

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佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，並明確表示概不會對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。



**SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED**

**盛高置地(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0337)

## 中期業績

### 摘要

- 總收益上升34%至人民幣1,364,000,000元
- 毛利上升26%至人民幣383,000,000元
- 平均售價上升47%至每平方米人民幣14,839元
- 已售及交付的建築面積為85,133平方米

## 綜合全面利潤表

截至二零一一年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益		1,363,736	1,018,570
銷售成本		(980,360)	(713,656)
毛利		383,376	304,914
其他收入		2,645	1,550
銷售及市場推廣成本		(48,942)	(62,629)
行政費用		(173,012)	(115,754)
其他經營開支		(8,024)	(5,403)
收購共同控制實體的收益淨額		—	149,911
購回可轉換債券之收益淨額		—	16,745
來自經營活動的溢利		156,043	289,334
融資收入		51,908	40,525
融資成本		(44,755)	(33,056)
衍生金融工具的公允價值變動		(24,335)	(19,733)
融資成本淨額	4	(17,182)	(12,264)
應佔聯營公司虧損		(31,108)	(13,067)
應佔共同控制實體虧損		(11,222)	(6,869)
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		96,531	257,134
投資物業重估收益		74,288	205,388
除所得稅前溢利		170,819	462,522
所得稅開支	5	(69,398)	(144,052)
期內溢利		101,421	318,470
期內其他全面收入，除所得稅		—	—
期內全面收入總額		101,421	318,470

截至六月三十日止六個月  
二零一一年 二零一零年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

以下人士應佔全面收入總額：

本公司股權持有人  
少數股東權益

**105,002**      302,134  
**(3,581)**      16,336

期內全面收入總額

**101,421**      318,470

每股盈利

每股基本盈利(人民幣元)

7      **0.100**      0.287

每股攤薄盈利(人民幣元)

7      **0.100**      0.277

## 綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日－未經審核

	附註	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,005,732	904,068
無形資產		1,588	1,610
土地使用權		79,635	81,732
其他投資		13,032	13,032
發展中物業		4,850,636	3,600,904
投資物業	12	2,082,000	1,948,000
聯營公司權益	13	1,232,145	1,263,247
共同控制實體權益	14	727,246	738,468
衍生金融工具		1,284	625
遞延稅項資產		311,500	287,139
長期應收款	8	720,746	814,186
		<u>11,025,544</u>	<u>9,653,011</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,800,631	4,921,467
已建成待售物業		594,188	505,220
其他投資		9,239	16,115
應收賬款、其他應收款及預付按金	9	5,201,379	3,270,269
受限制現金		795,789	1,985,536
現金及現金等價物		885,219	1,514,439
一年內到期的長期應收款		248,996	125,486
		<u>12,535,441</u>	<u>12,338,532</u>
<b>資產總額</b>		<u>23,560,985</u>	<u>21,991,543</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		106,591	106,591
股份溢價		2,069,086	2,069,086
儲備		760,595	743,255
保留盈利		1,519,686	1,499,732
<b>本公司股權持有人應佔權益總額</b>		<u>4,455,958</u>	<u>4,418,664</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>104,673</u>	<u>108,254</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,560,631</u>	<u>4,526,918</u>

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
計息貸款		1,546,443	1,534,694
應付賬款、其他應付款及預收款項	10	11,159,436	10,162,183
應付稅項		735,229	879,931
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000
		<u>13,447,108</u>	<u>12,582,808</u>
<b>非流動負債</b>			
計息貸款		3,731,703	4,347,386
長期應付款		44,391	42,738
衍生金融工具		2,152	–
優先票據	11	1,261,756	–
遞延稅項負債		513,244	491,693
		<u>5,553,246</u>	<u>4,881,817</u>
<b>負債總額</b>		<u>19,000,354</u>	<u>17,464,625</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>23,560,985</u>	<u>21,991,543</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(911,667)</u>	<u>(244,276)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,113,877</u>	<u>9,408,735</u>

附註：

## 1. 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文(包括遵守由國際會計準則委員會(國際會計準則委員會)頒佈之國際會計準則(國際會計準則)第34號「中期財務報告」)而編製。

中期財務報告乃根據與二零一零年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零一一年年度財務報表內反映的會計政策變動除外。會計政策變動詳情載於附註2。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。該等附註包括對理解本集團自二零一零年年度財務報表刊發以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(國際財務報告準則)編製的完整的年度財務報表所規定的一切資料，並應與本集團於二零一零年十二月三十一日及截至該日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月以持續經營的基準而編製。於二零一一年六月三十日本集團之流動負債超逾流動資產人民幣911,667,000元。根據本集團能繼續得到銀行融資之預期能力及若干項目之預售之預計所得款項淨額為其持續經營提供資金，本公司董事以持續經營基準編製本財務資料。

