

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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度之
初步全年業績公告**

二零二零年度全年業績摘要

- 收入為人民幣5,759.7百萬元，毛利潤為人民幣1,529.7百萬元，較二零一九年分別減少30.5%及27.2%。毛利率為26.6%，較二零一九年提升1.3個百分點。
- 年度溢利為人民幣1,284.0百萬元，淨利率為22.3%。年度溢利較二零一九年減少60.1%主要是由於(1)出售收益確認減少；及(2)由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情爆發所帶來的不利影響，本集團投資物業的估值收益減少以及交房滯後導致。
- 每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為人民幣0.17元和人民幣0.14元。
- 資產總值為人民幣60,958.2百萬元；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣9,383.2百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣10,529.8百萬元，較二零一九年增加1.9%。
- 截至二零二零年十二月三十一日，土地儲備總建築面積約為10.5百萬平方米。

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同二零一九年相對期間之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於二零二一年三月三十日批准。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		2020年 附註 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	5,759,692	8,288,648
銷售成本		(4,230,012)	(6,188,628)
毛利		1,529,680	2,100,020
投資物業估值收益		42,647	529,499
其他收入	5(a)	1,564,744	2,521,513
銷售費用		(406,386)	(483,241)
行政費用		(509,749)	(590,769)
其他經營費用	5(b)	(224,182)	(182,864)
經營溢利		1,996,754	3,894,158
融資收入	6	621,688	696,812
融資成本	6	(767,679)	(585,580)
應佔聯營公司溢利減虧損		(19,563)	12,888
除稅前溢利		1,831,200	4,018,278
所得稅	7	(547,249)	(803,169)
本年度溢利		1,283,951	3,215,109
年內其他全面收入(經稅項及重新分類調整後)			
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		12,162	(3,016)
年內其他全面收入		12,162	(3,016)
年度全面收益總額		1,296,113	3,212,093

2020年 2019年
附註 人民幣千元 人民幣千元

以下各方應佔年度溢利部分：

本公司權益股東	438,036	1,804,811
非控股權益	<u>845,915</u>	<u>1,410,298</u>

本年度溢利	<u><u>1,283,951</u></u>	<u><u>3,215,109</u></u>
-------	-------------------------	-------------------------

以下各方應佔全面收益總額部分：

本公司權益股東	450,198	1,801,795
非控股權益	<u>845,915</u>	<u>1,410,298</u>

年度全面收益總額	<u><u>1,296,113</u></u>	<u><u>3,212,093</u></u>
----------	-------------------------	-------------------------

每股盈利(人民幣) 8

基本盈利	<u><u>0.17</u></u>	<u><u>0.70</u></u>
------	--------------------	--------------------

攤薄盈利	<u><u>0.14</u></u>	<u><u>0.55</u></u>
------	--------------------	--------------------

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		2020年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		763,805	643,367
投資物業		12,176,358	11,670,105
無形資產		747,845	863,900
受限制存款		116,488	42,900
於聯營公司的投資		1,280,620	1,325,528
應收賬款及其他應收款	9	265,658	192,315
遞延稅項資產		657,118	691,570
其他非流動金融資產		237,105	273,730
		<u>16,244,997</u>	<u>15,703,415</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業		29,351,932	27,977,447
待售土地開發		2,615,378	2,013,294
合同成本		295,280	249,106
應收賬款及其他應收款	9	8,611,072	8,338,127
受限制存款		562,807	1,567,656
現金和現金等價物		3,071,779	2,438,612
買賣證券		204,957	107,953
		<u>44,713,205</u>	<u>42,692,195</u>
流動資產總額			
流動負債			
貸款和借款		12,717,036	10,601,383
應付賬款和其他應付款	10	6,745,591	6,805,049
合同負債		9,840,791	9,106,391
租賃負債		17,745	23,738
應付合約保留金		153,243	155,554
本期稅項負債		2,002,581	1,677,894
		<u>31,476,987</u>	<u>28,370,009</u>
總流動負債			
流動資產淨值		<u>13,236,218</u>	<u>14,322,186</u>

		2020年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>29,481,215</u>	<u>30,025,601</u>
非流動負債			
貸款和借款		13,653,606	14,452,841
應付合約保留金		126,505	154,463
租賃負債		55,012	61,251
應付賬款和其他應付款	10	456,277	423,249
遞延稅項負債		<u>3,019,799</u>	<u>3,185,570</u>
非流動負債總額		<u>17,311,199</u>	<u>18,277,374</u>
資產淨值		12,170,016	11,748,227
資本及儲備	11		
股本		20,187	20,240
儲備		<u>9,362,997</u>	<u>9,146,484</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>9,383,184</u>	<u>9,166,724</u>
非控股權益		<u>2,786,832</u>	<u>2,581,503</u>
權益總額		<u><u>12,170,016</u></u>	<u><u>11,748,227</u></u>

財務報表附註

1 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則理事會頒布的所有適用的《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》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。

香港會計師公會頒布了若干《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，已在本財務報表反映，有關資料載列於附註3。

2 財務報表之編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(合稱「本集團」)以及本集團所持有各聯營公司的權益。

在確定適當的財務報表編製基準時，本公司董事審閱了管理層根據自報告期末起的十二個月內的物業預售產生的未來現金流量估計、未來、已承諾和已計劃的物業開發支出以及融資可行性編製的現金流量預測。董事認為本集團有足夠的資金履行其自報告期末起的十二個月內的未來物業開發支出到期時的財務義務，且不存在單獨或匯總起來可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

