



## 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

The background of the cover features a large, stylized red arrow pointing towards the top right. Within the arrow, there are three inset images: a modern glass building facade, a large red arrow, and a modern interior hallway with a grid ceiling. The overall design is clean and professional, using a color palette of red, white, and grey.

2021  
中 期 報 告

# 目錄

公司資料	2
業務回顧與展望	4
管理層討論及分析	6
企業管治	29
披露權益資料	31
其他資料	37
綜合全面收益表	41
綜合財務狀況表	43
綜合權益變動表	45
簡明綜合現金流量表	48
未經審計中期財務報告附註	49

## 董事會

### 執行董事

易小迪先生(主席)  
范小冲先生(副主席)

### 非執行董事

范曉華女士  
王功權先生

### 獨立非執行董事

顧雲昌先生  
黃博愛先生  
王 波先生

## 審核委員會

黃博愛先生(主席)  
顧雲昌先生  
王 波先生

## 薪酬委員會

王 波先生(主席)  
范小冲先生  
顧雲昌先生

## 提名委員會

易小迪先生(主席)  
顧雲昌先生  
王 波先生

## 公司秘書

曾浩賢先生  
賀 杰先生  
(於二零二一年六月十五日辭任)

## 公司網站

[www.ss100.com.cn](http://www.ss100.com.cn)

## 授權代表

易小迪先生  
曾浩賢先生

## 註冊辦事處

One Nexus Way,  
Camana Bay,  
Grand Cayman KY1-9005,  
Cayman Islands

## 公司資料(續)

### 總部

中國北京  
光華路2號  
D座12層(郵編：100026)

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場告羅士打大廈39樓

### 法律顧問

美富律師事務所  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈33樓

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國光大銀行  
中國民生銀行  
浙商銀行  
華夏銀行

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A,  
Block 3, Building D,  
P.O. Box 1586, Gardenia Court,  
Camana Bay, Grand Cayman,  
KY1-1100, Cayman Islands

### 上市資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)  
股份代號：2608

董事會(「**董事會**」)謹此向各位陽光100中國控股有限公司(「**本公司**」或「**陽光100**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)的股東提呈本公司截至二零二一年六月三十日止六個月(「**報告期**」)之業務回顧與展望。

### 二零二一年上半年業績

#### (i) 業務回顧

二零二一年上半年，新型冠狀病毒肺炎疫情及其影響持續反覆，對本集團業務轉型帶來直接或間接影響，產品供應及銷售面臨較大困難。同時房地產金融調控多項政策收緊，本集團融資壓力加大。受外部市場形勢和公司業務承壓的影響，本集團實現合約銷售約人民幣21.1億元，合約銷售面積195,291平方米，較二零二零年上半年均有一定程度的下降。

本報告期內，本集團一方面加大住宅項目開發力度、加速去庫存，繼續推進溫州與北京北興隆縣兩個一級開發項目，另一方面，加強對外合作，拓展多方面融資，積極引進戰略合作夥伴，順利度過年中還款高峰。本集團以審慎的戰略應對目前的困境，並以積極態度面對市場壓力，力爭在二零二一年下半年走出低谷，並為長遠發展打下堅實基礎。

基於對行業趨勢的判斷，着眼於長遠發展，本集團堅持業務轉型的方向，在加快去庫存的同時，着重在完善非住宅主力產品線、強化運營服務能力上持續提升。

#### (ii) 街區綜合體

本集團成熟主力產品線之一街區綜合體項目仍取得良好市場表現。武漢鳳凰街啟動公寓及商業產品供應，注重體驗場景打造，引入武漢唯一的非遺展館，樹立文化街區形象，提升整體價值，二零二一年六月底新品上市去化率超過60%。柳州峇埠Town、宜興鳳凰街、長沙鳳凰街及麗江雪山藝術小鎮也與優質資源合作，舉辦藝術主題及市集活動，吸引客流過千萬人次，助力招商與運營穩步增長。

## 業務回顧與展望(續)

### (iii) 住宅項目

喜馬拉雅服務式公寓運營表現出眾。天津天塔喜馬拉雅二零二一年長住租金價格超週邊普通住宅1-2倍，與五星級酒店價格持平，成為日、韓、法等多家外企高管的天津居所。此外，喜馬拉雅深度運營會員俱樂部，二零二一年上半年已攜手優家薈、北京UCCA尤倫斯當代藝術中心等機構在重慶、天津等項目舉辦多場高品質活動。本集團將致力於在喜馬拉雅服務式公寓、街區綜合體和文旅產品上創造更好的性價比，打造非住宅產品暢銷新模式。

本集團商業街區、喜馬拉雅服務公寓運營的成功，也促進了郊區大盤的價值提升。本集團在南寧、梧州合作開發的遠郊大盤均從商業街運營入手，帶動了住宅產品的銷售。

### (iv) 去庫存及產品發售

同時，本集團尚有約人民幣1100億貨值的存貨，在積極去庫存的基礎上，發揮產品線競爭優勢，着力於產品定位升級，調整後續產品供應結構。天津、溫州、煙台、無錫喜馬拉雅及西安等項目的產品發售向高端行政公館提升，產品價值大幅提升。行政公館新品將於二零二一年下半年將陸續推向市場，可望形成新的業績貢獻。

### (v) 一級開發項目

本集團重點佈局環渤海、長三角、泛珠三角及環首都經濟圈核心城市，於二零二一年六月三十日，陽光100土地儲備總建築面積約為9.73百萬平方米。本集團在桂林、溫州、承德、興隆等地儲備的一級開發項目，在高鐵、高速公路建設等利好刺激下，升值趨勢凸顯。這些一級開發土地儲備是本集團未來利潤和價值的重要增長點。

## 未來展望

展望二零二一年下半年，房地產市場形勢仍有不確定性，融資渠道料將持續收緊，困難和壓力不容低估，但與此同時，滿足消費升級需求的產品和服務將更具市場競爭力，本集團在轉型中持續做好主力產品升級，就有機會抓住未來市場的機遇。本集團還將繼續加大促銷力度，盡快變現庫存產品，同時積極推進一級土地出讓，並在適當時候轉讓成熟項目。在緩解現金流壓力後，本集團將圍繞主力產品線拓展新項目，尋求優勢互補的合作機會，為主力產品的發展開闢新的空間。本集團將積極拓展融資渠道，適時引入新的戰略合作夥伴，確保持續、穩健且有效益的發展。

## 業務回顧

### (一) 物業開發

#### 合約銷售

本報告期內，受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣2,109.0百萬元，較二零二零年同期下降12.4%；實現合約銷售面積195,291平方米，較二零二零年同期下降6.7%，平均合約銷售單價為人民幣10,343元/平方米。合約銷售金額約56.9%來自於中西部。重慶陽光100阿爾勒和武漢陽光100鳳凰街貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣300.3百萬元和人民幣275.8百萬元，佔本集團總合約銷售金額的14.2%和13.1%。

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	截至六月三十日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) <sup>(1)</sup>		(百萬元) <sup>(2)</sup>		(元/平方米) <sup>(1)</sup>	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	6,330	437	68.2	44.0	9,289	7,888
		瀋陽陽光100果嶺公館	1,391	4,449	12.7	37.0	8,771	7,658
	濟南	濟南陽光100國際新城	9,086	11,548	199.3	245.5	20,867	18,711
	東營	東營陽光100鳳凰社	-	1,519	-	11.1	-	6,160
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	3,664	7,319	24.6	61.4	6,114	8,136
	煙台	煙台陽光100喜馬拉雅	5,058	-	62.1	2.5	12,100	-
	承德	陽光100北京的阿爾勒	2,714	-	33.3	-	12,270	-
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	2,418	758	40.5	19.5	16,749	25,706
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	-	3,256	-	132.6	-	40,737
		天津陽光100國際新城	-	-	-	4.8	-	-
	<b>小計</b>		<b>30,661</b>	<b>29,286</b>	<b>440.7</b>	<b>558.4</b>	<b>13,633</b>	<b>16,206</b>

## 管理層討論及分析(續)

			截至六月三十日止六個月					
經濟區域	城市	項目名稱	合約銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		合約銷售金額 (百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (元/平方米) <sup>(1)</sup>	
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	6,600	26,220	83.7	415.8	10,788	14,772
		無錫陽光100喜馬拉雅	2,368	1,234	25.1	20.7	10,600	16,773
	溫州	陽光100溫州中心	6,189	1,135	114.6	21.6	17,466	18,235
		溫州陽光100阿爾勒	18,605	26,932	207.5	343.6	11,067	11,979
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	-	223	1.7	3.1	-	13,962
	<b>小計</b>		<b>33,762</b>	55,744	<b>432.6</b>	804.8	<b>12,132</b>	13,534
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	4,665	3,081	35.7	22.0	7,095	6,435
		莆田	-	1,618	-	32.8	-	19,672
		<b>小計</b>		<b>4,665</b>	4,699	<b>35.7</b>	54.8	<b>7,095</b>

## 管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目名稱	截至六月三十日止六個月					
			合約銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		合約銷售金額 (百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (元/平方米) <sup>(1)</sup>	
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	-	-	0.4	0.7	-	-
		武漢陽光100鳳凰街	22,943	7,667	275.8	114.7	11,986	14,801
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	20,771	18,370	300.3	192.3	14,077	10,451
		長沙	長沙陽光100鳳凰街	1,997	923	25.6	11.1	10,766
	柳州	柳州陽光100焯埠TOWN	1,623	-	8.9	-	5,052	-
		柳州陽光100城市廣場	444	-	6.9	4.3	12,162	-
		柳州陽光100新葉城 <sup>(3)</sup>	22,039	-	215.2	-	9,765	-
	成都	成都陽光100米煙中心	-	-	1.6	2.7	-	-
	南寧	南寧陽光100上東國際	8,143	-	58.4	-	6,153	-
		南寧陽光100九個半島 <sup>(3)</sup>	26,356	47,957	173.0	318.1	6,370	6,352
	梧州	梧州陽光100三祺城 <sup>(3)</sup>	20,788	35,583	120.6	215.6	5,431	6,022
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	354	26	3.1	0.4	8,757	16,154
西安	西安陽光100阿爾勒	745	9,049	10.2	130.4	9,664	13,206	
	<b>小計</b>	<b>126,203</b>	<b>119,575</b>	<b>1,200.0</b>	<b>990.3</b>	<b>9,184</b>	<b>7,946</b>	
<b>總計</b>		<b>195,291</b>	<b>209,304</b>	<b>2,109.0</b>	<b>2,408.3</b>	<b>10,343</b>	<b>10,658</b>	

