

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的任何損失承擔任何責任。

YIDA 亿达

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

億達中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3639)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 1、二零二五年已確認收入為人民幣20億6,272萬元，較二零二四年同期減少26.0%。
- 2、二零二五年為負毛利人民幣291萬元，較二零二四年同期減少100.7%，毛利率由二零二四年同期的14.5%降至二零二五年的-0.1%。
- 3、本集團淨虧損由二零二四年同期的人民幣23億2,499萬元增加至年內的人民幣30億7,985萬元。
- 4、普通權益持有人應佔每股基本虧損總額人民幣119.03分。
- 5、董事會宣佈不派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	2,062,717	2,787,231
銷售成本	6	<u>(2,065,624)</u>	<u>(2,382,322)</u>
(負)毛利／毛利		(2,907)	404,909
其他收入		5,773	8,847
投資物業公允值虧損		(1,705,059)	(1,024,277)
金融及合約資產的減值虧損撥備		(16,358)	(13,627)
其他虧損－淨額	5	(189,687)	(683,895)
銷售及市場推廣開支	6	(53,239)	(76,717)
行政開支	6	(123,846)	(122,683)
融資成本	7	(1,062,904)	(804,560)
應佔合營公司及聯營公司的業績		<u>(24,068)</u>	<u>(1,633)</u>
除所得稅前虧損		(3,172,295)	(2,313,636)
所得稅抵免／(開支)	8	<u>92,442</u>	<u>(11,351)</u>
年度虧損		<u>(3,079,853)</u>	<u>(2,324,987)</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(3,075,821)	(2,335,106)
非控股權益		<u>(4,032)</u>	<u>10,119</u>
		<u><u>(3,079,853)</u></u>	<u><u>(2,324,987)</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(每股人民幣元)	10	<u>(119.03)分</u>	<u>(90.37)分</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損	(3,079,853)	(2,324,987)
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年度全面虧損總額	<u>(3,079,853)</u>	<u>(2,324,987)</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(3,075,821)	(2,335,106)
非控股權益	<u>(4,032)</u>	<u>10,119</u>
	<u><u>(3,079,853)</u></u>	<u><u>(2,324,987)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,786	39,214
投資物業	11	14,365,039	16,340,772
合營公司投資		552,586	577,982
聯營公司投資		1,000	1,000
收購土地的預付款項		2,956,885	2,985,975
預付款項及其他應收款項		246,010	366,837
無形資產		7,547	10,335
遞延稅項資產		337,857	327,228
		<u>18,492,710</u>	<u>20,649,343</u>
非流動資產總額			
流動資產			
存貨		17,785	18,291
持作開發以供銷售的土地		790,449	789,963
開發中物業		1,156,891	2,807,616
持作銷售用途的竣工物業		7,906,353	7,498,371
合約資產		222,056	172,227
應收賬款	12	318,416	322,386
預付款項、按金及其他應收款項		867,860	948,173
預付企業所得稅		99,578	77,547
預付土地增值稅		219,210	222,267
受限制現金	13	125,792	217,548
現金及現金等價物	13	115,264	156,254
		<u>11,839,654</u>	<u>13,230,643</u>
分類為持作銷售用途的資產		275,780	—
流動資產總額		<u>12,115,434</u>	<u>13,230,643</u>
資產總額		<u><u>30,608,144</u></u>	<u><u>33,879,986</u></u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	15	-	52,538
遞延稅項負債		1,848,226	2,251,733
租賃負債		3,024	3,817
非流動負債總額		<u>1,851,250</u>	<u>2,308,088</u>
流動負債			
合約負債		818,241	1,253,652
應付賬款	14	3,059,706	3,344,918
其他應付款項及應計費用		5,945,980	5,046,744
計息銀行貸款及其他借款	15	11,535,353	11,618,346
應付企業所得稅		1,002,642	1,042,598
土地增值稅撥備		2,070,024	1,859,838
租賃負債		4,241	4,827
流動負債總額		<u>24,436,187</u>	<u>24,170,923</u>
負債總額		<u>26,287,437</u>	<u>26,479,011</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		4,029,847	7,106,083
非控股權益		4,189,265	7,265,501
		<u>131,442</u>	<u>135,474</u>
權益總額		<u>4,320,707</u>	<u>7,400,975</u>
流動負債淨額		<u>(12,320,753)</u>	<u>(10,940,280)</u>
資產總額減流動負債		<u><u>6,171,957</u></u>	<u><u>9,709,063</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1 公司及集團資料

億達中國控股有限公司（「本公司」）於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限公司。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。

本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）大連、武漢、瀋陽、上海、重慶、鄭州、合肥、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事（「董事」）認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」），最終控股公司為中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）列示。

2 主要會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製；該術語為統稱，涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港法例第622章香港公司條例（「香港公司條例」）的披露規定。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零二五年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣12,320,753,000元。於同日，即期借款為人民幣11,535,353,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣115,264,000元。

自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費（「**借款逾期**」）。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干借款，於二零二五年十二月三十一日，本金總額人民幣6,517,634,000元尚未結清。

截至該等綜合財務報表批准日期，貸款人已就逾期借款對本公司若干間接全資附屬公司提起若干訴訟，其中未償還本金總額已計入於二零二五年十二月三十一日逾期借款的本金總額。

於二零二一年三月四日，本集團與若干人士（「**安都方**」）簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前分期償還對安都方的應付款。然而，本集團未能履行和解協議，因此安都方多次正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。於二零二五年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,579,510,000元。

借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二五年十二月三十一日總額為人民幣4,963,172,000元的若干銀行及其他借款（除借款逾期外）若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣4,071,432,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣891,740,000元為原合約還款日期於二零二六年十二月三十一日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 截至該等綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將與安都方磋商，以就最終和解協議適時達成協議，促使安都方不行使其向法院提出清盤呈請的權利。
- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已成功延還逾期借款，本金總額約為人民幣3,509,085,000元。若干貸款人對重續或延長若干逾期借款已有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，促使該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款並適時與該等貸款人達成最終協議。

- iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及觸發各自借款協議項下違約或交叉違約條款的其他事項與其他相關貸款人保持積極溝通。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，以使相關貸款人不會行使其權利要求本集團於預定合約還款日期前立即償還借款。
- iv) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源。
- v) 本公司一直就貸款人提起的法律訴訟尋求法律意見，並密切監察該等訴訟的進展。本公司亦一直積極磋商有關償還涉及法律程序的逾期借款的未償還本金額及累計利息的安排。
- vi) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售款項。
- vii) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。
- viii) 本集團亦將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二五年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- i) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；
- ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款；
- iii) 就法律程序及還款安排與貸款人成功磋商；
- iv) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；

- v) 成功及時地執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- vi) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就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。此等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採納之經修訂準則

於本會計期間，本集團於該等綜合財務報表中採納了香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號修訂本，*外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性*。由於本集團並未進行任何涉及無法兌換為其他貨幣的外幣交易，該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未採納任何於本會計期間尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

(e) 尚未採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則已公佈，該等準則於截至二零二五年十二月三十一日止年度並非強制生效，且未獲本集團提早採納。預期該等準則及修訂本不會於本報告期間或未來報告期間對實體造成重大影響，及不會對可預見未來交易造成重大影響。

- 香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第7號金融工具：*披露之修訂，金融工具分類與計量相關修訂*
- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本：*涉及依賴自然能源生產電力的合約*
- 香港財務報告準則之年度改進會計準則－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)*
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本，*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*
- 香港財務報告準則第18號，*財務報表之呈列及披露*
- 香港財務報告準則第19號，*非公共受託責任附屬公司：披露*
- 香港財務報告準則第21號修訂本，*換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣*

3 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；及
- (e) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除所得稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除所得稅前利潤／虧損與本集團除所得稅前虧損計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借款及應付相關利息、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應交稅金及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價（按當時市價釐定）進行交易。

