

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0337)

二零一一年度業績公佈

二零一一年財政年度的主要成就：

- 已確認收益上升33%至人民幣5,678,000,000元
- 毛利上升53%至人民幣1,939,000,000元
- 毛利率由二零一零年的30%上升至二零一一年的34%
- 二零一一年的股權持有人應佔溢利為人民幣898,000,000元
- 收購寧波一個建築面積365,987平方米的新項目。於二零一一年十二月三十一日，本集團的土地儲備總額達5,800,000平方米

盛高置地(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合業績。

綜合全面利潤表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	6	5,677,523	4,271,189
銷售成本		<u>(3,738,880)</u>	<u>(3,003,983)</u>
毛利		1,938,643	1,267,206
其他收入	7	169,310	3,423
銷售及市場推廣成本	10	(105,203)	(150,186)
行政費用	10	(368,856)	(260,446)
其他經營開支	8	(109,372)	(24,005)
收購共同控制實體的收益淨額		-	149,911
購回可轉換債券之收益淨額		-	17,248
來自經營活動的溢利		1,524,522	1,003,151
融資收入	11	38,937	107,851
融資成本	11	(67,483)	(61,982)
衍生金融工具的公允價值變動	11	<u>(25,209)</u>	<u>(20,123)</u>
融資(成本)/收入淨額	11	<u>(53,755)</u>	<u>25,746</u>
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(68,639)	281,792
應佔共同控制實體虧損		<u>(3,333)</u>	<u>(20,008)</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		1,398,795	1,290,681
投資物業重估(虧損)/收益		<u>(28,844)</u>	<u>229,203</u>
除所得稅前溢利		1,369,951	1,519,884
所得稅開支	12	<u>(486,631)</u>	<u>(618,278)</u>
年度溢利		<u>883,320</u>	<u>901,606</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司股權持有人		898,320	890,206
少數股東權益		<u>(15,000)</u>	<u>11,400</u>
年度溢利		<u>883,320</u>	<u>901,606</u>
每股盈利			
每股基本盈利(人民幣元)	14	<u>0.855</u>	<u>0.847</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	14	<u>0.855</u>	<u>0.823</u>

	二零一一年 附註 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度溢利	883,320	901,606
年度其他全面收入		
匯兌差異	243	9
年度全面收入總額	883,563	901,615
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	898,563	890,215
少數股東權益	(15,000)	11,400
年度全面收入總額	883,563	901,615

綜合資產負債表和公司資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產					
物業、廠房及設備		1,004,473	904,068	-	-
無形資產		1,566	1,610	-	-
土地使用權		78,699	81,732	-	-
其他投資		14,032	13,032	-	-
發展中物業		6,618,792	3,600,904	-	-
投資物業	22	1,651,000	1,948,000	-	-
聯營公司權益	23	1,194,608	1,263,247	-	-
共同控制實體權益	24	735,135	738,468	-	-
子公司投資		-	-	4,101,382	3,935,092
長期應收款	16	814,186	814,186	-	-
衍生金融工具	20	-	625	-	-
遞延稅項資產		211,067	139,785	-	-
非流動資產總額		12,323,558	9,505,657	4,101,382	3,935,092
發展中物業		4,452,903	4,921,467	-	-
已建成待售物業		1,533,109	505,220	-	-
其他投資		10,824	16,115	-	-
應收賬款、其他應收款項及 預付按金	15	2,439,436	3,270,269	424,020	590,743
一年內到期的長期應收款	16	125,486	125,486	-	-
受限制現金		1,307,467	1,985,536	-	-
現金及現金等價物		1,645,026	1,514,439	39,799	743
流動資產總額		11,514,251	12,338,532	463,819	591,486
資產總額		23,837,809	21,844,189	4,565,201	4,526,578
權益					
股本		106,591	106,591	106,591	106,591
股份溢價		2,069,086	2,069,086	2,069,086	2,069,086
儲備		790,993	743,255	309,670	355,209
保留溢利/(累計虧損)		2,258,044	1,499,732	(16,225)	152,888
本公司股權持有人應佔權益 總額		5,224,714	4,418,664	2,469,122	2,683,774
少數股東權益		81,385	108,254	-	-
權益總額		5,306,099	4,526,918	2,469,122	2,683,774

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
負債					
計息貸款		2,077,615	1,534,694	-	-
應付賬款、其他應付款項及 預收款項	17	9,512,430	10,162,183	462,471	890,575
應付稅項		1,209,234	879,931	-	-
一年內到期的長期應付款	18	6,000	6,000	-	-
流動負債總額		12,805,279	12,582,808	462,471	890,575
計息貸款		4,174,690	4,347,386	-	-
長期應付款	18	39,997	42,738	402,190	952,229
衍生金融工具	20	1,742	-	-	-
優先票據	19	1,231,418	-	1,231,418	-
遞延稅項負債		278,584	344,339	-	-
非流動負債總額		5,726,431	4,734,463	1,633,608	952,229
負債總額		18,531,710	17,317,271	2,096,079	1,842,804
權益及負債總額		23,837,809	21,844,189	4,565,201	4,526,578
流動(負債)/資產淨額		(1,291,028)	(244,276)	1,348	(299,089)
總資產減流動負債		11,032,530	9,261,381	4,102,730	3,636,003

綜合財務報表附註

1. 一般資料及集團重組

本公司於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市,包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」),以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日,本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於二零零六年九月二十六日刊發的售股章程。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯交所上市。

2. 編製基準

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合業績包括本公司及其子公司自二零一一年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績。於二零一一年十二月三十一日的綜合資產負債表乃將本公司及其子公司於其各自資產負債表日的資產負債表綜合而成。所有重大集團內部交易及結餘均已於綜合賬目時予以抵銷。董事認為,按上述基準編製而成的綜合財務報表能公允反映本集團整體的經營業績及財務狀況。

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。本財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯交所證券上市規則之適用披露規定。

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈了某些新訂及經修訂的國際財務報告準則,於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。因首次應用此等發展所導致關於本集團現在及之前會計期間的及載於綜合財務報表的會計政策變動之資料載於財務報表附註3。

(b) 計算基準

除其他股本證券投資、衍生金融工具及投資物業是按公允價值計量外,綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成。

