

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)

**截至二零一八年六月三十日止六個月
中期業績公告**

中期業績摘要

- 合約銷售金額為人民幣4,410.2百萬元，較二零一七年同期下降8.9%；平均合約銷售單價上漲13.5%至人民幣12,097元／平方米
- 收入為人民幣3,704.1百萬元，較二零一七年同期增加7.2%
- 期間溢利為人民幣447.0百萬元，較二零一七年同期減少1.8%
- 每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.12元及人民幣0.08元
- 資產總值為人民幣56,775.7百萬元，較二零一七年十二月三十一日增加1.8%；本公司權益股東應佔權益總額為人民幣7,822.0百萬元，較二零一七年十二月三十一日增加5.0%
- 截至二零一八年六月三十日，土地儲備總建築面積和權益建築面積分別約為14.73百萬平方米和9.68百萬平方米

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「本報告期」)的未經審計綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字。本集團截至二零一八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」)審閱並經董事會於二零一八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

截至二零一八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	
		2018 人民幣千元	2017 人民幣千元 (附註)
收入	3	3,704,103	3,455,079
銷售成本		<u>(3,029,410)</u>	<u>(2,718,259)</u>
毛利		<u>674,693</u>	<u>736,820</u>
投資物業估值收益	7	554,002	286,546
其他收入		8,667	17,779
銷售費用		(277,498)	(325,349)
行政費用		(260,013)	(215,781)
其他經營費用		<u>(16,564)</u>	<u>(22,101)</u>
經營溢利		683,287	477,914
融資收入	4	291,408	272,199
融資成本	4	(280,334)	(141,348)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>2,553</u>	<u>573</u>
除稅前溢利		696,914	609,338
所得稅	5	<u>(249,888)</u>	<u>(153,949)</u>
期間溢利		<u>447,026</u>	<u>455,389</u>

截至6月30日止六個月

	2018	2017
		(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元

期間其他綜合收益(已扣除稅項及重新分類的調整)：

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的外匯差額

	<u>(10,818)</u>	<u>5,510</u>
--	-----------------	--------------

期間全面收益總額

	<u>436,208</u>	<u>460,899</u>
--	----------------	----------------

以下各方應佔溢利：

本公司權益股東

311,356	380,209
---------	---------

非控股權益

<u>135,670</u>	<u>75,180</u>
----------------	---------------

期間溢利

	<u>447,026</u>	<u>455,389</u>
--	----------------	----------------

以下各方應佔全面收益總額：

本公司權益股東

300,538	385,719
---------	---------

非控股權益

<u>135,670</u>	<u>75,180</u>
----------------	---------------

期間全面收益總額

	<u>436,208</u>	<u>460,899</u>
--	----------------	----------------

每股盈利(人民幣元)

6

基本

<u>0.12</u>	<u>0.16</u>
-------------	-------------

攤薄

<u>0.08</u>	<u>0.11</u>
-------------	-------------

附註：本集團於二零一八年一月一日初始採用《國際財務報告準則》第15號及《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日—未經審計
(以人民幣列示)

		於2018年 6月30日	於2017年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		699,954	718,429
投資物業		11,357,688	10,757,187
受限制存款		39,217	62,335
於聯營公司的投資		759,797	757,016
應收賬款和其他應收款	8	460,629	338,948
遞延稅項資產		1,191,549	1,071,458
		<u>14,508,834</u>	<u>13,705,373</u>
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業		28,119,893	28,180,123
待售土地開發		1,216,182	1,136,350
合約資產		183,339	—
應收賬款和其他應收款	8	8,273,913	7,079,906
受限制存款		903,620	887,778
現金和現金等價物		3,411,802	4,654,189
以公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產		158,130	136,594
		<u>42,266,879</u>	<u>42,074,940</u>
流動負債			
貸款和借款		7,841,986	8,823,334
應付賬款和其他應付款	9	5,516,906	5,299,267
合約負債		8,705,101	—
應付合約保留金		242,499	232,874
銷售按金		—	9,355,100
即期稅項負債		992,935	964,966
		<u>23,299,427</u>	<u>24,675,541</u>
流動資產淨值		<u>18,967,452</u>	<u>17,399,399</u>
資產總值減流動負債		<u>33,476,286</u>	<u>31,104,772</u>

		於2018年 6月30日	於2017年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款		19,443,609	17,941,805
應付合約保留金		145,771	154,213
應付賬款和其他應付款	9	309,808	316,914
遞延稅項負債		3,766,405	3,529,507
		<u>23,665,593</u>	<u>21,942,439</u>
資產淨值		<u>9,810,693</u>	<u>9,162,333</u>
資本和儲備	10		
股本		20,700	20,700
儲備		7,801,281	7,426,158
本公司權益股東應佔權益總額		<u>7,821,981</u>	<u>7,446,858</u>
非控股權益		<u>1,988,712</u>	<u>1,715,475</u>
權益總額		<u>9,810,693</u>	<u>9,162,333</u>

附註：本集團於二零一八年一月一日初始採用《國際財務報告準則》第15號及《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

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(「本公司」)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。

本中期財務報表已按照二零一七年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零一八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。

2 會計政策變動

(a) 概況

國際會計準則理事會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》，該等修訂於本集團本會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

- 《國際財務報告準則》第9號，「金融工具」
- 《國際財務報告準則》第15號，「客戶合約收入」

本集團並未採用任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

本集團受《國際財務報告準則》第9號有關金融資產分類及信用損失計量的影響，且《國際財務報告準則》第15號亦對本集團的收入確認時間點、合約成本的資本化以及合約資產和合約負債的列報產生影響。有關會計政策的變動詳情，請參閱附註2 (b) 和附註2 (c) 分別了解《國際財務報告準則》第9號和《國際財務報告準則》第15號的變動。

根據所選擇的過渡方案，本集團將初始採用《國際財務報告準則》第15號的累積影響確認為於2018年1月1日權益期初結餘的調整，而初始採用《國際財務報告準則》第9號並無重大累計影響。本集團並未重述比較資料。下表概述了受《國際財務報告準則》第15號影響的綜合財務狀況表中各個項目確認的期初結餘調整。

