

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)

二零一二年年度業績公佈

二零一二年財政年度的主要資料

- 合約銷售為人民幣3,008,000,000元
- 已確認收益為人民幣1,767,000,000元
- 股權持有人應佔虧損為人民幣938,000,000元
- 於二零一二年六月出售無錫朝陽門項目，總代價為人民幣965,700,000元
- 於二零一二年十一月出售黃浦眾鑫城項目，總代價為人民幣95,000,000元

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合業績。

綜合全面利潤表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	7	1,766,535	5,677,523
銷售成本		<u>(1,361,577)</u>	<u>(3,738,880)</u>
毛利		404,958	1,938,643
其他收入	8	17,691	169,310
銷售及市場推廣成本		(94,615)	(105,203)
行政費用		(316,483)	(368,856)
其他經營開支	9	(571,114)	(109,372)
出售子公司權益之收益淨額	6	<u>134,499</u>	—
來自經營活動的溢利		(425,064)	1,524,522
融資收入		99,003	38,937
融資成本		(277,226)	(67,483)
衍生金融工具的公允價值變動	20,21	<u>852</u>	<u>(25,209)</u>
融資成本淨額	12	<u>(177,371)</u>	<u>(53,755)</u>
應佔聯營公司虧損		(102,252)	(68,639)
應佔共同控制實體虧損	24	<u>(32,579)</u>	<u>(3,333)</u>
未計投資物業重估虧損及所得稅前 (虧損)/溢利		(737,266)	1,398,795
投資物業重估虧損	22	<u>(65,490)</u>	<u>(28,844)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(802,756)	1,369,951
所得稅開支	13	<u>(185,604)</u>	<u>(486,631)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司股權持有人		(938,248)	898,320
少數股東權益		<u>(50,112)</u>	<u>(15,000)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	15	<u>(0.92)</u>	<u>0.86</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	15	<u>(0.92)</u>	<u>0.86</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
年度其他全面收入		
匯兌差異	<u>(43)</u>	<u>243</u>
年度全面收入總額	<u>(988,403)</u>	<u>883,563</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	<u>(938,291)</u>	<u>898,563</u>
少數股東權益	<u>(50,112)</u>	<u>(15,000)</u>
年度全面收入總額	<u>(988,403)</u>	<u>883,563</u>

附註

綜合資產負債表和公司資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	本集團		本公司	
	二零一二年 附註 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產				
物業、廠房及設備	959,388	1,004,473	-	-
無形資產	1,521	1,566	-	-
土地使用權	76,826	78,699	-	-
其他投資	35,432	14,032	-	-
發展中物業	4,062,629	6,618,792	-	-
投資物業	22 1,758,000	1,651,000	-	-
聯營公司權益	23 980,325	1,194,608	-	-
共同控制實體權益	24 702,556	735,135	-	-
子公司投資	-	-	4,143,447	4,101,382
長期應收款	17 746,590	814,186	-	-
遞延稅項資產	240,571	211,067	-	-
非流動資產總額	9,563,838	12,323,558	4,143,447	4,101,382
發展中物業	2,380,515	4,452,903	-	-
已建成待售物業	2,694,340	1,533,109	-	-
其他投資	165,436	10,824	-	-
應收賬款、其他應收 款項及預付按金	16 2,230,835	2,439,436	424,030	424,020
一年內到期的長期 應收款	17 175,007	125,486	-	-
受限制現金	832,697	1,307,467	-	-
現金及現金等價物	816,836	1,645,026	161	39,799
歸類為持作待售的資產	25 4,193,626	-	-	-
流動資產總額	13,489,292	11,514,251	424,191	463,819
資產總額	23,053,130	23,837,809	4,567,638	4,565,201
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	790,566	790,993	315,142	309,670
保留溢利／(累計虧損)	1,312,056	2,258,044	(213,702)	(16,225)
本公司股權持有人應佔 權益總額	4,278,299	5,224,714	2,277,117	2,469,122
少數股東權益	31,273	81,385	-	-
權益總額	4,309,572	5,306,099	2,277,117	2,469,122

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債					
計息貸款		3,873,190	2,077,615	-	-
應付賬款、其他應付款項及預收款項	18	7,207,334	9,512,430	628,896	462,471
應付稅項		1,187,142	1,209,234	-	-
一年內到期的長期應付款	19	6,000	6,000	-	-
與歸類為持作待售的資產有關的負債總額	25	3,188,578	-	-	-
流動負債總額		15,462,244	12,805,279	628,896	462,471
計息貸款		1,730,822	4,174,690	-	-
長期應付款	19	37,067	39,997	428,025	402,190
衍生金融工具	21	890	1,742	-	-
優先票據	20	1,233,600	1,231,418	1,233,600	1,231,418
遞延稅項負債		278,935	278,584	-	-
非流動負債總額		3,281,314	5,726,431	1,661,625	1,633,608
負債總額		18,743,558	18,531,710	2,290,521	2,096,079
權益及負債總額		23,053,130	23,837,809	4,567,638	4,565,201
流動(負債)／資產淨額		(1,972,952)	(1,291,028)	(204,705)	1,348
總資產減流動負債		7,590,886	11,032,530	3,938,742	4,102,730

