

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)

二零零九年度業績公佈

屢創新記錄：二零零九年財政年度主要成績

- 收益上升120%至人民幣3,065,441,000元
- 合約銷售額上升203%至人民幣5,544,000,000元
- 已售及交付的建築面積上升167%至306,885平方米
- 純利上升341%至人民幣829,747,000元
- 於二零零九年七月收購一項位於太原的項目，並於二零一零年二月(二零零九年財政年度之後)收購兩項位於無錫的項目，總土地儲備達5,320,000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」)截至二零零九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	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益		3,065,441	1,394,993
銷售成本		<u>(2,151,003)</u>	<u>(853,196)</u>
毛利		914,438	541,797
其他收入	4	5,020	3,289
銷售及市場推廣成本		(116,507)	(69,484)
行政費用		(154,183)	(157,982)
其他經營開支	5	(4,994)	(7,129)
收購子公司的收益淨額		-	48,216
出售子公司股權的收益淨額		-	61,140
購回可轉換債券之收益淨額		<u>49,394</u>	<u>58,252</u>
來自經營活動的溢利		<u>693,168</u>	<u>478,099</u>
融資收入		16,914	14,199
融資成本		(86,771)	(102,056)
衍生金融工具的公允價值變動	14	<u>50,263</u>	<u>(42,495)</u>
融資成本淨額	7	<u>(19,594)</u>	<u>(130,352)</u>
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>66,645</u>	<u>(12,717)</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		740,219	335,030
投資物業重估收益		<u>517,254</u>	<u>25,000</u>
除所得稅前溢利		1,257,473	360,030
所得稅開支	8	<u>(427,726)</u>	<u>(172,025)</u>
年度全面收入總額		<u>829,747</u>	<u>188,005</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司股權持有人		678,520	151,499
少數股東權益		<u>151,227</u>	<u>36,506</u>
年度全面收入總額		<u>829,747</u>	<u>188,005</u>
每股盈利	10		
每股基本盈利(人民幣元)		<u>0.660</u>	<u>0.146</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)		<u>0.537</u>	<u>0.146</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日
二零零九年 二零零八年
附註 人民幣千元 人民幣千元

資產

物業、廠房及設備		236,144	252,756
無形資產		1,655	—
土地使用權		74,192	79,500
其他投資		13,032	—
發展中物業		4,235,962	2,558,728
投資物業	16	1,640,500	723,000
聯營公司權益	17	989,822	923,177
衍生金融工具		51,491	3,382
遞延稅項資產		212,969	88,149

非流動資產總額

7,455,767 4,628,692

發展中物業		2,963,347	1,800,902
已建成待售物業		235,635	509,861
其他投資		1,228	856
應收賬款、其他應收款及預付按金	11	864,878	1,340,466
受限制現金		2,408,748	539,771
現金及現金等價物		3,038,945	403,531

流動資產總額

9,512,781 4,595,387

資產總額

16,968,548 9,224,079

權益

股本		104,347	104,818
股份溢價		2,071,330	2,081,584
儲備		721,498	689,460
保留溢利		865,426	447,989

本公司股權持有人應佔權益總額

3,762,601 3,323,851

少數股東權益

343,924 524,409

權益總額

4,106,525 3,848,260

於十二月三十一日
二零零九年 二零零八年
附註 人民幣千元 人民幣千元

負債

計息貸款		2,135,747	580,000
應付賬款、其他應付款及預收款項	12	5,592,876	1,895,128
應付稅項		566,663	323,556
一年內到期的長期應付款	13	6,000	6,000
流動負債總額		8,301,286	2,804,684
計息貸款		3,151,292	1,141,860
長期應付款	13	45,301	49,013
可轉換債券	14	902,642	1,029,227
遞延稅項負債		461,502	351,035
非流動負債總額		4,560,737	2,571,135
負債總額		12,862,023	5,375,819
權益及負債總額		16,968,548	9,224,079
流動資產淨額		1,211,495	1,790,703
總資產減流動負債		8,667,262	6,419,395

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零零九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二零零九年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績，於二零零九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。

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。

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。

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

多項新準則、準則修訂及詮釋在截至二零零九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)
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	二零零九年七月一日
國際財務報告準則第5號之修訂，持有以備出售的非流動資產 及終止經營(為二零零八年國際財務報告準則改進 而作出之修訂)	二零零九年七月一日
國際會計準則第39號之修訂，金融工具：確認與計量 —合資格對沖項目	二零零九年七月一日
國際財務報告詮釋委員會第17號，向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
國際財務報告準則(二零零九年)之改進	按各準則生效時間； 大致為二零一零年一月一日
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 —首次採納者之額外豁免	二零一零年一月一日
國際財務報告準則第2號之修訂，股份支付—集團 現金結付股份支付交易	二零一零年一月一日

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	二零一零年二月一日
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	二零一零年七月一日
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	二零一零年七月一日
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－最低資金要求之預付款	二零一一年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具，國際財務報告準則第9號結論之基準，及其他國際財務報告準則之修訂及國際財務報告準則第9號之指引	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。

會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了一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：

- 國際財務報告準則第8號，經營分部
- 國際會計準則第1號(二零零七年修訂)，財務報表呈列方式
- 國際財務報告準則(二零零八年)之改進
- 國際會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表－對子公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本
- 國際財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，業務合併
- 國際財務報告準則第7號之修訂，金融工具：披露－改進金融工具披露

