

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告之內容概不負責，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告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之有限公司)

(股份代號：0337)

中期業績

摘要

主要財務業績

- 純利上升29%至人民幣318佰萬元
- 本公司股權持有人應佔溢利增加49%至人民幣302佰萬元
- 每股基本及攤薄盈利分別增加50%及105%至人民幣0.287元及人民幣0.277元

概述成果

- 已售出及交付的建築面積為93,273平方米
- 合約銷售金額約為人民幣3,038佰萬元
- 目前土地儲備約6.16佰萬平方米

綜合全面利潤表

截至二零二零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 二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益		1,018,570	640,418
銷售成本		(713,656)	(342,569)
毛利		304,914	297,849
其他收入	5	1,550	1,203
銷售及市場推廣成本		(62,629)	(28,127)
行政費用		(115,754)	(72,288)
其他經營開支		(5,403)	(3,366)
收購共同控制實體的收益淨額	4	149,911	—
購回可轉換債券之收益淨額	13	16,745	49,394
來自經營活動的溢利		289,334	244,665
融資收入		40,525	3,955
融資成本		(33,056)	(38,828)
衍生金融工具的公允價值變動	13	(19,733)	12,812
融資成本淨額	6	(12,264)	(22,061)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(13,067)	46,227
應佔共同控制實體虧損		(6,869)	—
未計投資物業重估收益及 所得稅前溢利		257,134	268,831
投資物業重估收益		205,388	91,589
除所得稅前溢利		462,522	360,420
所得稅開支	7	(144,052)	(113,990)
期內溢利		318,470	246,430
期內其他全面收入，除所得稅		—	—
期內全面收入總額		318,470	246,430

		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
	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		302,134	202,175
少數股東權益		<u>16,336</u>	<u>44,255</u>
期內全面收入總額		<u>318,470</u>	<u>246,430</u>
每股盈利			
每股基本盈利(人民幣元)	9	<u>0.287</u>	<u>0.191⁺</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	9	<u>0.277</u>	<u>0.135⁺</u>

+ 「每股盈利」經已就附註9所解釋的紅股發行的影響作出重列。

綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日—未經審核

		二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		238,840	236,144
無形資產		1,632	1,655
土地使用權		73,370	74,192
其他投資		13,032	13,032
發展中物業		3,054,637	4,235,962
投資物業	14	1,906,000	1,640,500
聯營公司權益	15	976,755	989,822
共同控制實體權益	16	751,607	—
衍生金融工具	13	2,460	51,491
遞延稅項資產		229,229	212,969
長期應收款	10	786,014	—
		<u>8,033,576</u>	<u>7,455,767</u>
流動資產			
發展中物業		6,497,502	2,963,347
已建成待售物業		144,386	235,635
其他投資		971	1,228
應收賬款、其他應收款及預付按金	11	3,188,625	864,878
受限制現金		2,627,143	2,408,748
現金及現金等價物		924,484	3,038,945
一年內到期的長期應收款	10	121,311	—
		<u>13,504,422</u>	<u>9,512,781</u>
資產總額		<u>21,537,998</u>	<u>16,968,548</u>
股本及儲備			
股本		106,591	104,347
股份溢價		2,069,086	2,071,330
儲備		756,926	721,498
保留盈利		999,130	865,426
		<u>3,931,733</u>	<u>3,762,601</u>
本公司股權持有人應佔權益總額		3,931,733	3,762,601
少數股東權益		<u>440,260</u>	<u>343,924</u>
權益總額		<u>4,371,993</u>	<u>4,106,525</u>

		二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
計息貸款		2,264,377	2,135,747
應付賬款、其他應付款及預收款項	12	10,145,677	5,592,876
應付稅項		467,299	566,663
一年內到期的長期應付款		6,000	6,000
		<u>12,883,353</u>	<u>8,301,286</u>
非流動負債			
計息貸款		3,607,459	3,151,292
長期應付款		47,041	45,301
可轉換債券	13	74,497	902,642
遞延稅項負債		553,655	461,502
		<u>4,282,652</u>	<u>4,560,737</u>
負債總額		<u>17,166,005</u>	<u>12,862,023</u>
權益及負債總額		<u>21,537,998</u>	<u>16,968,548</u>
流動資產淨額		<u>621,069</u>	<u>1,211,495</u>
總資產減流動負債		<u>8,654,645</u>	<u>8,667,262</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二零零九年全年財務報表所採納的相同會計政策編製，唯預期將於二零一零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二零零九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，並應與本集團於二零零九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。

此截至二零一零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二零一零年八月二十七日批准刊發。

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兩則經修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一項新訂詮釋，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：

