

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2023年6月30日止六個月中期業績公告

### 中期業績摘要

- 收入為人民幣1,136.9百萬元；毛利潤為人民幣130.2百萬元，毛利率為11.5%；期間虧損為人民幣1,132.7百萬元
- 資產總值為人民幣52,154.7百萬元；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣1,460.6百萬元
- 合約銷售金額為人民幣148.1百萬元，合約銷售面積為6,882平方米
- 截至2023年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為5.85百萬平方米
- 董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息

茲提述(i)陽光100中國控股有限公司(「本公司」)日期為2022年3月24日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度之經審核初步業績(「2021年經審核年度業績」)；(ii)本公司日期為2022年3月31日之公告，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2022年5月10日之公告，內容有關更換核數師；(iv)本公司日期為2022年6月29日之公告，內容有關(其中包括)聯交所之復牌指引；(v)本公司日期為2022年7月22日之公告，內容有關更換核數師之進一步資料；(vi)本公司日期為2022年8月31日及2023年3月31日之公告，內容有關(其中包括)進一步延遲刊發2021年經審核年度業績、延遲刊發截至2022年6月30日止六個月的中期財務業績及延遲刊發截至2022年12月31日止年度之經審核初步業績之公告；以及(vii)本公司日期為2023年8月31日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發截至2023年6月30日止六個月的中期財務業績。

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至2023年6月30日止六個月(「本報告期」)的未經審核簡明綜合業績，連同2022年同期的比較數字。本集團截至2023年6月30日止六個月之中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2023年9月20日批准。以下中期財務報表為未經審核。

## 簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	1,136,877	1,193,020
銷售／服務成本		<u>(1,006,631)</u>	<u>(995,355)</u>
毛利		130,246	197,665
投資物業估值損失	7	(163,494)	(66,244)
其他收入		29,920	43,912
銷售費用		(58,053)	(74,022)
行政費用		(94,106)	(105,601)
其他經營費用		<u>(134,187)</u>	<u>(89,197)</u>
經營虧損		(289,674)	(93,487)
融資收入	4	132,620	153,936
融資成本	4	(1,008,853)	(953,446)
應佔聯營公司業績		<u>(3,291)</u>	<u>52,015</u>
除稅前虧損		(1,169,198)	(840,982)
所得稅抵免	5	<u>36,545</u>	<u>3,144</u>
期間虧損		(1,132,653)	(837,838)
期間其他全面收益(虧損)			
(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		<u>4,509</u>	<u>(10,587)</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(1,128,144)</u></u>	<u><u>(848,425)</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
<b>以下各方應佔虧損：</b>			
本公司權益股東		(1,101,738)	(825,717)
非控股權益		<u>(30,915)</u>	<u>(12,121)</u>
期間虧損		<u><u>(1,132,653)</u></u>	<u><u>(837,838)</u></u>
<b>以下各方應佔全面虧損總額：</b>			
本公司權益股東		(1,097,229)	(836,304)
非控股權益		<u>(30,915)</u>	<u>(12,121)</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(1,128,144)</u></u>	<u><u>(848,425)</u></u>
<b>每股虧損(人民幣)</b>			
基本	6	<u><u>(0.43)</u></u>	<u><u>(0.32)</u></u>
攤薄		<u><u>(0.43)</u></u>	<u><u>(0.32)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		492,796	525,587
投資物業		11,396,349	11,551,558
無形資產		—	—
受限制存款		37,212	42,708
於聯營公司的投資		1,304,551	1,307,842
應收賬款及其他應收款	8	46,933	47,716
遞延稅項資產		1,195,759	1,195,584
其他金融資產		73,244	73,903
<b>非流動資產總額</b>		<b>14,546,844</b>	<b>14,744,898</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業		25,300,411	25,305,928
待售土地開發		3,338,805	3,137,903
合同成本		239,905	253,522
應收賬款及其他應收款	8	7,451,018	7,584,665
交易性證券		80,954	86,304
其他金融資產		361,290	348,230
受限制存款		88,715	280,359
現金和現金等價物		746,786	641,300
<b>流動資產總額</b>		<b>37,607,884</b>	<b>37,638,211</b>
<b>流動負債</b>			
貸款和借款		26,540,970	25,221,676
應付賬款和其他應付款	9	11,320,125	10,633,672
合同負債		4,568,882	5,106,238
租賃負債		18,942	18,945
應付合約保留金		136,556	127,934
本期稅項負債		2,144,139	2,089,732
<b>總流動負債</b>		<b>44,729,614</b>	<b>43,198,197</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(7,121,730)</b>	<b>(5,559,986)</b>

		於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>7,425,114</u>	<u>9,184,912</u>
非流動負債			
貸款和借款		855,354	1,594,983
應付合約保留金		86,731	87,183
租賃負債		41,088	41,088
應付賬款和其他應付款	9	1,593,676	1,427,246
遞延稅項負債		<u>1,990,351</u>	<u>2,048,355</u>
非流動負債總額		<u>4,567,200</u>	<u>5,198,855</u>
資產淨值		<u><u>2,857,914</u></u>	<u><u>3,986,057</u></u>
資本及儲備	10		
股本		20,174	20,174
儲備		<u>1,440,381</u>	<u>2,537,609</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,460,555	2,557,783
非控股權益		<u>1,397,359</u>	<u>1,428,274</u>
權益總額		<u><u>2,857,914</u></u>	<u><u>3,986,057</u></u>

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有說明者外，均以人民幣列示)

