

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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份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12月31日止年度之初步全年業績公告

2023年度全年業績摘要

- 收入為人民幣2,101.9百萬元，毛利潤為人民幣395.1百萬元，較2022年分別減少10.8%及13.3%。毛利率為18.8%，較2022年下降0.5個百分點。
- 年度虧損為人民幣3,185.8百萬元。年度虧損較2022年減少4.0%，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持續下降，以及存貨跌價準備、應收賬款及其他應收款以及提供給第三方的貸款的減值虧損較去年減少。
- 每股基本及攤薄虧損分別為人民幣1.17元及人民幣1.17元。
- 資產總值為人民幣50,831.8百萬元；本公司權益股東應佔虧絀總額為人民幣419.9百萬元。
- 合約銷售金額為人民幣580.8百萬元，較2022年減少51.8%。
- 截至2023年12月31日，土地儲備總建築面積約為6.4百萬平方米。

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同2022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2024年3月27日批准。

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
收入	4	2,101,938	2,357,610
銷售／服務成本		<u>(1,706,827)</u>	<u>(1,901,687)</u>
毛利		395,111	455,923
投資物業估值虧損		(371,632)	(580,529)
其他收入	5(a)	24,807	50,541
銷售費用		(108,732)	(133,941)
行政費用		(254,192)	(282,738)
其他經營費用	5(b)	(450,686)	(566,839)
應收賬款減值虧損	5(c)	(64,283)	(75,299)
其他應收款項減值虧損	5(c)	(74,003)	(364,820)
提供給第三方的貸款的減值虧損	5(c)	<u>(84,952)</u>	<u>(327,605)</u>
經營虧損		(988,562)	(1,825,307)
融資收入	6	349,251	397,889
融資成本	6	(1,833,368)	(1,925,815)
應佔聯營公司業績		<u>(82,434)</u>	<u>67,366</u>
除稅前虧損		(2,555,113)	(3,285,867)
所得稅開支	7	<u>(630,730)</u>	<u>(31,162)</u>
本年度虧損		<u>(3,185,843)</u>	<u>(3,317,029)</u>

	2023	2022
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年內其他全面(虧損)收入 (稅後和重新分類調整)		
將不會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	(1,272)	(1,388)
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>9,436</u>	<u>(31,484)</u>
年內其他全面收入(虧損)	<u>8,164</u>	<u>(32,872)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(3,177,679)</u></u>	<u><u>(3,349,901)</u></u>
以下各方應佔年度虧損：		
本公司權益股東	(2,985,800)	(3,163,571)
非控股權益	<u>(200,043)</u>	<u>(153,458)</u>
本年度虧損	<u><u>(3,185,843)</u></u>	<u><u>(3,317,029)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
本公司權益股東	(2,977,636)	(3,196,443)
非控股權益	<u>(200,043)</u>	<u>(153,458)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(3,177,679)</u></u>	<u><u>(3,349,901)</u></u>
每股虧損(人民幣)	8	
基本	<u><u>(1.17)</u></u>	<u><u>(1.24)</u></u>
攤薄	<u><u>(1.17)</u></u>	<u><u>(1.24)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

(以人民幣列示)

		2023	2022
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		458,886	525,587
投資物業		11,187,568	11,551,558
無形資產		—	—
受限制存款		26,466	42,708
於聯營公司的投資		1,225,893	1,307,842
應收賬款及其他應收款	9	44,038	47,716
遞延稅項資產		1,196,483	1,195,584
其他金融資產		72,548	73,903
		<u>14,211,882</u>	<u>14,744,898</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		25,039,108	25,305,928
待售土地開發		3,265,292	3,137,903
合同成本		247,074	253,522
應收賬款及其他應收款	9	6,989,014	7,584,665
交易性證券		42,083	86,304
其他金融資產		354,129	348,230
受限制存款		54,174	280,359
現金和現金等價物		629,012	641,300
		<u>36,619,886</u>	<u>37,638,211</u>
流動資產總額			

		2023	2022
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貸款和借款		22,934,905	25,221,676
應付賬款和其他應付款	10	13,720,066	10,633,672
合同負債		4,196,757	5,106,238
租賃負債		14,568	18,945
應付合約保留金		37,139	127,934
本期稅項負債		2,083,456	2,089,732
總流動負債		42,986,891	43,198,197
流動負債淨值		(6,367,005)	(5,559,986)
資產總值減流動負債		7,844,877	9,184,912
非流動負債			
貸款和借款		4,082,782	1,594,983
應付合約保留金		28,868	87,183
租賃負債		26,520	41,088
應付賬款和其他應付款	10	466,860	1,427,246
遞延稅項負債		2,432,140	2,048,355
非流動負債總額		7,037,170	5,198,855
資產淨值		807,707	3,986,057

