

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因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6月30日止六個月中期業績公告

中期業績摘要

- 收入為人民幣1,376.3百萬元；毛利為人民幣6.2百萬元，毛利率為0.5%；期間虧損為人民幣1,146.6百萬元
- 資產總值為人民幣39,376.6百萬元；本公司權益股東應佔虧損總額為人民幣7,095.9百萬元
- 合約銷售金額為人民幣339.5百萬元，合約銷售面積為31,839平方米
- 截至2025年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為3.4百萬平方米
- 董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息

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6月30日止六個月(「本報告期」)之未經審核簡明綜合業績，連同2024年同期之比較數字。本集團本報告期之中期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8月28日批准。以下中期財務報表為未經審核。

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	1,376,322	1,614,585
銷售／服務成本		<u>(1,370,103)</u>	<u>(1,860,152)</u>
毛利(毛損)		6,219	(245,567)
投資物業估值虧損	7	(149,366)	(199,273)
其他收入		539,492	31,315
銷售費用		(28,677)	(41,784)
行政費用		(87,520)	(86,647)
其他經營費用		<u>(410,677)</u>	<u>(111,933)</u>
經營虧損		(130,529)	(653,889)
融資收入	4	229,543	135,998
融資成本	4	(1,235,778)	(825,930)
應佔聯營公司虧損		<u>(345)</u>	<u>(7,937)</u>
除稅前虧損		(1,137,109)	(1,351,758)
所得稅開支	5	<u>(9,535)</u>	<u>(324,817)</u>
期間虧損		<u>(1,146,644)</u>	<u>(1,676,575)</u>

截至6月30日止六個月
2025年 2024年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期間其他全面(虧損)收益

(經稅項及重新分類調整後)：

其後不可以重新分類為損益的項目：

以公允價值計量且其變動計入其
他綜合收益的其他金融資產的
公允價值變動

(398) (142)

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

904 (1,387)

期間全面虧損總額

(1,146,138) (1,678,104)

以下各方應佔年度虧損：

本公司權益股東

(1,086,159) (1,660,708)

非控股權益

(60,485) (15,867)

期間虧損

(1,146,644) (1,676,575)

以下各方應佔全面虧損總額：

本公司權益股東

(1,085,653) (1,662,237)

非控股權益

(60,485) (15,867)

期間全面虧損總額

(1,146,138) (1,678,104)

每股虧損(人民幣)

6

基本

(0.43) (0.65)

攤薄

(0.43) (0.65)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		404,706	417,623
投資物業	7	9,015,258	9,639,188
無形資產		—	—
受限制銀行存款		17,202	28,222
於聯營公司的投資		864,000	864,345
應收賬款及其他應收款	8	45,264	43,023
遞延稅項資產		763,363	770,453
其他金融資產		69,003	69,405
非流動資產總額		11,178,796	11,832,259
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業		16,146,442	22,459,930
待售土地開發		3,393,432	3,390,519
合同成本		234,548	235,762
應收賬款及其他應收款	8	7,469,402	7,120,260
交易性證券		16,524	20,252
其他金融資產		357,951	359,404
受限制銀行存款		28,211	47,913
現金和現金等價物		551,256	631,109
流動資產總額		28,197,766	34,265,149

		於 2025 年 6 月 30 日 附註 人民幣千元	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元
流動負債			
貸款和借款		22,486,653	22,864,264
應付賬款和其他應付款	9	16,913,941	16,504,458
合同負債		1,621,180	2,885,575
租賃負債		10,978	10,978
應付合約保留金		11,615	38,180
本期稅項負債		1,539,197	2,354,756
流動負債總額		42,583,564	44,658,211
流動負債淨值		(14,385,798)	(10,393,062)
資產總值減流動負債		(3,207,002)	1,439,197
非流動負債			
貸款和借款		699,333	3,884,426
應付合約保留金		183	32,164
租賃負債		13,817	13,817
應付賬款和其他應付款	9	329,513	406,469
遞延稅項負債		1,894,797	2,093,198
非流動負債總額		2,937,643	6,430,074
負債淨值		(6,144,645)	(4,990,877)
資本及儲備			
股本	10	20,174	20,174
儲備		(7,116,060)	(6,030,407)
本公司權益股東應佔虧絀總額		(7,095,886)	(6,010,233)
非控股權益		951,241	1,019,356
虧絀總額		(6,144,645)	(4,990,877)

