

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，並明確表示概不會就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。



**Radiance Holdings (Group) Company Limited**  
**金輝控股(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

- (1)截至二零二五年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告；及  
(2)採納經修訂及重述之  
組織章程大綱及細則

**業績摘要**

- 收入約為人民幣14,193.8百萬元。
- 於二零二五年十二月三十一日，總有息負債為人民幣23,468.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日的人民幣24,602.2百萬元下降人民幣1,133.8百萬元。
- 加權平均債務成本為4.85%，較二零二四年同期5.26%下降0.41個百分點。

## 截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績公告

金輝控股(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」、「我們」、「我們的」或「我們」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

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	3	14,193,794	24,766,044
銷售成本		<u>(15,754,090)</u>	<u>(30,565,283)</u>
毛損		(1,560,296)	(5,799,239)
其他收入及收益	3	18,057	27,518
銷售及分銷開支		(691,728)	(784,580)
行政開支		(411,382)	(566,453)
財務收入		4,991	21,143
財務成本	4	(694,304)	(364,480)
其他開支		(56,131)	(99,672)
物業、廠房及設備已確認減值虧損		(238,823)	–
使用權資產已確認減值虧損		(28,214)	–
出售於一間合營企業的投資		(107,823)	–
投資物業的公平值虧損		(728,036)	(619,518)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		–	(84,375)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		(713,068)	(118,442)
聯營公司		<u>(1,463,882)</u>	<u>(433,955)</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	5	(6,670,639)	(8,822,053)
所得稅開支	6	<u>(1,268,245)</u>	<u>(1,230,123)</u>
年內虧損		<u><b>(7,938,884)</b></u>	<u><b>(10,052,176)</b></u>
年內其他全面收入，扣除稅項		<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面虧損總額		<u><b>(7,938,884)</b></u>	<u><b>(10,052,176)</b></u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(6,919,392)	(9,111,234)
非控股權益		<u>(1,019,492)</u>	<u>(940,942)</u>
		<u><b>(7,938,884)</b></u>	<u><b>(10,052,176)</b></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
每股基本及攤薄虧損	8	<u><b>人民幣(1.71)元</b></u>	<u><b>人民幣(2.25)元</b></u>

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	707,598	987,488
使用權資產	634,299	694,330
投資物業	15,725,900	16,368,800
無形資產	14,747	19,777
於合營企業的投資	2,849,976	3,615,935
於聯營公司的投資	4,080,212	5,558,031
遞延稅項資產	1,282,794	1,857,739
其他非流動資產	940,000	940,000
非流動資產總值	<u>26,235,526</u>	<u>30,042,100</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	27,319,279	40,041,139
持作出售的竣工物業	12,118,268	11,734,976
貿易應收款項	9 38,204	37,491
合約成本資產	390,984	802,815
應收關聯方款項	3,261,466	3,841,100
預付款項、其他應收款項及其他資產	6,635,579	6,846,278
可收回稅項	791,916	918,739
按公平值計入損益的金融資產	2,258	2,315
受限制現金	274,258	560,621
現金及現金結餘	815,450	1,829,772
流動資產總值	<u>51,647,662</u>	<u>66,615,246</u>

		二零二五年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	10,483,224	10,236,011
其他應付款項及應計費用		3,544,220	3,614,388
合約負債		10,027,387	20,419,460
應付關聯方款項		5,735,262	5,219,487
應付稅項		6,802,868	6,195,266
計息銀行及其他借款		11,660,583	6,292,790
資產抵押證券所得款項		31,286	20,818
公司債券		1,625,751	1,219,287
一年內的租賃負債		1,869	2,266
		<u>49,912,450</u>	<u>53,219,773</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>49,912,450</b>	<b>53,219,773</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,735,212</b>	<b>13,395,473</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>27,970,738</b>	<b>43,437,573</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		6,383,080	13,275,377
資產抵押證券所得款項		1,642,760	1,659,824
公司債券		2,124,914	2,134,120
租賃負債		984	1,013
遞延稅項負債		2,116,942	2,239,725
		<u>12,268,680</u>	<u>19,310,059</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>12,268,680</b>	<b>19,310,059</b>
<b>資產淨值</b>		<b>15,702,058</b>	<b>24,127,514</b>

	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
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	<u>7,878,935</u>	<u>14,798,327</u>
	<b>7,914,030</b>	14,833,422
非控股權益	<u>7,788,028</u>	<u>9,294,092</u>
權益總額	<u><b>15,702,058</b></u>	<u><b>24,127,514</b></u>

# 綜合財務報表附註

## 1.1 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**」）頒佈之國際財務報告準則會計準則（包括所有準則及詮釋、國際會計準則（「**國際會計準則**」）及常設詮釋委員會的詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數。

