

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的任何損失承擔任何責任。



Zhongliang Holdings Group Company Limited

中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

**截至2025年12月31日止年度
年度業績公告**

2025年全年業績摘要

- 合約銷售金額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)為人民幣120.7億元，按年減少約32.7%
- 總收入為人民幣123億元，按年減少約69.1%
- 擁有人應佔淨虧損為人民幣41億元，而去年擁有人應佔淨虧損為人民幣24億元。
- 於2025年12月31日，有息債務總額已受控及減少至人民幣177億元。

年度業績

中梁控股集團有限公司(「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日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	12,272,365	39,681,871
銷售成本		<u>(14,403,043)</u>	<u>(38,774,931)</u>
(毛虧)／毛利		(2,130,678)	906,940
其他收入及收益	3	1,791,529	998,402
銷售及分銷開支		(308,040)	(391,026)
行政開支		(552,402)	(781,770)
金融資產減值虧損，淨額	5	(558,865)	(191,727)
其他開支		(1,380,472)	(1,393,934)
投資物業公平值虧損		(49,488)	(120,062)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(虧損)／收益		(8,890)	2,271
融資收益		11,421	29,011
融資成本	4	(1,137,352)	(644,374)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		(170,800)	(162,257)
聯營公司		<u>(529,496)</u>	<u>360,497</u>
稅前虧損	5	(5,023,533)	(1,388,029)
所得稅開支	6	<u>(908,328)</u>	<u>(1,486,591)</u>
年內虧損		<u><u>(5,931,861)</u></u>	<u><u>(2,874,620)</u></u>

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
附註		人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔：			
	母公司擁有人	(4,077,530)	(2,427,358)
	非控股權益	<u>(1,854,331)</u>	<u>(447,262)</u>
		<u>(5,931,861)</u>	<u>(2,874,620)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
	一年內虧損	8 <u>人民幣(0.96)元</u>	<u>人民幣(0.66)元</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損	<u>(5,931,861)</u>	<u>(2,874,620)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(160,926)</u>	<u>(19,245)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(160,926)</u>	<u>(19,245)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(6,092,787)</u></u>	<u><u>(2,893,865)</u></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(4,238,456)	(2,446,603)
非控股權益	<u>(1,854,331)</u>	<u>(447,262)</u>
	<u><u>(6,092,787)</u></u>	<u><u>(2,893,865)</u></u>

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2025年	2024年
	附註	附註
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	30,980	35,728
使用權資產	875	310
投資物業	1,373,900	1,412,300
其他無形資產	314	824
於合營企業的投資	3,137,758	3,455,213
於聯營公司的投資	9,328,379	10,427,773
遞延稅項資產	872,478	903,085
非流動資產總值	<u>14,744,684</u>	<u>16,235,233</u>
流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	30,383	39,273
在建物業	29,342,386	41,854,872
持作出售的已完工物業	15,625,307	17,049,885
貿易應收款項	9 27,518	11,893
應收關聯公司款項	8,278,151	9,887,435
預付款項及其他應收款項	38,920,916	40,488,808
可收回稅項	1,783,068	1,868,571
現金及銀行結餘	3,328,155	5,740,489
流動資產總值	<u>97,335,884</u>	<u>116,941,226</u>

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	21,449,335	23,085,941
其他應付款項及應計費用		23,534,816	24,385,954
租賃負債		599	258
合約負債		19,730,615	29,546,369
應付關聯公司款項		12,021,211	11,956,903
計息銀行及其他借款		7,769,436	7,727,652
應繳稅項		4,903,715	4,004,336
財務擔保合約撥備		278,620	429,841
衍生金融工具		3,018	3,818
優先票據及可換股債券主債務		344,403	881,735
		<u>90,035,768</u>	<u>102,022,807</u>
流動負債總額			
		<u>90,035,768</u>	<u>102,022,807</u>
流動資產淨值		<u>7,300,116</u>	<u>14,918,419</u>
資產總值減流動負債		<u>22,044,800</u>	<u>31,153,652</u>
非流動負債			
租賃負債		219	—
計息銀行及其他借款		1,905,088	3,434,600
遞延稅項負債		121,275	131,294
優先票據		7,680,193	8,206,755
		<u>9,706,775</u>	<u>11,772,649</u>
非流動負債總額			
		<u>9,706,775</u>	<u>11,772,649</u>
資產淨值		<u>12,338,025</u>	<u>19,381,003</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		39,374	38,110
儲備		380,773	4,496,988
		<u>420,147</u>	<u>4,535,098</u>
非控股權益		<u>11,917,878</u>	<u>14,845,905</u>
權益總額		<u>12,338,025</u>	<u>19,381,003</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司最終控股公司為Changxing International Co., Ltd.。

