

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告的內容概不負責，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告全部或任何部分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：337）

二零零八年度業績公佈

摘要

主要財務業績

- 收益：人民幣13億9仟5佰萬元。
- 純利：人民幣1億8仟8佰萬元。
- 本司股權持有人應佔溢利：人民幣1億5仟1佰萬元。
- 毛利率：38.8%。
- 每股基本盈利：人民幣0.146元。

概述成果

- 已售出及交付的建築面積為115,134平方米。
- 合約銷售金額為人民幣18億3仟萬元。
- 收購一家於海口的項目公司，總建築面積約為252,759平方米。
- 目前土地儲備約3佰47萬平方米。
- 通過出售蘇州項目40%股權帶來收益人民幣6仟1佰10萬元。

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合業績。

綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
收益	2	1,394,993	1,714,507
銷售成本	7	(853,196)	(1,072,298)
毛利		541,797	642,209
其他收入	5	3,289	9,237
銷售及市場推廣成本	7	(69,484)	(65,592)
行政費用	7	(157,982)	(151,743)
其他經營開支	6	(7,129)	(9,115)
收購子公司的收益淨額	3	48,216	—
出售子公司股權的收益淨額	4	61,140	193,112
購回可轉換債券之收益淨額	15	58,252	—
來自經營活動的溢利		478,099	618,108
融資收入		14,199	46,359
融資成本		(102,056)	(152,729)
衍生金融工具的公允價值變動	15	(42,495)	20,725
融資成本淨額	8	(130,352)	(85,645)
應佔聯營公司虧損		(12,717)	(8,239)
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		335,030	524,224
投資物業重估收益		25,000	269,626
除所得稅前溢利		360,030	793,850
所得稅開支	9	(172,025)	(251,580)
年度溢利		188,005	542,270

		截至十二月三十一日 止年度	
		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		151,499	517,614
少數股東權益		36,506	24,656
年度溢利		188,005	542,270
應付本公司股權持有人股息	10	149,549	—
年內宣派股息			
資產負債表日後擬派股息		51,185	149,549
每股盈利			
每股基本盈利(人民幣元)	11	0.146	0.499
每股攤薄盈利(人民幣元)	11	0.146	0.462

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
資產		
物業、廠房及設備	252,756	246,039
土地使用權	79,500	64,173
發展中物業	2,558,728	2,356,458
投資物業	723,000	698,000
聯營公司權益	923,177	982,507
衍生金融工具	15 3,382	46,171
遞延稅項資產	88,149	73,728
非流動資產總額	4,628,692	4,467,076
發展中物業	1,800,902	642,593
已建成待售物業	509,861	253,976
其他投資	856	730
應收賬款、其他應收款及預付按金	12 1,340,466	1,079,564
受限制現金	539,771	241,593
現金及現金等價物	403,531	863,237
流動資產總額	4,595,387	3,081,693
資產總額	9,224,079	7,548,769
權益		
股本	104,818	105,571
股份溢價	2,081,584	2,084,437
儲備	689,460	685,931
保留溢利	447,989	451,772
本公司股權持有人應佔權益總額	3,323,851	3,327,711
少數股東權益	524,409	304,577
權益總額	3,848,260	3,632,288

於十二月三十一日
 二零零八年 二零零七年
 附註 人民幣千元 人民幣千元
 (經重列)

負債			
計息貸款		580,000	372,400
應付賬款、其他應付款及預收款項	13	1,895,128	1,238,662
應付稅項		323,556	332,421
一年內到期的長期應付款	14	6,000	—
		<u>2,804,684</u>	<u>1,943,483</u>
流動負債總額			
計息貸款		1,141,860	678,810
長期應付款	14	49,013	—
可轉換債券	15	1,029,227	1,080,189
遞延稅項負債		351,035	213,999
		<u>2,571,135</u>	<u>1,972,998</u>
非流動負債總額			
		<u>5,375,819</u>	<u>3,916,481</u>
負債總額			
		<u>9,224,079</u>	<u>7,548,769</u>
權益及負債總額			
流動資產淨額		<u>1,790,703</u>	<u>1,138,210</u>
總資產減流動負債		<u>6,419,395</u>	<u>5,605,286</u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零零七年及二零零八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二零零七年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績，於二零零七年及二零零八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。

本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聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

除衍生金融工具、投資物業及有關投資是按公允價值計量外，本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

多項截至二零零八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
(除另有說明外)

國際財務報告詮釋委員會第13號客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
國際財務報告詮釋委員會第16號對境外業務投資淨額對沖	二零零八年十月一日
國際財務報告詮釋委員會第15號興建房地產的協議	二零零九年一月一日
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
國際財務報告詮釋委員會第18號轉讓客戶的資產	適用接收客戶轉撥資產 由二零零九年七月一日 或以後開始
國際財務報告準則第8號：經營分部	二零零九年一月一日
國際會計準則第1號修訂：財務報表呈列方式	二零零九年一月一日
國際會計準則第23號修訂：借貸成本	二零零九年一月一日
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及國際會計準則第27號，綜合及單獨財務報表	二零零九年一月一日
一 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本	
國際財務報告準則第2號之修訂，股份支付	二零零九年一月一日
一 歸屬條件及註銷	
國際會計準則第32號之修訂，金融工具：財務報表呈列	二零零九年一月一日
一 可贖回金融工具及清算產生的責任	
國際財務報告詮釋委員會第9號之修訂：再評估嵌入衍生工具，及	該等修訂生效適用
國際會計準則第39號之修訂：金融工具：確認與計量 — 衍生工具	財政年度終結日 為二零零九年 六月三十日或以後 開始

