



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)

截至二零零七年六月三十日止六個月的中期業績

盛高置地(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核業績,連同二零零六年相應期間的比較數字。

簡明合併中期利潤表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收益	2	562,396	1,147,353
銷售成本		(388,928)	(813,009)
毛利		173,468	334,344
其他經營收入		8,044	9,194
銷售及市場推廣成本		(18,661)	(14,878)
行政費用		(65,779)	(34,605)
其他經營開支		(5,347)	(107)
來自經營活動的溢利		91,725	293,948
融資收入		28,165	4,131
融資成本		(87,866)	(10,898)
衍生金融工具的公允價值變動	9	(18,264)	—
融資(成本)／收入淨額	4	(77,965)	(6,767)
應佔聯營公司(虧損)／溢利		(4,089)	845

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
未計投資物業重估收益及所得稅前業績		9,671	288,026
投資物業重估收益		<u>110,300</u>	<u>4,953</u>
除所得稅前溢利		119,971	292,979
所得稅	5	<u>(33,780)</u>	<u>(60,834)</u>
本期溢利		<u>86,191</u>	<u>232,145</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		84,442	231,194
少數股東權益		<u>1,749</u>	<u>951</u>
本期溢利		<u>86,191</u>	<u>232,145</u>
每股盈利(人民幣元)			
— 基本	6	<u>0.081</u>	<u>0.308</u>
— 攤薄	6	<u>0.081</u>	<u>0.308</u>

合併中期資產負債表
於二零零七年六月三十日

	附註	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		219,468	226,856
土地使用權		73,537	74,280
發展中物業		1,010,292	758,434
投資物業		444,000	333,700
發展中投資物業		50,178	40,907
聯營公司權益		940,045	944,134
衍生金融工具	9	20,823	—
遞延稅項資產		74,799	64,148
非流動資產總額		<u>2,833,142</u>	<u>2,442,459</u>
流動資產			
發展中物業		990,453	505,290
已建成待售物業		217,952	387,533
存貨		72	2,108
投資		2,917	3,319
應收賬款及其他應收款	8	349,418	647,901
受限制現金		955,672	841,717
現金及現金等價物		1,597,279	818,974
流動資產總額		<u>4,113,763</u>	<u>3,206,842</u>
資產總額		<u>6,946,905</u>	<u>5,649,301</u>
權益			
股本		105,571	105,571
股份溢價		2,084,437	2,084,437
儲備		667,038	549,831
保留溢利		18,600	(65,233)
本公司股權持有人應佔權益總額		<u>2,875,646</u>	<u>2,674,606</u>
少數股東權益		16,448	15,830
權益總額		<u>2,892,094</u>	<u>2,690,436</u>

	附註	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
計息貸款及借款		1,002,470	789,470
可轉換債券	9	983,550	—
衍生金融工具	9	89,112	—
遞延所得稅負債		63,514	24,045
非流動負債總額		<u>2,138,646</u>	<u>813,515</u>
流動負債			
計息貸款及借款		1,199,000	1,111,390
應付賬款及其他應付款	10	716,033	1,023,461
應付所得稅		1,132	10,499
流動負債總額		<u>1,916,165</u>	<u>2,145,350</u>
負債總額		<u>4,054,811</u>	<u>2,958,865</u>
權益及負債總額		<u>6,946,905</u>	<u>5,649,301</u>
流動資產淨額		<u>2,197,598</u>	<u>1,061,492</u>
資產總額減流動負債		<u>5,030,740</u>	<u>3,503,951</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。從二零零六年一月一日起至二零零六年六月三十日止期間之合併財務報表乃基於本公司在所呈報的期間（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六月三十日止六個月的合併業績包括本公司及其附屬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該期間就一直存在。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從二零零六年一月一日起至二零零六年六月三十日止期間之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。

本中期財務報告乃根據聯交所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頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」）而編製。本中期財務報告於二零零七年九月六日獲準刊發。

合併財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

該等合併財務報表以人民幣呈列，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。

新準則和詮釋

於本中期期間，本集團首次採納國際會計準則委員會及國際會計準則委員會之國際財務報告詮釋委員會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新國際財務報告準則」），該等準則於二零零七年一月一日或其後開始之年度會計期間生效。採納新國際財務報告準則，對本年度會計期間或過往年度會計期間之業績之編製及呈列方式並無構成重大影響，故此，概無需要對過往期間作出調整。

由以下時間開始或之後
時間開始的年度會計期間生效

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
關於執行國際財務報告準則4的經修訂指引 — 保險合同	二零零七年一月一日

