

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。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813及債務股份代號：40683及40117)

截至2025年12月31日止年度的全年業績公告

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)公布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的合併全年業績。本全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

合併損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	6	6,761,856	11,061,516
銷售成本		<u>(5,751,102)</u>	<u>(9,172,763)</u>
毛利		1,010,754	1,888,753
其他收入及收益淨額	6	4,682,261	522,118
銷售及營銷開支		(590,997)	(736,950)
行政開支		(999,019)	(1,288,823)
其他營運開支淨額		(2,681,801)	(2,285,419)
投資物業公允值虧損淨額		(1,298,713)	(1,890,315)
融資成本	7	(2,706,644)	(2,929,107)
分佔虧損：			
聯營公司		(72,498)	(175,280)
合營企業		<u>(1,602,783)</u>	<u>(882,987)</u>
稅前虧損	8	(4,259,440)	(7,778,010)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>797,253</u>	<u>(372,965)</u>
年度虧損		<u><u>(3,462,187)</u></u>	<u><u>(8,150,975)</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		(3,271,406)	(8,085,373)
非控股權益		<u>(190,781)</u>	<u>(65,602)</u>
		<u><u>(3,462,187)</u></u>	<u><u>(8,150,975)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	11		
基本		<u>人民幣(96)分</u>	<u>人民幣(236)分</u>
攤薄		<u>人民幣(96)分</u>	<u>人民幣(236)分</u>

合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度虧損	<u>(3,462,187)</u>	<u>(8,150,975)</u>
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	377,970	(270,020)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>74,739</u>	<u>252</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損) 淨額	452,709	(269,768)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面 收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	<u>518,992</u>	<u>(406,019)</u>
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面 收入／(虧損)淨額	<u>518,992</u>	<u>(406,019)</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	<u>971,701</u>	<u>(675,787)</u>
年度全面虧損總額	<u>(2,490,486)</u>	<u>(8,826,762)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(2,299,705)	(8,761,160)
非控股權益	<u>(190,781)</u>	<u>(65,602)</u>
	<u>(2,490,486)</u>	<u>(8,826,762)</u>

合併財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	8,895,683	9,006,400
投資物業		21,673,093	21,927,890
土地使用權		3,228,828	3,453,471
於聯營公司的權益		6,821,286	7,030,378
於合營企業的權益		30,853,287	31,704,245
遞延稅項資產		2,162,775	2,111,804
非流動資產總額		<u>73,634,952</u>	<u>75,234,188</u>
流動資產			
在建物業		42,750,120	45,073,983
持作銷售用途的竣工物業		15,125,702	17,041,561
應收貿易賬款	13	246,729	287,543
預付款、其他應收款及其他資產		14,000,769	13,708,501
應收一家合營企業款項		19,129	19,129
可收回稅款		1,152,269	1,183,937
現金及銀行結餘	14	634,394	787,445
流動資產總額		<u>73,929,112</u>	<u>78,102,099</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	15	19,188,197	18,928,404
租賃負債		9,140	17,959
其他應付款及應計款項		23,675,836	26,766,236
應付合營企業款項		7,861,285	8,088,049
應付聯營公司款項		1,316,824	1,364,879
付息銀行及其他借貸		53,047,057	46,193,153
應付稅項		13,640,945	14,392,883
流動負債總額		<u>118,739,284</u>	<u>115,751,563</u>
流動負債淨額		<u>(44,810,172)</u>	<u>(37,649,464)</u>
資產總額減流動負債		<u>28,824,780</u>	<u>37,584,724</u>
非流動負債			
租賃負債		40,045	68,723
付息銀行及其他借貸		20,560,153	26,731,899
遞延稅項負債		1,576,657	1,645,691
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>22,178,897</u>	<u>28,448,355</u>
資產淨額		<u><u>6,645,883</u></u>	<u><u>9,136,369</u></u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,768	325,768
儲備	<u>1,374,549</u>	<u>3,676,509</u>
	1,700,317	4,002,277
非控股權益	<u>4,945,566</u>	<u>5,134,092</u>
	6,645,883	9,136,369
權益總額	<u><u>6,645,883</u></u>	<u><u>9,136,369</u></u>

附註：

1. 公司及集團資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則（其包括所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何獲保留投資的公允值及其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

本公司已成立信託（「該信託」），以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

持續經營基礎

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣3,462,187,000元，而截至該日，本集團錄得流動負債淨額約人民幣44,810,172,000元，本集團之附息銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣53,047,057,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣634,394,000元。

於2025年12月31日，已違約或觸發交叉違約的優先票據以及銀行及其他借貸的未償還本金及應付利息總額約為人民幣50,985,444,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）提出清盤呈請（「**該呈請**」），涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。高等法院已於2026年3月9日將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日。

