

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



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度  
之初步全年業績公告**

**二零一五年度全年業績摘要**

- 合約銷售金額為人民幣7,491.9百萬元，合約銷售面積為925,140平方米，較二零一四年度分別增加12.4%和14.4%；其中商用物業合約銷售金額增加32.3%至人民幣1,430.9百萬元
- 收入減少9.6%至人民幣6,418.2百萬元
- 權益股東應佔溢利減少21.6%至人民幣600.6百萬元
- 每股基本及攤薄盈利為人民幣0.27元
- 資產總值增加23.0%至人民幣43,138.9百萬元；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣6,196.1百萬元，較二零一四年末增加34.1%
- 截至二零一五年十二月三十一日的土地儲備權益面積達10.5百萬平方米
- 董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度支付每股人民幣5.89分的末期股息

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度(「本報告期」)之經審核綜合業績，連同二零一四年相對期間之比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

|   |      | <u>2015</u>        | <u>2014</u>        |
|---|------|--------------------|--------------------|
|   | 附註   | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
| 收入  | 4    | 6,418,190          | 7,103,681          |
| 銷售成本                                      |      | <u>(5,249,703)</u> | <u>(5,598,150)</u> |
| <b>毛利</b>                                 |      | <b>1,168,487</b>   | 1,505,531          |
| 投資物業估值收益                                  |      | 578,179            | 387,763            |
| 其他收入                                      |      | 246,841            | 254,888            |
| 銷售費用                                      |      | (576,032)          | (372,241)          |
| 行政費用                                      |      | (404,275)          | (406,326)          |
| 其他經營費用                                    |      | <u>(47,486)</u>    | <u>(57,913)</u>    |
| <b>經營溢利</b>                               |      | <b>965,714</b>     | 1,311,702          |
| 融資收入                                      | 5(a) | 86,528             | 68,946             |
| 融資費用                                      | 5(a) | (171,212)          | (144,776)          |
| 應佔聯營企業和合營企業<br>溢利減虧損                      |      | <u>121,522</u>     | <u>73,797</u>      |
| <b>除稅前溢利</b>                              | 5    | <b>1,002,552</b>   | 1,309,669          |
| 所得稅                                       | 6    | <u>(389,593)</u>   | <u>(499,478)</u>   |
| <b>年度溢利</b>                               |      | <b>612,959</b>     | 810,191            |
| <b>其他全面收益</b><br>(經除稅和重新分類調整)             |      |                    |                    |
| 其後可能會重新分類至損益的項目：<br>換算海外附屬公司財務報表<br>的外匯差額 |      | <u>(2,780)</u>     | —                  |
| <b>年度綜合收益總額</b>                           |      | <b>610,179</b>     | 810,191            |

|                        |    | <u>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|------------------------|----|----------------|----------------|
|                        | 附註 | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>以下各方應佔溢利總額：</b>     |    |                |                |
| 本公司權益股東                |    | <b>600,591</b> | 766,543        |
| 非控股權益                  |    | <b>12,368</b>  | 43,648         |
|                        |    | <u>612,959</u> | <u>810,191</u> |
| <b>年度溢利</b>            |    |                |                |
|                        |    | <b>612,959</b> | 810,191        |
| <b>以下各方應佔全面收益總額：</b>   |    |                |                |
| 本公司權益股東                |    | <b>597,811</b> | 766,543        |
| 非控股權益                  |    | <b>12,368</b>  | 43,648         |
|                        |    | <u>610,179</u> | <u>810,191</u> |
| <b>年度綜合收益總額</b>        |    |                |                |
|                        |    | <b>610,179</b> | 810,191        |
| <b>每股基本和攤薄盈利(人民幣元)</b> |    |                |                |
|                        | 7  | <b>0.27</b>    | 0.41           |

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

(以人民幣列示)

|                        |    | 2015              | 2014       |
|------------------------|----|-------------------|------------|
|                        | 附註 | 人民幣千元             | 人民幣千元      |
| <b>非流動資產</b>           |    |                   |            |
| 物業及設備                  |    | 784,100           | 966,940    |
| 投資物業                   |    | 7,964,552         | 5,946,189  |
| 受限制存款                  |    | 405,019           | 399,453    |
| 於聯營企業和合營企業的投資          |    | 536,496           | 118,423    |
| 應收賬款和其他應收款             | 9  | 294,300           | 54,705     |
| 遲延稅項資產                 |    | 730,423           | 500,725    |
| <b>非流動資產總額</b>         |    | <b>10,714,890</b> | 7,986,435  |
| <b>流動資產</b>            |    |                   |            |
| 發展中物業和持作銷售用途的<br>已落成物業 |    | 24,541,073        | 19,795,763 |
| 待售土地開發                 |    | 767,869           | 752,809    |
| 應收賬款和其他應收款             | 9  | 5,091,648         | 3,249,831  |
| 受限制存款                  |    | 698,178           | 728,461    |
| 現金和現金等價物               |    | 1,325,221         | 2,557,846  |
| <b>流動資產總值</b>          |    | <b>32,423,989</b> | 27,084,710 |
| <b>流動負債</b>            |    |                   |            |
| 貸款和借款                  |    | 7,577,551         | 8,003,546  |
| 應付賬款和其他應付款             | 10 | 6,166,680         | 6,736,907  |
| 應付合約保留金                |    | 161,917           | 159,115    |
| 銷售按金                   |    | 4,408,362         | 4,077,342  |
| 稅項                     |    | 1,025,252         | 925,787    |
| <b>流動負債總額</b>          |    | <b>19,339,762</b> | 19,902,697 |
| <b>流動資產淨值</b>          |    | <b>13,084,227</b> | 7,182,013  |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |    | <b>23,799,117</b> | 15,168,448 |

|                      |    | <u>2015</u>              | <u>2014</u>      |
|----------------------|----|--------------------------|------------------|
|                      | 附註 | 人民幣千元                    | 人民幣千元            |
| <b>非流動負債</b>         |    |                          |                  |
| 貸款和借款                |    | <b>12,190,959</b>        | 6,837,472        |
| 應付合約保留金              |    | <b>216,139</b>           | 224,009          |
| 應付賬款和其他應付款           | 10 | <b>880,943</b>           | 1,281,930        |
| 遞延稅項負債               |    | <b>3,008,661</b>         | 1,309,009        |
| <b>非流動負債總額</b>       |    | <b><u>16,296,702</u></b> | <u>9,652,420</u> |
| <b>資產淨值</b>          |    | <b><u>7,502,415</u></b>  | <u>5,516,028</u> |
| <b>資本與儲備</b>         |    |                          |                  |
| 股本                   | 11 | <b>18,718</b>            | 15,760           |
| 儲備                   |    | <b><u>6,177,367</u></b>  | <u>4,604,115</u> |
| <b>本公司權益股東應佔權益總額</b> |    | <b>6,196,085</b>         | 4,619,875        |
| <b>非控股權益</b>         |    | <b><u>1,306,330</u></b>  | <u>896,153</u>   |
| <b>權益總額</b>          |    | <b><u>7,502,415</u></b>  | <u>5,516,028</u> |

