

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。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

恒達集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3616)

截至2025年12月31日止年度全年業績

業績

茲提述恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)日期為2026年3月17日之盈利警告公告。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司截至2025年12月31日止年度的綜合業績，連同去年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,537,992	2,762,136
銷售成本		<u>(2,470,130)</u>	<u>(2,639,025)</u>
毛利		67,862	123,111
投資物業的公平值虧損		(4,270)	(12,528)
銷售及市場推廣開支		(112,682)	(138,437)
行政開支		(104,081)	(128,206)
計提其他應收款項減值撥備		(2,483)	(4,489)
其他收入	6	—	806
其他虧損，淨額	7	<u>(328)</u>	<u>(920)</u>
經營虧損		<u>(155,982)</u>	<u>(160,663)</u>
財務收入	8	243	695
財務成本	8	<u>(799)</u>	<u>(607)</u>
財務(成本)／收入，淨額		(556)	88
分佔聯營公司業績		<u>(130)</u>	<u>(54)</u>
		<u>(686)</u>	<u>34</u>
除所得稅前虧損	9	(156,668)	(160,629)
所得稅開支	10	<u>(74,471)</u>	<u>(103,342)</u>
年內虧損		<u><u>(231,139)</u></u>	<u><u>(263,971)</u></u>
下列各方應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(221,408)	(270,424)
非控股權益		<u>(9,731)</u>	<u>6,453</u>
		<u><u>(231,139)</u></u>	<u><u>(263,971)</u></u>
每股虧損(以人民幣分列示)			
— 基本及攤薄	11	<u><u>(18.45)</u></u>	<u><u>(22.54)</u></u>

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損及全面開支總額	<u>(231,139)</u>	<u>(263,971)</u>
下列各方應佔年內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(221,408)	(270,424)
非控股權益	<u>(9,731)</u>	<u>6,453</u>
	<u>(231,139)</u>	<u>(263,971)</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,209	29,935
投資物業		128,290	132,560
使用權資產		10,488	13,216
無形資產		11,642	12,370
於聯營公司的權益		53,139	53,269
遞延所得稅資產		95,650	120,994
		<u>329,418</u>	<u>362,344</u>
流動資產			
持作出售或開發中待售物業	13	5,317,329	6,597,699
其他應收款項和預付款項	14	408,824	400,500
預付所得稅		141,586	122,484
合同成本		3,282	3,282
受限制銀行存款		176,925	156,874
現金及現金等價物		135,033	253,342
		<u>6,182,979</u>	<u>7,534,181</u>
流動資產總值		6,182,979	7,534,181
總資產		<u>6,512,397</u>	<u>7,896,525</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		10,645	10,645
股份溢價		299,188	299,188
保留利潤		800,257	1,023,735
其他儲備		208,000	208,385
本公司擁有人應佔權益		1,318,090	1,541,953
非控股權益		32,022	52,117
總權益		1,350,112	1,594,070
負債			
非流動負債			
銀行借款		380,530	387,700
其他長期借款		24,377	29,377
租賃負債		7,131	9,339
遞延所得稅負債		12,698	15,894
非流動負債總額		424,736	442,310
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,911,106	1,741,056
銀行借款		222,730	371,200
其他長期借款的即期部分		200,154	276,200
合同負債	16	2,016,594	3,136,395
租賃負債		7,242	5,711
即期所得稅負債		379,723	329,583
流動負債總額		4,737,549	5,860,145
總負債		5,162,285	6,302,455
總權益及負債		6,512,397	7,896,525
流動資產淨額		1,445,430	1,674,036
總資產減流動負債		1,774,848	2,036,380

附註

1 一般資料

恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其股份於2018年11月12日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，本公司的直接控股公司及最終控股方分別為恒升企業有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)以及本公司執行董事李小冰先生。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址披露於本公司年報「公司資料」一節。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

除非另有指明，本集團的綜合財務報表乃以人民幣千元呈列。

2 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。香港財務報告準則會計準則包括所有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。本集團的綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文以及香港《公司條例》的披露規定。

除本公司年報的重要會計政策另有提及者外(如投資物業)，本集團的綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。編製符合香港財務報告準則會計準則的本集團綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，同時亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使判斷。

持續經營的考慮因素

本集團於截至2025年12月31日止年度產生虧損約人民幣231,139,000元，且於2025年12月31日，本集團擁有流動資產總額約人民幣6,182,979,000元，包括現金及現金等價物約人民幣135,033,000元。另一方面，本集團面對約人民幣4,737,549,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣422,884,000元的銀行借款及其他長期借款的即期部分(將於報告期末起計未來十二個月內到期)，以及開發中待售物業的資本承擔約人民幣951,246,000元(附註17)。此外，於2025年12月31日，本集團面臨因向第三方及一名關聯方提供財務擔保而可能產生的現金流出約人民幣6,655,468,000元。鑒於較低水平的現金結餘、未來十二個月內大額短期責任以及因提供財務擔保而可能產生的現金流出，連同針對本集團產生足夠營運現金流能力的不明朗因素，該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起計至少十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮可用財務資源、本集團營運所得現金流、可用銀行融資以及以下措施：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額，並及時監控銷售及預售所得款項的收款進度；
- (ii) 本集團將與主要承建商及供應商保持持續溝通及進行協商，以安排向該等賣家付款及按計劃完成建築進度，並於清稅後償付土地增值稅(「土地增值稅」)；
- (iii) 本集團將繼續與相關銀行及其他金融機構積極溝通，使本集團能夠及時取得所需的項目開發貸款，或就合資格項目的開發貸款商討更佳的還款時間表。此外，根據過往經驗，有關銀行一般會按物業開發進度提供所需資金，使本集團不會在此方面面臨重大不明朗因素。截至綜合財務報表獲批准日期，本集團已就若干物業開發項目取得新的銀行借款約人民幣79,750,000元；及
- (iv) 本集團將與關聯方持續合作，彼等以書面方式同意提供資金支持，並不會就於2025年12月31日結欠彼等之結餘約人民幣27,292,000元(計入貿易及其他應付款項(附註15))要求還款，直至本集團有財務能力還款，以確保所有現有項目的開發及銷售會按預算進行，不會出現嚴重中斷情況。

