

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SUN CENTURY GROUP LIMITED**

**太陽世紀集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

## **2016年度業績公佈**

太陽世紀集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
營業額	3	1,108,544	726,088
銷售成本		<u>(603,238)</u>	<u>(412,226)</u>
毛利		505,306	313,862
其他支出淨額	4	(78,319)	(66,806)
銷售及分銷費用		(79,075)	(50,762)
一般及行政費用		(82,232)	(74,069)
其他營運費用		(334,318)	(21,106)
投資物業的公允值的增加		40,000	95,000
存貨之減值(虧損)/虧損撥回		<u>(21,557)</u>	<u>13,367</u>
經營(虧損)/溢利		(50,195)	209,486
融資成本		(189,664)	(296,431)
衍生工具之公允價值變動		7,138	–
就商譽確認之減值虧損		(4,039)	–
出售附屬公司的溢利		<u>1,145</u>	<u>–</u>
除稅前虧損		(235,615)	(86,945)
所得稅開支	5	<u>(254,893)</u>	<u>(158,987)</u>
本年度虧損	6	<u><u>(490,508)</u></u>	<u><u>(245,932)</u></u>
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(490,386)	(245,007)
非控股權益		<u>(122)</u>	<u>(925)</u>
		<u><u>(490,508)</u></u>	<u><u>(245,932)</u></u>
		人民幣分	人民幣分 (重列)
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u><u>(28.59)</u></u>	<u><u>(16.13)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2016年12月31日止年度

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
年內虧損	<u>(490,508)</u>	<u>(245,932)</u>
其他全面開支		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差異	<u>(234)</u>	<u>—</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(490,742)</u></u>	<u><u>(245,932)</u></u>
以下人士應佔本年度全面虧損：		
本公司擁有人	(490,620)	(245,007)
非控股權益	<u>(122)</u>	<u>(925)</u>
	<u><u>(490,742)</u></u>	<u><u>(245,932)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,643	2,843
投資物業		1,732,000	1,692,000
遞延稅項資產		102	217
		<u>1,734,745</u>	<u>1,695,060</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		813,540	1,324,477
應收賬款及其他應收款	9	386,213	636,977
抵押存款		1,634	2,666
銀行結餘及現金		143,439	27,768
		<u>1,344,826</u>	<u>1,991,888</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款及預提費用	10	378,171	452,562
預收賬款		421,117	623,559
租賃及其他按金		9,238	10,200
銀行及其他借貸－於一年內到期		270,000	1,558,261
可換股債券的衍生部份		59,613	–
即期稅項負債		298,246	144,532
		<u>1,436,385</u>	<u>2,789,114</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(91,559)</u>	<u>(797,226)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,643,186</u>	<u>897,834</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸－於一年後到期		895,139	480,000
遞延稅項負債		355,602	341,393
		<u>1,250,741</u>	<u>821,393</u>
<b>資產淨值</b>		<u>392,445</u>	<u>76,441</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		524,712	123,644
儲備		(131,537)	(41,986)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>393,175</u>	<u>81,658</u>
<b>非控股權益</b>		<u>(730)</u>	<u>(5,217)</u>
<b>權益總額</b>		<u>392,445</u>	<u>76,441</u>

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度，本集團已採納與本集團業務相關且於2016年1月1日開始之會計年度生效的由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的所有新訂及經修訂《香港財務報告準則》。《香港財務報告準則》包括《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)。

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營公司權益之會計處理
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進

於本年度應用上述新訂及經修訂《香港財務報告準則》不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

### 已頒布但仍未生效之新訂及經修訂《香港財務報告準則》

本集團並無提早應用下列已頒布惟尚未生效之新訂或經修訂《香港財務報告準則》：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款：以股份為基礎的付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表：披露計劃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或貢獻 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	所得稅：就未動用虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

<sup>4</sup> 對尚待確定之生效日期或之後開始之年度期間生效。

本集團已開始考慮此等新訂《香港財務報告準則》之潛在影響，但未能說明此等新訂《香港財務報告準則》是否會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

## 2. 持續經營基準

由於本集團已連續四年出現虧損，尤其是本集團於截至2016年12月31日止年度產生虧損約人民幣490,508,000元(2015年：人民幣245,932,000元)及於2016年12月31日有流動負債淨值約人民幣91,559,000元(2015年：人民幣797,226,000元)，故於編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團之流動資金。

