

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，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



**港龍中國地產**  
GANGLONG CHINA PROPERTY

**Ganglong China Property Group Limited**

**港龍中國地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6968)

**截至2025年12月31日止年度  
年度業績公告**

#### 財務概要

- 截至2025年12月31日止年度，收益約為人民幣2,702百萬元，較截至2024年12月31日止年度同比下降約67%。
- 截至2025年12月31日止年度，淨虧損約為人民幣1,926百萬元(2024年：人民幣982百萬元)。
- 截至2025年12月31日止年度，銷售及營銷開支和一般及行政開支分別約為人民幣118百萬元及人民幣202百萬元，較截至2024年12月31日止年度同比各減少約36%及6%。
- 截至2025年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣4,067百萬元，較截至2024年12月31日同比減少約11%。

港龍中國地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2024年12月31日止年度的比較數據如下：

**綜合全面收益表**  
**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 (經重列)
收入	3	2,702,311	8,272,251
銷售成本		<u>(3,929,893)</u>	<u>(8,379,528)</u>
毛損		(1,227,582)	(107,277)
其他收入及其他收益或虧損淨額		(14,398)	(7,494)
銷售及營銷開支		(118,083)	(184,024)
一般及行政開支		(201,547)	(213,403)
投資物業公允價值虧損		(19,700)	(14,500)
金融資產計提減值		<u>(3,836)</u>	<u>(44,780)</u>
經營虧損		(1,585,146)	(571,478)
融資收入		1,282	4,493
融資成本		<u>(151,136)</u>	<u>(93,631)</u>
融資成本淨額	4	(149,854)	(89,138)
應佔合營企業與聯營公司業績		<u>(55,920)</u>	<u>(18,996)</u>
除所得稅前虧損		(1,790,920)	(679,612)
所得稅開支	5	<u>(135,068)</u>	<u>(302,544)</u>
年內虧損及全面開支總額		<u>(1,925,988)</u>	<u>(982,156)</u>
以下人士應佔年內虧損及全面開支總額：			
本公司擁有人		(1,293,182)	(658,244)
非控股權益		<u>(632,806)</u>	<u>(323,912)</u>
		<u>(1,925,988)</u>	<u>(982,156)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損 (以每股人民幣列示)			
—基本及攤薄	6	<u>(0.80)</u>	<u>(0.41)</u>

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		39,020	56,828
投資物業		79,800	138,500
採用權益法列賬的投資		1,208,123	1,321,238
遞延所得稅資產		99,999	173,504
		<u>1,426,942</u>	<u>1,690,070</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		8,555,109	11,082,948
持作出售的已竣工物業		1,744,018	2,794,819
貿易及其他應收款項以及預付款項	7	2,190,867	2,452,882
應收聯營公司款項		126,779	131,078
應收合營企業款項		240,816	248,624
應收非控股權益款項		3,872,533	3,827,435
可收回稅項		124,510	247,422
受限制現金		366,210	572,918
已抵押定期存款		-	11
現金及現金等價物		146,195	265,777
		<u>17,367,037</u>	<u>21,623,914</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>18,793,979</b></u>	<u><b>23,313,984</b></u>

		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	9	14,838	14,838
儲備		2,127,420	3,420,602
		<u>2,142,258</u>	<u>3,435,440</u>
非控股權益		3,213,773	4,642,701
		<u>3,213,773</u>	<u>4,642,701</u>
<b>權益總額</b>		<u>5,356,031</u>	<u>8,078,141</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		746,000	1,630,522
遞延所得稅負債		208,859	214,469
租賃負債		30,700	39,587
		<u>985,559</u>	<u>1,884,578</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	8	3,685,322	3,469,824
租賃負債		8,888	8,613
合約負債		1,434,148	2,746,401
應付聯營公司款項		665,628	690,272
應付合營企業款項		478,269	554,774
應付非控股權益款項		2,536,648	2,506,995
應付稅項		322,146	452,968
借款		3,321,340	2,921,418
		<u>12,452,389</u>	<u>13,351,265</u>
<b>負債總額</b>		<u>13,437,948</u>	<u>15,235,843</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>18,793,979</u>	<u>23,313,984</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於2018年10月8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。其註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)在中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點位於中國上海市閔行區申昆路2177號虹橋國際展匯南區11號樓。本公司在香港的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心12樓1201室。