- 經修訂國際財務報告準則第1號，*首次採納國際財務報告準則*
- 國際財務報告準則之改進(二零零九年)
- 國際財務報告準則第1號之修訂，*首次採納國際財務報告準則—首次採納者之額外豁免*
- 國際財務報告準則第2號之修訂，*以股份為基礎之付款—集團以現金結算股份為基礎付款之交易*

採納新訂國際財務報告準則對如何編製及呈列即期或過往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

3. 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、連排別墅及公寓項目，目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州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位於上海、海南、昆明、蘇州及無錫。
- 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、海南、昆明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。

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(除聯營公司權益、共同控制實體權益、衍生金融工具及其他企業資產外)。分部負債包括所有流動及非流動負債(除由企業階層管理之可轉換債券負債部份外)。

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。分部業績並不包括金融衍生工具公允價值變動、收購共同控制實體收益淨額、應佔聯營公司(虧損)/溢利、應佔共同控制實體虧損及有關可轉換債券、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	物業管理及 相關服務	教育	合計
外部客戶收益	941,623	14,619	27,188	35,140	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>43,907</u>	<u>35,140</u>	<u>1,035,289</u>
可申報分部溢利	<u>124,646</u>	<u>212,290</u>	<u>3,324</u>	<u>8,601</u>	<u>348,861</u>

於二零一零年六月三十日

可申報分部資產	<u>19,515,943</u>	<u>1,906,000</u>	<u>183,291</u>	<u>247,544</u>	<u>21,852,778</u>
可申報分部負債	<u>18,293,648</u>	<u>525,456</u>	<u>46,293</u>	<u>174,169</u>	<u>19,039,566</u>

截至二零零九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	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>
可申報分部溢利	<u>147,508</u>	<u>96,886</u>	<u>21,861</u>	<u>6,144</u>	<u>272,399</u>

於二零零九年十二月三十一日

可申報分部資產	<u>15,071,835</u>	<u>1,640,500</u>	<u>172,872</u>	<u>269,904</u>	<u>17,155,111</u>
可申報分部負債	<u>12,353,658</u>	<u>548,781</u>	<u>9,833</u>	<u>179,441</u>	<u>13,091,713</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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可申報分部收益	1,035,289	660,810
分部間收益對銷	(16,719)	(20,392)
綜合收益	<u>1,018,570</u>	<u>640,418</u>
溢利	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可申報分部溢利	348,861	272,399
分部間溢利對銷	(10,384)	(19,812)
衍生金融工具的公允價值變動	(19,733)	12,812
購回可轉換債券之收益淨額	16,745	49,394
股份支付	(2,942)	(600)
收購共同控制實體收益淨額	149,911	—
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(13,067)	46,227
應佔共同控制實體虧損	(6,869)	—
除所得稅前綜合溢利	<u>462,522</u>	<u>360,420</u>
資產	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部資產	21,852,778	17,155,111
分部間應收款項對銷	(1,948,250)	(1,132,332)
分部間投資對銷	(97,352)	(96,152)
其他未分配資產	—	608
衍生金融工具	2,460	51,491
聯營公司權益	976,755	989,822
共同控制實體權益	751,607	—
綜合資產總額	<u>21,537,998</u>	<u>16,968,548</u>
負債	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
可申報分部負債	19,039,566	13,091,713
分部間應付款項對銷	(1,948,250)	(1,132,332)
其他未分配負債	192	—
可轉換債券	74,497	902,642
綜合負債總額	<u>17,166,005</u>	<u>12,862,023</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

截至二零一零年及二零零九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. 收購共同控制實體

於二零一零年三月二十九日，本公司的全資附屬公司海南建橋置業有限公司(「海南建橋」)與海南天源利豐實業有限公司(「天源利豐」)的股東(「賣方」)訂立股權轉讓協議，以收購天源利豐合共50.1%的股權。天源利豐已成功投得位於海口市的若干土地使用權(「該土地」)，並擬透過三家新成立的公司(「項目公司」)於該土地上興建綜合住宅、商業、辦公樓及酒店發展項目。於完成收購後，天源利豐已成為本集團的共同控制實體。

於二零一零年三月二十九日，海南建橋與賣方訂立補充股權轉讓合同，據此，茲同意(其中包括)本集團應透過海南建橋向項目公司出資合共人民幣1,500,000,000元，包括人民幣200,400,000元的資本出資及免息股東貸款人民幣1,299,600,000元。