(i) 經營分部的釐定及呈報

國際財務報告準則第8號規定了需根據本集團主要經營決策者對本集團進行管理的方式披露各分部，並將本集團主要經營決策者用於評價分部業績及進行經營決策的資料披露於各可申報分部所列報的數額中。這種方式與過往年度呈報分部資料的方式一致，過往年度的方式乃按相關產品及服務為基準區分本集團之財務報表為分部。不過，採納國際財務報告準則第8號須額外作出披露，闡述編製資料的基準以及可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬。比較分部資料已按照國際財務報告準則第8號的過渡規定重新呈列。由於採納國際財務報告準則第8號影響呈列及披露方面，故並無影響每股盈利。

(ii) 財務報表呈列方式

因採納國際會計準則第1號(二零零七年修訂)，由股權持有人以其股權持有人身份於期間進行的交易所引起的權益變動的詳情，與所有其他收入和費用，已於修訂後的綜合權益變動表中分開列示。所有其他收入和費用項目呈列於綜合全面利潤表中。本財務報告已採納新形式的綜合全面利潤表及綜合權益變動表，並對相應數字進行了重列以符合新的呈列方式。此呈報變更對所呈報的各個期間的溢利或虧損、收入和費用總額或淨資產價值概無影響。

(iii) 聯營公司投資及發展中投資物業會計法

國際財務報告準則(二零零八年)之改進，包括國際會計準則委員會頒佈之概括性修訂，乃對一系列國際財務報告準則提出之多項輕微及非迫切性修訂。其中，以下兩項修訂令本集團的會計政策出現變動：

- 由於對國際會計準則第28號聯營公司投資作出修訂，按權益法就聯營公司確認之減值虧損不再分配至該賬面值本身之商譽。因此，當用以釐定可收回金額之估計值出現有利變動時，商譽減值虧損將會撥回。根據準則之過渡條文，此新政策將應用於當前或未來期間產生之任何減值虧損，而過往期間並無重列。
- 由於對國際會計準則第40號投資物業作出修訂，在建投資物業將於公允價值初次能可靠計量或物業完成當日(以較早者為準)時按公允價值列值。任何收益或虧損將於利潤表中確認，此舉符合就所有其他按公允價值列值之投資物業所採納之政策。該等物業過往以成本列值，直至工程竣工為止，由當時起則按公允價值列值，而任何收益或虧損會於利潤表中確認。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年一月一日起，應用國際會計準則第40號有關修訂。由於應用有關修訂，於二零零九年一月一日本集團某些聯營公司所從事之賬面值為人民幣182,000,000元之發展中物業已重新分類至投資物業。由於該等發展中物業(其公允價值不能可靠地計量)，已按成本減減值計量，採納國際會計準則第40號之修訂對呈列之年度所呈報的溢利或虧損或淨資產價值概無影響。

(iv) 子公司、聯營公司及共同控制實體股息會計法

國際會計準則第27號的修訂刪除了對來自收購前溢利的股息應確認為被投資實體的投資賬面值減少，而不應確認為收入的規定。因此，自二零零九年一月一日起，應收子公司、聯營公司及共同控制實體的所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)均確認在本公司的利潤表內，而被投資實體的投資賬面值將不會減少，除非因被投資實體宣派股息，以致賬面值被評估為出現減值。在此等情況下，除在利潤表中確認股息收入之外，本公司還將確認減值虧損。根據該修訂中的過渡條文，此項新政策將應用於當前或未來期間的任何應收股息，而過往期間並無重列。

(v) 收購少數股東權益會計法

本集團已就二零零九年一月一日開始之財政年度內發生之少數股東權益之收購，提早採納國際財務報告準則第3號業務合併(二零零八年)及國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年)。本集團已就少數股東權益之收購，應用國際會計準則第27號(二零零八年)，誠如附註3說明。

根據國際會計準則第27號之修訂，少數股東權益之收購乃作為與股權持有人以其股權持有人身份進行之交易入賬，因此不會因有關交易確認商譽。過往，商譽乃在收購子公司之少數股東權益時產生而確認；而此乃代表額外投資之成本超出於交換日期收購之淨資產之權益之賬面值之金額。

提早採納國際財務報告準則第3號(二零零八年)及國際會計準則第27號(二零零八年)乃應用於當前或未來期間，對每股盈利並無重大影響。

(vi) 金融工具之披露

由於採納國際財務報告準則第7號之修訂，本財務報表已擴大披露有關本集團金融工具之公允價值計量，並根據其與可觀察市場數據為基準之程度，將此等公允價值計量歸入三層公允價值架構。本集團已利用國際財務報告準則第7號之修訂所載之過渡條文，據此，並未提供金融工具公允價值計量之新規定披露之可比較資料。

2. 收益及分部資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團分為四項業務分部：

- (1) 物業銷售
- (2) 物業租賃
- (3) 物業管理及其他相關服務
- (4) 教育

截至二零零九年十二月三十一日止年度分部業績如下：

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
利息費用	(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

截至二零零八年十二月三十一日止年度分部業績如下：

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	1,269,102	26,920	38,499	60,472	1,394,993
分部間收益	—	1,440	40,419	—	41,859
可申報分部收益	<u>1,269,102</u>	<u>28,360</u>	<u>78,918</u>	<u>60,472</u>	<u>1,436,852</u>
可申報分部溢利	<u>121,691</u>	<u>25,699</u>	<u>39,071</u>	<u>4,590</u>	<u>191,051</u>
利息收入	13,063	142	893	101	14,199
利息費用	(92,349)	(3,591)	(42)	(6,074)	(102,056)
投資物業重估收益	—	25,000	—	—	25,000
可申報分部資產	<u>7,594,590</u>	<u>723,000</u>	<u>303,626</u>	<u>255,871</u>	<u>8,877,087</u>
年內增加分部非流動資產	28,456	—	739	19,428	48,623
可申報分部負債	<u>4,173,156</u>	<u>232,039</u>	<u>230,744</u>	<u>208,127</u>	<u>4,844,066</u>
折舊及攤銷	11,084	—	877	15,650	27,611