2.1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則會計準則(當中包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他金融負債按公平值計量除外。本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而對可變回報承擔風險或擁有權利，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權益的變動在並無失去控制權的情況下入賬列作權益交易。

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、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認任何獲保留投資的公平值及損益內任何所產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分，按本集團直接出售相關資產或負債時所要求的相同基準重新分類至損益或保留利潤(如適用)。

持續經營基準

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣5,931,861,000元。於2025年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款以及優先票據及可換股債券主債務總額為人民幣17,699,120,000元，其中人民幣8,113,839,000元將於未來12個月內到期償還(包括尚未於預定還款日期償還的其他計息銀行及其他借款人民幣4,803,876,000元)，而其現金及現金等價物為人民幣1,324,262,000元。於2025年12月31日，部分計息銀行及其他借款違約觸發部分長期計息銀行及其他借款人民幣200,000,000元須按要求償還。

本集團董事已評估自報告期末起12個月的持續經營能力(其受宏觀經濟環境、行業環境及信貸環境影響)，並認為本公司的流動資金風險正面臨階段性挑戰。

上述狀況顯示存在對本集團持續經營之能力可能引起重大疑慮的重大不確定性。鑒於該等情況，本公司董事已採取若干計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，其中包括：

- (a) 本集團一直積極與本集團現有債務持有人就本集團銀行及其他借款的續期或延期償還進行協商；
- (b) 本集團將繼續積極與銀行溝通，為合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為履行其現有財務責任以及未來運營及資本支出提供資金；
- (d) 本集團已制定以加快物業銷售為重點的業務策略計劃；
- (e) 本集團已採取措施，加快收回未償還銷售所得款項，並有效控制成本及費用；
- (f) 本集團將繼續與建築承包商和其他開發供應商磋商以管理付款安排；及
- (g) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，並於2025年12月31日起未來十二個月內履行其到期財務承擔。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日止年度綜合財務報表屬適當。

儘管已採取上述措施，本集團管理層將來是否能實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團是否能夠通過以下方式產生充足的融資及經營現金流量：

- (i) 成功與本集團現有債務持有人就本集團銀行及其他借款的續期或延期償還進行協商；
- (ii) 成功為合資格項目開發及時爭取項目開發貸款；
- (iii) 在有需要時成功獲得額外的新資金來源；
- (iv) 成功執行本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- (v) 成功實施措施以加快收回未償還銷售所得款項並有效控制成本及費用；
- (vi) 成功管理向建築承包商和其他開發供應商支付的款項；及
- (vii) 於適當時候成功出售本集團於項目開發公司的股權。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產賬面值減記至其可收回金額，以就可能出現的任何其他負債進行撥備，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反映於綜合財務報表中。

2.2 採納新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂

於本年度，本集團已採納所有與其業務相關並於其2025年1月1日起的會計年度開始生效的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂。國際財務報告準則會計準則包括國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋。採納該等新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂並無導致本集團本年度及過往年度之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報及已報告金額出現重大變動。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則會計準則。應用該等新訂國際財務報告準則會計準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約的收入	12,254,445	39,665,003
來自其他來源的收入		
物業租賃收益	<u>17,920</u>	<u>16,868</u>
總計	<u><u>12,272,365</u></u>	<u><u>39,681,871</u></u>

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

貨品或服務類型	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售	12,182,018	39,457,318
其他服務	<u>72,427</u>	<u>207,685</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>12,254,445</u></u>	<u><u>39,665,003</u></u>
於某個時間點轉移的物業銷售	12,182,018	39,457,318
隨時間轉移的服務	<u>72,427</u>	<u>207,685</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>12,254,445</u></u>	<u><u>39,665,003</u></u>