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，均以人民幣列示)

1. 編製基準

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)及各附屬公司(統稱「本集團」)之中期財務報告是按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露條文編製，同時遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之《國際會計準則》(「《國際會計準則》」)第34號「中期財務報告」之規定。其獲授權於2025年8月28日刊發。

本中期財務報表已按照2024年度之綜合財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於2025年度綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於下方附註2。

編製符合《國際會計準則》第34號的中期財務報告，要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產與負債、收入及支出由期初至今的列報金額。實際的結果與此等估計或有不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表，並以附註就重要的事件及交易作出解釋，以闡明2024年度財務報表以來財務狀況之變動和表現。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括所有須於一份按國際財務報告準則編製的財務報表所要披露的資料，應與集團2024年度綜合財務報表一併閱讀。

本中期財務報告未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱，審核委員會認為，本業績乃根據適用的會計準則及要求以及上市規則所編製，並已進行充分的披露。

(a) 與持續經營相關的重大不確定性

本集團截至2025年6月30日止六個月，共產生淨虧損約人民幣1,146.6百萬元，截至2025年6月30日流動負債超過其流動資產約14,385.8百萬元人民幣，本集團負債總值超過資產總值約人民幣6,144.6百萬元。此外，截至2025年6月30日，流動負債包括金額約為人民幣22,486.7百萬元的貸款和借款。截至2025年6月30日，本集團僅有現金及現金等價物約人民幣551.3百萬元。

截至2025年6月30日，根據構成違約事件的借款協議，本集團貸款及借款約人民幣12,891,395,000元、可換股債券50,866,00美元(「美元」)(相當於約人民幣364,130,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,847,635,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於約人民幣1,572,029,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已逾期。

截至2025年6月30日，本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的清算。清算後產生的潛在土地增值稅負債可能會對集團的流動資金狀況產生重大影響。

截至2025年6月30日及之後，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(已於中期財務報告中確認的負債／撥備除外)對本中期財務報告影響不大。然而，相關法律程式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；
- (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) 本集團積極與當前貸款人協商，以說服彼等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) 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以認為適當的價格出售物業開發項目的初步條款；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決算要求的物業開發項目，延期決算繳納土地增值稅。

根據現有的最新信息，本公司的董事認為，在持續經營的基礎上編製本中期財務報告是適當的。

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。本集團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；及

(ix) 成功與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅決算要求的物業開發項目，延期決算繳納土地增值稅。

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本中期財務報告中反映。

2. 會計政策變動

國際會計準則理事會頒佈了下列經修訂的《國際財務報告準則》，這些修訂於本集團的當前財務報告期間首次生效：

《國際會計準則》第21號之修訂

缺乏可兌換性

該等修訂並無對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況於本中期財務報告之編製或呈列方式產生重大影響。本集團概無應用尚未於當前財務報告期間生效的任何新準則或詮釋。

3. 收入和分部報告

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。

(a) 收入的分解

按主要產品或服務項目分解客戶合約收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
《國際財務報告準則第15號》		
範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	1,118,039	1,345,198
物業管理及酒店經營的收入	201,317	205,176
輕資產營運收入	—	693
	<u>1,319,356</u>	<u>1,551,067</u>
其他來源收入		
投資物業的租金收入	<u>56,966</u>	<u>63,518</u>
	<u><u>1,376,322</u></u>	<u><u>1,614,585</u></u>
按收入確認時間分類		
於某一時間點	1,096,860	1,239,067
於一段時間內	<u>222,496</u>	<u>312,000</u>
	<u><u>1,319,356</u></u>	<u><u>1,551,067</u></u>

客戶合約收入的收入分類乃按收入確認時間披露於附註3(b)。

本集團的客戶群是多元化的，沒有交易額超過本集團收入10%以上的客戶。

(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)、投資物業以及物業管理、酒店經營及輕資產經營)管理業務。本集團已呈述下列五個報告分部，方式與就資源分配和績效評估向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：