截至本中期財務報告刊發日期止，國際會計準則委員會已頒佈以下修訂、新準則及詮釋，尚未對截至二零零七年六月三十日止之六個月生效，故未在本中期財務報告中採納：

由以下時間開始或之後
時間開始的年度會計期間生效

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
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
經修訂國際會計準則23 — 借貸成本	二零零九年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期對初始應用期間的影響。截至本中期財務報告刊發日期止，本集團認為採納該等修訂、新準則及新詮釋，將不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2. 收益及分部資料

於二零零七年六月三十日，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

截至二零零七年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	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>514,428</u>	<u>15,214</u>	<u>13,438</u>	<u>19,316</u>	<u>562,396</u>
分部業績	<u>26,583</u>	<u>69,048</u>	<u>(1,108)</u>	<u>(8,332)</u>	<u>86,191</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	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>1,107,664</u>	<u>14,395</u>	<u>7,958</u>	<u>17,336</u>	<u>1,147,353</u>
分部業績	<u>226,848</u>	<u>14,588</u>	<u>(6,358)</u>	<u>(2,933)</u>	<u>232,145</u>

3. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
折舊	11,873	11,348
土地使用權攤銷	743	743
員工開支	40,330	18,399
廣告費用	8,494	6,202
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	112,600	173,036
已於物業成本中資本化的融資成本	12,405	18,810
發展成本	180,157	485,077
其他成本	2,654	8,097
土地增值稅	23,252	42,248
已出售貨品及提供服務成本	173	262
物業管理成本	4,831	4,094
教育成本	7,150	6,647
租賃成本	1,491	4,168
營業稅及其他徵費	28,764	58,428
辦公室開支	7,130	4,653
重組費用	1,877	232
核數師酬金	935	93
顧問費用	7,906	6,113
佣金費用	6,908	5,313
租金	3,916	3,558
差旅及交通費用	6,095	4,515
其他	3,684	456
	<u>473,368</u>	<u>862,492</u>

4. 融資成本／(收入)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
利息開支	57,953	41,280
減：以資本化利率6.30%(二零零六年：5.66%)於發展中物業、 發展作出售的物業中資本化的金額	(26,672)	(30,382)
按攤銷成本計量的金融負債的利息開支	9,385	—
	<u>40,666</u>	<u>10,898</u>
利息收入	(21,094)	(1,345)
列賬於利潤表的金融資產公允價值變動淨額	(7,071)	(2,786)
衍生金融工具的公允價值變動	18,264	—
匯兌虧損淨額	47,200	—
	<u>77,965</u>	<u>6,767</u>

5. 所得稅

由於本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月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大陸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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
中國所得稅		
當期所得稅	4,962	7,842
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	11,727	53,867
已確認稅項虧損的影響	(5,451)	(2,718)
重估投資物業	17,257	1,843
未來適用稅率變動的影響	5,285	—
	<u>33,780</u>	<u>60,834</u>

《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，本集團子公司目前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六月三十日遞延所得稅資產和負債時使用了新稅法規定的稅率。於二零零七年六月三十日，本集團的遞延所得稅資產和負債的賬面價值分別增加人民幣16,927,000元及人民幣22,212,000元。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的超額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。於二零零七年六月三十日止六個月計入利潤表中銷售成本項下的土地增值稅為人民幣23,252,000元（二零零六年：人民幣42,248,000元）。

6. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行股份的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
本公司股權持有人應佔溢利（人民幣千元）	84,442	231,194
已發行股份（每手以千為單位）的加權平均數（基本）	1,037,500	750,000
每股盈利（基本）（人民幣元）	<u>0.081</u>	<u>0.308</u>
已發行股份（每手以千為單位）的加權平均數（攤薄）	1,039,678	750,000
每股盈利（攤薄）（人民幣元）	<u>0.081</u>	<u>0.308</u>

7. 分配給本公司股權持有人的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
股息	<u>-</u>	<u>90,056</u>

根據一項於二零零七年九月六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二零零七年六月三十日止六個月的任何中期股息。

於截至二零零六年六月三十日止六個月期間所支付之款項為本集團的子公司向其當時的股東宣派及派付的股息。

8. 應收賬款及其他應收款

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	15,272	18,636
應收第三方的貿易應收款	4,942	2,373
預付承建商款項	5,044	4,542
收購土地使用權按金	130,765	498,853
其他應收款	159,221	93,104
預繳稅款	34,174	30,393
	<u>349,418</u>	<u>647,901</u>
合計	<u>349,418</u>	<u>647,901</u>

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：

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月內	3,518	1,141
3個月至半年	—	—
半年至一年	554	399
一年以上	870	833
	<u>4,942</u>	<u>2,373</u>