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	3,142,764	1,436,852
分部間收益對銷	<u>(77,323)</u>	<u>(41,859)</u>
綜合收益	<u>3,065,441</u>	<u>1,394,993</u>
溢利		
可申報分部溢利	677,161	191,051
分部間溢利對銷	(7,249)	(6,654)
衍生金融工具的公允價值變動	50,263	(42,495)
購回可轉換債券	49,394	58,252
股份支付	(6,467)	568
應佔聯營公司溢利／(虧損)	<u>66,645</u>	<u>(12,717)</u>
除所得稅後綜合溢利	<u>829,747</u>	<u>188,005</u>
資產		
可申報分部資產	17,155,111	8,877,087
分部間應收款項對銷	(1,132,332)	(505,967)
分部間投資對銷	(96,152)	(73,600)
其他未分配資產	608	—
衍生金融工具	51,491	3,382
聯營公司權益	<u>989,822</u>	<u>923,177</u>
綜合資產總額	<u>16,968,548</u>	<u>9,224,079</u>
負債		
可申報分部負債	13,091,713	4,844,066
分部間應付款項對銷	(1,132,332)	(505,967)
其他未分配負債	—	8,493
可轉換債券	<u>902,642</u>	<u>1,029,227</u>
綜合負債總額	<u>12,862,023</u>	<u>5,375,819</u>

3. 收購少數股東權益

於二零零九年收購的少數股東權益

(i) 蘇州潤建置業有限公司(「蘇州潤建」)

於二零零九年九月二十九日，SPG Investment XIV (BVI) Limited (「SPG XIV」) (其由本公司全資擁有)與HCP Suzhou Newton Co., Ltd.訂立股份轉讓協議，收購SPG Investment XIII (BVI) Limited (「SPG XIII」)額外40%的股權，該公司間接擁有蘇州潤建的全部股權。總代價52,483,500美元(相等於人民幣358,308,000元)已於本年度以現金清償。本集團確認少數股東權益減少人民幣215,000,000元及保留溢利減少人民幣143,000,000元。於收購後，SPG XIII成為本集團的全資子公司。蘇州潤建目前承建位於蘇州的多用途房地產開發項目。

以下為本集團於蘇州潤建的所有權變動的影響的概要：

	二零零九年 人民幣千元
本集團於年初的所有權	333,434
本集團所有權增加的影響 應佔全面收入	214,849
	<u>88,929</u>
本集團於年終的所有權	<u>637,212</u>

(ii) 無錫國盛房產開發有限公司(「無錫國盛」)及無錫盛聯房產開發有限公司(「無錫盛聯」)

於二零零九年四月二十一日，本集團與無錫國聯發展有限公司(「無錫國聯」)訂立購股協議，分別收購無錫國盛及無錫盛聯額外10%和6%的股權。總代價人民幣48,423,000元已於年內以現金清償。本集團因而確認少數股東權益減少人民幣48,000,000元。於收購後，無錫國盛及無錫盛聯成為本集團的全資子公司。無錫國盛及無錫盛聯在無錫從事包括住宅及商業部份的發展項目。

以下為本集團於無錫國盛及無錫盛聯的所有權變動的影響的概要：

	二零零九年 人民幣千元
本集團於年初的所有權	466,184
本集團所有權增加的影響 年內注資 應佔全面收入	48,423
	158,625
	<u>40,172</u>
本集團於年終的所有權	<u>713,404</u>

4. 其他收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
政府補助	2,177	2,422
來自租戶的沒收違約金	2,030	—
其他	813	867
	<hr/>	<hr/>
合計	5,020	3,289

5. 其他經營開支

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
捐款	200	4,560
違約成本	3,764	1,896
其他	1,030	673
	<hr/>	<hr/>
合計	4,994	7,129

6. 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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已出售物業成本	2,054,775	771,185
核數師酬金		
— 審核服務	2,750	2,450
— 非審核服務	—	439
折舊	25,516	25,898
土地使用權攤銷	1,772	1,713
經營租賃支出	8,753	15,571
呆壞賬撥備撥回	—	(3,046)

7. 融資收入和融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>16,914</u>	<u>14,199</u>
融資收入	<u>16,914</u>	<u>14,199</u>
銀行貸款利息費用	(238,559)	(121,288)
減：資本化的利息	<u>194,943</u>	<u>87,041</u>
利息費用淨額	(43,616)	(34,247)
按已攤銷成本計算的 金融負債的利息費用(附註14)	(39,369)	(46,319)
按已攤銷成本計算的 長期應付款項的利息費用	(3,560)	(1,289)
按公允價值列賬於損益處理的 其他投資公允價值變動淨額	477	(828)
匯兌虧損淨額	<u>(703)</u>	<u>(19,373)</u>
融資成本	<u>(86,771)</u>	<u>(102,056)</u>
衍生金融工具的公允價值變動(附註14)	<u>50,263</u>	<u>(42,495)</u>
融資成本淨額	<u>(19,594)</u>	<u>(130,352)</u>

8. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表的所得稅指：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅撥備本年度稅項	228,047	71,290
中國土地增值稅撥備本年度稅項	33,820	12,888
	<u>261,867</u>	<u>84,178</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(113,704)	(11,711)
已確認稅項虧損影響	(11,116)	(2,710)
確認預扣稅	14,000	4,400
投資物業重估	123,770	7,880
公允價值調整	(27,303)	538
遞延中國土地增值稅	180,212	89,450
	<u>165,859</u>	<u>87,847</u>
所得稅開支總額	<u>427,726</u>	<u>172,025</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零零九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(二零零八年：25%)，惟昆明盛高置地發展有限公司(「昆明盛高置地」)除外。

