

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。



SPGLAND
盛高置地

SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0337)

二零一零年度業績公佈

屢創新記錄：

- 已確認收益上升39%至人民幣4,271,000,000元
- 合約銷售額上升16%至人民幣6,390,000,000元
- 股權持有人應佔溢利上升31%至人民幣890,000,000元
- 收購三項新項目／為總土地儲備的建築面積增加約2,500,000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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績。

綜合全面利潤表

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	5	4,271,189	3,065,441
銷售成本		<u>(3,003,983)</u>	<u>(2,151,003)</u>
毛利		1,267,206	914,438
其他收入	6	3,423	5,020
銷售及市場推廣成本		(150,186)	(116,507)
行政費用		(260,446)	(154,183)
其他經營開支	7	(24,005)	(4,994)
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		<u>17,248</u>	<u>49,394</u>
來自經營活動的溢利		1,003,151	693,168
融資收入	9	107,851	16,914
融資成本	9	(61,982)	(86,771)
衍生金融工具的公允價值變動	9	<u>(20,123)</u>	<u>50,263</u>
融資收入／(成本)淨額		<u>25,746</u>	<u>(19,594)</u>
應佔聯營公司溢利		281,792	66,645
應佔共同控制實體虧損		<u>(20,008)</u>	<u>—</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		1,290,681	740,219
投資物業重估收益		<u>229,203</u>	<u>517,254</u>
除所得稅前溢利		1,519,884	1,257,473
所得稅開支	10	<u>(618,278)</u>	<u>(427,726)</u>
年度全面收入總額		<u>901,606</u>	<u>829,747</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司股權持有人		890,206	678,520
少數股東權益		<u>11,400</u>	<u>151,227</u>
年度全面收入總額		<u>901,606</u>	<u>829,747</u>
每股盈利			
每股基本盈利(人民幣元)	12	<u>0.847</u>	<u>0.644⁺</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	12	<u>0.823</u>	<u>0.524⁺</u>

+ 「每股盈利」已就附註12所解釋的紅股發行的影響作出重列。

綜合資產負債表及公司資產負債表

	附註	集團		公司	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產					
物業、廠房及設備		904,068	236,144	-	-
無形資產		1,610	1,655	-	-
土地使用權		81,732	74,192	-	-
其他投資		13,032	13,032	-	-
發展中物業		3,600,904	4,235,962	-	-
投資物業	19	1,948,000	1,640,500	-	-
聯營公司權益	20	1,263,247	989,822	-	-
共同控制實體權益	21	738,468	-	-	-
子公司投資		-	-	3,935,092	3,935,092
長期應收款	14	814,186	-	-	-
衍生金融工具	17	625	51,491	-	51,491
遞延稅項資產		287,139	212,969	-	-
非流動資產總額		9,653,011	7,455,767	3,935,092	3,986,583
發展中物業		4,921,467	2,963,347	-	-
已建成待售物業		505,220	235,635	-	-
其他投資		16,115	1,228	-	-
應收賬款、其他應收款及預付按金	13	3,270,269	864,878	590,743	350,584
一年內到期的長期應收款	14	125,486	-	-	-
受限制現金		1,985,536	2,408,748	-	-
現金及現金等價物		1,514,439	3,038,945	743	2,070
流動資產總額		12,338,532	9,512,781	591,486	352,654
資產總額		21,991,543	16,968,548	4,526,578	4,339,237
權益					
股本		106,591	104,347	106,591	104,347
股份溢價		2,069,086	2,071,330	2,069,086	2,071,330
儲備		743,255	721,498	355,209	449,932
保留溢利		1,499,732	865,426	152,888	5,175
本公司股權持有人應佔權益總額		4,418,664	3,762,601	2,683,774	2,630,784
少數股東權益		108,254	343,924	-	-
權益總額		4,526,918	4,106,525	2,683,774	2,630,784

	集團		公司	
	二零一零年 附註 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
負債				
計息貸款		2,135,747	-	-
應付賬款、其他應付款及 預收款項	15	10,162,183	890,575	805,811
應付稅項		566,663	-	-
一年內到期的長期應付款	16	6,000	-	-
流動負債總額		<u>8,301,286</u>	<u>890,575</u>	<u>805,811</u>
計息貸款		3,151,292	-	-
長期應付款	16	42,738	952,229	-
可轉換債券	17	-	-	902,642
遞延稅項負債		461,502	-	-
非流動負債總額		<u>4,560,737</u>	<u>952,229</u>	<u>902,642</u>
負債總額		<u>12,862,023</u>	<u>1,842,804</u>	<u>1,708,453</u>
權益及負債總額		<u>16,968,548</u>	<u>4,526,578</u>	<u>4,339,237</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>1,211,495</u>	<u>(299,089)</u>	<u>(453,157)</u>
總資產減流動負債		<u>8,667,262</u>	<u>3,636,003</u>	<u>3,533,426</u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零一零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二零一零年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績。於二零一零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合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

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2。

(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。

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。於二零一零年十二月三十一日，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淨額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資料。

(c) 功能及呈報貨幣

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

尚未採納之新準則和詮釋

除了附註2解釋先前已採納者之外，多項新準則、準則修訂及詮釋在截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效，在編製該等綜合財務報表時並未應用：

	於以下時間 開始或之後 時間開始的 會計期間生效 (除另有說明外)
國際會計準則第32號之修訂：金融工具呈列－供股之分類	二零二零年二月一日
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	二零二零年七月一日
國際財務報告準則第1號之修訂， 首次採納國際財務報告準則－首次採納者就可資比較之 國際財務報告準則第7號披露之有限豁免	二零二零年七月一日
國際財務報告準則(二零二零年)之改進	二零二零年七月一日
經修訂之國際會計準則第24號，關聯方披露	二零一一年一月一日
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	二零一一年一月一日
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	二零一二年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一三年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋的採納預期在最初應用的期間將產生的影響。截至該等財務報表刊發日期，本集團認為採納上述修訂、新準則及新詮釋不大可能會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了兩則新訂的國際財務報告準則及一系列修訂後的國際財務報告準則以及新訂詮釋，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：