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 為輕資產運營項目

## 管理層討論及分析(續)

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	截至六月三十日止六個月					
	合約銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		合約銷售金額 (百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
住宅	151,523	175,356	1,551.7	1,826.0	10,241	10,413
商用物業及車庫	43,768	33,948	557.3	582.3	10,695	11,927
<b>總計</b>	<b>195,291</b>	<b>209,304</b>	<b>2,109.0</b>	<b>2,408.3</b>	<b>10,343</b>	<b>10,658</b>
<b>所佔比例</b>						
住宅	78%	84%	74%	76%		
商用物業及車庫	22%	16%	26%	24%		
<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

## 管理層討論及分析(續)

### 物業建造

本報告期內，本集團新開工總建築面積為202,511平方米，竣工總建築面積則為172,042平方米，較二零二零年同期分別下降69.6%和70.4%，主要是由於新冠疫情及其影響持續反覆，公司產品銷售面臨一定困難，故減緩開發節奏。

本集團於本報告期內的物業建築情況如下：

		截至二零二一年六月三十日		
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	-	-	99,160
	瀋陽	-	-	89,603
	濰坊	-	-	183,342
	煙台	14,078	-	301,856
	承德	-	-	163,922
	天津	-	-	23,071
	<b>小計</b>	<b>14,078</b>	<b>-</b>	<b>860,954</b>
長三角	無錫	-	172,042	169,888
	溫州	-	-	892,593
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>172,042</b>	<b>1,062,481</b>
珠三角	清遠	-	-	52,593
	<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52,593</b>

## 管理層討論及分析(續)

截至二零二一年六月三十日

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)
中西部	重慶	47,709	-	225,788
	柳州	99,000	-	261,900
	岳陽	-	-	82,552
	桂林	-	-	32,139
	南寧	-	-	255,007
	梧州	-	-	511,012
	西安	-	-	227,525
	武漢	41,724	-	351,554
	麗江	-	-	31,785
	<b>小計</b>	<b>188,433</b>	<b>-</b>	<b>1,979,262</b>
<b>總計</b>		<b>202,511</b>	<b>172,042</b>	<b>3,955,290</b>

## 管理層討論及分析(續)

### 主要物業明細：

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間 <sup>(1)</sup>	已完工仍未出售建築面積(平方米)	發展中建築面積(平方米)	規劃建築面積(平方米)	本集團於項目中的權益	
環渤海	濟南	濟南陽光100國際新城	山東省濟南市槐蔭區陽光新路19號		142,902	99,160	–	49.00%	
		一期			1,813	–	–		
		二期			639	–	–		
		三期			11,867	–	–		
		四期			102,568	–	–		
		五期			26,016	–	–		
			六期		2021	–	99,160	–	
		瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	遼寧省瀋陽市于洪區于洪新城		94,010	89,603	146,355	100.00%
	一期				3,729	–	–		
	二期				51,009	–	–		
			三期		2024	39,272	89,603	146,355	
			瀋陽陽光100果嶺公館	遼寧省瀋陽市經濟技術開發區七號街18號		43,466	–	15,310	51.00%
			一期			30,791	–	–	
			二期			12,675	–	–	
			三期			–	–	15,310	
		天津	天津陽光100國際新城	天津市南開區紅旗南路		24,396	–	–	86.00%
	天津陽光100南開喜馬拉雅		天津市南開區紅旗路西側、楚雄道北側		13,054	–	–	100.00%	
	天津陽光100天塔喜馬拉雅		天津市南開區衛津南路與天塔道交叉口	2022	38,597	23,071	–	80.00%	
		東營	東營陽光100城市麗園	山東省東營市東營區北一路248號		42,283	–	–	100.00%
	一期				4,726	–	–		
	二期				4,540	–	–		
		三期			33,018	–	–		
	濰坊	濰坊陽光100城市廣場	山東省濰坊市奎文區勝利東街5051號		91,704	183,342	294,282	100.00%	
一期					57,113	–	–		
二期					34,591	–	–		
三期				2022	–	183,342	–		
四期					–	–	158,880		
五期					–	–	79,566		
		六期			–	–	55,836		
	承德	陽光100•北京的阿爾勒(原「興隆高鐵新城」)	河北省承德市興隆縣興隆西站旁		–	163,922	–	71.20%	
一期				2023	–	91,413	–		
		二期		2023	–	72,510	–		
	煙台	煙台陽光100城市廣場	山東省煙台市芝罘區海港路25-27號		80,603	301,856	–	100.00%	
一期					80,603	–	–		
		二期		2023	–	301,856	–		
<b>小計</b>					<b>571,015</b>	<b>860,954</b>	<b>455,947</b>		

## 管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間 <sup>(1)</sup>	已完工仍未出售建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	本集團於項目中的權益	
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	湖北省武漢市江夏區藏龍島楊橋湖大道2號		3,907	-	-	100.00%	
		武漢陽光100鳳凰街	湖北省武漢市江夏區紙坊街齊心村		-	351,554	-	100.00%	
		一期		2022	-	104,970	-		
		二期		2022	-	68,551	-		
		三期		2022	-	90,393	-		
		四期		2023	-	87,640	-		
	西安	西安陽光100阿爾勒	陝西省西安市灤灩生態區灤河西路3501號			-	227,525	388,028	100.00%
		一期		2022	-	175,677	-		
		二期		2023	-	6,515	351,415		
		三期		2023	-	45,333	36,613		
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	重慶市巴南區渝南大道163號			17,635	225,788	-	80.00%
		A區		2022	14,999	73,313	-		
		B區		2023	2,636	152,475	-		
	成都	成都陽光100米姪中心	四川省成都市成華區五桂路6號			32,824	-	-	100.00%
		鑫盛源項目	四川省成都市高新區科苑南二路			-	-	20,000	100.00%
	長沙	長沙陽光100國際新城	湖南省長沙市岳麓區南二環一段518號			171,424	-	-	100.00%
		一期				469	-	-	
		二期				34,477	-	-	
		三期				12,281	-	-	
		四期				124,197	-	-	
岳陽	岳陽漢森項目	湖南省岳陽市巴陵西路1號	2022	-	82,552	-	-	51.00%	
桂林	桂林陽光100原味灘江	廣西壯族自治區桂林市平樂縣平樂鎮			16,584	15,658	95,005	75.00%	
	一期		2022	3,654	15,658	-			
	二期				12,930	-	-		
	三期				-	-	5,324		
	四期				-	-	39,152		
	五期				-	-	50,529		
	桂林陽光100麗園	廣西壯族自治區桂林市象山區二塘鄉			-	16,481	227,209	100.00%	
	一期		2022	-	16,481	12,520			
	二期				-	95,434			
	三期				-	26,240			
	四期				-	93,015			

## 管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 <sup>(1)</sup>	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
	柳州	柳州陽光100城市廣場	廣西壯族自治區柳州市 桂中大道2號		85,546	-	-	75.00%
		一期			33,782	-	-	
		二期			51,763	-	-	
	柳州	柳州陽光100新葉城	廣西壯族自治區柳州市 西江路29號	2023	-	261,900	-	49.00%
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	廣西壯族自治區柳州市 蟠龍路9號		104,061	-	-	98.75%
		一期			34,333	-	-	
		二期			8,596	-	-	
		三期			61,132	-	-	
	南寧	南寧陽光100城市廣場	廣西壯族自治區南寧市 民族大道63-1號		6,987	-	92,230	100.00%
	南寧	南寧陽光100上東國際	廣西壯族自治區南寧市 民族大道166號		29,631	-	-	26.01%
	南寧	南寧萬通空中花園	廣西壯族自治區南寧市 人民西路80號		27,349	-	-	100.00%
	南寧	南寧陽光100半山麗園	廣西壯族自治區南寧市 英華路1-2號		5,551	-	-	51.00%
	南寧	南寧陽光100澳洲麗園	廣西壯族自治區南寧市 青山路8號		610	-	-	50.00%
	南寧	南寧陽光100歐景庭園	廣西壯族自治區南寧市 民族大道63-1號		90	-	-	100.00%
	南寧	南寧陽光100九個半島	廣西壯族自治區南寧市 武鳴區武華大道 中段		43,651	255,007	1,007,777	30.00%
		一期		2021	32,463	26,673	-	
		二期			11,188	-	-	
		三期		2022	-	228,335	-	
		四期			-	-	608,826	
		五期			-	-	65,308	
		六期			-	-	197,587	
		七期			-	-	136,056	
	梧州	梧州陽光100三祺城	廣西壯族自治區梧州市 長洲區興龍路38號		239,781	511,012	760,371	27.75%
		一期		2023	239,781	277,244	760,371	
		二期		2022	-	233,768	-	
	麗江	麗江陽光100雪山小鎮	雲南省麗江市東河街道 開文、龍泉社區	2023	24,663	31,785	125,262	51.00%
	<b>小計</b>				<b>810,293</b>	<b>1,979,262</b>	<b>2,715,882</b>	

## 管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間 <sup>(1)</sup>	已完工仍未出售建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	本集團於項目中的權益
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮西漳天一新街1號		204,969	166,012	-	100.00%
				一期至九期		204,969	-	-
				十期	2021	-	57,294	-
				十一期	2022	-	102,769	-
		十二期	2022	-	5,949	-		
		無錫陽光100喜馬拉雅	江蘇省無錫市太湖新城金融八街八號	2021	47,201	3,876	-	100.00%
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	江蘇省宜興市城東新區解放東路		48,081	-	-	80.00%
	溫州	陽光100溫州中心	浙江省溫州市鹿城區濱江七都		17,203	267,780	125,950	51.00%
				一期(C)區		17,203	-	-
		二期(A)區	2024	-	267,780	-		
		二期(B)區		-	-	125,950		
		溫州陽光100阿爾勒	浙江省溫州市鹿城區仰義街道		55,450	624,813	125,487	51.00%
	A11地塊			22,516	-	-		
	A02地塊	2021	-	347,228	-			
	A03地塊		-	32,934	-			
	A05地塊	2022	-	100,193	-			
	A07地塊	2024	-	177,392	-			
	A16地塊		-	-	33,140			
	B09地塊		-	-	45,222			
	C04地塊		-	-	16,536			
	C08地塊		-	-	30,590			
常州	常州陽光100 7區上東	江蘇省常州市經濟開發區東城路東側、東方東路北側		47,517	-	-	51.00%	
<b>小計</b>					<b>420,421</b>	<b>1,062,481</b>	<b>251,437</b>	

## 管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中物業預計竣工時間 <sup>(1)</sup>	已完工仍未出售建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	本集團於項目中的權益
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	廣東省清遠市清城區龍塘鎮陂坑聯泰工業城N24號區		140,123	14,486	238,203	55.00%
		一期			28,942	-	-	
		二期		2021	66,349	14,486	100	
		三期			18,084	-	-	
		四期			26,748	-	-	
		五期			-	-	95,969	
		六期			-	-	142,134	
		清遠英德項目	廣東省清遠市英德市英誠街道瀆陽三路以北、英安監測站以東	2023	-	38,107	-	55.00%
		<b>小計</b>			<b>140,123</b>	<b>52,593</b>	<b>238,203</b>	
		<b>總計</b>			<b>1,941,853</b>	<b>3,955,290</b>	<b>3,661,468</b>	

