



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)

(股票代號: 337)

二零零六年度業績公佈

摘要

主要財務業績

- 收益增長61%至人民幣18億8仟7佰萬元。
- 純利增長53%至人民幣3億9仟9佰萬元。
- 每股基本盈利增長37%至人民幣0.48元。
- 負債比率淨額下調至9%。

主要發展

- 於二零零六年十月十日成功在香港聯合交易所有限公司主板上市。
- 已售出及交付的總建築面積增長84%至約309,598平方米。
- 首次公開招股後補充土地儲備約832,000平方米。
- 開始興建上海半島酒店，預期將於二零零九年年底前落成。

「非凡暢想，品質空間」

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附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度的合併業績。

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
收益	2	1,887,458	1,169,176
銷售成本		(1,330,889)	(737,236)
毛利		556,569	431,940
其他經營收入	3	15,858	14,512
銷售及市場推廣成本		(28,281)	(45,042)
行政費用		(81,546)	(70,497)
其他經營開支	3	(213)	(12,730)
來自經營活動的溢利		462,387	318,183
融資收入		23,092	6,786
融資成本		(36,640)	(6,191)
融資(成本)/收入淨額	5	(13,548)	595
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(318)	1,047
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		448,521	319,825
投資物業重估收益		39,882	41,752
除所得稅前溢利		488,403	361,577
所得稅	6	(89,393)	(100,081)
年度溢利		399,010	261,496
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		390,818	262,201
少數股東權益		8,192	(705)
年度溢利		399,010	261,496
股息	8	105,056	361,043
每股盈利(人民幣元)			
— 基本	7	0.480	0.350
— 攤薄	7	0.479	0.350

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		226,856	183,279
土地使用權		74,280	75,767
發展中物業		758,434	966,068
投資物業		333,700	259,700
發展中投資物業		40,907	35,250
聯營公司權益		944,134	63,774
遞延稅項資產		64,148	126,207
非流動資產總額		<u>2,442,459</u>	<u>1,710,045</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		505,290	1,319,501
已建成待售物業		387,533	187,214
存貨		2,108	1,657
投資		3,319	6,386
應收賬款及其他應收款	9	647,901	358,787
受限制現金		841,717	55,083
現金及現金等價物		818,974	52,734
流動資產總額		<u>3,206,842</u>	<u>1,981,362</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>5,649,301</b></u>	<u><b>3,691,407</b></u>
<b>權益</b>			
股本		105,571	455,474
股份溢價		2,084,437	—
儲備		549,831	76,974
保留溢利		(65,233)	(365,065)
本公司股權持有人應佔權益總額		<u>2,674,606</u>	<u>167,383</u>
少數股東權益		15,830	22,638
<b>權益總額</b>		<u><b>2,690,436</b></u>	<u><b>190,021</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息貸款及借款		789,470	397,000
遞延所得稅負債		24,045	12,991
非流動負債總額		<u>813,515</u>	<u>409,991</u>
<b>流動負債</b>			
計息貸款及借款		1,111,390	727,339
應付賬款及其他應付款	10	1,023,461	2,363,670
應付所得稅		10,499	386
流動負債總額		<u>2,145,350</u>	<u>3,091,395</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>2,958,865</b></u>	<u><b>3,501,386</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>5,649,301</b></u>	<u><b>3,691,407</b></u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u><b>1,061,492</b></u>	<u><b>(1,110,033)</b></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>3,503,951</b></u>	<u><b>600,012</b></u>

附註：

### 1. 編製基準

本集團被視作由若干被共同控制的實體經重組而形成的持續經營實體。本合併財務報表乃基於本公司在所呈報的兩個年度（而非自重組之日起計）均為本集團的控股公司的基準編製而成。因此，本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的合併業績包括本公司及其附屬公司自二零零五年一月一日或彼等各自的註冊成立日期或本公司建立共同控制日期（以較後者為準）起計的業績，猶如現行集團架構於所呈列的兩個年度期間就一直存在。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日的合併資產負債表乃將本公司及其附屬公司於其各自結算日的資產負債表合併而成。所有重大集團內部交易及結餘均已於合併賬目時予以抵銷。董事認為，按上述基準編製而成的合併財務報表能公允反映本集團整體的經營業績及財務狀況。