本集團擁有大量客戶，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，來自任何客戶的收入在本集團收入的佔比均未達到10%或以上。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	1,212,419	407,773	187,354	449,391	-	2,256,937
分部間收入	(22,666)	-	(16,600)	(154,954)	-	(194,220)
外部客戶收入	1,189,753	407,773	170,754	294,437	-	2,062,717
分部業績	(672,461)	(1,479,721)	567	44,412	(4,417)	(2,111,620)
對賬：						
利息收入						2,229
未分配收益						-
融資成本						(1,062,904)
除所得稅前虧損						(3,172,295)
所得稅開支						92,442
年度虧損						<u>(3,079,853)</u>
分部資產	60,639,981	19,636,619	566,945	8,101,243	12,785,855	101,730,643
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(72,127,873)
公司及其他未分配資產						1,005,374
資產總額						<u>30,608,144</u>
分部負債	44,714,915	8,921,030	677,109	7,647,355	17,702,535	79,662,944
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(72,127,873)
公司及其他未分配負債						18,752,366
負債總額						<u>26,287,437</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(6,714)	(1,792)	(829)	(4,368)	(662)	(14,365)
資本開支*	205	1,435	-	5	1,353	2,998
投資物業的公允值虧損	-	(1,705,059)	-	-	-	(1,705,059)
金融及合約資產的 減值虧損(撥備)/轉回	(5,108)	3,309	381	(14,813)	(127)	(16,358)
撇減存貨	(348,628)	-	-	-	-	(348,628)
應佔合營公司及聯營公司業績	(24,956)	-	888	-	-	(24,068)
於合營公司的投資	545,277	-	7,309	-	-	552,586
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	-	1,000

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：	1,886,827	706,290	226,503	627,778	–	3,447,398
分部間收入	(40,794)	(234,281)	(18,100)	(366,992)	–	(660,167)
外部客戶收入	1,846,033	472,009	208,403	260,786	–	2,787,231
分部業績	(778,845)	(811,388)	159	69,000	25,520	(1,495,554)
對賬：						
利息收入						804
未分配收益						(14,326)
融資成本						(804,560)
除所得稅前虧損						(2,313,636)
所得稅開支						(11,351)
年度虧損						<u>(2,324,987)</u>
分部資產	58,573,649	21,242,283	493,828	8,656,144	13,405,049	102,370,953
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(69,559,691)
公司及其他未分配資產						1,068,724
資產總額						<u>33,879,986</u>
分部負債	41,403,463	8,863,111	601,083	8,417,789	18,213,405	77,498,851
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(69,559,691)
公司及其他未分配負債						18,539,851
負債總額						<u>26,479,011</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(7,211)	(2,435)	(1,057)	(4,817)	(874)	(16,394)
資本開支*	846	5,303	7	2	–	6,158
投資物業的公允值虧損	–	(1,024,277)	–	–	–	(1,024,277)
金融及合約資產的減值虧損 轉回／(撥備)	2,166	(79,717)	1,303	62,606	15	(13,627)
撇減存貨	(227,901)	–	–	–	–	(227,901)
應佔合營公司及聯營公司業績	(3,086)	–	1,453	–	–	(1,633)
於合營公司的投資	570,235	–	7,747	–	–	577,982
於聯營公司的投資	–	1,000	–	–	–	1,000

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及大部分的分部資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對該等綜合財務報表的使用者有用的資料。

4 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入總額；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入（均扣除增值稅及附加稅項）。

本集團收入的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	1,189,753	1,846,033
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	170,754	208,403
施工、裝潢及園林綠化收入	294,437	260,786
	<u>465,191</u>	<u>469,189</u>
客戶合約收入	<u>1,654,944</u>	<u>2,315,222</u>
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>407,773</u>	<u>472,009</u>
	<u><u>2,062,717</u></u>	<u><u>2,787,231</u></u>

5 其他虧損淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
債務安排產生的收益(a)	-	45,479
收購土地的預付款項減值虧損撥備(b)	(29,090)	-
外匯收益／(虧損)淨額	76,594	(46,638)
滯納金罰款	(232,937)	(285,540)
訴訟賠償金	(1,520)	(357,806)
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(63)	439
其他項目	(2,671)	(39,829)
	<u>(189,687)</u>	<u>(683,895)</u>

- (a) 於二零二四年十一月十四日，本集團與明域集團有限公司及創域集團有限公司(統稱為「債權人」)及China Best International (HK) Limited(統稱為「China Best」)訂立清償契據，據此，China Best須代表本集團向債權人支付2,000,000美元，以結清本集團欠債權人合共人民幣59,931,000元之款項(「二零二四年債務安排」)。於二零二四年債務安排完成後，本集團應向China Best支付2,000,000美元，按年利率6%計息，並確認二零二四年債務安排產生之收益人民幣45,479,000元。
- (b) 土地預付款項指於二零二五年十二月三十一日尚未取得土地證書且無開發計劃的土地。董事基於可得資料，對土地收購預付款項進行減值審核，認為於截至二零二五年十二月三十一日止年度，需計提人民幣29,090,000元的減值虧損(二零二四年：無)。

6 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售物業成本	1,142,680	1,568,907
賺取租金之投資物業所產生的直接 營運開支(包括維修及保養)	178,932	168,064
提供其他服務成本	395,384	417,450
撇減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業	348,628	227,901
僱員福利開支	64,139	67,520
折舊	11,577	13,162
無形資產攤銷	2,788	3,232
核數師酬金		
— 審計服務	3,780	3,780
— 非審計服務	—	91
其他費用及開支	94,801	111,615
	<u>2,242,709</u>	<u>2,581,722</u>
總銷售成本、銷售及市場推廣 開支及行政開支	<u>2,242,709</u>	<u>2,581,722</u>

7 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,115,640	1,039,620
租賃負債利息	627	875
減：資本化利息	(53,363)	(235,935)
	<u>1,062,904</u>	<u>804,560</u>
融資成本淨額	<u>1,062,904</u>	<u>804,560</u>

8 所得稅開支

海外所得稅

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據《英屬維爾京群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

香港利得稅稅率為16.5%。由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團就於中國內地的運作出所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，就預估期內應課稅利潤按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起中國附屬公司的稅率為25%。

所得稅開支的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支／（抵免）	18,921	(19,212)
年度土地增值稅開支	302,773	152,635
	<u>321,694</u>	<u>133,423</u>
遞延所得稅：		
本年度	(414,136)	(122,072)
年度所得稅（抵免）／開支總額	<u>(92,442)</u>	<u>11,351</u>

9 股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無建議派發或宣派股息（二零二四年：無）。

10 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合虧損人民幣3,075,821,000元(二零二四年：人民幣2,335,106,000元)，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二四年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日之賬面值	12,535,100	5,093,749	17,628,849
(成本調整)／添置	(1,446)	57	(1,389)
終止確認	(262,411)	-	(262,411)
公允價值調整的虧損淨額	(872,243)	(152,034)	(1,024,277)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日之賬面值	11,399,000	4,941,772	16,340,772
添置	-	1,224	1,224
出售資產	(11,019)	-	(11,019)
轉撥至分類為持作出售之資產	-	(260,879)	(260,879)
公允價值調整的虧損淨額	(1,244,981)	(460,078)	(1,705,059)
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	10,143,000	4,222,039	14,365,039

於二零二五年十二月三十一日，本集團價值為人民幣12,845,162,000元(二零二四年：人民幣14,237,067,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註15)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估價師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當考慮就物業復歸收入潛力的撥備後釐定。

就於二零二五年及二零二四年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃基於餘值法釐定，在假設物業將按照本集團最新的開發計劃開發及竣工，以反映已竣工開發項目的質量的情況下，該估值已考量已發生的建設成本及竣工尚需發生的後續建設成本。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零二五年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,226,000,000元(二零二四年：人民幣1,397,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。於二零二五年十二月三十一日，金額為人民幣132,000,000元的投資物業(二零二四年：人民幣138,000,000元)受出售及轉讓限制且持有期限不少於15年。

