業則就呈報分類資產分配至「商業物業投資與經營」分類。

編製可呈報分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
可呈報分類業績(附註)	938,229	818,055
投資物業的公允價值變動	(5,513,532)	(2,897,666)
撇減發展中物業及待售物業	(3,854,782)	(667,121)
其他收入	42,100	47,987
其他虧損淨額	(322,876)	(335,155)
物業、廠房及設備折舊	(39,103)	(61,313)
融資成本	(1,124,796)	(2,049,474)
應佔一間合營公司業績	(2)	-
公司開支	(529,386)	(553,274)
	<u>(10,404,148)</u>	<u>(5,697,961)</u>

附註：不包括撇減發展中物業及待售物業。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分的資產分析，由於毋須就資源分配及評估表現向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產		
房地產開發及銷售	61,262,800	61,215,269
商業物業投資與經營	33,937,201	39,131,259
綜合服務	199,258	361,943
	<u>95,399,259</u>	<u>100,708,471</u>
可呈報分類資產	95,399,259	100,708,471
按公允價值計入其他全面收益之股本工具(「按公允價值計入其他全面收益」)	578,473	524,303
銀行結餘及現金	51,897	166,407
受限制銀行存款及抵押銀行存款	40,006	705,415
遞延稅項資產	717,663	612,893
於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項	507,228	507,230
已付按金、預付款項及其他應收款項	1,461	17,871
應收關聯人士款項	7,618	95,780
應收非控股權益款項	10,006	10,006
公司資產	7,548	238,301
	<u>97,321,159</u>	<u>103,586,677</u>

為監測分類表現及分類間的資源分配，除按公允價值計入其他全面收益之股本工具、若干銀行結餘及現金、若干受限制銀行存款及抵押銀行存款、遞延稅項資產、於一間合營公司的權益及應收一間合營公司款項、若干已付按金、預付款項及其他應收款項、應收關聯人士款項、應收非控股權益款項及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

3. 收益及分類資料(續)

地區資料

本集團的業務位於中國內地、香港、美利堅合眾國(「美國」)及柬埔寨王國(「柬埔寨」)。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，來自外部客戶的收益主要源自中國內地。本集團的非流動資產資料按資產的地理位置呈列。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國內地	27,649,793	30,655,657
香港	5,612,841	7,698,205
美國	276	165,156
柬埔寨	492,056	539,212
	<u>33,754,966</u>	<u>39,058,230</u>

附註：非流動資產不包括於一間合營公司的權益、應收一間合營公司款項、受限制銀行存款及抵押銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及遞延稅項資產。

主要客戶資料

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主要客戶佔本集團總銷售額超出10%。

4. 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	8,924	19,599
股息收入	29,651	26,248
政府補貼(附註)	3,525	2,140
	<u>42,100</u>	<u>47,987</u>

附註：該金額主要指就來自地方政府為鼓勵於中國內地經營業務而發放的無條件現金。

5. 其他虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款減值虧損確認淨額	(23)	(4,990)
應收一間合營公司款項減值虧損確認	-	(21,139)
應收關聯人士款項減值虧損確認	(107)	(93,610)
商譽減值虧損確認	-	(231,602)
匯兌(虧損)/收益淨額	(101,251)	13,118
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	-	2,488
出售物業、廠房及設備之虧損	(26,837)	(4)
出售投資物業之虧損	(195,742)	-
其他	1,084	584
	<u>(322,876)</u>	<u>(335,155)</u>

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
利息：		
銀行及其他借貸	2,255,452	3,007,178
可換股債券	17,284	24,561
境內公司債券	84,253	84,182
租賃負債	31,435	29,278
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額(附註)	(1,263,628)	(1,095,725)
	1,124,796	2,049,474

附註：融資成本乃按年息率3.20%至25.00%(二零二四年：4.50%至24.00%)資本化。

7. 除稅前虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損乃經扣除/(計入)：		
售出待售物業的成本	568,733	2,564,323
撇減發展中待售物業及待售物業	3,854,782	667,121
物業、廠房及設備折舊	39,150	61,364
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化之金額	(47)	(51)
	39,103	61,313
投資物業所得租金收入總額	600,946	666,410
就於本年度產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	(24,685)	(42,321)
	576,261	624,089
短期租賃相關費用	3,872	3,859
核數師酬金	1,832	2,872
員工成本		
—董事薪酬	5,326	5,608
—薪金及其他實物利益	338,666	402,761
—確認為退休福利成本開支的金額	29,769	29,160
減：撥充在建投資物業及發展中待售物業資本化的金額	(69,492)	(87,055)
	304,269	350,474

