

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



Sunshine 100 China Holdings Ltd 陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 初步全年業績公告

二零一九年度全年業績摘要

- 收入增加9.4%至人民幣8,288.6百萬元，毛利增加32.0%至人民幣2,100.0百萬元，毛利率提升至25.3%。
- 本年度溢利增加1,224.3%至人民幣3,215.1百萬元，主要由於期間阿爾勒小鎮項目開發中出售住宅部分的權益而產生收益，其次為出售非住宅類主力產品毛利上升。歸屬權益股東的應佔年度溢利增加至人民幣1,804.8百萬元。
- 每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為人民幣0.70元和人民幣0.55元。
- 資產總值略有減少5.0%至人民幣58,395.6百萬元，本公司權益股東應佔權益總額為人民幣9,166.7百萬元，較二零一八年十二月三十一日增加22.6%。
- 本公司總貸款和借款減少15.6%至人民幣25,054.2百萬元，總負債率由二零一八年十二月三十一日的84.4%下降至79.9%。
- 合約銷售及通過出售住宅項目權益相應的物業價值達到人民幣220億元，包括合約銷售金額人民幣103.38億元，以及出售住宅項目公司權益相應的物業價值約人民幣117億元。
- 截至二零一九年十二月三十一日，土地儲備總建築面積為12.34百萬平方米。

陽光100中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「陽光100」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本報告期」)之綜合業績，連同二零一八年相對期間之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於二零二零年三月三十一日批准。

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

		2019	2018
		(附註)	(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	8,288,648	7,579,091
銷售成本		<u>(6,188,628)</u>	<u>(5,988,281)</u>
毛利		2,100,020	1,590,810
投資物業估值收益		529,499	888,666
其他收入	5	2,521,513	278,970
銷售費用		(483,241)	(553,707)
行政費用		(590,769)	(545,904)
其他經營費用		<u>(182,864)</u>	<u>(990,400)</u>
經營溢利		3,894,158	668,435
融資收入	6	696,812	519,354
融資成本	6	(585,580)	(550,788)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>12,888</u>	<u>(28,216)</u>
稅前溢利		4,018,278	608,785
所得稅	7	<u>(803,169)</u>	<u>(366,012)</u>
年度溢利		<u>3,215,109</u>	<u>242,773</u>
年度其他全面收益(扣除稅項及 經重新分類調整後)			
期後可能重新分類至損益的項目： 換算海外附屬公司財務報表的 外匯差額		<u>(3,016)</u>	<u>(18,017)</u>
年度其他全面收益		<u>(3,016)</u>	<u>(18,017)</u>
年度全面收益總額		<u><u>3,212,093</u></u>	<u><u>224,756</u></u>

	2019	2018
	(附註)	(附註)
	附註 人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔年度溢利／(虧損)部分：		
本公司權益股東	1,804,811	(29,954)
非控股權益	<u>1,410,298</u>	<u>272,727</u>
年度溢利	<u><u>3,215,109</u></u>	<u><u>242,773</u></u>
以下各方應佔全面收益總額部分：		
本公司權益股東	1,801,795	(47,971)
非控股權益	<u>1,410,298</u>	<u>272,727</u>
年度全面收益總額	<u><u>3,212,093</u></u>	<u><u>224,756</u></u>
每股盈利／(虧損)(人民幣元)	8	
基本盈利	<u><u>0.70</u></u>	<u><u>(0.01)</u></u>
攤薄盈利	<u><u>0.55</u></u>	<u><u>(0.01)</u></u>

附註：本集團於二零一九年一月一日初始採用修訂可追溯的《國際財務報告準則》第16號。在這種方法下，不重述比較信息。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		643,367	697,864
投資物業		11,670,105	11,707,246
無形資產		863,900	–
受限制存款		42,900	130,054
於聯營公司的投資		1,325,528	905,007
應收賬款和其他應收款	9	192,315	576,506
遞延稅項資產		691,570	1,400,667
其他非流動金融資產		273,730	103,777
非流動資產總額		15,703,415	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		27,977,447	32,464,688
待售土地開發		2,013,294	866,431
合同成本		249,106	246,555
應收賬款和其他應收款	9	8,338,127	7,674,633
受限制存款		1,567,656	1,975,407
現金和現金等價物		2,438,612	2,588,630
交易性金融資產		107,953	114,663
流動資產總額		42,692,195	45,931,007
流動負債			
貸款和借款		10,601,383	10,419,807
應付賬款和其他應付款	10	6,805,049	7,207,298
合同負債		9,106,391	9,094,428
租賃負債		23,738	–
應付合約保留金		155,554	173,482
流動稅務負債		1,677,894	1,093,894
流動負債總額		28,370,009	27,988,909
流動資產淨值		14,322,186	17,942,098

		於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>30,025,601</u>	<u>33,463,219</u>
非流動負債			
貸款和借款		14,452,841	19,275,499
應付合約保留金		154,463	170,166
租賃負債		61,251	–
應付賬款和其他應付款	10	423,249	469,535
遞延稅項負債		<u>3,185,570</u>	<u>3,939,724</u>
非流動負債總額		<u>18,277,374</u>	<u>23,854,924</u>
資產淨值		<u>11,748,227</u>	<u>9,608,295</u>
資本與儲備	11		
股本		20,240	20,704
儲備		<u>9,146,484</u>	<u>7,454,138</u>
本公司權益股東應佔權益總額		9,166,724	7,474,842
非控股權益		<u>2,581,503</u>	<u>2,133,453</u>
權益總額		<u>11,748,227</u>	<u>9,608,295</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日初始採用修訂可追溯的《國際財務報告準則》第16號。在這種方法下，不重述比較信息。

財務報表附註

1 合規聲明

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

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

2 財務報表的編製基準

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司的權益。

該綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，捨入最接近的千數，人民幣是本公司以及在中華人民共和國(「中國」)從事主營業務的實體的功能貨幣。

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

- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊執有人以投資物業持有的租賃土地和建築物權益；
- 股權證券投資；及
- 衍生金融工具。

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

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

3 會計政策的修訂

國際會計準則理事會已頒布一項新的《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》。

除《國際財務報告準則第16號—租賃》外，概無任何政策修訂對本集團當前或之前期間的業績和財務狀況的編製或列報產生重大影響。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。

《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。

《國際財務報告準則》第16號亦增加了定性和定量披露要求，旨在使財務報表使用者能夠評估租賃對實體的財務狀況、財務業績及現金流的影響。

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. 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。

b. 承租人的會計處理和過渡影響

《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。

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。

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十二月三十一日確認使用權資產為人民幣83,355,000元(其中投資物業已確認人民幣29,466,000元，物業和設備已確認人民幣53,889,000元)及租賃負債為人民幣84,989,000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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就該等租賃項目確認折舊費用人民幣24,797,000元及利息費用人民幣7,686,000元。

c. 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。與本年度一直採用《國際會計準則第17號》的結果相比，上述會計處理對本集團綜合損益表內的經營匯報溢利產生積極影響。

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。

d. 租賃投資性物業

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《國際財務報告準則第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。

e. 出租人的會計處理

除出租上文第d段所述的投資性房地產外，本集團作為經營租賃的出租人出租若干房地產項目。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。