- (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和商業處所；
- (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) 輕資產經營分部提供物業銷售代理及品牌使用服務。

本集團沒有合併經營分部，以組成上述報告分部。

按確認收益時間與客戶合約收益劃分及就本集團的資源配置和分部績效評估向本集團最高層行政管理人員提供有關本集團報告分部的資料載於下文：

	多用途商務綜合體		複合性社區		投資物業		物業管理及酒店經營		輕資產經營		總額	
	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元
截至6月30日止六個月												
按收入確認時間分類												
於某一時間點	13,628	125,146	1,083,232	1,113,228	-	-	-	-	-	693	1,096,860	1,239,067
於一段時間內	-	67,456	21,179	39,368	-	-	201,317	205,176	-	-	222,496	312,000
來自外部客戶的收入	13,628	192,602	1,104,411	1,152,596	-	-	201,317	205,176	-	693	1,319,356	1,551,067
其他來源收入	-	-	-	-	56,966	63,518	-	-	-	-	56,966	63,518
分部間收入	13,628	192,602	1,104,411	1,152,596	56,966	63,518	201,317	205,176	-	693	1,376,322	1,614,585
	-	-	-	-	1,339	3,967	1,616	839	-	3,468	2,955	8,274
報告分部收入	13,628	192,602	1,104,411	1,152,596	58,305	67,485	202,933	206,015	-	4,161	1,379,277	1,622,859
報告分部(毛損)毛利	(4,938)	12,654	(75,456)	(359,799)	58,305	67,485	16,921	18,680	-	4,140	(5,168)	(256,840)
報告分部虧損	(413,415)	(102,649)	(566,902)	(1,037,466)	(146,126)	(138,218)	(48,236)	(17,519)	(3,412)	(23,452)	(1,178,091)	(1,319,304)
於6月30日/12月31日												
貸款和借款	4,937,460	9,043,699	10,149,643	12,206,245	-	-	710,666	586,946	-	-	15,797,769	21,836,890
報告分部資產	14,452,639	18,315,497	12,036,169	14,870,269	9,306,377	9,943,315	95,847	153,254	100,439	97,311	35,991,471	43,379,646
報告分部負債	13,962,291	18,498,923	20,233,949	24,301,819	221,357	224,209	1,067,689	968,831	41,676	63,753	35,526,962	44,057,535

報告分部虧損的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
報告分部虧損	(1,178,091)	(1,319,304)
抵銷集團內部虧損	(2,979)	902
未分配總部及公司溢利(虧損)	<u>34,426</u>	<u>(358,173)</u>
期間合併虧損	<u><u>(1,146,644)</u></u>	<u><u>(1,676,575)</u></u>

4. 融資收入和融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	(212,530)	(135,998)
外匯淨收益	<u>(17,013)</u>	<u>—</u>
	<u><u>(229,543)</u></u>	<u><u>(135,998)</u></u>
融資成本		
貸款和借款的利息支出總額	1,335,208	1,329,360
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>(103,697)</u>	<u>(522,602)</u>
	1,231,511	806,758
匯兌淨虧損	—	22,413
交易性證券的公允價值變動淨額	3,459	(4,347)
銀行手續費和其他	<u>808</u>	<u>1,106</u>
	<u><u>1,235,778</u></u>	<u><u>825,930</u></u>

5. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
－中國企業所得稅	3,056	329
－土地增值稅	53,954	425,114
以往年度對中國企業所得稅撥備不足	357	612
遞延稅項	<u>(47,832)</u>	<u>(101,238)</u>
所得稅開支	<u>9,535</u>	<u>324,817</u>

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，本公司及其附屬公司(在開曼群島和英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，本公司的國內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。

6. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按截至2025年6月30日止六個月期間之本公司權益股東應佔虧損約人民幣1,086,159,000元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣1,660,708,000元)及截至2025年6月30日止六個月期間已發行股份之加權平均數約2,550,811,477股普通股(截至2024年6月30日止六個月：約2,550,811,477股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至2025年和2024年6月30日止六個月期間，因潛在新增普通股具有反攤薄效應，因此每股基本和攤薄虧損之間並無差異。