計算公允價值所用方法在附註4進一步討論。

財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月以持續經營的基準而編製。於二零一一年十二月三十一日,本集團之流動負債超逾流動資產人民幣1,291,028,000元(二零一零年:人民幣244,276,000元)。根據本集團能繼續得到銀行融資之預期能力及若干項目之預售之預計所得款項為其持續經營提供資金,本公司董事以持續經營基準編製本財務報表。

(c) 功能及呈報貨幣

該等綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣。所有以人民幣呈列的財務資料均約整至最接近的千元。

3. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了多項國際財務報告準則的修訂及一則新訂詮釋，並於本集團及本公司的當前會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表相關者如下：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)，關連人士披露
- 國際財務報告準則(二零一零年)之改進
- 國際財務報告詮釋委員會第19號，以股本工具抵銷金融負債
- 國際財務報告詮釋委員會第14號、國際會計準則第19號之修訂—界定福利資產之限額、最低資金要求及其相互關係—最低資金規定之預付款項

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的任何新準則或詮釋。

由於國際財務報告詮釋委員會第14號之修訂與本集團已採納的政策貫徹一致，因此對本集團的財務報表並無重大影響。國際財務報告詮釋委員會第19號尚未對本集團的財務報表產生重大影響，原因是此等變動將於本集團訂立有關交易時首度生效(如債務換股權交易)。

其他發展的影響論述如下：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂對關連人士的定義。有鑑於此，本集團已重新評估關連人士的識別，並認為修訂定義不會對本集團於本期間及過往期間的關連人士披露造成任何重大影響。國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)亦引入針對政府相關實體的經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，因此本集團概不受影響。
- 國際財務報告準則(二零一零年)之改進為綜合準則，就國際財務報告準則第7號金融工具：披露的披露規定推出多項修訂。有關本集團金融工具的披露，已遵守修訂後的披露規定。該等修訂對本期間及過往期間在財務報表確認的金額的分類、確認及計量不會產生任何重大影響。

4. 釐定公允價值

本集團的若干會計政策及披露要求對金融及非金融資產及負債的公允價值進行釐定。公允價值已就計量目的及／或披露目的根據以下方法獲釐定。如適用，有關在釐定公允價值時所作出的假設的進一步資料在該等資產或負債的附註中具體披露。

(i) 發展中物業

因於業務合併而確認的發展中物業的公允價值按市值釐定。物業的市值是指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計款額。廠房、設備、裝置及傢俱項目的市值根據就類似項目所報的市場價格釐定。

(ii) 投資物業

一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則評估將會在考慮到預期可由出租物業中收取的估計現金流的總額後作出。反映當時現金流量淨額所含特定風險的收益率被用於淨年度現金流量中以釐定物業的估值結果。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務、或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型、市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

(iii) 股份支付交易

僱員購股權的公允價值使用二項模式計量。計量數據包括計量當日的股價、該工具的行使價、預期波動(根據因公開資料的預期變動而調整的過往加權平均波動計算)、該等工具的加權平均預計年期(根據過往經驗及購股權持有人一般行為計算)、預期股息及無風險利率(根據政府債券計算)。在釐定公允價值時，不考慮該等交易所附加的服務條件及非市場表現條件。

5. 分部報告

如下文所述，本集團有五個可申報分部，為本集團的策略性業務單位。策略性業務單位提供不同的產品及服務，由於需要不同的技術及營銷策略，因此獨立管理。就各策略性業務單位而言，主要經營決策者最少每月審閱內部管理報告。以下概要說明本集團各可申報分部的營運。

- 物業銷售：本分部發展及銷售住宅物業，包括別墅、連排別墅及公寓項目，目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州、海口、太原及寧波經營有關業務。
- 物業租賃：本分部出租商業及住宅物業以產生租金收入以及長期物業升值的收益。目前本集團的投資物業組合位於上海、海口、昆明、蘇州及無錫。
- 酒店及配套服務：本分部經營酒店及服務式公寓，以產生住宿服務及相關收入。目前本集團於上海、蘇州及黃山經營有關業務。
- 教育：本分部向大專學生提供教育及住宿服務。目前本集團在上海經營有關業務。
- 物業管理及其他相關服務：本分部向外部客戶及集團公司提供物業管理服務、項目管理服務、綠化建設服務以及其他相關服務。目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州及海口經營有關業務。

於過往期間，本集團整體管理物業銷售以及酒店及配套服務的業務。由於酒店及配套服務大幅增長，可申報分部的組成於本年度有所變動。經營分部組成的變動導致主要經營決策者審閱的內部報告資料出現變動。

根據與向主要經營決策者內部報告資料一致的方式，本集團已把物業銷售分部分為兩個分部：(i)物業銷售；(ii)酒店及配套服務。比較數字已經重新分類以反映有關變動。

為評估分部表現及各分部間資源配置，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各可申報分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有流動及非流動資產(除聯營公司權益、共同控制實體權益、衍生金融工具及其他企業資產外)。分部負債包括所有流動及非流動負債(除由企業階層管理之優先票據外)。

收益及開支乃參照可申報分部產生之收益及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至該等分部。分部業績並不包括衍生金融工具公允價值變動、補償收入、應佔聯營公司虧損或溢利、應佔共同控制實體虧損及有關優先票據、股份支付及任何其他企業層面之交易的溢利或虧損。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列值	物業銷售	物業租賃	酒店及 配套服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	5,417,462	36,430	80,858	77,343	65,430	5,677,523
分部間收益	-	-	-	-	23,852	23,852
可申報分部收益	<u>5,417,462</u>	<u>36,430</u>	<u>80,858</u>	<u>77,343</u>	<u>89,282</u>	<u>5,701,375</u>
可申報分部溢利/(虧損)	<u>995,140</u>	<u>(67,252)</u>	<u>(106,494)</u>	<u>4,097</u>	<u>(6,387)</u>	<u>819,104</u>
利息收入	28,352	566	8,760	100	1,159	38,937
融資成本	(21,506)	(25,548)	(14,227)	(15,588)	-	(76,869)
投資物業重估虧損	-	(28,844)	-	-	-	(28,844)
可申報分部資產	<u>19,819,429</u>	<u>1,651,000</u>	<u>2,407,164</u>	<u>308,566</u>	<u>168,413</u>	<u>24,354,572</u>
年內增加分部非流動資產	17,928	122,492	8,030	11,404	311	160,165
可申報分部負債	<u>16,114,776</u>	<u>645,020</u>	<u>1,996,662</u>	<u>227,041</u>	<u>89,971</u>	<u>19,073,470</u>
折舊及攤銷	11,949	-	37,612	13,770	440	63,771

