

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
收益(人民幣百萬元)	868	1,364
毛利(人民幣百萬元)	99	383
本公司股東應佔(虧損)/溢利 (人民幣百萬元)	(496)	105
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.484)	0.100
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.484)	0.100

盛高置地(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止期間的綜合業績。

## 綜合全面利潤表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益		867,807	1,363,736
銷售成本		(768,952)	(980,360)
毛利		98,855	383,376
其他收入		2,287	2,645
銷售及市場推廣成本		(36,248)	(48,942)
行政費用		(135,101)	(173,012)
其他經營開支	4	(176,352)	(8,024)
來自經營活動的溢利		(246,559)	156,043
融資收入		15,638	51,908
融資成本		(143,899)	(44,755)
衍生金融工具的公允價值變動		76	(24,335)
融資成本淨額	5	(128,185)	(17,182)
應佔聯營公司虧損		(39,635)	(31,108)
應佔共同控制實體虧損		(1,506)	(11,222)
未計投資物業重估(虧損)/收益及 所得稅前(虧損)/溢利		(415,885)	96,531
投資物業重估(虧損)/收益	9	(29,236)	74,288
除所得稅前(虧損)/溢利		(445,121)	170,819
所得稅開支	6	(52,166)	(69,398)
期內(虧損)/溢利		(497,287)	101,421
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司股權持有人		(495,958)	105,002
少數股東權益		(1,329)	(3,581)
期內(虧損)/溢利		(497,287)	101,421
每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)		(0.484)	0.100
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)		(0.484)	0.100

截至六月三十日止六個月  
二零一二年 二零一一年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內(虧損)/溢利	(497,287)	101,421
期內其他全面收入，除所得稅		
匯兌差異	(15)	6
期內全面收入總額	<u>(497,302)</u>	<u>101,427</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	(495,973)	105,008
少數股東權益	<u>(1,329)</u>	<u>(3,581)</u>
期內全面收入總額	<u>(497,302)</u>	<u>101,427</u>

## 綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日－未經審核

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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		977,172	1,004,473
無形資產		1,543	1,566
土地使用權		77,763	78,699
其他投資		36,182	14,032
發展中物業		6,986,382	6,618,792
投資物業	9	1,746,000	1,651,000
聯營公司權益	10	1,154,973	1,194,608
共同控制實體權益	11	733,629	735,135
遞延稅項資產		225,307	211,067
長期應收款		814,186	814,186
		<u>12,753,137</u>	<u>12,323,558</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,925,473	4,452,903
已建成待售物業		1,773,205	1,533,109
其他投資		60,979	10,824
應收賬款、其他應收款項及預付按金	12	1,763,185	2,439,436
一年內到期的長期應收款		125,486	125,486
受限制現金		953,598	1,307,467
現金及現金等價物		909,852	1,645,026
歸類為持作待售的資產	15	831,273	—
		<u>10,343,051</u>	<u>11,514,251</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>23,096,188</b></u>	<u><b>23,837,809</b></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		779,395	790,993
保留盈利		1,762,080	2,258,044
<b>本公司股權持有人應佔權益總額</b>		<u><b>4,717,152</b></u>	<u><b>5,224,714</b></u>
<b>少數股東權益</b>		<u><b>80,056</b></u>	<u><b>81,385</b></u>
<b>權益總額</b>		<u><b>4,797,208</b></u>	<u><b>5,306,099</b></u>

		二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
計息貸款		2,886,165	2,077,615
應付賬款、其他應付款項及預收款項	13	9,611,825	9,512,430
應付稅項		1,097,821	1,209,234
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000
與歸類為持作待售的資產有關的負債	15	55	—
		<u>13,601,866</u>	<u>12,805,279</u>
<b>非流動負債</b>			
計息貸款		3,148,802	4,174,690
長期應付款		41,557	39,997
衍生金融工具		1,666	1,742
優先票據	14	1,238,668	1,231,418
遞延稅項負債		266,421	278,584
		<u>4,697,114</u>	<u>5,726,431</u>
<b>負債總額</b>		<u>18,298,980</u>	<u>18,531,710</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>23,096,188</u>	<u>23,837,809</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(3,258,815)</u>	<u>(1,291,028)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,494,322</u>	<u>11,032,530</u>