	於2017年 12月31日	初步採用 《國際財務報 告準則》第15 號的影響 附註2(c)	於2018年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業和持作銷售 用途的已落成物業	28,180,123	(427,628)	27,752,495
合約資產	–	204,399	204,399
流動資產總額	42,074,940	(223,229)	41,851,711
合約負債	–	(8,784,647)	(8,784,647)
應付賬款和其他應付款	(5,299,267)	(53,885)	(5,353,152)
銷售按金	(9,355,100)	9,355,100	–
流動負債總額	(24,675,541)	516,568	(24,158,973)
流動資產淨值	17,399,399	293,339	17,692,738
資產總值減流動負債	31,104,772	293,339	31,398,111
遞延稅項負債	(3,529,507)	(74,153)	(3,603,660)
非流動負債總額	(21,942,439)	(74,153)	(22,016,592)
資產淨值	9,162,333	219,186	9,381,519
儲備	(7,426,158)	(164,665)	(7,590,823)
本公司權益股東應佔權 益總額	(7,446,858)	(164,665)	(7,611,523)
非控股權益	(1,715,475)	(54,521)	(1,769,996)
權益總額	(9,162,333)	(219,186)	(9,381,519)

該等變動的進一步詳情載列於本附註的(c)小節。

(b) 《國際財務報告準則》第9號，「金融工具」，其中包括對《國際財務報告準則》第9號之修訂，「具有反向補償的提出償付特征」

《國際財務報告準則》第9號取代《國際會計準則》第39號–「金融工具：確認及計量」。《國際財務報告準則》第9號規定了金融資產、金融負債及購買或出售非金融項目的若干合約的確認及計量要求。

(i) 金融資產及金融負債的分類

《國際財務報告準則》第9號將金融資產分為三個主要類別，分別為按攤銷成本計量；按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVOCI)；按公允價值計量且其變動計入損益(FVPL)。該等分類取代了《國際會計準則》第39號就持有至到期投資、貸款和應收款項、可供出售金融資產以及按FVPL計量的金融資產的分類。《國際財務報告準則》第9號中金融資產的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特征而釐定。

(ii) 信用損失

《國際財務報告準則》第9號將《國際會計準則》第39號的「已發生損失」模型替換為預期信用損失模型。預期信用損失模型要求對與金融資產相關的信用風險進行持續計量，因此相較根據《國際會計準則》第39號的「已發生損失」模型更早確認預期信用損失。

採用《國際財務報告準則》第9號對本集團的財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

(c) 《國際財務報告準則》第15號，「客戶合約收入」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合約收入及若干成本的全面框架。《國際財務報告準則》第15號是取代《國際會計準則》第18號(涵蓋銷售商品及提供服務而產生的收入)，以及《國際會計準則》第11號「建造合約」(明確建造合約的會計處理)。

本集團已選擇採用累積影響的過渡方法，並已將初始採用《國際財務報告準則》第15號的累積影響確認為於二零一八年一月一日期初結餘的調整。因此，比較資料並未重述，且繼續按照《國際會計準則》第11號和《國際會計準則》第18號進行匯報。在《國際財務報告準則》第15號的允許下，本集團僅將新規定應用於二零一八年一月一日前尚未完成的合同。

下表概述了於二零一八年一月一日過渡至《國際財務報告準則》第15號對保留溢利的影響以及相關稅務影響：

人民幣千元

保留溢利

物業銷售的早期收入及利潤確認	64,530
銷售佣金資本化	163,660
相關稅務影響	<u>(63,525)</u>

於2018年1月1日保留溢利的增加淨值 164,665

非控股權益

於2018年1月1日非控股權益的增加淨值 54,521

有關過往會計政策變更的性質及影響的進一步詳情載列如下：

(i) 確認收入的時間點

過往物業銷售產生的收入一般於物業所有權的風險及回報轉移至客戶的時間點進行確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。收入可能在某個時間點或在一段時間內確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- B. 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

倘合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就物業銷售確認收入。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移何時發生的其中一項指標。

物業銷售收入確認時間的影響如下：

- 當前，本集團的物業發展活動主要於中國開展。考慮到相關合約條款、本集團的業務慣例以及中國法律和監管環境，需要全數支付預付款項的物業銷售合同符合於一段時間內確認收入。在採用《國際財務報告準則》第15號前，根據日常業務過程中所有合約銷售物業產生的收入於各物業建設完成且物業所有權的重大風險及回報轉移至客戶時確認，即客戶根據各買賣協議條款完成必要程序以確認接收物業交付，該行為被視為物業所有權的風險和回報轉移至客戶。根據《國際財務報

告準則》第15號的控制權轉移方法，對於在各物業建設完成前預先全數支付的物業銷售，管理層釐定於結算對價總額後，客戶獲得相應物業發展活動的控制權。這是由於在該等情況下，物業是按照協議中條款詳述的客戶規格要求進行建設。採用《國際財務報告準則》第15號對非全數預付的物業銷售之收入確認時間點並無任何影響。

- 因此，該等要求全數預付對價總額的合同收入以及相關成本於一段時間內確認，從而導致根據《國際財務報告準則》第15號於損益中確認該等協議的收入和相關成本的時間早於根據《國際會計準則》第18號確認時間。
- 由於會計政策的該項變動，本集團對於二零一八年一月一日的期初結餘作出調整，其中保留溢利增加人民幣41,920,000元，非控股權益增加人民幣16,695,000元，銷售按金減少人民幣9,355,100,000元，應付賬款及其他應付款增加人民幣53,885,000元，合約負債增加人民幣8,784,647,000元，遞延稅項負債增加人民幣20,629,000元，合約資產減少人民幣9,696,000元以及持作銷售用途的發展中物業減少人民幣427,628,000元。

(ii) 重大融資成分

《國際財務報告準則》第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，不論來自客戶的付款將大幅提前收取或延後收取。

在評估預付款項是否包含重大融資成分時，本集團已根據與客戶簽訂的典型協議考慮付款日期與客戶獲得物業控制權日期之間時長的差額。

若支付方案中包含重大融資成分，則將該交易價格調整為就該成分單獨入賬。就預付款項而言，該項調整導致本集團產生利息支出以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成

日期期間從客戶獲得的融資利益的影響。該項增加額增加了建設期間合約負債的金額，因此增加了落成物業控制權轉讓至客戶時已確認收入的金額。除非根據《國際會計準則》第23號-「借款費用」資本化(如重大)，否則該等利息按應計費用計入。

(iii) 與物業銷售合約相關的應付銷售佣金

本集團過往於與物業銷售合約相關的應付銷售佣金發生時確認為銷售支出。根據《國際財務報告準則》第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量且預計將收回時)，除非預期攤銷期為自初始確認該資產之日起一年或以下，則銷售佣金能夠在發生時計入費用。已資本化的佣金於相關合約收入確認時計入損益，並列入當時的銷售支出。

