



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績

二零零八年上半年之主要成就

- 收益增加26%至人民幣708,000,000元
- 純利增加48%至人民幣128,000,000元
- 售出及交付建築面積增加28%至62,899平方米
- 合約銷售金額增加145%至人民幣1,299,000,000元
- 毛利率維持在34%
- 每股盈利增加10%至每股人民幣0.089元

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子公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

合併中期利潤表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 人民幣千元	二零零七年 (未經審核) 人民幣千元
收益	3	707,709	562,396
銷售成本		<u>(467,369)</u>	<u>(365,676)</u>
毛利		240,340	196,720
其他經營收入		123,016	8,044
銷售及市場推廣成本		(33,795)	(18,661)
行政費用		(84,448)	(65,779)
其他經營開支		<u>(4,825)</u>	<u>(5,347)</u>
來自經營活動的溢利		<u>240,288</u>	<u>114,977</u>
融資收入		9,939	28,165
融資成本		(63,124)	(87,866)
衍生金融工具的公允價值變動	10	<u>(15,675)</u>	<u>(18,264)</u>
融資成本淨額	5	<u>(68,860)</u>	<u>(77,965)</u>
應佔聯營公司(虧損)		<u>(4,701)</u>	<u>(4,089)</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		166,727	32,923
投資物業重估收益		<u>37,000</u>	<u>110,300</u>
除所得稅前溢利		203,727	143,223
所得稅開支	6	<u>(76,167)</u>	<u>(57,032)</u>
本期溢利		<u>127,560</u>	<u>86,191</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		92,266	84,442
少數股東權益		<u>35,294</u>	<u>1,749</u>
本期溢利		<u>127,560</u>	<u>86,191</u>

		截至六月三十日 止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 人民幣千元	二零零七年 (未經審核) 人民幣千元
股息			
本期股息宣派	7	<u>149,549</u>	<u>—</u>
每股盈利			
每股基本盈利 (人民幣元)	8	<u>0.089</u>	<u>0.081</u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	8	<u>0.089</u>	<u>0.081</u>

合併中期資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	於 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零零七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
物業、廠房及設備		240,395	246,039
土地使用權		63,487	64,173
發展中物業		3,377,576	2,356,458
投資物業		735,000	698,000
聯營公司權益		931,194	982,507
衍生金融工具	10	23,053	46,171
遞延稅項資產	6	79,447	73,728
非流動資產總額		5,450,152	4,467,076
發展中物業		640,160	642,593
已建成待售物業		380,052	253,976
存貨		92	81
投資		1,131	730
應收賬款及其他應收款	9	1,340,963	1,079,483
受限制現金		378,859	241,593
現金及現金等價物		680,882	863,237
流動資產總額		3,422,139	3,081,693
資產總額		8,872,291	7,548,769
權益			
股本		105,578	105,571
股份溢價		2,084,893	2,084,437
儲備		696,615	685,931
保留溢利		370,400	432,656
本公司股權持有人應佔權益總額		3,257,486	3,308,595
少數股東權益		535,958	304,577
權益總額		3,793,444	3,613,172

		於 二零零八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零零七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
負債			
計息貸款		344,220	372,400
應付賬款, 其他應付款及預收款項	11	1,977,879	1,238,662
應付稅項		286,762	332,421
流動負債總額		2,608,861	1,943,483
計息貸款		999,290	678,810
可轉換債券	10	1,032,426	1,007,549
衍生金融工具	10	84,313	91,756
遞延稅項負債	6	353,957	213,999
非流動負債總額		2,469,986	1,992,114
負債總額		5,078,847	3,935,597
權益及負債總額		8,872,291	7,548,769
流動資產淨額		813,278	1,138,210
資產總額減流動負債		6,263,430	5,605,286

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的適用披露條文(包括遵守由國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」)而編製。

本中期財務報告載有簡明合併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二零零七年全年財務報表刊發以來的財務狀況及業績所出現的變動而言屬重要的事件及交易的解釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括完整的年度財務報表所規定的一切資料,並應與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀。

未經審核的中期財務報表已於二零零八年九月十二日獲授權發行。

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。

2. 主要會計政策

未經審核中期財務報告所使用的會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併財務報表所遵循者貫徹一致。

新準則和詮釋

於本期間，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的國際財務報告詮釋委員會頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新國際財務報告準則」），該等準則於二零零八年一月一日開始的年度會計期間生效。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的業績的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

