

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

**截至二零一四年六月三十日止六個月  
中期業績公告**

**中期業績摘要**

- 合約銷售額較二零一三年同期增加32%至人民幣2,431百萬元
- 收入較二零一三年同期減少15%至人民幣856百萬元
- 股東應佔純利較二零一三年同期增加14%至人民幣22百萬元
- 本集團成功競得廣西景祺51%股權。於收購完成時，本集團將擁有柳州窑埠項目的全部權益，用於開發街區綜合體項目。截至本業績公告日，上述股權轉讓尚未完成
- 截至二零一四年六月三十日，土地儲備達11百萬平方米

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同二零一三年同期的比較數字。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於二零一四年八月二十九日批准。以下中期財務報表為未經審計，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 綜合全面收益表

截至二零一四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6個月	
		2014	2013
		人民幣千元	人民幣千元
收入	4	855,748	1,003,548
銷售成本		(566,742)	(732,769)
毛利		289,006	270,779
投資物業估值收益		115,740	54,544
其他收入		2,861	2,678
銷售費用		(139,809)	(97,214)
行政費用		(151,485)	(117,706)
其他經營費用		(19,313)	(36,870)
經營溢利		97,000	76,211
融資收入	5(a)	48,426	24,008
融資費用	5(a)	(63,944)	(51,808)
應佔聯營公司溢利減虧損		9,126	12,302
除稅前溢利	5	90,608	60,713
所得稅	6	(78,302)	(50,187)
期間溢利及全面收益總額		<u>12,306</u>	<u>10,526</u>
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司權益股東		21,781	19,036
非控股權益		(9,475)	(8,510)
期間溢利及全面收益總額		<u>12,306</u>	<u>10,526</u>
每股基本和攤薄盈利(人民幣元)	7	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>

# 綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日 — 未經審計

(以人民幣列示)

	附註	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		756,011	763,345
投資物業		4,803,769	4,392,572
受限制存款		428,233	402,771
其他金融資產		45,417	—
於聯營公司投資		170,677	163,162
遞延稅項資產		490,402	466,448
<b>非流動資產總額</b>		<b>6,694,509</b>	<b>6,188,298</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業		17,495,492	15,521,469
待售土地開發		776,354	680,006
應收賬款和其他應收款	8	3,441,841	2,739,095
受限制存款		444,082	1,557,354
現金和現金等價物		1,084,205	1,216,524
<b>流動資產總值</b>		<b>23,241,974</b>	<b>21,714,448</b>
<b>流動負債</b>			
貸款和借款		5,551,321	5,050,302
應付賬款和其他應付款	9	3,352,823	3,737,109
應付合約保留金		108,963	54,380
銷售按金		5,891,805	4,477,771
稅項		738,366	850,990
<b>流動負債總額</b>		<b>15,643,278</b>	<b>14,170,552</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,598,696</b>	<b>7,543,896</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,293,205</b>	<b>13,732,194</b>

	附註	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款		7,362,176	8,751,735
應付合約保留金		221,880	209,712
應付賬款和其他應付款	9	1,143,015	1,131,264
遞延稅項負債		941,162	888,090
非流動負債總額		<u>9,668,233</u>	<u>10,980,801</u>
資產淨值		<u>4,624,972</u>	<u>2,751,393</u>
資本和儲備	10		
股本		15,760	376
儲備		3,859,353	1,991,683
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,875,113</u>	<u>1,992,059</u>
非控股權益		<u>749,859</u>	<u>759,334</u>
權益總額		<u>4,624,972</u>	<u>2,751,393</u>

# 未經審計中期財務報表附註

(除另外註明，均以人民幣列示)

## 1 編製基準

陽光100中國控股有限公司及各附屬公司(統稱「本集團」)之中期財務報表是按照《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。其獲授權於二零一四年八月二十九日刊發。

本中期財務報表已按照二零一三年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零一四年年末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二零一三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。

本中期財務報表乃未經審計，但已經由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱準則》第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