## 1 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則理事會頒佈的所有適用的《國際財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。這些準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提早採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的任何會計政策變動，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

## 2 財務報表的編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營企業和一家合營企業的權益。

本綜合財務報表以人民幣千元為單位列示。人民幣是本公司及實體於中華人民共和國(「中國」)進行本集團主要經營活動所採用的本位貨幣。

除以下資產與負債是按公允價值入賬(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業；
- 劃歸為可供出售證券或買賣證券的金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 以公允價值計量且變動計入損益的貸款及借款。

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的綜合財務資料時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑下得知資產與負債的賬面價值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

## 3 會計政策的修訂

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。

- 《國際會計準則》第19號修訂—「僱員福利—界定福利計劃：僱員供款」
- 《國際財務報告準則》2010年至2012年週期之年度改進
- 《國際財務報告準則》2011年至2013年週期之年度改進

以上變動對本集團編製或呈報當期或以往期間的業績和財務狀況的方式並無重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 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：

|             | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 銷售物業        | 5,983,945        | 6,747,117        |
| 物業管理及酒店經營收入 | 318,829          | 253,155          |
| 投資物業的租金收入   | 115,416          | 103,409          |
|             | <u>6,418,190</u> | <u>7,103,681</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

|  | <u>2015</u>     | <u>2014</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 人民幣千元           | 人民幣千元           |
| <b>融資收入</b>                            |                 |                 |
| 並非按公允價值計入損益的<br>金融資產的利息收入              | (71,504)        | (59,332)        |
| 杭州工商信託貸款的公允價值變動淨額                      | (15,024)        | -               |
| 外匯淨收益                                  | -               | (9,614)         |
|  | <u>(86,528)</u> | <u>(68,946)</u> |
| <b>融資費用</b>                            |                 |                 |
| 並非按公允價值計入損益的貸款<br>和借款的利息費用總額           | 1,805,884       | 1,315,312       |
| 減：資本化為待售土地<br>開發、發展中物業和<br>在建投資物業的利息支出 | (1,675,192)     | (1,208,600)     |
|  | 130,692         | 106,712         |
| 河平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                      | -               | 960             |
| 外匯淨虧損                                  | 1,143           | -               |
| 銀行手續費和其他                               | 39,377          | 7,018           |
|  | <u>171,212</u>  | <u>144,776</u>  |

(b) 員工成本

|            | <u>2015</u>           | <u>2014</u>           |
|------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 人民幣千元                 | 人民幣千元                 |
| 界定供款退休計劃供款 | 31,567                | 30,924                |
| 薪金、工資和其他福利 | <u>411,178</u>        | <u>393,666</u>        |
|            | <u><b>442,745</b></u> | <u><b>424,590</b></u> |

6 綜合全面收益表所示的所得稅

|                | <u>2015</u>           | <u>2014</u>           |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                | 人民幣千元                 | 人民幣千元                 |
| 年度準備           |                       |                       |
| —中國企業所得稅       | 202,273               | 187,908               |
| —土地增值稅         | 111,102               | 177,090               |
| 以前年度中國企業所得稅的調整 | 10,445                | —                     |
| 遞延稅項           | <u>65,773</u>         | <u>134,480</u>        |
|                | <u><b>389,593</b></u> | <u><b>499,478</b></u> |

根據開曼群島和英屬維爾京群島的準則和法規，本公司及其附屬公司(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

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣600,591,000元(二零一四年：人民幣766,543,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數2,194,791,667股(二零一四年：1,879,023,235股，已就二零一四年進行的股份分拆和資本化發行作出調整)計算，方法如下：

|                     | <u>2015</u>                 | <u>2014</u>                 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>加權平均普通股股數：</b>   |                             |                             |
| 1月1日已有的發行股數         | <b>2,000,000,000</b>        | 50,000                      |
| 配售股份                | <b>194,791,667</b>          | –                           |
| 股份分拆                | –                           | 38,950,000                  |
| 股份資本化               | –                           | 1,347,715,012               |
| 首次公開招股              | –                           | 401,369,863                 |
| 河平貸款轉換              | –                           | 90,938,360                  |
|                     | <hr/>                       | <hr/>                       |
| <b>12月31日加權平均股數</b> | <b><u>2,194,791,667</u></b> | <b><u>1,879,023,235</u></b> |

於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份，因此每股基本和攤薄盈利並無分別。

## 8 分部報告

本集團按產品和服務(可劃分為物業發展(包含多用途商務綜合體和複合性社區)、投資物業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，方式與就資源配置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

本集團高層行政管理人員按下列基準監察各個報告分部應佔的業績，以便評估分部績效及進行分部間資源配置：

分配至報告分部的收入和支出，是以這些分部所產生的收入和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定。

管理層獲提供分部資料，包括收入、銷售成本、投資物業估值收益、經營費用淨額、融資收入、融資費用及所得稅等。

就本集團截至二零一四年和二零一五年十二月三十一日止年度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2015年12月31日止年度 |                 |                |                |                |
|--------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | 多用途<br>商務綜合體     | 複合性社區           | 投資物業           | 物業管理及<br>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             | 549,942          | 5,434,003       | 115,416        | 359,482        | 6,458,843      |
| 銷售成本               | (457,892)        | (4,557,250)     | -              | (283,145)      | (5,298,287)    |
| 報告分部毛利             | 92,050           | 876,753         | 115,416        | 76,337         | 1,160,556      |
| 投資物業估值收益           | -                | -               | 578,179        | -              | 578,179        |
| 經營費用淨額             | (143,538)        | (770,646)       | (12,540)       | (53,036)       | (979,760)      |
| 融資收入               | 22,185           | 12,330          | 12             | 2,289          | 36,816         |
| 融資費用               | (50,576)         | (6,327)         | (1,219)        | (32,879)       | (91,001)       |
| 報告分部除稅前<br>(虧損)/溢利 | (79,879)         | 112,110         | 679,848        | (7,289)        | 704,790        |
| 所得稅                | (3,356)          | (211,666)       | (141,636)      | (18)           | (356,676)      |
| 報告分部(虧損)/溢利        | <u>(83,235)</u>  | <u>(99,556)</u> | <u>538,212</u> | <u>(7,307)</u> | <u>348,114</u> |

