

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

中梁控股集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

**截至2024年12月31日止年度
年度業績公告**

2024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179.3億元，按年減少約47.5%。
- 總收入為人民幣397億元，按年減少約40.4%。
- 擁有人應佔淨虧損為人民幣24億元，而去年擁有人應佔淨虧損為人民幣42億元。
- 有息債務總額減少至人民幣203億元*。
- 境外債務重組已於2024年3月20日完成。

* 於2024年12月31日

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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	39,681,871	66,615,080
銷售成本		<u>(38,774,931)</u>	<u>(63,430,455)</u>
毛利		906,940	3,184,625
其他收入及收益	3	998,402	95,503
銷售及分銷開支		(391,026)	(896,566)
行政開支		(781,770)	(1,252,796)
金融資產減值虧損，淨額	5	(191,727)	(422,772)
其他開支		(1,393,934)	(890,817)
投資物業公平值虧損		(120,062)	(102,575)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		2,271	2,736
融資收益		29,011	69,100
融資成本	4	(644,374)	(310,492)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		(162,257)	599,529
聯營公司		<u>360,497</u>	<u>322,625</u>
稅前(虧損)/利潤	5	(1,388,029)	398,100
所得稅開支	6	<u>(1,486,591)</u>	<u>(3,316,886)</u>
年內虧損		<u><u>(2,874,620)</u></u>	<u><u>(2,918,786)</u></u>

		截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(2,427,358)	(4,245,658)
非控股權益		<u>(447,262)</u>	<u>1,326,872</u>
		<u>(2,874,620)</u>	<u>(2,918,786)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 年內虧損	8	<u>人民幣(0.66)元</u>	<u>人民幣(1.22)元</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	<u>(2,874,620)</u>	<u>(2,918,786)</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>(19,245)</u>	<u>(9,275)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(19,245)</u>	<u>(9,275)</u>
年內全面虧損總額	<u>(2,893,865)</u>	<u>(2,928,061)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(2,446,603)	(4,254,933)
非控股權益	<u>(447,262)</u>	<u>1,326,872</u>
	<u>(2,893,865)</u>	<u>(2,928,061)</u>

綜合財務狀況表

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	35,728	34,309
使用權資產	310	4,055
投資物業	1,412,300	1,508,800
其他無形資產	824	1,198
於合營企業的投資	3,455,213	5,333,585
於聯營公司的投資	10,427,773	14,824,400
遞延稅項資產	<u>903,085</u>	<u>1,569,841</u>
非流動資產總值	<u>16,235,233</u>	<u>23,276,188</u>
流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	39,273	37,002
在建物業	41,854,872	69,283,257
持作出售的已完工物業	17,049,885	26,440,141
貿易應收款項	9 11,893	7,857
應收關聯公司款項	9,887,435	10,700,345
預付款項及其他應收款項	40,488,808	38,170,206
可收回稅項	1,868,571	2,190,509
現金及銀行結餘	<u>5,740,489</u>	<u>10,662,500</u>
流動資產總值	<u>116,941,226</u>	<u>157,491,817</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	23,085,941	25,614,187
其他應付款項及應計費用		24,385,954	23,390,513
租賃負債		258	2,752
合約負債		29,546,369	65,018,077
應付關聯公司款項		11,956,903	14,633,537
計息銀行及其他借款		7,727,652	11,486,249
應繳稅項		4,004,336	4,011,904
財務擔保合約撥備		429,841	409,596
衍生金融工具		3,818	—
優先票據及可換股債券主債務		881,735	6,564,246
流動負債總額		102,022,807	151,131,061
流動資產淨值		14,918,419	6,360,756
資產總值減流動負債		31,153,652	29,636,944
非流動負債			
計息銀行及其他借款		3,434,600	3,115,353
租賃負債		—	1,376
遞延稅項負債		131,294	121,225
優先票據		8,206,755	—
非流動負債總額		11,772,649	3,237,954
資產淨值		19,381,003	26,398,990
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		38,110	31,450
儲備		4,496,988	6,858,008
		4,535,098	6,889,458
非控股權益		14,845,905	19,509,532
權益總額		19,381,003	26,398,990