4 收入和分部報告

(a) 收入

收入分類

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

	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		
銷售物業	7,638,985	6,944,119
物業管理及酒店經營收入	457,899	443,365
輕資產經營收入	29,363	38,726
	<u>8,126,247</u>	<u>7,426,210</u>
其他收入來源		
投資物業租金收入	162,401	152,881
	<u>8,288,648</u>	<u>7,579,091</u>
按收入確認時間分類		
在某一時間點上	6,568,202	6,094,501
在一段時間內	1,720,446	1,484,590
	<u>8,288,648</u>	<u>7,579,091</u>

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。

(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。

(i) 分部業績、資產及負債

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

分部資產和負債包括所有非流動資產和負債與流動資產和負債，但不包括未分配的總部和公司資產和負債。

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

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間的銷售定價是按照就外部人士的相若訂單收取的價格釐定，

管理層獲提供分部資料，包括收入、銷售成本、投資物業估值收益、經營費用淨額、融資成本、所得稅、增置的投資物業及物業及設備以及貸款和借款等。

就本集團截至二零一九年和二零一八年十二月三十一日止年度的資源配置和分部績效評估向本集團最高層行政管理人員提供有關本集團報告分部的資料載於下文：

	截至2019年12月31日止年度					總額
	多用途商務		物業管理			
	綜合體	綜合性社區	投資物業	及酒店經營	輕資產運營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時間分類						
在某一時間點上	2,104,247	4,434,592	-	-	29,363	6,568,202
在一段時間內	548,502	551,644	162,401	457,899	-	1,720,446
收入來源外部客戶	2,652,749	4,986,236	162,401	457,899	29,363	8,288,648
分部間收入	-	-	32,553	81,089	-	113,642
報告分部收入	2,652,749	4,986,236	194,954	538,988	29,363	8,402,290
銷售成本	(1,901,808)	(3,888,888)	-	(560,913)	(5,695)	(6,357,304)
報告分部毛利/(毛虧)	750,941	1,097,348	194,954	(21,925)	23,668	2,044,986
投資物業估值收益	-	-	529,499	-	-	529,499
其他(虧損)/收益	(494,093)	3,032,716	(29,998)	4,432	-	2,513,057
經營費用淨額	(351,836)	(622,006)	(22,262)	(64,676)	(44)	(1,060,824)
融資成本	(20,910)	(36,872)	(7,816)	(14,689)	-	(80,287)
報告分部除稅前(虧損)/溢利	(115,898)	3,471,186	664,377	(96,858)	23,624	3,946,431
所得稅	(27,719)	(655,109)	(167,345)	(2,005)	(2,126)	(854,304)
報告分部(虧損)/溢利	<u>(143,617)</u>	<u>2,816,077</u>	<u>497,032</u>	<u>(98,863)</u>	<u>21,498</u>	<u>3,092,127</u>
增置投資物業及物業及設備	<u>11,191</u>	<u>2,310</u>	<u>96,761</u>	<u>14,629</u>	<u>367</u>	<u>125,258</u>

於2019年12月31日

	多用途商務		物業管理			總額
	綜合體 人民幣千元	綜合性社區 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	及酒店經營 人民幣千元	輕資產運營 人民幣千元	
貸款和借款	2,822,903	14,344,693	-	952,490	-	18,120,086
報告分部資產	12,870,293	35,641,319	11,808,640	1,399,824	102,136	61,822,212
報告分部負債	<u>12,399,072</u>	<u>34,243,571</u>	<u>527,285</u>	<u>1,047,487</u>	<u>32,785</u>	<u>48,250,200</u>

截至2018年12月31日止年度

	多用途商務		物業管理及			總額
	綜合體 (附註) 人民幣千元	綜合性社區 (附註) 人民幣千元	投資物業 (附註) 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	輕資產運營 人民幣千元	
按收入確認時間分類						
在某一時間點上	1,176,631	4,879,144	-	-	38,726	6,094,501
在一段時間內	<u>221,258</u>	<u>667,086</u>	<u>152,881</u>	<u>443,365</u>	<u>-</u>	<u>1,484,590</u>
收入來源外部客戶	1,397,889	5,546,230	152,881	443,365	38,726	7,579,091
分部間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,650</u>	<u>61,907</u>	<u>-</u>	<u>73,557</u>
報告分部收入	1,397,889	5,546,230	164,531	505,272	38,726	7,652,648
銷售成本	<u>(1,445,083)</u>	<u>(4,157,448)</u>	<u>-</u>	<u>(447,391)</u>	<u>(12,648)</u>	<u>(6,062,570)</u>
報告分部(毛虧)/毛利	(47,194)	1,388,782	164,531	57,881	26,078	1,590,078
投資物業估值收益	-	-	888,666	-	-	888,666
經營費用淨額	(209,004)	(901,665)	(13,550)	(91,306)	(1,538)	(1,217,063)
融資(成本)/收益	<u>(579)</u>	<u>(171,049)</u>	<u>31</u>	<u>(20,268)</u>	<u>3</u>	<u>(191,862)</u>
報告分部除稅前(虧損)/溢利	(256,777)	316,068	1,039,678	(53,693)	24,543	1,069,819
所得稅	<u>45,453</u>	<u>(280,720)</u>	<u>(256,344)</u>	<u>(1,668)</u>	<u>(2,209)</u>	<u>(495,488)</u>
報告分部(虧損)/溢利	<u>(211,324)</u>	<u>35,348</u>	<u>783,334</u>	<u>(55,361)</u>	<u>22,334</u>	<u>574,331</u>
增置投資物業及物業及設備	<u>26,003</u>	<u>8,517</u>	<u>197,098</u>	<u>3,927</u>	<u>62</u>	<u>235,607</u>

	於2018年12月31日					總額
	多用途商務	物業管理及			輕資產運營	
	綜合體 (附註)	綜合性社區 (附註)	投資物業 (附註)	酒店經營		
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	
貸款和借款	4,571,818	16,453,862	-	581,440	-	21,607,120
報告分部資產	11,692,208	38,992,879	11,930,806	1,238,111	107,395	63,961,399
報告分部負債	11,628,000	38,458,643	534,896	1,017,670	55,804	51,695,013

附註：本集團已於2019年1月1日開始應用IFRS 16使用經修訂的追溯方法。在這種方法下，比較信息未經重述。

(ii) 報告分部收入、溢利、資產和負債的對賬

	2019	2018
		(附註)
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
報告分部收入	8,402,290	7,652,648
抵銷集團內部收入	(113,642)	(73,557)
合併收入	<u>8,288,648</u>	<u>7,579,091</u>
溢利		
報告分部溢利	3,092,127	574,331
抵銷集團內部虧損	34,468	25,581
未分配總部和公司收入／(損失)	88,514	(357,139)
合併溢利	<u>3,215,109</u>	<u>242,773</u>
貸款和借款		
報告分部貸款和借款	18,120,086	21,607,120
未分配總部和公司貸款和借款	6,934,138	8,088,186
合併貸款和借款	<u>25,054,224</u>	<u>29,695,306</u>

2019 2018
(附註)
人民幣千元 人民幣千元

資產

報告分部資產	61,822,212	63,961,399
抵銷集團內部結餘	(21,157,594)	(19,957,249)
未分配總部和公司資產	17,730,992	17,447,978

合併資產總值	<u>58,395,610</u>	<u>61,452,128</u>
--------	--------------------------	-------------------

負債

報告分部負債	48,250,200	51,695,013
抵銷集團內部結餘	(20,561,523)	(19,217,022)
未分配總部和公司負債	18,958,706	19,365,842

合併負債總值	<u>46,647,383</u>	<u>51,843,833</u>
--------	--------------------------	-------------------