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事房地產項目開發。本公司股份自2020年7月15日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明外，否則綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。

綜合財務報表已於2026年3月27日獲本公司董事會批准發佈。

### 2. 主要會計政策資料

編製綜合財務報表所採納的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已一直適用於呈列的所有年份。

#### 編製基準

本集團的綜合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以及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)的披露要求而編製，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及以公允價值計量的投資物業而修訂者除外。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表時需要運用若干關鍵會計估計。於應用本集團的會計政策時，管理層亦需要作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或對綜合財務報表有重要假設及估計的範疇。

**(a) 本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本**

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂本，其就編製綜合財務報表而言，於2025年1月1日或之後開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可兌換性

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本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本**

若干香港財務報告準則會計準則之修訂本已發佈，惟於本報告期間尚未強制生效，亦未獲本集團提早採納。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本：

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	對金融工具的分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則會計準則之 修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
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約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup> 不具公共問責性的附屬公司：披露 <sup>3</sup> 香港詮釋第5號修訂本財務報表之呈列—借款人對 載有按要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>3</sup>
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資產出售或 注資 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預計所有新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本在可預見的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財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則在沿襲香港會計準則第1號多項規定的同時，引入了新要求，要求在損益表中呈列特定類別及界定的小計金額；在財務報表附註中披露由管理層界定的業績計量指標，以及改進在財務報表中披露資料的彙總及分拆方式。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，允許提前應用。本集團正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響，但尚未能指出此項新訂及經修訂香港財務報告準則會否對日後綜合財務報表的披露及呈列構成重大影響。

**(c) 持續經營基準**

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣1,925,988,000元。於2025年12月31日，(i)本集團的有息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣4,067,340,000元，其中人民幣3,321,340,000元將於未來十二個月內到期還款，而其銀行結餘及現金總額(包括受限制現金及已抵押定期存款)為人民幣512,405,000元；(ii)本金總額為人民幣1,543,247,000元的有息銀行借款及其他借款以及優先票據並未按其預定還款日期償還，導致若干有息銀行及其他借款人民幣807,500,000元變為須按要求償還。

該等事件與情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，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，包括：

- (a) 本集團持續與主要票據持有人及優先票據的其他四名票據持有人(合共持有其本金總額100%)進行溝通，並探討其相關債務的整體可行解決方案，以保障所有持份者的利益；
- (b) 本集團一直積極與本集團的現有在岸債務持有人磋商，以尋求本集團銀行及其他借款的續借或延期償還；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以支付現有的財務責任及未來的營運及資本支出；
- (d) 本集團已制定以加快銷售物業為重點的業務策略計劃；
- (e) 本集團已實施措施加快收取未收回銷售所得款項，並有效控制成本及開支；
- (f) 本集團將繼續與建設承建商及其他各方磋商，以解決任何索償及糾紛；及
- (g) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目發展公司的股權，以產生額外現金流入。

本公司董事認為，計及以上計劃及措施，本集團於自綜合財務報表獲批准之日起計未來十二個月內將擁有充足的營運資金撥付其營運及履行其財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管上文所述，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過下列各項產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與本集團優先票據的主要票據持有人(擁有本集團未償還優先票據89.7%權益)磋商；
- (ii) 成功與本集團的現有在岸債務持有人就本集團銀行及其他借款的續借或延期償還磋商；
- (iii) 於必要時成功取得額外新融資來源；
- (iv) 成功進行本集團的業務策略計劃(包括加快銷售物業)；
- (v) 成功實施措施加快收取未收回銷售所得款項，並有效控制成本及開支；
- (vi) 成功與建設承建商及其他各方解決任何索償及糾紛；及
- (vii) 適時成功出售本集團於項目發展公司的股權。

倘本集團未能持續經營，則將需要作出調整以將資產的賬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，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綜合財務報表中反映。

(d) 比較數字及重新分類

由於物業投資為本集團日常業務不可或缺之一部分，董事認為將租金收入呈列為「收益」更能適當及相關地反映本集團的主要業務活動，並與現行行業慣例一致。

因此，過往於「其他收入及其他收益或虧損淨額」項下確認的租金收入已重新分類至「收益」。截至2024年12月31日止年度的比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。