### 1. 編製基準

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)及其各附屬公司(下文統稱「本集團」)之中期財務報告是按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露條文編製，同時遵照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之《國際會計準則》(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」之規定。其獲授權於2023年9月20日刊發。

本中期財務報告乃按照2022年度之綜合財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於2023年度綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於下方附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表，並以附註就重要的事件及交易作出解釋，以闡明2022年度綜合財務報表以來財務狀況之變動和表現。簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括所有須於一份按國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的財務報表所要披露的資料，應與本集團2022年度綜合財務報表一併閱讀。

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

(a) 與持續經營相關的重大不確定性

本集團截至2023年6月30日止六個月，共產生淨虧損約人民幣11.327億元，截至2023年6月30日，流動負債超過其流動資產約人民幣71.217億元。此外，截至2023年6月30日，流動負債包括金額約為人民幣265.41億元的貸款和借款。截至2023年6月30日，本集團僅有現金及現金等價物約人民幣7.468億元。

截至2023年6月30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14,330,616,000元、可換股債券本金約45,400,000美元(「美元」)(相當於約人民幣328,051,000元)及利息約5,466,000美元(相當於約人民幣39,497,000元)、優先票據約138,100,000美元(相當於約人民幣997,884,000元)、優先綠色票據本金約219,600,000美元(相當於約人民幣1,586,786,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已逾期。隨著該等違約事件的發生，本金約為120,000,000美元(相當於約人民幣867,096,000元)、賬面值約119,175,000美元(相當於約人民幣861,131,000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，優先票據可能即時到期及須予償還。

截至2023年6月30日，本集團尚未就某些已經符合中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)清算要求的房地產開發項目向稅務機關進行土地增值稅的清算。清算後產生的潛在土地增值稅結付責任可能會對本集團的流動資金狀況產生重大影響。

截至2023年6月30日及之後，本集團涉及若干法律訴訟，內容主要有關其於正常業務過程中產生的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干貸款及借款的違約。其詳情載於本公告的「管理層討論及分析」中的「報告期後事項」。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(已於本中期財務報告中確認的負債／撥備除外)對本中期財務報告影響不大。然而，相關法律程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其負債。

有鑒於此，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、業績及其可用財務來源，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。本公司董事為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況而採納或將採納的若干計劃及措施包括(但不限於)以下各項：

- (i) 本集團積極與若干債權人及貸款人協商，以重續及延期應於12個月內到期的計息借款；
- (ii) 本集團積極與若干債權人和貸款人協商，對有息借款進行債務重組；
- (iii) 本集團積極與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。

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

儘管以上所述，本公司管理層是否有能力實施上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠繼續持續經營將取決於本集團透過以下各項產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與貸款人就尚欠借款(包括逾期本金及利息)磋商達成重續或延展還款安排；
- (ii) 成功與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) 成功落實出售若干投資物業而非產生租金收入的計劃，以改善未來現金流；
- (vi) 成功加速發展中物業及已落成物業之預售及銷售，加速收回尚未支付的銷售所得款項及第三方貸款，以及控制成本和資本開支，從而產生充足現金流入淨額；
- (vii) 成功物色大型物業開發企業，並與投資者合作共同開發本集團的發展中物業；
- (viii) 成功促使及與大型物業開發企業磋商有關以認為合適的價格出售物業開發項目的初步條款；及
- (ix) 成功與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅決算要求的物業開發項目，延期決算繳納土地增值稅。

本公司董事相信，憑藉本公司管理層的不懈努力，上述計劃及措施將會取得成功。然而，倘未能達成上述計劃及措施，則本集團可能沒有足夠的資金持續經營，在該情況下，可能須作出調整，以將本集團資產之賬面值減至可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，以及就可能產生之任何額外負債計提撥備。該等調整的影響尚未於本中期財務報告中反映。

## 2. 會計政策變動

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

國際會計準則第1號 及國際財務報告準則 實務公告第2號的修訂	「會計政策的披露」
國際會計準則第8號的修訂	「會計估計的定義」
國際會計準則第12號的 修訂	「國際稅收改革—支柱二立法範本」
國際會計準則第12號的 修訂	「所得稅—與單項交易產生的與資產 和負債相關的遞延稅項」
國際財務報告準則第17號	「保險合約」
國際財務報告準則第17號 的修訂	「國際財務報告準則第17號和國際財務 報告準則第9號的首次應用—比較資料」

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

### 3. 收入和分部報告

本集團的主要業務為物業和土地開發、物業投資、物業管理和酒店經營以及輕資產經營。

#### (a) 收入的分解

按主要產品或服務項目分解客戶合約收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>《國際財務報告準則第15號》</b>		
<b>範圍內的客戶合約收入</b>		
物業銷售	754,909	888,457
物業管理及酒店經營的收入	215,645	193,195
輕資產營運收入	85,234	27,564
	<u>1,055,788</u>	<u>1,109,216</u>
<b>其他來源收入</b>		
投資物業的租金收入	81,089	83,804
	<u>81,089</u>	<u>83,804</u>
	<u>1,136,877</u>	<u>1,193,020</u>
<b>按收入確認時間分類</b>		
於某一時間點	736,210	874,548
於一段時間內	319,578	234,668
	<u>319,578</u>	<u>234,668</u>
	<u>1,055,788</u>	<u>1,109,216</u>

