

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2022年12月31日止年度之初步全年業績公告

2022年度全年業績摘要

- 收入為人民幣2,357.6百萬元，毛利潤為人民幣455.9百萬元，較2021年分別減少56.3%及39.6%。毛利率為19.3%，較2021年增長5.3個百分點。
- 年度虧損為人民幣3,317.0百萬元。年度虧損較2021年減少11.1%，主要是由於公司持續加強成本控制，銷售費用及管理費用較去年大幅下降，以及無形資產減值、應收和其他應收款信用跌價損失計提較去年減少。
- 每股基本及攤薄虧損分別為人民幣1.24元及人民幣1.24元。
- 資產總值為人民幣52,383.1百萬元；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣2,557.8百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣1,205.0百萬元，較2021年減少62.6%。
- 截至2022年12月31日，土地儲備總建築面積約為9.2百萬平方米。

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，內容有關本公司更換核數師；(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日止六個月的中期業績及延遲寄發截至2022年6月30日止六個月的中期報告；以及(vii)本公司日期為2023年3月31日及2023年8月31日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至2022年12月31日止財政年度之經審核初步業績之公告及寄發截至2022年12月31日止年度之年度報告。

本公司董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度(「**本報告期**」)之綜合業績，連同2021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2023年9月20日批准。

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	2,357,610	5,399,205
銷售／服務成本		<u>(1,901,687)</u>	<u>(4,644,153)</u>
毛利		455,923	755,052
投資物業估值虧損		(580,529)	(52,011)
其他收入	5(a)	50,541	52,994
銷售費用		(133,941)	(366,299)
行政費用		(282,738)	(436,539)
其他經營費用	5(b)	(566,839)	(592,504)
無形資產減值虧損	5(c)	–	(747,845)
應收賬款減值虧損	5(c)、12(i)	(75,299)	(311,290)
其他應收款項減值虧損	5(c)、12(vi)	(364,820)	–
提供給第三方的貸款的減值 虧損淨額	5(c)、12(vii)	(327,605)	(899,173)
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)	–	<u>(2,781)</u>
經營虧損		(1,825,307)	(2,654,215)
融資收入	6	397,889	468,991
融資成本	6	(1,925,815)	(1,588,057)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>67,366</u>	<u>(20,732)</u>
除稅前虧損		(3,285,867)	(3,794,013)
所得稅(開支)抵免	7	<u>(31,162)</u>	<u>64,059</u>
本年度虧損		<u>(3,317,029)</u>	<u>(3,729,954)</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內其他全面(虧損)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：			
分類為透過其他全面收益按公允值計量之其他金融資產的公允值變動		(1,388)	–
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額		(31,484)	5,462
年內其他全面(虧損)收入		<u>(32,872)</u>	<u>5,462</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(3,349,901)</u></u>	<u><u>(3,724,492)</u></u>
以下各方應佔年度虧損：			
本公司權益股東		(3,163,571)	(3,672,714)
非控股權益		(153,458)	(57,240)
本年度虧損		<u><u>(3,317,029)</u></u>	<u><u>(3,729,954)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：			
本公司權益股東		(3,196,443)	(3,667,252)
非控股權益		(153,458)	(57,240)
年度全面虧損總額		<u><u>(3,349,901)</u></u>	<u><u>(3,724,492)</u></u>
每股虧損(人民幣)	8		
基本		<u><u>(1.24)</u></u>	<u><u>(1.44)</u></u>
攤薄		<u><u>(1.24)</u></u>	<u><u>(1.44)</u></u>

綜合財務狀況表
於2022年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		525,587	653,495
投資物業		11,551,558	12,027,711
無形資產		—	—
受限制存款		42,708	97,699
於聯營公司的投資		1,307,842	1,240,631
應收賬款及其他應收款	9	47,716	266,481
遞延稅項資產		1,195,584	949,595
其他金融資產		73,903	137,209
非流動資產總額		14,744,898	15,372,821
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業		25,305,928	28,600,968
待售土地開發		3,137,903	2,950,639
合同成本		253,522	315,429
應收賬款及其他應收款	9	7,584,665	7,093,216
買賣證券		86,304	114,515
其他金融資產		348,230	318,785
受限制存款		280,359	400,312
現金和現金等價物		641,300	1,189,204
流動資產總額		37,638,211	40,983,068
流動負債			
貸款和借款		25,221,676	18,363,116
應付賬款和其他應付款	10	10,633,672	8,427,250
合同負債		5,106,238	7,795,544
租賃負債		18,945	15,719
應付合約保留金		127,934	121,369
本期稅項負債		2,089,732	1,968,287
總流動負債		43,198,197	36,691,285
流動(負債)資產淨值		(5,559,986)	4,291,783
資產總值減流動負債		9,184,912	19,664,604

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款		1,594,983	8,386,541
應付合約保留金		87,183	78,535
租賃負債		41,088	49,481
應付賬款和其他應付款	10	1,427,246	1,058,824
遞延稅項負債		2,048,355	2,756,097
非流動負債總額		<u>5,198,855</u>	<u>12,329,478</u>
資產淨值		<u>3,986,057</u>	<u>7,335,126</u>
資本及儲備	11		
股本		20,174	20,174
儲備		2,537,609	5,734,052
本公司權益股東應佔權益總額		2,557,783	5,754,226
非控股權益		<u>1,428,274</u>	<u>1,580,900</u>
權益總額		<u>3,986,057</u>	<u>7,335,126</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2022年12月31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，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團於截至2022年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,317,029,000元，及於2022年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣5,559,986,000元。此外，於2022年12月31日，本集團之貸款及借款總額約為人民幣26,816,659,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣25,221,676,000元。然而，本集團現金和現金等價物僅約人民幣641,300,000元。

