

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。



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：0337）

中期業績

## 摘要

### 主要財務業績

- 純利上升102%至人民幣246佰萬元
- 本公司股權持有人應佔溢利增加133%至人民幣202佰萬元
- 毛利率由34%上升至47%
- 每股基本及攤薄盈利分別增加133%及64%至人民幣0.196元及人民幣0.138元

### 概述成果

- 已售出及交付的建築面積為33,073平方米
- 合約銷售金額為人民幣1,080佰萬元
- 目前土地儲備約378萬平方米

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

## 綜合全面利潤表

截至二零零九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	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
收益		640,418	707,709
銷售成本		<u>(342,569)</u>	<u>(467,369)</u>
毛利		297,849	240,340
其他收入	5	1,203	123,016
銷售及市場推廣成本		(28,127)	(33,795)
行政費用		(72,288)	(84,448)
其他經營開支		(3,366)	(4,825)
購回可轉換債券之收益淨額	13	<u>49,394</u>	—
來自經營活動的溢利		<u>244,665</u>	<u>240,288</u>
融資收入		3,955	9,939
融資成本		(38,828)	(61,038)
衍生金融工具之公允價值變動	13	<u>12,812</u>	<u>(23,118)</u>
融資成本淨額	7	<u>(22,061)</u>	<u>(74,217)</u>
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>46,227</u>	<u>(4,701)</u>
未計投資物業重估收益及所得稅前溢利		268,831	161,370
投資物業重估收益		<u>91,589</u>	<u>37,000</u>
除所得稅前溢利		360,420	198,370
所得稅開支	8	<u>(113,990)</u>	<u>(76,167)</u>
期內溢利		<u>246,430</u>	<u>122,203</u>
期內其他全面收入，除所得稅		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額		<u>246,430</u>	<u>122,203</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司股權持有人		202,175	86,909
少數股東權益		<u>44,255</u>	<u>35,294</u>
期內全面收入總額		<u><u>246,430</u></u>	<u><u>122,203</u></u>
每股盈利			
每股基本盈利 (人民幣元)	10	<u><u>0.196</u></u>	<u><u>0.084</u></u>
每股攤薄盈利 (人民幣元)	10	<u><u>0.138</u></u>	<u><u>0.084</u></u>

## 綜合中期資產負債表

於二零零九年六月三十日 — 未經審核

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 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		242,643	252,756
無形資產		1,700	—
土地使用權		75,021	79,500
可供出售金融資產		13,032	—
發展中物業		3,200,821	2,558,728
投資物業		851,600	723,000
聯營公司權益		969,404	923,177
衍生金融工具	13	14,040	3,382
遞延稅項資產		111,338	88,149
		<u>5,479,599</u>	<u>4,628,692</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,490,895	1,800,902
已建成待售物業		892,092	509,861
其他投資		856	856
應收賬款、其他應收款及預付按金	11	1,523,265	1,340,466
受限制現金		1,594,710	539,771
現金及現金等價物		782,816	403,531
		<u>6,284,634</u>	<u>4,595,387</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>11,764,233</u></u>	<u><u>9,224,079</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		104,347	104,818
股份溢價		2,071,330	2,081,584
儲備		715,631	689,460
保留溢利		562,866	447,989
		<u>3,454,174</u>	<u>3,323,851</u>
本公司股權持有人應佔權益總額		3,454,174	3,323,851
少數股東權益		480,494	524,409
		<u>3,934,668</u>	<u>3,848,260</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,934,668</u></u>	<u><u>3,848,260</u></u>

	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
計息貸款		1,266,306	580,000
應付賬款、其他應付款及預收款項	12	2,529,168	1,895,128
應付稅項		394,472	323,556
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000
		<u>4,195,946</u>	<u>2,804,684</u>
<b>非流動負債</b>			
計息貸款		2,325,857	1,141,860
長期應付款		49,521	49,013
可轉換債券	13	883,739	1,029,227
遞延稅項負債		374,502	351,035
		<u>3,633,619</u>	<u>2,571,135</u>
<b>負債總額</b>		<u>7,829,565</u>	<u>5,375,819</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>11,764,233</u>	<u>9,224,079</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,088,688</u>	<u>1,790,703</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,568,287</u>	<u>6,419,395</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頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」)而編製。

中期財務報告乃根據與二零零八年全年財務報表所採納的相同會計政策編製，唯預期將於二零零九年全年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二零零八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)編製的完整的全年財務報表所規定的一切資料，並應與本集團於二零零八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。