客戶合約收入的收入分類乃按收入確認時間披露於附註3(b)。

本集團的客戶群是多元化的，無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。

## (b) 分部報告

本集團按產品和服務(可劃分為物業發展(包含多用途商務綜合體項目和複合性社區)、投資物業以及物業管理、酒店經營及輕資產經營)管理業務。就資源分配和績效評估而言，其方式與向本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致，重點關注交付的產品或提供的服務類型。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和商業處所；
- (d) 物業管理及酒店經營分部提供物業管理和酒店住宿服務；  
及
- (e) 輕資產經營分部提供物業銷售代理及品牌使用服務。

本集團沒有合併經營分部，以組成上述報告分部。

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

	多用途商務綜合體		複合性社區		投資物業		物業管理及酒店經營		輕資產經營		總額	
	2023年 人民幣 千元	2022年 人民幣 千元										
截至6月30日止六個月												
按收入確認時間分類												
於某一時間點	251,904	300,745	399,072	546,239	-	-	-	-	85,234	27,564	736,210	874,548
於一段時間內	64,644	13,366	39,289	28,107	-	-	215,645	193,195	-	-	319,578	234,668
來自外部客戶的收入	316,548	314,111	438,361	574,346	-	-	215,645	193,195	85,234	27,564	1,055,788	1,109,216
其他來源收入	-	-	-	-	81,089	83,804	-	-	-	-	81,089	83,804
分部間收入	316,548	314,111	438,361	574,346	81,089	83,804	215,645	193,195	85,234	27,564	1,136,877	1,193,020
報告分部收入	<u>316,548</u>	<u>314,111</u>	<u>438,361</u>	<u>574,346</u>	<u>85,080</u>	<u>85,028</u>	<u>217,925</u>	<u>225,121</u>	<u>95,181</u>	<u>27,564</u>	<u>1,153,095</u>	<u>1,226,170</u>
報告分部毛利(毛損)	<u>43,311</u>	<u>56,417</u>	<u>(81,559)</u>	<u>31,858</u>	<u>85,080</u>	<u>85,028</u>	<u>2,668</u>	<u>1,363</u>	<u>95,181</u>	<u>14,358</u>	<u>144,681</u>	<u>189,024</u>
報告分部(虧損)溢利	<u>(73,283)</u>	<u>(100,268)</u>	<u>(344,084)</u>	<u>(619,436)</u>	<u>(85,773)</u>	<u>17,530</u>	<u>(36,085)</u>	<u>(48,103)</u>	<u>73,803</u>	<u>(53,612)</u>	<u>(465,422)</u>	<u>(803,889)</u>
於6月30日/12月31日												
貸款和借款	6,897,749	6,997,171	12,337,688	12,560,736	-	-	723,736	724,966	-	-	19,959,173	20,282,873
報告分部資產	14,624,694	16,527,708	19,526,492	19,034,044	11,717,465	11,871,557	141,193	175,001	125,698	118,950	46,135,542	47,727,260
報告分部負債	<u>13,613,054</u>	<u>15,303,171</u>	<u>24,230,279</u>	<u>22,941,998</u>	<u>269,439</u>	<u>219,785</u>	<u>942,864</u>	<u>972,602</u>	<u>19,591</u>	<u>43,169</u>	<u>39,075,227</u>	<u>39,480,725</u>

## 報告分部虧損的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
報告分部虧損	(465,422)	(803,889)
抵銷集團內部虧損	2,069	15,899
未分配總部及公司虧損	(669,300)	(49,848)
	<u>(1,132,653)</u>	<u>(837,838)</u>
期間合併虧損	<u><u>(1,132,653)</u></u>	<u><u>(837,838)</u></u>

## 4. 融資收入和融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	(132,620)	(150,860)
交易性證券的股息收入	—	(3,076)
	<u>(132,620)</u>	<u>(153,936)</u>
<b>融資成本</b>		
貸款和借款的利息支出總額	1,597,389	1,484,170
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	(740,022)	(802,668)
	<u>857,367</u>	<u>681,502</u>
匯兌淨虧損	140,247	239,638
交易性證券的公允價值變動淨額	7,872	13,289
已付租賃租金的利息部分	—	5,822
銀行手續費和其他	3,367	13,195
	<u>1,008,853</u>	<u>953,446</u>

## 5. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	294	4,904
— 土地增值稅	12,126	26,486
— 以往年度對中國企業 所得稅撥備不足	8,796	3,655
遞延稅項	<u>(57,761)</u>	<u>(38,189)</u>
所得稅抵免	<u><u>(36,545)</u></u>	<u><u>(3,144)</u></u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的準則和法規，本公司及其附屬公司(在開曼群島和英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，本公司的國內附屬公司所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，本集團在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收，但若干項目則視乎物業類別，按已售或預售物業的合約收入的5%至7%計算土地增值稅。

## 6. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按截至2023年6月30日止六個月期間之本公司權益股東應佔虧損約人民幣1,101,738,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣825,717,000元)及截至2023年6月30日止六個月期間已發行股份之加權平均數約2,550,811,477股普通股(截至2022年6月30日止六個月：約2,550,811,477股普通股)計算。

## (b) 每股攤薄虧損

截至2023年和2022年6月30日止六個月期間，因潛在新增普通股具有反攤薄效應，因此每股基本和攤薄虧損之間並無差異。

## 7. 投資物業

於2023年6月30日，本集團獨立估值師華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)更新對本集團以公允價值計量的投資物業的估值，並採用與在2022年12月31日估值相同的技術。由於對估值作出更新，本集團已經在本期損益內就投資物業確認虧損淨額約人民幣163,494,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣66,244,000元)以及由此確認的遞延稅項抵免約人民幣40,874,000元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣16,561,000元)。