- 經修訂國際財務報告準則第1號，首次採納國際財務報告準則
- 國際財務報告準則(二零零九年)之改進
- 國際財務報告準則第1號之修訂，首次採納國際財務報告準則－首次採納者之額外豁免
- 國際財務報告準則第2號之修訂，以股份為基礎之付款－集團以現金結算股份為基礎付款之交易

採納新訂國際財務報告準則對如何編製及呈列即期或過往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的任何新會計準則或詮釋。

3. 分部報告

如下文所述，本集團有四個可申報分部，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、海南及山西經營有關業務。
- 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、海南、昆明、蘇州及無錫。
- 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、海南、昆明及蘇州經營有關業務。
- 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。

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可轉換債券負債部份外)。

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。分部收益及開支並不包括應佔聯營公司及共同控制實體溢利／(虧損)及相關衍生金融工具、股份支付及任何其他企業層面之交易的溢利或虧損。

截至二零一零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	物業管理及 相關服務	教育	本集團
外部客戶收益	4,113,664	29,069	51,227	77,229	4,271,189
分部間收益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>18,435</u>	<u>–</u>	<u>18,435</u>
可申報分部收益	<u>4,113,664</u>	<u>29,069</u>	<u>69,662</u>	<u>77,229</u>	<u>4,289,624</u>
可申報分部溢利	<u>286,892</u>	<u>181,651</u>	<u>26,693</u>	<u>10,966</u>	<u>506,202</u>
利息收入	106,007	267	1,541	36	107,851
融資成本	(23,411)	(3,150)	(24,209)	(11,212)	(61,982)
投資物業重估收益	–	229,203	–	–	229,203
可申報分部資產	<u>19,809,817</u>	<u>1,948,000</u>	<u>347,117</u>	<u>276,213</u>	<u>22,381,147</u>
年內增加分部非流動資產	7,630	78,381	18,314	5,843	110,168
可申報分部負債	<u>18,679,816</u>	<u>640,045</u>	<u>210,915</u>	<u>198,784</u>	<u>19,729,560</u>
折舊及攤銷	11,708	–	2,598	13,691	27,997

截至二零零九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	物業管理及 相關服務	教育	本集團
外部客戶收益	2,926,572	27,271	36,850	74,748	3,065,441
分部間收益	—	260	77,063	—	77,323
可申報分部收益	<u>2,926,572</u>	<u>27,531</u>	<u>113,913</u>	<u>74,748</u>	<u>3,142,764</u>
可申報分部溢利	<u>181,061</u>	<u>397,050</u>	<u>80,334</u>	<u>18,716</u>	<u>677,161</u>
利息收入	15,873	202	781	58	16,914
融資成本	(68,699)	(2,750)	(89)	(15,233)	(86,771)
投資物業重估收益	—	517,254	—	—	517,254
可申報分部資產	<u>15,071,835</u>	<u>1,640,500</u>	<u>172,872</u>	<u>269,904</u>	<u>17,155,111</u>
年內增加分部非流動資產	8,292	—	21	5,749	14,062
可申報分部負債	<u>12,353,658</u>	<u>548,781</u>	<u>9,833</u>	<u>179,441</u>	<u>13,091,713</u>
折舊及攤銷	12,111	—	694	14,528	27,333

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	4,289,624	3,142,764
分部間收益對銷	<u>(18,435)</u>	<u>(77,323)</u>
綜合收益	<u>4,271,189</u>	<u>3,065,441</u>
溢利		
可申報分部溢利	506,202	677,161
分部間溢利對銷	(9,517)	(7,249)
衍生金融工具的公允價值變動	(20,123)	50,263
購回可轉換債券	17,248	49,394
股份支付	(3,899)	(6,467)
收購共同控制實體的收益	149,911	—
應佔聯營公司溢利	281,792	66,645
應佔共同控制實體虧損	<u>(20,008)</u>	<u>—</u>
除所得稅後綜合溢利	<u>901,606</u>	<u>829,747</u>

資產	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可申報分部資產	22,381,147	17,155,111
分部間應收款項對銷	(2,264,935)	(1,132,332)
分部間投資對銷	(128,500)	(96,152)
其他未分配資產	1,491	608
衍生金融工具	625	51,491
聯營公司權益	1,263,247	989,822
共同控制實體權益	738,468	-
綜合資產總額	<u>21,991,543</u>	<u>16,968,548</u>
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可申報分部負債	19,729,560	13,091,713
分部間應付款項對銷	(2,264,935)	(1,132,332)
可轉換債券	-	902,642
綜合負債總額	<u>17,464,625</u>	<u>12,862,023</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

截至二零一零年及二零零九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。

4. 收購共同控制實體／少數股東權益

於二零一零年收購的共同控制實體

於二零一零年三月二十九日，本公司的全資子公司海南建橋置業有限公司(「海南建橋」)與海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)的股東(「賣方」)訂立股權轉讓協議，以收購天源利豐合共50.1%的股權。天源利豐已成功投得位於海口市的若干土地使用權(「該土地」)，並擬透過三家新成立的公司(「項目公司」)於該土地上興建綜合住宅、商業、辦公樓及酒店發展項目。於完成收購後，天源利豐已成為本集團的共同控制實體。

於二零一零年三月二十九日，海南建橋與賣方訂立補充股權轉讓合同，據此，茲同意(其中包括)本集團應透過海南建橋向項目公司出資合共人民幣1,500,000,000元，包括人民幣200,400,000元的資本出資及免息股東貸款人民幣1,299,600,000元。

根據日期為二零一零年三月二十九日的股權轉讓合同及補充股權轉讓合同，本集團及賣方同意，本集團所收購的股權將限於有關該土地的資產及負債（「已收購資產及負債」）。天源利豐及其附屬公司除已收購資產及負債以外的任何其他資產及負債（「將予出售資產及負債」）將予出售，而出售產生的任何未來收益或虧損連同有關將予出售資產及負債的累計虧損將僅由賣方接收或承擔。