董事認為，於考慮以下條件後，本集團來年可持續經營：

包含於流動負債中，於2016年12月31日，約有人民幣421,117,000元為不可退還半山道1號買家之預收款。

根據本集團的現金流預測，董事認為，本集團將能有足夠營運資金為其營運提供資金及履行於可見未來到期之財務責任。因此，董事認為，以持續經營為基準編製綜合財務報表屬恰當。

## 3. 分部資料

本集團有如下四個報告分部：

- (1) 物業開發—本分部開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業。現時本集團之所有物業開發業務均於中華人民共和國(「中國」)中國進行；
- (2) 物業租賃—本分部租賃零售物業以賺取租金及管理費收入和獲取長期物業資產升值收益。現時本集團之投資物業組合均位於中國；
- (3) 酒店及綜合度假村管理及顧問服務—本分部提供酒店及綜合度假村管理及顧問服務以賺取服務收入；及
- (4) 旅遊代理服務—本分部提供旅遊代理服務以賺取服務收入。

本集團之報告分部為提供不同產品及服務之策略業務單位，由於各業務分部須應用不同市場策略，故報告分部乃分開管理。

經營分部之會計政策與本集團所採納者一致。分部損益不包括融資成本及企業收入及開支。分部資產包括所有流動及非流動資產（惟遞延稅項資產及其他企業資產除外）。分部負債包括所有流動及非流動負債，惟即期稅項負債、遞延稅項負債及其他企業負債除外。

#### 有關須報告分部損益、資產及負債的資料

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村管理 及顧問服務 人民幣千元	旅遊代理 服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
外來客戶收入	<u>1,048,222</u>	<u>59,079</u>	<u>-</u>	<u>1,243</u>	<u>1,108,544</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(25,457)</u>	<u>80,535</u>	<u>(1,714)</u>	<u>(268)</u>	<u>53,096</u>
其他資料：					
出售物業、廠房及設備之溢利	-	57	-	-	57
折舊	(814)	(233)	(3)	(81)	(1,131)
應收賬款及其他應收賬款減值虧損	(316,259)	-	-	-	(316,259)
投資物業的公允值的增加	-	40,000	-	-	40,000
存貨之減值虧損	(21,557)	-	-	-	(21,557)
出售附屬公司的溢利	-	-	1,145	-	1,145
廣告及佣金支出	(74,291)	(108)	-	-	(74,399)
就商譽確認之減值虧損	-	-	-	(4,039)	(4,039)
新增至分部的非流動資產	-	36	181	-	217
<b>於2016年12月31日</b>					
分部資產	<u>1,125,935</u>	<u>1,739,709</u>	<u>192</u>	<u>8,214</u>	<u>2,784,050</u>
分部負債	<u>(1,024,958)</u>	<u>(12,528)</u>	<u>(2,784)</u>	<u>(7,984)</u>	<u>(1,048,254)</u>

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村管理 及顧問服務 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>				
外來客戶收入	<u>667,510</u>	<u>58,032</u>	<u>546</u>	<u>726,088</u>
分部溢利／(虧損)	<u>157,788</u>	<u>136,039</u>	<u>(1,426)</u>	<u>292,401</u>
其他資料：				
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(117)	-	(117)
折舊	(1,393)	(608)	(1)	(2,002)
投資物業的公允值的增加	-	95,000	-	95,000
撥回存貨之減值虧損	13,367	-	-	13,367
廣告及佣金支出	(42,648)	(225)	(56)	(42,929)
新增至分部的非流動資產	64	253	-	317
<b>於2015年12月31日</b>				
分部資產	<u>1,545,286</u>	<u>1,719,519</u>	<u>352</u>	<u>3,265,157</u>
分部負債	<u>(774,364)</u>	<u>(13,645)</u>	<u>(6,102)</u>	<u>(794,111)</u>

## 須報告分部損益、資產及負債的對賬

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>損益</b>		
須報告分部溢利總額	53,096	292,401
其他支出淨額	(81,318)	(70,486)
折舊	(178)	(288)
衍生工具之公允值變動	7,138	-
企業融資成本	(189,664)	(296,431)
其他企業開支	(24,689)	(12,141)
	<u>(235,615)</u>	<u>(86,945)</u>
<b>資產</b>		
須報告分部資產總額	2,874,050	3,265,157
遞延稅項資產	102	217
未能分類的企業資產	205,419	421,574
	<u>3,079,571</u>	<u>3,686,948</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債總額	(1,048,254)	(794,111)
即期稅項負債	(9,673)	(144,532)
遞延稅項負債	(355,602)	(341,393)
未能分類的企業負債	(1,273,597)	(2,330,471)
	<u>(2,687,126)</u>	<u>(3,610,507)</u>
<b>地區資料</b>		