根據日期為二零一零年三月二十九日的股權轉讓合同及補充股權轉讓合同，本集團及賣方同意，本集團所收購的股權將限於有關該土地的資產及負債(「已收購資產及負債」)。天源利豐及其附屬公司除已收購資產及負債以外的任何其他資產及負債(「將予出售資產及負債」)將予出售，而出售產生的任何未來收益或虧損連同有關將予出售資產及負債的累計虧損將僅由賣方接收或承擔。

以下概述已轉讓的代價及於收購日期已收購的資產及已承擔的負債的確認金額：

人民幣千元	收購前賬面值	公允價值調整	收購時 確認的價值
應收賬款及其他應收款項	500,000	—	500,000
土地收購權	—	1,050,400	1,050,400
現金及現金等價物	—	—	—
應付賬款及其他應付款項	(480,000)	—	(480,000)
本集團出資(i)	—	408,165	408,165
遞延稅項負債	—	(364,641)	(364,641)
	<u>20,000</u>	<u>1,093,924</u>	<u>1,113,924</u>
可識別資產及負債淨額			
			<u>558,076</u>
本集團應佔經調整可識別淨資產			
本集團出資(i)			<u>(408,165)</u>
議價採購淨收益			<u>149,911</u>

- (i) 根據股權轉讓合同及補充股權轉讓合同，本集團須提供免息長期股東貸款人民幣1,299,600,000元(「股東貸款」)予項目公司。股東貸款將自二零一一年六月三十日起分10期相同年度款項分期償還予本集團。股東貸款的公允價值與面值相差人民幣408,170,000元，相當於嵌入利息成本，被視作收購的代價。有關差額乃於項目公司的財務報表內入賬為出資，並增加項目公司的可識別淨資產淨額。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
政府補助	724	574
其他	826	629
	<u>1,550</u>	<u>1,203</u>
合計	<u>1,550</u>	<u>1,203</u>

6. 除稅前溢利

來自一般業務除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
融資(收入)及成本		
銀行存款利息收入	(24,635)	(3,955)
長期應收款利息收入	(15,890)	—
	<u>(40,525)</u>	<u>(3,955)</u>
融資收入	(40,525)	(3,955)
銀行貸款利息費用	163,479	84,689
減：資本化的利息	(135,037)	(68,486)
	<u>28,442</u>	<u>16,203</u>
銀行貸款利息費用淨額	28,442	16,203
按已攤銷成本計算的金融負債的利息費用	12,827	20,466
持作買賣投資的公允價值調整	250	—
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	1,740	1,779
匯兌(收益)／虧損淨額	(10,203)	380
	<u>33,056</u>	<u>38,828</u>
融資成本	33,056	38,828
衍生金融工具之公允價值變動	19,733	(12,812)
	<u>12,264</u>	<u>22,061</u>
融資成本淨額	12,264	22,061

7. 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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅撥備本期間稅項	44,536	57,292
中國土地增值稅撥備本期間稅項	7,786	5,615
	<u>52,322</u>	<u>62,907</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	29,365	(11,345)
已確認稅項虧損影響	(6,051)	(12,446)
投資物業重估收益	52,579	24,069
遞延中國土地增值稅	15,837	50,805
	<u>91,730</u>	<u>51,083</u>
全面利潤表的所得稅開支總額	<u>144,052</u>	<u>113,990</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一零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。截至二零一零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23,623,000元(二零零九年：人民幣56,420,000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，且本集團尚未與不同稅務機關最終清算確認其土地增值稅。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銷售成本及土地增值稅撥備。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
(i) 本期間內宣派的每股普通股人民幣0.055元 (二零零九年：人民幣0.0497元)	56,402	51,185
(ii) 資產負債表日後宣派股息	—	30,326
(i) 根據二零一零年三月五日舉行的會議，董事會已建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付現金股息每股普通股人民幣5.5分及就每持有40股現有股份發行1股紅股，其已於二零一零年五月十日舉行的股東週年大會獲得批准。現金股息已於二零一零年五月二十日派付，並於截至二零一零年六月三十日止六個月反映為保留盈利分配。紅股已於二零一零年五月二十日發行，並反映為股份溢價分配。		
(ii) 本公司董事會已議決不就截至二零一零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。		

9. 每股盈利(經重列)

按國際會計準則第33號「每股盈利」的規定，過往期間的每股基本及攤薄盈利經已重列，以包括期內進行的紅股發行的影響。根據本公司於二零一零年五月十日舉行的股東週年大會通過的普通決議案，紅股已按每四十股股份發行一股新股份的基準發行。

(a) 每股基本盈利

截至二零一零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302,134,000元(二零零九年：人民幣202,175,000元)及期內已發行普通股之加權平均數1,051,128,275股(二零零九年：1,055,514,154股(經重列))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	
	二零一零年	二零零九年 (經重列)
於一月一日的已發行普通股	1,025,491,000	1,030,115,000
購回股份之影響	—	(345,093)
紅股發行之影響	25,637,275	25,744,247
	<u>1,051,128,275</u>	<u>1,055,514,154</u>
於六月三十日的普通股加權平均數		