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。

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。於二零零九年十二月三十一日，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14,000,000元的預扣稅(二零零八年：人民幣4,400,000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二零零九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15,865,000元(二零零八年：人民幣6,082,000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。截至二零零九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214,032,000元(二零零八年：人民幣102,338,000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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,257,473	360,030
減：中國土地增值稅	<u>(214,032)</u>	<u>(102,338)</u>
	1,043,441	257,692
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	222,480	64,937
應佔聯營公司業績的稅務影響	(12,565)	(52)
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	(985)	(591)
未確認的未動用稅項虧損	4,577	4,183
過往年度撥備不足	<u>(13,813)</u>	<u>(3,190)</u>
	199,694	65,287
中國土地增值稅	214,032	102,338
預扣稅	<u>14,000</u>	<u>4,400</u>
合計	427,726	172,025

本集團於截至二零零九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康橋半島、上海東方康橋及上海珠佳康橋，彼等分別按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，故本集團在截至二零零九年十二月三十一日止年度未就累進稅項虧損確認遞延稅項資產。

9. 股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
(i) 年內已宣派及派付之過往 財政年度末期股息	51,185	149,549
(ii) 年內已宣派及派付之中期股息	30,326	—
(iii) 資產負債表日後擬派末期股息	56,402	51,185
<p>(i) 根據二零零九年四月二十三日舉行的董事會，董事會建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息為人民幣51,185,000元(每股普通股人民幣4.97分)，已於二零零九年六月五日舉行的股東週年大會批准並於二零零九年六月十二日分派，並已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的保留溢利分配中反映。</p>		
<p>(ii) 董事會已議決建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派付股息人民幣30,326,000元(每股普通股人民幣2.95分)。該等股息已於二零零九年九月三十日派付，並已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的保留溢利分配中反映。</p>		
<p>(iii) 董事會已議決建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付現金股息人民幣56,402,000元(每股普通股人民幣5.5分)及就每持有40股現有股份發行1股紅股。資產負債表日後擬派發的現金股息及紅股並未於資產負債表日反映為負債或股本。</p>		

10. 每股盈利(基本及攤薄)

(a) 每股基本盈利

截至二零零九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678,520,000元(二零零八年：人民幣151,499,000元)及年內已發行普通股之加權平均數1,027,611,923股(二零零八年：1,036,606,306股)計算，計算如下：

普通股加權平均數

於二零零九年一月一日的已發行普通股	1,030,115,000
購回股份之影響	(2,503,077)
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,027,611,923</u>
於二零零八年十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,036,606,306</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零零九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618,232,000元(二零零八年：人民幣151,499,000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1,151,901,717股(二零零八年：1,036,606,306股)計算，計算如下：

(i) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零零九年	二零零八年
普通股加權平均數(基本)	1,027,611,923	1,036,606,306
兌換可轉換債券之影響(附註14)	<u>124,289,794</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的普通股加權 平均數(攤薄)	<u>1,151,901,717</u>	<u>1,036,606,306</u>

本公司用以計算購股權攤薄影響的普通股平均市值乃根據於有關購股權未獲行使的年度所報之市價計算。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該等購股權之行使價較本公司股份之平均市價為高。該等購股權並無攤薄影響，故在計算每股攤薄盈利時不予考慮。

(ii) 本公司普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
普通股股權持有人應佔溢利(基本)	678,520	151,499
可轉換債券負債部份實際利息的影響 (附註14)	39,369	—
就購回可轉換債券所確認收益的影響 (附註14)	(49,394)	—
就可轉換債券衍生部份所確認收益的影響 (附註14)	(50,263)	—
	<u>618,232</u>	<u>151,499</u>
普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)	<u>618,232</u>	<u>151,499</u>

11. 應收賬款、其他應收款及預付按金

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收關連人士款項	4,051	1,006
應收第三方的貿易應收賬款	5,381	5,967
預付承建商款項	65,265	53,359
收購土地使用權的預付按金	457,767	1,087,303
其他應收款	149,203	66,705
預繳稅款	183,211	126,126
	<u>864,878</u>	<u>1,340,466</u>
合計	<u>864,878</u>	<u>1,340,466</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：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	3,876	5,236
超過90日至180日內	310	335
超過180日至365日內	1,180	369
超過365日	15	27
	<u>5,381</u>	<u>5,967</u>

12. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
應付賬款	—	11,920
其他應付款：		
— 應付股息	9,173	9,173
— 其他關連人士	12,762	10,601
	<u>21,935</u>	<u>31,694</u>
應付賬款	1,118,601	652,355
預收客戶款項	3,578,948	1,036,776
其他應付稅項	85,005	13,026
應付股息	96	77
其他應付款和預提費用	788,291	161,200
合計	<u>5,592,876</u>	<u>1,895,128</u>

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：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	661,539	384,815
超過90日至180日內	261,862	116,754
超過180日至365日內	153,659	92,707
超過365日至3年內	41,541	69,999
	<u>1,118,601</u>	<u>664,275</u>

13. 長期應付款

	年期	於十二月三十一日		
		初始成本 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
長期應付款	15年	58,453	51,301	55,013
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>45,301</u>	<u>49,013</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			5,613	5,592
超過兩年至五年內			14,757	14,594
五年以上			24,931	28,827
			<u>51,301</u>	<u>55,013</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。

14. 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元並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。有關負債部份的收益人民幣49,394,000元已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合全面利潤表內確認。

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。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，該等模式所使用的主要數據如下：