截至2014年12月31日止年度

|           | 多用途<br>商務綜合體<br>人民幣千元 | 複合性社區<br>人民幣千元 | 投資物業<br>人民幣千元  | 物業管理及<br>酒店經營<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元    |
|-----------|-----------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|
| 報告分部收入    | 1,286,500             | 5,460,617      | 103,409        | 284,964                | 7,135,490      |
| 銷售成本      | (979,592)             | (4,479,364)    | –              | (228,652)              | (5,687,608)    |
| 報告分部毛利    | 306,908               | 981,253        | 103,409        | 56,312                 | 1,447,882      |
| 投資物業估值收益  | –                     | –              | 387,763        | –                      | 387,763        |
| 經營費用淨額    | (127,722)             | (495,385)      | (36,121)       | (28,395)               | (687,623)      |
| 融資收入      | 11,462                | 6,068          | 14             | 148                    | 17,692         |
| 融資費用      | (12,632)              | (29,380)       | (2,084)        | (8,037)                | (52,133)       |
| 報告分部除稅前溢利 | 178,016               | 462,556        | 452,981        | 20,028                 | 1,113,581      |
| 所得稅       | (110,409)             | (208,821)      | (116,338)      | (64)                   | (435,632)      |
| 報告分部溢利    | <u>67,607</u>         | <u>253,735</u> | <u>336,643</u> | <u>19,964</u>          | <u>677,949</u> |

(b) 報告分部收入及溢利或虧損的對賬

|            | 2015<br>人民幣千元    | 2014<br>人民幣千元    |
|------------|------------------|------------------|
| 收入         |                  |                  |
| 報告分部收入     | 6,458,843        | 7,135,490        |
| 抵銷集團內部收入   | <u>(40,653)</u>  | <u>(31,809)</u>  |
| 合併收入       | <u>6,418,190</u> | <u>7,103,681</u> |
| 溢利         |                  |                  |
| 報告分部溢利     | 348,114          | 677,949          |
| 抵銷集團內部虧損   | 15,359           | 15,828           |
| 未分配總部和公司收入 | <u>249,486</u>   | <u>116,414</u>   |
| 合併溢利       | <u>612,959</u>   | <u>810,191</u>   |

(c) 地區資料

本集團經營業務主要位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

## 9 應收賬款和其他應收款

|                         |     | 2015             | 2014      |
|-------------------------|-----|------------------|-----------|
|                         | 附註  | 人民幣千元            | 人民幣千元     |
| 應收賬款(已扣除呆壞賬<br>準備人民幣零元) | (i) | 1,153,190        | 1,167,910 |
| 預付第三方款項                 |     | 2,282,067        | 903,869   |
| 應收關聯方款項                 |     | 404,849          | 20        |
| 其他應收款                   |     | 193,813          | 157,709   |
|                         |     | <b>4,033,919</b> | 2,229,508 |
| 減： 應收款項的減值準備            |     | <b>8,675</b>     | 45,000    |
| 貸款和應收款                  |     | <b>4,025,244</b> | 2,184,508 |
| 按金和預付金                  |     | <b>1,360,704</b> | 1,120,028 |
|                         |     | <b>5,385,948</b> | 3,304,536 |
| 減： 應收賬款中的非即期部分          |     | <b>16,661</b>    | 54,705    |
| 其他應收款中的非即期部分            |     | <b>277,639</b>   | —         |
|                         |     | <b>294,300</b>   | 54,705    |
|                         |     | <b>5,091,648</b> | 3,249,831 |

### (i) 賬齡分析

於到期日之應收賬款的賬齡分析如下：

|          | 2015             | 2014      |
|----------|------------------|-----------|
|          | 人民幣千元            | 人民幣千元     |
| 即期       | 369,931          | 352,936   |
| 逾期1至6個月  | 34,161           | 196,525   |
| 逾期6個月至1年 | 28,214           | 12,793    |
| 逾期1年以上   | 720,884          | 605,656   |
| 逾期金額     | <b>783,259</b>   | 814,974   |
|          | <b>1,153,190</b> | 1,167,910 |

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。就應收賬款的信貸風險而言，本集團面對的信貸風險主要受到每名客戶的個別特性(而非客戶營運所屬的行業或所在的國家)所影響，因此重大信貸集中風險主要由於本集團與個別客戶往來時須承受重大風險所致。在買方結清最終出售價款前，本集團一般不會交出物業所有權證。

就預付第三方款項以及應收聯營企業和合營企業款項的信貸風險而言，本集團涉及交易對手違約的信貸風險有限，因為交易對手的還款紀錄良好，並與本集團有進一步的業務往來，本集團預期不會因為無法收回這些預付款而蒙受重大虧損。

## 10 應付賬款和其他應付款

|              |     | 2015                    | 2014                    |
|--------------|-----|-------------------------|-------------------------|
|              | 附註  | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   |
| 應付賬款         | (i) | 4,616,295               | 5,141,767               |
| 預收第三方款項      |     | 1,362,291               | 912,714                 |
| 收購子公司應付價款    |     | 211,799                 | 306,870                 |
| 應付關聯方款項      |     | 84,828                  | 4,783                   |
| 其他應付款        |     | 683,001                 | 430,086                 |
|              |     | <u>6,958,214</u>        | 6,796,220               |
| 按攤銷成本計量的金融負債 |     |                         |                         |
| 預收賬款         |     | 37,354                  | 1,144,739               |
| 其他應付稅項       |     | 52,055                  | 77,878                  |
|              |     | <u>7,047,623</u>        | 8,018,837               |
| 減：           |     |                         |                         |
| 應付賬款的非即期部分   |     | 880,943                 | 1,177,106               |
| 其他應付款的非即期部分  |     | -                       | 104,824                 |
|              |     | <u>880,943</u>          | 1,281,930               |
|              |     | <u><u>6,166,680</u></u> | <u><u>6,736,907</u></u> |

(i) 賬齡分析

於到期日之應付賬款的賬齡分析如下：

|             | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 1年內或接獲通知時到期 | 3,735,352        | 3,964,661        |
| 1年後但2年內到期   | 737,141          | 1,011,783        |
| 2年後但5年內到期   | 143,802          | 165,323          |
|             | <u>4,616,295</u> | <u>5,141,767</u> |

11 資本及股息

(a) 股息

(i) 本年度應付本集團權益股東的股息

|   | <u>2015</u>    |
|---|----------------|
|   | 人民幣千元          |
| 於報告期末後建議分派末期股息每股普通股<br>人民幣5.89分(2014年：每股普通股人民幣零元) | <u>139,910</u> |

於報告期末後建議分派的末期股息尚未於報告期末確認為負債。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團沒有宣派任何中期股息。

(ii) 本集團沒有就截至二零一四年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

(b) 股本

| 附註         | 2015                        |                      | 2014                 |               |
|------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|            | 股數                          | 港幣千元                 | 股數                   | 港幣千元          |
| 法定股本：      |                             |                      |                      |               |
| 普通股        | <b><u>3,000,000,000</u></b> | <b><u>30,000</u></b> | <u>3,000,000,000</u> | <u>30,000</u> |
|            |                             |                      |                      |               |
|            | 2015                        |                      | 2014                 |               |
|            | 股數                          | 港幣千元                 | 股數                   | 港幣千元          |
| 已發行及繳足普通股： |                             |                      |                      |               |
| 於1月1日      | <b>2,000,000,000</b>        | <b>15,760</b>        | 50,000               | 376           |
| 配售股份       | (i) <b>375,000,000</b>      | <b>2,958</b>         | -                    | -             |
| 股份拆分及回購    | -                           | -                    | 38,950,000           | (69)          |
| 首次公開招股     | -                           | -                    | 500,000,000          | 3,949         |
| 河平貸款轉換     | -                           | -                    | 113,284,988          | 895           |
| 股份資本化      | -                           | -                    | <u>1,347,715,012</u> | <u>10,609</u> |
| 於12月31日    | <b><u>2,375,000,000</u></b> | <b><u>18,718</u></b> | <u>2,000,000,000</u> | <u>15,760</u> |