中期報告以本集團的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已湊整至最接近千元。

## 2. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了一系列國際財務報告準則的修訂及一項新訂詮釋，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表相關者的變動如下：

- 國際會計準則第24號(二零零九年經修訂)，*關連人士披露*
- 國際財務報告準則(二零一零年)之改進
- 國際財務報告詮釋委員會第19號，*以權益工具抵銷金融負債*
- 國際財務報告詮釋委員會第14號的修訂、國際會計準則第19號—*界定福利資產限額、最低資金要求及其相互作用—最低資金規定的預付款項*

本集團並無應用本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。相關的變動主要涉及就適用於本集團財務報表的相關披露規定作出澄清。該等變動並未對本中期報告的內容產生重大影響。

### 3. 分部報告

如下文所述，本集團有五個可申報分部，為本集團的策略性業務單位。策略性業務單位提供不同的產品及服務，由於需要不同的技術及營銷策略，因此獨立管理。就各策略性業務單位而言，主要經營決策者（「主要營運決策者」）最少每月審閱內部管理報告。以下概要說明本集團各可申報分部的營運。

- 物業銷售：本分部發展及銷售住宅物業，包括別墅、連排別墅及公寓等，目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州、海口、太原及寧波經營有關業務。
- 物業租賃：本分部出租商業及住宅物業以產生租金收入以及長期物業升值的收益。目前本集團的投資物業組合位於上海、海口、昆明、蘇州及無錫。
- 酒店及相關服務：本分部經營酒店及服務式公寓，以產生住宿服務及相關收入。目前本集團於上海及蘇州經營有關業務。
- 教育：本分部向大專學生提供教育及住宿服務。目前本集團在上海經營有關業務。
- 物業管理及其他相關服務：本分部向外部客戶及集團公司提供物業管理服務、項目管理服務、綠化建設服務以及其他相關服務。目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州及海口經營有關業務。

於過往期間，本集團整體管理物業銷售以及酒店及相關服務的業務。由於酒店及相關服務的大幅增長，可申報分部的組成於本年度有所變動。經營分部組成的變動導致主要營運決策者審閱的內部報告資料出現變動。

根據與向主要營運決策者內部報告的資料一致的方式，本集團已把物業銷售分部分為兩個分部：(i)物業銷售；(ii)酒店及相關服務。比較數字已經重列以反映有關變動。

為評估分部表現及各分部間資源配置，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各可申報分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有流動及非流動資產（聯營公司權益、共同控制實體權益、衍生金融工具及其他企業資產除外）。分部負債包括所有流動及非流動負債（由企業層面管理之優先票據除外）。

收益及開支乃參照可申報分部產生之收益及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至該等分部。分部業績並不包括衍生金融工具公允價值變動、收購共同控制實體收益淨額、應佔聯營公司虧損、應佔共同控制實體虧損及有關優先票據、可轉換債券、股份支付及任何其他企業層面之交易的溢利或虧損。

有關可申報分部的資料

截至二零一一年六月三十日止六個月

以人民幣千元呈列	物業銷售	物業租賃	酒店及 相關服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	1,263,253	17,727	20,212	36,875	25,669	1,363,736
分部間收益	-	-	-	-	8,779	8,779
可申報分部收益	<u>1,263,253</u>	<u>17,727</u>	<u>20,212</u>	<u>36,875</u>	<u>34,448</u>	<u>1,372,515</u>
可申報分部除所得稅前溢利	<u>257,000</u>	<u>58,526</u>	<u>(56,925)</u>	<u>(1,903)</u>	<u>(24,078)</u>	<u>232,620</u>
於二零一一年六月三十日						
可申報分部資產	<u>18,579,216</u>	<u>2,082,000</u>	<u>1,637,173</u>	<u>272,012</u>	<u>2,641,970</u>	<u>25,212,371</u>
可申報分部負債	<u>16,369,911</u>	<u>622,098</u>	<u>1,246,903</u>	<u>198,746</u>	<u>2,424,622</u>	<u>20,862,280</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月

