

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100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：2608)

## 截至2025年12月31日止年度之初步全年業績公告

### 2025年度全年業績摘要

- 收入為人民幣1,745.6百萬元，較2024年下降13.5%。毛利為人民幣128.9百萬元，毛利率為7.4%。
- 年度虧損為人民幣3,685.1百萬元，較2024年減少36.4%，主要是由於已交付物業的虧損減少、債務重組產生的淨收益，以及因附屬公司取消綜合入賬確認的淨收益，該收益是由於本公司一家子公司的破產清算所導致，以及發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的撇減去年減少。
- 每股基本及攤薄虧損均為人民幣1.41元。
- 資產總值為人民幣37,570.2百萬元；本公司權益股東應佔虧絀總額為人民幣9,591.9百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣395.7百萬元，較2024年增長3.0%。
- 截至2025年12月31日，土地儲備總建築面積(「總建築面積」)約為3.3百萬平方米。

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本報告期」)之綜合年度業績，連同2024年相對期間之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2026年3月30日批准。

## 綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	1,745,588	2,018,823
銷售／服務成本		<u>(1,616,735)</u>	<u>(2,208,559)</u>
毛利(毛損)		128,853	(189,736)
投資物業估值虧損		(307,358)	(414,877)
其他收入	5(a)	1,055,471	355,826
銷售費用		(44,388)	(64,737)
行政費用		(193,408)	(202,857)
其他經營費用	5(b)	(315,766)	(1,256,222)
應收賬款減值虧損	5(c)	(255,650)	(3,878)
其他應收款項減值虧損	5(c)	(463,725)	(894,324)
提供給第三方的貸款的減值虧損	5(c)	<u>(458,828)</u>	<u>(9,684)</u>
經營虧損		(854,799)	(2,680,489)
融資收入	6	493,683	461,146
融資成本	6	(2,508,983)	(3,046,858)
應佔聯營公司業績		<u>(22,491)</u>	<u>(465)</u>
除稅前虧損		(2,892,590)	(5,266,666)

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
所得稅開支	7	<u>(792,461)</u>	<u>(531,341)</u>
本年度虧損		<u>(3,685,051)</u>	<u>(5,798,007)</u>
年內其他全面收入(虧損)(稅後和重新分類調整)			
其後不可能重新分類為損益的項目： 分類為透過其他全面收益按公允 值計量之其他金融資產的公允 值變動		(1,556)	(761)
其後可能重新分類為損益的項目： 換算海外附屬公司財務報表所產 生的匯兌差額		<u>4,991</u>	<u>(3,299)</u>
年內其他全面收入(虧損)		<u>3,435</u>	<u>(4,060)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(3,681,616)</u></u>	<u><u>(5,802,067)</u></u>
以下各方應佔年度虧損：			
本公司權益股東		(3,585,075)	(5,586,238)
非控股權益		<u>(99,976)</u>	<u>(211,769)</u>
本年度虧損		<u><u>(3,685,051)</u></u>	<u><u>(5,798,007)</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
以下各方應佔全面虧損總額：			
本公司權益股東		(3,581,640)	(5,590,298)
非控股權益		<u>(99,976)</u>	<u>(211,769)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(3,681,616)</u></u>	<u><u>(5,802,067)</u></u>
每股虧損(人民幣)			
基本	8	<u>(1.41)</u>	<u>(2.19)</u>
攤薄		<u>(1.41)</u>	<u>(2.19)</u>

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		391,900	417,623
投資物業		8,838,892	9,639,188
無形資產		—	—
受限制銀行存款		9,674	28,222
於聯營公司的投資		841,854	864,345
應收賬款及其他應收款	9	42,747	43,023
遞延稅項資產		—	770,453
其他金融資產		38,855	69,405
<b>非流動資產總額</b>		<b>10,163,922</b>	<b>11,832,259</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業		15,950,536	22,459,930
待售土地開發		3,391,267	3,390,519
合同成本		235,294	235,762
應收賬款及其他應收款	9	6,821,481	7,120,260
交易性證券		1,128	20,252
其他金融資產		351,431	359,404
受限制銀行存款		33,682	47,913
現金和現金等價物		621,450	631,109
<b>流動資產總額</b>		<b>27,406,269</b>	<b>34,265,149</b>

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貸款和借款		22,120,234	22,864,264
應付賬款和其他應付款	10	17,274,828	16,504,458
合同負債		1,764,812	2,885,575
租賃負債		4,265	10,978
應付合約保留金		40,925	38,180
本期稅項負債		1,782,649	2,354,756
<b>流動負債總額</b>		<b>42,987,713</b>	<b>44,658,211</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(15,581,444)</b>	<b>(10,393,062)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>(5,417,522)</b>	<b>1,439,197</b>
<b>非流動負債</b>			
貸款和借款		957,665	3,884,426
應付合約保留金		32,164	32,164
租賃負債		9,552	13,817
應付賬款和其他應付款	10	355,862	406,469
遞延稅項負債		1,907,358	2,093,198
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,262,601</b>	<b>6,430,074</b>
<b>負債淨值</b>		<b>(8,680,123)</b>	<b>(4,990,877)</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	20,174	20,174
儲備		(9,612,047)	(6,030,407)
<b>本公司權益股東應佔虧損總額</b>		<b>(9,591,873)</b>	<b>(6,010,233)</b>
<b>非控股權益</b>		<b>911,750</b>	<b>1,019,356</b>
<b>虧損總額</b>		<b>(8,680,123)</b>	<b>(4,990,877)</b>

## 綜合財務報表附註

### 1 合規聲明

該等綜合財務報表是按照國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的所有《國際財務報告會計準則》(此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告會計準則》、《國際會計準則》及國際財務報告詮釋委員會詮釋)和香港《公司條例》的披露規定編製。該等綜合財務報表同時符合聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)披露規定。

國際會計準則理事會頒佈了若干《國際財務報告會計準則》的修訂。這些修訂在本集團當前的會計期間首次生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內首次採納此等發展而引致的當前會計期間的會計政策的變更，已在該等綜合財務報表反映，有關資料載列於下方附註3。

### 2 綜合財務報表之編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司以及本集團所持有各聯營公司的權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列示，四捨五入至最接近的千數，人民幣是本公司以及在中華人民共和國(「**中國**」)大陸地區從事本集團主營業務的實體的功能貨幣。

除以下資產與負債是按公允價值入賬外，編製該等綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準，詳情請見綜合財務報表所載會計政策：

- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊擁有人以投資物業持有的租賃土地和建築物權益；
- 權益證券投資和投資基金；及
- 衍生金融工具。

管理層需在編製符合《國際財務報告會計準則》的綜合財務報表時作出會對政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於這些估計。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

### 持續經營

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至2025年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,685,051,000元，及於2025年12月31日，本集團錄得流動負債淨值約人民幣15,581,444,000元及負債淨值約人民幣8,680,123,000元，而本集團權益股東應佔資本虧絀約為人民幣9,591,873,000元。此外，於2025年12月31日，本集團之貸款及借款總額約為人民幣23,077,899,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,120,234,000元。然而，本集團現金和現金等價物僅約人民幣621,450,000元。

截至2025年12月31日，本集團貸款及借款約人民幣14,777,780,000元、可換股債券50,866,000美元(相當於約人民幣357,528,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,814,134,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於約人民幣1,543,524,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已根據相關借款協議逾期，構成違約事件。

截至2025年12月31日，本集團尚未就某些已經符合中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)清算要求的房地產開發項目向稅務機關進行土地增值稅清算。因清算產生的土地增值稅支付可能會對本集團的流動資金狀況產生重大影響。

於2025年12月31日及其後，本集團涉及若干法律訴訟，內容主要有關其於正常業務過程中產生的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干貸款及借款的違約。根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對可能的糾紛結果做出的最佳估計，預計訴訟可能產生的進一步責任(已於綜合財務報表中確認的負債／撥備除外)對本集團綜合財務報表影響不大。然而，相關法律程序的具體時間尚不確定。

此外，兩名主要債權人於2026年3月6日向本公司提交清盤呈請，有關呈請將於2026年5月20日在相關法院聆訊。

上述事件或情況顯示存在多重重大不確定性，或會對本集團持續經營之能力產生重大懷疑，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償負債。

有鑒於此，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、業績及其可用財務來源，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。本公司董事為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況而採納或將採納的若干計劃及措施包括(但不限於)以下各項：

