

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。



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

截至2025年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度，收益約為人民幣118.17億元，較2024年下跌約26.5%。
- 年度毛利率為6.1%，較2024年減少2.7個百分點。
- 年度虧損約為人民幣32.42億元（2024年：約人民幣34.57億元）。
- 年度本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣30.45億元（2024年：約人民幣33.08億元）。
- 年度每股基本虧損為人民幣103.23分（2024年：為人民幣112.12分）。
- 董事會不建議派發本年度末期股息（2024年：無）。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2025年12月31日止年度的綜合業績（「年度業績」）連同上一財政年度的比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	2	11,816,957	16,068,790
銷售成本		<u>(11,092,619)</u>	<u>(14,650,408)</u>
毛利		<u>724,338</u>	<u>1,418,382</u>
其他收益	3	13,744	77,417
其他虧損淨額	3	(373,818)	(884,686)
存貨撇減		(861,255)	(1,066,923)
銷售及市場推廣開支		(303,367)	(401,745)
一般及行政開支		(616,826)	(711,215)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		<u>(346,549)</u>	<u>(215,321)</u>
		<u>(1,763,733)</u>	<u>(1,784,091)</u>
融資成本	4(a)	(903,352)	(840,572)
應佔聯營公司溢利減虧損		(22,143)	(17,600)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>(80,350)</u>	<u>(177,833)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前虧損		<u>(2,769,578)</u>	<u>(2,820,096)</u>
投資物業估值虧損淨額		<u>(71,900)</u>	<u>(45,500)</u>
除稅前虧損	4	<u>(2,841,478)</u>	<u>(2,865,596)</u>
所得稅	5	<u>(400,286)</u>	<u>(591,149)</u>
年度虧損		<u><u>(3,241,764)</u></u>	<u><u>(3,456,745)</u></u>

	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	(3,045,402)	(3,307,681)
非控股權益	<u>(196,362)</u>	<u>(149,064)</u>
年度虧損	<u>(3,241,764)</u>	<u>(3,456,745)</u>
每股虧損	6	
—基本 (人民幣分)	(103.23)	(112.12)
—攤薄 (人民幣分)	<u>(103.23)</u>	<u>(112.12)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度虧損	<u>(3,241,764)</u>	<u>(3,456,745)</u>
年內其他全面(開支)／收益 (就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的股本		
投資—公平值儲備淨變動(不可轉回)	(113,927)	(2,232)
折算財務報表至呈列貨幣的匯兌差額	<u>341,092</u>	<u>(321,125)</u>
年內其他全面收益／(開支)	<u>227,165</u>	<u>(323,357)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,014,599)</u></u>	<u><u>(3,780,102)</u></u>
應佔：		
本公司權益持有人	(2,818,237)	(3,631,038)
非控股權益	<u>(196,362)</u>	<u>(149,064)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,014,599)</u></u>	<u><u>(3,780,102)</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(以人民幣列賬)

	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		7,415,998	8,258,117
投資物業		3,998,800	4,070,700
商譽及其他無形資產		247,995	257,429
生物資產		40,932	69,705
聯營公司權益		995,366	954,862
合營企業權益		3,399,880	3,194,039
其他金融資產		66,495	616,932
遞延稅項資產		232,034	145,100
		<u>16,397,500</u>	<u>17,566,884</u>
流動資產			
交易性證券		2,866	3,096
生物資產		3,926	4,158
存貨及其他合約成本		59,113,564	67,192,073
合約資產		26,318	41,608
貿易及其他應收款項	7	5,622,785	5,854,436
按金及預付款項		10,321,377	10,015,598
可收回稅項		2,560,160	2,731,191
受限制銀行存款		432,419	1,122,692
現金及現金等價物		420,342	365,387
		<u>78,503,757</u>	<u>87,330,239</u>
流動負債			
銀行借款		(7,085,214)	(5,654,871)
其他借款		(1,538,346)	(1,364,170)
貿易及其他應付款項	8	(53,995,537)	(53,599,735)
合約負債		(23,039,615)	(29,490,451)
優先票據		(13,776,448)	(14,186,010)
租賃負債		(11,322)	(20,855)
應付稅項		(2,154,453)	(2,000,575)
		<u>(101,600,935)</u>	<u>(106,316,667)</u>
流動負債淨值		<u>(23,097,178)</u>	<u>(18,986,428)</u>
總資產減流動負債		<u>(6,699,678)</u>	<u>(1,419,544)</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借款	(847,488)	(2,665,081)
其他借款	-	(168,390)
租賃負債	(127,051)	(159,260)
遞延稅項負債	(890,153)	(974,326)
	<u>(1,864,692)</u>	<u>(3,967,057)</u>
負債淨值	<u>(8,564,370)</u>	<u>(5,386,601)</u>
資本與儲備		
股本	266,528	266,528
股份溢價及儲備	(9,269,056)	(6,417,749)
本公司權益持有人應佔虧絀總額	<u>(9,002,528)</u>	<u>(6,151,221)</u>
非控股權益	<u>438,158</u>	<u>764,620</u>
總虧絀	<u>(8,564,370)</u>	<u>(5,386,601)</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號海港城港威大廈2座16樓1602-1605室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

1 重大會計政策資料

(a) 合規聲明

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的重大會計政策資料於下文披露。

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干修訂，於本集團當前會計期間首次生效或供提前採納。附註1(c)載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於該等財務報表所反映現行會計期間與本集團相關者)。

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣

(i) 截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

與持續經營相關的多種不確定性

於截至2025年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣3,242百萬元。於2025年12月31日，本集團流動負債淨值及負債淨值分別為人民幣23,097百萬元及人民幣8,564百萬元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣23,247百萬元，其中銀行及其他貸款人民幣8,624百萬元及離岸優先票據人民幣13,776百萬元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣420百萬元。

於截至2025年12月31日止年度，中華人民共和國（「中國」）房地產行業持續面臨長期挑戰。儘管政策環境持續放寬，但由於家庭收入預期疲弱及預期價格下跌等因素，房地產市場並未出現明顯復甦。市場繼續呈現「以價換量」的趨勢，整體上仍處於持續探底的階段。因此，2025年中國房地產發展商的預售繼續下滑。於此期間，本集團的已訂約銷售亦大幅下跌。儘管中國各地方政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，河南省房地產市場復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈將暫停向所有離岸債權人付款（「違約」），以確保公平對待所有離岸債權人。有關暫停付款可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排各自的條款採取行動。於2025年12月31日，本集團現有離岸優先票據總額為人民幣13,776百萬元，一旦相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權接管優先票據的抵押資產。

所有該等事件或情況顯示存在多項重大不確定性，這些不確定性可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營及支付到期債項時，已審慎考慮本集團未來流動性及表現以及其可供動用資金來源。董事正實施一項離岸債務重組計劃（「債務重組計劃」），其中包括以下計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求離岸債務情況的整體解決方案（「整體解決方案」），以確保業務可持續性。本集團已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司及海通國際證券有限公司為財務顧問，以及年利達律師事務所為法律顧問。本集團正積極尋求與離岸債權人溝通，以提供整體解決方案，解決目前流動資金問題；
- (ii) 本集團會繼續與現有放款人，包括銀行及其他金融機構、本公司重大股東及國有房地產基金就重續本集團若干借款進行磋商，並尋求額外融資以履行其現有財務責任及未來經營開支；
- (iii) 本集團會繼續採取措施，加快預售及銷售其開發中物業及已竣工待售物業，並加快收回銷售款項及其他應收款項；
- (iv) 本集團會密切監控其房地產開發項目的建設過程，以確保完成建設及相關付款並按預售安排出售的相關物業按時完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項，同時保持更嚴格的成本控制措施；
- (v) 在獲得必要資金之前，本集團不會承擔重大資本支出和土地收購；

- (vi) 本集團將繼續控制行政成本，控制不必要資本支出，以保持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少隨意開支；
- (vii) 本集團積極尋求解決本集團未決訴訟的途徑。本集團已為訴訟及索賠撥備相關款項，並將就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條款尋求友好的解決方案；及
- (viii) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會。

本公司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12個月期間），認為本集團能否實現上述計劃及措施存在多種重大不確定性。具體而言，本集團是否能夠持續經營將取決於以下因素：

- (i) 本集團有關離岸優先票據的債務管理措施順利推進並完成，惟須受非本集團所能控制的多項外在因素影響，包括但不限於票據持有人接納將予提呈之修訂、過程中市場可能出現重大不利變動，以及符合法律或監管規定；
- (ii) 成功改善其流動性狀況，產生足夠的現金流來履行其義務，自中國房地產行業的波動中復甦，加快物業銷售，並收回尚未償還銷售款項及其他應收款項，同時保持更嚴格的成本控制措施，控制隨意的資本開支，以於合理的時間範圍內解決本集團的債務責任；

- (iii) 成功與現有放款人就重續或延長本集團若干借款進行磋商及與本集團現有融資提供者維持關係，以使彼等繼續向本集團提供融資，惟須受當前及持續監管環境影響，以及有關政策及措施對本集團及有關放款人可能造成的影響；
- (iv) 成功獲得額外的新資金來源；
- (v) 成功實施本集團業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團營運資金及現金流狀況；及
- (vi) 就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條件達成友好解決方案。

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均能成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2025年12月31日起至少12個月內履行其到期義務。因此，董事認為，以持續經營為基礎編製綜合財務報表屬恰當。

倘本集團未能適時實現上述其中一項或以上計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇銷至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類列為流動資產至流動負債。該等調整的影響並未反映於此等綜合財務報表內。

(c) 會計政策變更

本集團已於本會計期間將下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂應用於該等綜合財務報表。本年度採用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

- 香港會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性

本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂。該等發展均未對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製方式或綜合財務報表中的呈列方式產生重大影響。

2 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的 客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	10,795,886	15,073,703
—來自酒店的經營收益	309,952	321,171
—項目管理服務收益	17,648	16,826
—其他	<u>614,995</u>	<u>582,569</u>
	<u>11,738,481</u>	<u>15,994,269</u>
其他收益		
投資物業的租金收入	66,028	62,881
待售物業的租金收入	<u>12,448</u>	<u>11,640</u>
	<u>78,476</u>	<u>74,521</u>
	<u>11,816,957</u>	<u>16,068,790</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	10,179,909	14,013,339
—來自酒店經營的收益	309,952	321,171
—其他	614,995	582,569
	<u>11,104,856</u>	<u>14,917,079</u>
時間段		
—銷售物業	615,977	1,060,364
—項目管理服務收益	17,648	16,826
	<u>633,625</u>	<u>1,077,190</u>
	<u><u>11,738,481</u></u>	<u><u>15,994,269</u></u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

3 其他收益及其他虧損淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	2,412	16,259
政府補貼	10,831	30,220
其他	501	30,938
	<u>13,744</u>	<u>77,417</u>
其他虧損淨額		
交易性證券未變現(虧損)/收益淨額	(116)	610
應計罰款	(201,038)	(153,372)
出售合營企業虧損淨額	(1,516)	(150,468)
出售附屬公司收益淨額	36,545	113,672
出售聯營公司收益/(虧損)淨額	18,000	(2,474)
外匯虧損淨額	(15)	(17)
生物資產公平值變動減銷售成本	3,548	22,628
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	50,087	(5,761)
商譽減值虧損	-	(610,244)
出售物業的虧損	(202,670)	-
其他	(76,643)	(99,260)
	<u>(373,818)</u>	<u>(884,686)</u>

