



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

2020

中 期 報 告



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
企業管治	32
披露權益資料	34
其他資料	40
中期財務資料的審閱報告	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	53
未經審計中期財務報表附註	54



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

曾浩賢先生
賀 杰先生

公司網站

www.ss100.com.cn

授權代表

易小迪先生
曾浩賢先生

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

中國香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈39樓

法律顧問

美富律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
中國香港
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
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
中國香港
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

本人謹向各位陽光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二零二零年六月三十日止六個月(「**報告期**」)之業務回顧與展望。

一. 業績

二零二零年上半年，受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，本集團實現合約銷售額人民幣2,408.3百萬元，合約銷售面積209,304平方米，較二零一九年同期相比分別下降36.4%及33.0%。收入與二零一九年上半年相比基本持平，達到人民幣3,598.4百萬元。而毛利潤大幅增加45.4%至人民幣1,179.1百萬元，毛利率上升10.2個百分點至32.8%。雖然由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情所帶來的不利影響，本集團投資物業的公允值下降以及無確認出售收益，導致期間溢利下降至人民幣259.9百萬元。但撇除上述主要原因的稅後影響，核心溢利較二零一九年同期有所增加，達到人民幣397.9百萬元。本公司正從新型冠狀病毒肺炎疫情的影響中逐步恢復正常運營及銷售。

二. 業務回顧

上半年受到疫情影響，對公司的業務轉型帶來了很大的壓力和挑戰，文旅項目、商業與公寓的銷售均有下降。本公司依據對市場的判斷，及時調整了非住宅項目的開發節奏，加大了住宅開發比例，以應對下半年的市場銷售變化；同時積極加快了一級土地的項目推進，及時抓住溫州住宅土地市場與興隆高鐵項目升溫的機遇，加強對外合作，加大多方面融資創新與引進戰略合作夥伴，既要以審慎的戰略應對困境，又以積極的態度抓住未來的機遇。

1. 非住宅地產銷售受疫情影響出現大幅下降

由於公司業務轉型，非住宅產品計劃銷售佔比50%以上，但上半年突然出現的新冠疫情影响，導致商業街、喜馬拉雅公寓、文旅項目等各類項目銷售均出現下降。進入五月份以後，喜馬拉雅公寓銷售反彈明顯，下半年有望恢復正常水平。但文旅項目及商業街銷售仍然受到影響。公司及時調整產品結構，下半年加大住宅開發力度，以彌補上半年銷售下降。

但公司在商業街運營上加大力度，及時調整策略，並在新冠疫情期間先後開業了莆田、梧州及長沙鳳凰商業街，此外已有的柳州窯埠古鎮和柳州城市廣場兩個項目實收上半年租金收入同比逆勢上升5.22%；而喜馬拉雅公寓在二零二零年五月恢復銷售增長後，價格也在穩步上升。下半年公司也會加快煙台、岳陽喜馬拉雅項目入市銷售。

主席報告(續)

2. 土儲升值明顯，加快一級開發項目入市

公司仍擁有行業領先的土地儲備。截至二零二零年六月三十日，土儲總建築面積約1,193萬平方米。此外，公司還有分別位於溫州鹿城區和北京北興隆的一級開發項目逾2000畝和逾6000畝，公司在溫州、興隆兩地的一級土地開發已漸趨成熟。上半年由於溫州土地市場升值，使得公司在溫州城區土地估值有近30%左右的上漲，下半年會加快入市節奏。而位於京瀋高鐵線上興隆西站的興隆土地因為今年年底高鐵通車，利好不斷，也是未來公司利潤增長點之一。公司在興隆的首個項目也將在下半年入市，市場反應好於預期。另外，公司在北京東北承德、北京西邊野三坡、桂林等地的文旅項目雖因新冠疫情推遲了開發進度，但土地升值的利好仍然會刺激這些項目的價格上漲。公司在承德熱河山谷、桂林圍爐山谷等項目入市時，價格均好於預期。疫情過後相信文旅項目也將是公司未來利潤新的增長點。

3. 加強運營，提高產品競爭力

隨著運營團隊的成長，公司主力產品線的運營能力日趨完善，競爭優勢愈加明顯，「運營」不僅是租金收入穩定增長的保證，也是產品銷售的基礎。同時，公司商業街、喜馬拉雅公寓等產品影響力的提升，形成了與住宅開發互補的優勢，給陽光100與大型國企、地方政府的土地合作提供了新的戰略機會，與廣西交通投資集團的合作成功就是一個良好的開端。

喜馬拉雅事業部完成了俱樂部線上平台搭建，啟動會員制增值服務。目前，已擁有來自全國20多個一、二線城市的2,600餘位會員，初步形成了喜馬拉雅客戶社群。俱樂部以城市文化為載體，與會員建立深度連結，通過提供精緻生活、運動健康、精神文化和商務社交等領域的服務內容，為會員帶來全新城市生活體驗。俱樂部作為聚焦生活方式的社群平台，為客戶提供長期服務價值，從而不斷提升品牌知名度和美譽度。

三. 下半年業務調整及未來展望

1. 加快原有住宅項目開發及喜馬拉雅公寓入市，下半年恢復銷售增長，保證全年銷售任務過百億。
2. 加快土地一級市場開發，下半年爭取實現與土地一級市場開發相關收入有較大幅增長。
3. 積極做好文旅項目及商業街項目的準備工作，以抓住明年可能實現的市場機會。
4. 利用市場低迷機遇，依託陽光100商業地產的獨特競爭力，抓住與國企、央企及地方政府合作機遇，優勢互補，加快多種形式的業務增長。
5. 持續提高主力產品競爭力。

面對房地產市場的激烈競爭及市場的變化，培養具有競爭力的主力產品是公司未來生存與發展的重中之重。同時，公司也將圍繞主力產品線拓展新項目與尋求互補的合作機會，保證公司在今後持續、穩定、有效益地增長。

最後，本人謹代表公司董事會，感謝各位股東的信任，感謝各位合作夥伴的支持，感謝公司全體員工付出的努力，期待公司有更好的業績與發展！

董事會主席

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，受到2019新冠疫情影響，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣2,408.3百萬元，較二零一九年同期下降36.4%；實現合約銷售面積209,304平方米，較二零一九年同期下降33.0%，平均合約銷售單價下降10.0%至人民幣10,658元／平方米。合約銷售金額約41.1%和33.4%分別來自於中西部 and 長三角，其中無錫陽光100阿爾勒和溫州陽光100阿爾勒貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣415.8百萬元和人民幣343.6百萬元，佔本集團總合約銷售金額的17.3%和14.3%。

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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元／平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
環渤海	瀋陽	瀋陽陽光100國際新城	437	30,197	44.0	267.4	7,888	8,636
		瀋陽陽光100果嶺公館	4,449	3,695	37.0	38.8	7,658	10,080
	濟南	濟南陽光100國際新城	11,548	14,051	245.5	311.0	18,711	21,908
	東營	東營陽光100鳳凰社	1,519	3,194	11.1	30.2	6,160	8,952
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	7,319	17,222	61.4	148.2	8,136	8,577
	煙台	煙台陽光100城市廣場	—	—	2.5	—	—	—
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	758	2,999	19.5	113.6	25,706	37,870
		天津陽光100天塔喜馬拉雅	3,256	—	132.6	—	40,737	—
		天津陽光100國際新城	—	58	4.8	9.6	—	9,256
	小計	29,286	71,416	558.4	918.8	16,206	12,550	

管理層討論及分析(續)

