

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度之
初步全年業績公告**

二零二一年度全年業績摘要

- 收入為人民幣5,399.2百萬元，毛利潤為人民幣755.1百萬元，較二零二零年分別減少6.3%及50.6%。毛利率為14.0%，較二零二零年降低12.6個百分點。
- 年度虧損為人民幣3,730.0百萬元，淨利率為-69.1%。年度溢利較二零二零年減少390.5%，主要是由於本報告期出售收益減少且交房毛利較去年有所下降，同時由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情持續反復爆發所帶來的不利影響，加之房地產行業整體處於下行通道，期間計提的應收賬款和提供給第三方的貸款的減值虧損撥備以及確認的資產減值損失較去年有所增加。
- 每股基本及攤薄虧損分別為人民幣1.44元及人民幣1.44元。
- 資產總值為人民幣56,355.9百萬元；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣5,754.2百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣3,221百萬元，較二零二零年減少69.4%。
- 截至二零二一年十二月三十一日，土地儲備總建築面積約為9.4百萬平方米。

茲提述(i)陽光100中國控股有限公司(「**本公司**」)日期為二零二二年三月二十四日的公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核初步業績(「**二零二一年經審核年度業績**」)；(ii)本公司日期為二零二二年三月三十一日的公告，內容有關本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣；(iii)本公司日期為二零二二年五月十日的公告，內容為有關更換核數師；(iv)本公司日期為二零二二年六月二十九日的公告，內容有關(其中包括)聯交所的復牌指引；(v)本公司日期為二零二二年七月二十二日的公告，內容有關更換核數師的進一步資料；以及(vi)本公司日期為二零二二年八月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二三年八月三十一日的公告，內容有關(其中包括)進一步延遲刊發二零二一年經審核年度業績。

本公司董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「**本報告期**」)之綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字。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**」)審閱並經董事會於二零二三年九月二十日批准。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4	5,399,205	5,759,692
銷售／服務成本		(4,644,153)	(4,230,012)
毛利		755,052	1,529,680
投資物業估值(虧損)收益		(52,011)	42,647
其他收入	5(a)	52,994	1,564,744
銷售費用		(366,299)	(406,386)
行政費用		(436,539)	(509,749)
其他經營費用	5(b)	(592,504)	(70,197)
無形資產減值虧損	5(c)	(747,845)	–
應收賬款減值虧損	5(c)、12(i)	(311,290)	–
提供給第三方的貸款的減值虧損	5(c)、12(vi)	(899,173)	(125,807)
提供給附屬公司非控股權益的 貸款的減值虧損	5(c)、12(iii)	(53,819)	–
提供給聯營公司的貸款的減值虧損	5(c)、12(iii)	(2,781)	–
應收對價的減值虧損	5(c)	–	(28,178)
經營(虧損)溢利		(2,654,215)	1,996,754
融資收入	6	468,991	621,688
融資成本	6	(1,588,057)	(767,679)
應佔聯營公司溢利減虧損		(20,732)	(19,563)
除稅前(虧損)溢利		(3,794,013)	1,831,200
所得稅抵免(開支)	7	64,059	(547,249)

二零二一年 二零二零年
附註 人民幣千元 人民幣千元

本年度(虧損)溢利		<u>(3,729,954)</u>	<u>1,283,951</u>
年內其他全面收入(稅後和重新分類調整)			
其後可能重新分類為損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額		<u>5,462</u>	<u>12,162</u>
年內其他全面收入		<u>5,462</u>	<u>12,162</u>
年度全面(虧損)收益總額		<u><u>(3,724,492)</u></u>	<u><u>1,296,113</u></u>
以下各方應佔年度(虧損)溢利：			
本公司權益股東		<u>(3,672,714)</u>	438,036
非控股權益		<u>(57,240)</u>	<u>845,915</u>
本年度(虧損)溢利		<u><u>(3,729,954)</u></u>	<u><u>1,283,951</u></u>
以下各方應佔全面(虧損)收益總額：			
本公司權益股東		<u>(3,667,252)</u>	450,198
非控股權益		<u>(57,240)</u>	<u>845,915</u>
年度全面(虧損)收益總額		<u><u>(3,724,492)</u></u>	<u><u>1,296,113</u></u>
每股(虧損)盈利(人民幣)	8		
基本		<u><u>(1.44)</u></u>	<u><u>0.17</u></u>
攤薄		<u><u>(1.44)</u></u>	<u><u>0.14</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	653,495	763,805
投資物業	12,027,711	12,176,358
無形資產	–	747,845
受限制存款	97,699	116,488
於聯營公司的投資	1,240,631	1,280,620
應收賬款及其他應收款	9 266,481	265,658
遞延稅項資產	949,595	657,118
其他金融資產	137,209	237,105
非流動資產總額	15,372,821	16,244,997
流動資產		
發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業	28,600,968	29,351,932
待售土地開發	2,950,639	2,615,378
合同成本	315,429	295,280
應收賬款及其他應收款	9 7,093,216	8,611,072
買賣證券	114,515	204,957
其他金融資產	318,785	326,245
受限制存款	400,312	562,807
現金和現金等價物	1,189,204	3,071,779
流動資產總額	40,983,068	45,039,450
流動負債		
貸款和借款	18,363,116	13,043,281
應付賬款和其他應付款	10 8,427,250	6,745,591
合同負債	7,795,544	9,840,791
租賃負債	15,719	17,745
應付合約保留金	121,369	153,243
本期稅項負債	1,968,287	2,002,581
總流動負債	36,691,285	31,803,232
流動資產淨值	4,291,783	13,236,218
資產總值減流動負債	19,664,604	29,481,215

二零二一年 二零二零年
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債			
貸款和借款		8,386,541	13,653,606
應付合約保留金		78,535	126,505
租賃負債		49,481	55,012
應付賬款和其他應付款	10	1,058,824	456,277
遞延稅項負債		<u>2,756,097</u>	<u>3,019,799</u>
非流動負債總額		<u>12,329,478</u>	<u>17,311,199</u>
資產淨值		<u>7,335,126</u>	<u>12,170,016</u>
資本及儲備	11		
股本		20,174	20,187
儲備		<u>5,734,052</u>	<u>9,362,997</u>
本公司權益股東應佔權益總額		5,754,226	9,383,184
非控股權益		<u>1,580,900</u>	<u>2,786,832</u>
權益總額		<u>7,335,126</u>	<u>12,170,016</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」)頒佈的所有適用的《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)(此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》(「《國際會計準則》」)和詮釋)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香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)《證券上市規則》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

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司以及本集團所持有各聯營公司的權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，四捨五入至最接近的千數，人民幣是本公司以及在中華人民共和國(「中國」)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註冊擁有人以投資物業持有的租賃土地和建築物權益；
- 權益證券投資和基金投資；及
- 衍生金融工具。

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》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，鑒於本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣3,729,954,000元，及於二零二一年十二月三十一日，本集團之貸款及借款總額約為人民幣26,749,657,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣18,363,116,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。然而，本集團現金和現金等價物僅約人民幣1,189,204,000元。

截至二零二一年十二月三十一日，根據構成違約事件的借款協議，本集團的貸款及借款約人民幣5,317,861,000元、可換股債券本金45,400,000美元(相當於約人民幣289,457,000元)及利息約5,466,000美元(相當於約人民幣34,850,000元)，及優先票據170,000,000美元(相當於約人民幣1,083,869,000元)已逾期。隨著該等違約事件的發生，本金為219,600,000美元(相當於約人民幣1,400,104,000元)、票面金額約為214,632,000美元(相當於約人民幣1,368,427,000元)的優先綠色票據及本金為120,000,000美元(相當於約人民幣765,084,000元)、票面金額約114,896,000美元(相當於約人民幣732,544,000元)的優先票據的交叉違約條款已被觸發，倘債權人選擇加速還款，優先綠色票據及優先票據可能即時到期及須予償還。

截至二零二一年十二月三十一日，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。

截至二零二一年十二月三十一日及其後，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。詳情載於下文附註13。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，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個月內償還的計息借款；
- (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；

- (iv) 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；
- (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) 本集團已採取措施加快收取未支付銷售所得款項及第三方貸款；
- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 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
- (x) 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) 成功與債權人和貸款人協商，對有息借款進行債務重組；

- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (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該等綜合財務報表中反映。

3 會計政策變動

本集團對本會計期間的綜合財務報表應用了國際會計準則理事會頒佈的以下《國際財務報告準則》之若干修訂：

《國際會計準則》第39號、《國際財務報告準則》第4號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第16號(修訂本)