附註：

- (1) 預計竣工時間及完工進度適用於發展中項目，而不適用於已竣工項目或待建項目。
- (2) 已完工之投資物業總建築面積約630,016平方米不包含在此表內。

## 管理層討論及分析(續)

### (二) 投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積1,699平方米；於二零二一年六月三十日，本集團持有投資物業建築面積630,016平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣69.1百萬元，較二零二零年同期上升25.3%。

### (三) 土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項合計約人民幣8.2百萬元，其中主要包括支付重慶陽光100阿爾勒土地相關款項合計約人民幣4.6百萬元。

本集團於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	569,329	6%	569,329	9%
	瀋陽	388,744	4%	359,944	6%
	煙台	382,459	4%	382,459	6%
	濟南	242,062	2%	118,610	2%
	天津	99,117	1%	83,369	1%
	承德	163,922	2%	116,713	2%
	東營	42,283	0%	42,283	1%
	<b>小計</b>	<b>1,887,916</b>	<b>19%</b>	<b>1,672,707</b>	<b>27%</b>

## 管理層討論及分析(續)

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)	
中西部	重慶	243,423	3%	194,739	3%
	桂林	370,937	4%	339,125	5%
	長沙	171,424	2%	171,424	3%
	岳陽	82,552	1%	42,101	1%
	柳州	451,507	5%	295,251	5%
	南寧	1,468,883	15%	529,430	8%
	梧州	1,511,164	16%	419,348	7%
	武漢	355,461	4%	355,461	6%
	成都	52,824	0%	52,824	1%
	西安	615,553	6%	615,553	10%
	麗江	181,710	2%	92,672	1%
	<b>小計</b>	<b>5,505,438</b>	<b>58%</b>	<b>3,107,928</b>	<b>50%</b>
長三角	溫州	1,216,683	13%	620,508	10%
	無錫	594,100	6%	594,100	9%
	常州	47,517	0%	24,234	0%
	宜興	48,081	0%	38,465	0%
	<b>小計</b>	<b>1,906,381</b>	<b>19%</b>	<b>1,277,307</b>	<b>19%</b>
珠三角	清遠	430,919	4%	237,006	4%
	<b>小計</b>	<b>430,919</b>	<b>4%</b>	<b>237,006</b>	<b>4%</b>
<b>總計</b>		<b>9,730,654</b>	<b>100%</b>	<b>6,294,948</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧

#### 收入

本報告期內，本集團的收入由二零二零年同期的人民幣3,598.4百萬元下降5.6%至人民幣3,395.3百萬元，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，物業銷售收入由二零二零年同期的人民幣3,343.1百萬元下降9.2%至人民幣3,036.4百萬元，主要是由於交付物業面積及單價較去年同期有所下降。

類型	截至六月三十日止六個月					
	銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		銷售金額 (人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
住宅	<b>226,304</b>	241,108	<b>2,447</b>	2,606	<b>10,815</b>	10,809
商用物業及車庫	<b>36,554</b>	33,299	<b>589</b>	737	<b>13,352</b>	16,728
<b>總計</b>	<b>262,858</b>	274,407	<b>3,036</b>	3,343	<b>11,168</b>	11,527
<b>所佔比例</b>						
住宅	<b>86%</b>	88%	<b>81%</b>	78%		
商用物業及車庫	<b>14%</b>	12%	<b>19%</b>	22%		
<b>總計</b>	<b>100%</b>	100%	<b>100%</b>	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

### 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二零二零年同期的人民幣193.4百萬元上升41.0%至人民幣272.8百萬元，主要是由於本集團物業管理面積增加以及隨著新型冠狀病毒疫情受控，酒店業務回暖，致使收入增加。

### 投資物業租金收入

本報告期內，本集團的投資物業租金收入由二零二零年同期的人民幣55.1百萬元上升25.3%至人民幣69.1百萬元，主要是由於新型冠狀病毒疫情受控，租賃市場相應回暖，致使收入增加。

### 輕資產運營收入

本報告期內，本集團的輕資產運營收入為人民幣17.0百萬元，而二零二零年同期為人民幣6.7百萬元。

### 銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零二零年同期的人民幣2,419.3百萬元上升14.6%至人民幣2,773.1百萬元。其中物業銷售成本由二零二零年同期的人民幣2,192.1百萬元上升12.5%至人民幣2,466.0百萬元，主要是由於交付物業的平均單方成本較去年同期有所上升。

### 毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零二零年同期的人民幣1,179.1百萬元下降47.2%至人民幣622.2百萬元，而毛利率由二零二零年同期的32.8%下降至18.3%。

### 投資物業估值收益

本報告期內，本集團的投資物業估值收益為人民幣16.0百萬元，二零二零年同期投資物業估值損失為人民幣101.3百萬元，主要是由於隨著新型冠狀病毒疫情受控，較去年同期，二零二一年上半年評估物業自身經營得到改善，帶動估值回升。

### 其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零二零年同期的人民幣14.6百萬元大幅減少至人民幣11.0百萬元，主要是由於罰金收入減少所致。

## 管理層討論及分析(續)

### 銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零二零年同期的人民幣159.4百萬元上升27.4%至人民幣203.1百萬元，主要是由於報告期內工資福利、廣告宣傳費及銷售代理費有所上升。

### 行政費用

本報告期內，本集團的行政費用為人民幣207.4百萬元，與二零二零年同期基本持平。

### 融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零二零年同期的人民幣218.0百萬元下降14.3%至人民幣186.9百萬元，主要是由於第三方借款利息減少所致。

### 融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零二零年同期的人民幣306.7百萬元上升12.6%至人民幣345.3百萬元，主要是由於完工項目增多使得利息費用化增加所致。

### 所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零二零年同期的人民幣355.1百萬元下降53.2%至人民幣166.1百萬元，主要是由於本集團稅前利潤減少所致。

### 期間溢利

本報告期內，本集團的虧損為人民幣277.7百萬元，二零二零年同期為盈利人民幣259.9百萬元。

### 本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，本公司權益股東應佔虧損為人民幣359.9百萬元，而二零二零年同期本公司權益股東應佔虧損為人民幣6.7百萬元。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金及現金等價物

於二零二一年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,312.1百萬元，較二零二零年十二月三十一日減少人民幣1,759.7百萬元，主要是由於償還借款及支付利息。

#### 流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為140.4%，與二零二零年十二月三十一日相比有所下降。於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別為人民幣42,412.0百萬元及人民幣30,212.8百萬元。

於二零二一年六月三十日，本集團的資本負債比率(即貸款及借款總額除以總資產)由二零二零年十二月三十一日的43.3%上升至43.8%；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)由二零二零年十二月三十一日的186.8%上升至202.5%，主要是由於現金及現金等價物以及總權益減少所致。

#### 或然負債

本報告期內，本集團與一些銀行簽訂了協定對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零二一年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額為人民幣4,364.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,738.9百萬元)。

#### 貸款和借款及已抵押資產

於二零二一年六月三十日，本集團的貸款和借款總額為人民幣25,628.1百萬元。其中人民幣12,628.1百萬元、人民幣8,997.0百萬元、人民幣3,997.5百萬元及人民幣5.5百萬元分別須於一年內或按要求、於一年後但於兩年內、於兩年後但於五年內及於五年後償還。

本集團的借款以人民幣和美元為單位。本集團的借款大部分為固定利率。於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣18,750百萬元，其中人民幣13,266百萬元尚未動用。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險實施監察，倘預期將會出現重大風險，則將會考慮採取其他必要行動。

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值為人民幣12,866.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,141.2百萬元)的已抵押物業及受限制存款為本集團獲授的銀行融資提供擔保。

## 管理層討論及分析(續)

### 資本承擔

於二零二一年六月三十日，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7,355.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,385.0百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣7,545.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,818.3百萬元)。

### 外匯風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「央行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團收益的外幣幣種)所限，或必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團絕大部分收支以人民幣計值，若干銀行存款及貸款以港元及美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兌波動受到重大影響。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

### 重大投資、收購及出售

#### 有關出售卓星100%股權的交割狀態的最新情況

茲提述本公司於二零一九年四月十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發的公告以及本公司於二零一九年六月十三日所刊發的通函，內容有關長佳國際有限公司(「長佳」)應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元之出售卓星集團有限公司(「卓星」)的股本及債權的非常重大出售事項(「卓星出售事項」)。下文所用詞彙與本公司於二零一九年四月十三日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

於本報告日期，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、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4,450.2百萬元。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。

### 正在展開的訴訟情況

#### 有關成都土地一級開發項目的訴訟

二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區及其下屬政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等合作協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據合作協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價(經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤)。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予協力廠商。成華區政府於二零零八年收到相關地價，並根據合作協議開始付款予本集團，已累計支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，並於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。

本集團於二零一五年一月二十八日向四川省高級人民法院(「**高院**」)起訴成都市成華區人民政府、成都成華區危房改造開發辦公室支付土地整理收益及管理費用人民幣15百萬元共計人民幣596.1百萬元。二零一五年二月十日，高院通知受理該案件。二零一五年六月，高院對該案件進行了開庭審理。

於該案件審理的過程中，本集團與成華區政府進行了多次協商及和解談判。作為和解議程的一部分，本集團於二零一八年七月二十四日向高院遞交了撤訴申請(「**撤訴申請**」)，法院已接受及批准該撤訴申請。雙方希望就該案件盡快達成和解協議，確定和解金額。於本報告日期，雙方尚未就該案件達成和解協議。本公司將於該案件和解談判有重大進展時於聯交所網站及本公司網站刊發相關公告。

#### 有關佰佳瑞借款的訴訟

本集團、本公司之全資附屬公司，作為原告，因民間借貸糾紛，本集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，本次訴訟已經北京市第三中級人民法院正式受理。

## 管理層討論及分析(續)

該起訴訟有關本集團根據於二零一六年一月二十八日與深圳市佰佳瑞投資有限公司(「**佰佳瑞**」)訂立的《貸款合同》(「**貸款合同**」)及其之後簽訂了數份補充合同，向佰佳瑞發放的本金為人民幣2.5億元、年利率為12%、借款期限經展期後至二零一八年十二月三十一日的借款。為擔保貸款合同的履行，深圳市中科創城市更新集團有限公司(「**中科創城市更新**」)以其持有佰佳瑞100%的股權及相關派生權益為佰佳瑞在貸款合同項下的債務清償提供質押擔保，深圳市中科創資產管理有限公司(「**中科創資產**」)提供連帶責任保證。上述借款到期後，借款人尚有借款本金人民幣2.5億元及利息尚未償還，中科創城市更新、中科創資產也未履行擔保責任。陽光壹佰集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，要求：(1)佰佳瑞償還借款本金人民幣2.5億元；(2)本集團對中科創城市更新提供質押的佰佳瑞100%股權及該股權形成的派生權益折價或拍賣、變賣的價款優先受償；(3)中科創資產對上述第一項請求承擔連帶保證責任。

