

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2024年12月31日止年度之初步全年業績公告

### 2024年度全年業績摘要

- 收入為人民幣2,018.8百萬元，較2023年下降4.0%。毛損為人民幣189.7百萬元，毛損率為9.4%。
- 年度虧損為人民幣5,798.0百萬元。年度虧損較2023年增加82.0%，主要是由於交房產生毛損、利息支出費用化增加以及發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的撇減及其他應收款項的減值虧損較去年增加。
- 每股基本及攤薄虧損分別為人民幣2.19元及人民幣2.19元。
- 資產總值為人民幣46,097.4百萬元；本公司權益股東應佔虧絀總額為人民幣6,010.2百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣384.4百萬元，較2023年減少33.8%。
- 截至2024年12月31日，土地儲備總建築面積(「總建築面積」)約為5.2百萬平方米。

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2024年12月31日止年度(「本報告期」)之綜合年度業績，連同2023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2025年3月28日批准。

## 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
收入	4	2,018,823	2,101,938
銷售／服務成本		<u>(2,208,559)</u>	<u>(1,706,827)</u>
<b>(毛損)毛利</b>		<b>(189,736)</b>	395,111
投資物業估值虧損		(414,877)	(371,632)
其他收入	5(a)	355,826	24,807
銷售費用		(64,737)	(108,732)
行政費用		(202,857)	(254,192)
其他經營費用	5(b)	(1,256,222)	(450,686)
應收賬款減值虧損	5(c)	(3,878)	(64,283)
其他應收款項減值虧損	5(c)	(894,324)	(74,003)
提供給第三方的貸款的減值虧損	5(c)	<u>(9,684)</u>	<u>(84,952)</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(2,680,489)</b>	(988,562)
融資收入	6	461,146	349,251
融資成本	6	(3,046,858)	(1,833,368)
應佔聯營公司虧損		<u>(465)</u>	<u>(82,434)</u>
<b>除稅前虧損</b>		<b>(5,266,666)</b>	(2,555,113)
所得稅開支	7	<u>(531,341)</u>	<u>(630,730)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(5,798,007)</u></b>	<b><u>(3,185,843)</u></b>

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
年內其他全面(虧損)收入			
(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		(761)	(1,272)
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		(3,299)	9,436
年內其他全面(虧損)收入		<u>(4,060)</u>	<u>8,164</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(5,802,067)</u></u>	<u><u>(3,177,679)</u></u>
以下各方應佔年度虧損：			
本公司權益股東		(5,586,238)	(2,985,800)
非控股權益		<u>(211,769)</u>	<u>(200,043)</u>
本年度虧損		<u><u>(5,798,007)</u></u>	<u><u>(3,185,843)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：			
本公司權益股東		(5,590,298)	(2,977,636)
非控股權益		<u>(211,769)</u>	<u>(200,043)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(5,802,067)</u></u>	<u><u>(3,177,679)</u></u>
每股虧損(人民幣)	8		
基本		<u><u>(2.19)</u></u>	<u><u>(1.17)</u></u>
攤薄		<u><u>(2.19)</u></u>	<u><u>(1.17)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		417,623	458,886
投資物業		9,639,188	11,187,568
無形資產		—	—
受限制銀行存款		28,222	26,466
於聯營公司的投資		864,345	1,225,893
應收賬款及其他應收款項	9	43,023	44,038
遞延稅項資產		770,453	1,196,483
其他金融資產		69,405	72,548
<b>非流動資產總額</b>		<b>11,832,259</b>	<b>14,211,882</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		22,459,930	25,039,108
待售土地開發		3,390,519	3,265,292
合同成本		235,762	247,074
應收賬款及其他應收款項	9	7,120,260	6,989,014
買賣證券		20,252	42,083
其他金融資產		359,404	354,129
受限制銀行存款		47,913	54,174
現金和現金等價物		631,109	629,012
<b>流動資產總額</b>		<b>34,265,149</b>	<b>36,619,886</b>

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
<b>流動負債</b>			
貸款和借款		22,864,264	22,934,905
應付賬款和其他應付款	10	16,504,458	13,720,066
合同負債		2,885,575	4,196,757
租賃負債		10,978	14,568
應付合約保留金		38,180	37,139
本期稅項負債		2,354,756	2,083,456
		<u>44,658,211</u>	<u>42,986,891</u>
<b>總流動負債</b>		<b>44,658,211</b>	<b>42,986,891</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(10,393,062)</b>	<b>(6,367,005)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,439,197</b>	<b>7,844,877</b>
<b>非流動負債</b>			
貸款和借款		3,884,426	4,082,782
應付合約保留金		32,164	28,868
租賃負債		13,817	26,520
應付賬款和其他應付款	10	406,469	466,860
遞延稅項負債		2,093,198	2,432,140
		<u>6,430,074</u>	<u>7,037,170</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,430,074</b>	<b>7,037,170</b>
<b>(負債)資產淨值</b>		<b>(4,990,877)</b>	<b>807,707</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	20,174	20,174
儲備		(6,030,407)	(440,109)
		<u>(6,010,233)</u>	<u>(419,935)</u>
<b>本公司權益股東應佔虧損總額</b>		<b>(6,010,233)</b>	<b>(419,935)</b>
<b>非控股權益</b>		<b>1,019,356</b>	<b>1,227,642</b>
		<u>1,019,356</u>	<u>1,227,642</u>
<b>(虧損)權益總額</b>		<b>(4,990,877)</b>	<b>807,707</b>
		<u>(4,990,877)</u>	<u>807,707</u>