			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 (平方米) ⁽¹⁾		合約銷售金額 (百萬元) ⁽²⁾		單價 (元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	26,220	14,873	415.8	197.9	14,772	12,739
		無錫陽光100喜馬拉雅	1,234	5,994	20.7	113.4	16,773	18,923
	溫州	陽光100溫州中心	1,135	7,957	21.6	156.2	18,235	18,735
		溫州陽光100阿爾勒	26,932	42,992	343.6	520.3	11,979	11,944
		溫州陽光100淺水灣 ⁽³⁾	-	36,540	-	403.6	-	11,045
	常州	常州陽光1007區上東	-	2,884	-	61.7	-	20,620
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	223	1,198	3.1	18.8	13,962	15,684
小計			55,744	112,438	804.8	1,471.9	13,534	12,872
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	3,081	4,118	22.0	54.9	6,435	13,032
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	1,618	3,972	32.8	72.4	19,672	17,198
小計			4,699	8,090	54.8	127.3	10,993	15,077

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⁾		(百萬元) ⁽²⁾		(元/平方米) ⁽¹⁾	
			二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	–	319	0.7	4.9	–	9,537
		武漢陽光100鳳凰街	7,667	–	114.7	–	14,801	–
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	18,370	10,342	192.3	112.7	10,451	9,956
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	923	5,545	11.1	119.1	6,774	20,898
	柳州	柳州陽光100窯埠TOWN	–	292	–	11.1	–	33,830
		柳州陽光100城市廣場	–	–	4.3	5.9	–	–
	成都	成都陽光100米姪中心	–	–	2.7	1.9	–	–
	南寧	南寧陽光100上東國際	–	–	–	1.4	–	–
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	47,957	30,504	318.1	223.9	6,352	7,105
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	35,583	11,353	215.6	84.4	6,022	7,089
	麗江	麗江陽光100雪山藝術小鎮	26	–	0.4	–	16,154	–
	西安	西安陽光100阿爾勒	9,049	61,997	130.4	703.5	13,206	11,342
	桂林	平樂陽光100濛江文化村	–	145	–	1.1	–	7,212
小計			119,575	120,497	990.3	1,269.9	7,946	10,251
總計			209,304	312,441	2,408.3	3,787.9	10,658	11,845

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 (平方米) ⁽¹⁾		合約銷售金額 (百萬元) ⁽²⁾		單價 (元/平方米) ⁽¹⁾	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
住宅	175,356	212,249	1,826.0	2,228.6	10,413	10,500
商用物業及車庫	33,948	100,192	582.3	1,559.3	11,927	14,698
總計	209,304	312,441	2,408.3	3,787.9	10,658	11,845
所佔比例						
住宅	84%	68%	76%	59%		
商用物業及車庫	16%	32%	24%	41%		
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666,664平方米，較二零一九年同期上升30.3%，主要是由於上半年疫情緩和，項目復工後加大開發比例，以應對下半年的市場銷售變化；竣工總建築面積則為581,398平方米，較二零一九年同期增加26.7%。

管理層討論及分析(續)

本集團於本報告期內的物業建築情況如下：

截至二零二零年六月三十日				
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	3,489	122,608	100,797
	瀋陽	84,824	52,588	103,876
	濰坊	—	—	188,857
	煙台	—	—	374,106
	承德	158,232	—	164,092
	天津	—	—	97,855
	小計	246,545	175,196	1,029,583
長三角	無錫	51,929	—	376,473
	溫州	—	—	1,230,577
	小計	51,929	—	1,607,050
珠三角	清遠	—	74,203	123,363
	莆田	—	—	163,527
	小計	—	74,203	286,890

管理層討論及分析(續)

截至二零二零年六月三十日

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)
中西部	重慶	42,495	115,072	205,102
	長沙	22,679	—	77,907
	岳陽	83,267	—	83,267
	桂林	16,527	—	38,289
	南寧	—	—	394,619
	梧州	1,284	216,927	194,679
	西安	23,850	—	186,906
	武漢	178,088	—	352,341
	麗江	—	—	32,995
	小計	368,190	331,999	1,566,105
總計		666,664	581,398	4,489,628

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 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
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	2021	60%	34,834	100,797	—	49.00%
		一期				251	—	—	
		二期				562	—	—	
		三期				5,078	—	—	
		四期				9,308	—	—	
		五期				19,635	—	—	
		六期				—	100,797	—	
	瀋陽	瀋陽陽光100 國際新城	遼寧省瀋陽市于洪 區于洪新城	2022	26%	108,281	103,876	194,819	100.00%
		一期				20,130	—	—	
		二期				42,362	—	—	
		三期				45,789	103,876	194,819	
		瀋陽陽光100 果嶺公館				73,051	—	19,606	51.00%
		一期				43,139	—	—	
		二、三期				29,912	—	19,606	
天津	天津	天津陽光100 國際新城	天津市南開區紅旗 南路	2020	97%	9,894	—	—	86.00%
		天津陽光100 南開喜馬拉雅				14,920	2,944	—	100.00%
		天津陽光100 天塔喜馬拉雅				—	94,911	—	100.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
東營		東營陽光100城市 麗園	山東省東營市東營 區北一路248號			45,486	—	—	100.00%
		一期				4,720	—	—	
		二期				4,735	—	—	
		三期				36,031	—	—	
濰坊		濰坊陽光100城市廣 場	山東省濰坊市奎文 區勝利東街5051 號			61,032	188,857	886,554	100.00%
		一期				33,172	—	—	
		二期				27,860	—	—	
		三期		2021	54%	—	188,857	—	
		四期				—	—	423,573	
		五期				—	—	462,981	
承德		陽光100北京的阿爾 勒(原「興隆高鐵新 城」)	河北省承德市興隆 縣興隆西站			—	164,092	—	71.00%
		一期		2022	18%	—	89,126	—	
		二期		2023	1%	—	74,966	—	
煙台		煙台陽光100城市廣 場	山東省煙台市芝罘 區海港路25-27號			14,397	374,106	—	100.00%
		一期				14,397	—	—	
		二期		2023	18%	—	374,106	—	
小計						361,895	1,029,583	1,100,979	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
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			109,025	—	—	100.00%
		一期				463	—	—	
		二期				5,440	—	—	
		三期				8,387	—	—	
		四期				13,414	—	—	
		五期				17,563	—	—	
		六期				45,825	—	—	
		七期				17,933	—	—	
		武漢陽光100鳳凰街 (原「武漢上東坊」)	湖北省武漢市江夏區紙坊街齊心村			—	352,341	—	100.00%
		一期		2022	41%	—	104,963	—	
		二期		2022	37%	—	69,290	—	
		三期		2022	26%	—	90,448	—	
		四期		2022	17%	—	87,640	—	
	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			—	186,906	454,689	100.00%
		一期		2021	80%	—	186,906	—	
		二期				—	—	402,192	
		三期				—	—	52,497	
	重慶	重慶陽光100阿爾勒	重慶市巴南區渝南大道163號			81,723	205,102	—	80.00%
		一期				16,291	—	—	
		二期		2022	64%	65,432	139,224	—	
		三期		2022	38%	—	65,878	—	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
成都	成都陽光100 米姪中心	一期	四川省成都市成華 區五桂路6號			38,974	—	—	100.00%
						20,985	—	—	
						17,990	—	—	
	二期								
	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			100,965	77,907	—	100.00%
						5,910	—	—	
						28,290	—	—	
						4,170	—	—	
				2020	95%	62,595	77,907	—	
岳陽	岳陽漢森項目		湖南省岳陽市巴陵 西路1號			—	83,267	—	51.00%
桂林	桂林陽光100 原味灘江		廣西壯族自治區桂 林市平樂縣平樂 鎮			16,938	21,762	89,549	75.00%
				2022	76%	—	529	58,240	
				2022	81%	3,653	15,655	5,795	
				2022	74%	13,285	5,578	25,514	
	桂林陽光100麗園		廣西壯族自治區桂 林市象山區二塘 鄉	2021	38%	—	16,527	227,090	100.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
	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			34,233	—	—	75.00%
		一期				12,265	—	—	
		二期				6,875	—	—	
		三期				675	—	—	
		四期				14,418	—	—	
		柳州陽光100窯埠 TOWN	廣西壯族自治區柳 州市蟠龍路9號			42,898	—	—	98.75%
		一期				21,599	—	—	
		二期				2,069	—	—	
		三期				19,230	—	—	
	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			5,682	—	92,230	100.00%
		一期				5,682	—	—	
		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			39,107	—	—	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%
		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%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
		南寧陽光100 澳洲麗園	廣西壯族自治區南 寧市青山路8號			610	-	-	50.00%
		南寧陽光100 歐景庭園	廣西壯族自治區 南寧市民族大道 63-1號			139	-	-	100.00%
		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			15,835	394,620	903,994	30.00%
		一期		2021	47%	1,684	22,203	-	
		二期		2021	72%	14,151	128,457	-	
		三期		2021	44%	-	243,960	-	
		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			208,639	194,679	1,026,914	27.75%
		一期				10,733	-	-	
		二期				197,906	-	-	
		三期		2022	43%	-	87,508	-	
		四期		2021	59%	-	107,171	-	
		五期				-	-	1,026,914	
	麗江	麗江陽光100 雪山小鎮	雲南省麗江市束河 街道開文、龍泉 社區	2022	74%	26,335	32,995	135,962	51.00%
小計						733,695	1,566,106	2,950,428	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
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			173,764	372,598	19,561	100.00%
		一期				8,536	—	—	
		二期				38,635	—	—	
		三期				2,176	—	—	
		四期				59,855	—	—	
		五期				1,474	—	—	
		六期				37,196	—	—	
		七期				11,103	—	—	
		八期				6,777	—	—	
		九期				7,875	—	—	
		十期		2021	62%	—	244,232	—	
		十一期		2021	49%	—	128,366	—	
		十二期				137	—	19,561	
		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			51,688	3,875	—	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			39,961	—	—	80.00%