7. 投資物業

於2025年6月30日，本集團獨立估值師華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)更新對本集團以公允價值計量的投資物業的估值，並採用與在2024年12月31日估值相同的技術。由於對估值作出更新，本集團已經在本期損益內就投資物業確認虧損淨額約人民幣149,366,000元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣199,273,000元)以及由此確認的遞延稅項抵免約人民幣37,342,000元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣49,818,000元)。

於截至2025年和2024年6月30日止六個月期間，本集團並無訂立使用建築的新租賃協議，且因此並無確認增加的使用權資產。

8. 應收賬款及其他應收款

於本報告期末，應收賬款(已計入應收賬款和其他應收款中)基於收入確認日和虧損準備淨值的賬齡分析如下：

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
6個月以內		71,215	73,851
6個月至1年		2,580	9,841
1年以上	(i)	<u>345,915</u>	<u>366,968</u>
應收賬款，已扣除虧損撥備		419,710	450,660
提供予第三方的貸款，已扣除 虧損撥備	(ii)	3,443,938	3,325,458
提供予附屬公司非控股權益 的貸款，已扣除虧損撥備		81,145	152,160
提供予聯營公司的貸款，已扣除 虧損撥備		519,126	39,807
應收對價，已扣除虧損撥備		295,884	296,010
其他應收款，已扣除虧損撥備		<u>1,598,781</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		6,358,584	5,597,163
按金及預付款項		<u>1,156,082</u>	<u>1,566,120</u>
		7,514,666	7,163,283
減：非即期部分		<u>(45,264)</u>	<u>(43,023)</u>
		<u><u>7,469,402</u></u>	<u><u>7,120,260</u></u>

- (i) 應收賬款方面，於2025年6月30日和2024年12月31日，賬齡大於1年的應收款主要包括待售土地開發收入約人民幣581,089,000元。

關於上述應收賬款截至2024年12月31日，累計計提整個存續期預期信用損失約人民幣348,653,000元。本公司董事認為截至2025年6月30日的情況與截至2024年12月31日的情況類似，因此截至2025年6月30日止6個月內並無作出進一步的預期信用損失撥備。

截止2025年6月30日的六個月內，本公司聘請了獨立律師協助收回上述應收款項，並對債務人提起訴訟，該訴訟於2025年7月10日被法院受理。

與出售物業有關的剩餘應收賬款主要是關於眾多與本集團有良好業務往來的獨立客戶的應收賬款。本集團持有物業單位的所有權作為應收賬款結餘約人民幣14,405,000元(2024年12月31日：約人民幣49,023,000元)的抵押品。在買房人付清房款後本集團才會將物業產權提供給買房人，因此管理層參考抵押物業的預估市場價值，認為應收房款信用風險有限。

對於並無抵押品的應收賬款(主要是租金收入和項目管理的應收款項)，本集團以等同於整個存續期預期信用損失的金額(使用準備矩陣計算)計量虧損準備。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團就該等應收賬款的信貸風險和預期信用損失概不重大。

(ii) 提供予第三方的貸款，已扣除虧損準備

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按加權平均年利率12%(2024年12月31日：12%)計算利息。根據本集團的會計政策，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準備進行計量，除非貸款結餘的信用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準備。

截至2024年12月31日，本集團針對向第三方提供的貸款確認基於整個存續期預期信用損失約人民幣2,452,152,000元，該等預期信用損失與長期未償貸款相關的信用風險有關。