於截至2023年和2022年6月30日止六個月期間，本集團並無訂立使用建築的新租賃協議，且因此並無確認增加的使用權資產。

## 8. 應收賬款及其他應收款

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

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
6個月以內		16,610	21,049
6個月至1年		3,154	8,336
1年以上	(i)	<u>435,841</u>	<u>434,986</u>
應收賬款，已扣除虧損撥備		455,605	464,371
提供予第三方的貸款，已扣除 虧損撥備	(ii)	3,031,423	2,886,998
提供予附屬公司非控股權益的 貸款，已扣除虧損撥備		308,248	300,502
提供予聯營公司的貸款，已扣除 虧損撥備		38,630	295,072
應收對價，已扣除虧損撥備		297,105	294,190
其他應收款，已扣除虧損撥備		<u>1,540,434</u>	<u>1,564,635</u>
按攤銷成本計量的金融資產， 已扣除虧損撥備		5,671,445	5,805,768
按金及預付款項		<u>1,826,506</u>	<u>1,826,613</u>
		7,497,951	7,632,381
減：非即期部分		<u>(46,933)</u>	<u>(47,716)</u>
		<u><u>7,451,018</u></u>	<u><u>7,584,665</u></u>

- (i) 應收款項方面，於2023年6月30日和2022年12月31日，賬齡大於1年的應收款主要包括待售土地開發收入約人民幣581,089,000元。

於2022年12月31日，本公司董事認為應收款項的長期未償還顯示信貸風險增加，因此本集團分別已就截至2022年12月31日止年度及以往年度的應收款項確認了基於整個存續期預期信用損失（「**預期信用損失**」）撥備約人民幣59,456,000元及人民幣231,088,000元虧損準備。本公司董事認為截至2023年6月30日的情況與截至2022年12月31日的情況類似，因此截至2023年6月30日止6個月內並無作出進一步的預期信用損失撥備。

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74,543,000元（二零二二年：約人民幣90,182,000元）的抵押品。在買房人付清房款後本集團才會將物業產權提供給買房人，因此管理層參考抵押物業的預估市場價值，認為應收房款信用風險有限。

對於並無抵押品的應收賬款（主要是租金收入和項目管理的應收款項），本集團以等同於整個存續期預期信用損失的金額（使用準備矩陣計算）計量虧損準備。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團就該等應收賬款的信貸風險和預期信用損失概不重大。

**(ii) 提供予第三方的貸款，已扣除虧損準備**

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按加權平均年利率11%（截至2022年6月30日止六個月：11%）計算利息。根據本集團的會計政策，管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就提供予第三方的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的信用風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。

於截至2022年12月31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328百萬元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的信貸風險增加的貸款相關。因此確認了基於整個存續期預期信用損失的虧損準備約人民幣328百萬元。截至2022年12月31日止年度，合併損益中未確認減值損失的轉回

截至2023年6月30日止六個月期間，管理層認為向第三方提供的貸款的預期信用損失並不重大，因此未進一步計提損失準備。

## 9. 應付賬款和其他應付款

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

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內		2,142,649	2,312,149
1年後但2年內		745,258	624,496
2年後但5年內		848,418	802,750
應付賬款		3,736,325	3,739,395
預收第三方款項		409,534	407,789
應付收購附屬公司產生的對價		843,184	843,184
應付關聯方款項	(i)	263,966	262,952
其他應付款項		6,767,708	5,709,165
按攤銷成本計量的金融負債		12,020,717	10,962,485
其他應付稅項		893,084	1,098,433
		12,913,801	12,060,918
減：應付賬款和其他應付款的 非即期部分		(1,593,676)	(1,427,246)
		<u>11,320,125</u>	<u>10,633,672</u>

(i) 應付關聯方款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付以下各方：		
—受范曉華女士控制的實體	33,966	32,952
—聯營公司	<u>230,000</u>	<u>230,000</u>
	<u><b>263,966</b></u>	<u><b>262,952</b></u>

於2023年6月30日及2022年12月31日的結餘金額主要為免息，未提供擔保且無固定期限的款項。

## 10. 資本、儲備和股息

### 股息

本公司並無就截至2023年及2022年6月30日止六個月宣派任何股息。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧及展望

#### 業績回顧

今年年初以來，新冠疫情影響逐步消退，國內經濟緩慢恢復，在政策利好疊加前期市場需求積壓釋放等因素拉動下，一季度熱點城市出現「小陽春」行情，行業進入弱復甦，但隨著前期積壓需求釋放完畢，需求快速下滑，相關政策力度也不及預期，市場整體未能延續回暖態勢。居民收入預期偏弱、房價下跌預期較強、購房者對期房爛尾的擔心等依然是問題關鍵。

受宏觀經濟環境、房地產行業走勢低迷、融資環境依舊收緊等因素，本公司在本報告期內合約銷售大幅下降，僅完成人民幣148.1百萬元，合約銷售面積約6,882平方米。

本報告期內收入約人民幣1,136.9百萬元，較2022年同期減少4.7%；2023年上半年毛利潤約人民幣130.2百萬元，較2022年同期減少34.1%。由於本報告期內交房毛利下降，投資物業估值損失增加以及融資費用增加，導致期內確認虧損約人民幣1,132.7百萬元。

隨著房地產被重申為「國民經濟支柱產業」，「保交樓」仍是今年主題的重中之重。本報告期內本集團完成總建築面積為556,498平方米的建設，較2022年同期上升94.2%。雖然本公司面臨流動性問題，但公司一直盡最大努力保證交房工作，故在沒有新開發面積建設的情況下，仍完成了比2022年同期更多的竣工面積。