截至二零一零年十二月三十一日止年度(重新分類)

以人民幣千元列值	物業銷售	物業租賃	酒店及 配套服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	4,113,664	29,069	-	77,229	51,227	4,271,189
分部間收益	-	-	-	-	18,435	18,435
可申報分部收益	<u>4,113,664</u>	<u>29,069</u>	<u>-</u>	<u>77,229</u>	<u>69,662</u>	<u>4,289,624</u>
可申報分部溢利	<u>324,764</u>	<u>181,651</u>	<u>-</u>	<u>10,966</u>	<u>(18,414)</u>	<u>498,967</u>
利息收入	106,641	267	-	36	907	107,851
融資成本	(62,906)	(3,150)	-	(11,212)	-	(77,268)
投資物業重估收益	-	229,203	-	-	-	229,203
可申報分部資產	<u>17,815,271</u>	<u>1,948,000</u>	<u>2,155,674</u>	<u>276,213</u>	<u>306,645</u>	<u>22,501,803</u>
年內增加分部非流動資產	6,810	78,381	18,179	5,843	955	110,168
可申報分部負債	<u>16,799,940</u>	<u>640,045</u>	<u>1,672,137</u>	<u>198,784</u>	<u>179,594</u>	<u>19,490,500</u>
折舊及攤銷	13,749	-	-	13,691	557	27,997

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	5,701,375	4,289,624
分部間收益對銷	(23,852)	(18,435)
綜合收益	<u>5,677,523</u>	<u>4,271,189</u>
溢利		
可申報分部溢利	819,104	498,967
分部間虧損／(溢利)對銷	1,526	(2,282)
衍生金融工具的公允價值變動	(25,209)	(20,123)
購回可轉換債券	-	17,248
補償收入	160,997	-
股份支付	(1,126)	(3,899)
收購共同控制實體的收益	-	149,911
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(68,639)	281,792
應佔共同控制實體虧損	(3,333)	(20,008)
除所得稅後綜合溢利	<u>883,320</u>	<u>901,606</u>
資產		
可申報分部資產	24,354,572	22,501,803
分部間應收款項對銷	(1,814,430)	(2,173,229)
分部間投資對銷	(632,076)	(488,216)
其他未分配資產	-	1,491
衍生金融工具	-	625
聯營公司權益	1,194,608	1,263,247
共同控制實體權益	735,135	738,468
綜合資產總額	<u>23,837,809</u>	<u>21,844,189</u>
負債		
可申報分部負債	19,073,470	19,490,500
分部間應付款項對銷	(1,814,430)	(2,173,229)
優先票據	1,270,928	-
衍生金融工具	1,742	-
綜合負債總額	<u>18,531,710</u>	<u>17,317,271</u>

地區資料

由於本集團主要在中國營運，故概無呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，概無單一客戶貢獻本集團總銷售的10%或以上。

6. 收益

已確認之各項重大類別收益金額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	5,417,462	4,113,664
租金收入	36,430	29,069
物業管理收入	44,595	38,268
貨品銷售及提供服務	20,835	12,959
學費	77,343	77,229
酒店營運收入	80,858	—
合計	<u>5,677,523</u>	<u>4,271,189</u>

7. 其他收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
補償	160,997	—
政府補助	2,474	1,779
來自客戶的沒收違約金	794	683
其他	5,045	961
合計	<u>169,310</u>	<u>3,423</u>

根據本公司於二零一一年七月十八日刊發的公佈，由於已單方面終止二零一一年四月與本集團訂立的股份購買協議，本集團其後獲第三方公司補償人民幣161,000,000元。

8. 其他經營開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
捐款	5,478	9,243
違約成本	22,086	6,781
固定資產虧損	153	6,691
減值虧損	81,146	—
其他	509	1,290
合計	109,372	24,005

於二零一一年十二月三十一日，本集團評估其物業的可收回金額，因而撇減若干發展中物業的賬面值人民幣37,912,000元及撇減若干已建成待售物業的賬面值人民幣43,234,000元。可收回金額估計乃按照物業的公允價值減銷售成本，並參考同類資產近期的可觀察市場價格而釐定。

9. 員工開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
工資及薪金	179,607	126,952
向界定供款計劃供款	21,706	15,287
僱員福利、花紅及其他津貼	25,527	10,966
股權結算的股份支付開支(附註21(i))	1,126	3,899
合計	227,966	157,104

10. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支的開支如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已出售物業成本	3,215,888	2,899,867
核數師酬金		
— 審核服務	3,810	3,000
— 非審核服務	1,100	650
折舊	61,848	26,213
土地使用權攤銷	1,879	1,739
經營租賃支出	15,572	8,768

11. 融資收入及成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行存款利息收入	38,937	59,615
按已攤銷成本計算的長期應收款的利息收入	—	48,236
融資收入	<u>38,937</u>	<u>107,851</u>
銀行貸款及優先票據利息費用	(633,379)	(354,508)
按已攤銷成本計算的其他金融負債的利息費用	—	(13,857)
減：資本化的利息	<u>494,398</u>	<u>261,454</u>
利息費用淨額	(138,981)	(106,911)
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	(3,259)	(3,436)
其他投資公允價值變動淨額	(207)	(2,287)
匯兌收益淨額	<u>74,964</u>	<u>50,652</u>
融資成本	<u>(67,483)</u>	<u>(61,982)</u>
衍生金融工具的公允價值變動(附註19, 20)	<u>(25,209)</u>	<u>(20,123)</u>
融資(成本)／收入淨額	<u>(53,755)</u>	<u>25,746</u>

12. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表內的所得稅開支指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅撥備本年度稅項	394,778	299,260
中國土地增值稅撥備本年度稅項	124,082	104,880
	<u>518,860</u>	<u>404,140</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(128,306)	(23,382)
已確認稅項虧損影響	(8,731)	(2,197)
變現預扣稅	-	(18,400)
遞延中國土地增值稅	104,808	258,117
	<u>(32,229)</u>	<u>214,138</u>
所得稅開支總額	<u>486,631</u>	<u>618,278</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據於二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過並於二零零八年一月一日起生效的中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)，本集團的主要項目公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一零年：25%)。