截至2025年6月30日止六個月期間，管理層認為向第三方提供的貸款的預期信用損失並不重大，因此未進一步計提損失準備。

9. 應付賬款和其他應付款

於本報告期末，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：

	於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,440,891	1,847,556
1年後但2年內	178,813	346,884
2年後但5年內	<u>1,136,659</u>	<u>1,238,143</u>
應付賬款	2,756,363	3,432,583
預收第三方款項	290,147	358,657
應付收購附屬公司產生的對價	687,882	687,882
應付關聯方款項 (i)	1,434,889	281,750
其他應付款項	<u>11,361,192</u>	<u>11,226,317</u>
按攤銷成本計量的金融負債	16,530,473	15,987,189
其他應付稅項	<u>712,981</u>	<u>923,738</u>
	17,243,454	16,910,927
減：應付賬款和其他應付款項的非 即期部分	<u>(329,513)</u>	<u>(406,469)</u>
	<u><u>16,913,941</u></u>	<u><u>16,504,458</u></u>

(i) 應付關聯方款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付以下各方：		
－受范曉華女士控制的實體	1,442	33,465
－聯營公司	<u>1,433,447</u>	<u>248,285</u>
	<u>1,434,889</u>	<u>281,750</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日的結餘金額主要為免息，未提供擔保且無期限的款項。

10. 資本、儲備和股息

股息

本公司並無就截至2025年及2024年6月30日止六個月宣派任何股息。

管理層討論及分析業務回顧

業績回顧及展望

業績回顧

2025年上半年，房地產行業雖在政策支持下緩步回暖，但市場修復節奏仍顯遲緩，商品房銷售面積和銷售額同比下降，市場需求持續承壓。整體來看，全國房地產市場延續分化走勢，一線及核心城市優質項目表現相對穩健，三四線城市庫存壓力依舊較大，企業銷售端仍面臨挑戰。

受行業流動性緊張及市場下行態勢影響，儘管本公司於本報告期內合約銷售金額約人民幣339.5百萬元，合約銷售面積約31,839平方米，較去年同期有所增長，但整體銷售仍受市場低迷及資金環境趨緊影響，自主去化能力仍待提升，銷售動能仍顯不足。

本報告期內收入約人民幣1,376.3百萬元，較2024年同期下降14.8%；2025年上半年毛利約人民幣6.2百萬元，主要是由於交付物業的毛損較去年減少。由於本報告期內交房物業的毛利為虧損以及利息支出費用化增加，導致期內確認虧損約人民幣1,146.6百萬元。

展望

當前，行業分化加劇，傳統開發業務利潤空間持續收窄，企業轉型壓力凸顯。本集團將繼續圍繞「提升運營、業務轉型、化解債務」三大方向破局攻堅，推動企業穩步前行。

首先，本集團將進一步提升運營能力與激活資產價值，深化存量資產的經營策略，推進商街、酒店、物業等板塊的升級改造，打造更具活力的商業與服務體系，提升經營性收入。

第二，本集團將加快業務轉型步伐，全力推進康養與文旅業務落地，聚焦「康養+文旅」雙主線，探索與文旅項目的融合發展路徑，推動新業務從概念走向實質，以創新突破打開新增長空間。

第三，積極推進境內外債務重組，與相關債權人保持溝通協商，努力達成各方認可的解決方案，優化債務結構，緩解流動性壓力，重建市場信心。

由衷感謝每一位股東、客戶、合作夥伴與員工的理解、信任與支持，讓我們攜手共進，共促企業可持續發展。

合約銷售

本報告期內，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣339.5百萬元，較2024年同期增長189.4%；實現合約銷售面積31,839平方米，較2024年同期增長529.2%，平均合約銷售單價為人民幣7,950元／平方米。合約銷售金額約83.6%來自於中西部。

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6月30日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
			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	571	374	41.8	4.3	8,121	10,017
		瀋陽陽光100果嶺公館	778	292	6.4	3.1	8,145	9,100
	濟南	濟南陽光100國際新城	373	727	5.8	17.6	11,696	21,051
	東營	東營陽光100鳳凰社	-	143	-	0.7	-	4,553
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	-	-	-	0.3	-	-
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	-	-	0.1	0.3	-	-
	天津	天津陽光100國際新城	-	-	0.3	1.5	-	-
	小計		1,722	1,536	54.4	27.8	8,908	14,535
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	-	708	0.3	8.2	-	10,572
		無錫陽光100喜馬拉雅	-	-226	-	-3.7	-	16,439
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	132	-898	1.1	-11.9	8,400	13,206
	常州	常州陽光1007區上東	-	4,584	-	113.9	-	17,633
	小計		132	4,168	1.4	106.5	8,400	17,460
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	-	-	-	0.2	-	-
	小計		-	-	-	0.2	-	-

