

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)

2012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2012年12月31日止年度的綜合業績。

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
營業額	2	324,669	324,494
銷售成本		<u>(129,183)</u>	<u>(270,857)</u>
毛利		195,486	53,637
其他收入／(支出)淨額	3	134,773	(3,801)
銷售及分銷費用		(13,568)	(7,390)
一般及行政費用		(54,675)	(54,544)
其他營運費用		(329,288)	(233,344)
投資物業的公允值的 增加／(減少)淨額		293,570	(752,000)
存貨之減值虧損		<u>(48,000)</u>	<u>(260,506)</u>
經營溢利／(虧損)		178,298	(1,257,948)

* 僅供識別

		2012	2011
	附註	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具的公允值的			
變動淨額		8	14,267
融資成本		(185,982)	(156,023)
終止確認可供出售金融資產的收益		-	33,306
出售附屬公司的收益		17,719	81,873
分類為持作出售之附屬集團之減值虧損	10	<u>-</u>	<u>(8,861)</u>
除稅前溢利／(虧損)		10,043	(1,293,386)
所得稅抵免	4	<u>29,277</u>	<u>175,259</u>
本年度溢利／(虧損)及 全面收益／(開支)總額	5	<u>39,320</u>	<u>(1,118,127)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		39,320	(1,118,121)
非控股權益		<u>-</u>	<u>(6)</u>
		<u>39,320</u>	<u>(1,118,127)</u>
		人民幣分	人民幣分 (重列)
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u>6.12</u>	<u>(290.27)</u>

綜合財務狀況表
於2012年12月31日

	附註	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,676	3,836
投資物業		1,080,000	780,000
遞延稅項資產		3,505	8,924
		<u>1,091,181</u>	<u>792,760</u>
流動資產			
存貨		1,585,656	1,273,475
應收賬款及其他應收款	8	681,341	760,199
應收代價款		–	75,603
買賣證券		2,130	2,296
抵押存款		1,155	1,078
銀行及現金結餘		14,068	49,049
		<u>2,284,350</u>	<u>2,161,700</u>
分類為持作出售之 附屬集團－資產	10	<u>–</u>	<u>447,108</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款 及預提費用	9	561,558	963,766
預收賬款		14,816	18,046
租賃及其他按金		28,934	11,768
衍生金融負債		–	8
銀行及其他借貸		1,803,822	865,957
即期稅項負債		19,431	138,414
		<u>2,428,561</u>	<u>1,997,959</u>

	附註	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
分類為持作出售之 附屬集團－負債	10	<u>—</u>	<u>201,408</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(144,211)</u>	<u>409,441</u>
資產總值減流動負債		<u>946,970</u>	<u>1,202,201</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸		—	447,000
遞延稅項負債		<u>176,250</u>	<u>98,091</u>
		<u>176,250</u>	<u>545,091</u>
資產淨額		<u>770,720</u>	<u>657,110</u>
資本及儲備			
股本		18,949	11,971
儲備		<u>751,771</u>	<u>645,139</u>
本公司擁有人應佔權益		770,720	657,110
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>770,720</u>	<u>657,110</u>

附註：

1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有由香港會計師公會所頒佈且與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該等香港財務報告準則於其自2012年1月1日開始的會計年度生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列及本年度及先前年度之呈報金額產生重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新增香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂香港財務報告準則的影響，但現階段仍未能定斷新訂香港財務報告準則會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

2. 營業額及分部資料

本集團有如下兩個報告分部：

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」）進行。

物業租賃—本分部租賃零售物業以賺取租金收入和獲取長期物業升值收益。現時本集團之投資物業組合均位於中國。

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、金融衍生工具之公允值變動淨額及企業收入及開支。分部資產包括所有流動及非流動資產（除買賣證券、遞延稅項資產及其他企業資產外）。分部負債包括所有應付賬款及其他應付款、預提費用、預收賬款、租金及其他按金。