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收入金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入報告期初之合約負債的已確認收入：		
物業銷售	<u><u>11,038,000</u></u>	<u><u>32,247,705</u></u>

(ii) 其他收入及收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入及收益		
境外債務重組收益	—	429,948
衍生金融工具公平值變動淨額	12,750	406,493
修改優先票據及可換股債券所得收益	1,754,136	—
優先票據註銷收益	—	135,575
應付款結算收益	—	130
沒收按金	1,511	5,574
政府補助	675	5,189
其他	22,457	15,493
	<u>1,791,529</u>	<u>998,402</u>
其他收入及收益總額	<u>1,791,529</u>	<u>998,402</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款、優先票據及可換股債券利息	1,247,038	1,168,404
收入合約產生的利息開支	257,154	882,833
租賃負債的利息	75	140
	<u>1,504,267</u>	<u>2,051,377</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	1,504,267	2,051,377
資本化利息	(366,915)	(1,407,003)
	<u>(366,915)</u>	<u>(1,407,003)</u>
總計	<u>1,137,352</u>	<u>644,374</u>

5. 稅前虧損

本集團稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售物業成本	12,502,613	38,304,612
已提供服務成本	51,480	49,064
就在建物業確認的減值虧損	1,742,961	1,512,421
就持作出售的已完工物業確認的減值虧損	927,097	289,251
就持作出售的已完工物業撤銷的減值虧損	(821,108)	(1,380,417)
物業、廠房及設備折舊	10,335	9,591
使用權資產折舊	765	4,981
其他無形資產攤銷	2,861	771
不計入租賃負債計量的租賃付款	6,124	14,684
核數師薪酬	3,600	3,800
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	360,823	486,546
養老金計劃供款及社會福利	78,590	109,573
以權益結算的購股權開支	456	1,295
匯兌差額，淨額	(349,905)	69,592
金融資產減值虧損，淨額	558,865	191,727
財務擔保合約撥備變動	(151,221)	19,545
出售及終止合併附屬公司虧損	1,050,209	521,629
出售合營企業及聯營公司虧損	167,166	483,905
出售物業、廠房及設備項目虧損	1	81

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅利潤。

於報告期間，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規所載規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審閱及批准。

	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	171,638	610,887
中國土地增值稅	717,545	198,879
遞延稅項	<u>19,145</u>	<u>676,825</u>
年內稅項支出總額	<u><u>908,328</u></u>	<u><u>1,486,591</u></u>

合營企業及聯營公司應佔稅項分別為稅項抵免人民幣42,700,000元(2024年：稅項抵免人民幣40,564,000元)及稅項抵免人民幣132,374,000元(2024年：稅項支出人民幣90,124,000元)，均計入綜合損益表的「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

7. 股息

董事會並無建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數4,264,354,893股(2024年：3,693,842,564股)計算。

每股攤薄虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而發行在外的普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自根據購股權及可換股債券授出的股份。

每股基本虧損金額的計算依據如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔虧損，用於計算每股基本盈利	<u>(4,077,530)*</u>	<u>(2,427,358)*</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>4,264,354,893*</u>	<u>3,693,842,564*</u>
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
— 購股權	不適用*	不適用*
— 可換股債券	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>
總計	<u>4,264,354,893</u>	<u>3,693,842,564</u>

* 由於(i)計算截至2025年12月31日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司可換股債券獲行使，原因為假設其獲行使將導致每股虧損減少；及(ii)計算截至2025年及2024年12月31日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使，原因為該等購股權的行使價高於截至2025年及2024年12月31日止年度股份的平均市價，故並無就攤薄對截至2025年及2024年12月31日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整。

9. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>27,518</u>	<u>11,893</u>

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團致力嚴格控制其尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於一年	<u>27,518</u>	<u>11,893</u>