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，尚未對截至二零零八年六月三十日止的六個月生效，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16－國外經營淨投資套期	二零零八年十月一日
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－財務報表列示	二零零九年一月一日
國際財務報告準則2的修訂－以股份為基礎的支付－歸屬條款及注銷	二零零九年一月一日
國際會計準則32的修訂－財務報表列示： 可贖回金融工具及清盤時產生之責任	二零零九年一月一日
對國際財務報告準則1的修訂，第一次採用國際財務報告準則及 國際會計準則27，合併及獨立財務報表－對子公司、 同一控制下公司或聯營公司的投資成本	二零零九年一月一日
對國際財務報告準則二零零八年版的整體改進， 國際財務報告準則5的修訂除外	二零零九年一月一日
國際財務報告詮釋委員會15－房地產建造協議	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， 合併及獨立財務報表	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。

3. 分部報告

業務分部

本集團的主要業務分部如下：

- 物業銷售
- 物業租賃
- 物業管理及其他相關服務
- 教育

	物業銷售 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理及其他相關服務 人民幣千元	教育 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至二零零八年六月 三十日止六個月						
分部收益	<u>646,874</u>	<u>14,005</u>	<u>41,067</u>	<u>27,707</u>	<u>(21,944)</u>	<u>707,709</u>
分部業績	<u>90,055</u>	<u>30,718</u>	<u>21,712</u>	<u>901</u>	<u>(15,826)</u>	<u>127,560</u>
截至二零零七年六月 三十日止六個月						
分部收益	<u>514,428</u>	<u>15,214</u>	<u>30,963</u>	<u>19,316</u>	<u>(17,525)</u>	<u>562,396</u>
分部業績	<u>26,583</u>	<u>69,048</u>	<u>6,737</u>	<u>(8,332)</u>	<u>(7,845)</u>	<u>86,191</u>

4. 按性質劃分的費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
折舊	12,512	11,873
土地使用權攤銷	686	743
減值撥回	(3,046)	—
員工開支	64,150	40,330
廣告費用	18,897	8,494
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	92,320	68,472
已於物業成本中資本化的融資成本	17,365	17,550
發展成本	262,555	211,743
其他成本	21,617	10,051
已出售貨品及提供服務成本	1,588	173
物業管理成本	3,612	4,831
教育成本	6,436	7,150
租賃成本	930	1,491
營業稅及其他徵費	37,084	28,764
辦公室開支	8,418	7,130
核數師酬金	822	935
顧問費用	10,622	7,906
佣金費用	13,515	6,908
租金	6,820	3,916
差旅及交通費用	8,135	6,095
其他	574	5,561
	<u>585,612</u>	<u>450,116</u>

5. 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
融資(收入)及成本		
銀行存款利息收入	(9,939)	(21,094)
列賬於利潤表的金融資產公允價值變動淨額	—	(7,071)
	<u>(9,939)</u>	<u>(28,165)</u>
融資收入	(9,939)	(28,165)
銀行貸款利息費用	70,280	57,953
減:資本化利息	(51,934)	(26,672)
	<u>18,346</u>	<u>31,281</u>
銀行貸款利息費用淨額	18,346	31,281
按已攤銷成本計算的金融負債的利息費用(附註10)	24,877	9,385
列賬於利潤表的金融資產公允價值變動淨額	467	—
匯兌虧損淨額	19,434	47,200
	<u>63,124</u>	<u>87,866</u>
融資成本	63,124	87,866
衍生金融工具的公允價值變動(附註10)	15,675	18,264
	<u>15,675</u>	<u>18,264</u>
融資成本淨額	<u>68,860</u>	<u>77,965</u>

6. 所得稅開支

合併中期利潤表的所得稅指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅撥備本期間稅項	28,495	4,962
中國土地增值稅撥備本期間稅項	6,859	10,205
	<u>35,354</u>	<u>15,167</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	10,900	11,727
已確認稅項虧損影響	(10,934)	(5,451)
投資物業重估	10,055	17,257
未來適用稅率變動的影響	–	5,285
遞延中國土地增值稅	30,792	13,047
	<u>40,813</u>	<u>41,865</u>
利潤表的所得稅開支總額	<u>76,167</u>	<u>57,032</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零零八年及二零零七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，本集團中國子公司的所得稅稅率為25%。

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。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠協議則可按較低預扣稅率繳稅。於二零零八年二月二十二日，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。於二零零八年六月三十日，由於預期本集團不會於未來十二個月內自中國子公司的已確認但未分配的自二零零八年一月一日起至二零零八年六月三十日止的溢利中分派任何股息，故本集團並無預扣稅產生。