4 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

(a) 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	2,048,814	1,955,737
租賃負債的利息	6,869	8,735
客戶預付款累計利息	<u>926,511</u>	<u>1,416,909</u>
總利息開支	2,982,194	3,381,381
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(2,078,842)</u>	<u>(2,540,809)</u>
	<u><u>903,352</u></u>	<u><u>840,572</u></u>

附註：

- * 於2025年用於資本化一般借款利息的資本化年利率為5.74%（2024年：5.38%）。

(b) 員工成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
定額供款退休計劃的供款	32,578	47,135
以權益結算的股份支付款項	(13,929)	10,000
薪金、工資及其他福利	<u>255,000</u>	<u>365,691</u>
	<u>273,649</u>	<u>422,826</u>

本集團於中國的附屬公司（「中國附屬公司」）僱員須參加地方市政府管理的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意，按若干平均僱員工資百分比釐定向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

於香港，本集團為所有合資格僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%（以月薪30,000港元為上限）向強積金計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

5 綜合損益表內的所得稅

綜合損益表內的稅項為：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	162,012	316,285
中國土地增值稅	<u>333,504</u>	<u>409,989</u>
	<u>495,516</u>	<u>726,274</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(93,811)	(137,167)
中國土地增值稅	<u>(1,419)</u>	<u>2,042</u>
	<u>(95,230)</u>	<u>(135,125)</u>
	<u>400,286</u>	<u>591,149</u>

- (i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) **中國企業所得稅 (「企業所得稅」)**

企業所得稅撥備是根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率(遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定)計算。

中國附屬公司須按實際稅率法計算，並就該年的估計應課稅溢利的25%(2024年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

(v) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司（「香港附屬公司」）須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利分派之股息以及香港附屬公司從中國附屬公司收取之集團內公司間結餘之利息繳付5%至10%之預扣稅。

6 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通股權益持有人應佔虧損人民幣3,045,402,000元（2024年：人民幣3,307,681,000元）及本年度已發行2,950,146,090股普通股（2024年：2,950,146,090股普通股）的加權平均數計算得出。

(b) 每股攤薄虧損

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度錄得虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及因行使購股權及股份獎勵而被視作已發行普通股，此乃由於計及有關股份將導致反攤薄效應。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

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備	(a)	131,127	169,590
其他應收賬款		2,775,157	2,406,206
應收合營企業款項		28,820	521,334
應收聯營公司款項		627,057	600,838
應收最終控股股東控制實體款項		251,442	261,943
應收非控股權益款項		1,809,182	1,894,525
		<u>5,622,785</u>	<u>5,854,436</u>

(a) 賬齡分析

根據發票日期(或收益確認日期,以較早者為準),貿易應收款項及應收票據及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月內	53,216	61,291
3個月至6個月	4,322	10,193
6個月至12個月	15,528	27,229
1年以上	58,061	70,877
	<u>131,127</u>	<u>169,590</u>

應收賬款及應收票據在開具發票時到期。

8 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	27,786,182	28,908,254
其他應付賬款及應計費用		12,404,819	11,824,370
應付利息		4,764,445	3,151,193
應付合營企業款項		646,647	776,695
應付聯營公司款項		62,750	59,826
應付由最終控股股東控制的實體的款項		2,689,723	2,913,878
應付非控股權益款項		3,087,969	3,412,199
應付一名對本集團有重大影響力 股東的款項		<u>806,550</u>	<u>759,863</u>
按攤銷成本計量金融負債		<u>52,249,085</u>	<u>51,806,278</u>
其他應付稅項		<u>1,746,452</u>	<u>1,793,457</u>
		<u>53,995,537</u>	<u>53,599,735</u>

(a) 賬齡分析

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月內	5,791,567	7,462,231
3至6個月	613,224	1,479,354
6至12個月	1,912,893	1,787,499
12個月以上	<u>19,468,498</u>	<u>18,179,170</u>
	<u>27,786,182</u>	<u>28,908,254</u>

9 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無宣派中期或末期股息。

財務摘要

損益表概要

截至12月31日止期間

	2025年	2024年	變動
收益(人民幣千元)	11,816,957	16,068,790	-26.5%
毛利(人民幣千元)	724,338	1,418,382	-48.9%
毛利率	6.1%	8.8%	-2.7%*
核心業務毛利 [^] (人民幣千元)	292,490	1,178,137	-75.2%
核心業務毛利率	2.7%	7.8%	-5.1%*
虧損淨額(人民幣千元)	(3,241,764)	(3,456,745)	-6.2%
權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(3,045,402)	(3,307,681)	-7.9%
每股基本虧損(人民幣元)	(1.0323)	(1.1212)	-7.9%
每股攤薄虧損(人民幣元)	(1.0323)	(1.1212)	-7.9%
每股末期股息(港元)	不適用	不適用	不適用

附註：

* 百分比變動

[^] 核心業務為物業銷售

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2025年	2024年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及 受限制銀行存款)(人民幣千元)	852,761	1,488,079	-42.7%
總資產(人民幣千元)	94,901,257	104,897,123	-9.5%
總負債(人民幣千元)	103,465,627	110,283,724	-6.2%
總虧絀(包括非控股權益)(人民幣千元)	(8,564,370)	(5,386,601)	59.0%
總借貸(人民幣千元)	23,247,496	24,038,522	-3.3%
淨借貸(人民幣千元)	22,394,735	22,550,443	-0.7%
流動比率 ⁽¹⁾	77.3%	82.1%	-4.8%*
剔除預收款後的資產負債率 [#]	111.9%	107.1%	4.8%
淨借貸比率 ^{(2)#}	(261.5%)	(418.6%)	157.1%
現金短債比 [#]	0.04	0.07	-45.8%
每股負債淨值(人民幣元) ⁽³⁾	(2.82)	(1.77)	59.3%
權益持有人應佔虧絀(人民幣元) ⁽³⁾	(2.96)	(2.02)	46.5%

附註：

* 百分比變動

三條紅線指標

(1) 用本集團的總流動資產除以本集團的總流動負債計算得出。

(2) 計算過程請參閱第31至32頁。

(3) 根據於2025年12月31日的3,039,126,090股已發行並繳足股份計算。(2024年12月31日：3,039,126,090股股份。)

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司獨立核數師的獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

我們不會就 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報告發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述多項不確定因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成的累計影響，我們未能就該等綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

與持續經營相關的多項不確定性

我們謹此提述由 貴公司董事（「董事」）編製的綜合財務報表附註1(b)中所述，截至2025年12月31日止年度， 貴集團錄得淨虧損約人民幣32.42億元。於2025年12月31日， 貴集團流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣230.97億元及人民幣85.64億元， 貴集團銀行及其他借款及優先票據總額約為人民幣232.47億元，其中約人民幣86.24億元銀行及其他借款及人民幣137.76億元離岸優先票據將於未來十二個月內到期償還，而現金及現金等價物約為人民幣4.2億元。此外，於2025年12月31日及截至該等綜合財務報表批准日期， 貴集團已違約或交叉違約若干銀行及其他借款及優先票據，詳情由董事於該等綜合財務報表附註1中載述。該等事件及情況表明，存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。

儘管存在上述情況，董事以持續經營基礎編製該等綜合財務報表，其有效性取決於 貴集團為緩解其流動資金壓力及改善其財務業績而採取該等綜合財務報表附註1所載的各種計劃及措施能否成功，而該等計劃及措施存在多種不確定性。

由於存在多種不確定因素、該等因素之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就董事採用的持續經營編製基礎是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現該等綜合財務報表附註1(b)所載的各項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法以持續經營方式營運，而必須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，為可能產生的任何額外負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表並未反映所有潛在調整的影響。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

2025年年度之物業合同銷售總額為人民幣84.67億元（2024年：人民幣101.10億元），同比減少約為16.3%。本公司於2025年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣8.53億元（2024年12月31日：約人民幣14.88億元）。

於2025年12月31日，淨借貸總額約為人民幣223.95億元（2024年12月31日：約人民幣225.50億元），淨借貸比率為負261.5%（2024年12月31日：負418.6%）。本公司繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

本公司持續採取穩健的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發週期。本集團於截至2025年12月31日止年度錄得約人民幣30.45億元的本公司權益持有人應佔虧損(2024年：約人民幣33.08億元)。主要是受宏觀經濟形勢及房地產市場下行的綜合影響，導致1)預估了存貨和應收款項減損準備；2)房地產確認收入和毛利率下降。

於2025年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣216.00億元，其對應毛利約為人民幣16.11億元，這金額預計於未來一至三年結轉為收益及毛利。另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣21.90億元，其對應毛利約為人民幣0.33億元。

除物業銷售外，本公司亦致力擴展酒店、文化旅遊及綠色基地，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊及綠色基地等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

收益：我們的收益由2024年約人民幣160.69億元減少26.5%至2025年約人民幣118.17億元，主要由於宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，年內交付量下跌，以致結轉收入減少。

- 來自物業銷售的收入：物業銷售收益由2024年約人民幣150.74億元減少28.4%至2025年約人民幣107.96億元。年度結轉面積由2024年的約共211.0萬平方米減少23.0%至2025年的約共162.5萬平方米。

- 來自酒店經營的收入：酒店經營收入由2024年約人民幣3.21億元減少3.5%至2025年約人民幣3.10億元，主要受宏觀經濟低迷影響。

銷售成本：我們的銷售成本由2024年約人民幣146.50億元減少24.3%至2025年約人民幣110.93億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

毛利：本公司的毛利由2024年約人民幣14.18億元減少48.9%至2025年約人民幣7.24億元；毛利率由2024年的8.8%減少2.7個百分點至2025年的6.1%。由於物業銷售的結轉面積減少，雖然毛利率相若，但整體結轉毛利由2024年約人民幣11.78億元減少75.2%至2025年約人民幣2.92億元。

其他收益：其他收益由2024年約人民幣0.77億元減少82.2%至2025年約人民幣0.14億元，主要由於政府補貼及利息收入減少所致。

其他虧損淨額：其他虧損淨額由2024年約人民幣8.85億元減少57.7%至2025年約人民幣3.74億元，主要是2024年基於謹慎性原則計提商譽減值約人民幣6.10億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2024年約人民幣4.02億元減少24.5%至2025年約人民幣3.03億元，主要由於銷售佣金等員工成本減少約人民幣1.06億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率由2024年的約2.5%增加至2025年的約2.6%，費率上升0.1個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2024年約人民幣7.11億元減少13.3%至2025年約人民幣6.17億元，主要由於人工費用減少約人民幣0.42億元。一般及行政開支與收益的費率由2024年的約4.4%增加至2025年的約5.2%，費率上升0.8個百分點。

貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損：貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損於2025年為約人民幣3.47億元，較2024年的約人民幣2.15億元增加了約人民幣1.31億元。