以人民幣千元呈列	物業銷售	物業租賃	酒店及 相關服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	941,623	14,619	-	35,140	27,188	1,018,570
分部間收益	-	-	-	-	16,719	16,719
可申報分部收益	<u>941,623</u>	<u>14,619</u>	<u>-</u>	<u>35,140</u>	<u>43,907</u>	<u>1,035,289</u>
可申報分部除所得稅前溢利	<u>135,127</u>	<u>212,290</u>	<u>-</u>	<u>8,601</u>	<u>(7,157)</u>	<u>348,861</u>
於二零一零年十二月三十一日						
可申報分部資產	<u>16,995,396</u>	<u>1,948,000</u>	<u>1,070,959</u>	<u>276,213</u>	<u>2,459,188</u>	<u>22,749,756</u>
可申報分部負債	<u>16,010,844</u>	<u>640,045</u>	<u>656,576</u>	<u>198,784</u>	<u>2,203,354</u>	<u>19,709,603</u>

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

收益	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
可申報分部收益	1,372,515	1,035,289
分部間收益對銷	(8,779)	(16,719)
綜合收益	<u>1,363,736</u>	<u>1,018,570</u>
溢利	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
可申報分部溢利	232,620	348,861
分部間溢利對銷	5,540	(10,384)
衍生金融工具的公允價值變動	(24,335)	(19,733)
購回可轉換債券收益淨額	-	16,745
收購共同控制實體收益淨額	-	149,911
股份支付	(676)	(2,942)
應佔聯營公司虧損	(31,108)	(13,067)
應佔共同控制實體虧損	(11,222)	(6,869)
除所得稅前綜合溢利	<u>170,819</u>	<u>462,522</u>
資產	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部資產	25,212,371	22,749,756
分部間應收款對銷	(3,125,834)	(2,244,978)
分部間投資對銷	(486,227)	(517,065)
其他未分配資產	-	1,490
衍生金融工具	1,284	625
聯營公司權益	1,232,145	1,263,247
共同控制實體權益	727,246	738,468
綜合資產總額	<u>23,560,985</u>	<u>21,991,543</u>
負債	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部負債	20,862,280	19,709,603
分部間應付款對銷	(3,125,834)	(2,244,978)
優先票據	1,261,756	-
衍生金融工具	2,152	-
綜合負債總額	<u>19,000,354</u>	<u>17,464,625</u>

## 地區資料

由於本集團主要在中國營運，故概無呈列地區分部資料。

## 有關主要客戶的資料

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間，概無單一客戶貢獻本集團總銷售的10%或以上。

## 4. 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行存款利息收入	21,838	24,635
長期應收款利息收入	<u>30,070</u>	<u>15,890</u>
融資收入	<u>51,908</u>	<u>40,525</u>
銀行貸款及優先票據利息費用	(273,153)	(163,479)
減：資本化的利息	<u>197,042</u>	<u>135,037</u>
銀行貸款及優先票據利息費用淨額	(76,111)	(28,442)
可轉換債券利息費用	-	(12,827)
持作買賣投資的公允價值調整	(2,580)	(250)
按已攤銷成本計算的長期應付款利息費用	(1,653)	(1,740)
匯兌收益淨額	<u>35,589</u>	<u>10,203</u>
融資成本	<u>(44,755)</u>	<u>(33,056)</u>
衍生金融工具的公允價值變動	<u>(24,335)</u>	<u>(19,733)</u>
融資成本淨額	<u>(17,182)</u>	<u>(12,264)</u>

## 5. 所得稅開支

綜合全面利潤表的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本期間中國企業所得稅撥備	42,935	44,536
本期間中國土地增值稅撥備	30,161	7,786
	<u>73,096</u>	<u>52,322</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(25,360)	29,365
已確認稅項虧損影響	(4,103)	(6,051)
投資物業重估收益	26,653	52,579
遞延中國土地增值稅	(888)	15,837
	<u>(3,698)</u>	<u>91,730</u>
綜合全面利潤表的所得稅開支總額	<u>69,398</u>	<u>144,052</u>

### 企業所得稅

由於本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月期間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，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

本集團的主要項目公司須按稅率25%繳納中國所得稅(二零一零年：25%，昆明盛高置地發展有限公司則按優惠所得稅稅率15%繳稅)。

### 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%的累進稅率繳納土地增值稅，根據所適用的規例，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。截至二零一一年六月三十日止六個月計入全面利潤表中的土地增值稅為人民幣29,273,000元(二零一零年：人民幣23,623,000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，且本集團尚未與各地稅務機關最終確認其土地增值稅申報表。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溢利或虧損及土地增值稅撥備。

