

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

二零一一年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

合併綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2011	2010
收入	4	6,786,003	6,288,774
銷售成本	5	(4,919,236)	(3,749,581)
毛利		1,866,767	2,539,193
其他損失－淨額		(90,986)	(188,249)
銷售及分銷成本	5	(276,114)	(169,542)
管理費用	5	(383,267)	(434,660)
營運利潤		1,116,400	1,746,742
財務收入		148,028	71,317
財務成本		(531,994)	(312,946)
財務成本－淨額		(383,966)	(241,629)
應佔共同控制實體之損益		(1,076)	—
應佔聯營企業之損益		6,845	25,459

	附註	2011	2010
除所得稅前利潤		738,203	1,530,572
所得稅	6	(319,204)	(815,083)
本年淨利潤		<u>418,999</u>	<u>715,489</u>
其它綜合收益			
報表折算差額		587,590	383,775
本年度其它綜合收益，扣除稅金		587,590	383,775
本年度綜合收益		<u>1,006,589</u>	<u>1,099,264</u>
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		496,707	629,652
非控股股東權益		(77,708)	85,837
		<u>418,999</u>	<u>715,489</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		955,351	915,133
非控股股東權益		51,238	184,131
		<u>1,006,589</u>	<u>1,099,264</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	7		
— 基本		<u>11.48 港仙</u>	<u>17.00 港仙</u>
— 攤薄		<u>11.48 港仙</u>	<u>16.39 港仙</u>

已派發及擬派發股息在附註8中詳細披露。

合併財務狀況表

2011年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2011	2010	2011	2010
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		3,000,131	2,627,299	2,147	2,712
已完工投資物業		6,604,711	6,624,338	–	–
在建投資物業		123,350	111,646	–	–
預付土地租賃款		507,906	399,796	–	–
商譽		648,558	671,979	–	–
於子公司之投資		–	–	5,403,327	5,148,045
應收子公司款項		–	–	2,788,543	2,153,125
於共同控制實體之投資		48,241	–	–	–
於聯營企業之投資		77,372	72,182	–	–
衍生金融資產		54,027	55,894	–	–
遞延所得稅資產		604,208	432,186	–	–
長期應收款項	9	86,225	109,598	–	–
長期預付款項		821,086	–	–	–
其它非流動資產		58,561	57,974	–	–
		12,634,376	11,162,892	8,194,017	7,303,882
流動資產					
預付土地租賃款		12,418,981	11,017,446	–	–
以供出售之持有或開發中物業		8,095,259	6,124,508	–	–
以供出售之開發中土地		6,366,044	4,416,924	–	–
存貨		18,234	29,759	–	–
應收子公司股利		–	–	929,938	886,004
應收聯營企業款項		304	8,113	–	–
預付款項及其它流動資產		372,213	671,331	3,293	3,117
其它應收款		945,266	1,186,348	–	–
應收賬款	9	101,948	607,865	–	–
預付所得稅款項		181,805	113,854	–	–
現金及銀行存款		2,521,487	5,402,966	69,320	158,162
		31,021,541	29,579,114	1,002,551	1,047,283
資產總計		43,655,917	40,742,006	9,196,568	8,351,165

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
權益和負債				
權益				
已發行股本及股本溢價	5,791,714	4,736,489	5,791,714	4,736,489
其它儲備	1,689,923	1,142,493	1,227,993	909,129
留存溢利/(累計虧損)	3,006,887	2,665,801	(42,545)	124,762
歸屬於母公司股東權益合計	10,488,524	8,544,783	6,977,162	5,770,380
非控股股東權益	2,485,979	2,782,378	—	—
權益總計	12,974,503	11,327,161	6,977,162	5,770,380
負債				
非流動負債				
計息銀行及其它借款	10,200,708	8,863,028	—	171,548
可換股債券－主債務部分	—	354,548	—	354,548
有擔保優先票據	559,646	557,322	559,646	557,322
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	643,746	632,478	—	—
遞延所得稅負債	2,241,957	2,076,251	—	—
	13,646,057	12,483,627	559,646	1,083,418

	附註	本集團		本公司	
		2011	2010	2011	2010
流動負債					
計息銀行及其它借款		3,763,889	3,169,554	1,124,880	980,454
可換股債券－主債務部分		515,814	–	515,814	–
預售開發中物業之預收賬款		2,565,079	4,546,137	–	–
應付賬款	10	5,259,024	3,358,631	–	–
其它應付款項及應計項目		2,001,353	2,421,148	19,066	516,913
當期所得稅負債		2,216,346	2,323,911	–	–
土地開發所產生之遞延收入		713,852	1,111,837	–	–
		17,035,357	16,931,218	1,659,760	1,497,367
負債總計		30,681,414	29,414,845	2,219,406	2,580,785
負債及權益總計		43,655,917	40,742,006	9,196,568	8,351,165
淨流動資產／(負債)		13,986,184	12,647,896	(657,209)	(450,084)
資產總額減流動負債		26,620,560	23,810,788	7,536,808	6,853,798