	本公司的贖回權	
	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
股價	4.67 港元	0.99 港元
行權價	7.53 港元	7.77 港元
無風險利率	0.734%	0.871%
預計有效年期	28 個月	40 個月
波幅	87.37%	82.85%

股價分別為於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日所列示的金額。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
於二零零八年一月一日	1,080,189	(46,171)	110,623	1,144,641
於截至二零零八年十二月三十一日				
止年度內所計提的利息	46,319	—	—	46,319
公允價值變動	—	42,495	—	42,495
因贖回而終止確認	(97,281)	294	(1,459)	(98,446)
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,029,227</u>	<u>(3,382)</u>	<u>109,164</u>	<u>1,135,009</u>
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(附註7)	39,369	—	—	39,369
公允價值變動(附註7)	—	(50,263)	—	(50,263)
因贖回而終止確認(i)	(165,954)	2,154	(10,542)	(174,342)
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>

截至二零零九年十二月三十一日止，概無任何可轉換債券獲轉換。

嵌入式衍生工具的公允價值從二零零八年十二月三十一日至二零零九年十二月三十一日所產生的變動導致公允價值收益人民幣50,263,000元，有關情況已被列入截至二零零九年十二月三十一日止年度的利潤表內計作「衍生金融工具的公允價值變動」。

(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	165,954	116,560	49,394
發行人的贖回權	(2,154)	(2,154)	—
權益部份	<u>17,375</u>	<u>10,542</u>	<u>6,833</u>
合計	<u>181,175</u>	<u>124,948</u>	<u>56,227</u>

15. 股份支付

於二零零九年十月三十日，本公司向一名新加入的本集團資深僱員授出9,000,000份購股權。該等購股權的歸屬方式詳列於下表。於歸屬日期後十二個月屆滿後，方可行使購股權。

(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	10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	10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	4年
—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十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十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	<u>38,180,000</u>		

(b) 購股權涉及的股份的公允價值及假設

以授出購股權作回報所收取服務的公允價值乃經參考所授出的購股權的公允價值作出計量。所授出的購股權的公允價值的估計乃按二元模式計量。購股權的合約期限會被用作此模式的數據。預期提早行權乃被計入二元模式。就年內所授出的購股權而言，用作計量於授出日期的公允價值的數據如下：

於二零零九年十月授出

於授出日期的公允價值	12,192,017 港元
股價	4.47 港元
行權價	4.59 港元~12.00 港元
預期波動	79.36%
購股權期限	5 年
無風險利率(根據香港外匯基金票據利率)	1.73%
預期股息回報	2.01%

預期波動乃經參考本公司股價過往的波動而釐定。預期股息回報乃經參考本公司過往的股息派付記錄而釐定。主觀數據假設的變動可能會對公允價值估計造成重大影響。

該等購股權乃根據服務條件授出，而其中2/3的購股權亦按市場狀況授出。對於授出日期收取服務的公允價值的計量已計及市場狀況，而並未計及服務條件。

(c) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 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	4.273 港元	12,785,000	5.032 港元	29,180,000
已授出	8.197 港元	9,000,000	—	—
已行使	—	—	3.824 港元	(80,000)
已失效	4.565 港元	(2,435,000)	5.633 港元	(16,315,000)
於十二月三十一日				
尚未行使	6.061 港元	19,350,000	4.273 港元	12,785,000
於十二月三十一日				
可行使	4.138 港元	7,714,500	4.126 港元	7,162,000

於二零零九年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價介乎3.824港元至12.00港元之間，而剩餘加權平均合約期限為5.76年(二零零八年：7.46年)。

主要由於年內新授出9,000,000份購股權予一名資深僱員，開支人民幣6,500,000元(二零零八年：撥回貸方淨額人民幣600,000元)已於利潤表內行政費用一項扣除。

16. 投資物業

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	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)	1,138,500	723,000
興建中或發展中的投資物業	(b)	<u>502,000</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,640,500</u>	<u>723,000</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

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的結餘		723,000	698,000
轉撥自己建成待售物業		149,558	—
公允價值調整：			
轉撥至利潤表		<u>265,942</u>	<u>25,000</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>1,138,500</u>	<u>723,000</u>

(b) 興建中或發展中的投資物業

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的結餘		—	—
轉撥自發展中物業		250,688	—
公允價值調整：			
轉撥至利潤表		<u>251,312</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的結餘		<u>502,000</u>	<u>—</u>

本集團所有投資物業於二零零九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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣521,935,000元(二零零八年：人民幣517,000,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

17. 聯營公司權益

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司	(a)	115,999	65,739
上海外灘半島酒店有限公司	(b)	873,823	857,438
		<u>989,822</u>	<u>923,177</u>

(a) 上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)

		於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	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		53,272	3,012
貸款		33,000	33,000
		<u>115,999</u>	<u>65,739</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度分佔上海眾鑫收購後利潤來自上海眾鑫投資物業重估收益。

向上海眾鑫提供的貸款人民幣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」)

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 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
分佔收購後虧損	<u>(6,855)</u>	<u>(23,240)</u>
	873,823	857,438

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度分佔外灘半島收購後虧損主要來自試業的虧損。

(c) 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而調整：

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/ (虧損)
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

二零零八年十二月三十一日

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	446,229	227,231	218,998	3,071	693
外灘半島	3,004,136	1,264,375	1,739,761	—	(14,607)