附註：本集團已於2019年1月1日開始應用IFRS 16使用經修訂的追溯方法。
在這種方法下，比較資訊未經重述。

(iii) 地區資料

本集團大部分經營業務均位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

5 其他收入

	2019	2018
	附註 人民幣千元	人民幣千元
處置子公司	2,117,598	–
重新計量被收購方既有權益的公允價值	(i) 399,839	–
議價購買之收益	–	250,519
出售投資物業的(虧損)/收益淨額	(31,192)	9,085
其他	35,268	19,366
	<u>2,521,513</u>	<u>278,970</u>

附註(i)：本年度的重新計量本集團收購一家子公司的既往權益的公允價值產生的收益的金額為人民幣399,839,000元。

6 融資收入和融資成本

	2019	2018
		(附註)
	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	(435,205)	(517,404)
交易性金融資產的股息收入	(3,215)	(1,950)
可轉換債券衍生部分的公允價值的		
變動淨額	<u>(258,392)</u>	<u>—</u>
	<u>(696,812)</u>	<u>(519,354)</u>
融資成本		
貸款和借款的利息費用總額	2,888,167	2,657,834
減：資本化為待售土地開發、發展中物業和		
在建投資物業的利息支出*	<u>(2,391,047)</u>	<u>(2,274,488)</u>
	497,120	383,346
可轉換債券中衍生金融工具的公允價值		
變動淨額	—	16,745
外匯淨虧損	26,227	130,450
交易性金融資產公允價值變動淨額	38,133	6,154
租賃負債的利息支出	7,686	—
銀行手續費和其他	<u>16,414</u>	<u>14,093</u>
	<u>585,580</u>	<u>550,788</u>

附註：本集團已於2019年1月1日開始應用IFRS 16使用經修訂的追溯方法。在這種方法下，比較信息未經重述。

* 借貸成本已按每年4.20% – 14.00%的比率資本化(2018: 4.69% – 18.00%)。

7 綜合全面收益表所示的所得稅

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度準備		
—中國企業所得稅	662,574	254,721
—土地增值稅	304,584	184,381
以往年度對中國企業所得稅 超額撥備	(1,748)	(348)
遞延稅項	<u>(162,241)</u>	<u>(72,742)</u>
	<u>803,169</u>	<u>366,012</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的準則和法規，本集團(在開曼群島和英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。

根據中國企業所得稅法，本公司的國內附屬公司所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，本集團在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收，但若干項目則視乎物業類別，按已售或預售物業的合約收入的5%至7%計算土地增值稅。

8 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利

本集團的每股基本盈利／(虧損)是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣1,804,811,000 (2018: 人民幣虧損29,954,000)以及考慮年內已發行的加權平均普通股股數2,563,577,724股(2018: 2,611,907,327股)計算，計算如下：

加權平均之普通股股數：

	2019	2018
1月1日已發行的普通股股數	2,611,907,327	2,611,736,625
股份回購及註銷的影響	(48,206,200)	—
庫存股的影響	(123,403)	—
可轉換債券的轉換	—	170,702
	<u>2,563,577,724</u>	<u>2,611,907,327</u>
12月31日加權平均普通股股數	<u>2,563,577,724</u>	<u>2,611,907,327</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2018年12月31日止年度，每股基本虧損及每股攤薄虧損之間沒有差異。

截至2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔攤薄溢利人民幣1,655,588,000元，以及普通股的攤薄加權平均數3,025,337,438股計算，方法如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	2019年 人民幣千元
權益股東應佔溢利	1,804,811
可轉換債券的負債部分實際利息對稅後 溢利帶來的影響	105,109
可轉換債券的衍生部分已確認溢利對稅後 溢利帶來的影響	<u>(254,332)</u>
權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>1,655,588</u>

(ii) 加權平均之普通股股數(攤薄)

2019年

12月31日的加權平均之普通股股數	2,563,577,724
可轉換債券的轉換影響	<u>461,759,714</u>
12月31日的加權平均之普通股股數(攤薄)	<u><u>3,025,337,438</u></u>

9 應收賬款和其他應收款

	附註	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應收賬款和應收票據	(a)	929,451	952,602
向第三方提供的貸款 (已扣除壞賬準備)	(b)	2,852,398	3,029,336
向非控股權益的附屬公司 提供的貸款(已扣除壞賬準備)		752,160	951,818
向聯營公司提供的貸款		242,339	648,417
應收其他關聯方款項		24,265	138,059
應收對價		1,085,145	–
其他應收款(已扣除壞賬準備)		<u>324,576</u>	<u>354,885</u>
按攤銷成本計量的金融資產， 扣除損失準備		6,210,334	6,075,117
按金和預付款		<u>2,320,108</u>	<u>2,176,022</u>
		8,530,442	8,251,139
減：應付賬款的非即期部分		<u>192,315</u>	<u>576,506</u>
		<u><u>8,338,127</u></u>	<u><u>7,674,633</u></u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，列在應收賬款和其他其他應收款項下的應收賬款及應收票據(已扣除呆賬準備)的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
6個月內	70,974	130,814
6個月至1年	18,283	22,227
1年以上	840,194	799,561
	<u>929,451</u>	<u>952,602</u>

(b) 向第三方提供的貸款

該結餘主要是指向第三方提供的貸款，按年利率11%(2018:11%)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，除非貸款結算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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，管理層對向第三方提供的貸款計提撥備人民幣1.02億元，上述撥備主要是針對若干提供予第三方公司提供的金額為人民幣1.02億元無抵押擔保借款計提。管理層認為以上金額為人民幣1.02億元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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。截至二零一九年十二月三十一日，由於信用風險未發生改變，上述人民幣9.02億元減值未轉回。

10 應付賬款和其他應付款

		於2019年 12月31日 附註 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	4,162,880	4,320,475
預收第三方款項		376,159	473,589
就收購附屬公司的應付對價		297,224	157,000
應付關聯方		5,187	111,956
其他應付款		<u>1,232,214</u>	<u>1,350,791</u>
按攤銷成本計量的金融負債		6,073,664	6,413,811
其他應付稅項		<u>1,154,634</u>	<u>1,263,022</u>
減：應付賬款的非即期部分		<u>423,249</u>	<u>469,535</u>
		<u>6,805,049</u>	<u>7,207,298</u>

(a) 於報告期末，列在應付賬款和其他應付款項下的應付賬款按發票日計算的賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1年內	3,739,631	3,959,015
1年後但2年內	252,233	223,679
2年後但5年內	<u>171,016</u>	<u>137,781</u>
	<u>4,162,880</u>	<u>4,320,475</u>

11 資本、儲備及股息

(a) 股息

本公司於2019年度和2018年度均未宣告派發任何股息。

(b) 股本及庫存股

(i) 股本

	2019		2018	
	股數	港幣千元	股數	港幣千元
法定股本：				
普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>40,000</u>

	2019		2018	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	2,612,160,477	20,704	2,611,736,625	20,700
股份回購及註銷 (ii)	(54,082,000)	(464)	-	-
可轉換債券的轉換	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>423,852</u>	<u>4</u>
於12月31日	<u>2,558,078,477</u>	<u>20,240</u>	<u>2,612,160,477</u>	<u>20,704</u>