## 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二零一一年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零一二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二零一一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，並應與本集團於二零一一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。

此中期財務報告乃未經審核，但已由本公司審核委員會審閱，並由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」作出審閱。

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月招致虧損人民幣497,287,000元，於二零一二年六月三十日的流動負債淨額為人民幣3,258,815,000元。根據本集團出售若干項目公司及繼續得到銀行融資之預期能力及預售若干項目之估計所得款項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報表。

中期財務報告所載作為過往呈報資料的關於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。本公司核數師已在二零一二年三月二十三日的核數師報告中對這些財務報表出具無保留意見。

## 2. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了若干國際財務報告準則的修訂，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12號的修訂—*所得稅—遞延稅項：收回相關資產*

根據國際會計準則第12號，在計量遞延稅項時，須考慮有關實體預期收回有關資產賬面值的方式所產生的稅務結果。就此，國際會計準則第12號的修訂引入一項可予以推翻的假設。該假設是指根據國際會計準則第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業的賬面值將會透過出售收回。若有關投資物業可予折舊，並以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去(非透過出售)而消耗的商業模式持有，則此項假設可按個別物業情況推翻。

就本集團全部位於中國內地的投資物業而言，董事認定該等物業是以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去而消耗的商業模式持有，因而推翻了該等物業根據國際會計準則第12號修訂之下的假設。有鑑於此，本集團根據該等物業本可透過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計量該等其他物業的遞延稅項。因此，國際會計準則第12號的修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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。

### 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、蘇州及無錫。
- 酒店及配套服務：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、蘇州及黃山經營有關業務。
- 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、海口、太原及寧波經營有關業務。

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(聯營公司權益及共同控制實體權益除外)。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、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、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

截至二零一二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 配套服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	706,422	24,154	67,230	36,842	33,159	867,807
分部間收益	-	-	-	-	1,875	1,875
可申報分部收益	<u>706,422</u>	<u>24,154</u>	<u>67,230</u>	<u>36,842</u>	<u>35,034</u>	<u>869,682</u>
可申報分部除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(305,231)</u>	<u>(44,456)</u>	<u>(47,819)</u>	<u>7,799</u>	<u>(9,395)</u>	<u>(399,102)</u>

於二零一二年六月三十日

可申報分部資產	<u>19,093,626</u>	<u>1,746,000</u>	<u>1,946,690</u>	<u>286,265</u>	<u>112,578</u>	<u>23,185,159</u>
可申報分部負債	<u>15,695,788</u>	<u>802,526</u>	<u>1,585,966</u>	<u>200,170</u>	<u>80,499</u>	<u>18,364,949</u>

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 配套服務	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/(虧損)	<u>257,000</u>	<u>58,526</u>	<u>(56,925)</u>	<u>(1,903)</u>	<u>(24,078)</u>	<u>232,620</u>

於二零一一年十二月三十一日

可申報分部資產	<u>19,819,429</u>	<u>1,651,000</u>	<u>2,407,164</u>	<u>308,566</u>	<u>168,413</u>	<u>24,354,572</u>
可申報分部負債	<u>16,114,776</u>	<u>645,020</u>	<u>1,996,662</u>	<u>227,041</u>	<u>89,971</u>	<u>19,073,470</u>