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一零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317,949,000元(二零零九年：人民幣160,435,000元)及於調整對普通股的所有潛在攤薄影響後已發行普通股的加權平均數1,147,905,546股(二零零九年：1,188,593,042股(經重列))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	
	二零一零年	二零零九年 (經重列)
普通股加權平均數(基本)	1,051,128,275	1,055,514,154
兌換可轉換債券的影響	96,414,784	133,078,888
已發行購股權之影響	362,487	—
	<hr/>	<hr/>
普通股加權平均數(攤薄)	1,147,905,546	1,188,593,042

本公司於二零一零年六月三十日有19,833,750份尚未行使的購股權，其中3,531,125股股份屬於潛在攤薄普通股。計算乃按尚未行使購股權隨附的兌換權的貨幣價值進行，以釐定可能按公允價值收購的股份數目(按本公司股份的平均每日市場股價釐定)。按上文計算的股份數目乃與假設行使購股權可能已發行的股份數目比較。

(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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
普通股股權持有人應佔溢利(基本)	302,134	202,175
可轉換債券負債部份實際利息的影響	12,827	20,466
就可轉換債券衍生部份所確認 虧損/(收益)的影響	19,733	(12,812)
就購回可轉換債券所確認收益的影響	(16,745)	(49,394)
	<hr/>	<hr/>
普通股股權持有人應佔溢利(攤薄)	317,949	160,435

10. 長期應收款

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
長期應收款	907,325	—
減：一年內到期的長期應收款	(121,311)	—
	<u>786,014</u>	<u>—</u>
一年後到期的長期應收款	<u>786,014</u>	<u>—</u>
預期將會收取的金額如下：		
一年內	121,311	—
超過一年至兩年內	113,237	—
超過兩年至五年內	296,465	—
超過五年以上	376,312	—
	<u>907,325</u>	<u>—</u>

長期應收款指提供予共同控制實體天源利豐的免息股東貸款。該金額將會自二零一一年六月三十日起分10期年度款項分期償還。

11. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	5,360	4,051
應收第三方的貿易應收賬項	9,836	5,381
預付承建商款項	105,296	65,265
收購土地使用權的預付按金	2,705,659	457,767
其他應收款	61,777	149,203
預繳稅款	300,697	183,211
合計	<u>3,188,625</u>	<u>864,878</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

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 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	3,116,501	12,762
	<u>3,125,674</u>	<u>21,935</u>
應付賬款	1,192,286	1,118,601
預收客戶款項	5,372,492	3,578,948
其他應付稅項	17,915	85,005
其他應付款和預提費用	437,212	788,291
應付股息	98	96
	<u>10,145,677</u>	<u>5,592,876</u>
合計		

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

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。每份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。

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。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，該等模式所使用的主要數據如下：

	本公司的贖回權	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
股價	3.25 港元	4.67 港元
行使價	7.28 港元	7.53 港元
無風險利率	0.742%	0.734%
預期有效年期	22 個月	28 個月
波幅	95.16%	87.37%

股價分別為於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日。行使價已按二零一零年五月二十日所公佈調整至7.28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。預計有效年期乃可轉換債券的餘下年期。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：

	負債部份 人民幣千元	本公司的 贖回權 人民幣千元	權益部份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	1,029,227	(3,382)	109,164	1,135,009
於截至二零零九年六月三十日 止期間內所計提的利息	20,466	—	—	20,466
公允價值變動	—	(12,812)	—	(12,812)
因贖回而終止確認	<u>(165,954)</u>	<u>2,154</u>	<u>(10,542)</u>	<u>(174,342)</u>
於二零零九年六月三十日	<u>883,739</u>	<u>(14,040)</u>	<u>98,622</u>	<u>968,321</u>
於二零一零年一月一日	902,642	(51,491)	98,622	949,773
於截至二零一零年六月三十日 止期間內所計提的利息	12,827	—	—	12,827
公允價值變動	—	19,733	—	19,733
因提前贖回而終止確認(i)	<u>(840,972)</u>	<u>29,298</u>	<u>(79,542)</u>	<u>(891,216)</u>
於二零一零年六月三十日	<u>74,497</u>	<u>(2,460)</u>	<u>19,080</u>	<u>91,117</u>

截至二零一零年六月三十日止，概無任何可轉換債券獲轉換。

嵌入式衍生工具的公允價值於期內所產生的變動導致公允價值損失人民幣20,000,000元，有關情況已被列入截至二零一零年六月三十日止六個月的損益內計作「衍生金融工具的公允價值變動」。