預扣稅

根據新稅法，就向外資企業投資者宣派來自中國的股息徵收10%預扣稅，自二零零八年一月一日起生效。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排則可按較低預扣稅率繳稅。於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2008)1號，規定自二零零七年十二月三十一日的保留溢利宣派及匯出中國境外之股息根據相關中國稅務法律法規的釐定可獲豁免預扣稅。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無就本集團中國子公司的保留溢利分派事項應支付的稅項確認任何預扣稅(二零一零年：人民幣16,135,000元)。由於本公司控制該等子公司的股息政策，加上已釐定不大可能於可見之未來就本集團中國子公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度賺取的若干溢利進行分派，故並無確認遞延預扣稅。

土地增值稅

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(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。截至二零一一年十二月三十一日止年度計入損益中的土地增值稅為人民幣228,890,000元(二零一零年：人民幣362,997,000元)。

本集團在中國從事物業發展業務的子公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅。然而，在不同省份，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與不同稅務機關最終確定其土地增值稅退稅額。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項是不確定的。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該等差額將會影響作出有關決定期間的損益及土地增值稅撥備。

(ii) 所得稅開支和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,369,951	1,519,884
減：中國土地增值稅	(228,890)	(362,997)
	<u>1,141,061</u>	<u>1,156,887</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	221,882	219,145
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅務影響	148	3,465
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	2,644	2,176
未確認的未動用稅項虧損	33,195	15,099
過往年度超額撥備	(128)	(739)
	<u>257,741</u>	<u>239,146</u>
中國土地增值稅	228,890	362,997
預扣稅	-	16,135
	<u>486,631</u>	<u>618,278</u>

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之除所得稅前溢利主要源自上海東方康橋及昆明盛高置地，彼等按25%之稅率繳納中國所得稅。

根據會計政策，由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在截至二零一一年十二月三十一日止年度未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

13. 股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內已宣派及派付之過往財政年度末期股息(i)	68,390	56,402
資產負債表日後擬派末期股息(ii)	-	68,390

(i) 根據二零一一年三月七日舉行的會議，董事會建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的現金股息每股普通股人民幣6.5分，已於二零一一年六月二日舉行的股東週年大會獲批准。現金股息於二零一一年六月九日分派。

(ii) 董事會已議決不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付任何股息。

14. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一一年十二月三十一日止年度每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利人民幣898,320,000元(二零一零年：人民幣890,206,000元)及年內已發行普通股之加權平均數1,051,128,275股(二零一零年：1,051,128,275股)計算，計算如下：

普通股加權平均數

	二零一一年	二零一零年
於一月一日的已發行普通股	1,051,128,275	1,025,491,000
紅股發行的影響	-	25,637,275
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,051,128,275</u>

(b) 每股攤薄盈利

計算每股攤薄盈利時是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數。

截至二零一一年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利人民幣898,320,000元(二零一零年：人民幣907,563,000元)及於調整對普通股的所有潛在攤薄影響後已發行普通股的加權平均數1,051,128,275股(二零一零年：1,102,422,896股)計算，計算如下：

(i) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一一年	二零一零年
普通股加權平均數(基本)	1,051,128,275	1,051,128,275
已發行購股權之影響	-	227,244
兌換可轉換債券之影響	-	51,067,377
於十二月三十一日的普通股 加權平均數(攤薄)	1,051,128,275	1,102,422,896

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使的購股權及可轉換債券。

(ii) 本公司普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
普通股股權持有人應佔溢利(基本)	898,320	890,206
可轉換債券負債部分實際利息的影響	-	13,857
就購回可轉換債券所確認收益的影響	-	(17,248)
就可轉換債券衍生部分所確認虧損的影響	-	20,748
普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)	898,320	907,563

15. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	本集團		本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收關連人士款項：				
— 子公司	-	-	423,990	590,711
— 其他關連人士	103,223	1,909	30	32
	103,223	1,909	424,020	590,743
應收第三方的貿易應收賬款	14,599	5,499	-	-
預付承包商款項	136,958	74,480	-	-
收購土地使用權的預付按金	1,532,975	2,714,149	-	-
其他應收款項	414,274	221,504	-	-
預繳稅款	237,407	252,728	-	-
合計	2,439,436	3,270,269	424,020	590,743

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

其他應收款項結餘、訂金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。

預繳稅款主要指因預售若干發展中物業而預繳的營業稅、土地增值稅及所得稅。

應收賬款於各資產負債表日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
90日內	14,322	4,611
超過90日至180日內	7	388
超過180日至365日內	270	500
	14,599	5,499

16. 長期應收款

	年期	初始成本 人民幣千元	本集團	
			二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
長期應收款	10年	1,300,000	939,672	939,672
減：一年內到期的長期應收款			(125,486)	(125,486)
一年後到期的長期應收款			814,186	814,186
於以下年期收取的款項如下：				
一年內			125,486	125,486
超過一年至兩年內			113,103	113,103
超過兩年至五年內			247,166	247,166
超過五年以上			453,917	453,917
			939,672	939,672

長期應收款指提供予天源利豐的股東貸款。該筆款項為免息，預定自二零一一年六月十一日起分10年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。由於還款期押後一年，因此年內並無就長期應收款確認利息收入(二零一零年：人民幣48,236,000元)。

17. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付關連人士款項：				
其他應付款項：				
—應付股息	9,173	9,173	—	—
—子公司	—	—	415,625	878,558
—其他關連人士	2,532,049	2,665,911	—	—
	2,541,222	2,675,084	415,625	878,558
應付賬款	2,776,785	1,752,740	—	—
預收客戶款項	2,955,884	5,303,410	—	—
其他應付稅項	37,812	48,758	—	—
應付股息	163	96	163	96
未支付土地成本	890,081	167,953	—	—
其他應付款項和預提費用	310,483	214,142	46,683	11,921
合計	9,512,430	10,162,183	462,471	890,575

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

18. 長期應付款

	年期	初始成本 人民幣千元	本集團	
			二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
長期應付款	15年	58,453	45,997	48,738
減：一年內到期的長期應付款			(6,000)	(6,000)
一年後到期的長期應付款			39,997	42,738
於以下年期償還的款項如下：				
一年內			6,000	6,000
超過一年至兩年內			5,682	5,682
超過兩年至五年內			15,296	15,296
超過五年以上			19,019	21,760
			45,997	48,738