於2022年12月31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11,103,144,000元、可換股債券本金45,400,000美元（「美元」）（相當於約人民幣316,193,000元）及利息約5,466,000美元（相當於約人民幣38,069,000元）、優先票據138,100,000美元（相當於約人民幣961,812,000元）、優先綠色票據本金219,600,000美元（相當於人民幣1,529,426,000元）及公司債券約人民幣702,000,000元已逾期。隨著該等違約事件的發生，本金為120,000,000美元（相當於約人民幣835,752,000元）、票面金額約116,907,000美元（相當於約人民幣814,211,000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2022年12月31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。

於2022年12月31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出售物業開發項目的初步條款(倘認為價格合適)；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以認為適當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16號(修訂本)	擬定用途前的所得款項
《國際會計準則》第37號(修訂本)	履行合約的成本
《國際財務報告準則》第3號(修訂本)	概念框架引用
《國際財務報告準則》之年度改進	2018年至2020年週期

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16號(修訂本)：擬定用途前的所得款項

對於物業、廠房或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售所生產的項目而獲得的所得款項，該修訂本澄清了有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本，並應用《國際會計準則》第2號的計量規定計量該等項目的成本。

《國際會計準則》第37號(修訂本)：履行合約的成本

該等修訂本澄清，根據《國際會計準則》第37號評估合約有否虧損時，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本同時包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)，以及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支)。

《國際財務報告準則》第3號(修訂本)：概念框架引用

該修訂本更新了《國際財務報告準則》第3號內文對2018年發佈的財務報告概念框架的引用。該修訂本亦在《國際財務報告準則》第3號中增設了一項例外，在特定情況下，實體毋須引用概念框架來確定某項目是否構成資產或負債。該例外規定，對於若干類型的負債及或有負債，應用《國際財務報告準則》第3號的實體，應參考《國際會計準則》第37號。增設例外情況，乃為避免更新引用而帶來的意外後果。

《國際財務報告準則》之年度改進—2018年至2020年週期

《國際財務報告準則》第1號：首次採納的附屬公司

該修訂本針對晚於母公司首次採納《國際財務報告準則》的附屬公司，簡化應用《國際財務報告準則》第1號的程序，簡言之，如某附屬公司晚於母公司採納《國際財務報告準則》，在應用《國際財務報告準則》第1.D16(a)號時，該附屬公司可選擇根據母公司過度至《國際財務報告準則》的日期，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務的累計交易差額。

《國際財務報告準則》第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用

該修訂本澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，就釐定已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款人與貸款人之間的已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。

《國際財務報告準則》第16號：租賃寬減

該修訂本移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減的原因。

《國際會計準則》第41號：公允價值計量中的稅項

該修訂本移除了計量公允價值時撇除稅項現金流的規定，將《國際會計準則》第41號對公允價值計量的規定，調整至與《國際財務報告準則》第13號一致。

採納上述修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

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：

	2022年 人民幣千元	2021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	1,682,540	4,597,161
物業管理及酒店經營的收入	499,604	578,824
輕資產營運收入	13,199	30,372
	<u>2,195,343</u>	<u>5,206,357</u>
其他來源收入		
投資物業的租金收入	162,267	192,848
	<u>2,357,610</u>	<u>5,399,205</u>
按收入確認時間分類		
於某一時間點	1,523,390	4,119,301
於一段時間內	671,953	1,087,056
	<u>2,195,343</u>	<u>5,206,357</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2022年12月31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6,017,082,000元(2021年：約人民幣9,285,142,000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、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2022年及2021年12月31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2022年12月31日止年度					
	多用途		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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	977,126	533,065	-	-	13,199	1,523,390
於一段時間內	95,989	76,360	-	499,604	-	671,953
來自外部客戶的收入	1,073,115	609,425	-	499,604	13,199	2,195,343
其他來源收入	-	-	162,267	-	-	162,267
	1,073,115	609,425	162,267	499,604	13,199	2,357,610
分部間收入	-	-	8,649	8,923	37,027	54,599
報告分部收入	1,073,115	609,425	170,916	508,527	50,226	2,412,209
銷售/服務成本	(916,197)	(564,212)	-	(440,496)	(6,743)	(1,927,648)
報告分部溢利總額	156,918	45,213	170,916	68,031	43,483	484,561
投資物業估值虧損	-	-	(580,529)	-	-	(580,529)
其他收入	2,367	3,086	2,490	4,335	481	12,759
經營費用淨額	(291,168)	(468,512)	(34,052)	(89,817)	(28,180)	(911,729)
應收賬款減值虧損淨額	1,399	(77,200)	-	502	-	(75,299)
其他應收款項減值虧損淨額	(10,141)	(8,688)	(50)	-	-	(18,879)
融資成本淨額	(60,486)	(380,820)	(16,866)	(4,974)	(19)	(463,165)