### 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**」）截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，過半數投票權被假定為控制權。倘本公司擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表在相同報告期間採用與本公司一致的會計政策編製。自本集團取得控制權之日起合併附屬公司的業績，並繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此情況導致非控股權益有赤字結餘。本集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支和現金流量於合併時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動（並無喪失控制權）被視為股權交易入賬。

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；並於損益中確認任何保留投資的公平值以及所產生的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定），基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

### 即期匯率的估計

當主體因某種貨幣無法與另一貨幣進行兌換而估計即期匯率時，補充披露《香港會計準則第21號》第57A段以及第A19至A20段所要求的資訊（參見《香港會計準則第21號》第19A段）。

### 持續經營基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣7,938,884,000元；於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款合計人民幣23,468,374,000元，其中人民幣13,317,620,000元將於未來十二個月內到期償還，而現金及現金等價物為人民幣815,450,000元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金及利息，合計人民幣306,624,000元，構成違約事件（「**違約借款**」）；該等違約事件進一步觸發若干銀行及其他借款的交叉違約，涉及金額合計人民幣4,661,877,000元（「**交叉違約借款**」）。

上述情況表明存在重大不確定性，該等事項對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。鑒於上述情況，本公司董事已制定多項計畫及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (i) 本集團一直積極與相關貸款人就其已違約借款之重組計劃保持溝通，以期盡快與各持份者達成共識性解決方案；



- (ii) 本集團一直積極與現有貸款人就已違約借款及交叉違約借款進行磋商，並與其達成協議，於可行之時不對本集團採取任何行動；
- (iii) 本集團正積極與若干金融機構就若干借款之續期及及時獲取額外貸款進行磋商；
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快出售在建物業及已竣工物業之進度，並加快收回尚欠之銷售款項及其他應收款項；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政開支，並維持資本開支之限制。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該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。董事認為，在考慮上述計畫及措施後，本集團將擁有足夠營運資金以支持其營運，並於二零二五年十二月三十一日起十二個月內如期履行其財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當做法。

儘管如此，本集團能否落實上述計畫及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營，將取決於以下各項：

- (i) 能否成功並及時完成本集團違約借款的重組，並持續遵守各貸款重組協議的條款及條件；
- (ii) 能否與本集團違約借款及交叉違約借款的現有貸款人成功磋商，並達成協議，使其不對本集團採取行動、行使要求立即償還該等借款本金及利息的權利；
- (iii) 能否與貸款人成功磋商，對本集團銀行及其他借款進行續期或延長還款期限，並及時為合資格項目開發獲取新的項目開發貸款；
- (iv) 能否成功執行本集團的業務策略計畫，包括加快物業銷售；
- (v) 能否妥善管理向建築承包商及其他開發供應商的款項支付。

若持續經營假設並不適用，則可能需要作出以下調整：將資產的帳面價值減記至可收回金額，就可能產生的額外負債計提準備，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在綜合財務報表中反映。

## 1.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採納國際會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則或修訂。

國際會計準則第21號(修訂本)規定企業須如何評估某一貨幣是否可兌換為另一貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下於計量日如何估計即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，以使財務報表使用者理解貨幣不可兌換之影響。由於本集團所涉及之交易貨幣及海外附屬公司之功能貨幣均可兌換為本集團呈列貨幣，該等修訂對本集團財務報表並無影響。

此外，國際會計準則理事會已頒佈國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第18號、國際會計準則第1號、國際會計準則第8號、國際會計準則第36號及國際會計準則第37號財務報表不確定性的披露範例修訂，在相應國際財務報告準則會計準則中新增範例。此等範例反映了相應國際財務報告準則會計準則中關於使用氣候相關範例的報告財務報表不確定性影響的現有要求。因此，此等修訂並無生效日期或過渡條文。本集團已考慮該等示例所載指引，預計該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

## 2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發、物業租賃、提供管理諮詢服務及酒店服務)的經營業績。物業租賃、提供管理諮詢服務及酒店服務並未貢獻重大收入，故物業開發為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅源自其於中國內地的經營所得，且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於報告期末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收入的10%或以上。

## 3. 收入、其他收入及收益

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
客戶合約收入	13,903,061	24,433,226
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>290,733</u>	<u>332,818</u>
總計	<u><u>14,193,794</u></u>	<u><u>24,766,044</u></u>

## 客戶合約收入

### (a) 分列收入資料

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>貨品或服務種類</b>		
物業銷售	13,779,215	24,347,082
酒店服務	108,227	71,422
管理諮詢服務	15,619	14,722
	<u>13,903,061</u>	<u>24,433,226</u>
客戶合約收入總額	<u>13,903,061</u>	<u>24,433,226</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點轉讓的物業	13,779,215	24,347,082
於一段時間內轉讓的服務	123,846	86,144
	<u>13,903,061</u>	<u>24,433,226</u>
客戶合約收入總額	<u>13,903,061</u>	<u>24,433,226</u>

