

2019
中期報告



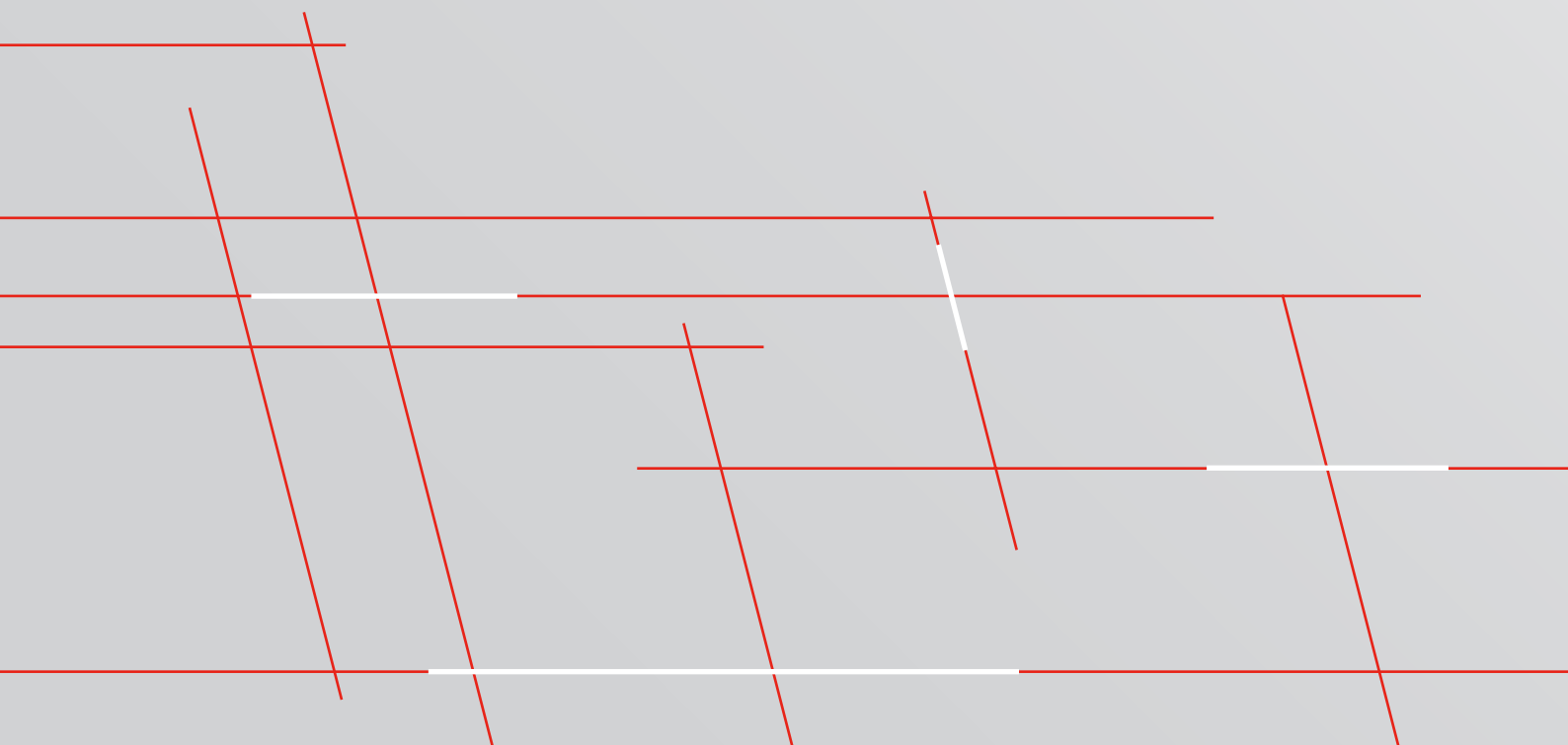
陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2608

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	9
企業管治	36
披露權益資料	38
其他資料	45
中期財務資料的審閱報告	49
綜合全面收益表	50
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	54
簡明綜合現金流量表	56
未經審計中期財務報表附註	58



董事會

執行董事

易小迪先生(主席)
范小冲先生(副主席)

非執行董事

范曉華女士
王功權先生

獨立非執行董事

顧雲昌先生
黃博愛先生
王 波先生

審核委員會

黃博愛先生(主席)
顧雲昌先生
王 波先生

薪酬委員會

王 波先生(主席)
范小冲先生
顧雲昌先生

提名委員會

易小迪先生(主席)
顧雲昌先生
王 波先生

聯席公司秘書

魏偉峰博士
賀 杰先生

公司網站

www.ss100.com.cn

授權代表

易小迪先生
魏偉峰博士

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town, Grand Cayman
KY1-9005
Cayman Islands

公司資料(續)

總部

中國
北京
光華路2號
D座12層(郵編：100026)

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

法律顧問

美富律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國光大銀行
中國民生銀行
華夏銀行
浙商銀行
中國工商銀行

香港股份過戶登記分處

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

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O.Box 1586, Grand Cayman
KY1-1110, Cayman Islands

上市資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司
股份代號：2608

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**」)的股東提呈本公司截至二零一九年六月三十日止六個月(「**本報告期**」)之業務回顧與展望。

業績

二零一九年上半年，本集團實現合約銷售額人民幣3,787.9百萬元，合約銷售面積312,441平方米。公司加強非住宅類產品的銷售，商用物業及車庫合約銷售貢獻達到人民幣1,559.8百萬元，佔比為41%，較去年同期同比上升27.0%。與二零一八年上半年相比，收入略微減少3.0%至人民幣3,594.6百萬元，而毛利潤增加20.2%至人民幣811.0百萬元，毛利率上升4.4個百分點至22.6%。

本集團於上半年實施資產結構調整策略，加快土儲去化，重慶及廣東清遠兩個非核心項目的股權轉讓所得收益帶動淨利潤同比大幅增長77.4%至人民幣793.1百萬元，淨利率則上升10個百分點至22.1%，權益股東應佔淨利潤增長5.9%至人民幣329.8百萬元。此外，資產出售交易亦帶來債務結構、整體流動性以及資產結構的改善。上半年末本公司現金及現金等價物較2018年末增加35.2%至人民幣3,499.0百萬元，總有息負債減少11.3%至人民幣26,336.3百萬元，淨負債率(即貸款和借款及租賃負債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)大幅下降55.5個百分點至206.1%。我們相信隨着資產出售款項的逐步回籠，本公司的財務結構可得到進一步優化、核心競爭力會不斷提高。

業務回顧

近年來，中國房地產行業調控持續，限價限購以及融資收緊逐漸成為常態，住宅市場趨向飽和，行業同質化競爭加劇，利潤下滑。面對市場變化和嚴峻的生存環境，本公司已在近年逐步聚焦非住宅市場，以細分市場的創新產品作為公司未來的利潤增長點。今年以來，我們持續推動商業模式轉型，主力產品優勢得到進一步鞏固和提升；依託優質土地儲備，我們抓住市場機遇，通過出售部分住宅項目股權，回籠資金，主動降負債，利潤水平和財務結構大為改善；圍繞主力產品線積極佈局新項目，為明年以至今後的業務穩步增長奠定了堅實基礎。

主席報告(續)

推進商業模式轉型，提升主力產品競爭力

租售結合的商業模式是陽光100非住宅主力產品可持續發展的關鍵。這一模式的特點是，通過高溢價銷售取得收益並反哺運營服務平台，以統一的售後管理保證品質並持續獲得經營性收入。這一模式源於本公司在街區商業產品上的長期探索，我們迄今開發的12個街區項目，總體上都取得良好的開發運營業績，無一失敗案例。實踐證明，在「高利息、低租金」的市場環境下，租售結合的商業模式能夠讓陽光100非住宅產品得到有效複制，從而形成良性的產品循環。今年以來，租售結合的商業模式在喜馬拉雅和文化街區產品上不斷取得新的成功。

本公司近兩年着力拓展的喜馬拉雅產品線，以高品質、高價值的品牌形象取得良好的銷售表現，成為公司穩定的業績輸出點。今年上半年在售的5個喜馬拉雅項目的合約銷售金額約為人民幣3.83億元，平均每平方米售價約為人民幣22,000元，隨着銷售渠道的打開，喜馬拉雅項目已形成加速去化的態勢。邁入2019年，喜馬拉雅項目陸續進入交付運營階段，連鎖運營服務體系將全面投入運作。本公司攜手前雅詩閣集團團隊成員參與了喜馬拉雅國際酒店集團的組建，以國際化、專業化的運營團隊保證服務品質，穩步提升服務性收入。今年上半年，重慶陽光100喜馬拉雅已進入運營正軌，擁有可供出租的客房532間。通過提供國際化與地方文化特色交融的服務體驗，該項目在攜程平台上的同類競品酒店中獲得了最高評分。首個喜馬拉雅俱樂部也將在2019年第四季度於該項目開業，屆時將為移動商旅人群提供高品位的服務和體驗。

此外，天津陽光100南開喜馬拉雅、無錫陽光100喜馬拉雅及天津陽光100天塔喜馬拉雅預計將分別於2019年年底、2020年一季度及2020年三季度開業，屆時將提供超過2,000間客房，為未來經營性收入的提升提供強有力的支持，喜馬拉雅的運營服務體系也將更趨完善。

街區綜合體產品線的行業領先優勢愈加凸顯。租售結合、統一管理的商業模式取得新的成功經驗。柳州陽光100城市廣場項目引入合縱文化集團，將原來作為傳統百貨商場、總計容建築面積約2.8萬平方米的室內商業街區重新定位包裝，融合時尚與地方文化元素，打造成場景化、多業態的綜合體—烏托邦音樂城，自今年6月22日正式開業後，迅速成為當地最熱門的消費目的地。

打造文化高地，創造城市客廳效應，是破解銷售型商業運營難題的成功經驗。宜興陽光100鳳凰街將商業與濱水休旅、文化創意相融合，上半年舉辦超過26場大型主題活動，吸引市民逾123萬人次，於今年3月榮獲中國旅遊投資ITIA獎之中國最佳新型旅遊項目獎。此外，長沙陽光100鳳凰街、常州陽光100 7區上東也都進入了運營籌備階段，招商進度順利，預計分別於今年10月和11月開街運營。

此外，以共享居住為特色的阿爾勒產品線持續聚焦內容運營，通過搭建「友鄰社」，組織一系列的社群活動，形成獨具特色的社區文化，贏得目標客群的口碑，帶動銷售量價穩步提升。西安陽光100阿爾勒於今年4月首次開盤，推出超過600套房源快速售罄，上半年實現合約銷售金額人民幣703.5百萬元。溫州陽光100阿爾勒則實現合約銷售金額人民幣520.3百萬元，無錫陽光100阿爾勒及重慶陽光100阿爾勒亦有持續的銷售貢獻。下一步，我們將探索長效機制，支持阿爾勒產品線強化運營體系，着眼於內容建設，讓阿爾勒的特色更鮮明。

依託優質土儲，加速創新業務佈局

在出售部分項目股權之後，本公司仍然擁有足以支持長期發展的優質土地儲備。截至2019年6月30日，本公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,284萬平方米，主要位於環京區域、溫州，以及無錫、西安、武漢、瀋陽等省會城市。

此外，本集團及主要聯營公司擁有豐富的潛在土地儲備，主要位於河北省承德市興隆縣及浙江省溫州市，均正在進行土地整理工作。其中興隆陽光100高鐵新城項目規劃佔地面積(含意向性用地)逾6,000畝，以未來京沈客專之興隆西站為中心展開建設，高鐵通車後距離北京僅20分鐘車程，本集團已於今年5月通過掛牌出讓以人民幣2.5867億元競得其中一幅佔地約4.66萬平方米的住宅及商服地塊，之後會繼續拓展該區域地塊，將其打造成為環京區域最具特色的高鐵生態新城。溫州市的一級開發項目可出讓佔地面積逾3,000畝，截至上半年末累計已完成土地整理且掛牌出讓超過820畝。一方面，這些用地完成土地整理並摘牌後可在未來持續為本公司的開發銷售提供充足的土地儲備，另一方面，我們亦可通過合作開發或轉讓淨地的形式實現該部分土儲價值的提前變現。

主席報告(續)