- (i) 於二零一零年四月二十七日，本公司動用總金額約128,000,000美元(相等於人民幣874,500,000元)，以贖回本金總額人民幣817,700,000元的可轉換債券。已贖回的債券於贖回後被註銷。

有關贖回的已付代價及交易成本的分配及所產生損益的計算方法如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	差額 人民幣千元
負債部份	840,972	824,227	16,745
發行人的贖回權	(29,298)	(29,298)	—
權益部份	<u>90,650</u>	<u>79,542</u>	<u>11,108</u>
合計	<u>902,324</u>	<u>874,471</u>	<u>27,853</u>

14. 投資物業

		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 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)	1,173,000	851,600
興建中或發展中的投資物業	(b)	733,000	—
期終結餘		<u>1,906,000</u>	<u>851,600</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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期初結餘	1,138,500	723,000
轉撥自興建中或發展中的投資物業	30,659	—
按成本轉撥自己建成待售物業	—	37,011
公允價值調整： 轉撥至損益	3,841	91,589
期終結餘	<u>1,173,000</u>	<u>851,600</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	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期初結餘	502,000	—
資本化成本	60,112	—
轉撥至已建成投資物業	(30,659)	—
公允價值調整： 轉撥至損益	201,547	—
期終結餘	<u>733,000</u>	<u>—</u>

本集團所有投資物業於二零一零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。

於二零一零年六月三十日，本集團已將賬面總值人民幣1,280,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣521,935,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

15. 聯營公司權益

		二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 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)	856,986	873,823
上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)	(ii)	119,769	115,999
		976,755	989,822

(i) 外灘半島

		二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本		867,013	867,013
增加實繳股本之投資		13,665	13,665
分佔收購後虧損		(23,692)	(6,855)
		856,986	873,823

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

		二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 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		57,042	53,272
貸款		33,000	33,000
		119,769	115,999

向上海眾鑫提供的貸款人民幣33,000,000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。

16. 共同控制實體權益

	二零一零年 六月三十日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
天源利豐	<u>751,607</u>	<u>—</u>
投資成本	758,476	—
分佔收購後虧損	<u>(6,869)</u>	<u>—</u>
	<u>751,607</u>	<u>—</u>

天源利豐由本集團擁有50.1%，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

業績及股息

儘管中國中央政府於四月針對物業市場引入嚴格措施，本集團於二零一零年上半年仍然取得良好進度。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得總收益約人民幣1,018,570,000元，按年(「按年」)上升約59% (二零零九年上半年：人民幣640,418,000元)。截至二零一零年六月三十日止期間，本集團純利較二零零九年同期增加約29%至人民幣318,470,000元(二零零九年上半年：人民幣246,430,000元)。本公司股權持有人應佔純利約為人民幣302,134,000元，按年增長約49%(二零零九年上半年：人民幣202,175,000元)，令人滿意。截至二零一零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28.7分及人民幣27.7分，按年大幅上升約50%及105% (二零零九年上半年(經重列)：分別為人民幣19.1分及人民幣13.5分)。

物業銷售業績

於回顧期內，已售及交付的總建築面積為93,273平方米(二零零九年上半年：33,073平方米)，並錄得物業銷售收益約人民幣942,000,000元，按年增加64%(二零零九年上半年：人民幣573,000,000元)。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。部分物業將於二零一零年下半年推出，而該等物業現時正在興建中，即上海的康橋水都(盛高·香逸灣)、昆明的盛高·大城、常熟的怡景灣、海口的榮域、無錫的西水東及蘇州的盛高·環球188中心。

項目	二零一零年 上半年已售 及交付的 概約面積 (平方米)	二零一零年 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)
上海康橋半島-第VD期	2,161	44,808	20,735
上海康橋半島-十九尊	905	30,000	33,149
康橋水都-第II期(「盛高·香逸灣」)	43,976	433,149	9,850
康橋水鄉-別墅	5,953	110,799	18,612
康橋水鄉-連排別墅	1,992	24,133	12,115
海口榮域-第I-A期	342	2,495	7,295
海口榮域-第I-B期	2,388	22,848	9,568
海口榮域-第I-C期	589	4,655	7,903
海口榮域-第I-D期	982	7,704	7,845
昆明盛高·大城-第I期	21,414	147,402	6,883
昆明盛高·大城-第III期	515	3,464	6,726
常熟怡景灣	12,056	110,166	9,138
總計	93,273	941,623	10,095