融資成本：融資成本由2024年約人民幣8.41億元增加7.5%至2025年約人民幣9.03億元。

應佔聯營公司溢利減虧損：2025年應佔聯營公司虧損為約人民幣0.22億元，而2024年則為應佔聯營公司虧損約人民幣0.18億元。

應佔合營企業溢利減虧損：2025年應佔合營企業虧損為約人民幣0.8億元，而2024年則為應佔合營企業虧損約人民幣1.78億元。

投資物業估值虧損淨額：本集團於年內確認投資物業估值虧損淨額約人民幣0.72億元，而2024年則為投資物業公平價值虧損約人民幣0.46億元。主要受宏觀經濟低迷影響，商業租賃氣氛平淡，投資物業公平價值減少。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本公司的所得稅由2024年約人民幣5.91億元減少32.3%至2025年約人民幣4.00億元，主要由於年內結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅和土地增值稅減少所致。

年度虧損：基於以上所述，於2025年的年度虧損為約人民幣32.42億元（2024年：約人民幣34.57億元）。

財務資源及運用：於2025年12月31日，本公司的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣8.53億元（2024年12月31日：約人民幣14.88億元）。本公司不建議就2025年派發任何末期股息（2024年：無）。

借貸及存款結構

本公司繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，以維持合理現金及借貸水平。於2025年12月31日，本公司銀行借款及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2025年	於2024年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款		
一年內或須應要求償還	7,085,214	5,654,871
一年以上但未超過兩年	496,579	1,822,483
兩年以上但未超過五年	350,909	796,698
超過五年	—	45,900
	<u>7,932,702</u>	<u>8,319,952</u>

還款年期	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
一年內	1,538,346	1,364,170
一年以上但未超過兩年	—	168,390
	<u>1,538,346</u>	<u>1,532,560</u>
優先票據		
一年內或按要求	13,776,448	14,186,010
	<u>13,776,448</u>	<u>14,186,010</u>
借貸總額	<u>23,247,496</u>	<u>24,038,522</u>
減：		
現金及現金等價物	(420,342)	(365,387)
受限制銀行存款	(432,419)	(1,122,692)
	<u>(420,342)</u>	<u>(365,387)</u>
淨借貸	<u>22,394,735</u>	<u>22,550,443</u>
虧絀總額	<u>(8,564,370)</u>	<u>(5,386,601)</u>
淨借貸比率(%)	<u>(261.5%)</u>	<u>(418.6%)</u>

資產抵押：於2025年12月31日，我們有賬面總值約人民幣152.29億元（2024年12月31日：約人民幣175.21億元）的受限制銀行存款、已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約人民幣5.98億元（2024年12月31日：約人民幣4.24億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2025年12月31日就銀行向購買本公司及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣252.83億元（2024年12月31日：約人民幣229.04億元）的擔保。我們亦於2025年12月31日向合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣14.72億元（2024年12月31日：約人民幣15.36億元）的擔保。

資本承擔：於2025年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本公司附屬公司作出，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣71.49億元（2024年12月31日：約人民幣57.75億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣304.48億元（2024年12月31日：約人民幣413.34億元）。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2025年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們並無就其外幣資產及負債制定外幣對沖政策。我們將密切監察其外幣風險，並將於適當時候考慮就重大外幣風險使用對沖工具。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

僱傭及酬金政策

於2025年12月31日，本集團共有2,613（2024年：2,680）名僱員。本集團實施酬金政策、花紅及購股權計劃，以確保其僱員之薪金數額乃於本集團酬金一般架構內釐定並以其表現為評核基準。

營運回顧

(I) 市場回顧

(一) 宏觀形勢－經濟層面

1、 全國

2025年，我國國內生產總值首次躍上人民幣140萬億元新臺階，達人民幣1,401,879億元，按不變價格計算，同比增長5.0%，圓滿實現年度增長目標，經濟運行呈現「穩、進、新、韌」四大特徵，「十四五」勝利收官。其中，最終消費支出對經濟增長貢獻率超過五成，持續發揮主引擎作用；固定資產投資（不含農戶）同比下降3.8%，整體呈現結構優化態勢。規模以上工業增加值同比增長5.9%，高技術製造業、裝備製造業增加值分別增長9.4%、9.2%，增速遠高於整體工業水平，規模以上高技術製造業增加值佔比升至17.1%，產業升級動能強勁。

在產業升級與創新驅動的雙重支撐下，全年研發經費投入強度達2.8%，首次超過OECD國家平均水平，我國創新指數排名首次進入全球前十，新質生產力加速壯大。規模以上數字產品製造業增加值增長9.3%，服務器、工業機器人產量高速增長，新能源汽車國內新車銷量佔比超50%，綠色經濟與數字經濟蓬勃發展。外貿領域同樣表現亮眼，貨物進出口總額同比增長3.8%，高技術產品出口額增長13.2%，成為出口增長主力，對世界經濟增長的貢獻率預計達30%左右，展現出強大發展韌性。同時也要看到，外部經貿秩序動盪、國內有效需求不足等問題仍存，經濟回升向好基礎仍需持續鞏固。

2、 河南

作為經濟大省，河南省2025年深入貫徹黨中央、國務院決策部署，經濟運行呈現穩中向好、趨新向優、韌性增強的良好態勢，全年實現地區生產總值66,632.79億元，按不變價格計算同比增長5.6%，持續高於全國增速，穩穩扛起「挑大樑」的責任。三次產業協同發展態勢良好，第一產業增加值5,538.08億元，同比增長3.6%；第二產業增加值24,926.80億元，同比增長5.5%；第三產業增加值36,167.92億元，同比增長6.0%，產業結構持續優化升級。

工業強省建設成為拉動經濟增長的核心動力，規模以上工業增加值同比增長8.4%，41個大類行業中32個實現增長，增長面達78.0%。其中，裝備製造業增加值增長13.6%，對規上工業增長貢獻率達44.1%；高技術製造業增加值同比增長16.6%，連續30個月保持兩位數快速增長，集成電路、鋰離子電池產量分別增長71.0%、53.8%，新質生產力加速積聚。消費與外貿雙輪驅動成效凸顯，社會消費品零售總額2.90萬億元，同比增長5.6%，消費品以舊換新政策全年補貼182.50億元，新能源汽車、智能手機零售額分別增長19.3%、67.0%；進出口總值9,356.7億元，同比增長14.1%，非美地區貿易表現突出，跨境電商綜試區擴容至7個，開放樞紐優勢持續凸顯。

(二) 房地產市場

1、 全國

在宏觀經濟穩中向好的大背景下，2025年我國房地產市場處於深度調整期，全年政策主基調延續了「因城施策」的靈活框架，從年初延續前期「保交樓、穩需求、防風險」的托底措施，到年中以來，政策重心明顯轉向全面提振市場信心、激活合理住房需求。全年市場呈現「銷售築底、投資承壓、分化加劇、存量主導」的階段性特徵，全年朝着止跌回穩方向逐步邁進。數據顯示，全年新建商品房銷售面積88,101萬平方米，同比下降8.7%；新建商品房銷售額83,937億元，同比下降12.6%，雖仍處下行區間，但跌幅較2024年明顯收窄，築底態勢初顯，其中住宅銷售面積73,299萬平方米、銷售額73,335億元，同比分別下降9.2%、13.0%。

與銷售端築底形成對比的是，投資端持續承壓，全年房地產開發投資82,788億元，同比下降17.2%，其中住宅投資63,514億元，下降16.3%；房屋施工面積659,890萬平方米，下降10.0%，新開工面積58,770萬平方米，下降20.4%，竣工面積60,348萬平方米，下降18.1%，反映出房企投資意願仍較審慎，供給端整體處於「控制增量、盤活存量」的調整階段。截至年末，全國商品房待售面積76,632萬平方米，同比增長1.6%，庫存規模總體可控且呈邊際改善態勢。資金面方面，房企全年到位資金93,117億元，同比下降13.4%，各渠道資金均呈不同程度下滑，資金壓力仍存。

為緩解市場壓力、穩定發展預期，全年政策持續聚焦「穩定預期、激活需求、優化供給、化解風險」四大方向，3月政府工作報告明確「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，釋放剛性與改善性需求，4月中央政治局會議提出「加大高品質住房供給」「優化存量商品房收購政策」，6月國常會強調更大力度推動市場止跌回穩，10月二十屆四中全會定調「推動房地產高質量發展」，各項政策精準發力、協同起效。在此影響下，市場分化進一步加劇，30城住宅成交套數同比基本持平，二手房成交佔比提升至65%左右，核心城市二手房成交佔比均超六成，「好城市+好房子」表現出較強韌性。土拍市場熱度同樣向核心城市優質地塊集中，全國土地(住宅+商辦用地)成交面積同比下降12.4%，央國企仍是拿地主力，房企佈局持續向高能級城市收縮，聚焦品質突圍以提升核心競爭力。

2、河南

依託全省經濟的穩健支撐，2025年河南房地產市場在弱復甦態勢中表現優於全國，呈現「政策托底顯效、銷售韌性突出、投資逐步築底、結構持續優化」的發展格局。

全年房地產開發投資同比下降8.6%，跌幅遠低於全國平均水平，築底企穩態勢穩固；新建商品房銷售面積、銷售額同比分別下降2.8%、3.3%，跌幅較上年同期收窄8.2、10.5個百分點，復甦力度顯著領先全國。

2025年，全省商品現房銷售面積同比增長33.2%，增速高出全省新房銷售平均水平36.0個百分點，已連續2年實現正增長，增長態勢穩固向好。現房銷售佔全省新房銷售比重為26.3%，較去年同期提升7.1個百分點。

這一良好態勢的形成，得益於全省供需協同的政策發力。需求端，全省擴大「以舊換新」「賣舊買新」實施規模，優化公積金政策（首付比例降至20%），有效激活剛需與改善型住房需求；供給端，通過專項債支持存量土地盤活和商品房收儲，計劃新增保障房5.7萬套，加快存量資產消化進程。融資支持層面持續加碼，全年新增房地產「白名單」項目133個，投放資金195億元，房企到位資金同比下降4.2%，降幅顯著低於全國水平，資金流動性邊際改善。

與此同時，市場結構呈現積極變化，現房銷售面積同比增長33.2%，佔新房銷售比重達26.3%，連續2年保持正增長；改善型需求持續釋放，90m²以上戶型銷售面積同比增長0.8%，其中90-144m²戶型增長7.9%，「好房子」建設導向逐步凸顯。當然，市場仍面臨三四線城市庫存高壓、部分房企資金鏈承壓、竣工端拖累等挑戰，復甦進程仍需政策持續護航。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司物業合同銷售總額約人民幣84.67億元，總合同銷售面積約為127.8萬平方米，同比分別減少16.3%和14.5%。