- (i) 本集團積極與若干債權人及貸款人協商，以重續及延期應於12個月內到期的計息借款，其中本集團已於截至2025年12月31日止年度成功重續約人民幣19,488,000元的銀行貸款1至3年並將約人民幣73,910,000元的銀行貸款延期1至3年，約人民幣340,000,000元的公司債券延期2年；
- (ii) 本集團積極與若干債權人和貸款人協商，對有息借款進行債務重組，其中本集團已於截至2025年12月31日止年度成功完成多筆貸款及借款的債務重組，並錄得約人民幣526,927,000元的債務重組收益；

- (iii) 本集團一直在積極與當前貸款人協商，說服彼等撤回及／或不要採取措施要求立即償還拖欠的借款及利息，包括防止本集團已抵押物業被拍賣；
- (iv) 本集團積極與若干金融機構及潛在貸款人／投資者協商以物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇；
- (v) 本集團已實施出售若干投資物業而非產生租金收入的計劃，以改善未來現金流；
- (vi) 本集團已加快或將加快發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的預售及銷售；
- (vii) 本集團已採取措施加快收取未支付銷售所得款項及第三方貸款；
- (viii) 本集團將繼續透過落實措施加緊對多項經營開支的成本控制來提高營運效率，以增強其日後盈利能力及改善經營現金流入；
- (ix) 本集團積極物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本集團的發展中物業；
- (x) 本集團積極促使並與大型物業開發企業磋商有關出售物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)；及
- (xi) 本集團正積極與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

根據最新可得資料，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管以上所述，本公司管理層是否有能力實施上述計劃及措施存在重大不確定性。本公司是否能夠繼續持續經營將取決於本集團透過以下各項產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與貸款人就尚欠借款(包括逾期本金及利息)磋商達成重續或延展還款安排；
- (ii) 成功與債權人和貸款人協商，對有息借款進行債務重組；
- (iii) 成功說服本集團當前貸款人撤回及／或不會採取措施要求立即償還拖欠的借款及利息，包括防止本集團已抵押物業被拍賣；
- (iv) 成功與若干金融機構及潛在貸款人／投資者協商以物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇；
- (v) 成功執行出售若干投資物業而非產生租金收入的計劃，以改善未來現金流；
- (vi) 成功加速發展中物業及已落成物業之預售及銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項及第三方貸款，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；
- (vii) 成功物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本集團的發展中物業；
- (viii) 成功促使及與大型物業開發企業磋商有關以認為適當的價格出售物業開發項目的初步條款；及
- (ix) 成功與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

本公司董事相信，憑藉本公司管理層的不懈努力，上述計劃及措施將會取得成功。然而，倘未能達成上述計劃及措施，則本集團可能沒有足夠的資金持續經營，在該情況下，可能須作出調整，以將本集團資產之賬面值減至可收回金額，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，以及就可能產生之任何額外負債計提撥備。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

### 3 會計政策變動

本集團對本報告期間的綜合財務報表首次應用了下列經修訂且適用於本集團的《國際財務報告準則》：

《國際會計準則》第21號之修訂 缺乏可兌換性

#### **《國際會計準則》第21號之修訂－缺乏可兌換性**

該等修訂本要求實體在評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣時，以及(如不可兌換)於釐定所用匯率及提供披露資料時應用一致的方針。

採納上述修訂對本合併財務報表並無重大影響。

#### **截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未採納的修訂、新準則及解釋的潛在影響**

截至本合併財務報表批准之日，國際會計準則理事會已頒佈多項新訂／經修訂的國際財務報告準則會計準則，該等準則於截至2025年12月31日止年度尚未生效，且未獲本合併財務報表提前採納。其中可能與本集團相關的包括以下新訂／經修訂的國際財務報告準則會計準則：

	在以下日期 或之後開始的 會計期間生效
《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第7號修訂本「金融工具的分類及計量的修訂本」	2026年1月1日
《國際財務報告準則》的年度改進「第11冊」	2026年1月1日

在以下日期  
或之後開始的  
會計期間生效

《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第7號修訂本「涉及自然倚賴型電力的合約」	2026年1月1日
《國際財務報告準則》第18號修訂本「財務報表的呈列及披露」	2027年1月1日
《國際財務報告準則》第19號修訂本，無公眾問責性的子公司「披露」	2027年1月1日
《國際會計準則》第21號修訂本「換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣」	2027年1月1日
《國際財務報告準則》第10號及《國際財務報告準則》第28號修訂本「投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或出資」	待釐定為未來日期

《國際財務報告準則》第18號「財務報表的呈列及披露」規定了財務報表呈列及披露之相關要求，將取代《國際會計準則》第1號「財務報表的呈列」。《國際財務報告準則》第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。應用《國際財務報告準則》第18號可能影響未來合併財務報表中合併損益表、合併損益及其他綜合損益表之呈列方式及披露。本集團正在評估《國際財務報告準則》第18號對本集團合併財務報表之具體影響。

除上述情況外，本公司董事預期，未來報告期間採用新的／修訂的國際財務報告準則並不會對本集團的財務業績和財務狀況產生重大影響。

## 4 收入及分部報告

### (a) 收入

#### (i) 收入的分解

本集團的主要業務為物業和土地開發、物業投資、物業管理和酒店經營以及輕資產經營。按主要產品或服務項目分解客戶合約收入如下：

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>《國際財務報告準則》第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
物業銷售	1,128,426	1,374,084
物業管理及酒店經營的收入	498,336	492,828
	<b>1,626,762</b>	<b>1,866,912</b>
<b>其他來源收入</b>		
投資物業的租金收入	118,826	151,911
	<b>1,745,588</b>	<b>2,018,823</b>
<b>按收入確認時間分類</b>		
於某一時間點	1,099,069	1,332,843
於一段時間內	527,693	534,069
	<b>1,626,762</b>	<b>1,866,912</b>

本集團的客戶群是多元化的，無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。

**(ii) 預期於日後確認來自於報告日存續的客戶合約的收入**

於2025年12月31日，分配到本集團存續合約的餘下履約責任的交易價格總額約為人民幣2,893,281,000元(2024年：約人民幣3,751,904,000元)。本金額代表預計確認的來自於未來銷售物業的收入。本集團將在三年內(2024年：三年)確定該等預期收入。本金額不包括受限制的可變對價。

**(b) 分部報告**

本集團按產品和服務(可劃分為物業發展(包含多用途商務綜合體項目和複合性社區)、投資物業、物業管理及酒店經營以及輕資產運營)管理業務。劃分方式與就資源配置和績效評估向被確定為主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)的本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致，重點關注交付的產品或提供的服務類型。具體而言，本集團已呈述下列五個報告分部：

- (a) 多用途商務綜合體分部開發和銷售商業綜合大樓；
- (b) 複合性社區分部開發和銷售住宅物業和開發土地；
- (c) 投資物業分部租賃辦公室、商業處所；
- (d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理和酒店住宿服務；  
及
- (e) 輕資產運營經營分部提供物業銷售代理和品牌使用服務。

概無主要經營決策者確定的業務分部為組成本集團上述報告分部而被合併計算。

**(i) 分部業績、資產和負債**

主要經營決策者按下列基準監察各個報告分部應佔的業績、資產和負債，以便評估分部績效及進行分部間資源配置：

分部資產和負債包括所有非流動資產和負債與流動資產和負債，但不包括未分配的總部和公司資產和負債。

分配至報告分部的收入和支出，是以這些分部所產生的收入和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利(虧損)是指個別分部產生的除稅後溢利(虧損)。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定。

管理層獲提供分部資料，包括收入、銷售／服務成本、投資物業估值虧損、其他收入、經營費用淨額、應收賬款及其他應收款減值虧損、融資成本淨額、所得稅、增置的投資物業及物業及設備、發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的撇減以及貸款和借款等。

按收入確認時間細分的源自客戶的合約收入以及就本集團截至2025年及2024年12月31日止年度的資源配置和分部績效評估向主要經營決策者提供有關本集團報告分部的資料載於下文：