此截至二零零九年六月三十日止六個月的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董事會於二零零九年九月四日批准刊發。

本中期財務報告以人民幣呈列，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。

## 2. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了一則新訂的國際財務報告準則及一系列修訂後的國際財務報告準則以及新訂詮釋，並於本集團及本公司的本會計期間開始生效。其中，與本集團財務報表相關者如下：

- 國際財務報告準則第8號：經營分部
- 國際會計準則第1號（二零零七年修訂）：財務報表呈列方式
- 對國際財務報告準則（二零零八年）的修訂
- 國際財務報告準則第27號修訂：綜合及獨立財務報表 — 對子公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本
- 國際財務報告準則第7號修訂：金融工具：披露 — 改善金融工具披露
- 國際會計準則第23號（二零零七年修訂）：借貸成本
- 國際財務報告準則第2號修訂：股份支付 — 歸屬條件及註銷
- 國際財務報告詮釋委員會第15號：房地產建造協議
- 國際財務報告詮釋委員會第16號：對境外業務投資淨額作對沖

由於國際會計準則第23號及國際財務報告準則第2號的修訂以及國際財務報告詮釋委員會第15號及國際財務報告詮釋委員會第16號的詮釋修訂及詮釋與本集團已採用的會計政策相符，因此並未對本集團的財務報表構成重大影響。此外，國際財務報告準則第7號的修訂並無載有任何特別適用於中期財務報告的額外披露要求。其餘會計準則的變動對中期財務報告的影響如下：

### (i) 經營分部的釐定及呈報

國際財務報告準則第8號規定了公司需根據主要經營決策者對集團進行管理的方式披露各分部，並將主要經營決策者用於評價分部業績及進行經營決策的資料披露於所列報的分部中。這種方式與以往年度呈報分部資料的方式一致。唯採用國際財務報告準則第8號，須額外闡述編製資料的基準以及可申報分部損益的對賬。比較分部資料已按照國際財務報告準則第8號的過渡規定重新呈列。由於採納國際財務報告準則第8號影響呈列及披露方面，故並無影響每股盈利。

## (ii) 財務報表呈列方式

因執行國際會計準則第1號(二零零七年修訂),期內由本公司股東以其股東身份進行的交易所引起的權益變動,與所有其他收入和費用產生的權益變動,已於修訂後的綜合權益變動表中分開列示。所有其他收入和費用列示於綜合全面利潤表中。本中期財務報告已採用修訂後的綜合全面利潤表及綜合權益變動表的列報方式,並對比較數位進行了重列以符合新的呈報要求。上述呈報變更對呈報期間的損益、收入和費用總額及資產淨額均未產生影響。

## (iii) 發展中投資物業會計法

國際財務報告準則(二零零八年)的修訂,包括國際會計準則委員會對一系列國際財務報告準則提出之多項輕微及非迫切性修訂。其中,以下修訂令本集團須調整其會計政策:

由於對國際會計準則第40號投資物業作出修訂,在建投資物業將於公允價值初次能可靠計量或物業完成日期(以較早者為準)按公允價值列值。任何收益或虧損將於損益賬中確認,此舉符合就所有其他按公允價值列值之投資物業所採納之政策。該等物業過往以成本列值,直至工程竣工為止,由當時起則按公允價值列值,而任何收益或虧損會於損益賬中確認。除本集團聯營公司上海外灘半島酒店有限公司及上海眾鑫資產經營有限公司外,本集團目前並無任何在建投資物業。

## (iv) 子公司、聯營公司及共同控制實體股息會計法

國際會計準則第27號的修訂刪除了對來自收購前溢利的股息應確認為被投資實體的投資賬面數額減少,而不應確認為收入的規定。因此,自二零零九年一月一日起,應收子公司、聯營公司和共同控制實體的所有股息(不論來自收購前還是收購後溢利)均確認在本公司的損益賬內,而被投資實體的投資賬面數額不會減少,除非因被投資實體宣派股息,以致賬面數額經評估後出現減值。在此情況下,除在損益賬中確認股息收入之外,本公司還將確認減值虧損。根據該準則修訂中的過渡性規定,這項新的會計政策將應用於本期間或未來期間的應收股息,以往期間則不再重報。