8. 所得稅抵免

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項			
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(a)	103,115	108,185
– 分派股息的中國預扣稅		–	870
		<u>103,115</u>	<u>109,055</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	80,075	147,496
遞延稅項		<u>(926,856)</u>	<u>(520,858)</u>
所得稅抵免		<u><u>(743,666)</u></u>	<u><u>(264,307)</u></u>

附註：

- (a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國內地附屬公司的稅率為25%。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國內地土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國內地的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

根據柬埔寨稅法，本集團的一間附屬公司自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止三個年度享有稅務優惠待遇，獲全面豁免柬埔寨企業所得稅。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任何估計應課稅盈利，故概無就柬埔寨企業所得稅計提撥備。

根據美國減稅與就業法案，美國企業所得稅稅率於兩個年度已按統一稅率21%徵稅。此外，根據美國加州州稅的相關規則，於截至二零二五年十二月三十一日止年度按8.84%(二零二四年：8.84%)的州稅稅率繳稅。

由於本集團於該兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就香港利得稅及美國企業所得稅計提撥備。

9. 股息

本公司董事不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息。

10. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損的虧損	<u><u>(8,795,089)</u></u>	<u><u>(5,171,433)</u></u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司普通股加權平均數	<u><u>6,034,346</u></u>	<u><u>5,136,060</u></u>

計算截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時，並無假設本集團尚未行使的可換股債券及可換股優先股獲兌換，原因為兌換將導致每股虧損減少。此外，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本公司購股權的行使價高於股份平均市價，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權獲行使。

11. 應收賬款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自下列各項的應收賬款：		
– 客戶合約	69,290	38,372
– 租賃應收款項	40,107	35,490
應收賬款	109,397	73,862
減：信貸虧損撥備	(633)	(5,688)
	108,764	68,174

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36,317,000元。

應收賬款指租賃物業的租金收入及綜合服務(包括酒店營運及物業管理)的應收款項。就租賃物業的租金收入產生的應收款項而言，每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。就酒店營運產生的應收賬款而言，信貸期乃須按要求支付。物業管理所得的應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零二四年：30至60天)。所有應收賬款以人民幣計值。

本集團應收賬款的賬齡按有關租賃物業的租金收入及綜合服務發票日期分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1個月內	61,355	24,217
1至12個月	43,363	33,501
13至24個月	4,046	10,456
	108,764	68,174

12. 應付賬款

應付賬款主要指應付承包商及政府機關的款項。應付承包商款項參考有關建設工程進度及協定進度作出。應付政府機關款項參考有關支付土地溢價的協定進度作出。

應付賬款的賬齡按發票日期分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1個月內	2,877,159	1,903,996
1至12個月	1,602,189	1,872,320
13至24個月	1,221,281	530,660
超過24個月	185,217	137,284
	5,885,846	4,444,260

購買建築材料的平均信貸期為六個月至一年不等。

13. 比較資料

為符合本年度的呈列，若干比較數據已重新分類。

主席報告

本人謹代表董事會向所有本公司之股東匯報本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業務回顧及展望。

一. 宏觀環境與行業趨勢

二零二五年，是中國實現「十四五」規劃目標的收官之年，亦是謀劃「十五五」發展藍圖的開局之年。年內，全球經濟復甦步伐放緩，地緣政治格局複雜多變，國際經貿規則持續演進，為經濟運行帶來不確定性。中國政府堅持高質量發展，實施精準有力的宏觀調控，國民經濟呈現穩中向好態勢。據國家統計局數據，全年國內生產總值達人民幣140.19萬億元，同比增長5.0%，為行業發展奠定了穩健的宏觀基礎。