可申報分部收益、(虧損)/溢利、資產及負債的對賬

收益	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可申報分部收益	869,682	1,372,515
分部間收益對銷	(1,875)	(8,779)
綜合收益	<u>867,807</u>	<u>1,363,736</u>
 (虧損)/溢利	 截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可申報分部除所得稅前(虧損)/溢利	(399,102)	232,620
分部間(虧損)/溢利對銷	(2,679)	5,540
衍生金融工具的公允價值變動	76	(24,335)
股份支付	(2,275)	(676)
應佔聯營公司虧損	(39,635)	(31,108)
應佔共同控制實體虧損	(1,506)	(11,222)
除所得稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(445,121)</u>	<u>170,819</u>
 資產	 二零一二年 六月三十日	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	人民幣千元
可申報分部資產	23,185,159	24,354,572
分部間應收款項對銷	(1,345,497)	(1,814,430)
分部間投資對銷	(632,076)	(632,076)
聯營公司權益	1,154,973	1,194,608
共同控制實體權益	733,629	735,135
綜合資產總額	<u>23,096,188</u>	<u>23,837,809</u>
 負債	 二零一二年 六月三十日	
	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	人民幣千元
可申報分部負債	18,364,949	19,073,470
分部間應付款項對銷	(1,345,497)	(1,814,430)
優先票據	1,277,862	1,270,928
衍生金融工具	1,666	1,742
綜合負債總額	<u>18,298,980</u>	<u>18,531,710</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

截至二零一二年及二零一一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. 其他經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
捐款	3,730	2,700
違約成本	20,396	2,212
減值虧損	148,141	-
其他	4,085	3,112
	<u>176,352</u>	<u>8,024</u>
合計	<u>176,352</u>	<u>8,024</u>

於二零一二年六月三十日，本集團評估其物業的可收回金額，因而撇減若干發展中物業的賬面值人民幣38,398,000元及撇減若干已建成待售物業的賬面值人民幣109,743,000元。可收回金額估計乃按照物業的公允價值減銷售成本，並參考同類資產近期的可觀察市場價格而釐定。

## 5. 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	15,638	21,838
長期應收款利息收入	-	30,070
	<u>15,638</u>	<u>51,908</u>
融資收入	<u>15,638</u>	<u>51,908</u>
貸款及優先票據利息費用	(400,205)	(273,153)
減：資本化的利息	263,668	197,042
	<u>(136,537)</u>	<u>(76,111)</u>
貸款及優先票據利息費用淨額	(136,537)	(76,111)
持作買賣投資的公允價值變動	1,420	(2,580)
按已攤銷成本計算的長期應付款利息費用	(1,560)	(1,653)
匯兌(虧損)/收益淨額	(7,222)	35,589
	<u>(143,899)</u>	<u>(44,755)</u>
融資成本	<u>(143,899)</u>	<u>(44,755)</u>
衍生金融工具的公允價值變動	76	(24,335)
	<u>76</u>	<u>(24,335)</u>
融資成本淨額	<u>(128,185)</u>	<u>(17,182)</u>

## 6. 所得稅開支

### (i) 綜合全面利潤表的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
本期間中國企業所得稅撥備	24,545	42,935
本期間中國土地增值稅撥備	69,062	30,161
	<u>93,607</u>	<u>73,096</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(11,832)	1,293
已確認稅項虧損影響	(14,571)	(4,103)
遞延中國土地增值稅	(15,038)	(888)
	<u>(41,441)</u>	<u>(3,698)</u>
綜合全面利潤表的所得稅開支總額	<u>52,166</u>	<u>69,398</u>

### 企業所得稅

由於本集團於截至二零一二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。

根據於二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過並於二零零八年一月一日起生效的中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」），本集團的主要項目公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（二零一一年：25%）。

### 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（包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支）計算。截至二零一二年六月三十日止六個月計入綜合全面利潤表中的土地增值稅為人民幣54,024,000元（二零一一年：人民幣29,273,000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定其土地增值稅申報表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。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，則該等差額將會影響作出有關決定期間的損益及土地增值稅撥備。

(ii) 所得稅開支和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(445,121)	170,819
減：中國土地增值稅	(54,024)	(29,273)
	<u>(499,145)</u>	<u>141,546</u>
按本集團屬下各公司適用稅率計算的稅項	(96,330)	30,782
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅務影響	(81)	2,522
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	6,178	1,678
未確認遞延稅項資產	86,319	5,367
過往年度超額撥備	2,056	(146)
稅率變動的影響	-	(78)
	<u>(1,858)</u>	<u>40,125</u>
中國土地增值稅	<u>54,024</u>	<u>29,273</u>
合計	<u>52,166</u>	<u>69,398</u>