截至2022年12月31日止年度

	多用途		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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	(201,111)	(886,921)	(458,091)	(21,923)	15,765	(1,552,281)
所得稅(開支)抵免	(252,561)	60,096	8,081	(1,024)	(300)	(185,708)
報告分部(虧損)溢利	<u>(453,672)</u>	<u>(826,825)</u>	<u>(450,010)</u>	<u>(22,947)</u>	<u>15,465</u>	<u>(1,737,989)</u>
增置投資物業及物業及 設備	81,416	30,285	8,483	6,228	5	126,417
發展中物業和持作銷售 用途的已落成物業的 撇減	<u>189,272</u>	<u>199,018</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>388,290</u>

於2022年12月31日

	多用途		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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	
貸款和借款	6,997,171	12,560,736	-	724,966	-	20,282,873
報告分部資產	16,527,708	19,034,044	11,871,557	175,001	118,950	47,727,260
報告分部負債	<u>15,303,171</u>	<u>22,941,998</u>	<u>219,785</u>	<u>972,602</u>	<u>43,169</u>	<u>39,480,725</u>

截至2021年12月31日止年度

	多用途		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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2021年12月31日止年度

	多用途		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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(開支)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	14,590	979	95,570	2,609	6	113,754
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		物業管理及			總額
	商務綜合體	複合性社區	投資物業	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	
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>

(ii) 報告分部收入、虧損、貸款和借款、資產和負債的對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
報告分部收入	2,412,209	5,451,004
抵銷集團內部收入	(54,599)	(51,799)
合併收入(附註4(a)(i))	<u>2,357,610</u>	<u>5,399,205</u>
虧損		
報告分部虧損	(1,737,989)	(2,220,062)
抵銷集團內部虧損	28,638	38,297
未分配總部和公司虧損	(1,607,678)	(1,548,189)
合併虧損	<u>(3,317,029)</u>	<u>(3,729,954)</u>
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	20,282,873	20,463,906
未分配總部和公司貸款和借款	6,533,786	6,285,751
合併貸款和借款	<u>26,816,659</u>	<u>26,749,657</u>
資產		
報告分部資產	47,727,260	58,499,614
抵銷集團內部結餘	(6,254,994)	(13,099,012)
未分配總部和公司資產	10,910,843	10,955,287
合併資產總值	<u>52,383,109</u>	<u>56,355,889</u>
負債		
報告分部負債	39,480,725	53,411,229
抵銷集團內部結餘	(8,509,260)	(22,645,581)
未分配總部和公司負債	17,425,587	18,255,115
合併負債總額	<u>48,397,052</u>	<u>49,020,763</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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
處置／取消綜合入賬之附屬公司	2,797	(5,628)
其他	47,744	58,622
	<u>50,541</u>	<u>52,994</u>

5(b) 其他經營費用

	2022年 人民幣千元	2021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(附註5(c))	388,290	400,349
罰款(附註)	160,898	7,538
其他	17,651	24,819
	<u>566,839</u>	<u>592,504</u>

附註：

罰款是指根據管理層估計的相應協議，對逾期交付物業給客戶的罰款。

5(c) 減值虧損

由於2021年中國持續的新冠疫情封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：

- a) 對截至2021年12月31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；
- b) 對應收款項、其他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，以反映本公司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
- c) 對在建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）：

- a) 中國現有及預期的未來房地產市場；
- b) 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

	2022年 人民幣千元	2021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	(393,444)	(404,514)
交易性證券的股息收入	(3,076)	-
透過損益按公允值計量之金融資產 的公允價值變動淨額	(1,369)	(2,516)
外匯淨收益	-	(61,961)
	<u>(397,889)</u>	<u>(468,991)</u>
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額(備註)	3,361,301	3,223,567
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*	(2,074,187)	(2,144,981)
	1,287,114	1,078,586
交易性證券的公允價值變動淨額	11,623	18,371
已付租賃租金的利息部分	8,641	7,617
其他財務費用(備註)	462,679	467,625
銀行手續費和其他	23,918	15,858
外匯淨虧損	131,840	-
	<u>1,925,815</u>	<u>1,588,057</u>

* 借貸成本已按每年3.63%-16.52%的比率資本化(2021年：3.63%-16.52%)。

備註：

截至2021年12月31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。截至2022年12月31日止年度並無任何結算。

7 合併綜合收益表中的所得稅

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度撥備		
－中國企業所得稅	98,701	195,610
－土地增值稅	539,289	235,040
以往年度對中國企業所得稅撥備不足	－	359
預扣稅	－	61,111
遞延稅項	(606,828)	(556,179)
	<u>31,162</u>	<u>(64,059)</u>
所得稅開支(抵免)	<u>31,162</u>	<u>(64,059)</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

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損是按照本年度的本公司權益股東應佔虧損約人民幣3,163,571,000元(2021年：人民幣3,672,714,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,550,811,477股(2021年：2,551,412,046股)計算如下：

普通股加權平均數：

	2022年 股數	2021年 股數
於1月1日的已發行普通股 購回和註銷股份的影響	2,550,811,477 —	2,552,303,477 (891,431)
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,550,811,477</u>	<u>2,551,412,046</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至2022年及2021年12月31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。

9 應收賬款及其他應收款

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款，已扣除虧損撥備	(a)	464,371	545,024
向第三方提供的貸款，已扣除虧損撥備	(b)	2,886,998	2,365,041
向附屬公司非控股權益提供的貸款，已扣除虧損撥備		300,502	274,043
向聯營公司提供的貸款，已扣除虧損撥備		295,072	281,725
應收對價，已扣除虧損撥備		294,190	491,675
其他應收款，已扣除虧損撥備		<u>1,564,635</u>	<u>925,529</u>
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損撥備		5,805,768	4,883,037
按金和預付款		<u>1,826,613</u>	<u>2,476,660</u>
		7,632,381	7,359,697
減：其他應收款中的非即期部分		<u>(47,716)</u>	<u>(266,481)</u>
		<u>7,584,665</u>	<u>7,093,216</u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款的賬齡分析(扣除虧損撥備)以收入確認日期計算如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
6個月內	21,049	18,949
6個月至1年	8,336	9,418
1年以上	434,986	516,657
	<u>464,371</u>	<u>545,024</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12%(2021年：11%)計算利息。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。