本集團已向北京市第三中級人民法院申請財產保全，請求對被告價值人民幣2.5億元的財產採取保全措施，法院已出具民事裁定書，凍結中科創資產持有的中科創城市更新30%的股權，凍結、查封財產限額為人民幣2.5億元。

於二零一九年九月二十九日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還貸款本金人民幣250.0百萬元及訴訟費人民幣400,000元。該判決通過通知發出並於二零二零年一月四日生效。

由於本集團於有關貸款本金之訴訟中勝訴，本集團就貸款利息及罰息向北京市第三中級人民法院另行提起訴訟。根據集團於二零二零年三月十八日收到的通知，該訴訟已被北京市第三中級人民法院正式受理。

本集團要求作出以下判令：(1)佰佳瑞應向本集團償還貸款本金人民幣250.0百萬元之貸款利息約人民幣80.9百萬元；(2)佰佳瑞應向本集團償還貸款之罰息及復利，直至還清全部貸款的本金及利息之日(罰息及復利約為人民幣60.4百萬元，乃按暫時截至二零一九年十二月三十一日計算)；(3)倘佰佳瑞無法全額償還貸款利息、罰息及復利，本集團有權從折價，拍賣或變賣中科創城市更新抵押之佰佳瑞100%股權的所得款項及其衍生權益(包括股息、配發及由發行紅股產生的權利)中優先受償；(4)就上述貸款利息、罰款利息及復利之要求，中科創資產應承擔連帶保證責任；及(5)佰佳瑞、中科創城市更新及中科創資產應承擔本案產生的訴訟費用，財產保全費及律師費。

## 管理層討論及分析(續)

於二零二零年十二月八日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還貸款利息人民幣80.8百萬元、罰息及複利人民幣120.9百萬元(乃按暫時截至二零二零年十二月三十一日計算)及支付訴訟費人民幣40萬元。該判決通過通知發出並於二零二一年三月十四日生效。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償要求及本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於本報告日期，本公司概無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

### 人力資源

於二零二一年六月三十日，本集團總共僱用3,614名僱員(二零二零年同期：4,005名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣201.1百萬元(二零二零年同期：人民幣205.0百萬元)。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，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們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，我們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。截至二零二一年六月三十日止六個月，我們為僱員退休計劃供款約人民幣13.6百萬元。

### 本報告期後事項

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

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

本次發行所得款項總額將約為219.6百萬美元，本公司計劃將其用於為其現有債務再融資及按照其綠色融資框架使用。

詳情請參見本公司於二零二一年七月二日所刊發之公告及於二零二一年六月二十九日所刊發之發售備忘錄。

## 管理層討論及分析(續)

### 貸款融資及提供若干抵押及增信措施

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

作為貸款人提供貸款融資的代價，將作出若干質押及增信措施，包括向貸款人關聯公司質押及轉讓本公司兩家附屬公司(即溫州中心及溫州世和生態城開發有限公司(「**溫州世和**」))的股權；及廣西萬通、易主席及許女士同意提供一份最高額達人民幣19.8億元(連同應計利息)的連帶保證責任擔保，各自以貸款人為受益人。此外，於二零二一年七月十五日，本公司與貸款人等訂立一項保證合同，據此，本公司亦將以貸款人為受益人提供最高額達人民幣19.8億元(連同應計利息)的擔保。

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

詳情請參見本公司於二零二一年七月十五日所刊發之公告。

### 撤銷派付中期股息之建議

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

由於市況持續波動以及新型冠狀病毒肺炎疫情的持續影響，為保持本公司之現金水平，以達致更佳營運資金管理，經審慎考慮，於二零二一年七月三十日，董事會已決議撤銷其派付二零二零年中期股息之建議。二零二零年中期股息之金額約為人民幣233,137,000.00元。本公司將保留該等現金資源以用於本公司之營運。

詳情請參見本公司於二零二一年七月三十日所刊發之公告。

### 於二零二一年到期金額為200,000,000美元的6.50%可轉換債券項下的違約事件(「二零一六年可轉換債券」)

本公司預期難以於二零一六年可轉換債券到期日(即二零二一年八月十一日)(「**到期日**」)支付二零一六年可轉換債券的本金、溢價及最後一期利息。截止到期日，2016年可轉換債券的應付債券本金、溢價合計50,916,100美元，應付利息1,475,500美元。因此，已發生二零一六年可轉換債券條款及條件項下的違約事件(「**違約事件**」)。二零一六年可轉換債券亦已於二零二一年八月十一日自聯交所退市。

於二零二一年八月二十五日，本公司宣佈無法於到期日後的十個工作日內(即二零二一年八月二十五日)償還二零一六年可轉換債券的本金、溢價連同應計利息。因此，違約事件繼續發生。

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，包括於二零二二年到期金額為219,600,000美元的13.0%優先綠色票據(證券代碼：40749)、於二零二一年到期金額為170,000,000美元的10.50%優先票據及於二零二三年到期金額為120,000,000美元的12.0%優先票據。倘債權人選擇加速到期，有關債務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。截至本報告日期，本公司尚未從任何債券信託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，爭取在短期內償還未付資金，以儘快終止違約事件。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十一日及二零二一年八月二十五日的公告。

# 企業管治

## 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。截至二零二一年六月三十日止六個月，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：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。易小迪先生由二零一八年五月十一日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文A.2.1所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本集團營運具有影響之重大事項，且董事會以充分、完整及可靠之資料適當及即時地向全體董事通報有關事項。

## 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截至二零二一年六月三十日止六個月內均遵守標準守則的規定。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「**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報告時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及王波先生，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二零二一年六月三十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報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王波先生組成，而王波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訂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)因應董事會所制訂的企業方針及目標，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報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王波先生組成，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。

# 披露權益資料

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例「證券及期貨條例」第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### (i) 於本公司的權益

董事姓名	持有權益的身份	股份權益	佔本公司已發行股本概約百分比	附註
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、2、3
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、2、4
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、2、5

附註：

- (1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。
- (2) 樂昇控股有限公司(「樂昇」)的40%已發行股本由明輝國際有限公司(「明輝」)持有，及樂昇的60%已發行股本由漢威控股有限公司(「漢威」)持有。根據證券及期貨條例，明輝與漢威均被視為持有樂昇所持股份權益。Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各自的72.4%已發行股本。綜上所述，根據證券及期貨條例，Fantasy Races Limited被視為持有樂昇所持股份權益。

## 披露權益資料(續)

- (3) 易小迪先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為易小迪先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**易氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantastic Magician Limited所持股份權益。
- 易小迪先生亦為由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、劉朝輝女士、田豐先生、李明強先生(「**個人控股股東**」)設立的全權投資集合信託的創立人之一，該全權投資集合信託的全權受益人為個人控股股東及可能不時加入的其他人士(「**陽光信託I**」)。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
- 易小迪先生分別是由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生訂立的日期為二零一零年八月十二日的一致行動人士協議(「**二零一零年協議**」)及由個人控股股東之間訂立的日期為二零一三年八月一日的一致行動人士協議(「**二零一三年協議**」)的訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
- 根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有樂昇所持股份權益。
- 易小迪先生持有愉偉有限公司(「**愉偉**」)的控制權，而愉偉持有18,857,000股股份，佔已發行股本的0.74%。根據證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有愉偉所持股份權益。
- (4) 范小冲先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范小冲先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**范小冲家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有True Passion Limited所持股份權益。
- 范小冲先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
- 范小冲先生亦為由個人控股股東設立的全權集合信託的創立人之一，該全權集合信託的全權受益人為三名人士及可能不時加入的其他人士(「**陽光信託II**」)。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Floral Crystal Limited所持股份權益。
- 范小冲先生分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
- 根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范小冲先生被視為持有樂昇所持股份權益。
- (5) 范曉華女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范曉華女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**范曉華家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Glorious Glory Limited所持股份權益。
- 范曉華女士亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。
- 范曉華女士分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。
- 根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范曉華女士被視為持有樂昇所持股份權益。

## 披露權益資料(續)

### (ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	持有權益的身份	相聯法團名稱	股份權益	持股百分比	附註
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	3
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	4
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	5
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	6
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	3
易小迪	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	1
范小冲	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	2
范曉華	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	3

附註：

- (1) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(3)。
- (2) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(4)。
- (3) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(5)。
- (4) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(3)。
- (5) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(4)。
- (6) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(5)。

## 披露權益資料(續)

除上文所述者外，於二零二一年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何其他權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券的權利

除本報告所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月任何時間及截至本報告日期，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女通過購入本公司股份或債券的方式而獲益的權利，或由彼等行使任何該等權利；亦無由本公司或其任何附屬公司作出安排以令董事，或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份的權益或淡倉

於二零二一年六月三十日，據董事所深知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約百分比	附註
樂昇	實益擁有人	1,458,218,906 (L)	57.17%	1、2
		235,055,000 (L)	9.21%	
明輝	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.38%	1、3
漢威	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.38%	1、4
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.38%	1、5
靳翔飛	一致行動人士	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、6
	受控制法團權益 全權信託創立人			
劉朝暉	一致行動人士	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、7
	受控制法團權益 全權信託創立人			
田豐	一致行動人士	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、8
	受控制法團權益 全權信託創立人			
李明強	一致行動人士	1,712,130,906 (L)	67.12%	1、9
	受控制法團權益 全權信託創立人			

## 披露權益資料(續)

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約百分比	附註
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited	受託人 受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.38%	1、10
Beyond Steady Limited	實益擁有人	235,055,000 (L) 235,055,000 (S)	9.21% 9.21%	1、11
Huarong International Financial Holdings Limited	持有股份的保證權益的人士 受控制法團權益	1,066,619,774 (L) 1,301,674,774 (L) 235,055,000 (S)	41.81% 51.03% 9.21%	1、11
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團權益	1,301,674,774 (L) 235,055,000 (S)	51.03% 9.21%	1、11
Central New Ventures Limited	實益擁有人	310,263,000 (L)	12.16%	1、12
上海勵博投資中心(有限合夥)	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1、12
北京富鼎信投資管理有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1、12
富鼎和股權投資基金管理 (天津)有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1、12
王志強	實益擁有人 配偶權益 受控制法團權益	132,949,559 (L)	5.21%	1、13
馬麗	實益擁有人 配偶權益	132,949,559 (L)	5.21%	1、14

### 附註：

- (1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。字母「S」代表相關人士所持的股份淡倉。
- (2) 樂昇擁有本公司66.38%已發行股本，當中包括9.21%衍生權益。
- (3) 明輝持有樂昇40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂昇所持股份權益。
- (4) 漢威持有樂昇60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂昇所持股份權益。
- (5) Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited視為持有樂昇所持股份權益。
- (6) 靳翔飛先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為靳翔飛先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**靳氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有Creative Goal Limited所持股份權益。

靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生視為持有樂昇所持股份權益。

## 披露權益資料(續)

- (7) 劉朝輝女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為劉朝輝女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**劉氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，劉朝輝女士視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。
- 劉朝輝女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝輝女士視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝輝女士視為持有樂昇所持股份權益。
- (8) 田豐先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為田豐先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**田氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。
- 田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生視為持有樂昇所持股份權益。
- (9) 李明強先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為李明強先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**李氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。
- 李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生視為持有樂昇所持股份權益。
- (10) Cititrust Private Trust (Cayman) Limited(「**受託人**」)為易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情，請參閱售股章程(「**售股章程**」)第121至第122的「歷史、重組及集團架構—成立境外信託」。
- 根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，受託人視為持有樂昇所持股份權益。
- (11) Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司間接持有Beyond Steady Limited 100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司被視作持有Beyond Steady Limited所持股份權益。
- (12) 上海勳博投資中心(有限合夥)持有Central New Ventures Limited 60%權益。北京富鼎信投資管理有限公司(為富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司一全資附屬公司)乃上海勳博投資中心(有限合夥)的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例，上海勳博投資中心(有限合夥)、北京富鼎信投資管理有限公司及富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司被視作持有Central New Ventures Limited所持股份權益。
- (13) 王志強先生持有本公司132,949,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的116,407,559股股份、通過Zhongran Investments Company Limited持有的10,745,000股股份及被視為持有由其配偶馬麗女士持有的5,797,000股股份之權益。
- (14) 馬麗女士持有本公司132,949,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的5,797,000股股份及被視為持有由其配偶王志強先生持有的127,152,559股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，董事並不知悉，任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員資料更改

於本報告期內，本公司獨立非執行董事顧雲昌先生不再擔任住房及城鄉建設部住房政策專家委員會副主任。

### 中期股息

董事會建議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息。

### 發行可轉換債券所得款項淨額的用途

本公司於二零一六年八月十一日發行二零一六年可轉換債券。二零一六年可轉換債券已於聯交所上市(債券代號：5696)。

於二零一七年十二月二十八日，轉換價(原為3.69港元)因認購協議按每股認購股份3.10港元的價格向認購人發行235,055,000股新認購股份，而根據條款及條件中的條件6(C)(vi)予以調整為3.66港元。

於二零二零年十一月十日，二零一六年可轉換債券的轉換價(原為3.66港元)因董事會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股10.00港仙(「**中期股息**」)，予以調整為3.38港元，自二零二零年十月十七日(即緊隨釐定中期股息之權利之記錄日期)起生效。

於二零二一年六月三十日，二零一六年可轉換債券之未償還本金額為45.4百萬美元。按二零一六年可轉換債券之轉換價每股3.38港元計算，於尚未行使之二零一六年可轉換債券所附換股權獲悉數行使後，將予配發及發行最多104,184,940股股份，約佔本公司於二零二一年六月三十日當時現有已發行股本的4.08%，以及約佔因所有尚未行使二零一六年可轉換債券獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的3.92%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零二一年六月二十五日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

本公司亦於二零一八年九月十七日發行二零二三年到期的可轉換債券，年利率為4.8%，本金總額為750.0百萬港元(「**二零一八年可轉換債券**」)。

於二零二零年十一月十日，二零一八年可轉換債券轉換價(原為4.50港元)因宣派中期股息，予以調整為4.16港元，自二零二零年十月十七日(即緊隨釐定中期股息之權利之記錄日期)起生效。

截至二零二一年三月一日，本公司已於公開市場回購並註銷全部二零一八年可轉換債券。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月一日之公告。

## 其他資料(續)

下表載列截至二零二一年六月三十日，二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券之擬定及實際用途：

已發行可轉換債券	已籌集所得款項淨額	所得款項之擬定用途	所得款項之實際用途
(1) 二零一六年可轉換債券	197.6百萬美元	現有債務的再融資及一般企業用途	所得款項淨額約97.1%(191.8百萬美元)用以償還貸款和借款的本息；及所得款項淨額約2.9%(5.8百萬美元)用作一般營運資金。截至二零二一年六月三十日，全部所得款項已獲本公司動用。
(2) 二零一八年可轉換債	735.0百萬港元	現有債務的再融資及一般企業用途	所得款項淨額約99.6%(731.9百萬港元)用以償還貸款和借款的本息；及所得款項淨額約0.4%(3.1百萬港元)用作一般營運資金。截至二零二一年六月三十日，全部所得款項已獲本公司動用。

下表載列本公司主要股東各自之股權受到的攤薄影響：

主要股東	於二零二一年六月三十日		按轉換價每股3.38港元悉數轉換 二零一六年可轉換債券後	
	股份數目	佔已發行股份之	股份數目	佔已發行股份之
		概約百分比		概約百分比
樂昇控股有限公司	1,458,218,906	57.17%	1,458,218,906	54.92%
Beyond Steady Limited	235,055,000	9.21%	235,055,000	8.85%
Central New Ventures Limited	310,263,000	12.16%	310,263,000	11.69%

於二零二一年六月三十日，本集團淨資產總值為人民幣11,801百萬元、流動資產淨值為人民幣12,199百萬元以及現金及現金等價物為人民幣1,312百萬元。就本公司所知，根據本集團的財務狀況，預期本公司可履行其所發行之尚未行使二零一六年可轉換債券項下的贖回責任。

## 其他資料(續)

基於二零一六年可轉換債券的隱含內部回報率，可使債券持有人於未來日期不論選擇轉換或被贖回二零一六年可轉換債券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價如下：

日期	股價 (港元)
二零二一年六月三十日	每股3.93
二零二一年八月十一日(本公司有權於該日按債券本金額的112.15%及截至該日期的應計利息贖回有關債券持有人持有的全部債券)	每股3.79

二零一六年可轉換債券於聯交所上市(債券代號：5696)，直至二零二一年八月十一日除牌。詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月九日之公告。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

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

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

經扣除與本次發行相關的發行折價，票據發行的估計所得款項總額約為119.9百萬美元，擬用於償還既存債務。二零二三年票據於二零二一年二月四日在新加坡證券交易所有限公司上市。票據發行已於二零二一年二月三日完成。詳情請參閱本公司於日期為二零二一年二月三日之公告。

#### 可轉換債券贖回、註銷或除牌

截至二零二一年三月一日，本公司已於公開市場回購並註銷全部二零一八年可轉換債券。於註銷購回的二零一八年可轉換債券後，概無尚未行使之二零一八年可轉換債券。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月一日之公告。

本公司於二零一六年八月十一日發行二零一六年可轉換債券。二零一六年可轉換債券於聯交所上市(債券代號：5696)，直至二零二一年八月十一日除牌。詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月九日之公告。

### 回購股份

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

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

除上述披露者以外，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。

### 購股權計劃

本公司亦已於二零一四年二月十七日採納一個首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)，令本公司向合資格參與者授出購股權作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的激勵或回報。購股權計劃的合資格參與者(其中)包括本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職雇員、行政人員或主管人員；本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；本公司或其任何附屬公司之任何顧問、專業顧問、供應商、客戶、分銷商及代理；及董事會全權認為將會或已經向本公司及／或其任何附屬公司作貢獻的任何其他人士。購股權計劃自本公司於聯交所上市日期起生效。本公司自採納購股權計劃以來並無根據購股權計劃授出任何購股權。

### 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，截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

# 綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>收入</b>	3	<b>3,395,282</b>	3,598,388
銷售成本		<b>(2,773,069)</b>	(2,419,315)
<b>毛利</b>		<b>622,213</b>	1,179,073
投資物業估值收益／(虧損)	9	<b>15,959</b>	(101,281)
其他收入	4(a)	<b>10,988</b>	14,638
銷售費用		<b>(203,090)</b>	(159,443)
行政費用		<b>(207,401)</b>	(207,366)
其他經營費用	4(b)	<b>(194,089)</b>	(17,763)
<b>經營溢利</b>		<b>44,580</b>	707,858
融資收入	5(a)	<b>186,852</b>	218,031
融資成本	5(a)	<b>(345,322)</b>	(306,737)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>2,276</b>	(4,074)
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(111,614)</b>	615,078
所得稅	6	<b>(166,072)</b>	(355,133)
<b>期間(虧損)／溢利</b>		<b>(277,686)</b>	259,945
<b>期間其他全面收益(已扣除稅項及重新分類的調整)：</b>			
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		<b>2,832</b>	(2,784)
<b>期間全面收益總額</b>		<b>(274,854)</b>	257,161

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載列於附註17。

## 綜合全面收益表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審計  
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>以下各方應佔(虧損)/溢利：</b>			
本公司權益股東		(359,868)	(6,746)
非控股權益		82,182	266,691
<b>期間(虧損)/溢利</b>		<b>(277,686)</b>	259,945
<b>以下各方應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益股東		(357,036)	(9,530)
非控股權益		82,182	266,691
<b>期間全面收益總額</b>		<b>(274,854)</b>	257,161
<b>每股虧損(人民幣元)</b>			
基本	7	(0.14)	(0.003)
攤薄		(0.14)	(0.003)

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

		於2021年6月30日	於2020年12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	8	698,134	763,805
投資物業	9	12,218,629	12,176,358
無形資產		747,845	747,845
受限制存款		92,045	116,488
於聯營公司的投資		1,263,640	1,280,620
應收賬款及其他應收款	12	227,542	220,589
預付款		43,569	45,069
遞延稅項資產		616,749	657,118
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 (「FVOCI」)權益證券		11,413	11,413
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		224,558	225,692
<b>非流動資產總額</b>		<b>16,144,124</b>	16,244,997
<b>流動資產</b>			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	10	28,375,001	29,351,932
待售土地開發	11	2,781,827	2,615,378
合同成本		296,312	295,280
應收賬款及其他應收款	12	6,458,516	6,178,473
預付款		2,584,099	2,432,599
受限制存款		419,779	562,807
現金和現金等價物	13	1,312,094	3,071,779
交易性證券		184,372	204,957
<b>流動資產總額</b>		<b>42,412,000</b>	44,713,205
<b>流動負債</b>			
貸款和借款	14	12,628,068	12,717,036
應付賬款和其他應付款	15	6,975,813	6,745,591
合同負債	16	8,558,873	9,840,791
應付合約保留金		144,933	153,243
本期稅項負債		1,888,195	2,002,581
租賃負債		16,947	17,745
<b>總流動負債</b>		<b>30,212,829</b>	31,476,987
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,199,171</b>	13,236,218
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>28,343,295</b>	29,481,215

第49至第72頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日－未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	於2021年6月30日 人民幣千元	於2020年12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
貸款和借款	14	13,000,057	13,653,606
應付合約保留金		92,747	126,505
租賃負債		40,959	55,012
遞延稅項負債		2,944,576	3,019,799
應付賬款和其他應付款	15	463,164	456,277
<b>非流動負債總額</b>		<b>16,541,503</b>	17,311,199
<b>資產淨值</b>			
		<b>11,801,792</b>	12,170,016
<b>資本及儲備</b>			
	17		
股本		20,174	20,187
儲備		9,005,055	9,362,997
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>9,025,229</b>	9,383,184
<b>非控股權益</b>		<b>2,776,563</b>	2,786,832
<b>權益總額</b>		<b>11,801,792</b>	12,170,016