未逾期的應收款項與近期無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。基於對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於一年	4,496,697	5,791,773
一年以上	<u>16,952,638</u>	<u>17,294,168</u>
	<u>21,449,335</u>	<u>23,085,941</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。於2025年12月31日，本公司附屬公司開具的商業承兌匯票約人民幣149,180,000元（2024年：人民幣205,414,000元）逾期未付。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期期限相對較短。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2025年12月31日止年度的業務回顧與對2026年的展望。

股息

董事會議決不就截至2025年12月31日止年度宣派末期股息。

全年業績

於截至2025年12月31日止年度，本集團確認收入為人民幣122.7億元，按年減少69.1%。計入各項資產的減值虧損、投資物業估值的公平值虧損以及匯兌收益，本集團於截至2025年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣40.8億元，而去年則為本公司擁有人應佔虧損約人民幣24.3億元。

2025年回顧

市場回顧

回顧2025年，全球經濟依然在複雜的環境中艱難復甦，高利息環境持續，縱使貿易關稅爭議稍為暫緩，多地的地緣政治衝突不止，加上最近中東發生的戰爭，油價急升，通脹擔憂重燃使全球經濟的不確定性增加。外部環境變化影響加深，國內供強需弱矛盾突出，中國的宏觀經濟同樣面臨著諸多挑戰。儘管如此，2025年中國整體國民生產總值增速維持在5%左右，保持穩定，體現經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有改變。

中國房地產市場整體雖然保持穩定，但依然面臨多重壓力，尤其民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。2025年政府持續推出系列支援政策，包括將穩樓市納入提振消費政策框架中、取消限購、降低了購房首付比例及房貸利率，提高住房公積金貸款額度，房企融資白名單擴容，中國人民銀行降息降準等，多部門協同落實房地產政策組合拳，足見政府支持整體經濟及房地產行業的持續堅定決心。惟市場信心依然不足，預見未來一段時間內，整體房地產行業仍有待復甦，形勢仍然不容樂觀。中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程。

在嚴峻的行業環境下，本集團採取果斷措施應對挑戰，堅持集團發展戰略。本集團繼續強化管控和效率，降低經營成本，確保交付及財務安全，保持經營流動性，彰顯出良好的經營韌性。

2025年，本集團(包括合營企業及聯營公司)實現全年合約銷售額約人民幣120.7億元，按年減少約33%。

物業交付

為確保物業順利交付，本集團加強施工和承包商管理，嚴格控制物業交付流程，降低交付風險。

2025年，本集團(連同其合營企業及聯營公司)完成交付約2.7萬套物業單位。根據億翰智庫發佈的數據，本集團在2025年按交付套數計，排名中國房地產開發商第15位。

土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，集團於2025年沒有新增項目投資，始終專注及堅持保交樓、穩經營。於2025年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約為18.1百萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大經濟區。

債務管理

自2021年年中以來，面對行業的流動性問題和融資困難，本集團採取果斷措施，加快銷售及現金回款、節省成本並提高經營效率、暫停買地、控制有息負債，保持相對穩定的財務基本面，全力保交樓、穩經營及維護境內融資。

本集團的有息負債總額已壓縮及控制至2025年12月31日的約人民幣177.0億元(其中境內有息負債約為人民幣93.6億元，而境外有息負債約為人民幣83.4億元)。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合計約為人民幣33.3億元。在目前地方政府政策的嚴格要求下，本集團絕大部份的現金都在項目層面的指定銀行賬戶中接受嚴格的預售現金監管，以確保在建物業的竣工。

對於境內債務，截至2025年底，本集團的境內有息負債絕大部份為有項目抵押的貸款，本集團已經積極與境內銀行和貸款機構在境內貸款到期時進行貸款展期，相信境內貸款到期後的續期風險已經可控。

對於境外債務，本公司已完成一系列債務管理措施，包括透過於2024年3月完成之香港協議安排，有效延長境外債務之到期期限。在市場並無強勢復甦的跡象，各項融資渠道依舊有限的情況下，本公司對短期流動性維持審慎態度。本集團採取措施以緩解行業困境帶來的挑戰，包括加快銷售及現金回款。作為該等措施的一部分，本公司於2025年6月完成境外債務的同意徵求，以延長債務到期情況、降低財務成本、強化資產負債表及改善現金流量管理，緩解了本公司的境外債務壓力。

