



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司

(股份代號：1207)



二零零九年中期報告



截至二零零九年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	387,610
毛利(千港元)	111,425
毛利率(%)	29%
本公司權益持有人應佔純利(千港元)	177,264
每股基本盈利(港仙)	6.29
每股股息—中期(港仙)	—

中期業績

上置集團有限公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零零八年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

截至二零零九年六月三十日止六個月(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零九年 未經審核	二零零八年 未經審核
收入	4	387,610	2,655,800
銷售成本		(276,185)	(1,890,120)
毛利		111,425	765,680
銷售及分銷成本		(44,722)	(52,071)
管理費用		(93,719)	(133,350)
其他收入		3,533	–
其他收益－淨額	5	232,767	4,329,286
營運利潤		209,284	4,909,545
財務收入		9,347	122,472
財務成本		(12,815)	(131,037)
財務(成本)／收入－淨額		(3,468)	(8,565)
應佔聯營企業之(虧損)／溢利		(47,081)	8,742
除稅前利潤		158,735	4,909,722
稅項	6	(32,503)	(1,661,510)
本期間淨利潤		126,232	3,248,212
歸屬於：			
母公司股東		177,264	1,819,314
少數股東權益		(51,032)	1,428,898
本期其他綜合收益			
折算匯兌差額		3,578	443,985
本期其他綜合收益，除稅		3,578	443,985
本期綜合收益總額		129,810	3,692,197

中期綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月（除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位）

	附註	二零零九年 未經審核	二零零八年 未經審核
本期綜合收益歸屬於：			
母公司股東		180,201	2,180,717
少數股東權益		(50,391)	1,511,480
		129,810	3,692,197
歸屬於母公司普通股股本的每股收益			
— 基本		6.29 港仙	66.50 港仙
— 攤薄		8.27 港仙	65.50 港仙

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

二零零九年六月三十日(除另有說明外,所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,618,575	1,668,269
投資物業		5,250,455	5,248,073
預付土地租賃款		876,538	885,914
商譽		447,698	447,495
於聯營企業之權益	9	963,217	530,402
遞延所得稅資產		41,687	19,811
其他非流動資產		279,167	279,042
		9,477,337	9,079,006
流動資產			
預付土地租賃款		6,608,409	6,654,264
以供出售之持有或發展中物業		3,768,526	3,096,513
存貨		29,725	30,885
應收聯營企業款項		2,082	138,968
預付款項及其他流動資產		84,156	66,404
其他應收款		763,608	642,145
應收賬款	11	26,160	18,165
預付所得稅項		56,331	5,303
現金及銀行存款		1,639,285	1,575,476
		12,978,282	12,228,123
資產總計		22,455,619	21,307,129

中期綜合財務狀況表

二零零九年六月三十日（除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位）

	附註	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
權益及負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	12	4,118,386	4,003,101
其他儲備		1,022,562	1,019,625
留存溢利		1,627,123	1,449,859
歸屬於母公司股東權益		6,768,071	6,472,585
少數股東權益		1,350,385	1,400,776
權益總計		8,118,456	7,873,361
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	13	2,919,399	3,045,114
有擔保票據	14	1,562,594	1,537,947
遞延所得稅負債		1,452,764	1,430,596
		5,934,757	6,013,657
流動負債			
計息銀行及其他借款		1,836,342	1,495,640
可換股債券－主債務部分	15	34,197	62,008
衍生金融工具負債	13	77,151	88,470
預售開發中物業之預收賬款		2,579,923	1,171,996
應付賬款	16	1,057,067	1,357,377
其他應付賬款及應計項目		1,948,610	2,241,817
當期所得稅負債		857,772	983,491
應付關聯公司款項		11,344	19,312
		8,402,406	7,420,111
負債總計		14,337,163	13,433,768
負債及權益總計		22,455,619	21,307,129
流動資產淨額		4,575,876	4,808,012
資產總額減流動負債		14,053,213	13,887,018

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

截至二零零九年六月三十日止六個月（除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位）

(未經審核)