利率基準改革—第二階段

《國際財務報告準則》第16號(修訂本) 二零二一年六月三十日以後與COVID-19相關的租金寬減

採納經修訂《國際財務報告準則》的影響闡述如下：

《國際會計準則》第39號、《國際財務報告準則》第4號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第16號(修訂本)：利率基準改革—第二階段

該等修訂本解決因利率基準改革(改革)而以替代基準利率取代舊利率基準時可能對財務報告造成影響的問題。該等修訂本對於二零一九年十一月頒佈的修訂作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動—公司將毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，惟須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計處理—倘對沖符合其他對沖會計標準，公司則毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露資料—公司將須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法的資料。

採納上述修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

《國際財務報告準則》第16號(修訂本)：二零二一年六月三十日以後與COVID-19相關的租金寬減

該修訂本豁免承租人考慮個別租賃合約以釐定因COVID-19疫情而直接產生的租金寬減是否屬於租賃修改並允許承租人將該等租金寬減入賬，猶如其並非租賃修改。其適用於減少於二零二二年六月三十日或之前到期的租賃付款與COVID-19相關的租金寬減。該修訂本並不影響出租人。

該等修訂本應適用於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間(可提早採納)。本集團已選擇於本年度提早採納該修訂本。

提早採納該修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	4,597,161	5,138,009
物業管理及酒店經營的收入	578,824	454,538
輕資產營運收入	30,372	15,204
	5,206,357	5,607,751
其他來源收入		
投資物業的租金收入	192,848	151,941
	5,399,205	5,759,692

二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

按收入確認時間分類

於某一時間點	4,119,301	4,620,289
於一段時間內	1,087,056	987,462
	<u>5,206,357</u>	<u>5,607,751</u>

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

於二零二一年十二月三十一日，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9,285,142,000元(二零二零年：約人民幣12,329,671,000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和複合性社區)、投資物業、物業管理及酒店經營以及輕資產運營)管理業務。劃分方式與就資源配置和績效評估向被確定為主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)的本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致，重點關注交付的產品或提供的服務類型。具體而言，本集團已呈述下列五個報告分部：

- (a) 多用途商務綜合體分部開發和銷售商業綜合大樓；
- (b) 複合性社區分部開發和銷售住宅物業和開發土地；
- (c) 投資物業分部租賃辦公室、商業處所；

(d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理和酒店住宿服務；
及

(e) 輕資產運營經營分部提供物業銷售代理和品牌使用服務。

概無主要經營決策者確定的業務分部為組成本集團上述報告分部而被合併計算。

(i) 分部業績、資產和負債

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

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

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

分部溢利(虧損)是指個別分部產生的除稅後溢利(虧損)。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定。

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

按收入確認時間細分的源自客戶的合約收入以及就本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一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：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度					
	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按收入確認時間分類						
於某一時間點	1,350,436	2,738,493	-	-	30,372	4,119,301
於一段時間內	219,622	288,610	-	578,824	-	1,087,056
來自外部客戶的收入	1,570,058	3,027,103	-	578,824	30,372	5,206,357
其他來源收入	-	-	192,848	-	-	192,848
	1,570,058	3,027,103	192,848	578,824	30,372	5,399,205
分部間收入	-	-	11,083	40,716	-	51,799
報告分部收入	1,570,058	3,027,103	203,931	619,540	30,372	5,451,004
銷售/服務成本	(1,198,511)	(2,870,397)	-	(660,457)	(4,882)	(4,734,247)
報告分部溢利(虧損)						
總額	371,547	156,706	203,931	(40,917)	25,490	716,757
投資物業估值虧損	-	-	(52,011)	-	-	(52,011)
其他收入	3,808	11,575	7,593	4,755	63	27,794
經營費用淨額	(357,635)	(611,161)	(32,003)	(105,124)	(90,589)	(1,196,512)
無形資產減值虧損	-	(747,845)	-	-	-	(747,845)
應收賬款減值虧損	(16,055)	(294,458)	-	(763)	(14)	(311,290)
提供予附屬公司非控股權益的貸款的減值虧損	(53,819)	-	-	-	-	(53,819)
融資成本淨額	(58,175)	(299,438)	(14,831)	(21,634)	-	(394,078)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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	(110,329)	(1,784,621)	112,679	(163,683)	(65,050)	(2,011,004)
所得稅(費用)抵免	(194,392)	(7,796)	5,087	(11,927)	(30)	(209,058)
報告分部(虧損)溢利	<u>(304,721)</u>	<u>(1,792,417)</u>	<u>117,766</u>	<u>(175,610)</u>	<u>(65,080)</u>	<u>(2,220,062)</u>
增置投資物業及 物業及設備	<u>14,590</u>	<u>979</u>	<u>95,570</u>	<u>2,609</u>	<u>6</u>	<u>113,754</u>
發展中物業和持作銷售 用途的已落成物業的 撇減	<u>49,925</u>	<u>350,424</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400,349</u>

於2021年12月31日

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	綜合型社區	投資物業	及酒店經營	輕資產運營	
	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	6,659,537	13,078,153	-	726,216	-	20,463,906
報告分部資產	17,017,394	28,494,976	11,776,968	1,159,453	50,823	58,499,614
報告分部負債	<u>17,988,341</u>	<u>33,702,701</u>	<u>910,690</u>	<u>759,119</u>	<u>50,378</u>	<u>53,411,229</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時間分類						
於某一時間點	1,913,619	2,691,466	-	-	15,204	4,620,289
於一段時間內	<u>100,774</u>	<u>432,150</u>	<u>-</u>	<u>454,538</u>	<u>-</u>	<u>987,462</u>
來自外部客戶的收入	2,014,393	3,123,616	-	454,538	15,204	5,607,751
其他來源收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,941</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,941</u>
	2,014,393	3,123,616	151,941	454,538	15,204	5,759,692
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,681</u>	<u>63,638</u>	<u>-</u>	<u>71,319</u>
報告分部收入	2,014,393	3,123,616	159,622	518,176	15,204	5,831,011
銷售/服務成本	<u>(1,160,789)</u>	<u>(2,647,957)</u>	<u>-</u>	<u>(528,398)</u>	<u>(11,180)</u>	<u>(4,348,324)</u>
報告分部溢利(虧損)						
總額	853,604	475,659	159,622	(10,222)	4,024	1,482,687
投資物業估值收益	-	-	42,647	-	-	42,647
其他收入	13,874	1,539,936	(16,423)	13,968	-	1,551,355
經營費用淨額	<u>(344,776)</u>	<u>(519,528)</u>	<u>(24,757)</u>	<u>(69,347)</u>	<u>(188)</u>	<u>(958,596)</u>
融資成本淨額	<u>(62,326)</u>	<u>(118,055)</u>	<u>(14,393)</u>	<u>(21,114)</u>	<u>-</u>	<u>(215,888)</u>
除稅前報告分部溢利						
(虧損)	460,376	1,378,012	146,696	(86,715)	3,836	1,902,205
所得稅	<u>(223,103)</u>	<u>(305,592)</u>	<u>(36,388)</u>	<u>(2,373)</u>	<u>(345)</u>	<u>(567,801)</u>
報告分部溢利(虧損)	<u>237,273</u>	<u>1,072,420</u>	<u>110,308</u>	<u>(89,088)</u>	<u>3,491</u>	<u>1,334,404</u>
增置投資物業及物業 及設備	<u>1,322</u>	<u>4,743</u>	<u>84,241</u>	<u>260,806</u>	<u>32</u>	<u>351,144</u>
發展中物業和持作銷售 用途的已落成物業的 撇減	<u>28,374</u>	<u>25,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,928</u>

於2020年12月31日

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	綜合型社區	投資物業	及酒店經營	輕資產運營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款和借款	5,498,367	14,605,874	-	1,001,642	-	21,105,883
報告分部資產	14,950,210	36,065,031	12,750,391	1,509,139	118,480	65,393,251
報告分部負債	<u>14,618,246</u>	<u>35,591,269</u>	<u>536,956</u>	<u>1,169,671</u>	<u>42,549</u>	<u>51,958,691</u>