12 應收賬款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款總額	498,095	502,814
減：應收賬款及應收票據減值撥備	(179,679)	(180,428)
	<u>318,416</u>	<u>322,386</u>

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。應收款項的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	231,850	205,416
一至兩年	53,656	54,475
超過兩年	212,589	242,923
	<u>498,095</u>	<u>502,814</u>

於二零二五年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣179,679,000元(二零二四年：人民幣180,428,000元)。

13 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金及銀行結餘	241,056	373,802
減：受限制現金	(125,792)	(217,548)
現金及現金等價物	<u>115,264</u>	<u>156,254</u>

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣240,772,000元（二零二四年：人民幣373,482,000元）。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的擔保按金為人民幣10,694,000元（二零二四年：人民幣8,643,000元）。
- 於二零二五年十二月三十一日，本集團按金為人民幣115,098,000元（二零二四年：人民幣208,905,000元），乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，以於獲批後支付相關物業項目施工成本、用作施工期間可能發生的工傷意外的撥備及專項人才培養基金。

14 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	1,647,994	2,231,487
一年以上	1,411,712	1,113,431
	<u>3,059,706</u>	<u>3,344,918</u>

應付賬款為免息且無抵押。

15 計息銀行貸款及其他借款

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	3.50-6.50	5,010,454	3.95-6.50	5,340,153
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,234,014	2.00-12.00	4,119,741
其他貸款－無抵押	4.00-6.00	2,290,885	1.20-6.00	2,158,452
		<u>11,535,353</u>		<u>11,618,346</u>
非流動				
其他貸款－無抵押		<u>-</u>	2.00	<u>52,538</u>
		<u>11,535,353</u>		<u>11,670,884</u>
		二零二五年 人民幣千元		二零二四年 人民幣千元

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款：

一年內或按要求

5,010,454 5,340,153

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求

6,524,899 6,278,193

第二年

- 52,538

11,535,353 **11,670,884**

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,570,504,000元（二零二四年：人民幣1,574,553,000元）的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期付息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行貸款及其他貸款包括原於二零二六年十二月三十一日後到期的本金額人民幣891,740,000元（二零二四年：人民幣4,118,035,000元）但因附註2.1(c)所述事項而於二零二五年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

(a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括第一批及第二批本金分別為人民幣800,000,000元及人民幣249,523,000元（二零二四年：人民幣800,000,000元及人民幣249,523,000元）的公司債券。本公司間接全資附屬公司億達發展有限公司分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

於二零二四年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。於二零二四年十二月三十一日，若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%，其餘本金為人民幣49,523,000元的第二批公司債券亦延長至二零二六年十二月三十一日，利率分別為截至二零二四年十二月三十一日的年利率2%、二零二五年一月一日至二零二六年十二月三十一日的年利率4%。儘管上述本金為人民幣800,000,000元的其餘第一批公司債券及本金為人民幣200,000,000元的若干第二批公司債券到期日晚於二零二五年十二月三十一日，惟因本綜合財務報表附註2.1(c)所述事項，該等債券於二零二四年十二月三十一日已重新分類為流動負債。

於二零二五年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。於二零二五年十二月三十一日，本金合計為人民幣249,523,000元的若干第二批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。上述本金為人民幣800,000,000元的其餘第一批公司債券及本金為人民幣249,523,000元的若干第二批公司債券到期日均為二零二六年十二月三十一日，該等債券於二零二五年十二月三十一日已分類為流動負債。本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券及本金為人民幣200,000,000元的若干第二批公司債券均已觸發各自借款協議項下交叉違約條款。

- (b) 於二零二二年二月十七日，本公司完成優先票據（「**優先票據**」）徵求同意。優先票據及其他交叉違約條款的先前違約事件獲豁免。優先票據的到期日延長至二零二五年四月三十日，而優先票據的利率則改為每年6%，本公司應支付同意費及替代應計利息合共11,500,000美元。根據優先票據徵求同意，未支付應付替代應計利息及應付應計利息可導致優先票據持有人（「**持有人**」）要求加快就優先票據還款。於二零二四年三月八日，持有優先票據本金總額至少25%的持有人向受託人發出指示，受託人遂因本公司未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息，向本公司發出通知（「**票據加速通知**」）。於接獲票據加速通知後，優先票據的本金、溢價（如有）及應計及未付利息（統稱為「**逾期款項**」）即時到期及須應要求償還，而本公司須就逾期款項以現金向持有人支付逾期款項之違約利息，年利率為優先票據利率之2%，並於逾期款項觸發違約事件當日後直至（但不包括）支付逾期款項當日或（如適用）由持有人豁免。

於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,813,566,000元的優先票據（二零二四年：人民幣1,724,806,000元），其構成違約事件且為無抵押，由本集團若干附屬公司擔保。

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣236,959,000元(二零二四年：人民幣1,544,768,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣12,845,162,000元(二零二四年：人民幣14,237,067,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣727,613,000元(二零二四年：人民幣727,613,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣5,887,206,000元(二零二四年：人民幣5,523,494,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二五年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣7,410,000元(二零二四年：人民幣13,543,000元)的樓宇的抵押；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二五年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣7,237,897,000元(二零二四年：人民幣7,467,789,000元)的公司擔保；及
 - (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；
- (d) 除於二零二五年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,872,821,000元(二零二四年：人民幣1,785,407,000元)以及於二零二五年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣375,078,000元(二零二四年：人民幣384,350,000元)的若干其他貸款外，本集團所有銀行及其他貸款於二零二五年及二零二四年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二五年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司)的貸款，本金額為人民幣662,382,000元(二零二四年：人民幣663,485,000元)，其中人民幣410,823,000元(二零二四年：人民幣411,926,000元)為無抵押、按年利率6%(二零二四年：6%)計息，其餘人民幣251,559,000元(二零二四年：人民幣251,559,000元)已簽署抵押協議，按年利率6%(二零二四年：6%)計息。

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要：

無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見之基準

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(c)所述，於二零二五年十二月三十一日，貴集團流動負債超過其流動資產人民幣12,320,753,000元。同日，即期借款達人民幣11,535,353,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣115,264,000元。截至二零二五年十二月三十一日，貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費（「**借款逾期**」），及於二零二五年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,517,634,000元仍未結清。此外，於二零二五年十二月三十一日，貴集團未能清償應付予若干人士（「**安都方**」）的款項及其應計利息為人民幣1,579,510,000元，安都方多次正式要求 貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致 貴集團於二零二五年十二月三十一日總額為人民幣4,963,172,000元的若干銀行及其他借款（除借款逾期外）若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在重大不確定因素或會對 貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

倘持續經營假設不適當，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們尚未獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分及適當的審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。

業績回顧與展望

億達中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績如下：

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣20.63億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣11.90億元；商務園租金收入為人民幣4.08億元；商務園委託運營管理服務收入為人民幣1.71億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣2.94億元。毛利同比下降100.7%至負毛利人民幣291萬元，毛利率為-0.1%。歸屬於本公司擁有人的淨虧損為人民幣30.76億元。

二零二五年回顧

二零二五年，中國房地產行業經歷了深度調整與轉型陣痛。面對市場需求持續疲軟、銷售去化周期延長、價格下行壓力加大等複雜挑戰，行業整體仍處於「市場驅動」與「政策托底」雙重作用下的調整階段。土地市場延續低溫運行態勢，房企投資意願普遍謹慎，行業風險出清與發展模式轉型並行推進。

在此背景下，本集團秉持穩健經營理念，在控股股東的堅定支持下，凝聚全體員工合力，堅持以「保交付、穩經營、化風險」為工作重心，積極推動經營、債務穩定及風險化解，在境內外債務管理、存量資產盤活、經營風險化解、政府保交樓及維護核心團隊穩定等方面取得了一系列實質性進展，保障各項經營活動平穩有序。