本中期財務報表包含的與截至二零一三年十二月三十一日止財政年度相關的財務資料為早前已公佈信息，並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些信息卻是源自該等財務報表。截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表可向本公司的註冊辦事處索取。核數師已於其日期為二零一四年三月三十一日的報告中對該等財務報表發表無保留意見。

## 2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下國際財務報告準則之修訂本及一項新詮釋，均於本集團及本公司本會計期間首次生效。

- 《國際財務報告準則》第10號、《國際財務報告準則》第12號及《國際會計準則》第27號修訂：「投資實體」
- 《國際會計準則》第32號修訂：「金融工具：列報 — 金融資產與金融負債的抵銷」
- 《國際會計準則》第36號修訂：「資產減值：非金融資產可收回金額的披露」
- 《國際會計準則》第39號修訂：「衍生工具約務更替及對沖會計法的延續」
- 《國際財務報告詮釋委員會》詮釋第21號：「徵費」

上述變動與本集團當期及以前期間的業績和財務狀況無重大影響，而本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

### 3 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及酒店經營)管理業務。本集團已呈述下列四個報告分部，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、商業處所和酒店；及
- (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。

本集團沒有合併經營分部，以組成上述報告分部。

#### (a) 分部業績、資產和負債

本集團劃分或計量本期間分部溢利或虧損的基準與上一年度綜合財務報表所用的基準相同。

	截至2014年6月30日止6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	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
報告分部收入	<u>183,582</u>	<u>518,268</u>	<u>36,990</u>	<u>133,723</u>	<u>872,563</u>
報告分部毛利	<u>79,979</u>	<u>168,926</u>	<u>36,990</u>	<u>1,023</u>	<u>286,918</u>
報告分部溢利／(虧損)	<u>3,623</u>	<u>(40,235)</u>	<u>99,894</u>	<u>(8,617)</u>	<u>54,665</u>

  

	截至2013年6月30日止6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	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
報告分部收入	<u>210,069</u>	<u>693,418</u>	<u>25,842</u>	<u>83,449</u>	<u>1,012,778</u>
報告分部毛利	<u>75,285</u>	<u>164,820</u>	<u>25,842</u>	<u>14,062</u>	<u>280,009</u>
報告分部溢利／(虧損)	<u>26,806</u>	<u>(27,212)</u>	<u>51,601</u>	<u>(24,575)</u>	<u>26,620</u>

## 2014年6月30日

	多用途 商務綜合體 人民幣千元	複合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業管理 及酒店經營 人民幣千元	總額 人民幣千元
貸款和借款	<u>3,465,744</u>	<u>6,505,097</u>	<u>18,499</u>	<u>—</u>	<u>9,989,340</u>
報告分部資產	<u>10,871,589</u>	<u>16,657,345</u>	<u>4,934,086</u>	<u>750,358</u>	<u>33,213,378</u>
報告分部負債	<u>10,787,147</u>	<u>14,972,330</u>	<u>401,524</u>	<u>447,437</u>	<u>26,608,438</u>

## 2013年12月31日

	多用途 商務綜合體 人民幣千元	複合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業管理 及酒店經營 人民幣千元	總額 人民幣千元
貸款和借款	<u>3,246,718</u>	<u>6,024,038</u>	<u>37,999</u>	<u>—</u>	<u>9,308,755</u>
報告分部資產	<u>9,522,503</u>	<u>19,735,889</u>	<u>4,535,930</u>	<u>892,557</u>	<u>34,686,879</u>
報告分部負債	<u>10,246,021</u>	<u>16,878,657</u>	<u>388,221</u>	<u>552,962</u>	<u>28,065,861</u>

## (b) 報告分部收入、溢利的對賬

	截至6月30日止6個月	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
收入		
報告分部收入	872,563	1,012,778
抵銷集團內部收入	(16,815)	(9,230)
合併收入	<u>855,748</u>	<u>1,003,548</u>
溢利		
報告分部溢利	54,665	26,620
抵銷集團內部溢利	(9,077)	(2,308)
未分配總部和公司支出	(33,282)	(13,786)
合併溢利	<u>12,306</u>	<u>10,526</u>

