

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)

2011年度業績公佈

太陽世紀集團有限公司(前稱鴻隆控股有限公司)(「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2011年12月31日止年度的綜合業績。

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	2	324,494	1,132,896
銷售成本		<u>(270,857)</u>	<u>(864,086)</u>
		<u>53,637</u>	<u>268,810</u>
減：已售物業銷售退回	2	—	(313,521)
退回物業成本		<u>—</u>	<u>27,776</u>
		<u>—</u>	<u>(285,745)</u>
毛利／(毛損)		53,637	(16,935)

* 僅供識別

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他支出淨額	3	(18,886)	(4,125)
其他收入	4	15,085	6,516
銷售及分銷費用		(7,390)	(33,394)
一般及行政費用		(54,544)	(63,097)
其他營運費用		(233,344)	(216,069)
投資物業的公允值的(減少)/增加淨額		(752,000)	208,415
存貨之減值虧損		(260,506)	—
經營虧損		(1,257,948)	(118,689)
衍生金融工具的公允值的變動淨額		14,267	15,977
融資成本		(156,023)	(160,934)
有關業務合併的議價購買收益		—	123,979
終止確認可供出售金融資產收益		33,306	—
出售附屬公司的收益		81,873	200,801
分類為持作出售之附屬集團之減值虧損	11	(8,861)	—
除稅前(虧損)/溢利		(1,293,386)	61,134
所得稅	5	175,259	(28,455)
本年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	6	(1,118,127)	32,679
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(1,118,121)	37,609
非控股權益		(6)	(4,930)
		(1,118,127)	32,679
		人民幣分	人民幣分 (重列)
每股(虧損)/盈利	8		
基本及攤薄		(73.18)	2.50

綜合財務狀況表
於2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,836	9,871
投資物業		780,000	1,614,100
可供出售金融資產		–	251,895
遞延稅項資產		8,924	13,233
		<u>792,760</u>	<u>1,889,099</u>
流動資產			
存貨		1,273,475	1,782,393
應收賬款及其他應收款	9	760,199	769,384
應收代價款		75,603	153,927
買賣證券		2,296	4,060
抵押存款		1,078	9,431
銀行及現金結餘		49,049	92,787
		<u>2,161,700</u>	<u>2,811,982</u>
分類為持作出售之附屬集團－資產	11	<u>447,108</u>	<u>–</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款及預提費用	10	963,766	378,286
預收賬款		18,046	120,745
租賃及其他按金		11,768	11,792
衍生金融負債		8	14,275
銀行及其他借貸		865,957	823,230
即期稅項負債		138,414	175,601
		<u>1,997,959</u>	<u>1,523,929</u>
分類為持作出售之附屬集團－負債	11	<u>201,408</u>	<u>–</u>

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>409,441</u>	<u>1,288,053</u>
資產總值減流動負債	<u>1,202,201</u>	<u>3,177,152</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	447,000	1,112,200
遞延稅項負債	<u>98,091</u>	<u>288,726</u>
	<u>545,091</u>	<u>1,400,926</u>
資產淨額	<u>657,110</u>	<u>1,776,226</u>
資本及儲備		
股本	11,971	11,971
儲備	<u>645,139</u>	<u>1,763,260</u>
本公司擁有人應佔權益	657,110	1,775,231
非控股權益	—	<u>995</u>
權益總額	<u>657,110</u>	<u>1,776,226</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2011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」）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的一致。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>
截至2010年12月31日止年度			
外來客戶收入	752,865	66,510	819,375
分部溢利	48,693	242,758	291,451
其他資料：			
投資物業公允值增加淨額	–	208,415	208,415
折舊	3,321	548	3,869
有關業務合併的議價購買收益	123,979	–	123,979
出售附屬公司的收益	200,801	–	200,801
預付土地成本減值虧損	1,177	–	1,177
其他應收款、貸款及 墊款減值虧損	187,597	–	187,597
其他應收款撇銷	–	4,222	4,222
新增至分部的非流動資產	4,028	29,881	33,909
於2010年12月31日			
分部資產	2,817,290	1,688,470	4,505,760
分部負債	<u>430,207</u>	<u>71,389</u>	<u>501,596</u>