(ii) 報告分部收入、虧損／溢利、貸款和借款、資產和負債的對賬

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
報告分部收入	5,451,004	5,831,011
抵銷集團內部收入	<u>(51,799)</u>	<u>(71,319)</u>
合併收入(附註4(a)(i))	<u>5,399,205</u>	<u>5,759,692</u>
(虧損)溢利		
報告分部(虧損)溢利	(2,220,062)	1,334,404
抵銷集團內部虧損	38,297	52,474
未分配總部和公司虧損	<u>(1,548,189)</u>	<u>(102,927)</u>
合併(虧損)溢利	<u>(3,729,954)</u>	<u>1,283,951</u>
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	20,463,906	21,105,883
未分配總部和公司貸款和借款	<u>6,285,751</u>	<u>5,591,004</u>
合併貸款和借款	<u>26,749,657</u>	<u>26,696,887</u>

二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

資產

報告分部資產	58,499,614	65,393,251
抵銷集團內部結餘	(13,099,012)	(21,975,558)
未分配總部和公司資產	10,955,287	17,866,754

合併資產總值 **56,355,889** 61,284,447

負債

報告分部負債	53,411,229	51,958,691
抵銷集團內部結餘	(22,645,581)	(21,461,474)
未分配總部和公司負債	18,255,115	18,617,214

合併負債總額 **49,020,763** 49,114,431

(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

二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

處置附屬公司	(5,628)	1,515,479
出售投資物業的虧損淨額	-	(15,043)
其他	58,622	64,308
	52,994	1,564,744

5(b) 其他經營費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售投資物業的虧損淨額	159,798	—
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業 的撇減	400,349	53,928
其他	32,357	16,269
	<u>592,504</u>	<u>70,197</u>

5(c) 減值虧損

由於二零二一年中國持續的新冠疫情防控政策以及中國收緊貨幣和信貸政策導致房地產市場意外大幅惡化，本集團及其部分交易對手面臨重大流動資金困難。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：

- 對截至二零二一年十二月三十一日止年度通過收購附屬公司取得的土地開發專有權無形資產全額計提撥備；
- 對應收款項和提供給第三方／附屬公司非控股權益／聯營公司的貸款部分計提撥備，以反映管理層參考本公司和／或專業估值師作出的信用風險評估而估計的預期信用損失（「**預期信用損失**」）風險敞口；及
- 對發展中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）：

- 中國現有及預期的未來房地產市場；
- 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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資收入		
以攤銷成本計量金融資產的利息收入	(404,514)	(371,382)
交易性證券的股息收入	-	(26,193)
可轉換債券衍生部分的公允價值的變動淨額	-	(18,998)
透過損益按公允值計量之金融資產的公允價值變動淨額	(2,516)	(16,729)
外匯淨收益	(61,961)	(188,386)
	<u>(468,991)</u>	<u>(621,688)</u>
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額(備註)	3,223,567	3,083,042
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*	(2,144,981)	(2,368,741)
	<u>1,078,586</u>	714,301
交易性證券的公允價值變動淨額	18,371	42,781
已付租賃租金的利息部分	7,617	5,341
其他財務費用(備註)	467,625	-
銀行手續費和其他	15,858	5,256
	<u>1,588,057</u>	<u>767,679</u>

* 借貸成本已按每年3.63%-16.52%的比率資本化(二零二零年：4.20%-16.52%)。

備註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據各訂約方的付款指示，分別向若干獨立第三方收款人支付利息費用及其他財務費用約人民幣120,000,000元及人民幣431,800,000元。

7 合併綜合收益表中的所得稅

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本年度撥備		
－中國企業所得稅	195,610	421,895
－土地增值稅	235,040	289,080
以往年度對中國企業所得稅撥備不足(超額 撥備)	359	(23,967)
預扣稅	61,111	–
遞延稅項	<u>(556,179)</u>	<u>(139,759)</u>
所得稅(抵免)開支	<u>(64,059)</u>	<u>547,249</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，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。

除非外國投資者的公司註冊管轄區與中國簽訂稅務協定，規定不同的預扣稅安排，否則在中國的外資企業應付予其外國投資者的股息須繳納10%的預扣稅。

8 每股(虧損)盈利

(a) 每股基本(虧損)盈利

每股基本虧損(二零二零年：每股基本盈利)的計算基於本年度的本公司權益股東應佔虧損約人民幣3,672,714,000元(二零二零年：溢利約人民幣438,036,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,551,412,046股(二零二零年：2,552,700,273股)，計算如下：

普通股加權平均數：

	二零二一年 股數	二零二零年 股數
於一月一日的已發行普通股	2,552,303,477	2,555,848,477
購回和註銷股份的影響	<u>(891,431)</u>	<u>(3,148,204)</u>
於十二月三十一日的普通股加權 平均數	<u><u>2,551,412,046</u></u>	<u><u>2,552,700,273</u></u>

(b) 每股攤薄(虧損)盈利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算基於本公司權益股東應佔攤薄溢利約人民幣406,619,000元及已攤薄普通股加權平均數2,820,018,206股，計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零二零年 人民幣千元
權益股東應佔溢利	438,036
實際利息對可轉換債券的負債部分帶來的稅後 影響	(8,756)
已確認溢利對可轉換債券的衍生部分帶來的稅 後影響	<u>(22,661)</u>
權益股東應佔溢利(攤薄)	<u><u>406,619</u></u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零二零年 股數
於十二月三十一日的普通股加權平均數	2,552,700,273
轉換可轉換債券的影響	<u>267,317,933</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數(攤薄)	<u><u>2,820,018,206</u></u>

9 應收賬款及其他應收款

		二零二一年 十二月 三十一日	二零二零年 十二月 三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款，已扣除虧損撥備	(a)	545,024	877,613
向第三方提供的貸款，已扣除虧損撥備	(b)	2,365,041	2,593,411
向附屬公司非控股權益提供的貸款，已扣除虧損撥備		274,043	715,904
向聯營公司提供的貸款，已扣除虧損撥備		281,725	284,396
應收其他關聯方款項		–	30,637
應收對價，已扣除虧損撥備		491,675	1,508,084
其他應收款		925,529	389,017
		<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損撥備		4,883,037	6,399,062
按金和預付款		2,476,660	2,477,668
		<hr/>	<hr/>
		7,359,697	8,876,730
減：其他應收款中的非即期部分		(266,481)	(265,658)
		<hr/>	<hr/>
		7,093,216	8,611,072
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款(扣除虧損撥備)以收入確認日期計算的賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
6個月內	18,949	36,554
6個月至1年	9,418	12,505
1年以上	516,657	828,554
	<u>545,024</u>	<u>877,613</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11%(二零二零年：11%)計算利息。根據本集團的會計政策，本公司管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就提供予第三方的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的信貸風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，本集團就提供予第三方的貸款確認約人民幣902百萬元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的約人民幣108百萬元與基於整個存續期預期信用損失的約人民幣794百萬元虧損準備。於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，由於償還提供給第三方的減值貸款而造成的合併損益中確認了約人民幣3百萬元的減值損失的轉回。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就提供予第三方的貸款確認約人民幣139百萬元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的約人民幣6百萬元與基於整個存續期預期信用損失的約人民幣133百萬元虧損準備。由於提供予第三方的貸款於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間償還，於綜合損益表確認轉回提供予第三方的貸款虧損準備約人民幣13百萬元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，已根據相關合約方的付款指示支付向若干獨立第三方提供的貸款約人民幣749,835,000元。

10 應付賬款和其他應付款

		二零二一年 十二月 三十一日	二零二零年 十二月 三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	(a)	3,851,143	3,824,667
已收第三方預付款項		419,445	380,783
就收購附屬公司的應付對價		843,184	192,224
應付關聯方款項		260,276	264,384
應付股息		-	233,137
其他應付款項		2,907,327	1,288,813
		<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融負債		8,281,375	6,184,008
		<hr/>	<hr/>
其他應付稅項		1,204,699	1,017,860
		<hr/>	<hr/>
		9,486,074	7,201,868
		<hr/>	<hr/>
減：應付賬款的非即期部分		(1,058,824)	(456,277)
		<hr/>	<hr/>
		8,427,250	6,745,591
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (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：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
1年內	2,792,319	3,381,396
1年後但2年內	745,757	192,620
2年後但5年內	313,067	250,651
	<u>3,851,143</u>	<u>3,824,667</u>

11 資本、儲備及股息

(a) 股息

本期應付本公司權益股東的股息：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度之披露分派中期股息每股普通股10.00港仙	-	233,137
撤回截至二零二零年十二月三十一日止年度之披露分派中期股息每股普通股10.00港仙	<u>(233,137)</u>	<u>-</u>
	<u>(233,137)</u>	<u>233,137</u>

(b) 股本和庫存股份

(i) 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股數	千港元	股數	千港元
法定股本：				
普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>