重新分類對截至2024年12月31日止年度綜合全面收益表的影響如下：

	過往呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收益	8,254,197	18,054	8,272,251
銷售成本	(8,379,528)	-	(8,379,528)
毛利	(125,331)	18,054	(107,277)
其他收入及其他收益或虧損淨額	10,560	(18,054)	(7,494)

此重新分類僅有關綜合全面收益表的呈列方式。其對本集團過往呈報的年內虧損及全面開支總額、本公司擁有人應佔每股虧損或截至2024年12月31日的綜合財務狀況表並無影響。

### 3. 收益及分部資料

本公司執行董事(「執行董事」)已被確認為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。管理層根據本集團的內部報告釐定經營分部，之後提交予主要經營決策者用以評估業績及分配資源。

隨著租金收入於截至2025年12月31日止年度由「其他收入及其他收益或虧損淨額」重新分類至「收益」，主要經營決策者已修訂了用於評估業績及分配資源的經審閱內部報告。因此，本集團的可報告及經營分部現已識別如下：

1. 物業開發：開發及銷售住宅及商業物業。
2. 物業投資：租賃商業物業以產生租金收入。

截至2024年12月31日止年度的比較分部資料已重列，以符合經修訂的分部呈列方式。

由於本集團的大部分資產及經營位於中國內地(被視為位於具有相似風險及回報的經濟環境下的地理區域)，故未列報按地區分部分析。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無單一外部客戶的交易佔比超過本集團收益的10%或以上。

截至2025年及2024年12月31日止年度內確認與客戶簽訂的合同收益為在中國的物業銷售收入，所有該等收入均於某個時間點確認。

來自外部各方的收益乃源於大量外部客戶，且上報予執行董事的收益採用與綜合財務報表一致的方式計量。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益		
—物業銷售	<u>2,693,754</u>	<u>8,254,197</u>
來自其他來源的收益		
—租金收入	<u>8,557</u>	<u>18,054</u>
	<u>2,702,311</u>	<u>8,272,251</u>

#### 分部資料

	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	本集團總計 人民幣千元
分部收益	2,693,754	8,557	2,702,311
除所得稅開支前分部虧損	(1,779,777)	(11,143)	(1,790,920)
分部虧損包括：			
財務成本淨額	(149,308)	(546)	(149,854)
應佔合營企業及聯營公司業績	(55,920)	—	(55,920)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	(14,920)	—	(14,920)
年內虧損對賬如下：			
除所得稅開支前分部虧損總額			(1,790,920)
所得稅開支			(135,068)
年內虧損			(1,925,988)

	於2025年12月31日		
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	本集團總計 人民幣千元
分部資產	18,714,179	79,800	18,793,979
分部資產包括：			
採用權益法列賬的投資	1,208,123	—	1,208,123
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延所得稅資產)	8	—	8
分部負債	13,401,017	36,931	13,437,948

	截至2024年12月31日止年度		
	物業開發	物業投資	本集團總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	8,254,197	18,054	8,272,251
除所得稅開支前分部(虧損)/溢利	(683,166)	3,554	(679,612)
分部虧損包括：			
財務成本淨額	(88,703)	(435)	(89,138)
應佔合營企業及聯營公司業績	(18,996)	–	(18,996)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	(21,888)	–	(21,888)
年內虧損對賬如下：			
除所得稅開支前分部虧損總額			(679,612)
所得稅開支			(302,544)
年內虧損			(982,156)

	於2024年12月31日		
	物業開發	物業投資	本集團總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	23,175,484	138,500	23,313,984
分部資產包括：			
採用權益法列賬的投資	1,321,238	–	1,321,238
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延所得稅資產)	8,822	–	8,822
分部負債	15,177,202	58,641	15,235,843

#### 4. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
– 銀行存款利息收入	(1,282)	(4,493)
融資成本		
– 銀行及其他借款	386,925	388,531
– 應付聯營公司及合營企業款項	32,196	31,430
– 租賃負債	3,300	3,921
– 減：資本化利息	(271,285)	(330,251)
	151,136	93,631
融資成本淨額	149,854	89,138