經濟區域	城市	項目名稱	截至6月30日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
			2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	1,496	-	12.0	0.7	8,019	-
		武漢陽光100鳳凰街	-	154	2.8	4.5	-	26,686
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	1,110	795	16.0	11.8	13,530	13,318
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	9,867	-87	90.5	-2.3	4,789	33,579
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	14,827	-1,506	133.4	-31.6	8,993	20,980
		柳州陽光100城市廣場	263	-	1.7	-	6,500	-
	成都	成都陽光100米婭中心	71	-	0.9	-0.5	13,171	-
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	-	0.2	-	-
	桂林	平樂陽光100灕江文化村	2,351	-	26.4	-	11,241	-
	小計		29,985	-644	283.7	-17.2	7,893	30,789
總計			31,839	5,060	339.5	117.3	7,950	14,778

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

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6月30日止六個月					
	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
住宅	4,591	978	53.7	2.7	12,480	2,799
商用物業及車庫	27,248	4,082	285.8	114.6	7,346	17,649
總計	<u>31,839</u>	<u>5,060</u>	<u>339.5</u>	<u>117.3</u>	<u>7,950</u>	<u>14,778</u>
所佔比例						
住宅	14%	19%	16%	2%		
商用物業及車庫	<u>86%</u>	<u>81%</u>	<u>84%</u>	<u>98%</u>		
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，本集團新開工總建築面積為0平方米(2024年同期：0平方米)，竣工總建築面積為0平方米(2024年同期：0平方米)。

經濟區域	城市	截至2025年6月30日止六個月		
		新開工	竣工	期末在建
		總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
環渤海	瀋陽	—	—	94,349
	濰坊	—	—	92,892
	煙台	—	—	328,917
	小計	—	—	516,158
長三角	溫州	—	—	259,382
	小計	—	—	259,382
珠三角	清遠	—	—	43,808
	小計	—	—	43,808
中西部	重慶	—	—	83,495
	岳陽	—	—	82,552
	桂林	—	—	15,479
	小計	—	—	181,526
總計		—	—	1,000,874

投資物業

本報告期內，本集團無新增投資物業建築面積；於2025年6月30日，本集團持有投資物業建築面積535,930平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣57.0百萬元，比2024年同期下降10.2%。

土地獲取

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	15%	511,026	17%
	瀋陽	430,107	13%	397,828	14%
	煙台	350,173	11%	350,173	12%
	濟南	99,093	3%	48,556	2%
	天津	85,794	3%	70,876	2%
	東營	40,896	1%	40,896	1%
	小計	<u>1,517,089</u>	<u>46%</u>	<u>1,419,355</u>	<u>48%</u>
中西部	重慶	133,466	4%	106,773	4%
	桂林 ⁽¹⁾	121,255	4%	121,255	4%
	長沙	83,783	2%	83,783	3%
	岳陽	82,552	2%	42,102	1%
	柳州	224,706	7%	224,706	8%
	南寧	143,021	4%	118,635	4%
	武漢	103,178	3%	103,178	4%
	成都	<u>56,067</u>	<u>2%</u>	<u>56,066</u>	<u>2%</u>
	小計	<u>948,028</u>	<u>28%</u>	<u>856,498</u>	<u>30%</u>

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
長三角	溫州	351,720	11%	351,720	12%
	無錫	46,038	1%	46,038	1%
	宜興	17,884	1%	14,307	1%
	小計	<u>415,642</u>	<u>13%</u>	<u>412,065</u>	<u>14%</u>
珠三角	清遠	<u>447,124</u>	<u>13%</u>	<u>245,918</u>	<u>8%</u>
	小計	<u>447,124</u>	<u>13%</u>	<u>245,918</u>	<u>8%</u>
總計		<u><u>3,327,883</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>2,933,836</u></u>	<u><u>100%</u></u>

