

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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月  
中期業績公告  
及獨立非執行董事之辭任**

**中期業績摘要**

- 合約銷售金額為人民幣3,200.7百萬元，合約銷售面積為424,674平方米，較二零一四年同期分別增加31.7%和48.6%
- 銷售收入為人民幣2,363.8百萬元，較二零一四年同期增加176.2%
- 期間溢利為人民幣54.8百萬元，其中本公司權益股東應佔溢利為人民幣71.6百萬元，較二零一四年同期分別增加345.5%和228.4%
- 每股基本及攤薄盈利為人民幣0.04元
- 資產總值為人民幣36,644.4百萬元，較二零一四年同期增加4.5%；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣5,687.3百萬元，較二零一四年同期增加23.1%
- 截至二零一五年六月三十日，土地儲備權益面積達10.5百萬平方米
- 於二零一五年六月完成配售現有股份及認購新股份，使本公司籌得淨額1,262百萬港元，已用於償還貸款、開發地產相關新業務及作一般企業經營用途(包括物業開發及項目收購)

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**」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「**本報告期**」)的未經審核綜合業績，連同二零一四年同期的比較數字。本集團截至二零一五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**」)審閱並經董事會於二零一五年八月二十七日批准。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

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五 人民幣千元	二零一四 人民幣千元
收入	4	2,363,792	855,748
銷售成本		(2,040,199)	(566,742)
毛利		323,593	289,006
投資物業估值收益		264,754	115,740
其他收入		5,454	2,861
銷售費用		(266,145)	(139,809)
行政費用		(177,444)	(151,485)
其他經營費用		(36,478)	(19,313)
經營溢利		113,734	97,000
融資收入	5(a)	25,803	48,426
融資費用	5(a)	(111,656)	(63,944)
應佔聯營公司溢利減虧損		118,287	9,126
除稅前溢利	5	146,168	90,608
所得稅	6	(91,364)	(78,302)
期間溢利		54,804	12,306
其他綜合收益		—	—
期間溢利及全面收益總額		54,804	12,306
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司權益股東		71,604	21,781
非控股權益		(16,800)	(9,475)
期間溢利及全面收益總額		54,804	12,306
每股基本和攤薄盈利(人民幣元)	7	0.04	0.01

## 綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		953,892	966,940
投資物業		6,698,638	5,946,189
受限制存款		228,123	399,453
應收賬款和其他應收款	8	294,183	54,705
於聯營公司投資		465,261	118,423
遞延稅項資產		624,795	500,725
<b>非流動資產總額</b>		<b>9,264,892</b>	<b>7,986,435</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		20,673,911	19,795,763
待售土地開發		763,519	752,809
應收賬款和其他應收款	8	3,317,323	3,249,831
受限制存款		882,475	728,461
現金和現金等價物		1,742,251	2,557,846
<b>流動資產總值</b>		<b>27,379,479</b>	<b>27,084,710</b>
<b>流動負債</b>			
貸款和借款		6,204,602	8,003,546
應付賬款和其他應付款	9	5,318,795	6,736,907
應付合約保留金		127,668	159,115
銷售按金		4,696,038	4,077,342
稅項		918,964	925,787
<b>流動負債總額</b>		<b>17,266,067</b>	<b>19,902,697</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,113,412</b>	<b>7,182,013</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>19,378,304</b>	<b>15,168,448</b>

		二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
附註			
非流動負債			
貸款和借款		9,492,357	6,837,472
應付合約保留金		237,900	224,009
應付賬款和其他應付款	9	1,480,384	1,281,930
遞延稅項負債		1,547,181	1,309,009
		<u>12,757,822</u>	<u>9,652,420</u>
非流動負債總額			
資產淨值		<u>6,620,482</u>	<u>5,516,028</u>
資本和儲備	10		
股本		18,718	15,760
儲備		<u>5,668,610</u>	<u>4,604,115</u>
本公司權益股東應佔權益總額		5,687,328	4,619,875
非控股權益		<u>933,154</u>	<u>896,153</u>
權益總額		<u>6,620,482</u>	<u>5,516,028</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。其獲授權於二零一五年八月二十七日刊發。

本中期財務報表已按照二零一四年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零一五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應用及資產與負債、收入及支出由年初至今的金額。實際結果與此等估計或有不同。

### 2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈下列《國際財務報告準則》之修訂，該等修訂於本集團及本公司本會計期間首次生效。

- 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等發展概不會對編製或呈列本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況之方式產生重大影響。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和商業處所；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。