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法編製，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2024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2024年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣2,874,620,000元。於2024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20,250,742,000元，其中人民幣8,609,387,000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2,729,094,000元)，而其現金及現金等價物為人民幣3,550,680,000元。於2024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602,766,000元變得可按要求償還。

本公司已完成其境外債務(包括優先票據及若干其他境外債務)的計劃。於2024年3月20日，整體解決方案滿足所有條件，計劃生效。所有未償還的計劃債務，包括本公司違約優先票據本金總額人民幣6,564,246,000元及利息人民幣834,295,000元及其他違約境外債務本金總額人民幣1,781,299,000元及利息人民幣479,258,000元已被註銷，與該計劃債務相關的所有擔保均已解除。新可換股債券和新優先票據已獲發行且若干其他境外債務根據其條款已獲延期並生效。

此外，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，以於2024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2024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) 成功管理與建築承包商和其他開發供應商的支付；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價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，本集團已採納所有適用於業務上的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂，於2024年1月1日起的會計年度開始生效。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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收入	39,665,003	66,600,928
來自其他來源的收入		
物業租賃收益	<u>16,868</u>	<u>14,152</u>
總計	<u><u>39,681,871</u></u>	<u><u>66,615,080</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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	39,457,318	66,466,526
其他服務	<u>207,685</u>	<u>134,402</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>39,665,003</u></u>	<u><u>66,600,928</u></u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	39,457,318	66,466,526
隨時間轉移的服務	<u>207,685</u>	<u>134,402</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>39,665,003</u></u>	<u><u>66,600,928</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：

	2024年 人民幣千元	2023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>32,247,705</u>	<u>55,333,292</u>
(ii) 其他收入及收益		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
境外債務重組收益	429,948	—
衍生金融工具公平值變動淨額	406,493	—
優先票據註銷收益	135,575	—
應付款結算收益	130	33,268
沒收按金	5,574	32,350
政府補助	5,189	6,806
其他	<u>15,493</u>	<u>23,079</u>
其他收入及收益總額	<u>998,402</u>	<u>95,503</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023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	1,168,404	1,436,902
收入合約產生的利息開支	882,833	597,719
租賃負債的利息	<u>140</u>	<u>673</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	2,051,377	2,035,294
資本化利息	<u>(1,407,003)</u>	<u>(1,724,802)</u>
總計	<u>644,374</u>	<u>310,492</u>

5. 稅前(虧損)/利潤

本集團稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)以下各項：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售物業成本	38,304,612	61,036,997
已提供服務成本	49,064	31,751
就在建物業確認的減值虧損	1,512,421	2,008,965
就持作出售的已完工物業確認的減值虧損	289,251	750,890
就持作出售的已完工物業撤銷的減值虧損	(1,380,417)	(398,148)
物業、廠房及設備折舊	9,591	30,956
使用權資產折舊	4,981	39,962
其他無形資產攤銷	771	9,879
不計入租賃負債計量的租賃付款	14,684	19,198
核數師薪酬	3,800	10,400
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	486,546	794,034
養老金計劃供款及社會福利	109,573	105,451
以權益結算的購股權開支	1,295	(4,666)
匯兌差額，淨額	69,592	176,375
金融資產減值虧損，淨額	191,727	422,772
財務擔保合約撥備變動	19,545	169,230
出售附屬公司虧損	521,629	123,680
出售合營企業及聯營公司虧損	483,905	173,630
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)	81	(474)

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發展開支)。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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	610,887	1,370,188
中國土地增值稅	198,879	956,517
遞延稅項	<u>676,825</u>	<u>990,181</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,486,591</u></u>	<u><u>3,316,886</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40,564,000元(2023年：稅項支出人民幣199,843,000元)及稅項支出人民幣90,124,000元(2023年：稅項支出人民幣107,542,000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2024年12月31日止年度之末期股息(2023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3,693,842,564股(2023年：3,492,670,410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：

	2024年 人民幣千元	2023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>(2,427,358)*</u>	<u>(4,245,658)</u>
	股份數目	
	2024年	2023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>3,693,842,564*</u>	<u>3,492,670,410</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>
	<u>3,693,842,564</u>	<u>3,492,670,410</u>