城市	合同銷售 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2025年	2024年	變動	2025年	2024年	變動
鄭州	1,066	1,060	0.6%	85	105	-19.0%
開封	154	229	-32.8%	13	18	-27.8%
洛陽	834	871	-4.2%	91	101	-9.9%
平頂山	125	95	31.6%	21	15	40.0%
安陽	252	252	0.0%	40	39	2.6%
鶴壁	286	587	-51.3%	38	81	-53.1%
新鄉	386	486	-20.6%	67	63	6.3%
焦作	379	328	15.5%	65	54	20.4%
濮陽	251	391	-35.8%	39	65	-40.0%
許昌	150	216	-30.6%	22	35	-37.1%
漯河	107	229	-53.3%	17	35	-51.4%
三門峽	33	6	450.0%	8	2	300.0%
商丘	918	1,449	-36.6%	142	224	-36.6%
周口	1,561	1,713	-8.9%	274	301	-9.0%
駐馬店	490	741	-33.9%	86	115	-25.2%
南陽	418	560	-25.4%	65	70	-7.1%
信陽	692	729	-5.1%	114	130	-12.3%
濟源	72	-	不適用	11	-	不適用
海南	293	172	70.3%	80	42	90.5%
合計	8,467	10,114	-16.3%	1,278	1,495	-14.5%

(b) 房地產開工項目情況

截至2025年12月31日，本公司共有6個項目動工建設，新開工面積354,828平方米。本公司透過市場研究並根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要物業 類型	年度開工 面積 (平方米)
商丘	森嶼海一期	商業+住宅	150,000
信陽	潢川定城府	住宅	19,576
信陽	羅山雲境	住宅	53,984
信陽	信陽天築	住宅	25,209
周口	淮陽青風院子	商業+住宅	49,445
周口	淮陽御龍灣	商業+住宅	56,614
合計			<u>354,828</u>

(c) 房地產在建項目

截至2025年12月31日，本公司在建項目79個，其中位於鄭州13個、河南省其他城市共66個，在建項目總建築面積約為7,145,172平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	比華利四期	住宅	164,099
鄭州	花園里朗岸	住宅	120,033
鄭州	花園里4/7號院	住宅	174,537
鄭州	藍海鄭風1/2號院	住宅	224,680
鄭州	登封君鄰大院	住宅	113,309
鄭州	登封嵩岳天地	商業	45,624
鄭州	鞏義世和府	住宅	161,105
鄭州	君鄰大院梅苑	住宅	99,188
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	新鄭天匯城	住宅	188,730
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	151,047
鄭州	鄭州新築	住宅	227,770
鄭州	鄭州橙園	住宅	65,756
開封	蘭考百城天地一期	住宅	80,242
開封	蘭考百城天地二期商業街	商業	17,145
開封	泰和府一期	住宅	29,958
開封	通許壹號城邦一期	住宅	90,626

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
洛陽	大城小院三期	住宅	19,189
洛陽	定鼎府七期	住宅	182,552
洛陽	峰渡印江山二期	住宅	38,677
洛陽	洛神廣場	住宅、商業	352,286
洛陽	洛陽建業府一期	住宅、商業	47,378
洛陽	伊川龍府一期	住宅	58,791
洛陽	中弘城E區	住宅	112,544
洛陽	中州壹號院	住宅	227,985
洛陽	中州府一期	住宅	55,338
安陽	建業光明府一期	住宅	168,680
新鄉	長垣森林半島上院項目	商業	6,091
新鄉	封丘公園里(西)	住宅	90,141
新鄉	衛輝建業春天里	住宅	129,810
新鄉	新飛建業府項目	住宅	75,267
新鄉	新鄉花園里	商業	1,583
新鄉	新鄉花園里	地下	19,845
新鄉	新鄉世和府	住宅	362,725
濮陽	鶴壁花溪小鎮	住宅	185,940
濮陽	鶴壁淇縣建業城	住宅	222,400
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	40,824
濮陽	濮陽世和府	住宅	82,247
濮陽	濮陽龍城	住宅	85,061
濮陽	濮陽璞園	住宅	9,209
濮陽	濮陽天築	住宅	408,340
許昌	襄城百城天地	住宅	152,832
許昌	禹州建業春天里	住宅	52,798

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
漯河	建業龍湖書香府	住宅	93,705
漯河	建業中梁新築	住宅	74,727
三門峽	三門峽建業貳號城邦一期	住宅	24,126
三門峽	三門峽建業尊府二期	住宅	59,210
三門峽	三門峽建業尊府三期	住宅、商業	86,524
商丘	江山府二期	住宅	78,387
商丘	森嶼海	住宅、商業	150,000
商丘	民權瓏府二期	住宅	55,488
商丘	夏邑建業城二期	住宅	56,339
商丘	柘城雲築	住宅	87,129
周口	扶溝建業濱河院子 項目一期	住宅、商業	23,973
周口	淮陽百城天地	商業	30,000
周口	淮陽建業鴻園·東宸項目	住宅、商業	94,550
周口	淮陽建業青風院子二期	住宅、商業	49,445
周口	淮陽建業御龍灣二期	住宅、商業	52,069
周口	淮陽建業御龍灣三期	住宅、商業	56,614
周口	建業世和府三期	住宅、商業	98,979
周口	周口建業運河院子一期	住宅	4,565
周口	周口建業城三期	住宅、商業	76,593
周口	周口建業城四期	住宅、商業	52,500
周口	周口建業山水湖城一期	住宅、商業	48,214

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	建業世和府	住宅	13,412
駐馬店	建業江山府	住宅	28,081
駐馬店	上蔡建業府	住宅	15,213
駐馬店	駐馬店建業天中府	住宅	12,900
南陽	平頂山光明府	住宅、商業、地下	63,550
南陽	平頂山平西尊府	住宅、商業、地下	13,669
南陽	平頂山汝州桂園	住宅、商業、地下	16,389
南陽	平頂山舞鋼濱河瓏府	住宅、商業、地下	86,176
信陽	固始建業府	住宅	30,493
信陽	淮濱淮河院子	住宅	25,939
信陽	潢川定城府	住宅	40,549
信陽	羅山雲境	住宅	53,984
信陽	信陽建業城二期	住宅	15,267
信陽	信陽建業城三期	住宅	14,548
信陽	信陽天築	住宅	41,218
			<hr/>
合計			<u><u>7,145,172</u></u>

(d) 房地產交付項目

截至2025年12月31日，本公司共有69個項目交付，建築面積約為2,797,750平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	76,200
鄭州	登封君鄰大院項目	住宅	19,028
鄭州	登封嵩岳府二期西	住宅	72,083
鄭州	鞏義建業春天里四期	商業	2,526
鄭州	鞏義建業春天里四期	住宅	59,073
鄭州	鄭州建業雲境一期	住宅	135,303
開封	開封建業泰和府泰和府一期	住宅	12,995
開封	蘭考建業百城天地百城 天地一期	商業	816
開封	蘭考建業百城天地百城天地 一期	住宅	8,121
開封	蘭考建業百城天地百城 天地二期	商業	5,249
洛陽	峰渡	住宅	14,055
洛陽	洛陽建業定鼎府六期	住宅	101,033
洛陽	洛陽建業府一期	住宅	22,001
洛陽	三門峽建業新區森林半島 三期	住宅	36,270

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
安陽	安陽建業世和府東麓一期	住宅	104,454
安陽	安陽建業城三期	商業	1,870
安陽	安陽建業城四期	住宅	32,429
新鄉	長垣森林半島上院一期	商業	4,955
新鄉	封丘公園里(西)一期	住宅	38,452
新鄉	輝縣建業壹號城邦一期	住宅	19,239
新鄉	輝縣共城東望一期	住宅	111,581
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	79,644
新鄉	新鄉美地雲棲	住宅	28,104
新鄉	新鄉衛輝建業春天里一期	住宅	75,957
新鄉	新鄉新飛建業府新飛建業府	住宅	14,599
焦作	博愛春天里二期	住宅	22,769
焦作	濟源建業世和府一期	商業	3,197
焦作	濟源建業城(西)一期	商業	500
焦作	濟源建業城(西)一期	住宅	160,737
焦作	孟州建業府一期	商業	2,534
焦作	孟州建業府一期	住宅	9,808
焦作	武陟建業星天地二期	商業	883
焦作	武陟建業星天地二期	住宅	20,818
濮陽	建業璞園一期	商業	23,571
濮陽	濮陽建業世和府三期	住宅	57,018
濮陽	濮陽建業龍城二期	商業	74,344

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
許昌	長葛建業森林半島二期	住宅	6,760
許昌	襄城建業百城天地一期	住宅	20,474
許昌	許昌建業心怡苑一期	商業	1,690
許昌	許昌建業心怡苑一期	住宅	16,712
許昌	禹州建業春天里一期	住宅	28,486
漯河	漯河建業昌建理想城一期	商業	3,079
漯河	漯河建業昌建理想城一期	住宅	32,971
漯河	漯河建業中梁新築一期	住宅	37,254
商丘	商丘建業未來城一期	住宅	36,579
商丘	商丘上和院	住宅	53,393
商丘	永城建業神火新築一期	商業	123,282
周口	扶溝濱河院子	住宅	49,439
周口	淮陽鴻園	住宅	102,399
周口	淮陽建業百城天地	商業	22,175
周口	淮陽青風院子	商業	1,708
周口	淮陽青風院子	住宅	111,924
周口	淮陽御龍灣	住宅	28,991
周口	太康建業府	住宅	37,091
周口	周口淮陽明仁雅院	住宅	56,677
周口	周口建業運河院子一期	住宅	42,925
駐馬店	建業薄山府一期	住宅	27,037
駐馬店	建業天中府一期	住宅	13,170
駐馬店	平輿建業江山府一期	商業	2,062
駐馬店	上蔡建業府二期	住宅	11,420

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店遂平建業府一期	住宅	9,027
南陽	建業十八城-四期	商業	5,453
南陽	建業光明府項目一期	商業	676
南陽	建業光明府項目一期	住宅	50,263
南陽	建業平西尊府一期	住宅	13,298
南陽	汝州建業桂園三期	住宅	15,366
南陽	舞鋼建業森林半島七期	商業	55,231
南陽	舞鋼建業森林半島七期	住宅	7,334
南陽	新野青雲賦	住宅	49,470
信陽	淮濱淮河院子	住宅	98,700
信陽	潢川定城府一期	商業	3,442
信陽	潢川定城府一期	住宅	55,957
信陽	潢川建業黃國府一期	住宅	32,875
信陽	建業信陽府二期	商業	2,553
信陽	羅山建業府一期	商業	690
信陽	羅山建業府一期	住宅	38,824
信陽	信陽建業城二期	商業	2,107
信陽	信陽建業天築一期	住宅	15,675
海南	建業東方嘉園二期	商業	20,895
合計			<u>2,797,750</u>

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是建業住宅集團(中國)有限公司投資註冊的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，建業集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營4家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄢陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、只有·劇場酒店、喜見客棧也於2018年至2021年間相繼開業。自有品牌酒店平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店、雲岫酒店、林棲酒店、舞鋼建業星舍酒店也在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達47.8億元人民幣，在河南投資建設的酒店數量達13家。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店於2013年11月30日開業，是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站—鄭州東站，位於鄭州地鐵3號及4號線交匯站點，驅車10分鐘即可抵達鄭州國際會展中心，28分鐘即可抵達新鄭國際機場。

酒店坐落於鄭州市中州大道1188號，與周邊的購物中心、餐廳和商務寫字樓共同組成了完整的綜合商業區。酒店餐廳、客房和大堂公共區域的設計融入了現代藝術元素與本地色彩，別致的設計和品牌概念呈現出與眾不同的鄭州建業艾美酒店。