	截至二零一五年六月三十日止六個月				總額 人民幣千元
	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	
報告分部收入	148,517	1,994,772	50,678	183,210	2,377,177
報告分部毛利	3,109	240,127	50,678	(3,152)	290,762
報告分部(虧損)/溢利	(51,672)	(175,695)	219,702	(33,181)	(40,846)

截至二零一四年六月三十日止六個月

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

二零一五年六月三十日

	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	4,198,051	8,058,033	19,799	-	12,275,883
報告分部資產	10,529,783	17,542,933	6,913,716	913,699	35,900,131
報告分部負債	11,744,814	15,375,920	279,133	253,582	27,653,449

二零一四年十二月三十一日

	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	3,480,634	7,768,099	19,799	-	11,268,532
報告分部資產	10,198,705	18,450,544	6,063,823	854,093	35,567,165
報告分部負債	11,021,238	16,116,164	372,632	497,062	28,007,096

(b) 報告分部收入、溢利的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>		
報告分部收入	2,377,177	872,563
抵銷集團內部收入	<u>(13,385)</u>	<u>(16,815)</u>
合併收入	<u><b>2,363,792</b></u>	<u><b>855,748</b></u>
<b>溢利</b>		
報告分部(虧損)/溢利	(40,846)	54,665
抵銷集團內部溢利	(11,072)	(9,077)
未分配總部和公司收入/(支出)	<u>106,722</u>	<u>(33,282)</u>
合併溢利	<u><b>54,804</b></u>	<u><b>12,306</b></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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	2,143,289	701,850
投資物業的租金收入	50,678	36,990
物業管理及酒店經營的收入	<u>169,825</u>	<u>116,908</u>
	<u><b>2,363,792</b></u>	<u><b>855,748</b></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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(20,747)	(43,822)
匯兌淨收益	(5,056)	(4,604)
	<u>(25,803)</u>	<u>(48,426)</u>
<b>融資費用</b>		
按攤銷成本計量的貸款和借款利息	847,823	606,764
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	<u>(741,216)</u>	<u>(576,176)</u>
	106,607	30,588
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	1,429	126
銀行手續費和其他	<u>3,620</u>	<u>3,144</u>
	<u>111,656</u>	<u>63,944</u>

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	28,253	22,516
撇減發展中物業和持作銷售用途的 已落成物業	128,404	-

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
—中國企業所得稅	53,231	16,276
—土地增值稅	37,735	32,908
以前年度中國企業所得稅的調整	10,445	—
遞延稅項	(10,047)	29,118
	<u>91,364</u>	<u>78,302</u>

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

本集團截至二零一五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71,604,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月期間：人民幣21,781,000元），及期間已發行之加權平均普通股股數2,014,583,333股（截至二零一四年六月三十日止六個月期間：1,744,464,588股）計算。

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間及二零一四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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
即期	236,831	352,936
逾期1至6個月	89,188	196,525
逾期6個月至1年	80,270	12,793
逾期1年以上	611,775	605,656
逾期金額	781,233	814,974
應收賬款，減應收賬款的減值虧損		
人民幣零元	1,018,064	1,167,910
預付第三方款項	1,293,726	903,869
其他應收款	183,988	157,729
	2,495,778	2,229,508
減：應收款項的減值虧損	45,000	45,000
貸款和應收款	2,450,778	2,184,508
按金和預付款	1,160,728	1,120,028
	3,611,506	3,304,536
減：應收賬款中的非即期部分	45,794	54,705
其他應收款中的非即期部分	248,389	-
小計	294,183	54,705
	<b>3,317,323</b>	<b>3,249,831</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。

## 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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內或接獲通知時到期	3,374,865	3,964,661
1年後但2年內到期	1,135,154	1,011,783
2年後但5年內到期	240,406	165,323
應付賬款	4,750,425	5,141,767
預收第三方款項	1,072,947	912,714
收購子公司應付款項	379,091	306,870
應付關聯方款項	44,481	58
其他應付款	450,076	434,811
按攤銷成本計量的金融負債	6,697,020	6,796,220
預收款項	50,308	1,144,739
其他應付稅項	51,851	77,878
	6,799,179	8,018,837
減：應付賬款的非即期部分	1,375,560	1,177,106
其他應付款的非即期部分	104,824	104,824
小計	1,480,384	1,281,930
	5,318,795	6,736,907