## 5. 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	55,441	267,474
－中國土地增值稅	11,732	36,749
	<u>67,173</u>	<u>304,223</u>
遞延所得稅開支／(抵免)	<u>67,895</u>	<u>(1,679)</u>
	<u>135,068</u>	<u>302,544</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至當年的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。

### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據中國土地增值稅相關規定，所有來自銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附帶設施的收入均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅，惟增值不超過20%的可扣除項目總額之普通住宅物業之銷售收入可獲豁免。

本集團已根據上述累進稅率計提銷售物業的土地增值稅。

## 6 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以各年度已發行普通股的加權平均數計算。

	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)	(1,293,182)	(658,244)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,621,799	1,621,799
每股基本虧損(人民幣)	<u>(0.80)</u>	<u>(0.41)</u>

### (b) 攤薄

截至2025年及2024年12月31日止年度本公司並無任何潛在攤薄股份流通在外。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 7. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項(附註(a))	86,327	131,309
其他應收款項	516,073	796,287
預付款項	1,588,467	1,525,286
	<u>2,190,867</u>	<u>2,452,882</u>

貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公允價值相若，並以人民幣計值。

### (a) 來自第三方的貿易應收款項

貿易應收款項主要源自銷售物業。銷售物業所得款項一般根據買賣協議列明條款收取。一般而言，並無向購房者授予信貸期。

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0-30日	<u>86,327</u>	<u>131,309</u>

於2025年12月31日，貿易應收款項人民幣86,327,000元(2024年：人民幣131,309,000元)已逾期但尚未減值。

就有關逾期貿易應收款項，本集團透過考慮過往虧損經驗、現有市況及前瞻性資料評估預期信貸虧損。根據評估，貿易應收款項的預期信貸虧損率接近零。因此，該等應收款項結餘的虧損撥備並不重大。

## 8. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	3,323,605	3,210,536
應付票據	2,645	3,021
其他應付款項	359,072	256,267
	<u>3,685,322</u>	<u>3,469,824</u>

(a) 下表載列按發票日期或合約條款劃分的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0-30日	168,009	677,840
31-60日	508,596	500,004
61-90日	900,160	500,678
90日以上	1,746,840	1,532,014
	<u>3,323,605</u>	<u>3,210,536</u>

## 9. 股本

	股份數目	股本 港元
法定： 於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
	股份數目	股本 人民幣千元
已發行： 於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	<u>1,621,799,000</u>	<u>14,838</u>

## 10. 股息

董事會並不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何股息(2024年：無)。

## 管理層討論與分析

### 總體概述

港龍中國地產，是中國一間知名房地產開發商。本公司的股份已於2020年7月15日以全球發售的方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(股份代碼：6968.HK)主板成功上市，其為公司發展的重要里程碑。

本集團總部位於上海，是中國一家房地產開發商。秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，本集團認為持之以恆的創新、各產品的優良品質及信譽已為我們在市場贏得良好的口碑。

儘管中國中央政府出台扶持政策，但本集團於2025年仍經歷了另一個艱難的年度。儘管如此，本集團於截至2025年12月31日止年度仍實現合約銷售額約人民幣5,403百萬元。

未來一年，本集團將繼續尋求機會。發展集團業務，回饋每位股東。

### 業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售及租金收入。截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣2,702百萬元。

### 合約銷售

截至2025年12月31日止年度，包括該等合營企業及聯營公司之數據，本集團未經審核的合約銷售額約為人民幣5,403百萬元。銷售合約建築面積(「建築面積」)約473,990平方米。截至2025年12月31日止年度，合約銷售的平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣11,399元。

於2025年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣1,434百萬元。

### 物業銷售

截至2025年12月31日止年度，本集團確認物業銷售收益約人民幣2,694百萬元。本集團確認總建築面積約311,792平方米。

下表載列截至2025年12月31日止年度按物業類型和城市確認的銷售額及建築面積：

	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認收益
	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元
住宅、零售及商業			
阜陽	63,532	8,077	513,124
泰州	31,133	14,541	452,716
佛山	24,078	11,651	280,531
蕪湖	34,559	7,147	246,982
合肥	17,628	11,112	195,875
鹽城	32,618	5,862	191,196
揚州	21,678	6,996	151,656
貴州	31,756	4,328	137,430
海安	10,110	9,057	91,566
淮安	6,277	11,679	73,309
廣州	9,349	7,679	71,792
蘇州	5,419	12,007	65,065
洛陽	13,486	4,364	58,852
黃山	5,690	9,895	56,300
南京	3,458	9,818	33,950
溧陽	1,021	11,654	11,899
停車場及車庫／儲存設施及其他尾盤			61,513
總計	<u>311,792</u>	<u>8,640</u>	<u>2,693,754</u>