		2023	2022
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資本及儲備	11		
股本		20,174	20,174
儲備		<u>(440,109)</u>	<u>2,537,609</u>
本公司權益股東應佔 (虧絀)權益總額		(419,935)	2,557,783
非控股權益		<u>1,227,642</u>	<u>1,428,274</u>
權益總額		<u><u>807,707</u></u>	<u><u>3,986,057</u></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《國際財務報告會計準則》(此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告會計準則》、《國際會計準則》及國際財務報告詮釋委員會詮釋)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《國際財務報告會計準則》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2023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實益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《國際財務報告會計準則》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，乃由於本集團截至2023年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,185,843,000元，及於2023年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產約人民幣6,367,005,000元，且本集團列報資本虧絀約為人民幣419,935,000元。此外，於2023年12月31日，本集團之貸款及借款總額約為人民幣27,017,687,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,934,905,000元。然而，本集團現金和現金等價物僅約人民幣629,012,000元。

截至2023年12月31日，本集團貸款及借款約人民幣14,215,696,000元、可換股債券未償本金45,400,000美元（「美元」）（相當於約人民幣321,554,000元）及利息5,466,000美元（相當於約人民幣38,715,000元）、優先票據258,100,000美元（相當於約人民幣1,828,046,000元）、優先綠色票據本金219,600,000美元（相當於約人民幣1,555,361,000元）及公司債券約人民幣2,202,000,000元已根據相關借款協議逾期，構成違約事件。

截至2023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2023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。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，或會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個月內到期的計息借款，其中本集團已於截至2023年12月31日止年度成功重續約人民幣43,290,000元的計息借款並將約人民幣4,230,310,000元的計息借款延期1至3年；
- (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) 本集團一直在積極與當前貸款人協商，說服彼等不要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；
- (iv) 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，其中本集團已於截至2023年12月31日止年度成功向銀行及第三方取得新增貸款及借款約人民幣454,445,000元；

- (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；
- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 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；
- (x) 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
- (xi) 本集團正積極與地方稅務部門協商，對已達到土地增值稅清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

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。本公司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；
- (iv) 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；
- (v) 成功執行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清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

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《國際財務報告會計準則》之若干修訂：

- 《國際會計準則》第1號及《國際會計政策之披露
財務報告準則實務聲明》第
2號(修訂本)
- 《國際會計準則》第8號(修訂本) 會計估計定義
- 《國際會計準則》第12號(修訂本) 所得稅—與單一交易產生的資產及
負債相關的遞延稅項
- 《國際會計準則》第12號(修訂本) 國際稅務改革—第二支柱示範規則

採納經修訂《國際財務報告會計》的影響闡述如下：

《國際會計準則》第1號及《國際財務報告準則實務聲明》第2號(修訂本)： 會計政策之披露

該等修訂本要求公司披露其主要會計政策資料，而非其重大會計政策。

該等修訂本對合併財務報表中任何項目的計量、確認或呈列均無影響。管理層已審閱會計政策資料的披露情況，並認為其與該等修訂一致。

《國際會計準則》第8號(修訂本)：會計估計定義

該修訂本闡明公司應對會計政策變動與會計估計變動加以區分。

採納該修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

《國際會計準則》第12號(修訂本)：所得稅—與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該修訂本縮小了《國際會計準則》第12號第15和24段中的確認豁免範圍，使其不再適用於確認時產生同等應納稅和可抵扣暫時性差異的交易。

採納該修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

《國際會計準則》第12號(修訂本)：國際稅務改革—第二支柱示範規則

該修訂本為實體提供暫時性寬免，使其無需對經濟合作與發展組織第二支柱示範規則產生的遞延稅款進行會計處理。修正本亦引入有針對性的披露要求，以幫助投資者了解實體因這些規則而面臨的所得稅風險。

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：

	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
《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	1,385,485	1,682,540
物業管理及酒店經營的收入	533,329	499,604
輕資產營運收入	12,303	13,199
	<u>1,931,117</u>	<u>2,195,343</u>
其他來源收入		
投資物業的租金收入	170,821	162,267
	<u>2,101,938</u>	<u>2,357,610</u>
按收入確認時間分類		
於某一時間點	1,301,166	1,523,390
於一段時間內	629,951	671,953
	<u>1,931,117</u>	<u>2,195,343</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2023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5,594,427,000元(2022年：約人民幣6,017,082,000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、其他收入、經營費用淨額、應收賬款及其他應收款及提供給第三方的貸款減值虧損、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2023年及2022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2023年12月31日止年度(未經審核)					
	多用途商務			物業管理及		總額
	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	711,147	577,716	-	-	12,303	1,301,166
於一段時間內	95,732	890	-	533,329	-	629,951
來自外部客戶的收入	806,879	578,606	-	533,329	12,303	1,931,117
其他來源收入	-	-	170,821	-	-	170,821
	806,879	578,606	170,821	533,329	12,303	2,101,938
分部間收入	-	-	8,558	5,845	20,736	35,139
報告分部收入	806,879	578,606	179,379	539,174	33,039	2,137,077
銷售/服務成本	(715,646)	(517,471)	-	(484,992)	(1,171)	(1,719,280)
報告分部溢利總額	91,233	61,135	179,379	54,182	31,868	417,797
投資物業估值虧損	-	-	(371,632)	-	-	(371,632)
其他收入	1,605	2,651	2,094	6,717	489	13,556
經營費用淨額	(174,167)	(394,460)	(28,557)	(101,507)	(21,516)	(720,207)
應收賬款減值虧損淨額	(10,758)	(52,355)	-	(1,122)	-	(64,235)
其他應收款項減值虧損	4,688	(29,091)	(1,501)	-	-	(25,904)
融資成本淨額	(220,148)	(405,763)	(4,042)	(4,536)	(9)	(634,498)