## 二零一五年上半年回顧

### 經營業績實現穩健增長

二零一五年上半年，應整體經濟及房地產市場變化，本集團一方面大力加強主力產品－高毛利及租售結合的「街區綜合體」和創新型住宅產品「鳳凰社」的開發和銷售，進一步優化了產品組合，另一方面審時度勢，實施靈活的營銷策略提高庫存去化，上半年整體經營業績實現了顯著增長。本報告期間，本集團實現合約銷售總額人民幣3,200.7百萬元，總收益人民幣2,363.8百萬元，分別較去年同期增加31.7%及176.2%；其中，商業項目合約銷售額達470.5百萬元，同比增長6.5個百分點。歸屬於本公司權益股東的淨溢利較去年同期增長228.4%至人民幣71.6百萬元，資產總額提升至人民幣36,644.4百萬元，本公司權益股東應佔權益總額達人民幣5,687.3百萬元。同時，集團持續加快資產周轉，二零一五年上半年新開工和竣工面積與去年同期相比皆持續增長，本報告期內新開工總建築面積為728,074平方米，較去年同期增加4.4%；本報告期內竣工總建築面積為441,106平方米，較去年同期增加441.7%。在土地儲備方面，今年上半年新收購項目所佔規劃總建築面積約為32.4萬平方米，本集團累計土地儲備權益面積達10.5百萬平方米。

## 鞏固主力產品優勢 持續推動開發及銷售

本集團秉持在細分市場深耕發展、創新進取的精神，逐步將業務重心從普通住宅向商業街區轉型，將關注重點從開發拓展至銷售與服務，今年以來更是加強了主力產品的發展並注重為項目提供多元化附加價值。商業項目方面，我們進一步鞏固主力產品「街區綜合體」高盈利、高周轉和低風險的優勢，各主要項目進展順利。其中代表項目之一柳州窯埠TOWN街區綜合體銷售持續暢旺。項目建設第一期及第二期均已完工，第三期建設工程正加緊展開，預計於今年年底竣工。項目招商工作亦在火熱進行之中，第一期項目預計於今年第四季度開業。此外，去年收購的宜興街區綜合體項目按計劃推進。項目位於東沅湖畔，佔據顯著地理優勢，規劃總建築面積約11.1萬平方米，定位為當地的休閒娛樂綜合商業步行街區，目前正處於詳細規劃設計中，預計最快於今年下半年開工建設。另一最新收購的項目麗江雪山藝術小鎮毗鄰麗江東河古鎮，享有雪山絕版風光，規劃總建築面積約20.4萬平方米，規劃建設成為集旅遊觀光、休閒度假、體驗式商業於一體的綜合旅遊商業地產項目。第一期已部分完工並已部分出售，第一期其餘部分及第二期、第三期正在積極規劃設計中，最快將於今年下半年開工。

住宅產品方面，我們進一步推動「鳳凰社」產品的自身發展及對外合作，持續以優質住宅和物業管理服務，滿足年輕精英的精緻生活需求，並結合獨特的創客文化空間，為年輕創業者打造互聯網時代全新辦公社區。今年上半年，我們持續推動「鳳凰社」於已進駐城市結合當地市場情況落地，目前已進駐包括瀋陽、濰坊、武漢、長沙、成都、柳州、清遠等多個城市，受到青年精英群體及業內的廣泛關注。本集團以自身經驗豐富的銷售隊伍，結合靈活且富激勵性的銷售政策，借助多元化的合作夥伴平台、多樣化活動和社群方式，廣泛推廣「鳳凰社」項目，並積極引導活動參與者轉化為置業客戶，收到了良好的市場反響並提升了社會關注度。本公司未來計劃基於當地市場需求旺盛程度來選擇性進入新的城市，亦計劃通過戰略合作方，利用優勢資源，採取輕資產的模式進入一線城市。