9 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。

可轉換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）的每一日按有關交易日適用的中國人民銀行所報匯率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，則本公司可於相關贖回指定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，債券持有人將有權根據有關債券持有人的選擇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。根據國際會計準則第39號「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六月三十日，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 六月三十日	二零零七年 四月二十七日	二零零七年 六月三十日
股價	5.67港元	5.15港元		
行使價	8.1165港元	8.1165港元	人民幣106,943元	人民幣106,943元
無風險利率	4.136%	4.634%	2.38%-3.24%	2.54%-3.96%
預計有效年期	60個月	58個月	3年	3年
波幅	39.27%	37.34%	每年為10.92%	每年為11.99%

(a) 股價分別為於二零零七年四月二十七日及二零零七年六月三十日所列示的金額。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六月三十日分別出現的年曆史利率波幅而釐定。

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。

於本期內，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：

	債券		本公司的 認購權	權益部分	合計
	負債部分	持有人的 認沽權			
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	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)
於截至二零零七年六月三十日止					
期間內所計提的利息(附註4)	9,385	—	—	—	9,385
公允價值變動(附註4)	—	13,640	4,624	—	18,264
於二零零七年六月三十日	<u>983,550</u>	<u>89,112</u>	<u>(20,823)</u>	<u>110,623</u>	<u>1,162,462</u>

截至二零零七年六月三十日止，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六月三十日所產生的變動導致公允價值虧損人民幣18,264,000元，有關情況已被列入截至二零零七年六月三十日止期間的合併中期利潤表內計作「嵌入式衍生金融工具的公允價值變動」。

10. 應付賬款及其他應付款

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	283,461	305,024
預收客戶款項	129,433	366,424
其他應付稅項	189,351	183,370
其他應付款及預提費用	93,514	148,369
應付關連人士其他應付款	20,274	20,274
	<hr/>	<hr/>
合計	716,033	1,023,461

於二零零七年六月三十日，其他應付稅項包括土地增值稅撥備共人民幣185,615,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣175,435,000元）。

應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
半年內	116,801	266,842
半年至一年	117,446	26,623
一年以上	49,214	11,559
	<hr/>	<hr/>
	283,461	305,024

管理層討論與分析

業務回顧

業績及股息

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團錄得總收入約人民幣562,396,000元（二零零六年上半年：人民幣1,147,353,000元）。本公司股權持有人應佔純利約為人民幣84,442,000元（二零零六年上半年：人民幣231,194,000元）。於截至二零零七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為人民幣8.1分（二零零六年上半年：人民幣30.8分）。董事會已決定不宣派期內任何中期股息。

物業銷售業績

截至二零零七年六月三十日止期間，已售出及交付的按平方米計算的總面積由去年同期的190,385平方米下降74%至49,270平方米。物業銷售收入為人民幣514,428,000元（二零零六年上半年：1,107,664,000人民幣元），較去年同期下降53.6%。

由於大部分在建物業將於本年度下半年達到可交付狀況，故收益與已交付面積在上半年均有所減少。鑑於市況不斷改善，本集團亦決定於二零零七年下半年推出大部份物業的銷售計劃。董事預計，二零零七年下半年內，康橋半島第五D及E期、康橋水都第二B期及康橋水鄉別墅及連排別墅可銷售及交付的建築面積將大幅增加。

於二零零七年上半年，本集團已訂約銷售的總面積約為48,367平方米，比去年同期約35,605平方米增加36%。已訂約銷售的總收入由人民幣201,435,000元亦增加164%至人民幣531,269,000元。

除受惠於上海房地產市場的強勁增長外，由於物業素質及企業品牌，本集團物業項目能以可觀的溢價銷售。整體而言，於二零零七年上半年，本集團物業項目的平均售賣單價取得顯著增長，而該等趨勢相信將可能會持續至本年度下半年。

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。截至本報告日期，本集團的土地儲備總建築面積約為3百2拾萬平方米，其中約85%將用於發展中高端住宅項目，約5%將用於發展商業物業，另其餘約10%將用於發展酒店及休閒活動設施物業。

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團已購買總建築面積約700,000平方米新地塊，將二零零六年底的土地儲備約1百5拾萬平方米增加50%。購買土地的資本開支約為人民幣4億元。

於中期期間，本集團通過多項收購項目已成功擴大其土地儲備：

- 雲南省昆明市西山區

該土地位於昆明西山區二環路東南面，於二零零七年三月通過掛牌出讓購得，將與先前在同一區域購買的地盤一起開發。這兩個毗鄰項目總土地面積為171,000平方米，而計劃總建築面積約為598,000平方米。