合併股東權益變動表

截至2011年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行股本 及股本溢價	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其它儲備	可換股 債券中 包含認股權	留存溢利	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2011年1月1日	4,736,489	2,268	248	259,266	1,019,873	(318,523)	179,361	2,665,801	8,544,783	2,782,378	11,327,161
本年綜合收益	-	-	-	-	458,644	-	-	496,707	955,351	51,238	1,006,589
出售物業已實現重估儲備	-	(1,057)	-	-	-	-	-	1,057	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,865	-	-	-	(31,865)	-	-	-
發行新股	562,487	-	-	-	-	-	-	-	562,487	-	562,487
應佔子公司管理層											
以權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	4,323	-	-	4,323	2,017	6,340
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,982	25,982
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	43,409	-	-	43,409	(346,793)	(303,384)
控股股東因認購可換股債券 (「可換股債券5」)											
注資之公允價值	-	-	-	-	-	10,246	-	-	10,246	-	10,246
可換股債券轉股	429,448	-	-	-	-	-	-	-	429,448	-	429,448
分派2010年終股利	63,290	-	-	-	-	-	-	(124,813)	(61,523)	-	(61,523)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,843)	(28,843)
於2011年12月31日	5,791,714	1,211*	248*	291,131*	1,478,517*	(260,545)*	179,361*	3,006,887	10,488,524	2,485,979	12,974,503

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其它儲備	可換股 債券中 包含認股權	留存溢利	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2010年1月1日	4,736,489	6,498	248	215,706	734,392	84,997	179,361	2,234,050	8,191,741	3,115,939	11,307,680
本年綜合收益	-	-	-	-	285,481	-	-	629,652	915,133	184,131	1,099,264
出售物業已實現重估儲備	-	(4,230)	-	-	-	-	-	4,230	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	43,560	-	-	-	(43,560)	-	-	-
應佔子公司管理層											
以權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	3,954	-	-	3,954	2,446	6,400
佔子公司權益減少	-	-	-	-	-	(7,933)	-	-	(7,933)	7,933	-
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,456	154,456
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	(399,541)	-	-	(399,541)	(639,013)	(1,038,554)
分派2009年終股利	-	-	-	-	-	-	-	(158,571)	(158,571)	-	(158,571)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,514)	(43,514)
於2010年12月31日	4,736,489	2,268*	248*	259,266*	1,019,873*	(318,523)*	179,361*	2,665,801	8,544,783	2,782,378	11,327,161

* 於2011年12月31日，合併財務報表中其它儲備合計港幣1,689,923千元(2010年：港幣1,142,493千元)。

合併現金流量表

截至2011年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2011	2010
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	11	(1,907,041)	(1,350,070)
已付利息		(924,124)	(668,171)
已付所得稅		(611,065)	(150,535)
		<hr/>	<hr/>
經營活動之現金淨流出		(3,442,230)	(2,168,776)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(792,893)	(196,644)
處置物業、機器及設備		4,957	4,349
支付投資物業之款項		(96,158)	(149,376)
預付土地租賃款		—	(266)
收購子公司，扣除購入之現金		(8,819)	(223,685)
於共同控制實體之投資		(48,315)	—
於聯營企業之投資		(2,748)	—
處置／清盤子公司		22,546	300,000
定期存款(原期限大於3個月)之減少／(增加)		268,567	(265,551)
收取聯營企業之股利		16,071	36,443
收取利息		51,249	30,111
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金淨流出		(585,543)	(464,619)

	2011	2010
融資活動之現金流量		
發行可換股債券所得款項，淨額	546,531	—
發行新股所得款項	567,000	—
新股發行之費用	(4,513)	—
子公司現有股份上市產生的開支付款	(5,015)	(32,046)
出售子公司庫存股所得款項	—	30,676
子公司管理層行使以權益結算 之認股權所得款項	2	—
收購非控股股東權益及相關衍生金融資產	(802,213)	(662,698)
收購非控股股東權益之預付款項	(192,000)	—
抵押銀行存款之增加	(15,402)	(971,369)
與銀行借款利息支付相關 之受限制銀行存款減少	3,962	7,390
取得短期借款	329,345	329,885
歸還短期借款	(129,745)	(90,857)
取得長期借款	3,394,976	8,008,926
歸還長期借款	(2,268,245)	(4,215,693)
收取非控股股東對子公司注資之款項	25,982	154,456
贖回有擔保優先票據之所得款項淨額	—	(103,734)
派發現金股利予子公司之非控股股東	(28,843)	(44,664)
派發現金股利予本公司股東	(61,523)	(158,571)
	<hr/>	<hr/>
融資活動之現金淨流入	1,360,299	2,251,701
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之減少淨額	(2,667,474)	(381,694)
現金及現金等價物，年初餘額	3,887,304	4,134,112
匯率變動對現金及現金等價物之影響	136,165	134,886
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年末餘額	<u>1,355,995</u>	<u>3,887,304</u>

