

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)

2013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2013年12月31日止年度的綜合業績。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表
截至2013年12月31日止年度

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
營業額	2	226,830	324,669
銷售成本		<u>(128,041)</u>	<u>(129,183)</u>
毛利		98,789	195,486
其他收入淨額	3	40,798	134,773
銷售及分銷費用		(98,879)	(13,568)
一般及行政費用		(84,501)	(54,675)
其他營運費用		(279,869)	(329,288)
投資物業的公允值的增加		49,210	293,570
存貨之減值虧損		<u>(57,000)</u>	<u>(48,000)</u>
經營(虧損)/溢利		(331,452)	178,298
衍生金融工具的公允值的變動		-	8
融資成本		(211,070)	(185,982)
出售附屬公司的收益		<u>100</u>	<u>17,719</u>
除稅前(虧損)/溢利		(542,422)	10,043
所得稅(開支)/抵免	4	<u>(36,091)</u>	<u>29,277</u>
本年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	5	<u><u>(578,513)</u></u>	<u><u>39,320</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<u><u>(578,513)</u></u>	<u><u>39,320</u></u>
		人民幣分	人民幣分
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄		<u><u>(40.52)</u></u>	<u><u>6.12</u></u>

綜合財務狀況表
於2013年12月31日

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,909	7,676
投資物業		1,130,000	1,080,000
遞延稅項資產		9,262	3,505
		<u>1,145,171</u>	<u>1,091,181</u>
流動資產			
存貨		1,855,454	1,585,656
應收賬款及其他應收款	8	625,136	681,341
買賣證券		2,037	2,130
抵押存款		314,377	1,155
銀行及現金結餘		17,174	14,068
		<u>2,814,178</u>	<u>2,284,350</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款及預提費用	9	538,483	561,558
預收賬款		721,608	14,816
租賃及其他按金		8,780	28,934
銀行及其他借貸－於一年內到期		1,863,299	1,803,822
即期稅項負債		31,432	19,431
		<u>3,163,602</u>	<u>2,428,561</u>
流動負債淨額		<u>(349,424)</u>	<u>(144,211)</u>
資產總值減流動負債		<u>795,747</u>	<u>946,970</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－於一年後到期		145,000	–
遞延稅項負債		192,666	176,250
		<u>337,666</u>	<u>176,250</u>
資產淨額		<u>458,081</u>	<u>770,720</u>
資本及儲備			
股本		120,551	18,949
儲備		337,530	751,771
權益總額		<u>458,081</u>	<u>770,720</u>

附註：

1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下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，該等香港財務報告準則於其自2013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。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益的條款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第20號	地表礦區生產階段的剝採成本

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本年及以往年度的財務表現及狀況有任何重大影響。

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效的新訂及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 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶 ⁴
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
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27號修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃－僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	金融資產和金融負債的互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 香港財務報告準則第9號(經2013年12月修訂)修訂了香港財務報告準則第9號的強制性生效日期。強制性生效日期雖未於香港財務報告準則第9號中明確規定，但將於剩餘期限確定時加以釐定。另一方面，香港財務報告準則第9號亦可即時生效。

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

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及預提費用、預收賬款、租賃及其他按金。

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2013年12月31日止年度			
外來客戶收入	<u>174,171</u>	<u>52,659</u>	<u>226,830</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(292,201)</u>	<u>82,338</u>	<u>(209,863)</u>
其他資料：			
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	608	(177)	431
撥回預提費用之超額撥備	12,136	-	12,136
折舊	(1,320)	(812)	(2,132)
應收賬款及其他應收賬款減值虧損	(99,282)	-	(99,282)
投資物業的公允值的增加	-	49,210	49,210
存貨之減值虧損	(57,000)	-	(57,000)
出售一間附屬公司的收益	-	100	100
法定責任的計提撥備	(36,600)	-	(36,600)
廣告及佣金支出	(87,370)	-	(87,370)
新增至分部的非流動資產	1,407	143	1,550
於2013年12月31日			
分部資產	<u>2,141,400</u>	<u>1,132,256</u>	<u>3,273,656</u>
分部負債	<u>1,584,975</u>	<u>21,358</u>	<u>1,606,333</u>
截至2012年12月31日止年度			
外來客戶收入	<u>278,431</u>	<u>46,238</u>	<u>324,669</u>
分部溢利	<u>116,807</u>	<u>325,405</u>	<u>442,212</u>
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)
應收賬款及其他應收賬款減值虧損	(2,160)	-	(2,160)
投資物業的公允值的增加	-	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	<u>1,685,721</u>	<u>1,090,997</u>	<u>2,776,718</u>
分部負債	<u>544,809</u>	<u>49,080</u>	<u>593,889</u>