以下概述已轉讓的代價及於收購日期已收購的資產及已承擔的負債的確認金額：

人民幣千元	收購前賬面值	公允價值調整	收購時確認的價值
應收賬款及其他應收款項	500,000	-	500,000
土地收購權	-	1,050,400	1,050,400
應付賬款及其他應付款項	(480,000)	-	(480,000)
本集團出資(i)	-	408,165	408,165
遞延稅項負債	-	(364,641)	(364,641)
可識別資產及負債淨額	<u>20,000</u>	<u>1,093,924</u>	<u>1,113,924</u>
本集團應佔經調整可識別淨資產			558,076
收購的代價(i)			<u>(408,165)</u>
議價收購收益			<u>149,911</u>

- (i) 根據股權轉讓合同及補充股權轉讓合同，本集團須提供免息長期股東貸款人民幣1,299,600,000元（「股東貸款」）予項目公司。股東貸款將自二零一一年六月三十日起分10期相同年度款項分期償還予本集團。股東貸款的公允價值與面值相差人民幣408,170,000元，相當於嵌入利息成本，被視作收購的代價。有關差額乃於項目公司的財務報表內入賬為出資，並增加項目公司的可識別淨資產淨額。

於二零一零年收購的少數股東權益

於二零一零年七月十九日，SPG Investment XII (BVI) Limited（「SPG XII」）（其由本公司全資擁有）與Mausica Investment Limited訂立購股協議，收購SPG Investment XI (BVI) Limited（「SPG XI」）額外29%的股權。總代價人民幣425,000,000元已於二零一零年七月以現金清償。本集團確認少數股東權益減少人民幣327,000,000元及保留溢利減少人民幣98,000,000元。於收購後，SPG XI成為本集團的全資子公司。SPG XI為一間投資控股公司，並間接擁有三項在中國的房地產項目的全部股權。

以下為本集團於SPG XI的所有權變動的影響的概要：

	二零一零年 人民幣千元
本集團於年初的所有權	770,380
本集團所有權增加的影響	<u>327,070</u>
本集團於年終的所有權	<u><u>1,097,450</u></u>

5. 收益

在截至二零一零年十二月三十一日止年度確認之各項重大類別收益金額如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	4,113,664	2,926,572
租金收入	29,069	27,271
物業管理收入	38,268	26,113
貨品銷售及提供服務	12,959	10,737
學費	<u>77,229</u>	<u>74,748</u>
合計	<u><u>4,271,189</u></u>	<u><u>3,065,441</u></u>

6. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
政府補助	1,779	2,177
來自客戶的沒收違約金	683	2,030
其他	<u>961</u>	<u>813</u>
合計	<u><u>3,423</u></u>	<u><u>5,020</u></u>

7. 其他經營開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
捐款	9,243	200
違約成本	6,781	3,764
固定資產虧損	6,691	-
其他	<u>1,290</u>	<u>1,030</u>
合計	<u><u>24,005</u></u>	<u><u>4,994</u></u>

8. 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費用的開支如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已出售物業成本	2,899,867	2,054,775
核數師酬金		
— 審核服務	3,000	2,750
— 審核相關服務	650	—
折舊	26,213	25,516
土地使用權攤銷	1,739	1,772
經營租賃支出	8,768	8,753

9. 融資收入和融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行存款利息收入	59,615	16,914
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	107,851	16,914
銀行貸款利息費用	(354,508)	(238,559)
減：資本化的利息	261,454	194,943
利息費用淨額	(93,054)	(43,616)
按已攤銷成本計算的金融負債的利息費用(附註17)	(13,857)	(39,369)
按已攤銷成本計算的長期應付款項的利息費用	(3,436)	(3,560)
其他投資公允價值變動淨額	(2,287)	477
匯兌收益／(虧損)淨額	50,652	(703)
融資成本	(61,982)	(86,771)
衍生金融工具的公允價值變動(附註17)	(20,123)	50,263
融資收入／(成本)淨額	25,746	(19,594)

10. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表的所得稅指：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅撥備本年度稅項	299,260	228,047
中國土地增值稅撥備本年度稅項	104,880	33,820
	<u>404,140</u>	<u>261,867</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(71,973)	(113,704)
已確認稅項虧損影響	(2,197)	(11,116)
(變現)／確認預扣稅	(18,400)	14,000
投資物業重估	72,733	123,770
公允價值調整	(24,142)	(27,303)
遞延中國土地增值稅	258,117	180,212
	<u>214,138</u>	<u>165,859</u>
所得稅開支總額	<u>618,278</u>	<u>427,726</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一零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」)，本集團中國子公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零零九年：25%)，惟上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋半島」)、新獨院物業管理有限公司(「上海新獨院」)、海南建橋及昆明盛高置地發展有限公司(「昆明盛高置地」)除外。

上海康橋半島、上海新獨院及海南建橋目前按22%(二零零九年：20%)的所得稅率繳納所得稅。根據中國政府於二零零八年為鼓勵於中國西部投資頒佈的優惠稅收政策，昆明盛高置地按15%的特許所得稅率繳納所得稅(二零零九年：15%)。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團已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人民幣16,135,000元的預扣稅(二零零九年：人民幣14,000,000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二零一零年十二月三十一日止年度賺取的若干溢利進行分派，故並無確認遞延稅項負債人民幣11,223,000元(二零零九年：人民幣15,865,000元)。

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。截至二零一零年十二月三十一日止年度計入利潤表中的土地增值稅為人民幣362,997,000元(二零零九年：人民幣214,032,000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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,519,884	1,257,473
減：中國土地增值稅	(362,997)	(214,032)
	<u>1,156,887</u>	<u>1,043,441</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	219,145	222,480
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅務影響	3,465	(12,565)
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	2,176	(985)
未確認的未動用稅項虧損	15,099	4,577
過往年度撥備不足	(739)	(13,813)
	<u>239,146</u>	<u>199,694</u>
中國土地增值稅	362,997	214,032
預扣稅	<u>16,135</u>	<u>14,000</u>
合計	<u>618,278</u>	<u>427,726</u>

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之除所得稅前溢利主要源自蘇州潤建及上海東方康橋，彼等按25%之稅率繳納中國所得稅。

根據會計政策，由於部份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，故本集團在截至二零一零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。

11. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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)	56,402	51,185
年內已宣派及派付之中期股息(ii)	-	30,326
資產負債表日後擬派末期股息(iii)	68,390	56,402

