

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，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

截至2025年12月31日止年度之全年業績公告

2025年全年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣43.3億元，累計銷售面積為319,397平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,559元；
- 收入為人民幣4,315.9百萬元，較2024年減少61.8%；
- 毛損和毛損率分別為人民幣746.5百萬元及17.3%；及
- 淨虧損為人民幣4,847.3百萬元(2024年：淨虧損人民幣5,525.6百萬元)。

報表及附註

弘陽地產集團有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)截至2025年12月31日止年度(「報告期間」)的綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	4,315,872	11,305,674
銷售成本		<u>(5,062,370)</u>	<u>(11,482,748)</u>
毛損		(746,498)	(177,074)
其他收入及收益	5	225,680	20,820
銷售及分銷開支		(213,087)	(281,918)
行政開支		(158,029)	(226,871)
投資物業的公允價值虧損淨額		(80,600)	(1,292,890)
其他開支	5	(1,288,850)	(453,774)
融資成本	7	(1,323,628)	(1,615,576)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(502,506)	(555,501)
聯營公司		<u>(403,754)</u>	<u>(516,431)</u>
稅項前虧損	6	(4,491,272)	(5,099,215)
稅項	8	<u>(355,988)</u>	<u>(426,346)</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(4,847,260)</u></u>	<u><u>(5,525,561)</u></u>
以下各方應佔年內虧損及全面開支總額：			
本公司擁有人		(4,121,908)	(5,021,994)
非控股權益		<u>(725,352)</u>	<u>(503,567)</u>
		<u><u>(4,847,260)</u></u>	<u><u>(5,525,561)</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年	2024年
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(人民幣分)	10	<u>(123.45)</u>	<u>(150.41)</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	2025年 附註 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	148,823	141,681
投資物業	10,442,715	10,748,460
使用權資產	20,689	22,226
其他無形資產	3,085	2,485
於合營企業的投資	2,041,727	2,666,125
於聯營公司的投資	4,904,289	5,673,189
遞延稅項資產	157,234	140,677
	<u>17,718,562</u>	<u>19,394,843</u>
非流動資產總值		
	<u>17,718,562</u>	<u>19,394,843</u>
流動資產		
存貨	537	7,393
開發中物業	6,317,477	10,244,722
持作出售的已完工物業	6,310,521	7,569,461
貿易應收款項	2,048	9,180
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,026,594	10,872,510
應收關聯方款項	9,076,066	9,802,381
按公允價值計入損益的金融資產	49,499	78,331
可收回稅項	616,804	784,207
現金及銀行結餘	496,303	1,242,346
	<u>32,895,849</u>	<u>40,610,531</u>
流動資產總值		
	<u>32,895,849</u>	<u>40,610,531</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	5,976,136	6,952,638
其他應付款項及應計費用		5,515,109	5,109,144
合約負債		2,670,452	5,645,521
計息銀行及其他借款		7,052,231	6,852,939
優先票據		10,404,055	10,609,906
租賃負債		17,710	42,681
應付關聯方款項		8,123,337	7,852,560
應繳稅項		3,623,968	3,800,737
流動負債總額		<u>43,382,998</u>	<u>46,866,126</u>
流動負債淨額		<u>(10,487,149)</u>	<u>(6,255,595)</u>
資產總值減流動負債		<u>(7,231,413)</u>	<u>13,139,248</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		3,012,424	3,683,716
租賃負債		278,334	442,820
遞延稅項負債		1,949,396	1,838,998
非流動負債總額		<u>5,240,154</u>	<u>5,965,534</u>
資產淨值		<u>1,991,259</u>	<u>7,173,714</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		28,411	28,411
股份溢價		1,888,469	1,888,469
其他儲備		(6,471,566)	(2,349,658)
		<u>(4,554,686)</u>	<u>(432,778)</u>
非控股權益		<u>6,545,945</u>	<u>7,606,492</u>
權益總額		<u>1,991,259</u>	<u>7,173,714</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

弘陽地產集團有限公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited，位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團涉足以下主要活動：

- 物業開發及管理服務
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

董事認為，本公司的最終控股公司及最終控股方分別為於英屬維爾京群島註冊成立的弘陽地產集團(控股)有限公司及本公司執行董事曾煥沙先生(「曾先生」)。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」，亦為本公司的功能貨幣)呈列。除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據由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編製，該等準則包括所有國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋，並符合香港公司條例之披露規定以及聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)。除按公允價值計量之投資物業及以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產外，綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

持續經營基準

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣4,847,260,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣10,487,149,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣4,430,303,000元及優先票據和應付利息約人民幣13,784,227,000元已違約，包括若干計息銀行及其他借款及優先票據已違約所觸發的事件金額。因此，貸款人及若干優先票據持有人有權要求即時償還截至2025年12月31日的全部未償還結餘。於報告期末後，本集團亦未能償還計息銀行及其他借款的本金及應付利息約人民幣4,430,303,000元以及優先票據及應付利息約人民幣13,784,227,000元。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣208,985,000元。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。鑒於上述情況，本公司董事已進行多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (a) 本集團正與若干銀行及金融機構就若干借款的延後還款進行積極磋商；
- (b) 本集團正與若干金融機構進行積極磋商，以合理成本取得新貸款，以確保其開發中物業項目的交付；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任的結算以及未來經營及資本開支撥付資金；
- (d) 本集團已制定主要側重於加快物業銷售的業務策略計劃；
- (e) 本集團已實施加快收回未償還銷售所得款項及有效控制成本及開支的措施；及
- (f) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審視管理層所編製的集團現金流量預測，其涵蓋2025年12月31日起計至少十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，集團將具備足夠的營運資金，於2025年12月31日起計十二個月內撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

儘管有上文所述，該等計劃及措施的成功實施仍受限於並非完全由本集團所控制的不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (a) 成功與若干銀行及金融機構就若干借款的延後還款進行磋商；
- (b) 成功與若干金融機構進行磋商，以合理成本取得新貸款，以確保其開發中物業項目的交付；
- (c) 成功尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任的結算以及未來經營及資本開支撥付資金；

- (d) 成功制定主要側重於加快物業銷售的業務策略計劃；
- (e) 成功實施加快收回未償還銷售所得款項及有效控制成本及開支的措施；及
- (f) 成功尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

該等事項共同構成可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

倘本集團未能按持續經營基準經營，可能須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可回收金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表反映。

