

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

- 總收益增加300%至約人民幣3,474,000,000元
- 毛利率上升至28%
- 期內溢利增加至約人民幣201,000,000元，二零一二年同期則為虧損約人民幣497,000,000元
- 出售無錫金匱里項目之收益淨額約為人民幣99,000,000元
- 與綠地控股集團訂立認購協議，據此，綠地控股集團將於交易事項完成後成為本集團的最大股東，而公司名稱將變更為「綠地香港控股有限公司」

獨立財務顧問的確認

新百利有限公司已確認，經計及本集團截至二零一三年六月三十日止期間的中期業績後，其載於本公司日期為二零一三年七月十一日的致股東通函「獨立財務顧問函件」的意見將保持不變。

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」)截至二零一三年六月三十日止期間的綜合業績。

綜合全面利潤表

截至二零一三年六月三十日止六個月－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益		3,473,676	867,807
銷售成本		<u>(2,503,313)</u>	<u>(768,952)</u>
毛利		970,363	98,855
出售子公司權益之收益淨額	4	99,090	–
其他收入／(開支)	5	12,528	(174,065)
銷售及市場推廣成本		(38,349)	(36,248)
行政費用		<u>(165,783)</u>	<u>(135,101)</u>
來自經營活動的溢利		<u>877,849</u>	<u>(246,559)</u>
融資收入		47,070	15,638
融資成本		(198,621)	(143,899)
衍生金融工具的公允價值變動		<u>48,031</u>	<u>76</u>
融資成本淨額	6	<u>(103,520)</u>	<u>(128,185)</u>
應佔聯營公司虧損		(92,615)	(39,635)
應佔合營企業虧損		<u>(27,044)</u>	<u>(1,506)</u>
未計投資物業重估虧損及所得稅前溢利／(虧損)		654,670	(415,885)
投資物業重估虧損	9	<u>(49,721)</u>	<u>(29,236)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		604,949	(445,121)
所得稅開支	7(i)	<u>(403,914)</u>	<u>(52,166)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>201,035</u>	<u>(497,287)</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司股權持有人		197,696	(495,958)
少數股東權益		<u>3,339</u>	<u>(1,329)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>201,035</u>	<u>(497,287)</u>
每股盈利／(虧損)			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	8	<u>0.19</u>	<u>(0.48)</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	8	<u>0.19</u>	<u>(0.48)</u>

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內溢利／(虧損)	201,035	(497,287)
期內其他全面收入，除所得稅		
其後可重新分類至損益之項目：		
匯兌差異	<u>1,008</u>	<u>(15)</u>
期內全面收入總額	<u>202,043</u>	<u>(497,302)</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	198,704	(495,973)
少數股東權益	<u>3,339</u>	<u>(1,329)</u>
期內全面收入總額	<u>202,043</u>	<u>(497,302)</u>

綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日－未經審核

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		919,085	959,388
無形資產		1,499	1,521
土地使用權		75,827	76,826
其他投資		2,800	35,432
發展中物業		3,219,206	4,062,629
投資物業	9	1,714,000	1,758,000
聯營公司權益	10	887,710	980,325
合營企業權益	11	698,242	702,556
衍生金融工具	14	47,141	—
長期應收款		650,825	746,590
遞延稅項資產	7(iii)	229,734	240,571
		8,446,069	9,563,838
流動資產			
發展中物業		2,790,342	2,380,515
已建成待售物業		1,710,168	2,694,340
其他投資		149,000	165,436
應收賬款、其他應收款項及預付按金	12	1,785,037	2,230,835
一年內到期的長期應收款		121,311	175,007
受限制現金		913,735	832,697
現金及現金等價物		884,378	816,836
歸類為持作待售的資產		—	4,193,626
		8,353,971	13,489,292
資產總額		16,800,040	23,053,130
股本及儲備			
股本		106,591	106,591
股份溢價		2,069,086	2,069,086
儲備		794,469	790,566
保留盈利		1,511,328	1,312,056
本公司股權持有人應佔權益總額		4,481,474	4,278,299
少數股東權益		29,250	31,273
權益總額		4,510,724	4,309,572