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中的 權益
溫州	陽光100溫州中心	浙江省溫州市鹿城區濱江七都				2,375	393,731	—	51.00%
	一期(C)區					2,375	—	—	
	二期(A)區			2023	59%	—	267,781	—	
	二期(B)區			2023	3%	—	125,950	—	
溫州	溫州陽光100阿爾勒	浙江省溫州市鹿城區仰義街道				31,870	836,846	63,138	51.00%
	一期(A11地塊)					31,870	—	—	
	二期(A02地塊)			2020	88%	—	348,920	—	
	二期(A03地塊)			2020	84%	—	173,112	—	
	二期(A05地塊)			2022	38%	—	100,333	—	
	二期(A07地塊)			2022	26%	—	181,411	—	
	二期(A16地塊)			2022	28%	—	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				20,747	—	—	51.00%
小計						320,405	1,607,050	82,699	

管理層討論及分析(續)

經濟區域	城市	項目	地址	發展中 物業預計 竣工時間 ⁽¹⁾	發展中 物業完工 進度 ⁽¹⁾⁽²⁾	已完工 仍未出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	本集團 於項目中 的權益
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			140,607	84,463	1,221,277	55.00%
		一期				23,096	—	—	
		二期				55,106	—	—	
		三期		2022	73%	62,405	84,463	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	2022	21%	—	38,900	—	55.00%
	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	—	25.50%
小計						164,216	286,890	1,221,277	
總計						1,580,211	4,489,629	5,355,383	

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) 完工進度反映於二零二零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504,491平方米，並未包含在此表內。

管理層討論及分析(續)

(二) 投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積17,792平方米；於二零二零年六月三十日，本集團持有投資物業建築面積600,379平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣55.1百萬元，與二零一九年同期下降22.6%。

(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54.7百萬元，其中包括支付瀋陽陽光100國際新城及煙台陽光100城市廣場土地相關款項合計約人民幣53.8百萬元。

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	所佔比例	權益建築	所佔比例
		面積 (平方米)		面積 (平方米)	
環渤海	濰坊	1,167,319	10%	1,167,319	15%
	瀋陽	583,040	5%	537,639	7%
	煙台	448,154	4%	448,154	6%
	濟南	186,471	2%	91,370	1%
	天津	140,907	1%	137,062	2%
	承德	164,092	1%	116,505	1%
	東營	47,921	0%	47,921	1%
小計		2,737,904	23%	2,545,970	33%

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	288,983	2%	231,187	3%
	桂林	383,436	3%	348,482	4%
	長沙	187,884	2%	187,884	2%
	岳陽	83,267	1%	42,466	0%
	柳州	163,881	1%	141,048	2%
	南寧	1,498,105	12%	542,441	7%
	梧州	1,430,232	12%	396,889	5%
	武漢	467,842	4%	467,842	6%
	成都	80,443	1%	80,443	1%
	西安	641,595	5%	641,595	8%
	麗江	195,292	2%	99,599	1%
小計		5,420,960	45%	3,179,876	39%
長三角	溫州	1,327,960	11%	677,260	8%
	無錫	660,815	6%	660,815	8%
	常州	20,747	0%	10,581	0%
	宜興	82,567	1%	66,054	1%
小計		2,092,089	18%	1,414,710	17%
珠三角	清遠	1,491,625	12%	820,394	10%
	莆田	187,136	2%	47,720	1%
小計		1,678,761	14%	868,114	11%
總計		11,929,714	100%	8,008,670	100%

財務回顧

收入

本報告期內，本集團的收入為人民幣3,598.4百萬元，與去年同期基本持平。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一九年同期的人民幣3,296.2百萬元上升1.4%至人民幣3,343.1百萬元，主要是由於交付物業平均單價上升所致。

類型	截至六月三十日止六個月					
	銷售面積		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⁾	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
住宅	241,108	265,862	2,606	2,353	10,809	8,852
商用物業及車庫	33,299	70,932	737	943	16,728	12,430
總計	274,407	336,794	3,343	3,296	11,527	9,605
所佔比例						
住宅	88%	79%	78%	71%		
商用物業及車庫	12%	21%	22%	29%		
總計	100%	100%	100%	100%		

附註：

(1) 不包括車庫

(2) 包括車庫

管理層討論及分析(續)

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二零一九年同期的人民幣211.7百萬元下降8.6%至人民幣193.4百萬元，主要是由於酒店經營收入受新型冠狀病毒肺炎疫情影響較去年同期下降。

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二零一九年同期的人民幣71.2百萬元下降22.6%至人民幣55.1百萬元，主要是由於公司積極響應國家號召，疫情防控期間推出租金減免政策所致。

輕資產運營收入

本報告期內，本集團輕資產運營收入人民幣6.7百萬元，較二零一九年同期的人民幣15.7百萬元下降57.3%，主要是由於受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，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二零一九年同期的人民幣2,783.7百萬元下降13.1%至人民幣2,419.3百萬元。其中物業銷售成本由二零一九年同期的人民幣2,547.9百萬元下降14.0%至人民幣2,192.1百萬元，主要是由於報告期內交付物業面積減少所致。

毛利

基於上述因素，本報告期內，本集團的毛利由二零一九年同期的人民幣811.0百萬元上升45.4%至人民幣1,179.1百萬元，而毛利率由二零一九年同期的22.6%上升至32.8%。