#### 4 收入

本集團的主要業務為物業和土地開發、物業投資以及物業管理及酒店經營。收入是指銷售物業所得款項、投資物業的租金收入以及管理物業和經營酒店的收入(已扣除營業稅)，詳情分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	701,850	903,487
投資物業的租金收入	36,990	25,842
物業管理及酒店經營的收入	116,908	74,219
	<u>855,748</u>	<u>1,003,548</u>

#### 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

##### (a) 融資收入和融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(43,822)	(18,851)
滙兌淨收益	(4,604)	—
Riverside貸款的公允價值變動淨額	—	(5,157)
	<u>(48,426)</u>	<u>(24,008)</u>
<b>融資費用</b>		
按攤銷成本計量的貸款和借款利息	606,764	354,468
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	(576,176)	(328,340)
	<u>30,588</u>	<u>26,128</u>
Riverside貸款的公允價值變動淨額	30,086	—
杭州工商信託貸款的公允價值變動淨額	126	21,910
銀行手續費和其他	3,144	3,770
	<u>63,944</u>	<u>51,808</u>



(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	22,516	12,744

6 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
— 中國企業所得稅	16,276	19,020
— 土地增值稅	32,908	36,181
遞延稅項	29,118	(5,014)
	<b>78,302</b>	<b>50,187</b>

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。

7 每股盈利

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間每股基本盈利是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣21,781,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月期間：人民幣19,036,000元)，及期間已發行之加權平均普通股股數1,744,464,588股(截至二零一三年六月三十日止六個月期間：就2014年之資本化發行作出調整後為1,386,715,012股)計算。

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間及二零一三年六月三十日止六個月期間並無潛在攤薄股份，因此每股基本和攤薄盈利並無分別。

## 8 應收賬款和其他應收款

於結算日，應收賬款基於到期日的賬齡分析如下：

	附註	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
即期		22,764	157,562
逾期1至6個月		78,194	68,570
逾期6個月至1年		29,936	582
逾期1年以上		607,402	609,695
逾期金額		715,532	678,847
應收賬款		738,296	836,409
應收關聯方款項		636,534	481,677
其他應收款		722,847	638,130
貸款和應收款		2,097,677	1,956,216
按金和預付款	(i)	1,344,164	782,879
		<b>3,441,841</b>	<b>2,739,095</b>

本集團的信貸風險主要源自應收賬款和其他應收款。管理層已制定了一套信貸管理政策，並不斷監察這些信貸風險的額度。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信貸評估。在買方最終清償銷售價款前，本集團一般不會向買方交付房產證。

註：

- (i) 於二零一四年六月三十日的按金和預付款餘額包括向本集團聯營公司廣西三祺投資投資有限公司(廣西景祺投資有限公司(「廣西景祺」)的剩餘股權持有人)支付預付款人民幣311,100,000元，以收購廣西景祺的剩餘股權。截至二零一四年六月三十日，該收購尚未完成。

## 9 應付賬款和其他應付款

於結算日，應付賬款基於到期日的賬齡分析如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
1年內或接獲通知時到期	2,154,344	2,614,445
1年後但2年內到期	583,659	717,959
2年後但5年內到期	454,532	308,481
應付賬款	3,192,535	3,640,885
應付關聯方款項	236,972	69,165
其他應付款	1,009,989	1,034,500
按攤銷成本計量的金融負債	4,439,496	4,744,550
預收款項	14,955	18,995
其他應付稅項	41,387	104,828
	4,495,838	4,868,373
減：應付賬款的非即期部分	1,038,191	1,026,440
其他應付款的非即期部分	104,824	104,824
小計	1,143,015	1,131,264
	3,352,823	3,737,109

## 10 資本、儲備及股息

### (a) 股息

本公司在有關期間並無宣派任何股息。

### (b) 股本

附註	於2014年6月30日		於2013年12月31日	
	股份數目	港幣千元	股份數目	美元千元
法定股本：				
普通股	(i)	<u>3,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50</u>
		於2014年6月30日	於2013年12月31日	
		股份數目	股份數目	人民幣千元
已發行及已繳股本				
於1月1日		50,000	50,000	376
股份分拆及回購	(i)	38,950,000	—	—
首次公開招股	(ii)	500,000,000	—	—
Riverside貸款轉換	(iii)	113,284,988	—	—
股份資本化	(iv)	1,347,715,012	—	—
於6月30日/12月31日		<u>2,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>376</u>