(i) 配售股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司配售375,000,000股股份，每股價格為港幣3.4元，收到款項淨額約為港幣1,240百萬元(約人民幣978百萬元)。

## 二零一五年回顧

### 經營業績保持穩健

二零一五年，中國經濟運行總體平穩有降，房地產行業處於長週期的調整期。一方面，自二零一四年起房地產市場步入向下調整期，非一線城市房地產持續出現供大於求的局面和低迷的市場環境，對二零一五年的銷售有所影響，一些項目城市有去庫存和住宅價格向下調整的壓力。與此同時，中央及地方政府推出一系列支持樓市政策，包括降息降准、取消限購、調低首付比例和貸款條件等，對房地產市場整體提供了有利的環境。受惠於政府推出的正面措施，加上本集團進一步推進主力產品轉型和銷售、加大商業產品比重、增強銷售隊伍建設和採取靈活的銷售政策，整體取得較為穩定的業績表現。

二零一五年，本集團合約銷售增加12.4%至人民幣7,491.9百萬元，其中商業項目合約銷售增加32.3%至人民幣1,430.9百萬元，同時商業項目佔總體合約銷售比例進一步提升至19%。受市場整體價格下降影響及交付面積低於預期，收入降低9.6%至人民幣6,418.2百萬元。受毛利潤下降及新項目帶來的銷售人員和銷售費用上升等因素影響，歸屬本公司權益股東之溢利下降21.6%至人民幣600.6百萬元。同時，本集團財務狀況持續穩健，總資產增加23.0%至人民幣43,138.9百萬元，同時權益股東應佔權益總額增加34.1%至人民幣6,196.1百萬元。

另一方面，本集團啟動多個新項目，新開工總建築面積增加48.8%至190.5萬平方米，期末在建總建築面積增加56.5%至343.0萬平方米。同時，截至二零一五年十二月三十一日，本公司擁有土地儲備總建築面積約1,317.4萬平方米，權益建築面積約1,049.2萬平方米。二零一五年全年新收購四個項目，規劃總建築面積約146.9萬平方米。其中包括麗江雪山藝術小鎮約20.4萬平方米，為融合傳統與現代、民族與國際、度假與休閒的體驗式街區商業；塞班項目約12.0萬平方米；溫州中心項目約48.1萬平方米，其中



包含約6萬平方米濱江商業，將打造成為溫州城市會客廳性質的街區綜合體項目，以及溫州阿爾勒項目約66.4萬平方米。

### 持續推進產品結構調整

本集團秉持轉型方向，在過去一年中繼續調整產品結構，擴大商業佔比。一方面進一步鞏固主力商業地產產品「街區綜合體」高盈利、高週轉和低風險的優勢。另一方面貫徹對住宅產品的升級，將關注重點從開發拓展至銷售與服務，並注重為項目提供多元化附加價值。

商業產品方面，各重點街區綜合體項目進展順利：其中代表項目之一柳州陽光100窯埠TOWN街區綜合體總體，建築面積約為23.1萬平方米，目前銷售持續暢旺。項目建設第一期至第四期均已完工。項目招商工作亦在火熱進行之中，繼去年商業開街以來，入駐窯埠TOWN項目的商家已達180餘戶，今年項目將繼續推進街區商業運營，陸續推出鳳凰市集、潮流主題商街；宜興街區綜合體項目地處宜興東洑灣區核心，背靠金融街區，總建築面積約10.9萬平方米，將被建設成為面向未來的新型商業街區，引導新的生活方式與消費升級。該項目二零一五年下半年開工建設，二零一五年十二月開始預售即創下幾日內取得人民幣2.78億元的銷售佳績。該項目已榮獲中國商業地產行業發展論壇頒發的「中國最具成長性商業地產項目」稱號，預計二零一七年中建成完工；二零一五年新收購的雪山藝術小鎮毗鄰麗江東河古鎮，地理位置優越，總建築面積約20.4萬平方米，將被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。目前一期部份在持續開發及銷售中，進展順利，預計將於二零一六年內建成完工，二至四期在設計規劃中，預計二零一七年開工建設；重慶慈雲寺商業街項目總規劃建築面積約11.5萬平方米，位於重慶長江和嘉陵江交匯的CBD的黃金地段，且為重慶最大最完好的國家級歷史文化名街區，將被建設成為重慶的城市會客廳和國際頂級機構聚集地。項目一期已於二零一五年開工建設，預計二零一六年下半年開始預售，其他部份在設計規劃中。溫州中心項目的濱江商業部份鳳凰街總建築規劃面積約6.0萬平方米，將依託優質景觀資源，集合多種商業業態，把溫州中心打造成溫州城市會客廳，目前在設計規劃中，預計將於二零一六年底開工。

住宅產品方面，本集團進一步推廣鳳凰社產品理念，即以高質量、小戶型的住宅產品滿足年輕精英一族尤其是年輕創業者的現代生活需求。二零一五年，本集團推動鳳凰社產品進一步於落地進駐城市，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，對本集團提升庫存去化和避免住宅產品價格進一步下降提供了有力支持，例如瀋陽鳳凰社項目去化率達83%，均價比競品高約300元/平方米；長沙鳳凰社項目去化率達73%，均價比競品高約1,000元/平方米。同時，本集團還將持續推動鳳凰社的發展及對外合作，打造優質住宅和物業管理服務，滿足年輕精英的精緻生活需求，例如24小時管家服務體系、汽車清洗及養護服務、家政服務、代辦代訂各類服務、資產管理、各類社群類活動、自助服務的後勤保障等。此外，鳳凰社致力通過建築空間與配套服務，為青年一代的社交與創業需求提供平台，例如長沙項目規劃有1,200平方米的鳳凰社公共空間，功能有咖啡吧、書吧、公共路演中心、社區廚房、公共影音室、娛樂角、多功能會議室、孩童樂園、寵物館、社交型的空中花園等，預計將於二零一六年七月開放。而武漢鳳凰社Villa創業咖啡館已經開業運營，共享空間正在打造中，預計二零一六年四月底亮相投入使用，同時，鳳凰社Villa計劃依託咖啡館及共享空間，打造別墅業主的共享交流平台—鳳凰社創業家俱樂部，將提供專屬服務及針對性社群運營活動。