- (1) 請參閱本公司於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6月30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年同期的人民幣1,614.6百萬元下降14.8%至人民幣1,376.3百萬元，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，物業銷售收入由2024年同期的人民幣1,345.2百萬元下降16.9%至人民幣1,118.0百萬元，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201.3百萬元，基本與去年同期持平。

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年同期的人民幣63.5百萬元下降10.2%至人民幣57.0百萬元，主要是由於公司出租物業面積較去年同期減少，收入下降。

銷售／服務成本

本報告期內，本集團的銷售／服務成本由2024年同期的人民幣1,860.2百萬元下降26.3%至人民幣1,370.1百萬元。其中物業銷售成本由2024年同期的人民幣1,672.8百萬元下降29.2%至人民幣1,184.1百萬元，主要是由於交付物業單方成本較2024年同期下降。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利為人民幣6.2百萬元，2024年同期的毛損為人民幣245.6百萬元，主要是由於交付物業的毛損減少。

投資物業估值損失

本報告期內，本集團的投資物業估值損失為人民幣149.4百萬元，2024年同期投資物業估值損失為人民幣199.3百萬元，主要是由於房地產市場低迷引起的投資物業估值下降。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由2024年同期的人民幣31.3百萬元增加1,623.6%至人民幣539.5百萬元，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。破產的詳細情況見下文「重大投資、收購及出售」。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由2024年同期的人民幣41.8百萬元下降31.3%至人民幣28.7百萬元，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、廣告宣傳費下降。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用為人民幣87.5百萬元，基本與2024年同期持平。

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410.7百萬元，由2024年同期的人民幣111.9百萬元增加267.0%，主要是由於計提的其他應收款減值虧損較去年增加。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由2024年同期的人民幣136.0百萬元上升68.8%至人民幣229.5百萬元，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2024年同期的人民幣825.9百萬元上升49.6%至人民幣1,235.8百萬元，主要由於已完工項目增加及部分房地產開發項目停工，導致利息支出費用化增加所致。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支為人民幣9.5百萬元，2024年同期本集團的所得稅開支為人民幣324.8百萬元，主要是由於土地增值稅計提減少。

期間虧損

本報告期內，本集團的虧損由2024年同期的人民幣1,676.6百萬元下降31.6%至人民幣1,146.6百萬元，主要是由於交房毛損下降以及所得稅減少。

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年同期的人民幣1,660.7百萬元下降34.6%至人民幣1,086.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於2025年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣551.3百萬元，較2024年12月31日減少人民幣79.8百萬元，主要是由於用於支付經營活動支出以及償還借款及利息。

流動比率、資本負債比率及資產負債率

於2025年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為66.2%，與2024年12月31日相比有所下降。於2025年6月30日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別為人民幣28,197.8百萬元及人民幣42,583.6百萬元。

於2025年6月30日，本集團的資本負債比率(即貸款及借款總額除以總資產)由2024年12月31日的58.0%上升至58.9%；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4.8個百分點至2024年12月31日的115.6%，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6月30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1,364.8百萬元(2024年12月31日：人民幣2,140.4百萬元)。

貸款和借款及已抵押資產

於2025年6月30日，本集團的貸款和借款總額為人民幣23,186.0百萬元。其中人民幣22,486.7百萬元、人民幣695.3百萬元及人民幣4.0百萬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。本集團的借款大部分為固定利率。於2025年6月30日，本集團無未使用的銀行及其他金融機構的綜合授信額度。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監測利率風險，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6月30日，本集團賬面值為人民幣12,142.2百萬元(2024年12月31日：人民幣14,060.9百萬元)的已抵押物業為本集團獲授的銀行融資提供擔保。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團就未於財務報表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為人民幣4,271.8百萬元(2024年12月31日：人民幣4,797.5百萬元)。於2025年6月30日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣2,490.1百萬元(2024年12月31日：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（「**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（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，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，中國華融向法院提出申請，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」)應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元的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。