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)

國際財務報告準則第7號之修訂：金融工具：披露 — 改善金融工具披露
改進國際財務報告準則

二零零九年一月一日
二零零九年一月一日或

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
經修訂國際財務報告準則第3號，業務合併

二零零九年七月一日
二零零九年七月一日
適用業務合併其收購
日期為首個財政年度
由二零零九年七月一日
或以後開始

國際會計準則第27號之修訂，綜合及單獨財務報表
國際會計準則第39號之修訂，金融工具：確認及計量
— 合資格對沖項目

二零零九年七月一日
二零零九年七月一日

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

國際會計準則理事會已頒佈下列新詮釋及對國際財務報告準則之修訂，該等詮釋及修訂於本集團及本公司之當前會計期間首次生效：

- 國際財務報告詮釋委員會第11號，國際財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
- 國際財務報告詮釋委員會第12號，服務特許權安排
- 國際財務報告詮釋委員會第14號，國際會計準則第19號 — 界定福利資產之限額，最低資金規定及其相互關係
- 國際會計準則第39號之修訂，金融工具：確認及計量，及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露 — 重新分類金融資產

該等國際財務報告準則之發展並無對本集團之財務報表產生重大影響，原因為該等發展與本集團已採納之會計政策一致或與本集團及本公司之營運無關。

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

2. 收益及分部資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團由四項業務分部組成：

- (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

截至二零零八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 人民幣千元	教育 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	1,269,102	26,920	38,499	60,472	1,394,993
分部業績	286,728	11,551	844	11,368	310,491
收購子公司的收益淨額	48,216	—	—	—	48,216
出售子公司股權的收益淨額	61,140	—	—	—	61,140
購回可轉換債券之收益淨額	58,252	—	—	—	58,252
融資成本淨額	(120,993)	(3,449)	852	(6,762)	(130,352)
應佔聯營公司虧損	(12,717)	—	—	—	(12,717)
投資物業重估收益	—	25,000	—	—	25,000
稅前溢利	320,626	33,102	1,696	4,606	360,030
所得稅開支	(162,220)	(8,566)	(1,223)	(16)	(172,025)
年度溢利	<u>158,406</u>	<u>24,536</u>	<u>473</u>	<u>4,590</u>	<u>188,005</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績(經重列)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 人民幣千元	教育 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	1,606,718	29,585	27,243	50,961	1,714,507
分部業績	397,775	21,230	930	5,061	424,996
出售子公司股權的收益淨額	193,112	—	—	—	193,112
融資成本淨額	(82,720)	(611)	1,954	(4,268)	(85,645)
應佔聯營公司虧損	(8,239)	—	—	—	(8,239)
投資物業重估收益	—	269,626	—	—	269,626
稅前溢利	499,928	290,245	2,884	793	793,850
所得稅開支	(150,972)	(98,889)	(1,719)	—	(251,580)
年度溢利	<u>348,956</u>	<u>191,356</u>	<u>1,165</u>	<u>793</u>	<u>542,270</u>

3. 收購子公司

二零零八年收購的子公司

(i) 海南建橋置業有限公司(「海南建橋」)

於二零零八年一月四日，本公司之全資子公司上海東方康橋房地產發展有限公司與上海新建橋企業集團有限公司(「上海新建橋」)訂立股權轉讓協議，以向上海新建橋收購海南建橋的全部股權，總代價為人民幣405,150,000元。於二零零八年十一月二十八日，一份補充協議獲訂立以削減總代價人民幣6,000,000元。發生交易成本人民幣17,900,000元。收購海南建橋之總代價釐定為人民幣417,050,000元。海南建橋於中國海南省承建一個物業開發項目。

海南建橋擁有海南建橋物業管理的全部股權，並由其負責該物業開發項目的物業管理。

於收購日期，收購對本集團的資產與負債產生如下影響：

人民幣千元	收購前 賬面值	公允 價值調整	已確認 收購價值
物業、廠房及設備	1,135	—	1,135
發展中物業	243,128	496,872	740,000
應收賬款及其他應收款	87,547	—	87,547
現金及現金等價物	70,220	—	70,220
貸款及借貸	(122,000)	—	(122,000)
應付賬款及其他應付款	(186,075)	—	(186,075)
應付稅項	(1,343)	—	(1,343)
遞延稅項負債	—	(124,218)	(124,218)
可識別資產與負債淨額	<u>92,612</u>	<u>372,654</u>	465,266
收購總代價			<u>(417,050)</u>
以公允價值入賬之收購方權益超出成本之差額			<u>48,216</u>
總代價，以下列方式支付：			
— 已付現金			325,113
— 所收購現金			<u>(70,220)</u>
現金流出淨額			254,893
— 非現金代價			<u>91,937</u>
			<u>346,830</u>
收購時產生現金流出淨額：			
— 二零零八年已付現金			249,980
— 於二零零八年十二月三十一日應付上海新建橋的款項			<u>4,913</u>
			<u>254,893</u>