本集團按經營地點劃分來自外部客戶收益之分析如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
中國，不包括香港及澳門	1,107,301	726,088
澳門	1,243	-
	<u>1,108,544</u>	<u>726,088</u>

### 來自主要客戶的收入

截至2016年12月31日止年度，並無(2015年：無)客戶佔本集團總收入10%或以上。

#### 4. 其他支出淨額

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
廣告收入	200	373
利息收入	423	4,368
出售物業、廠房及設備之溢利／(虧損)	57	(117)
匯兌虧損淨額	(81,549)	(70,415)
買賣證券已變現及未變現虧損淨額	–	(212)
物業租賃業務相關之公共費用支出淨額	(3,194)	(2,570)
撥回應收賬款及其他應收款項減值	2,020	–
其他	3,724	1,767
	<u>(78,319)</u>	<u>(66,806)</u>

#### 5. 所得稅開支

(a) 綜合損益表內的稅項：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅		
– 一年內撥備	55,846	19,394
– 以往年度撥備不足	–	6,671
	<u>55,846</u>	<u>26,065</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
– 一年內撥備	184,723	104,970
	<u>240,569</u>	<u>131,035</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	14,324	27,952
	<u>254,893</u>	<u>158,987</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

於兩個年度，由於本集團並無於香港所產生之估計應課稅溢利，故於綜合財務報表並無就香港利得稅計提撥備。

由於本集團並無於澳門所產生之估計應課稅溢利，故於綜合財務報表並無就澳門利得稅計提撥備。

中國企業所得稅撥備乃按照中國截至2016年12月31日止年度相關的所得稅規則及規例釐定的25%應課稅溢利的法定比率計算(2015年：25%)。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與會計虧損的對賬：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(235,615)</u>	<u>(86,945)</u>
按中國企業所得稅率25%(2015年：25%)計算的 名義稅項(附註)	<b>(58,903)</b>	(21,736)
本集團經營所在其他司法權區的不同稅率的影響	<b>44,550</b>	16,676
可在所得稅扣減的土地增值稅的稅項影響	<b>(46,180)</b>	(26,243)
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(899)</b>	(4,402)
不可扣減支出的稅項影響	<b>92,740</b>	65,067
未予以確認未動用稅項虧損的稅項影響	<b>38,864</b>	17,984
土地增值稅	<b>184,721</b>	104,970
以往年度撥備不足	<u>—</u>	<u>6,671</u>
所得稅開支	<u><b>254,893</b></u>	<u><b>158,987</b></u>

附註： 此乃本集團大部分業務所在地方稅率。

## 6. 本年度虧損

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
折舊	1,344	2,382
減：資本化金額	<u>(35)</u>	<u>(92)</u>
	<u>1,309</u>	<u>2,290</u>
核數師酬金：		
— 本年度	1,458	1,349
— 其他服務	<u>194</u>	<u>—</u>
	<u>1,652</u>	<u>1,349</u>
員工成本包括董事酬金：		
— 工資、獎金和津貼	31,109	37,554
— 退休福利計劃供款	2,343	4,116
— 宿舍費用	720	527
	34,172	42,197
減：資本化金額	<u>(224)</u>	<u>(1,112)</u>
	<u>33,948</u>	<u>41,085</u>
辦公室之經營租賃費用	8,988	6,530
存貨銷售成本	598,263	406,946
應收賬款及其他應收款之減值虧損	(316,259)	—
直接開支(附註)	<u>4,975</u>	<u>5,151</u>

附註：

直接開支指管理費開支。

## 7. 股息

董事會並無建議派付截至2016年12月31日止年度末期股息(2015年：無)。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
本公司擁有人年內應佔虧損及就計算每股基本及攤薄虧損 所使用之虧損	<u>(490,386)</u>	<u>(245,007)</u>
	股份數目	
	2016	2015 (重列)
計算每股基本虧損之普通股之加權平均數	<u>1,715,441,423</u>	<u>1,519,152,624</u>