投資物業估值收益

本報告期內，本集團的投資物業估值損失為人民幣101.3百萬元，二零一九年同期投資物業估值收益為人民幣341.9百萬元，主要是由於受到新型冠狀病毒肺炎全球爆發所帶來不利影響，投資物業公允價值下降所致。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零一九年同期的人民幣445.8百萬元大幅下降至人民幣14.6百萬元，主要是由於新型冠狀病毒肺炎疫情影響，無確認出售收益。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一九年同期的人民幣223.5百萬元下降28.6%至人民幣159.4百萬元，主要是由於公司持續加強成本控制，調整工資發放政策，報告期內工資福利、廣告宣傳費及銷售代理費有所下降。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用由二零一九年同期的人民幣262.4百萬元下降21.0%至人民幣207.4百萬元，主要是由於公司加強成本控制，調整工資發放政策，報告期內工資福利、諮詢費、業務招待費等費用有所下降。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一九年同期的人民幣363.9百萬元下降40.1%至人民幣218.0百萬元，主要是由於受本集團可轉換債券衍生部分的公允價值變動的影響。

融資成本

本報告期內，本集團的融資成本由二零一九年同期的人民幣341.5百萬元下降10.2%至人民幣306.7百萬元，主要是由於平均借款餘額較去年同期下降。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支由二零一九年同期的人民幣309.7百萬元上升14.7%至人民幣355.1百萬元，主要是由於本集團土地增值稅增加所致。

期間溢利

本報告期內，本集團的溢利由二零一九年同期的人民幣793.1百萬元下降67.2%至人民幣259.9百萬元。

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虧損為人民幣6.7百萬元，而二零一九年同期本公司權益股東應佔溢利為人民幣329.8百萬元。

管理層討論及分析(續)

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣2,856.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日增加人民幣417.9百萬元，主要是由於經營活動以及處置項目回款所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為149.3%，與二零一九年十二月三十一日基本持平。於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別為人民幣43,062.8百萬元及人民幣28,834.1百萬元。

於二零二零年六月三十日，本集團的資本負債比率(即貸款及借款總額除以總資產)由二零一九年十二月三十一日的42.9%上升至44.9%；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)由二零一九年十二月三十一日的179.2%上升至182.1%，主要是由於貸款及借款總額較去年底增加所致。

或然負債

本報告期內，本集團與一些銀行簽訂了協定對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零二零年六月三十日，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6,094.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,563.9百萬元)。

貸款和借款及已抵押資產

於二零二零年六月三十日，本集團的貸款和借款總額為人民幣26,453.3百萬元。其中人民幣12,212.4百萬元、人民幣7,194.1百萬元、人民幣6,515.6百萬元及人民幣531.2百萬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。於二零二零年六月三十日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣18,750.0百萬元，其中人民幣13,414.5百萬元尚未動用。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。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面值為人民幣13,870.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,727.4百萬元)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

於二零二零年六月三十日，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7,796.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,606.6百萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團已批准但未訂約的資本承擔為人民幣8,138.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣7,579.0百萬元)。

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、收購及出售事項

有關出售卓星100%股權的交割狀態的最新情況

茲提述本公司於二零一九年四月十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發的公告以及本公司於二零一九年六月十三日所刊發的通函，內容有關長佳國際有限公司(「長佳」)以應以現金支付的總代價約人民幣4,661.2百萬元出售卓星集團有限公司(「卓星」)的股本及債權的非常重大出售事項(「出售事項」)。下文所用詞彙與本公司於二零一九年四月十三日所刊發的公告所使用者具有相同涵義。

於本公告日期，出售事項的第一次交割及第二次交割已經完成。本集團已收到包括初始定金、進一步定金、第一期付款及第二期付款及其他相關款項的現金合計人民幣3,130.0百萬元。各方現就第二期付款的結餘及相關事宜進行磋商。

收購柳元房地產開發有限公司的49%權益

於二零二零年六月十二日，柳州柳韻房地產有限公司(「柳韻房地產」，本公司一間全資附屬公司)簽署成交確認書，確認柳韻房地產其已透過北部灣產權交易所舉辦的競標程序成功以人民幣1.0百萬元的代價競得柳州市柳元房地產開發有限公司(「目標公司」)的49%股權，並承擔目標公司結欠廣西地產集團有限公司(「賣方」)的股東貸款人民幣256.725百萬元。賣方與柳韻房地產就收購目標公司的49%股權及承擔股東貸款訂立之股權轉讓協議已於二零二零年七月三日訂立。詳情請參見本公司於二零二零年六月十二日所刊發之公告。

除如上披露的內容以外，本公司於本報告期內概無其他重大投資、收購及出售。

管理層討論及分析(續)

正在展開的訴訟情況

有關成都土地一級開發項目的訴訟

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協力廠商。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。

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分，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。

有關佰佳瑞借款的訴訟

本集團、本公司之全資附屬公司，作為原告，因民間借貸糾紛，本集團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。

管理層討論及分析(續)

該起訴訟有關本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)本集團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。

本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。

於二零一九年九月二十九日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還貸款本金人民幣250.0百萬元及訴訟費人民幣400,000元。該判決通過通知發出並於二零二零年一月四日生效。

由於本集團於有關貸款本金之訴訟中勝訴，本集團就貸款利息及罰息向北京市第三中級人民法院另行提起訴訟。根據集團於二零二零年三月十八日收到的通知，該訴訟已被北京市第三中級人民法院正式受理。

本集團要求作出以下判令：(1)佰佳瑞應向本集團償還貸款本金人民幣250.0百萬元之貸款利息約人民幣80.9百萬元；(2)佰佳瑞應向本集團償還貸款之罰息及復利，直至還清全部貸款的本金及利息之日(罰息及復利約為人民幣60.4百萬元，乃按暫時截至二零一九年十二月三十一日計算)；(3)倘佰佳瑞無法全額償還貸款利息、罰息及復利，本集團有權從折價，拍賣或變賣中科創城市更新抵押之佰佳瑞100%股權的所得款項及其衍生權益(包括股息、配發及由發行紅股產生的權利)中優先受償；(4)就上述貸款利息、罰款利息及復利之要求，中科創資產應承擔連帶保證責任；及(5)佰佳瑞、中科創城市更新及中科創資產應承擔本案產生的訴訟費用，財產保全費及律師費。

於本中期報告日期，法院尚未審理與貸款利息及罰息有關的上述訴訟。

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。

管理層討論及分析(續)

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

於二零二零年六月三十日，本集團總共僱用4,005名僱員(二零一九年同期：4,446名僱員)。本報告期內本集團的員工成本為人民幣205.0百萬元(二零一九年同期：人民幣284.2百萬元)。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。截至二零二零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4.6百萬元。

本報告期後事項

於二零二零年七月十日，本公司已於特別股東大會上取得股東批准有關出售重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(「**重慶陽光壹佰**」)70%股權的股息調整機制(定義如下)的股東決議案。

於二零一九年四月一日，重慶陽光壹佰(本公司之全資附屬公司)與融創西南房地產開發(集團)有限公司、陽光一佰置業(遼寧)有限公司及洋浦華電置業有限公司訂立股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)，以人民幣約13.34億元的總代價(其中包括人民幣3.7億元的股權轉讓代價和人民幣9.64億元的股東貸款轉讓代價)出售本公司持有的重慶陽光壹佰70%股權。根據代價調整機制，股權轉讓代價有可能根據調整後總體佈局方案所載的物業開發項目的建築面積調整而作出調整(「**代價調整機制**」)。

於二零二零年三月十六日，股權轉讓協議的訂約方簽訂股東決議案，通過調整重慶陽光壹佰的未來宣派股息的機制(「**股息調整機制**」)取代代價調整機制。雖然交割已於二零一九年四月十八日完成，但根據股息調整機制，股權代價有可能作出調整。

因此，有關交易在代價經調整後獲歸類為非常重大出售事項，並已在二零二零年七月十日得到本公司股東批准。詳情請參見本公司於二零一九年四月一日、二零二零年三月十六日及二零二零年七月十日所刊發之公告及於二零一九年六月十八日所刊發之通函。