一、堅守保交付底線，兌現企業承諾

面對嚴峻的市場環境與資金壓力，本集團始終將「保交樓」置於經營管理的優先位置。通過精細化的資金籌劃與資源調配，本集團大連、鄭州項目業務團隊，克服了銷售滯後引發的工程進度影響，積極協調資源，順利實現大連芯園項目及鄭州億達科技新城四期B區共計約18.3萬平方米的保交樓任務順利交付，充分保障了社會、政府及業主的利益，履行了社會責任，進一步維護億達品牌形象。

二、積極推動債務穩定及風險化解

本集團全力推進債務風險化解與結構優化，積極落實債務穩定與風險化解工作。年內，本集團與核心供應商積極協商，妥善化解了經營性債務風險，維護了產業鏈合作穩定；同時，就金融負債與相關金融機構展開多輪坦誠、深入的談判，成功就涉及總額約人民幣35億元的相關債務達成了展期安排，有效緩解了本集團的流動性壓力，優化了部分債務期限結構。另因借款逾期，部分債務人已提起訴訟，本集團與相關金融機構在訴訟過程中開展持續的協商，旨在達成有效的債務重組或債務解決方案。

三、聚焦經營提質，深化組織效能

在行業整體承壓的背景下，本集團堅守主業，確保核心經營團隊堅守崗位、聚焦目標、明確責任、狠抓落實，保持業務穩定、經營穩定。與此同時，本集團結合實際經營情況動態優化組織架構，強化全面預算與費用管控，嚴控無效成本。

二零二六年展望

展望二零二六年，房地產行業仍將在調整中尋求新的平衡。政策端將持續發力，圍繞「穩定預期、激活需求、優化供給」落實相關舉措，推進中長期高質量發展。然而，住宅市場區域與產品結構性分化趨勢將愈加凸顯；辦公物業市場仍依賴整體經濟復甦帶來的投資信心恢復，產業園區運營將面臨更嚴峻的生存壓力。本集團亦面臨大量金融債務到期的階段性債務重組談判高峰期。

面對更具挑戰的內外部環境，本集團將以市場化、法治化尋求境內外債務的穩定及重組；產業園區謀求轉型、升級的發展機會，聚焦發展核心區域，聚焦優化主營業務，聚焦提升經營質量，聚焦拓展產業鏈相關新業務開發，奮力開創發展新局面。

一、聚焦主營業務，全面提質增效

本集團將堅持現金流為核心，聚焦主營業務，聚焦核心資產。在物業銷售端，動態優化營銷策略與價格體系，拓展多元化去化渠道，加速存量資產周轉；在園區運營端，持續優化配套服務，精準鏈主招商，鎖牢穩定客群，保障長期租金收繳。同時，積極探索存量資產的多元化盤活路徑，防範化解潛在風險，全力實現經營性現金流的良性循環。

二、化解債務風險，穩固企業運營基本盤

本集團將緊扣市場化、法治化原則系統性推進境內外存量債務的重組與化解工作。一方面主動獲取政府及金融機構支持，與債權人商定合理方案，優化債務結構；另一方面通過資產處置、合作開發等多種方式盤活資源，緩解現金流壓力，保障日常經營平穩運行。

三、拓展創新業務，探索實體投資

隨着國家經濟結構改革，全面推行「雙碳」產業政策，驅動行業向高質量方向發展，園區運營邁入全新發展時期。本集團將積極響應國家號召，針對新興產業空間，以合肥園區為試點，大力探索零碳建築技術、引入高新技術產業、嫁接優勢資源，着力打造低碳智慧園區的標桿項目，樹立行業新標桿。

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。前述商務園區已竣工持有物業總建築面積（「總建築面積」）約192.9萬平方米（「平方米」），可出租面積約136.8萬平方米。本集團錄得租金收入約人民幣4.08億元，比上年同期減少13.6%，主要歸因於年內園區中多名租戶因縮減規模而終止租約所致。

持有物業概況

（單位：千平方米）

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建築 面積	可租面積				年末 出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	635	367	180	34	41	80%
大連科技城	100%	147	97	—	8	40	44%
億達信息軟件園	100%	120	78	—	10	31	72%
大連天地	100%	337	219	38	32	12	81%
武漢軟件新城	50%	690	78	30	26	47	80%
總計		<u>1,929</u>	<u>1,368</u>				

附註：因武漢軟件新城財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

二零二五年，商務園區、寫字樓宇租賃市場活躍度持續走低。面對宏觀經濟與結構性調整的雙重挑戰，新增租賃需求萎縮、客戶續租意願下降，存量競爭異常激烈，園區經營面臨挑戰。本集團業務團隊通過高頻次客戶走訪及定制化產業活動，並採取靈活的租賃與價格政策，全力減緩核心客戶流失，維持基本出租率穩定。年內，本集團大連軟件園新增租賃面積約2.32萬平方米，但因客戶業務調整等原因導致的縮退面積達約7.12萬平方米。

面對困難，本集團將「穩固存量、提升出租率」作為首要任務，通過建立客戶專屬對接機制、響應並解決多個重點大客戶的多元化訴求，客戶滿意度得到實質性提升。同時，本集團積極推行綠色運營與精細化管理，在保障服務品質的同時，有效優化成本結構，實現了運營效率與客戶體驗的雙重改善。

同時，本集團明確將「功能轉型與價值重塑」作為突破方向。招商業務團隊積極對接並成功引入知名連鎖酒店品牌等商業配套入駐，優化園區生態；系統化開展標桿項目考察，為空間活化積累經驗。本集團通過積極參與城市宣傳、打造展示中心與文創產品，系統提升品牌高度與人文溫度；通過高頻次、高質量的產業活動與新媒體運營，直接觸達園區人群，有效地為園區注入了新業態與新活力，將傳統辦公區向綜合性、有溫度的產業社區轉型紮實邁進。

二、物業銷售

二零二五年，中國房地產市場延續了深度調整的態勢，在「房住不炒」與構建新發展模式的總體框架下，政策環境保持寬鬆。各地繼續優化調整限制性措施，重點聚焦於「三大工程」的落實推進、存量盤活與風險化解，旨在為市場注入穩定預期。然而，儘管政策支持力度不減，市場需求的整體復甦依然緩慢。行業呈現顯著的結構性分化：核心城市核心區域的高品質改善型項目憑藉稀缺性及產品力維持了相對韌性，而廣大非核心區域的普通住宅及存量項目則持續面臨較大的去化壓力，價格承壓明顯。房企的流動性壓力與購房者的觀望情緒並存，市場信心的全面修復仍需更長時間，行業整體仍處在轉型陣痛期。

本集團將繼續緊密圍繞「資產盤活、消債風控、銷售回款及項目建設」等核心任務，全力推進各項經營工作。在行業深度調整、市場持續下行、經營遭遇顯著挑戰的背景下，存量資產與土地的處置盤活進度不及預期，未能及時形成充足的現金回流；同時，銷售去化整體遲滯，進一步加劇了經營性現金流的壓力。本集團將積極應對市場變化，優化經營策略，努力化解當前困境，尋求新的發展機遇。在存量產品銷售上不斷拓展優質渠道，動態優化價格體系，加速去化。

年內，本集團實現合約銷售金額約為人民幣7.63億元，合約銷售面積約為6.72萬平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣1.14萬元。年內，主力銷售項目多位於大連，約佔合約銷售金額的83.3%；武漢約佔4.7%，合肥約佔4.4%。業態以住宅物業銷售為主，約佔合約銷售金額的79.5%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣11.90億元。銷售收入均價為每平方米人民幣10,678元，同比下降41.8%，主要歸因於年內結轉項目不同。本年結轉項目主要為住宅和寫字樓。收入項目主要位於大連（佔收入的76.5%）、鄭州（佔收入的16.8%）、重慶（佔收入的3.4%）。