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	合計 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度			
外來客戶收入	278,431	46,238	324,669
分部溢利	116,807	325,405	442,212
其他資料：			
出售物業、廠房及設備之收益	136	-	136
撥回預提費用之超額撥備	68,673	-	68,673
折舊	2,032	683	2,715
應收賬款減值虧損	2,160	-	2,160
投資物業的公允值的增加淨額	-	293,570	293,570
存貨之減值虧損	48,000	-	48,000
出售附屬公司的收益	17,719	-	17,719
預付土地成本減值虧損	27,540	-	27,540
新增至分部的非流動資產	3,051	3,247	6,298
於2012年12月31日			
分部資產	1,685,721	1,090,997	2,776,718
分部負債	<u>544,809</u>	<u>49,080</u>	<u>593,889</u>
截至2011年12月31日止年度			
外來客戶收入	288,552	35,942	324,494
分部虧損	368,357	763,461	1,131,818
其他資料：			
出售物業、廠房及設備之收益	1,386	-	1,386
出售投資物業之虧損	-	22,100	22,100
撥回預提費用之超額撥備	9,847	-	9,847
折舊	1,935	730	2,665
應收賬款減值虧損	160,157	1,106	161,263
投資物業的公允值的減少淨額	-	752,000	752,000
存貨之減值虧損	260,506	-	260,506
終止確認可供出售金融資產的收益	33,306	-	33,306
出售附屬公司的收益	80,799	1,074	81,873
分類為持作出售之附屬集團之減值虧損	8,861	-	8,861
新增至分部的非流動資產	306	21	327
於2011年12月31日			
分部資產	2,437,073	813,109	3,250,182
分部負債	<u>1,123,726</u>	<u>20,229</u>	<u>1,143,955</u>

須報告分部損益、資產及負債的對賬

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
溢利／(虧損)		
須報告分部溢利／(虧損)總額	442,212	(1,131,818)
其他收入淨額	1,570	2,082
折舊及攤銷	(54)	(32)
企業融資成本	(185,982)	(156,023)
衍生金融工具公允值變動淨額	8	14,267
其他企業開支	(247,711)	(21,862)
	<u>10,043</u>	<u>(1,293,386)</u>
除稅前綜合溢利／(虧損)		
	<u>10,043</u>	<u>(1,293,386)</u>
資產		
須報告分部資產總額	2,776,718	3,250,182
買賣證券	2,130	2,296
遞延稅項資產	3,505	8,924
未能分類的企業資產	593,178	140,166
	<u>3,375,531</u>	<u>3,401,568</u>
綜合總資產		
	<u>3,375,531</u>	<u>3,401,568</u>
負債		
須報告分部負債總額	593,889	1,143,955
即期稅項負債	19,431	138,414
遞延稅項負債	176,250	98,091
未能分類的企業負債	1,815,241	1,363,998
	<u>2,604,811</u>	<u>2,744,458</u>
綜合總負債		
	<u>2,604,811</u>	<u>2,744,458</u>

地區資料

本集團於截至2012年及2011年12月31日止各兩個年度產生的所有收入均歸屬於中國的客戶。此外，本集團的大部分非流動資產均位於中國。因此，並未呈列地區分析。

來自主要客戶的收入

年內，本集團來自最大客戶的收入(佔本集團總收入10%或以上)約為人民幣118,260,000元。該收入歸屬於物業開發分部。截至2011年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔本集團總收入約人民幣69,996,000元的10%或以上。

3. 其他收入／(支出)淨額

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	136	1,386
利息收入	52	3,142
出售投資物業之虧損	-	(22,100)
匯兌收益／(虧損)淨額	544	(11)
買賣證券已變現及未變現收益／(虧損)淨額	241	(764)
物業租賃業務相關之公共費用支出淨額	(2,114)	(1,064)
撥回其他應收款項減值	62,822	-
撥回預提費用超額撥備	68,673	9,847
豁免其他應付款	-	3,600
其他	4,419	2,163
	<u>134,773</u>	<u>(3,801)</u>

4. 所得稅抵免

綜合全面收益表內的稅項：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
— 上年度不足撥備	—	16
中國企業所得稅		
— 年內撥備	5,238	13,343
— 以往年度超額撥備	<u>(85,319)</u>	<u>—</u>
	<u>(80,081)</u>	<u>13,359</u>
中國土地增值稅		
— 年內撥備	4,524	—
— 以往年度超額撥備	<u>(37,298)</u>	<u>—</u>
	<u>(32,774)</u>	<u>—</u>
	<u>(112,855)</u>	<u>13,359</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	84,334	(188,618)
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	<u>(756)</u>	<u>—</u>
	<u>83,578</u>	<u>(188,618)</u>
	<u>(29,277)</u>	<u>(175,259)</u>