## 6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
本期間內宣派的股息每股普通股人民幣0.065元 (二零一零年:人民幣0.055元)(i)	68,390	56,402
資產負債表日後擬派股息(ii)	-	-

(i) 於二零一一年三月七日舉行的會議上，董事會擬派截至二零一零年十二月三十一日止年度的現金股息每股普通股人民幣6.5仙，其於二零一一年六月二日舉行的股東週年大會上獲批准。該現金股息已於二零一一年六月九日派付。

(ii) 本公司董事會已議決不就截至二零一一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一一年六月三十日止六個月每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利人民幣105,002,000元(二零一零年:人民幣302,134,000元)及期內已發行普通股之加權平均數1,051,128,275股(二零一零年:1,051,128,275股)計算得出，計算如下：

普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
於一月一日發行的普通股	1,051,128,275	1,025,491,000
紅股發行影響	-	25,637,275
於六月三十日的普通股加權平均數	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,051,128,275</u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一一年六月三十日止六個月每股攤薄盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利人民幣105,002,000元(二零一零年:人民幣317,949,000元)及於調整對普通股的所有潛在攤薄影響後尚餘的普通股加權平均數1,051,128,275股(二零一零年:1,147,905,546股)計算，計算如下：

(i) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
普通股加權平均數(基本)	1,051,128,275	1,051,128,275
兌換可轉換債券的影響	-	96,414,784
已發行購股權的影響	-	362,487
普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,147,905,546</u>

於二零一一年六月三十日，本公司有19,833,750份尚未行使購股權，其中概無股份為攤薄潛在普通股，因期內平均市價已超出行使價。

(ii) 本公司普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
普通股股權持有人應佔溢利(基本)	105,002	302,134
可轉換債券負債部份實際利息的影響	-	12,827
就可轉換債券衍生部份所確認虧損的影響	-	19,733
就購回可轉換債券所確認收益的影響	-	(16,745)
	<u>105,002</u>	<u>317,949</u>
普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)	<b>105,002</b>	<b>317,949</b>

## 8. 長期應收款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
	長期應收款	969,742
減：一年內到期的長期應收款	<u>(248,996)</u>	<u>(125,486)</u>
一年後到期的長期應收款	<u>720,746</u>	<u>814,186</u>
預期將會收取的金額如下：		
一年內	248,996	125,486
超過一年但少於兩年	113,237	113,103
超過兩年但少於五年	168,781	247,166
超過五年	<u>438,728</u>	<u>453,917</u>
	<u>969,742</u>	<u>939,672</u>

長期應收款指提供予共同控制實體海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)的免息股東貸款。該金額將按年分10期償還。該期間有關長期應收款的利息收入人民幣30,070,000元已經確認(二零一零年：人民幣15,890,000元)。

## 9. 應收賬款、其他應收款及預付按金

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	51,256	1,909
應收第三方的貿易應收賬項	19,757	5,499
預付承建商款項	79,329	74,480
收購土地使用權的預付按金	3,683,779	2,714,149
其他應收款	1,072,972	221,504
預繳稅款	294,286	252,728
合計	<u>5,201,379</u>	<u>3,270,269</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、按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。

## 10. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：		
其他應付款：		
— 應付股息	9,173	9,173
— 其他關連人士	2,532,601	2,665,911
	<u>2,541,774</u>	<u>2,675,084</u>
應付賬款	1,578,248	1,752,740
預收客戶款項	5,805,059	5,303,410
其他應付稅項	13,512	48,758
其他應付款和應計費用	1,220,677	382,095
應付股息	166	96
合計	<u>11,159,436</u>	<u>10,162,183</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 11. 優先票據

於二零一一年四月八日，本公司按等同面值98.244%的價值發行於二零一六年到期總面值200,000,000美元(相等於約人民幣1,308,400,000元)的13.5厘優先票據(「票據」)。票據於新加坡證券交易所有限公司上市。票據按年利率13.5厘計息，於每年四月八日及十月八日每半年期末付息，並將於二零一六年四月八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本的所得款項淨額約為191,298,939美元(相等於人民幣1,251,477,657元)。