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

本集團截至二零一二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二零一二年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績。於二零一二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

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成,惟下列資產及負債乃按下文所載之會計政策所述以公允價值入賬:

- 投資物業;
- 其他債務及股本證券投資;及
- 衍生金融工具。

非流動資產及持作待售之出售組合乃按賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者入賬。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾流動資產人民幣1,972,952,000元(二零一一年：人民幣1,291,028,000元)。根據本集團能繼續得到銀行融資之預期能力及出售若干項目以及若干項目之物業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(「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若干國際財務報告準則的修訂，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表相關的變動如下：

- 國際財務報告準則第7號的修訂－*金融工具：披露－金融資產轉讓*
- 國際會計準則第12號的修訂－*所得稅－遞延稅項：收回相關資產*

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。

－ **國際財務報告準則第7號的修訂－*金融工具：披露－金融資產轉讓***

國際財務報告準則第7號的修訂規定須就並無完全取消確認的已轉讓金融資產及完全取消確認的已轉讓金融資產中的任何持續參與事宜於財務報表中作出若干披露，而不論有關轉讓交易發生的時間。然而，實體於採納有關修訂之首年毋須就比較期間作出披露。本集團於過往期間或本期間並無任何須根據有關修訂於本會計期間作出披露之重大金融資產轉讓。

－ **國際會計準則第12號的修訂－*所得稅－遞延稅項：收回相關資產***

根據國際會計準則第12號，在計量遞延稅項時，須參考有關實體預期收回有關資產賬面值的方式所產生的稅務結果。就此，國際會計準則第12號的修訂引入一項可予以推翻的假設。該假設是指根據國際會計準則第40號*投資物業*以公允價值列賬的投資物業的賬面值將會透過出售收回。若有關投資物業可予折舊，並以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去(非透過出售)而消耗的商業模式持有，則此項假設可按個別物業情況推翻。

就本集團全部位於中國內地的投資物業而言，董事認定該等物業是以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去而消耗的商業模式持有，因而推翻了該等物業根據國際會計準則第12號修訂之下的假設。有鑑於此，本集團根據該等物業本可透過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計量該等物業的遞延稅項。因此，國際會計準則第12號的修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

4. 會計估計及判斷

下列重大會計政策涉及編製綜合財務報表時所用的最主要判斷和估計。

(i) 投資物業估值

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應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，及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。

(ii) 非金融資產之減值

當情況顯示非金融資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

(iii) 發展中物業及已建成待售物業之撇減

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

(iv) 遞延稅項資產確認

於二零一二年十二月三十一日，本集團就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產之能力主要取決於是否很可能獲得能利用該等遞延稅項資產的相關稅務利益進行抵扣之未來應課稅溢利。倘若產生之未來實際應課稅溢利少於預期金額，該等遞延稅項資產可能出現撥回，並將於有關撥回發生期間之損益內確認。

(v) 中國土地增值稅

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

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、連排別墅及公寓等。目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州、海口、太原、寧波及黃山經營有關業務。
- 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、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、海口、太原及寧波經營有關業務。

為評估分部表現及於各分部間進行資源配置，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(除聯營公司權益及共同控制實體權益外)。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、股份支付、出售子公司股權之收益、應佔聯營公司虧損、應佔共同控制實體虧損及任何其他由企業階層管理之交易。

截至二零一二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	1,415,373	50,528	142,156	74,917	83,561	1,766,535
分部間收益	-	-	-	-	9,776	9,776
可申報分部收益	<u>1,415,373</u>	<u>50,528</u>	<u>142,156</u>	<u>74,917</u>	<u>93,337</u>	<u>1,776,311</u>
可申報分部(虧損)/溢利	<u>(848,360)</u>	<u>(44,636)</u>	<u>(84,369)</u>	<u>6,821</u>	<u>(4,070)</u>	<u>(974,614)</u>
利息收入	89,663	2,574	3,753	548	2,465	99,003
利息費用	(214,867)	(23,161)	(31,988)	(8,431)	-	(278,447)
投資物業重估虧損	-	(65,490)	-	-	-	(65,490)
可申報分部資產	<u>19,220,811</u>	<u>1,758,000</u>	<u>1,948,000</u>	<u>324,172</u>	<u>186,227</u>	<u>23,437,210</u>
年內增加分部非流動資產	13,742	166,767	832	6,820	202	188,363
可申報分部負債	<u>16,098,813</u>	<u>808,980</u>	<u>1,620,679</u>	<u>235,826</u>	<u>140,599</u>	<u>18,904,897</u>
折舊及攤銷	14,809	-	48,395	12,158	470	75,832