## 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2024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(「**本集團**」)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**」)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：

- 投資物業，包括本集團作為物業權益的實益擁有人以投資物業持有的租賃土地和建築物權益；
- 權益證券及投資基金的投資；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2024年12月31日止年度產生虧損約人民幣5,798,007,000元，及於2024年12月31日，本集團錄得流動負債淨值約人民幣10,393,062,000元及負債淨值約人民幣4,990,877,000元，而本集團權益股東應佔資本虧絀約為人民幣6,010,233,000元。此外，於2024年12月31日，本集團之貸款及借款總額約為人民幣26,748,690,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,864,264,000元。然而，本集團現金和現金等價物僅約人民幣631,109,000元。

截至2024年12月31日，本集團貸款及借款約人民幣14,787,514,000元、可換股債券50,866,000美元(相當於約人民幣365,646,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,855,327,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於約人民幣1,578,573,000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2024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2024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。

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2024年12月31日止年度成功重續約人民幣24,490,000元的計息借款並將約人民幣4,302,666,000元的計息借款延期1至3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；
- (iii) 本集團一直在積極與當前貸款人協商，說服彼等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，其中本集團已成功磋商及說服貸款人撤回針對本公司未償可換股債券的清盤呈請；

- (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，其中本集團已於截至2024年12月31日止年度成功向第三方取得新增貸款及借款約人民幣13,337,000元；
- (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，以改善本集團未來現金流；
- (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以下《國際財務報告會計準則》之若干修訂：

《國際會計準則》第1號(修訂本) 負債分類為流動或非流動

《國際會計準則》第1號(修訂本) 附帶契諾的非流動負債

#### **《國際會計準則》第1號(修訂本)：負債分類為流動或非流動**

該修訂本旨在協助公司釐定財務狀況表中並無特定結算日期的債務及其他負債應分類為流動(已到期或可能於一年內到期結算)或非流動，從而促進規則應用的一致性。該等修訂包括釐清公司可能透過將之轉換為股權來結算的債務的分類要求。

採納該修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **《國際會計準則》第1號(修訂本)：附帶契諾的非流動負債**

該修訂本訂明於報告日期後遵守的契諾不會影響於報告日期將債務分類為流動或非流動。反之，該修訂本要求公司於綜合財務報表附註披露與該等契諾有關的資料。

採納該修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

## 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：

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
<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	1,374,084	1,385,485
物業管理及酒店經營的收入	492,828	533,329
輕資產營運收入	—	12,303
	<u>1,866,912</u>	<u>1,931,117</u>
<b>其他來源收入</b>		
投資物業的租金收入	151,911	170,821
	<u>2,018,823</u>	<u>2,101,938</u>
<b>按收入確認時間分類</b>		
於某一時間點	1,332,843	1,301,166
於一段時間內	534,069	629,951
	<u>1,866,912</u>	<u>1,931,117</u>

客戶合約收入的收入分類乃按分部及收入確認時間載列於附註4(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2024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3,751,904,000元(2023年：約人民幣5,594,427,000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。就資源分配和績效評估而言，其方式與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(虧損)溢利是指個別分部產生的除稅後(虧損)溢利。

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，包括有關收入、銷售／服務成本、投資物業估值虧損、其他收入、經營開支淨額、應收賬款及其他應收款項減值虧損、融資成本淨額、所得稅、增置的投資物業及物業及設備、發展中物業和持作出售的竣工物業減值以及貸款和借款。

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2024年及2023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2024年12月31日止年度(未經審計)					總額 人民幣千元
	多用途		投資物業	物業管理		
	商務綜合體 人民幣千元	複合性社區 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	146,971	1,185,872	-	-	-	1,332,843
於一段時間內	23,200	18,041	-	492,828	-	534,069
來自外部客戶的收入	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	(596)	(4,097)	(691,186)	(1,604)	(21,450)	(718,933)
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)	(863,711)	-	(451)	-	(893,270)
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(未經審計)

	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	(917,476)	(2,199,743)	(949,506)	21,733	14,298	(4,030,694)
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>(952,804)</u>	<u>(2,934,151)</u>	<u>(709,727)</u>	<u>20,693</u>	<u>14,298</u>	<u>(4,561,691)</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>

截至2024年12月31日止年度(未經審計)