該綜合財務報表以人民幣列示，捨入最接近的千數，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(見下文所載的會計政策)外，編製本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；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會計政策的應用，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估計數額。

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。

3 會計政策的修訂

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

- 《國際財務報告準則》第3號修訂 – 「業務的定義」

下文論述本集團採納經修訂《國際財務報告準則》的影響：

《國際財務報告準則》第3號修訂 – 「業務的定義」

該修訂釐定了業務的定義，並為如何確定一項交易是否為企業合併提供了進一步的指引。此外，該等修訂引入了可選的「集中度測試」，這是一項簡化的評估，當所收購的總資產所有的公允價值基本上都集中於單項可辨認資產或一組類似的可辨認資產時，評估所收購的一組業務及資產是否為資產購買而非業務收購。

本集團已提前對收購日期為2020年1月1日或之後的交易應用該修訂。其中，本集團選擇對年內進行的收購採納集中度測試。

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、物業管理及酒店經營，以及輕資產運營。源自合同的收入按主要產品和服務線劃分如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
屬於《國際財務報告準則》第15號適用範圍的客戶合同收入		
銷售物業	5,138,009	7,638,985
物業管理及酒店經營收入	454,538	457,899
輕資產運營收入	<u>15,204</u>	<u>29,363</u>
	5,607,751	8,126,247
其他來源的收入		
投資物業的租金收入	<u>151,941</u>	<u>162,401</u>
	<u>5,759,692</u>	<u>8,288,648</u>
按收入確認的時點細分		
於時點	4,620,289	6,568,202
於一段時間內	<u>1,139,403</u>	<u>1,720,446</u>
	<u>5,759,692</u>	<u>8,288,648</u>

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易占本集團收入10%以上。

(ii) 預期於日後確認來自於報告日存續的客戶合同的收入

於二零二零年十二月三十一日，分配到本集團存續合同的餘下履約責任的銷售價格總額為人民幣12,329,671,000元(二零一九年：12,521,245,000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。本集團已呈述下列五個報告分部，方式與就資源配置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。

- (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。

沒有業務分部為組成下列的報告分部而被合併計算。

(i) 分部業績、資產和負債

本集團高層行政管理人員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。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定。

管理層獲提供分部資料，包括收入、銷售成本、投資物業估值收益、經營費用淨額、融資成本、所得稅、增置的投資物業及物業及設備以及貸款和借款等。

按收入確認時間細分的源自客戶的合同收入以及就本集團截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日止年度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：

	截至2020年12月31日止年度					總額 人民幣千元
	多用途 商務綜合體 人民幣千元	綜合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業管理 及酒店經營 人民幣千元	輕資產運營 人民幣千元	
按收入確認時間分析						
於時點	1,913,619	2,691,466	-	-	15,204	4,620,289
於一段時間內	100,774	432,150	151,941	454,538	-	1,139,403
來自外部客戶的收益	2,014,393	3,123,616	151,941	454,538	15,204	5,759,692
跨業務收益	-	-	7,681	63,638	-	71,319
報告分部收益	2,014,393	3,123,616	159,622	518,176	15,204	5,831,011
銷售成本	(1,160,789)	(2,647,957)	-	(528,398)	(11,180)	(4,348,324)
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
其他經營費用	(344,776)	(519,528)	(24,757)	(69,483)	(188)	(958,596)
融資成本淨額	(62,326)	(118,055)	(14,393)	(21,114)	-	(215,888)
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	(223,103)	(305,592)	(36,388)	(2,373)	(345)	(567,801)
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>

	於2020年12月31日					總額 人民幣千元
	多用途 商務綜合體 人民幣千元	綜合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業管理 及酒店經營 人民幣千元	輕資產運營 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	14,618,246	35,591,269	536,956	1,169,671	42,549	51,958,691

	截至2019年12月31日止年度					總額 人民幣千元
	多用途 商務綜合體 人民幣千元	綜合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業管理 及酒店經營 人民幣千元	輕資產運營 人民幣千元	
按收入確認時間分析						
於時點	2,104,247	4,434,592	-	-	29,363	6,568,202
於一段時間內	548,502	551,644	162,401	457,899	-	1,720,446
來自外部客戶的收入	2,652,749	4,986,236	162,401	457,899	29,363	8,288,648
來自其他分部的收入	-	-	32,553	81,089	-	113,642
報告分部收入	2,652,749	4,986,236	194,954	538,988	29,363	8,402,290
銷售成本	(1,901,808)	(3,888,888)	-	(560,913)	(5,695)	(6,357,304)
報告分部溢利/(虧損)	750,941	1,097,348	194,954	(21,925)	23,668	2,044,986
投資物業估值收益	-	-	529,499	-	-	529,499
其他收入	(494,093)	3,032,716	(29,998)	4,432	-	2,513,057
經營費用淨額	(351,836)	(622,006)	(22,262)	(64,676)	(44)	(1,060,824)
融資成本淨額	(20,910)	(36,872)	(7,816)	(14,689)	-	(80,287)
報告分部除稅前(虧損)/溢利	(115,898)	3,471,186	664,377	(96,858)	23,624	3,946,431
所得稅	(27,719)	(655,109)	(167,345)	(2,005)	(2,126)	(854,304)
報告分部(虧損)/利潤	(143,617)	2,816,077	497,032	(98,863)	21,498	3,092,127
增置投資物業及物業及設備	11,191	2,310	96,761	14,629	367	125,258