基於上文所述者，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金履行其自報告期末起計至少未來十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事信納以持續經營基準編製該等綜合財務報表屬恰當做法。本集團的綜合財務報表並不包括在本集團無法持續經營的情況下，可能須就資產及負債的賬面值及重新分類作出的任何調整。

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 應用經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已於編製本集團綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及／或本集團的綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

截至發行該等綜合財務報表日期，香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂準則及詮釋，惟於2025年12月31日止年度尚未生效，且未獲本集團於2025年12月31日止年度報告期間提早採納。本公司對於對本公司最相關的該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響的評估載列如下：

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
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) — 金融工具分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	2026年1月1日
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) — 涉及依賴自然能源產生電力之合約	2026年1月1日
香港會計準則第21號(修訂本) — 換算為高度通貨膨脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列與披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號(修訂本) — 呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2027年1月1日
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企業之間的資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可預見未來不會該等綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，並引入若干新規定，以實現類似企業財務表現的可比性，並為財務報表使用者提供更多更具相關性及透明度的信息。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表項目的確認或計量方式，但香港財務報告準則第18號就財務報表的呈列引入重大變動，著重於損益表中呈列的財務表現資料，這將影響本集團財務報表中呈列及披露財務表現的方式。

新會計準則引入以下主要新規定：

- 實體須於損益表內將所有收入及開支分為五個類別，即經營類、投資類、融資類、已終止業務類及所得稅類。實體亦須列報新界定之經營溢利小計。實體之純利將無變化。
- 管理層定義的績效指標（「MPMs」）須在財務報表的單一附註中披露。
- 就財務報表內資料分類提供更詳盡指引。

此外，所有實體於採用間接法列報經營現金流量時，均須使用經營溢利小計作為現金流量表之起點。

本集團仍在評估香港財務報告準則第18號之影響，特別是有關本集團損益表、現金流量表之結構以及MPMs所需之額外披露。本集團亦正在評估財務報表內資料分類所受之影響。初步評估表明主要影響如下：

- 本集團將須把若干收入及開支項目（如若干投資的利息收入以及外匯收益／虧損）重新分類到新類別，即投資類及融資類。
- 本集團已在業績公告及年報中披露若干MPMs（如經調整經營溢利及經調整稅息折舊及攤銷前利潤）。根據香港財務報告準則第18號，這可能需要在財務報表附註中額外披露MPMs。

4 收入

收入指截至2025年12月31日止年度銷售物業產生的收入、租金收入及服務收入。本集團年內收入之分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
銷售物業	2,517,489	2,746,959
服務收入	<u>12,398</u>	<u>5,371</u>
	2,529,887	2,752,330
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>8,105</u>	<u>9,806</u>
	<u>2,537,992</u>	<u>2,762,136</u>

按確認收入的時間劃分的客戶合約收入之分類：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
確認收入的時間		
於某時間點	2,517,489	2,746,959
隨時間推移	<u>12,398</u>	<u>5,371</u>
	<u>2,529,887</u>	<u>2,752,330</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，所有收入均產生自中國。

5 分部資料

本公司執行董事已被確認為主要經營決策者（「主要經營決策者」）。本集團管理層已根據主要經營決策者所審閱用於分配資源及評估表現的內部報告釐定經營分部。

本集團主要在中國從事物業開發。主要經營決策者按一個呈報分部審閱業務的經營業績，以評估表現以及就資源如何分配作出決策。向主要經營決策者呈報以用作資源分配及表現評估的指標為收入及除所得稅後虧損。因此，概無呈列分部資料。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的全部收入均源自中國，且於2025年及2024年12月31日，本集團全部非流動資產均位於中國。此外，截至2025年及2024年12月31日止年度，來自單一外部客戶的收入並無佔本集團收入的10%或以上。

6 其他收入

2025年
人民幣千元

2024年
人民幣千元

其他

— 806

7 其他虧損，淨額

2025年
人民幣千元

2024年
人民幣千元

捐款

213 358

罰款、罰金及賠償

214 589

匯兌(收益)/虧損，淨額

(3) 30

出售物業、廠房及設備的虧損

61 25

提早終止租賃收益

— (839)

豁免借款逾期利息收益

(1,004) —

其他

847 757

328 920

8 財務(成本)/收入

2025年
人民幣千元

2024年
人民幣千元

財務收入

— 銀行存款利息收入

243 695

財務成本

— 銀行借款以及其他長期借款的利息

(53,127) (58,352)

— 租賃負債利息

(799) (607)

(53,926) (58,959)

減：資本化金額

53,127 58,352

財務成本

(799) (607)

財務(成本)/收入，淨額

(556) 88

9 除所得稅前虧損

年內除所得稅前虧損於扣除以下項目後得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	77,541	99,834
核數師酬金		
— 審計服務	2,400	2,400
— 非審計服務	300	400
物業、廠房及設備折舊開支(計入行政開支)	4,953	6,749
使用權資產折舊開支(計入行政開支)	4,981	4,488
無形資產攤銷開支(計入行政開支)	728	728
與短期租賃相關的開支(計入行政開支)	—	45
與低價值資產相關的開支(計入行政開支)	—	6
確認為開支的物業成本	2,195,930	2,446,970
持作出售或開發中待售物業的撥備(計入銷售成本)	274,200	158,318

10 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	35,493	62,731
— 中國土地增值稅	16,830	15,537
	52,323	78,268
遞延所得稅	22,148	25,074
	74,471	103,342