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。香港利得稅已就於香港所產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (2011年：16.5%)作出準備。

中國企業所得稅準備乃按照中國截至2012年12月31日止年度相關的所得稅規則及規例釐定的25% (2011年：25%)應課稅溢利的法定比率計算。於2011年，本集團若干位於中國經濟特區之附屬公司的適用優惠稅率為24%。優惠稅率於截至2012年12月31日止年度上調至25%。因此，本集團的遞延稅項將於變現資產或償付負債時根據預期於該期間適用的稅率確認。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，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。

5. 本年度溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
折舊	2,795	2,731
減：資本化金額	<u>(26)</u>	<u>(34)</u>
	<u>2,769</u>	<u>2,697</u>
核數師酬金：		
—本年度	1,136	1,216
—上年度不足撥備	—	130
—其他服務	<u>429</u>	<u>684</u>
	<u>1,565</u>	<u>2,030</u>
員工成本包括董事酬金：		
—工資、獎金和津貼	<u>17,333</u>	<u>24,479</u>
—退休福利計劃供款	<u>2,106</u>	<u>2,935</u>
	<u>19,439</u>	<u>27,414</u>
減：資本化金額	<u>(2,109)</u>	<u>(2,238)</u>
	<u>17,330</u>	<u>25,176</u>
以下各項的經營租賃費用：		
—分租物業	—	5,846
—辦公室及員工宿舍	2,365	4,800
存貨銷售成本	128,079	256,402
應收賬款及其他應收款之減值虧損	256,542	161,263
預付土地成本之減值虧損	27,540	—
直接開支(附註)	<u>1,104</u>	<u>14,455</u>

附註：

直接開支指上文獨立披露的轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

6. 股息

董事並無建議派付截至2012年12月31日止年度末期股息(2011年：無)。

7. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算基準如下：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
本公司擁有人年內應佔盈利／(虧損)及計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)	<u>39,320</u>	<u>(1,118,121)</u>
	股份數目	
	2012	2011 (經重列)
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>642,767,406</u>	<u>385,200,143</u>

用作該兩個期間計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之股份加權平均數已就2013年1月完成之公開發售所產生紅利部分之影響而作出追溯調整。

由於認股權及認股權證之行使價較本公司股份之平均市價高，本集團之尚未行使認股權及認股權證於被視為於截至2012年及2011年12月31日止各兩個年度內行使時並無對每股盈利／(虧損)產生攤薄影響。

8. 應收賬款及其他應收款

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
應收賬款	8,321	11,750
其他應收款	11,611	2,127
貸款及墊款	31,062	33,280
預付土地成本	38,000	74,494
預付款及按金	592,347	638,548
	<u>681,341</u>	<u>760,199</u>

應收賬款主要來自物業租賃及銷售。應收租戶租金於出具發票時到期，物業銷售並無信貸期限，與買家之相關協議另有規定則除外。

應收賬款按物業租賃的發票日期及物業銷售交付日期的賬齡分析如下：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
0 至 3 個月	6,530	11,670
超過 3 個月但少於 6 個月	-	-
超過 6 個月但少於 1 年	-	-
超過 1 年	1,791	80
	<u>8,321</u>	<u>11,750</u>

9. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
應付賬款	48,580	109,644
應付董事款項	-	440
其他應付款及預提費用	512,978	853,682
	<u>561,558</u>	<u>963,766</u>

應付賬款賬齡分析如下：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
0 至 3 個月或按要求	48,580	109,644
超過 3 個月但少於 6 個月	-	-
超過 6 個月但少於 1 年	-	-
超過 1 年	-	-
	<u>48,580</u>	<u>109,644</u>