財務報表附註

2011年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除已完工投資物業、在建投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2. 會計政策及披露的變化

除以下部分外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

本集團本年度首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號的修訂	對香港財務報告準則第1號首次執行香港財務報告準則的修訂— 對首次採用比較香港財務報告準則披露者的有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方交易披露
香港會計準則第32號的修訂	對香港會計準則第32號金融工具的修訂：列報—附加股的分類
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第14號的修訂	對香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號的修訂—預付 款項的最低資金要求
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第19號	以權益工具償還金融負債
香港財務報告準則的改進(2010年)	2010年5月頒布的部分香港財務報告準則的改進

上述新制訂和經修訂準則無重大影響。

3. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為五個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地開發分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其它業務分部大致包括高爾夫球場經營及物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行公平交易採用的方法進行磋商。

業務分部分析如下：

	2011					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	
分部收入						
對外銷售	5,416,545	801,211	158,156	245,605	164,486	6,786,003
分部間銷售	—	51,837	—	818	428,522	481,177
	<u>5,416,545</u>	<u>853,048</u>	<u>158,156</u>	<u>246,423</u>	<u>593,008</u>	<u>7,267,180</u>
調整：						
分部間銷售抵銷						(481,177)
收入						<u>6,786,003</u>
分部利潤／(損失)	<u>1,094,697</u>	<u>(54,714)</u>	<u>205,108</u>	<u>(122,550)</u>	<u>(6,141)</u>	<u>1,116,400</u>
財務收入						148,028
財務成本						(531,994)
財務成本淨額						(383,966)
應佔共同控制實體之損益						(1,076)
應佔聯營企業之損益						6,845
除所得稅前利潤						<u>738,203</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>24,296,773</u>	<u>7,773,331</u>	<u>6,874,523</u>	<u>1,953,080</u>	<u>2,632,597</u>	<u>43,530,304</u>
於共同控制實體之投資						48,241
於聯營企業之投資						77,372
總資產						<u>43,655,917</u>
分部負債	<u>16,198,523</u>	<u>3,533,876</u>	<u>2,928,844</u>	<u>74,226</u>	<u>7,945,945</u>	<u>30,681,414</u>
總負債	<u>16,198,523</u>	<u>3,533,876</u>	<u>2,928,844</u>	<u>74,226</u>	<u>7,945,945</u>	<u>30,681,414</u>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	10,562	11,451	266	154,514	27,076	203,869
資本性支出*	7,053	1,530	69,009	47,854	229,406	354,852
衍生金融工具公允價值溢利	—	—	—	—	105,765	105,765
投資物業公允價值溢利	—	—	129,590	—	—	129,590
商譽減值	55,562	—	—	—	—	55,562
壞賬撥備—其他應收款項	—	241,078	—	—	27,067	268,145

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(255,306千港元)，投資物業的增加(68,448千港元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(31,098千港元)。

2010

	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	合計
分部收入						
對外銷售	4,360,186	1,382,696	138,524	269,261	138,107	6,288,774
分部間銷售	—	205,250	—	1,393	98,577	305,220
	<u>4,360,186</u>	<u>1,587,946</u>	<u>138,524</u>	<u>270,654</u>	<u>236,684</u>	<u>6,593,994</u>
調整：						
分部間銷售抵銷						<u>(305,220)</u>
收入						<u>6,288,774</u>
分部利潤／(損失)	<u>1,303,814</u>	<u>718,347</u>	<u>(39,043)</u>	<u>(21,651)</u>	<u>(214,725)</u>	<u>1,746,742</u>
財務收入						71,317
財務成本						<u>(312,946)</u>
財務成本淨額						<u>(241,629)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>25,459</u>
除所得稅前利潤						<u>1,530,572</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>22,031,440</u>	<u>6,686,681</u>	<u>6,967,206</u>	<u>2,025,077</u>	<u>2,959,420</u>	<u>40,669,824</u>
於聯營企業之投資						<u>72,182</u>
總資產						<u>40,742,006</u>
分部負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	<u>29,414,845</u>
總負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	<u>29,414,845</u>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	9,988	9,663	123	128,217	35,041	183,032
資本性支出*	6,397	7,211	124,427	51,233	35,401	224,669
衍生金融工具公允價值損失	—	—	—	—	6,178	6,178
投資物業公允價值損失	—	—	137,842	—	—	137,842
壞賬撥備—其他應收款項	—	—	—	—	21,256	21,256