* 由於(i)計算截至2024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2024年及2023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2024年及2023年12月31日止年度股份的平均市價，故並無就攤薄對截至2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>11,893</u>	<u>7,857</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於一年	<u>11,893</u>	<u>7,857</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於一年	5,791,773	9,910,634
一年以上	<u>17,294,168</u>	<u>15,703,553</u>
	<u>23,085,941</u>	<u>25,614,187</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2024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205,414,000元（2023年：人民幣193,166,000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 閣下提呈本集團截至2024年12月31日止年度的業務回顧與對2025年的展望。

股息

董事會議決不就截至2024年12月31日止年度宣派末期股息。

全年業績

於截至2024年12月31日止年度，本集團確認收入為人民幣396.8億元，按年減少40.4%。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虧損，本集團於截至2024年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣24.3億元，而去年則為本公司擁有人應佔虧損約人民幣42.5億元。

2024年回顧

市場回顧

回顧2024年，全球政治經濟環境持續複雜，持續高利息環境增加經濟衰退風險。地緣政治衝突未止，各種貿易爭端升溫，使全球經濟添加不確定性。中國經濟持續恢復，全年國內生產總值符合預期，增長達5%，政府持續積極推動穩增長政策，提振市場信心。

2024年，政府積極推出一系列行業支持政策及經濟刺激政策，加大財政貨幣政策逆周期調節力度，降低存款準備金率等政策組合拳，持續用力推動房地產行業整體市場止跌回穩，足見政府持續支持整體經濟及房地產行業的堅定決心。市場有所反彈，但持續時間不長。惟市場購房信心依然不足。民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。預見未來一段時間內，中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程，形勢仍然不容樂觀。

在嚴峻的行業環境下，本集團已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。

2024年，本集團實現全年合約銷售額(包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣179.3億元，按年減少約47.5%。

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。

2024年，本集團(連同其合營企業及聯營公司)完成交付約8萬套物業單位。根據億翰智庫發佈的數據，本集團在2024年按交付套數計，排名中國房地產開發商第13位。

土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，本集團於2024年並無收購任何土地。於2024年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司的土地儲備總建築面積約為21.9百萬平方米(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2024年12月31日的約人民幣202.5億元(其中境內有息負債約為人民幣108.7億元，而境外有息負債約為人民幣93.8億元)。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2024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57.4億元。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2024年12月31日，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，本公司於2024年3月20日完成債務重組(「**債務重組**」)以緩解其境外債務壓力。債務重組包括發行新優先票據(「**新優先票據**」)及新可換股債券(「**可換股債券**」)，以及簽訂新私募貸款(「**新私募貸款**」)以換取截至2023年12月31日未償還境外債務加上相關應計和未付利息。

2025年展望

儘管中國房地產市場目前還面臨不少困難，但政府對修復整體市場的政策方針明顯。2024年12月召開的中共中央政治局會議及中央經濟工作會議,會議強調，做好2025年經濟工作，要實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，穩住樓市股市。又指出要實施適度寬鬆的貨幣政策，適時降準降息，維持流動性充裕，打好政策組合拳，持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，推動構建房地產發展新模式。要推動經濟持續回升向好，不斷提高人民生活水平，維持社會和諧穩定，為實現「十五五」良好開局打牢基礎。地產市場正處於轉型期，隨著中央對行業及經濟的支持政策逐步實施，相信能有效化解風險。

展望2025年，積極的財政政策，推動經濟恢復，有望提振市場信心。市場有效需求有待改善，但要化解經年積累的行業風險需要一個過程。修復週期雖然比預期長、但我們相信房地產市場最終都會復蘇。本集團將繼續強調財務安全，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2024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179.3億元，按年下降約47.5%。合約銷售面積約1,680,000平方米，按年下降約49.1%。

年內，合約銷售均價為每平方米約人民幣10,700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2024年12月31日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣17,049.9百萬元，而2023年12月31日約為人民幣26,440.1百萬元。

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2024年12月31日，本集團在建物業約為人民幣41,854.9百萬元，2023年12月31日約為人民幣69,283.3百萬元。

土地儲備

截至2024年12月31日止年度，本集團沒有新增土地。

於2024年12月31日，本集團（包括附屬公司、合營企業及聯營公司）的土地儲備總量約為21.9百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔約6.1百萬平方米，在建物業或用作未來開發物業佔約15.8百萬平方米。