上述情況顯示本集團持續經營能力存在不確定因素。董事會已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況及表現，以及可用融資來源，以評估本集團是否擁有足夠財務資源持續經營。為減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (i) 本公司正尋求法律意見，以反對該呈請，避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤。如前所述，高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日；
- (ii) 本集團已與票據持有人小組就一項全面的重組方案（「**重組方案**」）之主要條款達成原則性協議，惟須待與票據持有人小組進一步磋商並協定最終條款及文件。根據本公司現有可得的資料，組成票據持有人小組的成員共同持有或控制包括本公司發行的39.5億美元優先票據、3.8億美元銀團貸款以及3.34億美元若干其他貸款融資（統稱「**適用範圍內債務**」）超過25.8%的未償還本金總額。

此為本公司在實施境外債務重組（「**重組**」）過程中的重要里程碑。本公司預期將繼續與計劃債權人保持主動及建設性對話，並保持正面的推動力，以在切實可行的情況下盡快透過詳細條款書及重組支持協議（其形式及內容須令票據持有人小組信納）書面落實重組方案的條款。

- (iii) 本公司及其全資附屬公司廣州合景控股有限公司（「**廣州合景**」）及廣州市天建房地產開發有限公司發行的境內公司債券的重組方案，均已分別於其債券持有人會議上獲得審議及批准。該等境內公司債券的本金及利息的償付安排將進行調整，並提供包括通過提供折價現金回購、資產抵債、全額轉換一般債權、全額留債等選項。根據債券持有人會議議案相關條款的約定，本集團將安排債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配。因此，本集團所有境內公司債券的重組已完成。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正積極尋找機會出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目，以進一步改善本集團的現金狀況。

- (v) 本集團將密切監察物業發展項目的施工進度是否符合交付計劃，與主要承包商及供應商保持持續溝通，並協商付款安排，以確保施工進度按計劃完成。
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2025年12月31日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金業履行其於2025年12月31日起十二個月內到期的財務責任，因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管存在上述情況，本集團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下列因素：

- (i) 成功避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤；
- (ii) 成功並適時完成本集團境外債務重組；
- (iii) 本集團加快物業預售、加速收取銷售所得款項以及控制行政成本及抑制資本開支的措施之有效性；
- (iv) 在合適時候成功出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目，以及本集團於若干從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，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於該等合併財務報表中反映。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納香港會計準則第21號(修訂本) *缺乏可兌換性*。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估算於計量日期的即期匯率。此修訂本要求披露信息，讓財務報表使用者能了解某種貨幣在不可兌換時所帶來的影響。由於本集團用以交易的貨幣以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換，故此修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已就香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號財務報表中有關不確定因素的披露的闡釋範例頒佈修訂，其於相應香港財務報告準則會計準則中加入闡釋範例。該等範例以氣候相關的例子反映相應香港財務報告準則會計準則中關於在財務報表中報告不確定因素之影響的現有規定。因此，該等修訂本並無訂明生效日期或過渡性條文。本集團已考量這些示例說明中的指引，該指引對本集團財務報表未產生重大影響。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團在本財務報表中並無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18號	<i>財務報表的列報和披露</i> ²
香港財務報告準則第19號及其修訂本	<i>非公共受託責任子公司的披露</i> 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)	<i>金融工具分類和計量的修訂</i> ¹
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)	<i>依賴自然能源生產電力的合同</i> ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	<i>投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入</i> ³
香港會計準則第21號(修訂本)	<i>換算為超高通脹列報貨幣</i> ²
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ¹

¹ 於2026年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或其後開始的年度/報告期間生效

³ 強制生效日期待定，惟已可供採納

預期將適用於本集團的香港財務報告準則會計準則的進一步資料概述如下：

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號*財務報表的列報*。雖然香港財務報告準則第18號從香港會計準則第1號承襲了多個章節並作出有限修改，但財務報告準則第18號亦引入了有關在損益表內列報的新要求，包括指定的總額及小計數額。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩個新定義的小計數額。其亦要求在單一附註中披露有關管理層定義的表現指標，並就財務報表及附註中資料的分組（合併及分類）及位置引入經優化要求。部分原本包含在香港會計準則第1號中的要求已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動和誤差」，並更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。隨着香港財務報告準則第18號的頒佈，對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及會計準則香港會計準則第34號「中期財務報告」作出了有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將對於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用，亦需要追溯應用。本集團正就新要求進行分析，並評估財務報告準則第18號對本集團財務報表的列報及披露的影響。