(ii) 股份回購及註銷

於2019年度，本公司於香港聯合交易所有限公司回購其自身股份如下：

	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	65,955
2019年2月	(4,739,000)	1.73	1.51	6,767
2019年9月	(189,000)	1.45	1.40	241
2019年10月	(711,000)	1.43	1.40	906
2019年11月	<u>(2,255,000)</u>	1.46	1.37	<u>2,874</u>
	<u>(54,082,000)</u>			<u>76,743</u>

購回股份總數中的54,082,000股被註銷，因此，本公司的已發行股本減少了這些股份的面值。根據《開曼群島公司法》第37條，相當於已註銷股份面值人民幣464,000元已從股份溢價轉至資本贖回儲備。

(iii) 庫存股

	2019		2018	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
於1月1日	-	-	-	-
股份回購待註銷	<u>2,230,000</u>	<u>2,862</u>	-	-
於12月31日	<u>2,230,000</u>	<u>2,862</u>	-	-

截至2019年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回2,230,000股股份，總價為3,185,000港元，並於2020年1月20日註銷。

於2019年度購買庫存股的詳細信息如下：

月／年	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11月	566,000	1.44	1.39	726
2019年12月	<u>1,664,000</u>	1.47	1.39	<u>2,136</u>
	<u><u>2,230,000</u></u>			<u><u>2,862</u></u>

主席致辭

本人欣然向各位本公司的股東提呈本公司本報告期之業務回顧與展望。

業績

1、收入來源趨向多元化且大幅增長

隨著本集團業務轉型初見成效，二零一九年的收入來源更趨多元化，合約銷售及通過出售住宅項目權益相應的物業價值達到人民幣220億元。其中物業合約銷售金額為人民幣10,338.1百萬元，當期確認物業銷售收入則為人民幣7,639.0百萬元；出售住宅項目公司權益相應的物業價值約人民幣117億元，當期確認稅後收益約人民幣1,924.3百萬元。此外，當期確認除物業銷售外的經營性收入約人民幣649.7百萬元。

2、盈利大幅提升

非住宅類產品實現合約銷售人民幣5,133.7百萬元，較二零一八年增加42.5%，佔比提升至50%；而確認收入則達到人民幣2,487.4百萬元，帶動毛利率上升4.3個百分點至25.3%，毛利潤則增加32.0%至人民幣2,100.0百萬元。加上期間出售土地與項目權益，年度溢利上升約12.2倍至人民幣3,215.1百萬元，淨利率則上升35.6個百分點至38.8%，權益股東應佔溢利為人民幣1,804.8百萬元。

3、負債顯著下降

2019年末本公司總有息負債減少15.6%至人民幣25,054.2百萬元，總負債率由二零一八年末的84.4%下降至79.9%，淨負債率則大幅下降82.4個百分點至179.2%。

我們相信隨著業務轉型升級的深入，本公司財務結構可得到進一步優化，核心競爭力會不斷提高，從而持續實現有效益的增長。

業務回顧

2019年公司經歷了香港市場股價波動、國內市場限購、限價的約束，在艱難的外部環境下，堅持業務轉型升級，有效的提升運營能力，並抓住時機出售了部分土地與住宅項目，優化資產結構，增加現金儲備，並成功拓展了一級項目的土地儲備與開發，既取得了當年效益也為今後幾年發展打下了堅實的基礎。

1、主力產品競爭力進一步強化

2019年是公司主力產品得到大力發展與提升的一年。這一年喜馬拉雅合約銷售單價達到人民幣2.75萬元/m²，從而帶動了全年合約銷售價格與毛利的上升。在全年103.38億的合約銷售中，非住宅主力產品的銷售比例上升至50%。

主力產品之一—街區綜合體在過去一年日益成熟。長沙鳳凰街、常州鳳凰街的落成均取得了預定的成功。武漢鳳凰街的開盤也取得了熱銷，均價達人民幣4.4萬元/m²。而且武漢鳳凰街項目獲得了政府低價配比的住宅面積，大大提升了投資收益。這種街區綜合體配比住宅項目的模式也在其他城市洽談落地，這將成為陽光100今後項目發展一個新的亮點。

主力產品喜馬拉雅公寓在過去一年也得到了大力發展。比如在天津一地錄得人民幣5.75億合約銷售收入，單價達人民幣49,000元/m²，實現了量價齊升。重慶、天津項目交付運營，在市場上取得了較好的品牌認同。同時，2019年喜馬拉雅項目已經在北京、煙台、岳陽、濰坊等城市落地，新的項目也在積極洽談中。

2019年公司在北京周邊籌備了三個優質的文旅項目，隨著桂林、麗江文旅項目的成熟，文旅產品線也將成為未來幾年陽光100新的業務板塊。

2、優質的土儲價值逐漸釋放

公司多年來在長三角、珠三角、大北京圈三個區域佈局了一級土地開發項目。2019年公司及時轉讓了珠三角清遠阿爾勒項目的120萬 m^2 住宅項目，獲得了理想的收益。同時公司在去年完成了溫州阿爾勒項目的道路通車工程、北京北興隆縣的高鐵新城拆遷工程，從而為2020年及今後幾年土地上市打好了基礎。

經過多年的佈局，陽光100在全國各地土儲大大領先於同行。截至2019年底，公司已經獲得土地規劃建築面積超過1,200萬 m^2 ，貨值超過人民幣1,500億元。興隆和溫州鹿城區分別有逾6,000畝和逾2,000畝的一級開發土地，文旅項目合約及意向土地則超3000畝。其中2020年獲准上市交易的一級開發土地超2,000畝。可以預見，在今後十年內，土地一級開發將成為公司持續盈利的一個增長點。

3、運營體系日益完善

陽光100主力產品之所以取得較高的收益及良好的市場品牌，與大力投入建立好運營保障體系是分不開的。例如街區綜合體在開街後公司會投入鳳凰市集、引進主力店與合作夥伴等。喜馬拉雅公寓則採取三年至五年的統一返租運營。在短期內公司運營投入還會逐年加大，但服務性收入也會迅速提升。2019年公司全年經營收入增長3.2%，達人民幣649.7百萬元。隨著持有物業與返租物業的大幅提升，公司經營性收入將有顯著的增長。

由於公司經營及持有的商用物業均在城市中心地段或標誌性建築物，因此，隨著運營的成熟將會帶來租金及經營收入穩定持續的增長。

未來展望

中國房地產高速發展的黃金時代已經結束了，進入下半場競爭的房企面臨更激烈的淘汰式的殘酷競爭。陽光100多年來堅持業務轉型升級，在細分市場中打造主力產品的競爭力，其競爭優勢與效益開始顯現，相信今後幾年是公司大力發展與進步的良好機遇。

1、 2020年加快去化，持續提升效益與降低企業負債

公司堅持有效益的增長策略，不盲目攀比銷售規模。2020年公司將抓住交通改善後溫州、興隆一級土地成熟上市的機遇，積極推進住宅項目轉讓與合作，提升現金流支援主力產品拓展，同時持續控制負債及負債比例，降低公司負債風險。預計未來幾年公司將有較理想的效益提升。

2、 加速主力產品發展

隨著陽光100主力產品市場品牌的提升，在新項目拓展中，街區綜合體獲得了政府招標時提供低價住宅配比，這將大大加快現金回流並提升效益。而喜馬拉雅公寓產品受到了資本市場的青睞，公司將可以投入少量資金迅速拓展新項目落地執行。文旅項目將重點打造北京周邊項目，在2020年陸續上市。