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(96,491千港元)，投資物業的增加(123,950千港元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(4,228千港元)。

地區信息

(a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

於2011年12月31日，本集團99%以上(2010年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

於截至2011年12月31日止之年度，本集團從上海地方政府分享之土地開發收入佔總收入比例為11% (2010：22%)。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2011年度及2010年度，本集團從其他單獨的客戶或已知在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2011	2010
物業銷售收入	5,731,745	4,589,437
土地開發收入	837,100	1,467,053
酒店經營收入	260,389	283,656
物業出租收入	155,773	137,031
物業管理收入	131,641	103,011
高爾夫經營收入	70,766	68,936
建造智能化網絡設施收入	4,250	9,114
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	900	2,610
其他收入	6,992	4,431
	<u>7,199,556</u>	<u>6,665,279</u>
減：營業稅金及附加	(413,553)	(376,505)
總收入	<u><u>6,786,003</u></u>	<u><u>6,288,774</u></u>

(i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售及預售開發物業，土地開發，酒店經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入的5%，高爾夫球場經營收入的20%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

	2011	2010
已銷物業及土地成本(不含折舊)	4,751,680	3,615,770
物業、機器及設備折舊	190,682	169,071
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	145,335	114,324
— 股本結算之認股權費用	6,340	6,400
— 其他社會福利費	39,713	39,337
	<u>191,388</u>	<u>160,061</u>
物業經營租賃費用	7,910	11,625
核數師酬金	9,337	11,582
物業及土地銷售佣金	9,066	30,387
廣告成本	83,681	69,430
高爾夫球賽相關費用	120,130	—
各項稅金	61,943	51,698
差旅費	21,273	25,001
辦公費	10,379	7,605
展覽費	8,862	11,270
水電費	24,049	19,536
財務顧問費	3,120	4,037
業務招待費	14,659	11,484
可轉換債券5之發行費用	3,469	—
子公司現有股份上市產生開支	—	36,814
其他費用	66,989	118,412
	<u>5,578,617</u>	<u>4,353,783</u>

於2010年度，金額為人民幣18,510千元(21,256千港元)之其他應收款壞賬準備從管理費用重分類至其他損失。本集團認為，該重分類更恰當的呈列了本集團之經營成果。

6. 所得稅

	2011	2010
即期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	452,591	719,484
－中國大陸土地增值稅(c)	(47,372)	277,190
	<u>405,219</u>	<u>996,674</u>
遞延所得稅		
－中國大陸企業所得稅	(184,561)	(275,073)
－中國大陸土地增值稅	64,723	(9,831)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	33,823	103,313
	<u>(86,015)</u>	<u>(181,591)</u>
本年稅項支出	<u><u>319,204</u></u>	<u><u>815,083</u></u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅，除某家子公司適用24%（2010：22%）的優惠稅率。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預徵所得稅。於2011年12月31日，預付所得稅餘額為2,700萬港元（2010年：5,500萬港元）。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅（「土地增值稅」）

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目（包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為預收款之1.5%-5%（2010年：1%-5%）。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2011年12月31日，預付土地增值稅約1.55億港元（2010年：約0.59億港元）。

本集團某已完工之房地產開發項目於本年度進行了土地增值稅清算，根據清算結果，以前年度計提的金額為1.9億元人民幣(約2.29億港元)之土地增值稅不再需要支付，並於2011年度計入當期利潤。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且已調整股票股利的影響。

在計算稀釋每股收益時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而作出相應調整。本公司稀釋性的潛在普通股為可換股債券，以及中國新城鎮之潛在普通股，包括中國新城鎮管理層購股權計劃及其可換股債券。

於2010年12月31日，在計算稀釋每股收益時，可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益為扣除可換股債券利息費用的稅後數。中國新城鎮之管理層購股權被視為期權並自授出日起未獲使用。

於2011年12月31日，由於可換股債券及中國新城鎮之管理層購股權不影響稀釋每股收益，在計算稀釋每股收益時未予以考慮。

用以計算基本每股收益和稀釋每股收益的收入和股份數據列示如下：

	2011	2010
收益		
用以計算基本每股收益的歸屬於本公司普通股股東的利潤	496,707	629,652
可換股債券主債務部分的利息，除稅淨額	-	61,407
子公司可換債券潛在攤薄普通股淨效應	-	(5,412)
	<hr/>	<hr/>
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於母公司普通股股東的利潤	<u>496,707</u>	<u>685,647</u>

股票數量

股數	2011 (千股)	2010 (千股)
用以計算本年基本每股收益之 已發行普通股之加權平均數	4,328,131	3,703,810
對攤薄普通股之加權平均數的影響： 可換股債券	—	479,928
	<u>4,328,131</u>	<u>4,183,738</u>