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
利息費用	(87,201)	(25,225)	(14,226)	(12,329)	-	(138,981)
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

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	1,776,311	5,701,375
分部間收益對銷	(9,776)	(23,852)
綜合收益	<u>1,766,535</u>	<u>5,677,523</u>
(虧損)／溢利		
可申報分部(虧損)／溢利	(974,614)	819,104
分部間(溢利)／虧損對銷	(8,794)	1,526
衍生金融工具的公允價值變動	852	(25,209)
補償收入	-	160,997
股份支付	(5,472)	(1,126)
出售子公司股權之收益淨額	134,499	-
應佔聯營公司虧損	(102,252)	(68,639)
應佔共同控制實體虧損	(32,579)	(3,333)
除所得稅後綜合(虧損)／溢利	<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
資產		
可申報分部資產	23,437,210	24,354,572
分部間應收款項對銷	(1,434,885)	(1,814,430)
分部間投資對銷	(632,076)	(632,076)
聯營公司權益	980,325	1,194,608
共同控制實體權益	702,556	735,135
綜合資產總額	<u>23,053,130</u>	<u>23,837,809</u>
負債		
可申報分部負債	18,904,897	19,073,470
分部間應付款項對銷	(1,434,885)	(1,814,430)
優先票據	1,272,656	1,270,928
衍生金融工具	890	1,742
綜合負債總額	<u>18,743,558</u>	<u>18,531,710</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

截至二零一二年及二零一一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. 出售子公司股權

於二零一二年六月三十日，本集團與獨立第三方訂立股份買賣協議。根據該協議，本集團同意出售上海穎駿投資管理有限公司(「目標公司」)及無錫盛東房產開發有限公司(「項目公司」)之100%股權，總代價為人民幣965,709,000元。

於二零一二年十二月三十一日，儘管本集團保留目標公司及項目公司之49%股權(「出售組別」)，本集團已失去對出售組別之控制權。出售子公司之收益確認如下：

人民幣千元

資產：

物業、廠房及設備	799
發展中物業	401,834
應收賬款、其他應收款項及預付按金	424,932
受限制現金	2,500
銀行存款及現金	1,200

負債：

應付賬款及其他應付款項	(55)
-------------	------

本集團應佔淨資產	831,210
出售子公司權益之收益淨額	134,499

總代價	965,709
於二零一二年十二月三十一日應收第三方之金額	(615,709)

於二零一二年收到之現金代價	350,000
已出售之銀行存款及現金	(1,200)

於二零一二年因出售而產生之現金流入淨額	348,800
---------------------	---------

7. 收益

已確認之各項重大類別收益金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	1,415,373	5,417,462
租金收入	50,528	36,430
物業管理收入	71,193	44,595
貨品銷售及提供服務	12,368	20,835
學費	74,917	77,343
酒店營運收入	142,156	80,858
合計	<u>1,766,535</u>	<u>5,677,523</u>

8. 其他收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
補償	–	160,997
政府補助	1,699	2,474
來自客戶的沒收違約金	4,228	794
出售固定資產之收益	5,025	692
其他	6,739	4,353
合計	<u>17,691</u>	<u>169,310</u>

9. 其他經營開支

		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
罰金	(a)	217,224	22,086
發展中物業及已建成待售物業之撇減	(b)	329,765	81,146
出售聯營公司權益之虧損(附註23(a))		17,031	–
捐款		5,495	5,478
出售固定資產之虧損		126	153
其他		1,473	509
合計		<u>571,114</u>	<u>109,372</u>

(a) 罰金主要指有關撤銷土地購買合約之人民幣210,970,000元。

(b) 於二零一二年十二月三十一日，本集團評估其物業的可變現淨值，因而撇減若干發展中物業的賬面值人民幣207,686,000元(二零一一年：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122,079,000元(二零一一年：人民幣43,234,000元)。

10. 員工開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及薪金	165,647	179,607
向界定供款計劃供款	31,247	21,706
僱員福利、花紅及其他津貼	26,186	25,527
股權結算的股份支付開支	5,472	1,126
合計	<u>228,552</u>	<u>227,966</u>

11. 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已出售物業成本	994,873	3,215,888
核數師酬金		
— 審核服務	4,250	3,810
— 審核相關服務	300	1,100
折舊	73,914	61,848
土地使用權攤銷	1,873	1,879
經營租賃支出	12,837	15,572