用作2015年計算每股基本虧損之股份加權平均數已就2016年12月完成之供股所產生紅利部份之影響作出追溯調整。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至2016年12月31日止年度，有關尚未行使之購股權及可換股債券的可發行潛在普通股對每股基本虧損有反攤薄影響。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至2015年12月31日止年度，有關未行使認股權的已發行潛在普通股對每股基本虧損具有反攤薄影響。

## 9. 應收賬款及其他應收款

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
應收賬款	46,241	67,750
其他應收款	2,047	10,847
貸款及墊款	140,940	126,284
預付土地成本	101,314	101,314
預付款及按金	95,287	330,782
應收關聯公司	384	—
	<u>386,213</u>	<u>636,977</u>

應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
0至3個月	46,178	67,750
大於3個月	63	—
	<u>46,241</u>	<u>67,750</u>

## 10. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
應付賬款	65,867	81,442
其他應付款及預提費用	<u>312,304</u>	<u>371,120</u>
	<u><b>378,171</b></u>	<u><b>452,562</b></u>

應付賬款賬齡分析如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
0至3個月或按要求	<u><b>65,867</b></u>	<u><b>81,442</b></u>

## 11. 或然負債

- (a) 於2016年12月31日，本集團就有關本集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u><b>3,435,000</b></u>	<u><b>3,435,000</b></u>

根據擔保之條款，倘按揭出現違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將根據擔保合約條款解除，如：

- (i) 相關買方的房屋所有權證獲頒發及由銀行保管；或
- (ii) 相關買方悉數償還按揭貸款後最多兩年。

於2016年12月31日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無於綜合財務報表確認。

- (b) 於2016年12月31日，本集團就合共約人民幣264,517,000元(2015年：人民幣298,814,000元)之多項索償而面臨訴訟。根據所取得之法律意見，董事相信本集團有合理的機會於該等索償中勝訴。因此，並無於綜合財務報表計提撥備。

## 12. 報告期完結後事項

- (1) 於2017年1月11日，本公司已根據本公司於2016年6月2日採納之購股權計劃，向合資格參與人授出合共150,000,000份購股權，可以以每股0.202港元之行使價認購合共150,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元新普通股。詳情請查閱本公司於2017年1月11日刊發之公告。
- (2) 於2017年2月6日，太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)(本公司的間接全資附屬公司)與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」)訂立(i)酒店住宿服務採購協議；及(ii)船票供應協議。

酒店住宿服務採購協議的期限自於2017年3月31日將予舉行及召開的股東特別大會上批准酒店住宿服務採購協議之日起，至2017年12月31日止(包括首尾兩日)。於酒店住宿服務採購協議的期限內，太陽旅遊可不時向太陽城博彩中介採購，而太陽城博彩中介可不時向太陽旅遊供應酒店住宿服務產品，上限為120,000,000港元。

船票供應協議為期三年，自2017年2月6日起，至2019年12月31日止(包括首尾兩日)。於船票供應協議的期限內，太陽城博彩中介可不時向太陽旅遊採購，而太陽旅遊可不時向太陽城博彩中介供應船票及其他配套服務，至2019年12月31日止(自2017年2月6日起)三年各年的年度上限分別為8,500,000港元、10,000,000港元及10,000,000港元。

詳情請查閱本公司分別於2017年2月6日刊發之公告及2017年3月8日刊發之通函。

- (3) 本公司建議英文名稱由「SUN CENTURY GROUP LIMITED」更改為「SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED」，並採納中文名稱「太陽城集團控股有限公司」為本公司的雙重外國名稱，以取代其現有中文名稱「太陽世紀集團有限公司」。建議更改公司名稱須待(i)股東於2017年3月31日舉行股東特別大會上通過批准建議更改公司名稱之特別決議案及(ii)開曼群島公司註冊處批准本公司的建議新中文名稱及中文雙重外國名稱後方可作實。詳情請查閱本公司分別於2017年2月6日刊發之公告及2017年3月8日刊發之通函。

- (4) 於2017年2月27日，本公司間接全資附屬公司太陽城集團管理顧問有限公司(「太陽城管理顧問」)與一名獨立第三方(「項目擁有人」)訂立一份諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關向項目擁有人於越南將開發之一個綜合度假村項目(「項目」)提供顧問及管理服務。

根據諒解備忘錄，太陽城管理顧問及項目擁有人將真誠磋商，旨在訂立有關提供顧問及管理服務的正式協議(「技術服務協議」)及有關太陽城管理顧問就項目提供顧問及管理服務的正式管理協議(「管理協議」)。