房地產市場在供需兩端政策持續優化下，呈現築底回穩跡象。政策端以「穩市場、防風險、促轉型」為核心，通過降低購房門檻、優化限購措施、支持「好房子」建設與存量資產盤活等組合拳，有效促進了剛性與改善性住房需求的釋放，推動市場預期逐步改善，行業整體向高質量發展階段過渡。

城市更新已成為推動城市高質量發展與擴大內需的戰略性舉措。二零二五年，相關頂層設計持續完善，政策支持力度空前，為具備相關核心能力的企業打開了新的成長空間。

二. 本集團二零二五年業務回顧

面對複雜的行業環境，本集團秉持長期主義，堅守「城市價值創造者」定位，聚焦粵港澳大灣區，推動房地產開發、商業物業投資與經營、綜合服務三大業務板塊協同發展，展現了良好的經營韌性。

1. 房地產開發業務：堅守品質交付，核心項目取得重大進展

年內，本集團地產開發業務穩步推進，在建項目面積超過150萬平方米，全年實現物業交付面積超過60萬平方米。其中，標誌性的深圳白石洲城市更新項目取得里程碑式突破。集團克服多重挑戰，嚴格履行「保交樓」承諾，於二零二六年二月順利啟動項目一期「綠景白石洲環庭」的高品質交付。此次交付不僅彰顯了本集團卓越的項目執行力與契約精神，贏得了市場、政府與客戶的廣泛認可，更為該大型項目的後續開發奠定了堅實基礎。

2. 商業物業投資與經營：雙輪驅動，提供穩定現金流

本集團堅持「住宅+商業」雙輪驅動戰略。旗下「NEO」與「佐隄」兩大商業品牌，通過持續的業態升級、場景創新與運營提效，保持了穩健的經營表現與出租率，為集團貢獻了持續、穩定的租金收入，有效平滑了開發業務的週期性波動，成為集團業績的「壓艙石」。

3. 綜合服務業務：多元協同，增強客戶粘性

綜合服務板塊以客戶為中心，不斷提升物業管理、酒店運營及增值服務的專業化水平與服務品質。該業務在報告期內收益穩定，展示了其獨立的盈利能力和創造穩定現金流的能力，進一步夯實了本集團業務多元化根基。

4. 財務與資本管理：審慎應對，穩步推進境外債務重組

本集團始終將財務安全置於首位，堅持「現金為王」。通過強化資金閉環管理、拓寬融資渠道及審慎的資產處置(如完成美國洛杉磯酒店物業出售)，持續優化資本結構與債務期限，保障流動性安全。同時，公司積極、持續地與各類債權人及專業顧問進行建設性溝通，境外債務重組工作正按計劃穩步推進。董事會對達成各方認可的重組方案充滿信心，以期在保障所有利益相關者權益的基礎上，使公司資本結構回歸健康，輕裝再出發。

三. 未來展望與戰略

展望二零二六年，我們認為中國經濟將延續回升向好態勢。房地產市場將進一步分化，具備「好地段、好產品、好服務」優勢的項目將在核心城市引領復甦。城市更新的戰略地位將進一步提升，為行業提供可持續的發展賽道。

本集團將充分依託逾四十載深耕大灣區，特別是於城市更新領域積累的深厚經驗與「大城」開發模式，緊抓區域發展與城市更新的雙重戰略機遇。我們將集中資源，高效推進以白石洲項目為代表的核心城市更新項目，將其打造為驅動集團未來價值增長的核心引擎。

前行不怠，方能致遠。董事會及管理層將堅定不移地推動境外債務重組方案儘快落地，從根本上優化財務基礎，使公司重返持續發展的軌道。我們深信，本集團所持有的優質核心資產及清晰的戰略定位，將在行業新階段中釋放內在價值，最終為全體股東、債權人及所有合作夥伴創造豐厚的長期回報。

謹此代表董事會，向全體股東、客戶、合作夥伴及員工一直以來的信任與支持，致以最誠摯的謝意。

管理層討論與分析

行業回顧

二零二五年是「十四五」規劃收官與「十五五」規劃謀篇佈局的承前啟後之年。面對複雜嚴峻的國際環境與國內經濟轉型壓力，中國政府堅持高質量發展，實施精準有效的宏觀調控。根據國家統計局初步核算數據，全年國內生產總值同比增長5.0%，顯示出中國經濟的強大韌性與發展確定性，為世界經濟增長提供了關鍵支撐。