隨着中國城市中產階級「逆城市化」需求的興起，本公司於不同時期儲備的優質文旅項目用地，全面迎來適宜開發的市場時機。其中包括位於河北省承德市興隆縣和廣西桂林市平樂縣的兩個開發項目。位於興隆縣六道河鎮的文旅小鎮項目，規劃佔地面積超過3,000畝，該項目毗鄰北京市密雲區，交通便捷，生態環境優越，擁有明代長城等豐厚的人文資源，是極具潛力的首都後花園。位於平樂縣的漓江文旅小鎮項目，規劃佔地面積超過1,200萬平方米，沿漓江16公里，交通便捷，是粵港澳大灣區及週邊城市人群的熱門度假目的地。此外，位於桂林市象山區的麗園項目以及雲南麗江的雪山藝術小鎮項目都已進入加快開發的階段，可望在未來取得市場突破。

本公司將秉持謹慎拿地的原則，持續以長三角、珠三角及環首都經濟圈城市為主要拓展區域，聚焦主力產品線，加速新業務的佈局。預計未來一年內新增項目的所在城市將包括西安、鄭州、海口、岳陽、鹽城等。

落實資產結構調整，支持戰略轉型升級

本集團在今年積極實施資產結構調整策略，於4月分別出售了重慶陽光100喜馬拉雅及清遠陽光100阿爾勒，於8月初出售了東莞項目，總計容建築面積約為245.9萬平方米。三個項目的出售總價值超過人民幣80億元，同時減少有息負債超過人民幣30億元。多個非核心項目的出售雖然短期內會減少可售貨源，進而影響到今年內合約銷售額，但對公司整體運營有利，而且對公司長遠業務轉型發展有十分正面的影響。一方面，土地儲備價值變現，提前獲得收益，有助於改善經營性現金流，優化債務結構，持續降低財務風險；另一方面則為非住宅創新產品的擴張做資金補充，有助於公司的商業模式從開發利潤向服務升值的轉型。

未來展望

面對中國房地產市場形勢和生存環境的變化，下半年以至未來，我們將堅定轉型創新方向，抓住非住宅市場的巨大機遇。我們將不斷鞏固和擴大業務轉型成果，發揮创新的主力產品線優勢，做有市場定價能力的產品，從而通過高溢價獲得利潤空間。

同時，我們將強化注重產品创新的企業文化和價值觀導向，將創新思維延伸至管理和服務的細節，從而不斷提升主力產品的競爭優勢，着眼長遠，實現有效益的增長。

主席報告(續)

喜馬拉雅產品線的銷售目前已呈加速之勢，下半年將持續拓展銷售渠道，同時以高品質、高價值為導向加強運營服務體系的建設，通過強化開發、營銷和運營全過程的專業性建立競爭門檻，使之成為成熟的產品線並實現規模擴張，多個新項目將加快落地。

文化街區產品將進一步完善現有的租售並舉的商業模式，強化運營能力體系建設，將地方文化融入商業體驗，以創造城市客廳與文化名片的成熟經驗，積極拓展與各地方政府的合作，以有利條件獲取更多城市中心優質地塊。

阿爾勒產品線將結合新興市場需求，可望在文旅產品上發力。文旅產品將成為本公司未來發展的重要業務板塊。我們已組合行業內富有經驗的人才和團隊，對現有具備文旅屬性的土儲進行前期定位創新和後期運營，以有別於傳統住宅開發的新思維突破市場，實現快速開發，從而加速盤活存量，並且聚焦目標區域獲得新的拓展機會。

企業的長期發展離不開全體員工的支持，業務轉型與產品創新需要團隊結構與之相匹配。陽光100一貫強調「以人為本」，始終認為價值觀一致的優秀人才是公司最大的財富。未來，我們會一如既往的注重企業文化建設，同時積極推動與業務轉型相適應的組織變革，以轉型的勇氣、創新的激情，走向高效益的增長之路。

最後，本人謹代表公司董事會，對本集團全體同仁、廣大客戶、股東以及關心陽光100的朋友們，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

(一) 物業開發

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3,787.9百萬元，較二零一八年同期下降14.1%；實現合約銷售面積312,441平方米，較二零一八年同期下降10.6%。公司加強非住宅類產品的銷售，商用物業及車庫實現合約銷售金額人民幣1,559.8百萬元，較二零一八年同期增長27.0%。合約銷售金額約38.9%和33.5%分別來自於長三角和中西部，其中西安陽光100阿爾勒和溫州陽光100阿爾勒兩個項目貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣703.5百萬元和人民幣520.3百萬元，佔本集團總合約銷售金額的18.6%和13.7%。本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

			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⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	30,197	14,062	267	148	8,636	9,174
		瀋陽陽光100果嶺公館	3,695	1,033	39	8	10,080	6,776
	濟南	濟南陽光100國際新城	14,051	22,131	311	484	21,908	21,237
	東營	東營陽光100鳳凰社	3,194	11,426	30	111	8,952	9,365
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	17,222	18,130	148	135	8,577	7,446
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	2,999	2,156	114	72	37,870	33,395
		天津陽光100國際新城	58	–	10	8	9,256	–
		小計		71,416	68,938	919	966	12,550

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目名稱	截至六月三十日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	14,873	80,177	198	972	12,739	12,061
		無錫陽光100喜馬拉雅	5,994	12,454	113	201	18,923	16,139
	溫州	陽光100溫州中心	7,957	2,593	156	58	18,735	22,368
		溫州陽光100阿爾勒	42,992	61,430	520	676	11,944	10,809
		溫州陽光100淺水灣 ⁽³⁾	36,540	-	404	-	11,045	-
	常州	常州陽光100 7區上東	2,884	4,513	62	92	20,620	20,386
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	1,198	1,719	19	44	15,684	25,596
	小計		112,438	162,886	1,472	2,043	12,872	12,438
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	4,118	20,687	55	265	13,032	11,892
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	3,972	5,269	72	99	17,198	16,322
	小計		8,090	25,956	127	364	15,077	12,791

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目名稱	截至六月三十日止六個月					
			合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
			(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	319	-	5	-	9,537	-
	重慶	重慶陽光100喜馬拉雅	-	5,273	-	109	-	19,533
		重慶陽光100阿爾勒	10,342	4,192	113	57	9,956	11,689
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	5,545	20,430	119	404	20,898	19,432
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	292	64	11	2	33,830	31,250
		柳州陽光100城市廣場	-	-	6	2	-	-
	成都	成都陽光100米煙中心	-	157	2	4	-	19,108
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	-	1	55	-	-
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	30,504	55,408	224	347	7,105	6,263
	梧州	梧州陽光100三棋城 ⁽³⁾	11,353	5,903	84	55	7,089	7,793
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	-	211	-	2	-	9,479
	西安	西安陽光100阿爾勒	61,997	-	704	-	11,342	-
	桂林	平樂陽光100灘江文化村	145	-	1	-	7,212	-
小計			120,497	91,638	1,270	1,037	10,251	10,356
總計			312,441	349,418	3,788	4,410	11,845	12,097

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 為輕資產運營項目

管理層討論及分析(續)

本集團於本報告期內的合約銷售按業態劃分情況如下：

類型	截至六月三十日止六個月					
	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) ⁽¹⁾		(人民幣百萬元) ⁽²⁾		(人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
住宅	212,249	285,830	2,228	3,182	10,500	11,132
商用物業及車庫	100,192	63,588	1,560	1,228	14,698	16,434
總計	312,441	349,418	3,788	4,410	11,845	12,097
所佔比例						
住宅	68%	82%	59%	72%		
商用物業及車庫	32%	18%	41%	28%		
總計	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511,701平方米，較二零一八年同期下降26.5%；竣工總建築面積為458,762平方米，較二零一八年同期下降10.7%。主要是因為出售項目影響原定開發時間表。

管理層討論及分析(續)

本集團於本報告期內的物業建造情況如下：

經濟區域	城市	截至二零一九年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	濟南	—	—	227,417
	瀋陽	—	—	103,206
	東營	—	8,885	—
	濰坊	—	—	190,047
	天津	—	—	125,986
	小計	—	8,885	646,656
長三角	無錫	—	76,567	230,660
	溫州	—	223,978	1,233,679
	常州	—	95,032	154,409
	小計	—	395,577	1,618,748
珠三角	清遠	63,393	54,300	340,479
	東莞	—	—	69,693
	莆田	—	—	163,527
	小計	63,393	54,300	573,699

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	截至二零一九年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)
中西部	重慶	—	—	245,275
	長沙	—	—	130,428
	桂林	—	—	21,762
	南寧	275,291	—	397,998
	梧州	—	—	460,300
	西安	—	—	163,056
	武漢	173,017	—	173,017
	麗江	—	—	32,932
	小計	448,308	—	1,624,768
總計		511,701	458,762	4,463,871

管理層討論及分析(續)

