



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)

二零零七年度業績公佈

摘要

主要財務業績

- 收益: 人民幣17億1仟5佰萬元。
- 純利: 增長31%至人民幣5億2仟3佰萬元。
- 毛利率: 由31%增長至37%。
- 每股基本盈利: 人民幣0.481元。
- 負債比率淨額: 26.4%。

主要成就

- 已售出及交付的建築面積為147,925平方米。
- 於昆明、黃山、常熟、無錫及蘇州等地收購7個新項目。
- 首次公開招股後補充土地儲備約2,100,000平方米。
- 於二零零七年四月二十七日成功發行本金總額人民幣11億5仟8佰萬元以美元償付的零息可轉換債券。

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」)截至二零零七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	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收益	2	1,714,507	1,887,458
銷售成本		<u>(1,072,298)</u>	<u>(1,307,483)</u>
毛利		642,209	579,975
其他經營收入	3	9,237	15,858
銷售及市場推廣成本		(65,592)	(28,281)
行政費用		(151,743)	(81,546)
其他經營開支	3	(9,115)	(213)
出售子公司股權的收益淨額	5	<u>193,112</u>	<u>—</u>
來自經營活動的業績		<u>618,108</u>	<u>485,793</u>
融資收入		46,359	23,092
融資成本		(155,560)	(36,640)
衍生金融工具的公允價值變動	12	<u>4,440</u>	<u>—</u>
融資成本淨額	6	<u>(104,761)</u>	<u>(13,548)</u>
應佔聯營公司虧損		<u>(8,239)</u>	<u>(318)</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		505,108	471,927
投資物業重估收益		<u>269,626</u>	<u>39,882</u>
除所得稅前溢利		774,734	511,809
所得稅支出	7	<u>(251,580)</u>	<u>(112,799)</u>
年度溢利		<u>523,154</u>	<u>399,010</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		498,498	390,818
少數股東權益		<u>24,656</u>	<u>8,192</u>
年度溢利		<u>523,154</u>	<u>399,010</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應付本公司股權持有人年度應佔股息	9		
年內宣派股息		—	90,056
結算日後擬派股息		149,549	—
每股盈利(人民幣元)			
—基本	8	0.481	0.480
—攤薄	8	0.462	0.479

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		246,039	226,856
土地使用權		64,173	74,280
發展中物業		2,356,458	758,434
投資物業		698,000	333,700
發展中投資物業		—	40,907
聯營公司權益		982,507	944,134
衍生金融工具	12	46,171	—
遞延稅項資產		73,728	64,148
非流動資產總額		4,467,076	2,442,459
流動資產			
發展中物業		642,593	505,290
已建成待售物業		253,976	387,533
存貨		81	2,108
投資		730	3,319
應收賬款、其他應收款及預收按金	10	1,079,483	647,901
受限制現金		241,593	841,717
現金及現金等價物		863,237	818,974
流動資產總額		3,081,693	3,206,842
資產總額		7,548,769	5,649,301

		於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
股本		105,571	105,571
股份溢價		2,084,437	2,084,437
儲備		685,931	549,831
保留溢利		432,656	(65,233)
本公司股權持有人應佔權益總額		3,308,595	2,674,606
少數股東權益		304,577	15,830
權益總額		3,613,172	2,690,436
負債			
非流動負債			
計息貸款		678,810	789,470
可轉換債券	12	1,007,549	—
衍生金融工具	12	91,756	—
遞延稅項負債		213,999	24,045
非流動負債總額		1,992,114	813,515
流動負債			
計息貸款		372,400	1,111,390
應付賬款、其他應付款及墊款	11	1,238,662	848,026
應付所得稅		332,421	185,934
流動負債總額		1,943,483	2,145,350
負債總額		3,935,597	2,958,865
權益及負債總額		7,548,769	5,649,301
流動資產淨額		1,138,210	1,061,492
資產總額減流動負債		5,605,286	3,503,951

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，本集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的合併業績包括本公司及其子公司自二零零六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。於二零零六年及二零零七年十二月三十一日的合併資產負債表乃將本公司及其子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。

尚未採納的新準則和詮釋

多項截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效之新準則、準則修訂及詮釋在編製此等合併財務報表時並未採用：

於以下時間開始或之後
時間開始的會計期間生效

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—服務經營權安排	二零零八年一月一日
國際財務報告詮釋委員會14，國際會計準則19 —界定福利資產的限額，最低資本規定及相互之間的關係	二零零八年一月一日
國際財務報告詮釋委員會13—客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
國際財務報告準則8—營運分部	二零零九年一月一日
經修訂國際會計準則23—借貸成本	二零零九年一月一日
經修訂國際會計準則1—財務報表的呈列	二零零九年一月一日
國際財務報告準則2修訂，以股份為基礎支付 —歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
國際會計準則32修訂：財務工具： 財務報表呈列—清盤產生的可沽財務工具及責任	二零零九年一月一日
經修訂國際財務報告準則3，業務合併及 國際會計準則27修訂，綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日