- (i) 根據二零一零年三月五日舉行的董事會，董事會建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣56,402,000元(每股普通股人民幣5.5分)及就當時每持有40股現有股份發行1股紅股，已於二零一零年五月十日舉行的股東週年大會獲批准。現金股息於二零一零年五月二十日分派，並已於截至二零一零年十二月三十一日止年度的保留溢利分配中反映。紅股已於二零一零年五月二十日寄發並反映為股份溢價分配。
- (ii) 董事會已議決不會就截至二零一零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。
- (iii) 董事會已議決建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付股息人民幣68,390,000元(每股普通股人民幣6.5分)。資產負債表日後擬派發的股息並未於資產負債表日反映為負債。

12. 每股盈利(經重列)

按國際會計準則第33號「每股盈利」的規定，過往期間的每股基本及攤薄盈利已經重列，以包括年內進行的紅股發行的影響。根據本公司於二零一零年五月十日舉行的股東週年大會通過的普通決議案，紅股已按每四十股股份發行一股新股份的基準發行。

(a) 每股基本盈利

截至二零一零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890,206,000元(二零零九年：人民幣678,520,000元)及年內已發行普通股之加權平均數1,051,128,275股(二零零九年：1,053,302,221股(經重列))計算，計算如下：

普通股加權平均數

	二零一零年	二零零九年 (經重列)
於一月一日的已發行普通股	1,025,491,000	1,030,115,000
購回股份之影響	-	(2,503,077)
紅股發行的影響	25,637,275	25,690,298
	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,053,302,221</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,053,302,221</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。

本公司於二零一零年十二月三十一日有16,430,750份尚未行使的購股權，其中3,449,125股股份屬於潛在攤薄普通股。計算乃按尚未行使購股權隨附的認購權的貨幣價值進行，以釐定可能按公允價值(按本公司股份的平均每日市場股價釐定)收購的股份數目。按上文計算的股份數目乃與假設行使購股權可能已發行的股份數目比較。

截至二零一零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907,563,000元(二零零九年：人民幣618,232,000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1,102,422,896股(二零零九年：1,180,699,260股(經重列))計算，計算如下：

(i) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一零年	二零零九年 (經重列)
普通股加權平均數(基本)	1,051,128,275	1,053,302,221
已發行購股權之影響	227,244	—
兌換可轉換債券之影響	51,067,377	127,397,039
	<u>1,102,422,896</u>	<u>1,180,699,260</u>
於十二月三十一日的普通股加權 平均數(攤薄)		
	<u>1,102,422,896</u>	<u>1,180,699,260</u>

(ii) 本公司普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
普通股股權持有人應佔溢利(基本)	890,206	678,520
可轉換債券負債部份實際利息的影響	13,857	39,369
就購回可轉換債券所確認收益的影響	(17,248)	(49,394)
就可轉換債券衍生部份所確認虧損/(收益)的 影響	20,748	(50,263)
	<u>907,563</u>	<u>618,232</u>
普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)		
	<u>907,563</u>	<u>618,232</u>

13. 應收賬款、其他應收款及預付按金

	集團		公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收關連人士款項：				
— 子公司	—	—	590,711	184,255
— 其他關連人士	1,909	4,051	32	32
	<u>1,909</u>	<u>4,051</u>	<u>590,743</u>	<u>184,287</u>
應收第三方的貿易應收賬款	5,499	5,381	—	—
預付承建商款項	74,480	65,265	—	—
收購土地使用權的預付按金	2,714,149	457,767	—	166,297
其他應收款	221,504	149,203	—	—
預繳稅款	252,728	183,211	—	—
	<u>3,270,269</u>	<u>864,878</u>	<u>590,743</u>	<u>350,584</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。

應收賬款於各資產負債表日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	4,611	3,876
超過90日至180日內	388	310
超過180日至365日內	500	1,180
超過365日	—	15
	<u>5,499</u>	<u>5,381</u>

14. 長期應收款

	年期	初始成本 人民幣千元	集團	
			二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期應收款	十年	1,300,000	939,672	-
減：一年內到期的長期應收款			(125,486)	-
一年後到期的長期應收款			814,186	-
於以下年期收取的款項如下：				
一年內			125,486	-
超過一年至兩年內			113,103	-
超過兩年至五年內			247,166	-
超過五年以上			453,917	-
			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，及自二零一一年六月十一日起分10年收取，每期收取金額為人民幣130,000,000元。

15. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	集團		公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付關連人士款項：				
其他應付款：				
—應付股息	9,173	9,173	-	-
—子公司	-	-	878,558	797,572
—其他關連人士	2,665,911	12,762	-	-
	2,675,084	21,935	878,558	797,572
應付賬款	1,752,740	1,118,601	-	-
預收客戶款項	5,303,410	3,578,948	-	-
其他應付稅項	48,758	85,005	-	-
應付股息	96	96	96	96
其他應付款和預提費用	382,095	788,291	11,921	8,143
合計	10,162,183	5,592,876	890,575	805,811

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各資產負債表日的賬齡分析如下：

	集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	970,307	661,539
超過90日至180日內	471,033	261,862
超過180日至365日內	235,298	153,659
超過365日至3年內	76,102	41,541
	<u>1,752,740</u>	<u>1,118,601</u>

16. 長期應付款

	年期	初始成本 人民幣千元	集團	
			二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期應付款	十五年	58,453	48,738	51,301
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>42,738</u>	<u>45,301</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	5,613
超過兩年至五年內			15,296	14,757
超過五年以上			21,760	24,931
			<u>48,738</u>	<u>51,301</u>

長期應付款指應付一名建築商的建造成本。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。

	公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付子公司款項	<u>952,229</u>	<u>-</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。

17. 衍生金融工具

(a) 可轉換債券

於二零零七年四月二十七日，本公司發行本金總額為人民幣1,158,000,000元於二零一二年四月到期的以美元償付的零息可轉換債券。每筆可轉換債券的認購金額為人民幣100,000元(約12,952美元)。可轉換債券於新加坡證券交易所有限公司上市。有關可轉換債券的主要條款的詳情載於本公司二零零七年年報。