本合併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。

該等合併財務報表以人民幣（「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。

#### 已頒佈尚未採納的新準則和詮釋

截至該等財務報表發出日為止，國際會計準則委員會已經頒佈以下新準則，對現有準則的修訂和詮釋，尚未對截至於二零零六年十二月三十一日會計年度生效，故本集團未在該等財務報表中採納：

由以下開始或之後  
時間開始的會計期間生效

國際會計準則1修訂—財務報表列示：資本披露	二零零七年一月一日
國際財務報告準則7—金融工具：披露	二零零七年一月一日
國際財務報告準則8—營運分部	二零零九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會7—國際會計準則29嚴重通脹經濟中財務報告下的重列法	二零零六年三月一日
國際財務報告詮釋委員會8—國際財務報告準則2股份支付的範圍	二零零六年五月一日
國際財務報告詮釋委員會9—重新評估嵌入式衍生工具	二零零六年六月一日
國際財務報告詮釋委員會10—中期財務報告和減值	二零零六年十一月一日
國際財務報告詮釋委員會11—國際財務報告準則2—集團和庫藏股份交易	二零零七年三月一日
國際財務報告詮釋委員會12—服務經營權協議	二零零八年一月一日

本集團正在評估該些最近公佈的國際財務報告準則的新準則、對現有準則的修訂及詮釋的採納可能產生的影響，截至該等財務報表發出日止，本集團認為該等新準則以及對現有準則的修訂及詮釋的採納，將不會對本集團的經營結果和財務狀況產生重大影響。

## 2. 收益及分部資料

於二零零六年十二月三十一日，本集團由四個業務分部組成：

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

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理及 其他有關服務 人民幣千元	教育 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>1,791,755</u>	<u>32,427</u>	<u>22,801</u>	<u>40,475</u>	<u>1,887,458</u>
分部業績	<u>450,329</u>	<u>52,203</u>	<u>(5,751)</u>	<u>5,488</u>	<u>502,269</u>
融資成本淨額	(8,356)	(442)	(188)	(4,562)	(13,548)
應佔聯營公司虧損	(318)	—	—	—	(318)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>441,655</u>	<u>51,761</u>	<u>(5,939)</u>	<u>926</u>	<u>488,403</u>
所得稅	<u>(78,909)</u>	<u>(9,441)</u>	<u>(1,043)</u>	<u>—</u>	<u>(89,393)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>362,746</u>	<u>42,320</u>	<u>(6,982)</u>	<u>926</u>	<u>399,010</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理及 其他有關服務 人民幣千元	教育 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>1,100,205</u>	<u>17,594</u>	<u>30,993</u>	<u>20,384</u>	<u>1,169,176</u>
分部業績	<u>315,618</u>	<u>54,279</u>	<u>(1,049)</u>	<u>(8,913)</u>	<u>359,935</u>
融資收入／(成本)淨額	3,207	18	112	(2,742)	595
應佔聯營公司溢利	1,047	—	—	—	1,047
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>319,872</u>	<u>54,297</u>	<u>(937)</u>	<u>(11,655)</u>	<u>361,577</u>
所得稅	<u>(98,390)</u>	<u>(1,111)</u>	<u>(580)</u>	<u>—</u>	<u>(100,081)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>221,482</u>	<u>53,186</u>	<u>(1,517)</u>	<u>(11,655)</u>	<u>261,496</u>

## 3. 其他經營收入和其他經營開支

其他經營收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
政府補助	12,703	13,579
轉讓信託合同之權利及義務的收益	2,385	—
其他	770	933
合計	<u>15,858</u>	<u>14,512</u>

其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
處置物業、廠房及設備虧損	106	11,295
捐款	30	1,386
其他	77	49
合計	<u>213</u>	<u>12,730</u>