11 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔本集團虧損除以已發行普通股加權平均數計算並呈列如下：

	2025年	2024年
就計算每股基本及攤薄虧損而言本公司擁有人應佔本集團虧損(人民幣千元)	<u>(221,408)</u>	<u>(270,424)</u>
就計算每股基本及攤薄虧損而言已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
每股基本及攤薄虧損(以人民幣分為單位)	<u><u>(18.45)</u></u>	<u><u>(22.54)</u></u>

12 股息

於截至2025年12月31日止年度概無建議派付任何股息(2024年：無)，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2024年：無)。

13 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業之結餘如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
開發中待售物業	3,486,352	3,960,468
持作出售物業	<u>2,476,758</u>	<u>3,008,812</u>
	5,963,110	6,969,280
減：持作出售或開發中待售物業的撥備	<u>(645,781)</u>	<u>(371,581)</u>
	<u><u>5,317,329</u></u>	<u><u>6,597,699</u></u>

14 其他應收款項和預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付建築成本	12,590	12,683
預付稅項及附加費	10,557	15,081
可收回增值稅	33,370	18,232
	<u>56,517</u>	<u>45,996</u>
投標及其他按金	109,102	111,943
項目服務應收款項	53,140	53,140
應收一名關聯方款項	41,506	41,506
與拆遷及安置活動成本有關的應收政府款項	75,563	75,563
應收第三方臨時資金款項	112,609	109,050
應收訴訟索償款項	6,000	7,000
其他	15,638	15,070
	<u>413,558</u>	<u>413,272</u>
其他應收款項，總額	413,558	413,272
減：其他應收款項的減值撥備	(61,251)	(58,768)
	<u>352,307</u>	<u>354,504</u>
其他應收款項，淨額	352,307	354,504
總計	<u><u>408,824</u></u>	<u><u>400,500</u></u>

15 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	1,443,633	1,330,603
自客戶收取的按金	103,630	73,491
增值稅及其他應付稅項	111,077	145,692
應付非控股股東金額	55,735	25,735
應付臨時資金款項	31,166	28,949
應付利息	52,094	50,561
應付薪金	27,176	23,080
應付關聯方款項	29,106	21,385
應付一名關聯方其他款項	3,982	1,076
其他	53,507	40,484
	<u>1,911,106</u>	<u>1,741,056</u>

於2025年及2024年12月31日，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	986,385	922,507
1至2年	194,510	148,387
2至3年	91,022	87,960
3年以上	171,716	171,749
	<u>1,443,633</u>	<u>1,330,603</u>

16 合同負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債	<u>2,016,594</u>	<u>3,136,395</u>

合同負債主要為本集團就物業銷售而預先向客戶收取的款項。本集團一般於客戶簽訂買賣合同時，按合同總金額的若干百分比收取按金。該等合同負債將於已落成物業的控制權轉移客戶時確認為收益。

合同負債列作流動負債，原因是預期將於本集團的正常營運週期內確認為收益。

17 承擔

於2025年12月31日已承擔惟尚未產生的資本開支如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
開發中待售物業	<u>951,246</u>	<u>841,904</u>

18 報告期後事項

於報告期結束後，本集團於2026年2月11日與一名與本集團概無關連之獨立第三方訂立買賣協議。根據協議，本集團出售許昌假日寶呈置業有限公司（「許昌假日」）51%之股權，代價約為人民幣10,200,000元。於上述出售事項於2026年2月13日完成後，本集團即失去對許昌假日之控制權，此後，將許昌假日作為聯營公司使用權益法入賬。本集團於損益中確認出售所得淨收益約人民幣11,198,000元。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日年度（「本年度」）的業績。

年度回顧

2025年是房地產行業深度調整與新模式探索並行的一年，全國房地產銷售面積及金額呈下降態勢，但國家統計局的數據顯示降幅較2024年收窄；一二線城市在政策持續發力下，下半年顯現微弱企穩跡象，但三四線城市需求依舊疲弱。我們雖然無法獨善其身，但始終將「穩經營、保交樓」作為企業核心目標。

面對嚴峻的行業環境，本集團繼續深化經營模式重塑。首先是聚焦本土區域深耕，2025年我們縮減許昌地區以外的土地及項目擴張，提升現有項目開發集中度。本集團全面評估已佈局區域的所有項目，依據市場前景、盈利能力及去化速度分類管控；強化項目公司獨立運營能力，減少總部過份干預，充分提升其運作效率。

繼續將財務安全置於首位，2025年我們適度下調項目利潤率，強化現金流及營收回款管控。通過主動下調利潤率以加強現金流與回款管理，保障企業現金週轉，同時彰顯本集團在當前經濟環境下穩健經營和著眼長遠的審慎態度。將現金流管理深度融入到銷售業務以至整體經營層面，從而提升抗風險能力，鍛造健康高效、具備長期競爭力的經營模式。

2025年，我們持續鞏固本土品牌優勢，依託品牌助力減少庫存量。「恒達」作為本土知名房地產企業品牌可以幫助推動銷售，將品牌在本地市場的口碑和服務承諾與銷售關聯包裝，傳遞「本土信賴之選」的訊息；同時依託多年積累的

舊客戶資源定向推送存量房資訊，推出舊客戶推薦獎勵、專屬折扣等激勵政策；聯動本土中介機構，給予額外激勵以提高引流帶客，從而加速減少庫存量，進一步強化品牌本地市場地位與客戶忠誠度，實現銷售增長與營造品牌的雙重目標。

2025年本集團再次被許昌市房地產業協會評為「2024年度許昌市房地產開發企業AAA信用等級」，河南省企業聯合會和河南省企業家協會聯合會發佈的「2025河南企業100強」中，恒達集團位列「2025河南服務業企業100強」第36位。