### 以收購方式取得優質土地儲備

二零一五年，本集團進一步擴充在主力產品方面的土地儲備，以低成本入股或收購項目的形式獲得優質項目土地，為本集團持續加大商業項目發展力度和業務版圖的拓展提供了有力支持。報告期間主要收購項目包括塞班島翅灘項目地塊51%權益，收購對價約595萬美元，目前項目正在設計規劃中；麗江雪山藝術小鎮項目51%權益，收購對價約為人民幣193.8百萬元，該項目為商業街區綜合體項目，目前一期已經部份建成及銷售，二至四期在設計規劃中；溫州中心項目51%權益，收購對價約為人民幣334.8百萬元，該項目為集高端商務、國際時尚、高端物業、休閒娛樂、購物中心、旅遊度假為一體的複合型城市綜合體，由三棟超高層地標建築，三棟江景住宅，以及約6萬方濱江商業廣場組成。住宅部份已於去年底開始預售，一個月內已取得人民幣4億元的銷售業績，其他部份將陸續於二零一六年底開工及預售；溫州阿爾勒項目51%權益，收購對價約為人民幣570.5百萬元，該項目為別墅和住宅項目，計劃於上半年開工並於年底開始預售。

## 創新銷售策略

本集團擁有獨特的內部競價代理制度，配合小量逐次推盤的模式，使得銷售的工作積極性得到充分調動，並在承擔競價和銷售風險的同時能夠享受到更大的佣金激勵。同時扁平化的銷售團隊架構能夠實現將定價權下放，使銷售團隊對於市場需求變化反應更為敏感，應對更為迅速。二零一五年，在較為艱難的市場環境中，本集團取得合約銷售較去年增加12.4%。本集團預計這種創新的銷售策略的效應將在未來三年持續顯現，加快銷售增長及加快去化，同時隨着合約銷售額的增加也將進一步降低銷售和行政費用的所佔比率。

## 拓展多元戰略合作

本公司於二零一五年六月引入由中國光大控股有限公司旗下光大安石（「光大安石」）牽頭的投資財團成為本公司第二大股東，持股9.03%，並與本集團確立多方位戰略合作關係。本集團將結合光大安石在地產、金融等領域的資源優勢，尋求獲取核心市場優質項目標機會，進一步強化市場競爭力。此外，本集團還連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，並已達成全面戰略合作協議，優客工場在本集團煙台項目即將落地，此外還在進一步尋覓更多適合落地的項目。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。

## 持續優化財務結構

二零一五年上半年，本公司完成先舊後新配售3.75億股公司股份，集資總額為12.75億港元（淨額為12.40億港元）。配售為本公司擴充股本，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。二零一五年下半年至二零一六年初，本公司之中國附屬公司廣西萬通房地產有限公司在境內成功非公開發行人民幣35億元、票面利率不超過8%的國內公司債券，以及公開發行人民幣14.6億元、票面利率6.9%的境內公司債券。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，降低融資成本。

截至二零一五年底，本集團短期負債佔總有息負債比例由二零一四年的54%下降至38%，同時信託類貸款比例由二零一四年的48%下降至38%。此外，成功的股票配售及債券發行提升了本公司在境內外資本市場的認可度及影響力，對未來多渠道融資和持續優化財務結構有積極影響作用。

## 業務展望

放眼未來，雖然中國城市化進程還未結束，但已由規模高增長的時代，走向以更新與品質提升為下一步發展主流，這為中國房地產行業帶來了新一輪發展的挑戰和契機。另一方面，宏觀政策的支持與資金的寬鬆給房企特別是中小房企轉型提供了極好的窗口與發展機遇，但同時，行業內企業兼併重組的速度大於預期，市場整體的風險顯著上升。對於房地產企業而言，要能在新的市場環境下尋找到突破口，需要由投資發展轉向開發和創新產品，在具備競爭力的主力產品的同時，擁有持續發展與經營主力產品的能力。

二零一六年，本集團將關注及順應中國最新的房地產行業發展趨勢，結合本集團超過二十年的房地產開發能力和在土地規模和成本方面的優勢，捕捉市場新機遇，提升行業競爭力。本集團將高度關注市場動態，抓住窗口期加速庫存去化。一方面，本集團將進一步完善營銷體系，加大營銷力度，在過去兩年多的營銷團隊改革基礎上，繼續推進機制改革、團隊培訓和擴大規模，繼續保證營銷支持並進一步鞏固相對同行的競爭優勢，進一步激發人員活力和凝聚力。另一方面，除了加大營銷力度，還將加快項目開發進度，迅速去化庫存產品和低效資產，從而保證有限的資金最大限度支持主力產品發展。同時，從產品端着眼，有針對性地從普宅去化、庫存去化、商業項目去化以及高端產品去化等多方位突破項目去化與銷售，以及努力通過產品創新區別於單一降價促銷的傳統模式。

與此同時，本集團將持續加強與提升主力產品核心競爭力與商業運營能力，強化主力產品優勢，做大做強陽光100品牌。例如為本集團街區綜合體形成配套設施和服務標準，打造口碑並形成競爭門檻。本集團街區綜合體產品已經基本成形，並在一些城市獲得了成功，下一步將持續鞏固運營能力並形成客戶口碑，進一步探索和實現產品標準化，同時計劃將迅速在全國其他城市推廣，進一步提升產品競爭力和品牌影響力。放眼未來，本集團認為兩大主打產品中，街區綜合體產品憑借自身能夠滿足投資需求的特性、具備相對較高的競爭門檻，同時鳳凰社項目依靠清晰和突出的項目定位、緊密貼近市場和時代發展需求，均擁有廣闊的發展前景。本集團未來將全力打造兩大主力產品並在全國推廣並形成一批緊密、共贏的合作伙伴。

本集團還將進一步完善內部管理機制，優化企業組織架構與管理模式，以提升自身綜合運營能力和效率，同時開放合作，引入合作者優化結構體系，實現優勢互補和雙贏。並進一步推進對優質項目的兼併重組，採用多種方式盤活新項目發展，除了街區商業等主力產品控股，其他住宅產品等可以發揮營銷隊伍優勢小股操盤。

此外，本集團始終關注客戶的需求，致力為僱員提供更有競爭力的待遇，尋求與供貨商實現共贏的合作，積極履行企業公民的社會責任，將致力為本公司股東和社會創造更豐厚的回報。

## 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7,491.9百萬元，較二零一四年度增長12.4%；實現合約銷售面積925,140平方米，較二零一四年度增長14.4%。其中，商用物業實現合約銷售金額人民幣1,430.9百萬元，較二零一四年度增加32.3%；實現合約銷售面積86,984平方米，較二零一四年增加33.0%。合約銷售區域分佈較為均衡，其中清遠、瀋陽、無錫、濟南和武漢項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣1,160.5百萬元、人民幣1,120.9百萬元、人民幣1,054.8百萬元、人民幣912.5百萬元和人民幣879.9百萬元，

分別佔本集團總合約銷售金額的15.5%、15.0%、14.1%、12.2%和11.7%。實現平均合約銷售單價人民幣7,918元/平方米，較二零一四年略有下降2.9%。