## 展望

展望2023年下半年，雖然經濟緩慢復甦，民眾購房意願大幅下降，國內需求側仍面臨巨大壓力，房地產行業將繼續面臨挑戰。面對壓力，首先，本集團將全力以赴保障項目按時交付，確保購房者權益需求，踐行「保交樓、保民生、保穩定」；第二，隨著住房租賃市場持續升溫，本集團將繼續積極拓展租賃運營服務，注重品質和管理；第三，在市場信心未完全恢復的背景下，融資仍未全面回暖，大多數民營房企依舊面臨融資難問題，本集團將繼續積極與債權人溝通，尋求各種化債方案的落地，提高流動性。雖然恢復需要時間，但是曙光已現，本集團秉持著樂觀、積極的態度，持續應對市場挑戰，保持穩健發展，繼續前行。

## 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148.1百萬元，較2022年同期下降78.1%；實現合約銷售面積6,882平方米，較2022年同期下降88.4%，平均合約銷售單價為人民幣16,526元/平方米。合約銷售金額約51.5%來自於中西部。重慶陽光100阿爾勒和西安陽光100阿爾勒貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣35.1百萬元和人民幣22.4百萬元，佔本集團總合約銷售金額的23.7%和15.1%。

本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

經濟區域	城市	項目名稱	截至6月30日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		(人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年			
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	109	3,882	4.5	35.4	7,740	8,586
		瀋陽陽光100果嶺公館	531	169	5.1	2.0	9,245	5,905
	濟南	濟南陽光100國際新城	1,869	6,474	48.1	175.3	20,556	25,203
	東營	東營陽光100鳳凰社	133	117	0.8	1.0	3,768	8,146
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	-	1,264	0.2	15.2	-	8,514
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	-100	768	-1.3	8.7	-	10,054
	承德	陽光100北京的阿爾勒	-159	1,154	-1.8	6.6	-	5,589
	天津	天津陽光100南開	327	90	8.7	3.2	26,486	24,507
		喜馬拉雅						
		天津陽光100天塔	-	-53	-	-1.9	-	41,592
	喜馬拉雅							
	天津陽光100國際新城	-	-81	-1.0	1.2	-	7,000	
	小計	2,710	13,784	63.3	246.7	17,921	16,165	

## 截至6月30日止六個月

經濟區域	城市	項目名稱	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		(人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
			2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	-59	347	9.4	66.5	22,331	24,989
		無錫陽光100喜馬拉雅	323	2,014	4.2	25.2	13,094	12,502
	溫州	陽光100溫州中心	-	440	0.2	9.5	-	16,586
		溫州陽光100阿爾勒	149	305	-0.6	2.7	20,572	1,994
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	-	-759	-	-10.4	-	15,039
	常州	常州陽光1007區上東	-	-76	-	-1.5	-	19,966
	小計		<u>413</u>	<u>2,271</u>	<u>13.2</u>	<u>92.0</u>	<u>6,489</u>	<u>12,696</u>
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	<u>295</u>	<u>11,778</u>	<u>-4.7</u>	<u>50.3</u>	<u>5,721</u>	<u>4,207</u>
	小計		<u>295</u>	<u>11,778</u>	<u>-4.7</u>	<u>50.3</u>	<u>17,795</u>	<u>4,207</u>

## 截至6月30日止六個月

經濟區域	城市	項目名稱	合約銷售面積		合約銷售金額		單價		
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		(人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>		
			2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	-	-	1.4	0.7	-	-	
		武漢陽光100鳳凰街	310	2,535	3.9	27.3	8,106	10,679	
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	2,204	1,432	35.1	20.6	14,798	13,796	
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	-	-	2.4	3.5	-	-	
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	410	315	10.3	3.5	24,938	9,535	
		柳州陽光100城市廣場	-	-	0.2	1.1	-	-	
		柳州陽光100新葉城 <sup>(3)</sup>	-	8,803	-	86.2	-	9,788	
	成都	成都陽光100米婭中心	-	-102	0.2	-1.2	-	14,216	
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	0.4	2.3	-	-	
		南寧陽光100九個半島 <sup>(3)</sup>	-	8,332	-	59.7	-	7,136	
	梧州	梧州陽光100三祺城 <sup>(3)</sup>	-	7,252	-	31.8	-	4,283	
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	-	2,915	-	48.9	-	16,791	
		西安	西安陽光100阿爾勒	540	-	22.4	2.6	34,771	-
		小計		3,464	31,482	76.3	287.0	19,553	8,704
總計			6,882	59,315	148.1	676.0	16,526	9,698	

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6月30日止六個月					
	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) <sup>(1)</sup>		(人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		(人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
住宅	5,474	34,725	93.1	303.5	17,031	8,740
商用物業及車庫	1,408	24,590	55.0	372.5	14,562	11,049
<b>總計</b>	<b>6,882</b>	<b>59,315</b>	<b>148.1</b>	<b>676.0</b>	<b>16,526</b>	<b>9,698</b>
<b>所佔比例</b>						
住宅	80%	59%	63%	45%		
商用物業及車庫	20%	41%	37%	55%		
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

## 物業建造

本報告期內，本集團新開工總建築面積為零，竣工總建築面積為556,498平方米，較2022年同期分別下降100%和上升94.2%。此乃主要由於新冠疫情反彈及其產生影響，導致本公司在銷售中遭遇困難。雖然本公司面臨流動性問題，但本公司一直盡最大努力保證交房工作，故沒有開工新開發面積的建設，但仍完成了比2022年同期更多的竣工面積。