## 租金收入

截至2025年12月31日止年度，本集團確認租金收入收益約人民幣9百萬元(2024年：人民幣18百萬元)。

## 土地儲備

於2025年12月31日，本集團(連同其合營企業及聯營公司)擁有53個項目，土地儲備約為3,635,794平方米，其中47個項目位於長三角地區的城市。

下表載列於2025年12月31日本集團按省份或城市劃分的土地儲備總數的建築面積明細：

省份／城市	土地儲備 總數 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔土地儲備 總數的百分比 (%)
廣東	1,578,281	44
江蘇	993,995	28
安徽	534,781	15
貴州	234,152	6
浙江	154,694	4
河南	125,106	3
上海	14,785	0
<b>總計</b>	<b>3,635,794</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積之和。
- (2) 就附屬公司、合營企業或聯營公司所開發的項目而言，相關項目按其全部總建築面積列賬。

## 財務回顧

### 整體表現

截至2025年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣2,702百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團毛損及淨虧損分別約為人民幣1,228百萬元及人民幣1,926百萬元。

### 收益

截至2025年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣2,702百萬元，同比減少約67%。該減少乃主要歸因於已售物業的合約銷售及確認減少。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要為直接產生的物業銷售成本，包括建築成本、土地成本、資本化利息及對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值。

截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣3,930百萬元(2024年：人民幣8,380百萬元)，包括對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值約為人民幣1,104百萬元(2024年：人民幣610百萬元)。

### 毛損

截至2025年12月31日止年度，本集團的毛損約為人民幣1,228百萬元。毛利率主要受所交付物業相關銷售價格、建築成本及土地成本影響。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得毛損率約45%，2024年同期則為毛損率約1%。毛利率變化主因為已交付物業的售價下降以及對開發中物業及持作出售的已竣工物業計提減值撥備增加。

### 其他收入及其他收益或虧損淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團的其他虧損淨額約為人民幣14百萬元，而截至2024年12月31日止年度則為收入約人民幣7百萬元。

截至2025年12月31日止年度，主要包括管理及諮詢服務收入約人民幣6百萬元，被稅款延期的支出約人民幣12百萬元及與交付物業有關的補償約人民幣6百萬元所抵銷(2024年：管理及諮詢服務收入約人民幣8百萬元，被稅款延期的支出約人民幣8百萬元及與交付物業有關的補償約人民幣9百萬元所抵銷)。

管理及諮詢服務主要包括指派員工及人員以支持相關項目公司的營運(包括但不限於有關管理、營運、財務及營銷方面的服務)，並就本集團的物業開發項目向合營企業及聯營公司獨家提供。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支同比減少約36%，自截至2024年12月31日止年度的約人民幣184百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣118百萬元。該減少歸因於已售物業及銷售佣金的確認減少，有效營銷及廣告成本的控制措施以及員工成本減少。

### 一般及行政開支

本集團的一般及行政開支同比減少約5%，自截至2024年12月31日止年度的約人民幣213百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣202百萬元。一般及行政開支減少主要由於進一步精簡架構以減費增效。

### 投資物業公允價值虧損

本集團開發並持有若干零售單位，以賺取租金收入及／或資本增值。截至2025年12月31日止年度，投資物業的公允價值虧損約為人民幣20百萬元(2024年：人民幣15百萬元)。

### 金融資產計提減值

截至2025年12月31日止年度，金融資產計提減值金額約為人民幣4百萬元，主要由於本集團計提其他應收款項以及與聯營公司及合營企業的往來款的減值，以上減值評估是透過考慮過往虧損經驗、現有市況及前瞻性資料評估預期信譽虧損(2024年：人民幣45百萬元)。