2026年展望

儘管市場仍存不確定性，預計2026年中國經濟增速將保持穩定，然而，與疫情前的活躍狀態相比，增長動力仍顯不足。在房地產政策方面，相信政府繼續提供適度支持政策，以促進合理的住房需求。2025年12月的中央經濟工作會議明確提出要「著力穩定房地產市場」，因城施策控增量、去庫存、優供給，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房等，並加快構建房地產發展新模式的發展。2026年3月的兩會貫徹中央經濟會議方向這顯示出未來政策將以穩定為主導，為市場提供支持。

展望2026年，相信中國政府將做好經濟工作，著力穩就業、穩企業、穩市場、穩預期，推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長，保持社會和諧穩定，實現「十五五」良好開局。在政策取向上，要堅持穩中求進、提質增效。在這樣的背景下，儘管短中期市場仍存在挑戰，但在政策引導下，長期來看，行業最終將會復甦。本集團將密切關注市場變化，靈活調整策略，把握政策機遇，同時繼續強調財務安全，保持經營流動性、穩定債務、控制風險、平穩交付、節約成本，加強組織架構和提高管理效率，以確保本集團能夠駕馭行業的挑戰，渡過行業難關。

致謝

本人謹代表董事會致誠感謝於過去具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工、及持續支持公司的所有股東、業務與融資夥伴！

董事長
楊劍

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售額

截至2025年12月31日止年度，本集團(連同其合營企業及聯營公司)實現合約銷售額約人民幣120.7億元，按年下降約32.7%。合約銷售面積約1,159,000平方米，按年下降約31.0%。

年內，合約銷售平均售價為每平方米約人民幣10,400元。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2025年12月31日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣15,625.3百萬元，而2024年12月31日約為人民幣17,049.9百萬元。

在建物業

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2025年12月31日，本集團在建物業約為人民幣29,342.4百萬元，2024年12月31日約為人民幣41,854.9百萬元。

土地儲備

截至2025年12月31日止年度，本集團沒有新增土地。

於2025年12月31日，本集團(包括附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備(包括車位)總量約為18.1百萬平方米，其中，可供銷售/可出租的已完工物業佔約5.8百萬平方米，在建物業物業或用作未來開發物業佔約12.3百萬平方米。

財務回顧

收入

截至2025年12月31日止年度，本集團的收入來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務確認的收入詳情：

	截至12月31日止年度		變幅
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	12,182,018	39,457,318	-69.1%
其他服務	72,427	207,685	-65.1%
租金收入	17,920	16,868	6.2%
總計	<u>12,272,365</u>	<u>39,681,871</u>	<u>-69.1%</u>
已確認建築面積(平方米)	1,361,854	3,756,818	
已確認平均售價(人民幣/平方米)	<u>8,945</u>	<u>10,503</u>	

已確認物業銷售收入

本集團於截至2025年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，按年減少約69.1%至約人民幣12,182.0百萬元。已確認總建築面積按年減少約63.7%至截至2025年12月31日止年度的1,361,854平方米。截至2025年12月31日止年度已確認的平均售價為每平方米約人民幣8,945元，去年為每平方米約人民幣10,503元。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣38,774.9百萬元減少約62.9%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣14,403.0百萬元。截至2025年12月31日止年度，就在建物業及持作出售的已完工物業確認的減值虧損淨額約人民幣1,849.0百萬元計入銷售成本，而去年則約為人民幣421.3百萬元。

(毛虧)／毛利

於截至2025年12月31日止年度，本集團的毛虧約為人民幣2,130.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度的毛利約人民幣906.9百萬元減少約人民幣3,037.6百萬元。毛利的減少主要由於本集團年內錄得的銷售收入有所降低、毛利率下降及計提物業減值撥備等綜合因素所致。

於截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利率約為-17.4%，較截至2024年12月31日止年度的毛利率約2.3%明顯下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)修訂優先票據及可換股債券產生的收益；(ii)衍生金融工具公平值收益淨額；(iii)政府補助；(iv)沒收按金；及(v)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣998.4百萬元增加約79.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,791.5百萬元，主要由於來自修改優先票據及可換股債券所得收益及衍生金融工具公平值變動淨額。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約21.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣308.0百萬元，主要由於受房地產市場疲軟的影響，營銷活動放緩及促銷開支預算減少所致。