由於會計政策的該項變動，本集團對人民幣214,095,000元與物業銷售合約相關的應付佣金進行資本化，其中於二零一八年一月一日遞延稅項負債增加人民幣53,524,000元，保留溢利增加人民幣122,745,000元，以及非控股權益增加人民幣37,826,000元。

(iv) 合約資產和負債之列報

根據《國際財務報告準則》第15號，本集團僅在有權無條件獲得對價的情況下才能確認應收款項。倘若本集團在有權無條件獲得合約中承諾商品和服務的對價前確認相關收入，則獲得對價的權利被分類為合同資產。類似情況下，當客戶支付對價或合約要求支付對價，且該金額已逾期時，合約負債(而非應付款項)於本集團確認相關收入前進行確認。對於與客戶簽訂的單份合約而言，須列報合約資產淨值或合約負債淨值。就多份合約而言，無關合約的合約資產及合約負債均無須以淨值列報。

此前，本集團的發展中物業和持作銷售用途的物業已包含在「待售發展中物業」或「持作銷售用途的物業」內，直至客戶完成

必要的程序以確認接收物業交付，且收入根據上述(i)段所述原因確認。

為反映列報的該等變動，本集團因採用《國際財務報告準則》第15號於二零一八年一月一日作出以下調整：

- a. 人民幣8,784,647,000元的「銷售按金」現列入合約負債項目中；及
- b. 如上述(i)段所述，已對期初結餘調整以增加合約負債人民幣8,784,647,000元，並就本集團在一段時間內確認的收入減少銷售按金人民幣8,784,647,000元。

3 收入和分部報告

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。

a) 收入分類

本集團的主要業務為物業和土地開發、物業投資、物業管理和酒店經營以及輕資產經營。按主要產品或服務項目的與客戶合約收益劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
		(附註)
	人民幣千元	人民幣千元
《國際財務報告準則》第15號範圍內的		
客戶合約收入		
銷售物業	3,391,702	3,217,718
物業管理及酒店經營收入	219,099	184,889
投資物業租金收入	71,676	52,472
輕資產經營收入	21,626	—
	<u>3,704,103</u>	<u>3,455,079</u>
按收入確認時間分類		
在某一時間點上	3,274,860	3,455,079
在一段時間內	429,243	—
	<u>3,704,103</u>	<u>3,455,079</u>

附註：本集團使用累積影響法初始採用《國際財務報告準則》第15號。根據該方法，本集團並未重述比較資料，該等比較資料根據《國際會計準則》第18號和《國際會計準則》第11號進行擬備(參見附註2(c))。

本集團之營運主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

b) 損益、資產和負債資料

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		輕資產經營		總額	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	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
按收入確認時間分類												
在某一時間點上	802,640	944,130	2,159,819	2,273,588	71,676	52,472	219,099	184,889	21,626	-	3,274,860	3,455,079
在一段時間內	96,645	-	332,598	-	-	-	-	-	-	-	429,243	-
收入來源外部客戶	899,285	944,130	2,492,417	2,273,588	71,676	52,472	219,099	184,889	21,626	-	3,704,103	3,455,079
分部間收入	-	-	-	-	-	-	32,031	37,604	-	-	32,031	37,604
報告分部收入	899,285	944,130	2,492,417	2,273,588	71,676	52,472	251,130	222,493	21,626	-	3,736,134	3,492,683
報告分部毛利	(115,117)	108,823	664,727	497,681	71,676	52,472	44,065	60,157	17,583	-	682,934	719,133
報告分部(虧損)/溢利	(221,781)	(5,074)	50,497	(12,585)	460,690	293,473	(6,403)	8,959	14,161	-	297,164	284,773

於6月30日/12月31日

貸款和借款	5,025,218	5,664,218	17,119,011	17,277,253	-	-	621,927	611,427	-	-	22,766,156	23,552,898
報告分部資產	12,346,158	12,165,995	31,370,515	30,437,018	11,677,375	11,074,957	1,233,824	1,203,057	254,455	169,196	56,882,327	55,050,223
報告分部負債	12,344,260	12,989,434	30,952,519	30,997,300	259,899	282,736	999,046	965,549	179,828	110,740	44,735,552	45,345,759

附註：本集團使用累積影響法初始採用《國際財務報告準則》第15號。根據該方法，本集團並未重述比較資料，該等比較資料根據《國際會計準則》第18號和《國際會計準則》第11號進行擬備(參見附註2(c))。

(c) 報告分部溢利的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
報告分部溢利	297,164	284,773
抵銷集團內部虧損／(溢利)	8,079	(4,724)
未分配總部及公司收入	141,783	175,340
	<u>447,026</u>	<u>455,389</u>
期間合併溢利	<u>447,026</u>	<u>455,389</u>

4 融資收入和融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
並非按公允價值計入損益的金融資產的利息收入	(178,851)	(112,775)
匯兌淨收益	-	(30,590)
可轉換債券衍生部分公允價值變動淨額	(112,557)	(118,790)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動淨額	-	(10,044)
	<u>(291,408)</u>	<u>(272,199)</u>
融資成本		
貸款和借款利息總額	1,371,586	1,236,442
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	(1,154,821)	(1,099,036)
	<u>216,765</u>	<u>137,406</u>
匯兌淨虧損	50,897	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動淨額	9,405	-
銀行手續費和其他	3,267	3,942
	<u>280,334</u>	<u>141,348</u>

5 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
－ 中國企業所得稅	113,298	68,557
－ 土地增值稅	93,936	76,937
遞延稅項	42,654	8,455
	<u>249,888</u>	<u>153,949</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。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一八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311,356,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣380,209,000元)，及期間已發行之加權平均普通股股數2,611,737,000股(截至二零一七年六月三十日止六個月：2,375,000,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一八年六月三十日止六個月期間每股攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣230,185,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月期間：人民幣312,555,000元)，以及按普通股的加權平均數3,033,907,000股(截至二零一七年六月三十日止六個月期間：2,795,406,000股)。

7 投資物業

於二零一八年六月三十日，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，並採用與在二零一七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554,002,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣286,546,000元)以及由此產生的遞延稅項人民幣137,329,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣29,100,000元)。