於2019年12月31日

	多用途		物業管理			總額
	商務綜合體	綜合性社區	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	2,822,903	14,344,693	-	952,490	-	18,120,086
報告分部資產	12,870,293	35,641,319	11,808,640	1,399,824	102,136	61,822,212
報告分部負債	<u>12,399,072</u>	<u>34,243,571</u>	<u>527,285</u>	<u>1,047,487</u>	<u>32,785</u>	<u>48,250,200</u>

(ii) 報告分部收入、溢利、資產和負債的對賬

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
報告分部收入	5,831,011	8,402,290
抵銷集團內部收入	(71,319)	(113,642)
合併收入(附注4(a)(i))	<u>5,759,692</u>	<u>8,288,648</u>
溢利		
報告分部溢利	1,334,404	3,092,127
抵銷集團內部虧損	52,474	34,468
未分配總部和公司(虧損)/收入	(102,927)	88,514
合併溢利	<u>1,283,951</u>	<u>3,215,109</u>
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	21,105,883	18,120,086
未分配總部和公司貸款和借款	5,264,759	6,934,138
合併貸款和借款	<u>26,370,642</u>	<u>25,054,224</u>

2020年 2019年
人民幣千元 人民幣千元

資產

報告分部資產	65,393,251	61,822,212
抵銷集團內部結餘	(21,975,558)	(21,157,594)
未分配總部和公司資產	<u>17,540,509</u>	<u>17,730,992</u>

合併資產總值	<u>60,958,202</u>	<u>58,395,610</u>
--------	--------------------------	--------------------------

負債

報告分部負債	51,958,691	48,250,200
抵銷集團內部結餘	(21,461,474)	(20,561,523)
未分配總部和公司負債	<u>18,290,969</u>	<u>18,958,706</u>

合併負債總額	<u>48,788,186</u>	<u>46,647,383</u>
--------	--------------------------	--------------------------

(iii) 地區資料

本集團大部分經營業務均位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

5(a) 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
處置附屬公司	1,515,479	2,117,598
重新計量被收購方既有權益的公允價值	-	399,839
出售投資物業的虧損淨額	(15,043)	(31,192)
其他	64,308	35,268
	<u>1,564,744</u>	<u>2,521,513</u>

5(b) 其他經營費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供予第三方的貸款的減值虧損	125,807	102,460
應收對價的減值虧損	28,178	-
其他	70,197	80,404
	<u>224,182</u>	<u>182,864</u>

6 融資收入和融資成本

	2020年 人民幣千元	2019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	(371,382)	(435,205)
交易性金融資產的股息收入	(26,193)	(3,215)
可轉換債券衍生部分的公允價值的變動 淨額	(18,998)	(258,392)
透過損益按公允值計量之金融資產的公允 價值變動淨額	(16,729)	-
外匯淨收益	(188,386)	-
	<u>(621,688)</u>	<u>(696,812)</u>
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額	3,088,383	2,888,167
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*	(2,374,082)	(2,391,047)
	714,301	497,120
外匯淨虧損	-	26,227
交易性證券的公允價值變動淨額	42,781	38,133
已付租賃租金的利息部分	5,341	7,686
銀行手續費和其他	5,256	16,414
	<u>767,679</u>	<u>585,580</u>

* 借貸成本已按每年4.20%-16.52%的比率資本化(二零一九年：4.20%-14.00%)。

7 綜合財務狀況表所示的所得稅

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本年度準備		
—中國企業所得稅	421,895	662,574
—土地增值稅	289,080	304,584
以往年度對中國企業所得稅超額撥備	(23,967)	(1,748)
遞延稅項	<u>(139,759)</u>	<u>(162,241)</u>
	<u>547,249</u>	<u>803,169</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的準則和法規，本集團(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。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照本年度的本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣438,036,000元(二零一九年：人民幣1,804,811,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,552,700,273股(二零一九年：2,563,830,874股)計算如下：

普通股的加權平均數：

	2020年	2019年
於1月1日的已發行普通股	2,555,848,477	2,612,160,477
購回和註銷股份的影響	(3,148,204)	(48,206,200)
庫存股份的影響	—	(123,403)
	<u>2,552,700,273</u>	<u>2,563,830,874</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,552,700,273</u>	<u>2,563,830,874</u>

(b) 每股攤薄盈利

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔攤薄溢利人民幣406,619,000元(二零一九年：人民幣1,655,588,000元)，以及就普通股的加權平均數2,820,018,206股(二零一九年：3,025,590,588股)計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益股東應佔溢利	438,036	1,804,811
實際利息對可轉換債券的負債部分帶來的稅後影響	(8,756)	105,109
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>	<u>(254,332)</u>
權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>406,619</u>	<u>1,655,588</u>

(ii) 加權平均股數(攤薄)

	2020年	2019年
於12月31日的普通股加權 平均數	2,552,700,273	2,563,830,874
轉換可轉換債券的影響	<u>267,317,933</u>	<u>461,759,714</u>
於12月31日的普通股加權 平均數(攤薄)	<u><u>2,820,018,206</u></u>	<u><u>3,025,590,588</u></u>

9 應收賬款及其他應收款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
應收賬款及應收票據	(a) 877,613	929,451
向第三方提供的貸款 (已扣除壞賬準備)	(b) 2,593,411	2,852,398
向附屬公司非控股權益提供的貸款 (已扣除壞賬準備)	715,904	752,160
向聯營公司提供的貸款	284,396	242,339
應收關聯方款項	30,637	24,265
應收對價(已扣除壞賬準備)	1,508,084	1,085,145
其他應收款(已扣除壞賬準備)	<u>389,017</u>	<u>324,576</u>
按攤銷成本計量的金融資產 (已扣除壞賬準備)	6,399,062	6,210,334
按金和預付款	<u>2,477,668</u>	<u>2,320,108</u>
	8,876,730	8,530,442
減：其他應收款中的非即期部分	<u>265,658</u>	<u>192,315</u>
	<u><u>8,611,072</u></u>	<u><u>8,338,127</u></u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款及應收票據的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
6個月內	36,554	70,974
6個月至1年	12,505	18,283
1年以上	828,554	840,194
	<u>877,613</u>	<u>929,451</u>