10. 分類為持作出售之附屬集團

於2011年8月，本集團訂立買賣協議，出售華佳發展有限公司（「華佳」）100%股權，代價為323,170,000港元（相等於約人民幣269,308,000元）。於2011年12月，本集團訂立補充協議，將代價調整為294,840,000港元（相等於約人民幣245,700,000元）。交易其後於2012年2月24日完成。於2011年，應佔華佳的資產及負債已被分類為持作出售之附屬集團，並於其後於綜合財務狀況報表呈報（見下文）。於2011年，華佳已就報告分部目的納入本集團的物業發展業務。於2011年，相關資產及負債的賬面淨額大於出售所得款項淨額，並因此確認人民幣8,861,000元的減值虧損。

(a) 分類為持作出售之附屬集團資產

	2011 人民幣千元
物業、廠房及設備	606
遞延稅項資產	177
存貨	399,631
應收賬款及其他應收款	40,220
應收稅項	6,188
抵押存款	1,575
銀行及現金結餘	<u>7,572</u>
	455,969
已確認減值虧損	<u>(8,861)</u>
	<u>447,108</u>

(b) 分類為持作出售之附屬集團負債

	2011 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	6,571
預收賬款	145,987
銀行及其他借貸	<u>48,850</u>
	<u>201,408</u>

11. 或然負債

- (a) 於2012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：

	2012 人民幣千元	2011 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度 向銀行提供擔保	<u>-</u>	<u>30,462</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2012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2012年12月31日，本集團就授予若干已出售的附屬公司的貸款融資向若干銀行及金融機構提供擔保達人民幣981,000,000元(2011年：人民幣1,131,000,000元)。本集團2012年12月31日於擔保下的最高負債，為該已出售附屬公司於同日所動用的融資總額約人民幣503,000,000元(2011年：人民幣756,000,000元)。該擔保將根據擔保合約條款，即悉數償還按揭貸款後最多兩年內解除。

於2012年12月31日，因有關擔保亦以該已出售附屬公司所擁有的若干土地使用權證書及該已出售的附屬公司的全部股權作抵押，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。

- (c) 根據日期均為2008年1月31日的土地使用權購買協議及補充協議，倘本集團於2010年12月31日或之前未能完成於中國安徽省巢湖市的相關物業發展項目(「巢湖項目」)，賣方應按土地出讓金數額0.1%向本集團收取每日罰款。於2012年12月31日，本集團遇到施工進度延期，未能達到合同竣工日期。然而，截至財務報表批准日期，本集團尚未就上述事項收到賣方任何執行通知。根據過往經驗，董事認為，巢湖項目第一期將於2013年完成及本集團將不會就有關合同竣工日期延期受到任何處罰。因此，並無於綜合財務報表作出撥備。
- (d) 於2012年12月31日，本集團就合共人民幣560,600,000元(其中已預提應付中國建設銀行深圳分行的人民幣440,600,000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，並無於本綜合財務報表作出進一步準備。

12. 其他事項

於2009年12月21日，本公司與建銀國際資產管理有限公司(「建銀」)訂立信貸票據，據此，建銀同意向本公司提供金額為40,000,000美元之境外融資。Grand Prosperity Limited(「Grand Prosperity」)，為本公司當時之主要股東，根據信貸票據擔任建銀之企業擔保人。

根據信貸票據，本公司同意向建銀支付預付費76,000,000港元，該款項乃由本公司通過按發行價0.95港元發行及配發80,000,000股代價股份結清。

根據信貸票據，Grand Prosperity已向建銀授出認沽權。於行使認沽權時，Grand Prosperity就購買每股代價股份應付之價格為每股1.50港元，合共為120,000,000港元。

於2012年11月20日，本公司接獲代表建銀之律師（「建銀之律師」）之函件（「該函件」），聲稱及申索：

- (i) 由於建銀行使認沽權，Grand Prosperity須根據信貸票據向建銀支付選擇權股份之行使價合共120,000,000港元；
- (ii) 建銀僅收到Grand Prosperity支付之部分款項合計35,000,000港元，尚有到期應付之未支付餘款85,000,000港元；
- (iii) 根據信貸票據之條款，本公司須分別就建銀因違約事件及Grand Prosperity（即債務人）未能根據信貸票據所界定之融資文件於任何款項到期日支付該等到期款項而招致之任何成本、虧損或負債向建銀作出彌償；及
- (iv) 根據信貸票據之條款，違約事件包括債務人未有根據信貸票據所界定之融資文件支付任何應付款項。