	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>

## 截至2023年12月31日止年度(經審計)

	多用途		物業管理			總額
	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	
<b>按收入確認時間分類</b>						
於某一時間點	711,147	577,716	-	-	12,303	1,301,166
於一段時間內	95,732	890	-	533,329	-	629,951
<b>來自外部客戶的收入</b>	806,879	578,606	-	533,329	12,303	1,931,117
<b>其他來源收入</b>	-	-	170,821	-	-	170,821
	806,879	578,606	170,821	533,329	12,303	2,101,938
<b>分部間收入</b>	-	-	8,558	5,845	20,736	35,139
<b>報告分部收入</b>	806,879	578,606	179,379	539,174	33,039	2,137,077
<b>銷售/服務成本</b>	(715,646)	(517,471)	-	(484,992)	(1,171)	(1,719,280)
<b>報告分部溢利總額</b>	91,233	61,135	179,379	54,182	31,868	417,797
投資物業估值虧損	-	-	(371,632)	-	-	(371,632)
其他收入	1,605	2,651	2,094	6,717	489	13,556
經營費用淨額	(174,167)	(394,460)	(28,557)	(101,507)	(21,516)	(720,207)
應收賬款減值虧損	(10,758)	(52,355)	-	(1,122)	-	(64,235)
其他應收款項減值虧損	4,688	(29,091)	(1,501)	-	-	(25,904)
融資成本淨額	(220,148)	(405,763)	(4,042)	(4,536)	(9)	(634,498)

## 截至2023年12月31日止年度(經審計)

	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	(307,547)	(817,883)	(224,259)	(46,266)	10,832	(1,385,123)
所得稅(開支)抵免	(266,786)	(367,907)	5,058	456	(7)	(629,186)
<b>報告分部(虧損)溢利</b>	<b>(574,333)</b>	<b>(1,185,790)</b>	<b>(219,201)</b>	<b>(45,810)</b>	<b>10,825</b>	<b>(2,014,309)</b>
增置投資物業及物業及設備	267	42	16,269	930	739	18,247
發展中物業和持作銷售用途 的已落成物業的撇減	68,332	105,016	-	-	-	173,348

## 截至2023年12月31日止年度(經審計)

	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	9,048,628	12,526,269	-	588,966	-	22,163,863
報告分部資產	18,524,150	17,882,220	11,632,650	205,180	106,964	48,351,164
報告分部負債	17,980,359	24,636,671	242,033	920,931	49,892	43,829,886

(ii) 報告分部收入、虧損、貸款和借款、資產和負債的對賬

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
<b>收入</b>		
報告分部收入	2,070,096	2,137,077
抵銷集團內部收入	(51,273)	(35,139)
合併收入(附註4(a)(i))	<u>2,018,823</u>	<u>2,101,938</u>
<b>虧損</b>		
報告分部虧損	(4,561,691)	(2,014,309)
抵銷集團內部虧損	41,772	22,686
未分配總部和公司虧損	(1,278,088)	(1,194,220)
合併虧損	<u>(5,798,007)</u>	<u>(3,185,843)</u>
<b>貸款和借款</b>		
報告分部貸款和借款	21,836,890	22,163,863
未分配總部和公司貸款和借款	4,911,800	4,853,824
合併貸款和借款	<u>26,748,690</u>	<u>27,017,687</u>
<b>資產</b>		
報告分部資產	43,379,646	48,351,164
抵銷集團內部結餘	(8,367,815)	(8,625,040)
未分配總部和公司資產	11,085,577	11,105,644
合併資產總值	<u>46,097,408</u>	<u>50,831,768</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	44,057,535	43,829,886
抵銷集團內部結餘	(8,367,815)	(8,625,040)
未分配總部和公司負債	15,398,565	14,819,215
合併負債總額	<u>51,088,285</u>	<u>50,024,061</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

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
註銷／取消綜合入賬之附屬公司之收益淨額	30,536	2,967
收回於上年度撤銷之其他應收款項之收益	310,692	—
提前終止租賃收益	731	—
其他	13,867	21,840
	<u>355,826</u>	<u>24,807</u>

#### 5(b) 其他經營費用

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
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))	451,779	173,348
罰款	849	47,444
出售投資物業的虧損	196,837	—
出售聯營公司的虧損	128,234	104,654
投資物業及發展中物業抵銷債務的損失	472,772	103,026
出售物業和設備的虧損	2,716	24
其他	3,035	22,190
	<u>1,256,222</u>	<u>450,686</u>

## 5(c) 減值虧損

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集團和／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(「**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

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
<b>融資收入</b>		
以攤銷成本計量金融資產的利息收入	<u>(461,146)</u>	<u>(349,251)</u>
<b>融資成本</b>		
貸款和借款的利息費用總額	3,009,237	3,161,648
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*#	<u>(63,031)</u>	<u>(1,480,862)</u>
	2,946,206	1,680,786
交易性證券的公允價值變動淨額	21,831	44,221
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	83
已付租賃租金的利息部分	2,486	3,726
銀行手續費和其他	2,252	14,688
外匯淨虧損	<u>71,701</u>	<u>89,864</u>
	<u>3,046,858</u>	<u>1,833,368</u>

\* 借貸成本已按每年3.20%-12.00%的比率資本化(2023年：每年6.00%-16.52%)。

# 截至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

	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
本年度撥備		
－中國企業所得稅	6,500	30,434
－土地增值稅	431,974	217,410
遞延稅項	92,867	382,886
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	<b>531,341</b>	<b>630,730</b>

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，本集團在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。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2024年12月31日止年度的本公司權益股東應佔虧損約人民幣5,586,238,000元(2023年：約人民幣2,985,800,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,550,811,477股(2023年：2,550,811,477股普通股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