### **發掘及把握機遇 審慎擴充土地儲備**

今年上半年，本集團審慎選擇擅長開發的項目類型，規避招標拍賣競爭風險，以低成本入股或併購項目的形式獲得優質項目土地，為本集團的持續發展和業務版圖拓展提供了有力支持。主要收購項目包括塞班島翅灘項目地塊，及麗江雪山藝術小鎮項目等。其中塞班島項目總佔地面積約為16.8萬平方米，總規劃建築面積約為12萬平方米。本集團計劃將該項目開發為旅遊度假酒店及公寓產品，總建設規劃分三期開發，目前處於初始設計規劃階段。我們相信憑藉塞班島獨特的自然風光、旅遊資源和便利的交通及簽證優勢，該項目落成後將獲得市場的認可並為本集團帶來良好回報。同時，麗江項目擁有得天獨厚的自然和人文特色，收購該項目是我們向以「街區綜合體」為主力產品的發展方向轉型部署的戰略性一步。該項目在滿足「街區綜合體」基本的設計訴求之外，主要特色元素還將涵蓋藝術中心、藝術客棧、書院酒店以及文化交流中心等，旨在打造具備一站式旅遊休閒功能及融合濃厚文化和藝術特色的城市地標性建築。

## 發展輕資產合作模式 打造多元合作平台

今年6月光大安石牽頭的投資財團入股本公司，成為持股9.03%的第二大股東，並與本公司簽訂戰略合作框架協議，實現全面深入合作，加速推進輕資產合作模式。通過雙贏合作，本公司產品營銷的核心優勢將和合作方的資金資源優勢相結合，以少量資金投入獲得項目營運權，通過產品營銷和品牌連鎖效應帶來項目升值和快速去化，從而分享利潤，加強本公司的現金流的同時有效控制了投資風險。光大安石還將安排提供融資，以股權／債權投資模式協助本公司發展該類輕資產合作項目。在未來長期供大於求的中國房地產市場中，這一新型輕資產合作經營模式將令本公司保持獨特的盈利能力。

此外，我們聯手多方外界優質資源，提升產品運營服務，進一步豐富和完善物業運營業態。其中包括聯手毛大慶旗下針對創客群體的「優客工場」，共同經營北京光華路的陽光100優客工場項目，並形成戰略合作，在我們位於瀋陽、成都、長沙、武漢等多個城市的項目中尋覓更多合作機會。此外，我們與新銳創投組織「少創派」在武漢達成戰略聯盟，推出武漢最大的創業別墅群－「鳳凰社Villa」；亦與李亞鵬旗下的北京中書投資控股有限公司攜手開發雲南麗江雪山藝術小鎮，並積極推動雙方在其他項目層面的合作，以構建文化藝術商業生態，提升項目價值。

我們將持續尋求多方位合作機會，在以輕資產經營模式輸出產品營銷優勢的同時積極打造多元開放的合作平台，相信將有助本公司實現影響力最大化和跨界共贏。

## 引入優質戰略投資 優化財務結構

上半年，本公司向光大安石牽頭的投資財團等不少於六名投資者先舊後新配售3.75億股，涉及新股相當於擴大後股本15.79%，集資總額為12.75億港元(淨額為12.62億港元)。此次配售不僅為本公司拓展業務注入新的資金，亦有助於優化財務結構及進一步降低財務槓桿。同時，配售為本公司引入優質的戰略投資者，並進一步豐富了本公司的股東結構，提升了本公司在資本市場的認可度及影響力，將對後續獲得新的資本金和未來持續優化財務結構有積極影響作用。

## 下半年及未來展望

展望下半年，預計貨幣信貸政策繼續穩健趨鬆，中央定調穩消費促需求，地方政策調整更趨靈活主動，穩消費基調下寬鬆化力度順勢加強。預計下半年市場供應降幅收窄，需求繼續回升，同時，庫存將逐步去化，房價有望企穩並小幅反彈，推動市場整體回暖。

展望未來，本集團計劃進一步順勢而為，積極發展自身主力產品，持續加大「街區綜合體」商業比重，充分利用投資少、周轉快、回報高的突出優勢，驅動未來盈利增長。同時，本集團計劃將未來所有住宅產品向服務式公寓升級，在建好地產項目平台的基礎上，為各類垂直服務商提供接口。本集團將促進創新社交型服務公寓「鳳凰社」在更多現有項目城市中落地，並把握契機及審慎地向新的城市及一綫城市推廣，進一步發揮該創新型產品的獨特優勢，避免同質化競爭的同時，準確把握時代脈搏，滿足都市青年人對居住功能和社交平台的雙重需求。

與此同時，本集團將進一步強化多年來形成的卓越的房地產營銷能力，進行優勢輸出，引入輕資產運營模式，以較低的資金成本快速進入核心城市，發展優質地產項目，努力實現主力產品的快速發展和整體經營規模的大幅提升。另外，我們將充分發展互聯網時代的創新型房地產產品，加速向服務增值型模式升級，不斷提升項目品質和品牌價值。