房地產行業在二零二五年步入深度調整與發展模式轉型的關鍵期。宏觀政策以「穩市場、防風險、促轉型、惠民生」為核心導向，從需求端、供給端、風險防控及長效機制建設四維發力，構建了協同聯動的政策框架。需求端，通過降低購房門檻、減輕購房成本、精準匹配需求，有效釋放了剛性及改善性住房潛力。供給端，通過優化土地供應、推動「好房子」建設、加速存量資產盤活等措施，促進供給側結構性改革。城市更新被明確定位為「擴大內需的重要抓手」，政策頂層設計持續完善，為行業轉型開闢了新的發展賽道。在政策組合拳的推動下，房地產市場呈現築底回穩態勢，行業正加速從「高速增長」向「高質量發展」過渡。

作為國家重大發展戰略，粵港澳大灣區建設在二零二五年持續向縱深推進，預計區域經濟總量突破人民幣15萬億元。「深圳—香港—廣州」創新集群影響力持續領先，基礎設施「硬聯通」與規則機制「軟聯通」不斷深化，一個國際一流灣區和世界級城市群의 框架日益清晰。這為深耕大灣區的企業提供了廣闊的發展平台與戰略機遇。

二零二五年業績及業務回顧

業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現總收益約為人民幣1,866.0百萬元(二零二四年：人民幣3,713.9百萬元)，同比下跌約49.8%。毛利約為人民幣938.2百萬元(二零二四年：人民幣818.1百萬元)，同比上升約14.7%，截至二零二五年十二月三十一日止年度之毛利率為50.3%(二零二四年：22.0%)。

報告期內，本集團虧損約為人民幣9,660.5百萬元(二零二四年：人民幣5,433.7百萬元)，同比上升77.8%。本公司股東應佔虧損約為人民幣8,795.1百萬元(二零二四年：人民幣5,171.4百萬元)，同比上升約70.1%。每股基本虧損為人民幣145.75分(二零二四年：人民幣100.69分)，同比上調約44.8%。

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發任何股息。

以下是本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之主要財務指標：

	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	變動
收益	1,866.0	3,713.9	-49.8%
毛利	938.2	818.1	+14.7%
本公司股東應佔虧損	(8,795.1)	(5,171.4)	+70.1%
每股基本虧損(人民幣分)	(145.75)	(100.69)	+44.8%
毛利率(%)	50.3	22.0	+28.3百分點

	二零二五年	二零二四年
銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)(人民幣百萬元)	839.8	3,303.8
平均融資成本(%)*	8	8
資產負債比率(%)	85.1	76.9
資本回報率(%)	-93.0	-28.7

* 平均融資成本乃由年內總融資成本(包括可換股債券但不包含租賃負債產生的融資成本)除以平均總借貸得出，而平均總借貸則按年內總借貸(包括可換股債券債務部分但不包含租賃負債)之平均結餘總和計算。

業務回顧

二零二五年，在行業深度調整的背景下，本集團秉持長期主義，堅守「城市價值創造者」的定位，聚焦粵港澳大灣區核心區域，推動房地產開發、商業物業投資與經營、綜合服務三大業務板塊協同發展，展現了穩健的經營韌性。

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售仍是本集團的核心主營業務。年內，集團靈活應對市場變化，優化開發節奏與產品策略，集中資源保障核心項目建設與交付，銷售業績主要得益於標桿項目的市場認可。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發與銷售所產生的收益約為人民幣837.2百萬元(二零二四年：人民幣2,627.9百萬元)，同比減少約68.1%，主要由確認綠景璽悅灣、綠景國際花城及綠景紅樹灣壹號項目的銷售所致。二零二五年，本集團根據商品房認購書的合同銷售金額約為人民幣2,923.0百萬元(二零二四年：人民幣11,074.8百萬元)，同比減少約73.6%，主要來自於白石洲項目一期「綠景白石洲環庭」的銷售貢獻。