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。截至二零零八年六月三十日止六個月計入利潤表中所得稅開支項下的土地增值稅為人民幣37,651,000元（二零零七年：人民幣23,252,000元）。

遞延稅項資產／負債

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，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
於二零零八年一月一日	73,728	213,999
增加	18,546	25,084
在合併中期利潤表扣除	(12,827)	(9,344)
由收購子公司而產生 (附註13(i))	—	124,218
	<u>79,447</u>	<u>353,957</u>
於二零零八年六月三十日	<u>79,447</u>	<u>353,957</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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
每股普通股人民幣0.144元（二零零七年：無）的宣派股息	<u>149,549</u>	<u>—</u>

根據二零零八年三月二十六日舉行的股東大會，本公司股東建議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0.144元，已於二零零八年五月二十七日償付，並於截至二零零八年六月三十日止六個月的保留溢利分配中反映。

本公司董事會決議不宣派截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息。

8. 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	
	二零零八年	二零零七年
本公司股權持有人應佔溢利(人民幣千元)	92,266	84,442
已發行普通股加權平均數(千股)(基本)	1,037,569	1,037,500
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.089</u>	<u>0.081</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(攤薄)	1,037,966	1,039,678
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.089</u>	<u>0.081</u>

9. 應收賬款及其他應收款

	於二零零八年 六月三十日 人民幣千元	於二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	8,995	15,258
應收第三方的貿易款項	5,839	3,517
預付承建商款項	30,158	29,184
收購土地使用權按金	998,897	847,429
有關出售子公司股權之應收款(附註12)	28,350	65,568
其他應收款	128,392	52,974
預繳稅款	140,332	65,553
合計	<u>1,340,963</u>	<u>1,079,483</u>

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

其他應收款結餘，包括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。

應收帳款於各結算日的帳齡分析如下：

	於二零零八年 六月三十日 人民幣千元	於二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元
90日內	3,221	1,417
90日至180日	-	499
180日至365日	1,722	732
365日以上	896	869
	<u>5,839</u>	<u>3,517</u>

10. 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元應支付的認購金額約為12,952美元。可轉換債券於新加坡證券交易所有限公司上市。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。

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，其中於二零零八年六月三十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	
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月 三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月 三十一日
股價	3.74港元	6.98港元	不適用	不適用
行使價	7.77港元	8.1165港元	人民幣106,943元	人民幣106,943元
無風險利率	3.071%	2.989%	3.510%-4.09%	3.78%-4.24%
預計有效年期	46個月	52個月	兩年	兩年
波幅	53.14%	52.60%	每年11.95%	每年12.05%

(a) 股價分別為於二零零七年十二月三十一日及二零零八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作出估計。波幅則根據可資比較公司在與估計有效年期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期日的提早贖回金額。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十二月三十一日及二零零八年六月三十日分別出現的年歷史利率波幅而釐定。

(c) 債券持有人的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。

於本期間內，可換股債券的負債部分及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	債券持有人的認沽權 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)
於截至二零零七年六月三十日止期間內所計提的利息 (附註5)	9,385	-	-	-	9,385
公允價值變動 (附註5)	-	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>
於二零零八年一月一日	1,007,549	91,756	(46,171)	110,623	1,163,757
於截至二零零八年六月三十日止期間內所計提的利息 (附註5)	24,877	-	-	-	24,877
公允價值變動 (附註5)	-	(7,443)	23,118	-	15,675
於二零零八年六月三十日	<u>1,032,426</u>	<u>84,313</u>	<u>(23,053)</u>	<u>110,623</u>	<u>1,204,309</u>

截至二零零八年六月三十日止，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二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日所產生的變動導致公允價值虧損人民幣15,675,000元 (二零零七年：人民幣18,264,000元)，有關情況已被列入截至二零零八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」。

11. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：		
貿易相關款項	12,930	15,952
非貿易相關款項：		
－應付股息	9,173	9,173
－其他關連人士	41,101	11,101
	<u>63,204</u>	<u>36,226</u>
應付賬款	493,986	390,497
預收客戶款項	1,052,730	445,378
其他應付稅項	13,884	36,778
其他應付款及預提費用	352,554	329,783
應付股息	1,521	-
合計	<u>1,977,879</u>	<u>1,238,662</u>

應付予關連人士的應付款為無抵押、免息及於要求時償還。

於各結算日，應付賬款的賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元
90日內	248,586	136,259
90日至180日	127,319	86,792
180日至365日	55,181	89,768
365日至3年	75,830	93,630
	<u>506,916</u>	<u>406,449</u>