#### 4. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政費用的項目分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
折舊	23,801	21,975
土地使用權攤銷	1,487	1,417
應收款項減值(撥回)/撥備	(16,191)	4,438
員工開支	61,164	37,748
廣告費用	13,259	19,862
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	291,424	137,290
已於物業成本中資本化的融資成本	30,951	17,524
發展成本	808,266	392,940
其他成本	12,884	10,261
土地增值稅	23,406	55,581
已出售貨品及提供服務成本	6,090	17,508
物業管理成本	12,162	9,114
教育成本	22,155	16,539
租賃成本	11,029	5,860
營業稅及其他微費	96,326	59,577
辦公室開支	7,150	6,682
核數師酬金	1,600	126
諮詢費用	12,742	10,878
佣金費用	7,426	14,549
租金	6,806	6,062
其他	6,779	6,844
	<b>1,440,716</b>	<b>852,775</b>

#### 5. 融資成本/(收入)淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
利息開支	88,249	60,080
減：以資本化比率6.02%(二零零五年：5.50%)於發展中物業、發展作出售的物業中資本化的金額	(60,000)	(53,890)
	<b>28,249</b>	<b>6,190</b>
利息收入	(19,916)	(7,717)
按公允價值列賬於利潤表處理的金融資產公允價值變動淨額	(3,176)	931
匯兌虧損淨額	8,391	1
合計	<b>13,548</b>	<b>(595)</b>

#### 6. 所得稅

由於本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利(二零零五年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。中國所得稅乃根據中國有關法例及規例計算。適用中國所得稅稅率乃介乎15%至33%(二零零五年：15%至33%)之間。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
中國所得稅		
當期所得稅	16,280	48,306
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	77,419	47,010
已確認稅項虧損的影響	(15,360)	(3,020)
重估投資物業	11,054	7,785
	<b>89,393</b>	<b>100,081</b>

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。於二零零六年十二月三十一日止年度計入利潤表中銷售成本項下的土地增值稅為人民幣23,406,000元(二零零五年：人民幣55,581,000元)。

#### 7. 每股盈利(基本及攤薄)

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行股份的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
本公司股權持有人應佔溢利(人民幣千元)	390,818	262,201
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(基本)	814,658	750,000
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.480</b>	<b>0.350</b>
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(攤薄)	816,198	750,000
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.479</b>	<b>0.350</b>

#### 8. 股息

根據若干子公司召開的董事會議通過的決議案向股權持有人宣派的股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
股息	105,056	361,043

上述股息已於本公司股份上市前分派。該等股息並不代表本集團日後的股息政策。

根據一項於二零零七年四月十二日召開的董事會議上通過的決議案，董事決定概不會宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 9. 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應收關連人士款項		
– 董事會主席	–	13,961
– 其他關連方	18,636	4,013
	<b>18,636</b>	<b>17,974</b>
應收第三方的貿易應收款	2,373	2,763
預付承建商款項	4,542	58,309
收購土地使用權按金	498,853	48,000
其他應收款	93,104	143,887
預繳稅款	30,393	87,854
合計	<b>647,901</b>	<b>358,787</b>

應收賬款主要由於銷售和租賃物業產生，有關銷售和租賃物業的應收賬款將按照銷售合同和租賃合同的有關條款支付。應收賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
3個月內	1,141	1,810
3個月至半年	–	120
半年至一年	399	833
一年以上	833	–
	<b>2,373</b>	<b>2,763</b>

## 10. 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應付賬款	305,024	763,787
預收客戶款項	366,424	1,356,608
其他應付稅項	183,370	166,292
其他應付款及預提費用	148,369	60,765
應付關連人士其他應付款	20,274	16,218
合計	<b>1,023,461</b>	<b>2,363,670</b>

於二零零六年十二月三十一日，其他應付稅項包括土地增值稅撥備共人民幣175,435,000元（二零零五年：人民幣164,653,000元）。

應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
半年內	266,842	264,155
半年至一年	26,623	365,173
一年以上	11,559	134,459
	<b>305,024</b>	<b>763,787</b>

## 管理層討論與分析

### 經營環境

隨著中國的經濟增長步伐加快、城市化進程加速及可支配收入持續增長，本集團了解中國物業市場存在無限商機。自連續頒布調控政策以來，本集團意識到中央政府有意進一步監管物業市場及避免市場環境過熱的強烈信息，該等舉措有利於行業的健康發展。