	附註	二零二一年		二零二零年	
		股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
已發行及繳足					
普通股：					
於一月一日		2,552,303,477	20,187	2,558,078,477	20,240
股份購回和註銷	(ii)	(907,000)	(8)	(3,545,000)	(32)
庫存股的註銷	(iii)	(585,000)	(5)	(2,230,000)	(21)
於十二月三十一日		<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>	<u>2,552,303,477</u>	<u>20,187</u>

(ii) 股份購回和註銷

於截至二零二零年和二零二一年十二月三十一日止年度期間，本公司在香港聯合交易所有限公司購回其自身股份如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	回購股份 數目	所支付的 最高每股 價格 港元	每股所付 最低價 港元	所支付的 價格總額 人民幣千元
二零二零年一月	1,016,000	1.49	1.38	1,284
二零二零年二月	2,182,000	1.43	1.33	2,761
二零二零年四月	<u>347,000</u>	1.38	1.37	<u>436</u>
	<u>3,545,000</u>			<u>4,481</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	回購股份 數目	所支付的 最高每股 價格 港元	每股所付 最低價 港元	所支付的 價格總額 人民幣千元
二零二一年一月	<u>907,000</u>	1.24	1.17	<u>919</u>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，購回股份總數中的907,000股(二零二零年：3,545,000股)已被註銷，且因此本公司的已發行股本已按該等股份的面值相應減少。根據開曼群島公司法第37條，相當於已註銷股份面值約人民幣8,000元(二零二零年：約人民幣32,000元)金額已從股份溢價轉撥至資本贖回儲備。

(iii) 庫存股份

	二零二一年		二零二零年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
於一月一日	585,000	587	2,230,000	2,862
購回以供註銷的股份	-	-	585,000	587
註銷庫存股份	<u>(585,000)</u>	<u>(587)</u>	<u>(2,230,000)</u>	<u>(2,862)</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585,000</u>	<u>587</u>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，除上述股份外，本公司並無在聯交所購回其他股份。於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間的購回股份已被註銷，於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間面值約人民幣5,000元的股份已從股份溢價轉至資本贖回儲備。

12 信貸風險管理

信貸風險，指本集團於正常業務過程中，因交易對手違背合同義務，而招致本集團蒙受財務虧損的風險。

本集團信貸風險主要來自應收賬款、應收對價、向附屬公司非控股權益、聯營公司、其他關聯方及第三方提供的貸款，詳情如下。

(i) 應收賬款

就應收賬款而言，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，賬齡大於1年的應收賬款主要包括待售土地開發收入約人民幣581,089,000元(「**相關應收賬款**」)。截至本公告日期，本集團仍在就相關應收賬款進行磋商。本公司董事慮及相應應收賬款的長期未支付顯示信貸風險增加，因此本集團已就截至二零二一年十二月三十一日止年度的相關應收賬款確認基於整個存續期預期信用損失約人民幣231,088,000元(二零二零年：無)的損失準備。

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100,515,000元(二零二零年：約人民幣103,712,000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)，本集團以與整個存續期預期信用損失的金額相等的金額計量虧損準備，該金額乃使用準備基準進行計量。

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為本集團就該等應收賬款的信貸風險額度和預期信用損失概不重大。

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事認為中國國內房地產市場狀態低迷，本集團持有的作為抵押品的物業不足以支持相關長期未償付應收賬款的可收回性，因此，本集團已就截至該日止年度的該等應收賬款確認基於整個存續期預期信用損失約人民幣80,202,000元的損失準備。

(ii) 本集團提供的擔保

對於已預售但尚未落成的物業，本集團通常就客戶借取抵押貸款向銀行提供擔保，以為客戶購買物業提供資金，金額最高可達個別物業購買價格的70%。倘若購買人於擔保期間違反償還其貸款的義務，則持有抵押的銀行可要求本集團償還未償付貸款及因此產生的任何應計利息。在此情況下，本集團能夠沒收所收取的銷售按金並轉售收回的物業。因此，本公司管理層認為有可能收回就本集團提供的此類擔保所產生的任何損失。本公司管理層認為向物業購買人提供金融擔保所承受的信貸風險有限，因為貸款由物業資產抵押擔保，且物業資產的市場價格高於擔保金額。

(iii) 向聯營公司和附屬公司非控股權益提供的貸款

對於向聯營公司和附屬公司非控股權益提供的貸款，本公司管理層參考於二零二零年十二月三十一日該等物業發展項目的預估市場價值，認為該等聯營公司和附屬公司持有的相關物業發展項目已大幅降低該等應收款項產生的信貸風險。

於二零二一年十二月三十一日，本公司管理層認為中國國內物業市場狀態低迷，相關物業發展項目不足以支持相關長期未償付貸款的可回收性，顯示信貸風險增加。因此，截至該日止分別就向聯營公司和附屬公司非控股權益提供的貸款計提基於12個月預期信用損失約人民幣2,781,000元及人民幣53,819,000元的損失準備。

(iv) 應收對價

於二零二零年十二月三十一日，對於以往年度處置附屬公司產生的應收對價，本公司管理層認為，逾期超過90天的長期未償應收款項為信用減值。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團就應收對價計提了基於整個存續期預期信用損失約人民幣28,178,000元的損失準備。

於二零二一年十二月三十一日，本公司管理層認為信貸風險並無重大變化，亦未收到減值應收對價結算，因此，截至該日止年度，概無進一步計提預期信用損失準備或預期信用損失準備轉回。

(v) 以攤銷成本計量的其他金融資產

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團持有第三方發行的結構性票據（「結構性票據」）。本公司管理層認為，基於借款人短期內履行合同現金流義務的能力較強，違約風險較低，結構性票據的信用風險較低，因此截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無計提結構性票據預期信用損失準備。

(vi) 向第三方提供的貸款

對於向第三方提供的貸款，其虧損準備以個別方式進行計量。本公司管理層根據借款人及擔保人主要逾期狀況的特定資料及無須付出不當成本便可獲得的他們的流動性評估對方違約產生的預期信貸風險是否顯著增加。

各年度就向第三方提供的貸款之虧損準備變動如下：

12個月預期信用損失

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	6,306	–
已確認的減值虧損	107,643	6,306
轉回減值虧損	(2,659)	–
	<u>111,290</u>	<u>6,306</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>111,290</u>	<u>6,306</u>

整個存續期的預期信用損失

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,124,433	1,004,932
已確認的減值虧損	794,189	132,824
轉回減值虧損	–	(13,323)
	<u>1,918,622</u>	<u>1,124,433</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>1,918,622</u>	<u>1,124,433</u>

以下為截至報告期末尚未償還的向第三方提供的貸款的概述。

	貸款餘額 (人民幣千元)	借款人 數量	年利率 (%)	貸款期限 (年)	抵押/擔保資產
預付給第三方以 獲得標的資產	780,494	3	8%	自提款之日起 至書面還款 通知發出之日起 三天內	應收標的資產 所有者款項
向商業夥伴提供貸款	469,494	8	9%-20%	0.5至2年	質押財產/質押股權/ 由第三方及/ 或股東擔保
向房地產行業市場 參與者提供貸款	405,988	4	9%-15%	0.3至4年	第三方擔保
金融機構轉介客戶貸款	709,065	4	12%-18%	0.5至1.5年	質押財產/質押股權/ 由第三方擔保
總計	<u>2,365,041</u>				

儘管可以賺取穩定的固定利息收入，但管理層認為向第三方提供上述貸款有助於本公司與借款人及/或推薦人維繫關係。

13 訴訟

於二零二一年十二月三十一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

本人欣然向各位股東提呈本公司本報告期之業務回顧與展望。

業績

於2021年，房地產行業受中國政府政策影響，信貸全面收緊，市場大幅收縮，本公司遇到了前所未有的困難，於2021年8月11日首次出現了債務違約。同時，受資金壓力與項目開發建設影響，全年銷售大幅下降，僅完成合約銷售金額3,221百萬元，合約銷售面積約294,872平方米，僅完成年度計劃的約三分之一。

收入與二零二零年相比則有所下降，達到人民幣5,399.2百萬元。而毛利潤減少50.6%至人民幣755.1百萬元，毛利率下降12.6個百分點至14.0%。此外，於本報告期內出售收益減少，且交房毛利較去年下降，同時由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情持續反復爆發所帶來的不利影響，加之房地產市場整體處於下行通道，本期計提的提供給第三方的貸款減值虧損撥備以及確認的資產減值損失較去年有所增加，導致於本報告期內年度虧損人民幣3,730.0百萬元。