綜合入賬基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般假設取得多數表決權即取得控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數表決權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績乃自本集團獲取控制權之日開始作綜合入賬並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於本集團本公司擁有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素其中一項或以上出現變動，則本集團會重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司的擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、任何非控股權益的負債及外匯波動儲備；並確認任何保留投資的公允價值及所產生任何計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據的基準相同。

3. 應用國際財務報告準則修訂

於本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的下列對國際財務報告準則會計準則的修訂，就編製綜合財務報表而言，有關修訂於本集團於2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第21號的修訂 *缺乏可兌換性*

修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響說明如下：

國際會計準則第21號的修訂規定實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換影響的資料。由於本集團交易所使用的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，該修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	<i>金融工具的分類及計量的修訂¹</i>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	<i>涉及依賴自然能源的電力的合約¹</i>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	<i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資³</i>
國際會計準則第21號的修訂	<i>換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣²</i>
國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	<i>國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂¹</i>
國際財務報告準則第18號	<i>財務報表的呈列及披露²</i>
國際財務報告準則第19號及其修訂	<i>無公眾問責性的附屬公司：披露²</i>

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 尚未確定強制生效日期但可予以採納。

除下文所述的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，在可預見未來，採納所有其他新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

國際財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂涉及投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的情況。特別地，該等修訂聲明與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因失去對不包含業務的附屬公司的控制權而導致的任何收益或虧損，僅以不相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益為限於母公司的損益中確認。同樣地，因將於任何前附屬公司(已成為一間聯營公司或合營企業，採用權益法入賬)保留的投資重新計量為公允價值而導致的收益及虧損僅以不相關投資者在新的聯營公司或合營企業中的權益為限於前母公司的損益中確認。本集團正在評估國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號對本集團綜合財務報表的具體影響。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代國際會計準則第1號財務報表之呈列。這項新訂國際財務報告準則會計準則沿用了國際會計準則第1號中的多項規定，同時引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就綜合財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於綜合財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干國際會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號會計政策，會計估計變動及錯誤(標題將於國際財務報告準則第18號生效後變更為財務報表編製基準)及國際財務報告準則第7號。對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦進行小幅修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響未來財務報表中綜合損益表之呈列及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

4. 經營分部資料

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分部。本集團已根據國際財務報告準則第8號經營分部確定下列可呈報分部：

- (a) 物業開發及管理服務；
- (b) 商業物業投資與經營；及
- (c) 酒店經營。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，藉以作出有關資源分配及表現評核的決策。分部表現基於可報告分部虧損／利潤(為經調整稅項前虧損／利潤的計量方式)評定。經調整稅項前虧損／利潤的計量方式與本集團稅項前虧損／利潤的計量方式一致，惟有關計量不包括利息收入、按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損淨額、出售按公允價值計入損益的金融資產虧損、非租賃相關融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債按集團基準管理。

本集團的業務主要在中國內地進行。管理層認為有一個可報告地域分部，原因為來自外部客戶的所有收入均源自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2025年12月31日止年度	物業開發 及管理服務 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	4,059,052	256,820	-	4,315,872
收入				<u>4,315,872</u>
分部業績	(2,873,776)	(195,427)	(1,229)	(3,070,432)
對賬：				
銀行利息收入				1,472
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值虧損淨額				(28,556)
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,308,429)
企業及其他未分配開支				<u>(85,327)</u>
稅項前虧損				<u>(4,491,272)</u>
分部資產	36,587,848	13,671,668	131,142	50,390,658
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>223,753</u>
總資產				<u>50,614,411</u>
分部負債	46,408,918	2,126,486	50,045	48,585,449
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>37,703</u>
總負債				<u>48,623,152</u>
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(502,506)	-	-	(502,506)
聯營公司	(403,754)	-	-	(403,754)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認 減值虧損淨額	(632,916)	-	-	(632,916)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(80,600)	-	(80,600)
折舊及攤銷	(15,215)	(1,632)	-	(16,847)
於合營企業的投資	2,041,727	-	-	2,041,727
於聯營公司的投資	4,904,289	-	-	4,904,289
資本開支*	24,367	9,079	185	33,631

截至2024年12月31日止年度	物業開發 及管理服務 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	10,894,774	395,241	15,659	11,305,674
收入				<u>11,305,674</u>
分部業績	(3,351,556)	(105,064)	1,573	(3,455,047)
對賬：				
銀行利息收入				6,596
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值虧損淨額				(22,290)
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損				(3,190)
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,583,511)
企業及其他未分配開支				<u>(41,773)</u>
稅項前虧損				<u>(5,099,215)</u>
分部資產	46,368,219	13,308,555	–	59,676,774
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>328,600</u>
總資產				<u>60,005,374</u>
分部負債	51,162,038	1,604,175	–	52,766,213
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>65,447</u>
總負債				<u>52,831,660</u>
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(555,501)	–	–	(555,501)
聯營公司	(516,431)	–	–	(516,431)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認 減值虧損淨額	(1,622,740)	–	–	(1,622,740)
投資物業的公允價值虧損淨額	–	(1,292,890)	–	(1,292,890)
折舊及攤銷	(30,648)	(501)	–	(31,149)
於合營企業的投資	2,666,125	–	–	2,666,125
於聯營公司的投資	5,673,189	–	–	5,673,189
資本開支*	170,339	1,682	132	172,153

* 資本開支包括物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業的添置。

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無主要客戶貢獻本集團總銷售額超過10%。

5. 收入、其他收入及收益、其他開支

收入的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合約收入		
物業銷售	3,975,217	10,831,769
酒店經營	–	15,659
項目管理服務	83,835	63,005
其他	9,043	32,147
	<u>4,068,095</u>	<u>10,942,580</u>
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入	247,777	363,094
	<u>4,315,872</u>	<u>11,305,674</u>
收入確認時間		
於某一時間點	3,975,217	10,831,769
隨時間	92,878	110,811
	<u>4,068,095</u>	<u>10,942,580</u>

a) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合約而言，合約中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業和商業樓宇之收益於已完工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已完工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就出售物業與客戶訂立之合約而言，預期完成有關履約責任的年期為三年內。

酒店經營

酒店經營之收入參照相關履約責任之完滿達成進度而隨時間確認，原因為客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益。所有酒店經營服務的期限均少於一年。