須報告分部損益、資產及負債的對賬

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
(虧損)／溢利		
須報告分部(虧損)／溢利總額	(209,863)	442,212
其他收入淨額	28,607	1,570
折舊及攤銷	(290)	(54)
企業融資成本	(211,070)	(185,982)
衍生金融工具公允值變動	-	8
其他企業開支	(149,806)	(247,711)
	<u>(542,422)</u>	<u>10,043</u>
資產		
須報告分部資產總額	3,273,656	2,776,718
買賣證券	2,037	2,130
遞延稅項資產	9,262	3,505
未能分類的企業資產	674,394	593,178
	<u>3,959,349</u>	<u>3,375,531</u>
負債		
須報告分部負債總額	1,606,333	593,889
即期稅項負債	31,432	19,431
遞延稅項負債	192,666	176,250
未能分類的企業負債	1,670,837	1,815,241
	<u>3,501,268</u>	<u>2,604,811</u>

地區資料

本集團於截至2013年及2012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27,791,000元(2012年：人民幣118,260,000元)。該收入歸屬於物業開發分部。

3. 其他收入淨額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
廣告收入	410	—
出售物業、廠房及設備之收益	431	136
利息收入	8,506	52
匯兌收益淨額	17,532	544
買賣證券已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(93)	241
物業租賃業務相關之公共費用支出淨額	(3,163)	(2,114)
撥回應收賬款及其他應收款項減值	2,086	62,822
撥回預提費用超額撥備	12,136	68,673
其他	2,953	4,419
	<u>40,798</u>	<u>134,773</u>

4. 所得稅(開支)/抵免

綜合損益及其他全面收益表內的稅項：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 一年內撥備	—	(5,238)
— 以往年度超額撥備	5,235	85,319
	<u>5,235</u>	<u>80,081</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 一年內撥備	(30,667)	(4,524)
— 以往年度超額撥備	—	37,298
	<u>(30,667)</u>	<u>32,774</u>
	<u>(25,432)</u>	<u>112,855</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(10,659)	(84,334)
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	—	756
	<u>(10,659)</u>	<u>(83,578)</u>
	<u>(36,091)</u>	<u>29,277</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。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。

截至2013年12月31日止年度，由於本集團於年內產生稅項虧損，故於綜合財務報表並無就中國企業所得稅計提撥備(2012年：中國企業所得稅撥備乃按照中國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)。

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(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
折舊	2,573	2,795
減：資本化金額	<u>(151)</u>	<u>(26)</u>
	<u>2,422</u>	<u>2,769</u>
核數師酬金：		
— 本年度	1,140	1,136
— 其他服務	<u>40</u>	<u>429</u>
	<u>1,180</u>	<u>1,565</u>
員工成本包括董事酬金：		
— 工資、獎金和津貼	32,732	17,333
— 退休福利計劃供款	3,709	2,106
— 以股份為結算基礎的付款	1,564	—
— 宿舍費用	<u>381</u>	<u>—</u>
	38,386	19,439
減：資本化金額	<u>(4,116)</u>	<u>(2,109)</u>
	<u>34,270</u>	<u>17,330</u>
辦公室之經營租賃費用：	4,680	2,365
存貨銷售成本	123,992	128,079
應收賬款及其他應收款之 減值虧損	223,696	256,542
預付土地成本之減值虧損	—	27,540
直接開支(附註)	<u>4,048</u>	<u>1,104</u>

附註：

直接開支指管理費開支。

6. 股息

董事會並無建議派付截至2013年12月31日止年度末期股息(2012年：無)。

7. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算基準如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
本公司擁有人年內應佔(虧損)/盈利及 就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利 所使用之(虧損)/盈利	<u>(578,513)</u>	<u>39,320</u>
	股份數目	
	2013	2012
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 普通股之加權平均數	<u>1,427,753,960</u>	<u>642,767,406</u>

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2013年及2012年12月31日止各兩個年度內行使時並無對每股(虧損)/盈利產生攤薄影響。

8. 應收賬款及其他應收款

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
應收賬款	553	8,321
其他應收款	6,618	11,611
貸款及墊款	30,820	31,062
預付土地成本	80,870	38,000
預付款及按金	506,275	592,347
	<u>625,136</u>	<u>681,341</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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
0至3個月	553	6,530
超過1年	—	1,791
	<u>553</u>	<u>8,321</u>

9. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
應付賬款	46,313	48,580
其他應付款及預提費用	492,170	512,978
	<u>538,483</u>	<u>561,558</u>

應付賬款賬齡分析如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
0至3個月或按要求	<u>46,313</u>	<u>48,580</u>

10. 或然負債

- (a) 於2013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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>2,530,000</u>	<u>—</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2013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2013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581,000,000元(2012年：人民幣981,000,000元)。本集團於2013年12月31日擔保下的最高負債，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(2012年：人民幣503,000,000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2013年12月31日，因有關貸款融資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2013年12月31日，本集團遇到施工進度延期，未能按合同竣工日期完工。然而，截至本公佈日期，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2015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2013年12月31日，本集團就合共人民幣120,000,000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。

11. 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（「信貸票據」）。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每股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。