綜合上述所說，2025年是房地產行業低谷期，轉型已逐步明確。本集團已初步確立發展戰略，從過去高週轉、擴規模的路徑，逐步轉向減規模、以聚焦居住本質的房地產企業發展方向。

年度業績

截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣2,538.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,762.1百萬元減少約8.1%。截至2025年12月31日止年度，純損約為人民幣231.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的純損約人民幣264.0百萬元減少約12.5%。

末期股息

董事並不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息。

展望

房地產行業近年政策調整頻繁，儘管中央及地方已適度放鬆房地產調控，但居民收入預期改善有限、城鎮化增速放緩、人口結構問題更趨嚴峻，房地產企業債務壓力與銷售回款難題仍未緩解。

2026年起，全國房地產行業預計將在深度調整中逐步開展新發展模式。「房住不炒」仍是長期定位，中央及地方或持續優化調控政策；金融機構有望加大支持力度，更傾向於「白名單」優質房地產企業，行業融資結構將持續優化。從現有政策執行效果判斷，未來房地產市場大概率呈現「量穩價緩」趨勢，一二線城市有望逐步企穩，三四線城市則可能仍需承受較長週期的調整壓力。

對於銷售方面，市場將延續「改善性需求為主、剛性需求為輔」的格局，投資性購房已逐步退出市場，契合行業長期定位；土地市場方面，房地產企業購地將更為理性，聚焦城市核心地塊或採用聯合拿地等模式，中央企業、國有企業及部分穩健民營企業將成為拿地主力。

展望2026年，儘管市場環境複雜、政策調控持續發力，本集團將主動適配調整發展戰略，積極應對挑戰、減低風險。一是變革經營模式：放緩土地儲備擴張節奏，精細開發現有土地儲備，提升產品競爭力與開發品質；優化經營架構，充分發揮項目公司靈活高效的運營優勢，結合市場需求靈活調整產品規劃。二是強化銷售：深化客戶群體分析，結合在售及存量房的區位和戶型等特徵重新構建客戶定位，通過多元化和精準化行銷手段，聯合購房補貼、稅費減免和公積金支持等核心政策紅利，全面提升銷售業績與回款效率。三是嚴守財務底線：通過編製月度、季度及年度現金流預算並每月持續更新預測，提前識別資金缺口，明確「財務安全優先、現金流為王」的經營策略。

綜合上述所說，2026年房地產行業仍面臨債務壓力、需求波動、政策不確定性等風險，但本集團將通過變革經營模式，穩健的財務管理、持續產品優化、靈活運營機制及高效管理等措施，推動企業「重品質、求生存」的模式。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會，對各位股東、業務夥伴、客戶及供應商的大力支持和信任表達謝意，同時感謝管理層及全體員工過去多年的貢獻及努力。

主席兼執行董事

李小冰

管理層討論與分析

行業回顧

2026年1月19日，國家統計局發佈了《2025年全國房地產市場基本情況》，從統計資料中顯示，2025年全國房地產開發投資約人民幣8,278.8十億元，比去年下降17.2%；其中住宅投資約人民幣6,351.4十億元，比去年下降16.3%。房屋新開工面積約587.7百萬平方米，比去年下降20.4%；其中住宅新開工面積約429.8百萬平方米，下降19.8%。房屋竣工面積約603.5百萬平方米，比去年下降18.1%；其中住宅竣工面積約428.3百萬平方米，下降20.2%。新建商品房銷售面積約881.0百萬平方米，比去年下降8.7%；其中住宅銷售面積同比下降約9.2%。新建商品房銷售額約人民幣8,393.7十億元，比去年下降約12.6%；其中住宅銷售額同比下降約13.0%。

從全年資料來看，全國房地產開發投資仍在繼續下滑，房地產開發企業投資積極性持續低迷，對市場預期保持審慎。房屋新開工面積大幅收縮，將進一步壓減未來市場新增供應規模。而商品房銷售面積與銷售額同時回落，且銷售額降幅高於面積降幅，既體現市場需求方相對疲弱，也顯現了價格調整壓力。總體而言，行業核心運行指標均呈弱勢，行業仍處於深度調整週期，面臨較大下行壓力。

2026年1月21日，河南省統計局發佈了《2025年全省房地產市場基本情況》，從統計資料中顯示，2025年全省房地產開發投資比去年同期下降約8.6%；其中，住宅投資下降約9.6%。全省房屋新開工面積下降約21.0%；其中，住宅新開工面積下降約21.3%。全省房屋竣工面積下降約22.3%；其中，住宅竣工面積下降約23.9%。全省新建商品房銷售面積同比下降約2.8%；其中，住宅銷售面積下降約3.1%。全省新建商品房銷售額下降約3.3%；其中，住宅銷售額下降約3.6%。全省商品房待售面積同比增長約14.3%；其中，住宅待售面積增長約14.9%。

從全年數據來看，河南房地產開發投資雖有下滑，但降幅稍低於全國，整體運行符合預期，房地產開發企業投資意願偏弱。商品房銷售小幅回落，降幅遠低於全國，表示需求方溫和疲弱、抗跌性更強。房屋新開工、竣工面積收縮幅度略大於全國，供應方調整更明顯，加上待售面積上升，表示著供需兩方均承受壓力。總體而言，河南房地產行業核心指標運行偏弱，仍處調整週期，但整體表現略優於全國平均水準。

儘管2025年房地產行業仍處於深度調整週期，但全國及河南精準施策，從供需雙方密集出台穩樓市利好政策，通過優化信貸公積金政策、發放購房補貼、推進保交樓、推進住房以舊換新、擴容房企白名單等措施，精準釋放剛性與改善性住房需求，紓解房地產企業經營和融資壓力。各類利好政策持續實施，不斷提振市場信心，為房地產市場逐步止跌企穩提供了堅實的政策支撐。