非現金代價包括下列項目：

- (i) 於二零零八年七月二日，上海東方康橋及上海新建橋、溫州中大橋架母線槽有限公司（「溫州中大」，上海新建橋之關聯方）訂立三方協議，其中後兩間公司應付海南建橋之負債人民幣63,718,000元獲海南建橋豁免作為非現金結算收購代價之一部分。
- (ii) 本集團通過轉讓上海康橋所開發之公允價值總額為人民幣28,219,000元的兩套別墅予上海新建橋，作為結算部份收購代價。

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。本集團收購海南建橋股權的代價乃以於收購日期海南建橋的賬面淨值為基準，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。

收購已採用收購會計法入賬。

海南建橋為本集團自收購日期起至二零零八年十二月三十一日止期間貢獻虧損人民幣17,110,000元。假設收購已於二零零八年一月一日完成，則本集團之收益將保持不變，而對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利影響非屬重大，原因為收購日期接近二零零八年一月一日。

- (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」）

無錫國盛及無錫盛聯均為就向無錫國聯發展有限公司（「無錫國聯」）收購土地而於二零零七年十一月二日成立的合營公司。於二零零七年十二月三十一日，此兩間合營公司乃由本集團及無錫國聯分別擁有49%及51%股權。

於二零零八年六月二十五日，本集團就無錫國盛及無錫盛聯各額外投入資本人民幣66,966,000元（相等於76,128,000港元）。因此，本集團於無錫國盛及無錫盛聯所持有的權益乃由49%增至79.78%。因此，本集團自二零零八年六月二十五日起將無錫國盛及無錫盛聯的財務報表合併入賬。於二零零八年十二月三十一日，本集團分別持有無錫國盛及無錫盛聯88.84%及92.06%股權。

自二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日期間，無錫國盛及無錫盛聯並無進行任何業務且並無為本集團創造任何收益。

4. 出售子公司股權

二零零八年出售子公司股權

於二零零八年五月二十八日，SPG Investment XIV (BVI) Limited（「SPG XIV」）（其由本公司全資擁有）與HCP Suzhou Newton Co., Ltd.（「買方」）訂立股份買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，SPG XIV以人民幣283,500,000元向買方出售SPG Investment XIII (BVI) Limited（「SPG XIII」）40%的權益。SPG XIII為一間投資控股公司，間接擁有蘇州潤建置業有限公司（「項目公司」）的全部股權。項目公司目前承建位於蘇州的多用途房地產開發項目。

該等子公司於二零零八年五月二十八日的資產淨值如下：

出售的資產淨值：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,710
發展中物業	716,776
應收賬款及其他應收款	35,167
現金及現金等價物	2,830
遞延稅項負債	(107,874)
應付賬款及其他應付款	(92,710)
	<u>555,899</u>
出售40%的股權予買方	222,360
出售子公司股權的收益	61,140
	<u>283,500</u>
以現金支付的總代價	<u>283,500</u>
出售產生的現金流入淨額 — 二零零八年已收取的現金代價	<u>283,500</u>

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
政府補助	2,422	1,852
向少數權益股東收購子公司權益之收益	—	1,131
來自承建商的補償及沒收違約金	—	5,784
其他	867	470
	<u>3,289</u>	<u>9,237</u>
合計	<u>3,289</u>	<u>9,237</u>

6. 其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
捐款	4,560	3,664
賠償予承建商	—	5,087
違約成本	1,896	—
其他	673	364
	<u>7,129</u>	<u>9,115</u>
合計	<u>7,129</u>	<u>9,115</u>

7. 按性質劃分的費用

該等項目包括銷售成本、銷售及市場推廣成本及行政費用的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
折舊	25,898	23,254
土地使用權攤銷	1,713	1,440
應收款項減值撥回	(3,046)	(200)
員工開支	115,524	101,851
廣告費用	34,222	31,307
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	163,254	207,212
已於物業成本中資本化的融資成本	40,587	58,090
發展成本	471,841	621,467
其他成本	29,741	39,757
已出售貨品及提供服務成本	4,042	2,234
物業管理成本	14,067	13,728
教育成本	23,837	25,739
租賃成本	3,173	3,845
營業稅及其他徵費	72,285	87,789
辦公室開支	12,735	9,623
核數師酬金	2,889	2,916
諮詢費用	19,709	12,798
佣金費用	30,653	28,808
租金	15,571	9,699
其他	1,967	8,276
	<u>1,080,662</u>	<u>1,289,633</u>