根據該函件，建銀之律師要求本公司以彌償之方式支付(i)未付款項85,000,000港元，連同(ii)自2012年1月13日（聲稱行使認沽權之最初完成日期）起至付款日期按年息率10%計算之罰息及(iii)彼等於收回付款時產生之所有成本及開支（包括律師費）。

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（作為原告）與本公司（作為被告之一）之爭議事項。為免存疑，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。

根據法律意見，董事認為申索並無理據。

於本公佈日期，法律程序尚未有判決，因此無法確定法律程序之財務影響。因此，並無於綜合財務報表作出撥備。

13. 報告其後事項

於2012年9月5日，董事會建議按於2012年12月27日每持有本公司1股股份可獲發6股發售股份之基準，以每股發售股份0.25港元之認購價發行1,254,184,050股發售股份，籌集約313,000,000港元（未計開支及抵銷股東貸款約69,000,000港元前）。批准公開發售之決議案已於2012年12月17日舉行之股東特別大會上獲股東批准。接納及支付發售股份之截止日期為2013年1月15日，並合共接獲255份發售股份之有效接納，涉及合共716,186,608股發售股份。餘下未認購之537,997,442股發售股份已獲包銷商包銷及認購。公開發售所得款項淨額約244,000,000港元。發售股份之股票已於2013年1月23日寄發予有關股東。

回顧及展望

於2008年的全球金融危機後，中國放寬宏觀經濟政策及於2008年推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案，經濟得以進一步鞏固。自2010年起，中國實施連串緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款儲備金率及對住房市場實行調控措施以打擊過熱經濟，藉此應對持續上升的通脹及不平衡經濟增長。2009年至2011年，中國的實際國內生產總值的年度增長率分別約為9.2%、10.4%及9.2%。2012年3月，中國政府公佈2012年的實際國內生產總值目標增長為7.5%，而就2015年結束的五年計劃制定的平均實際國內生產總值目標增長率則為7%。中國經濟經過多年來的高水平但不平衡增長後，中國政府制定較為溫和的年度增長目標，目的在於改善經濟增長的質量及促進經濟重組，藉以維持長期增長。

中國物業市場的增長於2010年及2011年上半年適度增加。然而，由於中國政府頒佈的眾多調控政策和措施，中國物業市場於2011年下半年面臨降價壓力。於2012年，交易量保持在較低水平。

展望未來，儘管中國政府預期繼續加強收緊政策或措施，本集團對中國物業市場仍然審慎樂觀。隨著中國央行兩次下調存款準備金率，並降低基準利率，本集團相信將會推出更多的財政刺激措施。此外，隨著經濟發展，中國城市快速擴張，農村向城市快速遷移及中國人口可支配收入增加。內地積極推動都市化以及居民生活水平提高推動對高質素樓盤的追求，都帶來持續的需求。

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。

財務回顧

營業額：營業額包括交付物業的銷售所得及物業租賃收入。2012的營業額與2011年相比，基本保持穩定。於2012年，本集團交付了約7,339m²建築面積的寫字樓單位及店鋪及約1,367m²建築面積的住宅單位。

其他收入／(支出)淨額：於2012年增加主要由於撥回其他應款的減值及增加撥回預提費用之超額撥備分別為約人民幣62,822,000元及人民幣68,673,000元。

銷售及分銷費用：於2012年增加主要由於重新裝修位於深圳的營銷辦公室的費用所致。

其他營運費用：於2012年增加主要由於應收賬款及其他應收款確認之減值虧損有所增加所致。

投資物業公允值增加／(減少)淨額：公允值變動主要由於當前市況所致。

存貨之減值虧損：2012年之減值乃巢湖項目已確認庫存成本與其由獨立估值師評估之公允值之間的差額。

衍生金融工具的公允值變動淨額：於2007年9月，本公司發行附有認股權證的優先票據。認股權證於年內屆滿。相關衍生金融負債已於綜合全面收益表內撥回，其為非現金項目。

出售附屬公司收益：於2012年，由於本集團重組而完成出售若干附屬公司。

所得稅抵免：稅項抵免主要由於撥回以往年度中國企業所得稅及中國土地增值稅之超額撥備。

分部分析

於2012年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔85.76%(2011年：88.92%)及14.24%(2011年：11.08%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2012年12月31日，銀行及現金結餘及抵押存款約達人民幣15.22百萬元(2011年12月31日：人民幣50.13百萬元)，包括人民幣14.43百萬元、0.01百萬美元及0.98百萬港元。