預計太陽城管理顧問根據技術服務協議的服務將包括就若干開業前事宜的管理層審核及提供意見，惟技術服務協議的實際範圍須按技術服務協議的實際條款。

根據技術服務協議的條款及條件，就自簽署技術服務協議起初始十二個月期間的開業前顧問服務費將為500,000美元。

根據管理協議的條款及條件，管理協議的預計期限將自項目開業起及直至十年屆滿或項目投資註冊證書終止(以較早者為準)。

詳情請查閱本公司於2017年2月27日刊發之公告。

### 13. 其他事項

於2013年2月8日，本公司接獲法院發出的傳訊令狀，內容關於建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)(作為原告)與本公司(作為被告之一)之爭議事項(「訴訟」)。為免存疑，Grand Prosperity Limited(「Grand Prosperity」)、曾雲樞先生(Grand Prosperity之董事及本公司當時之主席及總裁)及曾勝先生(為Grand Prosperity之董事及本公司當時之副主席)亦同被列為其他被告。

於2016年2月4日，建銀國際、Grand Prosperity、本公司、曾雲樞先生及曾勝先生訂立一份和解契據(「和解契據」)，據此和解契據之訂約各方同意，為完全及最終解決訴訟中之爭議事項(包括建銀國際就訴訟招致之法律費用及利息)：

- (a) Grand Prosperity、曾雲樞先生及曾勝先生各自共同及個別向建銀國際支付總額25,000,000港元，其中3,000,000港元須於簽署和解契據之一個營業日內支付(「首期付款」)及餘額22,000,000港元須於2016年12月31日支付；

- (b) Grand Prosperity、曾雲樞先生及曾勝先生各自共同及個別彌償建銀國際並確保建銀國際獲彌償建銀國際因為或就在任何未付款情況下建銀國際執行上文(a)段而招致或蒙受之任何負債、損失、損害、索償、成本及開支(包括但不限於一切法律開支及其他專業費用(按全數彌償基準)); 及
- (c) 待Grand Prosperity、曾雲樞先生及／或曾勝先生(視情況而定)妥為履行上文(a)段後(「和解日期」), 建銀國際須根據和解契據之條款向Grand Prosperity(或Grand Prosperity指定之代名人)轉讓本公司之合共8,000,000股股份(「和解股份」), 不附帶任何產權負擔及具有和解股份附有之所有權利。

根據和解契據, 鑒於Grand Prosperity、曾雲樞先生及／或曾勝先生(視情況而定)及建銀國際已妥為履行上文彼等之責任, 其中, Grand Prosperity、本公司、曾雲樞先生及曾勝先生各自已放棄於和解日期後之日建銀國際所持本公司餘下18,000,000股股份之任何及一切合法及實益權利, 包括彼等任何一方就該等股份現時擁有、或其後可能擁有針對建銀國際之任何性質之任何及一切實際或潛在權利及索償(不論為現時或日後的以及不論為彼等所知悉或不知悉的)。

和解契據之訂約各方進一步同意, 於Grand Prosperity、曾雲樞先生及／或曾勝先生(視情況而定)妥為履行支付其首期付款之後, 訂約各方(透過彼等之律師)須即時簽署及建銀國際之律師須立即提交訴訟之同意傳票, 以申請頒令同意(其中包括)訴訟中建銀國際對Grand Prosperity、本公司、曾雲樞先生及曾勝先生之索償以及Grand Prosperity對建銀國際之反訴獲解除, 且不出作出有關彼等之間訟費之命令以及並無法院之進一步命令, 惟Grand Prosperity、曾雲樞先生及曾勝先生在倘未能議定訟費情況下均等支付本公司之訟費除外。同意傳票已於2016年2月5日提交。

有關訴訟及和解協議之詳情, 請參閱本公司日期分別為2012年12月14日、2013年2月14日及2016年2月11日之公佈。

## 獨立核數師報告摘錄

核數師已表示無保留意見，但修改了核數師報告，加入一段有關持續經營的重大不明朗因素，以提請注意重大不明朗因素。以下為有關本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄。

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之適用披露要求妥為編製。

### 有關持續經營的重大不明朗因素

我們提呈 閣下垂注綜合財務報表附註3，其中顯示 貴集團連續四年錄得虧損及於截至2016年12月31日止年度產生虧損約人民幣490,508,000元及於報告期結束日流動負債淨額約人民幣91,559,000元。如附註3所述，該等情況，連同附註3所載其他事項，顯示存在重大不明朗因素或會對 貴集團之持續經營能力造成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