須報告分部損益、資產及負債的對賬

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
(虧損)／溢利		
須報告分部(虧損)／溢利總額	(1,131,818)	291,451
其他收入及其他支出淨額	2,082	1,988
折舊及攤銷	(32)	(101)
企業融資成本	(156,023)	(160,934)
衍生金融工具公允值變動淨額	14,267	15,977
其他企業開支	(21,862)	(87,247)
	<hr/>	<hr/>
除稅前綜合(虧損)／溢利	(1,293,386)	61,134
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產		
須報告分部資產總額	3,250,182	4,505,760
買賣證券	2,296	4,060
遞延稅項資產	8,924	13,233
未能分類的企業資產	140,166	178,028
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	3,401,568	4,701,081
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
須報告分部負債總額	1,143,955	501,596
即期稅項負債	138,414	175,601
遞延稅項負債	98,091	288,726
未能分類的企業負債	1,363,998	1,958,932
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	2,744,458	2,924,855
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

地區資料

本集團於截至2011年及2010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69,996,000元。該收入歸屬於物業開發分部。截至2010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466,240,000元的10%或以上。

3. 其他支出淨額

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
購回優先票據之虧損	-	(2,988)
出售物業、廠房及設備之 收益	1,386	625
出售投資物業之虧損	(22,100)	-
買賣證券的公允值虧損淨額	(764)	(264)
匯兌虧損淨額	(11)	(1,498)
物業租賃業務相關之公共費用 支出淨額	(1,064)	-
豁免其他應付款	3,600	-
其他	67	-
	<u>(18,886)</u>	<u>(4,125)</u>

4. 其他收入

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息收入	3,142	3,095
撥回預提費用之超額撥備	9,847	-
來自非上市投資的股息收入	-	193
其他	2,096	3,228
	<u>15,085</u>	<u>6,516</u>

5. 所得稅

綜合全面收益表內的稅項：

	2011年 人民幣千元	2010年 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	13,343	56,255
— 以往年度不足撥備	—	60
	<u>13,359</u>	<u>56,315</u>
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)		
— 年內撥備	—	37,512
— 以往年度超額撥備	—	(151,610)
	<u>—</u>	<u>(114,098)</u>
	<u>13,359</u>	<u>(57,783)</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(188,618)	87,661
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	—	(1,423)
	<u>(188,618)</u>	<u>86,238</u>
	<u>(175,259)</u>	<u>28,455</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%(2010年：無)作出準備。

中國企業所得稅準備乃按照中國截至2011年12月31日止年度相關的所得稅規則及規例釐定的25%(2010年：25%)應課稅溢利的法定比率計算，惟本集團若干位於中國經濟特區之附屬公司除外。該等附屬公司於2011年的適用優惠稅率為24%(2010年：22%)。優惠稅率將於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。

6. 本年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
折舊	2,731	4,277
減：資本化金額	(34)	(307)
	<u>2,697</u>	<u>3,970</u>
核數師酬金：		
— 本年度	1,216	1,106
— 上年度不足撥備	130	202
— 其他服務	684	520
	<u>2,030</u>	<u>1,828</u>
員工成本包括董事酬金：		
— 工資、獎金和津貼	24,479	43,002
— 退休福利計劃供款	2,935	2,010
	<u>27,414</u>	<u>45,012</u>
減：資本化金額	(2,238)	(8,121)
	<u>25,176</u>	<u>36,891</u>
以下各項的經營租賃費用：		
— 分租物業	5,846	7,531
— 辦公室及員工宿舍	4,800	1,275
存貨銷售成本	256,402	809,237
應收賬款之減值虧損	161,263	—
其他應收賬款及貸款及墊款之減值虧損	—	201,073
預付土地成本之減值虧損	—	1,177
其他應收款撇銷	—	4,222
直接開支(附註)	14,455	27,073
	<u><u>14,455</u></u>	<u><u>27,073</u></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。

7. 股息

董事並無建議派付截至2011年12月31日止年度末期股息(2010年：無)。

每股普通股0.15港元(以現金方式或以股代息股份方式或綜合兩種方式)的特別股息，於2010年2月5日宣派並於2010年3月31日確認為分派：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2010年特別股息	—	153,542

8. 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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本公司擁有人年內應佔(虧損)/盈利及計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(1,118,121)</u>	<u>37,609</u>

	股份數目	
	2011年	2010年 (經重列)
計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	1,528,001,590	1,501,800,418
視為行使於年內尚未行使之購股權時被視為以零代價發行之普通股加權平均數	—	1,489,625
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,528,001,590</u>	<u>1,503,290,043</u>

用作該兩個期間計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數已就2012年1月完成之公開發售(見附註13(a))所產生紅利部分之影響而作出追溯調整。