(b) 向第三方提供的貸款

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按年利率11%(二零一九年：11%)計算利息。根據附註一所載列的會計政策，管理層以個別方式以12個月預期信用損失等等的金額就向第三方提供的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的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等的金額計量虧損準備。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.39億元的虧損準備總額，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人民幣6,00萬與整個存續期預期信用損失人民幣13,300萬元的虧損準備。由於年內償付提供予第三方的貸款，本集團已於綜合損益表內確認人民幣1,300萬元的減值虧損撥回。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.02億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保且於二零一九年十二月三十一日未償還結餘總額為人民幣1.02億的貸款相關。管理層確定該等人民幣1.02億元結餘的信貸風險顯著增加，且因此基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.02億元虧損準備已確認。

10 應付賬款和其他應付款

		2020年 12月31日 附註 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	3,824,667	4,162,880
已收第三方預付款項		380,783	376,159
就收購附屬公司的應付對價		192,224	297,224
應付關聯方款項		264,384	5,187
應付股息	11(a)	233,137	–
其他應付款項		<u>1,288,813</u>	<u>1,232,214</u>
按攤銷成本計量的金融負債		6,184,008	6,073,664
其他應付稅項		<u>1,017,860</u>	<u>1,154,634</u>
減：應付賬款的非即期部分		<u>456,277</u>	<u>423,249</u>
		<u>6,745,591</u>	<u>6,805,049</u>

(a) 於報告期末，列在應付賬款和其他應付款項下的應付賬款按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	3,381,396	3,739,631
1年後但2年內	192,620	252,233
2年後但5年內	<u>250,651</u>	<u>171,016</u>
	<u>3,824,667</u>	<u>4,162,880</u>

(ii) 股份購回和註銷

於截至二零二零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：

	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
2020年1月	1,016,000	1.49	1.38	1,284
2020年2月	2,182,000	1.43	1.33	2,761
2020年4月	<u>347,000</u>	1.38	1.37	<u>436</u>
	<u><u>3,545,000</u></u>			<u><u>4,481</u></u>

購回股份總數中的3,545,000股已被註銷，且因此本公司的已發行股本減少了該等股份的票面價值。根據開曼群島公司法第37條，相當於已註銷股份面值人民幣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

	2020年		2019年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
於1月1日	2,230,000	2,862	-	-
購回以供註銷的股份	585,000	587	2,230,000	2,862
註銷庫存股票	<u>(2,230,000)</u>	<u>(2,862)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u><u>585,000</u></u>	<u><u>587</u></u>	<u><u>2,230,000</u></u>	<u><u>2,862</u></u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本公司以港幣696,000元的對價總額在香港聯合交易所有限公司購回585,000股股份。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間購買的庫存股份之詳細信息如下：

年份/月份	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
2020年12月	<u>585,000</u>	1.22	1.14	<u>587</u>

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

二零二零年，雖然在上半年疫情影響下非住宅產品銷售嚴重下滑，但本集團在下半年加大住宅產品銷售力度，全年實現合約銷售金額人民幣10,529.8百萬元，合約銷售面積891,247平方米，完成全年合約銷售過百億的目標。收入與二零一九年相比則有所下降，達到人民幣5,759.7百萬元。而毛利潤減少27.2%至人民幣1,529.7百萬元，毛利率略微增加1.3個百分點至26.6%。此外，本報告期內出售收益減少，同時受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，本集團投資物業的公允值評估增值較去年下降，導致年度溢利下降至人民幣1,284.0百萬元。隨著中國境內疫情趨於緩和，本公司目前已從新型冠狀病毒肺炎疫情的影響中恢復正常運營及銷售。

業務回顧

2020年是陽光100業務大力轉型的一年。這一年喜馬拉雅公寓及商業街項目有新項目面市，但卻遭遇疫情的衝擊，產品銷售受到很大的挑戰與困難。及至年底，產品庫存達到了190億。同時這一年房地產金融調控持續從嚴，從而給公司本年度資金帶來很大壓力。為應對這一嚴峻的挑戰，公司一方面加大促銷力度，確保全年合約銷售過百億，另一方面迅速調整，加大原有住宅項目的開發力度，尤其是溫州與北京北興隆縣兩個一級開發項目的投入與推進，並為下一年度準備了更多的住宅項目，提高了適銷產品的比例。同時本公司進行多方面合作融資，順利度過了2020年還款高峰。

隨著長三角土地升溫，本公司在溫州儲備的一級開發項目趨於成熟，價值會逐步釋放。同時京沈高鐵通車後，本公司在興隆縣儲備的萬畝土地也會逐漸釋放巨大的潛力。本公司在承德、桂林、麗江等地儲備的大量文旅用地也將在疫情放緩後逐漸進入市場並釋放價值。這些都將是公司在2021年走出低谷，打一個翻身仗的基礎。

1. 面對疫情衝擊，加大銷售力度，確保全年合約銷售過百億

公司存貨中非住宅產品占到50%以上，在上半年疫情影響下，喜馬拉雅公寓與商業街區項目銷售與租賃市場嚴重下滑，進入下半年後才逐漸恢復。公司全體同仁在下半年加大了促銷力度，確保了全年合約銷售過百億，並且租金收入下半年強勁復蘇。