8. 融資成本淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
銀行存款利息收入	14,199	37,674
按公允價值列賬於損益處理的 其它投資項目公允價值變動淨額	—	8,685
融資收入	<u>14,199</u>	<u>46,359</u>
銀行貸款利息費用	(121,288)	(102,171)
減：資本化的利息	<u>87,041</u>	<u>59,962</u>
利息費用淨額	(34,247)	(42,209)
按已攤銷成本計算的 金融負債的利息費用	(46,319)	(30,553)
按已攤銷成本計算的 長期應付款的利息費用	(1,289)	—
按公允價值列賬於損益處理的 其它投資項目公允價值變動淨額	(828)	—
匯兌虧損淨額	<u>(19,373)</u>	<u>(79,967)</u>
融資成本	<u>(102,056)</u>	<u>(152,729)</u>
衍生金融工具的公允價值變動	<u>(42,495)</u>	<u>20,725</u>
融資成本淨額	<u>(130,352)</u>	<u>(85,645)</u>

9. 所得稅開支

(i) 綜合利潤表的所得稅開支指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅本年度撥備	71,290	56,612
中國土地增值稅本年度撥備	12,888	30,700
	<u>84,178</u>	<u>87,312</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(11,711)	(7,409)
已確認稅項虧損影響	(2,710)	17,366
預扣稅項確認	4,400	—
投資物業重估	7,880	48,632
公允價值調整	538	—
未來適用稅率變動的影響	—	11,945
遞延中國土地增值稅	89,450	93,734
	<u>87,847</u>	<u>164,268</u>
利潤表的所得稅開支總額	<u>172,025</u>	<u>251,580</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無賺取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常務委員會第五次會議通過的中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）並於二零零八年一月一日起生效，本集團中國子公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（二零零七年：33%），惟昆明盛高置地發展有限公司（「昆明盛高置地」）除外。

根據政府於二零零八年為西部開發計劃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

根據自二零零八年一月一日起生效的中國新企業所得稅法，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。於二零零八年十二月三十一日，已就本集團於中國的子公司的股息分派事項確認了人民幣4,400,000元的遞延所得稅負債(二零零七年:無)。由於本公司控制該等附屬公司之股息政策，加上已釐定不大可能於可見將來就本集團中國子公司於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日期間賺取的部分若干溢利進行分派，故並無確認遞延稅項負債人民幣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。截至二零零八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102,338,000元(二零零七年:人民幣124,434,000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，在不同地區，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的徵繳額。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。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，則該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及土地增值稅撥備。

10. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(i) 年內已宣派之股息	149,549	—
(ii) 資產負債表日後擬派股息	51,185	149,549
(i) 根據二零零八年三月二十六日舉行的董事會，本公司宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息為每股普通股人民幣14.4分，已於二零零八年五月二十三日舉行的股東週年大會批准並於二零零八年五月二十七日分派，並已於截至二零零八年十二月三十一日止年度的保留溢利分配中反映。		
(ii) 董事會已建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度宣派股息人民幣51,185,000元(每股普通股人民幣4.97分)。資產負債表日後擬派發的股息並未於資產負債表日確認為負債。		

11. 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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (經重列)
本公司股權持有人應佔溢利(基本)(人民幣千元)	151,499	517,614
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(基本)	1,036,606	1,037,500
每股盈利(基本)(人民幣)	<u>0.146</u>	<u>0.499</u>
本公司股權持有人應佔溢利(攤薄)(人民幣千元)	151,499	527,442
已發行股份(每手以千為單位)的加權平均數(攤薄)	1,036,606	1,141,541
每股盈利(攤薄)(人民幣)	<u>0.146</u>	<u>0.462</u>

12. 應收賬款、其他應收款及預付按金

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
— 董事會主席	—	270
— 其他關連人士	1,006	14,988
	<u>1,006</u>	<u>15,258</u>
應收第三方的貿易應收賬款	5,967	3,517
預付承建商款項	53,359	29,184
收購土地使用權的預付按金	1,087,303	847,429
有關出售子公司股權的應收款	—	65,568
其他應收款	66,705	53,055
預繳稅款	126,126	65,553
合計	<u>1,340,466</u>	<u>1,079,564</u>

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

其他應收款項結餘、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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
90日內	5,236	1,417
90日至180日	335	499
180日至365日	369	732
365日以上	27	869
	<u>5,967</u>	<u>3,517</u>

13. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	於十二月三十一日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
與貿易有關	11,920	15,952
與貿易無關：		
— 應付股息	9,173	9,173
— 其他關連人士	10,601	11,101
	<u>31,694</u>	<u>36,226</u>
應付賬款	652,355	390,497
預收客戶款項	1,036,776	445,378
其他應付稅項	13,026	36,778
應付股息	77	—
其他應付款和預提費用	161,200	329,783
	<u>1,895,128</u>	<u>1,238,662</u>
合計		

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
90日內	384,815	136,259
超過90日至180日	116,754	86,792
超過180日至365日	92,707	89,768
超過365日至3年內	69,999	93,630
	<u>664,275</u>	<u>406,449</u>

14. 長期應付款

	年期	初始成本 人民幣千元	於十二月三十一日	
			二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
長期應付款	15年	58,453	55,013	—
減：一年內到期的長期應付款			(6,000)	—
一年後到期的長期應付款			<u>49,013</u>	<u>—</u>
於以下年限償還的款項如下：				
一年內			6,000	—
超過一年至兩年			5,592	—
超過兩年至五年			14,594	—
五年以上			28,827	—
			<u>55,013</u>	<u>—</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。