8. 已派發及擬派發股息

本公司2011年無擬派發股息。

根據2011年5月31日召開的董事會之決議，本公司採用以股代息方式分派2010年股息，每股股息為0.029港元，本公司股東可選擇以現金收取該股息以代替全部或部分以股代息配額。據此，持有本公司2,121,471,498份股權之股東選擇現金股息，本公司於2011年支付現金股息約61,523千港元；持有本公司2,182,409,696份股權之股東選擇以股代息，102,743千股本公司股份以每股0.616港元進行分配。

9. 應收賬款

本集團

	2011	2010
應收賬款	112,568	617,983
減：壞賬準備	(10,620)	(10,118)
	<u>101,948</u>	<u>607,865</u>
長期應收賬款	86,225	109,598
	<u>188,173</u>	<u>717,463</u>

	2011	2010
應收賬款：		
土地開發產生之應收賬款	72,390	555,791
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	4,461	8,977
酒店運營產生之應收賬款	3,244	10,010
物業租賃產生之應收賬款	152	3,660
物業出售產生之應收賬款	20,150	28,934
其他	12,171	10,611
減：壞賬準備	(10,620)	(10,118)
	<u>101,948</u>	<u>607,865</u>
長期應收賬款：		
土地開發產生之應收賬款	86,119	109,540
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	106	58
	<u>86,225</u>	<u>109,598</u>
	<u><u>188,173</u></u>	<u><u>717,463</u></u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2011	2010
6個月以內	22,510	57,294
6個月到1年	9,236	394,640
1年至2年	54,096	52,588
2年以上	112,951	223,059
	<u>198,793</u>	<u>727,581</u>

本集團的物業出售，酒店運營，高爾夫經營（除高爾夫俱樂部會員經營）業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用除銷制。本集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員：採用分期收款方式，信用期在2年到3年之間；
- 土地開發：無明確指定信貸條款，應收款項表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以收回。然而，部分款項（例如公共配套費）需要經過1年以上的時間；
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

除因出售土地從當地政府收取的應收賬款外，集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2011	2010
既未逾期也未減值	177,214	684,250
已到期未減值：		
30天以內	4,652	5,804
30天到60天	1,115	1,110
60天到90天	—	12,879
90天到120天	—	2
120天以上	5,192	13,418
	<u>188,173</u>	<u>717,463</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其它信用增級。

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2011	2010
年初	10,118	10,313
核銷	—	(541)
匯兌折算差額	502	346
	<u>10,620</u>	<u>10,118</u>

2011年未發生應收賬款核銷(2010：50萬港元)。

10. 應付賬款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2011	2010
1年以內	4,273,196	2,670,441
1年至2年	643,046	337,099
2年以上	342,782	351,091
	<u>5,259,024</u>	<u>3,358,631</u>

應付賬款主要系物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

11. 合併現金流量表

(a) 除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2011	2010
除所得稅前利潤	738,203	1,530,572
調整：		
物業、機器及設備折舊	190,682	169,071
其他應收款壞賬準備	268,145	21,256
物業、機器及設備處置損失淨額	23	20,162
應佔聯營企業之損益	(6,845)	(25,459)
應佔共同控制實體之損益	1,076	–
衍生金融工具公允價值(溢利)/損失	(105,765)	6,178
贖回有擔保優先票據之損失	–	4,798
已完工投資物業公允價值(溢利)/損失	(140,780)	135,864
在建投資物業公允價值損失	11,190	1,978
處置子公司之溢利	(309)	–
收購子公司之溢利	–	(28,940)
商譽減值損失	55,562	–
可換股債券5之發行費用	3,469	–
稀釋聯營企業之權益的溢利	–	(375)
管理層股票期權費用	6,340	6,400
子公司現有股份上市產生的開支	–	36,814
財務收入	(148,028)	(71,317)
財務成本	531,994	312,946
	<u>1,404,957</u>	<u>2,119,948</u>

	2011	2010
限制性銀行存款減少	93,043	182,578
其他非流動資產減少	1,004	-
預付土地租賃款增加	(1,439,377)	(1,322,442)
以供出售之持有或開發中物業增加	(834,243)	(648,277)
存貨減少／(增加)	12,730	(9,068)
應收聯營企業款項減少	-	1,354
預付款項及其它流動資產減少／(增加)	326,171	(371,216)
其它應收款減少／(增加)	23,414	(112,600)
應收賬款減少／(增加)	553,129	(167,808)
應付賬款增加／(減少)	1,669,440	(267,610)
其它應付款項及預提項目增加／(減少)	353,982	(548,488)
應付聯營企業款項減少	-	(11,358)
待售土地開發(增加)／減少	(1,527,757)	95,483
遞延收入(減少)／增加	(382,888)	265,538
預售開發中物業之預收款項減少	(2,160,646)	(556,104)
	<hr/>	<hr/>
用於經營活動的現金	(1,907,041)	(1,350,070)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 主要非貨幣交易