於二零零八年十二月二十九日，本公司購回1,000份可轉換債券(總本金額為人民幣100,000,000元)。購回該等債券的總代價為5,858,946美元，相當於人民幣40,000,000元。該等債券於購回後註銷。

於二零零九年二月二十五日及二零零九年五月十九日，本公司分別購回540份及1,144份可轉換債券(總本金額分別為人民幣54,000,000元及人民幣114,400,000元)。購回該等債券的總代價(包括交易成本)分別為4,079,508美元及14,221,425美元，分別相當於人民幣27,864,000元及人民幣97,084,000元。該等債券於購回後註銷。

於二零一零年四月二十七日，本公司動用總金額約128,000,000美元(相等於人民幣874,500,000元)，以贖回本金總額人民幣817,700,000元的可轉換債券。已贖回的債券於贖回後被註銷。有關負債部份的收益人民幣16,745,000元已於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合全面利潤表內確認。

於二零一零年十月二十七日，本公司已動用合共約11,600,000美元(相等於人民幣77,700,000元)贖回全部餘下的尚未償還可轉換債券，有關本金總額為人民幣71,900,000元(「尚未償還債券」)。尚未償還債券於贖回後註銷。有關負債部份的收益人民幣503,000元已於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合全面利潤表內確認。有關轉換負債部份為本公司普通股的選擇權於資本儲備中的累計結餘人民幣14,903,000元已解除至保留溢利。

可轉換債券之嵌入式衍生工具的公允價值使用若干估值模式計算。於二零一零年十月二十七日(全數贖回日期)及二零零九年十二月三十一日，該等模式所使用的主要數據如下：

	本公司的贖回權	
	二零一零年 十月二十七日	二零零九年 十二月三十一日
股價	4.12港元	4.67港元
行權價	7.28港元	7.53港元
無風險利率	0.375%	0.734%
預計有效年期	十八個月	二十八個月
波幅	59.85%	87.37%

股價分別為於二零一零年十月二十七日及二零零九年十二月三十一日所列示的金額。行權價於二零一零年五月二十日調整至7.28港元。無風險利率經參照香港外匯基金票據收益率(摘錄自彭博)後釐定。預計有效年期乃可轉換債券的餘下年期。波幅則根據本公司的歷史價格波幅而釐定。

倘該模式的主要數據出現任何變動，將會導致嵌入式衍生工具的公允價值出現變動。計算嵌入式衍生工具的公允價值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。

年內，可轉換債券的負債部份、嵌入式衍生工具以及權益部份的變動情況載列如下：

	負債部份 人民幣千元	本公司的 贖回權 人民幣千元	權益部份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	1,029,227	(3,382)	109,164	1,135,009
於截至二零零九年十二月 三十一日止年度內所計提 的利息	39,369	-	-	39,369
公允價值變動	-	(50,263)	-	(50,263)
因贖回而終止確認	<u>(165,954)</u>	<u>2,154</u>	<u>(10,542)</u>	<u>(174,342)</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>902,642</u>	<u>(51,491)</u>	<u>98,622</u>	<u>949,773</u>
於截至二零一零年 十二月三十一日止 年度內所計提的利息	13,857	-	-	13,857
公允價值變動	-	20,748	-	20,748
因贖回而終止確認(i)	<u>(916,499)</u>	<u>30,743</u>	<u>(98,622)</u>	<u>(984,378)</u>
於二零一零年十二月 三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

嵌入式衍生工具的公允價值從二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十一日所產生的變動導致公允價值虧損人民幣20,748,000元，有關情況已被列入截至二零一零年十二月三十一日止年度的利潤表內計入「衍生金融工具的公允價值變動」一項。

(i) 有關贖回的已付代價及交易成本的分配及所產生損益的計算方法如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	差異 人民幣千元
負債部份	916,499	899,251	17,248
發行人的贖回權	(30,743)	(30,743)	-
權益部份	<u>98,622</u>	<u>83,719</u>	<u>14,903</u>
合計	<u>984,378</u>	<u>952,227</u>	<u>32,151</u>

(b) 衍生金融資產

二零一零年
人民幣千元

二零零九年
人民幣千元

利率掉期

625

-

截至二零一零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。於二零一零年十二月三十一日，本集團利率掉期的名義合約金額為400,000,000港元(二零零九年：零)，固定若干銀行借貸的利率，以減低利率波動的風險。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625,000元，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度的利潤表內計入「衍生金融工具的公允價值變動」一項。

18. 股份支付

(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
授予董事的購股權：			
—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
授予僱員的購股權：			
—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可按每股6.3港元的行使價歸屬	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：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度		截至二零零九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	6.061 港元	19,350,000	4.273 港元	12,785,000
已授出	-	-	8.197 港元	9,000,000
已行使	-	-	-	-
發行紅股的影響	-	483,750	-	-
已失效	7.446 港元	(3,403,000)	4.565 港元	(2,435,000)
於十二月三十一日尚未行使	5.596 港元	16,430,750	6.061 港元	19,350,000
於十二月三十一日可行使	4.189 港元	13,355,750	4.138 港元	7,714,500

於二零一零年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價介乎3.731港元至11.707港元之間，而剩餘加權平均合約期限為1.88年(二零零九年：5.76年)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，一名僱員自願自本集團辭職，因此不再有權享有本公司所授出之購股權。於二零一零年十月三十日，二零零九年授出的3,000,000份購股權的歸屬條件未獲達成，故相關僱員無權享有該部分的購股權。上述失效購股權所涉及的股份數目為3,403,000股股份，加權平均行使價為7.446港元。

年內，有關股份支付的開支人民幣3,900,000元(二零零九年：人民幣6,500,000元)已於利潤表內行政費用一項扣除。

19. 投資物業

		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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)	1,223,000	1,138,500
興建中或發展中的投資物業	(b)	725,000	502,000
		<u>1,948,000</u>	<u>1,640,500</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,948,000</u>	<u>1,640,500</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

		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日的結餘		1,138,500	723,000
添置		1,374	-
轉撥自己建成待售物業		1,476	149,558
轉撥自興建中或發展中的投資物業(b)		68,000	-
公允價值調整：			
轉撥至利潤表		13,650	265,942
		<u>1,223,000</u>	<u>1,138,500</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,223,000</u>	<u>1,138,500</u>