主要物業明細

經濟區域	城市	項目	地址	發展中	發展中物業	已完工	發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
環渤海	濟南	濟南陽光100國際新城	山東省濟南市槐蔭區陽光新路19號			32,174	227,417	—	49.00%
		一期				321	—	—	
		二期				705	—	—	
		三期				6,386	—	—	
		四期				9,599	—	—	
		五期		2020	89%	15,163	122,608	—	
		六期		2021	34%	—	104,809	—	
	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	遼寧省瀋陽市于洪區于洪新城			164,778	84,004	268,597	100.00%
		一期				21,788	—	—	
		二期				46,068	—	—	
		三期		2020	67%	96,922	84,004	268,597	
		瀋陽陽光100果嶺公館	遼寧省瀋陽市經濟技術開發區七號街18號			72,597	19,202	18,456	51.00%
		一期				34,634	—	—	
		二、三期		2022	65%	37,963	19,202	18,456	
	天津	天津陽光100國際新城	天津市南開區紅旗南路			10,219	—	—	86.00%
		天津陽光100南開喜馬拉雅	天津市南開區紅旗路西側、楚雄道北側	2019	72%	—	31,075	—	100.00%
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	天津市南開區衛津南路與天塔道交叉口	2020	38%	—	94,911	—	20.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工		規劃	本集團 於項目中 的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
	東營	東營陽光100鳳凰社	山東省東營市東營區北 一路248號			28,097	-	-	100.00%
		一期				2,757	-	-	
		二期				6,530	-	-	
		三期				18,810	-	-	
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	山東省濰坊市奎文區勝 利東街5051號			67,799	190,047	886,554	100.00%
		一期				27,588	-	-	
		二期				40,211	-	-	
		三期		2021	25%	-	190,047	-	
		四期				-	-	423,573	
		五期				-	-	462,981	
	承德	興隆陽光100高鐵新城	河北省承德市興隆縣興 隆鎮十四壩村大有屯 村			-	-	165,780	100.00%
	煙台	煙台陽光100城市廣場	山東省煙臺市芝罘區海 港路25-27號			16,583	-	374,106	100.00%
		一期				16,583	-	-	
		二期				-	-	374,106	
小計						392,247	646,656	1,713,493	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工		發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	湖北省武漢市江夏區藏龍島楊橋湖大道2號			93,821		-	-	100.00%
		一期				463		-	-	
		二期				5,560		-	-	
		三期				8,447		-	-	
		四期				7,484		-	-	
		五期				17,328		-	-	
		六期				36,270		-	-	
		七期				18,269		-	-	
		武漢上東坊	湖北省武漢市江夏區紙坊街齊心村			-		173,017	174,679	100.00%
		一期		2021	11%	-	103,726	-	-	
		二期		2021	11%	-	69,291	-	-	
		三期				-	-	-	90,307	
		四期				-	-	-	84,372	
		五期				-	-	-	-	
	西安	西安陽光100阿爾勒	陝西省西安市滻灞生態區滻河西路3501號	2021	19%	-	163,056	454,689		100.00%
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	重慶市巴南區渝南大道163號			16,772	245,275	65,878		80.00%
		一期				16,772	-	-	-	
		二期		2021	58%	-	245,275	-	-	
		三期				-	-	-	65,878	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工		規劃	本集團 於項目中 的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
成都	成都陽光100米煙中心	一期 二期	四川省成都市成華區五 桂路6號			55,510	-	-	100.00%
						17,418	-	-	
						38,093	-	-	
	成都鑫盛源項目		四川省成都市高新區科 苑南二路			-	-	20,000	100.00%
	長沙	長沙陽光100國際新城	湖南省長沙市岳麓區南 二環一段518號			74,632	130,428	-	100.00%
桂林	平樂陽光100濱江文化村	一期	廣西壯族自治區桂林市 平樂縣平樂鎮			6,240	-	-	
		二期				28,740	-	-	
		三期				6,600	-	-	
		四期		2019	91%	33,052	130,428	-	
	桂林	桂林陽光100麗園	廣西壯族自治區桂林市 象山區二塘鄉			-	-	242,997	100.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工		發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
	柳州	柳州陽光100城市廣場	廣西壯族自治區柳州市 桂中大道2號			35,922		-	-	75.00%
		一期				12,680		-	-	
		二期				6,800		-	-	
		三期				1,550		-	-	
		四期				14,892		-	-	
		柳州陽光100窯埠TOWN	廣西壯族自治區柳州市 蟠龍路9號			47,688		-	-	98.75%
		一期				22,077		-	-	
		二期				2,809		-	-	
		三期				22,802		-	-	
	南寧	南寧陽光100城市廣場	廣西壯族自治區南寧市 民族大道63-1號			22,096		-	92,230	100.00%
		一期				22,096		-	-	
		二期				-		-	92,230	
		南寧陽光100上東國際	廣西壯族自治區南寧市 民族大道166號			38,634		-	-	26.01%
		南寧萬通空中花園	廣西壯族自治區南寧市 人民西路80號			2,751		-	-	100.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工		規劃	本集團 於項目中 的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ^{(1)/(2)}	仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
		南寧陽光100半山麗園	廣西壯族自治區南寧市 英華路1-2號			9,841	-	-	51.00%
		南寧陽光100澳洲麗園	廣西壯族自治區南寧市 青山路8號			501	-	-	50.00%
		南寧陽光100九個半島	廣西壯族自治區南寧市 武鳴區武華大道中段			15,222	397,998	903,994	30.00%
		一期		2020	25%	2,572	26,830	-	
		二期		2020	25%	12,650	128,174	-	
		三期		2020	57%	-	242,994	-	
		四期				-	-	903,994	
	梧州	梧州陽光100三祺城	廣西壯族自治區梧州市 長洲區興龍路38號			10,983	460,300	1,026,914	27.75%
		一期				10,983	-	-	
		二期		2020	85%	-	249,034	-	
		三期		2019	89%	-	99,369	-	
		四期		2020	49%	-	111,897	-	
		五期				-	-	1,026,914	
	麗江	麗江陽光100雪山 藝術小鎮	雲南省麗江市束河街道 開文、龍泉社區	2019	96%	24,386	32,932	148,763	51.00%
小計						465,533	1,624,768	3,219,692	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中	發展中物業	已完工	發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮西漳天一新街1號			393,530	128,366	30,171	100.00%
		一期				88,765	-	-	
		二期				64,817	-	-	
		三期				5,712	-	-	
		四期		2020	75%	128,743	128,366	30,171	
		五期				55,765	-	-	
		六期				49,728	-	-	
		無錫陽光100喜馬拉雅	江蘇省無錫市太湖新城金融八街八號	2019	82%	-	102,294	-	100.00%
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	江蘇省宜興市城東新區解放東路			44,183	-	-	80.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中	發展中物業	已完工	發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
	溫州	陽光100溫州中心	浙江省溫州市鹿城區濱江七都			2,909	396,833	—	51.00%
		一期(C)區				2,909	—	—	
		二期(A)區		2023	46%	—	268,090	—	
		二期(B)區		2023	14%	—	128,743	—	
	溫州	溫州陽光100阿爾勒	浙江省溫州市鹿城區仰義街道			36,872	836,846	63,138	51.00%
		一期(A11地塊)				36,872	—	—	
		二期(A02地塊)		2020	56%	—	348,920	—	
		二期(A03地塊)		2021	48%	—	173,112	—	
		二期(A05地塊)		2021	7%	—	100,333	—	
		二期(A07地塊)		2021	7%	—	181,411	—	
		二期(A16地塊)		2021	7%	—	33,070	—	
		二期(B09地塊)				—	—	29,334	
		二期(C04&C08地塊)				—	—	33,804	
	常州	常州陽光100 7區上東	江蘇省常州市經濟開發區東城路東側、東方東路北側			7,514	154,409	—	51.00%
小計						485,007	1,618,748	93,309	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中		已完工	發展中	規劃	本集團 於項目中的權益
				物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中物業 完工進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	仍未出售 建築面積 (平方米)			
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	廣東省清遠市清城區龍塘鎮陂坑聯泰工業城N24號區			132,107	301,579	1,221,277	55.00%
		一期			24,066	—	—		
		二期			104,028	—	—		
		三期	2020	82%	4,013	301,579	83,206		
		四期			—	—	1,138,071		
		清遠英德項目	廣東省清遠市英德市英誠街道滄陽三路以北、英安監測站以東	2021	26%	—	38,900	—	55.00%
	東莞	東莞松山會館	東莞松山湖高新技術產業開發區創新科技園7棟			—	69,693	50,625	100.00%
		一期				—	31,106	—	
		二期				—	33,807	43,928	
		三期				—	4,780	6,697	
莆田	莆田陽光100鳳凰廣場	福建省莆田市荔城區文獻東路1069號			23,609	163,527	—	49.00%	
小計						155,716	573,699	1,271,902	
總計						1,498,503	4,463,871	6,298,396	

管理層討論及分析(續)

附註：

- (1) 預計竣工時間及完工進度適用於發展中物業，而不適用於已竣工物業或待建物業。
- (2) 完工進度反映於二零一九年六月三十日之綜合完工進度。
- (3) 已完工之投資物業總建築面積約490.376平方米，並未包含在此表內。
- (4) 瀋陽陽光100果嶺公館及清遠陽光100阿爾勒自營商業部分建築面積合計約10,980平方米，濟南陽光100國際新城、柳州陽光100城市廣場及瀋陽陽光100果嶺公館自營酒店之建築面積合計約64,780平方米，以及無錫陽光100國際新城共享辦公空間之建築面積合計約8,844平方米並未包含在此表內。

(二) 投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積10,927平方米，出售已完工投資物業建築面積5,465平方米，同時因出售項目減少投資物業建築面積147,546平方米；於二零一九年六月三十日，本集團持有投資物業建築面積565,368平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣71.2百萬元，與二零一八年同期基本持平。

(三) 土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項合計約人民幣421.2百萬元，其中包括收購位於中國河北省承德市興隆縣興隆鎮大有屯村的一塊土地之土地使用權及相關費用合計約人民幣269.2百萬元，以及支付煙台陽光100城市廣場土地款約人民幣100.9百萬元。

本集團於報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築面積 (平方米)	所佔比例	權益建築面積 (平方米)	所佔比例
環渤海	濰坊	1,175,792	9%	1,175,792	14%
	瀋陽	731,283	6%	667,211	8%
	煙臺	450,174	3%	450,175	5%
	濟南	336,910	3%	165,085	2%
	天津	153,778	1%	73,958	1%
	承德	165,780	1%	165,780	2%
	東營	31,390	0%	31,390	0%
小計		3,045,107	23%	2,729,391	32%

管理層討論及分析(續)

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
中西部	重慶	329,932	3%	263,946	3%
	桂林	381,956	3%	347,216	4%
	長沙	208,848	2%	208,849	2%
	柳州	198,526	2%	168,223	2%
	南寧	1,516,561	12%	559,367	7%
	梧州	1,498,197	12%	415,750	5%
	武漢	447,993	3%	447,992	5%
	成都	96,978	1%	96,979	1%
	西安	617,745	5%	617,745	7%
	麗江	206,081	2%	105,101	1%
小計		5,502,817	45%	3,231,168	37%
長三角	溫州	1,336,598	10%	681,665	8%
	無錫	700,922	5%	700,922	8%
	常州	161,923	1%	82,580	1%
	宜興	86,756	1%	69,404	1%
小計		2,286,199	17%	1,534,571	18%
珠三角	清遠	1,694,173	13%	931,795	11%
	東莞	120,318	1%	120,318	1%
	莆田	187,136	1%	91,696	1%
小計		2,001,627	15%	1,143,809	13%
總計		12,835,750	100%	8,638,939	100%

財務回顧

收入

本報告期內，本集團的收入由二零一八年同期的人民幣3,704.1百萬元下降3.0%至人民幣3,594.6百萬元，主要是由於本集團物業銷售收入減少。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一八年同期的人民幣3,391.7百萬元下降2.8%至人民幣3,296.2百萬元，主要是由於本報告期內交付的物業平均售價降低。

類型	截至六月三十日止六個月					
	銷售面積 (平方米) ⁽¹⁾		銷售金額 (人民幣百萬元) ⁽²⁾		單價 (人民幣元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
住宅	265,862	283,021	2,353	3,080	8,852	10,883
商用物業及車庫	70,932	17,334	943	312	12,430	13,330
總計	336,794	300,355	3,296	3,392	9,605	11,024
所佔比例						
住宅	79%	94%	71%	91%		
商用物業及車庫	21%	6%	29%	9%		
總計	100%	100%	100%	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

物業管理及酒店經營收入

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入由二零一八年同期的人民幣219.1百萬元下降3.4%至人民幣211.7百萬元，主要是由於酒店經營收入減少。

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為71.2百萬元，與去年同期的人民幣71.7百萬元比較保持穩定。

管理層討論及分析(續)

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15.7百萬元，較二零一八年同期的人民幣21.6百萬元下降27.3%。主要是由於本報告期內以輕資產操盤方式參與的老項目已處於尾盤階段，新項目尚未開始大規模預售，導致操盤項目整體簽約金額較去年同期下降，收取的銷售代理費和品牌使用費因而有所減少。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一八年同期的人民幣3,029.4百萬元下降8.1%至人民幣2,783.7百萬元。其中物業銷售成本由二零一八年同期的人民幣2,791.8百萬元下降8.7%至人民幣2,547.9百萬元，主要是由於本報告期內交付的物業平均單方成本較去年同期有所下降。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一八年同期的人民幣674.7百萬元上升20.2%至人民幣811.0百萬元，而毛利率由二零一八年同期的18.2%上升至22.6%。

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二零一八年同期的人民幣554.0百萬元下降38.3%至人民幣341.9百萬元，主要是由於出售項目導致投資物業減少。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零一八年同期的人民幣8.7百萬元大幅上升至人民幣445.8百萬元，主要是由於本報告期內出售項目產生處置收益所致。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一八年同期的人民幣277.5百萬元下降19.5%至人民幣223.5百萬元，主要是由於本集團加強成本控制，調整佣金政策，導致支付的廣告宣傳費及銷售代理費有所下降。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一八年同期的人民幣291.4百萬元上升24.9%至人民幣363.9百萬元，主要是由於本集團可轉換債券衍生部分的公允價值變動收益的影響。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零一八年同期的人民幣280.3百萬元上升21.8%至人民幣341.5百萬元，主要是由於完工項目增多使得利息費用化增加，以及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二零一八年同期的人民幣249.9百萬元上升23.9%至人民幣309.7百萬元，主要是由於本集團稅前利潤及土地增值稅增加所致。

期間溢利

本報告期內，本集團的溢利由二零一八年同期的人民幣447.0百萬元大幅上升77.4%至人民幣793.1百萬元。

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二零一八年同期的人民幣311.4百萬元上升5.9%至人民幣329.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣3,499.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日增加人民幣910.3百萬元，主要是由於出售重慶及清遠項目股權而獲得現金。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的流動比率(即流動資產除以流動負債)為166.0%，與二零一八年十二月三十一日基本持平。於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為人民幣43,434.1百萬元及人民幣26,162.6百萬元。

於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率(即貸款和借款及租賃負債總額除以總資產)由二零一八年十二月三十一日的48.3%下降至44.8%；淨負債比率(即貸款和借款及租賃負債總額扣除現金及現金等價物及流動受限制存款後除以總權益)由二零一八年十二月三十一日的261.6%下降至206.1%，主要是由於本報告期內出售項目導致貸款及借款總額減少以及現金及現金等價物增加。

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。於二零一九年六月三十日，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7,253.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,266.6百萬元)。

管理層討論及分析(續)

貸款和借貸及已抵押資產

於二零一九年六月三十日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,336.3百萬元。其中人民幣8,304.6百萬元、人民幣9,113.2百萬元、人民幣8,518.5百萬元及人民幣400.0百萬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。本集團的借款以人民幣和美元為單位。本集團的借款大部分為固定利率。於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣17,750百萬元，其中人民幣15,934百萬元尚未動用。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險實施監察，倘預期將會出現重大風險，則將會考慮採取其他必要行動。

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值為人民幣13,097.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,128.5百萬元)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

於二零一九年六月三十日，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6,874.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,686.2百萬元)。於二零一九年六月三十日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣10,110.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,012.7百萬元)。