	2011	2010
應付子公司之原非控股股東股權收購款	20,970	500,000
企業合併以預付款項清償之部分	-	310,061
應付收購子公司之前股東款項	12,335	21,154

業績及股息

本集團二零一一年度之收益淨額約為67.86億港元(二零一零年：62.89億港元)，比二零一零年上升7.9%。股東應佔溢利約為4.97億港元，比二零一零年的約6.30億港元下降21.11%。

本公司2011年無擬派發股息(二零一零年：每股0.029港元)。

流動現金及資金來源

於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為25.21億港元(二零一零年：54.03億港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為139.86億港元(二零一零年：126.48億港元)，比去年上升10.58%。流動比率輕微地上升至1.82倍(二零一零年：1.75倍)的水平。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.36倍(二零一零年：2.60倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約49%(二零一零年：40%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣約25.21億元)佔總股本(權益總計加淨借款)為計算基準。

業務回顧

本集團二零一一年在售物業主要有上海的香島原墅、美蘭湖高爾夫別墅、華府海景、綠洲中環中心，海南海口的外灘中心，江蘇無錫的江南華府和遼寧瀋陽的綠洲悠山美地、綠洲雅賓利花園等項目。二零一一年一至十二月，本集團共完成合同金額約為27.56億港元，合同銷售樓面面積約154,675平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
瀋陽綠洲雅賓利花園	587,865	57,824
上海香島原墅	556,834	18,719
上海綠洲中環中心	497,062	14,339
上海美蘭湖高爾夫別墅	300,741	8,160
瀋陽綠洲悠山美地	206,954	27,145
上海華府海景	176,247	8,920
無錫江南華府	133,609	7,408
海口外灘中心	83,479	3,642
其他項目	213,020	8,518
合計	<u>2,755,811</u>	<u>154,675</u>

本集團二零一一年度錄得之營業額淨額約為67.86億港元(二零一零年：62.89億港元)，比二零一零年增長7.9%。二零一一年度之毛利，約為18.67億港元(二零一零年：25.39億港元)，比二零一零年下降約26.50%。二零一一年度之毛利率約為27.5%(二零一零年：40%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2011 (千港元)	2010 (千港元)
物業銷售收入	5,731,745	4,589,437
土地開發收入	837,100	1,467,053
酒店經營收入	260,389	283,656
物業出租收入	155,773	137,031
物業管理收入	131,641	103,011
高爾夫經營收入	70,766	68,936
建造智能化網絡設施收入	4,250	9,114
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡設備安裝收入	900	2,610
其他收入	6,992	4,431
	<u>7,199,556</u>	<u>6,665,279</u>
減：營業稅金及附加	<u>(413,553)</u>	<u>(376,505)</u>
總收入	<u>6,786,003</u>	<u>6,288,774</u>

開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的華府海景、香島原墅、美蘭湖高爾夫別墅、綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心、百潤項目、美蘭湖矽穀項目和美蘭優湖UHO項目；遼寧瀋陽的雅賓利花園、綠洲悠山美地；江蘇無錫的江南華府；海南海口的外灘中心以及浙江嘉興的香島花苑、碧水瀾灣；成都綠洲雅賓利花園。

集團主要的商業地產項目有4個，其中3個在上海，1個在瀋陽。借助於上海世博會，商業地產特別是位於上海的酒店經營取得了歷史性的發展。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對集團的收入將帶來愈益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海黃浦區	654間房
上海華府天地商舖	上海黃浦區	約11,000平方米
綠洲中環中心	上海普陀區	約89,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約240,000平方米

土地整理和前期開發業務

二零一一年一月，上海金羅店開發有限公司，本公司之附屬公司，通過上海市規劃和國土資源管理局成功出讓羅店新鎮A1-3地塊的土地使用權。買家為遠洋地產(上海)有限公司。該土地佔地面積約為35,642平方米，出讓價格人民幣5.38億元(等值於港幣6.5億元)。出讓的地塊容積率約為2.5，平均樓板價約為每平方米人民幣6,038元。

開發地塊動遷工作

上海雅賓利花園

上海雅賓利花園一二期項目成功熱銷，後續動遷工作正在推進過程中。截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民5760戶，已動遷單位132戶，完成應動遷總數的比例約為71%，為三期開工建設創造了有利條件。