二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日
歸屬於母公司股東權益

	已發行							少數		
	股本及 股本溢價	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	合計	股東權益	權益總計
於二零零九年一月一日 (經審核)	4,003,101	7,238	248	214,076	722,123	75,940	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361
全面收入總額	-	-	-	-	2,937	-	177,264	180,201	(50,391)	129,810
行可使換股債券	115,285	-	-	-	-	-	-	115,285	-	115,285
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	4,118,386	7,238	248	214,076	725,060	75,940	1,627,123	6,768,071	1,350,385	8,118,456

(未經審核)

二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日
歸屬於母公司股東權益

	已發行							少數		
	股本及 股本溢價	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	合計	股東權益	權益總計
於二零零八年一月一日 (經審核)	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
全面收入總額	-	-	-	-	361,403	-	1,819,314	2,180,717	1,511,480	369,197
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	(13,953)	-	-	23,584	-	-	-
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	3,956,327	7,238	248	200,123	685,652	-	3,131,015	7,980,603	2,294,949	10,275,552

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表

二零零九年六月三十日(除另有說明外,所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
營業活動			
營業活動產生之現金流入／(流出)淨額	17	512,860	159,695
已付利息		(191,187)	(196,558)
已付中國稅金		(259,289)	(328,915)
營業活動之現金流出淨額		62,384	(365,778)
投資活動			
增加物業、機器及設備		(5,903)	(173,012)
持作長期投資之發展中物業增加		-	(56,621)
增加於聯營公司之投資		(182,871)	(14,043)
已收利息		3,694	7,648
投資活動之現金(流出)淨額		(185,080)	(236,028)
融資活動			
借貸增加		182,264	302,512
融資活動之現金流入淨額		182,264	302,512
現金及現金等價物(減少)／增加		59,568	(299,294)
現金及現金等價物, 期初餘額		1,575,476	1,939,359
外幣匯率變動之影響		4,241	132,694
現金及現金等價物, 期末餘額		1,639,285	1,772,759

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 編製基準

截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表是根據香港會計準則第三十四號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司上市規則之披露要求編製。

2.1 主要會計政策

本財務報表乃依據歷史成本編製。

編製中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與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所採用者一致，惟下述於二零零九年一月一日採納之新制訂準則及詮釋除外：

- **香港財務報告準則第8號 經營分部**

此準則要求披露有關本集團各經營分部的資料，並取代確定本集團主要(業務)及次要(地域)呈報分部的要求。採納此準則並未對本集團的財務狀況和表現產生任何影響。本集團確定其經營分部跟以往根據香港會計準則第14號分部呈報所確認的業務分部一致(見附註3)。

- **香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈報**

該經修訂準則區分所有人及非所有人的權益變動。權益變動表將僅載列與所有者進行交易之詳情，而非所有者權益變動均以單行呈列。此外，該經修訂準則引入綜合收益表，呈列所有已確認的收入及開支項目，以單一報表或兩份相關報表呈列。本集團選擇以單一報表呈列。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.2 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團編製本期間中期綜合財務報表時首次採用附註2.1所述的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則已於二零零九年一月一日獲採用且並無對本集團之財政狀況或表現造成重大影響：

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	香港財務報告準則第1號(經修訂)首次採納香港財務準則及香港會計準則第27號(經修訂)合併及獨立財務報表於子公司、共同控制企業或聯營企業的投資成本
香港財務報告準則第2號(經修訂)	香港財務報告準則第2號(經修訂)股份支付—歸屬條件及注銷
香港財務報告準則第7號(經修訂)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改進金融工具的披露
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(經修訂)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈報和香港會計準則第1號財務報表的呈報—可回售金融工具及清盤產生之負債
號香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號	建設房地產協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖

除上述之外，本集團亦已採用由香港會計師公會於二零零九年頒布對香港財務報告準則的改進^{*}，其中載列多項香港財務報告準則修正，旨在修改不一致的地方，並澄清字眼。

* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已發布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務準則 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	企業合併 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	合併及單獨財務報表 ¹
香港會計準則第39號(經修訂)	修訂香港會計準則第39號(經修訂)金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號	向權益所有者分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號	收到客戶轉移的資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港會計準則第39號(經修訂)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號嵌入式衍生金融工具重新評估及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生金融工具 ²