項目管理服務

就項目管理服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收益，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。大部分項目管理諮詢合約並無固定年期。交付前項目管理服務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12月31日分配至剩餘履約責任(未達成或部分達成)的交易價格金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期將確認為收入的金額：		
一年內	2,449,117	4,061,183
一年後	<u>221,335</u>	<u>1,584,338</u>
總計	<u><u>2,670,452</u></u>	<u><u>5,645,521</u></u>

預計將於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額涉及出售具有重大融資部分的已完工物業，且將於三年內履行。

b) 其他收入及收益分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入		1,472	6,596
沒收按金		1,012	2,087
政府補助(附註(i))		389	87
出售附屬公司的收益	6	121,244	1,850
豁免其他應付款項		8,108	5,782
結算借款的收益(附註(ii))		81,346	–
合約條款變動的收益		11,138	–
其他		971	4,418
總計		<u>225,680</u>	<u>20,820</u>

附註：

- (i) 該金額主要指就來自地方政府為鼓勵於中國內地經營業務而發放的無條件現金。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度，根據法院裁決，賬面值約為人民幣60,655,000元的已抵押投資物業已用於結算約人民幣150,080,000元的違約借貸。因此，結算借貸收益(扣除稅項)約人民幣81,346,000元已獲確認並計入其他收入及收益。

c) 其他開支分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他開支			
金融資產減值虧損淨額	6	405,776	383,419
附屬公司註銷虧損		206,453	–
附屬公司破產虧損		571,679	–
合約條款變動的虧損	6	–	27,007
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損淨額	6	28,556	22,290
出售物業、廠房及設備的虧損	6	–	565
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損		–	3,190
罰款		10,698	17,159
貸款重組成本		12,758	–
其他應收款項撇銷		13,233	–
物業、廠房及設備撇銷	6	10,579	–
訴訟相關成本		28,285	–
捐款		400	–
其他		433	144
總計		<u>1,288,850</u>	<u>453,774</u>

6. 稅前虧損

本集團來自持續經營業務的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨成本		4,259,497	9,616,776
服務成本		205,293	281,931
金融資產減值虧損淨額	5	405,776	383,419
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認 減值虧損淨額		632,916	1,622,740
物業、廠房及設備折舊		14,683	27,532
使用權資產折舊		1,537	2,687
其他無形資產攤銷		627	930
投資物業公允價值虧損淨額		80,600	1,292,890
按公允價值計入損益的金融資產公允價值 虧損淨額	5	28,556	22,290
出售物業、廠房及設備的虧損	5	-	565
合約條款變動的(收益)／虧損	5	(11,138)	27,007
出售附屬公司的收益	5	(121,244)	(1,850)
結算借款的收益		(81,346)	-
物業、廠房及設備撤銷	5	10,579	-
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		502,506	555,501
聯營公司		403,754	516,431
核數師酬金		1,900	1,900
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金		104,162	190,980
養老金計劃供款及社會福利		16,597	28,191
減：資本化金額		(5,087)	(17,625)
總計		<u>115,672</u>	<u>201,546</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計息銀行及其他貸款以及優先票據的利息	1,873,411	1,438,194
合約收入的利息支出	40,884	410,288
租賃負債的利息	15,199	32,065
	<u>1,929,494</u>	<u>1,880,547</u>
未按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,929,494	1,880,547
融資活動外匯(收益)/虧損淨額	(255,360)	182,157
減：資本化利息	(350,506)	(447,128)
	<u>(350,506)</u>	<u>(447,128)</u>
總計	<u>1,323,628</u>	<u>1,615,576</u>

8. 稅項

本集團須就產生自或源自本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於兩個年度並無現時於香港產生的任何應課稅利潤。

於兩個年度，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅」）及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由1994年1月1日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支（包括借貸成本及所有物業發展開支）所得款項。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	(114,153)	81,345
土地增值稅	397,452	172,185
遞延稅項	72,689	172,816
	<u>355,988</u>	<u>426,346</u>
年內稅項支出總額	<u>355,988</u>	<u>426,346</u>

本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前虧損適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
稅前虧損	(4,491,272)	(5,099,215)
按法定所得稅率計算	(1,122,818)	(1,274,804)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	236,574	267,213
不可扣稅開支	910	60,832
動用未確認之稅項虧損	(309,663)	(36,541)
未確認可扣減暫時差額	1,037	704,611
未確認的稅務虧損	1,251,859	575,896
土地增值稅撥備	397,452	172,185
可扣減企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	(99,363)	(43,046)
	<u>355,988</u>	<u>426,346</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>355,988</u>	<u>426,346</u>

9. 股息

本公司董事並不建議就截至2025年及2024年12月31日止年度派付任何股息。

10. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2025年	2024年
本公司擁有人應佔年內虧損(人民幣千元)	(4,121,908)	(5,021,994)
已發行普通股加權平均數(千股)	3,338,898	3,338,898
每股基本虧損(人民幣分)	<u>(123.45)</u>	<u>(150.41)</u>

(b) 攤薄

截至2025年及2024年12月31日止年度每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同，此乃由於期內購股權對每股基本虧損具反攤薄作用。

於截至2024年12月31日止年度，首次公開發售前購股權計劃已屆滿，而股份獎計劃及首次公開發售後購股權計劃已根據其各自條款終止。此後，概無購股權仍未行使。

11. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除減值	<u>2,048</u>	<u>9,180</u>

於2025年及2024年12月31日，貿易應收款項的賬面值與各自的公允價值相若。

於報告期末，按發票日期及經扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1個月以內	1,557	8,885
1至3個月	250	-
3至6個月	-	75
6至12個月	<u>241</u>	<u>220</u>
總計	<u>2,048</u>	<u>9,180</u>

本集團採用簡化方法計提國際財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該方法允許使用所有貿易應收款項的存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，因此並無就其進行虧損撥備。

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	629,376	1,573,609
1年以上	<u>5,346,760</u>	<u>5,379,029</u>
總計	<u><u>5,976,136</u></u>	<u><u>6,952,638</u></u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

管理層之討論及分析

2025年回顧

2025年，我國國內生產總值(GDP)比2024年增長5.0%，經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效，經濟社會發展主要目標任務圓滿實現，「十四五」勝利收官。

房地產方面，2025年，新建商品房銷售面積88,101萬平方米，比2024年下降8.7%。房地產市場整體延續調整態勢，城市分化顯著，核心城市改善需求支撐新房市場，二手房「以價換量」成交易主力，庫存增速大幅收窄，市場在波動中積蓄企穩動能。政策方面，以「止跌回穩、高質量發展」為核心，供需兩端協同發力，通過優化限制性措施、降低購房成本、精準供地等組合拳，全方面支持剛性與改善性需求。