截至2023年12月31日止年度(未經審核)

	多用途商務		物業管理及			總額
	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	(307,547)	(817,883)	(224,259)	(46,266)	10,832	(1,385,123)
所得稅(開支)抵免	(266,786)	(367,907)	5,058	456	(7)	(629,186)
報告分部(虧損)溢利	<u>(574,333)</u>	<u>(1,185,790)</u>	<u>(219,201)</u>	<u>(45,810)</u>	<u>10,825</u>	<u>(2,014,309)</u>
增置投資物業及物業及 設備	<u>267</u>	<u>42</u>	<u>16,269</u>	<u>930</u>	<u>739</u>	<u>18,247</u>
發展中物業和持作銷售用 途的已落成物業的撇減	<u>68,332</u>	<u>105,016</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173,348</u>

截至2023年12月31日止年度(未經審核)

	多用途商務		物業管理及			總額
	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	9,048,628	12,526,269	-	588,966	-	22,163,863
報告分部資產	18,524,150	17,882,220	11,632,650	205,180	106,964	48,351,164
報告分部負債	<u>17,980,359</u>	<u>24,636,671</u>	<u>242,033</u>	<u>920,931</u>	<u>49,892</u>	<u>43,829,886</u>

截至2022年12月31日止年度(經審核)

	多用途商務		物業管理及			總額
	綜合體 人民幣千元	複合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	輕資產經營 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	<u>95,989</u>	<u>76,360</u>	<u>-</u>	<u>499,604</u>	<u>-</u>	<u>671,953</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,267</u>
	1,073,115	609,425	162,267	499,604	13,199	2,357,610
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,649</u>	<u>8,923</u>	<u>37,027</u>	<u>54,599</u>
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	<u>(916,197)</u>	<u>(564,212)</u>	<u>-</u>	<u>(440,496)</u>	<u>(6,743)</u>	<u>(1,927,648)</u>
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	1,399	(77,200)	-	502	-	(75,299)
其他應收款的減值虧損	(10,141)	(8,688)	(50)	-	-	(18,879)
融資成本淨額	<u>(60,486)</u>	<u>(380,820)</u>	<u>(16,866)</u>	<u>(4,974)</u>	<u>(19)</u>	<u>(463,165)</u>

截至2022年12月31日止年度(經審核)

	多用途商務		物業管理及			總額
	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	<u>81,416</u>	<u>30,285</u>	<u>8,483</u>	<u>6,228</u>	<u>5</u>	<u>126,417</u>
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>

截至2022年12月31日止年度(經審核)

	多用途商務		物業管理及			總額
	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>

(ii) 報告分部收入、虧損、貸款和借款、資產和負債的對賬

	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
收入		
報告分部收入	2,137,077	2,412,209
抵銷集團內部收入	<u>(35,139)</u>	<u>(54,599)</u>
合併收入(附註4(a)(i))	<u>2,101,938</u>	<u>2,357,610</u>
虧損		
報告分部虧損	(2,014,309)	(1,737,989)
抵銷集團內部虧損	22,686	28,638
未分配總部和公司虧損	<u>(1,194,220)</u>	<u>(1,607,678)</u>
合併虧損	<u>(3,185,843)</u>	<u>(3,317,029)</u>
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	22,163,863	20,282,873
未分配總部和公司貸款和 借款	<u>4,853,824</u>	<u>6,533,786</u>
合併貸款和借款	<u>27,017,687</u>	<u>26,816,659</u>

	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資產		
報告分部資產	48,351,164	47,727,260
抵銷集團內部結餘	(8,625,040)	(6,254,994)
未分配總部和公司資產	<u>11,105,644</u>	<u>10,910,843</u>
合併資產總值	<u><u>50,831,768</u></u>	<u><u>52,383,109</u></u>
負債		
報告分部負債	43,829,886	39,480,725
抵銷集團內部結餘	(8,625,040)	(8,509,260)
未分配總部和公司負債	<u>14,819,215</u>	<u>17,425,587</u>
合併負債總額	<u><u>50,024,061</u></u>	<u><u>48,397,052</u></u>

(iii) 地區資料

本集團大部份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

	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
註銷／取消綜合入賬之 附屬公司之收益	2,967	2,797
出售物業及設備之收益	–	219
其他	21,840	47,525
	<u>24,807</u>	<u>50,541</u>