(b) 興建中或發展中的投資物業

		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日的結餘		502,000	-
添置		75,447	-
轉撥自發展中物業		-	250,688
轉撥至投資物業(a)		(68,000)	-
公允價值調整：			
轉撥至利潤表		215,553	251,312
		<u>725,000</u>	<u>502,000</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>725,000</u>	<u>502,000</u>

本集團所有投資物業於二零一零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)通過將收入淨額資本化而釐定。重估收益已計入各年的利潤表，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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣1,160,654,000元(二零零九年：人民幣521,935,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

20. 聯營公司權益

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司	(a)	110,144	115,999
上海外灘半島酒店有限公司	(b)	1,149,466	873,823
上海朝智實業有限公司	(c)	3,637	-
		<u>1,263,247</u>	<u>989,822</u>

a) 上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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	59,417	53,272
貸款	21,000	33,000
	<u>110,144</u>	<u>115,999</u>

向上海眾鑫提供的貸款人民幣21,000,000元(二零零九年：人民幣33,000,000元，即本集團所佔股東貸款部份)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」)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
投資成本	867,013	867,013
增加實繳股本之投資	13,665	13,665
分佔收購後溢利／(虧損)	268,788	(6,855)
	<u>1,149,466</u>	<u>873,823</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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度分佔外灘半島收購後利潤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」)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
投資成本	3,633	-
分佔收購後溢利	4	-
	<u>3,637</u>	<u>-</u>

上海朝智由本集團擁有36.33%股權，並從事物業開發業務。

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

二零零九年十二月三十一日

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	768,822	382,161	386,661	33,000	167,533
外灘半島	4,279,216	2,501,851	1,777,365	38,346	39,643

21. 共同控制實體權益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
天源利豐	<u>738,468</u>	<u>-</u>
投資成本	758,476	-
分佔收購後虧損	<u>(20,008)</u>	<u>-</u>
	<u>738,468</u>	<u>-</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	1,420,370	377,397	441	1,131,119	64	40,000

業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度(「二零一零年財政年度」)，雖然中國中央政府推出及實施一連串宏調措施，但本集團仍然錄得穩健增長。於回顧年度，本集團錄得總收益約人民幣4,271,189,000元(二零零九年：人民幣3,065,441,000元)，增加約39%。而本公司股權持有人應佔純利約為人民幣890,206,000元(二零零九年：人民幣678,520,000元)，較去年同期上升31%。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，本集團股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.847元及人民幣0.823元(二零零九年(經重列)：人民幣0.644元及人民幣0.524元)。董事會已建議派付二零一零年末期股息每股人民幣6.5分。

二零一零年財政年度，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。

按目前經濟情況，本集團按其計劃進行發展項目、積極調整其市場策略以切合消費者需要並且持續強化其內部管理以進一步發掘節省成本的機會。

物業發展

於二零一零年財政年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付目標。已售出及交付項目的總建築面積達305,798平方米(二零零九年：306,885平方米)，物業銷售收益約為人民幣4,114,000,000元，按年增加約41%(二零零九年：人民幣2,926,000,000元)。物業銷售收益增長符合預期。而收益增長主要可歸因於多個於長江三角洲地區的幾個新增主要項目。

項目	已於 二零一零年 售出及交付 概約面積 平方米	已於 二零一零年 確認之 概約銷售額 人民幣千元	平均售價 (人民幣/ 平方米)
康橋半島—第VD期	2,552	52,868	20,716
康橋半島—第VF期別墅	1,346	43,500	32,318
康橋水都—第II期D2—公寓	19,041	193,034	10,138
康橋水都—第II期D3—別墅	954	10,277	10,773
康橋水都—第II期F—公寓	103,252	1,314,338	12,729
康橋水鄉—別墅	5,672	102,485	18,069
康橋水鄉—連排別墅	1,377	16,706	12,132
海口榮域—第I—A期	620	4,719	7,611
海口榮域—第I—B期	2,713	25,591	9,433
海口榮域—第I—C期	589	4,655	7,903
海口榮域—第I—D期	1,184	10,993	9,285
海口榮域—第II—F期	24,846	200,138	8,055
昆明盛高大城—第I期	27,525	185,953	6,755
昆明盛高大城—第III期	1,171	5,573	4,759
常熟怡景灣—第I期別墅	36,364	360,348	9,909
蘇州環球188—商廈	23,829	472,917	19,846
蘇州環球188—公寓	36,750	828,615	22,547
假日酒店—服務式公寓—住宅	14,318	246,558	17,220
假日酒店—服務式公寓—頂層	1,695	34,396	20,293
總計	305,798	4,113,664	13,452

於回顧年度，本集團合約銷售額約為人民幣6,390,000,000元，合約建築面積總額達482,173平方米，金額按年增加約15%（二零零九年：人民幣5,544,000,000元）及建築面積按年增加1%（二零零九年：476,995平方米）。本集團之平均銷售價亦由二零零九年每平方米人民幣11,623元上升至二零一零年財政年度每平方米人民幣13,252元，增加14%。

於二零一零年財政年度，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，達約52%，包括蘇州環球188(32%)、常熟怡景灣(9%)、昆明盛高大城(5%)及海口榮域(6%)。

面對中央政府推出嚴厲的宏調措施，本集團於新項目開售時採取彈性市場策略、審慎的財資管理及信貸控制，能達到理想銷售業績，並且將物業項目組合的價值推至最高。

土地儲備補充

本集團堅持的一套補充土地儲備策略，是維持適量土地儲備供應本集團未來五年的發展。於二零一零年財政年度，本集團具策略且選擇性擴充土地儲備，已達成增加約250萬平方米優質土地儲備的全年目標。本集團進一步深化於海口及無錫的業務及據點。