2025年，中央政治局會議錨定「穩住樓市」核心方向，以強化逆週期調節的政策導向釋放穩定預期的明確信號。各地積極回應政策部署，通過多元舉措優化市場環境、釋放合理需求。政策協同發力下，行業從階段性止跌企穩向品質效益提升的發展階段穩步過渡。

2025年，面對政策供需協同發力與市場結構重塑的轉型環境，本集團始終秉持務實篤行的發展作風，錨定高質量發展與模式轉型雙重目標穩步邁進。一方面精準回應政策導向，緊扣「資產盤活」的調控主線，通過推進土地變性、存量房回購、落實房票政策等舉措啟動市場潛力，助力銷售端提質增效；另一方面持續深化「以經營為核心、以客戶為中心」的雙輪驅動體系，在行業轉型期錘煉專業能力，於市場分化中聚焦價值創造，以全員同心同戰的凝聚力夯實發展底盤，在變革與堅守中實現穩健進階。

2025年，本集團全力以赴「保交付，穩品質」，全年累計交付26批次，共計4,921套，交付面積66.06萬方，以責任兌現承諾，以專業贏得信賴。美好不停步履不止，弘陽集團秉承「以客戶為中心」的理念，堅持「品質第一、客戶至上」，用匠心精雕細琢，用服務傳遞溫度，矢志不渝地為業主兌現美好生活。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣43.3億元，累計合約銷售面積319,397平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,559元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣4,315.9百萬元，較上年減少約61.8%，毛損為人民幣746.5百萬元，淨虧損為人民幣4,847.3百萬元。

1、 房地產開發及管理服務

報告期內，本集團實現房地產業務收入人民幣4,059.1百萬元。於2025年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7,050,136平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為4,154,054平方米)。

2、 商業物業投資及運營業務

報告期內，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣256.8百萬元。

3、 酒店運營業務

報告期內，本集團暫停酒店運營業務。

業務回顧

1、房地產銷售

截至2025年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣43.3億元，合約銷售建築面積約為319,397平方米。

本集團於2025年12月31日的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築 面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
南京	52,580	117,241	22,298
徐州	44,068	32,425	7,358
濰坊	34,504	25,492	7,388
蘇州	26,563	39,990	15,055
寧波	24,693	43,514	17,622
武漢	18,451	24,447	13,250
佛山	16,197	21,227	13,105
成都	15,820	21,130	13,356
青島	13,526	8,927	6,600
合肥	13,511	7,994	5,917
鹽城	11,722	10,403	8,875
長沙	10,628	7,288	6,857
淮安	8,846	9,657	10,916
安慶	5,942	3,847	6,474
常州	5,727	6,408	11,189
南通	5,030	9,966	19,814
宿遷	3,442	3,584	10,411
無錫	1,314	3,887	29,577
南昌	1,244	1,226	9,862
溫州	1,069	3,250	30,416
江門	1,060	848	8,000
重慶	1,016	10,113	99,578
揚州	765	3,188	41,686
西安	717	1,320	18,397
其他	962	15,684	163,035
合計	<u>319,397</u>	<u>433,056</u>	<u>13,559</u>

2、 土地儲備

截至2025年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7,050,136平方米，其中已完工物業2,617,026平方米，持做投資的可租用面積1,035,268平方米，開發中物業3,397,841平方米。