截至2023年6月30日止六個月

經濟區域	城市	新開工	竣工	期末在建
		總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
環渤海	濟南	—	—	—
	瀋陽	—	—	94,349
	濰坊	—	—	195,134
	煙台	—	—	328,917
	承德	—	—	166,816
	天津	—	—	—
	<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>785,216</b>
長三角	無錫	—	56,181	152,352
	溫州	—	353,018	510,608
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>409,199</b>	<b>662,960</b>	
珠三角	清遠	—	—	38,107
	<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>38,107</b>
中西部	重慶	—	46,291	79,053
	岳陽	—	—	82,552
	桂林	—	—	31,960
	南寧	—	—	—
	柳州	—	—	—
	梧州	—	—	—
	西安	—	12,915	225,583
	武漢	—	88,093	155,082
	麗江	—	—	27,889
<b>小計</b>	<b>—</b>	<b>147,299</b>	<b>602,119</b>	
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>556,498</b>	<b>2,088,402</b>	

## 投資物業

本報告期內，本集團無新增投資物業。於2023年6月30日，本集團持有投資物業建築面積633,816平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣81.1百萬元，比2022年同期下降3.2%。

## 土地獲取

本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築 面積 (平方米)	所佔 比例	權益建築 面積 (平方米)	所佔 比例
環渤海	濰坊	544,471	8%	544,471	9%
	瀋陽	543,413	8%	509,919	9%
	煙台	409,097	6%	409,097	7%
	濟南	169,391	3%	83,002	1%
	天津	109,164	2%	92,047	2%
	承德	158,564	2%	112,898	2%
	東營	43,399	1%	43,399	1%
	<b>小計</b>	<b>1,977,499</b>	<b>30%</b>	<b>1,794,833</b>	<b>31%</b>
中西部	重慶	143,873	2%	115,099	2%
	桂林	610,196	10%	597,767	10%
	長沙	217,376	3%	217,376	4%
	岳陽	82,552	1%	42,102	1%
	柳州	326,409	5%	324,905	6%
	南寧	176,295	3%	152,232	3%
	梧州	—	0%	—	0%
	武漢	300,585	5%	300,585	5%
	成都	81,339	1%	81,339	1%
	西安	467,414	7%	467,414	8%
	麗江	267,208	4%	136,276	2%
	<b>小計</b>	<b>2,673,247</b>	<b>41%</b>	<b>2,435,095</b>	<b>42%</b>

經濟區域	城市	總建築 面積 (平方米)	所佔 比例	權益建築 面積 (平方米)	所佔 比例
長三角	溫州	894,939	14%	894,940	15%
	無錫	395,750	6%	395,750	7%
	常州	53,736	1%	27,405	0%
	宜興	70,204	1%	56,163	1%
	<b>小計</b>	<b>1,414,629</b>	<b>22%</b>	<b>1,374,258</b>	<b>23%</b>
珠三角	清遠	454,786	7%	250,133	4%
	<b>小計</b>	<b>454,786</b>	<b>7%</b>	<b>250,133</b>	<b>4%</b>
<b>總計</b>		<b>6,520,161</b>	<b>100%</b>	<b>5,854,319</b>	<b>100%</b>

## 財務表現

### 收入

本報告期內，本集團的收入由2022年同期的人民幣1,193.0百萬元下降4.7%至人民幣1,136.9百萬元，主要是由於本集團物業銷售收入減少所致。

#### 物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由2022年同期的人民幣888.5百萬元下降15.0%至人民幣754.9百萬元，主要是由於交付物業單價較2022年下降。

#### 物業管理及酒店經營收入

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入由2022年同期的人民幣193.2百萬元上升11.6%至人民幣215.6百萬元，主要是由於物業管理面積增加，以及自2022年12月開始，疫情管控全面放開，導致酒店入住率回升從而影響收入水準。

## **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2022年同期的人民幣83.8百萬元下降3.2%至人民幣81.1百萬元，主要是由於雖然商業運營收入較2022年增加，但是部分項目車庫租賃收入下降，導致租金收入整體較去年減少。

## **銷售／服務成本**

本報告期內，本集團的銷售／服務成本由2022年同期的人民幣995.4百萬元上升1.1%至人民幣1,006.6百萬元。其中物業管理及酒店經營成本由2022年同期的人民幣191.8百萬元上升12.2%至人民幣215.3百萬元，主要是由於物業管理面積增加及酒店入住率上升帶來成本增加。

## **毛利**

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由2022年同期的人民幣197.7百萬元下降34.1%至人民幣130.2百萬元，而毛利率由2022年同期的16.6%下降至11.5%。

## **投資物業估值損失**

本報告期內，本集團的投資物業估值損失為人民幣163.5百萬元，2022年同期則為人民幣66.2百萬元，主要是由於房地產市場低迷引起的投資物業估值下降。

## **銷售費用**

本報告期內，本集團的銷售費用由2022年同期的人民幣74.0百萬元下降21.6%至人民幣58.1百萬元，主要是由於本報告期內本公司加大費用控制力度、精簡人員，導致支付的薪資、廣告宣傳費下降。

## **行政費用**

本報告期內，本集團的行政費用由2022年同期的人民幣105.6百萬元下降10.9%至人民幣94.1百萬元，主要是由於本報告期內本公司加大費用控制力度、精簡人員，導致支付的薪資、諮詢費及其他費用下降。