百潤項目

百潤項目截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民262戶、已動遷單位9戶、已動遷個體戶8戶，完成應動遷總數的比例約為70%，為二期工程建設創造了有利條件。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民1316戶（面積83836平米）、已動遷個體戶13戶（面積3062平米），完成應動遷總數的比例約為78%，為二期工程建設創造了有利條件。

工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一一年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各項目開發建設工程。結合各個公司的實際情況，在設計、工程建設等關鍵環節，嚴格事前計劃、事中控制，做到施工前目標明確，質量標準明確。質量管理、技術方案先行，嚴格質量管理程序，圍繞安全、質量、進度三條主綫，以高效、精幹、務實的態度展開工作。以有效保障工程質量目標、進度目標、安全目標、投資目標的實現。

華府海景

華府海景於二零一一年四月通過驗收順利交房，截止年底住宅交房率已達95%，住宅已通過三A級住宅小區評審。

美蘭優湖UHO項目

美蘭優湖UHO項目於二零一一年十二月底主體結構及地下人防結構已驗收通過，目前正進入二結構的施工階段。

美蘭湖矽穀項目

美蘭湖矽穀項目於二零一一年十二月底A區主體結構封頂，綠化景觀完成。B區土建基本完成，外牆及門窗等工程施工完成80%。

美蘭湖高爾夫別墅

美蘭湖高爾夫別墅於二零一一年十二月底已全部通過驗收順利交房，截止年底交房率已達70%。

香島原墅

香島原墅B地塊標段於二零一一年十二月通過驗收順利交房，A地塊標段工程目前進入室內裝潢施工階段。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園一期項目於二零一一年十一月通過驗收順利交房，截止年底交房率已達77%。

海口外灘中心

海口外灘中心一期4幢住宅於二零一一年四月通過驗收順利交房，一期1號樓目前正在進行室內裝潢施工階段，威斯汀酒店工程截止目前已到地上7層。二期設計方案正在制定中，目前場地已完成平整。

收購與處置事項

集團進一步收購中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)之權益

二零一一年九月，本公司之全資附屬公司華通投資有限公司透過於新交所之若干市場交易增持2.62億股CNTD股份，相當於CNTD總股份約6.72%，總代價為1598.2萬新加坡元(等值於9,930萬元港幣)。

集團完成收購遼寧高校項目7.5%股權

二零一一年十一月，本集團通過本公司之全資附屬公司瀋陽綠怡酒店管理公司向上海錦美建築裝潢有限公司收購其擁有的遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「高校房地產」)7.5%的股權，進而使得本集團對高校房地產及其開發之瀋陽雅賓利項目的權益由90%增加至97.5%。

無錫永慶房地產有限公司股權轉讓

二零一一年十月，本集團下屬之無錫仲慶房地產開發有限公司將全資持有的無錫永慶房地產有限公司的股權以約2,000萬元人民幣(等值於2,467萬元港幣)的對價轉讓予獨立第三方上海順富寬頻網絡工程有限公司。

融資及資本市場活動

二零一一年三月二十八日，上置投資控股有限公司(「上置投資」)以每股認購價為0.81港元完成認購本公司7億股認購股份。

二零一一年三月，上海百潤房地產有限公司與中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行簽訂貸款協議，成功獲得5.35億元人民幣(等值於6.46億元港幣)貸款。

二零一一年五月，上海金羅店開發有限公司就美蘭湖矽谷項目南區與中國民生銀行股份有限公司上海分行簽訂貸款協議，成功獲得6億元人民幣(等值於7.25億元港幣)貸款。

二零一一年十月，上海碩誠置業有限公司與中國農業銀行股份有限公司上海靜安支行簽訂貸款協議，成功獲得7億元人民幣(等值於8.5億元港幣)貸款。

二零一一年十月，無錫鴻山新城鎮開發有限公司與中誠信托有限責任公司簽訂信托貸款協議，成功獲得7.51億元人民幣(等值於9.1億元港幣)貸款。

二零一一年十一月，上置投資完成認購本公司5.5億港元之可換股票據，並於同日按每股1.00港元之換股價全數為公司股份。交易完成後，上置投資擁有權益佔公司經發行換股股份後的已發行股本的52.26%。

集團榮譽

上置集團有限公司

榮獲「2011中國房地產開發企業100強」、「2011中國房地產開發企業華東20強」、「第八屆中國房地產網絡人氣榜—2011上海最具人氣品牌房企」等稱號。

華府海景

華府海景2011年榮獲上海市節能省地型「四高」優秀小區、第七屆「上海市優秀住宅」金獎和「住房和城鄉建設部住宅性能認定3A級」稱號。

上海斯格威鉑爾曼大酒店

上海斯格威鉑爾曼大酒店獲得全國旅游星級飯店評定委員會頒發的「五星級」酒店稱號。

上海香島原墅

香島原墅榮獲「2011年第八屆中國別墅節 中國別墅創新金獎」。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園榮獲「2011年度瀋陽市園林行業—優質樓盤景觀獎」。