本集團正在評估此等修訂、新準則及新詮釋預期對初始應用期間的影響。截至該等財務報表發出日止，本集團認為該等修訂、新準則及新詮釋的採納，將不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

多項新訂及經修訂準則及詮釋均為首次實施或可供本集團於本會計期間提前採納。

此等發展未導致本年度呈列的該等財務報表應用的會計政策出現任何重大變更。但是由於採用國際財務報告準則7，*金融工具：披露*，以及對國際財務報告準則1，*財務報表的呈報：資本披露*的修訂，故已增加若干披露事項並載列如下：

由於採納國際財務報告準則7，財務報表包括有關本集團金融工具重要性及該等工具的性質和風險程度的披露，較過往根據國際財務報告準則32，*金融工具：披露及呈報*規定披露的資料詳盡。該等披露事項於此等財務報表內多處提供，尤其是財務報表的附註。

國際財務報告準則1的修訂提出額外披露規定，須提供有關資本水平及本集團管理資本的目標、政策及程序的資料。

國際財務報告準則7及國際財務報告準則1的修訂均並無對財務報表內確認金額的分類、確認及計量造成任何重大影響。

2. 收益及分部資料

於二零零七年十二月三十一日，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

截至二零零七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
分部收益	<u>1,606,718</u>	<u>29,585</u>	<u>27,243</u>	<u>50,961</u>	<u>1,714,507</u>
分部業績	<u>397,775</u>	<u>21,230</u>	<u>930</u>	<u>5,061</u>	<u>424,996</u>
出售子公司股權 之收益淨額	193,112	—	—	—	193,112
融資成本淨額	(106,276)	(611)	1,954	(4,268)	(109,201)
嵌入式衍生工具 公允價值變動	4,440	—	—	—	4,440
應佔聯營公司虧損	(8,239)	—	—	—	(8,239)
投資物業估值收益	—	269,626	—	—	269,626
除所得稅前溢利	480,812	290,245	2,884	793	774,734
所得稅支出	<u>(150,972)</u>	<u>(98,889)</u>	<u>(1,719)</u>	—	<u>(251,580)</u>
本年度溢利	<u>329,840</u>	<u>191,356</u>	<u>1,165</u>	<u>793</u>	<u>523,154</u>

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
分部收益	<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>473,735</u>	<u>12,321</u>	<u>(5,751)</u>	<u>5,488</u>	<u>485,793</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)
投資物業重估收益	—	39,882	—	—	39,882
除所得稅前溢利／(虧損)	465,061	51,761	(5,939)	926	511,809
所得稅支出	<u>(102,315)</u>	<u>(9,441)</u>	<u>(1,043)</u>	—	<u>(112,799)</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>

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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
自收購子公司少數股東權益之收益	1,131	—
政府補助	1,852	12,703
轉讓信託合同之權利及義務的收益	—	2,385
來自承建商的補償及沒收違約金	5,784	—
其他	470	770
	<u>9,237</u>	<u>15,858</u>
合計	<u>9,237</u>	<u>15,858</u>

其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
處置物業、廠房及設備虧損	—	106
捐款	3,664	30
賠償予承建商	5,087	—
其他	364	77
	<u>9,115</u>	<u>213</u>
合計	<u>9,115</u>	<u>213</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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
折舊	23,254	23,801
土地使用權攤銷	1,440	1,487
應收款項減值撥回	(200)	(16,191)
員工開支	101,851	61,164
廣告費用	31,307	13,259
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	207,212	291,424
已於物業成本中資本化的融資成本	58,090	30,951
發展成本	621,467	808,266
其他成本	39,757	12,884
已出售貨品及提供服務成本	2,234	6,090
物業管理成本	13,728	12,162
教育成本	25,739	22,155
租賃成本	3,845	11,029
營業稅及其他徵費	87,789	96,326
辦公室開支	9,623	7,150
核數師酬金	2,916	1,600
諮詢費用	12,798	12,742
佣金費用	28,808	7,426
租金	9,699	6,806
其他	8,276	6,779
	<u>1,289,633</u>	<u>1,417,310</u>

5. 出售子公司股權的收益

於二零零七年十月二十七日，SPG Investment XII (BVI) Limited (「SPG XII」) (其由本公司全資擁有)、Mausica Investment Limited (「買方」) (其由花旗集團亞洲投資有限公司提供意見的基金全資擁有) 及本公司訂立買賣協議 (「買賣協議」)。根據買賣協議，SPG XII 向買方出售 SPG Investment XI (BVI) Limited (「SPG XI」) 全部已發行股本之29%。本公司已同意就SPG XII向買方提供的若干彌償保證作出擔保，擔保所有SPG XII應付款項將依時支付。

