

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布之內容概不負責，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布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)

## **2014年度業績公布**

太陽世紀集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年12月31日止年度的綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表  
截至2014年12月31日止年度

|                | 附註 | 2014<br>人民幣千元           | 2013<br>人民幣千元           |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 營業額            | 2  | 917,458                 | 226,830                 |
| 銷售成本           |    | <u>(723,891)</u>        | <u>(128,041)</u>        |
| 毛利             |    | 193,567                 | 98,789                  |
| 其他收入淨額         | 3  | 27,914                  | 40,798                  |
| 銷售及分銷費用        |    | (49,787)                | (98,879)                |
| 一般及行政費用        |    | (83,907)                | (84,501)                |
| 其他營運費用         |    | (183,797)               | (279,869)               |
| 投資物業的公允值的增加    |    | 467,000                 | 49,210                  |
| 撥回存貨之減值虧損      |    | 59,612                  | –                       |
| 存貨之減值虧損        |    | <u>–</u>                | <u>(57,000)</u>         |
| 經營溢利／(虧損)      |    | 430,602                 | (331,452)               |
| 融資成本           |    | (347,102)               | (211,070)               |
| 已就商譽確認之減值虧損    |    | (3,564)                 | –                       |
| 出售附屬公司的(虧損)／收益 |    | <u>(2,001)</u>          | <u>100</u>              |
| 除稅前溢利／(虧損)     |    | 77,935                  | (542,422)               |
| 所得稅開支          | 4  | <u>(222,529)</u>        | <u>(36,091)</u>         |
| 本年度虧損及全面開支總額   | 5  | <u><u>(144,594)</u></u> | <u><u>(578,513)</u></u> |
| 以下人士應佔：        |    |                         |                         |
| 本公司擁有人         |    | (143,727)               | (578,513)               |
| 非控股權益          |    | <u>(867)</u>            | <u>–</u>                |
|                |    | <u><u>(144,594)</u></u> | <u><u>(578,513)</u></u> |
|                |    | 人民幣分                    | 人民幣分                    |
| 每股虧損           | 7  |                         |                         |
| 基本及攤薄          |    | <u><u>(9.79)</u></u>    | <u><u>(40.52)</u></u>   |

# 綜合財務狀況表

於2014年12月31日

|                    | 附註 | 2014<br>人民幣千元    | 2013<br>人民幣千元    |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備           |    | 5,241            | 5,909            |
| 投資物業               |    | 1,597,000        | 1,130,000        |
| 遞延稅項資產             |    | 306              | 9,262            |
|                    |    | <u>1,602,547</u> | <u>1,145,171</u> |
| <b>流動資產</b>        |    |                  |                  |
| 存貨                 |    | 1,708,274        | 1,855,454        |
| 應收賬款及其他應收款         | 8  | 601,582          | 625,136          |
| 買賣證券               |    | 3,207            | 2,037            |
| 抵押存款               |    | 125,045          | 314,377          |
| 銀行及現金結餘            |    | 127,988          | 17,174           |
|                    |    | <u>2,566,096</u> | <u>2,814,178</u> |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 應付賬款、其他應付款及預提費用    | 9  | 469,857          | 538,483          |
| 預收賬款               |    | 225,120          | 721,608          |
| 租賃及其他按金            |    | 9,566            | 8,780            |
| 銀行及其他借貸－於一年內到期     |    | 1,652,537        | 1,863,299        |
| 即期稅項負債             |    | 96,402           | 31,432           |
|                    |    | <u>2,453,482</u> | <u>3,163,602</u> |
| <b>流動資產／(負債)淨額</b> |    | <u>112,614</u>   | <u>(349,424)</u> |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |    | <u>1,715,161</u> | <u>795,747</u>   |
| <b>非流動負債</b>       |    |                  |                  |
| 銀行及其他借貸－於一年後到期     |    | 1,090,000        | 145,000          |
| 遞延稅項負債             |    | 313,529          | 192,666          |
|                    |    | <u>1,403,529</u> | <u>337,666</u>   |
| <b>資產淨額</b>        |    | <u>311,632</u>   | <u>458,081</u>   |
| <b>資本及儲備</b>       |    |                  |                  |
| 股本                 |    | 120,945          | 120,551          |
| 儲備                 |    | 194,979          | 337,530          |
| 本公司擁有人應佔權益         |    | 315,924          | 458,081          |
| 非控股權益              |    | (4,292)          | —                |
| <b>權益總額</b>        |    | <u>311,632</u>   | <u>458,081</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」)