於2012年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,803.82百萬元(2011年12月31日：人民幣1,312.96百萬元)，所有借貸須於一年內償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團於2012年12月31日的借貸總額除以總資產為53.44%(2011年12月31日：38.60%)。

於2012年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,284.35百萬元(2011年12月31日：人民幣2,608.81百萬元)及流動負債約人民幣2,428.56百萬元(2011年12月31日：人民幣2,199.37百萬元)。

對資產的抵押

於2012年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣923.26百萬元由本集團分別約值人民幣1,080.00百萬元、人民幣1,273.24百萬元及人民幣1.15百萬元的若干投資物業、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。本集團借貸全部以人民幣計值。於2012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資產負債表的風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考財務報表附註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2012年12月31日，本集團擁有約300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，可與業內的薪酬水平相比。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)。2012年所產生的員工成本總額約為人民幣19.44百萬元。

末期股息

董事會不建議宣派2012年之末期股息(2011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中高檔住宅及商業物業的開發和商業物業的租賃業務。

於2012年12月31日，本集團可供租賃之總建築面積約64,000m²。

現有項目之發展及狀況於下文概述。

發展中項目

半山道1號：半山道1號(前稱紫瑞花園)坐落在羅湖區與龍崗區布吉交界處，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135,000m²。此項目現正在開發中，並計劃於2013年第一季度起分階段預售及交付。

假日水鎮：假日水鎮位於安徽省巢湖忠廟鎮。假日水鎮由湖濱別墅和住宅單位組成，規劃建築面積約116,000m²。本集團計劃方於2014年起開始分階段預售住宅項目。

盛世雅苑：盛世雅苑位於遼寧省瀋陽經濟技術開發區瀋陽鐵西產業新城。盛世雅苑由規劃建築面積約196,000m²的高檔住宅組成及在建設中。

未來發展

於2012年7月19日，本集團與一名獨立第三方訂立無法律約束力的意向協議，內容有關可能收購安徽龍升房地產開發有限責任公司(一間於中國成立的有限責任公司，擁有安徽省黃山市一個物業開發項目)的全部股權。可能收購事項的代價將由訂約方基於盡責調查的結果進行磋商。

出售項目／資產

本集團已於2012年完成出售若干項目。我們認為，這是我們以合理價格變現該等投資之良機。此外，本集團將不再需要向該等投資提供進一步資源，因此本集團可將其資源配置於可為本集團帶來更高回報之其他投資。

本集團已於2012年出售以下項目／資產：

- 1) 一間正在開發興寧寧江新城項目之全資附屬公司，代價為294,840,000港元。
- 2) 一間正在開發瀋陽鴻隆世紀商業廣場之全資附屬公司，代價為人民幣82,000,000元。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則(經不時修訂)(「守則」)的守則條文。就所涉及的守則而言，本公司於截至2012年12月31日止年度及直至本公佈日期已遵守所有方面的守則。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已遵守上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司各董事具體查詢後，本公司確認本公司董事已遵守董事進行證券交易之標準守則條文。

審核委員會

由獨立非執行董事組成的本公司審核委員會已審閱本公司採納的會計原則及實務，並討論審核、內部監控及財務匯報事宜。審核委員會已審閱本集團截至2012年12月31日止年度的財務報表。

於聯交所網站刊登末期業績

本年度業績公佈刊載於香港交易及結算所有限公司的網站(www.hkex.com.hk)及本公司的網站(www.sun1383.com)。本公司截至2012年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，亦將於適當時候在上述網站上刊登並寄發予本公司股東。

承董事會命
太陽世紀集團有限公司
周焯華
主席

香港，2013年3月28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、楊素麗女士及邱斌先生；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。