12. 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」) 已發行股本的 40%。

SPG XIII 擁有 Power Spread Group Limited (「the HKSPV」) (其擁有上海世康房地產諮詢有限公司「世康」的全部註冊資本) 的全部已發行股份。透過世康，SPG XIII 擁有蘇州潤建置業有限公司 (「項目公司」) 的全部股權。SPG XIII、the HKSPV 及世康的唯一業務為投資控股，而項目公司目前承建位於蘇州的多用途房地產開發項目，名為蘇州潤華環球大廈。

該等子公司於二零零八年五月二十八日的淨資產值如下：

人民幣千元

出售的淨資產值：

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)
	<hr/>
	555,899
	<hr/>
出售40%的股權予買方	222,360
出售子公司股權的收益	61,140
	<hr/>
將以現金支付的總代價	283,500
	<hr/>
出售產生現金流入淨額	
— 已收取的現金代價	255,150
— 應收買方的賬款 (附註9)	28,350

根據買賣協議，於二零零八年五月，首批款36,000,000美元（相當於人民幣255,150,000元）的資金已支付予本集團。餘下結餘約人民幣28,350,000元，本集團已於二零零八年七月收到其款項。

13. 收購子公司

(i) 海南建橋房地產有限公司（「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有限公司（「上海新建橋」）訂立轉讓協議，已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。海南建橋於海南省承建一個物業開發項目，名為榮域。

海南建橋擁有海南建橋物業管理的全部股權，並由其負責榮域項目的物業管理。

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
貸款及借款	(122,000)	—	(122,000)
應付賬款及其他應付款	(187,418)	—	(187,418)
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>405,150</u>
以公允價值入賬之收購方權益 超出成本之差額			<u>60,116</u>
以現金支付的已付代價 所收購現金			<u>405,150</u> <u>(70,220)</u>
			<u>334,930</u>
收購時產生現金流出淨額：			
— 期內已付現金			159,780
— 於二零零八年六月三十日 應付上海新建橋的款項			175,150

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。

(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作出額外資本貢獻人民幣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,本集團於二零零八年六月三十日將無錫國盛及無錫盛聯的財務報表合併入賬。

自二零零八年六月二十五日至二零零八年六月三十日期間,無錫國盛及無錫盛聯並無創造任何收益。

管理層討論及分析

業務回顧

業績及股息

截至二零零八年六月三十日止六個月內,本集團錄得總收入約人民幣707,709,000元(二零零七年上半年:人民幣562,396,000元),同比增長26%。本公司淨利潤為人民幣127,560,000元(二零零七年上半年:人民幣86,191,000元),同比增長48%。本公司股權持有人應佔純利約為人民幣92,266,000元(二零零七年上半年:人民幣84,442,000元)。於截至二零零八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8.9分(二零零七年上半年:人民幣8.1分)。董事會已決定不宣派期內任何中期股息。

物業銷售業績

截至二零零八年六月三十日止期間,已售出及交付的總面積為62,899平方米(二零零七年上半年:49,270平方米),而物業銷售收入為人民幣646,874,000元(二零零七年上半年:人民幣514,428,000元),較去年同期上升26%。大部分在建物業(包括康橋水鄉(東方庭院)、康橋水都及海口項目)將於本年度下半年交付,因此將為整年的收益及已交付面積帶來相應貢獻。

由於中央政府的調控措施,物業市場呈現出明顯的調整跡象。然而,本集團相信,有關措施的執行將有利於房地產業更為健康地發展。雖然上海物業價格整體上依然企穩,但二零零八年上半年的成交數量有所縮減。由於本公司良好的品牌及成功的營銷策略,於回

回顧期間本集團的總合約銷售面積約為132,098平方米，較去年同期錄得約48,367平方米上升172%。康橋水鄉（東方庭院）對總銷售收益貢獻最大，其餘收益來自於海口項目及其他上海項目的住宅單位。

憑藉本集團良好的品牌及優質客戶對物業品質的要求，董事對本集團的長遠發展抱有信心。本集團繼續顯示了其對住宅項目如康橋水鄉（東方庭院）及昆明項目的定價優勢。然而，鑑於市場仍保持謹慎態度，本集團將採取靈活的銷售及推廣策略以滿足市場需求。

策略合作

於二零零八年五月，本集團與HCP Suzhou Newton Co. Ltd（「HCP」）達成一項合作協議，涉及以約人民幣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共同投資人，HCP乃由Harvest Capital Partners Limited管理之一項基金。於回顧期間，該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。