香港財務報告準則第19號容許合資格的實體選擇應用簡化的披露要求，同時仍然應用其他香港財務報告準則會計準則中的確認、計量及列報要求。要符合資格，實體在報告期末必須是根據香港財務報告準則第10號*合併財務報表*所定義的附屬公司，不能具有公共責任，並且必須有一家（最終或居間）母公司，由該母公司編製符合香港財務報告準則會計準則可供公眾使用的合併財務報表。該準則於2025年10月被進一步修訂，以(i)自香港財務報告準則第19號移除披露目的；(ii)減少與供貨商融資安排及某個特定類別金融負債有關的披露要求；及(iii)讓使用由管理層定義的表現指標的實體，以與香港財務報告準則第18條作互相參照的提述取代與該指標有關的披露要求。此準則容許提前應用。由於本公司為一家上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。

對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號關於*金融工具分類及計量*的修訂，澄清了金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入一個會計政策選項：如符合特定標準，容許在結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債作終止確認。該等修訂本澄清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合同現金流量特徵。此外，該等修訂本澄清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具的分類要求。該等修訂本亦包括對指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收益表的權益工具投資，以及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。該等修訂本應追溯應用，並在首次應用日期對期初保留利潤（或權益的其他組成部分）進行調整。以往期間數字毋須重列，且只能在不使用事後才知情況下方可進行重列。容許同時提前應用所有修訂本，或僅提前應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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*依賴自然電力能源生產的合約釐清範圍內合約「自用」*規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流的影響。與自用例外情況相關的該等修訂須追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的該等修訂本須追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。容許提前應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本應同時應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本，旨在應付香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營企業或合營企業之間出售或投入資產時存在的*不一致問題*。修訂本要求，當資產出售或投入構成一項業務時，須在下游交易中全額確認由此產生的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，只有在與聯營企業或合營企業中無關聯投資者的權益範圍內，方在投資者的利潤或虧損中確認交易產生的收益或損失。該等修訂本應前瞻性應用。香港會計師公會此前對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號設定的修訂本強制生效日期已被撤消。然而，該等修訂本現時可供採納。

香港會計準則第21號的修訂本*換算為超高通脹列報貨幣*，就於結算日對由一種非超高通脹功能貨幣兌換成一種超高通脹列報貨幣作出規定。該等修訂本亦規定，若某實體的功能貨幣及列報貨幣均屬高通脹經濟體的貨幣，即須將其功能貨幣屬非超高通脹經濟體的外國業務，根據香港會計準則第29號超高通脹經濟體的財務報告第34段，將一般物價指數應用於該外國業務的比較數據，以重列比較金額。該等修訂本引入了若干額外披露要求。容許提前應用該等修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(以及實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*：修訂本更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，目的是簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念和術語保持一致。此外，修訂本還澄清實施香港財務報告準則第7號的指引並非必然列出香港財務報告準則第7號參考段落中的所有要求，亦不會產生額外要求。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- 香港財務報告準則第9號*金融工具*：修訂本澄清了當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，將由此產生的收益或虧損於損益表中確認。然而，修訂本並無說明承租人如何將香港財務報告準則第16號所定義之租賃修訂，與香港財務報告準則第9號所指租賃負債終絕作出區分。此外，修訂本更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「*合併財務報表*」：修訂本澄清了香港財務報告準則第10號第B74段所描述之關係僅為投資者與其他作為投資者實際代理人的各方之間可能存在之各種關係的一個例子，藉此消除與香港財務報告準則第10號第B73段下要求的不一致之處。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號「*現金流量表*」：修訂本將香港會計準則第7號第37段中的「成本法」一詞替改為「按成本計價」，而此前已刪除了「成本法」一詞的定義。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

年內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整稅前利潤／虧損之計量。經調整稅前利潤／虧損乃一貫以本集團的稅前利潤／虧損計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。

於2025年及2024年，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

截至2025年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>5,313,885</u>	<u>797,500</u>	<u>650,471</u>	<u>6,761,856</u>
分部業績	(4,670,918)	(725,459)	164,714	(5,231,663)
對賬：				
利息收入及未分配收入				4,682,261
未分配開支				(1,003,394)
融資成本				<u>(2,706,644)</u>
稅前虧損				(4,259,440)
所得稅抵免				<u>797,253</u>
年度虧損				<u><u>(3,462,187)</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(91,575)	(19,637)	(208,408)	(319,620)
投資物業公允值虧損淨額	—	(1,298,713)	—	(1,298,713)
分佔虧損：				
聯營公司	(72,498)	—	—	(72,498)
合營企業	<u>(1,602,783)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,602,783)</u>