### 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額同比增加約69%，自截至2024年12月31日止年度的約人民幣89百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的約人民幣150百萬元。該增加歸因於在建項目減少導致年內資本化利息金額較低。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

本集團採用權益法核算合營企業及聯營公司業績，主要指於相關期間與已交付項目相關的應佔利潤被其他合營企業及聯營公司發生的虧損所抵銷。

截至2025年及2024年12月31日止年度應佔合營企業及聯營公司的業績分別為約虧損人民幣56百萬元及人民幣19百萬元。該轉變與合營企業及聯營公司的物業銷售收益減少一致。

## 所得稅開支

所得稅開支自截至2024年12月31日止年度的約人民幣303百萬元減少約55%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣135百萬元，與物業銷售收益的下降一致。

## 年內虧損及全面開支總額

截至2025年12月31日止年度，本集團的虧損及全面開支總額約為人民幣1,926百萬元(2024年：人民幣982百萬元)。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1,293百萬元(2024年：人民幣658百萬元)。

截至2025年12月31日止年度，本公司每股基本及攤薄虧損為每股人民幣0.80元(2024年：每股人民幣0.41元)。

## 流動資金及財務來源

本集團一直追求審慎的庫務管理政策及積極管理流動資金狀況以應付日常營運及未來發展的資金需求。

截至2025年12月31日止年度，本集團主要透過運營所得現金(包括物業預售及銷售所得款項)為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

於2025年12月31日，本集團的現金總額(包括受限制現金、已抵押定期存款及現金及現金等價物)約為人民幣512百萬元(於2024年12月31日：約人民幣839百萬元)。

截至2025年12月31日，本集團銀行及其他借款總額達約人民幣4,067百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣4,552百萬元減少約11%。於銀行及其他借款中，約人民幣3,321百萬元(於2024年12月31日：約人民幣2,921百萬元)將於一年內償還，以及約人民幣746百萬元(於2024年12月31日：約人民幣1,631百萬元)將於一年後償還。本金總額約為人民幣1,543百萬元的有息銀行借款及其他借款以及優先票據並未按其預定還款日期償還，導致若干有息銀行及其他借款人民幣808百萬元變為須按要求償還。持續經營基準以及為改善本集團的流動資金及財務狀況的計劃及措施詳情披露於本公告綜合財務報表附註2(c)。

### 優先票據

於2024年11月18日，全部發行在外的2024年優先票據已獲悉數贖回，而贖回價以實物支付，方式為發行本金總額為180,551,641美元的新票據，其按固定年利率9.5%計息，每年於期末支付一次利息。

於2025年11月20日，本公司接獲中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為2025年11月票據受託人)的函件，指出由於未能於2025年11月17日到期時支付2025年票據的本金及應計利息，已構成該等票據項下的違約事件。

### 主要財務比率

於2025年12月31日，本集團的淨資產負債比率(按借款總額減去受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物，再除以權益總額計算)為66%(於2024年12月31日：46%)。於2025年12月31日，本集團扣除合約負債後的資產負債比率約為69%(於2024年12月31日：61%)。於2025年12月31日，本集團的總現金短債比(按現金及銀行結餘除以短期銀行及其他借款計算)為0.2倍(於2024年12月31日：0.3倍)。本集團將繼續通過營運資金管理政策，有效管理營運資金，並繼續利用本集團可得財務資源，包括物業項目的銷售及預售所得款項、提取銀行融資及其他借款，以及根據最新施工進度，透過協商完善對承建商的付款安排。

本集團的流動比率按流動資產總額除以截至相應日期的流動負債總額計算。本集團的流動比率自於2024年12月31日的約1.62倍減少至於2025年12月31日的約1.39倍。流動比率近年來維持穩定水平。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。除以美元計值的離岸優先票據外，本集團截至2025年12月31日止年度並無任何其他外匯波動的重大直接風險。董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

截至2025年12月31日，本集團並無訂立任何對沖交易。本集團通過密切監察外幣匯率的變動以管理其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 利率風險

本集團的利率風險來自借款。除利率固定的離岸優先票據外，本集團大部分借款以人民幣計值，本集團借款的利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響。本集團通過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險的影響，以及監察本集團的債務組合以管理其利率風險。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團的若干銀行及其他借款由賬面總值為約人民幣13,027百萬元(2024年12月31日：人民幣13,060百萬元)的已抵押定期存款、集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業提供擔保。