#### (i) 股份分拆及回購

根據二零一四年二月十四日本公司董事會通過的書面決議，本公司法定股份數目為3,000,000,000股每股面值港幣0.01元，法定股本增加至30,000,000港元。根據上述董事會決議，本公司批准股份分拆，向本公司之母公司樂升控股有限公司（「樂升」）發行39,000,000股每股面值港幣0.01元的繳足股份，並回購樂升所持50,000股每股面值1.00美元的現有已發行股份。

#### (ii) 首次公開招股

二零一四年三月十三日，本公司發行500,000,000股股份，每股面值為港幣0.01元，以公開招股方式發售，每股價格為港幣4.00元。

#### (iii) Riverside貸款轉換

根據易小迪先生、范小沖先生、范曉華女士、靳翔飛先生、廖赤眉先生、田豐先生、李明強先生和劉朝暉女士八名個別人士（以下統稱「八名個別人士」）與陽光壹佰置業集團有限公司和Riverside Investment Limited就本公司已發行可轉換票據簽訂的若干協議，按人民幣358,076,000元自動轉為本公司113,284,988股普通股，轉股價格為每股港幣4.00元（公開招股價格）。

#### (iv) 股份資本化

根據本公司股東於二零一四年二月十七日通過的決議案，資本化股份數目相等於1,347,715,012股。本公司將股份溢價賬的進賬額總計13,477,150.12港元撥作資本，並以上述金額按面值全數繳足1,347,715,012股。該等資本化股份將於二零一四年三月十三日配發、發行並按面值入賬列作繳足股份。

## 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2,431百萬元，較二零一三年同期增長32%；實現合約銷售面積285,764平方米，較二零一三年同期增長16%；實現平均合約銷售單價人民幣8,401元每平方米，較二零一三年同期上升14%，主要是因為產品結構的影響，本集團商用物業的比重在不斷增加所致。

類型	合約銷售面積 (平方米) 不包括車庫		合約銷售金額 (人民幣百萬元) 包括車庫		單價 (人民幣元/平方米) 不包括車庫	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
商用物業	9,318	<b>24,298</b>	134	<b>442</b>	14,381	<b>18,191</b>
住宅及車庫	236,744	<b>261,466</b>	1,713	<b>1,989</b>	7,096	<b>7,493</b>
合計	<u>246,062</u>	<u><b>285,764</b></u>	<u>1,847</u>	<u><b>2,431</b></u>	7,373	<b>8,401</b>
所佔比例						
商用物業	4%	<b>9%</b>	7%	<b>18%</b>		
住宅及車庫	96%	<b>91%</b>	93%	<b>82%</b>		
合計	<u>100%</u>	<u><b>100%</b></u>	<u>100%</u>	<u><b>100%</b></u>		

## 物業建造

因實施高周轉策略，本報告期內，本集團新開工建築面積為697,508平方米，比二零一三年同期增長180%；而竣工建築面積為81,429平方米，比二零一三年同期減少35%，主要是因為按照施工進度的安排，大部分物業將在二零一四年下半年竣工所致。