截至2024年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>9,462,363</u>	<u>888,113</u>	<u>711,040</u>	<u>11,061,516</u>
分部業績	(3,168,417)	(1,245,831)	184,649	(4,229,599)
對賬：				
利息收入及未分配收入				522,118
未分配開支				(1,141,422)
融資成本				<u>(2,929,107)</u>
稅前虧損				(7,778,010)
所得稅開支				<u>(372,965)</u>
年度虧損				<u><u>(8,150,975)</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(140,875)	(21,827)	(159,372)	(322,074)
投資物業公允值虧損淨額	—	(1,890,315)	—	(1,890,315)
分佔虧損：				
聯營公司	(175,280)	—	—	(175,280)
合營企業	<u>(882,987)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(882,987)</u>

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	5,313,885	9,462,363
酒店營運收入	<u>650,471</u>	<u>711,040</u>
	<u>5,964,356</u>	<u>10,173,403</u>
來自其他來源的收入		
總租金收入	<u>797,500</u>	<u>888,113</u>
	<u>6,761,856</u>	<u>11,061,516</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	27,018	28,045
債務重組收益	4,501,762	—
其他	<u>153,481</u>	<u>494,073</u>
	<u>4,682,261</u>	<u>522,118</u>

下表載列本集團截至2025年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	5,313,885	—	5,313,885
提供服務	<u>—</u>	<u>650,471</u>	<u>650,471</u>
來自客戶合約的總收入	<u>5,313,885</u>	<u>650,471</u>	<u>5,964,356</u>
收入確認時間：			
在某一時間點確認	5,269,301	—	5,269,301
在某一時段確認	<u>44,584</u>	<u>650,471</u>	<u>695,055</u>
來自客戶合約的總收入	<u>5,313,885</u>	<u>650,471</u>	<u>5,964,356</u>

下表載列本集團截至2024年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	9,462,363	—	9,462,363
提供服務	—	711,040	711,040
來自客戶合約的總收入	<u>9,462,363</u>	<u>711,040</u>	<u>10,173,403</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時間點確認	8,900,310	—	8,900,310
在某一時段確認	562,053	711,040	1,273,093
來自客戶合約的總收入	<u>9,462,363</u>	<u>711,040</u>	<u>10,173,403</u>

7. 融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	5,215,758	5,395,183
租賃負債利息	1,053	5,609
減：資本化利息	<u>(2,510,167)</u>	<u>(2,471,685)</u>
	<u>2,706,644</u>	<u>2,929,107</u>

8. 稅前虧損

本集團的稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售成本	<u>5,365,960</u>	<u>8,749,299</u>
提供服務成本	385,142	423,464
折舊	280,876	285,876
土地使用權攤銷	101,518	103,465
減：於在建資產資本化之金額	<u>(62,774)</u>	<u>(67,267)</u>
	<u>38,744</u>	<u>36,198</u>
僱員福利開支*		
(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	317,459	431,647
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>26,446</u>	<u>28,628</u>
	<u>343,905</u>	<u>460,275</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	<u>(28,038)</u>	<u>(17,490)</u>
	<u>315,867</u>	<u>442,785</u>
匯兌損失／(收益)淨額	216,288	(97,607)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損**	(15,196)	58,792
直接營運開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)	98,010	98,911
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損***	<u>2,465,513</u>	<u>2,285,419</u>

* 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

** 該項目計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」及「行政開支」內。

*** 該項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

9. 所得稅抵免／(開支)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅	716,353	(655,795)
土地增值稅	<u>(39,105)</u>	<u>(81,790)</u>
	677,248	(737,585)
遞延	<u>120,005</u>	<u>364,620</u>
年度總稅項抵免／(支出)	<u><u>797,253</u></u>	<u><u>(372,965)</u></u>

香港利得稅

由於本集團截至2025年及2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2025年及2024年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

10. 股息

董事會已議決不宣派有關截至2025年12月31日止年度之任何末期股息(2024年：無)。

11. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)計算。

截至2025年12月31日止年度，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,418,883,945股(2024年12月31日：3,418,883,945股)(亦用於計算每股基本虧損)。由於截至2025年及2024年12月31日止年度本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故該年內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(3,271,406)</u>	<u>(8,085,373)</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,418,883,945</u>	<u>3,418,883,945</u>

12. 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣170,785,000元（2024年：約人民幣479,055,000元）的物業、廠房及設備。

13. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
三個月內	132,489	260,450
七至十二個月	78,519	5,252
一年以上	<u>35,721</u>	<u>21,841</u>
	<u>246,729</u>	<u>287,543</u>

14. 現金及銀行結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘	634,394	787,445
減：受限制現金	<u>(448,253)</u>	<u>(634,881)</u>
現金及現金等值物	<u>186,141</u>	<u>152,564</u>

15. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	15,618,592	13,807,265
一年以上	<u>3,569,605</u>	<u>5,121,139</u>
	<u>19,188,197</u>	<u>18,928,404</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