本集團截至2025年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
安慶	安慶弘陽上城	147,547	153	80,000	-	80,153	100%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	50%
亳州	江山賦(原名稱：亳州 2017-217號地塊)	201,216	7,694	-	-	7,694	40%
常熟	新華路和風名築	45,742	423	-	-	423	40%
常熟	常熟古裡鐵琴路項目	40,805	34,332	-	-	34,332	34%
常州	商貿雲峰	50,921	15,020	-	-	15,020	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	8,521	30,086	94,266	132,873	49%
常州	金璽天郡	88,719	1,608	-	-	1,608	50%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	-	-	1,051	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	89,865	-	89,865	100%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	41,348	105,818	26,509	173,675	70%
常州	三毛龍運天城 (原名稱：三毛地塊)	108,486	4,219	-	-	4,219	31%
常州	西夏墅雲禧	36,712	17,798	-	-	17,798	37%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	8,365	-	-	8,365	60%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,457	-	-	2,457	100%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,347	-	-	4,347	100%
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	11,988	41,730	20,787	74,505	50%
成都	雙流合園項目	19,794	433	-	-	433	50%
成都	邛崃弘陽未崃時光	39,809	7,088	-	-	7,088	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
成都	成都興隆湖湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,545	-	-	11,545	51%
滁州	都會藝境	60,189	5,599	-	-	5,599	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,076	-	-	1,076	100%
滁州	正榮府	80,867	11,383	-	-	11,383	30%
滁州	時光裡花園(滁州時光瀾庭)	89,886	10,425	-	-	10,425	100%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	12,197	-	-	12,197	50%
丹陽	鳳熹台	88,498	4,968	-	-	4,968	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	937	-	-	937	100%
佛山	博愛湖一號	44,156	2,219	8,011	-	10,230	100%
佛山	佛山綠島湖公館 (原名稱：綠島湖)	51,240	21,465	-	-	21,465	33%
佛山	南油公園一號	67,582	22,066	-	-	22,066	33%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	11,444	-	-	11,444	49%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	4,896	-	-	4,896	51%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	4,616	-	-	4,616	50%
廣州	廣州灣環壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	25%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	313	-	-	313	67%
杭州	杭行路項目	18,703	1,931	-	-	1,931	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	11,500	-	-	11,500	35%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	3,789	-	-	3,789	30%
合肥	長豐時光裡	42,621	4,699	-	-	4,699	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	-	-	2,133	80%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%
合肥	豐樂翡麗東方 (原名稱：瑤海豐樂)	59,233	11,763	-	-	11,763	34%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	7,326	-	-	7,326	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	81,856	-	127,588	209,444	50%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	5,831	-	-	5,831	100%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	-	-	4,079	100%
湖州	仁皇58燕瀾府 (原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	6,672	-	-	6,672	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
湖州	湖州西南開發區沁瀾府(原名稱： 湖州南太湖新區項目)	30,200	36,737	-	-	36,737	38%
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	-	-	4,623	49%
淮安	淮安豐登路金樾府 (原名稱：淮安豐登路)	41,476	4,353	-	-	4,353	34%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	7,103	-	114,841	121,944	100%
濟南	濟齊路君逸府 (原名稱：濟齊路項目)	34,290	4,639	-	-	4,639	45%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	19,831	-	-	19,831	33%
江陰	雲亭棠樾錦園 (原名稱：雲亭小學項目)	92,953	7,508	-	-	7,508	50%
句容	句容C紫悅府 (原名稱：2018-J1-06號地塊)	72,609	40,290	-	-	40,290	33%
句容	句容B項目(原名稱：句容B地塊)	38,731	-	-	74,274	74,274	19%
開封	中意湖燕瀾府 (原名稱：開封燕瀾府)	63,533	9,358	-	-	9,358	49%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光裡	68,107	84	-	45,421	45,505	100%
南昌	南昌弘陽府	43,410	9,537	-	-	9,537	49%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	18,996	-	129,964	148,960	66%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	11,095	-	-	11,095	49%
南昌	灣裡時光裡	13,717	3,262	-	-	3,262	100%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	9,380	-	11,320	20,700	49%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,983	-	-	4,983	100%
南京	時光春曉	32,246	449	-	-	449	49%
南京	濱湖裡	52,763	5,426	-	-	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	14,219	-	-	14,219	33%
南京	燕瀾七縉	57,503	3,220	-	-	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	49%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	-	-	12,212	20%
南京	時光山湖	14,338	2,120	-	-	2,120	25%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
南京	時代天樾 (原名稱：南京·2017G36地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	20%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	8,949	-	-	8,949	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	-	-	14,687	14,687	50%
南京	高淳平瀾府(原名稱：高淳 02-03地塊)	102,787	11,450	-	-	11,450	12%
南京	旭日景城商舖	1,371	-	4,450	-	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商舖	989	-	7,301	-	7,301	100%
南京	南京弘陽廣場	230,871	-	504,373	-	504,373	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	-	4,964	-	4,964	100%
南京	溧水時光悅府 (原名稱：石湫項目)	131,964	30,486	-	-	30,486	51%
南京	祿口雲溪環園 (原名稱：祿口項目)	73,686	18,339	-	50,283	68,622	49%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,898	-	-	5,898	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	1,269	-	8,870	10,139	50%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	-	-	5,323	50%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	90,411	-	-	90,411	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	32,493	-	12,544	45,037	33%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	3,866	-	-	3,866	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	23,131	-	-	23,131	49%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	24,665	-	2,852	27,517	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	11,426	-	10,220	21,646	51%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	-	-	108,995	108,995	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	33,091	-	-	33,091	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,266	386	-	4,652	17%
南通	上悅城	82,741	9,125	-	-	9,125	25%
南通	新都會	109,890	2,161	-	-	2,161	13%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
南通	中創大都會	47,963	-	1,035	-	1,035	24%
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,107	-	-	7,107	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	-	-	540	100%
南通	南通高鐵新城時光峰匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	41,823	-	101,513	143,336	60%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	6,744	-	-	6,744	20%
南通	安泰路璟宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	30%
寧波	陳婆渡湧潮印府 (原名稱：陳婆渡)	40,148	4,163	-	-	4,163	31%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	44,019	42,129	-	86,148	50%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	13,514	-	37,415	50,929	30%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	-	-	129,851	129,851	35%
如皋	萬壽路紫雲集 (原名稱：萬壽路項目)	89,669	9,447	-	-	9,447	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	1,872	-	-	1,872	50%
蘇州	上水雅苑	69,325	95	-	-	95	100%
蘇州	相城天境上辰 (原名稱：富元路項目)	154,101	83,044	-	121,624	204,667	80%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	4,105	-	-	4,105	51%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	22,518	-	242,657	265,175	20%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	-	-	6,289	100%
桐鄉	烏鎮昕悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道項目)	42,811	2,013	-	-	2,013	100%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	47,110	93,430	396,586	537,126	100%
溫州	會昌河潮啟四季 (原名稱：會昌河B03項目)	25,721	12,538	-	-	12,538	50%
溫州	會昌河西湖四季 (原名稱：會昌河B07項目)	19,967	12,771	-	-	12,771	50%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	446	-	-	446	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	726	-	-	726	34%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	6,433	-	-	6,433	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	3,122	-	-	3,122	100%
無錫	利源長江映(原名稱:利源項目)	39,021	3,779	-	-	3,779	30%
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱:羊尖項 目)	63,050	1,775	-	-	1,775	98%
無錫	無錫陽山悅陽九璽 (原名稱:無錫陽山)	28,166	8,286	-	-	8,286	30%
蕪湖	夢溪路時光裡	74,135	810	-	-	810	40%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱:印月府)	106,207	113,399	-	-	113,399	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱:小軍山)	128,129	26,494	-	270,292	296,786	50%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	15,099	-	21,839	36,938	95%
西安	閻良昕悅府	24,649	4,838	-	-	4,838	51%
西安	西安涇河新城北辰天樾	95,017	122,283	-	-	122,283	32%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	9,008	-	-	9,008	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	9,472	-	135,060	144,532	50%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	7,122	-	-	7,122	100%
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	-	-	10,561	76%
徐州	麗景府	26,646	2,214	-	-	2,214	33%
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	-	-	8,888	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	4,596	-	-	4,596	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	37,486	-	288,094	325,580	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	51%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱:嵩山路項目)	142,721	258,200	-	-	258,200	16%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱:中天仕名路項目)	55,614	27,130	-	21,021	48,152	51%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	9,845	-	22,994	32,839	50%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	-	-	67,973	67,973	50%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	-	-	7,452	33%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
鹽城	東進路昕悅府	103,847	15,704	-	-	15,704	34%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	31,301	-	-	31,301	35%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	27,205	-	8,500	35,705	15%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	16,307	-	10,587	26,894	67%
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	12,061	-	-	12,061	50%
儀征	儀征39悅江灣(原名稱：儀征39)	66,358	7,722	10,000	-	17,722	50%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	8,191	-	-	8,191	100%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	-	-	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	-	-	307	100%
張家港	錦豐十里錦繡	98,783	1,145	-	-	1,145	16%
張家港	塘橋雲築 (原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	11,411	-	-	11,411	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	32,052	-	-	32,052	45%
長沙	德一時光裡	12,956	9,255	-	-	9,255	70%
長沙	黑石昕悅府(原名稱：黑石項目)	32,684	7,591	-	-	7,591	100%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	5,215	-	-	5,215	100%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠 (原名稱：瓦窯路)	34,269	1,789	-	1,105	2,895	51%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦 (原名稱：興聯路)	16,111	16,763	-	27,094	43,857	50%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	1,481	-	-	1,481	51%
鎮江	小牛山一號四季風華	20,536	2,228	-	-	2,228	33%
鎮江	小牛山二號四季風華	28,920	5,123	-	-	5,123	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	261,447	-	-	261,447	95%
重慶	陶家時光瀾庭 (原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	26,051	-	47,367	73,418	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工供 出售總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
重慶	璧山昕悅府(原名稱:璧山295)	106,259	24,353	-	-	24,353	50%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	49%
重慶	北碚樾景台(原名稱:北碚項目)	109,540	11,553	-	8,094	19,647	49%
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱:中央公園)	39,636	4,077	-	-	4,077	100%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱:巴濱路項目)	66,926	4,998	-	1,403	6,401	51%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	12,644	-	-	12,644	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>11,443,835</u>	<u>2,617,026</u>	<u>1,035,268</u>	<u>3,397,841</u>	<u>7,050,136</u>	