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                       | 截至十二月三十一日止年度         |         |                         |       |                           |        |
|------|----|--------------------------|----------------------|---------|-------------------------|-------|---------------------------|--------|
|      |    |                          | 合約銷售面積               |         | 合約銷售金額                  |       | 單價                        |        |
|      |    |                          | (平方米) <sup>(1)</sup> |         | (人民幣百萬元) <sup>(2)</sup> |       | (人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup> |        |
|      |    | 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  | 瀋陽 | 瀋陽陽光100國際新城              | 168,642              | 142,628 | 1,121                   | 1,031 | 6,558                     | 7,130  |
|      |    | 瀋陽陽光100果嶺公館              | 21,140               | 26,524  | 101                     | 132   | 4,730                     | 4,901  |
|      | 濟南 | 濟南陽光100國際新城              | 81,004               | 113,128 | 912                     | 1,140 | 10,851                    | 9,944  |
|      | 東營 | 東營陽光100城市麗園              | 40,454               | 47,054  | 254                     | 294   | 6,279                     | 6,248  |
|      | 濰坊 | 濰坊陽光100城市廣場              | 21,361               | 22,849  | 120                     | 143   | 5,477                     | 5,952  |
|      | 天津 | 天津陽光100國際新城              | 221                  | -       | 38                      | -     | 22,624                    | -      |
|      | 小計 |                          | 332,822              | 352,183 | 2,546                   | 2,740 | 7,394                     | 7,672  |
| 中西區  | 武漢 | 武漢陽光100大湖第               | 117,774              | 110,519 | 880                     | 724   | 7,387                     | 6,542  |
|      | 長沙 | 長沙陽光100國際新城              | 39,828               | 33,411  | 417                     | 322   | 10,068                    | 9,248  |
|      | 成都 | 成都陽光100米婭中心              | 21,149               | 50,992  | 263                     | 569   | 11,774                    | 11,119 |
|      | 柳州 | 柳州陽光100窯埠TOWN            | 7,945                | 37,988  | 251                     | 897   | 30,963                    | 23,613 |
|      |    | 柳州陽光100城市廣場              | 217                  | -       | 12                      | 7     | 18,433                    | -      |
|      | 重慶 | 重慶陽光100國際新城              | 10,119               | -       | 118                     | 9     | 10,871                    | -      |
|      | 麗江 | 麗江雪山藝術小鎮                 | 3,481                | -       | 68                      | -     | 19,535                    | -      |
|      | 桂林 | 桂林灕江小鎮                   | 3,612                | 1,006   | 32                      | 9     | 8,859                     | 8,946  |
|      | 南寧 | 南寧陽光100上東國際              | 156                  | -       | 11                      | -     | -                         | -      |
| 小計   |    | 204,281                  | 233,916              | 2,052   | 2,537                   | 9,693 | 10,709                    |        |
| 長三角  | 無錫 | 無錫陽光100國際新城              | 153,230              | 99,705  | 1,055                   | 743   | 6,885                     | 7,432  |
|      | 溫州 | 溫州中心                     | 21,546               | -       | 401                     | -     | 18,611                    | -      |
|      | 宜興 | 宜興陽光100鳳凰街(前稱「宜興東汎商業水街」) | 8,655                | -       | 278                     | -     | 32,120                    | -      |
| 小計   |    | 183,431                  | 99,705               | 1,734   | 743                     | 9,453 | 7,432                     |        |
| 珠三角  | 清遠 | 清遠芒果小鎮                   | 204,606              | 122,722 | 1,160                   | 647   | 5,621                     | 5,248  |
| 小計   |    | 204,606                  | 122,722              | 1,160   | 647                     | 5,621 | 5,248                     |        |
| 總計   |    | 925,140                  | 808,526              | 7,492   | 6,667                   | 7,918 | 8,153                     |        |

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    | 截至十二月三十一日止年度         |                |                         |              |                           |              |
|-------|----------------------|----------------|-------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
|       | 合約銷售面積               |                | 合約銷售金額                  |              | 單價                        |              |
|       | (平方米) <sup>(1)</sup> |                | (人民幣百萬元) <sup>(2)</sup> |              | (人民幣元/平方米) <sup>(1)</sup> |              |
|       | 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  | 86,984               | 65,413         | 1,431                   | 1,082        | 16,451                    | 16,541       |
| 住宅及車庫 | 838,156              | 743,113        | 6,061                   | 5,585        | 7,032                     | 7,414        |
| 合計    | <b>925,140</b>       | <b>808,526</b> | <b>7,492</b>            | <b>6,667</b> | <b>7,918</b>              | <b>8,153</b> |
| 所佔比例  |                      |                |                         |              |                           |              |
| 商用物業  | 9%                   | 8%             | 19%                     | 16%          |                           |              |
| 住宅及車庫 | 91%                  | 92%            | 81%                     | 84%          |                           |              |
| 總計    | <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

### 物業建造

本報告期內，本集團新開工建築面積1,905,060平方米，較二零一四年增長48.8%；竣工建築面積715,417平方米，較二零一四年減少51.1%，主要由於本公司穩步提升經營規模，加快資產週轉，部份項目於二零一五年下半年開工所致。

本集團於本報告期內的物業建造情況如下：

| 經濟區域      | 城市             | 二零一五年            |                  |                  |
|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|           |                | 新開工總<br>建築面積     | 竣工總<br>建築面積      | 期末在建總<br>建築面積    |
|           |                | (平方米)            | (平方米)            | (平方米)            |
| 環渤海       | 瀋陽             | 244,718          | 408,558          | 361,040          |
|           | 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>479,680</b>   | <b>483,598</b>   | <b>924,590</b>   |
| 中西部       | 武漢             | 120,372          | –                | 433,211          |
|           | 成都             | –                | –                | 143,978          |
|           | 重慶             | –                | –                | 141,161          |
|           | 長沙             | 117,000          | 19,542           | 117,000          |
|           | 麗江             | –                | –                | 79,511           |
|           | 柳州             | –                | –                | 60,327           |
|           | 桂林             | 28,560           | –                | 51,343           |
| <b>小計</b> | <b>265,932</b> | <b>19,542</b>    | <b>1,026,531</b> |                  |
| 長三角       | 溫州             | 480,593          | –                | 480,593          |
|           | 無錫             | 327,469          | 185,653          | 325,322          |
|           | 宜興             | 109,472          | –                | 109,472          |
|           | <b>小計</b>      | <b>917,534</b>   | <b>185,653</b>   | <b>915,387</b>   |
| 珠三角       | 清遠             | 241,914          | 26,624           | 563,168          |
|           | <b>小計</b>      | <b>241,914</b>   | <b>26,624</b>    | <b>563,168</b>   |
| <b>總計</b> |                | <b>1,905,060</b> | <b>715,417</b>   | <b>3,429,676</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712.0百萬元，其中包括支付瀋陽陽光100國際新城項目土地款項人民幣119.4百萬元、支付重慶陽光100國際新城項目土地款項人民幣168.9百萬元以及支付麗江雪山藝術小鎮項目收購款人民幣193.8百萬元等。