業務概覽

2025年是房地產行業深度調整之年，穩樓市是貫穿全年的核心基調。本集團同步調整整體經營策略，以「保生存、穩經營」為核心目標，研判國家及地方房地產政策導向，結合自身優勢，於困境中謀發展，在危機中尋機遇。

經營層面優化管理架構，以降本增效為導向，釐清集團管理審批許可權，強化項目公司獨立運營能力，精簡審批流程，提升項目公司運營效率。面對當前房地產市場環境，本集團理性研判、穩步推進，依託本土品牌優勢並放緩擴張節奏，深耕本土區域，對現有土地儲備重新評估並及時調整供應計劃。

資金管理方面全力保障現金流穩定，一方面以開源為核心，加速回款、減少庫存量：加大現售樓盤宣傳力度，結合市場變化適度調整價格，強化銷售管道投入與激勵，精準促銷回款；全面梳理存量房物業類型，通過調價或帶租約整體銷售等方式加速變現。另一方面以節流方式穩定現金流：除已開工及必要交付項目外，原則上暫緩新增土地投資，集中資源保障在建項目開發與交付；優化項目公司組織架構，合併相關職能部門，減少行政開支；對預期去化緩慢或資金佔用較大的項目，評估較緩建設及分期開發的可行性。

本集團總土地儲備的建築面積由2024年12月31日的約3.0百萬平方米減少至2025年12月31日的約2.6百萬平方米。其中禹州市土地儲備減少約151.9千平方米，東城區減少約107.3千平方米，長葛市減少約86.7千平方米，鄢陵縣減少約74.0千平方米。

2025年，本集團與許昌市市投城市發展集團有限公司訂立注資協議，於許昌市恒潤置業有限公司之股權由80%攤薄至65%。上述注資於2026年1月7日完成。

2025年集團累計簽訂合約銷售額為約人民幣1,633.3百萬元，比2024年的1,867.9百萬元減少約234.6百萬元，累計合約銷售面積約285,720平方米比2024年的323,710平方米減少37,990平方米。

本集團認為，穩定現金流是企業生存的基礎，適度降低收益預期是必要的生存策略，未來以現金流管理和穩健經營為核心的發展模式才具備可持續性。在房地產行業深度調整期間，企業需先保障生存再謀求發展，以更穩健的節奏靜待市場新平衡點到來，這既是應對危機的策略，亦是行業步入成熟階段的必然選擇。

土地儲備

於2025年12月31日，本集團土地儲備的建築面積約為2.6百萬平方米（「平方米」）。下表載列於2025年12月31日按地域劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發		
	餘下未出售 的可出售/ 可出租已竣 工建築面積 平方米	開發中 建築面積 平方米	規劃 建築面積 平方米	總土地儲備 平方米	佔總土地 儲備百分比 %
許昌市					
魏都區	89,314	99,179	17,374	205,867	8.03
建安區	24,999	49,200	97,730	171,929	6.71
禹州市	99,734	526,351	328,592	954,677	37.23
長葛市	45,725	109,483	68,712	223,920	8.73
鄢陵縣	18,284	101,140	103,867	223,291	8.71
襄城縣	566	112,608	16,869	130,043	5.07
東城區	3,114	264,720	73,114	340,948	13.30
經開區	2,617	72,350	232,988	307,955	12.01
漯河市					
臨潁縣	5,364	—	—	5,364	0.21
總值	<u>289,717</u>	<u>1,335,031</u>	<u>939,246</u>	<u>2,563,994</u>	<u>100</u>

附註：土地儲備等於(i)餘下未出售的可出售／可出租已竣工總建築面積；(ii)開發中總建築面積；與(iii)持作未來開發的規劃總建築面積之和。

合同銷售額

下表載列我們主要類別的合同銷售額及合同平均售價(「平均售價」)的明細：

	截至12月31日止年度		變動
	2025年	2024年	百分比 +/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	1,211.4	1,528.7	-20.8%
商業單位(人民幣百萬元)	341.7	276.1	+23.8%
停車位(人民幣百萬元)	68.6	52.4	+30.9%
其他(人民幣百萬元)	11.6	10.7	+8.4%
	<u>1,633.3</u>	<u>1,867.9</u>	<u>-12.6%</u>
總計(人民幣百萬元)	1,633.3	1,867.9	-12.6%
以下各項應佔合同可出售建築面積／個數：			
可出售建築面積(平方米)	285,720	323,710	-11.7%
停車位(個)	1,958	1,411	+38.8%
以下各項應佔合同平均售價：			
可出售建築面積(人民幣元／平方米)	5,476	5,608	-2.4%
停車位(人民幣元／個)	35,035	37,104	-5.7%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價由2024年約每平方米人民幣5,608元減少2.4%至於2025年約每平方米人民幣5,476元。2025年減少乃主要由於河南省物業的市場價格下降。

財務回顧

業績

截至2025年12月31日止年度的財務表現及業績大致符合預期，惟亦反映市場不利環境。主要財務比率達到管理層預期。

於截至2025年12月31日止年度，本集團收入約為人民幣2,538.0百萬元(2024年：人民幣2,762.1百萬元)，減少約8.1%。

本集團錄得毛利約人民幣67.9百萬元(2024年：人民幣123.1百萬元)，減少約人民幣55.2百萬元(或約44.9%)。

2025年的毛利率約為2.7%(2024年：4.5%)，較2024年減少約1.8個百分點。

年度虧損由截至2024年12月31日止年度的虧損約人民幣264.0百萬元下降約人民幣32.9百萬元(或12.5%)至截至2025年12月31日止年度的虧損約人民幣231.1百萬元。

收入

我們的收入來自(i)物業銷售，(ii)租金收入及(iii)服務收入。下表載列於所示年度的收入明細及其各自所佔總收入的百分比：

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%	變動百分比 +/-
物業銷售	2,517,489	99.2	2,746,959	99.5	-8.4%
租金收入	8,105	0.3	9,806	0.3	-17.3%
服務收入	12,398	0.5	5,371	0.2	+130.8%
	<u>2,537,992</u>	<u>100.0</u>	<u>2,762,136</u>	<u>100.0</u>	<u>-8.1%</u>