16. 報告期後事項

除在附註2披露，本集團有如下報告期後事項：

於2026年1月30日，廣州合景償還了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。同時，廣州合景新發行了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額；(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額；(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2025年的收入約為人民幣6,761.9百萬元，較2024年約人民幣11,061.5百萬元減少38.9%。

於2025年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約為人民幣5,313.9百萬元、人民幣797.5百萬元及人民幣650.5百萬元。

於2025年，按權益合併收入約為人民幣10,526.8百萬元，較2024年約人民幣15,172.7百萬元下降30.6%。

物業開發

於2025年，物業開發收入由2024年約人民幣9,462.4百萬元下降43.8%至約人民幣5,313.9百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「**建築面積**」)由2024年623,944平方米減少至2025年536,993平方米。

平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2024年每平方米人民幣15,165元減少至2025年每平方米人民幣9,896元。

於2025年，物業開發的按權益合併收入約為人民幣8,745.5百萬元，較2024年約人民幣13,174.2百萬元減少33.6%，主要由於按權益合併已交付總建築面積由2024年931,209平方米減至2025年855,050平方米。按權益合併平均銷售價格由2024年每平方米人民幣14,147元減少至2025年每平方米人民幣10,228元。

物業投資

物業投資收入由2024年約人民幣888.1百萬元跌10.2%至2025年約人民幣797.5百萬元，主要由於整體經濟環境下行，出租業務量減少。

酒店營運

酒店營運收入由2024年約人民幣711.0百萬元減少8.5%至2025年約人民幣650.5百萬元，主要由於整體經濟環境下行，酒店入住率下降。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2024年約人民幣9,172.8百萬元減少37.3%至2025年約人民幣5,751.1百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少。

每平方米的土地成本由2024年的人民幣5,893元減少至2025年的人民幣4,667元。

每平方米的建築成本由2024年的人民幣5,923元減少至2025年的人民幣4,493元，此乃由於城市間的交付組合與2024年相比有所變化。

按權益合併銷售成本由2024年約人民幣13,441.9百萬元減少24.4%至2025年約人民幣10,166.5百萬元。按權益合併每平方米的土地成本由2024年的人民幣6,056元減少至2025年的人民幣5,269元。按權益合併每平方米的建築成本由2024年的人民幣5,722元減少至2025年的人民幣3,957元。

毛利

本集團於2025年錄得毛利約人民幣1,010.8百萬元，而2024年則錄得毛利約人民幣1,888.8百萬元。毛利減少主要由於2025年的總收入減少所致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2024年約人民幣522.1百萬元增加796.8%至2025年約人民幣4,682.3百萬元，主要是由於境內債券重組收益所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2024年約人民幣737.0百萬元減少19.8%至2025年約人民幣591.0百萬元，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

本集團行政開支由2024年約人民幣1,288.8百萬元減少22.5%至2025年約人民幣999.0百萬元，主要由於企業組織架構的優化調整節約費用開支。

其他營運開支淨額

於2025年，本集團其他營運開支約人民幣2,681.8百萬元(2024年：約人民幣2,285.4百萬元)。這主要是由於本集團開發物業減值虧損所致。

投資物業公允值虧損淨額

於2025年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣1,298.7百萬元(2024年：約人民幣1,890.3百萬元)。為應對中國物業市場轉差的情況，本集團已於重估過程中採取更為審慎的方法以反映當前市況，導致年內錄得重大的重估虧損。

融資成本

於2025年，本集團融資成本約為人民幣2,706.6百萬元(2024年：約人民幣2,929.1百萬元)，乃與若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本有關。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未撥充資本。

合營企業分佔虧損

於2025年，本集團錄得合營企業分佔虧損約人民幣1,602.8百萬元(2024年：約人民幣883.0百萬元)。這主要是由於本年交付的物業錄得大額虧損所致。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2025年錄得所得稅抵免約人民幣797.3百萬元，而於2024年則錄得所得稅開支約人民幣373.0百萬元。主要由於轉回以前年度計提，但無需再支付的所得稅開支所致。

年度虧損

本集團於2025年錄得年度虧損約人民幣3,462.2百萬元(2024年：約人民幣8,151.0百萬元)，此乃由於上述因素所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣634.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣787.4百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干金額的已收預售所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2025年12月31日，本集團受限制現金約人民幣448.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣634.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於2025年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約為人民幣40,818.5百萬元、人民幣27,658.0百萬元及人民幣5,130.7百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣24,688.9百萬元須於一年內償還，約人民幣9,684.7百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣6,444.9百萬元須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣700.1百萬元須於一年內償還，約人民幣57.0百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣4,373.6百萬元須於五年後償還。