SPG XII為SPG XI全部已發行股本的擁有人。透過SPG Investment II (BVI) Limited (「SPG II」) 及SPG Investment III (BVI) Limited (「SPG III」)，SPG XI在中國擁有三個房地產發展項目，即Kunming SPG Land Development Co., Ltd. (「Kunming SPG Land」) 發展的昆明滇池項目、Kunming SPG Grand City Development Co., Ltd. (「Kunming SPG Grand City」) 發展的Kunming Grand City項目及Shanghai Zhujia Cambridge Property Development Co., Ltd. (「Shanghai Zhujia」) 發展的上海水鄉項目。SPG XI的唯一業務為投資控股SPG II及SPG III。

總代價約為人民幣412,806,000元乃根據於二零零七年九月三十日Kunming SPG Land、Kunming SPG Grand City及Shanghai Zhujia的淨資產總值及Shanghai Zhujia結欠本公司兩間子公司的貸款，以及買方與本集團協定的地價而釐定。

Kunming SPG Land、Kunming SPG Grand City及Shanghai Zhujia於二零零七年九月三十日的淨資產總值如下：

出售的淨資產值	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,307
發展中物業	1,531,690
遞延稅項資產	9,228
已建成待售物業	106,047
應收賬款及其他應收款	11,381
受限制現金	15,507
現金及現金等價物	18,308
應付賬款及其他應付款	(584,547)
應付稅項	(355)
計息貸款	(351,000)
	<u>757,566</u>
出售29%股權予買方	219,694
出售Kunming SPG Land、Kunming SPG Grand City 及Shanghai Zhujia 29%股權的收益	<u>193,112</u>
將以現金支付的總代價	<u>412,806</u>
出售產生現金流入淨額：	
— 已收取的現金代價	347,238
— 應收買方的賬款	65,568

6. 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銀行貸款利息開支	102,171	88,249
減：以資本化比率6.93% (二零零六年：6.02%) 於發展中物業、發展作出售的物業中資本化的金額	<u>(59,962)</u>	<u>(60,000)</u>
	<u>42,209</u>	<u>28,249</u>
按已攤銷成本計算的金融負債的利息費用	33,384	—
銀行存款利息收入	(37,674)	(19,916)
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	(8,685)	(3,176)
匯兌虧損淨額	79,967	8,391
衍生金融工具的公允價值變動	<u>(4,440)</u>	<u>—</u>
合計	<u>104,761</u>	<u>13,548</u>

7. 所得稅開支

分類變動

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團修改利潤表內中國土地增值稅的分類，由銷售成本更改為所得稅支出。中國土地增值稅實質上是資本收益稅的一種形式，因此歸屬於國際會計準則12《所得稅》範疇。故此，遞延及即期中國土地增值稅支出應確認為所得稅開支部分。分類變動反映所得稅開支更為適用。為貫徹一致，可比較金額亦予重新分類，導致人民幣23,406,000元由銷售成本重新分類為所得稅開支。

合併利潤表內的所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅本年度撥備	56,612	16,280
中國土地增值稅本年度撥備	30,700	6,080
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(7,409)	77,419
已確認稅項虧損的影響	17,366	(15,360)
重估投資物業	48,632	11,054
未來適用稅率變動的影響	11,945	—
遞延中國土地增值稅	<u>93,734</u>	<u>17,326</u>
總計	<u>251,580</u>	<u>112,799</u>

由於本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無任何香港應課稅溢利(二零零六年: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%(二零零六年:15%至33%)之間。

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(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。於二零零七年十二月三十一日止年度計入利潤表中所得稅開支項下的土地增值稅為人民幣124,434,000元(二零零六年:人民幣23,406,000元)。

《中華人民共和國企業所得稅法》(以下簡稱「新稅法」)已由中華人民共和國第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過,自二零零八年一月一日起施行。根據新稅法規定,本集團中國子公司適用的所得稅率將自二零零八年一月一日起變更為25%。本集團計量二零零七年十二月三十一日遞延稅項資產和負債時使用了新稅法規定的稅率。因此,於二零零七年十二月三十一日,本集團的遞延稅項資產和負債分別增加人民幣19,537,000元及人民幣31,482,000元。新稅法施行預期不會對資產負債表中本期應付稅項的應計數額構成任何財務影響。

8. 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	
	二零零七年	二零零六年
本公司股權持有人應佔溢利(基本)(人民幣千元)	498,498	390,818
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(基本)	1,037,500	814,658
每股盈利(基本)(人民幣)	<u>0.481</u>	<u>0.480</u>
本公司股權持有人應佔溢利(攤薄)(人民幣千元)	527,442	390,818
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(攤薄)	1,141,541	816,198
每股盈利(攤薄)(人民幣)	<u>0.462</u>	<u>0.479</u>

9. 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	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 於結算日後建議派發的股息	149,549	—
(ii) 年內宣派的股息	—	90,056

- (i) 董事會已決議就截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派股息人民幣149,549,000元(每股普通股人民幣14.4分)。結算日後擬派發的股息並未於結算日確認為負債。末期股息預期於二零零八年六月六日(星期五)派發予於二零零八年五月二十三日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東,惟須待股東於二零零八年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後方可作實。