8 應收賬款和其他應收款

於報告日結束時，應收賬款基於收入確認日和呆賬準備淨值的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 附註 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
6個月以內	56,099	128,331
6個月至1年	114,598	43,698
1年以上	(i) 724,641	758,553
應收賬款，減呆賬準備人民幣零元	895,338	930,582
應收票據	4,650	—
預付第三方款項	5,311,156	4,270,640
應收關聯方款項	60,806	54,103
其他應收款	320,009	233,288
	6,591,959	5,488,613
減：呆賬準備	11,209	9,619
貸款和應收款	6,580,750	5,478,994
按金和預付款	2,153,792	1,939,860
	8,734,542	7,418,854
減：其他應收款中的非即期部分	460,629	338,948
	8,273,913	7,079,906

- (i) 於二零一八年六月三十日和二零一七年十二月三十一日，已逾期但未減值的應收款主要包括來自成都成華區政府的待售土地開發收入人民幣581,089,000元。根據本集團與成都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。於審訊期間，本集團多次與成華區政府進行協商，以達成和解。當前雙方的協商取得了一定程度的積極進展。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四川高級人民法院(「高級法院」)提出撤回審判申請(「撤回申請」)，高級法院已接受並審核批准該撤回申請。雙方希望盡快就該筆應收款達成和解協議。

於二零一八年六月三十日，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，且並無跡象表明成都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。因此本集團認為應收成都成華區政府人民幣581,089,000元的款項不需計提減值準備。

因此，管理層相信本集團無須就這些結餘計提減值準備，而相關結餘仍被視為可以全數收回。

9 應付賬款和其他應付款

於報告期末，應付賬款(包括應付賬款和其他應付款)基於發票日的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	3,624,397	3,558,571
1年後但2年內	106,745	153,557
2年後但5年內	203,063	163,357
應付賬款	3,934,205	3,875,485
預收第三方款項	495,339	490,162
應付對價	6,000	6,000
應付關聯方款項	33,894	32,676
其他應付款	946,446	992,408
按攤銷成本計量的金融負債	5,415,884	5,396,731
預收款項	230,517	146,252
其他應付稅項	180,313	73,198
	5,826,714	5,616,181
減：應付賬款的非即期部分	309,808	316,914
	<u>5,516,906</u>	<u>5,299,267</u>

10 股息

本公司並無就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月宣派任何股息。

主席致辭

本人欣然向各位陽光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」)的股東提呈本公司本報告期之業務回顧與展望。

業績

二零一八年上半年合約銷售金額為人民幣4,410.2百萬元，合約銷售均價增加約13.5%至人民幣12,097元/平方米。收入為人民幣3,704.1百萬元，較去年同期增加7.2%。雖然由於個別毛利率較低的物業在本報告期內交付導致毛利潤較去年同期下降8.4%至人民幣674.7百萬元，但本集團合理控制各項費用，且持有投資物業價值提升，淨利潤較去年同期基本持平至人民幣447.0百萬元。

二零一八年上半年回顧

二零一八年上半年，我國經濟形勢整體保持穩健，經濟轉型顯著。而房地產市場方面，中央已多次重申「房住不炒」，地方層面「四限」擴容、加碼，熱點城市調控持續升級。上半年金融收緊趨勢未變，更多房企開始強調運營，並向綜合開發商及多元化企業轉型。

在具挑戰的外部環境下，我們堅持轉型不轉行，穩步從住宅開發商轉向街區綜合體、服務式公寓、大型複合社區的開發並致力成為提供高附加值的運營服務商。在保持本行專業的原則下，聚焦在未來有市場增長空間的產品上，致力升級產品和商業模式，並持續提升平台資源整合和市場創新能力。二零一八年上半年，集團整體取得了良好的經營業績。

持續強化和升級高差異化三大主力產品線

目前本集團的業務遍及中國核心經濟圈的各大中心城市，旗下擁有三大產品系列：獨創性的街區綜合體、以喜馬拉雅為代表的服務式公寓及阿爾勒特色小鎮。

- **街區綜合體創新商業模式優勢明顯**

今年上半年，陽光100的街區綜合體分別在柳州、長沙、濰坊、重慶等地持續擴大運營，均有良好的效果。柳州審埠舉行活動40場，總人流量達165萬人；宜興陽光100鳳凰街舉行活動32場，總人流量達130萬人；瀋陽鳳凰街及無錫陽光里總人流量分別達到60萬人及14.5萬人。在以城市級特色活動運營為街區持續增長人氣的同時，我們致力通過文化升級來實現「開發+運營+自有IP」的產品升級，形成自己的主題特色和文化屬性。上半年，重慶慈雲慈老街項目與故宮學院(重慶)簽約並舉行一系列故宮文化傳承活動，將借助與故宮博物院深度合作的契機，讓重慶慈雲慈老街項目成為重慶市的一處文化新地標和城市會客廳。新推盤的商業產品持續獲得市場認可。長沙鳳凰街於4月開盤，銷售額達1.77億，持續領跑長沙商業銷售榜。街區綜合體產品以高於市場水平的售價和去化率，顯示鳳凰街的商圈價值和投資價值。

- **加速喜馬拉雅產品線佈局**

本集團進一步明確喜馬拉雅產品線的定位，從產品邏輯和商業模式上顛覆了傳統房地產硬件銷售的思路，關注移動商旅需求，營造獨具文化特色的新場景新體驗。我們正加速這一產品線佈局，並得到多地市場的認可。在住宅產品嚴格限購的條件下，有穩定回報的公寓產品越來越成為了投資者喜愛的產品。

目前我們已在重慶、溫州、天津、無錫四地佈局五個喜馬拉雅項目，並先後進入銷售期，並取得了預期的效果。項目選址多處於城市較繁華地段，主要以收購方式取得，在收購項目之初，就提出「喜馬拉雅」需求」標準，並結合當地特色進行整體的規劃改造或是重新設計。同時收購項目大約在4個月之後即可推向市場預售，喜馬拉雅作為一個開放的運營平台，廣泛鏈接頭部內容資源，圍繞客戶群提供高端服務和打造圈層。在項目拓展階段就關注租金來源，以保證後期運營的持續。作為喜馬拉雅產品線的旗艦項目，重慶喜馬拉雅服務式公寓於6月底首批交付，共計535套，511套完成交付，總交房率達95.51%。

我們的服務式公寓產品線目前正在開發超過1萬間客房，預計三年後將擁有3萬間客房的規模。隨着佈局規模的擴大，喜馬拉雅也將建立在線連鎖運營服務體系，在商務公寓高端市場搶佔頭牌位置。