本集團現時已做好充分準備以應對政府強加的各種政策措施的變動。關於中國政府宣佈加強徵收土地增值稅（「土地增值稅」）的通知，本公司管理層重申本集團已就我們的項目作出全額撥備。雖然目前各省市級政府仍在考慮有關實施的具體措施，但就本集團過往項目收取土地增值稅將不會對本集團的盈利產生任何重大影響。本集團在投資策略方面將繼續堅持審慎的方法，以控制為應付該等政策變動而導致有關業務營運出現的波動。

鑒於本集團已見證了政府於最近幾年不斷以更好地監管房地產行業，故本集團認為，以往所頒布宏觀經濟措施的影響將會導致規模較小且資金較少的物業發展商間進行整合。更多機遇將隨著該等市場調整一同湧現。由於本集團財務狀況健全，故本集團將能夠利用已出現的機遇，檢討從此等規模較小或資金不足的物業發展商收購該等優質項目的可能性。

### 業務回顧

於二零零六年，本集團售出及交付總建築面積為251,588平方米的康橋半島第五C期、總建築面積為46,364平方米的康橋水都第一期及總建築面積為11,646平方米的康橋水鄉（合共較二零零五年增長84%）。上海的物業市場穩定，本集團繼續展示其於報告期間內在住宅項目的銷售及市場推廣方面已被認可的能力，這是支持本集團專注於從中端市場向中高端市場邁進這一策略的有力證據

及認可。本集團的租賃物業所帶來的收入也持續增長。本集團在上海三個住宅項目的新一期物業（即康橋半島第VI期、康橋水都第IIB及C期及康橋水鄉第II期）均在積極發展中，進度令人滿意。本集團已於二零零六年十月份開始在外灘興建上海半島酒店，並預期將於二零零九年下半年落成。本集團亦正計劃在上海興建假日酒店及在黃山興建皇冠假日渡假酒店。

本集團自二零零六年十月份上市以來，已動用大部份首次公開招股所得款項用作實施其補充土地儲備的計劃。於二零零六年十一月，即在本集團上市後的一個月內，本集團收購一塊位於昆明著名的住宅區域內的黃金地塊，可供發展的總建築面積約為377,000平方米。於二零零七年三月，本集團亦成功在昆明收購另一塊與先前所收購的地塊鄰近的土地，總建築面積增加約221,000平方米，形成一個總建築面積為598,000平方米的組合發展項目。本集團透過額外收購總建築面積為234,000平方米的地塊，並於二零零七年二月進一步增加其於黃山的土地儲備。由於該等額外新收購的土地，本集團目前的土地儲備可供發展的建築面積已達約2,000,000平方米，高出首次公開招股前的土地儲備約71%。該等新的收購項目與本集團在市郊發展大規模及多期住宅項目的策略相符合，目標客戶是具有中等至中等高等收入的客戶群。本集團相信，該等優質土地儲備將為我們的持續業務增長奠定穩定的基礎。

## 未來展望

由於本集團管理層在中國物業行業擁有豐富經驗及清晰的策略，和對物業發展及投資市場擁有廣泛的知識及深刻的瞭解，本集團因此有信心將可充分利用因中國受健康的經濟增長及不斷上升的國內生產總值帶來的強勁內需而帶來的機遇。

於二零零七年，本集團在上海的三個現有住宅項目的新一期物業（即康橋半島第VI期、康橋水都第IIB及C期及康橋水鄉第II期）預期將推出市場及完工。康橋水都第IIA期、康橋水鄉第III期以及最近收購的昆明項目亦予興建。該等正在發展的項目將於下個年度內進行預售。本集團的三個酒店項目（即位於上海的上海半島酒店及假日酒店以及位於黃山的皇冠假日渡假酒店）均將予興建。該等酒店項目將能從因中國旅遊業的快速發展以及二零零八年首次於中國舉辦的奧運會及二零一零年世界博覽會對酒店住宿日益增長的需求中受益。本集團對中國物業市場的瞭解及洞察力已讓我們深知，穩定的經常收入來源將可令我們在維持穩健現金流量的同時，擴充本集團的業務規模。本集團因此已堅持一項平衡的組合策略，在實現住宅銷售額取得重大增長目標的同時，將我們的業務擴充至酒店及投資物業領域。