業務回顧

1. 保資金，保履約

自2021年上半年開始，本公司受新型冠狀病毒肺炎疫情及資金缺乏影響，銷售出現大幅下降，尤其是商業產品受疫情影響更大。本公司的銷售回款相比於計劃大幅減少，導致本公司下半年的一系列還款出現了預警，儘管本公司全體同仁在積極籌措新的資金，努力引進新的投資方合作，並簽訂了一系列合同，但終因各方形勢的惡化，導致本公司在2021年8月份公開市場的可轉債出現了5,239萬美元的資金缺口，出現了公開違約。違約事件發生後，疊加國內金融調控與市場下滑，本公司陷入了全面現金流短缺的困境。

2. 保交房、保運營

本公司在違約事件發生後，經過了一段十分艱苦與複雜的溝通、解釋、談判過程，最終穩定了債權人的信心，同時也積極加強與各方合作者的溝通，盡最大努力保持了項目的穩定與復工建設。同時積極快速處置一些有效資產，回籠資金用於保交房，保關鍵項目的施工。在十分困難的情況，本公司仍保證了無錫、溫州幾個住宅型項目超過六千套住宅的交付，保證了主要項目連續穩定的開發，也保證了三千套喜馬拉雅公寓陸續投入運營與使用，尤其在去年新型冠狀病毒肺炎疫情期間，長沙陽光100鳳凰街項目十幾萬平米商業街區正常投入使用，並收穫眾多好評，並被評為國家3A級旅遊景區。

3. 保穩定

受違約影響及資金短缺，本公司在各方面面臨了前所未有的壓力與困難。本公司一方面協調債權方金融機構給予寬限與諒解；另一方面，主動與地方政府溝通，穩定施工方與合作方信心，力保交房，並加強商業資產運營多方面工作的推進；同時加大內部改革，開源節流，保證了骨幹員工與隊伍的信心與穩定。

4. 抓運營

本公司在銷售業務受阻的情形下，主要面向商業運營。在疫情期間，本公司商業運營收入出現了逆勢上升，商業租金收入由二零二零年的人民幣151.9百萬元上升到二零二一年的人民幣192.8百萬元，喜馬拉雅公寓收入由二零二零年的人民幣34.2百萬元上升到二零二一年的人民幣75.4百萬元，物業管理收入由二零二零年的人民幣353百萬元上升到人民幣424百萬元。

商業運營的穩定與上升，為今後本公司轉型升級打好了良好基礎，也找到了一條未來發展方向。

5. 產業轉型

經過市場下滑及產品競爭的表現，本公司更加堅定了向主力產品聚焦與轉型的決心，即加大喜馬拉雅公寓、商業街區主力產品的開發，並把強運營、租售結合的商業模式進一步完善成熟。

未來展望

1. 加大資產變現力度。本公司在現金流困難情況下，也加大了資產抵債與債轉股的一些變現工作推進，進一步減低公司負債。
2. 本公司在過去三十年內，積累了一些優質資產項目。在目前情況下，本公司採取了多種靈活方式，加大了合作引資、合作開發力度，一些優質項目有望得到資金投入並盤活現金流。本公司將加快主力項目合作，引資入股、引資開發。本公司與一些過去合作夥伴充分溝通後增加了互信，幾個主力項目的合作正在推進中，有望在新的一年內陸續落地。
3. 本公司將更加聚焦主力產品，進一步開發好具有優勢的主力產品。在市場低迷下，像喜馬拉雅高端公寓及一些高品質服務式住宅，表現出更好的競爭力。
4. 通過強化運營，形成本公司獨特的優勢。長期以來本公司形成了商業項目運營的隊伍與經驗，在今後更加發揮好提升租金收入與品牌影響力作用，也逐漸推進輕資產輸出合作的運營模式。

2021年是極不尋常的一年，是公司過去三十年的經營中面臨前所未有的困難與挑戰的一年，但在各合作夥伴的大力支持下，並賴以全體同仁的超常付出與努力，公司得以成功度過這一困境。經過這一輪行業與市場淘汰，相信陽光100會走上一個新的發展道路。

最後，本人謹代表公司董事會，對各位股東、合作夥伴的支持表示感謝！對全體員工的同心同力、努力工作表示感謝！

董事會主席
易小迪

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售

於本報告期內，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣3,221百萬元，較二零二零年度減少69.4%；實現合約銷售面積294,872平方米，較二零二零年度減少66.9%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣10,227元/平方米，較二零二零年減少9.6%。合約銷售金額約83.4%來自於環渤海和中西部，其中濟南陽光100國際新城及武漢陽光100鳳凰街項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣437.9百萬元及人民幣369.2百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的13.6%及11.5%。

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	截至二零二一年十二月三十一日止十二個月					
			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⁾		(平方米) ⁽¹⁾	
二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年			
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	11,326	18,322	125.0	231.1	9,636	9,598
		瀋陽陽光100果嶺公館	5,109	9,021	40.3	71.2	7,311	7,316
	濟南	濟南陽光100國際新城	18,584	25,723	437.9	525.1	20,719	18,472
		東營	東營陽光100鳳凰社	-766	2,019	-2.5	15.9	4,517
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	8,082	38,131	63.0	352.3	7,101	9,014
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	2,350	4,365	50.8	116.2	18,715	26,623
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	126	12,607	-7.1	531.4	55,983	42,054
		天津陽光100國際新城	81	151	1.5	24.4	7,000	17,881

截至二零二一年十二月三十一日止十二個月

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) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(平方米) ⁽¹⁾	
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	25,335	12,211	294.6	230.2	11,570	18,461
	承德	陽光100北京的阿爾勒	3,794	20,417	43.7	227.7	11,519	11,151
	承德	陽光100熱河山谷 ⁽³⁾	-	312	-	5.1	-	16,196
		小計	74,021	143,279	1,047.2	2,330.6	12,956	15,230
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	8,409	48,164	111.5	854.5	7,327	16,482
		無錫陽光100喜馬拉雅	2,955	9,576	34.6	145.7	11,703	15,219
	溫州	陽光100溫州中心	8,096	12,868	133.5	249.5	15,708	19,194
		溫州陽光100阿爾勒	20,575	89,699	234.9	1,181.2	11,107	12,369
	常州	常州陽光1007區上東	-494	1,468	-15.0	28.5	36,767	9,120
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	-	2,738	2.3	39.0	-	14,210
		小計	39,541	164,513	501.8	2,498.4	10,969	14,274
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	4,575	3,686	32.2	13.8	6,818	1,269
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	-	1,906	-	40.3	-	20,629
		小計	4,575	5,592	32.2	54.1	6,818	7,868
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	-244	812	0.1	26.4	13,965	16,749
		武漢陽光100鳳凰街	30,178	74,348	369.2	984.4	12,156	13,145
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	23,076	57,501	326.2	683.8	13,957	11,484

截至二零二一年十二月三十一日止十二個月

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) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(平方米) ⁽¹⁾	
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	2,386	20,739	30.9	316.5	10,280	13,586
	柳州	柳州陽光100窯埠Town	2,187	-	21.5	-	9,735	-
		柳州陽光100城市廣場	2,764	99	19.3	7.5	5,237	14,128
		柳州新葉城 ⁽³⁾	31,356	23,548	308.9	241.4	9,850	10,250
	成都	成都陽光100米婭中心	-179	-	-5.1	23.5	38,026	-
	南寧	南寧陽光100上東國際	11,066	-	79.3	6.6	6,111	-
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	36,526	119,507	235.9	758.0	6,458	6,314
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	28,557	126,823	164.4	721.4	5,480	5,677
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	7,948	2,480	73.5	37.7	9,251	15,203
	西安	西安陽光100阿爾勒	953	151,757	13.9	1,836.4	9,085	11,983
	桂林	陽光100圍爐山谷	-	249	-	3.1	-	12,467
		平樂陽光100灘江文化村	161	-	1.8	-	11,188	-
	小計		<u>176,735</u>	<u>577,863</u>	<u>1,639.8</u>	<u>5,646.7</u>	<u>9,007</u>	<u>9,535</u>
總計			<u><u>294,872</u></u>	<u><u>891,247</u></u>	<u><u>3,221.0</u></u>	<u><u>10,529.8</u></u>	<u><u>10,227</u></u>	<u><u>11,315</u></u>

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 為輕資產運營項目

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	截至二零二一年十二月三十一日止十二個月					
	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⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
住宅	175,055	740,735	2,331.6	7,634.9	13,318	10,307
商用物業及車庫	119,817	150,512	889.4	2,894.9	12,076	16,273
總計	294,872	891,247	3,221.0	10,529.8	10,227	11,315
所佔比例						
住宅	59%	83%	72%	73%		
商用物業及車庫	41%	17%	28%	27%		
總計	100%	100%	100%	100%		