截至2024年及2023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項

		2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款，已扣除虧損撥備	(a)	450,660	398,170
向第三方提供的貸款，已扣除虧損撥備	(b)	3,325,458	3,076,903
向附屬公司非控股權益提供的貸款，已扣除虧損撥備		152,160	306,286
向聯營公司提供的貸款，已扣除虧損撥備		39,807	38,480
應收對價，已扣除虧損撥備		296,010	295,565
其他應收款項，已扣除虧損撥備		<u>1,333,068</u>	<u>1,153,153</u>
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損撥備		5,597,163	5,268,557
按金和預付款項		<u>1,566,120</u>	<u>1,764,495</u>
		7,163,283	7,033,052
減：其他應收款項中的非即期部分		<u>(43,023)</u>	<u>(44,038)</u>
		<u><u>7,120,260</u></u>	<u><u>6,989,014</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：

	2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
6個月內	73,851	5,982
6個月至1年	9,841	9,278
1年以上	366,968	382,910
	<u>450,660</u>	<u>398,170</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%(2023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額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額的金額計量虧損撥備。

截至2024年12月31日止年度，本集團就損益中提供予第三方的貸款確認約人民幣10百萬元的虧損撥備總額(2023年：約人民幣85百萬元)，即整個存續期預期信用損失(2023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2024年及2023年12月31日止年度，損益中未確認虧損撥備的轉回。

截至2024年12月31日止年度，向第三方提供的貸款約人民幣30,000元(2023年：約人民幣1,173,000元)，已根據相關合約方的付款指示支付給若干獨立第三方的收款人。

## 10 應付賬款和其他應付款項

		2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	(a)	3,432,583	3,675,074
已收第三方預付款項		358,657	359,079
就收購附屬公司的應付對價		687,882	843,184
應付關聯方款項		281,750	281,196
其他應付款項		<u>11,226,317</u>	<u>7,896,406</u>
按攤銷成本計量的金融負債		15,987,189	13,054,939
其他應付稅項		<u>923,738</u>	<u>1,131,987</u>
		16,910,927	14,186,926
減：應付賬款的非即期部分		<u>(406,469)</u>	<u>(466,860)</u>
		<u><u>16,504,458</u></u>	<u><u>13,720,066</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：

	2024年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年內	1,847,556	1,724,015
1年後但2年內	346,884	824,516
2年後但5年內	<u>1,238,143</u>	<u>1,126,543</u>
	<u><u>3,432,583</u></u>	<u><u>3,675,074</u></u>

## 11 資本及儲備

### (a) 股息

截至2024年及2023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2024年12月31日以來亦概無建議派發任何股息(2023年：無)。

### (b) 股本

	2024年		2023年	
	股數 (未經審計)	千港元 (未經審計)	股數 (經審計)	千港元 (經審計)
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>

	2024年		2023年	
	股數 (未經審計)	千港元 (未經審計)	股數 (經審計)	千港元 (經審計)
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2024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2024年12月31日止年度之業務回顧及展望。

### 市場回顧

2024年，中國房地產行業在政策托舉與需求分化中逐步企穩。一線城市及核心城市銷售出現一定程度的回暖，改善型需求釋放帶動市場活躍度提升，低線城市仍面臨庫存去化壓力。面對行業環境的不確定性，房地產市場經歷了深度整合期，儘管如此，政策的支持和市場需求的逐步回暖為我們帶來了新的希望。

### 業績回顧

2024年，中國房地產行業深度調整持續深化，公司面臨市場需求收縮、債務壓力疊加的雙重挑戰。受此影響，24年收入同比下降4.0%，合約銷售額較2023年下降33.8%，集團的現金流狀況依舊處於緊張狀態。儘管如此，我們依舊努力在困境中尋找出路，推動革新，為長期轉型築牢根基。

#### 1. 改善經營模式

面對資金與市場的雙重擠壓，我們全面落地阿米巴經營模式，精細管控成本與動態調配資源，重塑經營邏輯，提高運營效率，賦予一線更多決策權。這不僅幫助我們在資金緊張的情況下維持了基本運營，也為未來的持續發展奠定了基礎。

## 2. 尋找業務創新

針對傳統業務收縮，公司積極探索推進業務創新，致力於盤活現有資產。一方面，我們加大了對存量項目的升級改造力度，通過引入新的設計理念和技術手段，提升項目品質和市場競爭力；另一方面，積極探索康養公寓、旅居公寓等新業態的發展路徑，結合文旅與商業資源，打造多元化的產品和服務體系。

## 3. 化解債務危機

2024年，我們深陷訴訟泥沼，不得不面對一系列法律訴訟與債權人的追償行動。多起官司同時進行，不僅耗費了大量的時間、精力和資源，還對公司運營造成了巨大的壓力。面對這一嚴峻局面，我們的團隊沒有退縮，積極尋求解決方案，在與債權人的談判過程中，我們始終秉持著開放、透明和合作的態度，力求找到既能保障債權人利益，又能為公司未來發展留有餘地的雙贏方案。儘管過程充滿曲折，但通過不懈的努力和真誠的溝通，我們最終成功達成了多項和解協議，為公司發展贏得調整空間。