董事會於二零二一年八月三十一日核准並許可發出。

易小迪 )  
 )  
 ) 董事  
 )  
 范小冲 )

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月—未經審計  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										
	股本	股本溢價	庫存股	資本贖回	外匯儲備	一般	物業重估	保留溢利	小計	非控股	
				儲備		儲備基金	儲備			權益	權益總額
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	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
<b>於2020年1月1日的結餘</b>	20,240	3,343,981	(2,862)	464	(24,809)	785,069	13,036	5,031,605	9,166,724	2,581,503	11,748,227
<b>截至2020年6月30日止</b>											
<b>6個月之權益變動：</b>											
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(6,746)	(6,746)	266,691	259,945
其他全面收益	-	-	-	-	(2,784)	-	-	-	(2,784)	-	(2,784)
全面收益總額	-	-	-	-	(2,784)	-	-	(6,746)	(9,530)	266,691	257,161
購回并註銷自身股份											
—已支付面值	(32)	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)
—已支付溢價	-	(4,449)	-	-	-	-	-	-	(4,449)	-	(4,449)
—儲備間轉撥	-	(53)	-	53	-	-	-	-	-	-	-
註銷庫藏股	(21)	(2,841)	2,862	-	-	-	-	-	-	-	-
處置一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,547)	(2,547)
<b>於2020年6月30日</b>											
<b>及2020年7月1日的結餘</b>	20,187	3,336,638	-	517	(27,593)	785,069	13,036	5,024,859	9,152,713	2,845,647	11,998,360
<b>截至2020年12月31日止6個月之</b>											
<b>權益變動：</b>											
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	444,782	444,782	579,224	1,024,006
其他全面收益	-	-	-	-	14,946	-	-	-	14,946	-	14,946
綜合收益總額	-	-	-	-	14,946	-	-	444,782	459,728	579,224	1,038,952

## 綜合權益變動表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審計  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										
	股本	股本溢價	庫存股	資本贖回		一般儲備	物業重估儲備	保留溢利	小計	非控股權益	
				儲備	外匯儲備					權益	權益總額
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	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
購回自身股份											
—已支付面值	-	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
—已支付溢價	-	-	(582)	-	-	-	-	-	(582)	-	(582)
與非控股權益開展的權益交易	-	-	-	-	-	-	-	4,467	4,467	22,182	26,649
分配予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(660,221)	(660,221)	
本年度已宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(233,137)	(233,137)	-	(233,137)
撥入一般儲備基金	-	-	-	-	-	22,810	-	(22,810)	-	-	-
<b>於2020年12月31日的結餘</b>	<b>20,187</b>	<b>3,336,638</b>	<b>(587)</b>	<b>517</b>	<b>(12,647)</b>	<b>807,879</b>	<b>13,036</b>	<b>5,218,161</b>	<b>9,383,184</b>	<b>2,786,832</b>	<b>12,170,016</b>

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

## 綜合權益變動表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月—未經審計  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										
	股本	股本溢價	庫存股	資本贖回		一般	物業重估	保留溢利	小計	非控股	
				儲備	外匯儲備					儲備	權益
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	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
於2021年1月1日的結餘	20,187	3,336,638	(587)	517	(12,647)	807,879	13,036	5,218,161	9,383,184	2,786,832	12,170,016
截至2021年6月30日止											
6個月之權益變動：											
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(359,868)	(359,868)	82,182	(277,686)
其他全面收益	-	-	-	-	2,832	-	-	-	2,832	-	2,832
綜合收益總額	-	-	-	-	2,832	-	-	(359,868)	(357,036)	82,182	(274,854)
購回并註銷自身股份											
- 已支付面值	(8)	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
- 已支付溢價	-	(911)	-	-	-	-	-	-	(911)	-	(911)
- 儲備間轉撥	-	(13)	-	13	-	-	-	-	-	-	-
註銷庫藏股	(5)	(582)	587	-	-	-	-	-	-	-	-
分配予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,451)	(92,451)
於2021年6月30日的結餘	20,174	3,335,132	-	530	(9,815)	807,879	13,036	4,858,293	9,025,229	2,776,563	11,801,792

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		1,060,284	688,700
已付所得稅		(306,919)	(273,681)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>753,365</b>	415,019
<b>投資活動</b>			
提供予第三方的貸款之償還		43,244	646,141
以往年度出售附屬公司所得款項		87,000	–
處置附屬公司所得款項		–	538,159
已收利息		52,780	58,877
出售金融資產所得款項		12,148	–
提供予聯營公司的貸款		(5,496)	–
購入投資物業		(4,263)	(40,273)
收購一家聯營公司的預付款項		(500)	(80,000)
收購附屬公司，扣除所獲得的現金		–	(160,814)
提供予非控股權益的貸款		–	(50,467)
投資活動所用的其他現金流量		(404,299)	(4,454)
<b>投資活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(219,386)</b>	907,169
<b>融資活動</b>			
貸款和借款所得款項		1,747,877	2,274,186
發行優先票據所得款項		776,028	734,936
發行公司債券所得款項		554,400	–
償還貸款和借款		(1,295,355)	(2,396,595)
償還公司債券		(2,012,949)	–
贖回可轉換債券		(576,039)	–
償還來自關聯方的貸款		(3,069)	–
已付利息		(1,239,724)	(1,115,727)
受限制存款的增加		(12,454)	(360,548)
購回并註銷自身股份		(919)	(4,481)
分配予非控股權益		(92,451)	–
融資活動所用的其他現金流量		(132,307)	(22,864)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(2,286,962)</b>	(891,093)
<b>現金和現金等值(減少)／增加淨額</b>		<b>(1,752,983)</b>	431,095
於1月1日的現金和現金等價物	13	3,071,779	2,438,612
外幣匯率變動的影響		(6,702)	(13,241)
<b>於6月30日的現金和現金等值物</b>	13	<b>1,312,094</b>	2,856,466

第49至第72頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 未經審計中期財務報告附註

(除非另有說明，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」)及各附屬公司(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《證券上市規則》的適用披露條文編製，同時遵照國際會計準則理事會頒佈之《國際會計準則》第34號「中期財務報告」之規定。其獲授權於二零二一年八月三十一日刊發。

本中期財務報表已按照二零二零年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零二一年度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、收入及支出由年初至今的列報金額。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及經挑選的附註解釋。附註包括對理解本集團自二零二零年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由本公司之審核委員會進行審閱。其意見為本中期財務報表已根據并遵守適用的會計準則和要求以及《上市規則》編製且作出了充分披露。

### (a) 與持續經營相關的重大不確定性

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月，共產生淨虧損人民幣2.75億元。於二零二一年六月三十日，流動負債包括金額為人民幣126.28億元的貸款和借款。於2021年6月30日，本集團僅有現金及現金等價物人民幣13.12億元以及受限制存款人民幣5.12億元。

於本報告日，本集團尚未償還已到期的金額合計為18.09億元的貸款及借款，并正在與貸款人就某些協議進行談判當中。這可能會觸發本集團的其他貸款和／或可轉換債券／優先票據的交叉違約，并導致本集團需要立即償還所有該等貸款和／或可轉換債券／優先票據。本集團將繼續尋求延期。

# 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

## 1 編製基準(續)

### (a) 與持續經營相關的重大不確定性(續)

於二零二一年七月三十日，本公司發佈公告稱由於市況持續波動以及新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情的持續影響，為保持本公司之現金水平，以達至最佳的經營管理，董事會已決議取消其派付二零二零年中期股息之建議。二零二零年中期股息之金額約為人民幣233,137,000元。

如果上述票據到期，除非本集團能夠從未來經營中產生充分的現金流入，並支取未使用信用額度，且在銀行借款到期時續借或進行重新融資，否則本公司將無法全數償還款項。上述事實和情況，表明存在重大不確定性，可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮並從而造成本集團無法從正常業務過程中變現資產並清償債務。

鑒於上述情況，本公司董事已經考慮本集團未來流動性及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源進行持續經營。董事審閱了由管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自二零二一年六月三十日起的十二個月期間。本公司已經採取某些計劃和措施來緩解流動性壓力並優化財務狀況，該等計劃和措施包括但不限於：

- 於二零二一年七月十五日，本公司發公告稱信達投資有限公司(「貸款人」)(作為貸款人)、溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)(作為借款人)、廣西萬通房地產開發有限公司(「廣西萬通」)(作為擔保人)、易小迪先生(「易主席」)(作為擔保人)及許雲霞女士(「許女士」)(作為擔保人)以及其他人士，簽署了一份投資合作框架協議以及一份貸款協議(「協議」)。根據本協議及若干其他相關協議，惟須符合若干條件時，貸款人同意為溫州中心提供最高額達人民幣19.8億元的貸款(「貸款融資」)。溫州中心和廣西萬通均為本公司的附屬公司。
- 通過抵押特定的土地使用權籌集資金；
- 加快發展中物業的銷售；
- 積極與銀行和本集團目前的貸款人談判銀行貸款的續借或延期事宜，同時與各方(包括但不限於銀行和金融機構)商討為本集團保留額外融資來源；及
- 本集團將繼續致力於總新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情的影響中恢復，加快出售存貨、收回應收款項，同時繼續維持更為嚴厲的成本控制措施並嚴控可自由支配的資本支出。

# 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

## 1 編製基準(續)

### (a) 與持續經營相關的重大不確定性(續)

上述計劃與措施已納入至對未來事項與條件的假設。如上述計劃與措施成功施行，則本集團將能夠生成足夠的融資和營運現金流量來達到報告期期末後十二個月內的流動性要求。

根據董事會的計劃以及上述現金流量預測，董事們認為採用持續經營會計基礎編製截至二零二一年六月三十日止六個月中期財務報告是恰當的。若本集團未能持續經營，則需要作出調整，將資產價值撇減至可收回數額，以此為可能出現的進一步債務作準備，並分別將非流動資產和非流動負債重分類為流動資產和流動負債。上述調整的影響未反映在本中期財務報表中。

## 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本會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，2021年6月30日後COVID-19有關租金寬減
- 國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際會計準則第39號(修訂本)、國際財務報告準則第7號(修訂本)、國際財務報告準則第4號(修訂本)及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革—第二階段

該等修訂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業績公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會計期間生效的任何新準則或詮釋。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 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	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
<b>《國際財務報告準則第15號》範圍內的客戶合約收入</b>		
物業銷售	3,036,370	3,343,135
物業管理及酒店經營收入	272,799	193,410
輕資產運營收入	17,055	6,733
	<b>3,326,224</b>	3,543,278
<b>其他來源收入</b>		
投資物業的租金收入	69,058	55,110
	<b>3,395,282</b>	3,598,388
<b>按收入確認的時點細分</b>		
於時點	2,482,503	2,714,068
於一段時間內	912,779	884,320
	<b>3,395,282</b>	3,598,388