15. 可轉換債券（經重列）

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（約合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。有關可轉換債券之過往年度調整乃詳見於附註16。

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。

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。於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，該等模式所使用的主要數據如下：

	本公司的贖回權	
	二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日
股價	0.99港元	6.98港元
行權價	7.77港元	8.1165港元
無風險利率	0.871%	2.989%
預計有效年期	40個月	52個月
波幅	82.85%	52.60%

股價分別為於二零零八年十二月三十一日及二零零七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。預計有效年期乃根據可轉換債券的條款而估計。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，可轉換債券的負債和嵌入式衍生工具及權益部分的變動情況載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司的 贖回權 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	1,070,613	(25,446)	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	30,553	—	—	30,553
公允價值變動	—	(20,725)	—	(20,725)
於二零零七年十二月三十一日(經重列)	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(i)	(97,281)	294	(1,459)	(98,446)
於二零零八年十二月三十一日	1,029,227	(3,382)	109,164	1,135,009

截至二零零八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十二月三十一日至二零零八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42,495,000元，有關情況已被列入截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合利潤表內計作「衍生金融工具的公允價值變動」。

- (i) 本公司於二零零八年十二月二十九日購回1,000份可轉換債券，總代價為人民幣40,000,000元及交易成本為人民幣194,000元。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	差額 人民幣千元
負債部分	97,281	39,029	58,252
發行人的贖回權	(294)	(294)	—
權益部分	<u>9,553</u>	<u>1,459</u>	<u>8,094</u>
合計	<u><u>106,540</u></u>	<u><u>40,194</u></u>	<u><u>66,346</u></u>

負債部分的收益人民幣58,252,000元乃於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合利潤表確認。

16. 以前年度調整

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元並於二零一二年到期的以美元償付的零息可轉換債券。除權益轉換部分，可轉換債券包括一定數目的自主合約中分離出來之嵌入式衍生工具，並根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及測量」按公允價值通過損益表列賬。其餘金融工具則作為債券負債，根據國際會計準則第39號於攤銷成本列賬。

於編製本集團二零零八年年度財務報表期間，本公司注意到，可轉換債券之債券持有人之贖回權擁有與主合約緊密相關之經濟特點及風險，事實上，國際會計準則第39號並未需要該嵌入式衍生工具自主合約中分離出來。反之，雖然該贖回權益的金額最初確認為衍生金融負債單獨記錄及按公允價值通過損益表列賬，但根據國際會計準則第39號，該等金額其實在最初確認時應作為債券負債的一部分，而後應於最初確認後以攤銷成本列賬。

此項因無意中產生之錯誤導致少報截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔本集團純利人民幣一仟九佰萬元，佔先前呈報之本公司股權持有人應佔純利人民幣四億九仟八佰萬元之3.8%。由於在本年修正此項錯誤的人民幣一仟九佰萬元將會多報截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔純利13%，因此考慮追溯修正此項錯誤。重列本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度業績，本集團於二零零七年十二月三十一日之權益總額及非流動負債總額之財務影響如下：

	本集團	
	經重列 二零零七年 人民幣千元	以前呈報 二零零七年 人民幣千元
綜合利潤表		
融資成本(i)	(152,729)	(155,560)
衍生金融工具的公允價值變動(ii)	20,725	4,440
本公司股權持有人應佔溢利(iii)	517,614	498,498
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.499</u>	<u>0.481</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.462</u>	<u>0.462</u>
綜合資產負債表		
權益		
保留溢利(iii)	451,772	432,656
本公司股權持有人應佔權益總額(iii)	3,327,711	3,308,595
權益總額	3,632,288	3,613,172
非流動負債		
可轉換債券(iv)	1,080,189	1,007,549
衍生金融工具(iv)	—	91,756
非流動負債總額(iv)	1,972,998	1,992,114

附註：

- (i) 可轉換債券之債券負債之攤銷利息因重列獲削減人民幣2,831,000元。
- (ii) 重新計量債券持有人的贖回權的公允價值而產生之虧損人民幣16,285,000元因重列而獲撥回。

- (iii) 本公司股權持有人應佔溢利(及之後,本集團之保留溢利及本公司股權持有人應佔權益總額)較以前呈報金額增加人民幣19,116,000元,即上文附註(i)及(ii)所確認調整之總額。於資產負債表中,已通過非流動負債總額減少人民幣19,116,000元反映(見下文附註(iv))。
- (iv) 債券持有人的贖回權應佔金額已獲重列以構成最初確認債券負債金額之一部分,並於最初確認後以攤銷成本列賬。此項調整連同年內對攤銷利息之調整及撥回債券持有人的贖回權之公允價值變動(見上文附註(i)及(ii)),導致截至二零零七年十二月三十一日可轉換債券之賬面金額淨增人民幣72,640,000元及非流動負債總額較之前呈報金額減少人民幣19,116,000元。