我們相信，隨著持續提供優質創新的產品，盡力滿足客戶的需求，為僱員提供更有競爭力的待遇，並履行企業公民的社會責任，本公司將能為客戶、股東及投資者創造更好的回報。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

### 業績概況

本報告期內，在中央定調穩定住房消費的背景下，多項政策聯合發力改善市場環境，促使了樓市進一步回暖。受惠於政府推出的正面措施，加上本集團進一步推動主力及創新產品的銷售以及採取靈活的定價策略，本集團錄得合約銷售總額人民幣3,200.7百萬元，錄得總收益人民幣2,363.8百萬元，分別較去年同期增加31.7%及176.2%。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣71.6百萬元，較去年同期增加228.4%。本公司權益股東應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.04元，較去年同期增加300.0%。

## 合約銷售

本報告期內，本集團實現合約銷售金額人民幣3,200.7百萬元，較二零一四年同期增長31.7%；實現合約銷售面積424,674平方米，較二零一四年同期增長48.6%。其中，商用物業實現合約銷售金額人民幣470.5百萬元，較二零一四年同期增加6.5%；實現合約銷售面積30,560平方米，較二零一四年同期增加25.8%。合約銷售區域分佈較為均衡，其中濟南、瀋陽、無錫和清遠項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣685.0百萬元、人民幣555.0百萬元、人民幣452.2百萬元和人民幣419.4百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的21.4%、17.3%、14.1%和13.1%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣7,440元／平方米，較二零一四年同期有所下降，主要是因為本報告期內簽約銷售的低價產品所佔的比重增加所致。

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	合約銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		合約銷售金額 (人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
			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	
			二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
環渤海	濟南	濟南陽光100國際新城	72,935	35,669	678	387	9,240	10,644
	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	73,488	60,340	486	448	6,528	7,353
		瀋陽陽光100果嶺公館	14,686	6,392	69	39	4,708	5,901
		東營	東營陽光100城市麗園	19,042	16,031	114	112	5,986
	濰坊	濰坊陽光100城市廣場	10,442	8,311	59	34	5,463	4,022
	天津	天津陽光100國際新城	221	-	10	1	22,596	-
	小計	190,814	126,743	1,416	1,021	7,331	7,945	
長三角	無錫	無錫陽光100國際新城	64,787	33,694	452	267	6,980	7,922
	小計	64,787	33,694	452	267	6,980	7,922	
珠三角	清遠	清遠芒果小鎮	76,232	48,620	419	252	5,442	5,183
	小計	76,232	48,620	419	252	5,442	5,183	
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	56,157	33,334	381	234	6,773	7,020
	成都	成都陽光100米婭中心	14,436	15,986	160	171	11,085	10,614
	長沙	長沙陽光100國際新城	13,814	12,923	151	102	10,389	7,567
	重慶	重慶陽光100國際新城	2,579	-	47	6	16,016	-
	柳州	柳州窯埠古鎮	5,638	14,464	168	372	29,328	25,719
		柳州陽光100城市廣場	217	-	7	6	15,261	-
	小計	92,841	76,707	914	891	9,628	11,411	
總計			424,674	285,764	3,201	2,431	7,440	8,401

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	合約銷售面積 (平方米) <sup>(1)</sup>		合約銷售金額 (人民幣百萬元) <sup>(2)</sup>		單價 (人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup>	
	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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
商用物業	30,560	24,298	471	442	15,397	18,191
住宅及車庫	394,114	261,466	2,730	1,989	6,823	7,493
合計	<b>424,674</b>	285,764	<b>3,201</b>	2,431	<b>7,440</b>	8,401
所佔比例						
商用物業	7%	9%	15%	18%		
住宅及車庫	93%	91%	85%	82%		
總計	<b>100%</b>	100%	<b>100%</b>	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

## 物業建造

本報告期內，本集團新開工總建築面積為728,074平方米，較二零一四年同期增長4.4%；竣工總建築面積為441,106平方米，較二零一四年同期大幅增長441.7%，主要是因為本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之後加快施工進度及資產周轉，與去年同期相比有較多物業在二零一五年上半年竣工。