業務回顧

業績、股息及發行紅股

於回顧年度，本集團錄得總收益約人民幣3,065,441,000元(二零零八年：人民幣1,394,993,000元)，增加120%。純利上升341%至人民幣829,747,000元(二零零八年：人民幣188,005,000元)，而本公司股權持有人應佔部分約為人民幣678,520,000元(二零零八年：人民幣151,499,000元)，增加348%。截至二零零九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0.660元及人民幣0.537元(二零零八年：人民幣0.146元及人民幣0.146元)。董事會已建議支付末期股息每股人民幣5.5分及就每持有40股現有股份發行1股紅股(截至二零零九年六月三十日止期間的中期股息為每股人民幣2.95分)。末期股息將以港元支付予股東，並以中國外匯管理局於緊接二零一零年五月十日(星期一)前五個工作天之人民幣平均兌換價轉換。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、酒店發展及物業管理和其他業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

收益增長主要因為本集團於回顧年度推出的九個項目銷售反應熱烈加上物業市場自年初開始復甦所帶動。

物業銷售錄得收益為人民幣2,926,572,000元(二零零八年：人民幣1,269,102,000元)。物業銷售收益理想，乃由於二零零九年進行銷售時，整體積極的市場環境所致。

市場回顧

於二零零九年第一季，全球經濟環境仍然疲弱，而多國政府採取積極的緊急救助措施應付金融海嘯，以紓緩經濟下滑的影響。隨著中國中央政府推出的刺激方案生效，房地產市場於二零零九年第二季陸續重拾信心。自此，市場出現強勁反彈，住宅物業價格創下新高，反映中國物業市場復甦。

物業發展

年內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及已交付項目的總建築面積達306,885平方米(二零零八年：115,134平方米)，較去年同期增加167%，詳情如下表所示：

二零零九年已竣工及交付的發展項目

項目	已竣工概約 建築面積	已售出及 交付概約 建築面積
康橋半島-第VC期	—	970
康橋半島-第VD期	—	194
康橋半島-第VE期	—	490
康橋半島-十九尊	—	3,459
康橋水都-第I期	—	267
康橋水都-第II A期	—	5,083
康橋水都-第II期-香逸灣	39,347	30,352
康橋水鄉-別墅	28,865	66,240
康橋水鄉-連排別墅	7,618	15,786
海口榮域-第I-A期	—	1,285
海口榮域-第I-B期	—	4,253
海口榮域-第I-C期	25,614	24,732
海口榮域-第I-D期	27,145	25,789
昆明盛高大城-第I期	97,472	85,822
昆明盛高大城-第III期	48,940	42,163
總計	<u>275,001</u>	<u>306,885</u>

物業銷售表現

受惠於中國利好的宏觀經濟環境，憑藉提供優質產品的能力及受益於「2+X」產品策略，本集團於回顧年度內錄得歷史新高的物業銷售表現。本集團於年內的主要銷售增長動力來自上海及昆明，如下表所示。

項目	二零零九年 已售及交付 的概約面積	二零零九年 確認的概約 銷售額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
康橋半島-第VC期	970	6,397	6,593
康橋半島-第VD期	194	3,291	16,950
康橋半島-第VE期	490	11,553	23,597
康橋半島-十九尊	3,459	92,433	26,720
康橋水都-第I期	267	2,401	9,000
康橋水都-第IIA期	5,083	48,464	9,534
康橋水都-第II期-香逸灣	30,352	277,079	9,129
康橋水鄉-別墅	66,240	1,148,100	17,332
康橋水鄉-連排別墅	15,786	187,747	11,894
海口榮域-第I-A期	1,285	9,527	7,414
海口榮域-第I-B期	4,253	32,238	7,580
海口榮域-第I-C期	24,732	168,740	6,823
海口榮域-第I-D期	25,789	181,979	7,057
昆明盛高大城-第I期	85,822	528,570	6,159
昆明盛高大城-第III期	42,163	228,053	5,409
總計	306,885	2,926,572	9,536

於二零零九年十二月三十一日，本集團的總合約銷售面積約476,995平方米(二零零八年：187,099平方米)，而合約銷售總金額達人民幣5,544,000,000元(二零零八年：人民幣1,829,771,000元)，增加203%，超出人民幣20億元至30億元的原來目標。

在本集團於本年度可供出售的項目中，我們的大型及多期住宅區項目，包括上海的香逸灣(康橋水都)、東方庭院(康橋水鄉)及昆明的盛高大城，均為此分部的主要收益來源。其相應的收益佔本集團於本財政年度已確認收益的最大部分。位於昆明的頂級住宅區盛高大城第I及III期亦已進入交付階段，而其相關收益乃於回顧年度內確認。除此以外，位於海口的典型西班牙式別墅項目榮域按月取得穩定的合約銷售額。

同時，另外四個項目，即常熟的怡景灣、蘇州的環球188中心、無錫的西水東及上海的假日酒店，已於二零零九年下半年進入預售階段，推出以來均取得驕人成績。在本集團的十三個項目中，目前有九個項目已經推出。

策略合作

於二零零九年十二月，本集團與中國農業銀行(「中國農業銀行」)簽訂策略合作協議。根據該協議，中國農業銀行將會向盛高置地提供可動用貸款融通人民幣80億元。此外，中國農業銀行將會與盛高置地合作，為目標客戶提供財務服務。於二零一零年二月，本集團進一步與中國工商銀行就人民幣100億元的可動用貸款融通訂立協議。該等聯盟向客戶提供增值產品及服務，支持本集團急速及可持續的業務增長。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。本集團與行內知名營運商，如半島酒店集團及洲際酒店集團保持良好合作關係。

上海半島酒店為過去70年以來唯一一個建於豐歷史性的外灘的新綜合性項目，集酒店、商場及公寓為一體，其酒店於二零零九年十月十八日成功試業。黃山項目方面，座落於世界知名景區太平湖的皇冠假日酒店建築工程現正進行中，而國際標準哥爾夫練習設施的建築工程則已於二零零九年完成。於回顧年度內，位於上海的假日酒店亦正積極興建中。