### 3. 以前年度調整

於編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表過程中，本公司注意到，有關本公司於二零零七年四月二十七日發行之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，而根據國際會計準則第39號，有關贖回權於初步確認時不應與主合約分開。因此，本公司已作出以往年度調整以重列截至二零零八年六月三十日止六個月之比較數字。

	經重列 截至二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	以前呈報 截至二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
<b>綜合全面利潤表</b>		
融資成本(i)	(61,038)	(63,124)
衍生金融工具的公允價值變動(ii)	(23,118)	(15,675)
本公司股權持有人應佔溢利(iii)	86,909	92,266
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.084</b>	<b>0.089</b>
每股攤薄盈利(人民幣)	<b>0.084</b>	<b>0.089</b>

	經重列 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	以前呈報 二零零八年 六月三十日 人民幣千元
<b>綜合資產負債表</b>		
<b>權益</b>		
保留溢利(iv)	384,159	370,400
本公司股權持有人應佔權益總額(iv)	3,271,245	3,257,486
<b>權益總額</b>	<b>3,807,203</b>	<b>3,793,444</b>
<b>非流動負債</b>		
可轉換債券(iv)	1,102,980	1,032,426
衍生金融工具(iv)	—	84,313
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,456,227</b>	<b>2,469,986</b>

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2,086,000元。
- (ii) 重新計量債券持有人之贖回權的公允價值而產生之收益人民幣7,443,000元因重列而獲撥回。
- (iii) 本公司股權持有人應佔溢利較以前呈報金額減少人民幣5,357,000元，即上文附註(i)及(ii)所確認調整之總額。

(iv) 債券持有人之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。此項調整連同期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)），導致截至二零零八年六月三十日可轉換債券之賬面金額淨增人民幣70,554,000元及非流動負債總額較之前呈報金額減少人民幣13,759,000元。本集團保留溢利及本公司股權持有人應佔權益總額因而增加人民幣13,759,000元。

#### 4. 分部報告

如下文所述，本集團有四個可申報分部，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、連排別墅及住宅項目，目前本集團於上海、昆明、常熟及海南經營有關業務。
- 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全數位於上海。
- 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。目前本集團於上海及海南經營有關業務。
- 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。

有關可申報分部的資料

截至二零零九年六月三十日止六個月

以人民幣千元列示	物業銷售	物業租賃	物業管理 及相關服務	教育	合計
外部客戶收益	572,872	13,699	20,285	33,562	640,418
分部間收益	—	260	20,132	—	20,392
可申報分部收益	<u>572,872</u>	<u>13,959</u>	<u>40,417</u>	<u>33,562</u>	<u>660,810</u>
可申報分部除所得稅前溢利	<u>209,114</u>	<u>96,886</u>	<u>21,861</u>	<u>6,144</u>	<u>334,005</u>
可申報分部資產	<u>10,085,099</u>	<u>851,600</u>	<u>497,259</u>	<u>251,358</u>	<u>11,685,316</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月(經重列)

以人民幣千元列示	物業銷售	物業租賃	物業管理 及相關服務	教育	合計
外部客戶收益	646,874	13,285	19,843	27,707	707,709
分部間收益	—	720	21,224	—	21,944
可申報分部收益	<u>646,874</u>	<u>14,005</u>	<u>41,067</u>	<u>27,707</u>	<u>729,653</u>
可申報分部除所得稅前溢利	<u>154,597</u>	<u>40,957</u>	<u>22,442</u>	<u>901</u>	<u>218,897</u>
截至二零零八年 十二月三十一日止年度	<u>7,613,210</u>	<u>723,000</u>	<u>303,626</u>	<u>255,871</u>	<u>8,895,707</u>

## 可申報分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
可申報分部除所得稅前溢利	334,005	218,897
分部間利潤對銷	(19,812)	(15,826)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	46,227	(4,701)
除所得稅前綜合溢利	<u>360,420</u>	<u>198,370</u>

自二零零八年十二月三十一日以來，分部基準或分部損益計量基準概無任何變動。

## 可申報分部資產對賬

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部資產	11,685,316	8,895,707
分部間應收款項對銷	(890,487)	(594,805)
聯營公司權益	969,404	923,177
綜合資產總額	<u>11,764,233</u>	<u>9,224,079</u>

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
政府補助	574	1,713
出售子公司股權之收益淨額	—	61,140
收購方權益超出收購成本之差額	—	60,116
其他	629	47
合計	<u>1,203</u>	<u>123,016</u>