## 未來展望

面對複雜多變的市場環境，我們始終堅信，市場總是蘊含著無限機會，以創新思維把握機遇，方能實現可持續發展。

2025年，我們將繼續深化阿米巴經營模式，激發組織活力與效率提升，通過業務創新與資產盤活，推動企業向高質量發展轉型。

我們將以「存量煥新」與「業態升級」為抓手，加速現有項目的資產價值釋放。存量項目的改造升級不僅是優化資源配置的關鍵舉措，更是挖掘物業潛力、提升運營效能的重要路徑。同時結合市場需求，探索「文旅+商業」「康養+旅居」等複合業態的深度融合，打造兼具功能性與吸引力的新型空間場景。銀髮經濟作為未來發展的重要方向，為我們提供了轉型的新契機。

在此過程中，品牌價值的塑造與提升將貫穿始終，運營能力是品牌價值的根基，唯有在運營中沉澱出獨特的盈利模式與服務特色，才能真正形成差異化競爭力。

同時，債務重組是公司當前面臨的重要任務之一。經過去年與各方債權人的良好交流，我們將繼續積極溝通協商，制定出切實可行的債務重組方案。通過債務結構優化、債務展期、債務轉換等多種方式，有效緩解公司的債務壓力，為公司的持續發展創造良好的財務環境。

總之，未來的道路充滿機遇與挑戰。我們將以堅定的信心和決心，迎難而上，砥礪前行，為股東、客戶及社會創造更大價值。

感謝各位股東、投資人、合作夥伴、客戶、員工及關心陽光100的朋友們一直以來對公司的支持與信任。我們期待與您共同見證公司的明天！

董事會主席

易小迪

2025年3月28日北京

## 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384.4百萬元，較2023年度減少33.8%；實現合約銷售面積28,825平方米，較2023年度減少2.8%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣11,610元／平方米，較2023年減少19.5%。合約銷售金額約44.6%來自於長三角地區，其中常州陽光100 7區上東項目貢獻顯著，合約銷售金額為人民幣113.9百萬元，佔本集團總合約銷售金額的29.6%。

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>	
2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年			
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	1,919	554	25.1	15.4	11,337	8,996
		瀋陽陽光100果嶺公館	292	993	4.2	10	12,500	9,370
	濟南	濟南陽光100國際新城	1,522	2,131	31.2	56.3	18,646	20,669
	東營	東營陽光100鳳凰社	-680	125	-4.1	1.3	6,163	4,608
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	-	3,587	0.3	33.9	-	9,104
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	6,956	327	96.6	8.7	13,930	26,486
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	-	-99	-	-7	-	70,847
		天津陽光100國際新城	-	-	2.0	0.6	-	-
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	-	-100	0.3	-1.1	-	17,757
	承德	陽光100北京阿爾勒 <sup>(3)</sup>	-	-159	-	-1.8	-	11,531
	小計	10,009	7,359	155.6	116.3	14,633	12,175	

## 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>	
			2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	9,549	436	71.3	110.9	7,359	16,958
		無錫陽光100喜馬拉雅	-	887	-1.9	13.3	-	14,958
	溫州	陽光100溫州中心	-	407	-	7.8	-	18,658
		溫州陽光100阿爾勒 <sup>(3)</sup>	-	8,640	-	111.2	-	12,754
	常州	常州陽光100-7區上東	4,583	4,573	113.9	65.8	17,633	14,363
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	-898	207	-11.9	5.8	13,206	25,252
	小計	13,234	15,150	171.4	314.8	10,377	13,819	
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	86	-2,135	0.6	110.9	-2,816	6,008
	小計	86	-2,135	0.6	110.9	-2,816	6,008	

## 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>	
			2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	43	-	0.8	1.6	16,216	-
		武漢陽光100鳳凰街	183	1,642	6.1	31.2	25,864	13,374
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	2,705	3,463	41.3	53.3	14,034	14,432
		長沙	長沙陽光100鳳凰街	224	503	1.6	9.5	1,691
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	2,694	1,094	10.4	14.8	3,875	13,121
		柳州陽光100城市廣場	-282	-271	-2.6	-2.5	9,248	10,781
	成都	成都陽光100米婭中心	-71	-	-1.4	0.3	7,731	-
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	0.3	0.5	-	-
		南寧半山麗園	-	-	-	-0.1	-	-
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	-	2,119	-	26.2	-	12,352
	西安	西安陽光100阿爾勒	-	720	-	26.8	-	36,117
	小計	5,496	9,270	56.5	161.6	9,288	15,253	
總計		28,825	29,644	384.4	580.8	11,610	14,422	

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 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：

	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>	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
<b>類型</b>						
住宅	<b>8,574</b>	19,849	<b>114.3</b>	253.9	<b>13,372</b>	12,786
商用物業及車庫	<b>20,278</b>	9,795	<b>270.1</b>	326.9	<b>10,868</b>	17,735
<b>總計</b>	<b>28,852</b>	29,644	<b>384.4</b>	580.8	<b>11,610</b>	14,422
<b>所佔比例</b>						
住宅	<b>30%</b>	67%	<b>30%</b>	44%		
商用物業及車庫	<b>70%</b>	33%	<b>70%</b>	56%		
<b>總計</b>	<b>100%</b>	100%	<b>100%</b>	100%		