	截至2025年12月31日止年度(未經審核)					總額 人民幣千元
	多用途		物業管理			
	商務綜合體 人民幣千元	複合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	及酒店經營 人民幣千元	輕資產經營 人民幣千元	
按收入確認時間分類						
於某一時間點	9,974	1,089,095	-	-	-	1,099,069
於一段時間內	13,113	16,244	-	498,336	-	527,693
根據《國際財務報告準則》第15號確認之客戶合約收入	23,087	1,105,339	-	498,336	-	1,626,762
其他來源收入	-	-	118,826	-	-	118,826
	23,087	1,105,339	118,826	498,336	-	1,745,588
分部間收入	-	-	4,900	7,218	55,700	67,818
報告分部收入	23,087	1,105,339	123,726	505,554	55,700	1,813,406
銷售/服務成本	(19,687)	(1,181,660)	-	(435,607)	-	(1,636,954)
報告分部溢利(虧損)總額	3,400	(76,321)	123,726	69,947	55,700	176,452
投資物業估值虧損	-	-	(307,358)	-	-	(307,358)
其他收入	180	1,050,293	1,135	2,773	4	1,054,385
經營費用淨額	(25,433)	(672,354)	(83,402)	(68,007)	-	(849,196)
應收賬款減值虧損	(1,114)	(246,177)	-	(8,359)	-	(255,650)
其他應收款項減值虧損	(2,322)	(447,618)	-	(1,569)	-	(451,509)
第三方借款減值虧損	-	(342,616)	-	-	-	(342,616)
融資成本淨額	(707,673)	(978,805)	(3,563)	(46,093)	-	(1,736,134)

截至2025年12月31日止年度(未經審核)

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	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	
除稅前報告分部(虧損)溢利	(732,962)	(1,713,598)	(269,462)	(51,308)	55,704	(2,711,626)
所得稅(開支)抵免	(5,498)	(990,595)	231,826	(2,904)	-	(767,171)
報告分部(虧損)溢利	(738,460)	(2,704,193)	(37,636)	(54,212)	55,704	(3,478,797)
增置投資物業及物業及設備	25	3,311	3,115	1,148	108	7,707
發展中物業和持作銷售用途 的已落成物業的撇減	-	240,341	-	-	-	240,341

於2025年12月31日(未經審核)

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	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	
貸款和借款	7,363,648	10,357,442	-	585,444	-	18,306,534
報告分部資產	14,894,804	10,710,019	9,095,106	121,226	89,992	34,911,147
報告分部負債	17,116,220	20,473,727	205,763	1,030,565	79,717	38,905,992

截至2024年12月31日止年度(經審核)

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	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
按收入確認時間分類						
於某一時間點	146,971	1,185,872	-	-	-	1,332,843
於一段時間內	23,200	18,041	-	492,828	-	534,069
根據《國際財務報告準則》第15號確認之客戶合約收入	170,171	1,203,913	-	492,828	-	1,866,912
其他來源收入	-	-	151,911	-	-	151,911
	170,171	1,203,913	151,911	492,828	-	2,018,823
分部間收入	-	-	6,625	8,868	35,780	51,273
報告分部收入	170,171	1,203,913	158,536	501,696	35,780	2,070,096
銷售/服務成本	(124,542)	(1,647,796)	-	(474,698)	(130)	(2,247,166)
報告分部溢利(虧損)總額	45,629	(443,883)	158,536	26,998	35,650	(177,070)
投資物業估值虧損	-	-	(414,877)	-	-	(414,877)
其他收入	801	42,229	386	2,055	98	45,569
經營費用淨額	(47,207)	(518,806)	(686,279)	(65,957)	(5,308)	(1,323,557)
應收賬款減值虧損	(2,220)	(1,476)	-	(182)	-	(3,878)
其他應收款項減值虧損	(29,108)	(854,027)	-	(451)	-	(883,586)
第三方借款減值虧損	-	(9,684)	-	-	-	(9,684)
融資成本淨額	(931,982)	(928,805)	(2,365)	(5,083)	-	(1,868,235)

截至2024年12月31日止年度(經審核)

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	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	
除稅前報告分部(虧損)溢利	(964,087)	(2,714,452)	(944,599)	(42,620)	30,440	(4,635,318)
所得稅(開支)抵免	(35,328)	(734,408)	239,779	(1,040)	-	(530,997)
報告分部(虧損)溢利	<u>(999,415)</u>	<u>(3,448,860)</u>	<u>(704,820)</u>	<u>(43,660)</u>	<u>30,440</u>	<u>(5,166,315)</u>
增置投資物業及物業及設備	<u>219</u>	<u>1,561</u>	<u>34,754</u>	<u>474</u>	<u>363</u>	<u>37,371</u>
發展中物業和持作銷售用途 的已落成物業的撇減	<u>-</u>	<u>451,779</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>451,779</u>

於2024年12月31日(經審核)

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	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	
貸款和借款	9,043,699	12,206,245	-	586,946	-	21,836,890
報告分部資產	18,315,497	14,870,269	9,943,315	153,254	97,311	43,379,646
報告分部負債	<u>18,498,923</u>	<u>24,301,819</u>	<u>224,209</u>	<u>968,831</u>	<u>63,753</u>	<u>44,057,535</u>

(ii) 報告分部收入、虧損、貸款和借款、資產和負債的對賬

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>收入</b>		
報告分部收入	1,813,406	2,070,096
抵銷集團內部收入	<u>(67,818)</u>	<u>(51,273)</u>
合併收入(附註4(a)(i))	<u><b>1,745,588</b></u>	<u><b>2,018,823</b></u>
<b>虧損</b>		
報告分部虧損	(3,478,797)	(5,166,315)
抵銷集團內部虧損	11,909	41,772
未分配總部和公司虧損	<u>(194,345)</u>	<u>(673,464)</u>
合併虧損	<u><b>(3,685,051)</b></u>	<u><b>(5,798,007)</b></u>
<b>貸款和借款</b>		
報告分部貸款和借款	18,306,534	21,836,890
未分配總部和公司貸款和 借款	<u>4,771,365</u>	<u>4,911,800</u>
合併貸款和借款	<u><b>23,077,899</b></u>	<u><b>26,748,690</b></u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	34,911,147	43,379,646
抵銷集團內部結餘	(7,356,823)	(8,367,815)
未分配總部和公司資產	<u>10,015,867</u>	<u>11,085,577</u>
合併資產總值	<u><b>37,570,191</b></u>	<u><b>46,097,408</b></u>

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>		
報告分部負債	38,905,992	44,057,535
抵銷集團內部結餘	(7,356,823)	(8,367,815)
未分配總部和公司負債	<u>14,701,145</u>	<u>15,398,565</u>
合併負債總額	<u><u>46,250,314</u></u>	<u><u>51,088,285</u></u>

### (iii) 地區資料

本集團大部分經營業務均位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

### 5(a) 其他收入

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
取消綜合入賬之附屬公司之 收益		521,359	33,222
註銷附屬公司之收益(虧損)		1,412	(2,686)
收回於過往期間撇銷之其他應 收款項之收益		-	310,692
提前終止租賃收益		-	731
債務重組收益	(i)	526,927	-
其他		<u>5,773</u>	<u>13,867</u>
		<u><u>1,055,471</u></u>	<u><u>355,826</u></u>

附註：

- (i) 下文所述詳情亦載於本公司日期為2020年3月16日及2025年2月20日的公告，以及日期為2020年6月18日的通函。除另有所指外，以下所用大寫詞彙與上述公告或通函所界定者具有相同涵義。

有關出售重慶陽光壹佰70%的股權(「出售事項」)之詳情，載於日期為2020年3月16日的公告。根據該公告，於若干條件達成的前提下，本公司有權收取總額不超過人民幣17億元的陽光壹佰股息總額。由於相關條件尚未達成，陽光壹佰股息總額並無任何部分獲宣佈或分配，而該等結餘亦未於過往期間的本公司合併財務報表中入賬。

為了解決現有債務償還義務，並滿足重慶陽光壹佰開發項目的開發及建設資金需求，重慶陽光壹佰進行了一系列重組步驟，並於2025年1月23日與多名獨立第三方(包括新投資者及重慶陽光壹佰現有債權人，連同本集團，統稱「重組方」)訂立有關該有限合夥的有限合夥協議。

根據有限合夥協議，其他重組方應向該有限合夥出資或認購該有限合夥的權益，而本集團則透過豁免經扣除及抵銷本集團若干負債後的人民幣9億元的陽光壹佰股息總額，向有限合夥認購劣後級有限合夥權益，且無需向該有限合夥追加出資。