董事會決議就截至二零零六年十二月三十一日止年度概不會宣派任何股息。

- (ii) 金額指本集團的子公司向其當時的股權持有人就本公司股份於香港聯交所上市前所宣派及支付截至二零零六年十二月三十一日止年度的股息。

10. 應收賬款、其他應收款及預收按金

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收關連人士款項		
—董事會主席	270	—
—其他關連方	14,988	18,636
	<u>15,258</u>	<u>18,636</u>
應收第三方的貿易應收款	3,517	2,373
預付承建商款項	29,184	4,542
收購土地使用權預付按金	847,429	498,853
其他應收款	52,974	93,104
預繳稅款	65,553	30,393
有關出售子公司股權之應收款	65,568	—
	<u>1,079,483</u>	<u>647,901</u>
合計		

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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
3個月內	1,417	1,141
3個月至半年	499	—
半年至一年	732	399
一年以上	869	833
	<u>3,517</u>	<u>2,373</u>

11. 應付賬款、其他應付款及墊款

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應付賬款	406,449	305,024
預收客戶款項	445,378	366,424
其他應付稅項	36,778	7,935
其他應付款及預提費用	329,783	148,369
應付關連人士其他應付款	20,274	20,274
合計	<u>1,238,662</u>	<u>848,026</u>

應付賬款的賬齡分析如下:

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
半年內	223,051	266,842
半年至一年	89,768	26,623
一年以上	93,630	11,559
	<u>406,449</u>	<u>305,024</u>

12. 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元以美元償付的二零一二年到期零息可轉換債券（「可轉換債券」或「債券」）。債券本金額每筆人民幣100,000元應支付認購金額的約為12,952美元。可轉換債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券之主要條款如下：

(i) 可選擇性轉換

各債券持有人可選擇於二零零七年六月七日或其後直至二零一二年四月二十七日前第十四日（包括該日）營業時間結束時止期間，按初步換股價每股8.1165港元（固定匯率為1.00港元兌人民幣0.98887元）將債券兌換為本公司每股面值0.10港元之繳足普通股（「股份」）（除非債券先前獲贖回、轉換或購買及註銷）。換股價於某些指定情況下可予以調整。除非債券先前獲贖回、轉換或購買及註銷，否則將於二零一二年四月二十七日按人民幣本金額的111.837%之等值美元贖回。

(ii) 贖回

本公司選擇贖回

於二零一零年四月二十七日後至二零一二年四月二十七日前任何時間，倘於連續20個交易日（倘連續20個交易日的最後一日在發出贖回通知前至多30日內）的每一日按聯交所或（視情況而定）其他證券交易所開市交易之有關日期（「交易日」）當前適用的換算為人民幣的股份收市價最少相等於提早贖回金額除以換股比率（相等於各債券之人民幣本金額除以換股價）之130%，則本公司可於贖回日期按於指定贖回日期提早贖回金額（定義如下）的等值美元，贖回全部或僅贖回部分現時尚未贖回之債券。

就債券本金額每筆人民幣100,000元而言，釐定提早贖回金額將致使債券持有人按每半年計算一次的總收益率相當於每年2.25%。如假設指定贖回日期為半年日，提早贖回金額應載列於下表：

半年日	提早贖回金額 人民幣
二零零七年十月二十七日	101,125.00
二零零八年四月二十七日	102,262.66
二零零八年十月二十七日	103,413.11
二零零九年四月二十七日	104,576.51
二零零九年十月二十七日	105,752.99
二零一零年四月二十七日	106,942.72
二零一零年十月二十七日	108,145.82
二零一一年四月二十七日	109,362.46
二零一一年十月二十七日	110,592.79

倘原先已發行之債券本金額中至少90%獲轉換、贖回或購買及註銷，則本公司可於二零一二年四月二十七日前隨時於贖回日期按提早贖回金額的等值美元的贖回價，贖回全部但非部份現時尚未贖回之債券。

債券持有人選擇贖回

於二零一零年四月二十七日，各債券持有人可要求本公司於相關贖回指定日期在債券持有人寄發贖回通知後按提早贖回金額之等值美元贖回該等債券之全部或部份。贖回通知一經寄出將不可撤回，且未經本公司同意不得收回。應於從可行使賣出認購權之期間開始不少於30天亦不多於45天向債券持有人寄發通知。

當股份不再於香港聯交所或替代交易所（倘適用）上市或獲准買賣；或當本公司之控制權發生變動時，債券持有人將有權於有關期間60日屆滿後第14日起要求本公司按其提早贖回金額之等值美元贖回全部或部份債券。

由於本集團的功能貨幣為人民幣，故轉換以人民幣結算的可轉換債券將會導致通過以本集團功能貨幣人民幣計值的固定數目現金兌換本公司固定數目的股份進行結算。根據國際會計準則39金融工具：確認及計量的規定，債券合約須分為債務部分（由債券的直接債務部分組成）、若干嵌入式衍生金融工具（由贖回權組成）以及權益部分（指債券持有人擁有可將債券轉換為權益的轉換權）。發行可轉換金融債券所得收益劃分如下：