2. 調整供應結構，加大住宅比例

應對市場調整，為了在2020年實現更好的增長，下半年公司加大了對溫州、興隆、西安、桂林、武漢等住宅項目的投資開發力度，實現了下半年銷售回升，也為下一年度有更好的適銷產品打好了基礎。

3. 堅持產品升級，提升運營能力

公司傳統主力產品街區綜合體在年內品牌影響力得到持續加強。長沙鳳凰街面市以來，即獲3A景區評級並取得多項榮譽。柳州、宜興等商業街保持「城市客廳」的領先地位。年內，武漢、興隆街區開盤取得了預期的效益。

喜馬拉雅公寓在重慶、天津、無錫陸續投入運營。銷售收入均有大幅增長，且品牌、價格在當地城市取得了領頭羊的地位。目前喜馬拉雅俱樂部已經累積了逾5,000名會員(潛在投資者)。濰坊、岳陽新項目即將面市，良好的運營能力為喜馬拉雅拓展奠定了信心。

公司商業街區、喜馬拉雅公寓的模式與運營的成熟，也為郊區大盤的開發與價值提升提供了幫助。公司在南寧、梧州的遠郊大盤均從商業街運營入手，帶動了住宅產品的熱銷與升值。

4. 加大一級土地開發，實現土儲升值

公司在溫州及興隆等地儲備了一級開發項目。一年來在高鐵、公路通行等利好刺激下，升值趨勢逐漸顯現。其中溫州阿爾勒小鎮位於溫州主城區，隨著道路與學校、商業配套的實施，土地升值最為明顯。由於目前房價僅為市區價格的40%，預計未來有相當大的增長空間。而公司在興隆土儲的住宅用地達上萬畝，隨著高鐵通車、高速動工，未來也將成為公司一個價值增長亮點。

未來展望

1. 堅持業務轉型升級，找到屬於自己未來的一片藍海

我們認為普通住宅市場已趨於成熟，市場將兩級分化。作為中小房企，公司已經不具有在全國拓展市場的優勢。但是公司專注於興隆、溫州、桂林等若干城市開發郊區大盤，既有規模優勢也有定價能力。集中精力做的幾個精品大盤，將是我們生存與發展的基礎。

2. 打主力產品的品牌效應，實現差異化競爭

喜馬拉雅公寓產品這幾年在市場上獲得了較高的關注度，項目盤活存量資產迅速見效的能力也得到了資本市場的認可。隨著中國城市各地大量商業不良資產出現，喜馬拉雅項目拓展有很大的發展機遇。同時商業街區成熟模式，也將幫助公司以更低的成本獲取新項目。

不利因素是目前國內銀行等金融機構對商業項目貸款不支持，且各項政策也不完善，每個項目都需要找到特定的融資渠道與合作夥伴。但隨著公司兩個主力產品越來越大的品牌影響力，各類合作機會也在不斷增加。相信未來十年將是公司主力產品發展的黃金時期。

制約公司兩個主力產品發展的另一大因素是「運營」，加強運營團隊與能力的提升將是一個挑戰。

3. 拓展多項合作渠道，並多方位合作

加快公司資產的變現，確保在市場調整形勢下公司平穩與加速發展。

過去一年是公司經歷了低谷與困難的一年，2021年公司將打翻身仗，走上加速發展的一年。但公司面臨嚴峻的外部調整形勢，同時非住宅產品融資渠道也收緊。因此公司首先將加大促銷力度，將現有庫存產品更快變現，同時也加大一級土地出讓，並在適當時候轉讓成熟項目，減輕負擔。在緩解現金流壓力後再多方位合作，引入新的戰略合作夥伴，為陽光100主力產品加速發展找到新的空間。相信隨著陽光100主力產品影響力上升與運營能力提升，未來發展與合作前景是廣闊的。

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！相信自己，相信市場，期待2021年一切更好！

董事會主席
易小迪

管理層討論及分析

業務回顧

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10,529.8百萬元，較二零一九年度增長1.9%；實現合約銷售面積891,247平方米，較二零一九年度增長13.2%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣11,315元/平方米，較二零一九年減少11.8%。鑒於2019新冠疫情影響，公司加大了住宅的銷售開發比例，住宅銷售增長明顯，合共實現合約銷售金額人民幣7,634.8百萬元，較二零一九年度增長46.7%。合約銷售金額約53.6%來自於中西部，其中西安陽光100阿爾勒，溫州陽光100阿爾勒和武漢陽光100鳳凰街項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣1,836.4百萬元，人民幣1,181.2百萬元和人民幣984.4百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的17.4%，11.2%和9.3%。

本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

			截至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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	18,322	63,213	231.1	638.0	9,598	9,852
		瀋陽陽光100果嶺公館	9,021	19,913	71.2	177.2	7,316	8,675
	濟南	濟南陽光100國際新城	25,723	38,815	525.1	890.9	18,472	21,832
		東營	東營陽光100鳳凰社	2,019	5,580	15.9	53.3	6,987
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	38,131	40,855	352.3	334.1	9,014	8,097
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	4,365	6,247	116.2	214.0	26,623	34,251
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	12,607	14,101	531.4	574.9	42,054	40,771
		天津陽光100國際新城	151	58	24.4	18.6	17,881	9,256
	煙臺	煙臺陽光100喜馬拉雅	12,211	-	230.2	-	18,461	-
	承德	陽光100北京的阿爾勒	20,417	-	227.7	-	11,151	-
陽光100熱河山谷 ⁽³⁾		312	-	5.1	-	16,196	-	
	小計	143,279	188,782	2,330.6	2,901.0	15,230	14,902	