12. 報告其後事項

於2014年1月8日，本公司之間接非全資擁有附屬公司以代價人民幣95,510,000元成功投得一幅位於中國遼寧省撫順經濟開發區華茂街東，地盤面積約72,350m²，地積比率高於1但低於2.7，住宅單位之規劃總建築面積為195,345m²之國有建築用地之土地使用權。

回顧及展望

2013年，世界經濟繼續呈緩慢復甦態勢，金融危機的後續效應依然存在。然而，美國啟動的連續量化寬鬆政策令美國及歐洲國家觸底反彈，出現從負增長復甦的曙光。

2013年，中國經濟仍然保持平穩發展態勢。年內多項經濟指標持續向好，進一步減弱下行預期。中國共產黨十八屆三中全會奠定「全面深化改革」的發展基調。此外，中國共產黨十八屆三中全會報告中有關房地產業政策轉向行業更深層次的問題，如農村土地流轉改革、推進城鎮化進程、房地產稅立法與改革，以及著手建立有助行業健康發展的長效機制。

2013年，中國房地產行業保持穩定發展速度。一二線城市需求旺盛推動土地市場和住宅市場成交量、成交價格增長。展望未來，房地產企業應繼續提升綜合營運能力，抓住新型城鎮化進程中的機遇，在房地產市場中保持高度競爭力。

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。與2012年的營業額相比，2013年的營業額下降30.13%。於2013年，本集團交付了分別約1,337m²建築面積及約5,772m²建築面積的住宅單位及店鋪，而於2012年，本集團交付了約1,367m²建築面積的住宅單位、約2,632m²建築面積的寫字樓單位及約4,707m²建築面積的店鋪。

其他收入淨額：於2013年下降主要由於年內撥回應收賬款及其他應收款的減值緊縮及撥回預提費用之超額撥備。於2013年，其他收入淨額主要由於匯兌收益淨額、撥回應收賬款及其他應收款項減值及撥回預提費用之超額撥備所致。

銷售及分銷費用：於2013年增加主要由於開始預售半山道1號引致更多廣告及促銷活動以及就鴻隆世紀廣場項目產生銷售佣金所致。

一般及行政費用：於2013年增加主要由於本集團員工人數增加以及一名獨立估值師對於2013年12月向本集團僱員及顧問所發行的認股權所產生的以股份為結算基礎的付款所致。認股權的以股份為結算基礎的付款為一次性及非現金項目。

其他營運費用：於2013年減少主要由於就應收賬款及其他應收款確認的減值虧損減少所致。

投資物業公允值的增加：公允值增加原因主要是當前市況所致。

存貨之減值虧損：減值乃庫存成本與由獨立估值師核定之公允值之間的差額。

出售附屬公司收益：指出售一間附屬公司深圳市鴻隆商業管理有限公司，代價為人民幣100,000元。

所得稅：於2013年，由於本集團公司並無即期應課稅溢利，故概無應計企業所得稅。2013年的所得稅撥備主要為就年內銷售鴻隆世紀廣場計提新增的土地增值稅撥備。

分部分析

於2013年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔76.78% (2012年：85.76%) 及23.22% (2012年：14.24%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2013年12月31日，銀行結餘及現金總額及抵押存款約達人民幣331.55百萬元(2012年12月31日：人民幣15.22百萬元)，包括人民幣328.74百萬元、0.01百萬美元及3.45百萬港元。

於2013年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣2,008.30百萬元(2012年12月31日：人民幣1,803.82百萬元)，約人民幣1,863.30百萬元須按要求或於1年內償還；約人民幣75.00百萬元須於2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2013年12月31日的銀行及其他借貸總額除以總資產為50.72% (2012年12月31日：53.44%)。

於2013年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,814.18百萬元(2012年12月31日：人民幣2,284.35百萬元)及流動負債約人民幣3,163.60百萬元(2012年12月31日：人民幣2,428.56百萬元)。

對資產的抵押

於2013年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣600.44百萬元由本集團分別約值人民幣1,130.00百萬元及人民幣314.38百萬元的若干投資物業及抵押存款作抵押。

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1,104.87百萬港元之借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2013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，謹請參考附註10。

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2013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，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）。2013年所產生的員工成本總額約為人民幣38.39百萬元。

末期股息

董事會不建議宣派2013年之末期股息（2012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2013年12月31日，本集團可供租賃之總建築面積約64,000m²（2012年：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。此項目現正在開發及預售中，並計劃於2014年第2季度起分階段交付。

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。本集團計劃於2014年下半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，該項目正在建設中。

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。

於2014年1月8日，本公司之間接非全資擁有附屬公司撫順太陽時代房地產開發有限公司以代價人民幣95,510,000元成功投得中國遼寧省撫順經濟開發區華茂街東土地之土地使用權。該土地之地盤面積約72,350m²，地積比率高於1但低於2.7，住宅單位之規劃總建築面積為195,345m²。土地用途為商業及住宅用途，其使用權之期限分別為70年及40年。

出售附屬公司

於2013年，本集團完成出售一間附屬公司深圳市鴻隆商業管理有限公司，代價為人民幣100,000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、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2013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

由所有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2013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)。截至2013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，2014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。