管理層討論及分析

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1,394,993,000元(二零零七年:人民幣1,714,507,000元),減少18.6%。純利下降65.3%至約人民幣188,005,000元(二零零七年(經重列):人民幣542,270,000元),而本公司股權持有人應佔部分約為人民幣151,499,000元(二零零七年(經重列):人民幣517,614,000元),減少70.7%。截至二零零八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0.146元及人民幣0.146元(二零零七年(經重列):人民幣0.499元及人民幣0.462元)。董事會已建議支付末期股息每股人民幣4.97分。

物業銷售錄得收益下降21%至人民幣1,269,102,000元(二零零七年:人民幣1,606,718,000元)。下跌乃主要由於宏觀市場狀況陷入困境而導致下半年交易量顯著萎縮。純利由於再無二零零七年的一次過重估收益而進一步受到衝擊。

物業發展

年內，本集團大致上符合其原定計劃的竣工及交付時間表，同時亦調整若干酒店項目的發展進度以切合市場環境。已竣工及已交付項目的總建築面積達115,134平方米(二零零七年：147,925平方米)的詳情如下表所示：

項目	二零零八年已竣工及 交付的發展項目	
	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IV期	—	223
康橋半島 — 第VC期	—	1,394
康橋半島 — 第VD期	—	1,586
康橋半島 — 第VE期	—	2,583
康橋半島 — 第VF期	—	3,363
康橋半島 — 十九尊	4,805	—
康橋水都 — 第I期	—	126
康橋水都 — 第II期	17,740	24,976
康橋水鄉 — 別墅	49,850	13,884
康橋水鄉 — 連排別墅	19,751	35,942
海口榮域 — 第I-A期	7,547	15,143
海口榮域 — 第I-B期	5,935	15,914
總計	<u>105,628</u>	<u>115,134</u>

物業銷售表現

就物業銷售業績而言，由於市場環境惡化，本集團的銷售額較二零零七年同期遜色。外圍股票市場的不確定性及源自美國的次按危機引致全球金融海嘯爆發對中國的整體經濟造成衝擊，令本集團下半年的銷售活動非常淡靜。尤其是第三季度的交易量已陷入低谷。於回顧年度，本集團的總合約銷售面積約187,099平方米(二零零七年：169,043平方米)，而合約銷售總金額達人民幣1,829,771,000元(二零零七年：人民幣2,079,330,000元)。在本集團年內度待售項目當中，位於城郊的大型多期發展項目「康橋」系列取得穩定的合

約銷售額。昆明盛高大城及海口榮域等項目於回顧年度順利推出市場。康橋水都、康橋半島及康橋水鄉的銷售仍為本集團的主要收益貢獻者。上海以外地區項目的合約銷售貢獻佔總銷售額的33%。

項目	二零零八年 已售及交付的 概約面積 (平方米)	二零零八年 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IV期	223	3,170	5,991
康橋半島 — 第VC期	1,394	10,983	7,879
康橋半島 — 第VD期	1,586	31,180	19,660
康橋半島 — 第VE期	2,583	56,929	22,040
康橋半島 — 第VF期	3,363	119,350	35,489
康橋水都 — 第I期	126	765	6,065
康橋水都 — 第II期	24,976	244,923	9,806
康橋水鄉 — 別墅	13,884	230,094	16,573
康橋水鄉 — 連排別墅	35,942	395,391	11,001
海口榮域 — 第I-A期	15,143	81,459	5,379
海口榮域 — 第I-B期	15,914	94,858	5,961
總計	<u>115,134</u>	<u>1,269,102</u>	<u>11,023</u>

策略合作

於二零零八年五月，本集團與HCP Suzhou Newton Co. Ltd (「HCP」) 達成合作協議，以人民幣283,500,000元之代價出售本集團一家子公司之全部已發行股本之40%，令HCP成為本集團之蘇州項目之合作投資伙伴。HCP為由Harvest Capital Partners Limited管理之一項基金。於回顧期間，該項交易為本集團貢獻約人民幣61,100,000元之溢利，同時鞏固了本集團之現金狀況。

酒店發展

為獲取長期經常性收入，本集團投資於酒店物業並與行內的知名企業，如半島酒店集團及洲際酒店集團合作。

位於上海黃金頂級地段外灘的半島酒店之施工進展順利，並於二零零八年三月平頂後酒店部分暫定於二零零九年九月試業，同時酒店式公寓部分亦準備於二零零九年稍後時間／二零一零年稍前推出。

至於位於浦東／南匯區交界的假日酒店綜合項目，該項目將嚴格遵照原有藍圖進行，惟目標竣工日期將按市場環境所需而稍為延長。本項目的服務店式公寓部份將於二零零九年第四季度可供開售。

鑑於市況的變幻莫測，黃山項目的優先發展部分已更改為建設配套休閒設施，最後才根據藍圖發展所制定的酒店及住宅公寓項目。

本集團於十一月簽署一份諒解備忘錄，委任輝盛國際(Frasers Hospitality)管理本集團位於蘇州工業園區黃金地段中心商務區的一幢樓高49層的頂級酒店式公寓。