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。

本集團絕大部份收支以人民幣計值，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、收購及出售事項

出售重慶陽光壹佰70%股權

於二零一九年四月一日，陽光壹佰置業集團有限公司(「**陽光壹佰集團**」，本公司的一間全資附屬公司)、融創西南房地產開發(集團)有限公司(「**融創**」)、陽光一百置業(遼寧)有限公司、洋浦華電置業有限公司及重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(「**重慶陽光壹佰**」)訂立股權轉讓協議，據此，陽光壹佰集團已有條件同意出售，而融創已有條件同意購買重慶陽光壹佰的70%股權，總代價為人民幣1,334,134,900元，其中(i)權益代價人民幣370,000,000元，須以現金支付(可予調整)；及(ii)股東貸款人民幣964,134,900元。

此外，根據股權轉讓協議，於交割完成後，陽光壹佰集團應繼續向重慶陽光壹佰提供金額為人民幣292,782,933元的股東貸款。交割已於二零一九年四月十八日完成。詳情請參見本公司於二零一九年四月二日所刊發之公告及於二零一九年六月十三日所刊發之通函。

出售卓星100%股權

於二零一九年四月十三日，長佳國際有限公司(「**長佳**」，本公司擁有其全部已發行股本的55%之附屬公司)、凱擇有限公司(「**凱擇**」)及卓星集團有限公司(「**卓星**」)訂立股權及債權收購協議，據此，長佳有條件同意出售，而凱擇有條件同意購買卓星全部已發行股本及債權，應以現金支付的總代價為人民幣4,661,241,775.98元，包括(i)權益代價人民幣4,397,000,000元(可予調整)；及(ii)貸款代價人民幣264,241,775.98元。

陽光100及其若干附屬公司(包括長佳)過往曾向卓星發放貸款，截至二零一九年三月三十一日之金額為人民幣264,241,775.98元(「**貸款**」)，包括金額約為人民幣126,110,639.92元的境外貸款(「**境外貸款**」)，及金額約為人民幣138,131,136.06元的境內貸款(「**境內貸款**」)。根據股權及債權收購協議的條款，各方確認境外貸款應轉讓予凱擇，代價為人民幣126,110,639.92元及境內貸款應轉讓予凱擇指定人士，代價為人民幣138,131,136.06元。

於交割後，卓星將不再為本公司的附屬公司，且卓星及其子公司的財務業績將不再合併入本集團財務報表。詳情請參見本公司於二零一九年四月十四日所刊發之公告及於二零一九年六月十三日所刊發之通函。截至本中期報告日期，第一次交割已經完成。

管理層討論及分析(續)

收購湖南陽光壹佰15%股權及湖北陽光一百8.85%股權

於二零一九年四月二十二日，陽光壹佰集團與天津農墾宏益聯投資有限公司(「**天津農墾宏益聯**」)訂立兩份股權轉讓協議，據此，陽光壹佰集團將從天津農墾宏益聯處分別收購陽光壹佰(湖南)置業發展有限責任公司(「**湖南陽光壹佰**」，本公司的一間附屬公司)15%股權以及湖北陽光一百房地產開發有限公司(「**湖北陽光一百**」，本公司的一間附屬公司)8.85%股權。每宗股權轉讓代價均為人民幣100,000,000元。詳情請參見本公司於二零一九年四月二十二日所刊發之公告。

收購位於興隆的土地使用權

於二零一九年五月九日，本公司之間接非全資附屬公司興隆縣陽光壹佰房地產開發有限公司(「**興隆陽光壹佰**」)與興隆縣自然資源和規劃局簽署成交確認書，確認興隆陽光壹佰通過興隆縣公共資源交易中心於二零一九年五月九日舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動以人民幣258.67百萬元之代價競得20193號地塊之土地使用權。詳情請參見本公司於二零一九年五月九日所刊發之公告。

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。

正在展開的訴訟情況

有關成都土地一級開發項目的訴訟

於二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區及其下屬政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等合作協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據合作協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價(經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤)。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予第三方。成華區政府於二零零八年收到相關地價，並根據合作協議開始付款予本集團，已累計支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，並於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。

管理層討論及分析(續)

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

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

有關新城燦借款的訴訟

本公司之全資附屬公司陽光壹佰置業集團有限公司(「**陽光壹佰集團**」)，作為原告，因保證合同糾紛，向北京市第三中級人民法院提起訴訟，並已於二零一九年一月三十日收到北京市第三中級人民法院出具的《受理案件通知書》。

該起訴訟有關陽光壹佰集團於二零一六年八月十一日向深圳市新城燦投資有限公司(「**新城燦**」)發放的一筆本金為人民幣2.3億元、年利率為8%、借款期限經展期後至二零一八年十二月三十一日的借款。貴州萬峰谷生態文化旅遊發展有限公司(「**貴州萬峰谷**」)於二零一七年二月十八日為上述債務向陽光壹佰集團提供保證。上述借款到期後，借款人尚有借款本金人民幣1.2億元及利息尚未償還，貴州萬峰谷也未履行保證責任。陽光壹佰集團向法院提起訴訟，要求貴州萬峰谷清償借款本金人民幣1.2億元、利息及逾期付款違約金(至本息付清之日止)等。

於該案件審理的過程中，因雙方嘗試庭外和解，陽光壹佰集團已向北京市第三中級人民法院提出撤訴申請並於二零一九年七月十八日辦理完畢撤訴的全部事宜且已取得法院准許撤訴的《民事裁定書》。詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月二十二日的公告。

管理層討論及分析(續)

有關佰佳瑞借款的訴訟

本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團，作為原告，因民間借貸糾紛，向北京市第三中級人民法院提起訴訟，本次訴訟已經北京市第三中級人民法院正式受理。

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

陽光壹佰集團已向北京市第三中級人民法院申請財產保全，請求對被告價值人民幣2.5億元的財產採取保全措施，法院已出具民事裁定書，凍結中科創資產持有的中科創城市更新30%的股權，凍結、查封財產限額為人民幣2.5億元。

於二零一九年八月二十六日，北京市第三中級人民法院對本案進行了開庭審理，但尚未作出判決。

有關岳陽漢森的訴訟

本公司之全資附屬公司岳陽陽光壹佰置業有限責任公司(「**岳陽陽光壹佰**」)，成為湖南省高級人民法院(2018)湘執6號執行案件下的申請執行人並獲湖南省常德市中級人民法院查封被執行人岳陽漢森酒店有限公司(「**岳陽漢森**」)的資產。

於二零一七年十一月九日，中國長城資產管理股份有限公司湖南省分公司(「**長城資產**」)與岳陽漢森及其擔保人肖漢、吳芳就金融借款合同糾紛案件達成民事調解並取得湖南省高級人民法院作出的(2017)湘民初16號《民事調解書》(「**民事調解書**」)。根據民事調解書的約定，岳陽漢森應於二零一八年一月三十一日前向長城資產償還債務本金2億元人民幣及其利息、罰息。因岳陽漢森未履行民事調解書，經長城資產申請，湖南省高級人民法院於二零一八年三月二十一日立案執行，並於二零一八年九月十日作出執行裁定指定常德市中級人民法院執行。

管理層討論及分析(續)

於二零一八年六月，長城資產通過天津金融交易所公開掛牌拍賣其對岳陽漢森的上述債權及其附屬權利，包括民事調解書所述之債權本金、利息、以及對岳陽漢森名下房產的抵押權，岳陽陽光壹佰以人民幣2.48億元的價格摘牌並與長城資產簽署《資產轉讓協議》(「**資產轉讓協議**」)，取得民事調解書項下的全部債權及附屬權利。根據資產轉讓協議之約定，截至二零一八年四月三十日，債權本息(含罰息、複利、違約金)合計人民幣297,237,800元。

於二零一九年四月十二日，經岳陽陽光壹佰申請，常德市中級人民法院作出裁定，將申請執行人由長城資產變更為岳陽陽光壹佰。

於二零一九年五月十六日，岳陽陽光壹佰接到常德市中級人民法院的通知，已對岳陽漢森所有的測量號511132020001、測量號511132020002、測量號511132020003、測量號511132020004下的所有房產進行了查封。

截至本中期報告日期，該執行案件尚沒有其他新的進展。

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

重大投資或資本資產的未來計劃

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

人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團總共僱用4,446名僱員(二零一八年同期：4,643名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣284.2百萬元(二零一八年同期：人民幣260.6百萬元)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。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。截至二零一九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19.5百萬元。

管理層討論及分析(續)

本報告期後事項

於二零一九年八月二日，深圳首佳控股發展有限公司(「**深圳首佳**」，本公司的一間間接全資附屬公司)、深圳市誠進控股集團有限公司(「**誠進控股**」)及東莞市清園孵化器有限公司(「**清園孵化器**」)訂立股權轉讓協議，據此，深圳首佳已有條件同意出售，而誠進控股已有條件同意購買清園孵化器的100%股權及貸款，總代價為人民幣513,000,000元，須以現金支付，其中(i)權益代價人民幣116,840,000元；(ii)貸款代價人民幣347,511,954.12元；及(iii)債務代價人民幣48,648,045.88元。

於交割後，清園孵化器將不再為本公司的附屬公司，且清園孵化器的財務業績將不再合併入本集團財務報表。詳情請參見本公司於二零一九年八月四日所刊發之公告。

除上述披露者外，自二零一九年六月三十日至本中期報告日期為止，本集團概無任何其他對本集團有重大影響的本報告期後事項。

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。截至二零一九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。由於易小迪先生同時擔任本公司主席兼總裁（即行政總裁），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份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。

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二零一九年六月三十日止六個月內均遵守標準守則的規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「**審核委員會**」），以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會於董事會批准本中期報告時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及王波先生，而黃博愛先生為當時的審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為：(i)處理與本公司外聘核數師之關係；(ii)審閱本集團之財務資料；(iii)監管本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控程序；及(iv)履行本公司之企業管治職能。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，以及討論本集團內部監控、風險管理及財務匯報事宜（其中包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績）。

企業管治(續)

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中期報告時由執行董事范小冲先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及王波先生組成，而王波先生為當時的薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設定制訂薪酬政策的正規透明程序，向董事提出建議；(ii)以下兩者之一：(a)獲董事會轉授責任釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；或(b)向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；(iii)檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，則賠償亦須公平合理，不致過多；(iv)檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；倘未能與合約條款一致，則有關賠償亦須合理及適當；(v)因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬；及(vi)考慮及批准根據購股權計劃向合資格參與者授出購股權。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會於董事會批准本中期報告時由一名執行董事易小迪先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及王波先生組成，而易小迪先生為當時的提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於：(i)至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；(iv)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及(v)檢討董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的任何可計量目標和達標進度，以及每年在本公司的年報內披露檢討結果。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

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

（一）於本公司的權益

董事姓名	持有權益的身份	股份權益	佔本公司已發行股本概約百分比		附註
			股份權益	股本概約百分比	
易小迪	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、2、3	
	受控制法團權益				
	全權信託創立人				
范小冲	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、2、4	
	受控制法團權益				
	全權信託創立人				
范曉華	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、2、5	
	受控制法團權益				
	全權信託創立人				

附註：

(1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。

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

披露權益資料(續)

- (3) 易小迪先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為易小迪先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**易氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantastic Magician Limited所持股份權益。

易小迪先生亦為由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生、李明強先生(「**個人控股股東**」)設立的全權投資集合信託的創立人之一，該全權投資集合信託的全權受益人為個人控股股東及可能不時加入的其他人士(「**陽光信託I**」)。根據證券及期貨條例，易小迪先生視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

易小迪先生分別是由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生訂立的日期為二零一零年八月十二日的一致行動人士協議(「**二零一零年協議**」)及由個人控股股東之間訂立的日期為二零一三年八月一日的一致行動人士協議(「**二零一三年協議**」)的訂約方之一。根據證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有樂昇所持股份權益。

易小迪先生持有愉偉有限公司(「**愉偉**」)的控制權，而愉偉持有18,800,000股股份，佔已發行股本的0.73%。根據證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有愉偉所持股份權益。

- (4) 范小冲先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范小冲先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**范小冲家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有True Passion Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為由個人控股股東設立的全權集合信託的創立人之一，該全權集合信託的全權受益人為三名人士及可能不時加入的其他人士(「**陽光信託II**」)。根據證券及期貨條例，范小冲先生視為持有Floral Crystal Limited所持股份權益。

范小冲先生分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范小冲先生被視為持有樂昇所持股份權益。

- (5) 范曉華女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范曉華女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**范曉華家族信託**」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Glorious Glory Limited所持股份權益。

范曉華女士亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范曉華女士分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范曉華女士被視為持有樂昇所持股份權益。

披露權益資料(續)

(二) 於相聯法團的權益

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

附註：

- (1) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(3)。
- (2) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(4)。
- (3) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(5)。
- (4) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(2)及(3)。
- (5) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(2)及(4)。
- (6) 請參閱上文「(一)於本公司的權益」分節附註(2)及(5)。