由於有限合夥協議下的安排，本集團已確認債務重組收益約人民幣526,927,000元。

## 5(b) 其他經營費用

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的撇減(附註5(c))	240,341	451,779
罰款	1,129	849
出售投資物業的虧損	69,675	196,837
出售聯營公司的虧損	-	128,234
投資物業及發展中物業抵銷債務的損失	-	472,772
出售物業和設備的虧損	57	2,716
其他	4,564	3,035
	<b>315,766</b>	<b>1,256,222</b>

## 5(c) 減值虧損

中國境內房地產市場在複雜多變的經濟環境中持續承壓整體形勢未能如預期呈現回暖跡象。

儘管相關利好政策頻傳，但全國新房市場反應並不積極，新房銷售數據持續疲軟，因此，部分房地產開發項目已暫停／延遲，在本集團日常業務過程中就部分房地產開發項目預付給本集團業務合作夥伴的部分資產和應收款項的可收回性惡化。經審慎周詳考慮潛在可收回金額後，本集團對各項資產確認重大減值情況如下：

- a) 對應收款項、其他應收款項和提供給第三方的貸款部分計提撥備，以反映本公司管理層參考本公司和／或專業估值師作出的信用風險評估而估計的預期信用損失風險敞口；及
- b) 對在建物業和持作銷售用途的已落成物業部分計提撥備，以反映相關房地產開發項目的可變現淨值下降。

在確定應作出的所需撥備時，本集團已考慮以下因素(其中包括)：

- a) 中國境內現有及預期的未來房地產市場；
- b) 本集團就未完成房地產開發項目預期將產生的進一步成本；及
- c) 業務夥伴的信貸評級及／或其他信貸評估結果，包括賬齡分析、結算記錄、變現抵押物的風險和時間等。

## 6 融資收入和融資成本

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
<b>融資收入</b>		
外匯淨虧損	(99,815)	-
透過損益按公允值計量之金融資產的 公允價值變動淨額	(221)	-
交易性證券的公允價值變動淨額	(7,602)	-
以攤銷成本計量金融資產的利息收入	(386,045)	(461,146)
	<u>(493,683)</u>	<u>(461,146)</u>
<b>融資成本</b>		
貸款和借款的利息費用總額	2,525,882	3,009,237
減：資本化為待售土地開發、發展中物 業和在建投資物業的利息支出*#	(20,315)	(63,031)
	<u>2,505,567</u>	<u>2,946,206</u>
交易性證券的公允價值變動淨額	-	21,831
透過損益按公允值計量之金融資產的 公允價值變動淨額	-	2,382
已付租賃租金的利息部分	1,572	2,486
銀行手續費和其他	1,844	2,252
外匯淨虧損	-	71,701
	<u>2,508,983</u>	<u>3,046,858</u>

\* 借貸成本已按每年5.00%-11.00%的比率資本化(2024年：每年3.20%-12.00%)。

# 截至2025年及2024年12月31日止年度，有多個建築項目暫停，且無詳細復工計劃，而該等暫停建築項目的利息支出並無資本化。

## 7 合併綜合收益表中的所得稅

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)
本年度撥備		
－中國企業所得稅	5,334	6,500
－土地增值稅	52,332	431,974
遞延稅項	734,795	92,867
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	<b>792,461</b>	<b>531,341</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據開曼群島和英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的準則和法規，於開曼群島和英屬維爾京群島註冊成立的集團實體毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，本公司於中國境內的附屬公司所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，本集團在中國大陸開發並出售的房產需繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收，但若干項目則視乎物業類別，按已售或預售物業的合約收入的5%至7%計算土地增值稅。

## 8 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損是按照截至2025年12月31日止年度的本公司權益股東應佔虧損約人民幣3,585,075,000元(2024年：約人民幣5,586,238,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,550,811,477股(2024年：2,550,811,477股普通股)計算。

## (b) 每股攤薄虧損

截至2025年及2024年12月31日止年度，因潛在普通股具有反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9 應收賬款及其他應收款

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，已扣除虧損撥備	(a)	168,022	450,660
向第三方提供的貸款，已扣除虧損撥備	(b)	3,042,599	3,325,458
向附屬公司非控股權益提供的貸款，已扣除虧損撥備		81,121	152,160
向聯營公司提供的貸款，已扣除虧損撥備		218,602	39,807
應收對價，已扣除虧損撥備		261,203	296,010
其他應收款項，已扣除虧損撥備		<u>1,986,901</u>	<u>1,333,068</u>
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損撥備		5,758,448	5,597,163
按金和預付款項		<u>1,105,780</u>	<u>1,566,120</u>
		6,864,228	7,163,283
減：其他應收款項中的非即期部分		<u>(42,747)</u>	<u>(43,023)</u>
		<u><u>6,821,481</u></u>	<u><u>7,120,260</u></u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款的賬齡分析(扣除虧損撥備)以收入確認日期計算如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	21,960	73,851
6個月至1年	3,038	9,841
1年以上	143,024	366,968
	<u>168,022</u>	<u>450,660</u>

(b) 提供予第三方的貸款

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按加權年利率12%(2024年：12%)計算利息。本公司管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就提供予第三方的貸款之虧損撥備進行計量，除非貸款結餘的信貸風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損撥備。

截至2025年12月31日止年度，本集團就提供予第三方的貸款於損益中確認約人民幣544百萬元的虧損撥備總額(2024年：約人民幣10百萬元)，屬整個存續期預期信用損失(2024年：整個存續期預期信用損失)，該筆虧損撥備乃與提供予多家公司的信貸風險增加的貸款相關。截至2025年12月31日止年度，就收回相關債務人的還款而言，本集團就提供予第三方的貸款於損益中確認約人民幣85百萬元的虧損撥備轉回總額(2024年：無)。

## 10 應付賬款和其他應付款

		2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	(a)	2,717,236	3,432,583
已收第三方預付款項		121,362	358,657
就收購附屬公司的應付對價		687,882	687,882
應付關聯方款項		154,193	281,750
其他應付款項		<u>13,544,167</u>	<u>11,226,317</u>
按攤銷成本計量的金融負債		17,224,840	15,987,189
其他應付稅項		<u>405,850</u>	<u>923,738</u>
		17,630,690	16,910,927
減：應付賬款的非即期部分		<u>(355,862)</u>	<u>(406,469)</u>
		<u><u>17,274,828</u></u>	<u><u>16,504,458</u></u>

- (a) 於報告期末，列在應付賬款和其他應付款項下的應付賬款按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,393,174	1,847,556
1年後但2年內	143,992	346,884
2年後但5年內	737,696	1,238,143
5年後	442,374	—
	<u>2,717,236</u>	<u>3,432,583</u>

## 11 資本及儲備

### (a) 股息

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無向本公司普通股股東支付或建議派發股息，且自2025年12月31日以來亦概無建議派發任何股息(2024年：無)。

### (b) 股本

	2025年		2024年	
	股數 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股數 (經審核)	千港元 (經審核)
法定股本：				
每股面值0.01港元普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>

	2025年		2024年	
	股數 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股數 (經審核)	千港元 (經審核)
已發行及繳足普通股：				
於1月1日及12月31日	<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>	<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>

## 12 訴訟

於2025年12月31日及直至本公告日期，本集團涉及若干法律訴訟，內容主要有關其於正常業務過程中產生的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干貸款和借款的違約。

本公司的董事認為，根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對可能的糾紛結果做出的最佳估計，訴訟可能產生的進一步責任(已於綜合財務報表中確認的負債／撥備除外)對本集團綜合財務報表影響不大。

## 主席致辭

### 尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司之董事會，提呈本集團截至2025年12月31日止年度之業務回顧及展望。

### 市場回顧

2025年全國房地產市場房價整體走弱，行業整體仍處於止跌回穩的修復進程中。核心城市市場表現相對堅挺，高端改善類專案表現亮眼；二手住宅市場持續「以價換量」，新房銷售端邊際承壓走弱。當前樓市偏弱的市場預期尚未有效扭轉，市場信心的修復與重建仍需時日。

### 業績回顧

2025年，公司仍持續經受市場需求收縮與債務高壓的雙重考驗。受銷售端回暖緩慢等影響，2025年收入同比下降13.5%，公司資金面依舊處於緊繃狀態。儘管經營挑戰猶存，我們堅定轉型方向，推進管理革新與債務化解，主動求變，在不確定性中尋求確定的發展路徑。