本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

| 經濟區域      | 城市               | 總建築面積             | 所佔比例             | 權益建築面積            | 所佔比例        |
|-----------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|
|           |                  | (平方米)             |                  | (平方米)             |             |
| 環渤海       | 濰坊               | 1,586,973         | 12%              | 1,586,973         | 15%         |
|           | 瀋陽               | 1,164,945         | 9%               | 1,092,145         | 10%         |
|           | 濟南               | 618,156           | 5%               | 302,897           | 3%          |
|           | 煙台               | 404,613           | 3%               | 404,613           | 4%          |
|           | 東營               | 214,408           | 2%               | 214,408           | 2%          |
|           | 天津               | 201,717           | 1%               | 173,477           | 2%          |
|           | <b>小計</b>        | <b>4,190,812</b>  | <b>32%</b>       | <b>3,774,513</b>  | <b>36%</b>  |
| 中西部       | 重慶               | 886,665           | 7%               | 886,665           | 8%          |
|           | 武漢               | 500,558           | 4%               | 500,558           | 5%          |
|           | 桂林               | 383,650           | 3%               | 347,502           | 3%          |
|           | 長沙               | 336,408           | 3%               | 336,408           | 3%          |
|           | 柳州               | 290,658           | 2%               | 256,579           | 2%          |
|           | 南寧               | 213,231           | 2%               | 173,232           | 2%          |
|           | 成都               | 206,327           | 1%               | 206,327           | 2%          |
|           | 麗江               | 204,168           | 1%               | 104,126           | 1%          |
| <b>小計</b> | <b>3,021,665</b> | <b>23%</b>        | <b>2,811,397</b> | <b>26%</b>        |             |
| 長三角       | 無錫               | 1,445,584         | 11%              | 1,445,584         | 14%         |
|           | 溫州               | 1,144,770         | 8%               | 583,833           | 6%          |
|           | 宜興               | 109,472           | 1%               | 87,577            | 1%          |
|           | <b>小計</b>        | <b>2,699,826</b>  | <b>20%</b>       | <b>2,116,994</b>  | <b>21%</b>  |
| 珠三角       | 清遠               | 3,142,139         | 24%              | 1,728,176         | 16%         |
|           | <b>小計</b>        | <b>3,142,139</b>  | <b>24%</b>       | <b>1,728,176</b>  | <b>16%</b>  |
| 北馬裡亞納群島   | 塞班               | 120,000           | 1%               | 61,200            | 1%          |
|           | <b>小計</b>        | <b>120,000</b>    | <b>1%</b>        | <b>61,200</b>     | <b>1%</b>   |
| <b>總計</b> |                  | <b>13,174,442</b> | <b>100%</b>      | <b>10,492,280</b> | <b>100%</b> |

### 投資物業

本報告期內，本集團新增已落成及在建中投資物業建築面積144,861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15,109平方米；截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集

團持有已落成及在建中投資物業建築面積529,766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115.4百萬元，較二零一四年增加11.6%。

### **重大投資、收購及出售**

#### **注資溫州兩間項目公司股權獲51%股權及收購溫州另一間項目公司49%股權**

陽光壹佰置業集團有限公司(「**陽光壹佰集團**」)(一間本公司之全資附屬公司)於二零一五年九月一日與四川中行吳園投資有限公司(「**中行吳園**」)、控股股東劉傑先生及張兵先生(「**控股股東**」)及溫州中心大廈建設發展有限公司(「**溫州中心公司**」)訂立增資擴股協議並於二零一五年十月三十日與相同協議方訂立關於溫州中心項目之增資擴股協議之補充協議。根據二零一五年九月一日訂立的關於溫州中心項目之增資擴股協議，陽光壹佰集團同意注資人民幣10,408萬元作為溫州中心公司的新註冊資本。並向溫州中心公司提供約人民幣14,581萬元的股東貸款以結清溫州中心公司部分集團內部結餘，以及根據二零一五年十月三十日訂立的關於溫州中心項目之增資擴股協議之補充協議，陽光壹佰集團同意根據溫州中心公司需要進一步提供約人民幣8,493萬元的股東貸款。注資後，陽光壹佰集團將擁有溫州中心公司註冊資本的51%。

陽光壹佰集團於二零一五年十月三十日與重慶世和同晟投資有限公司(「**重慶世和**」)、控股股東及溫州世和生態城開發有限公司(「**溫州生態城公司**」)訂立增資擴股協議及補充協議，據此，陽光壹佰集團同意注資人民幣10,408萬元作為溫州生態城公司的新註冊資本，並向溫州生態城公司提供約人民幣42,360萬元的股東貸款以結清溫州生態城公司部分集團內部結餘，以及根據溫州生態城公司需要進一步提供約人民幣4,286萬元的股東貸款。注資後，陽光壹佰集團將擁有溫州生態城公司註冊資本的51%。

陽光壹佰集團於二零一五年十月三十日與上海吳銘股權投資基金管理有限公司(「**上海吳銘**」)、擔保人張兵先生及溫州中信吳園投資有限公司(「**溫州中信吳園公司**」)訂立關於溫州中信吳園項目之股份轉讓協議及補充協議，據此，上海吳銘同意出售及陽光壹佰集團同意收購溫州中信吳園公司49%股份，代價為人民幣4,900萬元，以及根據溫州中信吳園公司需

要進一步提供約人民幣10,895萬元的股東貸款。有關本次注資和收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月一日的公告。

#### *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。

#### *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之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。

#### *轉讓重慶渝能壹佰房地產開發有限公司(「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日及日期為二零一五年二月十七日的公告。

### *購回重慶渝能壹佰的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。

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的人民幣7,103.7百萬元減少9.6%至二零一五年的人民幣6,418.2百萬元，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，物業銷售收入由二零一四年的人民幣6,747.1百萬元減少11.3%至人民幣5,984.0百萬元，主要是由於交付物業的平均售價較二零一四年有所降低，且交付面積低於預期所致。

### *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的人民幣253.2百萬元增加25.9%至人民幣318.8百萬元，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的人民幣103.4百萬元增加11.6%至人民幣115.4百萬元，主要是由於平均租賃單價上漲以及供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的人民幣5,598.2百萬元減少6.2%至人民幣5,249.7百萬元。物業銷售成本由二零一四年的人民幣5,338.5百萬元減少7.5%至人民幣4,937.6百萬元，主要是由於交付物業的平均單位成本降低所致。物業管理及酒店經營成本由二零一四年的人民幣259.7百萬元增加20.2%至人民幣312.1百萬元，主要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的人民幣1,505.5百萬元減少22.4%至人民幣1,168.5百萬元。本集團的毛利率由二零一四年的21.2%降低3.0個百分點至18.2%，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的人民幣387.8百萬元增加49.1%至人民幣578.2百萬元，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的人民幣372.2百萬元增加54.8%至人民幣576.0百萬元，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的人民幣406.3百萬元減少0.5%至人民幣404.3百萬元。