截至2022年12月31日止年度，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約人民幣328百萬元虧損準備。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2021年12月31日止年度，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。由於提供予第三方的減值貸款於截至2021年12月31日止年度償還，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3百萬元。

截至2022年12月31日止年度，向第三方提供的貸款約人民幣11,413,000元(2021年：約人民幣749,835,000元)，已根據相關合約方的付款指示支付給若干獨立第三方的收款人。

10 應付賬款和其他應付款

		2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
	附註		
應付賬款	(a)	3,739,395	3,851,143
已收第三方預付款項		407,789	419,445
就收購附屬公司的應付對價		843,184	843,184
應付關聯方款項		262,952	260,276
其他應付款項		5,709,165	2,907,327
		<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融負債		10,962,485	8,281,375
其他應付稅項		1,098,433	1,204,699
		<hr/>	<hr/>
		12,060,918	9,486,074
減：應付賬款的非即期部分		(1,427,246)	(1,058,824)
		<hr/>	<hr/>
		10,633,672	8,427,250
		<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：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,312,149	2,792,319
1年後但2年內	624,496	745,757
2年後但5年內	802,750	313,067
	<hr/>	<hr/>
	3,739,395	3,851,143
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
撤回截至2020年12月31日止年度之 披露分派中期股息每股普通股 10.00港仙	<u>-</u>	<u>(233,137)</u>

(b) 股本和庫存股份

(i) 股本

	2022年		2021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>

	2022年		2021年	
	附註	股數 人民幣千元	股數	人民幣千元
已發行及繳足				
普通股：				
於1月1日		2,550,811,477 20,174	2,552,303,477	20,187
股份購回和註銷 (ii)		- -	(907,000)	(8)
庫存股的註銷 (iii)		- -	(585,000)	(5)
於12月31日		<u>2,550,811,477 20,174</u>	<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>

(ii) 股份購回和註銷

於截至2021年12月31日止年度期間，本公司在香港聯交所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
2022年1月	<u>907,000</u>	1.24	1.17	<u>919</u>

截至2021年12月31日止年度，購回股份總數中的907,000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元金額已從股份溢價轉撥至資本贖回儲備。

截至2022年12月31日止年度，本公司並無購回及註銷自身股份。

(iii) 庫存股份

	2022年		2021年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
於1月1日	-	-	585,000	587
註銷庫存股份	-	-	(585,000)	(587)
於12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至2021年12月31日止年度期間，除上述股份外，本公司並無在香港聯交所購回其他股份。截至2020年12月31日止年度的購回股份已被註銷，截至2021年12月31日止年度面值約人民幣5,000元已從股份溢價轉撥至資本贖回儲備。

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2022年及2021年12月31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，因此已就截至2022年12月31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59,456,000元(2021年：約人民幣231,088,000元)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90,182,000元(2021年：約人民幣100,515,000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2021年12月31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約人民幣80,202,000元的整個存續期預期信用損失準備。

於2022年12月31日，本公司董事認為長期未償付應收賬款的信貸風險顯著增加，因此，本集團已就截至該日止年度的該等應收賬款確認約人民幣15,843,000元的整個存續期預期信用損失準備。

(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，於2021年12月31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，截至該日止分別對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。

於2022年12月31日，本年度內所作預估方法或重大假設並無改變，本公司管理層認為信貸風險並無顯著增加。因此，截至2022年12月31日止年度，本集團並無進一步計提預期信用損失準備。

(iv) 應收對價

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，本集團於以往年度就應收對價計提了約人民幣28,178,000元的整個存續期預期信用損失準備。

於2022年及2021年12月31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2022年及2021年12月31日，本集團持有獨立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2022年及2021年12月31日止年度，概無計提結構性票據預期信用損失準備。

(vi) 其他應收款

於2022年12月31日，其他應收款包括應收原附屬公司款項約人民幣682,452,000元（未扣除虧損準備）。本公司管理層認為，一起訴訟導致原附屬公司重組，並表明於2022年12月31日的信用風險顯著增加。因此，截至2022年12月31日止年度內，本集團計提約人民幣364,820,000元的整個存續期預期信用損失準備。

(vii) 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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	111,290	6,306
已確認的減值虧損	–	107,643
轉回減值虧損	–	(2,659)
	<hr/>	<hr/>
於12月31日的結餘	<u>111,290</u>	<u>111,290</u>

整個存續期預期信用損失

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,918,622	1,124,433
已確認的減值虧損	<u>327,605</u>	<u>794,189</u>
	<hr/>	<hr/>
於12月31日的結餘	<u>2,246,227</u>	<u>1,918,622</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)	質押資產/ 擔保
預付給第三方 以獲得標的 資產	828,519	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	741,913	9	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	130,527	3	9% - 15%	0.3至4年	第三方擔保
金融機構轉介 客戶貸款	786,805	4	12% - 18%	0.5至1.5年	質押財產/ 質押股權/ 由第三方擔保
向NCI商業夥 伴提供貸款	399,234	1	6%	1年	第三方擔保
總計	<u>2,886,998</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2022年12月31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