12. 融資收入及成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	36,639	38,937
按已攤銷成本計算的長期應收款的利息收入(附註17)	62,364	—
融資收入	<u>99,003</u>	<u>38,937</u>
計息貸款及優先票據利息費用	(809,788)	(633,379)
減：資本化的利息	531,341	494,398
計息貸款及優先票據利息費用淨額	(278,447)	(138,981)
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	(3,070)	(3,259)
其他投資公允價值變動淨額	1,618	(207)
匯兌收益淨額	2,673	74,964
融資成本	<u>(277,226)</u>	<u>(67,483)</u>
衍生金融工具的公允價值變動(附註20及21)	852	(25,209)
融資成本淨額	<u>(177,371)</u>	<u>(53,755)</u>

13. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表內的所得稅指：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
本年度中國企業所得稅撥備	77,070	394,778
本年度中國土地增值稅撥備	132,656	124,082
	<u>209,726</u>	<u>518,860</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	21,759	(128,306)
已確認稅項虧損影響	(50,912)	(8,731)
遞延中國土地增值稅	5,031	104,808
	<u>(24,122)</u>	<u>(32,229)</u>
所得稅開支總額	<u>185,604</u>	<u>486,631</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一二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(二零一一年：25%)。

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。截至二零一二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137,687,000元(二零一一年：人民幣228,890,000元)。

(ii) 稅項開支和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(802,756)	1,369,951
減：中國土地增值稅	(137,687)	(228,890)
	<u>(940,443)</u>	<u>1,141,061</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	(124,720)	221,882
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅務影響	23,716	148
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	33,747	2,644
未確認遞延稅項資產	112,038	33,195
過往年度撥備不足/(超額撥備)	3,136	(128)
	<u>47,917</u>	<u>257,741</u>
中國土地增值稅	<u>137,687</u>	<u>228,890</u>
合計	<u>185,604</u>	<u>486,631</u>

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，故本集團在截至二零一二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。

14. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內已宣派及派付之過往財政年度末期股息 (二零一一年：人民幣0.065元) (i)	-	68,390
資產負債表日後擬派末期股息(ii)	-	-

(i) 於二零一二年三月二十三日舉行的會議上，董事會議決不就截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派任何現金股息，其於二零一二年六月一日舉行的股東週年大會上獲批准。

(ii) 本公司董事會已議決不就截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派任何股息。

15. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃以本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股(不包括已購買之本集團普通股及股份獎勵計劃所持股份)之加權平均數計算。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(938,248)</u>	<u>898,320</u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
於一月一日的已發行普通股的加權平均數	1,045,874,656	1,051,128,275
股份獎勵計劃的影響	<u>(24,445,905)</u>	<u>(5,253,619)</u>
於十二月三十一日的已發行普通股的加權平均數	<u>1,021,428,751</u>	<u>1,045,874,656</u>

就計算獎勵股份之攤薄影響而言之本公司普通股平均市值，乃以獎勵股份發行在外期間之市場報價為基準。就每股攤薄(虧損)/盈利而言，由於在截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度發行在外之獎勵股份的影響對每股基本(虧損)/盈利並無任何攤薄作用，本公司並無就該兩個年度之每股基本(虧損)/盈利作出任何調整。

16. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收關連人士款項：				
— 子公司	-	-	424,000	423,990
— 其他關連人士	124,137	103,223	30	30
	<u>124,137</u>	<u>103,223</u>	<u>424,030</u>	<u>424,020</u>
應收第三方的應收賬款	31,759	14,599	-	-
預付承包商款項	166,966	136,958	-	-
收購土地使用權的預付按金	500,925	1,532,975	-	-
其他應收款項	1,056,417	414,274	-	-
預繳稅款	350,631	237,407	-	-
	<u>2,230,835</u>	<u>2,439,436</u>	<u>424,030</u>	<u>424,020</u>

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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
90日內	31,559	14,322
超過90日至180日內	192	7
超過180日至365日內	8	270
	<u>31,759</u>	<u>14,599</u>

17. 長期應收款

	年期	初始成本 人民幣千元	本集團	
			二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
長期應收款	10年	1,300,000	921,597	939,672
減：一年內到期的長期應收款			(175,007)	(125,486)
一年後到期的長期應收款			746,590	814,186
於以下年期收取的款項如下：				
一年內			175,007	125,486
超過一年至兩年內			113,237	113,103
超過兩年至五年內			292,289	247,166
超過五年以上			341,064	453,917
			921,597	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，重新預定自二零一二年六月十一日起分10年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。年內就長期應收款確認利息收入人民幣62,364,000元(附註12)(二零一一年：人民幣零元)。

18. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	—	—	589,677	415,625
—其他關連人士	11,897	2,532,049	—	—
	21,070	2,541,222	589,677	415,625
應付賬款	2,083,819	2,776,785	—	—
預收客戶款項	3,818,063	2,955,884	—	—
其他應付稅項	23,102	37,812	—	—
應付股息	163	163	163	163
未支付土地成本	912,221	890,081	—	—
其他應付款項和預提費用	348,896	310,483	39,056	46,683
合計	7,207,334	9,512,430	628,896	462,471

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
90日內	583,453	1,272,165
超過90日至180日內	527,651	420,679
超過180日至365日內	566,961	583,922
超過365日至3年內	405,754	500,019
	<u>2,083,819</u>	<u>2,776,785</u>

19. 長期應付款

	年期	初始成本 人民幣千元	本集團	
			二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
長期應付款	15年	58,453	43,067	45,997
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			<u>37,067</u>	<u>39,997</u>
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			16,089	19,019
			<u>43,067</u>	<u>45,997</u>

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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付子公司款項	<u>428,025</u>	<u>402,190</u>

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。

20. 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各報告日期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	-	22,842	22,842
於二零一一年十二月三十一日	1,270,928	-	1,270,928
年內已攤銷利息及發行成本	181,072	-	181,072
年內已付利息	(176,145)	-	(176,145)
匯兌收益	(3,199)	-	(3,199)
公允價值變動(附註12)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	1,272,656	-	1,272,656
由下列項目組成		二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
-其他應付款項-應計利息		39,056	39,510
-優先票據		1,233,600	1,231,418
-合計		1,272,656	1,270,928
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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為14.257%。			
於二零一二年十二月三十一日，票據的負債部分須於以下年期償還：			
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
兩年後但五年內		1,233,600	1,231,418

21. 衍生金融工具

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利率掉期(附註12)	<u>890</u>	<u>1,742</u>

截至二零一二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。於二零一二年十二月三十一日，本集團利率掉期的名義合約金額為400,000,000港元(二零一一年：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收益人民幣852,000元(二零一一年：虧損人民幣2,367,000元)，已於截至二零一二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。

22. 投資物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,651,000	1,948,000
資本化成本	172,490	122,492
轉撥至已建成待售物業	-	(384,783)
轉撥至物業、廠房及設備	-	(5,865)
公允價值調整：		
在損益確認	<u>(65,490)</u>	<u>(28,844)</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>1,758,000</u>	<u>1,651,000</u>

本集團所有投資物業於二零一二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，並參考可比較銷售資料及(如適用)通過將租金收入淨額資本化而釐定。重估虧損已扣減各年的損益，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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣1,331,000,000元(二零一一年：人民幣745,545,000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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)	(a)	-	112,975
上海外灘半島酒店有限公司(「外灘半島」)	(b)	976,815	1,078,086
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	(c)	3,510	3,547
		<u>980,325</u>	<u>1,194,608</u>

(a) 上海眾鑫

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	-	26,933
收購產生的商譽	-	2,794
分佔收購後溢利	-	62,248
貸款	-	21,000
	<u>-</u>	<u>112,975</u>

於二零一二年十一月三十日，本集團訂立股份買賣協議，據此，本集團同意出售於上海眾鑫的股權，總代價約為人民幣95,000,000元。出售日期為二零一二年十二月十二日。

	人民幣千元
投資成本	26,933
收購產生的商譽	2,794
分佔收購後溢利	61,304
來自本集團的貸款	21,000
	<u>112,031</u>
出售聯營公司權益之虧損(附註9)	<u>(17,031)</u>
總代價(以現金支付)	<u>95,000</u>
因出售而產生之現金流入淨額	
—於二零一二年收到的現金代價	<u>95,000</u>

(b) 外灘半島

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	880,678	880,678
分佔收購後溢利	96,137	197,408
	<u>976,815</u>	<u>1,078,086</u>

外灘半島由本集團擁有50%股權，並從事上海外灘半島酒店的開發、經營及管理。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	3,633	3,633
分佔收購後虧損	(123)	(86)
	<u>3,510</u>	<u>3,547</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：

二零一二年十二月三十一日

人民幣千元	資產	其他負債	股東貸款 及權益	收益	虧損
外灘半島	5,381,754	3,400,266	1,981,488	395,206	(202,542)
上海朝智	82,331	72,670	9,661	-	(103)

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)

24. 共同控制實體權益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
天源利豐	<u>702,556</u>	<u>735,135</u>
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	<u>(55,920)</u>	<u>(23,341)</u>
	<u>702,556</u>	<u>735,135</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，並主要於中國海南省海口市從事物業發展業務。

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：

二零一二年十二月三十一日

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	238,208	2,890,398	288,812	1,437,468	32	65,059