3、 推進組織變革，建立完善的激勵機制

為適應公司業務轉型與產品升級，公司將大力推進內部改革與激勵機制創新。將公司打造成一個有創新能力、盈利能力、有市場品牌影響力的專業化企業。公司將從過去追求規模實力與擴張轉變為持續追求專業能力提升的戰略。

需要強調的是，轉型升級、創新變革，需要有破蛹化蝶的巨大勇氣，離不開全體員工支持變革的共識。陽光100注重創新的企業文化、清晰而堅定的價值觀，是我們完成轉型升級走向發展新歷程的堅實保證。

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

董事會主席
易小迪

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售

本報告期內，本集團(含輕資產運營項目)實現合約銷售金額人民幣10,338.1百萬元，較二零一八年度減少14.5%；實現合約銷售面積787,395平方米，較二零一八年度減少16.9%。此外，本集團平均合約銷售單價為人民幣12,825元/平方米，較二零一八年增長4.4%。本集團加強非住宅類產品銷售，商用物業及車庫銷售實現合約銷售金額人民幣5,133.7百萬元，較二零一八年度增長42.5%。合約銷售金額約38.9%和31.4%分別來自於中西部和長三角區域，其中溫州陽光100阿爾勒、濟南陽光100國際新城和無錫陽光100阿爾勒貢獻顯著，合約銷售金額分別為人民幣1,175.1百萬元、人民幣890.9百萬元和人民幣879.8百萬元，分別佔本集團總合約銷售金額的11.4%、8.6%和8.5%。

本集團於本報告期內的合約銷售按地區劃分情況如下：

			截至十二月三十一日止年度					
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	63,213	53,300	638	499	9,852	8,829
		瀋陽陽光100果嶺公館	19,913	5,205	177	51	8,675	9,330
	濟南	濟南陽光100國際新城	38,815	47,263	891	1,051	21,832	21,371
	東營	東營陽光100鳳凰社	5,580	24,846	53	236	8,976	9,278
	濰坊	濰坊陽光100鳳凰社	40,855	53,729	334	423	8,097	7,866
	天津	天津陽光100南開喜馬拉雅	6,247	10,493	214	316	34,251	30,072

截至十二月三十一日止年度

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
		天津陽光100天塔喜馬拉雅 ⁽³⁾	14,101	11,875	575	413	40,771	34,804
		天津陽光100國際新城	58	-	19	27	9,256	-
		小計	188,782	206,711	2,901	3,016	14,902	14,083
長三角	無錫	無錫陽光100阿爾勒	57,268	230,867	880	2,812	14,621	12,015
		無錫陽光100喜馬拉雅	8,277	24,105	157	423	18,917	17,556
	溫州	陽光100溫州中心	19,795	16,042	396	342	19,526	19,174
		溫州陽光100阿爾勒	97,115	156,465	1,175	1,720	11,832	10,909
		溫州陽光100淺水灣 ⁽³⁾	42,678	10,723	479	122	11,212	11,331
	常州	常州陽光100 7區上東	4,752	14,178	106	310	20,940	19,764
	宜興	宜興陽光100鳳凰街	3,646	4,403	55	103	15,105	23,441
		小計	233,531	456,783	3,248	5,832	13,542	12,515
珠三角	清遠	清遠陽光100阿爾勒	5,447	48,551	48	621	8,453	12,197
	東莞	東莞松山會館	-	493	-	5	-	11,010
	莆田	莆田陽光100鳳凰廣場 ⁽³⁾	5,986	6,713	122	126	19,352	16,439
		小計	11,433	55,757	170	752	14,160	12,698

截至十二月三十一日止年度

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
中西部	武漢	武漢陽光100大湖第	3,423	-	27	-	6,825	-
		武漢陽光100鳳凰街	60,220	-	817	-	13,389	-
	重慶	重慶陽光100喜馬拉雅	-	9,447	-	217	-	20,885
		重慶陽光100阿爾勒	23,615	49,801	250	586	10,075	11,204
	長沙	長沙陽光100鳳凰街	49,963	36,547	822	670	16,207	17,939
	柳州	柳州陽光100窯埠	3,124	3,177	67	111	20,883	31,139
		TOWN						
		柳州陽光100城市廣場	25,486	-	213	-	8,115	-
	成都	成都陽光100米婭中心	22,073	157	303	5	13,591	16,511
	南寧	南寧陽光100上東國際	-	177	-	59	-	11,419
		南寧陽光100九個半島 ⁽³⁾	67,484	78,038	521	513	7,624	6,414
	梧州	梧州陽光100三祺城 ⁽³⁾	36,666	16,825	302	123	8,126	6,761
	麗江	麗江陽光100雪山藝術	-	952	-	13	-	14,149
		小鎮						
	西安	西安陽光100阿爾勒	61,257	30,828	695	178	11,336	5,576
桂林	平樂陽光100灕江文化	338	2,431	2	21	7,185	8,693	
	村							
	小計	353,649	228,380	4,019	2,496	11,196	10,107	
總計		787,395	947,631	10,338	12,096	12,825	12,287	

附註：

- (1) 不包括車庫
- (2) 包括車庫
- (3) 為輕資產運營項目

本集團於本報告期內的合約銷售按業態劃分情況如下：

類型	截至十二月三十一日止年度					
	合約銷售面積		合約銷售金額		單價	
	(平方米) ⁽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	480,213	743,285	5,204	8,492	10,838	11,426
商用物業及車庫	307,182	204,346	5,134	3,604	15,932	15,422
總計	787,395	947,631	10,338	12,096	12,825	12,287
所佔比例						
住宅	61%	78%	50%	70%		
商用物業及車庫	39%	22%	50%	30%		
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，本集團新開工建築面積1,309,821平方米，較二零一八年減少12.5%。竣工建築面積1,010,154平方米，較二零一八年減少9.0%，主要由於部分大盤項目於二零一八年內竣工所致。期末在建總面積為4,587,294平方米，較二零一八年底基本持平。

本集團於本報告期的物業建造情況如下：

經濟區域	城市	二零一九年		
		新開工 總建築面積	竣工 總建築面積	期末在建 總建築面積
		(平方米)	(平方米)	(平方米)
環渤海	濟南	–	–	219,915
	瀋陽	–	31,565	71,640
	東營	–	8,801	–
	濰坊	–	–	190,047
	承德	5,860	–	5,860
	煙台	748,212	–	748,212
	天津	–	27,977	97,855
	小計	754,072	68,343	1,333,529
長三角	無錫	–	174,985	132,241
	溫州	–	223,978	1,230,578
	常州	–	249,440	–
	小計	–	648,403	1,362,819
珠三角	清遠	52,158	185,978	197,566
	莆田	–	–	163,527
	小計	52,158	185,978	361,093
中西部	重慶	64,633	32,230	277,678
	長沙	–	75,200	55,228
	桂林	–	–	21,762
	南寧	264,704	–	394,621
	梧州	–	–	410,322
	西安	–	–	163,056
	武漢	174,254	–	174,254
	麗江	–	–	32,932
	小計	503,591	107,430	1,529,853
總計	1,309,821	1,010,154	4,587,294	

投資物業

本報告期內，本集團新增投資物業建築面積30,239平方米，同時減少上一年度的投資物業建築面積155,104平方米。本報告期內，本集團持有已落成及在建中投資物業建築面積582,587平方米。另外，本報告期內，租金收入為人民幣162.4百萬元，較二零一八年增長6.2%。

土地獲取

本報告期內，本集團支付各類土地款項及收購項目款項合計人民幣564.4百萬元，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276.7百萬元，以及支付煙台陽光100城市廣場土地款約人民幣114.9百萬元。