3、 商業經營

報告期間，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣256.8百萬元，相比上年同期減少35.0%。原因是部分門店可租賃面積減少。

4、 酒店經營

報告期間，本集團無酒店運營業務銷售收入，相比上年同期減少100.0%。原因是本年暫停酒店運營業務。

財務回顧

1、收入

報告期間，本集團收入約人民幣4,315.9百萬元，較去年同期約為人民幣11,305.7百萬元減少61.8%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少62.7%至約人民幣4,059.1百萬元，佔已確認收入總額的94.0%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少35.0%至約為人民幣256.8百萬元；及(iii)本年無酒店經營所得收入，較去年同期減少100.0%。

以下為已確認收入明細：

	2025年		2024年		按年變動 (%)
	已確認 收入 (人民幣 千元)	佔已確認 收入總額 的百分比 (%)	已確認 收入 (人民幣 千元)	佔已確認 收入總額 的百分比 (%)	
物業銷售	4,059,052	94.0	10,894,774	96.4	-62.7
商業經營	256,820	6.0	395,241	3.5	-35.0
酒店經營	-	-	15,659	0.1	-100.0
總計	<u>4,315,872</u>	<u>100.0</u>	<u>11,305,674</u>	<u>100.0</u>	<u>-61.8</u>

2、銷售成本

報告期間，本集團的銷售成本約為人民幣5,062.4百萬元，較去年同期約為人民幣11,482.7百萬元減少55.9%。減少原因主要為對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期減少。年內交付的項目數量較去年同期有所減少。年內交付的項目包括蘇州陸慕天境瀾庭項目、濰坊奎文北項目、常州弘陽1936項目、徐州陶樓山B地塊項目、安慶弘陽上城項目等。

3、毛損及毛損率

報告期間，本集團的毛損約為人民幣746.5百萬元，相對去年同期毛損約為人民幣177.1百萬元有所增加。報告期間的毛損率為17.3%，去年同期則為毛損率1.6%，毛損率增加主要是本年交付項目的毛利率較低。

4、投資物業公允價值變動

報告期間，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣80.6百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

5、銷售及分銷開支

報告期間，本集團銷售及分銷開支約為人民幣213.1百萬元，較去年同期約為人民幣281.9百萬元減少24.4%，此減少是由於本集團於2025年推出新物業項目減少所導致。

6、行政開支

報告期間，本集團行政開支約為人民幣158.0百萬元，較去年同期約為人民幣226.9百萬元下降30.3%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7、應佔合營企業及聯營公司虧損

報告期間，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣906.3百萬元，較去年同期約為人民幣1,071.9百萬元下降15.5%，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損減少所致。期內仍有多個合作項目結轉利潤：蘇州相城天境上辰項目、武漢小軍山天璽尚院項目、佛山南油公園一號項目、西安涇河新城北宸天樾項目、南京秦淮城東玖樾印象項目等多個合作項目。

8、 融資成本

報告期間，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,323.6百萬元，較去年同期約為人民幣1,615.6百萬元減少18.1%。融資成本的變動主要由於報告期間內利息支出減少及本集團美元借款匯兌損失減少所致。

9、 所得稅開支

本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

於報告期間，本集團的所得稅約為人民幣-41.5百萬元，較去年同期約人民幣254.2百萬元減少116.3%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣397.5百萬元，相較於去年同期則約為人民幣172.2百萬元。

10、 報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅項前虧損由去年同期約人民幣5,099.2百萬元下降11.9%至報告期間約人民幣4,491.3百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣4,847.3百萬元，較去年同期下降12.3%。

流動資金、財務及資本

1、現金狀況

於2025年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣5.0億元(於2024年12月31日：約為人民幣12.4億元)，其中受限制現金人民幣2.6億元(於2024年12月31日：人民幣5.8億元)，及已質押存款約人民幣0.2億元(於2024年12月31日：人民幣0.2億元)。

2、借貸及抵押資產

本集團於2025年12月31日的總借貸(包括計息銀行及其他借款及優先票據)約為人民幣204.7億元(於2024年12月31日：約為人民幣211.5億元)，其中計息銀行及其他借款約為人民幣100.6億元(於2024年12月31日：約人民幣105.4億元)，及優先票據約為人民幣104.0億元(於2024年12月31日：約人民幣106.1億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
計息銀行及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	7,052,231	6,852,939
須於第二年償還	911,672	2,129,216
須於三至五年內償還	1,793,952	1,154,500
須於五年後償還	306,800	400,000
小計	<u>10,064,655</u>	<u>10,536,655</u>
優先票據：		
須按要求償還	<u>10,404,055</u>	<u>10,609,906</u>
總借貸	<u><u>20,468,710</u></u>	<u><u>21,146,561</u></u>

於2025年12月31日，除金額為人民幣11,787.3百萬元的借貸以美元計值(於2024年12月31日：金額為人民幣12,024.6百萬元的借貸以美元計值)外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2025年12月31日，除若干計息銀行及其他借款人民幣4,386.2百萬元(於2024年12月31日：人民幣3,327.0百萬元)為按固定利率計息外，本集團所有計息銀行及其他借款均按浮動利率計息。