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之除所得稅前虧損主要源自蘇州潤建置業有限公司、無錫新都房產開發有限公司及無錫國盛房產開發有限公司，彼等各按25%(二零一一年：25%)之稅率繳納所得稅。

由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在截至二零一二年六月三十日止六個月未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

(iii) 遞延稅項資產/負債

截至二零一二年六月三十日止六個月，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	遞延稅項資產 人民幣千元	遞延稅項負債 人民幣千元
於二零一二年一月一日	344,806	412,323
自暫時差異產生	51,943	4,939
期內變現	(44,854)	(24,253)
於二零一二年六月三十日	<u>351,895</u>	<u>393,009</u>

(iv) 抵銷遞延稅項資產／遞延稅項負債

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
已確認遞延稅項資產 與遞延稅項負債抵銷	351,895 (126,588)	344,806 (133,739)
遞延稅項資產	225,307	211,067
已確認遞延稅項負債 與遞延稅項資產抵銷	393,009 (126,588)	412,323 (133,739)
遞延稅項負債	266,421	278,584

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本期間內宣派的股息每股普通股人民幣零元 (二零一一年:人民幣0.065元) (i)	-	68,390
資產負債表日後擬派股息(ii)	-	-

(i) 於二零一二年三月二十三日舉行的會議上，董事會議決不就截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派任何現金股息，其於二零一二年六月一日舉行的股東週年大會上獲批准。

(ii) 本公司董事會已議決不就截至二零一二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

8. 每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃以本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利除以期內已發行普通股(不包括已購買之本集團普通股及股份獎勵計劃所持股份)之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利	(495,958)	105,002
	截至六月三十日止六個月的 股份數目	
	二零一二年	二零一一年
已發行普通股的加權平均數	1,023,843,473	1,051,128,275

就計算獎勵股份之攤薄影響而言之本公司普通股平均市值，乃以獎勵股份發行在外期間之市場報價為基準。本公司於截至二零一二年六月三十日止期間招致虧損，而本公司普通股之平均市價高於該等獎勵股份之行使價，包括僱員日後將予提供之服務之公允價值。因此，該等獎勵股份具有反攤薄作用，故此在計算時並未考慮在內。

## 9. 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期初結餘	1,651,000	1,948,000
資本化成本	124,236	59,712
公允價值調整：		
於損益確認	<u>(29,236)</u>	<u>74,288</u>
期終結餘	<u>1,746,000</u>	<u>2,082,000</u>

本集團所有投資物業於二零一二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。

於二零一二年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣1,183,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣745,545,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

## 10. 聯營公司權益

		二零一二年	二零一一年
		六月三十日 人民幣千元	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)	1,036,620	1,078,086
上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)	(ii)	114,843	112,975
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	(iii)	<u>3,510</u>	<u>3,547</u>
		<u>1,154,973</u>	<u>1,194,608</u>

### (i) 外灘半島

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	880,678	880,678
分佔收購後溢利	<u>155,942</u>	<u>197,408</u>
	<u>1,036,620</u>	<u>1,078,086</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

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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	64,116	62,248
貸款	21,000	21,000
	<u>114,843</u>	<u>112,975</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分)為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 上海朝智

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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	(123)	(86)
	<u>3,510</u>	<u>3,547</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。

11. 共同控制實體權益

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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」)	733,629	735,135
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(24,847)	(23,341)
	<u>733,629</u>	<u>735,135</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。

## 12. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	127,304	103,223
應收第三方的貿易應收賬款	18,174	14,599
預付承包商款項	136,792	136,958
收購土地使用權的預付按金	764,367	1,532,975
其他應收款項	421,729	414,274
預繳稅款	294,819	237,407
合計	<b>1,763,185</b>	<b>2,439,436</b>

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。

應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	16,098	14,322
超過90日至180日內	20	7
超過180日至365日內	2,056	270
	<b>18,174</b>	<b>14,599</b>