成都雅賓利花園

成都雅賓利花園榮獲「成都房地產第九屆金芙蓉杯(2011)成都地產年度樓盤金獎」、「影響西部—2011成都高端物業價值榜成都最具置業價值樓盤」。

業務展望

二零一一年，是國家對房地產業持續實施史上最嚴厲宏觀調控政策的一年。在「調結構、穩物價」的大背景下，從年初的限購、限貸和個別地區的限價、提高二套房購房首付款比例、開徵房地產稅，到年中的加大政府投入和貸款支持力度，確保保障性住房土地供應和開工建設數量，再到年末的房地產要調控到民眾滿意的「政治水平」和堅持房地產調控政策不動搖的2012年政策取向主基調。隨著調控的持續和深入，中國的房地產行業正在發生著質的變化，這些變化將引領中國房地產行業進入一個新的階段。

根據國家統計局發布的《二零一一年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一一年全年全國房地產開發投資61,740億元，比上年增長27.9%。其中，住宅投資44,308億元，增長30.2%；辦公樓投資2,544億元，增長40.7%；商業營業用房投資7,370億元，增長30.5%。

二零一一年，上海市房地產開發投資2170.31億元，比上年增長39.6%，保障房投資完成了479億元，比上年增長42.9%。全年商品房銷售面積1771.3萬平方米，下降13.8%，其中商品住宅銷售1473.72萬平方米，下降12.6%。

二零一二年，中央繼續加強房地產調控力度和決心不放鬆，限購等抑制性政策仍將繼續，擴大保障房供給不放鬆；貨幣政策出現微調，二零一二年貨幣政策將由二零一一年之穩中偏緊向穩健轉變。經濟快速增長，城市化加速的宏觀背景下，過分悲觀不符合我國房地產發展現階段，謹慎樂觀最符合市場實際情況。

二零一二年的房地產業將面臨冬天。在此背景下，集團新一輪五年發展戰略的實施不容動搖，集團上下建立做好支柱產業的決心和信心，牢牢把握城鎮化發展是中國最大內需這一堅實基礎，牢牢把握集團的城鎮化進程是低碳經濟發展的重要理念。年度策略以現金為主，利潤為輔，不盲目追求擴張，有序推進各項工作。以市場經濟的新體制、新要求，實現新目標。

二零一二年三月，國家發展改革委辦公廳下發了《關於公布第三批全國發展改革試點城鎮名單的通知》，CNTD下屬之無錫鴻山新城鎮開發有限公司所在的無錫市鴻山區鴻山街道位列其中，這將為集團的新城鎮開發建設提供進一步的發展動力。

二零一二年集團將根據經濟形勢的發展適時調整戰略，加大對商業地產的調整和整合，同時進一步增加在全國二、三線甚至三、四線有發展潛力的城市的項目拓展，為集團新一輪的五年發展打下扎實的基礎。作為一家具有社會責任感的企業，本集團在項目發展中將加強對項目的精細化操作和科學化管理，以優質的建築物業，為業主服務，創造更加美好的生活。

本集團至今已走過了將近二十年的發展歷程，上市也已十餘年，已發展成為業務兼有新城鎮開發及土地二級開發的綜合性房地產集團。二零一零年本集團附屬之CNTD成功實現在香港和新加坡的兩地掛牌上市，為本集團及CNTD今後的資本運作開拓了更為廣闊的平臺，也為今後更好地參與新城鎮開發奠定了良好的基礎。

購買、出售或贖回本公司上市證券

1. 配售及認購新股份

二零一一年三月二十八日，上置投資控股有限公司（「上置投資」）以每股認購價為0.81港元完成認購本公司7億股認購股份。

2. 發行及轉換為本公司股份之二零一六到期之2%可換股債券

二零一一年十一月，上置投資完成認購本公司5.5億港元之可換股票據，並於同日按每股1.00港元之換股價全數為公司股份。交易完成後，上置投資擁有權益佔公司經發行換股股份後的已發行股本的52.26%。

CNTD之證券變動

於2011年4月6日及2011年12月22日，CNTD分別向行使於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃下贖回的第三批及第四批購股權的合資格人士配發及發行4,905,000股及6,131,250股新普通股。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為3,520人（二零一零年：3,599人）。本集團於回顧年度內的總員工成本（不包括董事酬金）約為1.7億港元（二零一零年：1.385億港元），員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並未能出席二零一零年度股東週年大會。

董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度業績。

謝辭

我謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和 support，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，並取得不凡的業績和貢獻，表示由衷的謝意。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零一一年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
施建
主席

香港，二零一二年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生、卓福民先生及袁普先生。

* 僅供識別