## 1. 深化經營模式

面對行業調整與經營挑戰，我們持續深耕阿米巴經營模式，摒棄形式化落地，以科學劃分經營單元為基礎，著力提升阿米巴長經營意識、激發全員自主經營積極性。與此同時，集團總部及物業、商業公司全面推進組織體系改革與人員年輕化調整，積極向數位化管理轉型，推動公司從傳統的目標管理向市場競爭化機制轉變。

## 2. 推進業務創新

面對傳統業務收縮與市場邏輯的深刻變革，我們打破固有思維桎梏，以「存量盤活+新業開拓」為核心，多措並舉推進業務創新與升級，對各項目逐個開展專題研討，深挖資產價值點、定製盤活方案。物業繼續升級服務品質、穩定專案經營；商業板塊探索流量變現、夜經濟等措施拓寬收入管道；推動思維從「地產+」向「文旅+」「康養+」轉變，以長沙為試點，落地社區養老服務。這一系列探索，旨在把握文旅、康養等十萬億級新賽道的機遇，實現業務邊界的拓展與盈利模式的多元。

## 3. 攻堅債務重組

2025年，公司債務壓力依舊突出，海外債存續規模大，債務償還與置換需求迫切，資金面短期內難有明顯改善。面對嚴峻的財務壓力，公司持續與境內外債權人保持坦誠、透明的溝通機制，就債務重組相關事宜展開多輪深度磋商，充分傾聽債權人訴求，結合公司經營實際與未來規劃，反覆研討債務重組的可行性與具體實施方案，努力通過債務展期、結構優化、置換調整等多種方式，緩解短期償債

壓力，化解流動性風險。儘管債務重組推進過程中面臨諸多挑戰，且資金面緊張的現狀尚未根本改變，但通過持續的溝通與協商，公司已與部分債權人達成初步共識，為後續債務重組工作的推進奠定了基礎。

## 未來展望

當前房地產行業正處於深度調整向弱復甦過渡的築底階段，市場分化加劇但新機遇亦在孕育，文旅、康養等新賽道迎來發展風口，城市更新、品質運營成為行業發展核心方向。面對深刻變革的市場環境，我們始終相信，行業不會消失，客戶仍有期許。唯有重拾創新創業的激情，方能在變局中開闢新局，實現企業的可持續發展。

2026年是公司轉型的關鍵之年，也是充滿希望與考驗的一年。我們將以更加務實的姿態，全力推進企業向文旅康養運營商、社區生活服務商轉型，探索可落地、可複製的文旅康養商業模式，為高質量發展注入新動能；持續深挖存量資產潛力，通過業態優化、品質升級實現資產價值最大化；同時推動物業、商業板塊持續創新升級、協同發展，構建多元盈利矩陣，牢牢把握行業新賽道發展機遇。

2026年我們將全力推動重組方案的實質性落地。我們將繼續與境內外債權人保持高頻溝通，力爭在債務重組、展期、結構優化等方面達成更多共識，切實緩解償債壓力。我們深知，化解流動性風險的根本在於提升企業自身造血能力，未來將以業務轉型為抓手，持續強化經營能力，從根源上改善企業財務狀況。

我們曾親歷房地產行業充滿想像力的黃金時代，是創新力鑄就了行業過往的輝煌。面向未來，我們將以堅定的信心和決心，迎難而上，砥礪前行，讓房地產行業再次插上想像力的翅膀，讓我們再一次想像未來、嚮往未來！

衷心感謝各位股東、投資人、合作夥伴、客戶、員工及社會各界朋友一直以來的信任、理解與鼎力支持。未來，願與各位攜手共進、一路同行，凝心聚力、共克時艱！

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 合約銷售

本報告期內，本集團實現合約銷售金額人民幣395.7百萬元，較2024年度增長3.0%；實現合約銷售面積42,840平方米，較2024年度增長48.6%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣7,234元／平方米，較2024年減少49.8%。合約銷售金額約77.2%來自於中西部地區，其中柳州陽光100窯埠TOWN項目貢獻顯著，合約銷售金額為人民幣133.3百萬元，佔本集團總合約銷售金額的33.7%。

本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

經濟區域	城市	項目名稱	截至12月31日止十二個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年			
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	902	1,919	45.2	25.1	8,299	11,337
		瀋陽陽光100果嶺公館	1,094	292	9.1	4.2	8,132	12,500
	濟南	濟南陽光100國際新城	677	1,522	9.5	31.2	10,583	18,646
	東營	東營陽光100鳳凰社	-	-680	0.2	-4.1	-	6,163
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	356	-	5.7	0.3	16,100	-

## 截至12月31日止十二個月

經濟區域	城市	項目名稱	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
			2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	460	6,956	-34.2	96.6	-	13,930
		天津陽光100國際新城	-	-	0.3	2.0	-	-
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	-	-	0.1	0.3	-	-
	小計		3,489	10,009	35.9	155.9	9,666	14,633
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒 <sup>(3)</sup>	-	9,549	-	71.3	-	7,359
		無錫陽光100喜馬拉雅	1,410	-	6.8	-1.9	4,837	-
	常州	常州陽光1007區上東	-	4,583	-	113.9	-	17,633
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	4,749	-898	47.6	-11.9	10,014	13,206
	小計		6,159	13,234	54.4	171.4	8,829	10,377
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	-	86	-0.1	0.6	-	-2,816
	小計		-	86	-0.1	0.6	-	-2,816
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	1,496	43	12.1	0.8	8,019	16,216
		武漢陽光100鳳凰街 <sup>(4)</sup>	-	183	-	6.1	-	25,864
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	3,920	2,705	50.6	41.3	12,552	14,034
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	10,191	224	92.5	1.6	4,816	1,691
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	14,827	2,694	133.3	10.4	8,993	3,875
		柳州陽光100城市廣場	336	-282	1.8	-2.6	5,498	9,248

經濟區域	城市	項目名稱	截至12月31日止十二個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
		2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	
	成都	成都陽光100米婭中心	71	-71	0.9	-1.4	13,171	7,731
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	-	0.3	-	-
	桂林	平樂陽光100灕江文化村	2,351		14.3		6,091	
	小計		33,192	5,496	305.5	56.5	7,855	9,288
總計			42,840	28,825	395.7	384.4	7,234	11,610

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 該項目公司已進入破產清算程序
- (4) 該項目公司已進入破產重整程序

本集團於本報告期內的合約銷售按業態劃分情況如下：

類型	截至12月31日止十二個月					
	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
住宅	8,178	8,547	43.6	114.3	5,327	13,372
商用物業及車庫	34,662	20,278	352.1	270.1	7,684	10,868
總計	42,840	28,825	395.7	384.4	7,234	11,610

截至12月31日止十二個月

	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
所佔比例						
住宅	19%	30%	11%	30%		
商用物業及車庫	81%	70%	89%	70%		
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>		

附註：

- (1) 不包括車庫  
(2) 包括車庫

### 物業建造

本報告期內，本集團無新開工建築面積，與2024年相比無變化。竣工建築面積為24,005平方米，較2024年減少27%，期末在建總面積為963,779平方米，較2024年減少38%，主要由於某些項目公司正在進行破產清算和破產重組程序。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至2025年12月31日止十二個月		
經濟區域	城市	新開工總	竣工總	期末在建
		建築面積	建築面積	總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
環渤海	瀋陽	—	—	94,349
	濰坊	—	—	92,892
	煙台	—	—	328,917
	小計	—	—	<u>92,892</u>

截至2025年12月31日止十二個月

經濟區域	城市	新開工總	竣工總	期末在建
		建築面積	建築面積	總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
長三角	溫州	-	-	259,382
	小計	-	-	<b>259,382</b>
珠三角	清遠	-	-	43,808
	小計	-	-	<b>43,808</b>
中西部	重慶	-	24,005	46,400
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	15,479
	小計	-	<b>24,005</b>	<b>144,431</b>
總計	-	<b>24,005</b>	<b>963,779</b>	

### 投資物業

本報告期內，本集團投資物業建築面積減少40,193.9平方米，持有已落成及在建中投資物業建築面積533,901.04平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣118.8百萬元，較2024年下降21.8%。