土地儲備補充

本集團的策略為保持足以支持本集團未來四至五年發展計劃的土地儲備組合。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，目標為中高收入客戶群。截至本報告日期，本集團擁有高質量土地儲備總建築面積約為3,570,000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6%將用於發展商業物業，其餘6%將用於發展酒店及休閒物業。

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本集團已購買建築面積約443,000平方米的新項目土地，其土地儲備由二零零七年十二月三十一日的3,200,000平方米擴大12%至約3,570,000平方米（去除已完工及已銷售的面積）。回顧期間，購買土地的資本開支約為人民幣4.66億元。

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：

- 海南省海口市

於二零零八年一月，本集團以代價人民幣4.05億元收購海口一間項目公司的全部股權。收購項目的地盤面積為292,435平方米，建築面積為287,023平方米，包括住宅單位

及酒店發展。收購為本集團進軍中國最受歡迎的度假地點之一的海南物業市場提供極佳的機會，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進行收購位於黃山區北部的土地，臨近著名風景區太平湖。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1,140,000平方米。

本集團將繼續在日後土地收購方面採取積極但有選擇性的方法，並將專注於屬於地區發展重點的城市的機會，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，本集團投資於酒店物業並與行業內的知名企業（如半島酒店集團及洲際酒店集團）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的半島酒店（其中酒店部分已於二零零八年三月封頂）；位於浦東與南匯區交界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度假酒店。本集團所有三個酒店發展項目均處於施工階段，預計將於二零零九年底至二零一零年初陸續開始營業。此外，本集團亦計劃與著名豪華酒店經營者GHM hotel management group聯手共同開發其位於太平湖的第二個豪華度假酒店項目－Chedi Resort。

投資物業及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干投資物業進行租賃。於二零零八年六月三十日，本集團租出的建築面積合計共約91,420平方米。連同本集團經營的教育事業，構成本集團的經常性收入，佔截至二零零八年六月三十日止年度本集團總收益約6%。

物業管理及相關服務

於回顧期內，本集團子公司上海新獨院提供物業管理服務，並錄得物業管理及相關服務費收入約為人民幣11,000,000元，較上一期間增加17%。於二零零八年六月三十日，本集團管理的樓面面積合共約1,191,000平方米（二零零七年上半年：1,042,000平方米）。

展望

展望未來，對於房地產行業的長期增長前景，我們仍然持有樂觀的態度，並將業務拓展至多樣性區域。外灘半島酒店的封頂標誌著本集團一項主要業務成功轉型：即從單一的住宅物業發展商轉變為綜合發展商。我們的休閒旅遊度假項目發展形勢良好，與本集團拓寬收入基礎的營運策略保持一致。儘管於二零零八年下半年，物業市場受經濟波動及貨幣緊縮政策的影響下仍將面臨嚴峻挑戰，在如此富有挑戰性的運營環境中，鑑於本集團謹慎的土地儲備策略、卓越的執行能力及專業的管理團隊，本集團將竭力為股東創造滿意回報並為我們的客戶提供更多高質量的物業。

財務表現

收益

	二零零八年 上半年 人民幣千元	二零零七年 上半年 人民幣千元
物業銷售	646,874	514,428
物業租賃	13,285	15,214
物業管理及相關服務	19,843	13,438
教育	27,707	19,316
合計	<u>707,709</u>	<u>562,396</u>

於截至二零零八年六月三十日止期間，集團總收益由截至二零零七年六月三十日止期間約人民幣562,000,000元增至人民幣708,000,000元或增長26%，主要歸功於物業銷售。物業銷售仍為本集團的核心業務，佔本集團總收益的91%。

由於交付面積增加，物業銷售收益約為人民幣647,000,000元（二零零七年上半年：人民幣514,000,000元），較去年同期增加約人民幣133,000,000元或增長26%。

租賃業務於截至二零零八年六月三十日止六個月減少13%至人民幣13,000,000元。減少乃由於二零零七年四月出售翠廷別墅所致，其於截至二零零七年六月三十日止六個月產生租金收入。於截至二零零八年六月三十日止六個月，物業管理及相關服務收入增加48%至人民幣20,000,000元（二零零七年上半年：人民幣13,000,000元）。教育收益約為人民幣28,000,000元（二零零七年上半年：人民幣19,000,000元），較二零零七年同期增長43%。

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及銷售稅。銷售成本增加28%至約人民幣467,000,000元，與收益增長相符。