9. 應收賬款及其他應收款

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收賬款	11,750	326,940
其他應收款	2,127	2,445
貸款及墊款	33,280	157,046
預付土地成本	74,494	232,320
預付款及按金	638,548	50,633
	<u>760,199</u>	<u>769,384</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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0至3個月	11,670	317,528
超過3個月但少於6個月	-	683
超過6個月但少於1年	-	5,096
超過1年	80	3,633
	<u>11,750</u>	<u>326,940</u>

10. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付賬款	109,644	108,298
應付董事款項	440	3,540
其他應付款及預提費用	853,682	266,448
	<u>963,766</u>	<u>378,286</u>

應付賬款賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0至3個月或按要求	109,644	100,226
超過3個月但少於6個月	—	2,748
超過6個月但少於1年	—	592
超過1年	—	4,732
	<u>109,644</u>	<u>108,298</u>

11. 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。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）。華佳已就報告分部目的納入本集團的物業發展業務。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

	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	7,572
	<u>455,969</u>
已確認減值虧損	(8,861)
	<u>447,108</u>

(b) 分類為持作出售之附屬集團負債

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	48,850
	<hr/>
	201,408
	<hr/> <hr/>

12. 或然負債

- (a) 於2011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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>30,462</u>	<u>332,810</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2011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2011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1,131,000,000元(2010年：人民幣1,131,000,000元)。本集團2011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2011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2011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2012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。

13. 報告其後事項

- (a) 於2012年1月4日，本公司於扣除開支前為本集團之營運資金籌集約61,534,000港元（相當於人民幣49,227,000元）及為未償還之項目建造成本清算按於記錄日期2011年12月8日每持有兩股股份可獲發一股發售股份之基準，以每股發售股份0.10港元之認購價透過公開發售方式發行615,335,692股每股面值0.01港元之股份。有關公開發售之詳情載於日期為2011年12月9日之本公司售股章程。
- (b) 於二零一二年一月六日，本公司的間接全資附屬公司鴻隆地產集團有限公司（「鴻隆地產」）與一名獨立第三方訂立一項協議以代價人民幣82,000,000元出售其全資附屬公司瀋陽鴻隆置業有限公司。瀋陽鴻隆置業有限公司主要從事物業發展。
- (c) 於二零一二年一月，本公司向一名獨立第三方發行本金金額30,000,000港元的可換股票據，以增加本集團的一般營運資金。於二零一二年二月二十日，由於票據持有人行使可換股票據所附轉換權利，故244,299,674股每股面值0.01港元股份由本公司按每股0.1228港元的轉換價發行。
- (d) 於約2012年3月5日，中國建設銀行深圳分行（「銀行」）向廣東省高級人民法院遞交控告（「訴訟」）深圳市鴻隆商業管理有限公司（「鴻隆商業管理」）、鴻隆地產（兩者均為本公司之間接全資附屬公司）及本公司一名前任董事（「前任董事」）之民事訴訟令狀（「令狀」）。訴訟內容有關鴻隆商業管理與銀行就人民幣600,000,000元之貸款（「貸款」）於2009年2月27日訂立之貸款合約及鴻隆地產與銀行於2009年訂立之抵押合約，根據抵押合約，鴻隆地產向銀行抵押位於深圳市寶安區的總樓面面積合共約64,447.13 m²之五個商業單位（「抵押物業」）作為貸款之抵押品。根據令狀，銀行正尋求法院頒令如下：
- (i) 鴻隆商業管理償還貸款之未償還本金人民幣440,600,000元及由貸款日期計至悉數償還貸款之未償還本金日期累計之未付利息；
- (ii) 銀行有權處置抵押物業並擁有優先權獲得該處置所得款項作為補償；
- (iii) 鴻隆地產及前任董事作為擔保人對鴻隆商業管理的債務負共同責任；及
- (iv) 鴻隆商業管理、鴻隆地產及前任董事承擔訴訟程序的成本及銀行產生的其他成本。

回顧及展望

不論對本集團或中國內地房地產行業，2011年都是艱辛的一年，因為中國政府推出一系列嚴厲貨幣緊縮政策抑制房地產市場的投機活動。在此大潮中，中國房地產市場於2011年經歷了最嚴厲、最飽受爭議的監管政策。整體上，宏觀調控政策已從當初的房地產行業市場調整演變到今天的相關產業以及整體經濟結構的調整。