酒店共設有337間豪華客房和套房，配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素，特色餐廳和酒吧更將豐富入住體驗，精彩演繹中華及國際美食。集健身、水療、泳池、瑜珈、慢跑跑道為一體的健身中心，800平米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是休閒放鬆、舉辦活動的理想場所。

地址： 鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話： 0371-55998888

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店於2012年8月8日開業。酒店地處以自然清新的空氣和玉文化而聞名於世的古都南陽，為南陽市首家國際知名五星級酒店。酒店佔地66,700平方米，擁有景色宜人的園林景觀和碧波蕩漾的湖面，地理位置優越。

353間客房及套房為了住客能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網絡覆蓋包括健身中心、游泳池在內的酒店所有區域。無論是休閒度假、策劃婚禮還是舉行會議，南陽建業森林半島假日酒店都是絕佳選擇。

地址： 南陽市宛城區信臣東路2000號
電話： 0377-60218888

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登於2012年11月29日開業。酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

酒店擁有244間設計溫馨的客房、全城唯一國際自助餐廳宜客樂，彙集傳統與新派粵菜的中餐廳聚味軒，室內恆溫游泳池、桑拿設備、健身中心、棋牌室和無柱宴會廳，帶來住宿餐飲休閒之無限驚喜。

地址： 漯河市郟城區嵩山路西支6號
電話： 0395-2566999

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼於2015年11月1日開業。酒店位於開封市區古城牆西北側一片碧波蕩漾的湖面之上，距開封火車站僅十分鐘車程，距新鄭國際機場僅需50分鐘。酒店總建築面積43,536平方米，佔地面積約5.83萬平方米，城牆區域植被被保留完好。

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店。會議中心、宴會中心、全日餐廳、中餐廳、特色酒吧、大堂吧、行政酒廊、健身房、泳池、SPA水療中心、瑜伽室、室內高爾夫等配套設施一應俱全，讓住客「輕鬆入住，優越盡享」。酒店造型採用北宋風格後現代建築設計手法，外飾面採用木色材質，與藍色的湖水相應成趣。

地址： 開封市龍亭區龍亭北路16號

電話： 0371-23589999

鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓於2018年10月1日開業。酒店位於東風東路與康寧街交叉口西北角，3公里範圍內聚合CBD中央商務區、新省政府、高鐵鄭州東站三大城市核心，酒店總建築面積34,251.8平方米。

該項目為建業集團打造的高端服務式公寓，共有房間302套，房型從單身公寓到四房公寓不等。公寓擁有全日餐廳、日式居酒屋、健身中心、兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨、舒適的生活空間。

地址： 鄭州市康寧街58號9號樓
電話： 0371-65686888

鄴陵建業花滿地溫泉酒店

鄴陵建業花滿地溫泉酒於2018年2月1日開業。酒店位於河南許昌鄴陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店由國際知名建築設計師Amata Lupaiboon、Twitee Vajrabhaya Teparkum聯袂打造。酒店共有客房51間，配有全日餐廳、中餐廳、室外溫泉及泡池、室內泳池及泡池、SPA、健身中心、大堂酒吧、茶室、宴會廳等設施。

地址： 河南省許昌市鄴陵陳化店鎮花都大道北側
電話： 0374-7968888

只有·劇場酒店

鄭州建業只有·劇場酒店於2021年6月5日開業。酒店共設有400間溫馨雅致的客房，房型包括舒適房、精緻房、家庭房和套房，2個全日餐廳，1個中餐廳，還設有健身房、掘寶樂園、足療中心等。

酒店位於鄭州市中牟縣，毗鄰只有河南·戲劇幻城，距離建業·華誼兄弟電影小鎮、鄭州國際文化創意產業園也僅有10分鐘車程，距離鄭州東站、新鄭國際機場約40分鐘車程，是建業文旅板塊首家主題特色酒店。只有河南·戲劇幻城是由建業集團攜手王潮歌導演共同打造的中國首座全景式全沉浸戲劇主題公園。因此，住在只有·劇場酒店，住客將會享受「住在戲劇里」的居停體驗和近覽璀璨中原文化的禮遇。

地址：河南省鄭州市中牟縣文信路與平安大道交叉口東北角只有·劇場酒店

電話：0371-86568888

喜見客棧

喜見客棧於2019年9月21日開業。客棧位於建業·華誼兄弟電影小鎮園區太極街內，隸屬於建業自營的「喜見」品牌。「喜見」出自唐朝詩人岑參的作品：「忽聞驄馬至，喜見故人來」，意思是客人來到此處，會有一種似與故人相逢的喜悅，也更加契合「住在電影里」的客棧主題。客棧共分為四種不同類型，分別是江湖風格「江湖一夜」、山居風格「青山後」、民國風格「新月文舍」、戲曲風格「西廂」，江湖一夜面積760m²；青山後面積615m²；新月文舍面積1,537m²；西廂面積1,840m²，總計建築面積4,752m²，共有客房67間，76張床位，可容納136人。

白天可嗨吃看戲逛民俗，留下一份難忘的電影記憶；夜晚入住四大主題客棧，體驗場景化住宿，夢里夢外都是戲。24小時管家服務，為客戶帶來獨特的定制感。超一流硬件設施，提供歸家般的舒適感。

地址：河南省鄭州市中牟縣文創路與百花街交叉口建業·華誼兄弟電影小鎮內

電話：0371-62168000

平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店(在建)

平頂山建業凱旋酒店及駐馬店建業凱旋酒店是建業自有品牌的酒店，兩酒店皆為建業至尊酒店公司傾力打造的標準化酒店。平頂山酒店也是建業標準化酒店建設的開山之作。平頂山及駐馬店酒店各規劃有161間客房，酒店配備宴會廳、全日餐廳、會議室、健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。

舞鋼百城天地建業星舍酒店(在建)

舞鋼建業星舍酒店位於鐵山大道與溫州路西南角，酒店主體與百城天地商業為一體，地上9層建築，擁有87間客房，地上一到二層為酒店大堂，三到九層為客房，摒棄了傳統單調的酒店空間，打造富有格調的酒店公共區域和私密空間，下樓後即是百城天地商業街，滿足了酒店住宿客人的吃、住、行的需求。

林棲酒店(在建)

鄭州建業林棲酒店位於鄭州航海體育場旁，毗鄰正在建設的超高層建業總部寫字樓及建業展覽館。酒店由知名建築大師、蘇梅島六善酒店設計師Amata Luphaiboon擔綱設計，酒店從自然中汲取靈感，將樹木、林蔭的概念融入建築設計，主張住客居於其中，通過似在林間棲息般的感官享受放鬆身心，感受生命成長和休憩的過程，體驗內在的自然。

酒店主體為一棟地上5層的超現代低密建築，擁有177間客房，配套全日餐廳、大堂酒吧、戶外酒吧、會議室、健身房、游泳池等。酒店致力於以世界頂級設計和純粹中原禮遇，為住客詮釋足以代表河南的美學觀感和居住體驗。

雲岫酒店(在建)

鄭州建業雲岫酒店位於鄭州市國際文化創意產業園，由Nendo創始人佐藤大操刀設計，是Nendo全球首發的酒店作品。

Nendo從窯洞和龍門石窟等河南特色地理、文化元素中汲取靈感，借助洞穴的堆疊、陰影、空洞、分層等形態開展創意，衍生出酒店各個區域的建築肌理，讓酒店充滿雕塑感、光影感和立體感。客人居住其中，仿佛與風、光、霧相伴，可以感受到自然的豐盛饋贈，開啟藝術設計的珍奇之旅。

酒店擁有客房231套，配套岫咖啡、清風中餐廳、岫居日餐廳、Ciao Bella意大利餐廳、天空露台酒店、雲上游泳健身館等健全設施，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的奢華藝術設計酒店。

3. 文化旅遊

建業文旅，成立於2012年10月，以「挖掘、保護、傳承、光大」中原文化為初心和使命，致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源的基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。目前，下轄建業電影小鎮、隻有河南•戲劇幻城、開封七盛角等項目。經過近14年發展，已成為國內文旅行業、尤其是文化和旅遊融合領域重要的代表性企業。憑藉文旅板塊近年來的良好表現，本公司在中國文化旅遊行業受到強烈關注，行業影響力得到大幅提升。

建業電影小鎮項目位於中牟縣現代服務業開發區，項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。目前投入運營的項目壹期佔地163.2畝，歷經近7年的運營，建業電影小鎮已經成為河南省鄭州市推進文旅融合發展的探索者和實踐者，先後受到《人民日報》、新華社、中央電視台、「學習強國」等中央媒體多次專題報導，社會各界給予多方好評。

截至2025年底，建業電影小鎮已經累計超70次登陸央視、20餘次登陸人民日報、70餘次在新華社曝光、6,000餘次各大官方媒體曝光。僅2025年內超14次登陸央視，覆蓋《新聞聯播》《東方時空》《焦點訪談》等核心欄目，並獲《東方時空》近七分鐘全球直播聚焦。國際層面，達人作品獲巴基斯坦駐華大使點贊轉發，文化影響力觸及海外。

2020年獲評國家AAAA級旅遊景區。2023年8月，建業電影小鎮明星劇目《穿越德化街》被國家文化和旅遊部列入全國旅遊演藝精品名錄。2025年5月，建業電影小鎮入選中國旅遊研究院發布的「2025年城市旅遊休閒集聚區創新十佳案例」，2025年8月，建業電影小鎮入選「第七屆中國服務·旅遊產品創意案例」。

2025年全年，電影小鎮從跨年活動開始，持續舉辦活動，演出場次15862場，接待觀劇人次超450萬人次，贏得良好的市場口碑，實現經濟效益與品牌效益雙豐收。

《只有河南·戲劇幻城》項目是本公司與中國著名實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，擁有21個劇場，是目前中國最大的戲劇聚落群。項目位於中牟縣現代服務業開發區，佔地面積約622畝。《只有河南·戲劇幻城》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。項目對於展現河南特色、重塑河南風格、彰顯河南氣派，形成河南文化自信具有重要的意義。園區所有劇場可同時容納一萬名觀眾，其中三大主劇場可同時容納觀眾近5,000人。所有劇碼單次演出總時長近800分鐘，旺季單日演出總場次可達近200場、總時長近5,000分鐘。

2025年6月5日只有河南·戲劇幻城開城四周年盛典，這個獨特的慶典以「麥田落日音樂會」為主題，吸引了數百名熱情觀眾，成為了這個初夏最耀眼的文化盛事。從《幻城劇場》的千年回響到《薛懷義》等新劇的時代思考，21座劇場如活水般持續更新中原文明的現代表達。