財務回顧

收入

截至2024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 %
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	39,457,318	66,466,526	-40.6 %
其他服務	207,685	134,402	+54.5 %
租金收入	<u>16,868</u>	<u>14,152</u>	<u>+19.2 %</u>
總計	<u><u>39,681,871</u></u>	<u><u>66,615,080</u></u>	<u><u>-40.4 %</u></u>
已確認建築面積(平方米)	3,756,818	6,489,508	
已確認平均售價(人民幣／平方米)	<u><u>10,503</u></u>	<u><u>10,242</u></u>	

已確認物業銷售收入

本集團於截至2024年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，按年減少約40.6%至約人民幣39,457.3百萬元。已確認總建築面積按年減少約42.1%至截至2024年12月31日止年度的3,756,818平方米。截至2024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10,503元，去年為每平方米約人民幣10,242元。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣63,430.5百萬元減少約38.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣38,774.9百萬元。截至2024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421.3百萬元計入銷售成本，而去年則約為人民幣2,361.7百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,184.6百萬元減少約71.5%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣906.9百萬元。

本集團的毛利率由截至2023年12月31日止年度的4.8%下降至截至2024年12月31日止年度的2.3%，主要由於年內交付的物業項目的平均售價相對有關土地收購成本較低及物業項目減值所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)境外債務重組收益；(ii)衍生金融工具公平值變動淨額；(iii)優先票據降息收益；(iv)沒收按金；(v)政府補助；及(vi)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2023年12月31日止年度的約人民幣95.5百萬元增加約945.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣998.4百萬元，主要由於來自境外債務重組的收益、衍生金融工具公平值變動淨額及優先票據降息收益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約56.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣391.0百萬元，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37.6%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣781.8百萬元。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2024年12月31日止年度產生其他開支約人民幣1,393.9百萬元，而於截至2023年12月31日止年度則約為人民幣890.8百萬元。其他開支增加主要由於出售附屬公司、合營企業及聯營公司虧損及確認匯兌虧損所致。

本集團於截至2024年12月31日止年度錄得其他淨虧損總額約人民幣309.5百萬元，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522.6百萬元。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減少所致。

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58.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣29.0百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年增加約107.5%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣644.4百萬元。

本集團截至2024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2,051.4百萬元，按年增加約0.8%。

應佔合營企業及聯營公司利潤／虧損

截至2024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162.3百萬元，而截至2023年12月31日止年度則錄得應佔合營企業的利潤約人民幣599.5百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得應佔聯營公司利潤約人民幣360.5百萬元，而截至2023年12月31日止年度則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣322.6百萬元。

按合併基準計，截至2024年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣198.2百萬元，按年減少約78.5%。該減少乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2024年12月31日止年度內交付所持有的物業項目減少所致。

稅前(虧損)／利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2023年12月31日止年度的稅前利潤約人民幣398.1百萬元錄得截至2024年12月31日止年度的稅前虧損約人民1,388.0百萬元。

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加上年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,316.9百萬元減少約55.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,486.6百萬元。

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2023年12月31日止年度的約人民幣2,918.8百萬元減少約1.5%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,874.6百萬元。本集團的本公司擁有人應佔年內虧損由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4,245.7百萬元減少約42.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,427.4百萬元。

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2024年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣14,918.4百萬元(2023年12月31日：約人民幣6,360.7百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2023年12月31日的約人民幣157,491.8百萬元減少約25.7%至2024年12月31日的約人民幣116,941.2百萬元。本集團的流動負債總額由2023年12月31日的約人民幣151,131.1百萬元減少約32.5%至2024年12月31日的約人民幣102,022.8百萬元。本集團的流動資產淨額增加主要由於於2024年12月31日(i)合約負債減少；及(ii)優先票據及可換股債券主債務的即期部份減少所致。

現金狀況

本集團於2024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5,740.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣10,662.5百萬元)，較2023年底減少約46.2%。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。

財務比率

於2024年12月31日，本集團的剔除預收賬款後的資產負債率（按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算）約為81.3%，淨負債比率約為74.9%及非限制現金與即期借貸比率（按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算）約為0.41。