截至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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	48,164	57,268	854.5	879.9	16,482	14,621
		無錫陽光100喜馬拉雅	9,576	8,277	145.7	156.6	15,219	18,917
	溫州	陽光100溫州中心	12,868	19,795	249.5	395.9	19,194	19,526
		溫州陽光100阿爾勒	89,699	97,115	1,181.2	1,175.4	12,369	11,832
		溫州陽光100淺水灣 ⁽³⁾	-	42,678	-	478.9	-	11,212
	常州	常州陽光100 7區上東	1,468	4,752	28.5	105.9	9,120	20,940
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	2,738	3,646	39.0	55.4	14,210	15,105
	小計	164,513	233,531	2,498.4	3,248.0	14,274	13,542	
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	3,686	5,447	13.8	48.2	1,269	8,453
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	1,906	5,986	40.3	121.6	20,629	19,352
	小計	5,592	11,433	54.1	169.8	7,868	14,160	
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	812	3,423	26.4	26.9	16,749	6,825
		武漢陽光100鳳凰街	74,348	60,220	984.4	816.6	13,145	13,389
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	57,501	23,615	683.8	250.5	11,484	10,075
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	20,739	49,963	316.5	821.7	13,586	16,207

截至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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	-	3,124	-	67.5	-	20,883
		柳州陽光100城市廣場	99	25,486	7.5	212.5	14,128	8,115
		柳州陽光100新葉城 ⁽³⁾	23,548	-	241.4	-	10,250	-
	成都	成都陽光100米婭中心	-	22,073	23.5	303.3	-	13,591
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	6.6	-	-	-
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	119,507	67,484	758.0	520.6	6,314	7,624
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	126,823	36,666	721.4	302.0	5,677	8,126
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	2,480	-	37.7	-	15,203	-
	西安	西安陽光100阿爾勒	151,757	61,257	1,836.4	694.8	11,983	11,336
	桂林	陽光100圍爐山谷	249	-	3.1	-	12,467	-
		平樂陽光100灕江文化村	-	338	-	2.4	-	7,185
	小計		577,863	353,649	5,646.7	4,018.8	9,535	11,196
總計			891,247	787,395	10,529.8	10,337.6	11,315	12,825

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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
住宅	740,735	480,213	7,634.9	5,204.1	10,307	10,838
商用物業及車庫	150,512	307,182	2,894.9	5,133.5	16,273	15,932
總計	891,247	787,395	10,529.8	10,337.6	11,315	12,825
所佔比例						
住宅	83%	61%	73%	50%		
商用物業及車庫	17%	39%	27%	50%		
總計	100%	100%	100%	100%		

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫

物業建造

本報告期內，本集團新開工建築面積712,468平方米，較二零一九年減少45.6%。竣工建築面積885,153平方米，較二零一九年減少12.4%，期末在建總面積為4,231,513平方米，較二零一九年減少7.8%。主要由於新冠疫情影響工程開發進度所致。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至二零二零年十二月三十一日		
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	3,931	122,955	100,891
	瀋陽	84,491	55,979	100,152
	濰坊	–	–	188,693
	煙臺	–	–	374,106
	承德	158,063	–	163,923
	天津	–	2,944	94,911
	小計	246,485	181,878	1,022,676
長三角	無錫	63,422	7,006	380,960
	溫州	–	173,112	1,057,464
	小計	63,422	180,118	1,438,424
珠三角	清遠	–	144,792	52,774
	莆田	–	–	163,527
	小計	–	144,792	216,301
中西部	重慶	42,495	115,072	205,101
	長沙	16,774	9,235	62,767
	岳陽	79,183	–	79,183
	桂林	16,481	–	38,243
	南寧	–	–	394,621
	梧州	45,690	254,058	201,954
	西安	23,850	–	186,906
	武漢	178,088	–	352,342
	麗江	–	–	32,995
	小計	405,261	378,365	1,554,112
總計		712,468	885,153	4,231,513

投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積47,205平方米，同時減少上一年度的投資物業建築面積1,475平方米。本報告期內，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積628,317平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣151.9百萬元，較二零一九年減少6.4%。

土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項及收購項目款項合計人民幣85.9百萬元，其中包括支付瀋陽陽光100國際新城及煙臺陽光100喜馬拉雅土地相關款項分別為人民幣52.3百萬元及人民幣19.2百萬元。

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	1,161,525	11%	1,161,524	16%
	瀋陽	573,285	5%	530,572	7%
	煙臺	446,789	4%	446,790	6%
	濟南	194,372	2%	95,242	1%
	天津	135,690	1%	112,888	2%
	承德	163,923	2%	116,713	2%
	東營	42,843	0%	42,843	1%
	小計	<u>2,718,427</u>	<u>25%</u>	<u>2,506,572</u>	<u>35%</u>