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

25. 歸類為持作待售的出售組別

於二零一二年九月二十七日，本集團與無錫新都房產開發有限公司(「無錫新都」)的少數股權持有人無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「太湖新城」)就建議出售本集團於無錫新都持有的60%股權予太湖新城簽署意向書。於交易完成後，無錫新都將不再為本集團的子公司。最終股權轉讓協議於二零一三年一月四日經訂約雙方簽署。

出售組別於二零一二年十二月三十一日的主要資產及負債類別已於綜合資產負債表中分開呈列，詳情如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	692
發展中物業	3,928,276
應收賬款、其他應收款項及預付按金	49,824
受限制現金	100,000
銀行存款及現金	<u>114,834</u>
歸類為持作待售的資產總額	<u>4,193,626</u>
計息貸款	(90,000)
應付賬款及其他應付款項	(3,097,337)
應付稅項	<u>(1,241)</u>
與歸類為持作待售的資產有關的負債總額	<u>(3,188,578)</u>

於二零一二年十二月三十一日，出售組別中金額為人民幣2,904,081,000元(二零一一年：無)的發展中物業乃就太湖新城的借款質押為抵押品。

業務回顧

業績

於二零一二年度，中國人民銀行的寬鬆措施增加了貨幣市場的流動資金，而中國經濟逐步復甦亦導致物業市場狀況好轉。然而，中國持續實行打擊炒賣房產的措施，令住宅物業需求受壓。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益約人民幣1,767,000,000元，較去年同期減少約69%，原因是年內已售出及交付項目的總建築面積減少。本公司股權持有人應佔淨虧損約為人民幣938,000,000元，二零一一年則為純利人民幣898,000,000元。本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為每股人民幣0.92元，二零一一年則為每股純利人民幣0.86元。

物業發展

於本年度，已售出及交付項目的總建築面積達84,863平方米，較二零一一年已售出及交付的429,646平方米減少80%。平均售價由二零一一年每平方米人民幣12,539元上升至二零一二年每平方米人民幣15,082元。二零一二年的物業銷售收益約為人民幣1,415,000,000元。於二零一二年竣工及交付的核心項目如下：

項目	已於 二零一二年 售出及交付 概約面積 平方米	已於 二零一二年 確認的概約 銷售額 人民幣千元	平均售價 (人民幣元 /平方米)
康橋半島	4,223	78,783	18,656
康橋水都—公寓	3,249	47,904	14,744
康橋水都—商業	566	13,822	24,420
海口榮域—公寓	3,928	62,021	15,789
海口榮域—別墅	5,440	130,291	23,951
海口榮域—商業	5,382	73,891	13,729
昆明盛高大城—公寓	14,833	135,880	9,161
昆明盛高大城—商業	7,727	99,220	12,841
常熟怡景灣—第II期—連排別墅	226	2,466	10,912
常熟翡翠灣	18,894	270,570	14,320
蘇州環球188—辦公樓	544	13,325	24,494
蘇州環球188—公寓	1,756	42,059	23,952
無錫西水東—公寓	17,109	290,339	16,970
無錫西水東—商業	986	19,341	19,616
住宅銷售小計	84,863	1,279,912	15,082
康橋半島—停車位		4,900	
康橋水都—停車位		9,999	
昆明盛高大城—停車位		115,322	
無錫西水東—停車位		5,240	
停車位銷售小計		135,461	
物業銷售總計		1,415,373	

於本年度，本集團的合約銷售額達人民幣3,008,000,000元，二零一一年則為人民幣3,207,000,000元。合約建築面積總額達287,413平方米，二零一一年則為188,904平方米。平均合約銷售價約為每平方米人民幣10,466元，二零一一年則為每平方米人民幣16,979元。儘管二零一二年的營商環境充滿挑戰，本集團仍能把平均單位合約銷售價維持於人民幣10,000元以上水平，高於本集團項目所在城市的平均市價。

於回顧年度，二線城市項目繼續佔合約銷售額的主要部分。貢獻大部分合約銷售額的核心項目乃位於無錫(34%)、海口(25%)、常熟(17%)、昆明(9%)、太原(6%)、蘇州(4%)及上海(5%)。這些項目的多元化地理位置突顯了本集團銳意把業務遍佈全國的策略。有關優質產品項目全部均位於可支配收入水平最高的城市，充分把握購房者對提升生活環境質素的強烈需求。

期內，本集團的優質產品繼續大受市場好評，而靈活的營銷及銷售策略亦取得成功。舉例而言，海口海長流於二零一二年十二月二日的銷售活動首日錄得總銷量260個單位，創下該市的新高。於十二月份，該項目已售出近700個單位。

土地儲備

本集團的現有土地儲備足夠支持未來數年的發展路線，而本集團亦正不斷物色具龐大發展潛力的優質土地。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有土地儲備約4,700,000平方米或3,900,000平方米(按應佔基準計算)，策略性地分佈於長江三角洲的主要城市及具地區經濟重要性的省會城市的黃金地段。