本集團於本報告期內的物業建造情況如下：

經濟區域	城市	截至六月三十日止六個月		
		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	瀋陽	–	156,113	372,013
	濟南	–	42,671	262,672
	濰坊	155,867	–	155,867
	東營	79,095	32,369	145,011
	<b>小計</b>	<b>234,962</b>	<b>231,153</b>	<b>935,563</b>
長三角	無錫	254,086	183,506	254,086
	<b>小計</b>	<b>254,086</b>	<b>183,506</b>	<b>254,086</b>
珠三角	清遠	–	26,447	321,431
	東莞	–	–	31,106
	<b>小計</b>	<b>–</b>	<b>26,447</b>	<b>352,537</b>
中西部	武漢	120,316	–	433,155
	成都	–	–	143,978
	重慶	–	–	141,165
	長沙	79,540	–	99,082
	麗江	–	–	79,511
	桂林	39,170	–	61,953
	柳州	–	–	60,327
<b>小計</b>	<b>239,026</b>	<b>–</b>	<b>1,019,171</b>	
<b>總計</b>		<b>728,074</b>	<b>441,106</b>	<b>2,561,357</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283.9百萬元，其中包括支付瀋陽陽光100國際新城項目土地款人民幣99.7百萬元以及支付麗江雪山藝術小鎮項目收購款人民幣118.0百萬元等。

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	濟南	618,156	5%	302,896	3%
	瀋陽	1,424,691	11%	1,341,551	13%
	天津	212,298	2%	182,576	2%
	東營	214,408	2%	214,408	2%
	濰坊	1,587,551	12%	1,587,551	15%
	煙台	426,466	3%	426,466	4%
	小計	<b>4,483,570</b>	<b>35%</b>	<b>4,055,448</b>	<b>39%</b>
中西部	武漢	504,820	4%	504,820	5%
	重慶	888,623	7%	888,623	8%
	成都	208,568	2%	208,568	2%
	長沙	360,057	3%	360,057	3%
	桂林	369,100	3%	169,249	2%
	柳州	305,518	2%	270,645	3%
	南寧	213,231	2%	164,961	2%
	麗江	204,168	1%	104,126	1%
小計	<b>3,054,085</b>	<b>24%</b>	<b>2,671,049</b>	<b>26%</b>	
長三角	無錫	1,462,598	11%	1,462,598	14%
	宜興	111,400	0%	89,120	1%
	小計	<b>1,573,998</b>	<b>11%</b>	<b>1,551,718</b>	<b>15%</b>
珠三角	清遠	3,484,113	27%	1,916,262	18%
	東莞	258,339	2%	232,763	2%
	小計	<b>3,742,452</b>	<b>29%</b>	<b>2,149,025</b>	<b>20%</b>
北馬里亞納群島	塞班	120,000	1%	61,200	0%
	小計	<b>120,000</b>	<b>1%</b>	<b>61,200</b>	<b>0%</b>
總計		<b>12,974,105</b>	<b>100%</b>	<b>10,488,440</b>	<b>100%</b>

## 投資物業

本報告期內，本集團新增在建中投資物業建築面積32,566平方米及持作未來發展的投資物業規劃建築面積120,000平方米，減少投資物業建築面積1,256平方米；於二零一五年六月三十日，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積431,324平方米及持作未來發展的投資物業規劃建築面積120,000平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣50.7百萬元，相比二零一四年同期增長37.0%。

## 重大投資、收購及出售

### 購回重慶渝能壹佰房地產開發有限公司(「重慶渝能壹佰」)的72%股權

於二零一五年一月十三日，陽光壹佰置業集團有限公司(本公司的一間全資附屬公司)(「陽光壹佰集團」)與陽光一百置業(遼寧)有限公司、中融國際信託有限公司(「中融國際信託」)及重慶渝能壹佰房地產開發有限公司訂立提前還款協議，據此，(i)陽光壹佰集團購回，而中融國際信託轉讓重慶渝能壹佰的72%股權，代價約為人民幣517,900,000元；及(ii)陽光壹佰集團償還重慶渝能壹佰結欠中融國際信託的未償還貸款(本金人民幣300,000,000元加利息總額約人民幣64,300,000元)。有關本次購回事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月十三日的公告。

### 收購Sunshine 100 Resort Development Company Limited(「Sunshine 100 Resort Development」)股份及股東貸款

於二零一五年二月十日，新進有限公司(本公司的一間全資附屬公司)訂立股份轉讓協議，據此，新進有限公司同意以總代價5,951,821美元從偉發控股有限公司及Zhongran Investments Company Limited收購Sunshine 100 Resort Development 510,000股股份及4,335,000美元的股東貸款。交易完成後，Sunshine 100 Resort Development分別由新進有限公司、Tan Holdings Corporation及Zhongran Investments Company Limited持有51%、30%及19%的股權。有關本次收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十日的公告。