除上述之外，香港會計師公會亦頒布對香港財務報告準則的改進*，其中載列多項香港財務報告準則修正，旨在修改不一致的地方，並澄清字眼。除香港財務報告準則第2號，香港財務報告準則第38號，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設過渡條文。

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之會計期間生效。

² 於二零零九年六月三十日或以後開始之會計期間生效。

³ 對二零零九年七月一日以後收到的客戶轉移的資產採用未來適用法。

* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第18號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號的修訂。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 業務分部資料

本集團截止二零零九年及二零零八年六月三十日止期間的收入及營業利潤主要來源於物業開發，物業出租，酒店業務和公司及其他業務。根據本集團的內部報告資料，本集團的主要分部報告基礎按業務分部列報。確定本集團的地區分部時，收入歸屬於客戶所處區域的分部，資產歸屬於資產所處區域的分部。由於本集團的客戶和經營大部分都在中國大陸，所以未列報更詳細的地區分部資料。

	截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)				總計
	物業發展	物業租賃	酒店經營	公司及 其他分部	
分部收入	237,376	46,444	62,293	41,497	387,610
業績					
稅前分部溢利/(虧損)	14,001	(5,507)	(73,472)	223,713	158,735

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)				總計
	物業發展	物業租賃	酒店經營	公司及 其他分部	
分部收入	2,552,476	14,238	41,289	47,797	2,655,800
業績					
稅前分部溢利/(虧損)	601,886	4,316,226	(43,408)	35,018	4,909,722

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 業務分部資料(續)

下表呈列本集團業務分部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分部資產。

	物業發展	物業租賃	酒店經營	公司及 其他分部	總計
分部資產					
於二零零九年六月三十日 ⁽¹⁾	13,447,905	5,376,649	1,858,307	809,541	21,492,402
於二零零八年十二月三十一日 ⁽²⁾	12,907,980	5,354,972	1,817,715	696,060	20,776,727

¹ 於二零零九年六月三十日，分部資產不包括於聯營企業之權益(963,217 港元)。

² 於二零零八年六月三十日，分部資產不包括於聯營企業之權益(530,402 港元)。

4. 收入

期內已確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
出售持作發展或發展中物業	250,466	2,685,037
物業租賃收入	48,930	13,219
酒店業務收入	65,676	43,360
其他	43,978	53,153
	409,050	2,794,769
減：銷售税金(a)	(21,440)	(138,969)
	387,610	2,655,800

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 收入(續)

(a) 銷售税金

銷售税金包括營業稅及附加稅

本集團按出售／預售物業的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%-7%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

5. 其他收益／(損失)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
投資物業之公允價值溢利(附註5a)	1,377	4,321,385
因增持一家聯營公司而產生的 負商譽(附註9)	192,432	—
轉回於聯營企業之權益的損失 可衍生工具於公允值下產生 之淨收益或淨損失	104,379	—
其他	(69,357)	10,729
	3,936	(2,828)
	232,767	4,329,286

- (a) 截至二零零八年六月三十日投資物業帶來的公允價值溢利主要由於瀋陽市中心之商場錄得公允值約為54.55億港元所致，而其成本約為10.29億港元。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
即期稅項		
– 中國企業所得稅	19,612	59,371
– 中國土地增值稅	13,952	114,218
	33,564	173,589
遞延稅項		
– 中國企業所得稅	(1,061)	1,487,921
	(1,061)	1,487,921
稅項支出	32,503	1,661,510

(a) 所得稅開支

本集團之主要經營業務在中國境內進行，公司均按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 稅項(續)

(b) 土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發開支、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%-2%。

(c) 營業稅及附加稅

本集團按出售／預售物業收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及物業租賃收入的5%交納營業稅，以及按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

(d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售或採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 稅項(續)

(e) 代扣代繳企業(個人)所得稅

根據新所得稅法，從二零零八年一月一日起，分派給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府能達成稅收協議，將有可能適用較低之代扣代繳稅率。二零零八年二月二十二日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，於二零零七年十二月三十一日，從留存收益中宣告並分派給中國境外一方之股利無須代扣代繳所得稅。

7. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利177,264,000港元(二零零八年：1,819,314,142港元)及已發行股份的加權平均數2,819,936,752股(二零零八年：2,737,844,121股)計算。每股攤薄盈利乃按本期間的綜合純利255,018,933港元(二零零八年：1,810,730,028港元)及攤薄加權平均數約3,083,881,197股(二零零八年：2,764,038,936股)計算。