- **阿爾勒特色小鎮深耕社群運營**

以「阿爾勒小鎮」為代表的大型複合社區，是集團三大主力產品線之一，通過多元化的功能配套和社群運營，打造時尚、現代、溫暖的複合型居住社區。目前已在廣東清遠、重慶、溫州、無錫、南寧武鳴等地落地。本集團持續聚焦運營和服務升級，將「友鄰社」旗下的「阿爾勒音樂節」、「阿爾勒生活學院」、「悅動π」等品牌活動廣泛複製和推廣，構建溫暖歡樂的社區文化，獲得市場認可。

上半年，阿爾勒產品線多次開盤熱銷，獨具特色的產品和服務獲得市場認可。5月，南寧陽光100九個半島項目首次面市，開盤銷售180套，去化率100%；6月，該項目實現第二次開盤售罄。無錫陽光100阿爾勒項目5月份首次開盤銷售2.3億元，去化率達91.5%；6月再次開盤銷售2.2億元，去化率達92.3%。阿爾勒項目堅持走差異化路線，通過產品創新、深耕社群運營，在市場塑造了良好的品牌形象。

落實跟投機制等內部體制改革

本集團於去年底推出資產包，正式啓動跟投機制。資產包的拆分基於集團範圍內各項目的土地和庫存儲備，在於全力打造經營共同體，形成合力，共擔風險，共創價值，實現共贏，從而加快本集團現有土地開發和資產週轉。本集團已經推出的無錫陽光100國際新城項目資產包、清遠陽光100阿爾勒項目資產包以及溫州陽光100阿爾勒項目等項目資產包，以項目跟投制讓團隊參與並推動新項目的開發及銷售，今年以來進一步針對濰坊陽光100城市廣場項目、重慶陽光100國際新城、成都項目、宜興陽光100鳳凰街等10多個項目推出商業資產包，團隊可以跟投商業運營和參與對應的租金回報分成，豐富了可跟投資產包的種類和模式。

穩步拓展優質土地儲備

上半年，本集團進一步擴充土地儲備，以低成本入股或收購項目的形式獲得優質項目土地，為本集團持續拓展主力產品線和延伸業務版圖提供了有力支持。截至本公告日期主要收購清遠英德項目、天津億豪大廈項目、西安納帕溪谷項目。其中億豪大廈項目位於天津天塔核心地段，是本集團二零一八年內在天津佈局的第二個喜馬拉雅項目，進一步強化了本集團主力產品喜馬拉雅產品線的佈局。

本集團將持續關注位於長三角及珠三角地區，以及包括首都經濟圈在內的核心經濟區的輻射區域內，週轉快、具有上升空間的優質項目。截至上半年末，本集團擁有權益土地儲備共計9.68百萬平方米，主要分佈於清遠、濰坊、無錫和重慶等地區。

集團在北京北郊興隆縣一級開發進展順利，預計今年內可獲得數百畝土地進入二級市場，集團未來五年內在京北興隆縣內將加快藝術小鎮與高鐵新城兩個項目的開發。

未來展望

展望下半年，總體樓市調控基調為穩定房地產市場，未來預計限售、限價將成為各地樓市調控的常態化舉措。另一方面，長租公寓等租賃市場迅速崛起，成為熱點，也為行業帶來契機。無論在怎樣的市場環境下，我們始終認為，堅持創新及走差異化道路對房企發展尤為重要，也是房企保持自身生命力和競爭力的關鍵所在。展望未來，本集團將以以下策略推進業務發展：

一. 持續推進內部經營改革

本集團將進一步實施業務轉型，加快週轉速度並盤活庫存，加強融資渠道和外部合作。下一步將加快新項目拓展和供應量，切實加強各資產包的管理。通過權力下放來激活基層的活力。未來本集團將加強建立如資金、品牌、物業、品質等在內的共性化服務平台，將產品競爭力的打造則放到一線，如產品特點、客戶需求等，以激活一線創新的能力和壓力。集團、區域中心、一級項目將總結經驗、創造標桿，資產包則負責快速週轉與執行。我們將進一步提高資產效率，同步擴大對外合作。

二. 加強主力產品文化升級和產品附加值

在堅持資產包經營機制的改革方向下，本集團將加強三條主力產品線的業務升級、文化升級，做好產品附加值，以期在業內形成獨特競爭力。街區綜合體、喜馬拉雅產品線及阿爾勒特色小鎮主力產品未來發展的共性是文化升級，因為行業的未來不能再依靠規模擴張來發展，而是要靠產品的文化升級去實現利潤增長，這才是我們轉型升級的核心所在。本集團現已將原來的區域管理部分改為產品線管理，目標在以上幾個主力產品線中打造出一批標桿項目，以核心產品形成核心競爭力，帶動本集團快速向前發展，並建立行業壁壘。

在近期，喜馬拉雅高端公寓將是集團亮點，也是增長最快、盈利較好的主力產品。

三. 持續推進產品及模式創新

本集團認為，未來房地產行業需要有新的方向和思路才能突圍。下一步，集團將重點研究、佈局喜馬拉雅服務式公寓的商業模式。高收入、高學歷、低年齡的商務人群是喜馬拉雅服務式公寓最核心的終極客戶，我們將聚焦和強化產品的分享概念以形成強勢品牌，做好產品與服務為市場帶來信心。同時，我們將通過運營創造價值，加強軟件和內容開發，而不是一味在硬件部分做加法。在持續關注硬件痛點的同時，我們將用心打造品質，加強產品的文化和藝術品質。

房地產傳統開發模式遇到了瓶頸，住宅市場競爭也日趨激烈。但進入2018年後，中國大陸非住宅產品銷售市場超過了2萬億人民幣，且有加速增長之勢，在非住宅的競爭中，陽光100在酒店式公寓、文化街區這個特點的產品方向上積累了多年經驗與運營優勢，隨着市場份額的擴大，相信我司會在新的時期找到屬於自己的「藍海空間」，會逐漸建立陽光100在特定市場的品牌效益。

新產品的市場前景廣闊，但更需要優秀的人才隊伍與良好的激勵機制，陽光100將繼續做好「跟投」機制的完善，大膽提拔年輕幹部，以企業文化為導向，組建一支有正氣、有朝氣的創新團隊，在新的時期一步一個台階力創佳績！