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。

附屬公司破產清算

於2025年5月，當時為公司附屬公司無錫蘇源置業有限公司（「無錫蘇源」）收到江蘇省無錫市惠山區人民法院（「無錫法院」）就浙江國誌建設有限公司對無錫蘇源提出的破產清算申請（「破產清算申請」）作出的民事裁定。無錫法院裁定無錫蘇源符合破產清算條件並予以受理破產清算申請，並已指定江蘇開炫律師事務所及江蘇公勤會計師事務所有限公司擔任共同破產管理人，自2025年5月6日起生效。

除如上披露的內容以外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、收購及出售。

人力資源

於2025年6月30日，本集團總共僱用1,613名僱員（2024年同期：1,524名僱員）。本報告期內本集團的員工成本為人民幣92.7百萬元（2024年同期：人民幣102.7百萬元）。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。截至2025年6月30日止六個月，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣7.8百萬元。

中期股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

企業管治守則

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。截至2025年6月30日止六個月，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之所有適用守則條文(「企業管治守則」)，惟以下偏離者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。

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。審核委員會於董事會批准本公告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，而黃博愛先生為當時的審核委員會主席。

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截至2025年6月30日止六個月的中期業績)。

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30天及通過全年業績的董事會會議前60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截至2025年6月30日止六個月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。截至本公告發佈之日，公司已償還本金約31,900,000美元，尚未償還本金約138,100,000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(「**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**」))。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6月30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約239,866,889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，以償還未付資金及儘快終止違約事件。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元及及應計利息人民幣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元及及應計利息人民幣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。

截止至2025年6月30日，公司債券項下應計及未付利息共計人民幣760,795,000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，以期儘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，本公司及廣西萬通未從任何債權人方面收到任何加速到期的通知。本公司仍然在努力加快籌措資金，以償還未付資金及儘快終止違約事件。

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。

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，在截至2025年6月30日止六個月內，本公司已經按照上市規則的規定保持了足夠的公開流通股。

樂昇終止控股股東身份

本公司獲悉，海通國際證券集團有限公司(「海通」)已於2025年5月21日和2025年5月22日於公開市場出售由樂昇控股有限公司(「樂昇」)質押予海通的共計521,153,000股本公司股份(佔本公司已發行股本約20.43%)(「已出售股份」)。已出售股份乃根據本公司(作為借款人)與海通(作為貸款人)於2019年6月26日訂立之融資協議質押予海通。出售已出售股份後，樂昇仍持有本公司563,379,439股股份(佔本公司已發行股本約22.09%)。出售已出售股份後，樂昇不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，亦不再控制(定義見收購守則)或持有本公司30%或以上的投票權。

針對本公司之清盤呈請

於2024年6月18日，栢順(香港)有限公司就公司尚未支付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」)。

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

本報告期後事項

茲提述本公司日期為2025年7月8日及2025年8月8日關於法定要求償債書之公告。

2023年6月，海通國際金融服務有限公司根據簽訂的票據購買協議向本公司提出索償，要求支付未購買本金63,101,000美元及應計利息12,520,344.24美元。其後，海通國際金融產品有限公司作為原告加入訴訟(連同海通國際金融服務有限公司統稱為「原告」)，並要求支付未購買本金95,000,000美元及應計利息30,400,000美元。

2025年3月19日，香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)發出一份同意令(「**同意令**」)，本公司同意向原告支付上述63,101,000美元及95,000,000美元的未購買本金，但尚未就還款時間表達成協議，亦未就應計利息作出任何安排。2025年5月15日，高等法院發出另一份同意令(「**湯林命令**」)，擱置各方之間的所有進一步法律程序，但各方可向法院申請執行湯林命令所載條款。此外，本公司亦同意根據湯林命令支付原告法律費用共計940,000港元，並一直按照約定時間表支付法律費用。由於同意令和湯林命令未涉及原告放棄或部分放棄未購買的本金或利息，因此對本公司負債或財務狀況沒有實際影響(無論是正面還是負面)。儘管存在同意令和湯林命令，原告仍有權利並已對公司提出法定要求。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本業績公告已分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新加坡證券交易所有限公司網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.ss100.com.cn)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告將在適當時候於聯交所網站及本公司網站刊載。

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8月28日

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