8. 股息

董事會議決不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

9. 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益指於中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)、上海住宅產業新技術發展股份有限公司、上海奧達光電子有限公司及上海電信住宅寬頻網絡有限公司之投資成本值及應佔該等公司之儲備。

本公司之全資附屬公司Sinopower已於二零零九年三月五日與中國新城鎮開發簽訂協議。據此，Sinopower以每股中國新城鎮開發股份0.051新元認購認購股份，認購股份的總代價為34,680,000新元(約港幣177,214,800元)。於完成認購後，本集團擁有中國新城鎮的權益由32.03%增持至49.24%，因此而產生負商譽192,432,000港元。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 關聯方交易

(a) 本期間的關聯方交易：

於截至二零零九年六月三十日止期間，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向新城鎮發展有限公司購買了一地塊，這對價金額為港幣3.09億元，以房地產開發的目的持有。

(b) 給予關聯方貸款：

於二零零九年六月三十日，與關聯公司之結餘乃為無抵押及主要指聯營公司之流動結餘，此等結餘為不計息及無固定還款期。關聯公司結餘之賬面值與其公允值相若。

(c) 於截至二零零九年六月三十日止期間，關鍵管理人員以及其關係密切的家庭成員酬金為港幣568萬元。

11. 應收賬款

	集團	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應收賬款	33,723	28,085
減：壞賬準備	(7,563)	(9,920)
	26,160	18,165

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

11. 應收賬款(續)

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
1年以內	28,763	17,574
1年至2年	2	591
2年以上	4,958	9,920
	33,723	28,085

本集團之應收賬款之賬面值以人民幣為結算單位，與彼等之公平值相若。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無信貸集中風險。

12. 股本

在二零零九年上半年，本集團共發行普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 股數(千股)	二零零八年 股數(千股)
行使可換股債券 以股代息	150,000	50,000
	–	9,061
	150,000	59,061

所有上述已發行股份與現有已發行普通股在各方面享同等地位。法定普通股數目總額為8,000,000,000股(二零零八年：4,000,000,000股)，面值為每股0.10港元(二零零八年：每股0.10港元)。所有已發行股份均已繳足。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

13. 計息銀行及其他借款

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為 47.56 億港元(二零零八年十二月三十一日：45.41 億港元)，其中約 46.46 億港元(二零零八年十二月三十一日：38.86 億港元)以本集團之物業、投資物業及租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借款以 (a) 若干總賬面淨值約為 15.67 億港元之物業、機器及設備；(b) 若干總賬面淨值約為 57.92 億港元之持作出售或發展中之租賃土地和物業；及 (c) 總賬面淨值約為 45.93 億港元之投資物業作抵押。

14. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行總額為 200,000,000 美元按年息 8.625% 之固定利率計算之有擔保票據(「有擔保票據」)，該等票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該有擔保票據由本公司所有不在中國境內成立之投資控股子公司(除安信置地(上海)有限公司)提供共同擔保。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

15. 可換股債券－主債務部分

於二零零八年十二月二十九日(「發行日」)，本公司以每股普通股0.55港元(於出現某些股權稀釋情況下可進行調整)的初始轉換價發行了面額總計1.65億港元的可換股債券(「可換股債券3」)，可換股債券3於二零一三年十二月二十九日到期。該債券年票面利率2.5%，每半年付息一次，利息於每年的六月二十九日和十二月二十九日支付。自可換股債券發行日後60天至到期日(二零一三年十二月二十九日)的7個工作日前的期間內，債券持有者有權將可換股債券3轉換為本公司的普通股。債券持有者同時有權自發行日起屆滿三年後要求以本金之120%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。如果本公司股價上升到一定價格，本公司也有權在到期日前以給予持有者每年15%回報率的金額贖回部分可換股債券。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於到期日按本金之135%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。