債務

於2024年12月31日，本集團的未償還債務總額為約人民幣20,250.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣21,165.8百萬元），包括銀行及其他借款約人民幣11,162.2百萬元（2023年12月31日：約人民幣14,601.6百萬元）、優先票據約人民幣8,659.4百萬元（2023年12月31日：約人民幣6,564.2百萬元）及可換股債券約人民幣429.1百萬元（2023年12月31日：無）。

表1：本集團的總債務明細

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
—有抵押	1,156,911	678,397
其他貸款		
—有抵押	1,445,594	849,991
—無抵押	689,562	3,281,994
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	2,584,728	4,026,917
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	1,518,869	2,187,034
—無抵押	331,988	461,916
優先票據	452,598	6,564,246
可換股債券	429,137	—
即期債務總額	8,609,387	18,050,495
非即期		
銀行貸款		
—有抵押	1,770,951	1,652,199
其他貸款		
—有抵押	1,201,219	954,100
—無抵押	462,430	509,054
優先票據	8,206,755	—
非即期債務總額	11,641,355	3,115,353
債務總額	20,250,742	21,165,848
有抵押	18,766,762	10,348,638
無抵押	1,483,980	10,817,210
債務總額	20,250,742	21,165,848

按固定或浮動利率劃分

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
固定利率	17,518,190	19,271,737
浮動利率	<u>2,732,552</u>	<u>1,894,111</u>
債務總額	<u>20,250,742</u>	<u>21,165,848</u>

按計值貨幣劃分

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以人民幣計值	10,869,837	12,820,303
以美元計值	<u>9,380,905</u>	<u>8,345,545</u>
債務總額	<u>20,250,742</u>	<u>21,165,848</u>

按到期債務組合劃分

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	3,741,639	4,705,314
—須於第二年償還	1,581,051	802,309
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>189,900</u>	<u>849,890</u>
	<u>5,512,590</u>	<u>6,357,513</u>
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	3,986,013	6,780,935
—須於第二年償還	1,172,219	1,154,604
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>491,430</u>	<u>308,550</u>
	<u>5,649,662</u>	<u>8,244,089</u>

於12月31日
2024年 2023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	6,564,246
—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	<u>7,301,559</u>	<u>—</u>
	<u>8,659,353</u>	<u>6,564,246</u>

應償還可換股債券：

—須於一年內或按要求償還	<u>429,137</u>	<u>—</u>
--------------	-----------------------	----------

債務總額

<u>20,250,742</u>	<u>21,165,848</u>
--------------------------	-------------------

根據債務重組，發行新優先票據及可換股債券，並簽訂新私募貸款以換取截至2023年12月31日未償還境外債務加上相關應計和未付利息。債務重組緩解本公司的境外債務壓力。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團的借款以本集團約人民幣38,973.9百萬元(2023年12月31日：約人民幣52,342.2百萬元)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2024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17,516.6百萬元（2023年12月31日：約人民幣17,392.0百萬元）。

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2024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4,644.9百萬元(2023年12月31日：約人民幣6,352.2百萬元)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2024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13,840.2百萬元(2023年12月31日：約人民幣19,362.7百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2024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2024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2024年12月31日，本集團聘有合共2,150名全職僱員(2023年12月31日：3,145名)。截至2024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597.4百萬元(2023年12月31日：約人民幣894.8百萬元)。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2024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2024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2024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2024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，本初步公告所載本集團截至2024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2024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

貴集團已於2024年3月20日完成境外債務重組，違約優先票據及其他違約境外債務已全部換置成年期較長的境外新優先票據、境外新可換股債券或境外新的貸款，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2024年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣2,874,620,000元。於2024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20,250,742,000元，其中人民幣8,609,387,000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2,729,094,000元），而其現金及現金等價物為人民幣3,550,680,000元。於2024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602,766,000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，因此吾等無法獲得我們認為必要的充分、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2024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2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2025年1月，根據可換股債券契據，發行額外可換股債券作為實物支付利息，進一步將可換股債券的未償還本金額增加至63,436,912美元，詳情載於本公司日期為2024年12月31日的公告。

除上文所披露者外，截至2024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2024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

2025年股東週年大會將於2025年6月12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2025年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2025年6月9日(星期一)至2025年6月12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2025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2025年6月6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、何劍先生、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2024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，2025年3月28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
「淨負債比率」	指	年末的債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%

「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。