下表載列本報告期確認的收入金額（其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認）：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>報告期初計入合約負債的已確認收入：</b>		
物業銷售	<u>11,833,868</u>	<u>19,760,305</u>

**(b) 履約責任**

有關本集團履約責任的資料概述如下：

*物業銷售*

履約責任乃於交付物業後獲履行，且本集團已收到款項或可能有權收到款項。

*管理諮詢服務及酒店服務*

就管理諮詢服務及酒店服務而言，本集團按相等於發票額之權利的金額確認收入，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約及酒店服務並無固定年期。合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

預期確認為收入的金額：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	7,557,207	16,971,144
一年後	<u>1,642,233</u>	<u>2,480,212</u>
總計	<u><u>9,199,440</u></u>	<u><u>19,451,356</u></u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
補貼收入	2,391	1,817
沒收按金	4,086	15,306
匯兌差額淨額	9,851	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	399	10,167
其他	1,330	228
	<u>18,057</u>	<u>27,518</u>
總計	<u><u>18,057</u></u>	<u><u>27,518</u></u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>貸款及借款利息</b>	1,148,513	1,411,029
合約收入產生的利息開支	106,090	312,905
租賃負債利息	321	328
	<u>1,254,924</u>	<u>1,724,262</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,254,924	1,724,262
減：資本化利息	(560,620)	(1,359,782)
	<u>694,304</u>	<u>364,480</u>
總計	<u><u>694,304</u></u>	<u><u>364,480</u></u>

## 5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售存貨成本(不包括就開發中物業及持作出售物業 確認的減值虧損)	10,757,974	21,397,542
已提供服務的成本	84,359	10,306
就開發中物業確認的減值虧損	2,851,493	6,663,782
持作出售物業確認的減值虧損	2,060,264	2,493,653
撥回金融資產減值虧損	(350)	(12,997)
確認物業、廠房及設備減值虧損	238,823	–
確認無形資產減值虧損	28,214	–
物業、廠房及設備項目折舊	48,187	42,173
無形資產攤銷	4,988	4,975
使用權資產折舊	33,999	34,504
租賃開支	2,103	3,133
核數師薪酬	3,580	4,800
其他審計費用	6,770	5,349
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	119,769	219,651
退休金計劃供款及社會福利	23,737	37,068
總計	<b>16,263,910</b>	<b>30,903,939</b>

## 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該稅務司法權區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，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「**土地增值稅**」)乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的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核及批准。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅	432,755	481,091
土地增值稅	383,328	417,074
遞延稅項	452,162	331,958
	<hr/>	<hr/>
年內稅項支出總額	<b>1,268,245</b>	<b>1,230,123</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 第二支柱所得稅

本集團屬於第二支柱示範規則的適用範疇。本集團已採用有關強制性例外，以不確認及不披露因第二支柱所得稅而產生之遞延稅項資產及負債，並將於發生時把第二支柱所得稅列作當期所得稅入賬。第二支柱相關法例已於本集團營運的若干司法管轄區頒布或實質上頒佈，並自本集團自二零二五年一月一日開始之財政年度起生效。

本集團已根據可得之二零二五年度財務表現資料，就其潛在風險進行評估。惟該等評估未必能完全反映未來情況。根據該等評估，本集團並不預期會承受任何重大之第二支柱所得稅風險。



綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>應付稅項：</b>		
企業所得稅	2,396,714	1,882,176
土地增值稅	<u>4,406,154</u>	<u>4,313,090</u>
應付稅項總額	<u><u>6,802,868</u></u>	<u><u>6,195,266</u></u>

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：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發行在外普通股加權平均數4,045,227,000股(二零二四年：4,045,227,000股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本虧損金額作出調整，乃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任何發行在外的潛在攤薄普通股。

每股基本虧損乃按以下各項計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司擁有人應佔虧損	<u><u>(6,919,392)</u></u>	<u><u>(9,111,234)</u></u>

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u><b>4,045,227,000</b></u>	<u>4,045,227,000</u>
<b>每股虧損</b>		
基本	<u><b>人民幣(1.71)元</b></u>	<u>人民幣(2.25)元</u>

## 9. 貿易應收款項

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<b>40,636</b>	39,614
減值	<u><b>(2,432)</b></u>	<u>(2,123)</u>
總計	<u><b>38,204</b></u>	<u>37,491</u>

本集團的貿易應收款項主要包含來自其物業銷售及物業租賃的應收款項。來自物業銷售及物業租賃的所得款項通常根據買賣協議規定的條款收取。貿易應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收回之應收款項，並設有信貸監控部以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，故並無重大的集中信貸風險。本集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項並不計息。