由於可換股債券3中包含的嵌入式換股權不滿足本公司的權益工具定義，因此整個可換股債券被視為金融負債，並分為主債務部分及嵌入衍生金融工具部分。嵌入衍生金融工具為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。主債務部分按照發行收入扣除初始確認的嵌入式衍生工具價值與主債務部分相關交易費用後進行初始確認，並在其後按照攤餘成本進行後續計量。截至二零零九年六月三十日止，票面價值為8,250萬港元的可換股債券3根據債權持有者的要求換股。於二零零九年六月三十日止，可換股債券3餘額為8,250萬港元。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 應付賬款

	集團	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應付賬款	1,057,067	1,357,377
應付賬齡分析如下：		
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
1年以內	807,033	1,329,720
1年至2年	243,281	27,657
2年以上	6,753	-
	1,057,067	1,357,377

一年期以上應付賬款主要為本集團不同物業項目之質保金。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 簡明綜合現金流量表

除稅前溢利與營業活動之現金流出淨額調節表：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
除稅前溢利	158,735	4,909,721
調整：		
物業、機器及設備折舊及遞延費用攤銷	56,423	38,731
應佔於聯營公司之投資(溢利)/ 虧損淨額	47,081	(8,742)
因增持一家聯營公司而產生的負商譽	(192,432)	–
對聯營公司投資之轉回損失	(104,379)	–
可換股債券衍生之公允價值溢利	69,357	(10,987)
利息收入	(9,347)	(7,648)
利息支出	12,815	129,501
投資物業之公允價值溢利	(1,377)	(4,321,385)
營運資金變動前之營業利潤	36,876	729,191
減少/(增加)租賃土地	55,231	(377,140)
持作出售或發展中物業減少/(增加)	(491,810)	985,209
存貨(增加)/減少	1,160	(553)
應收關聯公司款項減少/(增加)	136,886	3,863
預付款項及其他流動資產減少/(增加)	(17,752)	(197,097)
其他應收額項減少/(增加)	(121,463)	394,086
應收賬款減少/(增加)	(7,995)	43,106
應付賬款增加/(減少)	(300,310)	(502,668)
其他應付款項，應計費用增加/(減少)	(177,922)	(144,770)
應付關連公司之款項(減少)/增加	(7,968)	–
已收預售發展中物業之預收賬款 (減少)/增加	1,407,927	(1,063,070)
營業活動之現金流出淨額	512,860	159,695

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 財政狀況表日後事項

a) 認購中國新城鎮的新普通股及可換股債券

於二零零九年七月，本集團與中國新城鎮簽訂購股協議，根據購股協議，本集團有意以每股0.07872新加坡元認購222,295,064股中國新城鎮的新普通股(「認購股份」)及認購最多為人民幣3億元的新2%可換股債券。於二零零九年八月三十日，已取得中國新城鎮股東就認購事項及向本集團發行新股及新可換股債券的特定批准。最終認購的債券為人民幣276,659,194元。

b) 二零一三年到期8.625%擔保優先票據的要約收購及徵求同意

於六月，本集團宣佈以現金按折價購買任何及所有200,000,000美元二零一三年到期擔保優先票據的收購要約(「收購要約」)，票據持有人(「持有人」)修訂票據信託契據之若干條款之徵求同意(「同意」)。收購要約及徵求同意已於二零零九年六月九日開始並於二零零九年七月十四日屆滿(經本公司以其他形式延長除外(有關日期及時間，稱為「屆滿日期」))。

於二零零九年六月十八日下午五時正(紐約市時間)(經本公司以其他形式延長除外(有關日期及時間，稱為「提早同意期限」))或之前已有效交付且並無撤銷彼等之票據之持有人將有資格就已交付票據之每1,000美元本金收取總代價800美元(「總代價」)，就票據之每1,000美元本金而言，其中包含(i)金額725美元(「購買價」)，(ii)62美元之金額，其構成提早收購付款(「提早收購付款」)，及(iii)同意付款13美元(「同意付款」)，在每個情況下就票據之每1,000美元本金加上直至付款日(「結算日」)(不包括該日)止之應計未支付利息。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 財政狀況表日後事項(續)

b) 二零一三年到期 8.625% 擔保優先票據的要約收購及徵求同意(續)

於提早同意期限後但於屆滿日或之前有效交付之持有人將僅有資格收取購買價，加上直至結算日(不包括該日)止之應計未付利息。尚未交付票據但於提早同意期限或之前已有效交付同意書且於提早同意期限之前並未撤銷其同意之持有人將僅有權收取同意付款。