尊敬的各位股東：

本人謹代表陽光100中國控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至2022年12月31日止年度(「本報告期」)之業務回顧及展望。

市場回顧

自2021年度中國房地產出現大面積違約風潮以後，全行業出現了前所未有的困難、下滑及調整的局面。到2022年，國家出台了一系列穩地價、穩房價、穩預期的宏觀政策，政策調整的「底部」已經出現，但市場波動尚未結束。各地市場儘管表現不同，但總體上是價格趨於穩定，銷售量仍在下滑，土地市場觀望嚴重，銀行貸款及各方面融資管道仍未打開，房企基本面仍沒有明顯的改觀。自年底結束疫情管控後，消費有明顯改善，商業地產出現局部回暖，尤其商業租賃業務恢復較快。總之，房企基本面沒有得到改觀，市場信心有待恢復，整個行業的困難局面還可能延續一段時間，房地產行業實質的改善既期待於銀行與信貸政策更大力度的支持，也依賴於宏觀經濟的復甦，及民眾購買信心的恢復。

業績回顧

2022年度是陽光100最為困難與不確定的一年。自2021年出現債務逾期後，全集團出現了現金斷流的困局，從而出現了項目停工、債務糾紛、員工離職、客戶投訴及政府干預一系列前所未有的混亂與困難局面。但是在如此困難的情況下，全體員工、管理人員沒有退縮、沒有消沉、更沒有躺平不負責的思想，在經歷初期幾個月衝擊之後，公司從高管開始，積極主動地面對債權人、政府及施工等合作方，面對現實、坦誠相對，積極尋找解困與合作的最佳之策。經過一年來的努力與付出，終於穩定了大局，化解了各種衝突與危機，逐漸讓公司及各項目恢復正常運營，走上了復甦與發展的軌道，主要工作成果如下：

1. 力保交房：公司自2021年出現資金斷流，項目逐漸大面積停工，全公司面臨巨大的交房壓力。2022年各項目積極促銷，各方籌措資金及爭取紓困貸款。全年共獲得紓困貸款約5.1億元人民幣。在當地政府、施工合作方等各方努力和支持下，全年基本解決了交房壓力。
2. 債務談判：2022年也是公司債權糾紛最多的一年。這一年公司一方面積極與施工方洽談，以房抵債、以物抵債、分期還款等，穩定了大部分施工合作方情緒，也保證了持續施工保交房的任務完成。同時積極面對各金融機構的債務壓力，洽談展期與多種方式延展債務。與重要債權人方面取得了一定的和解，為公司解困爭取了時間。
3. 抓運營：在公司各項目銷售急劇下滑的情況下，全集團及時啟動了商業街、喜馬拉雅公寓及庫存物業的運營管理，在資金短缺的情況下，保證了喜馬拉雅交房後的持續運營，也保證了各個商業街良好的經營環境。在資金短缺、疫情嚴重的雙重壓力下，全集團物業收入保持穩定，商業運營面積穩步提高。

4. 降費用：2022年也是集團持續削減費用、精簡人員的一年，公司的管理和銷售的固定費用較上一年度大幅下降約50%。在大幅降費用的同時，公司仍然保證了骨幹人員的穩定，項目的人員精簡計劃都是在有序的過程中完成。同時，也加強了一線運營人員的力量，確保在專項目租售經營上人員進一步得到加強，為今後進一步發展做了準備。

儘管這一年公司全體同仁付出了加倍努力，但是受宏觀形勢及債務違約影響，年度收入減少以及出現了毛利大幅下降；由於房地產市場下行，公司持有的大量庫存及自持商業物業，都出現不同程度的減值，兩項疊加，公司年度收入為2,357.6百萬元，淨虧損3,317.0百萬元，全年合約銷售也大幅下降，僅完成人民幣約1,205百萬元，合約銷售面積約106,454平方米。

預計未來一兩年，行業形勢不會出現快速好轉，企業虧損還將持續，但虧損幅度有望逐年收窄，希望通過盤活現有項目後儘快扭虧為盈、走出困境。

未來展望

展望明年，我們仍然面臨巨大的困難與挑戰，未來一年乃至幾年內仍要努力完成以下幾條重點工作：

1. 減負債：通過資產盤活、項目引資及部分抵債，將現有項目價值優化，避免低價處置資產，以期儘量多的償還債務，逐年減少有息負債。
2. 保穩定：既要穩定外部債權人的情緒，爭取更多的時間延緩還債壓力，同時也要穩定內部骨幹隊伍，加強爭取更多的地方政府支持力度，獲得一些優惠政策(如商改住)，也要穩定客戶與合作夥伴的關係。

3. 抓運營：公司持有近七十萬平方的商業物業，還有很多潛力可挖，加強運營，提升租金與多種經營收入。既可以穩定員工隊伍，也可以更好的維護公司項目、品牌形象。
4. 謀發展：千方百計、多種方式引入外部合作，盤活現有項目，盤活庫存，同時利用商業運營的優勢，輸出管理與合作，找到新的發展空間。

在經歷了三年疫情及前所未有的行業與市場壓力之後，儘管公司出現業績虧損、資產受損、業務受困、人員流失等多重困境，但是全集團基本保證了整體的項目價值的完整性，以及骨幹隊伍的穩定，尤其是商業運營業績仍有持續穩定增長，集團發展的潛力還在，公司優勢產品競爭力還在，對未來仍然保持樂觀，充滿希望。相信最困難的時刻已經過去，隨著市場好轉，公司全體同仁繼續努力，希望早日渡過難關，走上正常發展軌道。