深圳白石洲項目：作為本集團乃至深圳城市更新的標誌性項目，年內建設持續穩步推進。項目一期「綠景白石洲璟庭」已於二零二六年二月順利啟動交付，嚴格履行了「保交樓」的社會承諾，彰顯了集團卓越的項目執行力與契約精神，為後續開發奠定了堅實基礎。該項目憑藉其無可複製的核心區位、前瞻性的「大城」規劃、完善的綜合配套及智慧化應用，在報告期內持續引領深圳中高端住宅市場熱度，成為集團銷售業績的核心貢獻來源與品牌價值的重要支點。

珠海東橋項目(珠海璽悅灣)：作為集團在珠海的城市更新力作，項目佔據城市核心區位，承接港珠澳大橋及橫琴粵澳深度合作區的發展紅利，以國際化的設計與高標準的產品打造，樹立了區域高端住宅標桿。

商業物業投資與經營

本集團堅持「住宅+商業」雙輪驅動戰略。旗下「NEO」都市商務綜合體與「佐隄」社區商業品牌，通過持續的業態升級、場景創新與精細化運營，在報告期內保持了穩定的出租率，經營表現穩健。截至年末，集團持有商業物業項目數量超過30個，總建築面積逾1.6百萬平方米，商業物業投資與經營業務實現收益約人民幣600.9百萬元(二零二四年：人民幣666.4百萬元)，同比減少約9.8%。該業務板塊為集團貢獻了持續、穩定的租金收入與經營性現金流，有效平滑了開發業務的週期性波動，是集團穿越行業週期的「壓艙石」。

綜合服務

綜合服務板塊涵蓋物業管理、酒店運營及增值服務。集團始終以客戶為中心，不斷提升服務的專業化與品質化水平。位於深圳福田CBD的綠景酒店憑藉卓越的區位與服務保持著高入住率；旗下物業管理公司則為多個高端住宅及商業項目提供全流程服務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務業務實現收益約人民幣427.9百萬元(二零二四年：人民幣419.5百萬元)，同比增加約2.0%，該板塊展現了獨立的盈利能力，進一步夯實了集團業務多元化的根基與抗風險能力。

科技賦能

集團堅定踐行「科技+地產」戰略，致力於成為領先的智慧新城開發運營商。以白石洲項目為試點，傾力打造智慧城區「數字化統一運營管理體系」，已在安防、能源、社區、商業等多個場景落地智慧應用，旨在通過科技賦能提升開發運營效率與人居體驗，構建面向未來的核心競爭力。

財務表現

二零二五年，本集團實現總收益約為人民幣1,866.0百萬元。毛利及毛利率較上年有所提升。年內，集團錄得淨虧損，主要受投資物業公允價值負向變動及撇減發展中物業及待售物業等非現金性會計處理因素影響。上述賬面虧損並不影響公司實際經營現金流的穩健性與優質資產的內在價值。考慮到本集團的商業資產位於深圳等一線核心城市的黃金地段，具備顯著的區域價值與增值潛力，隨著房地產市場持續復甦與商業消費逐步回暖，相關資產具備強勁的價值修復潛力，仍是綠景實現長期發展的重要戰略性資產儲備。

面對行業流動性普遍承壓的挑戰，集團始終將財務安全置於首位，堅持「現金為王」。通過加速銷售回款、處置非核心資產(如完成美國洛杉磯酒店物業出售)以優化資產結構，並積極拓展多元化融資渠道，持續強化流動性管理。同時，公司正積極、持續地與各類債權人及專業顧問進行建設性溝通，境外債務重組工作正按計劃穩步推進。董事會對達成各方認可的重組方案充滿信心，旨在從根本上優化資本結構，有效緩解短期資金壓力，切實保障全體利益相關者權益，實現可持續發展。

土地儲備

集團堅持審慎、聚焦的投資策略，土地儲備集中於深圳、香港、珠海等粵港澳大灣區核心城市的核心地段。這些優質土儲區位優勢顯著、價值潛力深厚，為集團未來持續發展與價值創造提供了堅實保障。

未來展望

展望二零二六年，我們認為中國經濟將延續回升向好態勢。房地產市場將進一步分化，核心城市的「好地段、好產品、好服務」項目將在結構性復甦中引領市場。城市更新的戰略地位將進一步提升，為具備相關核心能力的企業提供可持續的發展賽道。