## 6. 按性質劃分的費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	12,933	12,512
土地使用權攤銷	783	686
應收款項減值撥備／(撥回)	102	(3,046)
員工開支	52,240	64,150
廣告費用	12,839	18,897
已出售物業及土地使用權成本		
土地使用權	57,100	92,320
已於物業成本中資本化的融資成本	14,717	17,365
發展成本	191,137	262,555
其他成本	7,276	21,617
已出售貨品及提供服務成本	1,385	1,588
物業管理成本	4,242	3,612
教育成本	8,867	6,436
租賃成本	1,033	930
營業稅及其他徵費	33,289	37,084
辦公室開支	7,112	8,418
核數師酬金	650	822
顧問費用	10,194	10,622
佣金費用	13,262	13,515
租金	5,094	6,820
差旅及交通費用	7,365	8,135
其他	1,364	574
	442,984	585,612

## 7. 融資開支淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
融資(收入)及成本		
銀行存款利息收入	<u>(3,955)</u>	<u>(9,939)</u>
融資收入	<u>(3,955)</u>	<u>(9,939)</u>
銀行貸款利息費用	<b>84,689</b>	70,280
減:資本化的利息	<u>(68,486)</u>	<u>(51,934)</u>
銀行貸款利息費用淨額	<b>16,203</b>	18,346
按已攤銷成本計算的金融負債的利息費用	<b>20,466</b>	22,791
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	<b>1,779</b>	—
按公允價值列賬於利潤表處理的金融資產公允價值變動淨額	<b>—</b>	467
匯兌虧損淨額	<u><b>380</b></u>	<u>19,434</u>
融資成本	<u><b>38,828</b></u>	<u>61,038</u>
衍生金融工具之公允價值變動	<u><b>(12,812)</b></u>	<u>23,118</u>
融資成本淨額	<u><b>22,061</b></u>	<u>74,217</u>

## 8. 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	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅撥備本期間稅項	<b>57,292</b>	28,495
中國土地增值稅撥備本期間稅項	<b>5,615</b>	6,859
	<u><b>62,907</b></u>	<u>35,354</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	<b>(11,345)</b>	10,900
已確認稅項虧損影響	<b>(12,446)</b>	(10,934)
投資物業重估收益	<b>24,069</b>	10,055
遞延中國土地增值稅	<b>50,805</b>	30,792
	<u><b>51,083</b></u>	<u>40,813</u>
全面利潤表的所得稅開支總額	<u><b>113,990</b></u>	<u>76,167</u>

## 企業所得稅

由於本集團於截至二零零九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。

根據中國政府於二零零八年為鼓勵於中國西部投資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。

## 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。截至二零零九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56,420,000元（二零零八年：人民幣37,651,000元）。

## 9. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零零九年	二零零八年
人民幣千元	人民幣千元

(i) 期內已宣派之股息	51,185	149,549
(ii) 資產負債表日後擬派股息	30,326	—

(i) 根據二零零九年四月二十三日舉行的會議，本公司董事會建議截至二零零八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4.97分，已於二零零九年六月十二日償付，並於截至二零零九年六月三十日止六個月的保留溢利分配中反映。

(ii) 本公司董事會已決議截至二零零九年六月三十日止六個月的宣派股息為人民幣30,326,000元（每股普通股人民幣2.95分）。資產負債表日後擬派發股息並未於資產負債表日確認為負債。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

截至六月三十日止六個月	
二零零九年	二零零八年
人民幣千元	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)	202,175	86,909
已發行普通股加權平均數(千股)(基本)	1,029,770	1,037,570
每股盈利(基本)(人民幣元)	<u>0.196</u>	<u>0.084</u>

每股攤薄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(經調整對普通股的所有潛在攤薄影響)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
本公司股權持有人應佔溢利(攤薄)(人民幣千元)	160,435	86,909
已發行普通股加權平均數(千股)(攤薄)	1,159,603	1,037,966
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<u>0.138</u>	<u>0.084</u>

#### 11. 應收賬款、其他應收款及預付按金

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	2,997	1,006
應收第三方的貿易應收賬款	8,917	5,967
預付承建商款項	40,061	53,359
收購土地使用權的預付按金	1,272,716	1,087,303
其他應收款	47,178	66,705
預繳稅款	<u>151,396</u>	<u>126,126</u>
合計	<u>1,523,265</u>	<u>1,340,466</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。