最後，本人謹代表本公司董事會，對今年以來本集團全體同仁，廣大客戶、股東以及關心陽光100的廣大朋友們，致以衷心感謝！

主席兼執行董事
易小迪

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售

本報告期內，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣4,410.2百萬元，較二零一七年同期下降8.9%；實現合約銷售面積349,418平方米，較二零一七年同期下降17.5%。而本集團平均合約銷售單價則較二零一七年同期增長13.5%達到人民幣12,097元/平方米。其中，得益於商業運營的提升、喜馬拉雅公寓產品的熱銷以及車庫去化力度的加強，商用物業及車庫銷售持續增長，合共實現合約銷售金額人民幣1,228.6百萬元，較二零一七年同期增長12.7%；住宅則實現合約銷售金額人民幣3,181.6百萬元，較二零一七年同期下降15.2%。合約銷售近五成來源於長三角地區，其中無錫陽光100國際新城、溫州陽光100阿爾勒、濟南陽光100國際新城及長沙陽光100國際新城四個項目貢獻較為顯著，合約銷售金額分別為人民幣971.5百萬元、人民幣676.4百萬元、人民幣484.3百萬元和人民幣404.3百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的22.0%、15.3%、11.0%和9.2%。

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) ⁽¹⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	14,062	35,251	148	251	9,174	6,979
		瀋陽陽光100果嶺公館	1,033	11,810	8	63	6,776	5,165
	東營	東營陽光100城市麗園	11,426	20,429	111	128	9,365	6,168
	濰坊	濰坊陽光100城市廣場	18,130	11,941	135	76	7,446	6,365
	天津	天津陽光100國際新城	-	-	8	62	-	-
		天津麗津大廈	2,156	-	72	-	33,395	-
	濟南	濟南陽光100國際新城	22,131	-	484	55	21,237	-
	小計	68,938	79,431	966	635	13,345	6,408	
長三角	常州	常州陽光100 7區上東	4,513	90,390	92	783	20,386	8,607
	溫州	溫州陽光100阿爾勒	61,430	54,154	676	555	10,809	9,547
		陽光100溫州中心	2,593	848	58	25	22,368	29,481
	無錫	無錫陽光100國際新城	80,177	16,087	972	190	12,061	11,749
		無錫陽光100喜馬拉雅	12,454	-	201	-	16,139	-
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	1,719	4,436	44	131	25,596	29,531
	小計	162,886	165,915	2,043	1,684	12,438	9,885	

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		合約銷售金額		單價	
			(平方米) ⁽¹⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	20,687	67,790	265	734	11,892	9,529
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	5,269	35,870	99	514	16,322	14,330
	小計		25,956	103,660	364	1,248	12,791	11,190
中西部	重慶	重慶陽光100國際新城	5,273	42,078	109	859	19,533	20,367
		重慶陽光100阿爾勒	4,192	18,095	57	191	11,689	9,671
	長沙	長沙陽光100國際新城	20,430	8,471	404	114	19,432	10,270
	武漢	武漢陽光100大湖第	-	2,590	-	48	-	11,969
	成都	成都陽光100米婭中心	157	2,302	4	40	19,108	15,639
	柳州	柳州陽光100峇埠TOWN	64	998	2	18	31,250	18,269
		柳州陽光100城市廣場	-	-	2	3	-	-
	麗江	麗江雪山藝術小鎮	211	-	2	-	9,479	-
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	55	3	-	-
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	55,408	-	347	-	6,263	-
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	5,903	-	55	-	7,793	-
	小計		91,638	74,534	1,037	1,276	10,356	16,157
總計		349,418	423,540	4,410	4,843	12,097	10,656	

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

(3) 為輕資產運營項目

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		合約銷售金額		單價	
	(平方米) ⁽¹⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
住宅	285,830	352,900	3,182	3,753	11,132	10,635
商用物業及車庫	63,588	70,640	1,228	1,090	16,434	10,759
合計	349,418	423,540	4,410	4,843	12,097	10,656
所佔比例						
住宅	82%	83%	72%	77%		
商用物業及車庫	18%	17%	28%	23%		
合計	100%	100%	100%	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

物業建造

本報告期內，本集團新開工總建築面積為696,191平方米，較二零一七年同期上升15.8%，竣工總建築面積為513,464平方米，較二零一七年同期上升20.1%。主要是因為二零一七年底收購的部分新項目於本報告期內開工以及之前年度收購的部分項目於報告期內竣工所致。

本集團於本報告期內的物業建造情況如下：

		截至二零一八年六月三十日止六個月		
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	103,743	–	226,351
	瀋陽	63,483	26,201	157,596
	東營	4,124	15,497	8,888
	濰坊	4,699	4,699	76,401
	天津	94,911	–	125,986
	小計	270,960	46,397	595,222
長三角	無錫	245,235	–	629,164
	溫州	–	82,909	1,246,789
	常州	1,119	–	249,440
	小計	246,354	82,909	2,125,393
珠三角	清遠	36,001	73,396	477,182
	莆田	–	173,751	163,527
	小計	36,001	247,147	640,709
中西部	重慶	20,202	137,011	97,636
	長沙	3,077	–	241,255
	桂林	–	–	43,269
	南寧	–	–	158,369
	梧州	117,831	–	451,554
	麗江	1,766	–	34,698
	小計	142,876	137,011	1,026,781
總計		696,191	513,464	4,388,105

投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積30,128平方米，同時減少上一年度投資物業建築面積22,461平方米；於二零一八年六月三十日，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積586,971平方米及持作未來發展的投資物業規劃建築面積約120,000平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣71.7百萬元，較二零一七年同期增長36.6%。

土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項及收購項目的股權轉讓款合計約人民幣184.8百萬元，其中包括支付溫州陽光100阿爾勒土地款人民幣91.6百萬元，重慶陽光100阿爾勒土地款人民幣26.0百萬元，無錫陽光100國際新城土地款人民幣22.9百萬元以及重慶陽光100國際新城土地款人民幣20.6百萬元。

本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築面積 (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	1,234,694	8%	1,234,693	13%
	瀋陽	789,022	5%	723,731	7%
	煙台	455,883	3%	455,883	5%
	濟南	339,749	2%	166,477	2%
	天津	243,367	2%	151,004	2%
	東營	51,272	0%	51,272	0%
	小計		<u>3,113,987</u>	<u>20%</u>	<u>2,783,060</u>