本集團將依託逾四十載深耕大灣區，特別是在城市更新領域積累的深厚經驗與成熟的「大城」開發模式，緊抓區域發展與城市更新的雙重戰略機遇。未來，我們將：

聚焦核心，保障交付：集中資源高效推進以白石洲項目為代表的核心城市更新項目建設，確保按期高品質交付，築牢市場口碑與信任基石。

深化經營，雙輪驅動：持續提升商業物業的運營質效與資產價值，強化「開發與經營並重」的雙輪驅動模式，增強穿越週期的能力。

科技賦能，提質發展：將綠色、智慧、人本理念深度融入項目開發與運營全鏈條，以科技創新驅動產品與服務能力持續升級，精準契合城市功能迭代及居民品質生活的需求。

前行不息，方能致遠。董事會及管理層對集團的未來充滿信心。我們深信，憑藉在大灣區核心區域的優質資產、經市場驗證的城市更新運營能力，以及清晰的發展戰略，本集團必能妥善應對短期挑戰，在行業新階段中釋放內在價值，最終為全體股東、債權人、客戶及所有合作夥伴創造持續穩健的長期回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業、租賃投資物業及綜合服務的收益。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣1,866.0百萬元(二零二四年：人民幣3,713.9百萬元)，較去年減少約49.8%，主要由於報告期內確認來自出售待售物業的收益減少所致。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
房地產開發及銷售	837,204	2,627,934	(1,790,730)	-68.1
商業物業投資與經營	600,946	666,410	(65,464)	-9.8
綜合服務	427,885	419,543	8,342	+2.0
總計	<u>1,866,035</u>	<u>3,713,887</u>	<u>(1,847,852)</u>	-49.8

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自出售待售物業的收益約為人民幣837.2百萬元(二零二四年：人民幣2,627.9百萬元)，較去年減少約68.1%，主要是綠景璽悅灣、綠景國際花城及綠景紅樹灣壹號項目的銷售。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已確認為收益的待售物業總建築面積約為51,000平方米(二零二四年：約106,149平方米)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約為人民幣600.9百萬元(二零二四年：人民幣666.4百萬元)。本集團的商業物業均處於核心地段，有關物業主要以「佐隄」和「NEO」品牌營運。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業的出租率超過70%，維持於高水平。

本集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營、舊改及其他。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團綜合服務產生的收益約為人民幣427.9百萬元(二零二四年：人民幣419.5百萬元)，較去年增加約2.0%。

毛利及毛利率

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的綜合毛利約為人民幣938.2百萬元(二零二四年：人民幣818.1百萬元)，較去年上升約14.7%；而截至二零二五年十二月三十一日止年度，綜合毛利率約為50.3%(二零二四年：22.0%)。毛利率的波動主要是由於本年度確認銷售利潤率較高的深圳項目所致。

銷售開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣90.6百萬元(二零二四年：人民幣151.9百萬元)，較去年減少約40.4%，乃由於二零二五年確認的物業銷售減少所致。銷售開支主要包括推廣開支及銷售物業的銷售佣金。

行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣477.9百萬元(二零二四年：人民幣462.7百萬元)，較去年增加約3.3%。行政開支主要包括本年度就境內及離岸融資活動所招致的法律及專業費用。

投資物業的公允價值變動

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師及本公司董事進行估值，並因此得出截至二零二五年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損約人民幣5,513.5百萬元(二零二四年：人民幣2,897.7百萬元)。

融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本約為人民幣1,124.8百萬元(二零二四年：人民幣2,049.5百萬元)，較去年下降約45.1%。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的有息貸款平均融資成本為8%(二零二四年：8%)。

所得稅抵免

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團所得稅抵免約為人民幣743.7百萬元(二零二四年：人民幣264.3百萬元)。本集團所得稅抵免包括於年內就企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅抵免乃主要由於本年度就投資物業公允價值虧損計提遞延稅項抵免所致。

經營業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為人民幣8,795.1百萬元(二零二四年：人民幣5,171.4百萬元)，較去年增加約70.1%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二五年十二月三十一日，銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款)約為人民幣839.8百萬元(二零二四年：人民幣3,303.8百萬元)。本集團的銀行結餘及現金以人民幣、港元(「港元」)及美元計值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的總借貸約為人民幣31,737.5百萬元(二零二四年：人民幣33,578.7百萬元)。分類為流動負債的借貸約為人民幣29,873.6百萬元(二零二四年：人民幣30,905.3百萬元)。