## 13. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：		
其他應付款項：		
— 應付股息	9,173	9,173
— 其他關連人士	2,531,705	2,532,049
	<b>2,540,878</b>	<b>2,541,222</b>
應付賬款	2,129,181	2,776,785
預收客戶款項	3,656,133	2,955,884
其他應付稅項	8,048	37,812
其他應付款項和預提費用	387,341	310,483
未支付土地成本	890,081	890,081
應付股息	163	163
合計	<b>9,611,825</b>	<b>9,512,430</b>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。



應付賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	750,990	1,272,165
超過90日至180日內	562,942	420,679
超過180日至365日內	587,161	583,922
超過365日至3年內	228,088	500,019
	<b>2,129,181</b>	<b>2,776,785</b>

#### 14. 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二零一一年年報所載截至二零一一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			
於二零一一年十二月三十一日	1,270,928	-	1,270,928
期內已攤銷利息及發行成本	87,405	-	87,405
期內已付利息	(85,097)	-	(85,097)
匯兌虧損	4,626	-	4,626
公允價值變動	-	-	-
	<u>1,277,862</u>	<u>-</u>	<u>1,277,862</u>

二零一二年  
六月三十日  
人民幣千元

二零一一年  
十二月三十一日  
人民幣千元

由下列項目組成

-其他應付款項-應計利息	<b>39,194</b>	39,510
-優先票據	<b>1,238,668</b>	1,231,418
-合計	<b>1,277,862</b>	1,270,928

票據的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一二年六月三十日止期間，負債部分的實際年利率為14.257%。

於二零一二年六月三十日，票據的負債部分須於以下年期償還：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
兩年後但五年內	<b>1,238,668</b>	1,231,418

## 15. 歸類為持作待售的出售組別

二零一二年六月三十日，本集團與獨立第三方訂立股份買賣協議。根據該協議，本集團同意出售擁有無錫盛東房產開發有限公司100%股權之上海穎駿投資管理有限公司之100%股權，總代價約為人民幣965,7000,000元（「建議出售事項」）。

出售組別於二零一二年六月三十日的主要資產及負債類別於綜合資產負債表分開呈列如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元
出售組別淨資產：	
物業、廠房及設備	799
發展中物業	401,834
應收賬款、其他應收款項及預付按金	424,932
受限制現金	2,500
銀行存款及現金	<u>1,208</u>
歸類為持作待售的資產總額	<u>831,273</u>
應付賬款及其他應付款項	<u>(55)</u>
與歸類為持作待售的資產有關的負債總額	<u>(55)</u>

## 業務回顧

### 業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣868,000,000元，較去年同期減少約36%，原因是期內已售出及交付項目的總建築面積減少。本公司淨虧損約為人民幣497,000,000元，去年同期則為純利人民幣101,421,000元。本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為每股人民幣0.48元，去年同期則為每股純利人民幣0.1元。

儘管宏觀經濟環境挑戰重重，但本集團仍然密切跟進房地產項目的計劃開發進度，預期下半年將可增加將予交付的總建築面積。此外，本集團將繼續因應不同項目的特定地點、地方市場狀況及特點，採取靈活的營銷策略。本集團將持續以優化組織為重心，以尋求進一步提升內部控制及成本效益。本集團將憑藉上述舉措繼續提供優良的產品和服務，從而進一步鞏固其作為長三角地區頂尖房地產開發商的地位。與此同時，本集團將致力尋求不同的合夥形式以共同開發項目及進一步分散重新融資渠道，藉以加強盈利能力及財力。

### 物業發展

二零一二年上半年，已售出及交付項目的總建築面積達61,830平方米，較去年同期已售出及交付的85,133平方米減少27%。平均售價由二零一一年上半年每平方米人民幣14,839元下降至今年上半年每平方米人民幣11,425元。物業銷售收益約為人民幣706,422,000元，較二零一一年上半年的人民幣1,263,253,000元減少44%。於二零一二年上半年竣工及交付的核心項目主要包括：無錫西水東、昆明盛高大城及海口榮域。