經濟區域	城市			權益	
		總建築面積 (平方米)	所佔比例	建築面積 (平方米)	所佔比例
中西部	重慶	1,100,653	8%	931,651	10%
	南寧	1,661,724	11%	603,774	6%
	梧州	1,498,145	10%	415,735	4%
	桂林	374,422	3%	340,582	4%
	長沙	286,079	2%	286,080	3%
	柳州	276,738	2%	244,126	2%
	武漢	111,111	1%	111,111	1%
	成都	98,074	1%	98,073	1%
	麗江	196,956	1%	100,448	1%
	小計	5,603,902	39%	3,131,580	32%
長三角	溫州	1,509,721	10%	769,958	8%
	無錫	1,154,515	8%	1,154,516	12%
	常州	249,440	2%	127,214	1%
	宜興	89,568	1%	71,655	1%
	小計	3,003,244	21%	2,123,343	22%
珠三角	清遠	2,706,477	18%	1,488,562	15%
	莆田	183,806	1%	90,065	1%
	小計	2,890,283	19%	1,578,627	16%
北馬里安納群島	塞班	120,000	1%	61,200	1%
	小計	120,000	1%	61,200	1%
總計		14,731,416	100%	9,677,810	100%

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由二零一七年同期的人民幣3,455.1百萬元上升7.2%至人民幣3,704.1百萬元，主要是由於本集團於本報告期適用收入新會計準則，當期物業銷售收入調增所致。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一七年同期的人民幣3,217.7百萬元上升5.4%至人民幣3,391.7百萬元，主要是由於本集團於本報告期適用收入新會計準則，當期物業銷售收入調增所致。

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二零一七年同期的人民幣184.9百萬元上升18.5%至人民幣219.1百萬元，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二零一七年同期的人民幣52.5百萬元上升36.6%至人民幣71.7百萬元，主要是由於本集團出租物業面積增加以及租金單價上升，帶動租金提升。

輕資產運營收入

本報告期內，本集團以輕資產操盤方式參與若干綜合體項目，向項目提供物業銷售代理和品牌使用服務，因而產生輕資產運營收入人民幣21.6百萬元。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一七年同期的人民幣2,718.3百萬元上升11.4%至人民幣3,029.4百萬元。其中物業銷售成本由二零一七年同期的人民幣2,622.6百萬元上升6.5%至人民幣2,791.8百萬元，主要是由於本集團於本報告期適用收入新會計準則，當期物業銷售成本相應調增，以及個別成本較高的物業在本報告期內交付所致。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一七年同期的人民幣736.8百萬元下降8.4%至人民幣674.7百萬元，而毛利率由二零一七年同期的21.3%下降至18.2%。

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二零一七年同期的人民幣286.5百萬元上升93.3%至人民幣554.0百萬元，主要是由於原有投資物業評估單價上升以及新增投資物業面積較去年增加。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一七年同期的人民幣325.3百萬元下降14.7%至人民幣277.5百萬元，主要是由於本集團加強成本控制，調整傭金政策，支付的傭金代理費及廣告宣傳費大幅降低以及本集團與本報告期適用收入新會計準則，佣金代理費資本化所致。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用由二零一七年同期的人民幣215.8百萬元上升20.5%至人民幣260.0百萬元，主要是由於員工人數增加和工資發放政策變更導致工資上漲，以及公司積極對外發展新項目，相關費用有所增加。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一七年同期的人民幣272.2百萬元上升7.1%至人民幣291.4百萬元，主要是由於利息收入增加所致。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零一七年同期的人民幣141.3百萬元上升98.4%至人民幣280.3百萬元，主要是由於本集團有息負債規模較去年同期增加，二零一八年上半年人民幣兌美元匯率變化對本公司境外美元債券之負面影響以及以公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產公允價值變動損失的影響。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零一七年同期的人民幣153.9百萬元上升62.3%至人民幣249.9百萬元，主要是由於本集團稅前利潤及土地增值稅增加所致。

溢利

本報告期內，本集團的溢利由二零一七年同期的人民幣455.4百萬元下降1.8%至人民幣447.0百萬元。

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二零一七年同期的人民幣380.2百萬元下降18.1%至人民幣311.4百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零一八年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣3,411.8百萬元，較二零一七年十二月三十一日減少人民幣1,242.4百萬元，主要是由於償還借款本息以及對外投資所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團的流動比率由二零一七年十二月三十一日的170.5%增加至181.4%。於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為人民幣42,266.9百萬元及人民幣23,299.4百萬元。

於二零一八年六月三十日，本集團的資本負債比率(即貸款及借款總額除以總資產)為48.1%，與二零一七年十二月三十一日持平；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)為234.1%，與二零一七年十二月三十一日基本持平。

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。於二零一八年六月三十日，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7,257.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,562.9百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於二零一八年六月三十日，本集團的貸款和借貸總額為人民幣27,285.6百萬元。其中人民幣7,637.0百萬元、人民幣6,286.5百萬元、人民幣11,450.1百萬元及人民幣1,912.0百萬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。

於二零一八年六月三十日，本集團賬面值為人民幣14,237.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣14,146.2百萬元)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。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，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3,987.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,302.7百萬元)。於二零一八年六月三十日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣5,834.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,973.3百萬元)。

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

收購天津志晟新聯商貿有限公司全部股權

於二零一八年六月二十五日，陽光壹佰置業集團有限公司(「陽光壹佰集團」)、諸志先生及趙振平先生(均為獨立第三方)(「賣方」)及天津志晟新聯商貿有限公司(「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及陽光壹佰集團同意以零現金代價收購目標公司的全部股權，但陽光壹佰集團對目標公司於第二份資產轉讓協議(如下文定義)項下的付款責任承擔擔保義務。

於二零一七年九月二十九日，本公司間接全資附屬公司天津麗津嘉業房地產有限公司(「麗津嘉業」)與天津市王頂堤工貿集團有限公司(「王頂堤集團」)訂立第一份資產轉讓協議，據此，麗津嘉業自王頂堤集團收購麗津大廈第一層及第二層以外的全部物業權益，代價為人民幣360.0百萬元。

於二零一八年一月三十日，目標公司(分別由賣方諸志先生及趙振平先生擁有90%及10%的股權)與王頂堤集團訂立第二份資產轉讓協議，據此，王頂堤集團有條件同意出售及目標公司有條件同意收購目標物業，代價為人民幣40.0百萬元。目標公司於二零一八年六月二十五日尚未根據第二份資產轉讓協議作出任何付款，協議項下擬進行的交易尚未完成。

由於第一份資產轉讓協議及第二份資產轉讓協議項下擬進行的交易均與本集團自王頂堤集團收購麗津大廈的物業權益有關，因此，根據上市規則第14.22條的規定，股權轉讓協議、第二份資產轉讓協議及第一份資產轉讓協議項下擬進行的交易須進行合併計算，構成本公司的須予披露交易。詳情請參見本公司於二零一八年六月二十五日所刊發之公告。