5(b) 其他經營費用

	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
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))	173,348	388,290
罰款	47,444	160,898
出售聯營公司的虧損	104,654	–
發展中物業抵銷債務的損失	103,026	–
出售物業和設備的虧損	24	–
其他	22,190	17,651
	<u>450,686</u>	<u>566,839</u>

5(c) 減值虧損

由於2021年中國持續的新冠疫情防控政策以及中國酌情收緊貨幣和信貸政策導致房地產市場意外大幅惡化，以及截至2022年12月31日止年度全年中國不同城市偶爾爆發的新冠疫情影响，本集團及其部份交易對手面臨重大流動資金困難。因此，部份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份房地產開發項目預付給本集團業務合作夥伴的部份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) 對應收款項、其他應收款項和提供給第三方的貸款部份計提撥備，以反映本公司管理層參考本集團及／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
- b) 對在建物業和持作銷售用途的已落成物業部份計提撥備，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

	2023 人民幣千元 (未經審核)	2022 人民幣千元 (經審核)
融資收入		
以攤銷成本計量金融資產的利息收入	(349,251)	(393,444)
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(「公允價值變動淨 額」)	-	(1,369)
	<u>(349,251)</u>	<u>(397,889)</u>
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額	3,161,648	3,361,301
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*	(1,480,862)	(2,074,187)
	1,680,786	1,287,114
交易性證券的公允價值變動淨額	44,221	11,623
透過損益按公允值計量之金融資產的 公允價值變動淨額	83	-
已付租賃租金的利息部分	3,726	8,641
其他財務費用#	-	462,679
銀行手續費和其他	14,688	23,918
外匯淨虧損	89,864	131,840
	<u>1,833,368</u>	<u>1,925,815</u>

* 借貸成本已按每年6.00%-16.52%的比率資本化(2022年：3.63%-16.52%)。

截至2023年12月31日止年度，本集團已指示財務顧問暫停就本集團若干貸款及借款提供財務諮詢服務。因此，本集團未確認任何其他財務費用。

7 合併綜合收益表中的所得稅

	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
本年度撥備		
— 中國企業所得稅	30,434	98,701
— 土地增值稅	217,410	539,289
遞延稅項	382,886	(606,828)
所得稅開支	<u>630,730</u>	<u>31,162</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。

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2,985,800,000元(2022年：人民幣3,163,571,000元)，以及已發行普通股的加權平均數2,550,811,477股(2022年：2,550,811,477股普通股)。

(b) 每股攤薄虧損

截至2023年及2022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

		2023 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2022 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，已扣除虧損撥備	(a)	398,170	464,371
向第三方提供的貸款，已扣除虧損撥備	(b)	3,076,903	2,886,998
向附屬公司非控股權益提供的貸款，已扣除虧損撥備		306,286	300,502
向聯營公司提供的貸款，已扣除虧損撥備		38,480	295,072
應收對價，已扣除虧損撥備		295,565	294,190
其他應收款，已扣除虧損撥備		1,153,153	1,564,635
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損撥備		5,268,557	5,805,768
按金和預付款		1,764,495	1,826,613
		7,033,052	7,632,381
減：其他應收款中的非即期部分		(44,038)	(47,716)
		<u>6,989,014</u>	<u>7,584,665</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：

	2023	2022
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
6個月內	5,982	21,049
6個月至1年	9,278	8,336
1年以上	382,910	434,986
	398,170	464,371

(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%(2022年：12%)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2023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85百萬元的虧損準備總額(2022年：約人民幣328百萬元)，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85百萬元虧損準備(2022年：約人民幣328百萬元)。截至2023年及2022年12月31日止年度，損益中未確認減值損失的轉回。

截至2023年12月31日止年度，向第三方提供的貸款約人民幣1,173,000元(2022年：約人民幣11,413,000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

		2023	2022
		12月31日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
應付賬款	(a)	3,675,074	3,739,395
已收第三方預付款項		359,079	407,789
就收購附屬公司的應付對價		843,184	843,184
應付關聯方款項		281,196	262,952
其他應付款項		<u>7,896,406</u>	<u>5,709,165</u>
按攤銷成本計量的金融負債		13,054,939	10,962,485
其他應付稅項		<u>1,131,987</u>	<u>1,098,433</u>
		14,186,926	12,060,918
減：應付賬款的非即期部分		<u>(466,860)</u>	<u>(1,427,246)</u>
		<u><u>13,720,066</u></u>	<u><u>10,633,672</u></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：

	2023	2022
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	1,724,015	2,312,149
1年後但2年內	824,516	624,496
2年後但5年內	<u>1,126,543</u>	<u>802,750</u>
	<u><u>3,675,074</u></u>	<u><u>3,739,395</u></u>

11 資本及儲備

(a) 股息

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無向本公司普通股股東支付或建議派發股息，且自2023年12月31日以來亦概無建議派發任何股息(2022年：無)。