除上述披露者外，自二零二零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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之所有適用守則條文(「**守則條文**」)，惟以下偏離者除外：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。易小迪先生由二零一八年五月十一日起為本公司主席兼行政總裁。此安排偏離守則條文A.2.1所訂明兩個職位須分別由兩名人士擔任的規定。但董事會認為易小迪先生兼任主席及行政總裁之角色不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，而董事會大部份董事為非執行董事及獨立非執行董事，並由經驗豐富及能幹的人士組成，並定期開會討論影響本集團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二零二零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、風險管理及財務匯報事宜(其中包括審閱本集團截至二零二零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)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

於二零二零年六月三十日，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：

(i) 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
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906 (L)	67.08%	1、2、3
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906 (L)	67.08%	1、2、4
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906 (L)	67.08%	1、2、5

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。
- (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。

披露權益資料(續)

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、劉朝輝女士、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，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，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0.74%。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)

(ii) 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「(i)於本公司的權益」分節附註(3)。
- (2) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(4)。
- (3) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(5)。
- (4) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(3)。
- (5) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(4)。
- (6) 請參閱上文「(i)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，於二零二零年六月三十日，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，截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，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	1,458,218,906 (L)	57.13%	1, 2
		235,055,000 (L)	9.21%	
明輝	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 3
漢威	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 4
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.34%	1, 5
靳翔飛	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	67.08%	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)	67.08%	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)	67.08%	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)	67.08%	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)	66.34%	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)	9.21%	1, 11
		235,055,000 (S)	9.21%	
	持有股份的保證權益的人士	891,335,000 (L)	34.92%	
Huarong International	受控制法團權益	1,126,390,000 (L)	44.13%	1, 11
Financial Holdings Limited		235,055,000 (S)	9.21%	
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團權益	1,126,390,000 (L)	44.13%	1, 11
		235,055,000 (S)	9.21%	
Central New Ventures Limited	實益擁有人	310,263,000 (L)	12.16%	1, 12
上海勵博投資中心(有限合夥)	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1, 12
北京富鼎信投資管理有限公司	受控制法團權益	310,263,000 (L)	12.16%	1, 12
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)	12.16%	1, 12
王志強	實益擁有人	130,312,559 (L)	5.11%	1, 13
	配偶權益			
	受控制法團權益			
馬麗	實益擁有人	130,312,559 (L)	5.11%	1, 14
	配偶權益			

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66.34%已發行股本，當中包括9.21%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視為持有樂昇所持股份權益。
- (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，靳翔飛先生視為持有樂昇所持股份權益。

披露權益資料(續)

- (7) 劉朝輝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輝女士、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，劉朝輝女士視為持有Butterfly Fairy Limited所持股份權益。

劉朝輝女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝輝女士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，劉朝輝女士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) 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。

- (13) 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。

- (14) 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，於二零二零年六月三十日，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。

董事及最高行政人員資料更改

於本報告期內，概無董事及行政總裁的其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

中期股息

董事會建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股10.00港仙（「**中期股息**」），總計約人民幣233,137,000元。中期股息將以港元支付。中期股息將於二零二零年十月三十日或前後派付。

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200.0百萬美元（「**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）。

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。

於二零二零年六月三十日，二零一六年可轉換債券之未償還本金額為45.4百萬美元。按二零一六年可轉換債券之轉換價每股3.66港元計算，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96,214,508股股份，約佔本公司於二零二零年六月三十日當時現有已發行股本的3.77%，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（定義見下文）獲轉換時發行股份而擴大之本公司已發行股本的3.42%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零二零年六月二十四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750.0百萬港元（「**二零一八年可轉換債券**」）。

於二零二零年六月三十日，二零一八年可轉換債券之未償還本金額為750.0百萬港元。按二零一八年可轉換債券之轉換價每股4.50港元計算，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，約佔本公司於二零二零年六月三十日當時現有已發行股本的6.53%，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5.92%。本公司董事確認該發行股份數目未有超過本公司股東於二零二零年六月二十四日股東週年大會通過授予董事之發行授權。

其他資料(續)

下表載列截至二零二零年六月三十日，二零一六年可轉換債券及二零一八年可轉換債券之擬定及實際用途：

已發行可轉換債券	已籌集所得款項淨額	所得款項之擬定用途	所得款項之實際用途
(1) 二零一六年可轉換債券	197.6百萬美元	現有債務的再融資及一般企業用途	所得款項淨額約97.1%(191.8百萬美元)用以償還貸款和借款的本息；及所得款項淨額約2.9%(5.8百萬美元)用作一般營運資金。截至二零二零年六月三十日，全部所得款項已獲本公司動用。
(2) 二零一八年可轉換債券	735.0百萬港元	現有債務的再融資及一般企業用途	所得款項淨額約99.6%(731.9百萬港元)用以償還貸款和借款的本息；及所得款項淨額約0.4%(3.1百萬港元)用作一般營運資金。截至二零二零年六月三十日，全部所得款項已獲本公司動用。

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	於二零二零年六月三十日		按轉換價每股3.66港元悉數 轉換二零一六年可轉換債券後		按轉換價每股4.5港元悉數 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	1,458,218,906	57.13%	1,458,218,906	55.06%	1,458,218,906	53.63%
Beyond Steady Limited	235,055,000	9.21%	235,055,000	8.87%	235,055,000	8.65%
Central New Ventures Limited	310,263,000	12.16%	310,263,000	11.71%	310,263,000	11.41%

於二零二零年六月三十日，本集團淨資產總值為人民幣11,998.4百萬元、流動資產淨值為人民幣14,228.7百萬元以及現金及現金等價物為人民幣2,856.5百萬元。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。

其他資料(續)

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)
二零二零年十二月三十一日	每股4.25
二零二一年八月十一日(本公司將於該日按債券本金額的112.15%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債券)	每股4.11

基於二零一八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二零一八年可轉換債券，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)
二零二零年十二月三十一日	每股4.67
二零二一年十月三日(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100.00%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分債券)	每股4.50

其他資料(續)

購買、出售及贖回本公司上市證券

進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%優先票據

於二零二零年一月二十日，本公司、為票據提供擔保的境外附屬公司及初始買家，包括建銀國際金融有限公司(「**建銀國際**」)、興證國際證券有限公司(「**興證國際**」)及海通國際證券有限公司(「**海通國際**」)就進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.50%的優先票據訂立認購協議。建銀國際、興證國際及海通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。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103.6百萬美元，擬用於償還既存債務及一般公司用途。票據於二零二零年一月二十八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二零二零年一月二十四日所刊發之公告。

贖回及註銷部分優先票據

截至二零二零年五月二十六日，本公司於公開市場回購並已註銷部份已發行優先票據，該優先票據包括(i)於二零二零年到期本金總額合計為400百萬美元的8.50%優先票據(「**二零二零年票據**」)；以及(ii)於二零二一年到期本金總額合計為323百萬美元的11.50%優先票據(「**二零二一年票據**」，與二零二零年票據統稱為「**票據**」)。該等回購並已註銷的票據本金總額為30.5百萬美元，分別為(i)本金總額為0.6百萬美元的二零二零年票據(佔該票據本金總額約0.15%)；及(ii)本金總額為29.9百萬美元的二零二一年票據(佔該票據本金總額約9.26%)。註銷後二零二零年票據及二零二一年票據之未償還票據本金金額分別為399.4百萬美元及293.1百萬美元。詳情請參見本公司於二零二零年五月二十六日所刊發之公告。