下表載列按物業類別劃分的物業銷售收入、所確認物業的總建築面積及該等物業的整體已確認平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
收入	已確認 建築面積	已確認每 平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認每 平方米 平均售價	
人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	
住宅	2,189,663	430,914	5,081	2,377,864	451,276	5,269
商業	291,167	58,311	4,993	253,257	43,148	5,869
儲藏室	4,491	3,900	1,152	11,468	6,146	1,866
	<u>2,485,321</u>	<u>493,125</u>	<u>5,040</u>	<u>2,642,589</u>	<u>500,570</u>	<u>5,279</u>
收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	
人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	
停車位	<u>32,168</u>	<u>1,130</u>	<u>28,467</u>	<u>104,370</u>	<u>2,210</u>	<u>47,226</u>

截至2025年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入約99.2% (2024年：99.5%)，當中包括於該年度確認住宅及商業物業、儲藏室及停車位的銷售。

我們的收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,762.1百萬元減少約人民幣224.1百萬元(或8.1%)至截至2025年12月31日止年度的約人民幣2,538.0百萬元，乃主要由於截至2025年12月31日止年度我們的住宅物業銷售減少約人民幣188.2百萬元。

住宅物業銷售減少乃主要由於以下綜合影響所致：已確認建築面積由截至2024年12月31日止年度的約451,276平方米減少至截至2025年12月31日止年度的約430,914平方米，以及每平方米平均售價由截至2024年12月31日止年度的每平方米約人民幣5,269元減少至截至2025年12月31日止年度的每平方米約人民幣5,081元。

年內商業物業銷售增加乃主要由於已確認建築面積增加35.1%，並受到商業物業每平方米平均售價由2024年約人民幣5,869元下降至2025年人民幣4,993元部分抵銷。

毛利及毛利率

下表載列按類別劃分的收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度							
	2025年				2024年			
	收入	銷售成本	毛利／ (虧)	毛利率	收入	銷售成本	毛利／ (虧)	毛利率
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	%	
物業銷售								
— 住宅	2,189,663	1,997,226	192,437	8.8	2,377,864	2,266,567	111,297	4.7
— 商業	291,167	327,421	(36,254)	-12.5	253,257	232,975	20,282	8.0
— 停車位及儲藏室	36,659	132,082	(95,423)	-260.3	115,838	131,844	(16,006)	-13.8
小計	2,517,489	2,456,729	60,760	2.4	2,746,959	2,631,386	115,573	4.2
租金收入	8,105	30	8,075	99.6	9,806	20	9,786	99.8
服務收入	12,398	13,371	(973)	-7.8	5,371	7,619	(2,248)	-41.9
	<u>2,537,992</u>	<u>2,470,130</u>	<u>67,862</u>	2.7	<u>2,762,136</u>	<u>2,639,025</u>	<u>123,111</u>	4.5

物業銷售的毛利率由2024年的約4.2%下降至2025年的2.4%。

住宅物業的毛利率由2024年的約4.7%上升至2025年的8.8%，同比上升約4.1個百分點。這主要歸因於每平方米銷售成本減少。

於2025年銷售停車位及儲藏室錄得負數毛利率乃由於2025年停車位及儲藏室價值撇減的影響所致。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2025年12月31日經獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司進行估值，該公司持有獲認可的相關專業資格並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

銷售及市場推廣開支

於截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售及市場推廣開支約為人民幣112.7百萬元(2024年：人民幣138.4百萬元)，較2024年減少約18.6%。該減少主要是由於於截至2025年12月31日止年度，為建設品牌而進行的推廣活動減少所致。

行政開支

行政開支由2024年的約人民幣128.2百萬元下降約18.8%至2025年的約人民幣104.1百萬元，乃主要由於員工成本減少所致。

財務成本

財務成本主要包括借款的利息及租賃負債，扣除已資本化的利息開支，惟以有關成本直接與物業開發項目相關為限。我們的財務成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約31.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國附屬公司產生的中國企業所得稅及土地增值稅。所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣103.3百萬元減少約27.9%或人民幣28.9百萬元至截至2025年12月31日止年度的約人民幣74.5百萬元。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2025年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣135.0百萬元(2024年12月31日：人民幣253.3百萬元)，其中約人民幣134.9百萬元(2024年12月31日：人民幣253.2百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.1百萬元(2024年12月31日：人民幣0.1百萬元)以港元計值。

於2025年12月31日，受限制現金約為人民幣176.9百萬元(2024年12月31日：人民幣156.9百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2025年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣827.8百萬元(2024年12月31日：人民幣1,064.5百萬元)，其中約人民幣422.9百萬元被分類為流動負債(2024年12月31日：人民幣647.4百萬元)。截至2025年12月31日，本集團借款總額中約49.8%(2024年12月31日：87.7%)以固定利率計息。

於2025年及2024年12月31日，本集團借款須於下列時間償還：

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	1年內 人民幣 千元	1至2年 人民幣 千元	2至5年 人民幣 千元	1年內 人民幣 千元	1至2年 人民幣 千元	2至5年 人民幣 千元
銀行借款	222,730	210,100	170,430	371,200	177,400	210,300
其他長期借款	200,154	11,840	12,537	276,200	29,377	—
	<u>422,884</u>	<u>221,940</u>	<u>182,967</u>	<u>647,400</u>	<u>206,777</u>	<u>210,300</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2025年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣6,183.0百萬元(2024年12月31日：人民幣7,534.2百萬元)及流動負債約人民幣4,737.5百萬元(2024年12月31日：人民幣5,860.1百萬元)，流動資產淨值由2024年12月31日的約人民幣1,674.0百萬元輕微下跌至2025年12月31日的約人民幣1,445.4百萬元。