項目名稱	截至	截至	二零一四年 六月三十日 止在 建 總建築面積 (平方米)
	二零一四年 六月三十日 止六個月 新開工 總建築面積 (平方米)	二零一四年 六月三十日 止六個月 竣工 總建築面積 (平方米)	
濰坊陽光100城市廣場一期	—	38,829	40,734
濟南陽光100國際新城五期	106,295	—	294,411
重慶陽光100國際新城二期	—	—	153,188
瀋陽陽光100國際新城二期	—	21,053	108,266
瀋陽陽光100國際新城三期	73,208	—	323,256
瀋陽陽光100果嶺公館一期	—	—	52,109
瀋陽陽光100果嶺公館二期	72,915	—	78,565
東營陽光100城市麗園二期	—	21,547	—
東營陽光100城市麗園三期	64,802	—	141,191
武漢陽光100大湖第二期	—	—	101,490
武漢陽光100大湖第四期	—	—	102,255
武漢陽光100大湖第五期	312,839	—	312,839
無錫陽光100國際新城三期	—	—	31,637
無錫陽光100國際新城四期	—	—	357,499
無錫陽光100國際新城五期	66,968	—	66,968
長沙陽光100國際新城三期	—	—	112,869
成都陽光100米婭中心二期	—	—	143,978
清遠芒果小鎮一期	—	—	108,555
清遠芒果小鎮二期	—	—	301,922
桂林灕江小鎮	481	—	20,447
<b>合計</b>	<b>697,508</b>	<b>81,429</b>	<b>2,852,179</b>

## 土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項合計人民幣814百萬元，其中超過一半用於街區綜合體項目，主要包括支付廣西景祺投資有限公司「廣西景祺」收購款人民幣351百萬元，支付濰坊陽光100城市廣場土地款人民幣77百萬元等。

## 投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業91,721平方米；截至二零一四年六月三十日，本集團投資物業合計366,349平方米。本報告期內，租金收入人民幣37百萬元，相比二零一三年同期增長43%。

## 業務展望

本公司認為，雖然中國房地產市場日趨成熟，但中國的城市化進程尚未結束，城市房地產的結構未來仍待改善，二三線城市的功能升級正在進行之中。為此，本集團將順勢而為，一方面依托於本集團大規模的現有土地儲備和超過20年的房地產開發能力，加快現有土地儲備的開發和銷售，縮短開發周期，實現高周轉和規模效益；另一方面，大力增加對街區綜合體的投資和開發，進一步提升對商用物業的後續運營水平，更好地服務於二三線城市的功能升級和消費升級。本公司相信，只有更好地滿足客戶的需求，為僱員提供更有競爭力的待遇，與供應商進行共贏的合作，並適當履行企業公民的社會責任，才能為股東創造更好的回報。

本公司未來的施工仍將大體按照年度開發計劃進行，可供銷售的貨源將較去年同期有大幅度的上升。當前本集團正在進行營銷激勵制度的變革，以調動自身銷售及市場推廣團隊的力量，預計未來物業的預售速度將有較大提高，且預售毛利率整體上將維持在合理的水平。交房在按照年度交房計劃進行，預計未來的交房量將較今年上半年大幅增加，較去年同期也將有一定的增加。商用物業的後續運行體系亦在日益完善之中，商業街配套將更加完善，經營商戶的品牌將大幅提升，最終將本集團的商業街建設成為當地最受歡迎的時尚街區。街區綜合體的土地儲備方面，除了繼續支付柳州窑埠項目51%股權轉讓的剩餘交易款項外，本集團正在就二至三個街區綜合體項目進行較深入的洽商和談判。

## 重大投資、收購及出售

於二零一四年五月六日，本公司之全資附屬公司陽光壹佰置業集團有限公司（「**陽光壹佰集團**」）通過廣西北部灣產權交易所組織及舉行之公開競價程序成功競標，並隨後與廣西三祺投資有限公司（「**廣西三祺**」）（於中國成立的國有獨資有限責任公司）訂立收購合同。根據收購合同之條款，廣西三祺同意出售，而本公司同意收購廣西景祺（由本公司及廣西三祺成立之合營公司）之51%股權及廣西景祺欠付廣西三祺的股東貸款，總代價為人民幣631,533,612.11元。有關本次收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月七日的公告。

除如上披露的內容以外，本公司於本報告期內概無其他重大投資收購及出售。

## 財務表現

### 收入

本報告期內，本集團的收入由二零一三年同期的人民幣1,003.5百萬元下降14.7%至人民幣855.7百萬元，主要是由於我們物業銷售收入減少所致。

### 物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一三年同期的人民幣903.5百萬元下降22.3%至人民幣701.9百萬元，主要是由於交付物業的總建築面積減少所致。

### 物業管理及酒店經營收入

本報告期內，物業管理及酒店經營收入由二零一三年同期的人民幣74.2百萬元增加57.5%至人民幣116.9百萬元，主要是由於本集團的物業管理面積及酒店經營面積均增加以及濟南陽光壹佰房地產開發有限公司自二零一三年九月起併入本集團財務報表所致。