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	<b>37,220</b>	36,629
一至三年	<u><b>984</b></u>	<u>862</u>
總計	<u><b>38,204</b></u>	<u>37,491</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	2,123	2,224
減值虧損 (附註5)	<u>309</u>	<u>(101)</u>
於年末	<u><u>2,432</u></u>	<u><u>2,123</u></u>

於各報告期末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於二零二五年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	1.9%	14.3%	100.0%	6.0%
賬面總值	37,951	1,148	1,537	40,636
預期信貸虧損	731	164	1,537	2,432

於二零二四年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	2.4%	15.9%	100.0%	5.4%
賬面總值	37,514	1,025	1,075	39,614
預期信貸虧損	885	163	1,075	2,123

## 10. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年以內	9,854,231	9,621,850
超過一年	<u>628,993</u>	<u>614,161</u>
總計	<u><b>10,483,224</b></u>	<u><b>10,236,011</b></u>

於二零二五年十二月三十一日，並無應付供應商的貿易應付款項（二零二四年十二月三十一日：無）已簽署供應鏈融資計劃。

貿易應付款項為無抵押，通常按照施工進度結算。

於報告期末，由於貿易應付款項的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈金輝控股(集團)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司稱為「**本集團**」、「**我們**」或「**我們的**」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二六年展望。

### 全年業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團營業收入人民幣14,193.8百萬元，較去年同期同比減少42.7%；本期間毛虧損約人民幣1,560.3百萬元，較去年同期同比縮窄73.1%；本期間淨虧損約人民幣7,938.9百萬元，較去年同期同比縮窄21.0%；本期間本公司擁有人應佔虧損約為人民幣6,919.4百萬元，較去年同期同比縮窄24.1%。

### 持續降本增效，增進信用穩定

本集團始終堅持穩健前行的長期主義經營戰略，積極應對市場及政策變化，堅定恪守財務安全底線。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團債務餘額約人民幣23,468.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約24,602.2百萬元降低約4.6%。本期間本集團加權平均債務成本約4.85%，相較於截至二零二四年十二月三十一日年度的加權平均債務成本約5.26%下降約0.41個百分點。於二零二五年七月及十二月，本集團成功發行本年度第一期及第二期中期票據，發行規模分別為人民幣4.1億元和人民幣11.88億元，五年期債券。

## 秉承穩健經營，堅守匠心交付

二零二五年，本集團繼續堅持響應「保交付」號召，堅守對客戶的承諾，在全國18座城市、累計交付超過7,000套高品質住宅。本集團在堅持交付效率提升的同事堅持交付品質，深刻印證了本集團長期穩健、深耕行業的品牌實力，向市場展示了本集團穩定健康的基本面，向購房者傳遞了積極的安心情緒。

## 二零二六年展望

二零二六年，房地產政策以「著力穩定市場」為總目標，延續中央定調、地方落地的協同發力格局，整體保持寬鬆導向，核心圍繞「控增量、去庫存、優供給」三大主線展開。未來房地產市場發展的整體趨勢將呈現政策端將持續寬鬆發力、市場將逐步企穩但復甦節奏偏緩、市場分化將進一步加劇以及行業轉型升級加速的趨勢。本集團將繼續抓住機遇，擁抱變革，積極調整經營戰略，構建新型管理和產品升級模式，堅持建設「好房子」並提升商業運營，更進一步適配市場和行業的發展變化及需求，繼續穩健前行。

## 致謝

在此，本人僅代表董事會同仁，就本集團所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支援和信任，全體管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。未來，本集團將繼續保持穩健、平衡、高質的企業發展預期，以「用心建好房，讓家更美好」的理念，助推城市發展、助力人民美好生活，為行業和使用者帶來更好的產品和服務，為股東和投資者創造更好的價值。

主席  
林定強

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

截至十二月三十一日  
二零二五年 二零二四年

#### 財務資料摘要

已確認收入(人民幣千元)	<b>14,193,794</b>	24,766,044
(毛損) / 毛利(人民幣千元)	<b>(1,560,296)</b>	(5,799,239)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<b>(6,919,392)</b>	(9,111,234)
毛利率(%)	<b>-11.0%</b>	-23.4%
淨利率(%)	<b>-55.9%</b>	-40.6%
每股虧損(基本及攤薄)(人民幣分)	<b>(171)</b>	(225)
資產總值(人民幣千元)	<b>77,883,188</b>	96,657,346
債務總額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>23,468,374</b>	24,602,216
淨負債額(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>22,378,666</b>	22,211,823
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	<b>7,914,030</b>	14,833,422
流動比率(倍) <sup>(3)</sup>	<b>1.0</b>	1.3
加權平均債務成本(%) <sup>(4)</sup>	<b>4.85%</b>	5.26%
淨負債率(%) <sup>(5)</sup>	<b>142.5%</b>	92.1%
剔除預收款項後的資產負債率(%) <sup>(6)</sup>	<b>76.9%</b>	68.4%