行政開支

本集團的行政開支按年減少約29.3%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣552.4百萬元。該減少乃主要由於本年內節省員工成本及管理諮詢費所致。本集團繼續加強成本控制措施。

其他開支及其他淨虧損

本集團於截至2025年12月31日止年度產生其他開支約人民幣1,380.5百萬元，而於截至2024年12月31日止年度則約為人民幣1,393.9百萬元。

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得其他淨虧損總額約人民幣617.2百萬元，包括投資物業的公平值虧損及金融資產公平值／減值虧損淨額，而去年則為其他淨虧損總額約人民幣309.5百萬元。該變動乃主要由於本年度按公平值計入損益的金融資產減值虧損增加所致。

融資收益

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)按年減少約60.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣11.4百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年增加約76.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,137.4百萬元。

本集團截至2025年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣1,504.3百萬元，按年減少約26.7%。

應佔合營企業及聯營公司利潤／虧損

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得應佔合營企業虧損約人民幣170.8百萬元，而截至2024年12月31日止年度則錄得應佔合營企業的虧損約人民幣162.3百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得應佔聯營公司虧損約人民幣529.5百萬元，而截至2024年12月31日止年度則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣360.5百萬元。

按合併基準計，截至2025年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣700.3百萬元，而截至2024年12月31日止年度則錄得應佔合營企業及聯營公司的虧損約為人民幣198.2百萬元，主要由於本集團合營企業及聯營公司於本年度錄得的銷售收入及經營利潤有所減少，同時本集團採用按權益法入賬的應佔物業項目減值撥備計提較上年增長所致。

稅前虧損

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2024年12月31日止年度的稅前虧損約人民幣1,388.0百萬元錄得截至2025年12月31日止年度的稅前虧損約人民幣5,023.5百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅包括年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,486.6百萬元減少約38.9%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣908.3百萬元。

年內虧損及本公司擁有人應佔淨虧損

基於上述的本集團財務變動，本集團的年內淨虧損(扣除非控股權益前)由截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,874.6百萬元增加約106.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣5,931.9百萬元。本集團的本公司擁有人應佔年內虧損由截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,427.4百萬元增加約68.0%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣4,077.5百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團主要以經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨額

於2025年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣7,300.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣14,918.4百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2024年12月31日的約人民幣116,941.2百萬元減少約16.8%至2025年12月31日的約人民幣97,335.9百萬元。本集團的流動負債總額由2024年12月31日的約人民幣102,022.8百萬元減少約11.8%至2025年12月31日的約人民幣90,035.8百萬元。本集團的流動資產淨額減少主要由於於2025年12月31日在建物業減少；及(ii)現金及銀行結餘減少所致。

現金狀況

本集團於2025年12月31日的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合共約為人民幣3,328.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣5,740.5百萬元)，較2024年底減少約42.0%。在目前地方政府政策的嚴格要求下，本集團絕大部份的現金都在項目層面的指定銀行賬戶中接受嚴格的預售現金監管，以確保在建物業的竣工。

債務

於2025年12月31日，本集團的未償還債務總額為約人民幣17,699.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣20,250.7百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣9,674.5百萬元(2024年12月31日：約人民幣11,162.2百萬元)、優先票據約人民幣7,680.2百萬元(2024年12月31日：約人民幣8,659.4百萬元)及可換股債券約人民幣344.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣429.1百萬元)。

表：本集團的總債務明細

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
—有抵押	1,588,281	1,156,911
其他貸款		
—有抵押	2,104,668	1,445,594
—無抵押	1,115,545	689,562
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	1,814,822	2,584,728
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	1,101,120	1,518,869
—無抵押	45,000	331,988
優先票據	—	452,598
可換股債券	344,403	429,137
即期債務總額	8,113,839	8,609,387
非即期		
銀行貸款		
—有抵押	1,326,072	1,770,951
其他貸款		
—有抵押	254,000	1,201,219
—無抵押	325,016	462,430
優先票據	7,680,193	8,206,755
非即期債務總額	9,585,281	11,641,355
債務總額	17,699,120	20,250,742
有抵押	16,213,559	18,766,762
無抵押	1,485,561	1,483,980
債務總額	17,699,120	20,250,742