### 投資物業所得租金收入

本報告期內，投資物業所得租金收入由二零一三年同期的人民幣25.8百萬元增加43.4%至人民幣37.0百萬元，主要是由於供出租的建築面積及租金收入均增加以及濟南陽光壹佰房地產開發有限公司自二零一三年九月起併入本集團財務報表所致。



## **銷售成本**

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一三年同期的人民幣732.8百萬元降低22.7%至人民幣566.7百萬元。物業銷售成本由二零一三年同期的人民幣663.4百萬元降低34.6%至人民幣434.0百萬元，主要是由於已交付建築面積(不包括停車場)減少。物業管理及酒店經營成本由二零一三年同期的人民幣69.4百萬元增加91.2%至人民幣132.7百萬元，主要是由於本集團的物業管理面積及酒店經營面積均增加以及濟南陽光壹佰房地產開發有限公司自二零一三年九月起併入本集團財務報表所致。

## **毛利**

基於上述因素，本集團的毛利由二零一三年同期的人民幣270.8百萬元增加6.7%至本報告期的人民幣289.0百萬元，毛利率由二零一三年同期的27.0%增加至本報告期的33.8%，主要是由於本報告期毛利率較高的商用物業交付的比例增加所致。

## **投資物業估值收益**

本報告期內，投資物業估值收益由二零一三年同期的人民幣54.5百萬元增加112.3%至人民幣115.7百萬元，主要是由於本期新增投資物業所致。

## **銷售費用**

本報告期內，銷售費用由二零一三年同期的人民幣97.2百萬元增加43.8%至人民幣139.8百萬元，主要是由於本報告期內本集團加大推廣力度，增加合約銷售，導致廣告費、促銷費及銷售佣金相應增加。

## **行政費用**

本報告期內，行政費用由二零一三年同期的人民幣117.7百萬元增加28.7%至人民幣151.5百萬元，主要是由於本公司上市後員工薪酬上升以及濟南陽光壹佰房地產開發有限公司自二零一三年九月起併入本集團財務報表，使得本集團總體行政費用上升。

## **融資費用**

本報告期內，融資費用由二零一三年同期的人民幣51.8百萬元增加23.4%至人民幣63.9百萬元，主要是由於結清Riverside Investment Ltd.貸款，以致支付的融資費用增加。

## 所得稅

本報告期內，所得稅開支由二零一三年同期的人民幣50.2百萬元增加56.0%至人民幣78.3百萬元，其主要原因為本期投資物業估值增益增加，導致遞延所得稅費用增加。

## 溢利

本報告期內，溢利由二零一三年同期的人民幣10.5百萬元上升17.1%至人民幣12.3百萬元。

## 本公司權益股東應佔溢利

基於上述原因，本報告期內，本公司權益股東應佔溢利由二零一三年同期的人民幣19.0百萬元增加14.7%至人民幣21.8百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金及現金等價物

於二零一四年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,084.2百萬元，較二零一三年十二月三十一日減少132.3百萬元。該減少主要是由於本報告期大量支付工程款所致。

### 流動比率及資本負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團流動比率為148.6%，與二零一三年十二月三十一日的153.2%基本持平。於二零一四年六月三十日，本集團流動資產及流動負債分別為人民幣23,242.0百萬元及人民幣15,643.3百萬元。

於二零一四年六月三十日，本集團的資本負債比率(資本負債比率=貸款及借款總額/資產總額\*100%)由二零一三年十二月三十一日的49.5%降低至43.1%。資本負債比率有所降低，是由於償還貸款所致。

### 或然負債

二零一四年六月三十日，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。於二零一四年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約為人民幣4,055百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣4,349百萬元)。