於2025年12月31日，總值約為人民幣14,847.5百萬元(於2024年12月31日：約為人民幣15,665.6百萬元)之資產已抵押予計息銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3、 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2025年12月31日約為1,003.0%，於2024年12月31日則約為277.5%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2025年12月31日約為96.1%，於2024年12月31日則約為88.0%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2025年12月31日約為0.76倍，於2024年12月31日則約為0.87倍。

於2025年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.03倍，於2024年12月31日則約為0.07倍。

4、 資本及物業開發開支承擔

於2025年12月31日，本集團就資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣27.6億元(於2024年12月31日：約人民幣31.1億元)。

2026年展望

展望2026年，世界經濟格局在變局中孕育新機，中國經濟預計持續保持穩中有進的良好態勢，為房地產行業轉型提供穩定的宏觀環境。作為「十五五」開局之年，政策導向將在前期基礎上向深度優化與長遠發展演進，供需兩端協同發力的政策框架更趨完善，行業正從階段性調整邁向高質量發展的全新階段，築底企穩與模式革新成為時代主線。

在此背景下，房地產市場的結構性特徵愈發鮮明，價值創造與品質提升成為行業發展的核心邏輯。本集團將始終秉持戰略定力，順應行業發展大勢，在堅守核心價值與創新發展路徑中尋求平衡，以信念凝聚合力，以變革回應時代，在行業轉型的歷史進程中穩步前行，持續書寫高質量、可持續發展的新篇章。

2026年，是本集團邁向三十周年新征程的關鍵之年，也是我們深化轉型，共創未來的攻堅之年。當前，行業供需關係正在轉變，挑戰與機遇並存。國家「十五五」規劃進一步強化房地產的民生屬性，消費升級持續催生商業新場景，為我們指明了發展方向。新的一年，我們將圍繞「穿越週期共創新局」的核心主題，在以下方面持續發力：

保交付工作上，本集團將強化專案全週期管理，組建專屬交付保障團隊，全程跟蹤把控專案建設進度與工程品質。通過優化施工流程、科學調配資源，保障專案按計劃推進；深化與施工單位、供應商、合作方、銀行、政府的協同協作，築牢合作根基，確保工程建設順暢推進。同時提前制定全週期風險應急預案，預判潛在風險並做好前置應對，全力實現專案按時高質量交付，切實兌現對客戶的承諾，維護企業信譽與品牌形象。

在財務管理方面，本集團將聚焦資產管理、風險化債，關注資產負債盤點、債務化解落地，推進專案分類管理，風險有序化解，把控稅務、融資、訴訟等重大風險。一方面系統開展資產負債全面盤點，精準梳理資產價值與債務結構，通過專案分類分級管理優化資源配置；另一方面穩步推進債務化解落地，制定差異化償債方案，有序釋放風險壓力。同時，築牢風險防控底線，緊盯稅務合規、融資成本管控、訴訟糾紛處置等重大風險點，以精細化管控築牢財務安全屏障，為集團發展提供堅實財務支撐。

在人才管理方面，本集團將持續夯實人才基石，構建全方位、多層次的員工成長與激勵體系。一方面優化人才培養路徑，助力員工專業能力與綜合素養雙向提升；另一方面完善多元化激勵機制，將績效貢獻與薪酬回報、職業發展深度綁定，輔以精神表彰與福利保障。讓每一位心懷理想、勇於拼搏的員工都能獲得施展才華的舞臺，實現個人價值與企業發展同頻共振，共用發展成果，真正踐行「與員工共繪成長藍圖」的核心承諾。

在客戶服務方面，本集團堅定不移以全週期客戶需求為核心導向，以滿足客戶對質量居住的美好生活嚮往，作為企業服務升級的根本目標。針對交付環節客訴處置與交付後維修服務，持續完善「客訴快速回應－問題分類處置－維修閉環跟進」全流程服務體系，高效解決房屋品質、配套兌現、售後維保等客戶關切問題，以透明化服務、專業化處置提升客戶滿意度與忠誠度，憑藉優質服務體驗，築牢品牌口碑與市場信任。

展望未來，本集團將秉持初心使命、堅定發展信念，以艱苦奮鬥的優良作風穿越市場週期波動。錨定可持續發展目標，穩根基、強內功、提質效，在行業浪潮中站穩腳跟，全力衝刺新高度，開創發展新局面。

企業管治及其他資料

1. 重大投資、收購及出售事項

於截至2025年12月31日止年度至本公告日期，本集團並無任何重大投資。

於2025年2月17日，本公司與弘陽服務集團有限公司(「買方」)訂立停車位轉讓框架協議(「協議」)，據此，本公司同意出售而買方同意購買目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價約人民幣230.92百萬元，惟須受協議條款與條件之約束。

於同日，成都弘陽錦興房地產開發有限公司(「成都弘陽錦興」)、徐州弘琪房地產開發有限公司(「徐州弘琪」)及南京鴻泰浦陽置業有限公司(「南京鴻泰浦陽」)(均為本公司間接全資附屬公司)與南京弘生活置業顧問有限公司(「南京弘生活」)(買方間接全資附屬公司)各自訂立股權轉讓協議，據此，成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自同意出售而南京弘生活同意購買(a)成都弘陽錦興持有的成都弘勝和鼎房地產開發有限公司(「目標公司A」)70%股權；(b)徐州弘琪持有的宿遷市通金弘置業有限公司(「目標公司B」)20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽持有的句容金嘉潤房地產開發有限公司(「目標公司C」)19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。於完成後，(i)本公司不再於目標公司A擁有任何權益，而目標公司A的財務業績不再於本集團的財務報表綜合入賬；及(ii)本公司不再於目標公司B或目標公司C擁有任何權益，而其財務表現不再於本集團應佔合營企業及聯營公司業績內反映。

其後，本公司於2025年5月21日召開的股東特別大會上，以普通決議案方式就上述出售若干停車位的產權或使用權(視情況而定)以及相關目標公司的股權予買方或其全資附屬公司成功獲得其股東的批准。

具體詳情請參閱本公司日期分別為2025年2月17日及2025年4月30日的「有關出售(1)目標停車位；及(2)目標公司股權的非常重大出售事項及關連交易」公告及通函，以及本公司日期為2025年5月21日有關批准相同事宜的投票表決結果。