本年度，本集團已採納與本集團業務相關且於2014年1月1日開始之會計年度生效的由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10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港財務報告準則第27號之修訂 | 投資實體           |
| 香港會計準則第32號之修訂                                     | 抵銷金融資產及金融負債    |
| 香港會計準則第36號之修訂                                     | 非金融資產之可收回金額披露  |
| 香港會計準則第39號之修訂                                     | 農業之更替及對沖會計法之延續 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－<br>詮釋第21號                        | 徵費             |

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無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。

本集團並無提早應用下列已頒佈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>1</sup>                           |
| 香港財務報告準則第14號                   | 監管遞延帳目 <sup>2</sup>                         |
| 香港財務報告準則第15號                   | 來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>                      |
| 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 <sup>5</sup>                  |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則<br>第38號之修訂   | 折舊及攤銷可接受方法之澄清 <sup>5</sup>                  |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則<br>第41號之修訂   | 農業：生產性植物 <sup>5</sup>                       |
| 香港會計準則第19號之修訂                  | 界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>                    |
| 香港會計準則第27號之修訂                  | 獨立財務報表權益法 <sup>5</sup>                      |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則<br>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<br>售或貢獻 <sup>5</sup>   |
| 香港財務報告準則之修訂                    | 香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度<br>改進 <sup>6</sup> |
| 香港財務報告準則之修訂                    | 香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度<br>改進 <sup>4</sup> |
| 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<br>改進 <sup>5</sup> |

- <sup>1</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>2</sup> 於2016年1月1日或以後開始之首份香港財務報告準則年度財務報表生效，並可提早應用。
- <sup>3</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>4</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。
- <sup>5</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。
- <sup>6</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，少數情況例外，並可提早應用。

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

本集團有如下三個報告分部：

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。

酒店顧問服務－本分部提供顧問服務，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（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<br>人民幣千元    | 物業租賃<br>人民幣千元    | 酒店顧問<br>服務<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元      |
|-------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| <b>截至2014年12月31日止年度</b> |                  |                  |                     |                  |
| 外來客戶收入                  | <u>863,691</u>   | <u>53,569</u>    | <u>198</u>          | <u>917,458</u>   |
| 分部(虧損)/溢利               | <u>(50,119)</u>  | <u>495,769</u>   | <u>(4,624)</u>      | <u>441,026</u>   |
| 其他資料：                   |                  |                  |                     |                  |
| 出售物業、廠房及設備之虧損           | (15)             | –                | –                   | (15)             |
| 折舊                      | (1,457)          | (753)            | –                   | (2,210)          |
| 應收賬款及其他應收款減值虧損          | (150,000)        | –                | –                   | (150,000)        |
| 投資物業的公允值的增加             | –                | 467,000          | –                   | 467,000          |
| 撥回存貨之減值虧損               | 59,612           | –                | –                   | 59,612           |
| 出售附屬公司的虧損               | (2,001)          | –                | –                   | (2,001)          |
| 廣告及佣金支出                 | (36,508)         | (205)            | –                   | (36,713)         |
| 已就商譽確認之減值虧損             | –                | –                | (3,564)             | (3,564)          |
| 新增至分部的非流動資產             | 1,803            | 204              | 2                   | 2,009            |
| <b>於2014年12月31日</b>     |                  |                  |                     |                  |
| 分部資產                    | <u>1,978,639</u> | <u>1,766,034</u> | <u>296</u>          | <u>3,744,969</u> |
| 分部負債                    | <u>(563,677)</u> | <u>(14,067)</u>  | <u>(5,089)</u>      | <u>(582,833)</u> |

|                         | 物業開發<br>人民幣千元      | 物業租賃<br>人民幣千元    | 合計<br>人民幣千元        |
|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>截至2013年12月31日止年度</b> |                    |                  |                    |
| 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              |
| <b>於2013年12月31日</b>     |                    |                  |                    |
| 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> |