附註：

- (1) 不包括車庫
(2) 包括車庫

物業建造

於本報告期內，本集團新開工建築面積338,518平方米，較二零二零年減少52.5%。竣工建築面積804,009平方米，較二零二零年減少9.2%，本報告期末在建總面積為3,952,296平方米，較二零二零年減少6.6%。該減少主要由於維持本集團流動資金的需求所致。

本集團於本報告期內的物業建造情況如下：

		截至二零二一年十二月三十一日止 十二個月		
經濟區域	城市	新開工	竣工	期末在建
		總建築面積	總建築面積	總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
環渤海	濟南	-	103,678	-
	瀋陽	-	-	116,821
	濰坊	-	-	194,766
	煙台	-	-	328,917
	承德	-	-	166,817
	天津	-	-	23,071
	小計	-	103,678	830,392
長三角	無錫	-	248,724	201,299
	溫州	-	172,853	881,742
	小計	-	421,577	1,083,041
珠三角	清遠	-	-	52,535
	小計	-	-	52,535
中西部	重慶	17,265	11,758	186,630
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	31,960
	南寧	132,040	174,841	278,431
	柳州	62,574	-	261,821
	梧州	126,639	92,155	525,992
	西安	-	-	238,825
	武漢	-	-	350,493
	麗江	-	-	29,624
	小計	338,518	278,754	1,986,328
總計		338,518	804,009	3,952,296

投資物業

於本報告期，本集團投資物業建築面積增加9,463平方米，同時較上一年的投資物業建築面積減少12,322平方米。於本報告期，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積為625,458平方米。另外，於本報告期，租金收入為人民幣192.8百萬元，較二零二零年增加26.9%。

土地獲取

於本報告期，本集團支付各類土地款項及收購項目款項合計人民幣18.4百萬元。

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	549,602	6%	549,602	8%
	瀋陽	555,290	6%	520,782	8%
	煙台	411,269	4%	411,269	6%
	濟南	189,924	2%	93,063	1%
	天津	112,539	1%	95,038	1%
	承德	159,143	2%	113,310	2%
	東營	44,677	0%	44,677	1%
		小計	2,022,444	21%	1,827,741
中西部	重慶	149,943	2%	119,954	2%
	桂林	610,196	7%	597,767	9%
	長沙	219,409	2%	219,409	3%
	岳陽	82,552	1%	42,102	1%
	柳州	550,090	6%	436,094	6%
	南寧	1,288,117	14%	483,891	7%
	梧州	1,365,319	15%	378,876	6%
	武漢	308,918	3%	308,918	5%
	成都	81,484	0%	81,484	0%
	西安	469,372	5%	469,372	7%
	麗江	169,480	2%	86,435	1%
		小計	5,294,880	57%	3,224,302

經濟區域	城市	總建築面積	所佔比例	權益建築面積	所佔比例
		(平方米)		(平方米)	
長三角	溫州	905,931	10%	905,931	13%
	無錫	540,481	6%	540,481	8%
	常州	53,017	0%	27,039	0%
	宜興	70,549	1%	56,439	1%
	小計	1,569,978	17%	1,529,890	22%
珠三角	清遠	470,870	5%	258,979	4%
	小計	470,870	5%	258,979	4%
總計		9,358,172	100%	6,840,912	100%

財務表現

收入

於本報告期，本集團的收入由二零二零年的人民幣5,759.7百萬元減少6.3%至二零二一年的人民幣5,399.2百萬元，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

於本報告期，物業銷售收入由二零二零年的人民幣5,138.0百萬元減少10.5%至二零二一年的人民幣4,597.2百萬元，主要是由於本期交房面積較去年減少所致。

物業管理及酒店經營收入

於本報告期，本集團的物業管理及酒店經營收入由二零二零年的人民幣454.5百萬元增加27.3%至二零二一年的人民幣578.8百萬元，主要是由於公司加強了物業管理運營及酒店經營，同時物業管理面積較去年增加所致。

投資物業租金收入

於本報告期，本集團的投資物業租金收入由二零二零年的人民幣151.9百萬元增加26.9%至二零二一年的人民幣192.8百萬元，主要是由於本公司通過加強運營及租賃管理，提升了物業招商能力及為客戶服務的水平，從而增加收入。

銷售／服務成本

於本報告期，本集團的銷售／服務成本由二零二零年的人民幣4,230.0百萬元增加9.8%至二零二一年的人民幣4,644.2百萬元。物業銷售成本由二零二零年的人民幣3,707.8百萬元增加8.5%至二零二一年的人民幣4,024.5百萬元，主要是由於交付物業的平均單方成本較去年同期有所上升所致。物業管理及酒店經營成本由二零二零年的人民幣511.0百萬元增加20.3%至二零二一年的人民幣614.7百萬元，主要由於物業管理面積較去年增加，致使成本相應增加。

毛利

基於上述因素，於本報告期，本集團的毛利由二零二零年的人民幣1,529.7百萬元減少50.6%至二零二一年的人民幣755.1百萬元。本集團的毛利率由二零二零年的26.6%下降12.6個百分點至二零二一年的14.0%，主要是由於交付物業的毛利較去年同期下降所致。

投資物業估值虧損

於本報告期，本集團的投資物業估值虧損為人民幣52.0百萬元，主要是由於新增物業的增加以及原有物業受新冠疫情影響估值較去年降低，導致估值整體略有虧損。

其他收入

於本報告期，本集團的其他收入由二零二零年的人民幣1,564.7百萬元減少96.6%至二零二一年的人民幣53.0百萬元，主要是由於確認的出售附屬公司收益減少。

銷售費用

於本報告期，本集團的銷售費用由二零二零年的人民幣406.4百萬元減少9.9%至二零二一年的人民幣366.3百萬元，主要是由於本年度新增開盤項目減少及交房收入下降導致支付的廣告宣傳費、銷售佣金有所下降。

行政費用

於本報告期，本集團的行政費用由二零二零年的人民幣509.7百萬元減少14.4%至二零二一年的人民幣436.5百萬元，主要是由於本公司於本報告期加強成本控制而導致工資福利、諮詢費及其他費用有所下降。

其他經營費用

於本報告期，本集團錄得其他經營費用人民幣592.5百萬元，由二零二零年的人民幣70.2百萬元增加744.0%，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較去年有所增加。

融資收入

於本報告期，本集團的融資收入由二零二零年的人民幣621.7百萬元減少24.6%至二零二一年的人民幣469.0百萬元，主要是由於匯率變動產生的收益較去年大幅下降。

融資成本

於本報告期，本集團的融資成本由二零二零年的人民幣767.7百萬元增加106.9%至二零二一年的人民幣1,588.1百萬元，主要是由於融資成本總額提高以及完工項目增多使得利息費用及其他融資成本增加。

所得稅

於本報告期，本集團的所得稅抵免為人民幣64.1百萬元，二零二零年的所得稅開支為人民幣547.2百萬元，主要是由於虧損確認遞延稅費所致。

年度(虧損)溢利

於本報告期，本集團的年度虧損為人民幣3,730.0百萬元，二零二零年的年度溢利為人民幣1,284.0百萬元。

本公司權益股東應佔(虧損)溢利

基於上述因素，二零二一年本公司權益股東應佔虧損為人民幣3,672.7百萬元，二零二零年的權益股東應佔溢利為人民幣438.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金和現金等價物

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金和現金等價物約人民幣1,189.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日減少人民幣1,882.6百萬元，主要是由於償還借款及利息所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率由二零二零年十二月三十一日的141.6%下降至111.7%。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產由二零二零年十二月三十一日的人民幣45,039.5百萬元減少至人民幣40,983.1百萬元，流動負債由二零二零年十二月三十一日的人民幣31,803.2百萬元增加至二零二一年十二月三十一日的人民幣36,691.3百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由二零二零年十二月三十一日的43.6%上升至47.5%，淨負債比率(即總貸款及借款扣除現金和現金等價物及流動受限制存款後除以總權益)由二零二零年十二月三十一日的189.5%上升約153.5個百分點至343.0%，主要由於本年度經營虧損導致總權益較去年下降。

或然負債

於本報告期，本集團與一些銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零二一年十二月三十一日，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4,196.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,738.9百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,749.7百萬元，其中人民幣18,363.2百萬元、人民幣7,485.1百萬元及人民幣901.4百萬元分別須於一年內或按要求、於一年後但於兩年內及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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣12,932.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,141.2百萬元)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