### 貸款和借貸及已抵押資產

於二零一四年六月三十日，本集團的貸款和借款總額為人民幣12,913.5百萬元。其中人民幣5,551.3百萬元、人民幣4,535.3百萬元、人民幣2,502.2百萬元、及人民幣324.7百萬元分別於一年內或按要求、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。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面值為人民幣7,351.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：8,206.8百萬元)的已抵押物業及受限制存款為本集團獲授的融資提供擔保。

## 資本承擔

於二零一四年六月三十日，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為人民幣2,709.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：2,152.8百萬元)。於二零一四年六月三十日本集團已批准但未訂約的資本承擔約為人民幣5,411.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：4,232.5百萬元)。

## 人力資源

於二零一四年六月三十日，本集團總共僱用3,594名僱員，其中物業開發體系1,282名，物業管理體系2,025名，其他人員287名。本報告期內本集團的員工成本為人民幣167.0百萬元(二零一三年同期：人民幣121.5百萬元)。二零一四年三月十三日，本公司上市後，整體提升了員工的薪酬，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。截至二零一四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12.7百萬元。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障股東權益及提升公司價值及問責性。從二零一四年三月十三日(「上市日期」)(本公司在聯交所上市之日)至本公告日期，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「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。易小迪先生為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將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，該董事會乃由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的事宜。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對易先生完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職務對本公司業務前景大有裨益。

守則條文第A.5.2(d)條規定，提名委員會應就本公司董事（「董事」）委任或重新委任向董事會提出建議。根據本公司的章程規定，相關董事已於本公司在二零一四年六月十九日召開的股東週年大會上退任，並於該大會上重選及成功連任。由於該等董事的退任是為符合本公司公司章程的規定和本公司剛於上市日期起上市，董事會認為該等董事的重選連任不須提名委員會向董事會提出建議。董事往後的重選連任將符合守則條文第A.5.2(d)條的規定。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。本公司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、陳勁松先生及顧雲昌先生，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及內部監控程序；及(iv)履行本公司之企業管治程序。

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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」）。薪酬委員會現時由執行董事范小冲先生，以及兩名獨立非執行董事陳勁松先生及顧雲昌先生組成，而陳勁松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)就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及成立制訂薪酬政策的正規透明程序，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)參照董事會的公司目標及目的，審閱及批准管理層的薪酬方案；及(iv)考慮並批准根據本公司於二零一四年二月十七日採納的購股權計劃授予合資格參與者的購股權。

## 提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會現時由一名執行董事易小迪先生以及兩名獨立非執行董事陳勁松先生及顧雲昌先生組成，而易小迪先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載規定標準。本公司經向所有董事作出查詢後，全體董事均已確認於自上市日期至本公告日期遵守標準守則的規定。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

自上市日期至本公告之日，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。

## 募集資金使用情況

本公司於上市日期完成全球發行(如二零一四年二月二十七日本公司售股章程中所定義)，扣除各項發行費用後募集資金淨額為1,876.1百萬港元。截至本公告日期，募集資金中的1,752.3百萬港元已按照售股章程中披露的目的使用。

## 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，自上市日期至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

## 期後事項

### 收購桂林陽光壹佰

於二零一四年八月十五日，根據行使桂林認購期權(披露於本公司日期為二零一四年二月二十七日之招股章程)，本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團訂與廣西老木棉投資有限公司(「廣西老木棉」)訂立股份收購協議，據此，陽光壹佰集團同意收購，而廣西老木棉同意出售其於桂林陽光壹佰置業有限公司(「桂林陽光壹佰」)的70%股權及桂林陽光壹佰所欠廣西老木棉的股東貸款，總代價為人民幣167,826,892元。有關本次收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年八月十五日的公告。

### 於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ss100.com.cn](http://www.ss100.com.cn))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東及於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  
主席兼執行董事  
易小迪

中國，北京  
二零一四年八月二十九日

於本公告刊發日期，執行董事為易小迪先生及范小冲先生；非執行董事為范曉華女士及Joseph Raymond Gagnon先生；獨立非執行董事為陳勁松先生、顧雲昌先生及黃博愛先生。