(b) 股本

	2023		2022	
	股數	千港元	股數	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
法定股本：				
每股面值0.01港元				
普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>

	2023		2022	
	股數	人民幣元	股數	人民幣元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
已發行及繳足普通股：				
於1月1日及12月				
31日	<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>	<u>2,550,811,477</u>	<u>20,174</u>

12 訴訟

於2023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(「董事」)會(「董事會」)，提呈本集團截至2023年12月31日止年度(「本報告期」)之業務回顧及展望。

市場回顧

2023年，疫情宣告結束，社會普遍期待著經濟強勁復甦的到來。然而，經歷第1季度的「小陽春」後，量價出現回落，市場情緒持續低迷，居民購房意願不強，雖有政策刺激，但房價及銷售情況依舊呈下滑態勢，導致新開工項目和開發投資持續走低。整體而言，市場仍面臨巨大壓力。

業績回顧

過去的一年無疑是陽光100異常艱難的一年。債務逾期仍在解決之中，加上銷售市場低迷，資金回籠困難，合約銷售金額較2022年減少51.8%，集團的現金流狀況一直處於緊張狀態。然而，面對困難和挑戰，我們並沒有選擇躺平。我們深知，只有積極面對、主動作為，才能找到解決問題的辦法。

1. 保交樓：

繼續回應政府保交樓政策，公司在2023年共獲得人民幣48百萬元紓困資金，確保項目的順利交付，保障客戶權益。在各地政府和施工合作方的支持下，全年竣工建築面積511,565平方米，較2022年增加72%。

2. 提升運營：

面對市場環境和競爭加劇，公司逐步向綜合運營商轉型，在資金相對緊張的情況下，我們積極應對，通過優化運營策略、提升服務品質，成功吸引了更多優質商戶入駐，商業運營面積實現了穩步增長，確保了各商業街和喜馬拉雅的後續運營，為業主和租戶創造了一個安全、舒適且充滿活力的商業環境。2023年投資物業收入較2022年增加，實現穩步提升。

3. 債務談判：

由於市場環境影響，債務逾期依舊是公司難點問題，給公司的運營帶來了巨大的壓力。債權人的追償行動也讓我們陷入法律糾紛的漩渦，耗費了大量的時間和精力。我們一直積極與各債權人進行友好深入的溝通和協商，尋求延期還款、以房抵債等解決方案，進行多輪談判，努力爭取更多的理解和支持。然而，該問題的解決並非一蹴而就，我們深知，這需要長時間的努力。未來我們將繼續與債權人保持對話，尋求更加合理的解決方案。

未來展望

寒冬中「低溫生存」是行業的共識，但活下去是為了活地更好。我們應儘快從失敗的黑暗中清醒過來，點燃希望之光。

「重塑品牌」是我們面臨的第一挑戰。不能再留戀過去，也不能依賴經驗，陽光100的品牌內含必須注入全新的要素，只有佔領品牌的高度才能引領業務的轉型。

從「開發」向「運營」的轉型，不僅僅是產品與內容的變化，更重要的是「品牌」定位的變化，是品牌內涵的昇華。如果沒有「品牌」的信心傳遞，就沒有「主力品牌」的加入，再好的「重資產」也是「低效資產」。相反，在今天消費方式日新月異的變化中，資訊爆炸的社會裏，過去的許多資產價值都有從新發現，重新估價的機會。當品牌有足夠的高度，才能更多地蓄能，產品才有更大地衝擊力。

但是在今天商業資產高度過剩、同質化競爭異常激烈，以及互聯網替代與消費降級的各種衝擊下，傳統地產商業的招商，運營模式完全不能適應了。因此，我們提出了「1+X」的競爭戰略，即依據品牌定位高度，參與、組建核心商業圈層，以此為「1」，才能不斷的吸引、招商擴大「X」家共同參與，打造全新的生態體系，提升全部商業競爭能力，從而重塑陽光100新的商業品牌內涵。

將陽光100從一個傳統的單一開發商，向面向未來的綜合運營商的轉型，也是組織結構與激勵機制的轉型，更是一個品牌重塑、創新創業的全新挑戰！

我們將要走上一個全新的賽道，在新的賽道中競爭，我們不能脫離原有的資產平台優勢和企業員工基本面，我們更不能丟掉幾十年來形成的優良文化價值觀。我們要做好還將在黑暗中探索的準備，但要看見未來。

2024年外部環境仍將是充滿挑戰與不確定性的一年，但對陽光100來說，又是戰略轉型「確定」的一年。這一年我們不僅要完成業務轉型、品牌重塑，更希望是走上全新發展軌道的一年。可以確定的是：我們只能前行，沒有退路！

最後，本人謹代表公司董事會，向與我們一起攜手前行的本集團股東、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