## 12. 應付賬款、其他應付款及預收款項

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：		
貿易應付賬款	8,224	11,920
其他應付款：		
一 應付股息	9,173	9,173
一 其他關連人士	10,601	10,601
	<u>27,998</u>	<u>31,694</u>
應付賬款	963,698	652,355
預收客戶款項	1,404,130	1,036,776
其他應付稅項	11,785	13,026
其他應付款和預提費用	121,477	161,200
應付股息	80	77
合計	<u>2,529,168</u>	<u>1,895,128</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 13. 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3。

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。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，該等模式所使用的主要數據如下：

	本公司的贖回權	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
股價	3.01港元	0.99港元
行權價	7.62港元	7.77港元
無風險利率	1.215%	0.871%
預計有效年度	34個月	40個月
波幅	82.43%	82.85%

股價分別為於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日所列示的金額。行權價按二零零九年六月十八日公佈調整至7.62港元。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作出估計。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。

期內，可轉換債券的負債部分、嵌入式衍生工具以及權益部份的變動情況載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司的 購回權 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	1,080,189	(46,171)	110,623	1,144,641
於截至二零零八年六月三十日止 期間內所計提的利息	22,791	—	—	22,791
公允價值變動	—	23,118	—	23,118
於二零零八年六月三十日(經重列)	<u>1,102,980</u>	<u>(23,053)</u>	<u>110,623</u>	<u>1,190,550</u>
於二零零九年一月一日	<b>1,029,227</b>	<b>(3,382)</b>	<b>109,164</b>	<b>1,135,009</b>
於截至二零零九年六月三十日止 期間內所計提的利息	<b>20,466</b>	—	—	<b>20,466</b>
公允價值變動	—	<b>(12,812)</b>	—	<b>(12,812)</b>
因贖回而終止確認(i)	<b>(165,954)</b>	<b>2,154</b>	<b>(10,542)</b>	<b>(174,342)</b>
於二零零九年六月三十日	<u><b>883,739</b></u>	<u><b>(14,040)</b></u>	<u><b>98,622</b></u>	<u><b>968,321</b></u>

截至二零零九年六月三十日止，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二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日所產生的變動導致公允價值收益人民幣12,812,000元，有關情況已被列入截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合全面利潤表內計作「衍生金融工具的公允價值變動」。

- (i) 本公司於二零零九年二月二十五日及二零零九年五月十九日分別購回540份及1,144份可轉換債券，其本金分別為人民幣54,000,000元及人民幣114,400,000元。債券乃按總代價(包括交易成本)分別4,079,508美元及14,221,425美元購回，分別相等於人民幣27,864,000元及人民幣97,085,000元。該等債券於購回時註銷。有關負債部分的收益為人民幣49,394,000元於截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合全面利潤表確認。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 業績及股息

儘管年初時經濟環境不明朗，本集團的經營活動在二零零九年上半年仍然穩步上揚。截至二零零九年六月三十日止六個月內，本集團錄得總收入約人民幣640,418,000元（二零零八年上半年：人民幣707,709,000元），按年下跌約10%。本集團純利達人民幣246,430,000元（二零零八年上半年（經重列）：人民幣122,203,000元），按年增長大幅上升102%。本公司股權持有人應佔純利為人民幣202,175,000元，按年增長133%（二零零八年上半年（經重列）：人民幣86,909,000元）。於截至二零零九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19.6分及人民幣13.8分（二零零八年上半年（經重列）：均為人民幣8.4分）。董事會建議向二零零九年九月十八日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東宣派二零零九年年中期股息每股人民幣2.95分。股息將於二零零九年九月三十日或之前派付。

#### 物業銷售業績

受全球衰退影響，物業市場自二零零八年第三季度起出現明顯調整。中國政府迅速回應，適當地出台一系列放寬宏觀調控措施，市場自二零零九年三月起逐漸重拾升軌，價格及銷量均呈現顯著回升。市場及投資氣氛亦迅速回復正面。於二零零九年六月底，本集團合約銷售面積及合約銷售額分別達134,196平方米及人民幣1,080,000,000元。

截至二零零九年六月三十日止期間，已售及交付的總建築面積合共為33,073平方米（二零零八年上半年：62,899平方米），而期內錄得物業銷售收益人民幣572,872,000元（二零零八年上半年：人民幣646,874,000元）。康橋水鄉（東方庭院）、康橋水都（香逸灣）以及昆明盛高大城等正在施工的大部分物業，將於本年度下半年交付，因此將於二零零九年下半年入賬。