## 承諾

於2025年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的承諾如下：

	<b>2025年</b>	2024年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<b>(人民幣千元)</b>	(人民幣千元)
已訂約但尚未撥備	<b><u>3,495,609</u></b>	<u>3,733,793</u>

該金額指根據當前估計預算釐定的建設合約及協定的擬開發合約的資本承諾。

## 財務擔保及或有負債

於2025年12月31日，本集團的總財務擔保如下：

	2025年 12月31日 (人民幣千元)	2024年 12月31日 (人民幣千元)
為若干購房者的按揭融資作出的擔保	3,547,612	6,042,682
為合營企業借款提供的擔保	234,170	234,170
<b>總計</b>	<b>3,781,782</b>	<b>6,276,852</b>

截至2025年12月31日止年度，本集團已為若干購房者安排銀行融資及提供擔保，確保其還款責任。有關擔保期自抵押貸款授予日期起計至下列事件發生者為止(以較早者為準)：(i)購房者獲發物業所有權證；或(ii)購房者償還抵押貸款。根據擔保條款，若購房者逾期支付抵押貸款，銀行可要求我們支付違約購房者結欠銀行的貸款本金連同應計利息。在此情況下，本集團有權沒收有關購房者的按金，並轉售物業，補償本集團向銀行支付的款項。董事認為，購房者不履行付款責任的可能性極微及本集團面臨的信貸風險已大幅降低。

本集團亦不時為本集團的合營企業和聯營公司的借款按其權益比例提供擔保。相關借款主要來自銀行，為該等合營企業和聯營公司的物業開發項目提供資金，因此，該等合營企業和聯營公司的土地使用權亦抵押予銀行。除抵押物外，我們亦會提供擔保。董事認為，合營企業和聯營公司不履行付款責任的可能性極微，因而按公允價值計量的財務擔保微不足道，且並無確認負債。

截至2025年12月31日，本集團無其他重大或有負債。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2025年12月31日止年度，本集團概無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

## 重大投資的未來計劃

本集團將酌情繼續投資其物業開發項目及收購合適地塊，該等投資將由自有資金及／或外部借款籌集。除上述披露者外，截至本公告日期，本集團概無任何重大投資的未來計劃。

## 人力資源

截至2025年12月31日，本集團共255名僱員(2024年12月31日：299名僱員)。截至2025年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支約為人民幣73百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣111百萬元)。本集團採用基於僱員表現釐定僱員薪酬的政策。一般而言，本集團向僱員提供有競爭力的薪酬方案，包括基本工資、基於績效的獎勵及年終獎。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保障保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其在房地產行業及其他相關領域的專業知識。

## 未來展望

房住不炒決定了樓市的總基調就是穩定，無論穩地價、穩房價，還是穩預期，都是為了房地產市場的平穩健康發展，為了老百姓住有所居。

房地產行業已經發生了深刻的變化，行業仍然面臨不小的挑戰。圍繞品質、專業和服務，市場都有了比以往更高的要求。我們唯有團結務實，進取拼搏，才能在新的週期下生存下來。我們將以感恩之心和開放共贏的理念，與業主、員工、投資者、供應商一起，攜手並進共創共榮。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份或其他上市證券。

## 股息

董事會並不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何股息(2024年：無)。

## 優先認購權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立的司法權區)法律並無有關優先認購權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 公眾持股量充足

根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，於本公告日期，本公司已維持《上市規則》規定的公眾持股量。

## 企業管治

本公司認識到良好企業管治對加強本公司管理及維護股東整體利益的重要性。本公司已採納上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的守則以指導其企業管治常規。除董事會主席及行政總裁為同一人之偏離外，董事會認為，截至2025年12月31日止年度內，本公司已於適用及可行範圍內遵守企業管治守則。