向項目公司提供股東貸款及注資及授出有關項目公司股權的賣出及買入選擇權

於二零一八年六月二十七日，本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團與上海雅戈爾置業開發有限公司(「上海雅戈爾」)、寧波泓懿股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波泓懿」)及蘇州琅壹達企業管理有限公司(「項目公司」)訂立合資協議，據此，陽光壹佰集團、上海雅戈爾及寧波泓懿提供股東貸款並同意注資以共同開發項目。項目公司的註冊資本為人民幣100,000,000元，實收資本為人民幣100,000元，分別由陽光壹佰集團、上海雅戈爾及寧波泓懿擁有20%、40%及40%股權。陽光壹佰集團、上海雅戈爾及寧波泓懿同意透過向項目公司注資，將項目公司的實收資本增至人民幣100,000,000元。陽光壹佰集團總共須出資人民幣20,000,000元，作為項目公司的註冊資本。訂約方應於二零一八年十二月三十一日前悉數支付注資款項。陽光壹佰集團、上海雅戈爾及寧波泓懿亦分別向項目公司提供股東貸款。因此，陽光壹佰集團已向項目公司提供貸款人民幣200,065,000元。除非賣出選擇權按下文所述方式行使，否則股東貸款應按年利率12%計息。

上海雅戈爾及寧波泓懿已同意向陽光壹佰集團授出買入選擇權(「買入選擇權」)，據此，陽光壹佰集團將有權於買入選擇權期間要求上海雅戈爾及寧波泓懿出售其各自於項目公司的14.5%股權(除非陽光壹佰集團與上海雅戈爾及寧波泓懿以其他方式另行書面協定)，價格相當於項目公司實收資本總額的29%加其按年利率20%計算的應計利息。倘陽光壹佰集團行使買入選擇權，其應同時承擔於陽光壹佰集團通知上海雅戈爾及寧波泓懿其有意行使買入選擇權當日未償還股東貸款總額的29%加截至上海雅戈爾及寧波泓懿收到還款當日按年利率12%計算的任何未償還應計利息。

陽光壹佰集團同意分別向上海雅戈爾及寧波泓懿授出賣出選擇權(「賣出選擇權」)，據此，上海雅戈爾及寧波泓懿將有權於賣出選擇權期間要求陽光壹佰集團(僅倘其未能促成完成所有權轉讓義務)向上海雅戈爾及寧波泓懿收購其於項目公司的全部(而非部分)股權，倘買入選擇權未獲行使，價格相當於項目公司實收資本總額的80%，或倘買入選擇權獲行使，價格則相當於項目公司實收資本總額的51%。無論何種情況，須另外加其按年利率10%計算的應計利息。

倘上海雅戈爾及寧波泓懿行使賣出選擇權，陽光壹佰集團將承擔於上海雅戈爾及寧波泓懿通知陽光壹佰集團其有意行使賣出選擇權當日上海雅戈爾及寧波泓懿提供的股東貸款總額加截至上海雅戈爾及寧波泓懿收到還款當日按年利率10%計算的任何未償還應計利息。詳情請參見本公司於二零一八年六月二十七日所刊發之公告。

除上述披露者外，本公司於本報告期內概無重大投資、收購及出售。

人力資源

於二零一八年六月三十日，本集團總共僱用4,643名僱員(二零一七年同期：4,491名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣260.6百萬元(二零一七年同期：人民幣246.0百萬元)。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。截至二零一八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16.0百萬元。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一八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。截至二零一八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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四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條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。由於易小迪先生自二零一八年五月十一日起同時擔任本公司主席兼行政總裁，此項安排偏離守則條文A.2.1所訂明的兩個職位須由兩名人士擔任的規定。然而，董事會認為此項安排不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及權限制衡，此乃由於本公司之大部分董事為非執行董事及獨立非執行董事，且董事會定期舉行會議以考慮對本集團業務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。

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、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及財務匯報事宜(其中包括審閱本集團截至二零一八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)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二零一八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

二零一八年二月六日，本公司、附屬公司擔保人及初始買家訂立認購協議，內容有關本公司進一步發行165百萬美元於二零二零年到期的8.50%優先票據，該等票據將與由本公司於二零一七年九月二十七日發行並由附屬公司擔保人擔保的235百萬美元於二零二零年到期的8.50%的優先票據（「原有票據」）合併組成單一系列。經扣除包銷折扣及其他估計開支，新票據發行的估計所得款項淨額約為168.1百萬美元。本公司擬使用票據所得款項淨額償還某些公司既存債務及一般公司用途。該等票據如同原有票據已被納入新交所正式名單並在新交所上市。認購協議及新票據發行於二零一八年二月十二日完成。詳情請參見本公司於二零一八年二月六日及二零一八年二月七日所刊發之公告。

除以上披露者外，於本報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至二零一八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

於二零一七年十二月十四日，本集團全資附屬公司陽光壹佰集團與北京國際信託有限公司（「受託人」）簽訂協議。根據該協議，陽光壹佰集團以人民幣786,700,000元認購786,700,000股X類信託單位作為該信託的唯一投資者。陽光壹佰集團已根據該協議按人民幣786,700,000元認購X類信託單位786,700,000股。受託人持有陝西金源納帕房地產有限公司（「目標公司」）的89.1089%股份。

於二零一八年一月二十四日，受託人就目標公司及目標公司股東因未能履行雙方部分協議中的責任而產生之債務提出訴訟。北京市高級人民法院於二零一八年七月十七日出具民事調解書面協議，各方均已確認並同意執行該民事調解協議。

於二零一八年七月十九日，受託人向陽光壹佰集團發出書面通知，告知陽光壹佰集團將於二零一八年七月十九日向其分配目標公司的所有權益，並按下述方式以陽光壹佰集團的名義登記相關權益：

- (a) 陝西金源投資控股集團有限公司和納帕地產開發集團有限公司持有目標公司合計10.8911%權益以陽光壹佰集團的名義進行變更登記。
- (b) 受託人持有的目標公司89.1089%權益以陽光壹佰集團的名義進行變更登記。

於二零一八年七月十九日完成權益分派後，目標公司成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將合併至本公司的財務報表中。

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二零一八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。

承董事會命
陽光100中國控股有限公司
易小迪
主席兼執行董事

中國，北京
二零一八年八月二十七日

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。