回顧2011年房地產行業，開發商、投資者及居民消費者均謹慎觀望。於2011年，中國房地產表面看似波瀾不驚，盡管中國政府持續採取緊縮控制措施令成交大跌，房價卻依然堅挺。

本集團預期國家將於2012年進一步理順房地產政策，使房地產業健康發展。在不久前召開的全國住房和城鄉建設工作會議中，提出明年將支持居民的合理購房需求，優先保證首次購房家庭的貸款需求。由此可見，2012年的調控政策重點為打擊投機、促進供應及引導需求。地方政府將會出台並實施諸如在70大中城市開征房產稅、將限購範圍擴大至縣級城市、降低首套住房貸款成數和利率等政策。土地供應將出現分化，中低商品房土地供應量增加、價格下跌，高端商品房供應減少、價格上漲。加大中低商品房的供應將成為今年在商品房領域的重要工作。2012年是一個轉折點。市場各方將逐步確立理性心態。房地產行業可能會回歸到一個正常產業發展的狀態。

為了針對現時國內房地產出現融資難、工期延遲、庫存積壓及還貸難的現象，本集團於2011年集中整合集團業務的工作，按部就班出售資本密集型的項目，把資金靠攏，集中資源開發個別項目，確保工期按時按量，減少庫存積壓，減低資金需要的壓力，保存本集團實力以待時機來臨。就著我們預期高端商品房供應減少和價格上漲的情況，本集團未來的業務發展，將以高端商品房為主，並將著眼於長三角及珠三角地帶的房地產開發。

雖然預期中國政府對房地產的調控依然積極，但城市化及中國人傳統購房生根的概念仍然為房地產市場提供穩定的需求。本集團有信心，只要做好成本計劃及管理，仍然能逆境自強，做出成績來回報本集團的投資者。

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。2011年的營業額急劇下跌是由於所出售的建築面積（「建築面積」）與2010年相比較少。於2011年，本集團交付了約8,160 m²建築面積的寫字樓單位及店鋪及約6,340 m²建築面積的住宅單位，而於2010年本集團交付了約42,280 m²建築面積的寫字樓單位及店鋪及約44,190 m²建築面積的住宅單位。寫字樓單位及店鋪的銷售遠高於住宅單位，營業額亦因此減少。

其他支出淨額：於2011年增加主要由於出售投資物業虧損約人民幣22,000,000元，而於2010年並未錄得此開支。

其他收入：於2011年增加主要由於撥回預提費用之超額撥備約人民幣9,847,000元，而於2010年並未錄得此收入。

銷售及分銷成本：於2011年減少主要由於鴻隆世紀廣場交付後進行的廣告及促銷活動收縮所致。

一般及行政費用：於2011年減少主要由於業務合併而出售附屬公司所致。

其他營運費用：於2011年增加主要由於為本集團重組顧問服務而支付約人民幣9,500,000元及因取消物業銷售協議所產生的賠償約人民幣44,800,000元。

投資物業公允值（減少）／增加淨額：公允值變動主要由於當前市況所致。

存貨之減值虧損：減值乃(i)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及(ii)鴻隆世紀廣場地下停車庫下調至可變現淨值。於2010年並沒有此減值虧損。

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。該部分的公允值變動（由獨立估值師評估）已記錄於綜合全面收益表，其為非現金項目。

有關業務合併的議價購買收益：此乃有關於2010年收購一間持有大亞灣翡翠山城項目之前附屬公司的收益。

終止確認可供出售金融資產收益：於2011年終止確認一項可供出售金融資產而錄得收益。然而，於2010年並無此項目。

出售附屬公司收益：於2011年，由於本集團重組而出售若干附屬公司。於2010年度，此收益乃有關出售分別持有惠州鴻隆江山項目及擁有收購鴻隆世紀廣場A座若干寫字樓單位權利之附屬公司。

所得稅：稅項抵免主要由於出售投資物業之遞延稅項負債撥回及本集團於2011年所持有之餘下投資物業公允值減少。

分部分析

於2011年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔88.92%(2010年：91.88%)及11.08%(2010年：8.12%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2011年12月31日，銀行及現金結餘及抵押存款約達人民幣50.13百萬元(2010年12月31日：人民幣102.22百萬元)，包括人民幣4.42百萬元、0.04百萬美元及55.99百萬港元。