本集團於本報告期末的土地儲備情況如下：

經濟區域	城市	總建築	所佔比例	權益建築	所佔比例
		面積		面積	
		(平方米)		(平方米)	
環渤海	濰坊	1,166,548	9%	1,166,548	13%
	瀋陽	659,176	5%	610,049	7%
	煙台	823,440	7%	823,441	9%
	濟南	328,924	3%	161,173	2%
	天津	125,529	1%	45,726	1%
	承德	166,006	1%	166,006	2%
	東營	50,298	0%	50,298	1%
	小計		3,319,921	26%	3,023,241

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)	
中 西 部	重慶	297,702	2%	238,162	3%
	桂林	381,956	3%	347,216	4%
	長沙	124,578	1%	124,578	1%
	岳陽	83,400	1%	42,534	0%
	柳州	193,413	2%	163,221	2%
	南寧	1,498,037	12%	541,950	6%
	梧州	1,448,174	12%	401,868	5%
	武漢	455,705	4%	351,025	4%
	成都	88,587	1%	88,588	1%
	西安	617,745	5%	617,745	7%
	麗江	206,081	2%	105,101	1%
		小計	5,395,378	45%	3,021,988
長 三 角	溫州	1,328,435	11%	1,328,435	15%
	無錫	461,041	4%	461,041	5%
	常州	27,094	0%	13,818	0%
	宜興	94,428	1%	75,542	1%
		小計	1,910,998	16%	1,878,836
珠 三 角	清遠	1,529,102	12%	841,006	9%
	莆田	187,136	1%	91,696	1%
		小計	1,716,238	13%	932,702
總計		12,342,535	100%	8,856,767	100%

財務表現

收入

本報告期內，本集團的收入由二零一八年的人民幣7,579.1百萬元增加9.4%至二零一九年的人民幣8,288.6百萬元，主要是由於物業銷售收入增加所致。

物業銷售收入

本報告期內，物業銷售收入由二零一八年的人民幣6,944.1百萬元增加10.0%至二零一九年的人民幣7,639.0百萬元，主要是由於交付物業面積及平均單價上升所致。

物業管理及酒店經營收入

本報告期內，本集團的物業管理及酒店經營收入由二零一八年的人民幣443.4百萬元增加3.3%至二零一九年的人民幣457.9百萬元，主要是由於本集團的物業管理面積增加所致。

投資物業租金收入

本報告期內，本集團的投資物業租金收入由二零一八年的人民幣152.9百萬元增加6.2%至二零一九年的人民幣162.4百萬元，主要是由於本集團出租物業面積增加所致。

輕資產運營收入

本報告期內，本集團的輕資產運營收入由二零一八年的人民幣38.7百萬元減少24.0%至二零一九年的人民幣29.4百萬元，主要是由於本報告期內以輕資產運營方式參與的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下降，收取的銷售代理費和品牌代理費有所減少。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由二零一八年的人民幣5,988.3百萬增加3.3%至二零一九年的人民幣6,188.6百萬元。物業銷售成本由二零一八年的人民幣5,493.3百萬元增加2.9%至二零一九年的人民幣5,654.8百萬元，主要是由於報告期內交付物業面積增加所致。物業管理及酒店經營成本由二零一八年的人民幣482.3百萬元增加9.5%至二零一九年的人民幣528.1百萬元，主要由於物業管理面積增加所致。此外，因輕資產運營而產生的成本由二零一八年的人民幣12.6百萬元減少54.8%至二零一九年的人民幣5.7百萬元。

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的人民幣1,590.8百萬元增加32.0%至二零一九年的人民幣2,100.0百萬元。本集團的毛利率由二零一八年的21.0%上升4.3個百分點至二零一九年的25.3%，主要是由於毛利較高的物業交付比例上升所致。

投資物業估值收益

本報告期內，本集團的投資物業估值收益為人民幣529.5百萬元，主要是由於部分在建及完工物業轉為投資物業所致。

其他收入

本報告期內，本集團的其他收入由二零一八年的人民幣279.0百萬元大幅增加803.8%至二零一九年的人民幣2,521.5百萬元，主要是由於阿爾勒小鎮項目開發中出售住宅部分的權益而產生收益。

銷售費用

本報告期內，本集團的銷售費用由二零一八年的人民幣553.7百萬元減少12.7%至二零一九年的人民幣483.2百萬元，主要是由於集團加強成本控制，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。

行政費用

本報告期內，本集團的行政費用由二零一八年的人民幣545.9百萬元增加8.2%至二零一九年的人民幣590.8百萬元，主要是由於公司積極發展新項目使得相關費用增加所致。

其他經營費用

本報告期內，本集團錄得其他經營費用人民幣182.9百萬元，由二零一八年的人民幣990.4百萬元大幅減少81.5%，主要是由於二零一八年本集團就信用風險顯著增加的未結清結餘計提提供給第三方的貸款損失撥備人民幣902.0百萬元。

融資收入

本報告期內，本集團的融資收入由二零一八年的人民幣519.4百萬元增加34.2%至二零一九年的人民幣696.8百萬元，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的人民幣550.8百萬元增加6.3%至二零一九年的人民幣585.6百萬元，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的人民幣366.0百萬元增加119.5%至二零一九年的人民幣803.2百萬元，主要是由於本集團稅前利潤及土地增值稅增加所致。

年度溢利

本報告期內，本集團的年度溢利由二零一八年的人民幣242.8百萬元增加1,224.3%至二零一九年的人民幣3,215.1百萬元。

本公司權益股東應佔溢利

基於上述因素，二零一八年本公司權益股東應佔虧損為人民幣30.0百萬元，二零一九年本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,804.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金及現金等價物

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,438.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日減少人民幣150.0百萬元。主要是由於償還借款本息、支付股利以及對外投資所致。

流動比率、資本負債比率及淨負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率由二零一八年十二月三十一日的164.1%下降至150.5%。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產由二零一八年十二月三十一日的人民幣45,931.0百萬元下跌至人民幣42,692.2百萬元，流動負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣27,988.9百萬元上升至二零一九年十二月三十一日的人民幣28,370.0百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)由二零一八年十二月三十一日的48.3%下跌至42.9%，淨負債比率(即總貸款及借款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%下跌約82.4個百分點至179.2%，主要由於年度溢利較去年有大幅增長，以及出售項目導致貸款及借款總額減少。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額為人民幣6,563.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,266.6百萬元)。

貸款和借貸及已抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的貸款和借款總額為人民幣25,054.2百萬元，其中人民幣10,601.4百萬元、人民幣8,111.2百萬元、人民幣5,973.1百萬元及人民幣368.5百萬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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他金融機構綜合授信額度為人民幣167.5億元，其中人民幣123.9億元尚未動用。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣13,727.4百萬元(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

於二零一九年十二月三十一日，本集團就未於財務資料中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出的已訂資本承擔為人民幣7,606.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：為人民幣4,686.2百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團已批准未訂約的資本承擔為人民幣7,579.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：為人民幣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

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(「陽光一百遼寧」)、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(「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，總代價約為人民幣1,334.1百萬元，其中(i)權益代價人民幣370.0百萬元，須以現金支付(可予調整)；及(ii)股東貸款約人民幣964.1百萬元。

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約為人民幣292.8百萬元的股東貸款。交割已於二零一九年四月十八日完成。於本公告日期，本公司透過陽光壹佰集團及陽光一百遼寧間接持有重慶陽光壹佰20%的股權。