本公司可於二零一四年四月八日或其後任何時間，按等同下文所載本金額百分比的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(倘於下文所示各年度四月八日開始的十二個月內贖回)贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零一四年	106.75%
二零一五年及以後	103.375%

於二零一四年四月八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的適用溢價及應計而未付利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)票據。

本公司可於二零一四年四月八日前任何時間，以出售本公司普通股的所得款項，按票據本金額113.5%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(如有)，贖回最多35%的票據本金總額。惟於各有關贖回及於有關股本發售結束後60日內進行的任何有關贖回後，至少65%原本已發行的票據本金總額須仍未償還。

本公司所持有的贖回權分別於初步確認日期及二零一一年六月三十日根據本公司二零一零年年報所載截至二零一零年十二月三十一日止年度財務報表附註3(c)(iii)載列的會計政策，按公允價值入賬列為衍生金融工具。

優先票據不同部分的變動載列如下：

以人民幣千元呈列

	負債部分 人民幣千元	本公司認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年四月八日發行的 優先票據	1,274,320	(22,842)	1,251,478
期內已攤銷利息及發行成本	41,375	-	41,375
匯兌收益	(13,726)	-	(13,726)
公允價值變動	-	21,558	21,558
	<u>1,301,969</u>	<u>(1,284)</u>	<u>1,300,685</u>
於二零一一年六月三十日			
由下列項目組成			
-其他應付款-應計利息	40,213		
-優先票據	<u>1,261,756</u>		
-合計	<u>1,301,969</u>		

## 12. 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	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) 1,324,000	1,173,000
興建中或發展中的投資物業	(b) 758,000	733,000
期終結餘	<u>2,082,000</u>	<u>1,906,000</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	1,223,000	1,138,500
轉撥自興建中或發展中的投資物業	89,202	30,659
公允價值調整：		
於損益確認	11,798	3,841
期終結餘	<u>1,324,000</u>	<u>1,173,000</u>

### (b) 興建中或發展中的投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	725,000	502,000
資本化成本	59,712	60,112
轉撥至已建成投資物業	(89,202)	(30,659)
公允價值調整：		
於損益確認	62,490	201,547
期終結餘	<u>758,000</u>	<u>733,000</u>

本集團所有投資物業於二零一一年六月三十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。重估收益已計入各期的損益，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。

於二零一一年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣1,252,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,160,654,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

### 13. 聯營公司權益

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
上海外灘半島酒店有限公司(「外灘半島」)	(i)	1,117,263	1,149,466
上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)	(ii)	111,278	110,144
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	(iii)	3,604	3,637
		<u>1,232,145</u>	<u>1,263,247</u>

#### (i) 外灘半島

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本		867,013	867,013
增加實繳股本投資		13,665	13,665
分佔收購後溢利		236,585	268,788
		<u>1,117,263</u>	<u>1,149,466</u>

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。

#### (ii) 上海眾鑫

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 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		60,551	59,417
貸款		21,000	21,000
		<u>111,278</u>	<u>110,144</u>

向上海眾鑫提供的貸款人民幣21,000,000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。

(iii) 上海朝智

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	3,633	3,633
分佔收購後(虧損)/溢利	(29)	4
	<u>3,604</u>	<u>3,637</u>

上海朝智由本集團擁有36.33%股權，並從事商業物業開發業務。

14. 共同控制實體權益

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)	<u>727,246</u>	<u>738,468</u>
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(31,230)	(20,008)
	<u>727,246</u>	<u>738,468</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，主要於中國海南省海口市從事物業發展。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 業績

儘管中國中央政府引入及實施嚴格措施，本集團於二零一一年上半年仍取得持續的穩定增長。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣1,363,736,000元，較二零一零年同期增加約34%(二零一零年上半年：人民幣1,018,570,000元)。截至二零一一年六月三十日止六個月，平均售價由二零一零年上半年每平方米人民幣10,095元大幅增加47%至二零一一年上半年每平方米人民幣14,839元。本集團純利減少約68%至人民幣101,421,000元(二零一零年上半年：人民幣318,470,000元)。本公司股權持有人應佔純利約為人民幣105,002,000元(二零一零年上半年：人民幣302,134,000元)，按年(「按年」)減少65%。截至二零一一年六月三十日止六個月，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0.1元及人民幣0.1元，分別減少65%及64%(二零一零年上半年：分別人民幣0.287元及人民幣0.277元)。