酒店發展

於本年度，本集團酒店組合的業績表現繼續符合期望，收益由二零一一年的人人民幣81,000,000元增加75%至二零一二年的約人民幣142,000,000元。儘管上海酒店市場競爭激烈，屢獲殊榮的上海半島酒店和佔據戰略位置的上海盛高假日酒店仍然繼續表現平穩。

上海半島酒店繼續憑藉其卓越的設計及服務享負盛名。於二零一二年十二月，Peninsula Shanghai Residence (上海半島酒店住宅)獲Insider Magazine (透視雜誌)評為「Owner of the Year 2012 and the Best Luxury Hotel Serviced Apartment (二零一二年度最佳擁有人及最佳豪華酒店服務式公寓)」。

座落於環球188兩座大樓之一的蘇州輝盛閣國際公寓，繼續深受市場歡迎。連同蘇州輝盛閣國際公寓、辦公室及購物中心，餐飲、購物、生活及工作全在同一屋簷之下，環球188的房屋設施將享有龐大的協同效應。

位於安徽省黃山的臥虎高爾夫球會所為太平湖度假區首個落成的項目，於本期間內錄得理想的使用率。同樣位於該度假區的皇冠假日酒店計劃於二零一三年底前落成。

投資物業及配套服務

本集團就投資物業持有總建築面積145,173平方米。於二零一二年十二月三十一日，本集團已租出的總建築面積為171,159平方米，租金收益約為人民幣51,000,000元，佔年內本集團總收益約2.9%。

本集團持續發展教育業務，經營上海其中一間最廣為人知的幼稚園(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)。於本年度，本集團的教育業務收益佔本集團的總收益約4.2%。

物業管理及相關服務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的物業管理及相關服務收益約為人民幣84,000,000元，較二零一一年增加約28%。於二零一二年，本集團提供物業管理服務涉及的物業總建築面積為1,656,278平方米。

項目出售

(1) 出售無錫朝陽門項目

於二零一二年六月三十日，本集團與恒大集團訂立協議，以出售一間持有無錫市錫山區太湖大道以南、友誼路以西總地盤面積約263,300平方米的項目的公司的權益，代價為人民幣965,700,000元。

(2) 出售黃浦眾鑫城項目

於二零一二年十一月二十日，本集團宣佈出售其於一間擁有上海市黃浦區的土地的公司的股權，總代價為人民幣95,000,000元。該土地上建有一幢20層高的辦公樓，建築面積約為31,067.44平方米。

(3) 出售無錫金匱里項目

於二零一二年財政年度結束後，本集團與無錫市太湖新城發展集團有限公司於二零一三年一月四日訂立協議，以出售本集團於無錫新都房產開發有限公司的60%股權，總代價為人民幣1,098,776,400元。

出售事項為本集團提供大好機會，以提升本集團的財務狀況、改善其流動資金及減少其未來財務承擔。有關交易亦為本集團提供額外資本資源，以於房地產市場抓緊其他投資機會。

展望

於二零一三年一月二十八日，盛高置地慶祝15週年紀念。透過致力提供優質產品及服務，本集團過去15年已成為立足上海的頂尖開發商，並已在長三角地區及其他地方樹立起知名度高的品牌。

本集團的「2+X」策略創下成功佳績。過去15年，本集團已開發一系列超越行業水平的地標項目。展望未來，本集團將繼續打造網羅大型高端住宅社區、市中心綜合性項目以及旅遊及休閒項目的項目組合。此模式下的多元化產品及服務組合亦可確保本集團在多變的市況中保持收入來源穩健。

儘管宏觀經濟環境挑戰重重以及預期將繼續實施打擊炒賣房產活動的政策及措施，本集團將審慎管理房地產項目的發展步伐。為切合不斷變化的市場環境，本集團將會推出發展週期較短的項目，藉以提供更大彈性，迅速回應有關變動，以及將因應不同項目的具體地點、地方市場狀況及特點，採取靈活的營銷策略。

本集團將持續以優化組織為重心，以尋求進一步改善內部控制及成本效益。同時，本集團將致力尋求不同的合夥形式以共同開發項目及進一步分散重新融資渠道，藉以加強盈利能力及財力。此等措施將確保本集團具備穩健的財務狀況，令本集團能夠把握市場上可推動其未來數年的業務發展的投資機會，從而進一步鞏固其作為長三角地區頂尖房地產開發商的地位。