於二零二零年三月十六日，股權轉讓協議訂約方簽訂重慶陽光壹佰的股東決議案，通過重慶陽光壹佰未來宣派股息的方案，提出以另一項調整機制(「**股息調整機制**」)取代原本的代價調整機制(如二零一九年四月一日所刊發之公告所定義)。僅請注意，雖然交割已完成，根據股息調整機制，如果本公司可能獲取的陽光壹佰股息總額(如二零二零年三月十六日所刊發之公告所定義)至其可能上限，經調整後的代價將由原定的約人民幣1,334.1百萬元，可能調整至最高約人民幣3,034.1百萬元(儘管本公司並不認為其有可能調整至該上限)。根據股息調整機制，股權代價有可能作出調整，但大部分調整將於陽光壹佰股息總額中扣除。股東貸款代價將不作調整。

經調整後的代價將導致上市規則第14章項下規模測試比率的代價比率超過75%。因此，出售重慶陽光壹佰的70%股權現重新歸類為本公司的非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

詳情請參見本公司於二零一九年四月一日及二零二零年三月十六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%股權及提供財務資助

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(「**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約為人民幣4,661.2百萬元，包括(i)權

益代價人民幣4,397.0百萬元(可予調整)；及(ii)貸款代價約人民幣264.2百萬元(「出售事項」)。

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約為人民幣264.2百萬元(「貸款」)，包括金額約為人民幣126.1百萬元的境外貸款(「境外貸款」)，及金額約為人民幣138.1百萬元的境內貸款(「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，代價約為人民幣126.1百萬元及境內貸款應轉讓予凱擇指定人士，代價約為人民幣138.1百萬元。

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十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發之公告，以及於二零一九年六月十三日所刊發之通函。截至二零一九年十二月三十一日，長佳已收取總代價中的人民幣約1,744.2百萬元。

由於當時長佳正在香港開設銀行賬戶，定金(如下述公告所定義)因此支付予長佳股東代為保管。於二零一九年九月一日，長佳與其股東(即基亞投資有限公司(本公司全資附屬公司)(「基亞」)(擁有55%權益)、耀新有限公司(擁有24%權益)(「耀新」)及善盈有限公司善盈(擁有21%權益)(「善盈」))訂立協議(「協議」)，藉以記錄長佳已指示按基亞、耀新及善盈各自於長佳的股權按比例保管定金。耀新及善盈收取並保管的定金部分為人民幣495.0百萬元(即定金的45%)。協議實際上為一項過渡性措施，以使長佳能夠根據股權及債權收購協議獲得付款。根據協議，訂約方同意，倘長佳須就出售事項繳納稅費，相關股東將動用定金繳付相關稅費，且於長佳成功開設銀行賬戶後，相關股東應將定金或(倘已代長佳繳付稅費)定金的餘款退還給長佳。詳情請參見本公司於二零一九年九月一日、二零一九年九月二十三日及二零一九年十二月三十一日所刊發之公告。

截至本公告日期，長佳已經在香港開設銀行帳戶，定金已不再由長佳股東保管。

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100.0百萬元。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約258.7百萬元之代價競得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。

本公司或陽光壹佰集團向借款人提供財務資助

於二零一六年一月二十八日至二零一八年十二月七日期間，本公司或陽光壹佰集團向借款人(均為獨立第三方)提供了本金總額約為人民幣1,547.4百萬元的貸款，其中包括人民幣1,035.0百萬元、62.5百萬美元及95.0百萬港元。詳情請參見本公司於二零一九年七月十九日所刊發之公告。

出售東莞清園100%股權

於二零一九年八月二日，本公司之間接全資附屬公司深圳首佳控股發展有限公司(「深圳首佳」)與(其中包括)深圳市誠進控股集團有限公司(「深圳誠進」)及東莞市清園孵化器有限公司(「東莞清園」)訂立股權轉讓協議，據此，深圳首佳已有條件同意出售，而深圳誠進已有條件同意購買東莞清園100%股權及貸款，總代價為人民幣513.0百萬元，其中包括(i)權益代

價人民幣約116.8百萬元(「**權益代價**」)；(ii)貸款代價人民幣約347.5百萬元(「**貸款代價**」)；及(iii)債務代價人民幣約48.6百萬元(「**債務代價**」)。

權益代價為購買東莞清園目標公司100%股權的代價。貸款代價包括東莞清園分別欠付陽光壹佰集團及北京國際信託有限公司(「**北京信託**」)的貸款人民幣約282.0百萬元及人民幣59.6百萬元以及溢價人民幣約5.9百萬元。債務代價包括東莞清園欠付第三方的債務人民幣約38.4百萬元(「**第三方債務**」)及東莞清園應付北京信託的利息人民幣約10.3百萬元。

於交割後，東莞清園將不再為本公司的附屬公司，且東莞清園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及二零一九年十月十八日所刊發之公告。截至本公告日期，第一次交割(如上述公告所定義)已經完成。

行使買入選擇權及收購天津琅壹達

於二零一八年六月二十七日，本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團、上海雅戈爾置業開發有限公司(「**上海雅戈爾**」)、寧波泓懿股權投資合夥企業(有限合夥)(「**寧波泓懿**」)及蘇州琅壹達企業管理有限公司(「**蘇州琅壹達**」)訂立的合資協議(「**合資協議**」)。根據合資協議，上海雅戈爾及寧波泓懿向陽光壹佰集團授出買入選擇權，據此陽光壹佰集團有權要求上海雅戈爾及寧波泓懿出售其各自於蘇州琅壹達14.5%的股權(「**買入選擇權**」)，價格相當於蘇州琅壹達實收資本總額的29%加上按年利率20%計算的應計利息。倘陽光壹佰集團行使買入選擇權，其應同時承擔未償還股東貸款的29%加上按年利率12%計算的任何未償還利息。

於二零一九年九月二十三日，陽光壹佰集團與上海雅戈爾、寧波泓懿及天津琅壹達企業管理有限公司(「**天津琅壹達**」，前稱為蘇州琅壹達)訂立補充及修訂協議，以補充及修訂合資協議(「**補充及修訂協議**」)。根據補充及修訂協議，訂約方同意陽光壹佰集團(i)行使買入選擇權，代價相當於天津琅壹達實收資本總額的29%(即人民幣29.0百萬元)加上按年利率15%計算的應計利息；(ii)收購上海雅戈爾及寧波泓懿持有的項目公司餘

下51%股權，代價相當於天津琅壹達實收資本總額的51%（即人民幣51.0百萬元）加上按年利率15%計算的應計利息；及(iii)擔保天津琅壹達應歸還給上海雅戈爾及寧波泓懿的股東貸款加上按年利率15%計算的應計利息。