- (i) 負債部分指由合同釐定的現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不考慮嵌入式衍生金融工具。

該期間所計的利息是以自可換股債券發行起計，透過運用實際利率5.41%在負債部分進行計算。

- (ii) 嵌入式衍生金融工具包括：

- 本公司要求債券持有人贖回可轉換債券的認購權的公允價值；及
- 債券持有人要求本公司贖回可轉換債券的認沽權的公允價值。

- (iii) 權益部分指將可轉換債券轉換為股份的權利，乃透過自發行復合金融工具整體所得收益中扣除負債部分的公允價值及衍生金融工具後釐定。

可轉換債券的嵌入式衍生金融工具的公允價值使用若干估值模式計算，其中於二零零七年四月二十七日及二零零七年十二月三十一日，該模式所使用的主要數據如下：

	(a) 本公司的認購權		(b) 債券持有人的認沽權	
	二零零七年 四月二十七日	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 四月二十七日	二零零七年 十二月三十一日
股價(a)	5.67港元	6.98港元		
行使價(b)	8.1165港元	8.1165港元	人民幣106,943元(c)	人民幣106,943元
無風險利率	4.136%	2.989%	2.38%至3.24%	3.78%至4.24%
預計有效年期	60個月	52個月	3年	2年
波幅	39.27%	52.60%	每年為10.92%	每年為12.05%

- (a) 股價分別為於二零零七年四月二十七日及二零零七年十二月三十一日所列示的金額。無利率風險經參照香港外匯基金債券收益率（摘錄自彭博）後釐定。預計有效年期乃根據可轉換債券的條款作出估計。波幅則根據可資比較公司在與估計有效年期相同的期間內所出現的歷史價格波幅而釐定。

- (b) 就可轉換債券而言，行使價為於所概述期權的預計到日期的提早贖回金額。無風險利率經參照中國政府債券收益率（摘錄自彭博）後釐定。預計有效年期乃根據可轉換債券的條款作出估計。波幅則根據於二零零七年四月二十七日及二零零七年十二月三十一日分別出現的年曆史利率波幅而釐定。

- (c) 債券持有人認沽權的行使價規定為每份債券的本金額人民幣100,000元。

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。

負債部分及可換股債券的嵌入式衍生工具的變動情況載列如下：

	負債部分 人民幣千元	債券持有人 認沽權 人民幣千元	本公司的 認購權 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年四月二十七日發行的 可轉換債券	995,142	75,472	(25,447)	112,833	1,158,000
交易成本	(20,977)	—	—	(2,210)	(23,187)
於截至二零零七年十二月三十一日 止年度內所計提的利息	33,384	—	—	—	33,384
公允價值變動	—	16,284	(20,724)	—	(4,440)
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,007,549</u>	<u>91,756</u>	<u>(46,171)</u>	<u>110,623</u>	<u>1,163,757</u>

截至二零零七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二零零七年四月二十七日至二零零七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4,440,000元，有關情況已被列入截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併利潤表內計作「嵌入式衍生金融工具的公允價值變動」。

13. 收購子公司

二零零七年收購的子公司

於二零零七年九月二十八日，本集團與潤地利房地產投資集團有限公司（「潤地利」）、蘇州潤地利建設發展有限公司、江蘇中旗投資有限公司及吳建平先生（統稱「賣方」）訂立股權協議，以向賣方收購蘇州潤建置業有限公司（「蘇州潤建」）的全部股權。

於二零零六年八月三十一日，潤地利在蘇州房產局組織之拍賣中透過掛牌形式成功以人民幣223,500,000元收購一幅地盤面積為14,893平方米的土地。蘇州潤建於二零零六年十月十七日成立，業務範疇為進行房地產發展。截至二零零七年底，蘇州潤建並無開展任何業務。

本集團收購蘇州潤建應付的總代價為人民幣555,284,000元。根據股權協議，賣方於二零零七年十月向本集團轉讓90%的股權，於二零零七年十二月三十一日，蘇州潤建分別由本集團擁有90%權益及由潤地利擁有10%權益。待蘇州潤建取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後，潤地利將向本集團轉讓於蘇州潤建其餘10%的股權，轉讓事項預期於二零零八年進行。

於收購日期收購對本集團的資產與負債產生如下影響：

	收購前 賬面值 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	932	—	932
發展中物業	238,361	439,360	677,721
應收賬款及其他應收款	14,082	—	14,082
現金及現金等價物	880	—	880
貸款及借款	(15,000)	—	(15,000)
應付賬款及其他應付款	(13,491)	—	(13,491)
遞延稅項負債	—	(109,840)	(109,840)
	<u>225,764</u>	<u>329,520</u>	<u>555,284</u>
少數股東權益	<u>(22,576)</u>	<u>(32,952)</u>	<u>(55,528)</u>
可識別資產與負債淨額	<u>203,188</u>	<u>296,568</u>	<u>499,756</u>
以現金支付的已付代價			499,756
所收購現金			<u>(880)</u>
			<u>498,876</u>
收購時產生現金流出淨額：			
— 一年內已付現金			329,115
— 於二零零七年十二月三十一日應付潤地利的款項			169,761