長期應付款指應付一名承包商的建造成本。該筆款項為免息，及自二零零八年九月一日起分15年償還，每期償還金額為人民幣6,000,000元。

	本公司	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付子公司款項	402,190	952,229

長期應付款指應付若干子公司的款項。該筆應付款項計息，並須於超過一年至兩年內償還。

19. 優先票據

於二零一一年四月八日，本公司按等同面值98.244%的價值發行於二零一六年到期總面值200,000,000美元(相等於約人民幣1,308,400,000元)的13.5厘優先票據(「票據」)。票據於新加坡證券交易所上市。票據按年利率13.5厘計息，於每年四月八日及十月八日每半年期末付息，並將於二零一六年四月八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本的所得款項淨額約為191,298,939美元(相等於人民幣1,251,477,657元)。

本公司可於二零一四年四月八日或其後任何時間，按等同下文所載本金額百分比的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(倘於下文所示各年度四月八日開始的十二個月內贖回)贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零一四年	106.75%
二零一五年及以後	103.375%

於二零一四年四月八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的適用溢價及應計而未付利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)票據。

本公司可於二零一四年四月八日前任何時間，以出售本公司普通股的所得款項，按票據本金額113.5%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(如有)，贖回本金總額最多35%的票據，惟於各有關贖回及於有關股本發售結束後60日內進行的任何有關贖回後，原本已發行的票據本金總額須有至少65%仍未償還。

根據會計政策，本公司所持有的贖回權分別於初步確認日期及二零一一年六月三十日按公允價值入賬列為衍生金融工具。

優先票據不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司 認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年四月八日發行的 優先票據	1,274,320	(22,842)	1,251,478
年內已攤銷利息及發行成本	129,519	-	129,519
年內已付利息	(85,791)	-	(85,791)
匯兌收益	(47,120)	-	(47,120)
公允價值變動(附註11)	-	22,842	22,842
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,270,928</u>	<u>-</u>	<u>1,270,928</u>
由下列項目組成			
-其他應付款項-應計利息	39,510		
-優先票據	<u>1,231,418</u>		
-合計	<u>1,270,928</u>		

票據的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一一年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為14.257%。

於二零一一年十二月三十一日，票據的負債部分須於以下年期償還：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>1,231,418</u>	<u>-</u>

20. 衍生金融工具

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利率掉期(附註11)	<u>(1,742)</u>	<u>625</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，本公司已訂立以港元列值的利率掉期，以達致適當的固定及浮動利率風險組合。於二零一一年十二月三十一日，本集團利率掉期的名義合約金額為400,000,000港元(二零一零年：400,000,000港元)，固定若干銀行借貸的利率，以減低利率波動的影響。掉期將於未來2.5年內到期，其配合相關貸款的到期日，固定掉期利率介乎0.79%至0.995%。

利率掉期的公允價值乃按當前市場利率折現合約的未來現金流量釐定。年內的公允價值變動導致公允價值虧損人民幣2,367,000元(二零一零年：收益人民幣625,000元)，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益內計入「衍生金融工具的公允價值變動」一項。

21. 股份支付

(i) 購股權計劃

(a) 授出事宜的條款及條件如下，而所有購股權均透過實質交付股份結算：

	購股權 所涉及的 股份數目	歸屬條件	購股權的 合約期限
<i>授予董事的購股權：</i>			
—於二零零六年 九月十九日	7,500,000	(i)於授出當日25%可按每股3.824港元的行使價歸屬；(ii)於授出日期的第一、第二及第三個週年日期各有25%可按每股4.302港元的行使價歸屬	5年
—於二零零七年 十二月三日	10,000,000	於授出當日及於授出日期的第一、第二及第三個週年日期，分別各有25%的購股權可按每股6.526港元的行使價歸屬	5年
<i>授予僱員的購股權：</i>			
—於二零零六年 九月十九日	11,040,000	(i)於授出當日25%可按每股3.824港元的行使價歸屬；(ii)於授出日期的第一、第二及第三個週年日期各有25%可按每股4.302港元的行使價歸屬	5年
—於二零零七年 十月十日	640,000	30%於授出當日歸屬，而30%及40%分別於授出日期的第一及第二個週年日期歸屬，行使價均為每股6.3港元	5年

	購股權 所涉及的 股份數目	歸屬條件	購股權的 合約期限
—於二零零九年 十月三十日	9,000,000	(i) 1/3於授出當日可按每股4.59港元的行使價歸屬；(ii) 1/3於授出日期的第一個週年日期前及於緊接該日前當過去連續10個營業日在香港聯交所每日報價表所列的平均股份收市價高於8港元時可按每股8.00港元的行使價歸屬；(iii) 1/3於授出日期的第二個週年日期前及於緊接該日前當過去連續10個營業日在香港聯交所每日報價表所列的平均股份收市價高於12港元時可按每股12.00港元的行使價歸屬	5年
購股權數合計	38,180,000		

(b) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度		截至二零一零年 十二月三十一日止年度	
	加權平均 行使價	購股權 所涉及的 股份數目	加權平均 行使價	購股權 所涉及的 股份數目
於一月一日尚未行使	5.616港元	15,774,750	6.061港元	19,350,000
已授出	—	—	—	—
已行使	—	—	—	—
發行紅股的影響	—	—	—	483,750
已失效	5.616港元	(15,774,750)	7.069港元	(4,059,000)
於十二月三十一日 尚未行使	—	—	5.616港元	15,774,750
於十二月三十一日 可行使	—	—	4.141港元	12,699,750

截至二零一一年十二月三十一日止年度，所有購股權均已失效或到期，因此於年末概無任何購股權尚未行使或可予行使。

年內，有關股份支付的開支人民幣1,100,000元(二零一零年：人民幣3,900,000元)已於損益內行政費用一項扣除。

(ii) 股份獎勵計劃

本公司於二零一零年十二月三日採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的是通過授予本公司的股份，肯定及獎賞本集團的主管人員、僱員(不論全職或兼職)及董事為本集團的增長及發展所作出的貢獻。根據股份獎勵計劃，薪酬委員會(「該委員會」)負責監督股份獎勵計劃的運作，並須委託受託人管理股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自採納日期起計持續有效十年。