於二零二一年十二月三十一日，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6,639.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,385.0百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣5,310.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,818.3百萬元)。

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(「人民幣」)計值，若干銀行存款及貸款以港元(「港元」)及美元(「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

有關出售卓星100%股權的交割狀態的最新情況

茲提述本公司於二零一九年四月十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發的公告以及本公司於二零一九年六月十三日所刊發的通函，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二零一九年四月十三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。

貸款融資及提供若干抵押及增信措施

於二零二一年七月十五日，信達投資有限公司(「貸款人」)(作為貸款人)、溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)(作為借款人)、廣西萬通房地產開發有限公司(「廣西萬通」)(作為擔保人)、易小迪先生(「易主席」)(作為擔保人)及許雲霞女士(作為擔保人)等訂立一項投資合作框架協議及一項借款合同(「該協議」)。根據該協議及若干其他相關協議，惟須符合若干條件時，貸款人同意為溫州中心提供最高額達人民幣19.8億元的貸款(「貸款融資」)。溫州中心及廣西萬通為本公司附屬公司。

易小迪先生為本公司董事會主席兼執行董事，許雲霞女士為易主席配偶，因此彼等提供的擔保構成本公司的關連交易。由於擔保乃按正常商業條款或更佳條款提供，而本公司並未抵押任何資產以取得擔保，因此，此交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A.90條獲豁免遵守公告及獨立股東批准規定。由於本公司提供的抵押乃為擔保自身及其附屬公司的責任，故不構成上市規則第十四章項下本公司的須予公佈交易。

詳情請參閱本公司二零二一年七月十五日的公告。

除上文所披露內容外，本公司於本報告期概無其他重大投資、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

於二零二一年十二月三十一日，本集團總共僱用3,229名僱員(二零二零年十二月三十一日：3,949名僱員)。本集團於本報告期的員工成本為人民幣500.7百萬元(二零二零年：人民幣521.5百萬元)。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。於本報告期，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣33.2百萬元(二零二零年：人民幣6.2百萬元)。

股息

末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

撤銷派付中期股息之建議

誠如截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績公告及中期報告中所披露，董事會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股10.00港仙(「二零二零年中期股息」)。

由於市況持續波動以及新型冠狀病毒肺炎疫情的持續影響，為保持本公司之現金水平，以達致更佳營運資金管理，經審慎考慮，於二零二一年七月三十日，董事會已決議撤銷其派付二零二零年中期股息之建議。二零二零年中期股息之金額約為人民幣233.137百萬元。本公司將保留該等現金資源以用於本公司之營運。詳情請參閱本公司於二零二一年七月三十日所刊發之公告。

2021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。

遵守企業管治守則

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。於本報告期，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四第二分部所載之所有適用守則條文(「企業管治守則」)，惟以下偏離除外：

守則條文第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。易小迪先生由二零一八年五月十一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。

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(於二零二一年十二月三十一日接替同日辭去董事職務的王波先生)，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於本報告期的全年業績)。

審核委員會已嚴格審查了本公司管理層(「**管理層**」)關於本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，詳情載於本公告綜合財務報表附註2及本公告「獨立核數師報告草案摘錄」一節。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)。薪酬委員會現時由一名執行董事范小冲先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及李春平先生(於二零二一年十二月三十一日接替同日辭去董事職務的王波先生)組成，而李春平先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司董事(「**董事**」)及高級管理層的薪酬政策及架構以及設定製訂薪酬政策的正規透明程序，向董事提出建議；(ii)就董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議；(iii)參照本集團的企業目標及目的，審閱及批准管理層的薪酬方案；及(iv)考慮並批准根據本公司於二零一四年二月十七日採納的購股權計劃授予合資格參與者的購股權。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會現時由一名執行董事易小迪先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及李春平先生(於二零二一年十二月三十一日接替同日辭去董事職務的王波先生)組成，而易小迪先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

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十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均遵守標準守則的規定。

購買、出售及贖回本公司上市證券

發行120百萬美元於二零二三年到期的12.0%優先票據（「二零二三年票據」）

於二零二一年一月二十九日，本公司、根據有關二零二三年票據合約提供擔保的若干境外附屬公司及海通國際證券有限公司就發行120百萬美元於二零二三年到期的12.0%優先票據訂立認購協議（「票據發行」）。

經扣除與本次發行相關的發行折價，票據發行的估計所得款項總額約為119.9百萬美元，擬用於償還既存債務。二零二三年票據於二零二一年二月四日在新加坡證券交易所有限公司上市。票據發行已於二零二一年二月三日完成。於二零二一年十二月三十一日，募集資金餘額約為8.0百萬美元，於本公告日期，餘額已全部使用完畢。有關發行二零二三年票據的詳情，請參閱本公司於二零二一年二月三日所刊發之公告，有關二零二三年票據下交叉違約的詳情，請參閱本公司於二零二一年八月十一日、二零二一年八月二十五日及二零二一年十二月六日所刊發之公告。

回購及註銷可轉換債券

截至二零二一年三月一日，本公司已於公開市場回購並註銷全部於二零二三年到期按4.80%計息之可轉換債券（ISIN:XS1877804895），本金總額為750百萬港元（「債券」）。註銷回購債券後，概無未償還債券。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月一日之公告。

發行於二零二二年到期金額為219,600,000美元的13.0%優先綠色票據(「二零二二年票據」)

於二零二一年七月二日，本公司發行於二零二二年到期金額為219,600,000美元的13%優先綠色票據。二零二二年票據自二零二一年六月三十日起按年利率13.0%計息，須於二零二一年十二月三十日及二零二二年六月二十九日支付。二零二二年票據已於二零二二年六月二十九日到期，為本公司之優先責任，由本公司若干境外附屬公司擔保。

本次發行所得款項總額約為219.6百萬美元，本公司計劃將其用於為其現有債務再融資及按照其綠色融資框架使用。於二零二一年十二月三十一日，募集資金總額已全部使用完畢。

有關二零二二年票據發行的詳情，請參閱本公司於二零二一年七月二日所刊發之公告及於二零二一年六月二十九日所刊發之發售備忘錄，有關二零二二年票據下交叉違約及暫停二零二二年票據買賣的詳情，請參閱本公司於二零二一年八月十一日、二零二一年八月二十五日及二零二一年十二月六日所刊發之公告。

回購股份

本公司於本報告期，以介乎每股1.17港元至1.24港元之間的股價回購合共907,000股普通股，所有回購股份已於二零二一年三月十五日註銷。本公司的已發行股本亦相應地減少。本公司就該等於本報告期註銷的回購股份支出共1.1百萬港元已計入保留盈利。

本公司於本報告期回購股份，是董事根據股東於本公司上屆股東週年大會上的授權而進行，旨在提高本公司每股資產淨值及每股盈利，使全體股東受惠。

於二零二一年到期的6.50%可轉換債券(「二零二一年債券」)、二零二一年到期的10.5%優先票據(「二零二一年票據」)、二零二二年票據及二零二三年票據項下的違約事件

於二零二一年債券的到期日(即二零二一年八月十一日)，本公司未能支付二零二一年債券的本金、溢價合計50,866,100美元及最後一期利息1,475,500美元。因此，已發生二零二一年債券條款及條件項下的違約事件。二零二一年債券亦已於二零二一年八月十一日自聯交所退市。

於二零二一年票據的到期日(即二零二一年十二月五日)，本公司未能支付二零二一年票據的本金170,000,000美元及最後一期利息8,925,000美元。因此，已發生二零二一年票據條款及條件項下的違約事件。截至本公告發佈之日，本公司已償還本金約31,900,000美元，尚未償還本金約138,100,000美元。

於二零二二年票據的到期日(即二零二二年六月二十九日)，本公司未能支付本金219,600,000美元及應計及未付利息28,548,000美元。因此，已發生二零二二年票據條款及條件項下的違約事件(連同二零二一年債券、二零二一年票據條款及條件項下的違約事件，統稱「**違約事件**」)。

有關違約事件亦將觸發本集團訂立的若干其他債務工具的交叉違約條款，包括本金為120,000,000美元，二零二三年十月三日到期的二零二三年票據。由於本公司尚未支付二零二三年票據項下已到期的應計利息16,800,000美元，因此已發生二零二三年票據項下的違約事件。倘債權人選擇加速到期，二零二三年票據可能即時到期及須予支付。