## **融資收入**

本報告期內，本集團的融資收入由2022年同期的人民幣153.9百萬元下降13.8%至人民幣132.6百萬元，主要是由於第三方借款利息收入減少所致。

## **融資成本**

本報告期內，本集團的融資成本由2022年同期的人民幣953.4百萬元上升5.8%至人民幣1,008.9百萬元，主要是由於借款總額增加，致使利息支出增加，且部分房地產開發項目暫停和已完工項目數量增加，導致能夠資本化的利息支出減少。

## **所得稅**

本報告期內，本集團的所得稅抵免為人民幣36.5百萬元，2022年同期本集團的所得稅抵免為人民幣3.1百萬元，主要是由於本集團稅前虧損增加所致。

## **期間虧損**

本報告期內，本集團的虧損由2022年同期的人民幣837.8百萬元上升35.2%至人民幣1,132.7百萬元，主要是由於交房毛利下降、投資物業估值損失增加以及財務費用增加。

## **本公司權益股東應佔虧損**

基於上述因素，本公司權益股東應佔虧損由2022年同期的人民幣825.7百萬元上升33.4%至人民幣1,101.7百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣746.8百萬元，較2022年12月31日增加人民幣105.5百萬元，主要是由於轉讓對聯營企業的股權及債權，導致投資活動現金流入增加。

### 流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於2023年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為84.1%，與2022年12月31日相比有所下降。於2023年6月30日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別為人民幣37,607.9百萬元及人民幣44,729.6百萬元。

於2023年6月30日，本集團的資本負債比率(即貸款及借款總額除以總資產)由2022年12月31日的51.2%上升至52.5%；淨負債比率(即貸款及借款總額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2022年12月31日的649.6%上升至929.4%，主要是由於總權益減少所致。

### 或然負債

本報告期內，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2023年6月30日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額為人民幣3,349.7百萬元(2022年12月31日：人民幣3,617.4百萬元)。

## 貸款和借款及已抵押資產

於2023年6月30日，本集團的貸款和借款總額為人民幣27,396.3百萬元。其中人民幣26,541.0百萬元、人民幣88.9百萬元及人民幣766.4百萬元分別須於一年內或按要求、於一年後但於兩年內及於兩年後但於五年內償還。

本集團的借款以人民幣和美元為單位。本集團的借款大部分為固定利率。於2023年6月30日，本集團無未使用的銀行及其他金融機構的綜合授信額度。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監測利率風險，倘預期將會出現重大風險，則將會考慮採取其他必要行動。

於2023年6月30日，本集團賬面值為人民幣14,916.6百萬元(2022年12月31日：人民幣14,841.9百萬元)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2023年6月30日，本集團就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出的已訂約資本承擔為人民幣5,555.9百萬元(2022年12月31日：人民幣5,597.3百萬元)。於2023年6月30日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣4,962.5百萬元(2022年12月31日：人民幣4,729.4百萬元)。

## 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2019年4月13日及2019年12月31日所刊發的公告以及本公司於2019年6月13日所刊發的通函，內容有關長佳國際有限公司(「長佳」)應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元出售卓星集團有限公司(「卓星」)的股本及債權的非常重大出售事項(「卓星出售事項」)。下文所用詞彙與本公司於2019年4月13日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

於本公告日期，卓星出售事項的第一次交割、第二次交割、第三次交割及第四次交割已經完成。本集團已收到包括初始定金、進一步定金、第一期付款、部分第二期付款、第三期付款及其他相關款項的現金合計人民幣4,466.4百萬元。各方現正就第二期付款的結餘及相關事宜進行磋商。

除如上披露的內容以外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、收購及出售。

## 人力資源

於2023年6月30日，本集團總共僱用1,868名僱員(2022年同期：2,425名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣138.0百萬元(2022年同期：人民幣173.1百萬元)。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、花紅及晉陞的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。截至2023年6月30日止六個月，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣9.6百萬元。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

## 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。截至2023年6月30日止六個月，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載之所有適用守則條文(「守則條文」)，惟以下偏離者除外：

守則條文C.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。易小迪先生由2018年5月11日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文C.2.1條所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本公司營運具有影響之重大事項，且董事會以充分、完整及可靠之資料適當及即時地向全體董事通報有關事項。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會於董事會批准本公告時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及李春平先生，而黃博愛先生為當時的審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為：(i)處理與本公司外聘核數師之關係；(ii)審閱本集團之財務資料；(iii)監管本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及(iv)履行本公司之企業管治職能。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，以及討論本集團內部監控、風險管理及財務匯報事宜(其中包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績)。

## 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**」)。薪酬委員會於董事會批准本公告時由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組成，而李春平先生為當時的薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設定制定薪酬政策的正規透明程序，向董事提出建議；(ii)以下兩者之一：(a)獲董事會轉授責任釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；或(b)向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；(iii)檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；(iv)檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；(v)因應董事會所制定的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬；及(vi)考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

## 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**」)。提名委員會於董事會批准本公告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組成，而易小迪先生為當時的提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於：(i)至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iv)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及(v)檢討董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的任何可計量目標和達標進度；以及每年在本公司的年報內披露檢討結果。

## **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30天及通過全年業績的董事會會議前60天，提醒董事不得在公佈業績前(董事禁止買賣股份期間)買賣本公司證券以及所有交易必須按標準守則進行。本公司經向所有董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至2023年6月30日止六個月內均遵守標準守則的規定。

## **購買、出售及贖回本公司上市證券**

**於2021年到期的6.50%可轉換債券(「2021年債券」)、2021年到期的10.5%優先票據(「2021年票據」)、2022年到期的13.0%優先綠色票據(「2022年票據」)及2023年到期的12.0%優先票據(「2023年票據」)項下的違約事件**