最後，本人謹代表公司董事會，向本集團股東、投資人、合作夥伴、客戶、員工及關心陽光100的朋友們，致以衷心感謝。

董事會主席

易小迪

2023年9月20日北京

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1,205.0百萬元，較2021年度減少62.6%；實現合約銷售面積106,454平方米，較2021年度減少63.9%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣9,422元/平方米，較2021年減少7.9%。合約銷售金額約80.4%來自於環渤海和中西部，其中濟南陽光100國際新城及柳州新葉城項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣219.5百萬元及人民幣238.5百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的18.2%及19.8%。

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12月31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⁾	
2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年			
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	5,033	11,326	50.6	125.0	8,637	9,636
		瀋陽陽光100果嶺公館	277	5,109	3.4	40.3	6,278	7,311
	濟南	濟南陽光100國際新城	8,150	18,584	219.5	437.9	24,661	20,719
		東營	東營陽光100鳳凰社	782	-766	5.2	-2.5	6,507
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	700	8,082	14.5	63.0	7,191	7,101
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	90	2,350	3.7	50.8	24,507	18,715
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	-82	126	-1.1	-7.1	43,828	55,983
		天津陽光100國際新城	-	81	6.8	1.5	-	7,000
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	987	25,335	10.9	294.6	9,896	11,570
	承德	陽光100北京的阿爾勒	1,105	3,794	6.9	43.7	6,132	11,519
	小計	17,042	74,021	320.4	1,047.2	15,931	12,956	

截至12月31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⁾		
			2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	438	8,409	134.5	111.5	23,887	7,327	
		無錫陽光100喜馬拉雅	2,923	2,955	35.5	34.6	12,154	11,703	
	溫州	陽光100溫州中心	541	8,096	11.2	133.5	15,405	15,708	
		溫州陽光100阿爾勒	305	20,575	3.4	234.9	1,994	11,107	
	常州	常州陽光100 7區上東	-161	-494	-3.2	-15.0	14,440	36,767	
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	-759	-	-10.3	2.3	15,039	-	
	小計			3,287	39,541	171.1	501.8	12,532	10,969
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	14,626	4,575	65.4	32.2	4,396	6,818	
	小計		14,626	4,575	65.4	32.2	4,396	6,818	

截至12月31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⁾	
			2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	358	-244	5.1	0.1	9,684	13,965
		武漢陽光100鳳凰街	2,760	30,178	32.3	369.2	10,984	12,156
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	3,323	23,076	45.3	326.2	13,513	13,957
		長沙	長沙陽光100鳳凰街	-	2,386	7.4	30.9	-
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	419	2,187	4.8	21.5	9,988	9,735
		柳州陽光100城市廣場	222	2,764	3.8	19.3	6,800	5,237
		柳州新葉城 ⁽³⁾	24,673	31,356	238.5	308.9	9,666	9,850
	成都	成都陽光100米婭中心	-45	-179	-1.4	-5.1	10,487	38,026
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	11,066	3.6	79.3	-	6,111
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	13,750	36,526	100.6	235.9	7,214	6,458
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	20,031	28,557	100.9	164.4	4,992	5,480
	麗江	麗江陽光100雪山藝術 小鎮	6,008	7,948	104.5	73.5	17,386	9,251
		西安	西安陽光100阿爾勒	-	953	2.7	13.9	-
	桂林	平樂陽光100灕江文化村	-	161	-	1.8	-	11,188
	小計	71,499	176,735	648.1	1,639.8	8,756	9,007	
總計		106,454	294,872	1,205.0	3,221.0	9,422	10,227	

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12月31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⁾	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
住宅	75,699	175,055	626.0	2,331.6	8,269	13,318
商用物業及車庫	30,755	119,817	579.0	889.4	12,261	12,076
總計	106,454	294,872	1,205.0	3,221.0	9,422	10,227
所佔比例						
住宅	71%	59%	52%	72%		
商用物業及車庫	29%	41%	48%	28%		
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，本集團無新開工建築面積，較2021年減少100%。竣工建築面積298,038平方米，較2021年減少62.9%，期末在建總面積為3,484,961平方米，較2021年減少11.8%。主要由於現金流問題所致。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至2022年12月31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 (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	-	-	166,817
	天津	-	-	-
	小計	-	-	785,217
長三角	無錫	-	-	208,532
	溫州	-	-	877,390
	小計	-	-	1,085,922
珠三角	清遠	-	14,314	38,107
	小計	-	14,314	38,107
中西部	重慶	-	19,687	154,974
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	31,960
	南寧	-	132,130	158,699
	柳州	-	-	261,908
	梧州	-	28,137	370,751
	西安	-	-	238,981
	武漢	-	102,010	248,001
	麗江	-	1,760	27,889
小計	-	283,724	1,575,715	
總計		-	298,038	3,484,961

投資物業

本報告期內，本集團投資物業建築面積增加8,358平方米，持有已落成及在建中投資物業建築面積633,816平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣162.3百萬元，較2021年下降15.9%。