2024年3月28日北京

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售

本報告期內，本集團實現合約銷售金額人民幣580.8百萬元，較2022年度減少51.8%；實現合約銷售面積29,644平方米，較2022年度減少72.2%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣14,422元／平方米，較2022年增加53.1%。合約銷售金額約54.2%來自於長三角地區，其中無錫陽光100阿爾勒及溫州陽光100阿爾勒項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣110.9百萬元及人民幣111.2百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的19.1%及19.1%。

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⁾	
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	554	5,033	15.4	50.6	8,996	8,637
		瀋陽陽光100果嶺公館	993	277	10	3.4	9,370	6,278
	濟南	濟南陽光100國際新城	2,131	8,150	56.3	219.5	20,669	24,661
	東營	東營陽光100鳳凰社	125	782	1.3	5.2	4,608	6,507
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	3,587	700	33.9	14.5	9,104	7,191
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	327	90	8.7	3.7	26,486	24,507
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	-99	-82	-7	-1.1	70,847	43,828
		天津陽光100國際新城	-	-	0.6	6.8	-	-
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	-100	987	-1.1	10.9	17,757	9,896
	承德	陽光100北京的阿爾勒	-159	1,105	-1.8	6.9	11,531	6,132
	小計	7,359	17,042	116.3	320.4	12,175	15,931	

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⁾	
			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	436	438	110.9	134.5	16,958	23,887
		無錫陽光100喜馬拉雅	887	2,923	13.3	35.5	14,958	12,154
	溫州	陽光100溫州中心	407	541	7.8	11.2	18,658	15,405
		溫州陽光100阿爾勒	8,640	305	111.2	3.4	12,754	1,994
	常州	常州陽光100 7區上東	4,573	-161	65.8	-3.2	14,363	14,440
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	207	-759	5.8	-10.3	25,252	15,039
	小計		15,150	3,287	314.8	171.1	13,819	12,532
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	-2,135	14,626	110.9	65.4	6,008	4,396
	小計		-2,135	14,626	110.9	65.4	6,008	4,396
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	-	358	1.6	5.1	-	9,684
		武漢陽光100鳳凰街	1,642	2,760	31.2	32.3	13,374	10,984
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	3,463	3,323	53.3	45.3	14,432	13,513
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	503	-	9.5	7.4	12,063	-
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	1,094	419	14.8	4.8	13,121	9,988
		柳州陽光100城市廣場	-271	222	-2.5	3.8	10,781	6,800
		柳州新葉城 ⁽³⁾⁽⁴⁾	-	24,673	-	238.5	-	9,666

			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⁾	
			2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
	成都	成都陽光100米婭中心	-	-45	0.3	-1.4	-	10,487
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	0.5	3.6	-	-
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	-	13,750	-	100.6	-	7,214
		南寧半山麗園	-	-	-0.1	-	-	-
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	-	20,031	-	100.9	-	4,992
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	2,119	6,008	26.2	104.5	12,352	17,386
	西安	西安陽光100阿爾勒	720	-	26.8	2.7	36,117	-
	小計		9,270	71,499	161.6	648.1	15,253	8,756
總計			29,644	106,454	580.8	1,205.0	14,422	9,422

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 為輕資產運營項目
- (4) 該項目已於2023年3月完成處置

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⁾	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
住宅	19,849	75,699	253.9	626.0	12,786	8,269
商用物業及車庫	9,795	30,755	326.9	579.0	17,735	12,261
總計	29,644	106,454	580.8	1,205.0	14,422	9,422
所佔比例						
住宅	67%	71%	44%	52%		
商用物業及車庫	33%	29%	56%	48%		
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，與2022年無變化。竣工建築面積511,565平方米，較2022年增加71.6%，期末在建總面積為1,998,867平方米，較2022年減少42.6%，主要由於維持現金流問題所致。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

		截至2023年12月31日		
經濟區域	城市	新開工總 建築面積 (平方米)	竣工總 建築面積 (平方米)	期末在建總 建築面積 (平方米)
環渤海	濟南	-	-	-
	瀋陽	-	-	94,349
	濰坊	-	98,963	89,336
	煙台	-	-	328,917
	承德	-	-	166,816
	天津	-	-	-
	小計	-	98,963	679,418
長三角	無錫	-	56,180	152,352
	溫州	-	239,856	524,720
	小計	-	296,036	677,072
珠三角	清遠	-	-	38,107
	小計	-	-	38,107

截至2023年12月31日

經濟區域	城市	新開工總	竣工總	期末在建總
		建築面積	建築面積	建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
中西部	重慶	-	42,199	80,322
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	31,960
	柳州	-	-	-
	西安	-	12,915	225,036
	武漢	-	61,452	156,511
	麗江	-	-	27,889
	小計	-	116,566	604,270
總計		-	511,565	1,998,867

投資物業

本報告期內，本集團投資物業建築面積減少1,125.09平方米，持有已落成及在建中投資物業建築面積632,690.91平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣170.8百萬元，較2022年上升5.2%。