收購前賬面值乃根據緊接收購前適用的國際財務報告準則釐定。收購時確認的資產與負債價值為其估計公允價值。本集團收購蘇州潤建股權的代價乃以於收購日期蘇州潤建的賬面淨值為基準，並按照獨立估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製的物業估值報告經公允價值調整後作出。

收購已採用會計收購法入賬。

蘇州潤建應佔虧損為人民幣2,816,000元，而本集團於收購日期至二零零七年十二月三十一日期間錄得溢利。倘收購已於二零零七年一月一日完成，由於蘇州潤建於成立日期至收購日期期間尚未展開任何業務，故本集團的收益將維持不變，而對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利影響並非重大。

管理層討論與分析

業務回顧

業績及股息

於回顧年度，本集團錄得總收益約人民幣1,714,507,000元（二零零六年：人民幣1,887,458,000元）。純利總計人民幣523,154,000元（二零零六年：人民幣399,010,000元），而本公司股權持有人應佔部分約為人民幣498,498,000元（二零零六年：人民幣390,818,000元）。截至二零零七年十二月三十一日止十二個月，本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.481元及人民幣0.462元（二零零六年：人民幣0.480元及人民幣0.479元）。董事會已建議支付末期股息每股人民幣14.4分。

物業發展

於本年度內，本集團完成及交付三個位於上海總建築面積為147,925平方米（二零零六年：309,598平方米）的多期發展項目，有關概要如下表。

項目	類別	二零零七年已竣工及 交付的發展項目	
		已竣工概約 建築面積 (平方米)	已售出及交付 概約 建築面積 (平方米)
康橋半島 – 第VC期	公寓	—	16,211
康橋半島 – 第VD期	連排別墅	9,262	7,481
康橋半島 – 第VE期	別墅	15,119	12,046
康橋半島 – 翠廷別墅	別墅	—	17,665
康橋水都 – 第I期	公寓	—	882
康橋水都 – 第II期	公寓	70,592	67,889
康橋水鄉 – 第2地塊及第3地塊	別墅	22,117	19,901
康橋水鄉 – 第2地塊	疊加別墅	—	5,850
總計		<u>117,090</u>	<u>147,925</u>

物業銷售表現

就物業銷售業績而言，本集團於回顧年度的表現令人滿意，特別是反映於二零零七年下半年銷售住宅項目產生的收益顯著增加。就總銷售額而言，本集團的主要增長動因仍為其於上海的三個主要住宅項目，即康橋半島、康橋水都及康橋水鄉，有關概要如下表所示。

項目	二零零七年 已售及交付 的概約面積 (平方米)	二零零七年 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VC期	16,211	87,075	5,371
康橋半島 – 第VD期	7,481	131,090	17,523
康橋半島 – 第VE期	12,046	254,253	21,106
康橋半島 – 翠廷別墅	17,665	313,560	17,750
康橋水都 – 第I期	882	5,519	6,263
康橋水都 – 第II期	67,889	487,041	7,174
康橋水鄉 – 第2地塊及第3地塊	25,751	328,180	12,744
總計	147,925	1,606,718	

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，已售出及交付的總面積（按平方米計）從去年的309,598平方米下降52%至147,925平方米。物業銷售收益人民幣1,606,718,000元（二零零六年：人民幣1,791,755,000元）。物業銷售收益令人滿意乃由於市場整體改善所致，致令二零零七年下半年毛利上升。

於回顧年度，本集團的總合約銷售面積為169,043平方米（二零零六年：96,723平方米），而合約銷售總金額為人民幣2,079,330,000元（二零零六年：人民幣549,139,000元）。

土地儲備補充

本集團的策略為保持足以支持本集團四至五年發展計劃的土地儲備組合。本集團將繼續於長江三角洲及區域經濟重點的省會發展大型及多期開發的住宅項目，目標為中高

收入人群。於二零零七年十二月三十一日，本集團的土地儲備總建築面積約為3,200,000平方米，其中約86%將用於發展中高端住宅項目，約7%將用於發展商業物業，其餘7%將用於發展酒店及休閒物業。

截至二零零七年十二月三十一日止十二個月內，本集團已購買建築面積約1,700,000平方米的新發展項目土地，土地儲備組合由二零零六年底的約1,500,000平方米急升至約3,200,000平方米，增加113%。購買土地的資本開支約為人民幣43.66億元。於回顧期間，本集團成功擴大其土地儲備，包括收購昆明一幅地塊、黃山兩幅地塊、常熟兩幅地塊、蘇州一幅地塊及無錫一幅地塊。