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7.6百萬元。

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	所佔比例	權益 建築面積	所佔比例
		(平方米)		(平方米)	
環渤海	濰坊	544,569	6%	544,569	8%
	瀋陽	545,576	6%	511,751	8%
	煙台	409,137	4%	409,137	6%
	濟南	174,710	2%	85,608	1%
	天津	109,323	1%	92,230	1%
	承德	158,404	2%	112,784	2%
	東營	43,779	0%	43,779	1%
	小計		1,985,498	21%	1,799,858

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	151,488	2%	121,190	2%
	桂林	610,196	7%	597,767	9%
	長沙	218,880	2%	218,880	3%
	岳陽	82,552	1%	42,102	1%
	柳州	523,186	6%	421,727	6%
	南寧	1,269,516	14%	480,187	7%
	梧州	1,343,599	15%	372,849	6%
	武漢	303,550	3%	303,550	5%
	成都	81,453	1%	81,453	1%
	西安	468,436	5%	468,436	7%
	麗江	267,208	3%	136,276	2%
		小計	5,320,064	59%	3,244,417
長三角	溫州	896,186	10%	896,186	13%
	無錫	409,218	4%	409,218	6%
	常州	53,736	0%	27,405	0%
	宜興	70,410	1%	56,328	1%
		小計	1,429,550	15%	1,389,137
珠三角	清遠	455,420	5%	250,481	4%
	小計	455,420	5%	250,481	4%
總計		9,190,532	100%	6,683,893	100%

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由2021年的人民幣5,399.2百萬元減少56.3%至2022年的人民幣2,357.6百萬元，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2021年的人民幣4,597.2百萬元減少63.4%至2022年的人民幣1,682.5百萬元，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

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入由2021年的人民幣578.8百萬元減少13.7%至2022年的人民幣499.6百萬元，主要是由於新型冠狀病毒疫情反覆，導致部分項目物業收費降低、酒店入住率下降從而影響收入水準。

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2021年的人民幣192.8百萬元減少15.8%至2022年的人民幣162.3百萬元，主要是由於部分新增出租處於租賃優惠期，收入較去年有所下降。

銷售／服務成本

本報告期內，本集團的銷售／服務成本由2021年的人民幣4,644.2百萬元減少59.1%至2022年的人民幣1,901.7百萬元。物業銷售成本由2021年的人民幣4,024.5百萬元減少63.9%至2022年的人民幣1,454.4百萬元，主要是由於交付面積較去年同期有所減少所致。物業管理及酒店經營成本由2021年的人民幣614.7百萬元減少28.3%至2022年的人民幣440.5百萬元，主要由於公司加強成本控制。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由2021年的人民幣755.1百萬元減少39.6%至2022年的人民幣455.9百萬元。本集團的毛利率由2021年的14.0%增加5.3個百分點至2022年的19.3%，主要是由於已交付物業的毛利較去年增加所致。

投資物業估值虧損

本報告期內，本集團的投資物業估值虧損為人民幣580.5百萬元，主要是由於房地產市場低迷導致投資物業估值下降所致。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由2021年的人民幣53.0百萬元減少4.7%至2022年的人民幣50.5百萬元。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由2021年的人民幣366.3百萬元減少63.4%至2022年的人民幣133.9百萬元，主要是由於報告期內公司交房收入較去年同期大幅減少，導致銷售佣金及代理費下降以及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2021年的人民幣436.5百萬元減少35.2%至2022年的人民幣282.7百萬元，主要是由於報告期內公司加大費用控制力度、精簡人員，導致支付的薪資、諮詢費及其他費用下降。

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566.8百萬元，由2021年的人民幣592.5百萬元減少4.3%，主要是由於存貨跌價準備及處置投資物業損失較去年減少。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由2021年的人民幣469.0百萬元減少15.2%至2022年的人民幣397.9百萬元，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

本報告期內，本集團的融資成本由2021年的人民幣1,588.1百萬元增加21.3%至2022年的人民幣1,925.8百萬元，主要是由於融資成本總額提高以及完工項目增多和部分房地產開發項目的暫停使得融資成本的資本化減少。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支為人民幣31.2百萬元，2021年的所得稅抵免為人民幣64.1百萬元，主要是由於扣除當期稅項計提下降及因稅項虧損及減值損失確認遞延稅項後土地增值稅計提增加。

年度虧損

本報告期內，本集團的年度虧損由2021年的人民幣3,730.0百萬元減少11.1%至2022年的人民幣3,317.0百萬元。

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2021年的人民幣3,672.7百萬元減少13.9%至2022年的人民幣3,163.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣641.3百萬元，較2021年12月31日減少人民幣547.9百萬元，主要是由於償還利息及對外投資。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於2022年12月31日，本集團的流動比率由2021年12月31日的111.7%下降至87.1%。於2022年12月31日，本集團的流動資產由2021年12月31日的人民幣40,983.1百萬元減少至人民幣37,638.2百萬元，流動負債由2021年12月31日的人民幣36,691.3百萬元增加至2022年12月31日的人民幣43,198.2百萬元。

於2022年12月31日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由2021年12月31日的47.5%上升至51.2%，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2021年12月31日的343.0%上升約306.5個百分點至649.5%，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

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2022年12月31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3,617.4百萬元(2021年12月31日：人民幣4,196.6百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於2022年12月31日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,816.7百萬元，其中人民幣25,221.7百萬元、人民幣1,376.6百萬元及人民幣218.4百萬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2022年12月31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2022年12月31日，本集團賬面值為人民幣14,841.9百萬元(2021年12月31日：人民幣12,932.8百萬元)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2022年12月31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5,597.3百萬元(2021年12月31日：約為人民幣6,639.9百萬元)。於2022年12月31日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣4,729.4百萬元(2021年12月31日：約為人民幣5,310.0百萬元)。