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團租出的建築面積合共約88,742平方米(二零零八年：92,035平方米)。

於回顧年度內，位於外灘的上海半島酒店的商場成為本集團的額外優質投資物業。

本集團亦營運一所高等院校(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)。本集團亦於上海設立其中一所廣為人知的幼稚園中福會康橋幼兒園。該等投資物業及配套教育業務僅構成本集團業務的小部份，但業務運作穩定，佔本集團總收益約3.3%。

於回顧年度內，本公司於二零零九年十一月完成向Harvest Capital Partners所管理的基金(一個國際物業基金)收購其於蘇州的合營公司項目環球188中心的40%已發行股本。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來四至五年的用地發展。本集團繼續遵行「2+X」產品策略，集中於上海、長江三角洲及作為區域經濟重心的其他省會城市發展優質大型住宅區、市中心綜合性項目及休閒及別墅發展項目。

截至本公佈日期，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為5,320,000平方米，其中約77%的土地儲備將用於發展中高端住宅項目，約18%將用於發展商業物業，其餘5%將用於發展酒店及別墅發展項目。

於回顧年度及二零一零年初，本集團成功透過多項收購事項擴大其土地儲備：

● 山西省太原市小店區

於二零零九年七月，本集團以總代價約人民幣275,000,000元收購總地盤面積約476,608平方米及建築面積約352,900平方米，以配合本集團於省會城市的大型住宅區發展計劃。該區鄰近太原市的商業及業務中心及太原機場，擁有優厚潛力，而市政府計劃將該區打造為多功能住宅、商業及休閒新市中心。

● 無錫新項目

於二零一零年二月，本集團收購兩幅位於太湖新城及太湖大道的土地。

位於太湖新城的土地的總地盤面積約為272,375平方米，建築面積約778,383平方米，總代價人民幣35.3億元。此土地乃由本集團(持有合營公司的60%權益)及無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(持有合營公司的40%權益)組成的合營公司所收購。

本集團於同日收購位於太湖大道的土地，總地盤面積約263,000平方米，建築面積約263,000平方米，總代價為人民幣14.2億元。

該兩幅土地將會用作包括住宅及商業功能的多元化用途發展項目，而該等收購事項將擴大本集團的優質土地儲備，並在長遠上為本集團帶來發展機遇及商業利益。

物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團的子公司上海新獨院因提供物業管理服務而貢獻的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣26,113,000元，較去年增加11%。於二零零九年十二月三十一日，本集團管理的樓面面積合共約1,393,000平方米。

為進一步提高半島發展項目的價值，本集團的聯營公司上海外灘半島於十月與政府簽訂租賃及管理協議，以經營及管理外灘33號，當中包括外灘33號1號樓宇的十年期獨家管理合約以及2號及3號樓宇的二十年期租賃合約。

展望

中國政府近期已推出多項措施以紓解體系內的流動資金。預期短期內，物業市場的氣氛將會受到影響。然而，長遠而言，我們對中國的物業市場前景仍然樂觀。誠如中央經濟工作會議所強調，房地產行業仍然會是國家的經濟支柱，特別因為出口的前景在全球經濟環境不穩的情況下仍未明朗。加上中國急速城市化及房屋需求增加，本集團已準備就緒，把握業務機遇，以受歡迎及優質的產品迎合中高端至高端目標客戶群。

在酒店營運方面，中國政府已宣佈透過放寬旅客入境中國城市以推動旅遊業的政策。預期該政策將會令旅遊業、物業及酒店業整體上受惠。隨著世博於二零一零年舉行，世界各地大量旅客湧到上海及中國，從而會刺激酒店入住率。

我們將會繼續遵行「2+X」產品策略，並維持集中於發展大型住宅區、市中心綜合性項目及休閒及別墅發展項目。我們將會鞏固於上海的業務，而我們在當地擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。同時，我們將會進一步加強在長江三角洲其他富庶城市的業務，該等城市的物業需求強勁，物業價值具有上升潛力。該等項目成功開售以及其平均售價上升，為本集團於二零一零年的經營業績奠下穩固的基礎。與此同時，我們將會繼續於其他作為區域經濟重心並具有高增長潛力的城市尋求商業機遇。

展望未來，本集團將會秉持「非凡暢想，品質空間」的目標，透過頂級產品、靈活市場推廣策略及戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

財務分析

收益

本集團於二零零九年的總收益為人民幣3,065,000,000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：

類別	已售及交付 的建築面積	平均售價
別墅	70,190	17,839
公寓及連排別墅	<u>236,695</u>	<u>7,074</u>
總計	<u>306,885</u>	<u>9,536</u>

於二零零九年，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期、康橋半島及康橋水都的住宅單位。因此，已交付的總建築面積已達到306,885平方米(二零零八年：115,134平方米)。

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		
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	2,926,572	1,269,102	1,657,470
租金收入	27,271	26,920	351
物業管理收入及其他相關服務	36,850	38,499	(1,649)
教育	74,748	60,472	14,276
總計	<u>3,065,441</u>	<u>1,394,993</u>	<u>1,670,448</u>

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔二零零九年總收益的95%。租金收入及教育分部分別增加1.3%及24%，而物業管理和其他相關服務的收益均減少4%。

銷售成本

二零零九年的總銷售成本上升152%，由人民幣853,000,000元升至人民幣2,151,000,000元，與收益增長相符。

毛利及毛利率

毛利上升69%，由二零零八年人民幣542,000,000元升至二零零九年人民幣914,000,000元。經扣除銷售成本的一次性估值溢價後，二零零九年全年的毛利率為33%。