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
計息貸款		2,695,506	3,873,190
應付賬款、其他應付款項及預收款項	13	5,087,903	7,207,334
應付稅項		1,098,069	1,187,142
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		—	3,188,578
		8,887,478	15,462,244
非流動負債			
計息貸款		1,844,601	1,730,822
長期應付款		38,528	37,067
衍生金融工具		—	890
優先票據	14	1,215,701	1,233,600
遞延稅項負債	7(iii)	303,008	278,935
		3,401,838	3,281,314
負債總額		12,289,316	18,743,558
權益及負債總額		16,800,040	23,053,130
流動負債淨額		(533,507)	(1,972,952)
總資產減流動負債		7,912,562	7,590,886

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二零一二年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於二零一三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二零一二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，並應與本集團於二零一二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。

本集團於二零一三年六月三十日的流動負債淨額為人民幣533,507,000元。根據本集團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二零一二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。截至二零一二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。本公司核數師已在二零一三年三月二十八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1號的修訂，呈列財務報表—呈列其他全面收入項目
- 國際財務報告準則第10號，綜合財務報表
- 國際財務報告準則第11號，聯合安排
- 國際財務報告準則第12號，披露其他實體的權益
- 國際財務報告準則第13號，公允價值計量

- 國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
- 國際財務報告準則第7號的修訂—披露—抵銷金融資產及金融負債

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的任何新準則或詮釋。

— 國際會計準則第1號的修訂，呈列財務報表—呈列其他全面收入項目

國際會計準則第1號的修訂規定實體在符合若干條件的情況下分別呈列將於日後被重新分類至損益的其他全面收入項目，以及從來不會分類至損益的項目。本集團已對有關財務報表的其他全面收入的呈列作出相應修改。

— 國際財務報告準則第10號，綜合財務報表

國際財務報告準則第10號替代與編製綜合財務報表有關的國際會計準則第27號，綜合及獨立財務報表及香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬—特殊目的實體。其引入一個單一控制模式，以釐定是否應將被投資公司綜合入賬，而重點則放在該實體是否有權控制被投資公司，參與被投資公司業務所得可變回報涉及的風險或權利，以及是否能運用權力影響回報金額。

由於採納國際財務報告準則第10號，本集團已就釐定其是否對被投資公司擁有控制權改變其會計政策。採納國際財務報告準則第10號不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日參與的其他實體的控制結論。

— 國際財務報告準則第11號，聯合安排

國際財務報告準則第11號替代國際會計準則第31號，合資企業的權益，並將聯合安排劃分為聯合經營及合營企業。實體須考慮與其於該安排下的權利及義務相關的結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排的類別。倘聯合安排被分類為國際財務報告準則第11號下的聯合經營，則按分項總計法方式確認，惟以聯合經營者所佔聯合經營的權益為限。所有其他聯合安排則根據國際財務報告準則第11號分類為合營企業，並須採用權益法進行核算。會計政策中不再有按比例綜合入賬的選擇權。

由於採納國際財務報告準則第11號，本集團已就其於聯合安排的權益改變其會計政策，並重新評估其於聯合安排的參與程度。本集團已將其於共同控制實體的投資重新分類為合營企業的投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

— 國際財務報告準則第12號，披露其他實體的權益

國際財務報告準則第12號將實體於子公司、聯合安排、聯營公司及未綜合入賬的結構性實體的權益的所有相關披露規定集於一身。國際財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較相關準則所規定的更為廣泛。由於該等披露規定僅應用於完整的財務報表，本集團並無因為採納國際財務報告準則第12號而於本中期財務報告作出額外披露。

— 國際財務報告準則第13號，公允價值計量

國際財務報告準則第13號替代個別國際財務報告準則的現有指引，集結公允價值計量指引為單一來源。國際財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的全面披露規定。部分披露事項乃特別就金融工具而規定須於中期財務報告中作出。採納國際財務報告準則第13號並不會對本集團的資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

— 國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進

此週期的年度改進載有對五項準則的修訂以及對其他準則及詮釋的相應修訂。其中，國際會計準則第34號已進行修訂，以釐清特定可報告分部的總資產僅須在定期向主要經營決策者提供有關金額及在該分部的總資產與去年的年度財務報表所披露的金額相比出現重大變動的情況下作出披露。該項修訂亦規定，倘若定期向主要經營決策者提供分部負債的金額及有關金額與去年的年度財務報表相比出現重大變動，則須就分部負債作出披露。該項修訂並不會對本集團的分部披露事項造成任何影響，原因是本集團的任何可報告分部的總資產或總負債與去年的年度財務報表所報告的金額並無重大差異。