項目	已於	已於	平均售價 (人民幣元/ 平方米) 人民幣元 /平方米
	二零一二年 上半年售出 及交付概約 面積 平方米	二零一二年 上半年確認 的概約銷 售額 人民幣千元	
康橋半島—停車位	161	700	4,348
康橋水都(香逸灣)—第II D期—公寓及 別墅	1,242	30,492	24,551
康橋水都(香逸灣)—停車位	3,293	7,418	2,253
海口榮域—第I期—公寓	3,040	49,951	16,431
海口榮域—第I期—商舖	5,306	73,099	13,777
昆明盛高大城—公寓	6,492	62,208	9,582
昆明盛高大城—商舖	6,700	80,672	12,041
昆明盛高大城—停車位	17,369	85,939	4,948
常熟怡景灣—第II期—連排別墅	226	2,466	10,912
蘇州環球188—公寓	526	12,156	23,110
無錫西水東—公寓	16,487	281,980	17,103
無錫西水東—商業	988	19,341	19,576
<b>總計</b>	<b>61,830</b>	<b>706,422</b>	<b>11,425</b>

於回顧期內，本集團的合約銷售額達人民幣1,541,000,000元，去年同期則為人民幣1,669,000,000元。合約建築面積總額達142,683平方米，去年同期則為91,430平方米。平均合約銷售價為每平方米人民幣10,802元。即使二零一二年上半年被視為中國房地產開發商最具挑戰的時期之一，但本集團仍能把平均合約銷售價維持於人民幣10,000元以上水平，高於本集團項目所在城市的平均市價。

於回顧期內，二線城市項目繼續佔合約銷售額的主要部分。貢獻大部分合約銷售額的核心項目包括無錫的西水東(23%)和金匱里(18%)、常熟翡翠灣(16%)、海口榮域(12%)、昆明盛高大城(12%)及上海康橋水都(香逸灣)(10%)。

昆明盛高大城第V期及海口盛高·海長流等多個新項目預計於二零一二年下半年推出預售。這些項目所在城市的個人可支配收入水平最高，對提升生活水平的需求亦殷切。這些項目的地理位置多元化，亦突出了本集團銳意把業務遍佈全國的策略。

期內，本集團的優質產品繼續大受市場好評，而靈活的營銷及銷售策略亦取得成功。舉例，自年初市場逐步回暖起，無錫西水東的銷情一直不俗。六月，該項目錄得合約銷售額逾人民幣100,000,000元，創下無錫豪宅市場新高。

## 土地儲備

本集團的現有土地儲備足夠支持未來五年的發展路線，而本集團亦正不斷物色具龐大發展潛力的優質土地。於二零一二年六月三十日，本集團持有土地儲備約5,800,000平方米或5,000,000平方米(按應佔基準計算)，策略性地分佈於長江三角洲的主要城市及具地區經濟重要性的省會城市的黃金地段。

## 酒店發展

二零一二年上半年，本集團酒店組合的業績表現繼續符合期望，收益增加至約人民幣66,000,000元。儘管上海酒店市場競爭激烈，屢獲殊榮的上海半島酒店和佔據戰略位置的上海盛高假日酒店仍然繼續表現平穩。

蘇州輝盛閣國際公寓座落於環球188兩座大樓之一，自二零一一年五月正式開幕以來一直深受市場歡迎，與環球188綜合體內的辦公室、休閒及商業空間共同發揮顯著的協同效應。位於大樓頂樓的祺禮酒店正在興建中，落成後將會成為蘇州的地標優質酒店。連同蘇州輝盛閣國際公寓、空中公館、辦公室及購物中心，餐飲、購物、生活及工作全在同一屋簷之下，環球188的房屋設施將享有龐大的協同效應。

## 投資物業及配套服務

本集團的投資物業持有總建築面積約144,000平方米。於二零一二年六月三十日，本集團已租出的總建築面積為115,608平方米，租金收益約為人民幣24,000,000元，佔期內本集團總收益約3%。