本集團的日後土地收購策略將繼續專注於屬於地區發展重點的城市出現的機會，該等地區具有完善的基礎設施、合理的地價以及良好的增長潛力。

酒店發展

為獲取長期經常性收入，本集團對酒店物業作出重大投資，同時與酒店業知名企業如半島酒店集團、洲際酒店集團及新加坡阿曼酒店集團密切合作。目前，本集團的酒店項目包括位於上海黃金頂級地段外灘最豪華的半島酒店；位於上海浦東／南匯區的假日酒店綜合項目；及世界知名風景區黃山太平湖的皇冠假日渡假酒店。除此等項目外，所有項目均處於施工階段並預計於二零零九年底及二零一零年初開始營業，本集團亦會於外灘發展本集團的第二個地標項目阿曼酒店。

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透過其自身的租賃團隊及物業代理進行租賃。於二零零七年十二月三十一日，本集團租出的建築面積合共約91,420平方米。此外，本集團亦經營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。年內，本集團亦於上海設立其中一所最為知名的幼稚園中福會康橋幼兒園，補充本集團發展的優質教育設施。上述投資物業及配套教育業務僅構成本集團業務的小部份，但業務穩定，佔回顧年度本集團總收益的5%。

物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團子公司上海新獨院因提供物業管理服務而貢獻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27,000,000元，較去年增加19.5%。於二零零七年十二月三十一日，本集團管理的樓面面積合共約1,450,000平方米。

策略合作

本公司的子公司SPG Investment XII (BVI) Limited於二零零七年十月已出售全資擁有子公司SPG Investment XI (BVI) Limited 全部已發行股本的29%予Mausica Investment Limited (由花旗集團亞洲投資有限公司提供意見的基金擁有的公司)，代價約為人民幣4.13億元。Mausica Investment Limited 成為本集團昆明兩個項目及上海水鄉項目的合作投資者，於回顧年度，該交易使本集團的現金流狀況得以加強，並向本集團貢獻約人民幣1.93億元的溢利。

財務分析

收益

本集團於二零零七年的總收益為人民幣17.15億元。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：

類別	已售出及 交付 建築面積 (平方米)	二零零七年		二零零六年	
		平均售價 (人民幣/ 平方米)	平均售價 變動%	已售出及 交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
別墅	49,613	17,033	99% ↑	8,862	8,566
公寓及連排別墅	98,312	7,748	36% ↑	300,736	5,705
總計	147,925	10,862	88% ↑	309,598	5,787

於二零零七年，本集團成功完成發展及交付康橋半島第V期、康橋水都第IIB及IIC期及康橋水鄉第2地塊及第3地塊的住宅單位。因此，已交付的總建築面積已達到147,925 平方米 (二零零六年：309,598平方米)。平均售價上升主因本年度初制定於回顧年度下半年推出本集團大部分銷售的營銷及推廣活動決定，從而完全利用改善的市況所致。

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、物業管理及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		變動
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
物業銷售	1,606,718	1,791,755	(185,037)
物業租賃	29,585	32,427	(2,842)
物業管理及其他相關服務	27,243	22,801	4,442
教育	50,961	40,475	10,486
總計	<u>1,714,507</u>	<u>1,887,458</u>	

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔二零零七年總收入的93.7%，而物業管理及其他相關服務（最高年度增長率為19.5%）及教育（最高年度增長率為26%）分部均較二零零六年有所改善。

租金收入從人民幣32,000,000元下跌9%至人民幣30,000,000元。下跌乃由於二零零七年四月出售位於康橋半島的一個竣工別墅項目翠廷別墅所致，其於二零零六年產生租金收入。

銷售成本

二零零七年的總銷售成本大幅下跌18%，由人民幣13.07億元跌至人民幣10.72億元，與收益下降相符。

毛利及毛利率

毛利增長11%，由二零零六年人民幣5.80億元增至二零零七年人民幣6.42億元。全年毛利率由二零零六年31%增加至二零零七年37%。有關增加乃主要由於集團已建立的品牌知名度、我們成功的營銷策略及項目價格變動（尤其在本年度下半年）及出售康橋半島的翠廷別墅所錄得的毛利率較高所致。

其他經營收入

於二零零七年，其他經營收入減少42%至人民幣9,200,000元，乃因政策變化令政府補助削減所致。

經營開支

於二零零七年，銷售及市場推廣成本由二零零六年人民幣28,000,000元增加至人民幣66,000,000元。為提高銷售額，二零零七年推出大量強勁市場推廣活動及聘任專業物業代理。

行政費用由人民幣82,000,000元增至人民幣1.52億元，較二零零六年上升85%。因為招募更多項目員工及增加開支以應付本集團項目的跨域擴充事宜。

其他經營開支上升主因捐贈人民幣3,600,000元及向承建商支付補償人民幣5,100,000元所致。

融資成本淨額

二零零七年的融資開支淨額為人民幣1.05億元，而二零零六年的開支淨額為人民幣14,000,000元。融資成本淨額較去年大幅增加主要由於外幣資產匯兌虧損及本公司於二零零七年四月發行的可換股債券產生利息開支所致。