在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，本集團密切跟進發展中物業的計劃進度、採納靈活的市場推廣策略以切合個別地方市場、產品及地點的特定狀況、積極加強內部監控，並持續透過組織重組發掘節省成本的機會。該等努力均為二零一一年下半年的良好表現奠下基礎。

#### 物業發展

儘管中國中央政府推出宏調措施，二零一一年上半年已售出及交付的建築面積合共達85,133平方米(二零一零年上半年：93,273平方米)。源自物業銷售的收益合共約人民幣1,263,253,000元，增加34%(二零一零年：人民幣941,623,000元)。收益增長主要歸因於長江三角洲地區多個主要項目貢獻所致。

本集團確保如期密切跟隨竣工時間表，並有效管理建築過程。部分物業將於二零一一年下半年交付，而該等物業現時正在興建中，即上海的康橋水都(「香逸灣」)、昆明的盛高大城、海口的榮域、無錫的西水東、蘇州的環球188及常熟的怡景灣。

項目	二零一一年 上半年已售 及交付的 概約面積 平方米	二零一一年 上半年 確認的 概約銷售額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
康橋水都及康橋水鄉	1,688	26,691	15,812
海口榮域—第II—F期公寓	425	2,855	6,717
昆明盛高大城—第I期公寓	102	690	6,781
昆明盛高大城—第III期公寓	82	784	9,557
常熟怡景灣—第I期別墅	356	7,000	19,686
常熟怡景灣—第2.1期—連排別墅	21,912	241,034	11,000
蘇州環球188—辦公樓	13,736	333,641	24,289
蘇州環球188—公寓I	2,661	69,363	26,063
假日酒店—服務式公寓—住宅	241	4,233	17,548
假日酒店—服務式公寓—頂層	61	1,586	26,103
西水東—第2.1期—公寓	43,405	562,899	12,969
西水東—第2.1期—商業	464	12,477	26,917
總計	85,133	1,263,253	14,839

於回顧期間，本集團的合約建築面積總額達91,430平方米(二零一零年上半年：253,357平方米)，而累計合約銷售額約達人民幣1,669,000,000元(二零一零年上半年：人民幣3,038,000,000元)，建築面積及金額分別按年減少64%及45%。由於我們一貫的高質量、創新設計及出色的產品組合，平均合約售價由二零一零年上半年每平方米人民幣11,977元增加至每平方米人民幣18,483元，大幅增加54%。

於回顧期間，二線城市合約銷售額佔本集團總合約銷售額其中一大部分，尤其是來自無錫的西水東(28.5%)、蘇州的環球188(23.1%)、常熟的翡翠灣(18.8%)、昆明的盛高大城(11.4%)，以及海口的榮域(8.9%)，該等項目於推出時非常成功。

包括上海的康橋半島秀溪公寓、常熟的翡翠灣、太原的日出東山、無錫的朝陽門、無錫的金匱裡及海口的海長流的新項目預計於二零一一年下半年推出預售，並以堅實的需求為目標。日出東山為定價策略靈活的全新項目。本集團已為新產品的推出採納靈活的市場推廣手法，其對於長江三角洲建立更廣泛的覆蓋而言為策略性的一步。

## 土地儲備補充

本集團的策略是維持足夠支持本集團未來五年發展路線的土地儲備組合。因此，本集團會繼續於具地區經濟重要性的省會城市發展優質項目。

於二零一一年二月，本集團成功收購位於寧波慈城新城的一個項目，總代價約為人民幣11.15億元。該項目佔地面積約192,108平方米，建築面積為253,482平方米，平均土地成本為每平方米人民幣4,399元。該項目坐享優越位置，西南面經杭州灣大橋直達上海、東面連接繞城高速公路、北面為渝北高速公路，並鄰近蕭甬鐵路。

本集團相信，對於盛高置地擴張至浙江省及於長江三角洲建立更廣泛覆蓋而言，此乃重大及策略性的一步。

於二零一一年六月三十日，本集團持有優質土地儲備約6,170,000平方米，足以應付至少5年的發展。

## 發行優先票據

於二零一一年四月一日，盛高置地成功發行於二零一六年到期面值為200,000,000美元的優先票據，其票面利率為13.5厘，發售價為本金額的98.244%。該發行獲得廣泛及優質投資者基礎的踴躍回應，總認購額超過340,000,000美元(超額認購1.7倍)。所得款項已用於償還若干境外貸款及用於一般公司用途。該發行意味著我們於財務管理方面的另一項策略性成就，讓本公司得以擴大資金來源，取得較長期的資本，並改善其債務到期組合。