本集團其他重點是策略性增長我們的土地儲備規模。本集團的即期目標是在維持最佳資產營業額比率的同時，累積充足土地儲備，以滿足本集團日後四至五年項目供給的需求。本集團將憑藉我們在上海的成功經驗，策略性地將業務擴充至中國其他地方，目標城市是具有比較完善的基建、合理土地價格及良好增長潛力的地區重點城市。本集團將繼續探求中國高增長城市所帶來的機遇，並透過不同方法（包括項目合夥發展或從其他發展商收購項目）進行擴充，來堅持我們經過深思熟慮的土地儲備策略。

本集團希望成為由優秀及富有商業經驗團隊管理的全國主要發展商之一。本集團將繼續通過我們的行業專長及經驗豐富的高質素團隊，為我們的股東及投資者帶來最佳回報的最佳標準，進行該等清晰且重點的策略。

## 物業發展

於本年度內，本集團完成三個總建築面積（「總建築面積」）為350,761平方米的發展項目。

項目	類型	於二零零六財政年度 完成的發展項目	
		已完工概約 總建築面積 (平方米)	
康橋半島第五C期	公寓	269,711	
康橋水都第一期	公寓	47,531	
康橋水鄉	別墅	22,892	
康橋水鄉	連排別墅	10,627	
合計			350,761

## 物業銷售表現

下表顯示本集團於回顧年度期間內主要發展項目的銷售情況：

項目	於二零零六年 交付的概約面積 (平方米)	於二零零六年 確認的概約銷售額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
康橋半島第五C期	251,588	1,404,739	5,583
康橋水都第一期	46,364	294,893	6,360
康橋水鄉別墅	8,862	75,909	8,566
康橋水鄉連排別墅	2,784	16,214	5,824
合計	309,598	1,791,755	

## 財務分析

### 收益

本集團於二零零六年的總收益為人民幣18億8千7百萬元，較二零零五年（人民幣11億6千9百萬元）增長61%。有關增長乃由於物業銷售額增長63%（由二零零五年人民幣11億元增至二零零六年人民幣17億9千2百萬元）所致。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析表載列如下：

	二零零六年		二零零五年	
	已售出及交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	已售出及交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
別墅	8,862	8,566	43,106	7,363
商舖	—	—	285	7,943
公寓及連排別墅	300,736	5,705	125,039	6,243
	<u>309,598</u>	<u>5,787</u>	<u>168,430</u>	<u>6,532</u>

於二零零六年，本集團已成功完成康橋半島第五C期公寓和康橋水都第一期的發展及交付。因此，已交付總建築面積增加84%至309,598平方米（二零零五年：168,430平方米），實現大幅增長。平均售價減少主要由於公寓單位銷數目增加所致，該等公寓中每個單位每平方米的售價一般較別墅為低的價格出售。公寓平均售價的變動主要由於交付已完工的不同項目單位所致。

租金收入增長84%，由人民幣1千8百萬元增至人民幣3千2百萬元。取得重大增長乃主要由於來自位於康橋半島已落成並暫時出租的翠廷別墅項目租金收入增長所致。

### 銷售成本

二零零六年的銷售成本增長81%，由人民幣7億3千7百萬元增至人民幣13億3千1百萬元，與收益取得重大增長相符。就康橋半島第五C期而言，公寓單位每平方米的建築成本一般較總建築面積相同的別墅（該等別墅已於二零零五年交付）每平方米的建築成本為高，因而導致二零零六年每平方米的建築成本偏高。物業銷售成本增長88%，由人民幣6億7千萬元增至人民幣12億5千9百萬元。

### 毛利及毛利率

毛利增長29%，由二零零五年人民幣4億3千2百萬元增至二零零六年人民幣5億5千7百萬元。全年毛利率由二零零五年37%下跌至二零零六年29%。有關下跌乃由於二零零六年的大部分收益均來自康橋半島第五C期的公寓單位（其所錄得的毛利率較別墅為低）所致。