依據企業管治守則守則條文第C.2.1，主席及行政總裁的職責應當分離，不得由同一人士履行。呂明先生目前擔任本集團董事會主席及行政總裁，負責本集團整體業務及運營策略性計劃及管理。呂明先生自本集團成立以來一直負責本集團整體管理。董事會認為目前架構便於快速、有效地制定及實施業務決策，促進本集團的發展與其他策略及業務方向保持一致。董事會認為，因本集團非執行董事及獨立非執行董事背景及經歷的多元化，目前安排下的權力與權限、擔責及獨立決策平衡不會被打破。此外，本公司審核委員會大部分由獨立非執行董事組成，可在認為必要時自由直接聯絡本公司外部核數師及獨立專業顧問。因此，董事認為，在有關情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1規定應屬適當。

董事會將持續檢討及監察本公司運作，旨在維持高企業管治水平。

## 證券交易的標準守則

截至2025年12月31日止年度，本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事及本集團高級管理層進行證券交易的行為守則。彼等由於其職務或僱傭關係可能擁有與公司或其證券有關內部信息。經作出具體查詢後，截至2025年12月31日止年度，董事及本集團高級管理層已遵守標準守則。

## 審核意見

本集團核數師並無就本集團的綜合財務報表發表意見。核數師報告摘要載列於下文「不發表意見摘要」一節。

### 不發表意見摘要

#### 不發表意見

我們對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中不發表意見基準一節內所述事項的重要性，我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表的審計意見提供基準。於所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已根據香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

#### 不發表意見基準

#### 與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載列， 貴集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣1,925,988,000元。於2025年12月31日，(i) 貴集團的有息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣4,067,340,000元，其中人民幣3,321,340,000元將於未來十二個月內到期還款，而其銀行結餘及現金總額(包括受限制現金及已抵押定期存款)為人民幣512,405,000元；(ii) 本金總額為人民幣1,543,247,000元的有息銀行借款及其他借款以及優先票據並未按其預定還款日期償還，導致若干有息銀行及其他借款人民幣807,500,000元變為須按要求償還。

該等事件及狀況連同綜合財務報表附註2所述的其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

貴公司董事一直採取多項計劃及措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況，其載列於綜合財務報表附註2.1。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，而該等結果存在重大不確定性，包括 貴公司能否(i)成功與 貴集團優先票據的主要票據持有人(擁有 貴集團未償還優先票據89.7%權益)磋商；(ii)成功與 貴集團的現有在岸債務持有人就 貴集團銀行及其他借款的續借或延期償還磋商；(iii)於必要時成功取得額外新融資來源；(iv)成功進行 貴集團的業務策略計劃(包括加快銷售物業)；(v)成功實施措施加快收取未收回銷售所得款項，並有效控制成本及開支；(vi)成功與建設承建商及其他各方解決任何索償及糾紛；及(vii)適時成功出售 貴集團於項目發展公司的股權。

然而，我們未能取得充足適當之審計憑證，令我們信納支持 貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的上述措施屬合理及有理據，包括但不限於管理層就向優先票據持有人取得違約事件豁免及於必要時取得額外新融資來源的計劃的合理性。因此，我們未能信納 貴公司管理層於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎屬適當。

倘 貴集團未能實現上述措施，則未必能按持續經營基準經營，則將需要作出調整以將 貴集團的資產的賬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，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綜合財務報表中反映。

## 報告期後事項

於本公告日期，於2025年12月31日後概無可嚴重影響本集團營運及財務表現的重大事件發生。

## 審閱財務報表

### 審計委員會

本公司審計委員會由張世澤先生、吳華女士及熊爐生先生組成。審計委員會已與管理層及董事會討論，並審閱本集團截至2025年12月31日止年度的本年度業績公告。

## 中正天恆會計師有限公司工作範圍

本集團核數師中正天恆會計師有限公司(「中正天恆」)已同意有關本集團初步公告所載截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況報表、綜合全面收益表及相關附註內的數字，該等金額與本集團的年度經審核綜合財務報表所載金額一致。中正天恆就此執行的工作不構成核證業務，故此中正天恆並無對初步公告作出任何意見或核證結論。

## 刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.glchina.group](http://www.glchina.group))。本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予本公司股東(應要求)並刊載於上述網站。

承董事會命  
港龍中國地產集團有限公司  
主席及執行董事  
呂明

香港，2026年3月27日

截至本公告日期，本公司的執行董事為呂明先生(主席)、呂進亮先生及呂志聰先生。本公司的獨立非執行董事為張世澤先生、吳華女士及熊爐生先生。