回購股份

本公司於本報告期內介乎每股1.33港元至1.49港元之間回購合共3,545,000股普通股。3,545,000回購的股份中的3,198,000及347,000股已分別於二零二零年三月十六日及二零二零年六月十一日註銷，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4.9百萬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雇員、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，截至二零二零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46至第78頁的中期財務報表，其中包括陽光100中國控股有限公司於二零二零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。

總結

根據我們的審閱，我們並未注意到任何事項致使我們認為二零二零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

二零二零年八月二十四日

綜合全面收益表

截至二零二零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	
		2020	2019
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
收入	3	3,598,388	3,594,646
銷售成本		(2,419,315)	(2,783,651)
毛利		1,179,073	810,995
投資物業估值(虧損)/收益	9	(101,281)	341,857
其他收入	4	14,638	445,773
銷售費用		(159,443)	(223,455)
行政費用		(207,366)	(262,377)
其他經營費用		(17,763)	(58,655)
經營溢利		707,858	1,054,138
融資收入	5(a)	218,031	363,931
融資成本	5(a)	(306,737)	(341,467)
應佔聯營公司溢利減虧損		(4,074)	26,221
除稅前溢利	5	615,078	1,102,823
所得稅	6	(355,133)	(309,712)
期間溢利		259,945	793,111
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		(2,784)	135
期間全面收益總額		257,161	793,246

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。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)

截至二零二零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		
	2020	2019
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔(虧損)／溢利：		
本公司權益股東	(6,746)	329,806
非控股權益	266,691	463,305
期間溢利	259,945	793,111
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司權益股東	(9,530)	329,941
非控股權益	266,691	463,305
期間全面收益總額	257,161	793,246
每股(虧損)／盈利(人民幣元)		
7		
基本	(0.003)	0.13
攤薄	(0.003)	0.05

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

		於2020年6月30日	於2019年12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	8	816,150	643,367
投資物業	9	11,843,117	11,670,105
無形資產		747,845	863,900
受限制存款		89,232	42,900
於聯營公司的投資		1,302,364	1,325,528
應收賬款和其他應收款	12	181,539	192,315
遞延稅項資產		699,512	691,570
其他非流動金融資產		214,955	273,730
非流動資產總值		15,894,714	15,703,415
流動資產			
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	10	28,815,499	27,977,447
待售土地開發	11	2,297,857	2,013,294
合約成本		250,471	249,106
應收賬款和其他應收款	12	6,942,588	8,338,127
受限制存款		1,747,097	1,567,656
現金和現金等價物	13	2,856,466	2,438,612
交易性金融資產		152,851	107,953
流動資產總值		43,062,829	42,692,195
流動負債			
貸款和借款	14	12,212,376	10,601,383
應付賬款和其他應付款	15	6,545,556	6,805,049
合約負債	16	8,095,874	9,106,391
應付合約保留金		156,510	155,554
流動稅務負債		1,806,597	1,677,894
租賃負債		17,216	23,738
流動負債總額		28,834,129	28,370,009
流動資產淨值		14,228,700	14,322,186
資產總值減流動負債		30,123,414	30,025,601

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	於2020年6月30日 人民幣千元	於2019年12月31日 人民幣千元
非流動負債			
貸款和借款	14	14,240,951	14,452,841
應付合約保留金		138,013	154,463
租賃負債		70,292	61,251
遞延稅項負債		3,213,733	3,185,570
應付賬款和其他應付款	15	462,065	423,249
非流動負債總額		18,125,054	18,277,374
資產淨值		11,998,360	11,748,227
資本和儲備	17		
股本		20,187	20,240
儲備		9,132,526	9,146,484
本公司權益股東應佔權益總額		9,152,713	9,166,724
非控股權益		2,845,647	2,581,503
權益總額		11,998,360	11,748,227

董事會於二零二零年八月二十四日核准並許可發出。

易小迪	)	
	)	
	)	董事
	)	
范小冲	)	

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二零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										非控股 權益	權益總額
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫藏股 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	一般儲備 基金 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 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
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,290		2,290
分配予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,200)		(120,200)
購回并註銷自身股份												
—已支付面值	(436)	-	-	-	-	-	-	-	(436)	-		(436)
—已支付溢價	-	(72,286)	-	-	-	-	-	-	(72,286)	-		(72,286)
處置一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,040)		(92,040)
於2019年6月30日及 2019年7月1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
截至2019年12月31日止6個月 之權益變動：												
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,475,005	1,475,005	946,993		2,421,998
其他全面收益	-	-	-	-	(3,151)	-	-	-	(3,151)	-		(3,151)
全面收益總額	-	-	-	-	(3,151)	-	-	1,475,005	1,471,854	946,993		2,418,847

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

綜合權益變動表(續)

截至二零二零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									非控股 權益	權益總額
	股本	股本溢價	庫藏股	資本贖回 儲備	外匯儲備	一般儲備 基金	物業重估 儲備	保留溢利	小計		
	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
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,960	1,960
分配予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,055,970)	(1,055,970)
購回并註銷自身股份											
—已支付面值	(28)	-	(21)	-	-	-	-	-	(49)	-	(49)
—已支付溢價	-	(3,993)	(2,841)	-	-	-	-	-	(6,834)	-	(6,834)
—儲備間轉撥	-	(464)	-	464	-	-	-	-	-	-	-
收購一個附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,684	263,684
與非控股權益開展的權益交易	-	-	-	-	-	-	-	(30,308)	(30,308)	30,308	-
處置一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,720	7,720
撥入一般儲備基金	-	-	-	-	-	47,203	-	(47,203)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘	20,240	3,343,981	(2,862)	464	(24,809)	785,069	13,036	5,031,605	9,166,724	2,581,503	11,748,227

綜合權益變動表(續)

截至二零二零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										
	資本贖回			一般儲備		物業重估		非控股			
	股本	股本溢價	庫藏股	儲備	外匯儲備	基金	儲備	保留溢利	小計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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2020年1月1日的結餘	20,240	3,343,981	(2,862)	464	(24,809)	785,069	13,036	5,031,605	9,166,724	2,581,503	11,748,227
截至2020年6月30日止6個月											
之權益變動：											
期間(虧損)／溢利	-	-	-	-	-	-	-	(6,746)	(6,746)	266,691	259,945
其他全面收益	-	-	-	-	(2,784)	-	-	-	(2,784)	-	(2,784)
全面收益總額	-	-	-	-	(2,784)	-	-	(6,746)	(9,530)	266,691	257,161
購回并註銷自身股份											
— 已支付面值	(32)	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)
— 已支付溢價	-	(4,449)	-	-	-	-	-	-	(4,449)	-	(4,449)
— 儲備間轉撥	-	(53)	-	53	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股註銷	(21)	(2,841)	2,862	-	-	-	-	-	-	-	-
處置一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,547)	(2,547)
於2020年6月30日的結餘	20,187	3,336,638	-	517	(27,593)	785,069	13,036	5,024,859	9,152,713	2,845,647	11,998,360

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	
	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金		688,700	1,141,517
已付所得稅		(273,681)	(229,227)
經營活動產生的現金淨額		415,019	912,290
投資活動			
提供予第三方的貸款之償還		646,141	2,559,645
出售附屬公司所得款項		538,159	2,372,801
收購附屬公司(已扣除所收購的現金)		(160,814)	—
收購一家聯營公司預付款項		(80,000)	—
已收利息		58,877	68,230
提供予非控股權益的貸款		(50,467)	(853,448)
購入投資物業款項		(40,273)	(28,431)
提供予第三方的貸款		—	(2,250,861)
投資活動(所用)/產生的其他現金流量		(4,454)	45,804
投資活動產生的現金淨額		907,169	1,913,740
融資活動			
貸款和借款所得款項		2,274,186	4,994,906
償還貸款和借款		(2,396,595)	(5,387,634)
已付利息		(1,115,727)	(1,300,857)
發行優先票據所得款項		734,936	—
受限制存款增加		(360,548)	(14,196)
購回并註銷自身股份		(4,481)	(72,722)
分配予非控股權益		—	(120,200)
融資活動所用的其他現金流量		(22,864)	(17,280)
融資活動所用的現金淨額		(891,093)	(1,917,983)
現金和現金等值增加淨額		431,095	908,047
於1月1日的現金和現金等價物	13	2,438,612	2,588,630
外幣匯率變動的影響		(13,241)	2,294
於6月30日的現金和現金等價物	13	2,856,466	3,498,971