### 土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項及收購項目款項合計人民幣0百萬元。

本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築面積 (平方米)	所佔比例	權益	
				建築面積 (平方米)	所佔比例
環渤海	濰坊	510,670	15%	510,670	17%
	瀋陽	430,169	13%	398,076	14%
	煙台	350,347	11%	350,347	12%
	濟南	97,985	3%	48,013	2%
	天津	85,333	3%	70,415	2%
	東營	40,761	1%	40,761	1%
	<b>小計</b>	<b>1,515,265</b>	<b>46%</b>	<b>1,418,282</b>	<b>49%</b>
中西部	重慶	131,272	4%	105,016	4%
	桂林 <sup>(1)</sup>	121,255	4%	121,255	4%
	長沙	83,357	3%	83,357	3%
	岳陽	82,552	2%	42,102	1%
	柳州	224,632	7%	224,632	8%
	南寧	143,021	4%	118,635	4%
	武漢	99,988	3%	99,988	3%
	成都	56,066	2%	56,066	2%
<b>小計</b>	<b>942,143</b>	<b>28%</b>	<b>851,051</b>	<b>29%</b>	
長三角	溫州	351,720	11%	351,720	12%
	無錫	44,628	1%	44,628	2%
	宜興	12,635	0%	10,108	0%
	<b>小計</b>	<b>408,983</b>	<b>12%</b>	<b>406,456</b>	<b>14%</b>

經濟區域	城市	總建築面積 (平方米)	所佔比例	權益	
				建築面積 (平方米)	所佔比例
珠三角	清遠	447,124	13%	245,918	9%
	小計	<b>447,124</b>	<b>13%</b>	<b>245,918</b>	<b>9%</b>
總計		<b>3,313,515</b>	<b>100%</b>	<b>2,921,707</b>	<b>100%</b>

附註：

- (1) 請參閱本公司日期為2023年8月18日有關根據法院執行裁定書處置土地的公告。截至2025年12月31日，有關該土地使用權的轉讓／變更註冊手續尚未完成。

## 財務表現

### 收入

本報告期內，本集團的收入由2024年的人民幣2,018.8百萬元減少13.5%至2025年的人民幣1,745.6百萬元，主要是由於本集團物業銷售收入減少所致。

### 物業銷售收入

本報告期內，2025年的物業銷售收入由2024年的人民幣1,374.1百萬元減少17.9%至人民幣1,128.4百萬元，主要是由於交付物業單價較2024年下降。

### 物業管理及酒店經營收入

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入為人民幣498.3百萬元，與2024年相比基本持平。

### 投資物業租金收入

本報告期內，本集團的投資物業租金收入由2024年的人民幣151.9百萬元減少21.8%至2025年的人民幣118.8百萬元，主要是由於本集團投資物業出租面積較2024年減少所致。

## **銷售／服務成本**

本報告期內，本集團的銷售／服務成本由2024年的人民幣2,208.6百萬元減少26.8%至2025年的人民幣1,616.7百萬元。物業銷售成本由2024年的人民幣1,756.8百萬元減少33.1%至2025年的人民幣1,174.5百萬元，主要是由於交付物業的單方成本較去年下降所致。物業管理及酒店經營成本由2024年的人民幣451.8百萬元減少2.1%至2025年的人民幣442.2百萬元，主要由於酒店經營成本較去年下降。

## **毛利(毛損)**

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利為人民幣128.9百萬元，2024年的毛損為人民幣189.7百萬元，主要是由於已交付物業的虧損較去年下降所致。

## **投資物業估值虧損**

本報告期內，本集團的投資物業估值虧損為人民幣307.4百萬元，主要是由於房地產市場低迷導致投資物業估值下降所致。

## **其他收入**

本報告期內，本集團的其他收入由2024年的人民幣355.8百萬元增加196.6%至2025年的人民幣1,055.5百萬元，主要是由於附屬公司取消綜合入賬確認的淨收益，該收益是由於本公司一家子公司的破產清算所導致以及債務重組確認的淨收益所致。

## **銷售費用**

本報告期內，本集團的銷售費用由2024年的人民幣64.7百萬元減少31.4%至2025年的人民幣44.4百萬元，主要是由於公司加大費用控制力度、精簡人員，導致支付的薪資及其他費用下降。

## **行政費用**

本報告期內，本集團的行政費用由2024年的人民幣202.9百萬元減少4.7%至2025年的人民幣193.4百萬元，主要是由於報告期內公司加大費用控制力度、精簡人員，導致支付的薪資及其他費用下降。

## **其他經營費用**

本報告期內，本集團錄得其他經營費用人民幣315.8百萬元，由2024年的人民幣1,256.2百萬元減少74.9%，主要是由於發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的撇減以及投資物業的處置和抵銷債務的損失較去年減少所致。

## **重大減值**

中國房地產市場在複雜多變的經濟環境中持續承壓整體形勢未能如預期呈現回暖跡象。儘管相關利好政策頻傳，但全國新房市場反應並不積極，新房銷售數據持續疲軟，因此，部分房地產開發項目已暫停／延遲，在本集團日常業務過程中就部分房地產開發項目預付給本集團業務合作夥伴的部分資產和應收款項的可收回性惡化。經審慎周詳考慮潛在可收回金額後，本集團對各項資產確認重大減值。詳情請參閱本公告附註5(c)。

## **融資收入**

本報告期內，本集團的融資收入由2024年的人民幣461.1百萬元增加7.1%至2025年的人民幣493.7百萬元，主要是由於匯兌淨收益增加以及所提供的綜合性票據產生的利息收入減少所致。

## **融資成本**

本報告期內，本集團的融資成本由2024年的人民幣3,046.9百萬元減少17.7%至2025年的人民幣2,509.0百萬元，主要是由於因附屬公司取消綜合入賬導致有息負債總額減少所致。

## **所得稅**

本報告期內，本集團所得稅費用由2024年的人民幣531.3百萬元增加49.1%至2025年的人民幣792.5百萬元，主要由於計提土地增值稅減少以及撥回與虧損準備相關之先前確認的遞延所得稅資產所致。

## **年度虧損**

本報告期內，本集團的年度虧損由2024年的人民幣5,798.0百萬元減少36.4%至2025年的人民幣3,685.1百萬元。

## **本公司權益股東應佔虧損**

基於上述因素，本公司權益股東應佔虧損由2024年的人民幣5,586.2百萬元減少35.8%至2025年的人民幣3,585.1百萬元。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金及現金等價物**

於2025年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣621.5百萬元，與去年基本持平。

### **流動比率、資本負債比率及資產負債率**

於2025年12月31日，本集團的流動比率由2024年12月31日的76.7%減少至63.8%。於2025年12月31日，本集團的流動資產由2024年12月31日的人民幣34,265.1百萬元減少至人民幣27,406.3百萬元，流動負債由2024年12月31日的人民幣44,658.2百萬元減少至2025年12月31日的人民幣42,987.7百萬元。

於2025年12月31日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由2024年12月31日的58.0%上升至61.4%。資產負債比率(即總負債除以總資產)由2024年12月31日的110.8%上升12.3個百分點至2025年12月31日的123.1%，主要由於本年度經營虧損導致資產總額減少。

## 或然負債

本報告期內，本集團與一些銀行簽訂了協定對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於2025年12月31日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額為人民幣1,276.4百萬元(2024年12月31日：人民幣2,140.4百萬元)。

## 貸款和借貸及已抵押資產

於2025年12月31日，本集團的貸款和借款總額為人民幣23,077.9百萬元，其中人民幣22,120.2百萬元、人民幣943.7百萬元及人民幣14.0百萬元分別須於一年內或按要求於一年後但於兩年內及於兩年後但於五年內償還。

本集團的借款以人民幣和美元為單位。本集團的借款大部份為固定利率。於2025年12月31日，本集團無尚未動用之銀行及其他金融機構綜合授信額度。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險實施監察，倘預期將會出現重大風險，則將會考慮採取其他必要行動。

於2025年12月31日，本集團賬面值為人民幣12,048.3百萬元(2024年12月31日：人民幣14,060.9百萬元)的已抵押物業及受限制存款為本集團獲授的銀行融資提供擔保。

## 資本承擔

於2025年12月31日，本集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出的已訂約資本承擔約人民幣4,267.9百萬元(2024年12月31日：約為人民幣4,797.5百萬元)。於2025年12月31日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣2,490.1百萬元(2024年12月31日：約為人民幣4,408.1百萬元)。