附註：

1. 債務總額指計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、公司債券及優先票據總額。
2. 淨負債額是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)計算。
3. 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 加權平均債務成本是各項未償還債務的利息成本之加權平均。
5. 淨負債率是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)再除以權益總額計算。
6. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合同負債再除以資產總額減合同負債計算。



## 物業開發及銷售

我們專注於長三角、環渤海、東南、華東、華中、西南、西北及深惠八大區域選定城市的合適位置。下表載列所示期間各地區產生的收入、各地區已交付總建築面積（「**建築面積**」）以及各地區各自物業的已確認每平方米的平均售價（「**平均售價**」）：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二五年				二零二四年			
	收入		已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入		已交付 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米
長三角	1,022,478	7.4	65,185	15,686	2,075,338	8.5	109,860	18,891
西北	514,023	3.7	40,673	12,638	5,859,699	24.1	358,728	16,335
西南	879,779	6.4	54,966	16,006	1,311,142	5.4	88,510	14,814
東南	3,644,408	26.5	314,385	11,592	2,458,995	10.1	247,414	9,939
華中	3,043,301	22.1	220,641	13,793	4,891,400	20.1	442,162	11,062
華東	1,795,564	13.0	203,383	8,829	5,946,583	24.4	538,353	11,046
環渤海	2,261,193	16.4	180,013	12,561	339,334	1.4	34,224	9,915
深惠	618,469	4.5	49,688	12,447	1,464,591	6.0	100,671	14,548
總計	<u>13,779,215</u>	<u>100</u>	<u>1,128,934</u>	<u>12,206</u>	<u>24,347,082</u>	<u>100</u>	<u>1,919,922</u>	<u>12,681</u>

## 投資物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有27項投資物業，總建築面積約為1,348,098平方米（「**平方米**」），並持有一處持作未來開發的投資物業，總建築面積約為69,530平方米。

## 在建項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積約為7,348,981平方米，較於二零二四年十二月三十一日的計劃總建築面積約為10,566,823平方米減少約30.5%。

## 土地儲備

截至二零二五年十二月三十一日止，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為17,145,120平方米及14,061,776平方米。

下表載列於二零二五年十二月三十一日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總土地儲備的明細：

## 地區

本集團土地儲備	土儲面積 平方米	土儲面積 權益 平方米
重慶公司	838,324	637,183
武漢公司	2,121,377	1,745,208
北京公司	909,142	860,984
上海公司	3,584,742	3,291,057
西安公司	4,599,815	4,415,822
福建公司	1,883,050	1,642,165
<b>本集團土地儲備小計</b>	<b>13,936,450</b>	<b>12,592,419</b>
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備</b>		
重慶公司	98,556	34,799
武漢公司	60,280	23,514
北京公司	561,664	200,776
上海公司	1,330,513	647,160
西安公司	368,120	185,843
福建公司	789,537	377,265
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備小計</b>	<b>3,208,670</b>	<b>1,469,357</b>
<b>總計</b>	<b>17,145,120</b>	<b>14,061,776</b>

附註：

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照本集團在相關項目中的股權進行調整。

## 財務回顧

### 收入

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣14,193.8百萬元，較去年同期約為人民幣24,766.0百萬元減少約42.7%。收入來源主要來自本集團的住宅物業及商業物業的開發及銷售。本集團亦提供租賃商業物業、就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務及提供酒店服務而獲得收入。

下表載列所示期間有關收入的資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	13,779,215	97.1	24,347,082	98.3
住宅	13,007,742	91.6	23,356,433	94.3
商業	771,473	5.5	990,649	4.0
物業租賃	290,733	2.0	332,818	1.3
管理諮詢服務	15,619	0.1	14,722	0.1
酒店服務	108,227	0.8	71,422	0.3
總計	<u>14,193,794</u>	<u>100</u>	<u>24,766,044</u>	<u>100</u>

## 物業開發及銷售的收入

截至二零二五年十二月三十一日，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣13,779.2百萬元，較去年同期約為人民幣24,347.1百萬元減少約43.4%。本集團於二零二五年十二月三十一日止年度物業開發及銷售收入減少，主要歸因中國市場情緒普遍疲弱以及房地產行業調整，對本集團合約銷售價格構成下行壓力，以及本集團本期交付的總建築面積減少所致。

## 租金收入

物業租賃收入包括出租辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。由於截至二零二五年十二月三十一日止年度的商業經濟環境未有明顯改善，導致物業出租率及租金水平低於預期，租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣332.8百萬元減少約12.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣290.7百萬元。