總借貸明細

按計值貨幣劃分

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
以人民幣計值	21,879,496	23,289,842
以港元計值	6,161,527	6,502,835
以美元計值	3,696,432	3,785,999
	<u>31,737,455</u>	<u>33,578,676</u>

按固定或浮動利率劃分

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
固定利率	6,124,069	7,966,080
浮動利率	25,613,386	25,612,596
	<u>31,737,455</u>	<u>33,578,676</u>

本集團於二零二五年十二月三十一日的負債比率(按淨負債(有息貸款總額減銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及抵押銀行存款))除以總權益計算)約為212.5%(二零二四年：126.2%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約人民幣61,600.5百萬元(二零二四年：人民幣62,624.4百萬元)及流動負債約人民幣63,193.3百萬元(二零二四年：人民幣59,441.1百萬元)，即由二零二四年十二月三十一日的流動資產淨值約人民幣3,183.4百萬元轉為二零二五年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣1,592.8百萬元。於二零二五年十二月三十一日的流動資產淨值轉為流動負債淨額，乃主要由於已付按金、預付款項及其他應收款項及受限制銀行存款的即期部分減少，而合約負債、應計費用、已收按金及其他應付款項及應付賬款增加，惟部分由發展中待售物業增加及借貸的即期部分減少所抵銷。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得總資產約人民幣97,321.2百萬元(二零二四年：人民幣103,586.7百萬元)及總負債約人民幣82,782.5百萬元(二零二四年：人民幣79,605.5百萬元)，資產負債比率約為85.1%(二零二四年：76.9%)。本集團於二零二五年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣14,538.7百萬元(二零二四年：人民幣23,981.2百萬元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團能夠利用其內部資源及債務及股權融資滿足房地產項目開發的資金需求。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，貸款約人民幣29,200.7百萬元(二零二四年：人民幣30,893.1百萬元)分別以總額約人民幣20,131.3百萬元(二零二四年：人民幣23,350.3百萬元)之本集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及抵押銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之股本工具的應收股息及其他抵押存款及本集團附屬公司之股權作抵押。

重大收購及出售事項

於二零二五年一月十六日，LVGEM Hotel Corporation(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，LVGEM Hotel Corporation同意向買方出售其於洛杉磯若干酒店資產之全部權益，代價為20百萬美元。詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月三十一日及二零二五年五月十三日之公告。

除上文所述者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

或然負債於二零二五年十二月三十一日，本集團就若干買方的按揭融資提供擔保的財務擔保合約約為人民幣5,389.7百萬元(二零二四年：人民幣7,007.4百萬元)。

根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰金。

本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產所有權證或買家悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。由於本公司董事認為該等擔保的公允價值微不足道，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行按揭貸款，相關物業的公允市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無就該等按揭擔保於損益中確認虧損撥備。

匯率波動風險及有關對沖

本集團幾乎全部經營活動均在中國內地進行，而大部分交易均以人民幣計價。由於本集團若干現金結餘及貸款為港元或美元，使本集團面臨港元及美元兌人民幣而產生的外匯風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，各董事密切監察本集團的外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納適當的外幣對沖政策。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱有1,896名(二零二四年：1,987名)員工，其中1,866名(二零二四年：1,954名)員工長駐中國內地，於香港則僱有30名(二零二四年：33名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅、退休計劃及長期獎勵，如獲認可的計劃內的購股權。此外，本集團持續為本集團僱員提供培訓與發展課程。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二六年五月二十六日至二零二六年五月二十九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。確定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東的資格的紀錄日期為二零二六年五月二十九日。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格最遲必須於二零二六年五月二十二日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好企業常規及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事會、透明度及向本公司所有股東問責。

於唐壽春先生退任後，黃敬舒女士獲委任為本公司行政總裁，於二零二五年三月三十一日起生效。由於黃敬舒女士同時擔任主席及行政總裁，此舉偏離上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文第C.2.1條，當中規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會認為，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。