於二零一零年六月三十日，本集團的總合約建築面積達到253,357平方米，而累計合約銷售金額則約達人民幣3,038,000,000元，建築面積按年增長92%，價值按年增長181%（二零零九年上半年：建築面積132,098平方米及價值人民幣1,080,000,000元）。由於樓宇質量及創新設計，合約銷售金額的平均售價（「平均售價」）由二零零九年上半年的每平方米人民幣8,141元增至二零一零年上半年的每平方米人民幣11,977元，按年增長47%，乃由我們於長江三角洲的價格領先地位所帶動。

於二零一零年上半年，大部分合約銷售金額乃來自二線城市的項目，尤其是位於省會城市的項目，如昆明(28%)、海口(16%)及蘇州(15%)。

憑藉成熟品牌及饒富經驗的團隊，本集團將會繼續尋求平衡於緊縮市場中保持滿意的銷售額及盡量擴大物業組合價值。儘管現時的市場環境，本集團將會於未來數月就新推出項目採取靈活營銷策略，回應近期政府的緊縮措施。

土地儲備補充

儘管中央政府近期宣佈一系列政策，我們對中國物業市場的長遠前景維持樂觀。我們的經驗顯示，於物業市場低迷前，更具吸引力的收購機會將於該等艱難時刻之中出現，而僅具備雄厚財務實力的發展商方可把握該等機會。本集團仍積極補充其土地儲備，目標為致力進行持續業務發展。

於回顧期內，本集團的土地儲備已透過多項優質項目收購增加：

於二零一零年二月八日，本集團成功投得位於江蘇省無錫市的兩幅優質土地。第一幅土地位於太湖新城的中心商業區(「中心商業區」)，地盤面積為272,329平方米(建築面積約778,383平方米)已被收購，總代價約為人民幣3,530,000,000元。該新項目將會成為太湖新城的地標發展項目，與西水東(由本集團於無錫開發的重要市中心綜合體發展項目之一)的概念互相輝映。該項目毗鄰金匱公園，其將會發展為高端住宅區，總建築面積約為604,880平方米，而其餘的建築面積約173,503平方米將會分配作商業發展。該項目為本集團(持有60%)與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(持有40%)的合資公司。第二個項目位於太湖大道，佔地約263,000平方米(建築面積約682,000平方米)，已按人民幣14.2億元收購。此項混合用途項目將會按國際標準發展大型住宅區，而大量商業元素則設於太湖大道正面。

於二零一零年三月二十九日，本集團進一步收購由海南天源利豐實業有限公司持有的物業項目的50.1%股權。該地盤乃由前擁有人於二零零九年十月透過掛牌銷售收購，其位於海口市西岸，鄰近海口市政府行政新大會堂。該項目將於地盤面積約339,720平方米(建築面積約1,000,652平方米)上發展。此項成功併購增加我們的土地儲備逾100萬平方米。

於二零一零年六月底，本集團持有優質土地儲備約6.16佰萬平方米，足以應付至少5年的發展。

與銀行夥伴的策略性合作

盛高置地推行積極且審慎的財務管理政策。因此，本集團得以取得可靠的強勁財務狀況往績記錄。此乃由銀行夥伴大力肯定。

期內信貸市場出現波動，我們得以與主要銀行夥伴訂立策略性聯盟。

於二零零九年十二月及二零一零年三月，我們與中國農業銀行(「中國農業銀行」)及中國工商銀行(「中國工商銀行」)訂立策略性合作協議。根據該等協議的條款，本集團分別獲授國際貸款融通人民幣80億元及人民幣100億元，以支持本集團未來兩年的項目發展的融資需要。

於二零一零年七月六日，本集團與東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)就500,000,000港元訂立三年期貸款融通協議。此外，東亞銀行(中國)有限公司(「東亞銀行中國」)亦為本集團提供人民幣600,000,000元的項目貸款，以撥支蘇州的盛高·環球188中心的項目發展。

憑藉銀行夥伴的信心及支持，我們已準備就緒加快下一期的增長。

酒店發展

為確保穩定及長期經常性收入，本集團透過擴充生產線及令物業組合多元化發展酒店業務。本集團已與多個國際知名營運商緊密合作，如半島集團、洲際酒店集團、輝盛國際管理有限公司等。

作為過去70年以來唯一直接聳立於富有歷史的外灘的新複合體項目，上海半島於二零一零年三月十八日成功隆重開業，及時為上海世博會開幕作好準備。上海半島享有黃浦江至浦東沿岸的外灘美景，亦在尊貴地段具備綠色空間，毗鄰前英國領事館花園。本集團對於回顧期內於中國落成其首個酒店發展項目引以為傲，該酒店尊貴奪目，備受國際認可。