— 國際財務報告準則第7號的修訂—披露—抵銷金融資產及金融負債

該等修訂引入有關抵銷金融資產及金融負債的新披露事項。該等新披露事項乃須就所有根據國際會計準則第32號金融工具：呈列予以抵銷以及涉及可執行總淨額結算安排或涵蓋同類金融工具及交易的類似協議(不論金融工具是否根據國際會計準則第32號抵銷)的已確認金融工具作出。採納該等修訂並不會對本集團的中期財務報告造成影響，原因是本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額結算安排或類似協議，而導致須根據國際財務報告準則第7號作出披露。

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、寧波及黃山經營有關業務。
- 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。

為評估分部表現及於各分部間進行資源配置，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(除衍生金融工具、聯營公司權益及合營企業權益外)。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優先票據外)。

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、股份支付、出售子公司股權之收益、應佔聯營公司虧損、應佔合營企業虧損及任何其他由企業階層管理之交易。

有關可申報分部的資料

截至二零一三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	3,295,810	29,778	70,818	37,666	39,604	3,473,676
分部間收益	-	-	-	-	8,115	8,115
可申報分部收益	<u>3,295,810</u>	<u>29,778</u>	<u>70,818</u>	<u>37,666</u>	<u>47,719</u>	<u>3,481,791</u>
可申報分部除所得稅前 溢利/(虧損)	<u>651,163</u>	<u>(39,516)</u>	<u>(38,219)</u>	<u>9,202</u>	<u>3,868</u>	<u>586,498</u>
於二零一三年六月三十日						
可申報分部資產	<u>12,885,128</u>	<u>1,714,000</u>	<u>1,943,417</u>	<u>268,523</u>	<u>182,498</u>	<u>16,993,566</u>
可申報分部負債	<u>9,120,324</u>	<u>1,169,775</u>	<u>1,641,984</u>	<u>173,214</u>	<u>125,437</u>	<u>12,230,734</u>

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,875</u>	<u>1,875</u>
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>

於二零一二年十二月三十一日

可申報分部資產	<u>19,220,811</u>	<u>1,758,000</u>	<u>1,948,000</u>	<u>324,172</u>	<u>186,227</u>	<u>23,437,210</u>
可申報分部負債	<u>16,098,813</u>	<u>808,980</u>	<u>1,620,679</u>	<u>235,826</u>	<u>140,599</u>	<u>18,904,897</u>

可申報分部收益、溢利/(虧損)、資產及負債的對賬

收益	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
可申報分部收益	3,481,791	869,682
分部間收益對銷	<u>(8,115)</u>	<u>(1,875)</u>
綜合收益	<u>3,473,676</u>	<u>867,807</u>

溢利/(虧損)	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
可申報分部除所得稅前溢利/(虧損)	586,498	(399,102)
分部間溢利/(虧損)對銷	726	(2,679)
衍生金融工具的公允價值變動	48,031	76
出售子公司權益之收益淨額	99,090	-
股份支付	(9,737)	(2,275)
應佔聯營公司虧損	(92,615)	(39,635)
應佔合營企業虧損	<u>(27,044)</u>	<u>(1,506)</u>
除所得稅前綜合溢利/(虧損)	<u>604,949</u>	<u>(445,121)</u>

資產	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
可申報分部資產	16,993,566	23,437,210
分部間應收款項對銷	(1,195,054)	(1,434,885)
分部間投資對銷	(631,565)	(632,076)
衍生金融工具	47,141	-
聯營公司權益	887,710	980,325
合營企業權益	698,242	702,556
綜合資產總額	<u>16,800,040</u>	<u>23,053,130</u>
負債		
可申報分部負債	12,230,734	18,904,897
分部間應付款項對銷	(1,195,054)	(1,434,885)
優先票據	1,253,636	1,272,656
衍生金融工具	-	890
綜合負債總額	<u>12,289,316</u>	<u>18,743,558</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

截至二零一三年及二零一二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. 出售子公司股權

於二零一三年一月四日，本集團與獨立第三方訂立股份買賣協議。根據該協議，本集團同意按總代價人民幣1,099,000,000元出售無錫新都房產開發有限公司(「無錫新都」)的60%股本權益。期內，本集團已完成出售無錫新都的股本權益。