## 管理諮詢服務

本集團向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就建設、物業銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢等服務。管理諮詢服務所得收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣14.7百萬元增加約6.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣15.6百萬元，主要是由於本期我們就為部分合營企業及聯營公司所提供管理諮詢服務進行了結算。

## 酒店服務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提供酒店服務為本集團帶來收入人民幣108.2百萬元。

## 銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣15,754.1百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度為人民幣30,565.3百萬元減少48.5%，主要歸因於本集團已交付總建築面積減少所致。

## 毛損及毛利率

基於上文所述，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛損約人民幣1,560.3百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得毛損人民幣5,799.2百萬元。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得負毛利率約11.0%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的負毛利率則為約23.4%。

## 財務收入

本集團的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入、向本集團的合營企業及聯營公司墊付資金而產生的利息收入以及自第三方收取的利息。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的財務收入約為人民幣5.0百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣21.1百萬元減少約76.4%，主要是由於截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團努力結清其未償還債務，因而令本集團平均銀行存款減少。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣27.5百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣18.1百萬元，主要是由於二零二五年處置物業、廠房及設備的收益減少所致。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(v)折舊及攤銷，其主要指本集團銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指本集團向客戶提供售後服務期間產生的開支。

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣784.6百萬元減少約11.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣691.7百萬元，主要由於合同資產按照項目的結轉比例結轉為銷售代理費於截至二零二五年十二月三十一日止年度較去年同期有所減少導致。

## 行政開支

行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予本集團行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與本集團所訂立的銷售合同有關的印花稅以及本集團所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指本集團辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要指本集團行政人員在本集團辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指本集團為提高經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

本集團的行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣566.5百萬元減少約27.4%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣411.4百萬元，主要是由於員工薪金及辦公費用減少導致。

## 財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。

本集團的財務成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣364.5百萬元增加約90.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣694.3百萬元，主要是由於本集團二零二五年因物業項目完工而費用化的項目利息支出增加所致。

本集團於二零二五年十二月三十一日的加權平均債務成本約為4.85%（二零二四年十二月三十一日：5.26%）。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣99.7百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣56.1百萬元，主要是由於本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度未就金融資產和投資計提大額的資產減值損失所致。

## 投資物業公平值損失

投資物業公平值虧損指投資物業公平值的變動。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損約人民幣728.0百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的投資物業公平值虧損約人民幣619.5百萬元增加約17.5%。主要是由於截至二零二五年十二月三十一日止年度商業經濟環境未明顯改善，導致物業出租率及租金水平低於預期，致使二零二五年租金收入減少，投資物業評估價值下降。

## 應佔合營企業虧損

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業虧損約人民幣713.1百萬元，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得應佔合營企業虧損約人民幣118.4百萬元。有關增加主要是由於截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團合營企業的毛利率下降。



## 應佔聯營公司虧損

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得應佔聯營公司虧損人民幣1,463.9百萬元，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得應佔聯營公司虧損人民幣434.0百萬元，主要是由於截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團聯營公司的計提減值增加所致。

## 除稅前虧損

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損約人民幣6,670.6百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得除稅前虧損約人民幣8,822.1百萬元。

## 所得稅開支

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備。本集團的所得稅開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣1,230.1百萬元增加約3.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣1,268.2百萬元，主要由於年內企業所得稅費用增加導致。

## 年內虧損

基於上述的本集團財務數據變動，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣7,938.9百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的淨虧損約為人民幣10,052.2百萬元，減少約21.0%。

## 流動資金及財務資源

### 流動資產淨額

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,735.2百萬元（二零二四年：約人民幣13,395.5百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二四年十二月三十一日約人民幣66,615.2百萬元減少約22.5%至二零二五年十二月三十一日約人民幣51,647.7百萬元。本集團的流動負債總額由二零二四年十二月三十一日的人民幣53,219.8百萬元減少約6.2%至二零二五年十二月三十一日的人民幣49,912.5百萬元。本集團流動資產淨額的減少主要是由於(i)截至二零二五年十二月三十一日止年度因我們竣工交付導致開發中物業減少；(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度為結清本集團若干未償還債務而導致現金及銀行結餘減少；及(iii)受到中國房地產市場長期下行及消費者情緒低迷的影響，截至二零二五年十二月三十一日止年度存貨減值準備增加。

### 現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣1,089.7百萬元（二零二四年：約人民幣2,390.4百萬元）。

### 債務

於二零二五年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額約為人民幣23,468.4百萬元（二零二四年：約人民幣24,602.2百萬元）。其中，二零二五年的人民幣借款約為人民幣22,391.4百萬元（二零二四年：約人民幣23,575.9百萬元），二零二五年的美元借款約人民幣1,077.0百萬元（二零二四年：約人民幣1,026.3百萬元）。二零二五年的加權平均債務成本為4.85%（二零二四年：5.26%）。