項目	二零零九年 上半年已售及 交付的概約面積 (平方米)	二零零九年 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)
康橋半島 — 第VC期	265	2,210	8,340
康橋半島 — 十九尊	3,019	78,933	26,145
康橋水都 — 第II期	3,826	36,825	9,626
康橋水鄉 — 別墅	22,970	430,669	18,749
康橋水鄉 — 連排別墅	1,401	12,904	9,211
海口榮域 — 第I-A期	577	4,563	7,908
海口榮域 — 第I-B期	1,015	6,768	6,668
合計	<u>33,073</u>	<u>572,872</u>	<u>17,322</u>

在本集團於二零零九年上半年的五個待售項目中，三個位於城郊的大型多期發展項目「康橋」系列繼續取得出色的合約銷售額及積極的市場回應。尤其是位於上海寶山區康橋水都（香逸灣）項目。位於上海的三個項目（即康橋水都、康橋水鄉及康橋半島）合共貢獻總合約銷售額約58%。與此同時，昆明盛高大城及海口榮域於回顧期內取得穩定銷售額，分別貢獻總合約銷售額20%及22%。

為掌握物業市場復甦的機遇，本集團計劃於二零零九年下半年進一步推售四個新項目，其中一個項目位於上海（康橋假日酒店公寓），三個項目位於長江三角洲（蘇州、常熟及無錫項目）。董事會喜見自本集團於二零零六年十月上市以來所收購的項目於二零零九年起達至預售或交付階段。本集團在加強其在上海的市場定位的同時，也將策略性地繼續將其物業組合擴大至長江三角洲以及省會城市。

## 酒店發展

隨著物業發展及銷售方面取得增長，本集團繼續擴充其酒店業務以產生長期經常性收入流，並與行內知名企業建立策略聯盟，如半島酒店集團及洲際酒店集團。

作為上海的標誌性項目，位於上海黃金頂級地段的半島發展項目的酒店部分暫定於上海世博會開幕前，於二零零九年第四季度試營運。本集團已落成的物業組合將更添異彩。半島酒店公寓正進入最後完工階段並將於二零一零年中可供入住。

在住宅大樓於二零零九年七月平頂後，位於浦東區的康橋假日酒店綜合項目的公寓部分已於二零零九年第三季度開始預售。酒店部分預計將於二零一零年開業。

在黃山項目方面，位於全球知名風景區太平湖的皇冠假日度假酒店於回顧期內繼續施工。高爾夫球練習場預計將於二零零九年第四季度試運營。

於二零零九年四月，本集團亦就其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蘇州環球188與輝盛國際簽署一份酒店管理協議。

## 投資物業及配套服務

為建立經常性之收入流，本集團持有若干物業供租賃之用。於二零零九年六月三十日，本集團租出的建築面積合計共約94,279平方米（二零零八年上半年：91,420平方米）。本集團營運一所高等院校（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）。該等投資物業及配套教育業務僅構成本集團經營收入的小部份，但業務運作穩定，佔截至二零零九年六月三十日止六個月本集團總收益約7%。

## 土地儲備補充

儘管全球金融危機的負面影響繼續影響全球經濟，在殷切的需求下，中國的物業市場仍然保持活躍。本集團的策略為保持足以支持其未來四至五年發展計劃的土地儲備。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。受到全球金融危機影響，本集團在期內採取積極但審慎的方式補充土地儲備，並策略性地維持適當的土地儲備規模。

截至本公佈日期，本集團擁有高質量土地儲備總建築面積約為378萬平方米，其中約83%的土地儲備將用於發展中高端住宅項目，約10%將用於發展商業物業及其他，其餘7%將用於發展酒店及休閒物業。

於二零零九年七月早期，本集團以總代價約人民幣275,000,000元收購山西省太原市小店區一個住宅地盤。該項目的地盤面積約為430,000平方米，可建成建築面積合共514,000平方米。此舉為本集團於二零零九年度首次補充其土地儲備。該項收購將集團的土地儲備延伸至太原地區，為其進軍省會城市的策略奠定良好基礎。

### **物業管理及相關服務**

於回顧期內，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13,528,000元，較去年同期增加23%。於二零零九年六月三十日，本集團提供物業管理服務的物業樓面面積合共約1,313,062平方米（二零零八年上半年：1,191,000平方米）。