出售子公司之收益確認如下：

	人民幣千元
資產：	
歸類為持作待售的資產總額	4,193,626
負債：	
與歸類為持作待售的資產有關的負債總額	(3,188,578)
股東應付本集團貸款	(979,000)
應付本集團其他負債	(12,643)
淨資產	<u>13,405</u>
本集團應佔淨資產	8,043
加：	
股東應付本集團貸款	979,000
應付本集團其他負債	12,643
出售子公司權益之收益淨額	<u>99,090</u>
總代價	<u>1,098,776</u>

5. 其他收入／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業及已建成待售物業之撇減撥回／(撥備)	21,246	(148,141)
其他經營收入	8,007	2,287
捐款	(35)	(3,730)
違約成本	(2,619)	(20,396)
其他投資的減值虧損	(13,032)	-
其他	(1,039)	(4,085)
合計	<u>12,528</u>	<u>(174,065)</u>

6. 融資成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行存款利息收入	17,051	15,638
長期應收款利息收入	30,019	-
	<u>47,070</u>	<u>15,638</u>
融資收入	47,070	15,638
貸款及優先票據利息費用	(306,248)	(400,205)
減：資本化的利息	78,201	263,668
	<u>(228,047)</u>	<u>(136,537)</u>
貸款及優先票據利息費用淨額	(228,047)	(136,537)
持作買賣投資的公允價值變動	(2,202)	1,420
按已攤銷成本計算的長期應付款利息費用	(1,460)	(1,560)
匯兌收益／(虧損)淨額	33,088	(7,222)
	<u>(198,621)</u>	<u>(143,899)</u>
融資成本	(198,621)	(143,899)
衍生金融工具的公允價值變動	48,031	76
	<u>48,031</u>	<u>76</u>
融資成本淨額	<u>(103,520)</u>	<u>(128,185)</u>

7. 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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
本期間中國企業所得稅撥備	141,685	24,545
本期間中國土地增值稅撥備	239,227	69,062
	<u>380,912</u>	<u>93,607</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	32,024	(11,832)
已實現／(已確認)稅項虧損影響	2,886	(14,571)
遞延中國土地增值稅	(11,908)	(15,038)
	<u>23,002</u>	<u>(41,441)</u>
綜合全面利潤表的所得稅開支總額	<u>403,914</u>	<u>52,166</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月期間並無賺取任何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，本集團的主要項目公司均須按25%的稅率繳納中國所得稅(二零一二年：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，根據適用規例，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。截至二零一三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227,319,000元(二零一二年六月三十日：人民幣54,024,000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) 遞延稅項資產／負債

截至二零一三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
於二零一三年一月一日	363,380	401,744
自暫時差異產生	86,162	4,206
期內變現及撥回	(129,853)	(12,987)
於二零一三年六月三十日	<u>319,689</u>	<u>392,963</u>

(iii) 抵銷遞延稅項資產／遞延稅項負債

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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	<u>319,689</u> (89,955)	<u>363,380</u> (122,809)
遞延稅項資產	<u>229,734</u>	<u>240,571</u>
已確認遞延稅項負債 與遞延稅項資產抵銷	<u>392,963</u> (89,955)	<u>401,744</u> (122,809)
遞延稅項負債	<u>303,008</u>	<u>278,935</u>

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃以本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)除以期內已發行普通股(不包括本集團已購買之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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	197,696	(495,958)
	截至六月三十日止六個月的 股份數目	
	二零一三年	二零一二年
普通股的加權平均數	1,017,977,273	1,023,843,473

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)是按所有潛在攤薄普通股已轉換的假設而調整已發行普通股的加權平均數計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
普通股加權平均數(基本)	1,017,977,273	1,023,843,473
股份獎勵的影響	<u>14,488,612</u>	<u>-</u>
普通股加權平均數(攤薄)	<u>1,032,465,885</u>	<u>1,023,843,473</u>

概無對本公司普通股股東應佔溢利／(虧損)作出調整。

9. 投資物業

本集團所有投資物業於二零一三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。重估虧損/收益已扣減自/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。

於二零一三年六月三十日,本集團已將賬面總值人民幣1,569,370,000元(二零一二年十二月三十一日:人民幣1,331,000,000元)的投資物業作為本集團借貸的抵押品。

10. 聯營公司權益

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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」)	884,201	976,815
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	3,509	3,510
	<u>887,710</u>	<u>980,325</u>

(a) 外灘半島

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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	3,523	96,137
	<u>884,201</u>	<u>976,815</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。