應佔聯營公司虧損

於二零零七年，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8,200,000元，而於二零零六年聯營公司的虧損淨額為人民幣300,000元。此項虧損主要來自現時仍在發展中的外灘半島酒店項目產生的損失。

投資物業重估收益

本集團於二零零七年錄得重估收益人民幣2.70億元，有關增長主要是由於在回顧年度本集團的投資物業整體市況好轉，以及康橋水都的其他零售物業及本集團投資物業組合的康橋半島英國學校三期增值所致。

融資活動

本集團於二零零七年四月把握國際融資市場之機會，遂與Morgan Stanley & Co. International plc和星展銀行（作為聯席牽頭經辦人）發行以人民幣訂值之美元償付的零息可轉換債券。債券於二零一二年到期，總金額為人民幣11.58億元，大部分發行所得款項已用於為本公司收購物業開發項目提供資金。

所得稅

所得稅增加1.2倍，由二零零六年人民幣1.13億元增加至二零零七年人民幣2.52億元，而二零零七年的有效稅率維持不變，為18%並與二零零六年的稅率一致。稅項金額上升主要由於本年度對發展及售出的物業康橋半島第VD及VE期及康橋水鄉徵收中國土地增值稅人民幣1.01億元所致。

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4.98億元（二零零六年：人民幣3.91億元），較上一年度增加人民幣1.07億元或增長27%。每股盈利由二零零六年的人民幣0.480元上升0.2%至人民幣0.481元。

於回顧年度的純利潤率由二零零六年的21%上升至二零零七年的31%。純利潤率上升的主要原因是本集團成功的營銷策略及項目之價格改善及出售翠廷別墅產生較高毛利率所致。

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，該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。

於二零零七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26.4%水平。本集團於二零零七年十二月三十一日的現金及現金等價物合共為人民幣11.05億元，借款總額為人民幣20.59億元，鞏固股本基礎人民幣36.13億元（二零零六年：人民幣26.90億元）。本集團借款均為人民幣借貸，其中一年內到期的貸款為人民幣3.72億元，而一年後到期的貸款為人民幣16.87億元。二零零七年的實際利率為6.93厘（二零零六年：6.02厘）。

信貸政策

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買賣協議和租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣1,772,617,000的物業及土地使用權及人民幣68,357,000元的現金等價物抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於二零零七年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣1,046,210,000元。

財務擔保

於二零零七年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元
向物業單位買家授予的按揭貸款	<u>266,038</u>	<u>145,405</u>

資本承擔

	於二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	3,872,228	818,708
— 已授權但未訂約	<u>3,618,948</u>	<u>1,407,707</u>
總計	<u>7,491,176</u>	<u>2,226,415</u>

業務預測

本公司董事會對中國房地產市場及本集團未來發展的長遠發展感到樂觀。本集團將於二零零八年推出數個大型項目，充分利用其於長江三角洲，及於省會或國內生產總值高於全國平均水平的西南地區的經濟區之樞紐的快速發展。

就此而言，本集團昆明項目的市場推廣前期活動自二零零八年初以來一直進展順利。同時，本集團於二零零八年一月收購的海南項目將立即對本公司作出貢獻。此外，本集團現在正計劃及時於二零零八年年底推出常熟及蘇州項目。

除此等進行中的物業開展項目外，董事會認為二零一零年上海世界博覽會將會為上海的酒店業提供一個絕佳的機會。本集團於上海的酒店業務預期將於二零零九年底及二零一零年初完成，因此本集團將處於有利位置以抓住二零一零年世界博覽會的機會，並增強本公司經常性盈利所作出的貢獻。

來自首次公開招股及發行可轉換債券所得款項的用途

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯合交易所有限公司主板上市，本集團已從首次公開招股籌得所得款項淨額約人民幣13.22億元（「首次公開招股所得款項」）。於二零零七年四月，本集團已於發行可轉換債券籌集所得款項淨額約人民幣11.34億元（「可轉換債券所得款項」）。本公司已動用上述兩筆所得款項於現有發展項目、土地收購以及償還借款，此舉符合所得款項的既定用途。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團總共僱用731名僱員（二零零六年：502名僱員）。為激勵員工，本集團已採用一套與表現相掛鈎的獎勵制度。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

截至二零零七年十二月三十一日止完整年度，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

本公司的股東週年大會將於二零零八年五月二十三日舉行。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。

本公司將於二零零八年五月二十一日（星期三）至二零零八年五月二十三日（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。為確定符合擬派付末期股息及出席將於二零零八年五月二十三日舉行之股東週年大會之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年五月二十日（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

截至二零零七年十二月三十一日止年度，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，截至二零零七年十二月三十一日止年度，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二零零七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、黎健先生、王煦菱女士及譚禮寧先生，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，二零零八年三月二十六日