### **展望**

中國經濟已出現回穩跡象，國內需求及投資開支也出現穩定增長。展望未來，在對中國物業市場的長遠增長前景維持樂觀的同時，我們採納審慎及可持續發展的業務發展策略、靈活的銷售與市場推廣手法以掌握市場機遇。

我們將會致力為目標客戶提供優質、設計完善的項目，亦會盡力提升資產回報率，以轉型為全面的綜合物業發展商。透過適當拓展地區版圖，本集團將聚焦上海，開拓較富庶的長江三角洲市場及在作為區域經濟重心且增長潛力雄厚的省會城市確立據點。

市場對本集團於七月推出的常熟怡景灣、蘇州環球188以及於八月推出康橋假日酒店的公寓均反應熱烈。此外，我們計劃於二零零九年下半年推售位於無錫的西水東。透過我們於上海的顯赫聲譽，加上有力的執行，我們已作好充分準備，迎接本集團日後的新發展。我們預期本集團的合約銷售額及已確認銷售額將於二零零九年達致新高。

隨著首次公開招股以來的土地收購於二零零九年開始轉化為實質收益，本集團現正邁向首次公開招股後的收成期。儘管全球經濟及國家出口於二零零九年下半年仍然面對重重挑戰，但我們預期在政府的支持下，加上政府決心採納積極的金融措施以及溫和的寬鬆貨幣措施，來保持二零零九年國內生產總值增長，中國物業市場料可保持升勢。本

集團決心秉持積極但具選擇性的土地儲備補充政策，設計及出售切合市場需求的優質項目以及奉行審慎理財原則。憑藉提高股東價值的決心，本集團將致力為股東謀求長遠的滿意回報。

## 財務表現

### 收益

於截至二零零九年六月三十日止期間，集團總收益由截至二零零八年六月三十日止期間約人民幣708,000,000元減少9.5%至約人民幣640,000,000元，原因是二零零九上半年的已售及交付面積較少。

銷售物業仍為本集團的核心業務，佔本集團總收益的89%，或人民幣573,000,000元（二零零八年上半年：人民幣647,000,000元），較去年同期減少11.4%。租賃業務收益於截至二零零九年六月三十日止六個月增加3%至人民幣13,700,000元（二零零八年上半年：人民幣13,300,000元）。物業管理及相關服務收入增加2.2%至約人民幣20,300,000元（二零零八年上半年：人民幣19,800,000元）。教育事業收益約為人民幣33,600,000元（二零零八年上半年：人民幣27,700,000元），較二零零八年同期增長21.3%。

	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於二零零八年 六月三十日 人民幣千元
物業銷售	572,872	646,874
物業租賃	13,699	13,285
物業管理及相關服務	20,285	19,843
教育	33,562	27,707
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>640,418</u>	<u>707,709</u>

### 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。回顧期內銷售成本下跌27%至人民幣343,000,000元。部分由於集團控制建築成本，亦與收益下跌相符。

### 毛利及毛利率

毛利由去年同期的人民幣240,000,000元增加24%至截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣298,000,000元，而毛利率則由34%增至47%，主要歸功於毛利率較高的項目，如康橋半島一十九尊及康橋水鄉的較大貢獻所致。

## 其他經營收入

於二零零九年上半年，其他經營收入由人民幣123,000,000元減至人民幣1,200,000元，此乃由於二零零八年上半年，本公司錄得出售子公司股權及收購子公司收益淨額約人民幣121,000,000元。

## 經營開支

行政費用由二零零八年上半年人民幣84,000,000元減少14%至二零零九年上半年人民幣72,000,000元，反映本集團控制開支成本的力度。

銷售及市場推廣成本亦由人民幣34,000,000元減少17%至二零零九年上半年的人民幣28,000,000元。

## 融資成本淨額

二零零九年上半年的融資成本淨額為人民幣22,000,000元，較二零零八年上半年的融資成本淨額人民幣74,000,000元（經重列）顯著下跌。較去年同期之顯著下跌主要歸因於融資成本下跌約人民幣22,000,000元及衍生金融工具的公允價值收益較去年同期上升約人民幣36,000,000元，有關上升與股價逐步上升相符。

## 應佔聯營公司溢利／（虧損）

本集團於二零零九年上半年因應佔聯營公司經營業績而產生溢利達人民幣46,000,000元，而去年同期則為虧損淨額人民幣4,700,000元。溢利增加主要是來自黃浦眾鑫城辦公大樓的投資物業重估收益約人民幣60,000,000元與外灘半島酒店項目虧損約人民幣14,000,000元的淨額影響。