(b) 上海朝智

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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	(124)	(123)
	<u>3,509</u>	<u>3,510</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. 合營企業權益

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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」)	675,512	702,556
上海琪域企業管理有限公司(「上海琪域」)	22,730	—
	<u>698,242</u>	<u>702,556</u>

(a) 天源利豐

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	(82,964)	(55,920)
	<u>675,512</u>	<u>702,556</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。

(b) 上海琪域

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	2,730	—
貸款	20,000	—
	<u>22,730</u>	<u>—</u>

上海琪域由本集團擁有54.6%股權，主要於中國上海市從事企業管理諮詢及投資管理。

12. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項	94,744	124,137
應收第三方的貿易應收賬款	37,529	31,759
預付承包商款項	196,230	166,966
收購土地使用權的預付按金	500,925	500,925
其他應收款項	778,359	1,056,417
預繳稅款	177,250	350,631
	<u>1,785,037</u>	<u>2,230,835</u>
合計		

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、土地增值稅及所得稅。

應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	37,505	31,559
超過90日至180日內	21	192
超過180日至365日內	3	8
	<u>37,529</u>	<u>31,759</u>

13. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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	273,106	11,897
	<u>282,279</u>	<u>21,070</u>
應付賬款	1,783,223	2,083,819
預收客戶款項	1,789,008	3,818,063
其他應付稅項	17,230	23,102
其他應付款項和預提費用	279,630	348,896
未支付土地成本	891,370	912,221
應付票據	45,000	—
應付股息	163	163
	<u>5,087,903</u>	<u>7,207,334</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。

應付賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	640,048	583,453
超過90日至180日內	393,431	527,651
超過180日至365日內	410,884	566,961
超過365日至3年內	338,860	405,754
	<u>1,783,223</u>	<u>2,083,819</u>

14. 優先票據／衍生金融工具

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期間內贖回)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各報告日期根據本公司二零一二年年報所載截至二零一二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：

	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	-	-	-
於二零一二年六月三十日	<u>1,277,862</u>	<u>-</u>	<u>1,277,862</u>
於二零一二年十二月三十一日	1,272,656	-	1,272,656
期內已攤銷利息及發行成本	86,455	-	86,455
期內已付利息	(84,577)	-	(84,577)
匯兌收益	(20,898)	-	(20,898)
公允價值變動	-	(47,141)	(47,141)
於二零一三年六月三十日	<u>1,253,636</u>	<u>(47,141)</u>	<u>1,206,495</u>
由下列項目組成		二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
- 優先票據		1,215,701	1,233,600
- 其他應付款項-應計利息		37,935	39,056
- 衍生金融工具		(47,141)	-
- 合計		<u>1,206,495</u>	<u>1,272,656</u>

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。截至二零一三年六月三十日止期間，負債部分的實際年利率為14.257%。

於二零一三年六月三十日，票據的負債部分須於以下年期償還：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
兩年後但五年內	1,215,701	1,233,600

業務回顧

業績

於二零一三年上半年，儘管中國經濟略為放緩，物業市場狀況呈復甦跡象，物業價格溫和上升，反映在政府實施打擊投機活動的措施以防止物業市場過熱的情況下，潛在需求仍然強勁。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團錄得總收益約人民幣3,474,000,000元，較去年同期增加約300%，原因是期內已售出及交付項目的總建築面積增加。本集團純利約為人民幣201,000,000元，截至二零一二年六月三十日止六個月期間則為淨虧損人民幣497,000,000元。本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣0.19元，截至二零一二年六月三十日止六個月期間則為每股淨虧損人民幣0.48元。

儘管宏觀經濟環境變化不斷，但本集團仍然密切跟進房地產項目的計劃開發進度。此外，本集團因應不同項目的特定地點、地方市場狀況及特點，採取靈活的營銷及銷售策略，創下理想的合約銷售額增長。本集團繼續憑藉上述舉措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。

物業發展

期內，已售出及交付項目的總建築面積達200,124平方米，較二零一二年同期已售出及交付的61,830平方米增加224%。平均售價由截至二零一二年六月三十日止六個月期間每平方米人民幣11,425元上升至二零一三年同期每平方米人民幣

16,200元。物業銷售收益約為人民幣3,296,000,000元，較二零一二年上半年人民幣706,000,000元上升367%。於二零一三年上半年竣工及交付的核心項目如下：