## 外匯風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「央行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團收益的外幣幣種)所限，或必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團絕大部分收支以人民幣計值，若干銀行存款及貸款以港元及美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兌波動受到重大影響。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

## 重大投資、收購及出售

### 根據法院執行裁定書處置土地

本公司的子公司和關聯公司，即煙台陽光壹佰房地產開發有限公司（「**煙台陽光壹佰**」）、濰坊陽光壹佰置業有限公司、桂林陽光壹佰置業有限公司（「**桂林陽光壹佰**」）、陽光壹佰置業集團有限公司（統稱「**相關實體**」），已收到由北京金融法院於2023年8月7日發出的執行裁定書（「**執行裁定書**」）。該執行裁定書是由於相關實體未能履行日期為2022年7月29日的民事調解書的要求，該民事調解書要求相關實體償還中國華融資產管理股份有限公司（現為中國中信金融資產管理股份有限公司）（股份代號：2799）（「**中國華融**」）向煙台陽光壹佰提供的貸款（「**違約貸款**」）。截至2022年7月29日，違約貸款本金連同利息及訴訟費用合計約人民幣495.0百萬元，外加自2022年3月21日起至還款日的應計利息（「**索賠**」）。

桂林陽光壹佰同意以其位於廣西省桂林市象山區的部分土地（「**土地**」）的土地使用權為違約貸款提供抵押擔保，北京金融法院已下令以司法公開拍賣的方式出售該土地的土地使用權用以償還索賠。根據北京金融法院委託的估值報告，截至2022年9月20日該土地的估值約為人民幣586.3百萬元，該土地經過兩輪司法公開拍賣仍未售出。因此，中國華融向北京金融法院提出申請，北京金融法院發出執行裁定書，允許中國華融以拍賣保留價約人民幣328.0百萬元（包括執行費約人民幣0.6百萬元和對應地上建築物的拍賣保留價約人民幣8.7百萬元）的價格獲得該土地，相較其估值折讓約44%，用以抵償部分索賠。詳情請參閱本公司於2023年8月18日所刊發之公告。

## **有關出售卓星100%股權的交割狀態的最新情況**

茲提述本公司於2019年4月13日及2019年12月31日所刊發的公告以及本公司於2019年6月13日所刊發的通函，內容有關長佳國際有限公司(「長佳」)以應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元出售卓星集團有限公司(「卓星」)的股本及債權的非常重大出售事項(「卓星出售事項」)。下文所用詞彙與本公司於2019年4月13日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

於本公告日期，卓星出售事項的第一次交割、第二次交割、第三次交割及第四次交割已經完成。本集團已收到包括初始定金、進一步定金、第一期付款、部分第二期付款、第三期付款及其他相關款項的現金合計人民幣4,466.4百萬元。各方現就第二期付款的結餘及相關事宜進行磋商。

除上文所披露者外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、收購或出售。

## **重大投資或資本資產的未來計劃**

於本公告日期，本公司概無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## **人力資源**

於2025年12月31日，本集團總共僱用1,481名僱員(2024年12月31日：1,603名僱員)。我們的大部分員工均在中國工作。本集團本報告期內的員工成本為人民幣273.6百萬元(2024年：人民幣308.3百萬元)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。本報告期內，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣22.1百萬元(2024年：人民幣22.9百萬元)。

## 股息

### 末期股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的任何末期股息。有關2026年股東週年大會日期、相關登記日及關閉日將於合適時間公佈。

### 企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責性。本報告期內，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之所有適用守則條文(「企業管治守則」)，惟下列偏離守則條文第二分部第C.2.1及D.1.2條以及上市規則第3.05及3.28條的情況除外：

守則條文第二分部第C.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。易小迪先生由2018年5月11日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文第二分部第C.2.1所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損害董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本公司營運具有影響之重大事項，且董事會以充分、完整及可靠之資料適當及即時地向全體董事通報有關事項。

守則條文第二分部第D.1.2條訂明，管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列有關發行人的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。在報告期內，儘管公司管理層沒有每月向董事會全體成員提供更新資料，但公司管理層每季度都會編製本集團的合併報表，供董事審閱，並在適當時，公司管理層會向全體董事提供更新資料，使其了解本集團的表現、財務狀況及前景，以便董事履行其職責。

顧雲昌先生作為獨立非執行董事於2026年3月20日離世，導致獨立非執行董事職位及相關委員會組成出現空缺。根據本公司於2026年3月23日發佈的公告，公司將物色合適人選填補空缺，以符合上市規則的要求。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及李春平先生，而黃博愛先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為：(i)處理與本公司外聘核數師之關係；(ii)審閱本集團之財務資料；(iii)監管本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及(iv)履行本公司之企業管治職能。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，以及討論本集團內部監控、風險管理及財務匯報事宜(其中包括審閱本集團本報告期內的全年業績)。

審核委員會已嚴格審查了本公司管理層(「**管理層**」)關於公司核數師發表的無法表示意見(「**無法表示意見**」)，並同意管理層的立場。核數師向審核委員會匯報並與審核委員會討論持續經營及無法表示意見，詳情載於截至2025年12月31日止年度綜合財務報表草案附註2及本公告「獨立核數師報告草案摘錄」一節。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載規定標準。各董事於獲委任時均獲發一份證券交易行為守則，本公司其後每年發出兩次提示，分別在通過本公司中期業績的董事會會議前三十天及全年業績的董事會會議前六十天，提醒董事不得在公佈業績前(董事禁止買賣股份期間)買賣本公司證券以及所有交易必須按標準守則進行。本公司經向所有董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於本報告期內均遵守標準守則的規定。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

於2021年到期的6.50%可轉換債券(「2021年債券」)，2021年到期的10.5%優先票據(「2021年票據」)，2022年到期的13.0%優先綠色票據(「2022年票據」)及2023年到期的12%優先票據(「2023年票據」)項下的違約事件

於2021年債券的到期日(即2021年8月11日)，本公司未能支付2021年債券的本金、溢價合計50,866,100美元及最後一期利息1,475,500美元。因此，已發生2021年債券條款及條件項下的違約事件。2021年債券亦已於2021年8月11日自聯交所退市。

於2021年票據的到期日(即2021年12月5日)，本公司未能支付2021年票據的本金170,000,000美元及最後一期利息8,925,000美元。因此，已發生2021年票據條款及條件項下的違約事件。於2025年12月31日，公司已償還本金約31,900,000美元。

於2022年票據的到期日(即2022年6月29日)，本公司未能支付2022年票據的本金219,600,000美元及應計及未付利息28,468,700美元。因此，已發生2022年票據條款及條件項下的違約事件(連同2021年債券及2021年票據條款及條件項下的違約事件，統稱「**2022違約事件**」)。2022年票據亦已於2022年6月29日自聯交所退市。

於2023年票據的到期日(即2023年10月3日)，本公司未能支付2023年票據的本金120,000,000美元及應計及未付利息38,400,000美元。2023年票據亦已於2023年10月3日自聯交所退市。因此，已發生2023年票據條款及條件項下的違約事件(連同2022違約事件，統稱「**違約事件**」)。違約事件將觸發本集團訂立的若干其他債務工具的交叉違約條款。

截止至2025年12月31日，2021年債券、2021年票據、2022年票據及2023年票據項下應計及未付利息共計274,295,000美元。本公司已在積極與相關債權人溝通。本公司仍然在努力加快籌措資金，以償還未付資金及盡快終止違約事件。詳情請參閱本公司於2021年8月11日、2021年8月25日、2021年12月6日、2022年6月29日及2023年10月3日所刊發之公告。

**於2022年到期的8.50%公司債券(「2022年8.50%債券」)、2022年到期的9.0%公司債券(「2022年9.0%債券」)、2023年到期的8.4%公司債券(「2023年債券」)(統稱「公司債券」)項下的違約事件**

於2022年8.50%債券的到期日(即2022年9月22日)，本公司的子公司廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)未能支付本金人民幣582,000,000元及應計及未付利息人民幣49,470,000元，因此，已發生2022年8.50%債券條款及條件項下的違約事件。

於2022年9.0%債券的到期日(即2022年10月30日)，廣西萬通未能支付本金人民幣120,000,000元及應計及未付利息人民幣10,800,000元，因此，已發生2022年9.0%債券條款及條件項下的違約事件。