在股份獎勵計劃期間內，該委員會可全權酌情向任何合資格參與者及任何數目的合資格參與者給予獎賞。合資格獲取獎賞的參與者的資格，由該委員會按照該參與者為本集團的增長及發展所作出的貢獻而不時釐定。

年內，股份獎勵計劃透過在公開市場購股，收購了本公司20,584,000股股份(二零一零年：零)。年內收購股份所付款項總額為人民幣31,718,000元(二零一零年：零)。

於二零一一年十二月三十一日，概無根據股份獎勵計劃向本集團任何主管人員、僱員及董事授予股份。

22. 投資物業

		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持作賺取租金或資本增值或作以上兩種用途 的已建成投資物業	(a)	1,573,000	1,223,000
興建中或發展中的投資物業	(b)	<u>78,000</u>	<u>725,000</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,651,000</u>	<u>1,948,000</u>

(a) 持作賺取租金或資本增值或作以上兩種用途的已建成投資物業

		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日的結餘		1,223,000	1,138,500
增加		-	1,374
轉撥(至)/自己建成待售物業		(384,783)	1,476
轉撥自興建中或發展中的投資物業(b)		728,827	68,000
轉撥至物業、廠房及設備		(5,865)	-
公允價值調整： 在損益確認		<u>11,821</u>	<u>13,650</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,573,000</u>	<u>1,223,000</u>

(b) 興建中或發展中的投資物業

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	725,000	502,000
增加	122,492	75,447
轉撥至投資物業(a)	(728,827)	(68,000)
公允價值調整： 在損益確認	<u>(40,665)</u>	<u>215,553</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>78,000</u>	<u>725,000</u>

本集團所有投資物業於二零一一年十二月三十一日均以公允價值入賬。公允價值乃根據戴德梁行有限公司進行的估值而釐定。該等估值根據香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)進行，並參考比較銷售資料及(如適用)通過將租金收入淨額資本化而釐定。重估虧損/收益已扣減自/計入各年的損益，倘因物業、廠房及設備項目在改變用途後轉撥至投資物業而產生重估收益，則直接計入權益。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣745,545,000元(二零一零年：人民幣1,160,654,000元)的投資物業質押作為本集團借貸的抵押品。

23. 聯營公司權益

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司	(a)	112,975	110,144
上海外灘半島酒店有限公司	(b)	1,078,086	1,149,466
上海朝智實業有限公司	(c)	3,547	3,637
		<u>1,194,608</u>	<u>1,263,247</u>

(a) 上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資成本	26,933	26,933
收購產生的商譽	2,794	2,794
分佔收購後溢利	62,248	59,417
貸款	<u>21,000</u>	<u>21,000</u>
	<u>112,975</u>	<u>110,144</u>

向上海眾鑫提供的貸款人民幣21,000,000元(二零一零年：人民幣21,000,000元)，即本集團所佔股東貸款部分，為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 上海外灘半島酒店有限公司(「外灘半島」)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資成本	880,678	880,678
分佔收購後溢利	197,408	268,788
	<u>1,078,086</u>	<u>1,149,466</u>

外灘半島由本集團擁有50%股權，並從事開發、經營及管理上海外灘半島酒店。

截至二零一一年十二月三十一日止年度分佔外灘半島收購後溢利主要來自外灘半島投資物業的重估收益。

(c) 上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資成本	3,633	3,633
分佔收購後(虧損)/溢利	(86)	4
	<u>3,547</u>	<u>3,637</u>

上海朝智由本集團擁有36.33%股權，並從事商業物業開發業務。

(d) 下文所呈列的聯營公司的財務資料概要尚未根據本集團應佔權益百分比而調整：

二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	資產	其他負債	股東貸款 及權益	收益	溢利/ (虧損)
上海眾鑫	748,055	371,472	376,583	23,269	9,436
外灘半島	5,377,692	3,193,662	2,184,030	377,706	(143,586)
上海朝智	82,434	72,670	9,764	-	(247)

二零一零年十二月三十一日

人民幣千元	資產	其他負債	股東貸款 及權益	收益	溢利
上海眾鑫	752,487	385,340	367,147	43,736	20,486
外灘半島	5,251,845	2,924,229	2,327,616	332,887	550,235
上海朝智	37,851	27,840	10,011	-	11

24. 共同控制實體權益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
天源利豐	<u>735,135</u>	<u>738,468</u>
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	<u>(23,341)</u>	<u>(20,008)</u>
	<u>735,135</u>	<u>738,468</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%，主要於中國海南省海口市從事物業發展。

下文所呈列的共同控制實體的財務資料概要尚未根據本集團應佔權益百分比而調整：

二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	流動資產	非流動 資產	流動負債	非流動 負債	收入	開支
天源利豐	24,443	2,844,167	157,419	1,243,838	44	6,697

二零一零年十二月三十一日

人民幣千元	流動資產	非流動 資產	流動負債	非流動 負債	收入	開支
天源利豐	153,469	2,714,698	125,928	1,268,233	64	40,000

業務回顧

過去兩年，中國實行一連串措施以打擊炒賣房產，其中包括調高利率、房屋限購及限價。二零一零年及二零一一年初緊縮措施出台後，房屋需求增長大為受壓。

鑒於市況艱難，本集團堅持按照所規劃的步伐發展物業，採取靈活營銷戰略以切合各地方市場、產品及地區的具體情況，積極加強內部控制，並透過架構重組持續尋求節省成本的機會。

於回顧年度，本集團錄得總收益約人民幣5,677,523,000元(二零一零年：人民幣4,271,189,000元)，年增長率超過33%。本公司股權持有人應佔純利約為人民幣898,320,000元(二零一零年：人民幣890,206,000元)，較去年增加約1%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.855元(二零一零年：人民幣0.847元及人民幣0.823元)，較去年分別增加1.0%及3.9%。

二零一一年，本集團於下列主要業務分部進行其業務活動：物業發展、酒店發展、物業投資及配套業務。其中，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

物業發展

於二零一一年，本集團創下理想業績。已售出及交付項目的總建築面積達429,646平方米(二零一零年：305,798平方米)，物業銷售收益約為人民幣5,387,000,000元，按年增加約31%(二零一零年：人民幣4,114,000,000元)。收益增長主要可歸因於上海的香逸灣、無錫的西水東、常熟的怡景灣、蘇州的環球188及昆明的盛高大城等項目。