## 須報告分部損益、資產及負債的對賬

|                | 2014<br>人民幣千元      | 2013<br>人民幣千元      |
|----------------|--------------------|--------------------|
| <b>溢利／(虧損)</b> |                    |                    |
| 須報告分部溢利／(虧損)總額 | 441,026            | (209,863)          |
| 其他收入淨額         | (545)              | 28,607             |
| 折舊及攤銷          | (290)              | (290)              |
| 企業融資成本         | (347,102)          | (211,070)          |
| 其他企業開支         | (15,154)           | (149,806)          |
|                | <u>77,935</u>      | <u>(542,422)</u>   |
| <b>資產</b>      |                    |                    |
| 須報告分部資產總額      | 3,744,969          | 3,273,656          |
| 買賣證券           | 3,207              | 2,037              |
| 遞延稅項資產         | 306                | 9,262              |
| 未能分類的企業資產      | 420,161            | 674,394            |
|                | <u>4,168,643</u>   | <u>3,959,349</u>   |
| <b>負債</b>      |                    |                    |
| 須報告分部負債總額      | (582,833)          | (1,606,333)        |
| 即期稅項負債         | (96,402)           | (31,432)           |
| 遞延稅項負債         | (313,529)          | (192,666)          |
| 未能分類的企業負債      | (2,864,247)        | (1,670,837)        |
|                | <u>(3,857,011)</u> | <u>(3,501,268)</u> |

## 地區資料

本集團於截至2014年及2013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)為零(2013年：人民幣27,791,000元，歸屬於物業開發分部)。



### 3. 其他收入淨額

|                      | 2014<br>人民幣千元 | 2013<br>人民幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 廣告收入                 | 365           | 410           |
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益   | (15)          | 431           |
| 利息收入                 | 1,614         | 8,506         |
| 匯兌(虧損)/收益淨額          | (2,467)       | 17,532        |
| 買賣證券已變現及未變現收益/(虧損)淨額 | 1,170         | (93)          |
| 物業租賃業務相關之公共費用支出淨額    | (5,118)       | (3,163)       |
| 撥回應收賬款及其他應收款減值       | 31,357        | 2,086         |
| 撥回預提費用超額撥備           | 322           | 12,136        |
| 其他                   | 686           | 2,953         |
|                      | <u>27,914</u> | <u>40,798</u> |

### 4. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項：

|                  | 2014<br>人民幣千元    | 2013<br>人民幣千元   |
|------------------|------------------|-----------------|
| <b>即期稅項</b>      |                  |                 |
| 中國企業所得稅          |                  |                 |
| — 一年內撥備          | (22,362)         | —               |
| — 以往年度超額撥備       | —                | 5,235           |
|                  | <u>(22,362)</u>  | <u>5,235</u>    |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) |                  |                 |
| — 一年內撥備          | (70,348)         | (30,667)        |
| 即期稅項合計           | <u>(92,710)</u>  | <u>(25,432)</u> |
| <b>遞延稅項</b>      |                  |                 |
| 暫時差異之產生及撥回       | (129,819)        | (10,659)        |
| 所得稅項支出           | <u>(222,529)</u> | <u>(36,091)</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。

中國企業所得稅撥備乃按照中國截至2014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(2013年：由於本集團產生稅項虧損，故於綜合財務報表並無就中國企業所得稅計提撥備。)

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. 本年度虧損及全面開支總額

|                  | 2014<br>人民幣千元        | 2013<br>人民幣千元        |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 折舊               | 2,651                | 2,573                |
| 減：資本化金額          | (151)                | (151)                |
|                  | <u>2,500</u>         | <u>2,422</u>         |
| 核數師酬金：           |                      |                      |
| — 本年度            | 1,207                | 1,140                |
| — 其他服務           | —                    | 40                   |
|                  | <u>1,207</u>         | <u>1,180</u>         |
| 員工成本包括董事酬金：      |                      |                      |
| — 工資、獎金和津貼       | 39,290               | 32,732               |
| — 退休福利計劃供款       | 4,312                | 3,709                |
| — 以權益結算及股份為基礎的付款 | —                    | 1,564                |
| — 宿舍費用           | 523                  | 381                  |
|                  | <u>44,125</u>        | <u>38,386</u>        |
| 減：資本化金額          | (3,777)              | (4,116)              |
|                  | <u>40,348</u>        | <u>34,270</u>        |
| 辦公室之經營租賃費用       | 6,685                | 4,680                |
| 存貨銷售成本           | 719,566              | 123,992              |
| 應收賬款及其他應收款之減值虧損  | 150,000              | 223,696              |
| 已就商譽確認之減值虧損      | 3,564                | —                    |
| 出售附屬公司之虧損／(收益)   | 2,001                | (100)                |
| 直接開支(附註)         | 4,332                | 4,048                |
|                  | <u><u>40,348</u></u> | <u><u>34,270</u></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2014年12月31日止年度末期股息(2013年：無)。