披露權益資料(續)

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

董事購買股份或債券的權利

除本中期報告所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月任何時間及截至本中期報告日期，概無授予任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲的子女通過購入本公司股份或債券的方式而獲益的權利，或由彼等行使任何該等權利；亦無由本公司或其任何附屬公司作出安排以令董事，或彼等各自配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東於股份及相關股份的權益或淡倉

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

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約	
			百分比	附註
樂昇	實益擁有人	1,693,273,906 (L)	66.11%	1、2
明輝	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.11%	1、3
漢威	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.11%	1、4
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.11%	1、5
靳翔飛	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、6
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
劉朝暉	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、7
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
田豐	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、8
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
李明強	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.85%	1、9
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited	受託人	1,693,273,906 (L)	66.11%	1、10
	受控制法團權益			

披露權益資料(續)

股東名稱	持有權益的身份	股份權益	持股概約	
			百分比	附註
Beyond Steady Limited	實益擁有人	235,055,000 (L)	9.18%	1、11
		235,055,000 (S)	9.18%	
Huarong International Financial Holdings Limited	持有股份保證權益的人士 受控制法團權益	891,335,000 (L)	34.80%	1、11
		1,126,390,000 (L)	43.98%	
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團權益	235,055,000 (S)	9.18%	1、11
		1,126,390,000 (L)	43.98%	
中信證券股份有限公司	受控制法團權益	235,055,000 (S)	9.18%	1、12
		95,974,400 (L)	3.75%	
Central New Ventures Limited	實益擁有人	155,958,400 (S)	6.09%	1、13
		310,263,000 (L)	12.11%	
上海勵博投資中心(有限合夥)	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.11%	1、13
北京富鼎信投資管理有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.11%	1、13
富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.11%	1、13
王志強	實益擁有人	310,263,000 (L)	12.11%	1、13
		130,312,559 (L)	5.09%	
馬麗	配偶權益 受控制法團權益	130,312,559 (L)	5.09%	1、14
		130,312,559 (L)	5.09%	

附註：

- (1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。字母「S」代表相關人士所持的股份淡倉。
- (2) 樂昇擁有本公司66.11%已發行股本，當中包括9.18%衍生權益。
- (3) 明輝持有樂昇40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂昇所持股份權益。
- (4) 漢威持有樂昇60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂昇所持股份權益。
- (5) Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited被視為持有樂昇所持股份權益。

披露權益資料(續)

- (6) 靳翔飛先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為靳翔飛先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**靳氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生被視為持有Creative Goal Limited所持股份權益。
- 靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生被視為持有樂昇所持股份權益。
- (7) 劉朝暉女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為劉朝暉女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**劉氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士被視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。
- 劉朝暉女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝暉女士被視為持有樂昇所持股份權益。
- (8) 田豐先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為田豐先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**田氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，田豐先生被視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。
- 田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生被視為持有樂昇所持股份權益。
- (9) 李明強先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為李明強先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「**李氏家族信託**」)。根據證券及期貨條例，李明強先生被視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。
- 李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。
- 根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生被視為持有樂昇所持股份權益。
- (10) Cititrust Private Trust (Cayman) Limited(「**受託人**」)為易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情，請參閱售股章程(「**售股章程**」)第121至第122的「歷史、重組及集團架構—成立境外信託」。
- 根據以上及附註2及3與證券及期貨條例，受託人被視為持有樂昇所持股份權益。
- (11) Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司間接持有Beyond Steady Limited 100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司被視作持有Beyond Steady Limited所持股份權益。
- (12) 中信證券股份有限公司間接持有CSI Capital Management Limited的100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，中信證券股份有限公司被視作持有CSI Capital Management Limited所持股份權益。

披露權益資料(續)

- (13) 上海勵博投資中心(有限合夥)持有Central New Ventures Limited 60%權益。北京富鼎信投資管理有限公司(為富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司一全資附屬公司)乃上海勵博投資中心(有限合夥)的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例，上海勵博投資中心(有限合夥)、北京富鼎信投資管理有限公司及富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司被視作持有Central New Ventures Limited所持股份權益。
- (14) 王志強先生持有本公司130,312,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的110,047,559股股份、通過Zhongran Investments Company Limited持有的14,468,000股股份及被視為持有由其配偶馬麗女士持有的5,797,000股股份之權益。
- (15) 馬麗女士持有本公司130,312,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的5,797,000股股份及被視為持有由其配偶王志強先生持有的124,515,559股股份之權益。

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

其他資料

董事及首席執行官資料更改

於本報告期內，概無董事及首席財務官的其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息。

發行可轉換債券所得款項淨額的用途

本公司於二零一六年八月十一日發行二零二一年到期的可轉換債券，年利率為6.50%，本金總額為200,000,000美元（「**二零一六年可轉換債券**」）。二零一六年可轉換債券已於聯交所上市（債券代號：5696）。發行二零一六年可轉換債券所得款項淨額約為197.6百萬美元，擬用於現有債務的再融資及一般企業用途。截至二零一九年六月三十日，全部募集資金已獲本公司動用，其中約97.1%，即191.8百萬美元，用以償還債務本息；約2.9%，即5.8百萬美元，用作本集團一般營運資金。

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

於二零一九年六月三十日，二零一六年可轉換債券之未償還本金額為199,000,000美元。按二零一六年可轉換債券之轉換價每股港幣3.66元計算，於尚未行使之二零一六年可轉換債券所附換股權獲悉數行使後，將予配發及發行最多421,733,196股股份，約佔本公司於二零一九年六月三十日當時現有已發行股本的16.47%，以及約佔因所有尚未行使二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的13.39%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零一九年六月二十一日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

本公司亦於二零一八年九月十七日發行二零二三年到期的可轉換債券，年利率為4.8%，本金總額為750,000,000港幣（「**二零一八年可轉換債券**」）。發行二零一八年可轉換債券所得款項淨額約為735.0百萬港元，擬用於現有債務的再融資及一般企業用途。截至二零一九年六月三十日，全部募集資金已獲本公司動用，其中約99.6%，即731.9百萬港元，用以償還債務本息；約0.4%，即3.1百萬港元，用作本集團一般營運資金。

於二零一九年六月三十日，二零一八年可轉換債券之未償還本金額為750,000,000港幣。按二零一八年可轉換債券之轉換價每股港幣4.5元計算，於尚未行使之二零一八年可轉換債券所附換股權獲悉數行使後，將予配發及發行最多166,666,666股股份，約佔本公司於二零一九年六月三十日當時現有已發行股本的6.51%，以及約佔因所有尚未行使二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的5.29%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零一九年六月二十一日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

其他資料(續)

下表載列本公司主要股東各自之股權受到的攤薄影響：

主要股東	於二零一九年六月三十日		按轉換價每股港幣3.66悉數轉換 二零一六年可轉換債券後		按轉換價每股港幣4.5悉數轉換 二零一八年可轉換債券後	
	佔已發行股份之		佔已發行股份之		佔已發行股份之	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
樂昇控股有限公司	1,693,273,906	66.11%	1,458,218,906	48.88%	1,458,218,906	53.46%
Beyond Steady Limited	235,055,000	9.18%	235,055,000	7.88%	235,055,000	8.62%
Central New Ventures Limited	310,263,000	12.11%	214,335,000	10.40%	214,335,000	11.37%

於二零一九年六月三十日，本集團淨資產總值為人民幣10,118.9百萬元、流動資產淨值為人民幣17,271.5百萬元以及現金及現金等價物為人民幣3,499.0百萬元。就本公司所知，根據本集團的財務狀況，預期本公司可履行其所發行之尚未行使二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券項下的贖回責任。

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

日期	股價 (港元)
二零一八年十二月三十一日	每股4.05
二零一九年八月十一日(本公司將於該日根據任何債券持有人的選擇權，按債券本金額的106.67%及截至該日期的應計利息贖回有關債券持有人持有的全部或部份債券)	每股3.90

其他資料(續)

購買、出售及贖回本公司上市證券

發行200.0百萬美元於二零二一年到期的11.5%優先票據

於二零一九年六月二十八日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家，包括海通國際證券有限公司(「海通國際」)、建銀國際金融有限公司(「建銀國際」)、天風國際證券與期貨有限公司(「天風國際」)及中民證券(香港)有限公司(「中民金融」)就發行200.0百萬美元於二零二一年七月五日到期的11.5%的優先票據訂立認購協議。海通國際及建銀國際為票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，天風國際及中民金融為票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。經扣除與本次發行相關的發行折價，票據發行的估計所得款項總額約為196.6百萬美元，擬用於償還某些公司既存債務及一般公司用途。票據於二零一九年七月六日在新加坡證券交易所有限公司上市。詳情請參見本公司於二零一九年六月二十八日所刊發之公告。

回購股份

本公司於本報告期內介乎每股1.36港元至1.79港元之間回購合共50,927,000股普通股。該等回購的股份已全部於二零一九年三月二十七日註銷，本公司的已發行股本亦相應地減少。本公司就該等於本報告期內註銷的回購股份支出共84.56百萬港元已計入保留盈利。

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

除上述披露者以外，於本報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

購股權計劃

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

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至二零一九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。

中期財務資料的審閱報告



致陽光100中國控股有限公司董事會

審閱報告書

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊於第50至第88頁的中期財務報表，其中包括陽光100中國控股有限公司於二零一九年六月三十日的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間的相關綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，中期財務報表須根據當中所載有關條文及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」之規定而編製。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及呈列本中期財務報表。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果對該等中期財務報表作出結論，並按照雙方協定之業務約定條款僅向全體董事會報告，除此之外不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務報告審閱包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據《香港核數準則》進行之審計，故此我們未能保證可知悉所有在審計中可能發現的重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並未注意到任何事項致使我們認為二零一九年六月三十日止的中期財務報告在各重大方面未有根據《國際會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈八樓

二零一九年八月二十七日

綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
		2019	2018
		(註)	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	3,594,646	3,704,103
銷售成本		(2,783,651)	(3,029,410)
毛利		810,995	674,693
投資物業估值收益	9	341,857	554,002
其他收入	4	445,773	8,667
銷售費用		(223,455)	(277,498)
行政費用		(262,377)	(260,013)
其他經營費用		(58,655)	(16,564)
經營溢利		1,054,138	683,287
融資收入	5(a)	363,931	291,408
融資成本	5(a)	(341,467)	(280,334)
應佔聯營公司溢利減虧損		26,221	2,553
除稅前溢利	5	1,102,823	696,914
所得稅	6	(309,712)	(249,888)
期間溢利		793,111	447,026
期間其他全面收益(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		135	(10,818)
期間全面收益總額		793,246	436,208

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註17。

綜合全面收益表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
		2019	2018
			(註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔溢利：			
本公司權益股東		329,806	311,356
非控股權益		463,305	135,670
期間溢利		793,111	447,026
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		329,941	300,538
非控股權益		463,305	135,670
期間全面收益總額		793,246	436,208
每股盈利(人民幣元)			
	7		
基本		0.13	0.12
攤薄		0.05	0.08

註： 本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

		於2019年6月30日	於2018年12月31日
	附註	人民幣千元	(註) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	8	659,344	697,864
投資物業	9	11,234,110	11,707,246
受限制存款		214,073	130,054
於聯營公司的投資		1,362,049	905,007
應收賬款和其他應收款	12	532,203	576,506
遞延稅項資產		1,376,074	1,400,667
其他非流動金融資產		109,777	103,777
非流動資產總值		15,487,630	15,521,121
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	10	27,938,739	32,464,688
待售土地開發	11	907,182	866,431
合約成本		212,698	246,555
應收賬款和其他應收款	12	8,735,672	7,674,633
受限制存款		2,069,587	1,975,407
現金和現金等價物	13	3,498,971	2,588,630
交易性金融資產		71,217	114,663
流動資產總值		43,434,066	45,931,007
流動負債			
貸款和借款	14	8,304,550	10,419,807
應付賬款和其他應付款	15	6,262,944	7,207,298
合約負債	16	10,187,342	9,094,428
應付合約保留金		163,690	173,482
流動稅務負債		1,223,786	1,093,894
租賃負債		20,291	—
流動負債總值		26,162,603	27,988,909
流動資產淨值		17,271,463	17,942,098
資產總值減流動負債		32,759,093	33,463,219

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

於2019年6月30日 於2018年12月31日
(註)