- 江蘇省無錫市金匱里及太湖大道一號

於二零一零年二月八日，本集團成功贏得江蘇省無錫兩個主要地盤的投標。在太湖新城的中心商業區，本集團以總代價約人民幣35.3億元取得該發展地盤約778,383平方米的計劃建築面積。新項目被指定成為太湖新城的地標發展，與西水東(本集團在無錫開發的重要市中心綜合發展項目)互相輝映。該項目與金匱公園相鄰，並將發展成為總建築面積約604,880平方米的高檔住宅社區，其餘建築面積約173,503平方米將分配作為商業發展項目。項目是本集團(60%)及無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(40%)的合營項目。第二個項目位於太湖大道，本集團以代價人民幣14.2億元收購位於太湖大道的一幅約263,000平方米(建築面積約682,000平方米)的土地。此混合用途項目將發展為達國際標準的大規模住宅社區，沿太湖大道有大型商業組團。

- 海南省海口市海長流項目

於二零一零年三月二十九日，本集團進一步收購海南天源利豐有限公司持有的一個項目的50.1%股權。此項目是前東主於二零零九年十月以掛牌出讓方式收購。該地盤項目位處海口市西海岸，毗鄰海口市政府總部新市政大樓。項目將於面積約339,720平方米的地盤面積(約1,000,652平方米建築面積)的土地上發展，並預計在二零一一年第四季推出市場。

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有優質土地儲備約5,950,000平方米，足以配合本集團的可持續發展策略。

與銀行夥伴的策略性合作

於二零一零年三月，本集團與中國工商銀行(「中國工商銀行」)訂立策略性合作協議。於回顧年度，本集團獲授供未來兩年使用的國際貸款融通達人民幣100億元，以支持本集團項目發展的財政需要。

於二零一零年七月六日，本集團與東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)就有關提供最多500,000,000港元有期貸款融通訂立三年期有期貸款融通協議。此外，東亞銀行(中國)有限公司(「東亞銀行中國」)上海分行向本公司授出最多人民幣600,000,000元的人民幣融通額，以撥支蘇州的盛高•環球188中心的發展。

酒店發展

為確保有穩定長期經常性收入，本集團透過擴充產品線及組合多元化，發展其酒店業務。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、輝盛國際管理有限公司、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。二零一零年上海世博會無疑為上海半島帶來莫大成功及機會。此外，該酒店亦獲得來自款接及旅遊行業的多個獎項。

位於安徽省黃山的卧虎哥爾夫球會所已於二零一零年十月三十日投入服務。此會所的高爾夫球練習設施達世界級水準而且由頂尖的IMG管理，是太平湖度假村第一個落成項目。皇冠假日酒店及其配套休閒設施預計於二零一二年前落成。

我們在上海的第二座酒店，上海康橋假日酒店，策略性地位於康橋半島，鄰近浦東國際機場及上海迪士尼的未來地點，將有400個酒店客房、飲食設施、會議室及會所。此酒店已大致於二零一零年落成，並定於二零一一年三月開業。

投資物業及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干物業供租賃之用。本集團已租出的建築面積合共約97,941平方米。兩層半島精品廊為本集團的優質投資資產，其設有一系列國際領先高檔品牌及旗艦店。

本集團亦有投入教育分部，營運上海其中一所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)。此分部的收益貢獻作為本集團長期經常性收入佔總收益約2%。

物業管理及相關服務

於二零一零年底，本集團旗下提供物業管理服務的子公司上海新獨院物業管理有限公司(已於二零一一年一月更名為上海盛高物業服務有限公司)，透過其物業管理及相關服務產生收入約人民幣38,000,000元(經集團內對銷後)，按年增長47%。於二零一零年，本集團提供物業管理服務涉及的物業建築面積合共約1,583,762.75平方米。

為進一步提高上海半島發展項目的價值，本集團的聯營公司上海半島外灘已就1號樓宇的十年期獨家管理以及外灘33號的2號及3號樓宇的二十年期租賃簽訂合約。

展望

面對圍繞中國物業市場的所有不明朗因素，我們展望將來會有更多機會出現，並且相信我們對選擇性追求這些機會的能力將令我們於往後年份有更好業績。展望將來，本集團將積極及理性地密切留意未來市場形勢。本集團亦會繼續採取其「2+X」產品策略、強化其品牌、多元化其產品線以及擴充業務至其他地域。為將股東的價值提升至最高，本集團會繼續為客戶發展及提供優質產品與服務。我們多項於二線城市的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，再加上新取得的項目即將展開，預計本集團於未來數年的業務均會持續成長。

財務分析

收益

本集團於二零一零年的總收益上升約39%，由約人民幣3,065,000,000元上升至約人民幣4,271,000,000元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

種類	已售及交付 的建築面積	平均售價
別墅	44,336	11,652
公寓、辦公樓及連排別墅	<u>261,462</u>	<u>13,757</u>
總計	<u>305,798</u>	<u>13,452</u>

於二零一零年，本集團成功完成發展及交付康橋水鄉、昆明盛高大城第I及III期、海口榮域第I及II期、常熟怡景灣第I期、假日酒店住宅公寓、蘇州環球188商廈及住宅公寓I，康橋半島及康橋水都的住宅單位。已交付的總建築面積已達到305,798平方米(二零零九年：306,885平方米)。

於二零一零年，平均售價上升41%，此乃主要因二零一零年全新交付的假日酒店住宅公寓及蘇州環球188辦公室大樓所致。

分部資料

本集團的業務現時分類為四個經營分部—物業銷售、物業租賃、物業管理和其他相關服務及教育。本集團的收益分析如下：

收益流

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	4,113,664	2,926,572	1,187,092
租金收入	29,069	27,271	1,798
物業管理收入及其他相關服務	51,227	36,850	14,377
教育	77,229	74,748	2,481
總計	<u>4,271,189</u>	<u>3,065,441</u>	<u>1,205,748</u>

物業銷售仍為本集團的核心業務，產生收益人民幣4,114,000,000元(二零零九年：人民幣2,927,000,000元)，佔總收益的96%，按年增加40.6%。租賃業務收入上升6.6%至人民幣29,100,000元(二零零九年：人民幣27,300,000元)。而物業管理和相關服務的收益上升38.8%至約人民幣51,200,000元(二零零九年：人民幣36,900,000元)。至於教育分部收益約為人民幣77,200,000元(二零零九年：人民幣74,800,000元)，全年增加3.3%。