其他經營收入

於二零零九年，其他經營收入由二零零八年人民幣3,289,000元增加至人民幣5,020,000元。

經營開支

於二零零九年，銷售及市場推廣成本由二零零八年人民幣69,000,000元增加至人民幣117,000,000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。

行政費用由二零零八年人民幣158,000,000元減至二零零九年人民幣154,000,000元，下跌2.5%，主要由於本集團於年內採納成本控制政策所致。

其他經營開支由二零零八年人民幣7,000,000元下跌至二零零九年人民幣5,000,000元。

融資成本淨額

二零零九年的融資成本淨額為人民幣20,000,000元，而二零零八年的融資成本淨額則為人民幣130,000,000元。融資成本淨額較去年大幅下跌，主要是由於二零零九年錄得可轉換債券公允價值收益人民幣50,000,000元所致，而二零零八年則錄得虧損人民幣42,000,000元。

應佔聯營公司收益

於二零零九年，本集團來自因應佔聯營公司經營業績而產生的收益淨額約為人民幣66,600,000元，而於二零零八年為虧損淨額人民幣12,700,000元。

投資物業重估收益

本集團於二零零九年錄得重估收益約人民幣517,000,000元，較去年增加約人民幣492,000,000元，主要是由於在回顧年度內，本集團的投資物業的市值全面上升，以及會計政策變更而確認發展中投資物業重估價值所致。

所得稅

所得稅由二零零八年的人民幣172,000,000元上升148.8%至二零零九年的人民幣428,000,000元，而實際所得稅稅率則減少至二零零九年的19%，乃來自昆明項目公司，其所得稅稅率為15%，自二零零九年開始貢獻溢利。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679,000,000元(二零零八年：人民幣151,000,000元)，較去年增加人民幣528,000,000元或348%。每股盈利由二零零八年的人民幣0.146元上升352%至人民幣0.660元。

於回顧年度，純利潤率由二零零八年的13%增加至二零零九年的27%。

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。本集團於二零零九年的流動資金狀況獲得良好管理，而於二零零九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18%的穩健水平。本集團於二零零九年十二月三十一日的現金及現金等價物合共為人民幣5,448,000,000元，借款總額為人民幣6,190,000,000元，及鞏固的股本基礎人民幣4,107,000,000元(二零零八年：人民幣3,848,000,000元)。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣2,135,747,000元，而一年後到期的借款為人民幣4,053,934,000元。二零零九年的實際利率為5.03厘(二零零八年：6.93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，本集團的政策為持續緊密監督及管理本集團的貸款組合，比較現有協議的利息收益率及市場利率和銀行利率。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣4,650,925,000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。於二零零九年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣4,487,039,000元。

財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零八年 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	<u>948,420</u>	<u>298,117</u>

資本承擔

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	2,607,856	3,281,935
— 已授權但未訂約	<u>2,841,889</u>	<u>4,369,492</u>
	<u>5,449,745</u>	<u>7,651,427</u>

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。

於二零零九年二月二十五日，本公司按總代價人民幣27,864,000元購回可轉換債券(總面值為人民幣54,000,000元)。於二零零九年五月十九日，本公司進一步按總代價人民幣97,084,000元進行招標邀請，購回可轉換債券(總面值為人民幣114,400,000元)。該等債券已於完成購回時註銷，而餘下於二零零九年十二月三十一日之尚未償還債券之尚餘總本金額為人民幣889,600,000元。上述交易有助本集團以有利的條款削減其債務，並帶來收益約人民幣49,000,000元。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團總共僱用913名僱員(二零零八年：868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以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。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

於截至二零零九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，於截至二零零九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二零一零年五月十日舉行。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後刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零一零年五月六日(星期四)至二零一零年五月十日(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。為確定合資格可享有擬派付之末期股息及紅股以及出席將於二零一零年五月十日舉行之股東週年大會之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年五月五日(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。待股東於二零一零年五月十日(星期一)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息及發行紅股後，股息單及紅股之股票將於二零一零年五月二十日(星期四)寄予在二零一零年五月十日(星期一)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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回本公司股本中每股面值0.10港元之4,624,000股股份，詳情如下：

購回日期	所購回股份數目	每股支付之 最高價 (港元)	每股支付之 最低價 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零零九年六月十六日	2,695,000	2.65	2.38	6,846,885.72
二零零九年六月十七日	1,929,000	2.80	2.55	5,300,563.54

購回之股份已於其後被本公司註銷。本公司之已發行股本已減除所購回股份之面值。購回股份支付之溢價及相關開支11,685,049.26港元已於股份溢價賬中扣除。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內進行之股份購回，乃董事根據本公司於二零零九年六月五日舉行之股東週年大會上由股東批准之一般授權而進行，旨在藉著提升本集團之每股資產淨值及每股盈利，從而使整體股東受惠。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司購回部分本公司於二零零七年四月二十七日發行以美元償付的二零一二年到期零息可轉換債券，詳情如下：

購回日期	所購回債券 之本金額 (人民幣)	購回方法	每份債券支付 之最高價 (人民幣)	每份債券支付 之最低價 (人民幣)	總代價 (不包括開支) (人民幣)
二零零九年二月二十五日	54,000,000	場外交易豁免的 股份回購	51,000	51,000	27,540,000
二零零九年五月十九日	114,400,000	招標邀請	84,000	84,000	96,096,000

債券按每份面值人民幣100,000元發行，並於新加坡證券交易所上市。

於二零零九年十二月三十一日，尚未償付之可轉換債券本金總額為人民幣889,600,000元。

除以上披露者外，於截至二零零九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，於截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度的年度業績。

董事

於本公佈日期，本公司執行董事為王偉賢先生、謝世東先生及王煦菱女士，非執行董事為黎健先生，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，二零一零年三月五日