截至2025年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣6,512.4百萬元(2024年12月31日：人民幣7,896.5百萬元)及總負債約人民幣5,162.3百萬元(2024年12月31日：人民幣6,302.5百萬元)，淨資產或總權益由2024年12月31日的約人民幣1,594.0百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣1,350.1百萬元。

資產抵押

本集團的借款由本集團附屬公司的股本權益、投資物業、持作出售或開發中待售物業以及物業、廠房及設備作抵押。

或然負債

- (a) 本集團已為若干購買本集團物業的人士安排銀行融資並為保證該等人士還款責任提供擔保。該等擔保將於(i)發出及轉讓房地產權屬證書；或(ii)購房者償付按揭貸款(以較早者為準)時終止。

根據擔保條款，在該等購房者拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還違約購房者拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團於完成相關法律程序後有權接管相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起開始。董事認為購房者拖欠付款的可能性極低，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 本集團一間附屬公司按照本集團的多元化土地收購策略取得本集團一間聯營公司(「**聯營公司**」)(其透過競投持有一幅待發展土地)20%的股權，而餘下80%股權則由一名獨立第三方(「**投資對象**」)持有。根據聯營公司、本集團有關附屬公司與投資對象之間訂立的投資協議，聯營公司須於開展預售活動後的指定期間內償還投資對象所提供股東貸款。倘聯營公司無法按時償還該項股東貸款，則本集團有關附屬公司須向聯營公司提供資金償還該項股東貸款。於2025年12月31日，聯營公司的該項股東貸款約為人民幣229,070,000元(2024年：人民幣229,495,000元)。

此外，根據上述投資協議，倘物業項目在若干情況下延工，或股東貸款的還款時間遲於投資協議訂明的若干期限，則本集團附屬公司亦須就投資對象的所有虧損作出補償。董事認為，針對開發進度一直有進行溝通及互相同意，因此為償還股東貸款或任何補償虧損而提供資金的風險較低。

- (c) 本集團以其投資物業及持作出售或開發中待售物業為若干第三方之借款約人民幣139,900,000元提供若干質押。

主要財務比率：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
盈利比率		
資產回報率	-3.2%	-3.1%
權益回報率	-15.7%	-15.3%
純利率	<u>-9.1%</u>	<u>-9.6%</u>
	於12月31日	
	2025年	2024年
流動性比率		
流動比率	1.3	1.3
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	61.3%	66.8%
債務權益比率(附註2)	51.3%	50.9%

附註1：槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款以及其他長期借款)佔總權益的百分比。

附註2：債務權益比率為我們的債務總額減現金及現金等價物佔總權益的百分比。

主要風險因素

我們的所有項目均位於中國河南省。我們的業務繼續高度依賴許昌市及河南省的物業市場表現。該等物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，其中多項因素非我們所能控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。我們物業的每平方米售價及毛利率因我們所開發及銷售物業的類型而異，並受諸多因素影響，該等因素包括物業所在的市場需求、當時當地的市價、所建設及出售物業的成本。

我們經營或計劃擴展業務所在城市的房地產市場競爭激烈。現有及潛在競爭對手包括我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區物業開發商及地方物業開發商。我們與競爭對手在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們於該等城市中的市場地位。

此外，我們的業務亦受我們營運地區及中國整體社會狀況的影響。在我們所在地區或中國整體發生的不可抗力事件、自然災害或流行病及大流行病爆發，包括由禽流感、豬流感、中東呼吸綜合症冠狀病毒或COVID-19引起的事件能對我們運營的地區或中國整體經濟、社會條件、基礎設施及民生造成不同程度的損害。

本集團所承受的利率變動風險主要涉及借款。以浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借款使本集團承受公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。

本集團主要在中國從事物業開發業務，幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團的大部分資產及負債亦以人民幣計值。因此，本集團並不承受重大外幣風險，惟以港元計值的銀行存款除外。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層密切監管外匯風險，並將於必要時採取措施。

重大收購及出售事項

除本業績公告所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本集團概無進行任何有關附屬公司、聯營公司或資產的重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認於本業績公告日期，除本集團的物業開發日常業務外，目前並無計劃收購任何重大投資或資本資產。

槓桿比率

槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款以及其他長期借款)佔權益總額的百分比。於2025年12月31日，本集團的槓桿比率約為61.3%，較2024年12月31日的約66.8%下降約5.5個百分點。

庫務政策及資本架構

本集團資本管理的目標是確保本集團能持續經營，以為股東帶來回報，並維持最優資本架構以減少資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以槓桿比率為基準監察其資本。

人力資源及僱員薪酬

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。截至2025年12月31日，本集團總共擁有394名僱員(2024年12月31日：489名)。薪酬政策由董事會不時審閱。董事薪酬經本公司薪酬委員會考慮本集團的表現、個人表現及比較市場情況後釐定。除基本薪酬外，本集團亦為僱員提供醫療保險、社會保險供款計劃或其他養老金計劃以及其他實物福利。本集團對若干後勤員工採用一週五天工作日政策，以落實工作生活保持平衡的理念。

為加強個人培訓及發展，本集團提供一系列僱員培訓計劃，旨在加速專業發展及確認多元化團隊的能力及才能。根據晉升計劃，擁有巨大潛力的員工會被優先考慮及重點發展成為管理層。為了吸引及挽留合適的業務發展候選人，本集團自2018年11月起採納購股權計劃作為獎勵。

前景展望

2025年是房地產行業深度調整的關鍵一年，本集團作為深耕三、四線城市的區域型房地產開發企業，面對多重嚴峻挑戰，包括人口流出及年齡老化導致住房需求萎縮，存量住房與在建項目庫存高企、去化週期拉長進而形成供應過剩壓力，加上市場預期轉弱、房價下跌等，進一步增加銷售難度並壓縮企業利潤空間。儘管行業環境嚴峻，但本集團通過調整發展戰略，相信能夠在行業變革中尋找生存與發展空間。核心展望可概括為：摒棄傳統開發思維，全面邁入長期深度調整；深耕本土市場，面對適配需求的發展新局面。