銷售成本

二零一零年的總銷售成本上升39.7%，由人民幣2,151,000,000元升至人民幣3,004,000,000元，與收益增長相符。

毛利及毛利率

毛利上升38.6%，由二零零九年人民幣914,000,000元升至二零一零年人民幣1,267,000,000元。而二零一零年的毛利率維持穩定，為29.7%(二零零九年：29.8%)。

其他經營收入

於二零一零年，其他經營收入由二零零九年人民幣5,020,000元減少至人民幣3,423,000元。

經營開支

於二零一零年，銷售及市場推廣成本由二零零九年約人民幣117,000,000元增加至約人民幣150,000,000元，此乃由於推出有效的市場推廣活動，致使年內合約銷售額大幅增加。

行政費用由二零零九年約人民幣154,000,000元增至約人民幣260,000,000元，較二零零九年增加68.9%，主要由於二零一零年收購上海以外的土地導致相關旅遊、交通及娛樂開支上升、僱員人數增加及專業費用增加。

其他經營開支由二零零九年約人民幣5,000,000元上升至約人民幣24,000,000元，主要用於慈善捐獻。

融資收入淨額

二零一零年的融資收入淨額約為人民幣26,000,000元，而二零零九年的融資成本淨額則約為人民幣20,000,000元。較去年大幅上升，主要是來自長期應收款項的利息收入。

應佔聯營公司溢利

於二零一零年，本集團來自因應佔聯營公司經營業績而產生的純利約為人民幣282,000,000元，而於去年則為約人民幣67,000,000元。溢利是來自上海半島外灘酒店項目。

投資物業重估收益

本集團於二零一零年錄得重估收益總值約人民幣229,000,000元，而去年的數額則為人民幣517,000,000元，主要是由於二零一零年中國的投資物業市值上升所致。

所得稅

所得稅由二零零九年的約人民幣428,000,000元上升約44.6%至二零一零年約人民幣618,000,000元，而實際所得稅稅率則維持穩定水平於21%(二零零九年：19%)。稅款上升主要由於銷量增加所致。

本公司股權持有人應佔溢利

本集團錄得股權持有人應佔溢利人民幣890,000,000元(二零零九年：人民幣679,000,000元)，較去年增加人民幣211,000,000元或31%。每股盈利則由二零零九年的人民幣0.644元(經重列)上升31.5%至人民幣0.847元。

純利潤率由二零零九年的27%減少至二零一零年的21%。純利潤率下降主要是由於投資物業重估收益減少所致。

財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本公司的股權持有人應佔權益達約人民幣4,419,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,763,000,000元)。總資產約人民幣21,992,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣16,969,000,000元)，而總負債則維持約人民幣17,465,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣12,862,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及在二零零七年四月底發行可轉換債券所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於二零一零年的流動資金狀況獲得良好管理，而於二零一零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52.6%的穩健水平。本集團於二零一零年十二月三十一日的現金及現金等價物合共約為人民幣3,500,000,000元，借款總額約為人民幣5,882,000,000元，及鞏固的股本基礎約人民幣4,527,000,000元(二零零九年：人民幣4,107,000,000元)。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,535,000,000元，而一年後到期的借款約為人民幣4,347,000,000元。二零一零年的實際利率為6.24厘(二零零九年：5.03厘)。

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團將其賬面值約為人民幣8,107,000,000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。於二零一零年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣5,252,000,000元。

財務擔保

於二零一零年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零九年 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	819,864	948,420

資本承擔

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	3,094,452	2,607,856
— 已授權但未訂約	3,122,908	2,841,889
	6,217,360	5,449,745

管理二零零七年發行可轉換債券所得款項

於二零零七年四月，本集團發行可轉換債券所籌得款項淨額約人民幣1,158,000,000元。本公司已動用所得款項於現時及新發展的項目、土地收購和償還貸款的用途。有關發行將於二零一二年到期贖回。

本公司購回的可轉換債券如下：

日期	面值 人民幣千元	代價 人民幣千元
二零零八年十二月二十九日	100,000	40,000
二零零九年二月二十五日	54,000	27,540
二零零九年五月十九日	114,400	96,096
二零一零年四月二十七日	817,700	874,471
二零一零年十月二十七日	71,900	77,757
總計	<u>1,158,000</u>	<u>1,115,864</u>

於二零一零年十二月三十一日，已經購回所有尚未償還可轉換債券。

人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團總共僱用1,290名僱員(二零零九年：913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，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅，以及採納購股權計劃及股份獎勵計劃以吸引及留任人才為本集團效力。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

企業管治

於截至二零一零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.1.1條及A.4.2條守則條文則除外。

守則第A.1.1條規定董事會應定期舉行會議，董事會會議應至少每年舉行四次，時間相距應當相若大致為每季一次。

除透過傳閱董事之書面決議案而獲取董事會批准外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內董事舉行了兩次常規性董事會會議。董事認為有關安排就過去一年回應本公司所有需要董事會指示和監督之事務而言，屬適當及足夠。

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二零一一年六月二日(星期四)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。

本公司將於二零一一年五月三十一日(星期二)至二零一一年六月二日(星期四)(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。為確定合資格可享有擬派付之末期股息及出席本公司於二零一一年六月二日舉行的股東週年大會之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年五月三十日(星期一)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。待股東於二零一一年六月二日(星期四)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息後，股息單將於二零一一年六月十日寄予在二零一一年六月二日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司分別按每股尚未償還債券之提前贖回金額人民幣106,942.72元及人民幣108,148.82元，於二零一零年四月及二零一零年十月，分別贖回其尚未償還之二零一二年到期美元結算零息可轉換債券本金總額人民幣817,700,000元及人民幣71,900,000元(「尚未償還債券」)(「贖回事項」)。債券按每份本金額人民幣100,000元發行，並於新加坡證券交易所有限公司上市。贖回事項的總代價(不包括開支在內)分別為128,103,162.98美元及11,647,395.04美元。贖回事項後，所有尚未償還債券已經註銷。

除以上披露者外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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，於截至二零一零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二零一零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、謝世東先生及王煦菱女士；非執行董事黎健先生；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，二零一一年三月七日