大連

二零二五年，大連房地產市場在宏觀經濟週期性調整的影響下，全年市場仍處於止跌回穩的調整期，以「穩樓市」為核心基調，大連市場成交先穩後冷。其中，新房成交較上年下降約45%，均價下降約7%；二手房成交量較上年下降約25%，均價持續下跌約10%。市場壓力較去年進一步加大。成交高度集中於頭部品牌及少數擁有產品創新優勢的高端項目，而廣大存量老項目、普通產品及部分區域則面臨更加嚴峻的去化壓力。新增供應的增加與持續疲軟的需求之間的矛盾日益凸顯，市場整體處於探底築底、結構調整的關鍵階段。

預計未來一段時期，大連房地產市場預計仍將面臨需求不足、信心低迷與庫存高企的多重挑戰，整體回暖基礎尚不穩固。在新增供應持續入市與存量房源去化緩慢的雙重擠壓下，市場競爭將更趨激烈，價格下行壓力可能進一步顯現。本集團將繼續加大力度促進存量銷售，提高銷售額及回款，增加可用現金流，確保經營資金自平衡，嚴控營管費用支出，在嚴峻的市場環境中優先確保生存與穩定。

在外部多重不利的情況下，本集團位於中山區核心地段的高品質改善型住宅產品項目「大連青雲天下」，年內實現合約銷售約人民幣2.05億元，銷售面積約0.92萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.22萬元；位於高新區的大連天地河口灣•芯園項目年內實現合約銷售約人民幣2.09億元，銷售面積約1.83萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.14萬元。仍為本集團提供穩定的業績及現金流。

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日的合約銷售明細：

合約銷售明細

	銷售 建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售 金額佔比
大連	46,651	63,521	13,616	83.3%
武漢	6,317	3,586	5,678	4.7%
瀋陽	5,809	2,430	4,183	3.2%
鄭州	—	15	—	0.1%
合肥	5,064	3,393	6,700	4.4%
重慶	2,407	2,371	9,850	3.1%
長沙	927	952	10,262	1.2%
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	銷售 建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售 金額佔比
大連軟件園	431	1,221	28,301	1.6%
大連科技城	4,668	5,175	11,087	6.8%
億達信息軟件園	9,838	9,935	10,099	13.0%
大連天地	20,757	25,220	12,150	33.1%
武漢軟件新城	6,317	3,586	5,678	4.7%
長沙億達中建•智慧科技中心	927	952	10,262	1.2%
鄭州億達科技新城	–	15	–	0.1%
重慶億達創智廣場	2,407	2,371	9,850	3.1%
合肥產業項目	5,064	3,393	6,700	4.4%
瀋陽中德億達智慧科技城 信創產業園	5,809	2,430	4,183	3.2%
多功能綜合住宅	10,957	21,970	20,051	28.8%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
住宅	43,669	60,623	13,882	79.5%
寫字樓	23,506	15,645	6,656	20.5%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%
商務園區	56,218	54,298	9,658	71.2%
園區外住宅	10,957	21,970	20,051	28.8%
合計	67,175	76,268	11,354	100.0%

三、商務園區運營管理

二零二五年，商業園區運營面臨更加複雜的「存量時代」挑戰。全球經濟復甦動能不足疊加國內部分行業增速放緩，使企業擴張意願普遍疲軟。市場重心完全轉向對有限存量客戶的激烈爭奪，園區間的競爭從區位與價格的比拼，深化至產業生態、運營服務與綜合成本的全維度較量。同時，客戶也對園區在產業鏈協同、政策對接、降本增效及空間靈活性等方面提出了更高、更個性化的要求。本業務團隊在年內直面招商難度加大、優質客戶流失風險上升、租金增長空間收窄等多重壓力，傳統運營模式亟待突破。

截至年末，本集團商務園區委託運營管理面積合計約7.6萬平方米。年內，商務園區運營管理產生收入約為人民幣1.71億元，同比下降18.1%，主要由於年內客戶縮減商務運營規模導致收入減少。本業務團隊針對性的升級了產業服務模塊，旨在提升園區內生價值與客戶黏性，為未來的可持續增長奠定新的基礎。

四、建築、裝修及園林綠化

近年來，受地產行業整體下行趨勢的深度影響，市場持續萎縮，競爭愈發激烈，本集團新承攬外部業務量逐年呈現明顯的收縮態勢。年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入約人民幣2.94億元，較上年同期增加12.9%，主要歸因於年內建築產值增加所致。本業務團隊以合肥項目為契機，圍繞「被動智慧健康」好房子標準開展系列研學活動，對齊行業方向，提升業務能力，為企業持續發展積蓄力量。

五、土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為615萬平方米，其中大連佔比為76.1%。本集團應佔權益土地儲備建築面積約為562萬平方米。

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日的土地儲備明細：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	4,684,885	76.1%	4,682,295	83.3%
武漢	618,681	10.1%	309,341	5.5%
鄭州	270,343	4.4%	270,343	5.3%
長沙	275,685	4.5%	133,856	2.1%
合肥	136,284	2.2%	88,585	1.7%
成都	65,980	1.1%	45,142	0.8%
重慶	75,828	1.2%	75,828	1.0%
瀋陽	24,812	0.4%	12,654	0.3%
總計	6,152,498	100.0%	5,618,044	100.0%
按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	5,357,021	87.1%	4,825,157	85.9%
多功能綜合住宅	795,477	12.9%	792,887	14.1%
總計	6,152,498	100.0%	5,618,044	100.0%

商務園區／ 多功能綜合 住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	621,253	—	179,500
住宅區	100%	48,032	—	—
小計		<u>669,285</u>	<u>—</u>	<u>179,500</u>
大連科技城				
辦公室區	100%	124,432	129,361	515,172
住宅區	100%	132,528	6,457	23,816
小計		<u>256,960</u>	<u>135,818</u>	<u>538,988</u>
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	216,669	93,124	291,635
住宅區	50%	17,253	—	—
小計		<u>233,922</u>	<u>93,124</u>	<u>291,635</u>
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	175,700	—	111,614
住宅區	100%	62,655	55,990	—
小計		<u>238,355</u>	<u>55,990</u>	<u>111,614</u>
大連天地				
辦公室區	100%	270,027	223,069	1,132,996
住宅區	100%	90,693	—	—
小計		<u>360,720</u>	<u>223,069</u>	<u>1,132,996</u>

商務園區／ 多功能綜合 住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
成都天府智慧科技城 辦公室區	60%	—	52,093	—
小計		—	52,093	—
長沙億達中建智慧科技中心 辦公室區	51%	110,938	—	164,747
小計		110,938	—	164,747
中德億達智慧科技城 信創產業園 辦公室區	51%	—	24,812	—
小計		—	24,812	—
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	99,823	10,820	159,700
小計		99,823	10,820	159,700
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	75,828	—	—
小計		75,828	—	—

商務園區／ 多功能綜合 住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
合肥產業項目 辦公室區	65%	—	136,284	—
小計		—	136,284	—
商務園小計		2,045,831	732,010	2,579,180
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	368,337	157,556	255,697
成都	100%	13,887	—	—
多功能綜合住宅小計		382,224	157,556	255,697
總計		2,428,055	889,566	2,834,877

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；及(4)建築、裝修及園林綠化收入。年內，本集團的收入為人民幣20億6,272萬元，同比減少26.0%。下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	2025年		2024年	
	金額	佔總額	金額	佔總額
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業銷售收入	1,189,753	57.7%	1,846,033	66.2%
租金收入	407,773	19.8%	472,009	16.9%
商務園運營管理服務收入	170,754	8.3%	208,403	7.5%
建築、裝修及園林綠化收入	294,437	14.2%	260,786	9.4%
總計	<u>2,062,717</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,787,231</u>	<u>100.0%</u>