截至2025年底，項目相關公共媒體曝光達到7,000餘次，包含人民日報、新華社、中央廣播電視總臺、經濟日報、光明日報、中國日報、工人日報、中國文化報、中國旅遊報、河南日報、河南廣電、鄭州日報、鄭州廣電等各級主流媒體，其中百餘次登陸央視，其中包含《焦點訪談》《新聞聯播》《朝聞天下》《中國新聞》《第一時間》《文化十分》等多個欄目，40餘次登陸人民日報，60餘次在新華社曝光。僅2025年，專案全年近20次登陸央視大屏，覆蓋《新聞聯播》《天下財經》等重要欄目，同年亦在韓國主流媒體JTBC電視臺專題播出，覆蓋本土及海外韓裔觀眾。節目通過綜藝化敘事傳遞中原文化，在APEC會議期間引發韓國觀眾對河南文旅的廣泛關注，獲中國駐釜山總領事公開點贊。除此之外，在國際傳播方面，2025年專案先後接待了包括20餘國駐華使節及300餘位國際嘉賓，獲多國駐華使領館高度評價。相關文化傳播內容亦取得積極反響，獲中國駐智利、駐蘇丹大使館等多國大使點贊轉發。專案文化承載力與情感凝聚力持續贏得國際認同，品牌國際影響力日益凸顯。

2025年4月20日，只有河南·戲劇幻城獲評中國旅遊研究院(評定，入選「現代旅遊業體系建設創新案例」)；2025年9月16日，只有河南·戲劇幻城入選第七屆「中國服務」·旅遊產品創意案例「年度案例」。2025年10月30日，經文旅部和中國旅遊研究院評定，只有河南·戲劇幻城入選「2025非遺旅遊融合創新案例」。

運營4年多以來，截至2025年底，累計觀劇人次超5,800萬，僅2025年，觀劇人次超1,800萬，演出場次32,576場。並且呈現出了省外遊客佔比高、年輕遊客佔比高、客戶黏性高等典型特徵。其中，省外遊客佔比已超80%，境外遊客來源超50國，年輕觀眾佔比超過85%。只有河南·戲劇幻城高品質的產品和服務為遊客提供了良好的體驗，在美團、攜程、小紅書、嗶哩嗶哩等平台收穫了大量的好評，也收穫了一大批高黏性用戶。其中，到訪次數最多的遊客入園超過300次，入園超過50次的客人也超過千人，更有一些省外觀眾不遠千里幾十次到訪。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市，是一個集時尚購物、特色餐飲、民宿客棧、娛樂休閒、文化體驗為一體的全仿宋建築文化旅遊休閒體驗街區，於2021年入選「河南省省級旅遊休閒街區」。項目優勢顯著，周邊旅遊資源豐富，緊鄰我公司投資建設的長達兩公里的禦河，凸顯「北方水城」特色，巧妙串接旅遊資源。七盛角自2014年開街以來，吸引了社會各界的多方關注，成為城市的旅遊新名片。針對不斷成熟的旅遊市場，項目在實踐中不斷調整和摸索，目前正在加快進行升級改造。2020年10月項目完成煥新升級，通過17家設計師概念店集合、獨創的包公文化IP、集裝箱網紅打卡地、軌道蒸汽小火車、冰雪世界主題樂園等亮點，點綴新型樓體燈光秀、塗鴉秀等輕文旅演藝產品，實現年輕、潮流與古典的結合，打造了「藝術+潮流+文化+建築+空間+創意+美學」的商業街區全新形象。

4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地四座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地及周口建業綠色基地。

鄆陵建業綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000多畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧連棟溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等，致力於打造集「設施高效農業、休閒觀光農業、文化創意農業、示範體驗農業、科普教育農業、健康養生農業」六位一體的田園綜合體項目。

近年來鄆陵建業綠色基地先後榮獲「國家4A級旅遊景區」、「農業產業化省重點龍頭企業」及「都市生態農業示範企業」等榮譽；許昌市教育局授予「自然生態板塊」牌匾；參與河南省科學技術廳「河南省設施花木產業技術創新戰略聯盟」；玉蘭花帳篷營地榮登「河南省露營地推薦名單」。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於河南省鶴壁市城鄉一體化示範區富春江路東段，總佔地面積約4,200餘畝。項目定位為集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。園區目前已建成並開放以下主要板塊：

- 現代／智慧農業：智慧聯棟溫室
- 餐飲與商業：建業大食堂、花卉市場
- 休閒觀光：五彩花田、芝櫻花海
- 文旅娛樂：萌寵動物樂園、越野卡丁車、社區小火車、無人機訓練等

運營成效與社會認可：

- 接待情況：2025年，累計入園遊客已超過32萬人次，接待政府及企業領導、社會團體、研學等各類群體30餘次。
- 現有榮譽：基地在產業和綜合發展方面獲得了多項國家和省級榮譽，包括牽頭創建中國農業公園、入選農業部中國美麗鄉村休閒旅遊行精品景點線路，獲批河南省休閒觀光園區、河南省鄉村旅遊創客示範基地，牽頭組建了河南省休閒農業產業化聯合體等榮譽。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地坐落於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，項目總佔地約6,725畝，總投資20億元。基地以生態保護與可持續發展為根基，聚焦農業+文旅+康養融合發展，以現代農業綜合示範區、生態文化保護、美麗鄉村、建業大食堂為特色載體，全力打造集現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生於一體的高品質田園綜合體。

目前，基地已高標準建成16.3公里園區道路、200畝滴灌農田、7萬平方米灌溉蓄水溢流壩等農業基礎設施，完成山地林相改造1,200畝；投用99台風光互補智能路燈，覆蓋1.8公里道路照明，年節約用電約5萬度。1.1萬平方米智慧溫室、植物工廠、菌類窯洞、自然生態博物館、窯洞民宿、房車帳篷露營區、樹屋木屋體驗區、果蔬採摘園、運動拓展區等配套項目全面投用；雅集濱水餐廳、森林谷自然餐吧、觀山敘·唯景餐廳、田園涮火鍋、萌寵樂園、兒童遊樂區、林下休閒區、星空房車營地、研學空間等休閒業態同步運營。

同時，基地成功引入體適能樂園、玻璃水滑、UTV全地形越野車、星空里小店等特色商業業態，2025年上半年接待遊客2萬人次，並正式簽訂養老基地合作協議，康養產業佈局進一步完善。基地先後榮獲河南省省級森林康養基地、伊川縣放心消費示範單位、伊川縣研學基地先進單位等多項榮譽。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市城鄉一體化示範區許灣鄉許灣村老運河兩岸，規劃佔地面積約2,000 畝。目前總投資約16億元，周口建業綠色基地是2017年建業集團依託老運河打造，規劃有文化旅遊、農業旅遊和康養人居三個板塊。項目2020年4月開正式開放運營，在經營過程中，景區先後獲得了「國家4A級旅遊景區」「河南省夜間文旅消費集聚區」、「周口報業小記者研學實踐教育基地」、「周口市中小學專項性社會實踐教育基地」等十幾項榮譽。

項目整體集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、周口文化挖掘演繹、傳統民俗文化展示、農耕文化體驗、中原特色飲食體驗、體育運動、古運河沿岸城市濕地濱河景觀帶、民俗婚禮慶典攝影基地等於一體，致力於形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的文化旅遊度假目的地，在滿足重文娛、慢生活、喜休閒的創新旅遊需求的同時，努力帶動周口地區現代科技農業、文化旅遊產業的快速發展。

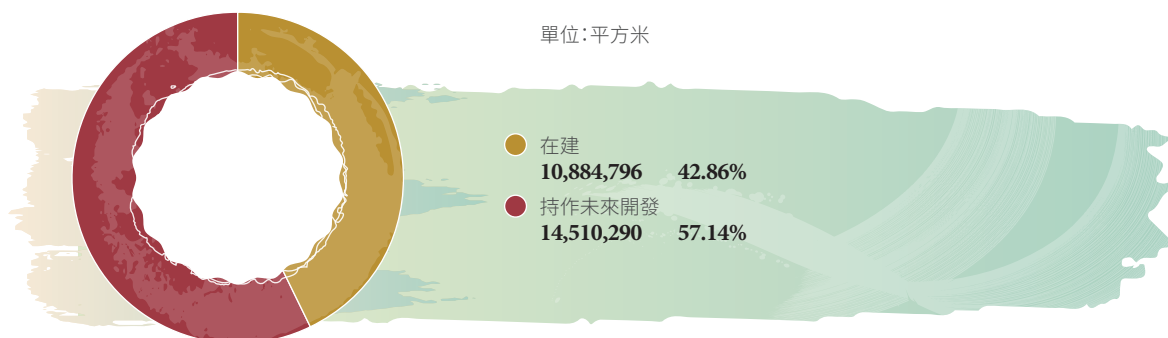
已建成開放使用：1) 建業運河古鎮古韻商街(周口經典文化演繹和互動節目)西街一期一批2.1萬平方米，2) 辦公住宿區6,000平方米；3) 智能連棟溫室3.6萬平方米；4) 核心景觀示範區20萬平方米；5) 童樂王國親子樂園2萬平方米；6) 60 畝生態農業園(親子農場)；7) 建業大食堂 5,000 平方米；8) 科技農業展覽館(大自然童趣園) 5,000平方米；9) 綜合服務中心7,500平方米；10) 濕地公園及五彩沙灘：佔地5萬平方米；11) 素質拓展訓練基地6,600平方米；12) 運河古鎮遊樂園：佔地2萬平方米。

(III) 土地儲備

截至2025年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約2,540萬平方米，其中權益建築面積約1,931萬平方米。土地儲備分佈如下：

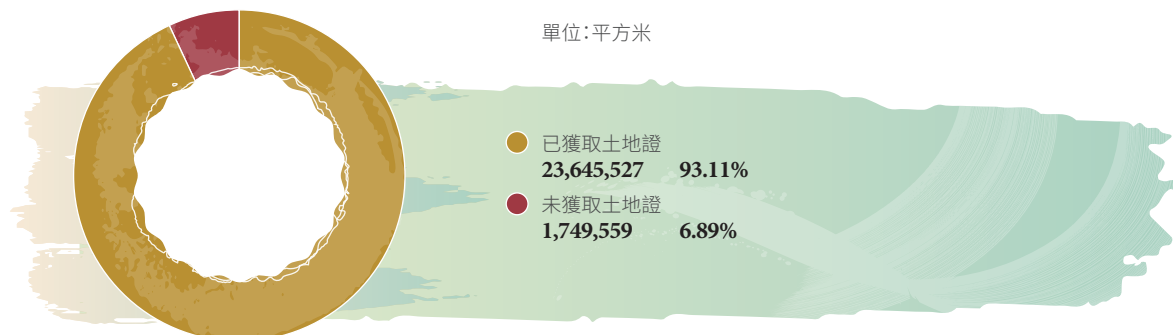
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2025年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



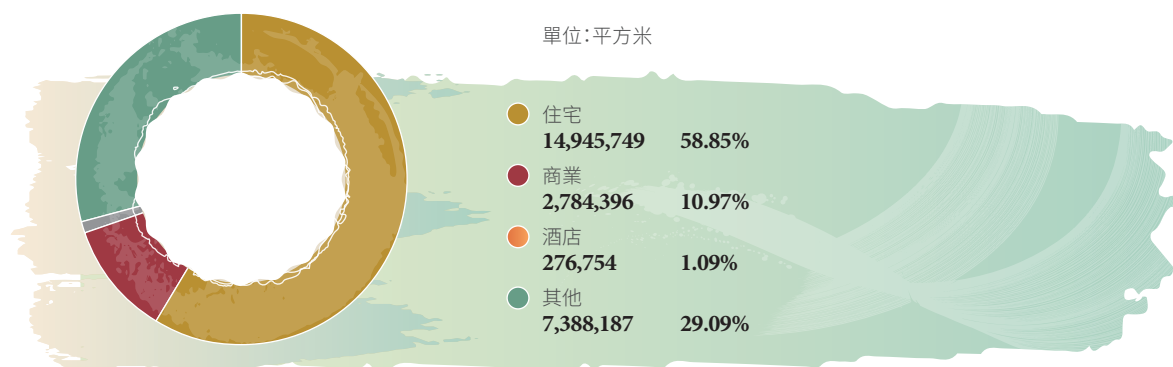
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2025年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