### 回顧及展望

中國政府繼續實施較為寬鬆的信貸政策，下調印花稅率，並降低未限購城市的購房首期付款比例。有關政策令2016年房地產市場繼續升溫，房價伴隨銷量上升。

本集團已自2014年第四季度起開始交付半山道1號。隨著深圳房地產市場升溫且我們開始交付精品高層住宅單位，物業開發分部的毛利率由2015年的39.04%上升至2016年上半年的42.85%。

展望未來，我們預計政府政策將維持不變，地方政府將根據物業存貨增長、房價及土地價格微調並推出具有針對性的政策。鑒於中國一、二線城市的累計物業存貨已下降至理想範圍，我們仍對2017年市場狀況持樂觀態度，且預計房價及土地價格仍有上漲空間。同時，本集團將積極研究發展中國境外的房地產市場。亞洲國家（如韓國、馬來西亞及越南）是本集團初步的目標市場。

截至2016年12月31日止年度，本集團完成收購太陽旅遊，太陽旅遊主要從事提供旅遊相關產品及服務。於2017年2月6日，太陽旅遊與太陽城博彩中介就供應酒店住宿服務及相關服務訂立一份協議。預期太陽旅遊將為本集團帶來額外收入來源。

截至2016年12月31日止年度，太陽城管理顧問成立，旨在為旅遊業迅速增長地區的大型度假村及／或博彩及娛樂設施提供諮詢、顧問及技術服務。於2017年2月27日，太陽城管理顧問與一名獨立第三方訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關向越南一個綜合度假村項目提供顧問及管理服務。

本集團將繼續探索及投資具有強勁增長潛力的潛在項目與商機，並進一步探索亞洲市場其他國家的旅遊相關業務。

## 財務回顧

**營業額：**營業額包括交付物業的銷售所得、物業租賃收入、酒店及綜合度假村管理與顧問服務收入以及旅遊代理服務收入。與2015年相比，2016年的營業額增加52.67%。就交付物業銷售所得，本集團交付了建築面積（「**建築面積**」）約24,351m<sup>2</sup>（2015年：18,842m<sup>2</sup>）的住宅單位，包括高層住宅單位建築面積約13,868m<sup>2</sup>（2015年：15,779m<sup>2</sup>）、豪華高層住宅單位建築面積約7,316m<sup>2</sup>（2015年：2,073m<sup>2</sup>）及別墅建築面積約3,167m<sup>2</sup>（2015年：990m<sup>2</sup>）。旅遊代理服務為本集團的新業務，自2016年9月開始營業起產生營業額約人民幣1.24百萬元。