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12.0百萬元。

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	所佔比例	權益建築	所佔比例
		面積 (平方米)		面積 (平方米)	
環渤海	濰坊	540,580	8%	540,580	9%
	瀋陽	539,603	8%	506,564	9%
	煙台	409,027	6%	409,137	7%
	濟南	167,732	3%	82,189	1%
	天津	111,906	2%	94,405	2%
	承德	158,564	2%	112,898	2%
	東營	43,009	1%	43,009	1%
	小計	1,970,421	31%	1,788,782	31%
中西部	重慶	142,138	2%	113,710	2%
	桂林 ⁽¹⁾	610,196	10%	597,767	10%
	長沙	216,446	3%	216,446	4%
	岳陽	82,552	1%	42,102	1%
	柳州	325,654	5%	324,150	6%
	南寧	177,189	3%	152,536	3%
	武漢	299,817	5%	299,817	5%
	成都	81,970	1%	81,970	1%
	西安	466,401	7%	466,401	8%
	麗江	265,087	4%	135,194	2%
小計	2,667,450	42%	2,430,093	42%	

經濟區域	城市	總建築	所佔比例	權益建築	所佔比例
		面積 (平方米)		面積 (平方米)	
長三角	溫州	885,328	14%	885,328	15%
	無錫	286,193	4%	286,193	5%
	常州	48,641	1%	24,807	0%
	宜興	69,613	1%	55,690	1%
	小計	1,289,775	20%	1,252,018	22%
珠三角	清遠	456,988	7%	251,344	4%
	小計	456,988	7%	251,344	4%
總計		6,384,634	100%	5,722,237	100%

附註：

- (1) 請參閱本公司日期為2023年8月18日有關根據法院執行裁定書處置土地的公告。截至2023年12月31日，有關該土地使用權的轉讓／變更註冊手續尚未完成。

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由2022年的人民幣2,357.6百萬元減少10.8%至2023年的人民幣2,101.9百萬元，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2022年的人民幣1,682.5百萬元減少17.7%至2023年的人民幣1,385.5百萬元，主要是由於交房物業的面積及單價較去年減少所致。

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2022年的人民幣499.6百萬元增加6.7%至2023年的人民幣533.3百萬元，主要是由於本集團的物業管理面積增加所致。

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年的人民幣162.3百萬元增加5.2%至2023年的人民幣170.8百萬元，主要是由於公司持續加強運營及租賃管理，提升了物業招商能力，從而增加收入。

銷售／服務成本

本報告期內，本集團的銷售／服務成本由2022年的人民幣1,901.7百萬元減少10.2%至2023年的人民幣1,706.8百萬元。物業銷售成本由2022年的人民幣1,454.4百萬元減少16.1%至2023年的人民幣1,220.7百萬元，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2022年的人民幣440.5百萬元增加10.1%至2023年的人民幣485.0百萬元，主要由於物業管理面積增加導致的成本上升。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由2022年的人民幣455.9百萬元減少13.3%至2023年的人民幣395.1百萬元。本集團的毛利率由2022年的19.3%減少0.5個百分點至2023年的18.8%，主要是由於已交付物業的毛利較去年降低所致。

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371.6百萬元，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2022年的人民幣50.5百萬元減少50.9%至2023年的人民幣24.8百萬元。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由2022年的人民幣133.9百萬元減少18.8%至2023年的人民幣108.7百萬元，主要是由於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年的人民幣282.7百萬元減少10.1%至2023年的人民幣254.2百萬元，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450.7百萬元，由2022年的人民幣566.8百萬元減少20.5%，主要是由於存貨跌價準備較去年減少。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由2022年的人民幣397.9百萬元減少12.2%至2023年的人民幣349.3百萬元，主要是由於所提供貸款產生的利息收入減少。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由2022年的人民幣1,925.8百萬元減少4.8%至2023年的人民幣1,833.4百萬元，主要是由於其他財務費用減少以及因完工項目增加和部份房地產開發項目的暫停使得融資成本資本化減少的雙重影響導致。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支為人民幣630.7百萬元，2022年的所得稅開支為人民幣31.2百萬元，主要是由於累計稅項虧損相關的延遞稅資產減值。

年度虧損

本報告期內，本集團的年度虧損由2022年的人民幣3,317.0百萬元減少4.0%至2023年的人民幣3,185.8百萬元。

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2022年的人民幣3,163.6百萬元減少5.6%至2023年的人民幣2,985.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於2023年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣629.0百萬元，較2022年12月31日減少人民幣12.3百萬元，主要是由於償還應付利息。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於2023年12月31日，本集團的流動比率由2022年12月31日的87.1%減少至85.2%。於2023年12月31日，本集團的流動資產由2022年12月31日的人民幣37,638.2百萬元減少至人民幣36,619.9百萬元，流動負債由2022年12月31日的人民幣43,198.2百萬元減少至2023年12月31日的人民幣42,986.9百萬元。

於2023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2022年12月31日的51.2%上升至53.2%，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2022年12月31日的649.6%上升約2,610.8個百分點至3,260.4%，主要由於本年度經營虧損導致總權益下降。