下表載列本集團於所示日期的借款組成部分：

	截至十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期</b>		
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	6,944,419	5,638,676
其他貸款的即期部分—有抵押	4,471,495	652,836
其他貸款的即期部分—無抵押	4,681	1,278
銀行借款—有抵押	89,988	—
其他借款—無抵押	150,000	—
公司債券	1,625,751	1,219,287
資產抵押證券所得款項	31,286	20,818
	<u>13,317,620</u>	<u>7,532,895</u>
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	5,308,907	8,250,310
其他貸款—有抵押	—	4,000,000
其他貸款—無抵押	1,074,173	1,025,067
公司債券	2,124,914	2,134,120
資產抵押證券所得款項	1,642,760	1,659,824
	<u>10,150,754</u>	<u>17,069,321</u>
<b>借款總額</b>	<u>23,468,374</u>	<u>24,602,216</u>
有抵押	22,239,520	23,575,871
無抵押	1,228,854	1,026,345
<b>借款總額</b>	<u>23,468,374</u>	<u>24,602,216</u>

下表載列本集團借款總額及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	7,034,407	5,638,676
一年至兩年	3,463,516	5,239,338
兩年至五年	1,431,871	2,642,172
五年以上	413,520	368,800
	<u>12,343,314</u>	<u>13,888,986</u>
須償還其他借款：		
一年內	4,626,176	654,114
一年到兩年	-	395,000
兩年至五年	1,074,173	1,485,067
五年以上	-	3,145,000
	<u>5,700,349</u>	<u>5,679,181</u>
須償還的公司債券及資產抵押證券		
一年內	1,657,037	1,240,105
一年至四年內	658,005	1,667,921
四年以上	3,109,670	2,126,023
	<u>5,424,711</u>	<u>5,034,049</u>
總計	<u><u>23,468,374</u></u>	<u><u>24,602,216</u></u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	14,778,219	14,196,117
浮動利率	8,690,155	10,406,099
債務總額	<u><u>23,468,374</u></u>	<u><u>24,602,216</u></u>

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款以本集團約人民幣36,670.5百萬元（二零二四年：約人民幣41,233.3百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；(v)持作出售的已竣工物業。

## 財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

## 外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，約人民幣1.0百萬元和人民幣1.1百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣風險對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

## 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(比如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

## 流動性風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控流動資金狀況。

## 或然負債

本集團已與多家銀行安排提供抵押融資,並在需要時向本集團的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後,此類擔保才終止。作為擔保人,如果購買者拖欠付款,本集團有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項,並有權向違約購買者索賠該金額。於二零二五年十二月三十一日,本集團沒有就授予本集團持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為,買方不履行付款義務的可能性極小,因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此,未就擔保計提任何撥備。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業買家的融資向銀行提供的擔保總額約為人民幣10,967.3百萬元（二零二四年：約人民幣15,729.9百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予本集團關聯公司的融資向銀行及其他機構提供的擔保總額約為人民幣1,256.9百萬元（二零二四年：約人民幣1,242.1百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

## **或然法律事項**

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## **承擔**

於二零二五年十二月三十一日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為約人民幣12,106.0百萬元（二零二四年：約人民幣13,157.8百萬元）。

## **資產負債表外承擔及安排**

除上文所披露的或然負債外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、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。

## 所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購及出售。

## 重大投資的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何即時計劃。

## 僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有478名僱員(二零二四年：713名僱員)，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二五年十二月三十一日止年度，員工成本(包括董事)約為人民幣143.5百萬元(二零二四年：約人民幣256.7百萬元)。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定定期評審制度，評審結果將用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

## 期後事件

本集團於二零二五年十二月三十一日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

## 企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障股東的利益，以及提升企業價格及問責性。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載的守則條文之良好企業管治的原則並已遵守有關條文，惟基於下述原因而偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。



## 主席及行政總裁

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應予分開，不應由同一人擔任。林定強先生為本公司主席兼行政總裁。鑒於林定強先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，故董事會認為由林定強先生兼任兩個職務可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當之舉。

儘管存在上述情況，董事會認為此管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄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」）作為董事進行本公司證券交易的指引。經向各董事作出具體查詢後，彼等已確認截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 審閱年度業績

董事會已成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載於聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn))網站。

審核委員會的主要職責為審閱、監督及審批財務報告流程及內部控制系統，以及向董事會提供建議及意見。審核委員會包括三名成員，分別為鍾創新先生、張化橋先生及謝日康先生，各人均為獨立非執行董事。審核委員會的主席為鍾創新先生，彼具備合適專業資格。

審核委員會已與本公司管理層就本集團的會計原則及慣例，連同內部控制及財務報告事宜，以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績進行討論、審閱及達致同意。

## **安永會計師事務所的工作範疇**

本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所同意，本公告所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