附註3(b)披露按收入確認時點細分的源自客戶合同收入。

本集團的客戶群是多元化的，沒有交易額超過本集團收入10%的客戶。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 3 收入和分部報告(續)

#### (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。本集團已呈述下列五個報告分部，方式與就資源分配和績效評估向本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致：

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

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 3 收入和分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

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：

截至6月30日止六個月	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		輕資產運營		總額	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>按收入確認時間分類</b>												
於某一時間點	146,965	1,279,764	2,318,483	1,427,571	-	-	-	-	17,055	6,733	2,482,503	2,714,068
於一段時間內	227,807	222,265	343,115	413,535	69,058	55,110	272,799	193,410	-	-	912,779	884,320
<b>來自外部客戶的收入</b>	<b>374,772</b>	<b>1,502,029</b>	<b>2,661,598</b>	<b>1,841,106</b>	<b>69,058</b>	<b>55,110</b>	<b>272,799</b>	<b>193,410</b>	<b>17,055</b>	<b>6,733</b>	<b>3,395,282</b>	<b>3,598,388</b>
來自其他分部的收入	-	-	-	-	2,516	2,059	13,674	14,344	-	-	16,190	16,403
<b>報告分部收入</b>	<b>374,772</b>	<b>1,502,029</b>	<b>2,661,598</b>	<b>1,841,106</b>	<b>71,574</b>	<b>57,169</b>	<b>286,473</b>	<b>207,754</b>	<b>17,055</b>	<b>6,733</b>	<b>3,411,472</b>	<b>3,614,791</b>
<b>報告分部毛利/(毛虧)</b>	<b>66,217</b>	<b>715,983</b>	<b>436,477</b>	<b>341,168</b>	<b>71,574</b>	<b>57,169</b>	<b>16,996</b>	<b>(13,359)</b>	<b>10,294</b>	<b>627</b>	<b>601,558</b>	<b>1,101,588</b>
<b>報告分部(虧損)/溢利</b>	<b>(80,310)</b>	<b>374,703</b>	<b>(18,713)</b>	<b>59,868</b>	<b>54,008</b>	<b>(41,744)</b>	<b>(16,619)</b>	<b>(30,146)</b>	<b>9,263</b>	<b>1,048</b>	<b>(52,371)</b>	<b>363,729</b>
於6月30日/12月31日												
<b>貸款和借款</b>	<b>5,552,316</b>	<b>5,498,367</b>	<b>13,168,292</b>	<b>14,605,874</b>	<b>5,000</b>	<b>-</b>	<b>715,307</b>	<b>1,001,642</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,440,915</b>	<b>21,105,883</b>
<b>報告分部資產</b>	<b>15,224,701</b>	<b>14,950,210</b>	<b>36,355,497</b>	<b>36,065,031</b>	<b>12,826,980</b>	<b>12,750,391</b>	<b>1,509,186</b>	<b>1,509,139</b>	<b>124,142</b>	<b>118,480</b>	<b>66,040,506</b>	<b>65,393,251</b>
<b>報告分部負債</b>	<b>14,973,047</b>	<b>14,618,246</b>	<b>35,900,448</b>	<b>35,591,269</b>	<b>559,537</b>	<b>536,956</b>	<b>1,186,337</b>	<b>1,169,671</b>	<b>38,948</b>	<b>42,549</b>	<b>52,658,317</b>	<b>51,958,691</b>

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 3 收入和分部報告(續)

#### 報告分部損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
報告分部(虧損)/溢利	(52,371)	363,729
抵銷集團內部虧損	15,779	9,195
未分配總部及公司虧損	(241,094)	(112,979)
期間合併(虧損)/溢利	(277,686)	259,945

### 4 其他收入及其他經營費用

#### (a) 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
罰金收入	2,719	6,152
其他	8,269	8,486
	10,988	14,638

#### (b) 其他經營費用

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
提供予第三方的貸款的減值虧損	170,340	—
罰金費用	4,534	—
其他	19,215	17,763
	194,089	17,763

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

#### (a) 融資收入和融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
並非按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	(135,578)	(183,851)
交易性金融資產的股息收入	–	(15,780)
可轉換債券衍生部分的公允價值的變動淨額	–	(18,400)
外匯淨收益	(51,274)	–
	<b>(186,852)</b>	<b>(218,031)</b>
<b>融資成本</b>		
貸款和借款的利息費用總額	1,352,638	1,280,610
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	(1,026,269)	(1,078,118)
	<b>326,369</b>	<b>202,492</b>
外匯淨虧損	–	43,563
可轉換債券衍生部分的公允價值的變動淨額	21	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 公允價值變動淨額	6,957	52,585
已付租賃租金的利息成分	3,590	3,038
銀行手續費和其他	8,385	5,059
	<b>345,322</b>	<b>306,737</b>

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

#### (b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
—自有物業和設備	12,464	9,421
—使用權資產	54,664	51,490

### 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
—中國企業所得稅	130,307	195,034
—土地增值稅	73,919	172,174
就過往年度中國企業所得稅的超額準備	(3,300)	(23,856)
遞延稅項	(34,854)	11,781
	166,072	355,133

根據開曼群島和英屬維爾京群島的準則和法規，本公司及附屬公司(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。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 7 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按截至二零二一年六月三十日止期間之本公司權益股東應佔虧損人民幣359,868,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損人民幣6,746,000元)及截至二零二一年六月三十日止期間內已發行普通股之加權平均數2,551,416,567股(截至二零二零年六月三十日止六個月：2,553,128,455股)計算。

#### (b) 每股攤薄虧損

截至二零二零年和二零二一年六月三十日止六個月期間的每股基本和攤薄虧損之間並無差異。

### 8 物業及設備

#### (a) 使用權資產

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並無訂立使用建築的租賃協議(截至二零二零年六月三十日止六個月：本集團訂立若干使用建築的租賃協議且因此確認額外的使用權資產人民幣250,582,000元)。

#### (b) 購置和出售自有資產

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團產生物業及設備資本開支費用為人民幣2,360,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣2,808,000元)。於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團出售物業及設備項目的賬目淨值為人民幣2,942,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣8,156,000元)，因此產生的處置收益為人民幣163,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：處置虧損人民幣55,000元)。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 9 投資物業

於二零二一年六月三十日，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，並採用與在二零二零年十二月三十一日估值相同的技術。由於對估值作出更新，本集團已經在損益內就投資物業確認收益淨額人民幣15,959,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：確認虧損人民幣101,281,000元)以及由此轉回的遞延稅項開支人民幣3,990,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：遞延稅項人民幣25,320,000元)。

於截至二零二一年和二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團並無訂立使用建築的租賃協議，且因此並無確認增加的使用權資產。

### 10 發展中物業和持作銷售用途的已落成物業

截至二零二一年六月三十日止六個月，由於某些物業降價導致某些物業的估計可變現淨值減少，在損益中減記了物業和持作銷售用途的已落成物業的核銷人民幣8,042,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：零元)

### 11 待售土地開發

待售土地開發主要是指本集團土地開發項目的土地開發成本。雖然本集團並未擁有土地所有權或土地使用權，但本集團已獲權就該等項目中的土地基礎設施開展準備工作。地方政府出售地塊時，本集團有權取得地方當局出售土地的部分款項。

待售土地開發預期在正常工作週期內(超過12個月)完成。

按照本集團的會計政策，待售土地開發所得的相關收入應按照政府向第三方出售相關土地的時間予以確認。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 12 應收賬款及其他應收款

於報告日結束時，應收賬款和應收票據(已計入應收賬款和其他應收款中)基於收入確認日和呆賬準備淨值的賬齡分析如下：

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
6個月以內		35,625	36,554
6個月至1年		11,050	12,505
1年以上	(i)	807,648	828,554
應收賬款和應收票據，已扣除呆賬準備人民幣零元		854,323	877,613
向第三方提供的預付款(已扣除壞賬準備)	(ii)	3,060,932	2,593,411
向附屬公司非控股權益提供的預付款(已扣除壞賬準備)		612,202	715,904
向聯營公司提供的貸款		289,892	284,396
應收對價		1,440,918	1,508,084
應收關聯方款項		-	30,637
其他應收款(已扣除壞賬準備)		427,791	389,017
按攤銷成本計量的金融資產(已扣除壞賬準備)		6,686,058	6,399,062
減：非即期部分		227,542	220,589
		<b>6,458,516</b>	<b>6,178,473</b>

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 12 應收賬款及其他應收款(續)

- (i) 於二零二一年六月三十日和二零二零年十二月三十一日，賬齡大於1年的應收款主要包括來自成華區政府的待售土地開發收入人民幣581,089,000元。根據本集團與成華區政府訂立的一系列協議，本集團有權收取上述款項，且成華區政府已於二零一三年七月二日發佈通知確認這一金額。考慮到此應收款項賬齡較長，本集團於二零一五年二月提起訴訟，要求其歸還人民幣581,089,000元的款項及相應管理費人民幣15,000,000元。法院於二零一五年六月十七日開展第一次審判，法官要求本集團和成華區政府進一步協商，以達成和解。法院於二零一八年七月二十六日接受並批准本集團撤回審判申請。截至本報告日，本集團仍舊與成華區政府開展協商談判。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，貴集團董事會認為應收自成華區政府的為數人民幣581,089,000元的款項可全數收回。由於本集團已諮詢其法律顧問，並了解到如果雙方未能就和解協議達成一致，本集團可能恢復申請審批，且並無跡象表明成華區政府將無法或因財政困難而無法履行其結算餘款的義務。

與出售物業有關的剩餘應收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款。本集團持有物業單位的所有權作為應收賬款結餘人民幣122,543,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣122,417,000元)的抵押品。在買方繳清銷售價格，且管理層參考該等物業單位的預估市場價值，認為該等應收賬款產生的信貸風險已被作為抵押品的相關物業單位顯著減緩之前，本集團通常不會向買方發放物業所有權證。

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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團就該等應收賬款的信貸風險額度和預期信用損失概不重大。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 12 應收賬款及其他應收款(續)

#### (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，按年利率11%(截至二零二零年六月三十日止六個月：13%)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向第三方提供的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.73億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的人民幣20萬元與基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.728億元虧損準備。由於向第三方那個提供的貸款於本年度償還，於綜合損益表確認轉回向第三方提供的貸款虧損準備人民幣270萬元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團就向第三方提供的貸款確認人民幣1.39億元的虧損準備總額，該筆虧損準備乃與提供予多家公司的無擔保或信貸風險增加的貸款相關。因此確認了12個月預期信用損失的人民幣600萬元與基於整個存續期預期信用損失的人民幣1.33億元虧損準備。由於向第三方那個提供的貸款於本年度償還，於綜合損益表確認轉回向第三方提供的貸款虧損準備人民幣1,300萬元。