於2011年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,312.96百萬元(2010年12月31日：人民幣1,935.43百萬元)，其中須於一年內償還的借貸為人民幣865.96百萬元，及餘額人民幣447.00百萬元須一年後但於兩年內償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團於2011年12月31日的借貸總額除以總資產為38.60%(2010年12月31日：41.17%)。

於2011年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,608.81百萬元(2010年12月31日：人民幣2,811.98百萬元)及流動負債約人民幣2,199.37百萬元(2010年12月31日：人民幣1,523.93百萬元)。

對資產的抵押

於2011年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣1,052.60百萬元由本集團分別約值人民幣780.00百萬元、人民幣654.32百萬元、人民幣74.94百萬元及人民幣0.86百萬元的若干投資物業、存貨、收購土地使用權按金及抵押存款作抵押。

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2011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，謹請參考附註12。

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2011年12月31日，本集團擁有約65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（如購股權計劃）。2011年所產生的員工成本總額約為人民幣27.41百萬元。

末期股息

董事會不建議宣派2011年之末期股息（2010年：無）。每股普通股0.15港元的特別股息已於2010年2月5日宣派並於2010年3月31日確認為分派。

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。

截至2011年12月31日止年度，本集團已出售其兩項投資物業，即深圳寶潤裝飾材料城及深圳港潤商業廣場。於2011年12月31日，本集團可供租賃之總建築面積從約90,000m²減少至64,000m²。

現有項目之發展及狀況於下文概述。

發展中項目

深圳紫瑞花園：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。紫瑞花園由高級別墅、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2012年起分階段預售及交付。

巢湖假日水鎮：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116,000 m²。本集團計劃2012年第四季度起開始分階段預售住宅項目。

瀋陽項目：瀋陽項目包括盛世雅苑及瀋陽鴻隆世紀商業廣場，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196,000 m²的高檔住宅組成。瀋陽鴻隆世紀商業廣場由規劃建築面積約193,000 m²的寫字樓及五星級酒店組成。兩個項目均在建設中。於報告期後，本集團計劃以代價人民幣82百萬元出售瀋陽鴻隆世紀商業廣場予一名獨立第三方。出售事項詳情載於本公司日期為2012年1月6日的公佈。

出售項目／資產

本集團已於2011年及於報告期間後出售若干項目及資產。本集團認為，此乃本集團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2011年出售以下項目／資產：

- 1) 一間將開發園嶺區廣場北街城市更新項目及深圳兩處其他地盤之全資附屬公司，代價為人民幣20,800,000元。
- 2) 一間將開發英華項目之全資附屬公司，代價為人民幣28,000,000元。
- 3) 一間將開發東莞橋頭項目之90%附屬公司，代價為人民幣4,000,000元。
- 4) 一間正在開發張家口香江名城項目之全資附屬公司，代價為80,000,000港元。
- 5) 一間正在開發梅州溫馨花園項目之全資附屬公司，代價為人民幣8,000,000元。

- 6) 一間將開發華興廣場項目之全資附屬公司，代價為人民幣6,000,000元。
- 7) 一間之前擁有翡翠山城項目之全資附屬公司，代價為人民幣19,000,000元。
- 8) 一間經營物業管理之全資附屬公司，代價為人民幣720,000元。
- 9) 一項投資物業，名為深圳寶潤裝飾材料城，代價為人民幣30,000,000元。
- 10) 一項投資物業，名為深圳港潤商業廣場之201號店鋪單位，代價為人民幣30,000,100元。
- 11) 擬開發為紫荊花園項目之土地，代價為人民幣4,550,000元。
- 12) 一個位於深圳之約800 m²寫字樓單位，代價為約人民幣3,734,000元。

於報告期間後，本集團已出售以下項目：

- 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。

於報告期間後，本集團已簽定協議，擬出售以下項目／資產：

- 1) 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。
- 2) 一項投資物業，名為鴻隆廣場，代價為人民幣780,000,000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2011年12月31日止年度及直至本公佈日期已遵守守則的所有方面，惟有關第A.2.1條偏離若干守則。本公司前行政總

裁兼前執行董事張宜均先生自2011年1月31日調任本公司之非執行董事。自2011年11月1日起，邱斌先生獲委任為本公司行政總裁，故守則第A.2.1條已獲遵守。

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2011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.hlkg.net)。本公司截至2011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，2012年3月30日

於本公佈日期，執行董事為周焯華先生、曾雲樞先生、李志成先生、楊素梅女士、鄭美程女士、楊素麗女士及梁銘浩先生；以及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生、張國裕先生及呂文華先生。