本集團根據其開發郊區大型及多期住宅項目的成功策略發展該地盤，目標為中高端用戶。除住宅物業外，第二塊土地亦包括零售物業部分及服務式公寓單位。

- 安徽省黃山市

本集團於二零零七年二月及六月通過掛牌出讓方式於安徽省黃山市黃山區北部臨近著名風景區太平湖購獲另外兩幅土地。購買的土地為本集團於黃山項目的第二及第三次收購，將該項目的總地盤面積增至1,740,000平方米，總建築面積達到871,919平方米。

於二零零七年六月三十日之後，本集團已進一步獲得以下土地儲備：

- 江蘇省無錫市

於無錫購買的地盤位於市中心並毗鄰商業中心區，地盤面積為239,200平方米，總建築面積為598,000平方米。本集團通過邀請投標購得該地盤。該地盤將發展成高端商住兩用綜合項目，符合本集團大型及多期發展策略。

- 江蘇省常熟市

購買的地盤位於常熟市（蘇州的一部分），地處城市宜居區域，且乃通過掛牌出讓購得。該地盤位於虞山附近，面對國家公園，其設施及基建完善。該項目的地盤面積為119,769平方米，總建築面積約119,769平方米。本集團計劃於該地盤發展一個由連排別墅、疊加別墅及低層公寓組成的高素質項目。

同時，於二零零七年八月，本集團通過購買位於常熟的第二個地塊為其土地儲備添置另一幅優質土地。該項目的地盤面積為107,391平方米，總建築面積約為128,800平方米。本集團已通過掛牌出讓購得該地盤。該項目北鄰尚湖風景區，同時還可觀賞美麗的山景。本集團計劃發展一個以現代設計為概念的低密度連排別墅及公寓組成的優質住宅項目，而該設計乃遵照本集團的頂級質量及標準要求。

酒店發展

為獲取長期經常性收入，本集團對中國的酒店物業作出重大投資。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項目以及黃山太平湖度假村。本集團三宗酒店建設項目尚全部處於施工階段，預計二零零九年至二零一零年初開始營業。

上海半島酒店

該項目已於二零零六年十月開始動工，且一直以來進展順利，預期將於二零零九年底前竣工。

黃山皇冠假日酒店

該項目於二零零六年十月動工，目前工程進展順利，預計於二零零九年底前運營使用。

假日酒店

該項目已完成初步規劃，並已開始進行前期工程。目標竣工日期為二零一零年初。

投資物業及配套服務

於二零零七年六月三十日，本集團租出的建築面積合共約78,500平方米。此外，本集團亦經營上海思博職業技術學院及上海思博職業技術培訓中心。上述配套教育業務組成本集團的次要但穩定業務，佔截至二零零七年六月三十日止六個月本集團總收益的3.4%。

物業管理

回顧期內，本集團子公司上海新獨院為本集團開發之項目提供物業管理服務而貢獻物業管理費收入（扣除集團內之對銷）總計人民幣13,438,000元，較上個期間增加69%。於二零零七年六月三十日，新獨院為本集團管理的樓面面積合共約2,000,000平方米。

財務表現

收益

(人民幣千元)	二零零七年 上半年	二零零六年 上半年
物業銷售	514,428	1,107,664
物業租賃	15,214	14,395
物業管理及相關服務	13,438	7,958
教育	19,316	17,336
集團總收益	<u>562,396</u>	<u>1,147,353</u>

由於計劃項目完成日期為二零零七年下半年，故於截至二零零七年六月三十日止期間的集團總收益降至人民幣562,396,000元或下降51%。物業銷售仍為本集團的核心業務，佔總收益的91.5%，而其他業務分部均出現合理增長。

物業銷售收益為人民幣514,428,000元（二零零六年上半年：人民幣1,107,664,000元），較去年同期下降53.6%。租賃業務於截至二零零七年六月三十日止六個月增長5.7%至人民幣15,214,000元，而物業管理收入則由人民幣7,958,000元達致人民幣13,438,000元。教育收益為人民幣19,316,000元（二零零六年上半年：人民幣17,336,000元），較二零零六年同期增長11.4%。

銷售成本

銷售成本主要包括土地成本、建築成本、已資本化的融資成本、銷售稅及土地增值稅。銷售成本下跌52.2%至人民幣388,928,000元，與總收益下跌相符。

毛利及毛利率

毛利由人民幣334,344,000元降至人民幣173,468,000元或下跌48%，但毛利率卻由29%上升至31%，主要是由於翠廷別墅的銷售毛利較高。

其他經營收入

其他經營收入主要是指六個月內上海市政府提供無條件資助、自收購子公司少數股東權益之收益、以及來自承建商的補償及沒收違約金，合計人民幣8,044,000元。

經營開支

由於本公司的業務規模、差旅開支及自二零零六年末以來就上海市以外的物業發展項目所招募僱員的數目均有所增長，故行政費用由二零零六年上半年人民幣34,605,000元增至二零零七年上半年人民幣65,779,000元。同時，由於在該等項目所在地開展更多樹立本公司企業形象及品牌知名度的市場推廣活動，故銷售及市場推廣成本亦有所增長。