本集團亦大致上完成興建安徽省黃山的卧虎高爾夫球會所。此世界級高爾夫球練習設施由知名高爾夫球壇傳奇人物Gary Player設計，並由IMG管理。IMG在高爾夫球場維修及營運方面具備舉世聞名的豐富經驗。

浦東的假日酒店策略性地座落於康橋半島，鄰近浦東國際機場及未來的上海迪士尼，其將擁有400間酒店房間、飲食設施、會議室及會所。此酒店計劃於二零一一年初落成。

投資物業及配套服務

本集團持有部分物業作租賃用途，以產生穩定及經常性收入。於二零一零年上半年，本集團租出的建築面積合計共約94,670平方米，相當於本集團總收益約1%。該兩層高的半島精品廊為本集團的優質投資資產，其設有一系列國際領先高檔品牌及旗艦店。

本集團亦自教育分部取得長期經常性收入，其貢獻本集團總收益約3%。本集團營運一所廣為人知的幼稚園(「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」)。

自二零一零年八月，本集團持有兩個項目的100%權益：昆明的盛高•大城及上海的康橋水都。本集團成功按總代價人民幣425,000,000元自Mausica Investment Ltd購買其擁有該兩個項目全數已發行股本的29%（「銷售股份」）。代價乃經訂約方根據獨立估值師於二零一零年五月三十一日就該等項目的估值商訂，約達人民幣1,756,000,000元。購回行動顯示本集團認為上海及昆明市場中長期前景正面的信心。本集團預見該等物業的銷售將會具龐大潛力，故會帶來豐厚回報，從而對本集團的溢利造成正面影響。

物業管理及相關服務

上海新獨院為本集團的子公司，其透過物業管理及相關服務產生收入。截至二零一零年六月底，該子公司取得收益約人民幣17,000,000元（經集團內對銷後），按年增長約27%，與所管理的物業面積相符。於二零一零年六月三十日，該子公司提供物業管理服務的建築面積合共逾1,500,000平方米。

本集團的聯營公司上海半島外灘已就外灘33號的三幢樓宇取得兩份協議，即1號樓宇的十年期獨家管理合約以及2號及3號樓宇的二十年期租賃合約。此亦透過裝飾酒店周邊及推廣品牌為半島發展項目增值。

展望

中國中央政府於二零一零年實施了一系列富有強大挑戰性的措施。然而，我們相信該等近期物業緊縮措施為必要舉措。儘管市場有短期的不明朗性，其負面影響屬可以管理的範圍之內，而中國房地產市場的未來前景仍然可觀。於過去數年，管理團隊的努力及堅持顯示，憑藉專業專長、創新思維、新穎設計、品牌質素及雄厚財政實力，我們具備能力為產品制定帶有溢價的定價及創造更高回報。

我們預計本年度將會出現更多機會，而敏捷地選擇該等機會的能力將會使我們於二零一零年下半年及未來年度取得更好業績。我們的「2+X」產品策略將會致力推行，而我們將會在管理現金流量方面保持積極及具紀律的策略。我們將會透過補充配合地區及產品策略的土地儲備，進駐現有及新市場。

在此瞬息萬變的競爭市場內，我們一直做好準備，透過靈活市場推廣策略及致力提供優質產品取得佳績。我們近期成功收購優質項目，可作為踏入未來增長的踏腳石。我們的品牌與價值、質量及服務相聯，將會日漸有助我們在其他市場同業當中脫穎而出。

展望將來，我們將會繼續持續創造股東價值，並交付極具質素的產品及服務予客戶。面對未來挑戰，本集團已準備乘風破浪，創出新猷。

財務表現

收益

總收益由截至二零零九年六月三十日止期間約人民幣640,000,000元增加59%至截至二零一零年六月三十日止期間約人民幣1,019,000,000元。有關增長主要由於物業銷售額增加所致。截至二零一零年六月三十日止期間，絕大部分收益乃來自康橋水都(「盛高·香逸灣」)、昆明盛高·大城、康橋水鄉及常熟怡景灣。

物業銷售佔總收益的92%，為人民幣942,000,000元(二零零九年上半年：人民幣573,000,000元)，按年增加64%。截至二零一零年六月三十日止六個月，租賃業務的收益增加7%至人民幣14,600,000元(二零零九年上半年：人民幣13,700,000元)。來自物業管理及相關服務的收入增加35%至約人民幣27,000,000元(二零零九年上半年：人民幣20,000,000元)。教育收益約為人民幣35,000,000元(二零零九年上半年：人民幣33,600,000元)，較二零零九年同期增加4%。