本公司已在積極與相關債權人溝通。截至本公告日期，本公司尚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，以償還未付資金及盡快終止違約事件。詳情請參閱本公司於二零二一年八月十一日、二零二一年八月二十五日、二零二一年十二月六日及二零二二年六月二十九日所刊發之公告。

於二零二二年到期的**8.50%公司債券**(「二零二二年**8.50%債券**」)、二零二二年到期的**9.0%公司債券**(「二零二二年**9.0%債券**」)、二零二三年到期的**8.4%公司債券**(「二零二三年**債券**」)(統稱「**在岸債券**」)項下的違約事件

於二零二二年**8.50%債券**的到期日(即二零二二年九月二十二日)，本公司的子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49,470,000.00元，因此，已發生二零二二年**8.50%債券**條款及條件項下的違約事件。

於二零二二年**9.0%債券**的到期日(即二零二二年十月三十日)，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10,800,000.00元，因此，已發生二零二二年**9.0%債券**條款及條件項下的違約事件。

於二零二三年**債券**的到期日(即二零二三年二月二十四日)，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，已發生二零二三年**債券**條款及條件項下的違約事件。

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，二零二二年**8.50%債券**和二零二二年**9.0%債券**仍在上海證券交易所上市，二零二三年**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，以償還未付資金及盡快終止在岸債券的違約事件。

除上述披露外，於本報告期，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料及就董事所知，於本報告期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

本報告期後事項

違約事件

於報告期後，本公司債務工具發生進一步違約事件。詳情請參閱本公告上文「購買、出售及贖回本公司上市證券—於二零二一年到期的6.50%可轉換債券(「二零二一年債券」)、二零二一年到期的10.5%優先票據(「二零二一年票據」)、二零二二年票據及二零二三年票據項下的違約事件」及「購買、出售及贖回本公司上市證券—於二零二二年到期的8.50%公司債券(「二零二二年8.50%債券」)、二零二二年到期的9.0%公司債券(「二零二二年9.0%債券」)、二零二三年到期的8.4%公司債券(「二零二三年債券」)(統稱「在岸債券」)項下的違約事件」。

變更核數師

二零二二年五月七日，畢馬威辭去本公司核數師職務，中審眾環(香港)會計師事務所有限公司於同日被任命為本公司核數師。詳情請參閱本公司於二零二二年五月十日及二零二二年七月二十二日所刊發之公告。

委任本公司股份的接管人

本公司於二零二二年七月二十二日接獲來自羅兵咸永道會計師事務所之蘇文俊先生及莊日傑先生的函件，內容有關於二零二二年七月十一日委任共同及個別接管人接管本公司合共971,335,000股普通股(「押記股份」)，佔本公司於本公告日期已發行股份總數約38.08%。

押記股份為部分債務人(包括樂昇控股有限公司及易小迪先生)根據就本公司根據日期為二零一七年十二月十八日的認購協議發行的認購股份有關的一系列協議，履行義務所做出的抵押。

有關進一步資料，請參閱本公司於二零二二年八月四日所刊發的公告。

對本公司附屬公司的重整申請

誠如本公司日期為二零二二年十一月十七日及二零二三年三月十日的公告所披露，已就本公司間接全資附屬公司溫州世和生態城開發有限公司(「溫州世和」)提出破產重整申請(「該申請」)。

於二零二三年二月十六日，溫州世和管理人向溫州市人民法院申請批准溫州世和的重整計劃(「重整計劃」)，該計劃已在第一次債權人會議上獲得批准。及後，本公司收到了溫州市人民法院日期為二零二三年二月二十四日的民事裁定，該裁定批准並通過了第一次債權人會議上通過的重整計劃決議。因此，溫州世和的破產重整程序已經終止。有關進一步資料，請參閱本公司於二零二三年三月十日所刊發的公告。

與票據購買協議有關的法律訴訟

於二零二三年六月五日，代表海通國際金融服務有限公司(「原告」)的律師於香港特別行政區高等法院(「高等法院」)向本公司發出附有一般訴訟請求背書的傳訊令狀。2023年7月3日，原告向高等法院提交了一份申索陳述書。原告指稱，根據原告(作為賣方)與本公司(作為買方)於二零二一年九月二十七日訂立的票據購買協議(「該協議」)，本公司未在回購日期支付回購價格(兩者定義見該協議)。

有關進一步資料，請參閱本公司於二零二三年六月十四日、六月二十日及七月五日所刊發的公告。

針對本公司控股股東的法律程序

2023年8月10日，海通國際證券集團有限公司(「呈請人」)針對本公司控股股東之一樂昇控股有限公司(「樂昇」)提出清盤呈請(「呈請」)，請求高等法院根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例頒令樂昇清盤，理據為呈請人(作為貸款人)與樂昇(作為借款人)於2019年6月26日簽訂了一份融資協議(「信貸融資」)，截至2023年6月26日，樂昇未能向呈請人償還386,884,412.40港幣的款項。為擔保信貸融資，呈請人(作為貸款人)與樂昇(作為押記人)訂立了一份擔保協議，據此，樂昇將不少於964,838,855股本公司股份出質給呈請人。

於本公告日期，樂昇持有的本公司492,947,000股股份正被接管(「接管」)。本公司現正評估呈請對本集團的法律、財務和經營影響。請股東注意(1)呈請乃對樂昇而非本公司提出；及(2)申索金額乃向樂昇而非本集團作出。詳情請參閱本公司於二零二三年八月十五日所刊發之公告。

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」)於二零二三年八月七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二零二二年七月二十九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」)。截至二零二二年七月二十九日，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，外加自二零二二年三月二十一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，截至二零二二年九月二十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二零二三年八月十八日所刊發之公告。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已就本集團於本報告期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二零二一年十二月三十一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。中審眾環(香港)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

以下為截至二零二一年十二月三十一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，貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣3,729,954,000元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團的貸款及借款總額約為人民幣26,749,657,000元，其中，流動貸款及借款約為人民幣18,363,116,000元。然而，貴集團現金和現金等價物僅約人民幣1,189,204,000元。於二零二一年十二月三十一日，根據相關借款協議，貴集團的貸款及借款約人民幣5,317,861,000元、可換股債券本金45,400,000美元(相當於約人民幣289,457,000元)及利息約5,466,000美元(相當於約人民幣34,850,000元)，及優先票據170,000,000美元(相當於約人民幣1,083,869,000元)已逾期，構成違約事件。隨著該等違約事件的發生，本金為219,600,000美元(相當於約人民幣1,400,104,000元)、票面金額約為214,632,000美元(相當於約人民幣1,368,427,000元)的優先綠色票據及本金為120,000,000美元(相當於約人民幣765,084,000元)、票面金額約114,896,000美元(相當於約人民幣732,544,000元)的優先票據的交叉違約條款已被觸發，倘債權人選擇加速還款，優先綠色票據及優先票據可能即時到期及須予償還。此外，因貸款及借款、可轉換債券、優先綠色票據及優先票據產生的法律訴訟(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。

截至二零二一年十二月三十一日，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貴集團的流動資金狀況產生重大影響。

於二零二一年十二月三十一日及之後，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和借款的違約。詳情載於綜合財務報表附註31(e)和附註37。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，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；(iv)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；(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 貴集團的發展中物業；(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決算要求的物業開發項目，延期決算繳納土地增值稅。

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二零二一年十二月三十一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，可能對本集團持續經營能力帶來重大疑慮。本集團能否持續經營將取決於本集團產生足夠的財務及經營現金流的能力。於二零二一年十二月三十一日，根據借款協議，本集團的貸款及借款約人民幣5,317,861,000元、可換股債券本金45,400,000美元(相當於約人民幣289,457,000元)及利息約5,466,000美元(相當於約人民幣34,850,000元)，及優先票據170,000,000美元(相當於約人民幣1,083,869,000元)已逾期，構成違約事件。隨著該等違約事件的發生，本金為219,600,000美元(相當於約人民幣1,400,104,000元)、票面金額約為214,632,000美元(相當於約人民幣1,368,427,000元)的優先綠色票據及本金為120,000,000美元(相當於約人民幣765,084,000元)、票面金額約114,896,000美元(相當於約人民幣732,544,000元)的優先票據的交叉違約條款已被觸發，倘債權人選擇加速還款，優先綠色票據及優先票據可能即時到期及須予償還。鑒於該等情況，於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，管理層充分考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。為緩解本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本集團截至二零二一年十二月三十一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

本全年業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.com.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於本報告期之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二二年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司已申請於二零二三年九月二十一日上午九時正起恢復本公司股份於聯交所的買賣。

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

二零二三年九月二十日

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。