毛利及毛利率

毛利由人民幣197,000,000元增至人民幣240,000,000元或增加22%，但毛利率於兩個相應期間均維持在約34%的穩定水平。

其他經營收入

其他經營收入由二零零七年上半年的人民幣8,000,000元增至二零零八年上半年的人民幣123,000,000元，主要是由於出售本集團蘇州項目的股權所得收益淨額人民幣61,000,000元及收購海口項目的子公司所得公允價值收益淨額人民幣60,000,000元。

經營開支

由於本集團的業務規模擴大及就上海市以外的物業發展項目所招募僱員的數目及差旅開支均有所增長，故行政費用由二零零七年上半年人民幣66,000,000元增至二零零八年上半年人民幣84,000,000元。

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增長81%。

融資成本淨額

二零零八年上半年的融資成本淨額約為人民幣69,000,000元，較二零零七年上半年的融資成本淨額約人民幣78,000,000元下跌12%。較去年同期之下跌主要歸因於外幣資產匯兌虧損以及本公司於二零零七年四月發行的可轉換債券隨附的衍生金融工具的公允價值下跌。

應佔聯營公司虧損／溢利

本集團於二零零八年上半年因應佔聯營公司經營業績而持續產生虧損淨額達人民幣4,700,000元，而去年同期的虧損淨額則為人民幣4,090,000元。虧損主要是由於目前正處於開發中的上海外灘半島酒店項目虧損所致。

投資物業重估收益

本集團於二零零八年上半年錄得重估收益約人民幣37,000,000元，主要來自大潤發超市及英國國際學校。

所得稅

所得稅增加34%，由二零零七年上半年的人民幣57,000,000元增至二零零八年上半年的人民幣76,000,000元，主要是由於開發及出售康橋水鄉（東方庭院）的物業所徵收的土地增值稅增加所致，而於此兩個相應期間實際稅率維持穩定，約為23%至24%。

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92,266,000元（二零零七年上半年：人民幣84,442,000元），較去年同期增加人民幣7,824,000元或9%。回顧期內，每股盈利增加10%至人民幣8.9分。

純利率（包含少數股東權益）由二零零七年同期的15%上升至二零零八年上半年的18%，而純利率（不含少數股東權益）由二零零七年同期的15%下跌至二零零八年上半年的13%，乃由於本公司自二零零七年十月以來與Mausic Investment Limited進行策略性合作的少數股東權益所致。

財務狀況

於二零零八年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益總額達人民幣3,257,000,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣3,309,000,000元）。資產總額為人民幣8,872,000,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣7,549,000,000元），而負債總額約為人民幣5,079,000,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣3,936,000,000元）。流動比率由二零零七年十二月三十一日的1.59下跌至二零零八年六月三十日的1.31。

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、銀行借款及於二零零七年四月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。

於二零零八年六月三十日，資本負債比率淨額（借款總額減去包括受限制用途的現金及現金等價物後除以權益總額）處於35%之穩健水平。本集團於二零零八年六月三十日的現金及現金等價物（包括受限制現金）合共約為人民幣1,060,000,000元，借款總額約為人民幣2,376,000,000元，鞏固股本基礎為人民幣3,793,000,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣3,613,000,000元）。

信貸政策

應收賬款主要由於銷售及租賃物業產生，有關銷售及租賃物業的應收賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

於二零零八年六月三十日的借款總額的到期情況如下：

	人民幣千元
銀行借款	
一年內	344,220
一至兩年	452,000
兩年至五年	419,290
超過五年	<u>128,000</u>
小計	<u>1,343,510</u>
於二零一二年到期的可轉換債券	<u>1,032,426</u>
合計	<u><u>2,375,936</u></u>

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團將其賬面值為人民幣2,041,000,000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。於二零零八年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣1,339,000,000元。

財務擔保

於二零零八年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零七年 十二月 三十一日 人民幣千元
向本集團物業單位買家按揭貸款提供責任擔保	<u>253,713</u>	<u>266,038</u>

資本承擔

	於 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零七年 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	4,253,573	3,872,228
— 已授權但未訂約	3,987,377	3,618,948
合計	<u>8,240,950</u>	<u>7,491,176</u>

重大收購或出售事項

除於本公告附註12及13所披露者外，於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團未發生任何其他重大收購及出售子公司及聯營公司。

人力資源

於二零零八年六月三十日，本集團總僱用1,092名僱員（二零零七年十二月三十一日：731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

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二零零八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二零零八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、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，二零零八年九月十二日