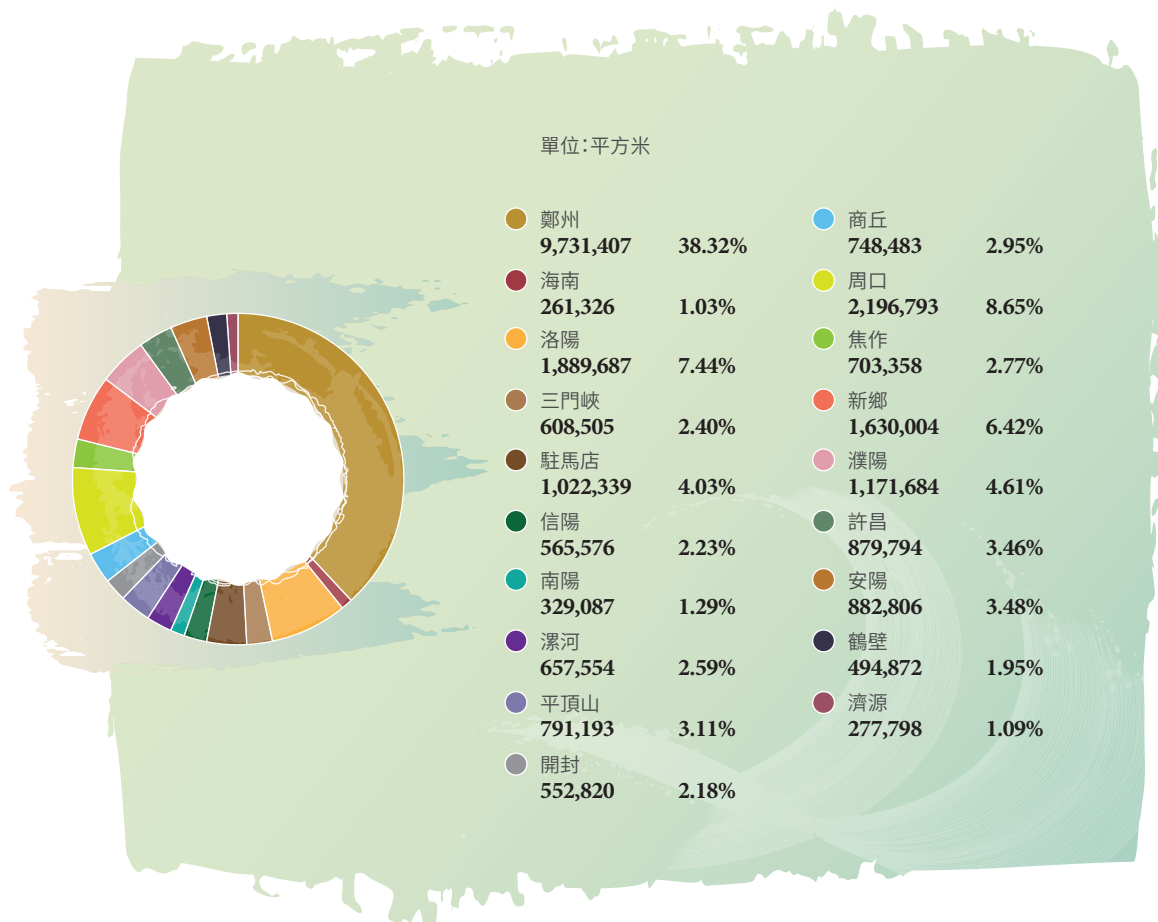
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2025年12月31日，本公司土地儲備按照物業類型分佈見下表：



(4) 本公司土地儲備按城市分佈

截至2025年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

1. 產品品質化

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢及文化趨勢的研究，在「創造最懂中原人的產品」的產品理念的基礎上，結合集團「做少、做小、做好」的整體方針，對產品體系進行精簡，並在此基礎上不斷細化產品標準覆蓋度，打造以產品線和產品適配為中心的建築、景觀、裝飾、結構、設備全專業系列化、標準化建設。

報告期內，本公司持續依託產品線完成綠化種植植物指引、常用部品部件標準手冊和智能化適配標準專項手冊的更新，使標準更加完善，有利於集團各項目應用實施。

2. 產品新方向研究與實踐

根據最新房地產市場和政策，本公司積極研究產品新方向。四代住宅將綠色生態理念注入城市建築實踐，從精神層面滿足了人們的心理需求，滿足人們對回歸自然的渴望，成為現代人居產品的一個趨勢。

建業積極踐行四代住宅綠色、生態、開放及自由的設計理念，打造松苑和J18項目。

松苑以「山水城市」為創作理念，建築錯位佈局，公共和私密區域相融合，形成有機流動的格局，打造自然生長的建築。松苑立面每一個陽台都是向外張開的，彰顯著生命的力感。景觀串聯「風光地庫」，創造富有生命力的「垂直森林」景觀。

J18項目打造了國際化的立體社區形態。建築呈現自由錯落的自然形態，運用弧形陽台、木質構件、落地窗、線性綠帶和空中花園等元素，營造健康綠色低碳的理想居所。環形陽台、屋頂花園構成多樣休閒空間，開放式街區設計，營造自由社區生活體驗。

3. 定制化設計

隨著人們對居住品質的需求不斷提高，傳統產品設計模式無法完全滿足消費升級新需求。

本公司堅持「讓中原人民都過上好生活」核心理念，推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。君鄰大院開發模式的核心理念是一切以客戶的需求為出發點，以戶型設計、建築風格、景觀設計、配套設施、電梯配置、裝飾風格、裝修標準、廚電部品、衛浴部品、物業服務等十大定制內容為依託，以打造滿足新時代人民對美好生活需求的居住產品為目的，打破原有房地產開發設計模式，引領居住產品進入定制化與個性化時代。

4. 住宅產業化

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排和改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。本集團積極推進住宅產業化工作，在鄭州河畔洋房項目中進行裝配式技術應用，保障產品品質。

報告期內，本公司大力推動景觀裝配式應用，充分發揮建業全產業鏈優勢，將景觀部品部件進行集約化並模組化設計，以實現工廠預製，現場安裝的目的，提高效果的同時縮短建設週期。

5. 環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒發的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築項目實施管理辦法》、《建業集團綠色建築一星級技術應用指引》、《建業集團綠色建築二星級技術應用指引》。本公司於2010年提出《建業綠色宣言》，更好的貫徹了國家有關節約能源和保護環境的法規和政策，落實了《河南省居住建築節能設計標準》的相關要求，提升建築能效，提高建築節能標準，提升企業住宅項目的環保節能效益。

(V) 客戶服務及客戶關係

報告期內，公司持續投入琢玉煥新費用，開展琢玉行動。從園區環境衛生整治升級，到社區道路平整修復，再到公共設施設備翻新，公司進行了一系列硬件、景觀、亮化、服務等方面的多維度升級煥新，不斷改善業主生活環境，持續提升業主幸福感與舒適感。

報告期內，公司攻堅克難，勇於擔當，全力推進「保交樓、保民生、保穩定」工作。按照年初制定的「求變攻堅」行動要求，公司積極與政府、業主、合作夥伴及供應商保持緊密溝通與協作，創新工作機制，研究制定並落實了一系列切實可行的措施，包括「政企聯動、集中化債、引入外援、股權轉讓、資源聯動、模式創新」等多元化策略；針對重難點交付項目，公司總部成立了保交付指揮部，建立了任務台賬，並實施分類管理和專項推進，確保各項工作有序開展。通過不懈努力，公司全力兌現了交付承諾，贏得了業主的滿意與認可，進一步鞏固了市場信任和品牌形象。

市場展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

下階段，將堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，以高質量發展的確定性應對外部不確定性。預計2026年經濟將延續平穩增長態勢，政策重心將從「擴增量」轉向「提效能」，聚焦政策落地見效與結構深度優化，其中財政存量工具(專項債、超長期國債)與結構性改革將成為穩定經濟運行的關鍵抓手。

產業發展方面，新質生產力將持續成為核心增長引擎，高技術製造業與數字經濟深度融合，人工智能、量子科技、腦機接口等前沿領域有望實現新突破；製造業將加速向高端化、智能化、綠色化轉型，呈現內卷放緩與技術升級並行的發展格局；消費市場將依託以舊換新、新型消費場景培育等舉措激活內生動力，服務消費與綠色消費潛力持續釋放。外貿領域將持續深化市場多元化佈局，高技術、高附加值產品出口佔比穩步提升，進一步鞏固我國作為全球經濟增長穩定動力源的地位。

2、 河南

立足自身產業優勢與發展基礎，河南省將持續依託「政策靠前發力+產業新舊協同+開放樞紐建設」三維驅動，深入落實各項穩增長舉措，有望延續增速高於全國的發展態勢，進一步鞏固經濟大省地位。產業升級方面，將同步推進裝備製造、食品加工等傳統產業改造升級，以及新能源汽車、集成電路、鋰離子電池等新興產業壯大，依託鄭州比亞迪、超聚變等重大項目，強化製造業強省根基；消費端將延續以舊換新政策效能，培育直播電商、即時零售等新型消費場景，持續釋放消費升級潛力。

開放領域將進一步擴容，深化中歐(亞)班列與鄭州-盧森堡「空中絲路」建設，依託7個跨境電商綜試區，推動外貿高質量發展。隨着超長期特別國債、城中村改造等項目落地見效，投資對經濟的支撐作用將持續增強，同時全省聚焦穩就業、穩企業、穩市場、穩預期，不斷完善民生保障體系，為經濟持續向上向好築牢堅實基礎。

(二) 房地產市場

1、 全國

結合宏觀經濟走勢與行業發展規律，2026年房地產政策將進入以穩定預期、縮短調整時間為目標的新階段，圍繞激活需求與優化供給雙向發力、協同增效。需求端，北上深等核心城市限制性政策具備進一步優化空間，預計將通過降低房貸利率、減免交易稅費等方式降低購房成本，持續釋放合理住房需求；尤其在城中村改造、危舊房改造、支持困難群體購房、引導二手房房東置換需求釋放等方面，激發潛在市場需求；供給端，將加大存量商品房與閒置土地收儲力度，落實「補人頭」式住房保障政策，強化高品質住房供給，加快構建房地產發展新模式。