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣11億8,975萬元，較上年同期減少35.6%，主要是由於年內交付項目的減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣4億777萬元。同比減少13.6%，主要歸因於年內園區中多名租戶因縮減規模而終止租約。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣1億7,075萬元，同比減少18.1%，主要是由於年內客戶縮減商務運營規模導致收入下降。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣2億9,444萬元，同比增長12.9%，主要是由於年內建築產值增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣20億6,562萬元，較去年減少13.3%，主要是由於年內收入下降所致。

毛利及毛利率

本集團年內為負毛利人民幣291萬元，同比減少100.7%；毛利率由二零二四年同期的14.5%下降至年內的-0.1%，本年毛利下降主要系與去年同期相比，物業銷售版塊各產品對應的平均價格下降及本年度針對開發中物業及持作銷售用途的竣工物業進一步計提存貨跌價準備所致。

銷售及市場推廣開支

在本集團銷售及市場推廣開支由二零二四年同期的人民幣7,672萬元減少30.6%至年內人民幣5,324萬元，主要是年內銷售代理費用和廣告費用的減少所致。

行政開支

本集團行政開支為年內人民幣1億2,385萬元，與去年同期基本持平。

其他虧損－淨額

本集團年內其他虧損淨額人民幣1億8,969萬元，較二零二四年的人民幣6億8,390萬元減少人民幣4億9,421萬元，主要是由於2024年產生的訴訟賠償金所致。

投資物業公允值虧損

本集團投資物業公允值虧損由二零二四年同期的虧損人民幣10億2,428萬元增加至年內虧損人民幣17億506萬元，主要是由於國際環境的不穩定性引起了國際客戶在年內重新安置其營運商，同時某些客戶因將業務轉移到成本較低的地區而減少成本。這些因素共同導致本集團在本年度經營的商業園區內租戶減少營運規模而普遍終止租約。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二四年同期的人民幣8億456萬元增加至年內人民幣10億6,290萬元，主要是由於本年度利息費用增加及利息資本化減少所致。

分佔合營公司及聯營公司業績

本集團分佔合營公司及聯營公司業績由二零二四年的人民幣163萬元增加至年內的人民幣2,407萬元，主要由武漢軟件新城發展有限公司虧損份額的增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅抵免為人民幣9,244萬元，比上年同期的所得稅開支人民幣1,135萬元減少人民幣1億379萬元，主要是由於投資性房地產的公允價值損失，導致遞延所得稅負債減少所致。

年內虧損

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣31億7,230萬元，而二零二四年同期錄得除稅前虧損人民幣23億1,364萬元。淨虧損增加主要是由於本年度投資物業公允價值損失的增加以及其他損失的淨增所致。

本集團淨虧損由二零二四年同期人民幣23億2,499萬元增加至年內的人民幣30億7,985萬元。

股東權益應佔淨虧損由二零二四年同期人民幣23億3,511萬元增加至年內的人民幣30億7,582萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣2億4,106萬元(包括受限制現金約為人民幣1億2,579萬元)(二零二四年：現金及銀行結餘約為人民幣3億7,380萬元，其中受限制現金約為人民幣2億1,755萬元)。

債務

本集團於二零二五年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣115億3,535萬元(二零二四年：約為人民幣116億7,088萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,010,454	5,340,153
有抵押其他借款	4,234,014	4,119,741
無抵押其他借款	2,290,885	2,210,990
	<u>11,535,353</u>	<u>11,670,884</u>

(2) 按到期日劃分

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,535,353	11,618,346
第二年	-	52,538
	<u>11,535,353</u>	<u>11,670,884</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款為人民幣112億5,085萬元，乃按固定年利率2%-12%計息，剩餘結餘人民幣2億8,450萬則按變動利率計息。

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二五年十二月三十一日約為261.4%，與二零二四年十二月三十一日的152.64%相比增加108.8個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣16.4萬元和約人民幣12萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣18億7,282萬元和人民幣3億7,508萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層持續監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中華人民共和國（「中國」）商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況（以較早發生者為準）解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二五年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣1億3,152萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣1億5,632萬元）。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣3,196萬元（二零二四年：人民幣5,611萬元）的擔保。

公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會於本公告日期所知悉的情況，本公司於本年度內一直維持香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定的公眾持股量。

資產抵押

本集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情載於財務報表附註15。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有289名全職僱員（二零二四年十二月三十一日：348名）。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

末期股息

董事會不建議派付年內的末期股息（二零二四年：無）。

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。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**」）所載的守則條文。年內，除出於以下理由而偏離外，本公司已應用良好企業管治原則並遵守企業管治守則第2部分所載的守則條文。

企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條規定主席及行政總裁職務應予以區分，不應由同一人士擔任。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日獲委任為本公司主席，負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益，因此舉可確保本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

企業管治守則第2部分守則條文第B.3.5條規定，本公司應任命至少一名與提名委員會現有成員性別不同的董事加入該委員會。截至二零二五年十二月三十一日，提名委員會由三名成員組成，即執行董事姜修文先生、獨立非執行董事郭少牧先生及陳貽川先生，均屬男性董事。因此，自二零二五年七月一日起，本公司未能完全遵守企業管治守則第2部分守則條文第B.3.5條關於提名委員會性別多樣性的規定。董事會認識到提名委員會內部性別多樣性的重要性。本公司正積極物色性別不同的合適人選，以便在可行的情況下盡快委任至該委員會，以確保遵守相關守則規定。

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守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢，全體董事已確認年內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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上市證券（包括出售庫存股份）。於二零二五年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股份。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

二零二五年十月十三日，本公司全資附屬公司大連科技城昌得開發有限公司（「大連昌得」）及本公司全資附屬公司大連服務外包基地發展有限公司（「外包公司」），與大連市甘井子區財政局全資擁有之大連甘井恆業發展股份有限公司（「大連恆業」）訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。於二零二五年十二月二十九日召開的股東特別大會上通過了前述非常重大的出售事項。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日之公告及二零二五年十二月八日之通函。

除上文披露外，本公司於年內並無其他重大投資或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

訴訟與仲裁

1、安都仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司（統稱「答辯人」）接獲本集團合營夥伴（「申索人」）向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決（「最終裁決」）。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議（「**和解協議**」）。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人約2.09億美元（「**總付款義務**」），各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協議約定的付款時間和付款金額支付給申索人。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

於本公告日期，答辯人尚未按照和解協議履行全部付款義務。

2、 優先票據

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元於二零二零年四月十九日到期年息6.95%的優先票據（「**二零二零年票據**」）。

二零二零年三月二十七日，根據二零二零年票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據（ISIN：XS2130508000；通用代碼：213050800）（「**二零二二年票據**」）。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二二年二月七日，本公司就二零二二年票據的契約（經補充或修訂，「**契約**」）項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約的建議修訂訂立徵求同意（「**徵求同意**」）。徵求同意於二零二二年二月十六日完成，主要包括(i)豁免未能支付契約的未償還本金額及利息（包括違約利息）以及其他債務下其他付款違約的相關違約事件，及豁免因上述違約事件產生的其他相應違規及違約；(ii)二零二二年票據到期日延長至二零二五年四月三十日，並修訂二零二二年票據未償還本金額還款時間表；及(iii)二零二二年票據年利率變更為6.0%，違約利率變更為新年利率加每年2.0%，利息支付日期變更為每年四月三十日及十月三十日。

由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，公司未根據契約規定於二零二二年六月三十日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月三十日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年四月三十日、二零二三年十月三十日及二零二四年四月三十日向二零二二年票據持有人支付3,450,000美元同意費、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、5,734,470美元利息及5,734,470美元利息。