	二零一零年 上半年 人民幣千元	二零零九年 上半年 人民幣千元
物業銷售	941,623	572,872
物業租賃	14,619	13,699
物業管理及相關服務	27,187	20,285
教育	35,141	33,562
總計	<u>1,018,570</u>	<u>640,418</u>

銷售成本

銷售成本由截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣343,000,000元增加108%至截至二零一零年六月三十日止期間約人民幣714,000,000元，與收益增長相符。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

截至二零一零年六月三十日止期間，毛利由截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣298,000,000元增加約2%至截至二零一零年六月三十日止期間約人民幣305,000,000元。由於產品組合有所不同，截至二零一零年六月三十日止期間的毛利率為30%，而截至二零零九年六月三十日止期間的毛利率則為47%。

其他經營收入

其他經營收入由二零零九年上半年的人民幣1,200,000元增至二零一零年上半年的人民幣1,600,000元。

經營開支

行政費用由截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣72,000,000元增至截至二零一零年六月三十日止期間的人民幣116,000,000元，增加61%，與收益增長相符。

由於在新市場推行銷售宣傳、品牌及產品關注或進行銷售，銷售及市場推廣成本由截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣28,000,000元增加125%至截至二零一零年六月三十日止期間的人民幣63,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由截至二零零九年六月三十日止期間的人民幣22,000,000元減少45%至截至二零一零年六月三十日止期間的人民幣12,000,000元。此減少主要由於銀行存款利息增加及可轉換債券的公允價值調整的淨影響所致。

應佔聯營公司及共同控制實體虧損

本集團於截至二零一零年六月三十日止期間錄得應佔聯營公司及共同控制實體經營業績虧損人民幣20,000,000元，而去年同期則為淨收益人民幣46,000,000元。該等虧損主要由於聯營公司及共同控制實體有關銀行及股東貸款的利息開支所致。

投資物業重估收益

本集團於二零一零年上半年錄得重估收益約人民幣205,000,000元，主要來自蘇州的盛高·環球188中心的在建物業的價值。

所得稅

所得稅由二零零九年上半年的人民幣114,000,000元增加26%至二零一零年上半年的人民幣144,000,000元，實際稅率為25%。

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302,000,000元，較去年同期的人民幣202,000,000元增加約49%。每股基本及攤薄盈利亦分別大幅增加50%及105%至人民幣28.7分及人民幣27.7分。

純利率保持於約31%的穩健水平。

財務狀況

於二零一零年六月三十日，本公司股權持有人應佔股東資金達人民幣3,932,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,763,000,000元)。總資產達到人民幣21,538,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣16,969,000,000元)及總負債維持為人民幣17,166,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣12,862,000,000元)。流動比率於二零一零年六月三十日維持穩定，為1以上。

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入及銀行借款，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。

於二零一零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55%的穩健水平，與去年同期大致相同。本集團於二零一零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3,552,000,000元，借款總額為人民幣5,946,000,000元，而股本基礎更為強勁，達人民幣4,372,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣4,107,000,000元)。

庫務政策

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賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

總借款於二零一零年六月三十日的到期日如下：

	人民幣千元
一年內	2,264,377
一年至兩年	1,539,088
兩年至五年	1,422,797
超過五年	645,574
總計	<u>5,871,836</u>
於二零一二年到期的可轉換債券	<u>74,497</u>
	<u>5,946,333</u>

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團將其賬面值人民幣8,281,000,000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。於二零一零年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣5,242,000,000元。

財務擔保

於二零一零年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	1,874,588	948,420

資本承擔

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	2,426,414	2,607,856
—已授權但未訂約	2,590,009	2,841,889
總計	<u>5,016,423</u>	<u>5,449,745</u>

人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團總共僱用1,077名僱員(二零零九年十二月三十一日：913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，惟與下文所述的第A.4.2條及第E.1.2條守則條文則除外。

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二零一零年股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

根據於二零一二年到期的美元計值零息可轉換債券(「可轉換債券」)的條款及條件，持有本金額合共人民幣817,700,000元的可轉換債券(「已贖回債券」)的持有人已於二零一零年四月二十七日行使其期權，要求本公司贖回所有已贖回債券(「債券贖回」)。各本金額人民幣100,000元的可轉換債券於二零一零年四月二十七日的提前贖回金額為人民幣106,942.72元，而本公司就贖回已贖回債券支付的金額合共為128,103,162.98美元。已贖回債券已於債券贖回時註銷。於二零一零年六月三十日，尚未償還可轉換債券的本金額合共為人民幣71,900,000元。

除上文所披露者外，於截至二零一零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，截至二零一零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二零一零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二零一零年度中期報告將於香港聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.spghland.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，二零一零年八月二十七日