按固定或浮動利率劃分

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
固定利率	15,303,991	17,518,190
浮動利率	<u>2,395,129</u>	<u>2,732,552</u>
債務總額	<u>17,699,120</u>	<u>20,250,742</u>

按計值貨幣劃分

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以人民幣計值	9,364,637	10,869,837
以美元計值	<u>8,334,483</u>	<u>9,380,905</u>
債務總額	<u>17,699,120</u>	<u>20,250,742</u>

按到期債務組合劃分

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
— 須於一年內或按要求償還	3,403,103	3,741,639
— 須於第二年償還	240,987	1,581,051
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>1,085,085</u>	<u>189,900</u>
	<u>4,729,175</u>	<u>5,512,590</u>
應償還其他借款：		
— 須於一年內或按要求償還	4,366,333	3,986,013
— 須於第二年償還	—	1,172,219
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>579,016</u>	<u>491,430</u>
	<u>4,945,349</u>	<u>5,649,662</u>

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	—	452,598
—須於第二年償還	—	905,196
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	7,680,193	7,301,559
	<u>7,680,193</u>	<u>8,659,353</u>
應償還可換股債券：		
—須於一年內或按要求償還	344,403	429,137
債務總額	<u>17,699,120</u>	<u>20,250,742</u>
資產抵押		

於2025年12月31日，本集團的借款以本集團約人民幣16,906.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣38,973.9百萬元)的資產作抵押，該等資產包括在建物業。

財務風險

本集團的業務承受多種財務風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於本審閱年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物、銀行及其他借款、優先票據、可換股債券及衍生金融工具的外匯風險。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。本集團的計息銀行及其他借款亦面臨市場利率變動的風險。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款、優先票據及可換股債券維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

本集團將繼續探索產生現金流的不同方式，以改善本集團的整體流動性及清償其剩餘未償債務，包括但不限於：(i)積極與銀行溝通，及時為合資格項目開發獲取相關項目開發貸款；(ii)尋求其他替代融資和借款，以清償其現有財務責任以及為未來運營和資本開支提供資金；(iii)根據其業務計劃，專注於加快物業銷售；(iv)採取措施，加快收回未償還的銷售收入，有效控制成本和費用；及(v)尋求適當機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠付的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2025年12月31日，本集團向銀行提供的未解除按揭擔保總額為約人民幣4,073.1百萬元（2024年12月31日：約人民幣17,516.6百萬元）。

於年內，本集團並無就向本集團物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

財務擔保

於2025年12月31日，本集團已為其合營企業及聯營公司提供最多人民幣4,386.9百萬元（2024年12月31日：約人民幣4,644.9百萬元）的若干銀行及其他借款提供擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。除本公告所披露者外，本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2025年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為約人民幣10,214.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣13,840.2百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2025年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至2025年12月31日止年度，除於本集團日常業務過程進行者以外，本集團並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，亦無授權其他重大投資或添置資本資產的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團聘有合共1,515名全職僱員(2024年12月31日：2,150名)。截至2025年12月31日止年度，本集團已確認為費用的員工成本為約人民幣439.9百萬元(2024年12月31日：約人民幣597.4百萬元)。本集團向僱員提供市場水平的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、購股權及股份獎勵。

企業管治

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護股東利益，提高公司價值及加強問責性。

本公司已採納企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司截至2025年12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事自上市起進行本公司證券交易的指引。全體董事均已回應本公司作出的具體查詢，確認彼等於截至2025年12月31日止年度已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據以符合適用上市規則及企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，分別為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已審閱及討論截至2025年12月31日止年度的年度業績。

年度業績公告之核數師工作範圍

本集團核數師香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)同意，本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團截至2025年12月31日止年度已審核綜合財務報表所載金額一致。中匯安達會計師事務所就此進行的工作並不構成核證工作，因此中匯安達並無就本初步公告作出任何意見或保證結論。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