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。於二零零八年十二月三十一日，本集團租出的建築面積合共約92,035平方米(二零零七年：91,420平方米)。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，相輔起本集團發展的優質教育業務。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，但業務運作穩定，約佔回顧年度本集團總收益的6%。

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。本集團不斷於長江三角洲及作為區域經濟重心的省會城市發展大型及多期開發的住宅項目，目標群定為中高收入的客戶群。

截至本公佈日期，本集團擁有高質量土地儲備的總建築面積約為3,470,000平方米，其中約88%的土地儲備將用於發展中高端住宅項目，約5%將用於發展商業物業，其餘7%將用於發展酒店及休閒物業。於回顧年度，本集團已購買建築面積約487,000平方米的新項目土地，其土地儲備較二零零七年十二月三十一日的約3,200,000平方米擴大8%(扣除在建及已售的面積)。於回顧年度，購買土地的資本開支約為人民幣560,000,000元。

於回顧年度上半年，本集團採取策略性的、審慎的土地收購策略以擴大其土地儲備：

- **海南省海口市**

於二零零八年一月，本集團以代價人民幣417,000,000元收購海口一間項目公司的全部股權。被收購項目的地盤面積約為292,174平方米，建築面積約為252,759平方米，包括住宅單位及酒店發展。該收購為本集團進軍中國最受歡迎的渡假地點之一的海南物業市場提供極佳的機會。此舉也符合本集團於省會城市發展項目的策略。

- **安徽省黃山市**

於二零零八年六月，本集團通過掛牌出讓方式收購位於黃山區北部的一塊土地，該地臨近著名風景區太平湖。被收購的土地乃本集團多期黃山發展項目的第四次連續增購，使該項目的總地盤面積擴大至約2,280,000平方米，而其總建築面積增至約1,140,000平方米。

由於市場環境不明朗，本集團在二零零八年下半年採取審慎的方式補充土地儲備。

鑑於市場前景未明，就有關未來土地收購方面，本集團將繼續採取極為謹慎的措施，並在確定任何收購項目前進行更為全面的研究及分析。

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23,528,000元，較去年增加19%。於二零零八年十二月三十一日，本集團管理的樓面面積合共約1,220,000平方米。

展望

展望未來，雖然我們對房地產行業的長期增長前景仍然持樂觀態度，惟考慮到全球經濟的眾多不明朗因素、各項政府支持措施的成效以及能否重拾消費和投資的信心，我們在短期內將採取更為審慎的決策態度。

由於政府為挽救房地產行業所推行的政策及國家整體經濟已開始煥發生機，我們預期市場供求將在二零零九年下半年回復到穩定水平。屆時，我們可逐步增加我們的銷售計劃，精心部署整體價格趨勢的復甦。

儘管市況疲弱，但香逸灣（康橋水都III期）二零零八年第四季度的銷售額仍然令人鼓舞。這一強勁復甦勢頭一直持續到本集團二零零九財政年度的首四個月，為我們二零零九年取得更為樂觀的銷售表現奠定了堅實的基礎。

雖然中國整體房地產市場行情在二零零九年全年仍然具有挑戰性，但由於中央政府在房地產行業投入前所未有的大量資金以防止國家經濟出現衰退，我們對中長期房地產市場的展望繼續保持審慎但樂觀態度。由於本集團採取審慎的土地收購策略，而且擁有強大執行能力的專業管理團隊，我們將致力為我們的股東創造良好的投資回報及為我們的客戶提供更優質的物業。

財務分析

收益

本集團於二零零八年的總收益為人民幣1,394,993,000元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析表載列如下：

類別	二零零八年		平均售價 變動	二零零七年	
	已售及交付 的建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)		已售及交付 的建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
別墅	20,282	20,283	19%	49,613	17,033
公寓及連排別墅	94,852	9,043	17%	98,312	7,748
總計	<u>115,134</u>	<u>11,023</u>	<u>1%</u>	<u>147,925</u>	<u>10,862</u>

於二零零八年，本集團完成發展及交付康橋半島IV及V期、康橋水都I及II期、康橋水鄉第2至第6地塊及海口榮域I期的住宅單位。因此，已交付的總建築面積已達到115,134平方米（二零零七年：147,925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		
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	1,269,102	1,606,718	(337,616)
租金收入	26,920	29,585	(2,665)
物業管理收及其他相關服務	38,499	27,243	11,256
教育	60,472	50,961	9,511
總計	<u>1,394,993</u>	<u>1,714,507</u>	

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔二零零八年總收益的91%，而物業管理和其他相關服務及教育分部（同比增長率為27%）均較二零零七年有所改善。租金收入從約人民幣29,600,000元下跌9%至約人民幣26,900,000元。

銷售成本

二零零八年的總銷售成本大幅下跌20%，由人民幣1,072,000,000元跌至人民幣853,000,000元，與收益降幅相符。

毛利及毛利率

毛利下跌15.6%，由二零零七年人民幣642,000,000元降至二零零八年人民幣542,000,000元。全年毛利率由二零零七年37%提升至二零零八年38.8%，乃由於年度單位出售價格上升所致。