## 轉讓重慶渝能壹佰的49%股權及股權回購協議

於二零一五年二月十日，陽光壹佰集團與北京東方卓昶投資管理中心(有限合夥)訂立股權轉讓協議，據此，陽光壹佰集團以人民幣49,000,000元的代價將重慶渝能壹佰的49%股權轉讓予北京東方卓昶投資管理中心(有限合夥)。

同時，於二零一五年二月十日，陽光壹佰集團與北京東方卓昶投資管理中心(有限合夥)訂立股權回購協議，據此，北京東方卓昶投資管理中心(有限合夥)有權按該股權回購協議的條款，以人民幣49,000,000元的對價將重慶渝能壹佰49%的權益歸還予陽光壹佰集團。有關本次轉讓股權及股權回購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十一日及日期為二零一五年二月十七日的公告。

## 收購麗江雪山投資有限責任公司(「麗江雪山」)股份

於二零一五年六月十日，陽光壹佰集團及無錫蘇源置業有限公司與李亞鵬先生、北京中書投資控股有限公司以及麗江雪山訂立一份股權收購協議，收購麗江雪山之51%股權，總代價為人民幣1.938億元。收購的目的為開發位於麗江市束河古鎮的麗江雪山藝術小鎮項目。有關本次收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月十日的公告。

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，本集團的收入由二零一四年同期的人民幣855.7百萬元上升176.2%至人民幣2,363.8百萬元，主要是由於我們物業銷售收入增加所致。

### 物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一四年同期的人民幣701.9百萬元上升205.4%至人民幣2,143.3百萬元，主要是由於交付物業的總建築面積增加所致。

## **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二零一四年同期的人民幣116.9百萬元增加45.3%至人民幣169.8百萬元，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二零一四年同期的人民幣37.0百萬元增加37.0%至人民幣50.7百萬元，主要是由於單位租金水平提升以及出租的建築面積增加所致。

## **銷售成本**

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一四年同期的人民幣566.7百萬元增加260.0%至人民幣2,040.2百萬元。物業銷售成本由二零一四年同期的人民幣434.0百萬元增加327.1%至人民幣1,853.8百萬元，主要是由於已交付物業的建築面積(不包含車庫)增加所致。物業管理及酒店經營成本由二零一四年同期的人民幣132.7百萬元增加40.5%至人民幣186.4百萬元，主要是由於本集團的物業管理面積增加所致。

## **毛利**

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一四年同期的人民幣289.0百萬元增加12.0%至人民幣323.6百萬元，而毛利率由二零一四年同期的33.8%下降至13.7%。若不包括於本報告期內計提的非經常性存貨減值損失人民幣128.4百萬元，本集團經調整後的毛利率為19.1%，相較二零一四年同期的33.8%下降14.7個百分點，主要是由於毛利率較低的物業交付比例上升所致。

## **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由二零一四年同期的人民幣115.7百萬元增加128.9%至人民幣264.8百萬元，主要是由於本報告期內新增投資物業以及原有在建投資物業的估值隨著完工進度而增加。

## **銷售費用**

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一四年同期的人民幣139.8百萬元增加90.3%至人民幣266.1百萬元，主要是由於本報告期內本集團加大推廣力度，以及大力發展內部銷售代理制度，導致廣告費用及銷售團隊獎勵等相應增加。

## **行政費用**

本報告期內，本集團的行政費用由二零一四年同期的人民幣151.5百萬元增加17.1%至人民幣177.4百萬元，主要是由於本集團員工薪酬、諮詢費用以及房產稅等費用增加所致。

## **融資費用**

本報告期內，本集團的融資費用由二零一四年同期的人民幣63.9百萬元增加74.8%至人民幣111.7百萬元，主要是由於本集團有息負債總規模增加所致。

## **所得稅**

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零一四年同期的人民幣78.3百萬元增加16.7%至人民幣91.4百萬元，主要是由於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，本集團的溢利由二零一四年同期的人民幣12.3百萬元增加345.5%至人民幣54.8百萬元。

## **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溢利由二零一四年同期的人民幣21.8百萬元增加228.4%至人民幣71.6百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金及現金等價物