吾等不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於吾等報告內不發表意見的基礎章節所述的事項重大，吾等無法獲取足夠適當的審計證據，以對該等綜合財務報表的審計意見提供依據。吾等認為綜合財務報表已於所有其他方面遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

不發表意見的基礎

與編製綜合財務報表的持續經營基準的適當性評估有關的範圍限制

貴集團已完成對優先票據及可換股債券之同意徵求（「經修訂境外債務」），以修訂優先票據及可換股債券的契約條款以(i)延長優先票據及可換股債券之到期日及強制贖回日期；(ii)調整利息支付安排及(iii)調整可換股債券於截至2025年12月31日止年度的轉換通知存入窗口，經修訂境外債務的到期日已延長，部份緩解了 貴集團的流動性壓力，然而，誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣5,931,861,000元。於2025年12月31日， 貴集團的計息銀行及其他借款以及優先票據及可換股債券主債務總額為人民幣17,699,120,000元，其中人民幣8,113,839,000元將於未來12個月內到期償還（包括尚未於預定還款日期償還的其他計息銀行及其他借款人民幣4,803,876,000元），而其現金及現金等價物為人民幣1,324,262,000元。於2025年12月31日，部分計息銀行及其他借款違約觸發部分長期計息銀行及其他借款人民幣200,000,000元須按要求償還。上述狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜，顯示存在對 貴集團持續經營之能力引起重大疑慮的重大不確定性。

貴公司董事一直採取措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施載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計劃及措施的結果，而該等結果存在多項不確定因素，包括 貴公司能否(i)成功與 貴集團現有債務持有人就續期或延期償還 貴集團的銀行及其他借款進行磋商；(ii)及時成功為合資格項目開發

獲得項目開發貸款；(iii)於需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)成功執行 貴集團的業務戰略計劃，包括加快物業銷售；(v)成功實施措施以加快收取未付銷售款及有效控制成本及開支；(vi)成功管理對建築承包商和其他開發供應商的付款；及(vii)於適當時候成功出售 貴集團於項目開發公司的股權。就(i)至(iii)項計劃及措施而言，吾等獲管理層告知， 貴集團尚未獲得債權人或銀行的書面合約協議，就(iv)至(vii)項計劃及措施而言，吾等獲管理層告知，該等計劃及措施仍在進行中，且無法獲取充分適當的審核憑證以評估該等計劃及措施的實施。因此，吾等未能獲取吾等認為必要的充分適當的審核憑證，以評估 貴集團及時實施上述計劃及措施的能力，從而應用持續經營基礎編製綜合財務報表。

鑒於上述範圍限制，吾等無法執行其他替代程序以信納 貴集團能夠實施其計劃及措施，因此吾等無法獲得吾等認為必要的充分、適當的證據以就使用持續經營會計基準編製綜合財務報表是否適當做出結論。

倘若 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並可能須作出調整，以將 貴集團資產的賬面值減記至可收回金額、在考慮合約條款的情況下將非流動負債重新分類為流動負債或就任何可能已變得繁重的合約承諾確認負債(如適用)。該等調整的影響並未反映於 貴集團的綜合財務報表中。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團並無發生對其業績產生重大影響的重大事項。

末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

2026年股東週年大會將於2026年6月11日(星期四)召開及舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。為釐定股東出席2026年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2026年6月8日(星期一)至2026年6月11日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2026年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年6月5日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記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17樓1712至1716舖，辦理登記。

董事會

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為楊劍先生、陳紅亮先生、趙鵬先生、楊德業先生及胡輝女士；及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司的2025年年報將於適當時間於上述網站刊載。若本公司之股東要求，本公司亦將向其寄發年報之印刷本。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實

際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2026年3月27日

詞彙及釋義

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「合約銷售額」	指	於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則，經不時修訂
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年內的毛利除以年內的收益再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」或 「香港特區」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市」	指	股份於2019年7月16日於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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
「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「債務總額」	指	計息銀行及其他借款及優先票據總額
「中梁」或「本公司」	指	中梁控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2772)

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。