## **獨立核數師報告的節錄**

下文節錄自本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所就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報表刊發的獨立核數師報告：

### **意見**

#### **無法表示意見**

我們不對集團的綜合財務報表發表審計意見。由於本報告「無法表示意見的基礎」部分所述事項的重大影響，我們未能獲取充分、適當的審計證據，以此作為對財務報表發表審計意見的依據。我們認為，除上述事項外，該綜合財務報表在其他所有方面已按照《香港公司條例》的披露要求恰當編製。

## 無法表示意見的基礎

如綜合財務報表附註2.1所述，截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團錄得淨虧損人民幣7,938,884,000元；於二零二五年十二月三十一日，集團借款金額為人民幣23,468,374,000元，其中人民幣13,317,620,000元將於未來十二個月內到期償付，而集團現金及現金等價物為人民幣815,450,000元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團未能按期償還部分銀行及其他借款的本息合計人民幣306,624,000元，觸發違約事件，並進一步導致合計人民幣4,661,877,000元的部分銀行及其他借款發生交叉違約。因此，銀行及其他貸款人或會要求集團立即償還該等已違約及發生交叉違約的借款，而該等已違約及發生交叉違約的借款已分類為流動負債。上述情況，連同綜合財務報表附註2.1披露的其他事項，對集團的持續經營能力構成重大不確定性。

公司董事正推行重組計劃及相關措施，以改善集團的流動性及財務狀況，相關內容載於綜合財務報表附註2.1。編製該綜合財務報表所依據的持續經營假設是否成立，取決於上述計畫及措施的實施結果，包括：

- (i) 及時、成功完成集團違約借款的重組，並持續遵守各份貸款重組協議的條款及條件；
- (ii) 與集團違約借款及交叉違約借款的現有債權人成功協商，達成協議使其不對集團採取行動、行使要求立即償付該等借款本息的權利；
- (iii) 與債權人就集團銀行及其他借款的續期或還款展期成功協商，並及時為符合條件的項目開發獲取新增項目開發貸款；
- (iv) 順利執行集團業務戰略計劃，包括加快物業銷售；及

(v) 妥善管理向建築承包商及其他開發供應商的款項支付。

鑒於集團因銀行及其他借款違約、交叉違約面臨嚴峻財務狀況，相關計畫及措施仍在推進過程中，且截至綜合財務報表批准日，我們未能取得相關債權人出具的書面合同協定或其他書面佐證資料，因此無法獲取必要的充分、適當審計證據，以評估集團現金流量預測所依據的假設，以及當前推行的各項計畫與措施的成功可能性。我們亦無法實施其他滿意的審計程式，以確信董事採用持續經營會計基礎的恰當性，以及綜合財務報表中相關披露的充分性。

若集團未能實現上述計畫及措施，其可能無法持續經營。屆時需作出相應調整：將集團資產的帳面價值減記至可收回金額，計提可能產生的新增負債，並將非流動資產及非流動負債分別重分類為流動資產及流動負債。上述調整的影響尚未在本綜合財務報表中反映。未被發現之錯誤陳述(如有)對綜合財務報表的可能影響，或屬重大且廣泛。

## 刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)以及本公司網站[www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn)。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報將於適當時候寄發予股東(如要求)及刊載於上述網站。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。於二零二五年十二月三十一日，本公司概無持有庫存股份。

## 末期股息

董事會不建議截至二零二五年十二月三十一日止年度向股東派付末期股息（二零二四年：無）。

## 採納經修訂及重列之組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現有之第三次經修訂及重列組織章程大綱及細則（「**現有組織章程大綱及細則**」），以反映聯交所之建議及相關規則修訂，包括：(a)引入庫存股份制度；(b)進一步推行無紙化上市制度及其他規則修訂（包括以電子方式發出及接收股東指示）；及(c)推行無證券市場，並採納相關必要之授權性及後續性條文（「**建議修訂**」）。董事會建議透過採納第四次經修訂及重列之本公司公司組織章程大綱及細則（「**經修訂及重列組織章程大綱及細則**」）以取代並代替現有組織章程大綱及細則，從而落實建議修訂。

採納經修訂及重列組織章程大綱及細則以納入建議修訂，須經股東於二零二六年股東週年大會上以特別決議案批准。本公司即將召開之股東週年大會（「**二零二六年股東週年大會**」）通過該特別決議案前，現有組織章程大綱及細則仍屬有效。

載有建議修訂詳情及建議採納經修訂及重列組織章程大綱及細則之通函，連同召開二零二六年股東週年大會之通告，將於適時寄發予股東。

承董事會命  
金輝控股(集團)有限公司  
主席  
林定強

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，分別為林定強先生、林宇先生及吳琰坤女士，以及三名獨立非執行董事，分別為張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。