本公司於二零二四年五月二十一日公告收到二零二二年票據持有人因本公司未付款及相關利息未獲支付而發出的加速通知。於二零二四年六月十三日，本公司獲悉一份向高等法院提出的對本公司的清盤呈請（「**第二次呈請**」），內容有關於二零二五年到期，未償還本金額為191,149,000美元（另加應計及未付利息）的二零二二年票據。於二零二五年一月二十日的聆訊上，高等法院已批准於二零二五年一月十五日提交的第二次呈請撤回申請。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年二月七日、二零二二年二月十七日、二零二二年三月二十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年十月三日、二零二二年十一月十四日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二四年五月二十一日、二零二四年六月十四日、二零二四年六月二十七日、二零二四年八月十四日、二零二四年九月二十三日、二零二四年十一月十四日及二零二五年一月二十日之公告。

3、刑事命令

外包公司接獲遼寧省大連市中級人民法院（「**大連法院**」）所發出之刑事命令（「**命令**」，自2025年1月17日起生效），該命令主要針對外包公司兩名涉及賄賂的前僱員。由於有關賄賂行為係代表外包公司進行，外包公司亦因此被判構成單位行賄罪。根據命令，外包公司須向大連市甘井子區財政局（「**大連財政局**」）支付未償還款項約人民幣2.966億元。其後，大連財政局與外包公司及由大連財政局全資持有之大連恆業訂立債權轉讓協議，據此，大連財政局已將其中人民幣2.7578億元之部分未償還款項轉讓予大連恆業。大連昌得及外包公司，與大連恆業訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。剩餘未償還款項約人民幣2,082萬元，用於抵銷政府及相關管理單位應付予外包公司及其關聯方之租金及物業費。待上述交易及抵頂完成後，該筆未償還款項連同政府應付予本公司之租金及物業費，將悉數結清。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日之公告及二零二五年十二月八日之通函。

4、中信大連貸款

本公司附屬公司大連聖北開發有限公司(「大連聖北」)未能按照貸款合同約定期限償還貸款導致貸款逾期，債權人中信銀行股份有限公司大連分行(「中信大連」)要求償還貸款。本公司附屬公司收到上海金融法院執行通知書，中信大連(作為申請執行人)，向上海金融法院遞交《強制執行申請書》，申請執行大連聖北欠付貸款本金約人民幣1.94億元，截至二零二五年四月二十五日利息、罰息等，合計約人民幣2.7億元；及自二零二五年四月二十五日起至實際清償之日止的利息、罰息等；及實現債權的相關費用；同時申請執行擔保財產以便優先受償。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二日、二零二五年六月六日及二零二五年七月三日之公告。

5、北方信託貸款

本公司附屬公司收到天津市第二中級人民法院送達的北方國際信託股份有限公司(「原告」)訴大連軟件園榮泰開發有限公司(「被告一、借款人、抵押人」)、鄭州億達科技新城發展有限公司(「被告二、共同還款人、抵押人」)、大連軟件園榮源開發有限公司(「被告三、抵押人」)及大連嘉道科技發展有限公司(「被告四、抵押人」)的《民事起訴狀》。原告訴請判令：被告一及被告二清償借款本金約人民幣4.82億元及對應利息、罰息、違約金，至二零二五年九月二十一日合計約人民幣6.12億元；原告有權就各抵押人提供的抵押物折價或者以拍賣、變賣所得價款在約定的抵押金額範圍內享有優先受償權；及被告一及被告二承擔原告因實現債權而支出的費用。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月十七日及二零二五年十二月二十二日之公告。

6、長城資管債務重組

本公司附屬公司收到上海市黃浦區人民法院送達的中國長城資產管理有限公司大連辦公室(「原告」)訴大連聖和房地產開發有限公司(「被告一」)、大連軟件園榮達開發有限公司(「被告二」)及億達發展有限公司(「被告三」)的《民事起訴狀》。原告訴請判令：被告一、被告二清償本金人民幣2.94億元，及直至實際清償日止的債務重組收益、違約金、罰息；確認《抵押合同補充協議》合法有效，原告有權就被告二提供的抵押物拍賣或變賣所得價款優先受償(以上述金額為限)；被告三承擔連帶保證責任；三被告共同承擔訴訟費。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月三十一日及二零二六年二月二日之公告。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年四月二十三日、二零二一年三月五日、二零二一年五月四日、二零二二年六月三十日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二五年六月二日、二零二五年六月六日、二零二五年七月三日、二零二五年十月十七日、二零二五年十二月二十二日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年一月七日、二零二六年二月二日、二零二六年三月三日及二零二六年三月九日之公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日、二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，本公司分別截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 於二零二零年二月，前執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。

3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月二十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元（連同應計利息），本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元（連同應計利息）、半年利息及本金額45,000,000美元（連同應計利息），本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二二年二月十六日完成的徵求同意（其中包括），上述違約事件已獲豁免。未付款及相關利息未獲支付構成違約事件。於二零二四年三月八日，持有優先票據本金總額至少25%的持有人向受託人發出指示，受託人遂因本公司未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息，向本公司發出通知（「**票據加速通知**」）。於接獲票據加速通知後，優先票據的本金、溢價（如有）及應計及未付利息（統稱為「**逾期款項**」）即時到期及須應要求償還，而本公司須就逾期款項以現金向持有人支付逾期款項之違約利息，年利率為優先票據利率之2%，計息期自逾期款項觸發違約事件之日起，至逾期款項付清之日（但不包括付款日）止，或如適用，至持有人豁免該等逾期款項之日止。
4. 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，答辯人須向申索人安都方支付認沽期權價格及利息。答辯人於90日內未履行最終裁決致二零二二年票據發生技術性違約。二零二一年三月，答辯人與申索人簽署和解協議，二零二二年票據投資人已經同意豁免該違約。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元（連同應計利息），答辯人於二零二一年五月二十四日全數償還。於二零二一年五月二十六日，申索人書面確認本次延遲支付不構成違約事件。根據和解協議規定的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元及於二零二一年十月十日之前支付40,000,000美元（連同應計利息）。於二零二五年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,579,510,000元。
5. 本公司附屬公司大連聖北開發有限公司（「**大連聖北**」）未能根據貸款合同中約定的時限償還中信銀行股份有限公司大連分行（「**中信大連**」）逾期貸款本金約人民幣19,432.76萬元及應計未付利息。大連聖北未能按時支付貸款合同項下之本金及利息，構成貸款合同項下之違約事件。

6. 自二零二二年五月起，北方國際信託股份有限公司（「北方信託」）（作為債權人）陸續向本公司間接全資附屬公司大連軟件園榮泰開發有限公司（「榮泰公司」）（作為債務人）發放項目貸款人民幣10.14億元（「北方信託貸款」），貸款利率12%，貸款到期日為二零二五年九月十七日，貸款到期日未能清償貸款本金餘額約為人民幣5.04億元及對應利息。截至本公告日期，北方信託剩餘到期貸款本金約為人民幣4.82億元及對應利息，上述借款逾期已構成相關債務違約。
7. 於二零二零年九月，中國長城資產管理有限公司大連市分公司（「長城資管」）（作為債權人）與本公司之間接全資附屬公司大連聖和房地產開發有限公司（「大連聖和」）、大連軟件園榮達開發有限公司（「大連榮達」）訂立債務重組協議（「債務重組協議」）。據此，長城資管享有對大連聖和及大連榮達本金人民幣2.94億元的債權，年利率11%，期限為二十四個月，到期日為二零二二年九月二十八日。二零二一年十二月三十一日，經各方協商一致簽署債務重組協議補充協議，將到期日延長至二零二三年九月二十八日，年利率調整至6%。截至本公告日期，債務重組本金餘額人民幣2.94億元。大連聖和及大連榮達未能按照債務重組協議約定期限償還貸款已構成債務違約。
8. 二零二二年十月，廣發銀行股份有限公司大連分行（「廣發大連」）（作為債權人）向本公司間接全資附屬公司億達建設集團有限公司（「億達建設」）（作為債務人及質押人）發放貸款人民幣9,300萬元（「廣發貸款」），貸款利率4%，貸款到期日二零二七年五月二十七日。億達建設未能清償廣發大連最近期貸款本金及利息致貸款逾期。截至本公告日期，廣發貸款本金餘額為人民幣7,800萬元，上述貸款逾期已構成債務違約。
9. 於二零一七年五月，渤海國際信託股份有限公司（「渤海信託」）（作為債權人）與本公司間接全資附屬公司大連高基房地產開發有限公司（「高基公司」）簽署信託資金貸款合同，合同約定貸款總金額為人民幣16億元。合同簽訂後，經數次放款、還款及合同變更後，剩餘貸款本金人民幣4.98億元，到期日為二零二五年五月二日，貸款利率為4%。截至本公告日，未能償還貸款本金人民幣4.98億元及對應利息。