本集團持續發展教育業務，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)。於回顧期內，本集團的教育業務收益佔本集團的總收益約4%。

## 物業管理及相關服務

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的物業管理及相關服務收益約為人民幣33,000,000元，較去年同期增加約29%。本集團提供物業管理服務涉及的物業總建築面積為2,530,000平方米，較去年同期增加13%。

## 項目出售

於二零一二年六月三十日，本集團與恒大地產集團上海盛建置業有限公司訂立協議，以出售一間持有中華人民共和國無錫市錫山區太湖大道以南、友誼路以西總地盤面積約263,300平方米的項目的公司的權益，代價為人民幣965,700,000元。該交易預期於二零一二年十月完成。

出售事項為本集團提供大好機會，以提升本集團的財務狀況、改善其流動資金及減少其未來財務承擔。該交易亦為本集團提供額外資本資源，以於房地產市場抓緊其他投資機會。

## 展望

儘管預期二零一二年下半年政府將會繼續採取措施打擊物業炒賣，但在中國人民銀行最近推出的貨幣寬鬆政策下，房地產開發商的營商環境已逐步輕微改善。在中國經濟穩步增長的情況下，預期優質住宅物業的最終用家需求亦會維持強勁。

本集團作為立足上海超過14年的頂尖開發商，透過致力提供優質產品和服務，已在長三角地區樹立起知名度高的品牌。本集團將憑藉這些優勢，繼續採取靈活積極的銷售策略，以抓緊各主要市場的機遇。

在發展策略方面，本集團將繼續以繁盛的二線城市為重心，這些城市的中產階級正迅速增長，並積極追求提升生活環境。由於內地物業市場正在不斷調整之中，因此本集團將會推出發展週期較短的項目，藉以為本集團提供更大彈性，迅速回應市場環境的變動。本集團將繼續奉行審慎理財，以促進業務發展，並同時維持財務風險於控制範圍內。

繼承「2+X」策略的成功往績，本集團將繼續打造網羅大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目的項目組合。此模式下的多元化產品及服務組合將可確保本集團在多變的市況中保持收入來源穩健，從而在未來年度達致業務持續發展。

## 財務表現

### 收益

本集團於二零一二年上半年的總收益比去年同期減少約36%，由約人民幣1,364,000,000元減至約人民幣868,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣706,000,000元(二零一一年上半年：人民幣1,263,000,000元)，佔總收益約81%，按年減少44%。租賃業務的收益增加約36%至約人民幣24,200,000元(二零一一年上半年：人民幣17,800,000元)。來自物業管理及相關服務的收入增加約29%至約人民幣33,000,000元(二零一一年上半年：人民幣26,000,000元)。教育收益約為人民幣37,000,000元(二零一一年上半年：人民幣37,000,000元)。上海康橋假日酒店及蘇州輝盛閣國際公寓已營運滿首六個月，酒店營運收益約達人民幣66,000,000元。高爾夫球收入亦為總收益貢獻約人民幣1,300,000元。

截至六月三十日止六個月  
二零一二年 二零一一年  
人民幣千元 人民幣千元

物業銷售	706,422	1,263,253
物業租賃	24,154	17,727
物業管理收入及其他相關服務	33,159	25,669
酒店	65,923	20,212
教育	36,842	36,875
高爾夫球	1,307	0
總計	<u>867,807</u>	<u>1,363,736</u>

### 銷售成本

銷售成本減少約22%至約人民幣769,000,000元，而二零一一年上半年則為人民幣980,000,000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

毛利由二零一一年上半年的人民幣383,000,000元減至約人民幣99,000,000元，毛利率則由於產品組合與去年同期不同而由28%減少至11%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零一一年上半年的人民幣2,600,000元減至二零一二年上半年的人民幣2,300,000元。