**其他支出淨額：**2016年，其他支出淨額主要由於匯兌虧損淨額所致。本集團有多項負債以港元計值（包括銀行及其他借貸約1,295.87百萬港元）。由於本年度人民幣貶值，本集團因此須確認匯兌虧損淨額約人民幣81.55百萬元。

**銷售及分銷費用：**2016年增加主要是由於半山道1號銷售的廣告及佣金支出增加。

**一般及行政費用：**2016年增加主要是由於半山道1號的公用事業費增加。

**其他營運費用：**2016年增加主要是由於就應收賬款及其他應收款確認的減值虧損增加約人民幣316百萬元所致。本集團於報告日期評估每項應收款項的賬面值及可收回金額，以確保賬面值不會超過其可收回金額。

**投資物業的公允值增加：**2016年增加主要是由於現行市況所致。

**存貨之減值虧損：**金額指就庫存成本與由獨立估值師核定之可變現淨值之間的差額確認的減值虧損。

**融資成本：**2016年減少主要由於本年度計息借款減少所致。

**衍生金融工具的公允值變動：**於2016年12月，本公司向本公司主要股東名萃有限公司發行570,000,000港元的可換股債券。經獨立估值師核定，該部分的公允值變化已於綜合損益表確認。其為非現金項目。

**就商譽確認的減值虧損：**指就因收購附屬公司太陽旅遊產生的商譽確認的減值虧損。

**出售附屬公司之收益：**指向一名獨立第三方出售Vanilla Rose Investments Limited及其附屬公司確認的收益。

**所得稅開支：**所得稅開支包括即期稅項與遞延稅項。即期稅項增加主要由於企業所得稅及半山道1號實現物業銷售及其產生之利潤的土地增值稅務影響增加所致。遞延稅項減少主要由於年內投資物業公允值增加的遞延稅務影響減少所致。

## 分部分析

於2016年，物業發展收入、物業租賃收入、酒店及綜合度假酒店管理及顧問服務收入及旅遊代理服務收入分別約佔總收入的94.56% (2015年：91.93%)、5.33% (2015年：7.99%)、0.00% (2015年：0.08%) 及0.11% (2015年：0.00%)。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2016年12月31日，銀行結餘及現金總額及抵押存款約達人民幣145.07百萬元(2015年：人民幣30.43百萬元)，分別包括約人民幣55.48百萬元、0.01百萬美元、0.02百萬澳門幣及98.25百萬港元。

於2016年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,165.14百萬元(2015年：人民幣2,038.26百萬元)，其中約人民幣270.00百萬元須按要求或於1年內償還；約人民幣490.14百萬元須於第2年償還；約人民幣130.00百萬元須於第3至5年(包括首尾兩年)內償還；及餘額須於5年後償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團於2016年12月31日的銀行及其他借貸總額除以總資產為37.83%(2015年：55.28%)。

於2016年12月31日，本集團有流動資產約人民幣1,344.83百萬元(2015年：人民幣1,991.89百萬元)及流動負債約人民幣1,436.39百萬元(2015年：人民幣2,789.11百萬元)。

## 對資產的抵押

於2016年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣680.00百萬元由本集團分別約值人民幣1,732.00百萬元、人民幣488.54百萬元及人民幣1.34百萬元的投資物業、若干存貨及抵押存款作抵押。

## 匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣計值。除503.23百萬港元之借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2016年12月31日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無對任何金融工具作出承擔以對沖財務狀況風險。

## 或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考本公告附註11。

## 財資政策及資本結構

本集團就其財資政策採取審慎策略，並專注於風險管理及與本集團之相關業務有直接關係之交易。

## 僱員

於2016年12月31日，本集團擁有約250名員工，其中絕大部分常駐中國。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵（如認股權計劃）。2016年所產生的員工成本總額約為人民幣34.17百萬元。

## 末期股息

董事會不建議宣派2016年之末期股息（2015年：無）。

## 業務回顧

本集團主要在中國廣東省、遼寧省及安徽省從事住宅及商業物業的開發和商業物業的租賃業務以及提供酒店及綜合度假酒店管理及顧問服務及旅遊代理服務。

## 物業開發

現有項目之發展及狀況於下文概述。

### 已完成項目

**半山道1號**：半山道1號坐落深圳羅湖區與龍崗區交界處，清平高速及風儀山隧道東側山坡上。半山道1號由高級別墅、住宅單位及零售商店鋪組成，規劃建築面積約135,000m<sup>2</sup>。於2013年3月，本集團啟動半山道1號的部分預售，深受市場的歡迎。該項目計劃已竣工並於2014年第三季度起分階段交付。

於2016年12月31日，就半山道1號訂立的買賣協議總合約金額為人民幣3,204.15百萬元，其中人民幣2,729.70百萬元已確認為銷售，餘額約人民幣474.45百萬元預期於2017年當達成一些確認條款時確認為銷售。

### 發展中項目

**天嶼湖**：天嶼湖前稱假日水鎮，位於安徽省巢湖忠廟鎮。天嶼湖由湖濱別墅和住宅單位組成，規劃建築面積約116,000m<sup>2</sup>。為配合巢湖風景區的改造、整合與發展，本集團計劃延遲天嶼湖的開發進度並於2019年起分階段開始該項目的預售。

**撫順項目：**本集團已收購一幅位於中國遼寧省撫順經濟開發區華茂街東的土地。該土地的地盤面積約72,350m<sup>2</sup>，地積比率高於1但低於2.7，規劃總建築面積約為195,345m<sup>2</sup>。該土地的土地用途為作商用及住宅用途。該項目仍處在初步設計及規劃階段。

## 物業租賃及管理

**鴻隆廣場：**鴻隆廣場位於中國廣東省深圳市寶安區寶民二路。鴻隆廣場為商住綜合體，總建築面積約172,630平方米。就住宅部份而言，其包括建造於5層高購物中心及2層地下停車場上方的三幢樓高25至27層的大廈，合共約1,500戶住宅單位。該部份由本集團全資附屬公司深圳市太陽時代管理有限公司管理。鴻隆廣場的商業部份(即港隆城購物中心)包括總建築面積約64,397平方米的購物中心。港隆城購物中心由本集團持作租賃用途，由本集團全資附屬公司深圳市港隆城商業管理有限公司管理。