## 7. 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：

|                                 | 2014<br>人民幣千元        | 2013<br>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>(143,727)</u>     | <u>(578,513)</u>     |
|                                 | 股份數目                 |                      |
|                                 | 2014                 | 2013                 |
| 計算每股基本及攤薄虧損之普通股之加權平均數           | <u>1,468,132,533</u> | <u>1,427,753,960</u> |

由於認股權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於被視為於截至2014年及2013年12月31日止各兩個年度內行使時並無對每股虧損產生攤薄影響。

## 8. 應收賬款及其他應收款

|        | 2014<br>人民幣千元  | 2013<br>人民幣千元  |
|--------|----------------|----------------|
| 應收賬款   | 180            | 553            |
| 其他應收款  | 13,899         | 6,618          |
| 貸款及墊款  | 158,199        | 30,820         |
| 預付土地成本 | 105,692        | 80,870         |
| 預付款及按金 | 323,612        | 506,275        |
|        | <u>601,582</u> | <u>625,136</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：

|       | 2014<br>人民幣千元 | 2013<br>人民幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 0至3個月 | <u>180</u>    | <u>553</u>    |

## 9. 應付賬款、其他應付款及預提費用

|            | 2014<br>人民幣千元  | 2013<br>人民幣千元  |
|------------|----------------|----------------|
| 應付賬款       | 258,380        | 46,313         |
| 其他應付款及預提費用 | 211,477        | 492,170        |
|            | <u>469,857</u> | <u>538,483</u> |

應付賬款賬齡分析如下：

|           | 2014<br>人民幣千元  | 2013<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|---------------|
| 0至3個月或按要求 | <u>258,380</u> | <u>46,313</u> |

## 10. 或然負債

- (a) 2014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：

|                    | 2014<br>人民幣千元    | 2013<br>人民幣千元    |
|--------------------|------------------|------------------|
| 就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保 | <u>3,435,000</u> | <u>2,530,000</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2014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。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。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。

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。

於2014年12月31日，有關擔保合約已經解除。

- (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2014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，截至本公布日期，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2016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2014年12月31日，本集團就合共約人民幣291,000,000元(2013年：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。

於本公布日期，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. 報告期後事項

本集團並無重大報告期後事項。

## 回顧及展望

2014年，全球經濟發展不平衡。美國經濟呈復甦態勢，並逐步退出量化寬鬆政策。然而，其他發達國家及地區的經濟仍持續低迷，並面臨多重下行壓力。作為世界第二大經濟體，2014年中國宏觀經濟步入調整新常態。中國的房地產行業由上一年的高速發展調整至今年的正常化。政府逐步取消行政政策，長期結構性調整初見成效，市場規律開始發揮更為重要的作用。

《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》於2013年發布。2014年，為加快推進新型城鎮化建設，國務院於3月印發《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，明確提出2020年中國常住人口城鎮化率要達到60%，戶籍人口城鎮化率要達到45%的中期城鎮化發展目標。7月，國務院頒布《國務院關於進一步推進戶籍制度改革的意見》，對戶口遷移及落戶政策作出調整，針對不同類型的城市實施差別化的落戶政策，打破城鎮落戶制度的限制，為1億農村人口遷移及落戶創造條件。各項政策的發佈不僅有利於推進中國新型城鎮化進程，提升城鎮化建設的質量，亦為房地產行業的參與者帶來了新的商業機遇與挑戰。

隨著近年來中國經濟的迅猛發展，中國人民的生活水平有了極大的改善，對資本投資及休閒旅遊的需求不斷上升。此外，中國退休人員的比例正不斷加大，因而本集團預期對旅遊地產及養老地產的需求將會增長。本集團調整其房地產開發業務，除現有住宅及商業物業發展項目外，引入旅遊物業發展項目及養老物業發展項目。本集團於2014年8月收購 Vanilla Rose Investments Limited(一家主營業務為酒店顧問服務的集團公司)，以為旅遊物業發展項目提供必要的技術支持，並計劃於2015年開始經營旅遊物業發展項目及養老物業發展項目。