董事會相信，由同一人士擔任主席及行政總裁有助於執行本集團業務策略及提高營運效率。因此，董事會認為在此等情況偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條屬恰當。此外，在董事會(由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成)的監督下，董事會具備適當的權力制衡架構，可提供足夠的制約以保障本公司及股東之權益。

於胡競英女士及莫凡先生於二零二五年二月十四日辭任後，董事會由四名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。基於前述原因，本公司未能遵守(i)上市規則第3.10(1)條，該條規定董事會須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，該條規定審核委員會須由至少三名成員組成；及(iii)上市規則第3.25條，該條規定薪酬委員會須由獨立非執行董事出任主席及大部分成員須為獨立非執行董事。然而，本公司已及時物色合適人選王廷丹女士填補空缺，於二零二五年五月十三日起生效，因此，本公司自此已能夠重新遵守上述相關上市規則。

除上文披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文規定。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)，作為其董事進行證券交易之自身操守守則。董事確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

賬目審閱

本公司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全年業績。

栢淳會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字，已經由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司與本集團於二零二六年三月二十六日經由董事會批准之本年度綜合財務報表所載之金額核對一致。栢淳會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成保證聘約，因此栢淳會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何意見或保證結論。

審計意見

綜合財務報表已由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司審核。獨立核數師已就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於核數師報告「與持續經營相關的重大不確定性」一節內發表無保留審核意見。下文「**獨立核數師報告摘錄**」一節載列獨立核數師報告之摘錄。

獨立核數師報告摘錄

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見的基礎

務請垂注綜合財務報表附註3.1，當中說明截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損淨額人民幣9,660百萬元，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團流動負債超出其流動資產人民幣1,593百萬元，而 貴集團的借貸人民幣29,874百萬元(包括銀行及其他借貸人民幣28,757百萬元、可換股債券債務部分人民幣141百萬元及境內公司債券人民幣976百萬元)須於報告期末一年內償還，其中人民幣27,591百萬元因觸發違約或交叉違約而變為隨時可被要求償還。於同日， 貴集團的銀行結餘及現金為人民幣183百萬元。此外，由於 貴公司的一間附屬公司發行的若干票據及就本公司提供的票據擔保的若干財務責任違約，一名貸款人於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出針對 貴公司的清盤呈請。高等法院頒令將呈請聆訊押後至二零二六年六月一日。此等事件及情況加上綜合財務報表附註3.1所披露的其他事宜反映存在重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。 貴公司董事已考慮 貴集團正採取的計劃及措施，認為 貴集團將能夠按持續經營基準繼續營運。綜合財務報表並無包括任何未能實現計劃及措施所產生的調整。我們未就此事宜修改意見。

上述綜合財務報表附註3.1所載資料載於本公告上文附註1。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，除上文「重大收購及出售事項」一段所披露者外，本集團概無進行任何構成上市規則第14章項下之須予披露交易之其他重大投資、收購或出售事項。

報告期後的事項

請參閱下列報告期後事項清單：

- 1) 中國銀行(香港)有限公司作為抵押代理人於二零二六年二月二日委任羅兵咸永道有限公司的莊日傑先生及蘇文俊先生，擔任包括位於香港九龍海濱道123號的NEO大廈在內之若干資產的共同及個別接管人及經理人。有關詳情請參閱本公司日期為二零二六年二月三日的公告。
- 2) 貸款人於二零二五年二月四日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司所擔保本金額約210,000美元連同應計利息的若干財務義務。於二零二六年二月十二日，高等法院已將該呈請的聆訊進一步延期至二零二六年六月一日。本公司將於適當時候根據上市規則作進一步更新。

除上文所披露者及於本公告內「管理層討論與分析」一節內所披露之事項外，於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期，董事會並不知悉任何已落實之重大事項須予披露。

刊發全年業績公告、年報及通函

業績公告的內容登載於本公司網站(www.lvgem-china.com)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零二五年年報及載有股東週年大會通告之通函。

一般資料

於本公告日期，董事會包括執行董事黃敬舒女士(主席兼行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及李俞霏小姐；及獨立非執行董事陳觀發先生、焦捷女士及王廷丹女士。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二六年三月二十六日