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2023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3,110.1百萬元(2022年12月31日：人民幣3,617.4百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於2023年12月31日，本集團的貸款和借款總額為人民幣27,017.7百萬元，其中人民幣22,934.9百萬元、人民幣3,616.3百萬元及人民幣466.5百萬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。本集團的借款大部份為固定利率。於2023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2023年12月31日，本集團賬面值為人民幣14,829.2百萬元(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5,307.8百萬元(2022年12月31日：約為人民幣5,597.3百萬元)。於2023年12月31日，本集團已批准未訂約的資本承擔約為人民幣4,973.5百萬元(2022年12月31日：約為人民幣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。

本集團絕大部份收支以人民幣計值，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

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份土地（「**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%，用以抵償部份索賠。詳情請參閱本公司於2023年8月18日所刊發之公告。

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、部份第二期付款、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2023年12月31日，本集團總共僱用1,378名僱員(2022年12月31日：2,216名僱員)。本集團本報告期內的員工成本為人民幣321.9百萬元(2022年：人民幣403.9百萬元)。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23.2百萬元(2022年：人民幣29.3百萬元)。

股息

末期股息

董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的任何末期股息。有關2023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C1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：

守則條文第一分部第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害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，並定期開會討論對本集團運營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。

守則條文第二分部第D.1.2條訂明，管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列有關發行人的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事履行《上市規則》第3.08條及第十三章所規定的職責。在報告期內，儘管公司管理層沒有每月向董事會全體成員提供更新資料，但公司管理層每季度都會編製本集團的合併報表，供董事審閱，並在適當時，公司管理層會向全體董事提供更新資料，使其了解本集團的表現、財務狀況及前景，以便董事履行其職責。

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制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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)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，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(「**2022違約事件**」)。2022年票據亦已於2022年6月29日自聯交所退市。

於2023年票據的到期日(即2023年10月3日)，本公司未能支付2023年票據的本金120,000,000美元及應計及未付利息38,400,000美元。2023年票據亦已於2023年10月3日自聯交所退市。因此，已發生2023年票據條款及條件項下的違約事件(連同2022違約事件，統稱違約事件(「**違約事件**」))。違約事件將觸發本集團訂立的若干其他債務工具的交叉違約條款。

截止至2023年12月31日，2021年債券、2021年票據、2022年票據及2023年票據項下應計及未付利息共計157,867,201.4美元。本公司已在積極與相關債權人溝通。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、2022年6月29日及2023年10月3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「公司債券」)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元及應計利息人民幣49,470,000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元及應計利息人民幣10,800,000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元及應計利息人民幣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。

截止至2023年12月31日，公司債券項下應計及未付利息共計人民幣481,390,000元。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。

本報告期後事項

控股股東清盤

本公司最近獲悉，法院已於2024年1月17日向樂昇控股有限公司（「樂昇」）發出清盤令。於本公告日期，樂昇為本公司的控股股東，持有本公司1,648,215,906股普通股，佔本公司已發行股本總額約64.62%，包括9.21%的衍生權益。

本公司正在評估針對樂昇清盤令可能對公司業務運營和財務狀況造成的影響。僅提醒股東，清盤令乃對樂昇而非本公司提出。本公司將隨時向其股東及潛在投資者通報任何重大進展，並將根據上市規則及證券及期貨條例在適當時發佈進一步公告。詳情請參閱本公司於2024年2月21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2023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2023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 貴集團的綜合財務報表發表意見。鑒於報告中「無法表示意見之基準」所述事項的重要性，我們未能獲得足夠適當的審計證據，為對綜合財務報表發表審計意見提供依據。我們認為，在其他方面，綜合財務報表已按照《香港公司條例》的披露要求妥善編製。

無法表示意見之基準

與持續經營相關的多重重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2所載，貴集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損約人民幣3,185,843,000元，及於2023年12月31日，貴集團流動負債超過其流動資產約人民幣6,367,005,000元，且貴集團錄得資本虧絀約人民幣419,935,000元。此外，於2023年12月31日，貴集團之貸款及借款總額約為人民幣27,017,687,000元，其中即期貸款及借款約為人民幣22,934,905,000元。然而，貴集團現金和現金等價物僅約人民幣629,012,000元。於2023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14,215,696,000元、可換股債券未償本金45,400,000美元(相當於約人民幣321,554,000元)及利息5,466,000美元(相當於約人民幣38,715,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,828,046,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,555,361,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已逾期。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2023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2023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。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；(iv)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；(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清算要求的物業開發項目，延期清算繳納土地增值稅。

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2023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2023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14,215,696,000元、可換股債券未償本金45,400,000美元(相當於約人民幣321,554,000元)及利息5,466,000美元(相當於約人民幣38,715,000元)、優先票據258,100,000美元(相當於約人民幣1,828,046,000元)、優先綠色票據本金219,600,000美元(相當於人民幣1,555,361,000元)及公司債券約人民幣2,202,000,000元已逾期。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2023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
2024年3月28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；以及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。