其他經營收入

於二零零八年，其他經營收入減少64%至人民幣3,300,000元。

經營開支

於二零零八年，銷售及市場推廣成本由二零零七年人民幣66,000,000元增加至人民幣69,000,000元。主要為提高銷售額，二零零八年推出大量的市場推廣活動及聘任專業物業代理所致。

行政費用由人民幣152,000,000元增至人民幣158,000,000元，較二零零七年上升4%，主要是由於集團於二零零八年推出了更多的發展項目。

其他經營開支由二零零七年人民幣9,100,000元下跌至人民幣7,100,000元。

融資成本淨額

二零零八年的融資成本淨額為人民幣130,000,000元，而二零零七年（經重列）的融資成本則為人民幣86,000,000元。融資成本淨額較去年大幅增加主要是由於可轉換債券重估虧損所致。

應佔聯營公司虧損

於二零零八年，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12,700,000元，而於二零零七年聯營公司的虧損淨額為人民幣8,200,000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虧損。

投資物業重估收益

本集團於二零零八年錄得重估收益人民幣25,000,000元，有關增長主要是由於在回顧年度，本集團的投資物業，如大潤發超市及英國學校等的市值全面上升所致。

所得稅

所得稅由二零零七年的人民幣252,000,000元下跌32%至二零零八年的人民幣172,000,000元，而實際所得稅稅率則由二零零七年的17%增加至二零零八年的25%，此乃由本集團大部份子公司如上海康橋半島、上海東方康橋及上海珠佳康橋於二零零八年採用25%的所得稅稅率所致。稅款下跌主要由於銷量下跌。

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151,000,000元（二零零七年（經重列）：人民幣518,000,000元），較上個年度減少人民幣367,000,000元。每股盈利由二零零七年（經重列）的人民幣0.499元下跌71%至人民幣0.146元。

於回顧年度，純利潤率由二零零七年（經重列）的32%下降至二零零八年的13%，主要是由於本公司於二零零七年因出售子公司的股權而獲得的收益及投資重估的收益所致。

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，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。於二零零八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47%水平。本集團於二零零八年十二月三十一日的現金及現金等價物合共為人民幣943,000,000元，借款總額為人民幣2,751,000,000元，及鞏固的股本基礎人民幣3,848,000,000元（二零零七年（經重列）：人民幣3,632,000,000元）。

本集團的借款總額中，一年內到期的貸款為人民幣580,000,000元，而一年後到期的貸款為人民幣2,171,000,000元。二零零八年的實際利率為6.93厘（二零零七年：6.93厘）。

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和租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團將其賬面值為人民幣2,941,693,000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。於二零零八年十二月三十一日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣1,516,860,000元。

財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 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>298,117</u>	<u>266,038</u>

資本承擔

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
物業發展業務：		
— 已訂約但未撥備	3,281,935	3,872,228
— 已授權但未訂約	4,369,492	3,618,948
總計	<u>7,651,427</u>	<u>7,491,176</u>

管理二零零七年發行可轉換債券所得款項

於二零零七年四月二十七日，本公司發行本金總額為數人民幣1,158,000,000元於二零一二年到期的以美元償付零息可轉換債券。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。有關可轉換債券將於二零一二年到期贖回。

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（總面值為人民幣100,000,000元）。該等債券於購回後註銷。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。該項交易有助本集團以有利的條款削減其債務，並為本集團二零零八年的綜合利潤表帶來約人民幣58,252,000元的收益。

重大收購及出售事項

除已在綜合財務報表附註3及4披露者外，於二零零八年，本集團並無進行其他交易涉及重大收購或出售子公司或聯營公司。

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團總共僱用868名僱員（二零零七年：731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

於截至二零零八年十二月三十一日止整年度內，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，惟與有關所有為填補空缺而獲委任之董事須於獲委任後舉行的首次股東大

會上接受股東重選有關的第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。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二零零九年六月五日舉行。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。

本公司將於二零零九年六月三日(星期三)至二零零九年六月五日(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。為確定合資格可享有擬派付之末期股息及出席將於二零零九年六月五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，必須於二零零九年六月二日(星期二)下午四時半前，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回7,465,000股本公司股本中每股面值0.10港元之股份之詳情如下：

購回月份	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)
十月	2,173,000	0.50	0.42	1,033,603.22
十一月	5,292,000	0.80	0.62	3,585,529.89

本公司之已發行股本已減除所購回股份(已註銷)之面值。購回股份支付之溢價3,872,633.11港元已於股份溢價中扣除。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，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之詳情如下：

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)
二零零八年 十二月二十九日	100,000,000	場外交易 豁免的 股份回購	40,000	40,000	5,858,946.42美元 (相當於人民幣 40,000,000元)

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。

於二零零八年十二月三十一日，尚未償付之可轉換債券本金總額為人民幣1,058,000,000元。除以上披露者外，截至二零零八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。

於二零零八年十二月三十一日以後，本公司透過場外交易市場購回及註銷本金額人民幣54,000,000元之可轉換債券，總代價（不包括開支）為4,079,507.55美元（相當於人民幣27,864,000元）。

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，截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止的年度業績。

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，二零零九年四月二十三日