除上文披露者外，於截至2025年12月31日止年度至本公告日期，本集團沒有任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大投資、收購或出售。

2. 僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團共有506名僱員，其中432名僱員從事房地產開發業務，74名僱員從事商業經營業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水準、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

3. 報告期間後事項

誠如本公告「1. 重大投資、收購及出售事項」一節所披露，截至2025年12月31日止年度，本公司訂立一份停車位轉讓框架協議及一系列股權轉讓協議，內容有關出售一間附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的股權。停車位轉讓及出售附屬公司已於年內完成。於本報告日期，出售聯營公司及合營企業尚未完成。

誠如本公司於2026年3月20日刊發的通函所披露，於2026年2月4日，本公司與弘陽服務集團有限公司（「弘陽服務」）訂立終止協議，據此，原於2025年12月8日訂立的新車位銷售及租賃代理服務框架協議（定義見上述通函）即時終止。於終止後，弘陽服務不再代理銷售本集團的車位。

除上述披露外，本集團報告期後無其他重大事項。

4. 股息派發

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何股息（2024年：無）。

5. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

報告期內，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券（包括庫存股份（定義見香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）））。

截至2025年12月31日止年度，本公司並無持有任何庫存股份。

6. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。

7. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並應由不同人士擔任。截至2025年12月31日止年度，本公司主席及行政總裁的角色並無區分，而曾煥沙先生現時擔任本公司的主席兼行政總裁。鑒於曾煥沙先生在地產行業經驗豐富，董事會認為由曾煥沙先生兼任主席及行政總裁的角色能夠使本公司的業務規劃及實施更加有效。為維持良好的企業管治及全面遵守企業管治守則的條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士另行出任行政總裁。

據董事所知，除上述披露外，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則第二部分所有適用守則條文，董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

8. 股東週年大會

即將召開的股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2026年6月26日(星期五)上午十時正舉行，其通告及所有其他相關文件將於2026年4月發佈並寄發予本公司股東。

9. 暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2026年6月23日(星期二)至2026年6月26日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2026年6月22日(星期一)下午四時三十分送交本公司的香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

10. 上市發行人董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)作為董事買賣本公司證券的守則。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

11. 審核委員會審閱年度業績

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會，並設定書面職權範圍。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程式、風險管理及內部控制系統、監督審核程式、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員(全部是獨立非執行董事)，即梁又穩先生、李國棟先生及歐陽寶豐先生。審核委員會主席為具備合適專業資格的梁又穩先生。

審核委員會已審閱本公司報告期間的綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

12. 獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師截至2025年12月31日止年度的獨立核數師報告摘錄：

不發表意見的基礎

與持續經營相關的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所載，集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣4,847,260,000元。於2025年12月31日，集團的流動負債超出其流動資產約人民幣10,487,149,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣4,430,303,000元及優先票據和應付利息人民幣13,784,227,000元已違約，包括若干計息銀行及其他借款及優先票據已違約所觸發的事件金額。因此，貸款人及若干優先票據持有人有權要求立即償還截至2025年12月31日的全部未償還結餘。於報告期末後，集團亦未能償還計息銀行及其他借款的本金及應付利息約人民幣4,430,303,000元以及優先票據及應付利息人民幣13,784,227,000元。於2025年12月31日，集團的現金及現金等價物僅為人民幣208,985,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2、29及30所述其他事項，顯示存在重大不確定因素，可能對集團持續經營的能力構成重大疑問。

公司董事已採取重組計劃及措施，以改善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，並受限於重大不確定事項，包括：(a)成功與若干銀行及金融機構就若干借款的延後還款進行磋商；(b)成功與若干金融機構進行磋商，以合理成本取得新貸款，以確保其開發中物業項目的交付；(c)成功尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任的結算以及未來經營及資本開支撥付資金；(d)成功制定主要側重於加快物業銷售的業務策略計劃；(e)成功實施加快收回未償還銷售所得款項及有效控制成本及開支的措施；及(f)成功尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

然而，我們未能取得充分適當的審計證據，以令我們信納集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，包括但不限於關於(i)與銀行及金融機構就若干計息銀行及其他借款的延後還款進行磋商；(ii)以合理成本從金融機構取得新貸款以支持項目交付；及(iii)在有需要時取得其他替代融資及借款的管理層計劃的合理性。因此，我們無法信納集團管理層於編製綜合財務報表時使用持續經營會計基準屬適當。

倘集團未能按持續經營基準經營，將須作出調整以將集團資產的賬面值撇減至其可回收金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表反映。

13. 本公司及審核委員會的意見及處理不發表審計意見的計劃

本公司管理層已在需要時向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，從而提呈該等資料予董事會批准。

鑒於上述情況顯示存在重大不確定因素，使本公司獨立核數師對本集團持續經營業務的能力產生重大疑問，董事已進行多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，包括：(a)本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商；(b)本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保能夠交付開發中的物業項目；(c)本集團將繼續尋求替代的融資及借貸，以履行現有的財務責任以及支付未來的營運及資本開支；(d)本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；(e)本集團已實施措施，加速收回未收回的銷售款，並有效控制成本及開支；及(f)本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事已審視管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋2025年12月31日起計至少十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金，於2025年12月31日起計十二個月內撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

審核委員會已獨立審閱不發表意見，亦已審閱董事會的立場及意見以及本集團處理相關事項的措施。審核委員會尊重本公司核數師有關不發表意見的獨立判斷。審核委員會就本集團持續經營的能力(特別是本集團將實施的上述措施)與董事會及管理層達成一致意見。審核委員會認為，董事會應繼續努力實施有關措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況並消除不發表意見。

14. 中正天恒會計師有限公司有關初步公告之工作範圍

本集團核數師中正天恒會計師有限公司已同意，本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註之數據與本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表草擬本所載之金額符合一致。中正天恒會計師有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證委聘，因此，中正天恒會計師有限公司並無就本公告發表任何核證意見。

15. 於聯交所及本公司網站刊載年度業績及年度報告

年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)。本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告將以本公司股東選擇接收公司通訊的方式寄發予本公司股東，並可適時於聯交所及本公司上述網站瀏覽。

致謝

本人藉此機會代表董事會向各方在2025年度對公司的鼎力支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，致以最真誠的謝意！

承董事會命
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2026年3月26日

截至本公告日期，曾煥沙先生、陳彬先生及胡芳女士為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。