項目	已於 二零一三年 上半年 售出及交付 概約面積	已於 二零一三年 上半年的概約 銷售額	平均售價 (人民幣元/ 平方米) 人民幣元/ 平方米
	平方米	人民幣千元	
康橋半島	27,167	521,131	19,183
康橋水都—香逸灣	24,980	419,931	16,811
海口榮域—第II期	9,773	157,217	16,087
昆明盛高大城—第I、II、III期	5,727	53,837	9,401
常熟翡翠灣—高層住宅	27,320	339,229	12,417
常熟翡翠灣—連排別墅	19,647	376,352	19,156
常熟翡翠灣—複式住宅	24,556	321,525	13,093
蘇州環球188—辦公樓	227	10,000	44,053
蘇州環球188—公寓	3,396	80,646	23,747
蘇州環球188—雲鼎豪宅	1,217	34,920	28,694
無錫西水東—公寓	50,140	767,988	15,317
無錫西水東—商業	5,974	159,224	26,653
住宅銷售小計	200,124	3,242,000	16,200
康橋半島—停車位		5,500	
康橋水都—停車位		1,335	
海口榮域—停車位		15,640	
昆明盛高大城—停車位		29,329	
無錫西水東—停車位		2,006	
停車位銷售小計		53,810	
物業銷售總計		3,295,810	

期內，本集團的合約銷售額達人民幣1,698,000,000元，而合約建築面積總額則為165,660平方米。儘管二零一三年的營商環境充滿挑戰，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昆明盛高大城(24%)、海口海長流(23%)、常熟翡翠灣(13%)、海口榮域(10%)、上海康橋水都—香逸灣(8%)、蘇州環球188(9%)、無錫西水東(8%)及太原山鼎(5%)。這些項目的多元化地理位置突顯了本集團銳意把業務遍佈全國的策略。有關優質產品項目全部均位於可支配收入水平最高的城市，充分把握購房者對提升生活環境質素的強烈需求。

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。舉例而言，昆明盛高大城第V期於開售後四小時內共售出462個單位，成為昆明於二零一三年首個可於首日售出整批單位的項目。

土地儲備

於二零一三年六月三十日，本集團持有土地儲備約3,700,000平方米或3,200,000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

期內，本集團酒店組合的業績表現繼續符合期望。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。座落於蘇州環球188兩座大樓之一的蘇州輝盛閣國際公寓，繼續深受市場歡迎。

本集團的酒店繼續憑藉其卓越的設計及服務享負盛名。在四月的中國酒店星光獎中，蘇州輝盛閣國際公寓獲選為「中國最佳酒店式公寓」，而上海浦東盛高假日酒店則獲選為「中國最受商旅人士歡迎酒店」。

投資物業

本集團就投資物業持有總建築面積141,730平方米。於二零一三年六月三十日，本集團已租出的總建築面積為111,806平方米，租金收入約為人民幣30,000,000元，佔期內本集團總收益約1%。

教育

本集團持續發展教育業務，經營上海其中一間最廣為人知的幼稚園(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)。於回顧期內，本集團的教育業務收益佔本集團的總收益約1%。

物業管理及相關服務

截至二零一三年六月三十日止期間，本集團的物業管理及相關服務收益約為人民幣40,000,000元，較二零一二年同期增加約20%。本集團提供物業管理服務涉及的物業總建築面積約為2,300,000平方米。

展望

於二零一三年五月八日，本集團訂立認購協議，以向綠地控股集團(一家全球財富500強企業，主要從事房地產、能源及金融業務)的間接全資子公司格隆希瑪國際有限公司發行普通股及無表決權可轉換優先股，總額相當於盛高置地經擴大股本的60%。於交易事項完成後，綠地將成為本集團的最大股東，而公司名稱將變更為「綠地香港控股有限公司」。

此項交易將結合兩家領先的房地產開發商成為中國最具競爭力的房地產開發商之一，其產生的互補優勢及協同效益將為本集團的未來增長奠定堅實的基礎，而本集團亦將能夠運用兩家公司的豐富綜合資源，充分實現其籌措資金的能力。

財務表現

收益

本集團於二零一三年上半年的總收益較二零一二年上半年增加約300%，由約人民幣868,000,000元增至約人民幣3,474,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣3,296,000,000元，佔總收益約95%，而本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、教育以及酒店及高爾夫球場營運。