## 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2013年的營業額相比，2014年的營業額上升304.47%。於2014年，本集團交付了建築面積(「建築面積」)約33,316m<sup>2</sup>的住宅單位，而於2013年，本集團交付了建築面積分別約1,337m<sup>2</sup>及5,772m<sup>2</sup>的住宅單位及店鋪。



**其他收入淨額：**於2014年，金額主要是撥回應收賬款及其他應收款減值。

**銷售及分銷費用：**於2014年減少主要由於半山道1號項目的廣告及促銷活動費用減少所致。

**一般及行政費用：**2014年之一般行政費用與2013年比較，維持平穩。於2014年，主要是由於專業費用及員工成本所致。

**其他營運費用：**於2014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：**增加原因主要是當前市況所致。

**撥回存貨之減值虧損：**金額指撥回庫存成本與由獨立估值師核定之可變現淨值之間的差額之已確認減值虧損。

**已就商譽確認之減值虧損：**指就收購附屬公司時所產生的商譽已確認的減值虧損。

**出售附屬公司的虧損：**指出售附屬公司時確認的虧損，代價為人民幣36,000,000元。

**所得稅開支：**企業所得稅及土地增值稅於2014年大幅上升，主要是由於半山道1號實現物業銷售及其產生之利潤的稅務影響所致。遞延稅項大幅增加主要是由於年內產生的投資物業公允值增加的遞延稅務影響所致。

## 分部分析

於2014年，物業發展收入、物業租賃收入及酒店顧問服務收入分別約佔94.14% (2013年：76.78%)、5.84% (2013年：23.22%) 及0.02% (2013年：無)。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2014年12月31日，銀行及現金結餘總額及抵押存款約達人民幣253.03百萬元 (2013年12月31日：人民幣331.55百萬元)，包括約人民幣251.01百萬元、0.01百萬美元及2.44百萬港元。

於2014年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣2,742.54百萬元(2013年12月31日：人民幣2,008.30百萬元)。就借貸總額約人民幣2,742.54百萬元而言，約人民幣1,652.54百萬元須按要求或於1年內償還；約人民幣610.00百萬元須於2年內償還；約人民幣115.00百萬元須於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2014年12月31日的銀行及其他借貸總額除以總資產為65.79%(2013年12月31日：50.72%)。

於2014年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,566.10百萬元(2013年12月31日：人民幣2,814.18百萬元)及流動負債約人民幣2,453.48百萬元(2013年12月31日：人民幣3,163.60百萬元)。

## 對資產的抵押

於2014年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣1,506.00百萬元由本集團分別約值人民幣1,597.00百萬元、人民幣1,397.43百萬元及人民幣125.05百萬元的若干投資物業、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。除1,275.87百萬港元之借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2014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，謹請參考本公布附註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2014年12月31日，本集團擁有約350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)。2014年所產生的員工成本總額約為人民幣44.13百萬元(2013年：人民幣38.39百萬元)。

## 末期股息

董事會不建議宣派2014年之末期股息(2013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及酒店顧問服務。

於2014年12月31日，本集團可供租賃之總建築面積約64,000m<sup>2</sup>(2013年：64,000m<sup>2</sup>)。

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號的部份預售，深受市場的歡迎。該項目已竣工並計劃於2014年第三季度起分階段交付。

## 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2015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。

## 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。

## 出售附屬公司

於2014年，本集團完成出售持有盛世雅苑項目的附屬公司，代價為人民幣36,000,000元。

## 收購附屬公司

於2014年，本集團向一名獨立第三方以代價100港元(相等於人民幣80元)收購Vanilla Rose Investments Limited及其附屬公司51%的股本權益(「該收購」)。Vanilla Rose Investments Limited及其附屬公司主要在中國從事提供酒店顧問服務。該收購已於2014年8月1日完成。

## 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

董事認為，本公司於截至2014年12月31日止年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的守則條文，惟以下偏離除外：

就企業管治守則之守則條文A.6.7及E.1.2而言，提名委員會主席及獨立非執行董事胡錦勳博士及薪酬委員會主席及獨立非執行董事盧衛東先生由於須處理其他事務，未能出席本公司均於2014年5月29日舉行的股東週年大會及股東特別大會。

董事致力於維持本公司企業管治，確保設有正常透明的程序及股東利益最大化。

本公司企業管治常規的詳情將載於本公司的2014年年報。

## 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十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2014年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 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](http://www.hkex.com.hk))及本公司的網站([www.sun1383.com](http://www.sun1383.com))。截至2014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，2015年3月31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。