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2023年相比無變化。竣工建築面積為32,976平方米，較2023年減少94%，期末在建總面積為1,549,788平方米，較2023年減少22%，主要由於某些項目公司正在進行破產重組。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至2024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	-	32,976	61,373
	濰坊	-	-	95,966
	煙台	-	-	328,917
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>32,976</b>	<b>486,256</b>
長三角	無錫	-	-	152,352
	溫州	-	-	259,382
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>411,734</b>
珠三角	清遠	-	-	43,808
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43,808</b>
中西部	重慶	-	-	83,495
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	31,960
	西安	-	-	225,583
	武漢	-	-	156,511
	麗江	-	-	27,889
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>607,990</b>
<b>總計</b>		<b>-</b>	<b>32,976</b>	<b>1,549,788</b>

## 投資物業

本報告期內，本集團投資物業建築面積減少58,596平方米，持有已落成及在建中投資物業建築面積574,094.94平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣151.9百萬元，較2023年下降11.1%。

## 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	511,026	10%	511,026	11%
	瀋陽	451,922	9%	419,211	9%
	煙台	350,173	7%	350,173	8%
	濟南	100,922	2%	49,452	1%
	天津	85,762	2%	70,861	2%
	東營	40,891	1%	40,891	1%
	小計		<b>1,540,696</b>	<b>30%</b>	<b>1,441,614</b>
中西部	重慶	135,764	3%	108,611	2%
	桂林 <sup>(1)</sup>	595,223	12%	595,223	13%
	長沙	166,622	3%	166,622	4%
	岳陽	82,552	2%	42,102	1%
	柳州	239,830	5%	239,830	5%
	南寧	143,021	3%	118,635	3%
	武漢	292,406	6%	292,406	6%
	成都	56,223	1%	56,223	1%
	西安	466,948	9%	466,948	10%
	麗江	265,087	5%	135,194	3%
小計		<b>2,443,676</b>	<b>47%</b>	<b>2,221,794</b>	<b>48%</b>

經濟區域	城市			權益	
		總建築面積 (平方米)	所佔比例	建築面積 (平方米)	所佔比例
長三角	溫州	451,594	9%	451,594	10%
	無錫	236,168	5%	236,168	5%
	常州	26,832	1%	13,684	0%
	宜興	22,633	0%	18,107	0%
	小計	<b>737,227</b>	<b>14%</b>	<b>719,553</b>	<b>16%</b>
珠三角	清遠	447,124	9%	245,918	5%
	小計	<b>447,124</b>	<b>9%</b>	<b>245,918</b>	<b>5%</b>
總計		<b>5,168,724</b>	<b>100%</b>	<b>4,628,879</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2024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2023年的人民幣2,101.9百萬元減少4.0%至2024年的人民幣2,018.8百萬元，主要是由於物業管理及酒店經營收入減少所致。

### 物業銷售收入

本報告期內，2024年的物業銷售收入為人民幣1,374.1百萬元，與2023年相比基本持平。

## **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由2023年的人民幣533.3百萬元減少7.6%至人民幣492.8百萬元，主要是由於酒店經營收入較去年減少所致。

## **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2023年的人民幣170.8百萬元減少11.1%至2024年的人民幣151.9百萬元，主要是由於本集團投資物業出租面積較2023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2023年的人民幣1,706.8百萬元增加29.4%至2024年的人民幣2,208.6百萬元。物業銷售成本由2023年的人民幣1,220.7百萬元增加43.9%至2024年的人民幣1,756.8百萬元，主要是由於交付物業的單方成本較去年增加所致。物業管理及酒店經營成本由2023年的人民幣485.0百萬元減少6.8%至2024年的人民幣451.8百萬元，主要由於酒店經營成本較去年下降。

## **毛損**

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛損為人民幣189.7百萬元，2023年的毛利為人民幣395.1百萬元，主要是由於已交付物業的毛利為虧損所致。

## **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414.9百萬元，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2023年的人民幣24.8百萬元增加1,334.7%至2024年的人民幣355.8百萬元，主要是由於收回於以前年度撇銷之其他應收賬款收益所致。

## **銷售費用**

本報告期內，本集團的銷售費用由2023年的人民幣108.7百萬元減少40.5%至2024年的人民幣64.7百萬元，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、廣告宣傳費下降。

## **行政費用**

本報告期內，本集團的行政費用由2023年的人民幣254.2百萬元減少20.2%至2024年的人民幣202.9百萬元，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1,256.2百萬元，由2023年的人民幣450.7百萬元增加178.7%，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增加所致。

## **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2023年的人民幣349.3百萬元增加32.0%至2024年的人民幣461.1百萬元，主要是由於所提供結構性票據產生的利息收入增加。

## **融資成本**

本報告期內，本集團的融資成本由2023年的人民幣1,833.4百萬元增加66.2%至2024年的人民幣3,046.9百萬元，主要是由於因完工項目增加和部份房地產開發項目的暫停使得利息支出費用化增加所致。

## **所得稅**

本報告期內，本集團所得稅費用由2023年的人民幣630.7百萬元減少15.8%至2024年的人民幣531.3百萬元，主要由於(1)出售投資性房地產及投資性房地產估值下調導致遞延所得稅負債減少；(2)撥回與已到期稅務虧損結轉相關的先前確認的遞延所得稅資產；及(3)計提土地增值稅責任增加所致。