於2025年12月31日，本集團約人民幣40,410.7百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣5,130.7百萬元的境內公司債券乃以本集團的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業銷售收益權及若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於2025年12月31日約人民幣1,810.5百萬元及約人民幣1,138.9百萬元(合計總額約人民幣2,949.4百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2025年12月31日，除總額約為人民幣9,620.8百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2025年12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2025年12月31日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)除以權益總額計算。於2025年12月31日，負債比率為1,098.0%(2024年12月31日：789.6%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除上述者外，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2025年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於2025年12月31日，本集團有下列就若干買家的按揭融資而提供擔保的相關或然負債約人民幣8,471.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣9,584.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸

款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2025年及2024年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2025年及2024年12月31日，本集團就合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

2025年，中國房地產市場自深度調整週期邁入企穩修復階段的關鍵一年。在複雜的宏觀經濟環境及持續優化的政策調整雙重作用下，總體呈現出「量價企穩、結構分化、預期重塑」的複雜態勢，逐步呈現止跌回穩跡象。市場分化、存量優化及高質量發展成為核心特徵。新房市場整體仍處於「L」型止跌回穩通道中；而二手房市場與新房形成了差異化的「雙軌運行」體系，價格下行趨勢更為明顯，大量房源以價換量，反映出市場預期仍偏謹慎和價格調整尚未完全結束的現實。

根據國家統計局的數據顯示，2025年1-12月，全國房地產開發投資82,788億元，同比下降17.2%；商品房銷售面積88,101萬平方米，比上年下降8.7%，商品房銷售額83,937億元，下降12.6%，降幅較2024年顯著收窄，顯示市場在調整中逐步企穩。房地產開發企業到位資金93,117億元，比上年下降13.4%，跌幅同比收窄3.6%，自2022年以來已經累計下降4年（48個月），房企的資金狀況未明顯改善好轉，總體債務、交房、庫存風險未能出清。

2025年是房地產行業從規模擴張轉向質效提升的關鍵轉型期，市場整體延續築底調整的態勢，中央經濟工作會議要求著力穩定房地產市場，圍繞「控增量、去庫存、優供給」核

心原則形成全體系支撐，全面落實建設「好房子」產品標準，為經濟社會高質量發展提供堅實支撐。

業績回顧

在深度調整的市場行情下，合景泰富集團響應中央及地方政府的指示精神，始終以「保交樓、穩現金流、化債務」為核心經營方向，同時全力推進債務重組，整體保持日常經營的穩定推進。

2025年，集團旗下主要項目139個（不含尾盤），分佈於中國內地和香港共42座城市。全年實現房地產銷售收入53.14億元，全口徑預售額人民幣70.88億元，預售面積27.73萬平方米，預售均價25,570元/平方米。粵港澳大灣區作為集團的核心業務區域，持續為業績提供重要支撐，貢獻率約81%。土地儲備權益建築面積1,124萬平方米，權益比例為75.4%，主要分佈於北京、上海、廣州、深圳、香港及成都、天津、佛山等高能級城市。

2025年，在「保交樓、穩民生」政策指引下，集團全年盡最大努力確保項目高品質交付，累計交付房屋套數5,855套，交付面積約90萬平方米，以實際行動兌現對客戶的承諾，鞏固市場信心。作為「好房子」標準的踐行者，廣州臻澗·名鑄、廣州臻頤府、香港凱玥憑藉各自卓越的產品力持續為集團貢獻核心業績。

投資性物業及酒店

作為中國知名的城市運營服務商，合景泰富集團已形成涵蓋商場、寫字樓、酒店等多種成熟業態的投資性物業組合，包括在營商場12個、寫字樓9個、開發和管理自營品牌酒店13個及5個合作外資品牌酒店。

2025年全年，集團租金收入7.98億元。在消費復蘇節奏平緩、經濟仍存壓力的宏觀背景下，集團經營性物業面臨市場挑戰。集團通過加強租戶管理、優化運營效率，並依託旗

下獲獎項目的品牌效應，努力穩定租金收入，榮獲克而瑞頒發的「2025·中國不動產資管「管理運營力」領域標桿企業獎」。北京、廣州等地的核心商業項目憑藉卓越的運營表現，持續獲得行業權威獎項認可。

2025年，酒店業務收入6.50億元。市場承壓下，集團繼續穩健經營，憑藉多年的管理經驗及與國際酒店管理集團的深度合作，旗下自有品牌「木蓮莊酒店」影響力日益增強，合作酒店業務穩健開展。廣州、成都新增的兩座木蓮莊酒店，成為酒店業務後續重要的增長點，為酒店整體業務復蘇奠定基礎。