## **融資費用**

本報告期內，本集團的融資費用由二零一四年的人民幣144.8百萬元增加18.2%至人民幣171.2百萬元，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的人民幣499.5百萬元減少22.0%至人民幣389.6百萬元，主要是由於本集團利潤減少所致。

## **年度溢利**

本報告期內，本集團的年度溢利由二零一四年的人民幣810.2百萬元減少24.3%至人民幣613.0百萬元。

## **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的人民幣766.5百萬元減少21.6%至人民幣600.6百萬元。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金及現金等價物**

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,325.2百萬元，較二零一四年減少人民幣1,232.6百萬元。主要是由於本報告期內支付工程款較多所致。

### **流動比率、資本負債比率及淨負債比率**

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動比率由二零一四年的136.1%上升至167.7%。於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產由二零一四年的人民幣27,084.7百萬元上升至人民幣32,424.0百萬元，流動負債由二零一四年的人民幣19,902.7百萬元下降至人民幣19,339.8百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率由二零一四年的42.3%上升至45.8%，淨負債比率由二零一四年的209.5%上升約27個百分點至236.5%，主要由於本集團有息負債增加所致。

## 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。於二零一五年十二月三十一日，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5,317.6百萬元(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

於二零一五年十二月三十一日，本集團的貸款和借貸總額為人民幣19,768.5百萬元。其中人民幣7,577.5百萬元、人民幣6,037.9百萬元、人民幣5,860.1百萬元及人民幣293.0百萬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。

截止二零一五年十二月三十一日，本集團已發行兩期國內公司債券。本公司之附屬公司廣西萬通房地產有限公司(「發行人」或「廣西萬通」)非公開發行了一期金額為20億人民幣的國內公司債券。這批債券包含兩個品種，其中品種一的金額為人民幣10億元，發行期為4年且票面利率為7.85%。在第2.5年末發行人可以選擇調整票面利率，同時投資方可行使回售選擇權。品種二的金額為人民幣10億元，發行期為5年且票面利率為7.95%。在第3年末發行人可以選擇調整票面利率，同時投資方可行使回售選擇權。發行人還非公開發行了一期金額為人民幣15億元的國內公司債券。這批債券發行期為3年且票面利率為7.99%。在第2年末發行人可以選擇上調票面利率，同時投資方可行使回售選擇權。關於該等發行的具體內容，請參考本公司在二零一五年九月三十日及二零一五年十月二十日的公告。

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣12,514.7百萬元(二零一四年：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

於二零一五年十二月三十一日，本集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出的已訂約資本承擔約為人民幣2,686.0百萬元(二零一四年：約為人民幣1,566.7百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團已批准但未訂約的資本承擔約為人民幣4,300.2百萬元(二零一四年：約為人民幣5,301.3百萬元)。

## 人力資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團總共僱用4,511名僱員(二零一四年：3,882名僱員)。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的員工成本為人民幣442.7百萬元(二零一四年：人民幣424.6百萬元)。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。

## 末期股息

董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度支付每股人民幣5.89分的股息(「末期股息」)，總計約人民幣139,910,000元。擬派發的末期股息須經股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。末期股息將以人民幣宣派並按適時公佈的匯率以港元支付。末期股息將於二零一六年七月十九日或前後派付。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一六年六月二十八日(星期二)舉行，而股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一六年六月二十四日(星期五)至二零一六年六月二十八日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年六月二十三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定享有末期股息的權利的股東，本公司股東名冊將於二零一六年七月五日(星期二)至二零一六年七月七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於二零一六年七月七日(星期四)名列本公司股東名冊之本公司股東，方享有末期股息的權利。為符合收取末期股息(須待股東於股東週年大會批准)，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於二零一六年七月四日(星期一)下午四時三十分前，交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。



## 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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已採納並遵守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(「**審核委員會**」)，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及王波先生，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二零一五年度全年業績)。

## 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王波先生及顧雲昌先生組成，而王波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)本公司董事(「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式，向董事提出建議；(ii)就董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議；(iii)參照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顧雲昌先生及王波先生組成，而易小迪先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載規定標準。各董事於獲委任時均獲發一份證券交易行為守則，本公司其後每年發出兩次提示，分別在通過本公司中期業績的董事會會議前三十天及全年業績的董事會會議前六十天，提醒董事不得在公佈業績前(董事禁止買賣股份期間)買賣本公司證券以及所有交易必須按標準守則進行。本公司經向所有董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度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

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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。

## 本公司的股本變動及募集資金使用情況

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昇控股有限公司(「樂昇」)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(包括由光大安石牽頭的投資財團)，而本公司亦按每股新股份3.40港元的認購價向樂昇配發及發行合共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。有關本次配售詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月十二日及二零一五年六月二十三日之公告。

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3.31港元。認購所得款項淨額約為1,240百萬港元，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，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 本報告期後事項

### 於中國公開發行第一期境內公司債券

發行人於二零一六年一月二十一日，完成在中國發行本期面值總額不超過人民幣20億元的境內公司債券(「境內債券」)的簿記建檔工作。根據簿記建檔結果，本期境內債券的實際發行總額為人民幣14.6億元，本期債券為5年期，票面年利率為6.9%。發行人於第3年末有上調票面利率選擇權，而投資者有回售選擇權。本次發行人所發行的債券由本公司提供擔保。發行人於二零一六年一月二十二日至二零一六年一月二十五日期間向合資格投資者發行境內債券。有關本次發行境內債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月五日和二零一六年一月二十二日的公告。

### **出售煙台陽光盛通投資有限公司(「煙台盛通」)100%股權**

於二零一六年一月二十二日，本公司附屬公司廣西萬通及煙台盛通與廣西信合雲養老產業投資有限公司(「廣西信合雲」)訂立了股權轉讓協議，據此，廣西萬通同意出售且廣西信合雲同意收購煙台盛通100%股權，總代價為人民幣40,000萬元(包括現金代價約人民幣19,256萬元及承擔股東借款約人民幣20,744萬元)。煙台盛通擁有桂林陽光壹佰置業有限公司(桂林麗園項目開發商)100%股權。有關本次出售事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月二十五日的公告。

### **視作收購一間附屬公司**

於二零一六年三月二十一日，重慶嘉道房地產開發投資有限公司(「重慶嘉道」)的一項股東決議案已獲通過以修訂重慶嘉道的公司章程，因此，陽光壹佰集團將有權在重慶嘉道董事會的五名董事之中委任三名董事。此外，根據股東決議案，陽光壹佰集團提名的一名新增董事獲委任進入重慶嘉道的董事會。陽光壹佰集團委任一名新增董事後，本集團將控制重慶嘉道董事組成成員的過半數。因此，重慶嘉道將成為本公司的附屬公司，並屬於上市規則項下的視作收購。有關本次視作收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十一日的公告。

### **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全年業績公告內的截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中的數字，與本集團本年度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全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.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二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

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

二零一六年三月二十八日

於本公告日期，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王功權先生；獨立非執行董事為顧雲昌先生、黃博愛先生及王波先生。