## **年度虧損**

本報告期內，本集團的年度虧損由2023年的人民幣3,185.8百萬元增加82.0%至2024年的人民幣5,798.0百萬元。

## **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2023年的人民幣2,985.8百萬元增加87.1%至2024年的人民幣5,586.2百萬元。

## **於聯營公司的投資**

報告期內，於聯營公司的投資由2023年的人民幣1,225.9百萬元減少29.5%至2024年的人民幣864.3百萬元，主要原因是2024年處置了三家聯營公司。

## **遞延所得稅資產**

報告期內，遞延所得稅資產從2023年的人民幣1,196.5百萬元減少35.6%到2024年的人民幣770.5百萬元，主要是由於2024年撥回了先前確認的與已到期稅務虧損結轉相關的遞延所得稅資產。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金及現金等價物

於2024年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣631.1百萬元，與去年基本持平。

### 流動比率、資本負債比率及資產負債率

於2024年12月31日，本集團的流動比率由2023年12月31日的85.2%減少至76.7%。於2024年12月31日，本集團的流動資產由2023年12月31日的人民幣36,619.9百萬元減少至人民幣34,265.1百萬元，流動負債由2023年12月31日的人民幣42,986.9百萬元增加至2024年12月31日的人民幣44,658.2百萬元。

於2024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2023年12月31日的53.2%上升至58.0%。資產負債比率(即總負債除以總資產)由2023年12月31日的98.4%上升12.4個百分點至2024年12月31日的110.8%，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2024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2,140.4百萬元(2023年12月31日：人民幣3,110.1百萬元)。

### 貸款和借貸及已抵押資產

於2024年12月31日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,748.7百萬元，其中人民幣22,864.3百萬元、人民幣3,285.8百萬元及人民幣598.6百萬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2024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2024年12月31日，本集團賬面值為人民幣14,060.9百萬元(2023年12月31日：人民幣14,829.2百萬元)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2024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4,797.5百萬元(2023年12月31日：約為人民幣5,307.8百萬元)。於2024年12月31日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣4,408.1百萬元(2023年12月31日：約為人民幣4,973.5百萬元)。

### **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2024年12月31日，本集團總共僱用1,603名僱員(2023年12月31日：1,738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308.3百萬元(2023年：人民幣321.9百萬元)。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22.9百萬元(2023年：人民幣23.2百萬元)。

### **股息**

#### **末期股息**

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的任何末期股息。有關2025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。

自2024年9月30日起，曾浩賢先生(「曾先生」)已辭任本公司公司秘書(「公司秘書」)及上市規則第3.05項下的本公司授權代表(「授權代表」)。曾先生辭任公司秘書及授權代表後，本公司無法滿足上市規則第3.28條的規定及上市發行人須根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表的要求。自2024年10月25日起，本公司首席財務官韓斌先生(「韓先生」)已獲委任為本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」，各為「聯席公司秘書」)之一；及余安妮女士(「余女士」)已獲委任為本公司聯席公司秘書之一、授權代表及根據公司條例(香港法例第622章)第16部項下代表本公司在香港接受法律程序文件及通知書的法定代表。在委任韓先生和余女士後，本公司已完全遵守上市規則第3.05條和第3.28條的規定。詳情請參閱本公司於2024年10月2日及2024年10月25日所刊發之公告。

## 紀律行動聲明

於2024年11月26日，聯交所分別向本公司、本公司七名現任董事及一名前董事發出紀律行動聲明。

根據上述紀律行動聲明，聯交所上市委員會裁定本公司(1)未于規定時間內刊發全年及中期業績以及寄發年報及中期報告，違反了上市規則第13.46(2)(a)、13.48、13.49(1)及13.49(6)條；及(2)未能遵守適用於有關貸款及／或未披露交易的公告、通函及／或股東批准規定，違反了上市規則第14.34、14.38A、14.40及14A.35條。相關董事在(1)發放及執行有關貸款；及(2)本公司的內部監控缺失兩方面並未有以應有的技能、謹慎和勤勉行事。相關董事未能盡力促使本公司遵守上市規則，因此違反了上市規則第3.08條及其於現行第3.09B(2)條下的責任。

本公司及相關董事沒有就其各自的違規事項作出抗辯，並同意接受紀律行動聲明所載向他們施加的制裁及指令。截至本公告日期，相關董事已按聯交所指示完成有關監管及法律議題以及上市規則合規事宜的24小時培訓。

詳情請參閱聯交所於2024年11月26日發出的監管者公告以及本公司日期為2025年3月5日的公告。

## 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2024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2024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2024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209,754,902.8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2024年12月31日，公司債券項下應計及未付利息共計人民幣667,660,000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，以期盡早達成持有人認可的解決方案。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2024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。

## 控股股東清盤

本公司獲悉，法院已於2024年1月17日向樂昇控股有限公司（「樂昇」）發出清盤令。於本公告日期，樂昇為本公司的控股股東，持有本公司1,373,805,906股普通股，佔本公司已發行股本總額約53.86%，包括9.21%的衍生權益，其中本公司645,370,855股普通股已質押給海通國際證券公司。