融資成本淨額

融資成本淨額較過往期間大幅增長，達人民幣77,965,000元或增長10倍，主要是由於外幣資金匯兌虧損以及本公司可轉換債券隨附的衍生金融工具的公允價值下跌所致。

應佔聯營公司(虧損)/溢利

自二零零六年末以來，本集團於二零零七年上半年因應佔聯營公司經營業績而持續產生虧損淨額。為數人民幣4,089,000元的虧損主要來自上海外灘半島酒店項目。

投資物業重估收益

本集團於二零零七年上半年錄得重估收益約人民幣110,300,000元，而去年同期則為人民幣4,953,000元。有關增長主要是由於二零零七年初整體市況明顯好轉所致。

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84,442,000元(二零零六年上半年:人民幣231,194,000元)，下跌人民幣146,752,000元或63%。期內，每股基本及攤薄盈利降至人民幣8.1分或下跌74%。

純利率由二零零六年上半年的20%下跌至二零零七年上半年的15%。主要是由於隨著上文所述尚處於初級階段的新物業發展項目的數目以及融資成本均有所增加，有關開支亦大幅激增。

財務狀況

於二零零七年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益總額達到人民幣2,875,646,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣2,674,606,000元）。增長的原因主要有兩個因素：(1)股本儲備項下本公司可轉換債券的權益部分；及(2)保留的純利。

資產總額為人民幣6,946,905,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣5,649,301,000元），而負債總額達人民幣4,054,811,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣2,958,865,000元）。財務報表中資產及負債皆有增長主要是由於在二零零七年四月底發行可轉換債券所致。

流動比率由二零零六年十二月三十一日的1.49繼續改善至二零零七年六月三十日的2.15。

流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，資本負債比率淨額（借款總額減去包括受限制現金的現金及現金等價物後除以權益總額）處於21.9%之穩健水平。本集團共擁有現金及現金等價物人民幣2,552,951,000元（包括受限制現金），而借款總額則為人民幣3,185,020,000元。所有借款均以人民幣列值。

於回顧期間，本公司於二零零七年四月成功完成一項可轉換債券的發行。籌得所得款項淨額約人民幣1,134,000,000元。有關該債券的詳情，請參閱財務報表附註9。

於二零零七年六月三十日的借款總額的到期情況如下：

	人民幣仟元
銀行借款	
一年內	1,199,000
一至兩年	692,340
兩年至五年	175,000
超過五年	135,130
	<hr/>
合計	2,201,470
於二零一二年到期的可轉換債券	983,550
	<hr/>
	<u>3,185,020</u>

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團將其賬面值為人民幣1,735,208,000元的物業及土地使用權及人民幣922,000,000元的現金等價物抵押，以獲取銀行授予本集團的貸款。於二零零七年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣2,191,470,000元。

財務擔保

於二零零七年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	未經審核 於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
向物業單位買家按揭貸款提供責任擔保	<u>36,810</u>	<u>145,405</u>

資本承擔

	未經審核 於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 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	718,752	818,708
— 已授權但未訂約	<u>1,182,434</u>	<u>1,407,707</u>
合計	<u>1,901,186</u>	<u>2,226,415</u>

來自首次公開招股及可轉換債券所得款項的用途

本集團已分別從首次公開招股及發行可轉換債券籌得所得款項淨額約人民幣1,322,000,000元及人民幣1,134,000,000元。本公司已動用約人民幣859,000,000元用於現有發展項目、土地收購以及償還借款，有關用途乃與所得款項既定用途相符。於二零零七年六月三十日，結餘約人民幣1,597,000,000元留作銀行存款。

外幣風險

除首次公開招股及發行可轉換債券所得款項外，本集團絕大部份用人民幣進行其業務，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及美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公布的匯率（主要按供求釐定）。

人力資源

於二零零七年六月三十日，本集團總共僱用702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

於整個回顧期間，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。

購買、出售或贖回股份

於整個回顧期間，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，彼等於回顧期內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六月三十日止六個月的中期業績。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料的二零零七年度中期報告將於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.spkland.com) 刊登。

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、黎健先生及王煦菱女士，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，二零零七年九月六日