	截至六月三十日止六個月		
	二零一三年 上半年 人民幣千元	二零一二年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	3,295,810	706,422	2,589,388
物業租賃	29,778	24,154	5,624
物業管理收入及其他相關服務	39,604	33,159	6,445
教育	37,666	36,842	824
酒店及高爾夫球場收入	70,818	67,230	3,588
總計	<u>3,473,676</u>	<u>867,807</u>	<u>2,605,869</u>

銷售成本

銷售成本增加約225%至約人民幣2,503,000,000元，而二零一二年上半年則為人民幣769,000,000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

毛利由二零一二年上半年的人民幣99,000,000元增至約人民幣970,000,000元，毛利率則由於產品組合與去年同期不同而由11%上升至28%。

出售子公司權益之收益淨額

於二零一三年一月四日，本集團宣佈與無錫市太湖新城發展集團有限公司訂立協議，以出售由本集團擁有60%權益的無錫金匱里項目。總代價為人民幣1,098,776,400元，而有關交易事項就出售本集團子公司的股權帶來收益淨額約人民幣99,000,000元。

其他經營收入／開支

於二零一三年上半年，本集團錄得其他經營收入約人民幣13,000,000元，主要由於在二零一二年撥回就無錫西水東項目作出的部分減值所致。

經營開支

由於員工數目增加，行政費用由二零一二年上半年的人民幣135,000,000元增加至二零一三年上半年的約人民幣166,000,000元。銷售及市場推廣成本由二零一二年上半年的人民幣36,000,000元略增至二零一三年上半年的人民幣38,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一二年上半年的約人民幣128,000,000元減少至二零一三年上半年的約人民幣104,000,000元，該減少主要由優先票據的公允價值變動所致。

應佔聯營公司及合營企業虧損

本集團於二零一三年上半年錄得應佔聯營公司經營業績虧損人民幣93,000,000元，而二零一二年上半年則為虧損人民幣40,000,000元。錄得虧損乃主要歸因於上海半島酒店的重估虧絀及經營虧損。

投資物業重估虧損

本集團於二零一三年上半年錄得投資物業重估虧損約人民幣50,000,000元，二零一二年上半年則為虧損人民幣29,000,000元。

所得稅

所得稅由二零一二年上半年的約人民幣52,000,000元增加至二零一三年上半年的約人民幣404,000,000元，主要由於就物業交付累算的土地增值稅撥備增加所致。

本公司股權持有人應佔溢利

本集團於回顧期內錄得股權持有人應佔溢利約人民幣198,000,000元(二零一二年上半年：股權持有人應佔虧損人民幣496,000,000元)。

財務狀況

於二零一三年六月三十日，本公司的股權持有人應佔權益為人民幣4,481,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,278,000,000元)。總資產為人民幣16,800,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣23,053,000,000元)，而總負債則維持於人民幣12,289,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣18,744,000,000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款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

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)由二零一二年十二月三十一日的120%減少至二零一三年六月三十日的88%。本集團於二零一三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1,798,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,650,000,000元)，借款總額為人民幣5,756,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,838,000,000元)，股本基礎為人民幣4,511,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,310,000,000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

於二零一三年六月三十日，本集團將其賬面值為人民幣65億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。於二零一三年六月三十日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣43.9億元。

財務擔保

於二零一三年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
按揭	1,028,524	3,337,427

資本承擔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 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	848,219	552,054
— 已授權但未訂約	1,733,521	2,141,343
物業發展總額	2,581,740	2,693,397

人力資源

於二零一三年六月三十日，本集團總共僱用1,843名僱員(二零一二年六月三十日：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挽留人才為本集團效力。有關員工培訓方面，本集團亦提供各種員工培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

企業管治

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，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守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載的守則條文，惟下文所述的守則條文第A.4.2及E.1.2條除外。

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上獲股東選舉後方可作實。

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，故未有出席本公司於二零一三年六月三日舉行的股東週年大會。

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，彼等於截至二零一三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

截至二零一三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6,077,734港元於香港聯合交易所有限公司購買本公司合共2,100,000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。

獨立財務顧問的確認

新百利有限公司已確認，經計及本集團截至二零一三年六月三十日止期間的中期業績後，其載於本公司日期為二零一三年七月十一日的致股東通函「獨立財務顧問函件」的意見將保持不變。

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二零一三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二零一三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)及本公司網站(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，二零一三年八月二日

於本公告日期，執行董事為王偉賢先生及王煦菱女士；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。

董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告內之任何陳述產生誤導。