	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款	14	18,031,720	19,275,499
應付合約保留金		106,255	170,166
應付賬款和其他應付款	15	623,230	469,535
遞延稅項負債		3,815,324	3,939,724
租賃負債		63,695	—
非流動負債總值		22,640,224	23,854,924
資產淨值		10,118,869	9,608,295
資本和儲備	17		
股本		20,268	20,704
儲備		7,711,793	7,454,138
本公司權益股東應佔權益總額		7,732,061	7,474,842
非控股權益		2,386,808	2,133,453
權益總額		10,118,869	9,608,295

註： 本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

董事會於二零一九年八月二十七日核准並許可發出。

易小迪)
)
) 董事
)
范小冲)

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月一未經審計
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分								
	股本	股份溢價	外匯儲備	一般儲備基金	物業重估		小計	非控股權益	權益總額
					儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的經調整結餘	20,700	3,419,358	(3,776)	707,302	13,036	3,454,903	7,611,523	1,769,996	9,381,519
截至2018年6月30日止6個月									
之權益變動：									
期間溢利	-	-	-	-	-	311,356	311,356	135,670	447,026
其他全面收益	-	-	(10,818)	-	-	-	(10,818)	-	(10,818)
全面收益總額	-	-	(10,818)	-	-	311,356	300,538	135,670	436,208
非控股權益註資	-	-	-	-	-	(90,080)	(90,080)	83,080	(7,000)
清算一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
於2018年6月30日和2018年7月1日的結餘	20,700	3,419,358	(14,594)	707,302	13,036	3,676,179	7,821,981	1,988,712	9,810,693
截至2018年12月31日止6個月									
之權益變動：									
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(341,310)	(341,310)	137,057	(204,253)
其他全面收益	-	-	(7,199)	-	-	-	(7,199)	-	(7,199)
全面收益總額	-	-	(7,199)	-	-	(341,310)	(348,509)	137,057	(211,452)
轉換可轉換債券	4	1,366	-	-	-	-	1,370	-	1,370
非控股權益註資	-	-	-	-	-	-	-	7,684	7,684
轉撥至一般儲備基金	-	-	-	30,564	-	(30,564)	-	-	-
於2018年12月31日的結餘(註)	20,704	3,420,724	(21,793)	737,866	13,036	3,304,305	7,474,842	2,133,453	9,608,295

註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

綜合權益變動表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分								
	股本	股份溢價	外匯儲備	一般儲備基金	物業重估		小計	非控股權益	權益總額
					儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	20,704	3,420,724	(21,793)	737,866	13,036	3,304,305	7,474,842	2,133,453	9,608,295
截至2019年6月30日止6個月之									
權益變動：									
期間溢利	-	-	-	-	-	329,806	329,806	463,305	793,111
其他全面收益	-	-	135	-	-	-	135	-	135
全面收益總額	-	-	135	-	-	329,806	329,941	463,305	793,246
非控股權益註資	-	-	-	-	-	-	-	2,290	2,290
分配予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(120,200)	(120,200)
購買和註銷自身股份(附註17(b))	(436)	(72,286)	-	-	-	-	(72,722)	-	(72,722)
出售一間附屬公司(附註21(c))	-	-	-	-	-	-	-	(92,040)	(92,040)
於2019年6月30日的結餘	20,268	3,348,438	(21,658)	737,866	13,036	3,634,111	7,732,061	2,386,808	10,118,869

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九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	
		2019	2018
		人民幣千元	(註) 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		1,141,517	1,008,136
已付所得稅		(229,227)	(324,447)
經營活動產生現金淨額		912,290	683,689
投資活動			
出售一間附屬公司所得款項	21	2,372,801	—
收購附屬公司(已扣除所收購的現金)		—	(10,000)
償還提供予第三方的貸款		2,559,645	1,434,477
提供予第三方的貸款		(2,250,861)	(2,523,103)
提供予非控股權益的貸款		(853,448)	—
出售投資物業所得款項		35,203	22,605
購入投資物業款項		(28,431)	(188,151)
投資活動產生的其他現金流量		78,831	39,416
投資活動產生/(所用)現金流量淨額		1,913,740	(1,224,756)

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

截至6月30日止六個月			
		2019	2018
			(註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
貸款和借款所得款項		4,994,906	3,133,428
償還貸款和借款		(5,387,634)	(3,618,338)
發行優先票據所得款項		–	1,076,567
已付利息		(1,300,857)	(1,375,999)
受限制存款(增加)／減少		(14,196)	94,519
購買和註銷自身股份		(72,722)	–
分配予非控股權益		(120,200)	(34)
已付租賃租金的資本部分		(8,986)	–
已付租賃租金的利息部分		(3,655)	–
融資活動所用的其他現金流量		(4,639)	(10,844)
融資活動所用的現金淨額		(1,917,983)	(700,701)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額			
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		908,047	(1,241,768)
於1月1日的現金和現金等價物	13	2,588,630	4,654,189
外匯匯率變動的影響		2,294	(619)
於6月30日的現金和現金等價物		3,498,971	3,411,802

註： 本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

第58至第88頁的附註屬本中期財務報表的一部分。

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。其獲授權於二零一九年八月二十七日刊發。

本中期財務報表已按照二零一八年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零一九年年末財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於附註2。

編製符合《國際會計準則》第34號的中期財務報告，要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產與負債、收入及支出由年初至今的列報金額。實際的結果與此等估計或有不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解本集團自二零一八年年末財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報表乃未經審計，但已經由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第49頁。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新的《國際財務報告準則》，即《國際財務報告準則第16號－租賃》以及若干於本集團當前會計期間首次生效的經修訂《國際財務報告準則》。

概無任何政策修訂對本集團於本中期財務報告中編製或呈報當前或過往業績及財務狀況產生重大影響。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。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號-「租賃」》

《國際財務報告準則第16號》乃取代《國際會計準則第17號-「租賃」》及相關詮釋(《國際財務報告解釋公告第4號-「確定一項協議是否包含租賃」》、《國際會計準則委員會常設解釋委員會解釋公告第15號-「經營租賃」》以及《國際會計準則委員會常設解釋委員會解釋公告第27號-「評價設計租賃法律形式的交易的實質」》)。該項準則為承租人引入一項單一的會計模式，要求承租人就所有租賃(除租賃期限為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃外)確認使用權資產和租賃負債。出租人會計處理要求大致與《國際會計準則第17號》的相關會計處理方法相同。

本集團自二零一九年一月一日起初始應用《國際財務報告準則第16號》。本集團已選擇採用經修訂的追溯法，並因此將初始應用該項準則的累積影響確認為於二零一九年一月一日權益期初結餘的調整。比較資料並未重述，且繼續按照《國際會計準則第17號》匯報。

有關過往會計政策變動及所應用過渡選擇方案之性質和影響的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制權的概念。《國際財務報告準則第16號》根據客戶是否於一段期間內(由使用量確定)控制可識別資產的使用來定義租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用，且從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，控制權被轉移。

本集團僅就於二零一九年一月一日或之後簽訂或修改的合約應用《國際財務報告準則第16號》的租賃新定義。就於二零一九年一月一日前簽訂的合約而言，本集團已使用簡便實務操作方法，繼續沿用之前對現有安排是否為租賃或包含租賃所做的評估。

因此，對於之前按照《國際會計準則第17號》被評估為租賃的合約，繼續根據《國際財務報告準則第16號》作為租賃進行會計處理；而之前被評估為非租賃服務安排的合約，則繼續作為執行合約進行會計處理。

(ii) 承租人的會計處理

《國際財務報告準則第16號》取消了過往《國際會計準則第17號》規定承租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃的要求。相反，《國際財務報告準則第16號》要求本集團在作為承租人時，對包含按照《國際會計準則第17號》過往劃分為經營租賃的所有租賃(除短期租賃及低價值資產租賃外)進行資本化。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註19(b)披露的物業、廠房和設備相關。

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為一項單一的租賃進行會計處理。

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號—「租賃」》(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人的會計處理(續)

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐項租賃對租賃進行資本化。對於本集團而言，低價值資產通常為筆記本電腦或辦公傢私。與未資本化租賃相關的租賃付款則於租賃期以系統方法確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認，並使用該項租賃的內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息費用則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不包含於租賃負債的計量中，並因此於其產生的會計期間計入損益。

租賃資本化時已確認的使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債的初始金額加上任何於開始日或之前作出的租賃付款，以及產生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點的費用估算折現至其現值，減去已收到的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減去累計折舊和減值虧損列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬除外。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或本集團就餘值擔保下預計應付的金額發生變化；或由於重新評估本集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產的賬面價值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面價值減記至零，則計入損益。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號—「租賃」》(續)

(a) 會計政策變動(續)

(iii) 租賃投資物業(續)

根據《國際財務報告準則第16號》，倘租賃物業是為賺取租金收入及／或為資本增值而持有(「租賃投資物業」)，本集團須將該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。由於本集團此前已根據《國際會計準則第40號—「投資物業」》對於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，採用《香港財務報告準則第16號》並未對本集團的財務報表產生重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列賬。

(iv) 出租人的會計處理

除上述(a)(iii)段落所載的投資物業外，本集團還作為經營租賃的出租人出租若干機械項目。本集團作為出租人所適用的會計政策與《國際會計準則第17號》相比基本維持不變。

根據《國際財務報告準則第16號》，當本集團作為一項轉租賃安排的中間出租人時，本集團須參照主租賃中產生的使用權資產而非參照相關資產，將該項轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。採用《國際財務報告準則第16號》在此方面並未對本集團的財務報表產生重大影響。

(b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不確定性的來源

(i) 持作自用的建築物權益的分類

根據《國際會計準則第16號—「物業、廠房和設備」》，本集團選擇的會計政策是按類別對持作自用的物業和設備項目應用成本模式。在應用該項政策時，本集團已得出結論，根據租賃協議租賃的其他物業使用權按折舊成本列賬。

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號—「租賃」》(續)

(b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不確定性的來源(續)

(ii) 釐定租賃期

如上述會計政策所述，租賃負債以租賃期內應付租賃款項的現值確認。在釐定包含本集團可行使續租選擇權的租賃的租賃期開始日時，本集團將評估形式該等續租選擇權的可能性，並考慮產生行使選擇權的經濟動機的所有相關事實和情況(其中包括優惠條款、所承擔的租賃改良以及相關資產對本集團營運的重要性)。當本集團控制權範圍內發生重大事件或重大變動時，重新評估租賃期。租賃期的任何增加或減少將影響未來年度已確認的租賃負債和使用權資產金額。

(c) 過渡影響

過渡至《國際財務報告準則第16號》當日(即2019年1月1日)，本集團釐定剩餘租賃期的長度，並以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的相關增量借款利率折現的現值，對此前劃分為經營租賃的租賃的租賃負債進行計量。用於釐定剩餘租賃付款現值的增量借款利率之加權平均數為8.54%。

為簡化向《國際財務報告準則第16號》的過渡，本集團於初始應用《國際財務報告準則第16號》當日應用下列確認豁免和簡便實務操作方法：

- (i) 本集團選擇不對剩餘租賃期於自初始應用《國際財務報告準則第16號》當日起12個月內結束(即：租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前結束)的租賃負債和使用權資產租賃確認應用《國際財務報告準則第16號》的規定；
- (ii) 當計量於初始應用《國際財務報告準則第16號》當日的租賃負債時，本集團對具備合理相似特徵(例如，在相似經濟環境下相似類別的相關資產，並具備相似剩餘租賃期的租賃)的租賃組合採用單一折現率；及
- (iii) 在計量於初始應用《國際財務報告準則第16號》當日的使用權資產時，本集團依靠於二零一八年十二月三十一日就租賃是否為虧損合約的前期評估，作為開展減值審核的替代方法。

與過往劃歸為經營租賃的租賃項目相關的使用權資產已按等同於已確認的剩餘租賃負債金額確認，並通過與該項租賃相關的於二零一八年十二月三十一日財務狀況表中確認的任何預付或應計租賃付款進行調整。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號—「租賃」》(續)

(c) 過渡影響(續)

本集團於財務狀況表中的「物業、廠房和設備」項目列示不符合投資物業定義的使用權資產，並單獨列示租賃負債。

本集團於二零一九年一月一日確認使用權資產為人民幣88,376,000元(其中投資物業已確認人民幣22,788,000元，物業和設備已確認人民幣65,588,000元)及租賃負債為人民幣88,376,000元。

由於初始應用《國際財務報告準則第16號》，就過往分類為經營租賃的租賃項目而言，本集團於二零一九年六月三十日確認使用權資產為人民幣82,780,000元(其中投資物業已確認人民幣29,025,000元，物業和設備已確認人民幣53,755,000元)及租賃負債為人民幣83,986,000元。