第54至第78頁的附註為本中期財務報告的組成部分。

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」)之中期財務報告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。其獲授權於二零二零年八月二十四日刊發。

本中期財務報表已按照二零一九年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將會於二零二零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。

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二零一九年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告乃未經審計，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1頁。

2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間內的財務報表中採用國際會計準則理事會頒佈的以下《國際財務報告準則》之修訂。

- 《國際財務報告準則》第3號之修訂——「業務的定義」

有關變動對本集團於本公告所載本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈報方式並無構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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

(a) 收入

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分解客戶合約收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020 人民幣千元	2019 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	3,343,135	3,296,153
物業管理及酒店經營的收入	193,410	211,680
輕資產經營收入	6,733	15,658
	3,543,278	3,523,491
其他來源收入		
投資物業的租金收入	55,110	71,155
	3,598,388	3,594,646
按收入確認時間分類		
於某一時間點	2,714,068	2,629,058
於一段時間內	884,320	965,588
	3,598,388	3,594,646

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)。

本集團的客戶群是多元化的，沒有交易額超過本集團收入10%的客戶。

3 收入和分部報告(續)

(b) 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)

(b) 分部報告(續)

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	(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												
於某一時間點	1,279,764	271,427	1,427,571	2,341,973	-	-	-	-	6,733	15,658	2,714,068	2,629,058
於一段時間內	222,265	177,564	413,535	505,189	55,110	71,155	193,410	211,680	-	-	884,320	965,588
來自外部客戶的收入	1,502,029	448,991	1,841,106	2,847,162	55,110	71,155	193,410	211,680	6,733	15,658	3,598,388	3,594,646
分部間收入	-	-	-	-	2,059	-	14,344	49,204	-	-	16,403	49,204
報告分部收入	1,502,029	448,991	1,841,106	2,847,162	57,169	71,155	207,754	260,884	6,733	15,658	3,614,791	3,643,850
報告分部毛利/(毛虧)	715,983	95,225	341,168	652,989	57,169	71,155	(13,359)	(10,846)	627	14,647	1,101,588	823,170
報告分部溢利/(虧損)	374,703	(448,263)	59,868	1,010,375	(41,744)	237,264	(30,146)	(69,489)	1,048	8,871	363,729	738,758
於6月30日/12月31日												
貸款和借款	2,419,264	2,822,903	14,978,179	14,344,693	165,500	-	899,791	952,490	-	-	18,462,734	18,120,086
報告分部資產	14,011,860	12,870,293	35,616,712	35,641,319	11,908,011	11,808,640	1,317,679	1,399,824	109,283	102,136	62,963,545	61,822,212
報告分部負債	13,739,109	12,399,072	35,447,178	34,243,571	505,325	527,285	1,101,774	1,047,487	38,651	32,785	50,832,037	48,250,200

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) 報告分部損益的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
	人民幣千元	人民幣千元
報告分部溢利	363,729	738,758
抵銷集團內部虧損	9,195	7,644
未分配總部及公司(虧損)/收入	(112,979)	46,709
期間合併溢利	259,945	793,111

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司	—	432,142
罰金收入	6,152	2,822
其他	8,486	10,809
	14,638	445,773

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	
	2020 人民幣千元	2019 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	(183,851)	(150,812)
交易性金融資產的股息收入	(15,780)	—
可轉換債券衍生部分公允價值變動淨額(附註14(a))	(18,400)	(213,119)
	(218,031)	(363,931)
融資成本		
貸款和借款利息總額	1,280,610	1,379,116
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	(1,078,118)	(1,131,103)
	202,492	248,013
匯兌淨虧損	43,563	20,331
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	52,585	42,165
已付租賃租金的利息部分	3,038	3,655
銀行手續費和其他	5,059	27,303
	306,737	341,467

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	
	2020	2019
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備	9,421	8,950
— 使用權資產	51,490	13,933

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2020	2019
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
— 中國企業所得稅	195,034	201,206
— 中國企業土地增值稅	172,174	147,711
就過往年度中國企業所得稅的超額準備	(23,856)	(24,006)
遞延稅項	11,781	(15,199)
	355,133	309,712

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(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月期間每股基本虧損是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣6,746,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司權益股東應佔溢利人民幣329,806,000元)，及期間已發行之加權平均普通股股數2,553,128,455股(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,567,440,000股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月期間的每股基本和攤薄虧損之間並無差異。

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，以及按普通股的加權平均數3,155,840,000股計算。

8 物業和設備

(a) 使用權資產

於截至二零二零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250,582,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,100,000元)。

(b) 購置和出售自有資產

於截至二零二零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2,808,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,706,000元)。於截至二零二零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8,156,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣5,954,000元)，因此產生的處置虧損為人民幣55,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣745,000元)。

9 投資物業

於二零二零年六月三十日，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，並採用與在二零一九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虧損淨額人民幣101,281,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：確認收益人民幣341,857,000元)以及由此轉回的遞延稅項人民幣25,320,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：遞延稅項開支人民幣85,464,000元)。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團並無訂立使用建築的租賃協議，且因此並無確認增加的使用權資產(截至二零一九年六月三十日止六個月：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

截至二零二零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。

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：

		於2020年6月30日	於2019年12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
6個月以內		124,417	70,974
6個月至1年		19,943	18,283
1年以上	(i)	770,496	840,194
應收賬款和應收票據，已扣除呆賬準備人民幣零元		914,856	929,451
提供予第三方的貸款，已扣除虧損準備	(ii)	2,280,382	2,852,398
提供予非控股權益的貸款，已扣除虧損準備		782,757	752,160
提供予聯營公司的貸款		27,402	242,339
應收對價		549,753	1,085,145
應收關聯方款項	(iii)	24,548	24,265
應收股息		12,991	—
其他應收款，已扣除虧損準備		342,937	324,576
		4,935,626	6,210,334
按攤銷成本計量的金融資產，已扣除虧損準備			
按金和預付款		2,188,501	2,320,108
		7,124,127	8,530,442
減：非即期部分		181,539	192,315
		6,942,588	8,338,127

12 應收賬款和其他應收款(續)

- (i) 於二零二零年六月三十日和二零一九年十二月三十一日，賬齡大於1年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。

於二零二零年六月三十日，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，管理層相信相關結餘可以全數收回。

與出售物業有關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122,417,000元(二零一九年：人民幣135,181,000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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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。

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)

(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13%(截至二零一九年六月三十日止六個月：12%)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等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等的金額計量虧損準備。

於截至二零二零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。

於截至二零一九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1.02億元，上述撥備主要是針對向若干公司提供的並無擔保且未償還金額為人民幣1.02億元的借款計提。管理層認為以上金額為人民幣1.02億元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1.02億元。

(iii) 應收關聯方款項

		於2020年6月30日	於2019年12月31日
		附註	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(「范女士」)控制的實體	(i)	3,989	3,706
— 關鍵管理人員	(ii)	20,559	20,559
		24,548	24,265