詳情請參見本公司於二零一九年九月二十三日所刊發之公告及二零一九年十月九日所刊發之補充公告。

收購溫州三間項目公司之剩餘股權

於二零一九年十一月二十二日，陽光壹佰集團（本公司之全資附屬公司）與當前持有人（定義請見下文）、賣方（定義請見下文）以及溫州中心大廈建設發展有限公司（「溫州中心」）、溫州世和生態城開發有限公司（「溫州生態城」）、溫州中信吳園投資有限公司（「溫州中信吳園」，本公司附屬公司層面的關連人士，與溫州中心及溫州生態城共稱「三間項目公司」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。當前持有人為四川中行吳園投資有限公司、重慶世和同晟投資有限公司及上海吳銘股權投資基金管理有限公司，皆為本公司附屬公司層面的關連人士。賣方為(i)成都榮仁雅樂商貿有限公司；(ii)朔州市三源商業集團有限公司；(iii)重慶溪上花泔農業科技有限公司；(iv)四川華漢能源開發有限公司；及(v)拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司。根據股權轉讓協議，當前持有人首先將其持有的三間項目公司剩餘股權轉讓予賣方，當中包括溫州中心49%的股權、溫州生態城49%的股權及溫州中信吳園51%的股權（「剩餘股權」）。其後，再由賣方將三間項目公司剩餘股權轉讓給陽光壹佰集團，總代價約為人民幣1,106.0百萬元。

詳情請參見本公司於二零一九年十一月二十二日所刊發之公告，及本公司於二零二零年一月二十日所刊發之通函。截至本公告日期，收購溫州中信吳園已完成。預計溫州中心及溫州生態城之剩餘條件將於二零二零年五月底獲達成。

出售溫州中信吳園90%的股權

於二零一九年十二月二十六日，陽光壹佰集團(本公司之全資附屬公司)、北京信託及溫州中信吳園訂立一系列項目文件，包括股權轉讓合同、投資協議、增資協議及溫州中信吳園管理協議，據此，各方將合作開發溫州中信吳園項目，而陽光壹佰集團將主要負責溫州中信吳園的管理及運營，北京信託將投資溫州中信吳園並享有作為項目公司股東相應的權利。作為合作的一部分，溫州中信吳園90%的股權將自陽光壹佰集團轉讓予北京信託，代價最高為人民幣790.0百萬元，而溫州中信吳園的日常運營及管理將仍主要由陽光壹佰集團負責。詳情請參見本公司於二零一九年十二月二十七日所刊發之公告及二零二零年一月八日所刊發之補充公告。

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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於本公告日期，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團總共僱用4,090名僱員(二零一八年十二月三十一日：4,472名僱員)。本集團本報告期內的員工成本為人民幣570.9百萬元(二零一八年：人民幣565.8百萬元)。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，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團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，本集團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。本報告期內，本集團為僱員退休計劃供款約人民幣36.7百萬元(二零一八年：人民幣37.6百萬元)。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責性。本報告期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括黃博愛先生、顧雲昌先生及王波先生，而黃博愛先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為：(i)處理與本公司外聘核數師之關係；(ii)審閱本集團之財務資料；(iii)監管本集團之財務申報制度、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本報告期內的全年業績)。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)。薪酬委員會現時由執行董事范小冲先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及王波先生組成，而王波先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司董事(「**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式，向董事提出建議；(ii)就董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議；(iii)參照本集團的企業目標及目的，審閱及批准管理層的薪酬方案；及(iv)考慮並批准根據本公司於二零一四年二月十七日採納的購股權計劃授予合資格參與者的購股權。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會現時由一名執行董事易小迪先生，以及兩名獨立非執行董事顧雲昌先生及王波先生組成，而易小迪先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載規定標準。各董事於獲委任時均獲發一份證券交易行為守則，本公司其後每年發出兩次提示，分別在通過本公司中期業績的董事會會議

前三十天及全年業績的董事會會議前六十天，提醒董事不得在公佈業績前(董事禁止買賣股份期間)買賣本公司證券以及所有交易必須按標準守則進行。本公司經向所有董事作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於本報告期內均遵守標準守則的規定。

購買、出售及贖回本公司上市證券

發行200.0百萬美元於二零二一年到期的11.5%優先票據

於二零一九年六月二十七日，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56,312,000股普通股，其中50,927,000股已於二零一九年三月二十七日註銷，3,155,000股已於二零一九年十二月二日註銷，2,230,000股已於二零二零年一月二十日註銷。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89.3百萬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兩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。

回購優先票據

本公司於本報告期內，於新加坡證券交易所市場上以30.5百萬美元購回於二零二一年七月五日到期的優先票據。購回的優先票據的本金總額為29.9百萬美元。購回的於二零二一年七月五日到期的優先票據將被註銷。

截至本公告日期，購回上述於二零二一年七月五日到期的優先票據後，尚未償還並於二零二一年七月五日到期的優先票據的本金將為323.0百萬美元。

贖回可轉換債券

本公司於本報告期內以約163.8百萬美元贖回於二零二一年到期的可轉換債券（「二零一六年可轉換債券」）。贖回的二零一六年可轉換債券的本金總額為153.6百萬美元。截至本公告日期，贖回上述二零一六年可轉換債券後，尚未償還的二零一六年可轉換債券的本金為45.4百萬美元。

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

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，本報告期內，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

本報告期後事項

進一步發行105.0百萬美元於二零二一年到期的11.5%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、興證國際證券有限公司（「興證國際」）及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11.5%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。

回購股份

自二零二零年一月一日至本公告日期為止，本公司於聯交所合共回購了3,198,000股股份，詳情載列如下：

回購日期	回購的 股份數目	每股股價	
		最高	最低
二零二零年一月二日	48,000	1.46	1.44
二零二零年一月三日	13,000	1.45	1.44
二零二零年一月六日	58,000	1.44	1.43
二零二零年一月七日	20,000	1.46	1.43
二零二零年一月九日	280,000	1.49	1.43
二零二零年一月十日	112,000	1.47	1.40
二零二零年一月十三日	26,000	1.45	1.42
二零二零年一月十四日	58,000	1.43	1.41
二零二零年一月十五日	10,000	1.42	1.42
二零二零年一月十六日	65,000	1.45	1.43
二零二零年一月二十一日	55,000	1.45	1.40
二零二零年一月二十三日	145,000	1.42	1.38
二零二零年一月二十四日	110,000	1.43	1.40
二零二零年一月三十日	16,000	1.43	1.39
二零二零年二月三日	192,000	1.39	1.36
二零二零年二月四日	63,000	1.42	1.39
二零二零年二月五日	13,000	1.40	1.39
二零二零年二月六日	324,000	1.43	1.36
二零二零年二月七日	63,000	1.40	1.37
二零二零年二月十日	123,000	1.39	1.37
二零二零年二月十一日	211,000	1.40	1.38
二零二零年二月十二日	10,000	1.40	1.38
二零二零年二月十三日	101,000	1.40	1.39
二零二零年二月十四日	383,000	1.39	1.33
二零二零年二月十七日	72,000	1.40	1.39
二零二零年二月十八日	124,000	1.40	1.38
二零二零年二月十九日	10,000	1.40	1.36
二零二零年二月二十日	128,000	1.39	1.35
二零二零年二月二十一日	105,000	1.39	1.38
二零二零年二月二十四日	138,000	1.40	1.38
二零二零年二月二十五日	122,000	1.39	1.37

除本公告所披露者外，自二零二零年一月一日至本公告日期為止，本公司並無回購任何股份(無論是否在聯交所進行)，概無任何對本集團有重大影響的報告期後事項。回購的股份於二零二零年三月十六日註銷。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團本報告期內業績初步公告中披露的綜合全面收益表、綜合財務狀況表以及其他附註解釋數據的財務數據與本集團該年度的經審計合併財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所、新加坡證券交易所有限公司及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)、新加坡證券交易所有限公司網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.ss100.com.cn)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

承董事會命
陽光100中國控股有限公司
主席兼執行董事
易小迪

中國，北京
二零二零年三月三十一日

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