此外，對於《國際財務報告準則第16號》下的租賃項目而言，本集團已確認折舊和利息費用，而非就經營租賃費用進行確認。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團就該等租賃項目確認折舊費用人民幣13,933,000元及利息費用人民幣3,655,000元。

(d) 租賃負債

本集團於報告期末及過渡至《國際財務報告準則第16號》當日的租賃負債之剩餘合約到期日如下：

	於2019年6月30日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款額的現值 人民幣千元	最頂租賃 付款額總額 人民幣千元	最低租賃 付款額的現值 人民幣千元	最頂租賃 付款額總額 人民幣千元
1年內	20,291	27,296	15,916	23,199
1年後但5年內	40,795	53,684	50,528	65,758
5年後	22,900	34,857	21,932	33,040
	63,695	88,541	72,460	98,798
	83,986	115,837	88,376	121,997
減：未來利息費用總額		31,851		33,621
租賃負債現值		83,986		88,376

2 會計政策變動(續)

《國際財務報告準則第16號—「租賃」》(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

對二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債進行初始確認後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償付結餘所產生的利息費用，並對使用權資產計提折舊，而非按照此前的政策在租賃期內以直線法確認經營租賃的租金費用。

在現金流量表內，本集團作為承租人需將根據已資本化的租賃支付的租金拆分為資本要素和利息要素。該等要素被劃分為融資現金流出，並採用與此前根據《國際會計準則第17號》劃分為融資租賃的租賃類似的會計處理方法，而非根據《國際會計準則第17號》下的經營租賃劃分為經營現金流出。

《國際財務報告準則第16號》並未對本集團財務業績、分佈業績及現金流量產生任何影響。

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。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

3 收入和分部報告(續)

(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。收入是指銷售物業所得款項、投資物業的租金收入、管理物業及經營酒店和輕資產經營的收入，詳情分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣千元	2018 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		
物業銷售	3,296,153	3,391,702
物業管理及酒店經營的收入	211,680	219,099
輕資產經營收入	15,658	21,626
	3,523,491	3,632,427
其他來源收入		
投資物業的租金收入	71,155	71,676
	3,594,646	3,704,103
按收入確認時間分類		
在某一時間點上	2,629,058	3,274,860
在一段時間內	965,588	429,243
	3,594,646	3,704,103

本集團之運營主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

客戶合約收入的收入分類乃按收入確認時間披露於附註3(b)。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

3 收入和分部報告(續)

(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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	(註)		(註)		(註)		(註)		(註)		(註)	
	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												
在某一時點上	271,427	802,640	2,341,973	2,450,594	-	-	-	-	15,658	21,626	2,629,058	3,274,860
在一段時間內	177,564	96,645	505,189	41,823	71,155	71,676	211,680	219,099	-	-	965,588	429,243
來自外部客戶的收入	448,991	899,285	2,847,162	2,492,417	71,155	71,676	211,680	219,099	15,658	21,626	3,594,646	3,704,103
分部間收入	-	-	-	-	-	-	49,204	32,031	-	-	49,204	32,031
報告分部收入	448,991	899,285	2,847,162	2,492,417	71,155	71,676	260,884	251,130	15,658	21,626	3,643,850	3,736,134
報告分部毛利/(毛虧)	95,225	(115,117)	652,989	664,727	71,155	71,676	(10,846)	44,065	14,647	17,583	823,170	682,934
報告分部溢利/(毛虧)	(448,263)	(221,781)	1,010,375	50,497	237,264	460,690	(69,489)	(6,403)	8,871	14,161	738,758	297,164
於6月30日/12月31日												
貸款和借款	1,035,000	4,571,818	17,029,400	16,453,862	203,500	-	494,091	581,440	-	-	18,761,991	21,607,120
報告分部資產	6,813,851	11,692,208	38,681,665	38,992,879	11,082,614	11,930,806	1,242,664	1,238,111	115,123	107,395	57,935,917	63,961,399
報告分部負債	6,931,894	11,628,000	38,023,318	38,458,643	765,545	534,896	1,000,352	1,017,670	74,062	55,804	46,795,171	51,695,013

註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，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(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

3 收入和分部報告(續)

(c) 報告分部損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	(註)	(註)
	人民幣千元	人民幣千元
報告分部溢利	738,758	297,164
抵銷集團內部虧損	7,644	8,079
未分配總部及公司收入	46,709	141,783
期間合併溢利	793,111	447,026

註： 本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

4 其他收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019	2018
		(註)	(註)
		人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司	21	432,142	—
其他		13,631	8,667
		445,773	8,667

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	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	(150,812)	(178,851)
可轉換債券衍生部分公允價值變動淨額(附註14(a))	(213,119)	(112,557)
	(363,931)	(291,408)
融資成本		
貸款和借款利息總額	1,379,116	1,371,586
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	(1,131,103)	(1,154,821)
	248,013	216,765
匯兌淨虧損	20,331	50,897
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動淨額	42,165	9,405
租賃負債的利息支出	3,655	—
銀行手續費和其他	27,303	3,267
	341,467	280,334

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	(註)	
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備	8,950	21,153
— 使用權資產	13,933	—
應收賬款和其他應收款的減值虧損	—	1,590
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業撇減(附註10)	—	30,534

註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。參閱附註2。

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	201,206	113,298
— 土地增值稅	147,711	93,936
就過往年度中國企業所得稅的超額準備	(24,006)	—
遞延稅項	(15,199)	42,654
	309,712	249,888

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，但若干專案則視乎物業類別，按已售或預售物業的合約收入的5%至7%計算土地增值稅。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一九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329,806,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣311,356,000元)，及期間已發行之加權平均普通股股數2,567,440,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：2,611,737,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一九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為人民幣160,370,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：人民幣230,185,000元)，以及按普通股的加權平均數3,155,840,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：3,033,907,000股)。

8 物業及設備

(a) 使用權資產

如附註2所述，本集團已使用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與先前根據《國際會計準則第17號》歸類為經營租賃的租賃項目相關的使用權資產。有關本集團按相關資產類別劃分的使用權資產之賬面淨值的進一步詳情載列於附註2。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團訂立若干使用建築的租賃協議，且因此確認額外的使用權資產為人民幣2,100,000元。

(b) 購置和出售自有資產

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團產生物業及設備資本開支費用為人民幣1,706,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣7,471,000元)。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團出售物業及設備項目的賬目淨值為人民幣5,954,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,237,000元)，因此產生的處置虧損為人民幣745,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣316,000元)。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

9 投資物業

於二零一九年六月三十日，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，並採用與在二零一八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341,857,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣554,002,000元)以及由此產生的遞延稅項人民幣85,464,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣137,329,000元)。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團訂立若干使用建築的租賃協議，且因此確認增加的使用權資產為人民幣6,237,000元。

10 發展中物業和持作銷售用途的已落成物業

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無產生任何發展中物業和持作銷售用途的已落成物業之減值(由於特定持作銷售用途的已落成物業銷售價格下降導致可變現淨值減少導致其可變現淨值減少，截至二零一八年六月三十日止六個月就發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的減值為：人民幣30,534,000元)。

11 待售土地開發

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

待售土地開發預期在正常工作週期內(超過12個月)完成。

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

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

12 應收賬款和其他應收款

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

	附註	於2019年6月30日 人民幣千元	於2018年12月31日 人民幣千元
6個月以內		217,499	130,814
6個月至1年		105,277	22,227
1年以上	(i)	647,948	799,561
應收賬款和應收票據，已扣除呆賬準備人民幣零元		970,724	952,602
提供予第三方的貸款，已扣除虧損準備	(ii)	2,809,642	3,029,336
提供予非控股權益的貸款，已扣除虧損準備		1,805,266	951,818
提供予聯營公司的貸款		709,328	648,417
應收對價		139,921	—
應收關聯方款項	(iii)	94,011	138,059
其他應收款，已扣除虧損準備		352,169	354,885
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損準備		6,881,061	6,075,117
按金和預付款		2,386,814	2,176,022
		9,267,875	8,251,139
減：非即期部分		532,203	576,506
		8,735,672	7,674,633

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

12 應收賬款和其他應收款(續)

- (i) 於二零一九年六月三十日和二零一八年十二月三十一日，已逾期但未減值的應收款主要包括來自成華區政府的待售土地開發收入人民幣581,089,000元。根據本集團與成華區政府訂立的一系列協議，本集團有權收取上述款項，且成華區政府已於二零一三年七月二日發佈通知確認這一金額。考慮到此應收款項賬齡較長，本集團於二零一五年二月提起訴訟，要求其歸還人民幣581,089,000元的款項及相應管理費人民幣15,000,000元。法院於二零一五年六月十七日開展第一次審判，法官要求本集團和成華區政府進一步協商，以達成和解。法院於二零一八年七月二十六日接受並批准本集團撤回審判申請。截至本報告日，本集團仍舊與成華區政府開展協商談判。

於二零一九年六月三十日，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。

與出售物業有關的已逾期但未減值的剩餘應收款主要是關於眾多與本集團有良好業務往來的獨立客戶的應收款。本集團持有物業單位的所有權作為應收賬款結餘人民幣135,181,000元(二零一八年：人民幣178,424,000元)的抵押品。在買方繳清銷售價格，且管理層參考該等物業單位的預估市場價值，認為該等應收賬款產生的信貸風險已被作為抵押品的相關物業單位顯著減緩之前，本集團通常不會向買方發放物業所有權證。

對於並無抵押品的應收賬款(主要是租金收入和項目管理的應收款項)，本集團以等同於整個存續期預期信用損失的金額(使用準備矩陣計算)計量虧損準備。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就該等應收賬款的信貸風險額度和預期信用損失概不重大。

12 應收賬款和其他應收款(續)

(ii) 提供予第三方的貸款，已扣除虧損準備

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按年利率12%(截至二零一八年六月三十日止六個月：10%)計算利息。根據本集團的會計政策，管理層以個別方式以12個月預期信用損失等同的金額就向第三方提供的貸款之虧損準備進行計量，除非貸款結餘的風險自初始確認以來顯著增加，在此情況下，本集團則以整個存續期預期信用損失等同的金額計量虧損準備。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，管理層對向第三方提供的貸款並無計提任何撥備。於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，管理層對向第三方提供的貸款計提撥備共計人民幣9.02億元，上述撥備主要是針對若干提供予與個人(「某個人」)間接控制的公司及由某個人提供擔保的公司提供的金額為人民幣10.02億元借款計提。管理層認為以上金額為人民幣10.02億元的某與個人相關的款項的信用風險顯著增加，因此以整個存續期預計信用損失的方法計提撥備共計人民幣8.52億元。管理層就虧損準備的估計已考慮本集團獲取的作為抵押品的土地和財產之合法所有權價值，以及債務人和某個人提供的作為增強信貸之其他形式擔保。

對於向第三方提供的貸款中包含的本金貸款人民幣1.2億元的貸款，在本報告日之後，本集團於二零一八年一月三十一日向北京市第三中級人民法院提起訴訟，要求擔保人予以追償本金、應計利息及罰款。

由於本集團與對方欲就案件達成庭外和解，本集團已向北京市第三中級人民法院申請撤回該案件。至二零一九年七月一十八日，本集團收到北京市第三中級人民法院批准撤回的民事裁定並完成撤回所需的所有程序。本集團相信撤回訴訟不會對本公司的生產經營，財務狀況或償債能力造成任何重大不利影響。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

12 應收賬款和其他應收款(續)

(iii) 應收關聯方款項

		於2019年6月30日	於2018年12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應收以下各方款項			
— 受范曉華女士控制的實體	(i)	72,166	117,500
— 關鍵管理人員	(ii)	21,845	20,559
		94,011	138,059

(i) 於二零一九年六月三十日的餘額為人民幣72,166,000元(2018年：人民幣117,500,000元)，為向范曉華女士控制下的實體提供的貸款，年利率為12%，將於2019年12月12日到期。

(ii) 於二零一九年六月三十日的餘額為人民幣21,845,000元(2018年：人民幣20,559,000元)，為向本集團關鍵管理人員陳夢先生提供的款項，該等款項為免息，無抵押及無固定還款期的款項。

13 現金和現金等價物

	於2019年6月30日	於2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	616	672
銀行存款	3,498,355	2,587,958
	3,498,971	2,588,630

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

14 貸款和借款

	附註	於2019年6月30日 人民幣千元	於2018年12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款			
— 長期		12,333,393	14,097,177
— 短期		2,249,820	3,737,114
— 2017年優先票據		1,608,477	1,594,054
— 2018年優先票據		1,715,421	1,703,654
— 公司債券		6,437,054	6,437,140
		24,344,165	27,569,139
可轉換債券	(a)	1,992,105	2,126,167
		26,336,270	29,695,306