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)	
中西部	重慶	274,856	3%	219,886	3%
	桂林	383,391	4%	348,437	5%
	長沙	152,196	1%	152,196	2%
	岳陽	79,183	1%	40,383	1%
	柳州	153,674	1%	132,531	2%
	南寧	1,495,619	14%	546,166	8%
	梧州	1,460,060	14%	405,167	6%
	武漢	458,026	4%	458,026	6%
	成都	92,844	1%	92,844	1%
	西安	641,595	6%	641,595	9%
	麗江	193,573	2%	98,722	1%
	小計	5,385,017	51%	3,135,953	44%
長三角	溫州	1,178,782	12%	601,179	8%
	無錫	632,241	6%	632,242	9%
	常州	16,558	0%	8,445	0%
	宜興	85,398	1%	68,318	1%
	小計	1,912,979	19%	1,310,184	18%
珠三角	清遠	265,185	3%	145,852	2%
	莆田	187,136	2%	47,720	1%
	小計	452,321	5%	193,572	3%
總計		10,468,744	100%	7,146,281	100%

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由二零一九年的人民幣8,288.6百萬元減少30.5%至二零二零年的人民幣5,759.7百萬元，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一九年的人民幣7,639.0百萬元減少32.7%至二零二零年的人民幣5,138.0百萬元，主要是由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情爆發所帶來的不利影響，導致交房滯後所致。

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454.5百萬元，與去年基本持平。

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二零一九年的人民幣162.4百萬元減少6.4%至二零二零年的人民幣151.9百萬元，主要是由於公司積極響應國家號召，疫情防控期間推出租金減免政策所致。

輕資產運營收入

本報告期內，本集團的輕資產運營收入由二零一九年的人民幣29.4百萬元減少48.2%至二零二零年的人民幣15.2百萬元，主要是由於受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，操盤項目整體簽約金額較去年同期下降，收取的銷售代理費和品牌使用費因而有所減少所致。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一九年的人民幣6,188.6百萬元減少31.6%至二零二零年的人民幣4,230.0百萬元。物業銷售成本由二零一九年的人民幣5,654.8百萬元減少34.4%至二零二零年的人民幣3,707.8百萬元，主要是由於由於報告期內交付物業面積減少所致。物業管理及

酒店經營成本由二零一九年的人民幣528.1百萬元減少3.2%至二零二零年的人民幣511.0百萬元，主要由於公司加強成本控制所致。此外，因輕資產運營而產生的成本由二零一九年的人民幣5.7百萬元增加至二零二零年的人民幣11.2百萬元。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一九年的人民幣2,100.0百萬元減少27.2%至二零二零年的人民幣1,529.7百萬元。本集團的毛利率由二零一九年的25.3%上升1.3個百分點至二零二零年的26.6%，主要是由於由於毛利較高的物業交付比例上升所致。

投資物業估值收益

本報告期內，本集團的投資物業估值收益為人民幣42.6百萬元，主要是由於原有物業受疫情影響估值較去年下降，新增物業的增加導致整體估值略有收益。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零一九年的人民幣2,521.5百萬元減少38.0%至二零二零年的人民幣1,564.7百萬元，主要是由於出售收益確認減少。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一九年的人民幣483.2百萬元減少15.9%至二零二零年的人民幣406.4百萬元，主要是由於受疫情影響，本年度交房收入下降導致銷售佣金及代理費有所下降。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用由二零一九年的人民幣590.8百萬元減少13.7%至二零二零年的人民幣509.7百萬元，主要是由於公司加強成本控制，報告期內工資福利、諮詢費等有所下降。

其他經營費用

本報告期內，本集團錄得其他經營費用人民幣224.2百萬元，由二零一九年的人民幣182.9百萬元增加22.6%，主要是由於計提提供給第三方的貸款損失撥備較去年有所增加。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一九年的人民幣696.8百萬元減少10.8%至二零二零年的人民幣621.7百萬元，主要是由於匯率變動及本集團可轉換債券衍生部分的公允價值變動的影響所致。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零一九年的人民幣585.6百萬元增加31.1%至二零二零年的人民幣767.7百萬元，主要是由於由於完工項目增多使得利息費用化增加。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零一九年的人民幣803.2百萬元減少31.9%至二零二零年的人民幣547.2百萬元，主要是由於本集團稅前利潤減少所致。

年度溢利

本報告期內，本集團的年度溢利由二零一九年的人民幣3,215.1百萬元減少60.1%至二零二零年的人民幣1,284.0百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔溢利由二零一九年的人民幣1,804.8百萬元減少75.7%至二零二零年的人民幣438.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,071.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日增加人民幣633.2百萬元。主要是由於經營活動以及處置項目回款所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率由二零一九年十二月三十一日的150.5%下降至142.1%。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產由二零一九年十二月三十一日的人民幣42,692.2百萬元上升至人民幣44,713.2百萬元，流動負債由二零一九年十二月三十一日的人民幣28,370.0百萬元上升至二零二零年十二月三十一日的人民幣31,477.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由二零一九年十二月三十一日的42.9%上升至43.3%，淨負債比率(即總貸款及借款扣除現金及現金等價物及流動受限制存款後除以總權益)由二零一九年十二月三十一日的179.2%上升約7.6個百分點至186.8%，主要由於貸款及借款總額較去年底增加所致。

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。於二零二零年十二月三十一日，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4,738.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,563.9百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,370.6百萬元，其中人民幣12,717.0百萬元、人民幣8,177.2百萬元、人民幣5,470.9百萬元及人民幣5.5百萬元分別須於一年內或按要求、於一年後但於兩年內、於兩年後但於五年內及於五年後償還。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。於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣18,750百萬元，其中人民幣13,079百萬元尚未動用。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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣12,141.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,727.4百萬元)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

於二零二零年十二月三十一日，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8,385.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣7,606.6百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣8,818.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣7,579.0百萬元)。

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

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、第二次交割及第三次交割已經完成。本集團已收到包括初始定金、進一步定金、第一期付款及第二期付款及其他相關款項的現金合計人民幣3,493.6百萬元。各方現就第二期付款的結餘及相關事宜進行磋商。