未來展望

2026年，市場整體將進入「弱復蘇、緩平衡、深分化」的「L」型築底橫盤階段。隨著新型城鎮化持續推進，城市更新與「好房子」建設將成為長期主線，共同推動房地產市場平穩運行與行業高質量轉型，實現房地產行業高質量發展。

合景泰富集團盡管面臨市場結構性分化、銷售端承壓、資金面緊張、商業消費復蘇緩慢等多重挑戰，但始終堅守經營底線，在做好保交樓、穩交付的基礎上，持續發力銷售與現金流管理，商業板塊通過運營優化與品牌升級力爭改善經營業績，債務重組工作穩步推進，整體保持日常經營的穩定。集團將繼續秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，以長期主義持續為客戶創造價值。

本集團物業發展情況概覽

於2025年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	757	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	39	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈 廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	295	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	37	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	13	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金 國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	7	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	39	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
14	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	120	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	3	30
16	臻玥廣場(廣州開發區酒店 A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	11	60
17	臻玥廣場(廣州開發區酒店 B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	22	100
18	臻濶·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	89	100
19	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	18	62.5
20	臻湖譽園	廣州	住宅	53	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
21	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
22	朗悅公館	廣州	住宅／商業	68	100
23	花漫四季	廣州	住宅／商業	238	100
24	臻尚溫府	廣州	住宅／商業	295	100
25	臻頤府	廣州	住宅	68	100
26	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
27	尚悅	廣州	住宅／商業	194	100
28	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	69	100
29	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
30	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
31	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
32	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
33	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
34	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	37	100
35	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	127	100
36	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
37	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
38	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
39	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	87	50
40	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	3	49
41	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
42	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	225	100
43	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	568	55
44	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	22	100
45	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1	100
46	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	1	50
47	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	50

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
48	摩方	北京	商業	16	100
49	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
50	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	53	100
51	灩澗新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
52	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	186	100
53	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
54	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	88	100
55	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	328	100
56	雲上	海南	別墅／商業	76	100
57	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
58	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
59	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	24	50
60	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	58	51
61	天悅	上海	住宅	3	100
62	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
63	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	189	25
64	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	173	100
65	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
66	肆悅府	天津	住宅／商業	4	100
67	匯悅城	天津	住宅／商業	159	60
68	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	240	100
69	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	57	100
70	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	78	100
71	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	8	100
72	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
73	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
74	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	228	100
75	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
76	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
77	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
78	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
79	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	28	100
80	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	14	25
81	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
82	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
83	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	828	50
84	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	10	100
85	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
86	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
87	廬江壹號	合肥	住宅／商業	58	100
88	公園天下	合肥	住宅	4	100
89	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
90	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	131	100
91	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
92	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
93	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
94	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
95	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	301	100
96	臨海天峻	台州	住宅	1	100
97	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
98	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
99	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
100	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	255	50
101	天宸	濟南	住宅／商業	1	20
102	褐石源築	常熟	住宅	1	25
103	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	9	100
104	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	213	100
105	映月臺	重慶	住宅／商業	1	39

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
106	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
107	璟月臺	重慶	住宅／商業	1	50
108	錦著天逸花園	太倉	住宅	9	100
109	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
110	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	69	100
111	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
112	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
113	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	5	51
114	悅湖四季	南通	住宅	1	70
115	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
116	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	801	100
117	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
118	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	7	55
119	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
120	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	203	100
121	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
122	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
123	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	29	100
124	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
125	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	3	12.5
126	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
127	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
128	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
129	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
130	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	31	34
131	南麓山居	郴州	住宅／別墅	61	50
132	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	210	100
133	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100
134	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	158	67.11

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
135	雲湖天境·觀湖[2分期]	昭通	住宅／商業	87	70.56
136	雲湖天境·觀湖[1分期]	昭通	住宅／商業	112	70.56
137	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	499	100
138	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
139	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	29	50

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團僱用總數約1,600名僱員(2024年12月31日：約1,800名)。於截至2025年12月31日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約為人民幣343.9百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例的規定為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

末期股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

股東周年大會

應屆股東周年大會(「**2026年股東周年大會**」)將於2026年6月3日(星期三)舉行。一份載有聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)規定之資料的通函連同2026年股東周年大會通告，將於適當時間於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予本公司股東(「**股東**」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席2026年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2026年5月29日(星期五)至2026年6月3日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為確保合資格出席2026年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2026年5月28日(星期四)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記香港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17M樓。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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**」)作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則之規定準則。

企業管治

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，因此，本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。

於截至2025年12月31日止年度，除下文披露者外，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）載述的守則條文項下規定及上市發行人根據上市規則的持續責任規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第C.5.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行實質董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