詳情請參閱本公司於2023年8月15日及2024年2月21日所刊發之公告。

## 本報告期後事項

### 撤回本公司的清盤呈請

於2024年6月18日，柏順(香港)有限公司就本公司尚未支付2021年8月11日到期的贖回價格50,467,500美元以及自2021年8月11日至2024年3月22日未償還本金45,000,000美元的每年2%的違約利息2,385,000美元，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」）。

於2025年3月12日，高等法院下令針對本公司的經重新修訂呈請經雙方同意已被撤回。

詳情請參閱本公司於2024年6月20日、2024年8月28日、2024年10月23日、2024年11月14日及2025年3月12日所刊發之公告。

### 出售重慶陽光壹佰70%股權

茲提述本公司日期為2020年3月16日及2025年2月20日之公告以及日期為2020年6月18日之通函（「該通函」），內容有關出售重慶陽光壹佰房地產開發有限公司（「目標公司」或「重慶陽光壹佰」）70%的股權。除另有界定外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據股息調整機制，在滿足若干條件的前提下，本公司將有權獲得不超過人民幣17億元的陽光壹佰股息總額。由於相關條件尚未滿足，因此尚未宣佈或分配陽光壹佰股息總額。

為解決目標公司現存的債務償還問題，並滿足目標公司開發建設項目（「**開發項目**」）的資金需求，目標公司將採取一系列重組措施（「**重組**」）。就重組而言，(1)長城(天津)股權投資基金管理有限責任公司（「**長城投資基金**」）作為普通合夥人，(2)蕪湖長城房地產風險資產盤活投資中心(有限合夥)（「**長城風險資產盤活投資中心**」）（與長城投資基金合稱「**長城實體**」）作為優先級有限合夥人，(3)中信信託有限責任公司（「**中信信託**」）作為中間級有限合夥人，以及(4)中國中信金融資產管理股份有限公司（「**中信金融資產**」）、融創西南房地產開發(集團)有限公司、重慶頌雅房地產開發有限公司（與融創西南房地產開發(集團)有限公司合稱「**融創實體**」）及陽光壹佰集團作為劣後級有限合夥人，於2025年1月23日簽訂了與蕪湖長真投資中心(有限合夥)（「**有限合夥**」）有關的有限合夥協議（「**有限合夥協議**」）。根據有限合夥協議，(1)長城風險資產盤活投資中心作為優先級有限合夥人擬向有限合夥現金出資不超過人民幣24.76億元，其中，原則上(i)不超過人民幣13.26億元將主要用於開發項目的開發建設及可能影響開發項目開發等問題的資金需求，及(ii)不低於人民幣11.5億元（實際以長城風險資產盤活投資中心最終收購的金額為準）將用於購買中信信託持有的中間級有限合夥份額；(2)中信信託以中信信託管理的信託計劃對項目公司的原有債權作價約人民幣31.74億元認購中間級有限合夥份額；(3)中信金融資產以其對於目標公司的債權認購劣後級有限合夥份額；(4)陽光壹佰集團以其對於目標公司的債權或現金出資認購劣後級有限合夥份額；及(5)融創實體以其對於目標公司的債權及持有的目標公司部分股權認購劣後級有限合夥份額。有限合夥將由本公司的獨立第三方長城實體控制和管理。有限合夥將向目標公司提供資金和貸款，以完成開發項目，從而使目標公司通過開發收益償還其債權人。

陽光壹佰集團將通過放棄人民幣17億元的陽光壹佰股息總額，向有限合夥認購劣後級有限合夥份額（「認購」）。認購金額可能會根據本集團對目標公司的債務情況等因素進行進一步調整。如果目標公司欠付本集團的金額少於人民幣17億元，則陽光壹佰集團無需向有限合夥追加出資。預計認購對本集團財務報表的影響極小，不會對本集團資產負債表中的重大資產終止確認或確認。

## 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（前稱中審眾環（香港）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2024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2024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2024年12月31日止年度產生虧損約人民幣5,798,007,000元，及於2024年12月31日，貴集團錄得流動負債淨值約人民幣10,393,062,000元及負債淨值約人民幣4,990,877,000元，而貴集團權益股東應佔資本虧絀約為人民幣6,010,233,000元。此外，於2024年12月31日，貴集團之貸款及借款總額約為人民幣26,748,690,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,864,264,000元。然而，貴集團現金和現金等價物僅約人民幣631,109,000元。於2024年12月31日，貴集團貸款及借款約人民幣14,787,514,000元、可換股債券50,866,000美元(相當於約人民幣365,646,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,855,327,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,578,573,000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2024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2024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。

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，有關資料載於綜合財務報表附註2。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，包括(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)成功與若干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 貴集團當前貸款人不會採取措施要求立即償還拖欠的借款及利息，包括防止 貴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 貴集團營運資金及承擔提供融資的選擇；(v)成功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出售物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)；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。

因此，我們不能取得充足適當的審核憑證，以使我們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。

## **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2024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2024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14,787,514,000元、可換股債券本金50,886,000美元(相當於約人民幣365,646,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,855,327,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,578,573,000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2024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2025年4月底前於以上網站刊載。

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  
2025年3月28日

於本公告日期，執行董事為易小迪先生及范小冲先生；非執行董事為范曉華女士及王功權先生；以及獨立非執行董事為顧雲昌先生、黃博愛先生及李春平先生。