本集團將以保障現金流穩定為核心目標，堅決推進減少庫存量的工作。一方面，強化庫存促銷力度，針對不同物業類型制定不同促銷策略，最大限度回籠資金；另一方面，全面梳理、評估現有土地儲備，通過優化儲備結構提升產品競爭力，聚焦提升開發品質，實行精細化開發理念，嚴格把控土地儲備品質，堅拒獲取非優質土地。

資源配置上，本集團將優先保障項目開發及交付環節，以企業社會信用根基，防範系統性風險。同時，實施成本管控，優化組織架構，推動集團及項目公司管理優化，充分提升項目公司的運營靈活性與效能優勢。

深耕本土市場方面，重點推進產品適配性升級，深化客戶運營。優化過往產品設計邏輯，滿足本土居民住房需求，打造性價比高、功能實用的適配型產品；依託本土經營積累的品牌影響力與良好口碑，強化舊客戶深度運營，完善客戶推薦激勵機制，搭建多元化管道行銷體系，進一步鞏固本土市場份額。

未來發展中，本集團將秉持「穩健經營」理念，主動調整發展節奏：適當控制開發規模，理性下調預期利潤空間，將現金流管理置於核心位置；著力降低資產負債率，嚴守風險底線；持續強化產品品質與交付保障能力，放緩新項目獲取節奏，集中資源減少庫存量。

憑藉33年本土經營積澱，本集團對區域市場有著深刻理解，具備成熟的成本控制體系與高效的資源整合能力。未來，本集團將把握行業政策導向與市場變化趨勢，充分發揮本土優勢，力爭成為房地產行業深化改革中的倖存者並向轉型者進階。儘管行業當前處於發展低谷，但本集團堅信，通過持續優化策略、深耕核心能力，終將能夠穿越行業週期，實現企業可持續發展。

末期股息

董事決議不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於2026年6月5日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於2026年6月1日至2026年6月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份轉讓文件連同相關股票以及適當的轉讓表格必須於2026年5月29日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期為2026年6月5日。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好的企業常規及程序。本公司的企業管治原則著重優秀的董事會、透明度及向本公司所有股東負責。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1載列之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文作為本公司企業管治守則。截至2025年12月31日止整個年度，本公司一直遵守企業管治守則所載守則條文，惟守則條文B.2.2除外。根據守則條文B.2.2，所有董事(包括有特定任期的董事)應至少每三年輪席退任一次。齊春風女士(「齊女士」)於2021年6月4日重選連任，故應於2024年股東週年大會上退任。齊女士已於2025年11月20日舉行的股東週年大會上輪席退任。

有關本公司的企業管治常規的更多詳情將會載入2025年年報內的企業管治報告，預期將於2026年4月底或前後寄發股東。

遵守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」)，作為其董事進行證券交易的自身操守守則。針對本公司提出的具體查詢，全體董事確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

年度業績審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2025年12月31日止年度的全年業績。

截至2025年12月31日止年度本公司的綜合財務報表的無保留意見的核數師報告將隨2025年年報一併寄發予股東。

摘自本公司核數師編製的獨立核數師報告

本公司謹此提供由長青(香港)會計師事務所有限公司對本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表編製的獨立核數師報告摘要如下：

有關持續經營的重大不確定因素

吾等提請閣下注意綜合財務報表附註2。附註2說明貴集團於截至2025年12月31日止年度產生虧損約人民幣231,139,000元，且於2025年12月31日，貴集團擁有流動資產總額約人民幣6,182,979,000元，包括現金及現金等價物約人民幣135,033,000元。另一方面，貴集團面對約人民幣4,737,549,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣422,884,000元的銀行及其他長期借款的即期部分(將於報告期末起計未來十二個月內到期)，以及開發中待售物業的資本承擔約人民幣951,246,000元。此外，於2025年12月31日，貴集團面臨因向第三方及一名關聯方提供財務擔保而可能產生的現金流出約人民幣6,655,468,000元。鑒於較低水平的現金結餘、未來十二個月內大額短期責任以及因提供財務擔保而可能產生的現金流出，連同針對貴集團產生足夠營運現金流能力的不明朗因素，該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等並無就此事項修正意見。

長青(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

載列於本公告中本公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字，已經由本公司核數師長青(香港)會計師事務所有限公司與本公司於本年度綜合財務報表所載的金額核對一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，長青(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成核證委聘，因此長青(香港)會計師事務所有限公司並無對本公告發表任何意見或核證聲明。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2025年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

於報告期結束後，本集團於2026年2月11日與一名獨立第三方訂立買賣協議。根據協議，本集團同意出售許昌假日寶呈置業有限公司(「許昌假日」)51%之股權，代價約為人民幣10,200,000元。緊接上述出售事項於2026年2月13日完成後，許昌假日不再是本公司之附屬公司，成為本集團之聯營公司。

除本公告披露者外，本公司及其附屬公司概無須予披露的重大期後事項。

刊發全年業績公告、年報及通函

本全年業績公告登載於本公司網站(www.everreachgroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

載有上市規則規定的所有資料的截至2025年12月31日止年度年報，將在本公司股東要求時寄發予股東，並適時登載於本公司及聯交所網站。

一般資料

本全年業績公告所載內容摘錄自2025年年報，僅提供當中資料及詳情的概要。

承董事會命
恒達集團(控股)有限公司
主席兼執行董事
李小冰

香港，2026年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為李小冰先生(主席)、王振峰先生(行政總裁)、李曼女士及王權先生；及本公司獨立非執行董事為魏劍先生、方征先生及李國麟先生。