## 投資物業重估收益

本集團於二零零九年上半年錄得重估收益合共約人民幣92,000,000元，主要是由於本集團的投資物業，如上海的琥珀別墅、大潤發超市及英國學校等的市值全面上升所致。

## 所得稅

所得稅增加50%，由二零零八年上半年的人民幣76,000,000元增至二零零九年上半年的人民幣114,000,000元，實際稅率為19%。

## 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202,175,000元(二零零八年上半年(經重列):人民幣86,909,000元),較去年同期增加人民幣115,266,000元或133%。回顧期內,每股基本及攤薄盈利分別增加133%及64%至人民幣19.6分及人民幣13.8分。

純利率上升至二零零九年上半年的38%(二零零八年上半年(經重列):17%),乃主要由於毛利率增加、購回可轉換債券所得收入及投資物業重估收益增加所致。

## 財務狀況

於二零零九年六月三十日,本公司股權持有人應佔股東資金達人民幣3,454,000,000元(二零零八年十二月三十一日:人民幣3,324,000,000元)。資產總額為人民幣11,764,000,000元(二零零八年十二月三十一日:人民幣9,224,000,000元),而負債總額為人民幣7,830,000,000元(二零零八年十二月三十一日:人民幣5,376,000,000元)。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的流動比率穩定維持於約1.5至1.6。

## 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。

於二零零九年六月三十日,資本負債比率淨額(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53%之穩健水平。本集團於二零零九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2,378,000,000元,借款總額約為人民幣4,476,000,000元,鞏固股本基礎為人民幣3,935,000,000元(二零零八年十二月三十一日:人民幣3,848,000,000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。

於二零零九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	1,266,306
一年至兩年	744,822
兩年至五年	1,180,935
超過五年	<u>400,100</u>
合計	<u><u>3,592,163</u></u>
於二零一二年到期的可轉換債券	<u>883,739</u>
	<u><u>4,475,902</u></u>

### 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團將其賬面總值為人民幣4,798,000,000元的物業及土地使用權抵押，以獲取銀行信貸。於二零零九年六月三十日，尚未償還的貸款結餘總額為人民幣3,042,000,000元。

### 財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於二零零八年 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>453,058</u>	<u>298,117</u>

### 資本承擔

	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業發展業務：		
一 已訂約但未撥備	4,615,747	3,281,935
一 已授權但未訂約	<u>2,871,115</u>	<u>4,369,492</u>
合計	<u><u>7,486,862</u></u>	<u><u>7,651,427</u></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，本集團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。

於二零零九年二月二十五日，本公司購回總面值為人民幣54,000,000元的可轉換債券，總代價為人民幣27,540,000元。於二零零九年五月十九日，本集團通過股權要約進一步購回總面值為人民幣114,400,000元的可轉換債券，總代價為人民幣96,096,000元。該等債券於完成購回後註銷，而於二零零九年六月三十日餘下尚未贖回債券的本金總額為人民幣889,600,000元。上述交易有助本集團以有利的條款削減其債務，並帶來約人民幣49,000,000元的收益。

## 人力資源

於二零零九年六月三十日，本集團總共僱用829名僱員（二零零八年十二月三十一日：868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。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司於聯交所購回4,624,000股本公司股份（「股份」）之詳情如下：

購回日期	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)
二零零九年六月十六日	2,695,000	2.65	2.38	6,846,885.72
二零零九年六月十七日	1,929,000	2.80	2.55	5,300,563.54

購回股份其後由本公司註銷。本公司之已發行股本已減除有關面值。購回股份支付之溢價及相關開支人民幣10,254,000元已於股份溢價賬中扣除。

截至二零零九年六月三十日止六個月的股份購回乃由董事根據股東於二零零九年六月五日舉行的股東週年大會批准的一般授權進行，以通過提高本集團每股資產淨值以及每股盈利，令股東整體受惠。

除以上披露者外，截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

## 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，截至二零零九年六月三十日止六個月，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二零零九年六月三十日止六個月的中期業績。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年九月二十一日(星期一)至二零零九年九月二十三日(星期三)(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中期股息,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零零九年九月十八日下午四時正前,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。

## 刊發中期報告

載有上市規則規定之所有資料的二零零九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。

## 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,二零零九年九月四日