市場運行層面，隨着政策加力落實、經濟基本面好轉及居民收入預期改善，購房需求有望逐步修復，但整體仍處於「去庫存」的關鍵階段。受近年新開工及土地成交縮量影響，多數城市新房供應有限，市場將以消化存量為主，核心城市高品質新房項目將保持平穩運行，「好城市+好房子」的結構性機會依然凸顯。城市與項目分化態勢將持續加劇，二手房對新房的替代效應在重點城市仍較明顯，預計市場將在「十五五」中後期逐步完成築底，邁向規模更穩、結構更優、品質驅動的高質量發展階段。

2、 河南

依託全省經濟的穩健增長與政策的持續加碼托底，2026年河南房地產市場將延續「政策托底→核心企穩→全局修復」的漸進式復甦路徑，政策端將持續聚焦供需兩端協同精準發力，不斷鞏固市場企穩向好態勢。需求端，將進一步深化以舊換新、賣舊買新政策落地，持續優化公積金貸款、房貸利率、稅費優惠等支持舉措，疊加新能源汽車產業鏈帶動就業提升，進一步釋放剛性住房需求、激活改善型住房潛力，築牢需求復甦支撐；供給端，將擴大現房銷售試點範圍，提速專項債收儲存量商品房進度，深化城中村改造與城市更新攻堅，加大「好房子」供給力度，推動市場從增量擴張向存量提質轉型，適配居住需求迭代升級趨勢。

綜合判斷，全年商品房銷售降幅將進一步收窄，全省房地產市場將進入溫和復甦通道，庫存去化週期逐步回歸合理區間，市場信心持續修復。核心城市（鄭州、洛陽）將持續引領復甦，帶動全省市場活躍度穩步攀升；三四線城市庫存去化將在政策精準賦能下有序推進，逐步回歸合理區間，房企資金鏈修復進程存在差異，投資回暖節奏取決於政策效能釋放與市場信心恢復速度。整體來看，河南將在保障房建設、土地存量優化與產業轉型協同發力中，持續探索房地產與實體經濟良性循環的高質量發展路徑，不斷鞏固市場復甦成果，為全省經濟高質量發展注入堅實動能、提供有力支撐。

1. 開工計劃

2026年，本公司計劃共有16個項目動工建設，建築面積約820,015平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
新鄉	輝縣共城東望A8地塊	住宅	105,000
新鄉	新飛建業府項目二期	住宅	67,404
新鄉	新鄉建業東敬府	住宅	84,900
焦作	焦作新瑞府	住宅	19,672
漯河	建業花園里一期	住宅	20,000
商丘	江山府二期	住宅	80,026
商丘	森嶼海二期	住宅、商業	82,000
周口	扶溝建業濱河院子二期	住宅	29,287
周口	淮陽建業青風院子二期	住宅、商業	50,984
周口	周口建業山水湖城一期	住宅、商業	68,552
駐馬店	建業薄山府一期	住宅	15,161
駐馬店	建業世和府三期	住宅	101,270
信陽	潢川定城府	住宅	35,913
信陽	羅山雲境	住宅	10,797
信陽	南湖壹號二期	住宅	39,500
信陽	信陽天築	住宅	9,550
合計			<u>820,015</u>

2. 交付計劃

2026年，本公司計劃共有52個項目交付，建築面積約2,003,092平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
鄭州	登封君鄰大院	住宅	37,762
鄭州	花園口項目	住宅	101,595
鄭州	建業比華利莊園	住宅	56,525
鄭州	建業昌建公園里	住宅	40,220
鄭州	建業梅苑	住宅	54,875
鄭州	鄭州建業橙園	住宅	65,756
開封	開封建業泰和府	住宅	4,613
開封	蘭考建業百城天地	商業	4,670
開封	蘭考建業百城天地	住宅	26,729
洛陽	洛陽建業府	住宅	11,001
洛陽	洛陽建業中弘城E區	住宅	56,718
洛陽	三門峽建業尊府	住宅	43,713
新鄉	長垣森林半島上院	商業	2,793
新鄉	封丘公園里(西)	商業	598
新鄉	封丘公園里(西)	住宅	17,374
新鄉	新鄉世和府	住宅	89,907
新鄉	新鄉建業美地雲棲	住宅	27,051
新鄉	新鄉衛輝建業春天里	商業	6,387
新鄉	新鄉衛輝建業春天里	住宅	92,900
新鄉	新鄉新飛建業府	商業	1,373
新鄉	新鄉新飛建業府	商業	1,406
新鄉	新鄉新飛建業府	住宅	39,727
新鄉	新鄉新飛建業府	住宅	28,616

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
焦作	博愛春天里	住宅	24,368
焦作	焦作建業府	商業	903
焦作	焦作建業府	住宅	21,002
焦作	孟州建業府	住宅	20,710
濮陽	鶴壁花溪小鎮	住宅	45,632
濮陽	建業璞園	商業	6,495
濮陽	建業璞園	住宅	3,524
濮陽	濮陽壹號城邦	商業	549
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	30,556
濮陽	濮陽建業世和府	住宅	46,380
濮陽	濮陽建業龍城	商業	11,616
濮陽	濮陽建業龍城	住宅	71,308
濮陽	濮陽建業天築	住宅	157,659
濮陽	淇縣建業城	住宅	48,496
商丘	民權建業瓏府	住宅	30,375
商丘	商丘建業神火江山府	住宅	64,242
周口	扶溝濱河院子	商業	1,333
周口	扶溝濱河院子	住宅	9,756
周口	淮陽鴻園	商業	5,471
周口	淮陽鴻園	住宅	67,592
周口	淮陽御龍灣	商業	395
周口	淮陽御龍灣	商業	156
周口	淮陽御龍灣	住宅	39,243
周口	淮陽御龍灣	住宅	8,202
周口	太康建業府	商業	3,722
周口	周口建業世和府	商業	2,730
周口	周口建業世和府	住宅	71,207
周口	周口建業城	商業	5,890
周口	周口建業城	住宅	141,509
駐馬店	建業天中府	住宅	12,332
駐馬店	漯河建業中梁新築	商業	2,548

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
駐馬店	漯河建業中梁新築	住宅	30,880
駐馬店	上蔡建業府	住宅	8,288
駐馬店	許昌建業心怡苑	商業	872
駐馬店	禹州建業春天里	住宅	28,486
駐馬店	駐馬店遂平建業府	住宅	14,900
南陽	建業光明府	住宅	4,134
信陽	固始建業府	住宅	31,589
信陽	淮濱建業淮河院子	住宅	24,346
信陽	潢川定城府	住宅	17,772
信陽	羅山建業雲境	商業	1,208
信陽	羅山建業雲境	住宅	41,922
信陽	信陽建業城	住宅	14,265
信陽	信陽建業天築	住宅	16,219
合計			<u>2,003,092</u>

風險管理及內部監控

建業地產風險管理及內部監控部分

一、風險管理目標與總體框架

本公司深知有效的風險管理及內部控制體系對於保障企業穩健經營及可持續發展的重要性。鑒於房地產行業具有週期性強、政策敏感度高及資金密集等特點，公司持續完善風險管理機制，以識別、評估及應對可能影響公司業務運營、財務表現及長期戰略目標實現的各類風險。

公司風險管理的總體目標在於，在合理控制風險水平的前提下，提高經營管理效率，保障資產安全，並支持公司戰略目標的實現。

二、風險管理架構及職責

公司已建立與其業務規模及經營複雜程度相適應的風險管理及內部控制架構：

- **董事會**

對公司整體風險管理及內部控制體系負有最終責任，負責監督相關體系的建立、實施及持續改進。

- **管理層**

在董事會授權下，負責落實風險管理政策，識別及評估日常經營活動中面臨的主要風險，並採取相應管理措施。

- 審計監察部門

負責對公司風險管理及內部控制體系的執行情況進行獨立監督與評估。

三、主要風險類別

在持續經營過程中，公司面臨的主要風險包括但不限於以下方面：

(一) 宏觀經濟及市場環境風險

公司業務表現可能受到宏觀經濟形勢、行業發展週期、市場供需變化及客戶信心等因素的影響。相關外部環境變化可能對公司的銷售進度、資金回收及經營成果產生一定影響。

(二) 政策及監管風險

房地產行業受相關法律法規及政策調控影響較大。有關土地管理、融資環境、項目開發及銷售管理等方面的政策調整，可能對公司的經營安排及業務推進產生影響。

(三) 資金管理及流動性風險

公司業務運營對資金安排具有一定依賴性。在市場環境變化的情況下，公司可能面臨資金安排及流動性管理方面的挑戰。

(四) 項目開發及運營管理風險

公司在項目開發及運營過程中，可能受到規劃審批、施工組織、成本控制及合作方履約等因素的影響，從而對項目推進及經營表現產生影響。

(五) 法律、合規及經營管理風險

公司在日常經營中需遵守相關法律法規，並可能涉及合同履行、爭議解決及其他合規事項。相關風險如未得到有效管理，可能對公司業務及聲譽產生影響。

四、風險應對及內部控制措施

公司已建立相應的風險管理及內部控制措施，以應對上述風險，包括但不限於：

- 持續關注外部環境及政策變化；
- 加強預算管理及經營監控；
- 完善內部管理制度及授權機制；
- 定期檢討風險管理及內部控制體系的有效性。

五、持續檢討與改進

公司將根據業務發展及外部環境變化，持續檢討及完善風險管理及內部控制體系。董事會及管理層將繼續通過既定機制，對相關體系的運行情況進行監督，以支持公司的長期穩健發展。

報告期後事件

概無於2025年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

末期股息

董事會決議不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息（截至2024年12月31日年度：無）。

概無派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

股東週年大會

2026年股東週年大會將於2026年6月10日（星期三）舉行，大會通告將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

釐定股東（惟庫存股份持有人（如有）除外）出席2026年股東週年大會（或其任何續會或延會）及於會上投票的資格的記錄日為2026年6月10日（星期三）。為釐定股東出席2026年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2026年6月5日（星期五）至2026年6月10日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理香港股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2026年6月4日（星期四）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2025年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第C.1.5條及第F.1.3條除外。

守則條文第C.1.5條規定，非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。許會戰先生、張輝先生、辛羅林先生及孫煜揚博士因自身業務而未能出席本公司於2025年5月28日舉行的股東週年大會。

根據企業管治守則之守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席。若有關主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員會成員出席，或如未能作出此安排，則邀請其正式委任之代表出席。由於彼等另有業務在身，胡葆森先生（為董事會主席及本公司提名委員會主席）及辛羅林先生（為本公司薪酬委員會主席）未能出席於2025年5月28日舉行之股東週年大會（「2025年股東週年大會」）。然而，楊斐斐女士（為執行董事）及張石麟先生（為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員以及獨立非執行董事）已出席2025年股東週年大會，藉此與本公司股東保持持續對話及溝通，並鼓勵彼等參與。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

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、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並連同管理層討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及審閱截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司將退任，並符合資格膺選連任。有關續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於2026股東週年大會上提呈。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本集團截至2025年12月31日止年度初步公告中載列的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的財務數據與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數額進行了核對。信永中和(香港)會計師事務所有限公司在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，故此核數師並無就本公告提出任何鑒證結論。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jianye.com.cn)。本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2026年3月27日

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣0.9032元兌1港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及楊斐斐女士；非執行董事許會戰先生及張輝先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別