(a) 可轉換債券

由於可轉換債券不含權益部分，可轉換債券的衍生部分以公允價值計量，負債部分以攤銷成本計量。於二零一九年六月三十日，可轉換債券的負債賬面金額和衍生部分為人民幣1,647,230,000元和人民幣344,875,000元。於二零一九年六月三十日止六個月期間，未發生可轉換債券的轉換或贖回。

	衍生部分 人民幣千元	負債部分 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日	555,886	1,570,281	2,126,167
計入損益的公允價值收益(附註5(a))	(213,119)	—	(213,119)
應計利息	—	136,514	136,514
已付利息	—	(58,962)	(58,962)
匯兌淨虧損	2,108	(603)	1,505
於2019年6月30日	344,875	1,647,230	1,992,105

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

14 貸款和借款(續)

(b) 本集團的長期貸款和借款包括：

	於2019年6月30日	於2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款：		
— 銀行貸款—有抵押	3,175,802	3,679,700
— 其他金融機構貸款—有抵押	9,157,591	10,416,057
— 第三方貸款—無抵押	—	1,420
— 2017年優先票據	1,608,477	1,594,054
— 2018年優先票據	1,715,421	1,703,654
— 公司債券	6,437,054	6,437,140
	22,094,345	23,832,025
可轉換債券	1,992,105	2,126,167
	24,086,450	25,958,192
減：長期貸款及借貸的即期部分：		
— 銀行貸款	1,850,767	1,602,700
— 其他金融機構貸款	2,705,038	3,583,890
— 公司債券	1,498,925	1,496,103
	6,054,730	6,682,693
	18,031,720	19,275,499

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

14 貸款和借款(續)

(c) 本集團的短期貸款和借款包括：

	於2019年6月30日	於2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款：		
銀行貸款		
— 有抵押	1,043,500	1,169,899
其他金融機構貸款		
— 有抵押	893,320	2,070,397
關聯方貸款		
— 無抵押	—	2,818
第三方貸款		
— 有抵押	10,000	181,000
— 無抵押	303,000	313,000
	2,249,820	3,737,114
長期貸款及借貸即期部分	6,054,730	6,682,693
	8,304,550	10,419,807

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

15 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)基於到期日的賬齡分析如下：

	附註	於2019年6月30日 人民幣千元	於2018年12月31日 人民幣千元
1年內		3,187,831	3,959,015
1年後但2年內		506,411	223,679
2年後但5年內		261,199	137,781
應付賬款		3,955,441	4,320,475
預收第三方款項		307,724	473,589
應付對價		157,000	157,000
應付關聯方款項	(i)	103,527	111,956
其他應付款		1,487,245	1,350,791
按攤銷成本計量的金融負債		6,010,937	6,413,811
其他應付稅項		875,237	1,263,022
		6,886,174	7,676,833
減：應付賬款的非即期部分		623,230	469,535
		6,262,944	7,207,298

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

15 應付賬款和其他應付款(續)

(i) 應付關聯方款項

	於2019年6月30日 人民幣千元	於2018年12月31日 人民幣千元
應付以下各方款項		
— 受范曉華女士控制的實體	10,793	849
— 聯營公司	92,734	111,107
	103,527	111,956

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的結餘均為免息、無抵押且無固定還款期限的款項。

16 合約負債

合約負債是指根據本集團的收入確認政策尚未確認為收入的已收銷售物業單位所得款項。

17 資本、儲備和股息

(a) 股息

本公司並無就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月宣派任何股息。

(b) 購買自身股份

於本中期期間，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其自身股份如下：

	購回股份數目	所支付的 最高每股價格 港元	所支付的 最低每股價格 港元	所支付的 價格總額 人民幣千元
2019年1月	46,188,000	1.79	1.36	66,203
2019年2月	4,739,000	1.73	1.51	6,519
				72,722

購回股份所支付的價格總額為84,558,000港元，等同於股本及股份溢價支付人民幣72,722,000元。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

17 資本、儲備和股息(續)

(c) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是保障本集團可持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的物業價格並以合理成本獲得融資的方式，能夠為其房地產物業的開發和建設提供資金，並繼續為權益股東提供回報。

本集團積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來較高權益股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

與行業慣例相一致，本集團根據本集團定義且本年度內並無變動的資產負債比率(即貸款及借款總額除以資產總值)監察其資本架構。於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率為44.84%(二零一八年：48.32%)。

本集團已採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團自二零一九年一月一日起就過往作為經營租賃列賬的幾乎所有租賃項目之使用權資產及相應租賃負債進行確認。這並未導致本集團的債務總額顯著增加。

18 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值層級

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

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

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

18 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

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

	於2019年6月30日			
	於2019年6月	歸屬以下層級公允價值計量數值		
	30日的公允價值	第1層級	第2層級	第3層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量				
金融資產：				
交易性金融資產	71,217	71,217	—	—
金融負債：				
可轉換債券的衍生				
部分(附註14(a))	344,875	—	—	344,875

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

18 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於2018年6月30日			
	於2018年6月 30日的公允價值 人民幣千元	歸屬以下層級公允價值計量數值		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
以公允價值計量				
金融資產：				
交易性金融資產	114,663	114,663	—	—
金融負債：				
可轉換債券的衍生 部分(附註14(a))	555,886	—	—	555,886

於二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團未發生第1、2層級之間的轉換，或轉入或由第3層級轉出。本集團的政策是於所發生的報告期末確認公允價值層級之間的轉換。

(ii) 公允價值層級第三層級所計量公允價值的資料

	估值技術	重大不可觀察輸入值	幅度	加權平均值
2016年發行的可轉換 債券之衍生部分	二項式樹狀模	預期波幅	79.9%–80.9% (2018: 37.00% –38.00%)	80.4%(2018: 37.50%)
2018年發行的可轉換 債券之衍生部分	二項式樹狀模	預期波幅	48.2%–49.2%	48.7%

18 金融工具的公允價值計量(續)**(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)****(ii) 公允價值層級第三層級所計量公允價值的資料(續)**

本集團採用二項式樹狀模型法來釐定可轉換債券的衍生部分的公允價值，而公允價值計量所用的重大不可觀察輸入值就是預期波幅。公允價值計量與預期波幅存在正值關係。於二零一九年六月三十日，對於200,000,000美元的可轉換債券而言，假設所有其他變量保持不變，且預期波幅增加／減少0.5%，則本集團的溢利將增加／減少人民幣4,000元／人民幣4,000元（二零一八年：本集團的溢利減少／增加人民幣10,366,000元／人民幣1,368,000元），而對於750,000,000港元的可轉換債券而言，假設所有其他變數維持不變，估計一旦預期波幅增加／減少0.5%，會致使本集團的溢利淨額增加／減少人民幣331,000元／人民幣332,000元。

本期間第3層級公允價值計量下的結餘變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	人民幣千元	人民幣千元
可轉換債券的衍生部分		
於1月1日	555,886	411,677
本期間於損益內確認的公允價值變動收益	(213,119)	(112,557)
匯兌虧損	2,108	3,059
於6月30日	344,875	302,179
於報告期末持有的可轉換債券計入損益的當期總收益	213,119	112,557

可轉換債券衍生部分公允價值變動收益，在綜合全面收益表的「融資收入」內列報。

(b) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一九年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的公允價值數額分別不大。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

19 承擔和或有負債

(a) 資本承擔

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於2019年6月30日	於2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	6,874,293	4,686,190
已批准但未訂約	10,110,282	10,012,736
	16,984,575	14,698,926

(b) 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來最低應付租賃款項總額如下：

	人民幣千元
1年內	23,199
1年後但5年內	65,758
5年後	33,040
	121,997

本集團為若干物業的承租人，該等物業先前已根據《國際財務報告準則第17號》分類為經營租賃。本集團已採用經修訂的追溯法初步應用《國際財務報告準則第16號》，根據該方法，本集團自二零一九年一月一日起初始應用《國際財務報告準則第16號》。本集團已選擇採用經修訂的追溯法，並因此將初始應用該項準則的累積影響確認為於二零一九年一月一日權益期初結餘的調整(見附註2)。自二零一九年一月一日起，未來租賃付款根據附註2所載政策在財務報表中確認為租賃負債。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

19 承擔和或有負債(續)

(c) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。當物業的所有權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後兩年內)，擔保便告解除。於二零一九年六月三十日，由本集團提供擔保的未償還按揭總額為人民幣7,253,136,000元(二零一八年：人民幣7,266,593,000元)。

(d) 物業瑕疵保證

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

(e) 或有法律事項

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

20 重大關聯方交易

在日常業務過程中進行的主要交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
償還提供予以下實體的貸款		
— 聯營公司	9,255	—
— 受范曉華女士控制的實體	45,334	—
提供予以下實體的貸款		
— 聯營公司	40,950	5,703
— 關鍵管理人員成員	1,286	—
已收以下實體的預付款		
— 受范曉華女士控制的實體	9,944	1,000
償還以下實體的預付款		
— 聯營公司	18,373	3,849
向聯營公司收取的利息費用	29,217	1,047

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

21 出售附屬公司

(a) 出售卓星集團有限公司

於二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團與第三方凱澤有限公司訂立股權及貸款收購協議，以出售本集團持有的附屬公司—卓星集團有限公司(「卓星」) 55%股權，對價總額為人民幣46.61億元，其中包括股權對價人民幣43.97億元和貸款對價人民幣264百萬元。卓星從事清遠項目的一部分開發。處置將分四個階段完成，第一階段已於二零一九年六月三十日完成。

(b) 出售重慶陽光100房地產開發有限公司

於二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團與第三方融創西南房地產開發有限公司簽訂股權及貸款收購協議，以出售本集團持有的附屬公司—重慶陽光100房地產開發有限公司(「重慶陽光100」) 70%的股權，對價總額為人民幣13.34億元，其中包括股權對價人民幣3.70億元和貸款對價人民幣9.64億元。重慶陽光100從事重慶陽光100國際新城項目的開發。

(c) 出售陽光壹佰度假酒店發展有限公司

於二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團與第三方冠譽國際有限公司簽訂股權及貸款收購協議，以出售本集團持有的附屬公司—陽光壹佰度假酒店發展有限公司(「陽光壹佰度假酒店」) 51%的股權，對價總額為841.8萬美元，其中包括股權對價人民幣408.3萬美元和貸款對價433.5萬美元。陽光壹佰度假酒店從事塞班島項目的開發。

未經審計中期財務報表附註(續)

(除另外註明，均以人民幣列示)

21 出售附屬公司(續)

(d) 上述出售事項對本集團於出售日期的資產及負債產生以下影響：

	卓星 人民幣千元	重慶 陽光100 人民幣千元	陽光壹佰 度假酒店 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業及設備	(86)	(1,264)	–	(1,350)
投資物業	–	(700,226)	(270,668)	(970,894)
遞延稅項資產	–	(64,130)	–	(64,130)
開發中物業和持作銷售用途的已落成物業	(180,822)	(4,358,010)	–	(4,538,832)
應收賬款和其他應收款	(7,368)	(666,043)	–	(673,411)
現金和現金等價物	(387)	(25,443)	(1,330)	(27,160)
應付賬款和其他應付款	143,778	2,187,798	59,081	2,390,657
貸款及借款	–	2,999,000	–	2,999,000
遞延稅項負債	–	113,100	25,080	138,180
資產淨值和負債淨值	(44,885)	(515,218)	(187,837)	(747,940)
股權對價	1,048,902	370,000	27,229	1,446,131
處置手續費支出	(5,874)	(12,155)	–	(18,029)
分攤至子公司的利息支出	–	(498,221)	–	(498,221)
處置子公司的收益／(虧損)	998,143	(497,023)	(68,568)	432,552
以現金支付的已收對價	1,100,000	1,300,000	–	2,400,000
已出售的現金和現金等價物	(387)	(25,443)	(1,330)	(27,160)
	1,099,613	1,274,557	(1,330)	2,372,840

未披露的上述附屬公司出售事項對本集團的財務資料構成重大影響。

22 報告期後非調整事項

於二零一九年八月二日，本集團與深圳市誠進控股集團有限公司訂立股權轉讓協議，以出售東莞市清園孵化器有限公司100%股權及貸款，對價總額為人民幣5.13億元，該公司從事東莞項目的開發。

23 比較數字

本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法初始應用《國際財務報告準則第16號》。根據該項方法，本集團並未重述比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2中披露。