## 酒店發展

為確保有穩定長期經常性收入，本集團透過擴充產品線及組合多元化，發展其酒店業務。我們與多個國際知名營運商緊密合作，例如半島酒店集團、洲際酒店集團、輝盛國際管理有限公司及GHM Hotels等。

屹立具歷史性的外灘上的瑰寶—上海半島酒店，是我們第一個市中心綜合性項目，其酒店及購物中心已於二零一零年三月盛大開幕。直至目前為止，該酒店已榮獲多項酒店及旅遊業的獎項。

我們在上海的第二座酒店，上海浦東盛高假日酒店，策略性地位於康橋半島，鄰近浦東國際機場及上海迪士尼的未來地點，擁有400個酒店客房、飲食設施、會議室及會所。此酒店已大致於二零一零年落成，並於二零一一年五月隆重開幕。

蘇州輝盛閣國際公寓位於環球188，於二零一一年五月正式開幕。蘇州輝盛閣國際公寓擁有276間獨立公寓，佔環球188兩座大樓之一。每間公寓均裝飾豪華，並全面配備各種便利設施，支援忙碌的行政人員及其家人的生活方式，與輝盛國際的品牌同出一轍。另一座大樓的辦公室、休閒及商業空間的租戶鄰近蘇州輝盛閣國際公寓，將可享獨有的協同效應。

位於安徽省黃山的臥虎高爾夫球會所已於二零一零年十月三十日投入服務。此會所的高爾夫球練習設施達世界級水準，而且由頂尖的IMG管理，是太平湖度假村第一個落成項目。皇冠假日酒店及其配套休閒設施預計於二零一二年前落成。

### *投資物業及配套服務*

本集團持有若干物業作租賃用途，以產生穩定及經常性收入。於回顧期間，本集團租出的建築面積合計共約109,527平方米，其收益約為本集團總收益的1%。

本集團持續發展教育分部的業務，經營上海最廣為人知之一的幼稚園(中福會康橋幼兒園)、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)，其收益作為長期經常性收入佔本集團的總收益約3%。

### *物業管理及相關服務*

於回顧期間，本集團的物業管理及相關服務收入約為人民幣25,669,000元，較去年同期減少5%(二零一零年上半年：人民幣27,187,000元)。本集團提供物業管理服務涉及的物業建築面積合共約1,870,405平方米。

為進一步提高上海半島發展項目的價值，本集團的聯營公司上海半島外灘已就1號樓宇的十年期獨家管理以及外灘33號的2號及3號樓宇的二十年期租賃簽訂合約。

### *展望*

於二零一一年下半年，中國內地的物業市場在政府的宏調措施下仍充滿挑戰。此外，客戶的購買力亦會因二三線城市的限買政策廣泛實施而受到影響。然而，改善自用住屋的需求龐大，故本集團對物業市場的長遠前景仍抱有樂觀的態度。

本集團將繼續專注於其「2+X」產品策略、鞏固其品牌及其於上海的業務，並進一步加強其於長江三角洲及經挑選具高增長潛力的省市的地位。為盡量增加股東價值，本集團將努力不懈地為客戶發展及交付優質產品及服務。本集團預期於未來將有穩定的業務增長。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一一年上半年的總收益比去年同期增加34%，由約人民幣1,019,000,000元增至人民幣1,364,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益人民幣1,263,000,000元(二零一零年上半年：人民幣942,000,000元)，佔總收益93%，按年增加34%。租賃業務的收益增加22%至人民幣17,800,000元(二零一零年上半年：人民幣14,600,000元)。來自物業管理及相關服務的收入下跌5%至約人民幣25,700,000元(二零一零年上半年：人民幣27,000,000元)。教育收益約為人民幣37,000,000元(二零一零年上半年：人民幣35,000,000元)，較去年同期增加6%。二零一一年，上海康橋假日酒店及蘇州輝盛閣國際公寓分別於三月及五月開張。該兩間酒店於二零一一年上半年為本集團帶來人民幣20,000,000元的收益，佔總收益1%。

	二零一一年 上半年 人民幣千元	二零一零年 上半年 人民幣千元
物業銷售	<b>1,263,253</b>	941,623
物業租賃	<b>17,727</b>	14,619
物業管理及相關服務	<b>25,669</b>	27,187
教育	<b>36,875</b>	35,141
酒店	<b>20,212</b>	—
總計	<b><u>1,363,736</u></b>	<b><u>1,018,570</u></b>