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」)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2019年4月13日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

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

除上文所披露者外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、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2022年12月31日，本集團總共僱用2,216名僱員(2021年12月31日：3,229名僱員)。本集團本報告期內的員工成本為人民幣403.9百萬元(2021年：人民幣500.7百萬元)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。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29.3百萬元(2021年：人民幣33.2百萬元)。

股息

末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度的任何末期股息。有關2022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。本報告期內，本公司已採納並遵守聯交所證券上市規則(「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2018年5月11日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文C.2.1所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本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、顧雲昌先生及李春平先生，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)。

審核委員會已嚴格審查了本公司管理層(「**管理層**」)關於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沖先生，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2014年2月17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

於2021年到期的6.50%可轉換債券（「2021年債券」），2021年到期的10.5%優先票據（「2021年票據」），2022年到期的13.0%優先綠色票據（「2022年票據」）及2023年到期的12%優先票據（「2023年票據」）項下的違約事件

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

於2021年票據的到期日（即2021年12月5日），本公司未能支付2021年票據的本金170,000,000美元及最後一期利息8,925,000美元。因此，已發生2021年票據條款及條件項下的違約事件。截至本公告發佈之日，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、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。於2022年12月31日，由於本公司尚未支付2023年票據項下已到期的應計利息24,000,000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。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，以償還未付資金及儘快終止違約事件。詳情請參閱本公司於2021年8月11日、2021年8月25日、2021年12月6日及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」)及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)，本公司的子公司廣西萬通房地產有限公司(「廣西萬通」)未能支付本金人民幣582,000,000元及應計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，以期儘早達成持有人認可的解決方案。截至本公告日期，2022年8.50%債券和2022年9.0%債券仍在上海證券交易所上市，2023年債券仍在深圳證券交易所上市，本公司及廣西萬通未從任何債權人方面收到任何加速到期的通知。本公司仍然在努力加快籌措資金，以償還未付資金及儘快終止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。

更換核數師

2022年5月7日，畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師職務，同日，中審眾環(香港)會計師事務所被聘用為本公司核數師，詳情請參閱本公司2022年5月10日及2022年7月22日所刊發之公告。

委任本公司股份的接管人

本公司已於2022年7月22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2022年7月11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)根據就本公司所訂立日期為2017年12月18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。

詳情請參閱本公司於2022年8月4日所刊發之公告。

本報告期後事項

違約事件

於報告期後，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]及「購買、出售及贖回本公司上市證券－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**」)及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」。

對本公司附屬公司的重整申請

根據本公司2022年11月17日之公告及2022年中期業績公告的披露，本公司在中華人民共和國の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(「**申請**」)。

於2023年2月16日，溫州世和管理人向溫州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，本公司收到了溫州人民法院日期為2023年2月24日的民事裁定，批准並通過了在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。

詳情請參閱本公司於2022年11月17日及2023年3月10日所刊發之公告。

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

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

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

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截至2022年12月31日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，所以本公司的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2022年12月31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

我們無法對本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2022年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,317,029,000元，及於2022年12月31日，貴集團流動負債超過其流動資產約人民幣5,559,986,000元。此外，於2022年12月31日，貴集團之貸款及借款總額約為人民幣26,816,659,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣25,221,676,000元。然而，貴集團現金和現金等價物僅約人民幣641,300,000元。於2022年12月31日，根據構成違約事件的借款協議，貴集團的貸款及借款約人民幣11,103,144,000元、可換股債券本金45,400,000美元（相當於約人民幣316,193,000元）及利息約5,466,000美元（相當於約人民幣38,069,000元）、優先票據138,100,000美元（相當於約人民幣961,812,000元）、優先綠色票據本金219,600,000美元（相當於人民幣1,529,426,000元）及公司債券約人民幣702,000,000元已逾期。隨著該等違約事件的發生，本金為120,000,000美元（相當於約人民幣835,752,000元）、票面金額約116,907,000美元（相當於約人民幣814,211,000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。此外，因貸款及借款、可轉換債券、優先綠色票據、優先票據及公司債券產生的法律訴訟（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。

於2022年12月31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集團的流動資金狀況產生重大影響。

於2022年12月31日及其後，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及借款的違約。詳情載於綜合財務報表附註31(d)和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，公司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。

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2022年12月31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，可能對貴集團持續經營能力帶來重大疑慮。貴集團持續經營的能力取決於貴集團產生足夠財務和經營現金流的能力。於2022年12月31日，根據構成違約事件的借款協議，貴集團的貸款及借款約人民幣11,103,144,000元、可換股債券本金45,400,000美元(相當於約人民幣316,193,000元)及利息約5,466,000美元(相當於約人民幣38,069,000元)、優先票據138,100,000美元(相當於約人民幣961,812,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,529,426,000元)及公司債券約人民幣702,000,000元已逾期。隨著該等違約事件的發生，本金為120,000,000美元(相當於約人民幣835,752,000元)、票面金額約116,907,000美元(相當於約人民幣814,211,000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。鑒於該等情況，於評估貴集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，管理層充分考慮貴集團未來流動資金及表現以及其可用財務資源。為緩解貴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貴集團截至2022年12月31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。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自2022年4月1日上午九時正起暫停在聯交所買賣。本公司已申請於2023年9月21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

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、黃博愛先生及李春平先生。