### 其他經營收入

其他經營收入增長9%，由二零零五年人民幣1千4百5拾萬元增至二零零六年人民幣1千5百8拾萬元。收入的主要部分乃因上海市政府提供無條件資助及轉讓信託合同的權利及義務的收益而產生。

### 經營開支

於二零零六年，銷售及市場推廣成本由人民幣4千5百萬元下跌至人民幣2千8百萬元，較二零零五年下跌37%。有關下跌乃由於本集團於二零零六年推出的市場推廣活動較少而導致廣告及宣傳開支下降所致。

行政費用由人民幣7千萬元增至人民幣8千2百萬元，較二零零五年略升16%。有關增長主要由於員工成本、差旅開支及因首次公開招股前購股權計劃所產生以股份為基礎的付款增加所致。同時，於二零零六年撥回呆賬撥備人民幣1千6百萬元。

由於撤銷一項物業（該物業當時租予一位獨立第三方作餐廳經營）於二零零五年所產生的翻新成本，故其他經營開支大幅下跌98%，由二零零五年人民幣1千3百萬元下跌至二零零六年人民幣2拾萬元。

### 融資（成本）／收入淨額

融資成本淨額由二零零五年的收入人民幣6拾萬元飆升至二零零六年的開支人民幣1千4百萬元。融資成本總額增加主要由於在若干發展項目（如康橋半島第五C期及康橋水都第一期）落成後，項目貸款利息獲支銷，而不是作為建築成本予以資本化。另一方面，本集團亦錄得因本集團於二零零六年上市活動所得款項而產生的利息收入增加。

### 應佔聯營公司（虧損）／溢利

於二零零六年，本集團來自因應佔聯營公司經營業績而產生的虧損淨額為數人民幣318,000元，而於二零零五年，本集團則應佔聯營公司溢利為人民幣1,047,000元。於二零零六年，應佔上海外灘半島酒店的虧損人民幣1,731,000元超過應佔眾鑫的溢利人民幣1,413,000元。

### 投資物業重估收益

本集團於二零零六年錄得重估收益人民幣3千9百9拾萬元。有關收益主要為康橋半島若干項零售物業及康橋水都第一期社區中心的資本增值。二零零五年的重估收益人民幣4千2百萬元乃於位於康橋半島的超級市場大樓落成後確認。

### 所得稅

所得稅下降11%，由二零零五年人民幣1億元減少至二零零六年人民幣8千9百萬元。有效稅率亦由二零零五年的28%下跌至二零零六年的18%。稅金及有效稅率下降乃主要由於以下事實所致，即本集團大部分溢利來自上海康橋，而上海康橋須於二零零六年按15%的稅率繳納所得稅，然而，源自上海東方的溢利則須於二零零五年按較高的稅率33%繳納所得稅。

## 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3億9千零8拾萬元(二零零五年:人民幣2億6千2百2拾萬元),較上一年度增加人民幣1億2千8百6拾萬元或增長49%。每股盈利由二零零五年的人民幣0.350元上升37%至人民幣0.480元。有關增長乃主要由於物業發展業務增長所致。

全年純利率由二零零五年的22%輕微下跌至二零零六年的21%,較上文所述的毛利率下跌8%。二零零五年及二零零六年的純利率得以維持,反映了管理層持續致力於將整體經營開支維持在一個合理的水平。

## 分部資料

就管理而言,本集團現時由四個經營分部組成-物業銷售、物業租賃、物業管理及其他相關服務及教育。本集團的收益分析如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
物業銷售	1,791,755	1,100,205
物業租賃	32,427	17,594
物業管理及其他相關服務	22,801	30,993
教育	40,475	20,384
	<u>1,887,458</u>	<u>1,169,176</u>