### 銷售成本

銷售成本增加37%至約人民幣980,000,000元，而二零一零年上半年則為人民幣714,000,000元。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

### 毛利及毛利率

毛利由二零一零年上半年的人民幣305,000,000元增加26%至人民幣383,000,000元，而毛利率則由於產品組合與去年同期不同而由30%減少至28%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一零年上半年的人民幣1,600,000元增至二零一一年上半年的人民幣2,600,000元。

## 經營開支

由於兩間酒店上海康橋假日酒店及蘇州輝盛閣國際公寓的經營前及開幕開支隨酒店開始營運而計入行政費用，故行政費用由二零一零年上半年的人民幣116,000,000元增加至二零一一年上半年的人民幣173,000,000元。而由於本集團於目前的經濟環境下控制銷售支出，故銷售及市場推廣成本亦經歷22%的減少。

## 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一零年上半年的人民幣12,000,000元增加至二零一一年上半年的人民幣17,000,000元。此增加主要由於二零一一年上半年的衍生金融工具公允價值變動所致。

## 應佔聯營公司虧損

本集團於二零一一年上半年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣42,000,000元，而二零一零年上半年則為虧損人民幣20,000,000元。該虧損乃由於來自上海外灘半島酒店的銀行貸款利息開支所致。

## 投資物業重估收益

本集團於二零一一年上半年錄得重估收益共約人民幣74,000,000元，而去年同期則為人民幣205,000,000元，主要由於物業市場於二零一一年上半年維持穩定所致。

## 所得稅

所得稅由二零一零年上半年的人民幣144,000,000元減少52%至二零一一年上半年的人民幣69,000,000元。該減少乃由於即期土地增值稅增加以及遞延所得稅及遞延土地增值稅減少共同影響所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

本集團於二零一一年上半年回顧期間錄得股權持有人應佔溢利人民幣105,000,000元(二零一零年上半年：人民幣302,000,000元)，減少65%。純利率於二零一一年上半年減少至7%(二零一零年上半年：31%)。

## 財務狀況

於二零一一年上半年，本公司股權持有人應佔股權達人民幣4,456,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,419,000,000元)。總資產達到人民幣23,561,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣21,992,000,000元)及總負債維持於人民幣19,000,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣17,465,000,000元)。

## 流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得為本集團的主要收入，其應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一一年上半年的負債比率淨額(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107%的水平。本集團於二零一一年上半年的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣1,681,000,000元，包括優先票據的借款總額為人民幣6,540,000,000元，而股本基礎為人民幣4,561,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,527,000,000元)。

### 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除資本市場的集資交易外，所面臨的外匯風險有限。

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，融資的條款乃於本集團層面集中審核及監控。

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

於二零一一年六月三十日，本集團將其賬面值人民幣9,026,000,000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。於二零一一年上半年，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣4,828,000,000元。

### 財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 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>1,354,439</u>	<u>819,864</u>

## 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 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	2,987,550	3,094,452
－已授權但未訂約	3,721,463	3,122,908
總計	<u>6,709,013</u>	<u>6,217,360</u>

## 人力資源

於二零一一年六月三十日，本集團總共僱用1,427名僱員(二零一零年十二月三十一日：1,290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，亦會向那些有突出表現的員工提供年終花紅，以及採納購股權計劃以吸引及留任人才為本集團效力。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

於回顧期間內，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，惟下文所述的守則條文第A.4.2條及第E.1.2條則除外。

守則第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事須於其委任後首個股東大會獲股東選舉方可作實。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。

守則第E.1.2條規定董事會主席須出席股東週年大會。由於需要處理其他業務，董事會主席並無出席二零一一年股東週年大會。

## 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，截至二零一一年六月三十日止六個月，均有遵守標準守則所規定的準則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月，概無本公司或任何其附屬公司購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 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二零一一年六月三十日止六個月的中期業績。

## 刊發中期報告

載有上市規則規定之所有資料的二零一一年度中期報告將於香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.spkland.com](http://www.spkland.com))刊登。

承董事會命  
盛高置地(控股)有限公司  
主席  
王偉賢

香港，二零一一年八月二十九日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事王偉賢先生、王煦菱女士及張文海先生；而非執行董事為謝世東先生及黎健先生；及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。