財務表現

收益

本集團於二零一二年的總收益較二零一一年減少約69%，由約人民幣5,678,000,000元減至約人民幣1,767,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣1,415,000,000元(二零一一年：人民幣5,417,000,000元)，佔總收益約80%，按年減少74%。租賃業務的收益增加約39%至約人民幣51,000,000元(二零一一年：人民幣36,000,000元)。來自物業管理及相關服務的收入增加約28%至約人民幣84,000,000元(二零一一年：人民幣65,000,000元)。酒店營運及配套服務收益約達人民幣142,000,000元，較去年增加約76%。教育收益約為人民幣75,000,000元，與去年大致相若(二零一一年：人民幣77,000,000元)。

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	1,415,373	5,417,462	(4,002,089)
租金收入	50,528	36,430	14,098
物業管理收入及其他相關服務	83,561	65,430	18,131
酒店及配套服務	142,156	80,858	61,298
教育	74,917	77,343	(2,426)
總計	<u>1,766,535</u>	<u>5,677,523</u>	<u>(3,910,988)</u>

銷售成本

銷售成本減少約64%至約人民幣1,362,000,000元，而二零一一年則為人民幣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

毛利由二零一一年的人民幣1,939,000,000元減至約人民幣405,000,000元，毛利率則由於產品組合與去年同期不同而減少至23%。

其他經營收入

於二零一一年，其他經營收入錄得來自補償的收入人民幣160,000,000元。若撇除此影響，其他經營收入於二零一二年並無任何重大變動，為人民幣18,000,000元。

其他經營開支

其他經營開支於二零一二年增加至約人民幣571,000,000元，主要歸因於違約成本、主要來自無錫項目(包括已於二零一三年一月出售的金匱里項目)的減值及過往年度重估收益導致出售黃浦眾鑫城的虧損。

經營開支

在本集團加強預算控制之下，行政費用由二零一一年的人民幣369,000,000元減少至二零一二年的人民幣316,000,000元。由於本集團於當前經濟環境下控制銷售支出，故銷售及市場推廣成本亦減少了10%。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一一年的人民幣54,000,000元增加至二零一二年的人民幣177,000,000元，主要由於在二零一一年及二零一二年借入利率較高的若干信託貸款及優先票據所致。

應佔聯營公司及共同控制實體虧損

本集團於二零一二年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣102,000,000元，而二零一一年則為虧損人民幣69,000,000元。錄得虧損乃主要歸因於上海半島酒店的銀行貸款利息開支及固定資產折舊。

投資物業重估虧損

本集團於二零一二年錄得重估虧損合共約人民幣65,000,000元，二零一一年則為收益人民幣29,000,000元。

所得稅

所得稅由二零一一年的人民幣487,000,000元減少62%至二零一二年的人民幣186,000,000元，主要原因為房屋交付減少，以致累算土地增值稅減少。

本公司股權持有人應佔虧損

本集團於回顧期錄得股權持有人應佔虧損約人民幣938,000,000元(二零一一年：股權持有人應佔溢利人民幣898,000,000元)。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本公司的股權持有人應佔權益為人民幣4,278,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,225,000,000元)。總資產為人民幣23,053,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣23,838,000,000元)，而總負債則維持於人民幣18,744,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣18,532,000,000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款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一二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)維持於120%的水平。本集團於二零一二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1,650,000,000元，借款總額為人民幣6,838,000,000元，股本基礎為人民幣4,310,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,306,000,000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及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣74.1億元的物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零一二年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣53.5億元。

財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	3,337,427	1,308,608

資本承擔

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	552,054	3,445,465
— 已授權但未訂約	2,141,343	2,174,828
物業發展總額	<u>2,693,397</u>	<u>5,620,293</u>
合營企業權益	<u>-</u>	<u>50,000</u>
合計	<u>2,693,397</u>	<u>5,670,293</u>

人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團總共僱用1,666名僱員(二零一一年十二月三十一日：1,514名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，以及採納購股權計劃以吸引及挽留人才為本集團效力。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

企業管治

於二零一二年四月一日，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「舊企業管治守則」)經修訂及易名為企業管治守則及企業管治報告(「新企業管治守則」)。本公司已採納新企業管治守則所載的守則條文作為本公司的守則，以由二零一二年四月一日起取代及摒除舊企業管治守則。

本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間一直遵守舊企業管治守則所載的守則條文，並於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間一直遵守新企業管治守則所載的守則條文，惟下文所述的第A.4.2及E.1.2條守則條文除外。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的首個股東大會獲股東選舉後方可作實。

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至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席二零一二年股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會將於二零一三年六月三日(星期一)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。

本公司將於二零一三年五月三十日(星期四)至二零一三年六月三日(星期一)(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二零一三年六月三日(星期一)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，必須於二零一三年五月二十九日(星期三)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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，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16,826,514港元於聯交所購買本公司合共11,504,000股股份外，本公司或其任何子公司概無購買、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，彼等於截至二零一二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二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績。

承董事會命
盛高置地(控股)有限公司
主席
王偉賢

香港，二零一三年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為王偉賢先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。