## 其他經營開支

其他經營開支由二零一一年上半年的人民幣8,000,000元增至二零一二年上半年的人民幣176,000,000元，主要原因為若干無錫項目出現減值。

## 經營開支

在本集團加強預算控制之下，行政費用由二零一一年上半年的人民幣173,000,000元減少至二零一二年上半年的人民幣135,000,000元。由於本集團於當前經濟環境下控制銷售支出，故銷售及市場推廣成本亦減少了26%。

## 融資成本淨額

融資成本淨額由二零一一年上半年的人民幣17,000,000元增加至二零一二年上半年的人民幣128,000,000元，主要乃二零一一年四月借入的優先票據及二零一一年借入的若干信託貸款所致。

## 應佔聯營公司及共同控制實體虧損

本集團於二零一二年上半年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣41,000,000元，而二零一一年上半年則為虧損人民幣42,000,000元。錄得虧損的主要乃上海半島酒店的銀行貸款利息開支及固定資產折舊所致。

## 投資物業重估虧損

本集團於二零一二年上半年錄得重估虧損共約人民幣29,000,000元，去年同期則為收益人民幣74,000,000元。

## 所得稅

所得稅由二零一一年上半年的人民幣69,000,000元減少25%至二零一二年上半年的人民幣52,000,000元，主要原因為房屋交付減少，以致累算土地增值稅減少。

## 本公司股權持有人應佔虧損

本集團於回顧期錄得股權持有人應佔虧損約人民幣497,000,000元(二零一一年上半年：股權持有人應佔溢利人民幣105,000,000元)。

## 財務狀況

於二零一二年六月三十日，本公司的股權持有人應佔權益為人民幣4,717,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,225,000,000元)。總資產為人民幣23,096,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣23,838,000,000元)，而總負債則維持人民幣18,299,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣18,532,000,000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流動資金來源，其應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一二年六月三十日的負債比率淨額(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113%的水平。本集團於二零一二年六月三十日的現金及現金等價物總額(包括受限制現金)為人民幣1,863,000,000元，借款總額為人民幣7,274,000,000元，股本基礎為人民幣4,797,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,306,000,000元)。

## 庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，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，資金的條款乃於本集團的層面受到中央檢討及監督。

為達到盡量減低利率風險的目標，本集團的政策是通過其現有的隨市場利率和銀行利率波動的協議利率來繼續緊密監督及管理本集團的貸款組合。

## 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及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團將其賬面值為人民幣100億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。於二零一二年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣58億元。

## 財務擔保

於二零一二年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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>1,125,615</u>	<u>1,173,608</u>

## 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 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	2,598,608	3,445,465
—已授權但未訂約	2,052,190	2,174,828
物業發展總額	<u>4,650,798</u>	<u>5,620,293</u>

## 人力資源

於二零一二年六月三十日，本集團總共僱用1,476名僱員(二零一一年十二月三十一日：1,514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，亦會向表現突出的員工提供年終花紅，以及採納股份獎勵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

二零一二年四月一日，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(「舊企業管治守則」)經修訂及易名為企業管治守則及企業管治報告(「新企業管治守則」)。本公司已採納新企業管治守則所載的守則條文作為本公司的守則，以由二零一二年四月一日起取代及摒除舊企業管治守則。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司一直遵守舊企業管治守則及新企業管治守則所載的守則條文，惟下文所述的第A.4.2及E.1.2條守則條文除外。

守則第A.4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在其獲委任後的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至下屆股東週年大會為止，惟彼將合乎資格接受重新選舉，故該項安排被認為是適當的。

守則第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於需要處理其他業務，故未有出席二零一二年股東週年大會。

## 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，彼等於截至二零一二年六月三十日止六個月內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

截至二零一二年六月三十日止六個月，除股份獎勵計劃受託人根據股份獎勵計劃的信託契據條款以總代價16,826,514港元於香港聯合交易所有限公司購買本公司合共11,504,000股股份外，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。

## 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二零一二年六月三十日止六個月的中期業績。

## 刊登中期報告

載有上市規則規定的所有資料的二零一二年度中期報告將於香港聯合交易所有限公司網站([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，二零一二年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為王偉賢先生、王煦菱女士及朱孝廉先生；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。