於2023年債券的到期日(即2023年2月24日)，廣西萬通未能支付本金人民幣1,500,000,000元及應計及未付利息人民幣252,000,000元，因此，已發生2023年債券條款及條件項下的違約事件。

截至2025年12月31日，公司債券項下應計及未付利息共計人民幣853,930,000元。廣西萬通一直在積極就公司債券本息償付事宜與債券持有人溝通，以期盡快妥善解決上述債務問題。截至本公告日期，2022年8.50%債券和2022年9.0%債券仍在上海證券交易所上市，2023年債券仍在深圳證券交易所上市。本公司仍然在努力加快籌措資金，以償還未付資金及盡快終止違約事件。

除上述披露外，於本報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券(包括出售及轉讓庫存股，如有)。

截至2025年12月31日，本公司並無庫存股(定義見上市規則)。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，本報告期內，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 本報告期後事項

### 本公司清盤呈請事宜

於2026年3月6日，海通國際金融服務有限公司和海通國際金融產品有限公司就公司於2025年3月19日尚未支付的贖回價格205,019,142.44美元(含應計利息)，向香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)提交一份針對本公司的清盤呈請(「**呈請**」)。呈請將於2026年5月20日(星期三)上午10時於高等法院進行聆訊。

詳情請參閱本公司於2026年3月12日所刊發之公告。

### 富睿瑪澤會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師富睿瑪澤會計師事務所有限公司已就本集團本報告期內業績初步公告中披露的綜合全面收益表、綜合財務狀況表以及其他附註解釋數據的財務數據與本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表草案內的數據進行了核對，兩者數字相符。富睿瑪澤會計師事務所有限公司在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以本公司的核數師沒有提出任何鑒證結論。

## 獨立核數師報告草案摘要

以下為截至2025年12月31日止年度本公司綜合財務報表草案的獨立核數師報告草案摘要：

### 無法表示意見

我們無法對 貴集團的綜合財務報表發表意見。鑒於報告中「無法表示意見之基準」所述事項的重要性，我們未能獲得足夠適當的審計證據，為對綜合財務報表發表審計意見提供依據。我們認為，在其他方面，綜合財務報表已按照《香港公司條例》的披露要求妥善編製。

### 無法表示意見之基準

#### 與持續經營相關的多重重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2所載，貴集團於截至2025年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,685,051,000元，及於2025年12月31日，貴集團錄得流動負債淨值約人民幣15,581,444,000元及負債淨值約人民幣8,680,123,000元，而貴集團權益股東應佔資本虧絀約為人民幣9,591,873,000元。此外，於2025年12月31日，貴集團之貸款及借款總額約為人民幣23,077,899,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,120,234,000元。然而，貴集團現金和現金等價物僅約人民幣621,450,000元。於2025年12月31日，貴集團貸款及借款約人民幣14,777,780,000元、可換股債券50,866,000美元(相當於約人民幣357,528,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,814,134,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,543,524,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已根據相關借款協議逾期，構成違約事件。此外，因貸款及借款、可轉換債券、優先綠色票據、優先票據及公司債券產生的法律訴訟(若有)而導致任何進一步負債或責任可能對貴集團的流動資金狀況產生重大影響。

於2025年12月31日，貴集團尚未就某些已經符合中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)清算要求的房地產開發項目向稅務機關進行土地增值稅清算。因清算產生的土地增值稅支付可能會對集團的流動資金狀況產生重大影響。

於2025年12月31日及其後，貴集團涉及若干法律訴訟，內容主要有關其於正常業務過程中產生的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干貸款及借款的違約。詳情請參閱綜合財務報表附註31(d)。根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對可能的糾紛結果做出的最佳估計，預計訴訟可能產生的進一步責任(已於綜合財務報表中確認的負債／撥備除外)對貴集團綜合財務報表影響不大。然而，相關法律程序的具體時間尚不確定。

此外，兩名主要債權人於2026年3月6日向公司提交清盤呈請，有關呈請將於2026年5月20日在相關法院聆訊，詳情載於綜合財務報表附註36(a)。

上述事件或情況顯示存在多重重大不確定性，對貴集團持續經營之能力產生重大懷疑，因此，貴集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償負債。

鑒於上述情況，公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，綜合財務報表是依據持續經營的假設上編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於多個不明朗因素。有關措施及多重重大不確定性的詳情載列於綜合財務報表附註2。

因此，我們不能取得充足適當的審核憑證，以使我们信納於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準的適當性。倘貴集團未能按持續經營基準經營，而可能須作出有關調整以撇減貴集團資產的賬面值至其可回收金額，並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，以及就可能產生進一步負債計提撥備。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

### **有關解決無法表示意見的行動進展**

為解決無法表示意見問題，本公司已實施了以下計劃和措施：(i)與若干債權人及貸款人協商，以重續及延期應於12個月內到期的計息借款；(ii)與若干債權人及貸款人就無息借款的債務重組進行協商；(iii)與若干金融機構及潛在貸款人／投資者協商，以確定多種融資方案；(iv)加快發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的預售及銷售；(v)出售若干投資物業而非產生租金收入；(vi)加快收取未支付銷售所得款項及第三方貸款；(vii)加強各類經營開支的成本控制；(viii)物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本集團的發展中物業；(ix)與大型物業開發企業磋商有關出售物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)；及(x)與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

關於上文第(i)項，於2025年1月1日至2026年3月30日，本集團已將約人民幣433.4百萬元的計息借款展期1至3年。

關於上文第(ii)項，本公司正持續就其離岸債務進行磋商，並將適時向市場披露相關資訊。

關於上文第(iii)項，截至本公告日期，相關協商仍在進行中。

關於上文第(iv)項，本集團已於2026年第一季度簽署了關於其發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的預售及銷售的新合同，涉及金額約人民幣14.5百萬元。

關於上文第(v)項，於2025年1月1日至2025年12月31日，本集團錄得穩定的投資物業租金收入約人民幣118.8百萬元，並將繼續積極接觸潛在投資者，以磋商出售方案，儘管無法保證可簽署正式協議。

關於上文第(vi)項，本集團已就第三方應收款項提出若干法律行動。本集團在其中一項法律行動中獲得有利的判決，而其餘行動目前仍在進行中。

關於上文第(vii)項，本集團截至2026年3月30日持續降低了現金經營費用。

關於上文第(viii)項及第(ix)項，截至本公告日期，磋商仍在進行中。鑒於當前房地產市場形勢及緊縮的貨幣信貸政策，與其他市場參與者就合作及出售房地產開發項目進行有效和高效的磋商可能需要更多時間。

關於上文第(x)項，本集團持續與地方稅務部門協商，以延期清算繳納土地增值稅。

本集團在房地產市場仍面臨複雜而充滿挑戰的局面。本集團將努力在逆境中尋找出路，推動革新，為長期轉型築牢根基。本集團管理層將繼續密切關注本集團的財務表現和流動資金狀況，包括但不限於收入和現金流狀況，並採取更嚴格的成本控制措施。

## **審核保留意見的詳情以及管理層有關審核保留意見的立場、意見及評估**

鑒於本公告所載截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表附註2詳述的狀況，核數師認為，存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力帶來重大疑慮。 貴集團持續經營的能力取決於 貴集團產生足夠財務和經營現金流的能力。於2025年12月31日，根據構成違約事件的借款協議， 貴集團的貸款及借款約人民幣14,777,780,000元、可換股債券本金50,886,000美元(相當於約人民幣357,528,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,814,134,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,543,524,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已逾期。鑒於該等情況，於評估 貴集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，管理層充分考慮 貴集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。為緩解 貴集團的流動資金壓力及改善現金流狀況，管理層亦已採取並將繼續執行本公告所述的各項措施。因此，董事認為，按持續經營基準編製 貴集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表乃恰當之舉。

於聯交所、新加坡證券交易所有限公司及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已分別刊載於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))、新加坡證券交易所有限公司網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.ss100.com.cn](http://www.ss100.com.cn))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將於2026年4月底前於以上網站刊載並將寄發給本公司已申請印刷版本的股東。

承董事會命  
陽光100中國控股有限公司  
易小迪  
主席兼執行董事

中國，北京  
2026年3月31日

於本公告日期，本公司執行董事為易小迪先生及范小沖先生；本公司非執行董事為范曉華女士及王功權先生；以及本公司獨立非執行董事為黃博愛先生及李春平先生。