於二零一五年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,742.3百萬元，較二零一四年十二月三十一日減少人民幣815.6百萬元，主要是由於本報告期支付項目收購款較多所致。

### 流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零一五年六月三十日，本集團的流動比率由二零一四年十二月三十一日的136.1%上升至158.6%。於二零一五年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為人民幣27,379.5百萬元及人民幣17,266.1百萬元。

於二零一五年六月三十日，本集團的資本負債比率由二零一四年十二月三十一日的42.3%略有上升至42.8%；淨負債比率由二零一四年十二月三十一日的209.5%下降至197.5%，主要是由於配售現有股份及認購新股份增加了淨資產同時又因有息負債增加而部分抵銷影響所致。

### 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。於二零一五年六月三十日，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4,604.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,180.1百萬元)。

### 貸款和借貸及已抵押資產

於二零一五年六月三十日，本集團的貸款和借貸總額為人民幣15,697.0百萬元。其中人民幣6,204.6百萬元、人民幣4,417.4百萬元、人民幣4,823.0百萬元及人民幣252.0百萬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。

於二零一五年六月三十日，本集團賬面值為人民幣10,667.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣9,268.8百萬元)的已抵押物業及受限制存款為本集團獲授的銀行融資提供擔保。

## 資本承擔

於二零一五年六月三十日，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2,633.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,566.7百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣5,246.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,301.3百萬元)。

## 人力資源

於二零一五年六月三十日，本集團總共僱用3,979名僱員(二零一四年同期：3,594名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣195.0百萬元(二零一四年同期：人民幣167.0百萬元)。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。截至二零一五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16.5百萬元。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一五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。截至二零一五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集團營運的事宜。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，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集團業務前景大有裨益。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會於董事會批准本公告時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、陳勁松先生及顧雲昌先生，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及財務匯報事宜(其中包括審閱本集團截至二零一五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公告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)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，而易小迪先生為當時的提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載規定標準。各董事於獲委任時均獲發一份證券交易行為守則，本公司其後每年發出兩次提示，分別在通過本公司中期業績的董事會會議前三十天及全年業績的董事會會議前六十天，提醒董事不得在公佈業績前(董事禁止買賣股份期間)買賣本公司證券以及所有交易必須按標準守則進行。本公司經向所有董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月內均遵守標準守則的規定。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月內，除於下述提及的股本變動，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。

## 本公司的股本變動

根據本公司日期為二零一五年六月十二日的配售協議和認購協議，本公司之控股股東樂升控股有限公司（「樂升」）按每股配售股份3.40港元之配售價配售合共375,000,000股每股面值0.01港元股份的現有股份予不少於六名獨立承配人，而本公司亦按每股新股份3.40港元的認購價向樂升配發及發行合共375,000,000股新股份。是次配售及認購並沒有增加本公司的法定股本。

## 募集資金使用情況

在扣除賣方產生的配售相關之配售佣金、專業費用、印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及其他開支以及認購相關開支（並經配售完成至認購完成期間配售所得款項淨額所賺取的利息金額調整後），上述配售的淨認購價約為每股新股份3.37港元。認購所得款項淨額約為1,262百萬港元，已按募集用途償還貸款、開發地產相關新業務及作一般企業經營用途（包括物業開發及項目收購）。

## 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，截至二零一五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。

## 報告期後事項

自二零一五年六月三十日至本公告日期為止，本集團概無任何對本集團有重大影響的報告期後事項。

## 核數師

本集團核數師畢馬威會計師事務所已同意本集團刊載於本中期業績公告內的截至二零一五年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中的數字，與本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表所載的數額一致。

## 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)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截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告將在適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

### 獨立非執行董事之辭任

陳勁松先生以投入更多時間及精力於其他工作為由，於二零一五年八月二十七日的董事會會議結束後辭任本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員職位，即時生效。陳勁松先生確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無與其辭任有關之其他事宜須敦請本公司股東或聯交所垂注。

董事會藉此機會向陳勁松先生於其任期內對本公司及董事會作出之寶貴貢獻致以誠摯謝意。

繼陳勁松先生的辭任，董事會宣佈，獨立非執行董事王波先生獲委任為本公司之審核委員會及提名委員會委員以及薪酬委員會主席，接替陳勁松先生，即時生效。

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  
二零一五年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為易小迪先生及范小冲先生；本公司非執行董事為范曉華女士及王功權先生；本公司獨立非執行董事為顧雲昌先生、黃博愛先生及王波先生。