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日的餘額為人民幣3,989,000元(二零一九年：人民幣3,706,000元)，為向范女士控制下的實體提供的貸款，年利率為10%，將於2021年4月9日到期。
- (ii) 於二零二零年六月三十日的餘額為人民幣20,559,000元(二零一九年年：人民幣20,559,000元)，為向本集團關鍵管理人員陳萌先生提供的款項，該等款項為免息，無抵押及無固定還款期的款項。

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)

13 現金和現金等價物

	於2020年6月30日 人民幣千元	於2019年12月31日 人民幣千元
庫存現金	585	710
銀行存款	2,855,881	2,437,902
	2,856,466	2,438,612

14 貸款和借款

	附註	於2020年6月30日 人民幣千元	於2019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		13,128,065	12,277,706
— 短期		2,423,764	2,594,530
— 2017年優先票據		1,662,214	1,635,046
— 2018年優先票據		1,828,461	1,773,522
— 2019年優先票據		849,343	952,050
— 2020年優先票據		710,376	—
— 公司債券		4,945,784	4,941,711
		25,548,007	24,174,565
可轉換債券	(a)	905,320	879,659
		26,453,327	25,054,224

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)

(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。於二零二零年六月三十日，可轉換債券的負債賬面金額和衍生部分為人民幣844,887,000元和人民幣60,433,000元。於二零二零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2020年1月1日	77,456	802,203	879,659
計入損益的公允價值收益(附註5(a))	(18,400)	—	(18,400)
應計利息	—	52,138	52,138
已付利息	—	(26,650)	(26,650)
匯兌虧損	1,377	17,196	18,573
於2020年6月30日	60,433	844,887	905,320

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2020年6月30日	於2019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	4,053,949	3,946,459
— 其他金融機構貸款—有抵押	9,074,116	8,331,247
— 2017年優先票據	1,662,214	1,635,046
— 2018年優先票據	1,828,461	1,773,522
— 2019年優先票據	849,343	952,050
— 2020年優先票據	710,376	—
— 公司債券	4,945,784	4,941,711
	23,124,243	21,580,035
可轉換債券	905,320	879,659
	24,029,563	22,459,694
減：長期貸款及借貸的即期部分：		
— 銀行貸款	911,764	1,279,533
— 其他金融機構貸款	3,184,568	3,106,318
— 2017年優先票據	1,662,214	1,635,046
— 2018年優先票據	1,019,129	988,435
— 公司債券	3,010,937	997,521
	9,788,612	8,006,853
	14,240,951	14,452,841

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2020年6月30日	於2019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	1,214,900	923,600
其他金融機構貸款		
— 有抵押	846,064	1,168,130
第三方貸款		
— 有抵押	10,000	181,000
— 無抵押	352,800	321,800
	2,423,764	2,594,530
長期貸款和借款即期部分	9,788,612	8,006,853
	12,212,376	10,601,383

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2020年6月30日 人民幣千元	於2019年12月31日 人民幣千元
1年內		3,409,361	3,739,631
1年後但2年內		172,597	252,233
2年後但5年內		289,468	171,016
應付賬款		3,871,426	4,162,880
預收第三方款項		371,490	376,159
應付對價		277,224	297,224
應付關聯方款項	(i)	234,098	5,187
其他應付款項		1,278,512	1,232,214
按攤銷成本計量的金融負債		6,032,750	6,073,664
其他應付稅項		974,871	1,154,634
		7,007,621	7,228,298
減：應付賬款的非即期部分		462,065	423,249
		6,545,556	6,805,049

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2020年6月30日 人民幣千元	於2019年12月31日 人民幣千元
應付以下各方款項		
— 受范女士控制的實體	1,964	1,089
— 聯營公司	232,134	4,098
	234,098	5,187

於二零二零年六月三十日及二零一九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 合同負債

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

(i) 本年度應付本集團權益股東的股息

	截至6月30日止 六個月2020年 人民幣千元
於報告期中後建議分派中期股息每股普通股港幣10.00分 (2019年：每股普通股港幣零元)	233,137

於報告期末後建議分派的中期股息尚未於報告期末確認為負債。

(ii) 本公司並無就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派任何股息。

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)

(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
2020年1月	1,016,000	1.49	1.38	1,284
2020年2月	2,182,000	1.43	1.33	2,761
2020年4月	347,000	1.38	1.37	436
				4,481

購回股份所支付的價格總額為4,938,000港元，等同於股本及股份溢價支付人民幣4,481,000元。

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2020年 6月30日的 公允價值 人民幣千元	於2020年6月30日 歸屬以下層級公允價值計量數值		
		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

按經常基準所計量的公允價值

金融資產：				
交易性金融資產	152,851	152,851	—	—
金融負債：				
可轉換債券的衍生部分 (附註14(a))	60,433	—	—	60,433

	於2019年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	於2019年12月31日 歸屬以下層級公允價值計量數值		
		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

按經常基準所計量的公允價值

金融資產：				
交易性金融資產	107,953	107,953	—	—
金融負債：				
可轉換債券的衍生部分 (附註14(a))	77,456	—	—	77,456

於二零二零年及二零一九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。本集團的政策是在公平值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

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)

(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	二項式樹狀模型	預期波幅	24.7%–25.7% (2019: 79.9%–80.9%)	25.2% (2019: 80.4%)
2018年發行的可轉換債券 之衍生部分	二項式樹狀模型	預期波幅	48.1%–49.1% (2019: 48.2%–49.2%)	48.6% (2019: 48.7%)

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。於二零二零年六月三十日，對於2016年發行的可轉換債券而言，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342元／人民幣35元(二零一九年：人民幣4,000元／人民幣4,000元)，而對於2018年發行的可轉換債券而言，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增加／減少人民幣416,000元／人民幣417,000元(二零一九年：人民幣331,000元／人民幣332,000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)

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	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
可轉換債券的衍生部分		
於1月1日	77,456	555,886
於損益內確認的公允價值調整	(18,400)	(213,119)
匯兌虧損	1,377	2,108
於6月30日	60,433	344,875
於報告期末持有的可轉換債券計入損益的當期總收益	18,400	213,119

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，與其於二零二零年六月三十日及二零一九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

於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日，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2020年6月30日	於2019年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	7,796,638	7,606,621
已批准但未訂約	8,138,170	7,578,952
	15,934,808	15,185,573

(b) 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。於二零二零年六月三十日，由本集團提供擔保的未償還按揭總額為人民幣6,094,806,000元（二零一九年：人民幣6,563,861,000元）。

(c) 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。

(d) 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。

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)

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	
	2020 人民幣千元	2019 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
— 關鍵管理人員	—	1,286
已收以下實體的貸款		
— 一家聯營公司	232,134	—
— 受范女士控制的實體	875	—
已收以下實體的預付款		
— 受范女士控制的實體	—	9,944
償還以下實體的預付款		
— 聯營公司	—	18,373
源自以下實體的利息收入		
— 受范女士控制的實體	283	—
向聯營公司收取的利息費用	—	29,217
向以下實體償還的的租金費用		
— 一家聯營公司	4,098	—

21 期後事項

於二零一九年四月一日，本集團與一家第三方公司－融創西南房地產開發(集團)有限公司簽訂股權和貸款收購協議，以人民幣13.34億元的總對價(其中包括人民幣3.7億元的股權對價和人民幣9.64億元的貸款對價)出售本集團持有的70%重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(「重慶陽光壹佰」)股權權益。

於二零二零年三月十六日，出售重慶陽光100的股權轉讓協議之締約方訂立股東決議，通過重慶陽光100的未來股息分派計劃以另一項調整機制(「股息調整機制」)去替代對價調整機制。因此，有關交易在代價經調整後獲歸類為非常重大出售事項，並已在二零二零年七月十日得到本公司股東批准。

應當註意的是，於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間處置工作已完成。根據股息調整機制，大部分調整將與本集團應獲得的股息相關。股東貸款的對價將不予調整。