## 酒店及綜合度假村之管理及顧問

酒店及綜合度假村之管理及顧問指向酒店及綜合度假村提供的管理及顧問服務。

隨著旅遊物業發展項目的推出，本集團於2014年收購了一間附屬公司集團，其主要在中國從事經營酒店顧問服務。於2014年、2015年及2016年，該附屬集團公司分別錄得虧損約人民幣4.62百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.02百萬元。

於2016年，本集團亦設立一間間接全資附屬公司太陽城管理顧問，以於亞洲國家(如韓國、馬來西亞及越南)把握酒店及綜合度假村的機會。於2016年末後，太陽城管理顧問與一名獨立第三方訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關向將於越南開發的一個綜合度假村項目提供顧問及管理服務。

## 旅遊代理服務

於2016年7月，本集團訂立一份買賣協議，以收購太陽旅遊(為於澳門註冊成立的有限公司)的全部已發行股本，以將業務多元化至旅遊相關服務業務。

自2016年8月31日完成收購太陽旅遊起，2016年旅遊代理服務已產生營業額約人民幣1.24百萬元。

於報告期末後，太陽旅遊與太陽城博彩中介(為一間關聯公司，由本公司主席周焯華先生(「周先生」)全資擁有)訂立(i)酒店住宿服務採購協議及(ii)船票供應協議。

根據酒店住宿服務採購協議，太陽旅遊可不時向太陽城博彩中介採購酒店住宿服務產品，惟自酒店住宿服務採購協議開始日期至2017年12月31日期間的年度上限為120百萬港元。

根據船票供應協議，太陽城博彩中介可不時向太陽旅遊採購，2017年、2018年及2019年的年度上限分別為8.5百萬港元、10百萬港元及10百萬港元。

## 社會責任

本集團樂於承擔其應盡的社會責任，奉獻力量扶弱濟貧。本集團的員工積極參與文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生及市政交通等有關的公益活動。未來本集團將繼續在內部推行誠愛社會的企業文化，承擔相應的社會責任。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，除以上所披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治準則及程序，以保護所有股東的利益及加強問責及透明度。本公司於截至2016年12月31日止年度已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14所載企業管治常規守則(「守則」)，惟以下偏離除外：

就守則的第A.6.7及E.1.2條而言，周先生(董事會主席)、盧衛東先生(薪酬委員會主席及獨立非執行董事)及杜健存先生(「杜先生」，審核委員會主席及獨立非執行董事)因其他公務而未能出席於2016年6月2日舉行的本公司股東週年大會。此外，周先生、杜先生及胡錦勳博士(提名委員會主席及獨立非執行董事)因其他公務而未能出席於2016年11月14日舉行的本公司股東特別大會。

董事致力於維護本公司的企業管治，以確保設有正式透明程序保護本公司股東及令其利益最大化。

本公司的企業管治常規詳情將載列於本公司2016年年報。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢，董事已就截至2016年12月31日止年度全年的董事證券交易遵守標準守則及本公司行為守則所載的規定準則。

### **審核委員會**

本公司設有審核委員會，該委員會乃按照上市規則第3.21條成立，以檢討及監督本集團的財務申報流程、財務控制、風險管理及內部監控系統。本集團截至2016年12月31日止年度的綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會由三名成員組成，即杜健存先生(主席)、胡錦勳博士及盧衛東先生。彼等均為獨立非執行董事。

### **思捷會計師行有限公司的工作範圍**

有關本集團截至2016年12月31日止年度業績公告的數字，已由本集團核數師思捷會計師行有限公司與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。思捷會計師行有限公司就此進行的工作不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則的保證工作，因此思捷會計師行有限公司概不就業績公告作出任何保證。

## 在聯交所及本公司網站刊載年度業績及2016年年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站 ([www.sun1383.com](http://www.sun1383.com))。本公司的2016年年報(載有上市規則規定的所有資料)將寄發予本公司股東，並將適時刊載於聯交所及本公司各自的網站。

承董事會命  
太陽世紀集團有限公司  
周焯華  
主席

香港，2017年3月24日

於本公佈日期，本公司執行董事為周焯華先生、楊素梅女士、鄭美程女士、楊素麗女士及盧啟邦先生；以及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。