物業銷售仍為本集團的核心業務,佔二零零六年總收入的95%,而物業投資(最高年度增長率為84%)及教育(最高年度增長率為99%)分部均較二零零五年顯示強勁增長。

## 財務狀況

本公司股權持有人應佔股東資金增長約15倍,由二零零五年人民幣1億6千7百萬元增至二零零六年十二月三十一日人民幣26億7千5百萬元。該項增長主要由於(1)因收購子公司而發行股份;(2)透過本公司於二零零六年十月進行首次公開招股(「首次公開招股」)籌集所得款項;及(3)本集團於二零零六年保留的純利。

於二零零六年十二月三十一日,資產總額為人民幣56億4千9百萬元(二零零五年:人民幣36億9千1百萬元),而負債總額(包括少數股東權益)達人民幣29億7千5百萬元(二零零五年:人民幣35億2千4百萬元)。有關增長主要來源於上文所述的首次公開招股而收取的現金所得款項。

流動比率由二零零五年的0.64大幅改善至二零零六年的1.49。

## 流動資金及財務資源

本集團的資金來源主要來自業務營運產生的收入、銀行借款及首次公開招股所籌集到的現金所得款項,該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。

由於股本基礎較強,資本負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物和包括受限制現金後除以權益總額)由二零零五年的535%大幅下跌至二零零六年的9%。於二零零六年十二月三十一日,本集團擁有現金及現金等價物約人民幣8億1千9百萬元,較二零零五年增長15倍,而借款總額則約為人民幣19億零1百萬元(二零零五年:人民幣11億2千4百萬元)。

## 財務擔保

於二零零六年十二月三十一日,本集團就以下各項向銀行提供擔保:

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
向物業單位買家按揭貸款提供責任擔保	<u>145,405</u>	<u>548,055</u>

## 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
物業發展業務:		
- 已訂約但未撥備	818,708	403,385
- 已授權但未訂約	1,407,707	1,818,415
合計	<u>2,226,415</u>	<u>2,221,800</u>

## 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日,本集團將其賬面值為人民幣1,809,081,000元(二零零五年:人民幣2,115,035,000元)的部分土地及物業抵押,以獲取銀行貸款。

## 來自首次公開招股所得款項的用途

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯交所主板上市，本集團已從首次公開招股籌得所得款項淨額約人民幣1,322,000,000元。本公司已動用約人民幣5億零3百萬元用於現有發展項目、土地收購以及償還借款，有關用途乃與本公司於二零零六年九月二十六日所刊發的售股章程第173頁所披露的所得款項既定用途相符。於二零零六年十二月三十一日，結餘約人民幣8億1千9百萬元留作銀行存款。

## 外幣風險

除首次公開招股所得款項外，本集團絕大部份用人民幣（「人民幣」）進行其業務，並不會遭受外匯波動的任何其他直接風險的影響。倘人民幣升值，則本集團將主要受到以港元存置的現金及銀行結餘數額水平的影響。

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率（主要按供求釐定）。

## 人力資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團總共僱用502名僱員。為激勵員工，本集團已採用一套與表現相掛鉤的獎勵制度。除基本薪金外，將向那些具有突出貢獻的員工提供年終花紅。購股權計劃已獲採納，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。有關員工培訓，本集團亦已為其員工提供不同類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

## 企業管治

自本公司股份於聯交所主板上市之日起，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，惟與股東於所有獲委任董事獲委任後舉行的首次股東大會上選舉該等董事填補臨時空缺有關的第A.4.2條守則條文則除外。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。根據上市規則附錄三第4(2)段所載的規定（其規定，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，且須合乎資格方可獲重新選舉），該項安排被認為是適當的。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司二零零七年股東週年大會將於二零零七年六月八日舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則之規定於稍後刊登及寄發予本公司股東。

本公司將於二零零七年六月六日（星期三）至二零零七年六月八日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，其間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定符合出席將於二零零七年六月八日舉行之二零零七年股東週年大會之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年六月五日（星期二）下午四時半前，送交本公司香港之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、出售或贖回股份

自本公司股份於聯交所主板上市之日起，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回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，彼等自本公司股份於聯交所主板上市之日起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二零零六年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 董事

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為王偉賢先生、謝世東先生及黎健先生，而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。

承董事會命  
盛高置地（控股）有限公司  
主席  
王偉賢

香港，二零零七年四月十二日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」