項目	已於	已於	平均售價 人民幣元/ 平方米
	二零一一年 售出及交付 概約面積	二零一一年 確認之概約 銷售額	
	平方米	人民幣千元	
昆明盛高大城—第I、II及III期—公寓	180,046	1,487,943	8,264
昆明盛高大城—第I及II期—商舖	1,085	28,318	26,100
康橋水都(香逸灣)及康橋水鄉	78,378	1,439,189	18,362
常熟怡景灣—第I期—連排別墅	60,406	716,292	11,858
常熟怡景灣—第I期—別墅	356	7,000	19,663
無錫西水東—公寓	54,148	725,429	13,397
無錫西水東—商業	825	23,142	28,051
蘇州環球188—辦公樓	16,590	408,078	24,597
蘇州環球188—公寓	3,963	106,922	26,981
海口榮域—第I及II期	33,161	428,794	12,931
康橋半島—第IV期—商舖	386	10,200	26,425
上海盛高假日酒店	302	5,819	19,268
總計	<u>429,646</u>	<u>5,387,126</u>	<u>12,539</u>

於回顧年度，本集團合約銷售額約為人民幣3,207,000,000元(二零一零年：人民幣6,390,000,000元)，合約建築面積總額達188,904平方米(二零一零年：482,173平方米)。平均合約銷售價亦由二零一零年每平方米人民幣13,252元上升至二零一一年每平方米人民幣16,979元，大幅增加28%。

於回顧年度，二線城市合約銷售額佔本集團總合約銷售額其中一大部分，尤其是無錫西水東(24%)、蘇州環球188(14%)、常熟怡景灣(14%)、昆明盛高大城(13%)及海口榮域(8%)，以及康橋水都香逸灣(13%)和康橋半島秀溪公寓(11%)等位於上海的項目。

土地儲備補充

於二零一一年二月，本集團成功收購位於寧波慈城新城的一個項目，總代價約為人民幣15.73億元。該項目佔地面積約274,192平方米，建築面積為365,987平方米，平均土地成本為每平方米人民幣4,298元。該項目坐享優越位置，西南面經杭州灣大橋直達上海、東面連接繞城高速公路、北面為渝北高速公路，並鄰近蕭甬鐵路。

本集團相信，此項收購對於本集團向浙江省擴張具有戰略意義，這使得本集團在長三角地區有更廣闊的地理覆蓋面。

截至二零一一年十二月三十一日止，本集團持有優質土地儲備資源約5,800,000平方米或約5,000,000平方米(按應佔基準計算)，足以應付未來至少五年的發展需要。

發行優先票據

於二零一一年四月一日，盛高置地成功發行於二零一六年到期面值為200,000,000美元的優先票據，其票面利率為13.5厘，發售價為本金額的98.244%。該發行獲得了廣泛優質投資者的踴躍購買，總認購金額超過340,000,000美元(超額認購1.7倍)。所得款項已用於償還若干境外貸款及用於一般公司用途。該發行意味著我們於財務管理方面的另一項策略性成就，讓本公司得以擴大資金來源，取得較長期的資本，並改善其債務到期組合。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，藉以發展多元化的業務組合，取得穩定而可靠的收入。本集團與多個國際知名營運商緊密合作，例如半島酒店集團、洲際酒店集團、輝盛閣國際管理有限公司及GHM Hotels等。

屹立具歷史性的外灘上的瑰寶—上海半島酒店，是我們第一個市中心綜合性項目，其酒店及購物中心已於二零一零年三月盛大開幕。該酒店至今獲得來自款接及旅遊行業的多個獎項。

我們在上海的第二座酒店，上海盛高假日酒店，策略性位於康橋半島區域內，鄰近浦東國際機場及上海迪士尼的未來地點，擁有400個酒店客房、飲食設施、會議室及會所。該酒店已於二零一零年落成，並於二零一一年五月隆重開幕。

蘇州輝盛閣國際公寓位於環球188，於二零一一年五月正式開幕。蘇州輝盛閣國際公寓擁有276間獨立公寓，佔環球188兩座大樓之一。每間公寓均裝飾豪華，並全面配備各種便利設施，支援忙碌的行政人員及其家人的生活方式，與輝盛閣國際的品牌同出一轍。另一座大樓的辦公室、休閒及商業空間的租戶鄰近蘇州輝盛閣國際公寓，將可享獨有的協同效應。

位於安徽省黃山的臥虎高爾夫球會所已於二零一零年十月三十日投入服務，並於二零一一年九月榮獲「中國十佳高爾夫新球場」。

投資物業及配套服務

本集團穩定的租金收入確保其能夠持續發展。於二零一一年十二月三十一日，本集團已租出的建築面積合共約171,159平方米，於回顧年度，有關收益佔本集團的總收益約0.6%。

本集團持續分散其業務組合，經營上海最廣為人知之一的幼稚園(中福會康橋幼兒園)、一所高等院校(上海思博職業技術學院)及一所培訓中心(上海思博職業技術培訓中心)，其收益作為長期經常性收入佔本集團的總收益約1.4%。

物業管理及相關服務

於本年度，本集團的物業管理及相關服務收入約為人民幣44,595,000元，較去年增加17%(二零一零年：人民幣38,268,000元)。於二零一一年，本集團提供物業管理服務涉及的物業建築面積合共約2,240,000平方米。

酒店及配套服務

隨著上海盛高假日酒店及蘇州輝盛閣國際公寓於二零一一年開幕，本集團於二零一一年獲得酒店及配套服務收入約人民幣81,000,000元。

展望

於二零一二年，中國內地的房地產板塊將繼續受到中國政府的緊縮措施所影響，政治風險將會持續。面對日益困難的情況，本集團將堅持開發及向客戶提供優質、多功能的產品及服務，並會維持靈活、積極的策略，藉以提高銷售，努力達致計劃全年銷售目標。本集團將減少在緊縮措施所聚焦的熱點城市發展，並會在較多追求品質生活的中產人士所居住的高增長二線城市爭佔更大的發展空間。此外，本集團亦會優化現有土地儲備組合，以提供強勁的銷售儲備。