10. 二零二三年十二月八日，中國進出口銀行遼寧省分行（「口行遼寧省分行」）（作為債權人）與本公司間接全資附屬公司億達發展有限公司（「億達發展」）（作為債務人）簽署債務重組協議。債務重組協議約定，債務重組本金人民幣10,260萬元，年利率4%，貸款到期日二零二八年十一月二十日。億達發展未能清償口行遼寧省分行最近期貸款本金及利息致貸款逾期。截至本公告日，債務重組本金餘額人民幣10,220萬元。
11. 自二零二零年起，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費。儘管本集團已於年內在到期日後結清若干借款逾期，截至二零二五年十二月三十一日，本金總額人民幣6,517,634,000元的借款尚未結清。

上述違約事件導致本集團於二零二五年十二月三十一日若干其他借款（借款逾期除外）合共人民幣4,963,172,000元，如果貸款人要求，需即時償還。本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

與控股股東的特定履約情況

茲提述本公司日期為二零二一年三月五日的公告，本公司截至二零二一年六月三十日、二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月之中期報告，以及截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。根據本公告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生投資股份有限公司或其附屬公司須為流通在外本公司股份（「股份」）總數35%或以上的實益擁有人（「控制權變更」），如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，須於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」）以安都方為受益人簽署約19.99%的股份押記（「公司股份押記」），據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為答辯人於和解協議項下的義務的抵押品。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關於二零二一年三月十一日根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份（相當於本公司已發行股份總數約19.99%，「押記股份」）委任共同及個別接管人的函件，當中載述，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。

無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點

有關本公司核數師栢淳會計師事務所（「栢淳」）出具的綜合財務報表附註2.1(c)（「附註2.1(c)」）詳述的無法表示意見（「無法表示意見」）的資料，董事知悉本集團可能存在財務不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事會及本集團管理層（「管理層」）在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及向貸款人對逾期還款進行補救，管理層亦已制定該等計劃及措施（「該等計劃及措施」）以解決無法表示意見。管理層已考慮本集團的現金流量預測（「現金流量預測」），涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月的期間，於評估本集團的營運資金需求是否充足時已考慮到該等計劃及措施。於進行適當及審慎查詢及進行充分工作以評估本集團的未來流動資金及經考慮該等計劃及措施後，管理層認為，本集團將擁有充足財務資源持續經營業務（「持續經營假設」）。然而，由於該等計劃及措施仍在進行中，誠如附註2.1(c)所述，成功執行該等計劃及措施受多項重大不確定因素限制，該等不確定因素對持續經營假設至關重要。就此而言，董事同意栢淳發佈本公告所披露的無法表示意見。

解決無法表示意見的該等計劃及措施

董事已制定該等計劃及措施，以減輕流動資金壓力，改善本集團財務狀況，並補救對貸款人的逾期還款，詳情載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告。下列為該等計劃及措施的年內最新進展：

1. 安都方事件

本集團於二零二五年上半年與安都方就債務解決進行友好會談，儘管未能形成有效的解決建議，但雙方表示繼續保持溝通以尋求解決方案。截至本公告日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。

2. 借款逾期

截至本公告日期，本集團一直積極與金融機構就逾期借款的償還計劃進行溝通。但由於房地產行業形勢低迷，資產處置不暢、現金流承壓，債務週期過長，就逾期借款的重續或延長的方案商談推進緩慢。中信大連、北方信託、長城資管、廣發大連、渤海信託、口行遼寧省分行貸款相繼違約（有關詳情請參閱「違反重大貸款協議」章節），本集團仍與相關金融機構開展持續的協商，旨在達成有效的債務重組、展期或債務解決方案。

3. 流動負債淨額

關於本集團的流動負債淨額，本集團正在採取適當措施解決對本集團流動資金的憂慮，本集團分別從銷售、債權清收、債務解決、成本管控、資產盤活等方面加強管理力度，制定相關政策，明確目標，落實責任人，同時本集團仍在努力推動資產處置工作。但考慮到經濟週期及行業下行等因素，儘管前述計劃及措施已體現本集團所能採取的最優方案，但需較長時間才能見效。本公司實施的具體措施如下：

- (1) 加快銷售收款：本集團已制定並實施渠道聯動、業主活動、價格支持等業務策略計劃，著重加快物業銷售。截至二零二五年十二月三十一日止，本集團的合約銷售金額約為人民幣7.63億元及本集團的權益合約銷售金額約為人民幣7.16億元。
- (2) 成本控制和與合作夥伴的持續合作：本集團已採取措施加強供應商管理及目標成本管控，嚴控項目成本及費用，同時通過多種方式加強應收債權的清收力度。本集團繼續精簡組織管理層級，降低人力成本。
- (3) 出售資產：本集團仍然繼續積極深化與資方協同，加大重點客戶儲備擴容，探索潛在的資產出售機會，以產生額外的現金流入。誠如本公司日期為二零二五年一月二十七日、二零二五年十月十三日及二零二五年十二月二十九日的公告及二零二五年十二月八日的通函所披露，大連昌得及外包公司，與大連恆業訂立抵頂協議。據此，大連昌得有條件同意將標的物業全部權益轉讓予大連恆業，大連恆業有條件同意抵償合計人民幣2.7578億元之未償還款項作為轉讓物業的對價。於二零二五年十二月二十九日召開的股東特別大會上通過了前述非常重大的出售事項。

本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。

董事正採取適當措施解決對本集團流動資金的憂慮，並力爭於切實可行的情況下盡快成功實施該等計劃及措施。董事將持續與栢淳合作，於切實可行的情況下盡快解決無法表示意見。

審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日成立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會的主要職責是審查及監督本集團的財務報告流程和內部控制體系，監督審核流程，並履行董事會指派的其他職責。截至二零二五年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳貽川先生、郭少牧先生及唐永智先生，其中陳貽川先生擔任審核委員會主席。根據上市規則第3.21條的規定，審核委員會主席具備適當的專業資格。於二零二五年一月一日至二零二五年一月十二日期間，本公司未能符合上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A及3.21條的規定。自二零二五年一月十三日起，本公司已重新符合上市規則第3.10、3.10A及3.21條的規定。詳情請參閱本公司於二零二五年一月十三日發佈的公告。

年度業績

本集團年內的年度業績已由審核委員會審閱及批准。尤其是，審核委員會已嚴格審閱無法表示意見、現金流量預測以及該等計劃及措施。審核委員會亦已與核數師討論無法表示意見，審議並同意達成無法表示意見的基準。審核委員會同意管理層有關無法表示意見、持續經營假設以及該等計劃及措施的觀點。審核委員會亦認為，管理層應實施該等計劃及措施，以減輕本集團的流動資金壓力，消除無法表示意見，並及時向審核委員會報告影響本集團持續經營的任何重大事宜。

栢淳的工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數據已獲本公司的核數師栢淳確認，與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載數額一致。彼等就此所承擔工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行的一項保證委聘，故彼等並無就本公告做出保證意見。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此年度業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yidachina.com刊載。

本公司年內之年度報告，連同載有本公司股東週年大會及代表委任表格通告的通函，將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供查閱。

承董事會命
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為姜修文先生及袁文勝先生，非執行董事為盧劍華先生、王剛先生及蔣倩女士，獨立非執行董事為郭少牧先生、陳貽川先生及唐永智先生。