收購柳元房地產開發有限公司的49%權益

於二零二零年六月十二日，柳州柳韻房地產有限公司(「柳韻房地產」，本公司一間附屬公司)簽署成交確認書，確認柳韻房地產其已透過北部灣產權交易所舉辦的競標程序成功以人民幣1.0百萬元的代價競得柳州市柳元房地產開發有限公司(「柳元房地產開發」)的49%股權，並承擔目標公司結欠廣西地產集團有限公司(「廣西地產」)的股東貸款人民幣256.725百萬元。廣西地產與柳韻房地產就收購柳元房地產開發的49%股權及承擔股東貸款訂立之股權轉讓協議已於二零二零年七月三日訂立。於本公告日期，柳韻房地產已按約定取得柳元房地產開發的49%股權並提供股東貸款。詳情請參見本公司於二零二零年六月十二日所刊發之公告。

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。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團總共僱用3,949名僱員(二零一九年十二月三十一日：4,090名僱員)。本集團本報告期內的員工成本為人民幣521.5百萬元(二零一九年：人民幣570.9百萬元)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，評估結果即為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。本報告期內，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣6.2百萬元(二零一九年：人民幣36.7百萬元)。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

同時提述本公司日期為二零二零年十月二十七日、二零二零年十二月九日、二零二一年二月二十八日、二零二一年三月四日及二零二一年三月二十五日的公告。截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息將於二零二一年七月三十日或之前派付予股東。

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。本報告期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

守則條文第A.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A.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集團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。

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本報告期內的全年業績)。

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沖先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及王波先生組成，而王波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式，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

進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%優先票據

於二零二零年一月二十日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家，包括建銀國際金融有限公司（「建銀國際」）、興證國際證券有限公司（「興證國際」）及海通國際證券有限公司（「海通國際」）就進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%的優先票據訂立認購協議。建銀國際、興證國際及海通國際為票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。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103.6百萬美元，擬用於償還既存債務及一般公司用途。票據於二零二零年一月二十八日在新加坡證券交易所有限公司上市。詳情請參見本公司於二零二零年一月二十四日所刊發之公告。

贖回及註銷部分優先票據

截至二零二零年五月二十六日，本公司於公開市場回購並已註銷部份已發行優先票據，該優先票據包括(i)於二零二零年到期本金總額合計為400百萬美元的8.50%優先票據(「二零二零年票據」)；以及(ii)於二零二一年到期本金總額合計為323百萬美元的11.50%優先票據(「二零二一年票據」，與二零二零年票據統稱為「票據」)。該等回購並已註銷的票據本金總額為30.5百萬美元，分別為(i)本金總額為0.6百萬美元的二零二零年票據(佔該票據本金總額約0.15%)；及(ii)本金總額為29.9百萬美元的二零二一年票據(佔該票據本金總額約9.26%)。註銷後二零二零年票據及二零二一年票據之未償還票據本金金額分別為399.4百萬美元及293.1百萬美元。詳情請參見本公司於二零二零年五月二十六日所刊發之公告。

此外，於二零二零年九月二十七日，二零二零年票據到期。本公司已根據票據條款及條件悉數贖回二零二零年票據。詳情請參見本公司於二零二零年九月二十九日所刊發之公告。

回購股份

本公司於本報告期內，介乎每股1.14港元至1.49港元之間回購合共4,130,000股普通股，4,130,000回購的股份中的3,198,000股已於二零二零年三月十六日註銷及347,000股已於二零二零年六月十一日註銷。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內註銷的回購股份支出共8.14百萬港元已計入保留盈利。

本公司於本報告期內回購股份，是董事根據股東於本公司上兩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。

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，本報告期內，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

本報告期後事項

發行120.0百萬美元於二零二三年到期的12.0%優先票據

於二零二一年一月二十九日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家海通國際就發行120.0百萬美元於二零二三年到期的12.0%的優先票據訂立認購協議。海通國際為票據發行的全球協調人、牽頭經辦人及賬簿管理人。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。票據於二零二一年二月三日在新加坡證券交易所有限公司上市。詳情請參見本公司於二零二一年二月三日所刊發之公告。

贖回及註銷可轉換債券

截至二零二一年三月一日，本公司於公開市場回購並已註銷全部本金總額為750.0百萬港元於二零二三年到期按4.8%計息之可轉換債券。詳情請參見本公司於二零二一年三月一日所刊發之公告。

回購股份

自二零二一年一月一日至本公告日期為止，本公司於聯交所合共回購了907,000股股份，詳情載列如下：

回購日期	回購的 股份數目	每股股價	
		最高	最低
二零二一年一月四日	531,000	1.22	1.17
二零二一年一月五日	32,000	1.23	1.22
二零二一年一月六日	91,000	1.23	1.22
二零二一年一月八日	106,000	1.24	1.21
二零二一年一月十三日	53,000	1.23	1.21
二零二一年一月十四日	94,000	1.22	1.20

除本公告所披露者外，自二零二一年一月一日至本公告日期為止，本公司並無回購任何股份(無論是否在聯交所進行)，概無任何對本集團有重大影響的報告期後事項。回購的股份於二零二一年三月十五日註銷。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團本報告期內業績初步公告中披露的綜合全面收益表、綜合財務狀況表以及其他附註解釋數據的財務數據與本集團該年度的經審計合併財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威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，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

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本報告期內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。

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
二零二一年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為易小迪先生及范小沖先生；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、黃博愛先生及王波先生。