於二零一二年，我們在無錫、常熟及太原等二線城市的更多大型發展計劃在可售建築面積及即將交付建築面積兩方面將達至更成熟的階段，再加上位於上海及蘇州的酒店的營運提升，預計本集團於未來數年的業務均會持續成長。

財務表現

收益

本集團於二零一一年的總收益比去年同期增加約33%，由約人民幣4,271,000,000元增至人民幣5,678,000,000元。本集團成功完成發展及交付的總建築面積已達到429,646平方米(二零一零年：305,798平方米)。

分部資料

本集團的業務現時分類為以下經營分部：物業銷售、物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及配套服務以及教育。本集團的收益分析如下：

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	5,387,126	4,113,664	1,273,462
停車位銷售	30,336	–	30,336
租金收入	36,430	29,069	7,361
物業管理收入及其他相關服務	65,430	51,227	14,203
酒店及配套服務	80,858	–	80,858
教育	77,343	77,229	114
總計	<u>5,677,523</u>	<u>4,271,189</u>	<u>1,406,334</u>

銷售成本

銷售成本由人民幣3,004,000,000元增加24%至人民幣3,739,000,000元。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利上升53%，由二零一零年人民幣1,267,000,000元升至二零一一年人民幣1,939,000,000元；毛利率由二零一零年的約30%上升至二零一一年的34%，乃由康橋水都香逸灣、海口榮域及常熟怡景灣等毛利率較高的項目所帶動。

其他收入

二零一一年，Global City Development Limited (作為賣方)與本集團(作為買方)在按公平基準討論及磋商後，共同協定不繼續完成收購位於寧波的目標公司，因此，本集團獲得人民幣160,000,000元作為補償及項目預開發成本的付還費用。

經營開支

行政費用由二零一零年的人民幣260,000,000元增至二零一一年的人民幣369,000,000元，主要由於員工成本、招聘開支及出差開支增加。由於本集團於當前經濟環境下採取效率、效益兼備的銷售措施以控制銷售開支，故銷售及市場推廣成本亦減少了30%。

其他經營開支主要為銷售昆明盛高大城項目的一批商舖的虧損。該等商舖原定計劃出租，但最後於二零一一年售出。由於客戶大量購入該批商舖，因此本集團向該客戶提供特別優惠，價格低於二零一零年十二月三十一日最新重估金額，因而確認虧損。

融資成本淨額

二零一一年的融資成本淨額約為人民幣54,000,000元，而二零一零年的融資成本淨額則約為人民幣26,000,000元，主要乃二零一一年的衍生金融工具公允價值變動所致。

應佔聯營公司溢利／(虧損)

本集團於二零一一年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣69,000,000元，而去年則為收益人民幣282,000,000元。此乃由於上海半島酒店於二零一零年確認巨額估值收益，但於二零一一年則沒有此項收益。

投資物業重估收益

本集團於二零一一年錄得重估虧損約人民幣29,000,000元，主要原因是一個項目的房產證所載的面積少於去年的估計面積。

所得稅

所得稅由二零一零年的人民幣618,000,000元減少21%至二零一一年的人民幣487,000,000元，實際稅率為23%。所得稅減少乃主要由於二零一一年的投資物業重估收益並無扣除遞延所得稅。

本公司股權持有人應佔溢利

本集團於回顧年度錄得股權持有人應佔溢利人民幣898,000,000元(二零一零年：人民幣890,000,000元)，增加1%，主要是由於二零一一年並無投資物業估值收益。同時，二零一一年的未計投資物業重估收益及稅項前經營業績為人民幣1,399,000,000元，較二零一零年的人民幣1,291,000,000元增加8%。

財務狀況

於二零一一年十二月三十一日，本公司的股權持有人應佔權益達人民幣5,225,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,419,000,000元)。總資產為人民幣23,838,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣21,844,000,000元)，而總負債則維持人民幣18,532,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣17,317,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得為本集團的主要收入，其應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一一年十二月三十一日的負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)處於85%。本集團於二零一一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣2,952,000,000元，借款總額為人民幣7,484,000,000元，及鞏固的股本基礎為人民幣5,306,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,527,000,000元)。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已設定庫務政策，目標為優化庫務職能的控制及減低資金的成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到中央檢討及監督。

為達到盡量減低利率風險的目標，本集團的政策是通過其現有的隨市場利率和銀行利率波動的協議利率來繼續緊密監督及管理本集團的貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣8,576,000,000元的物業、土地使用權及定期存款抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零一一年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣6,052,000,000元。

財務擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
向物業單位買家按揭貸款提供責任擔保	1,173,608	819,865

資本承擔

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業發展業務：		
—已訂約但未撥備	3,445,465	3,094,452
—已授權但未訂約	2,174,828	3,122,908
物業發展總額	5,620,293	6,217,360
合營企業權益	50,000	—
合計	5,670,293	6,217,360

人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有1,514名僱員(二零一零年：1,290名僱員)。本集團根據僱員的表現、經驗及當前市場工資水平，釐定僱員的薪酬。此外，本集團會酌情授出表現花紅，以及採納股份獎勵計劃以吸引及留任人才為本集團效力。本集團亦已提供各種類型的員工培訓課程，以提升服務及表現。

企業管治

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)內所載的守則條文，惟下文所述的第A.4.2條守則條文則除外。

守則第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在彼等獲委任後的首屆股東大會上接受股東的選舉。

根據本公司的章程細則，獲董事會委任為董事的任何人士須於本公司下屆股東週年大會上接受重新選舉。鑑於上市規則附錄三第4(2)段規定獲董事委任以填補臨時空缺的任何人士將僅可任職到下屆股東週年大會為止，惟合乎資格可重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零一二年六月一日(星期五)舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零一二年五月三十日(星期三)至二零一二年六月一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可出席於二零一二年六月一日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年五月二十九日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，除股份獎勵計劃受託人根據股份獎勵計劃的信託契據條款以總代價37,420,161.92港元於香港聯合交易所有限公司購買本公司合共20,584,000股股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，均有遵守標準守則所規定的準則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司四位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度業績。

董事

於本公告日期，本公司執行董事為王偉賢先生、王煦菱女士及張文海先生；非執行董事為謝世東先生；而獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生(太平紳士)、蔣小明先生及關啟昌先生。

承董事會命
盛高置地(控股)有限公司
主席
王偉賢

香港，二零一二年三月二十三日