於2021年債券的到期日(即2021年8月11日)，本公司未能支付2021年債券的本金、溢價合計50,866,100美元及最後一期利息1,475,500美元。因此，已發生2021年債券條款及條件項下的違約事件。2021年債券亦已於2021年8月11日自聯交所退市。

於2021年票據的到期日(即2021年12月5日)，本公司未能支付2021年票據的本金170,000,000美元及最後一期利息8,925,000美元。因此，已發生2021年票據條款及條件項下的違約事件。截至本公告發佈之日，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2022年票據的到期日(即2022年6月29日)，本公司未能支付2022年票據的本金219,600,000美元及應計及未付利息合計28,468,700美元。因此，已發生2022年票據條款及條件項下的違約事件(連同2021年債券及2021年票據條款及條件項下的違約事件，統稱「**違約事件**」)。2022年票據亦已於2022年6月29日自聯交所退市。

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2023年票據，其本金為120,000,000美元，到期日為2023年10月3日。由於本公司尚未支付2023年票據項下已到期的應計利息31,200,000美元，因此已發生2023年票據項下的違約事件。倘債權人選擇加速到期，2023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。於本公告日期，本公司尚未從任何債權人方面收到任何加速到期的通知。本公司仍然在努力籌措所需資金，以償還未付資金及盡快補救違約事件。詳情請參閱本公司於2021年8月11日、2021年8月25日、2021年12月6日及2022年6月29日所刊發之公告。

**於2022年到期的8.50%公司債券(「2022年8.50%債券」)、2022年到期的9.0%公司債券(「2022年9.0%債券」)、2023年到期的8.4%公司債券(「2023年債券」)(統稱「在岸債券」)項下的違約事件**

於2022年8.50%債券的到期日(即2022年9月22日)，本公司的附屬公司廣西萬通房地產有限公司(「**廣西萬通**」)未能支付本金人民幣582,000,000元及應計及未付利息合計人民幣49,470,000.00元，因此，已發生2022年8.50%債券條款及條件項下的違約事件。

於2022年9.0%債券的到期日(即2022年10月30日)，廣西萬通未能支付本金人民幣120,000,000元及應計及未付利息合計人民幣10,800,000.00元，因此，已發生2022年9.0%債券條款及條件項下的違約事件。

於2023年債券的到期日(即2023年2月24日)，廣西萬通未能支付本金人民幣1,500,000,000元及應計及未付利息合計人民幣252,000,000元，因此，已發生2023年債券條款及條件項下的違約事件。

廣西萬通一直在積極就公司債券本息償付事宜與債券持有人溝通，以期盡早達成持有人認可的解決方案。截至本公告日期，2022年8.50%債券和2022年9.0%債券仍在上海證券交易所上市，2023年債券仍在深圳證券交易所上市，本公司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所需資金，以償還未付資金及儘快終止在岸債券的違約事件。

除上述披露外，於本報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，在截至2023年6月30日止六個月內，本公司已經按照上市規則的規定保持了足夠的公開流通股。

## 報告期後事項

### 有關票據購買協議的法律訴訟

2023年6月5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2021年9月27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)。詳情請參閱本公司於2023年6月14日、2023年6月20日及2023年7月5日所刊發之公告。

## 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」)針對本公司的控股股東樂昇控股有限公司(「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2023年8月15日所刊發之公告。

## 根據法院執行裁定書處置土地

本公司的附屬公司和關聯公司，即煙台陽光壹佰房地產開發有限公司(「煙台陽光壹佰」)、濰坊陽光壹佰置業有限公司、桂林陽光壹佰置業有限公司(「桂林陽光壹佰」)、陽光壹佰置業集團有限公司(統稱「相關實體」)，已收到由北京金融法院(「法院」)於2023年8月7日發出的執行裁定書(「執行裁定書」)。該執行裁定書是由於相關實體未能履行日期為2022年7月29日的民事調解書的要求，該民事調解書要求相關實體償還中國華融資產管理股份有限公司(股份代號：2799)(「中國華融」)向煙台陽光壹佰提供的貸款(「違約貸款」)。截至2022年7月29日，違約貸款本金連同利息及訴訟費用合計約人民幣495.0百萬元，外加自2022年3月21日起至還款日的應計利息(「索賠」)。

桂林陽光壹佰同意以其位於廣西省桂林市象山區的部分土地(「土地」)的土地使用權為違約貸款提供抵押擔保，法院已下令以司法公開拍賣的方式出售該土地的土地使用權用以償還索賠。根據法院委託的估值報告，截至2022年9月20日該土地的估值約為人民幣586.3百萬元，該土地經過兩輪司法公開拍賣仍未售出。因此，中國華融向法院提出申請，法院發出執行裁定書，允許中國華融以拍賣保留價約人民幣328.0百萬元(包括執行費人民幣0.6百萬元和對應地上建築物的拍賣保留價約人民幣8.7百萬元)的價格獲得該土地，相較其估值折讓約44%，用以抵償部分索賠。詳情請參閱本公司於2023年8月18日所刊發之公告。

## 於聯交所、新加坡證券交易所有限公司及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))、新加坡證券交易所有限公司網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))及本公司網站([www.ss100.com.cn](http://www.ss100.com.cn))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2023年6月30日止六個月之中期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2022年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司已申請自2023年9月21日上午九時正起恢復本公司股份於聯交所買賣。

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  
2023年9月20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。