### 13 現金及現金等價

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	490	463
銀行存款	1,311,604	3,071,316
	<b>1,312,094</b>	<b>3,071,779</b>

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 14 貸款和借款

	附註	於2021年6月30日 人民幣千元	於2020年12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款			
— 長期		15,870,596	16,316,143
— 短期		3,278,975	2,323,444
— 2018年優先票據		763,639	758,333
— 2019年優先票據		474,071	807,866
— 2020年優先票據		—	675,193
— 2021年優先票據		733,930	—
— 2021年優先綠色票據		1,043,952	—
— 公司債券		3,179,834	4,634,990
		<b>25,344,997</b>	25,515,969
可轉換債券	(a)	<b>283,128</b>	854,673
		<b>25,628,125</b>	26,370,642

#### (a) 可轉換債券

由於可轉換債券不含權益部分，可轉換債券的衍生部分以公允價值計量，負債部分以攤銷成本計量。於二零二一年六月三十日，可轉換債券的負債賬面金額和衍生部分為人民幣283,128,000元和人民幣零元。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司已贖回本金總額為750,000,000港元(約相當於人民幣576,039,000元)的未償還可轉換債券。於二零二一年六月三十日止六個月期間，未發生可轉換債券的轉換。

	衍生部分 人民幣千元	負債部分 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2021年1月1日	54,795	799,878	854,673
在損益表中列支的			
公允價值調整(註5(a))	21	—	21
應計利息	—	25,248	25,248
已付利息	—	(12,298)	(12,298)
匯兌虧損	—	(8,477)	(8,477)
回購可轉換債券	(54,816)	(521,223)	(576,039)
於2021年6月30日	—	283,128	283,128

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 14 貸款和借款(續)

#### (b) 本集團的長期貸款和借款包括：

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款		
— 銀行貸款—有抵押	4,699,518	5,289,867
— 其他金融機構貸款—有抵押	10,237,337	11,026,276
— 第三方貸款—有抵押	933,741	—
— 2018年優先票據	763,639	758,333
— 2019年優先票據	474,071	807,866
— 2020年優先票據	—	675,193
— 2021年優先票據	733,930	—
— 2021年優先綠色票據	1,043,952	—
— 公司債券	3,179,834	4,634,990
	22,066,022	23,192,525
可轉換債券	283,128	854,673
	22,349,150	24,047,198
減：長期貸款和借款的即期部分：		
— 銀行貸款	1,536,280	1,302,561
— 其他金融機構貸款	4,808,037	4,119,956
— 2018年優先票據	763,639	758,333
— 2019年優先票據	474,071	807,866
— 2020年優先票據	—	675,193
— 2021年優先綠色票據	1,043,952	—
— 公司債券	439,986	2,452,603
— 可轉換債券	283,128	277,080
	9,349,093	10,393,592
	13,000,057	13,653,606

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 14 貸款和借款(續)

#### (c) 本集團的短期貸款和借款包括：

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款		
銀行貸款		
— 有抵押	160,290	103,160
其他金融機構貸款		
— 有抵押	711,999	1,142,653
— 無抵押	200,000	209,584
第三方貸款		
— 有抵押	595,500	—
— 無抵押	1,611,186	868,047
	<b>3,278,975</b>	2,323,444
長期貸款和借款的即期部分：	<b>9,349,093</b>	10,393,592
	<b>12,628,068</b>	12,717,036

#### (d) 本集團違約未償還的貸款和借款

於本報告日，本集團尚未償還已到期的金額合計為18.09億元的貸款及借款，並正在與貸款人就某些協議進行談判當中。這可能會觸發本集團的其他貸款和／或可轉換債券／優先票據的交叉違約，並導致本集團需要立即償還所有該等貸款和／或可轉換債券／優先票據。本集團將繼續尋求延期。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 15 應付賬款和其他應付款

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：

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
1年內	<b>3,175,195</b>	3,381,396
1年後但2年內	<b>173,888</b>	192,620
2年後但5年內	<b>337,091</b>	250,651
應付賬款	<b>3,686,174</b>	3,824,667
已收第三方預付款項	<b>378,320</b>	380,783
應付對價	<b>189,675</b>	192,224
應付關聯方款項	(i) <b>261,315</b>	264,384
應付股息	<b>212,441</b>	233,137
其他應付款項	<b>1,682,448</b>	1,288,813
按攤銷成本計量的金融負債	<b>6,410,373</b>	6,184,008
其他應付稅項	<b>1,028,604</b>	1,017,860
	<b>7,438,977</b>	7,201,868
減：應付賬款的非即期部分	<b>463,164</b>	456,277
	<b>6,975,813</b>	6,745,591

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 15 應付賬款和其他應付款(續)

#### (i) 應付關聯方款項

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應付以下各方：		
— 受范曉華女士(「范女士」)控制的實體	31,315	34,384
— 聯營公司	230,000	230,000
	<b>261,315</b>	<b>264,384</b>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一的結餘金額主要為免息，未提供擔保且無期限的款項。

### 16 合同負債

合同負債是指未根據本集團收入確認政策確認為收入的物業單位銷售已收款項。

### 17 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

本公司並無就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：本公司宣派中期股息人民幣233,137,000元)。

#### (b) 購買身股份

於中期報告期間，本公司在香港聯合交易所有限公司購回其自身股份如下：

	回購 股份數目	所支付的 最高每股價格 港元	每股所付 最低價 港元	所支付的 價格總額 人民幣千元
2021年1月	907,000	1.24	1.17	919

購回股份所支付的價格總額為1,094,000港元，等同於支付股本及股份溢價人民幣919,000元。

### 18 金融工具的公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債

##### 公允價值層級

下表呈列本集團於結算日按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入《國際財務報告準則》第13號 — 「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值。
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值。

本集團設立了以財務經理為首的小組，負責可轉換債券的估值以及委聘外部估值師就按公允價值計量且其變動計入損益的、劃歸為公允價值第三層級的可轉換債券估值。該小組直接隸屬首席財務官。外部估值師在各中期及年度報告日期編備內載公允價值計量變動分析的估值報告，以供首席財務官審批。外部估值師為配合以上報告日期安排，與首席財務官一年兩次商討估值程式和結果。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 18 金融工具的公允價值計量(續)

#### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

##### 公允價值層級(續)

	於2021年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	於2021年6月30日的公允價值計量分類		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
<b>按經常基準所計量的公允價值</b>				
金融資產： 交易性證券	184,372	184,372	-	-

	於2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	於2020年12月31日的公允價值計量分類		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
<b>按經常基準所計量的公允價值</b>				
金融資產： 交易性證券	204,957	204,957	-	-
金融負債： 可轉換債券的衍生部分	54,795	-	-	54,795

截至二零二零年及二零二一年六月三十日六個月期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

#### (b) 非按公允價值列賬的金融工具資產及負債的公允價值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零二一年六月三十日和二零二零年十二月三十一日的公允價值分別不大。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 19 承擔和或有負債

#### (a) 資本承擔

於二零二一年六月三十日和二零二零年十二月三十一日，本集團就未於財務報表中計提撥備的發展中物業、待售土地開發及在建投資物業作出以下承擔：

	於2021年6月30日	於2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	7,355,949	8,385,023
已批准但未訂約	7,545,064	8,818,334
	<b>14,901,013</b>	<b>17,203,357</b>

#### (b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。當物業的所有權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後兩年內)，擔保便告解除。於二零二一年六月三十日，由本集團提供擔保的未償還按揭總額為人民幣4,364,565,000元(二零二零年：人民幣4,738,924,000元)。

#### (c) 物業瑕疵保證

根據中國相關法規，購入物業的買方均能就某些瑕疵情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

#### (d) 或有法律事項

本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為與訟一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

## 未經審計中期財務報告附註(續)

(除非另有說明，均以人民幣列示)

### 20 重大關聯方交易

在日常業務過程中進行的主要交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
提供予以下實體的貸款		
— 聯營公司	5,496	—
償還提供予以下實體的貸款		
— 受范女士控制的實體	3,069	—
已收以下實體的貸款		
— 一間聯營公司	—	232,134
— 范女士控制下的實體	—	875
已收以下各方利息收入：		
— 受范女士控制的實體	—	283
已向以下各方償還租金費用		
— 一間聯營公司	—	4,098

## 21 期後事項

### (a) 與信達投資簽訂投資合作框架協議以及一份貸款協議

於二零二一年七月十五日，本公司發公告稱信達投資有限公司(「貸款人」)(作為貸款人)、溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)(作為借款人)、廣西萬通房地產開發有限公司(「廣西萬通」)(作為擔保人)、易小迪先生(「易主席」)(作為擔保人)及許雲霞女士(「許女士」)(作為擔保人)以及其他人士，簽署了一份投資合作框架協議以及一份貸款協議(「協議」)。根據本協議及若干其他相關協議，惟須符合若干條件時，貸款人同意為溫州中心提供最高額達人民幣19.8億元的貸款(「貸款融資」)。溫州中心和廣西萬通均為本公司的附屬公司。

作為貸款人提供貸款融資的代價，將作出若干質押及增信措施，包括向貸款人關聯公司質押及轉讓該兩家附屬公司(即溫州中心及溫州世和生態城開發有限公司(「溫州世和」))的股權；及廣西萬通、易主席及許女士同意提供一份最高額達人民幣19.8億元(連同應計利息)的連帶保證責任擔保，各自以貸款人為受益人。此外，於二零二一年七月十五日，本公司與貸款人等各方訂立一項擔保合同，也將以貸款人為受益人，提供最高額達人民幣19.8億元(連同應計利息)的擔保。

### (b) 撤銷派付中期股息之建議

於二零二一年七月三十日，本公司發佈公告稱由於市況持續波動以及新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情的持續影響，為保持本公司之現金水平，以達至更佳的經營管理，董事會已決議取消其派付二零二零年中期股息之建議。二零二零年中期股息之金額約為人民幣233,137,000元。

### (c) 貸款和借款的違約

- (i) 於本報告日，本公司未能於到期日償還金額為52,391,600美元的可轉換債券本金及溢價，違約事件已經發生。本違約事件將觸發2021優先綠色票據以及其他特定債務工具的交叉違約條款，包括2018年優先票據、2021年優先票據以及2021年優先綠色票據。如債權人選擇加速到期，上述債券將立即到期并應支付。
- (ii) 於本報告日，本集團尚未償還一筆於二零二一年七月二十六日到期的金額為人民幣1.91億元的其他金融機構貸款，并正在與貸款人就某些協議進行談判當中。這可能會觸發本集團的其他貸款和/或可轉換債券/優先票據的交叉違約，并導致本集團需要立即償還所有該等貸款和/或可轉換債券/優先票據。本集團將繼續尋求延期。