年內，下列持續關連交易乃以書面決議案（而非舉行實質董事會會議）方式處理：

- 向廣州凱創商務投資集團有限公司（「**廣州凱創**」）重續若干出租物業的持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創的最終實益擁有人。因此，孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益。詳情請參閱本公司日期分別為2025年3月21日、2025年5月30日及2025年9月30日的公告。
- 重續本公司與合景悠活訂立的(1)物業租賃框架協議；(2)宣傳策劃服務框架協議；(3)物業代理服務框架協議；(4)住宅物業管理服務框架協議；(5)商業物業管理服務框架協議；及(6)商業營運及增值服務框架協議。根據執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自受控制實體之間訂立的股東協議，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均為本公司及合景悠活各自的最終控股股東。因此，合景悠活作為本公司控股股東的聯繫人，屬本公司的關連人士。詳情請參閱本公司日期為2025年12月11日的公告。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且該等交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及本公司股東(「股東」)的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採納書面決議案將有利於決策和執行並取得最大成效。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排，以確保採取適當行動以符合企業管治守則項下之規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2025年6月3日召開及舉行的股東週年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東週年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東週年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東週年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。
- 企業管治守則第2部的守則條文第C.6.2條規定，討論公司秘書的委任事宜須舉行董事會會議，且有關事宜應透過實體董事會會議而非以書面決議的方式處理。董事會以通過書面決議案處理委任陳思賢先生(「陳先生」)為本公司公司秘書自2025年7月25日生效的批准。

雖然沒有舉行董事會會議討論有關委任，但本公司董事充分瞭解陳先生的教育背景及工作經驗，並信納陳先生具備該職位所需的資格及專業知識。於有關委任前，全體董事已獲個別詢問，而彼等就建議委任事宜並無異議。因此，本公司認為毋須就批准上述委任事宜舉行實體董事會會議。

紀律行動聲明

於2025年11月11日，聯交所分別向本公司、本公司六名現任董事及一名前公司秘書發出紀律行動聲明。

根據上述紀律行動聲明，聯交所上市委員會裁定本公司未有於延長期限內發送通函，違反《上市規則》第14.41(a)條，亦未於規定的期限內回覆聯交所的查詢，同時違反第2.12A條。

相關董事延長期限內發送通函及就聯交所的查詢提供資料等事上並未有以應有的技能、謹慎和勤勉行事。相關董事未能盡力促使本公司遵守上市規則，因此違反了上市規則第3.08條及第3.09B(2)條下的責任。

兩位前公司授權代表亦因未有作為聯交所與本公司之間的主要溝通渠道而違反上市規則第3.06條。

本公司、相關董事及前公司秘書沒有就其各自的違規事項作出抗辯，並同意接受紀律行動聲明所載向他們施加的制裁及指令。相關董事及前公司秘書已按聯交所指示完成有關監管及法律議題以及上市規則合規事宜的18小時培訓。

詳情請參閱聯交所於2025年11月11日發出的監管者公告以及本公司日期為2026年2月11日的公告。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，以審閱及監察本集團之財務匯報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會已在管理層共同參與下審閱截至2025年12月31日止年度的未經審核全年業績、風險管理框架、內部監控系統等其職權範圍內載列之職能。

獨立核數師之工作範圍

本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司（「栢淳」）已同意本集團之初步公告所載之截至2025年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字與本集團截至2025年12月31日止年度合併財務報表草稿所載之金額一致。栢淳就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證工作，因此，栢淳並無就初步公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

如下是本公司獨立核數師計劃出具的獨立核數師報告的摘錄：

與持續經營有關的重大不確定性

誠如合併財務報表附註2.1所述，截至2025年12月31日止年度，貴集團虧損淨額約為人民幣3,462,187,000元，而截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣44,810,172,000元，貴集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣53,047,057,000元，而現金及銀行結餘約為人民幣634,394,000元。截至2025年12月31日及直至合併財務報表批准日期，貴集團並無償還多筆以美元計值的優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息。因此，根據相關協議的條款及條件，未能還款已構成多筆借貸的違約事件或交叉違約。截至2025年12月31日，上述違約或交叉違約的美元優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣50,985,444,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出清盤呈請（「該呈請」），涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。高等法院已於2026年3月9日將該呈請的聆訊進一步押後至2026年6月22日。

此等情況顯示存在重大不確定因素，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其債務。 貴公司董事已考慮 貴集團現時採取的多項措施，認為 貴集團能夠以持續經營基礎繼續經營。合併財務報表不包括因未能落實該些措施而導致的任何調整。我們認為在該方面已作出適當披露。我們並無就此事項修改意見。

年度報告

載有上市規則規定須詳列的所有資料的2025年年度報告將於適當時候於本公司網站 (www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予股東。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2026年3月31日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。