於七月十四日(屆滿日期)，本公司已取得持有人佔未行使票據合共總本金額約 79.10% 之同意(包括視為已交付之同意)及佔未行使票據合共總本金額約 64.27% 之票據。

c) 建議配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份

於二零零九年六月二十九日，瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(「配售代理」)、上置投資控股有限公司(「售股股東」)及本公司訂立有條件配售及認購協議，據此，售股股東同意透過配售代理(而配售代理同意促使認購)按盡力基準向不少於六名承配人按每股配售股份 0.96 港元價格配售 520,000,000 股股份(「配售股份」)。承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方。承配人及其最終實益擁有人亦獨立於售股股東及並非與其一致行動人士。根據配售及認購協議，售股股東同意認購數目與於根據配售及認購協議之配售完成日期已或將成功出售之配售股份相同之新股份(「認購股份」)，而本公司同意按認購價(即每股認購股份 0.96 港元，與配售價相同)向售股股東配發及發行認購股份。認購股份已於二零零九年七月發行。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 財政狀況表日後事項(續)

- d) 建議發行可轉換為本公司股份之二零一四年到期以人民幣計值並以美元結算之6%可換股債券

於二零零九年六月二十九日，本公司與瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(「聯席賬冊管理人」)訂立債券認購協議，據此，聯席賬冊管理人各自同意盡最大努力促使投資者認購及支付本公司將發行本金總額最多為人民幣446,900,000元(相當於約506,800,000港元)之債券。可換股債券已於二零零九年七月發行。

- e) 轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券

於二零零九年七月七日，本集團根據轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券(「可換股債券」)配發及發行149,999,999股股份。有關可換股債券期權之主債務部分及衍生金融負債於轉換日期之所有賬面價值於債券轉換後已轉移至股本及溢利。因此，直至二零零九年七月七日，可換股債券已全數轉換，而其主債務部分及衍生金融負債並無尚未行使餘額。

19. 或有負債

根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山存續分立之前產生的所有應付款項承擔連帶責任。該應付款項於二零零九年六月三十日金額約為136萬港元(人民幣120萬元)。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 資本性支出承諾

	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	2,510,782	2,776,361
潛在企業合併的成本支付	108,455	108,498
注資給聯營公司的資本金	–	2,325
分計	2,619,237	2,887,184
已批准但未簽約		
以供出售之持有或開發中物業	2,105,234	1,740,937
分計	2,105,234	1,740,937
總計	4,724,471	4,628,121

21. 比較數字

為滿足披露要求以及本年列報保持一致，本綜合中期財務報告的相關比較數字已經過重述(附註2)和分類。

22. 中期簡明綜合財務報表的批准

本中期綜合財務報表於二零零九年九月二十二日由董事會通過及批准發佈。

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約3.88億港元(二零零八年：26.56億港元)之淨收入，較去年同期下跌約85.4%。本公司權益持有人應佔溢利約為1.773億港元(二零零八年：約18.19億港元)，較去年同期下跌約90.3%。

期內淨收入下跌主要由於本年度上半年交房數量大幅下跌所致。本公司權益持有人應佔溢利大幅下跌主要由去年同期投資物業錄得集團應佔公允價值溢利。

流動現金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零九年六月三十日，現金及銀行結餘約為16.39億港元(二零零八年十二月三十一日：約15.75億港元)。於二零零九年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為45.76億港元(二零零八年十二月三十一日：約48.08億港元)，比去年下跌約4.8%。流動比率處於1.54倍(二零零八年十二月三十一日：1.65倍)的穩健水平。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於41.4%(二零零八年：41.8%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款佔總股本(權益加淨借款))為計算基準。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

資產抵押及或然負債

於二零零九年六月三十日，約46.46億港元(二零零八年十二月三十一日：約41.13億港元)之銀行借貸是以本集團之物業、投資物業及租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零九年六月三十日，本集團並無為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序提供擔保所構成的或有負債(二零零八年十二月三十一日：1,500萬港元)。

根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山存續分立之前產生的所有應付款項承擔連帶責任。該應付款項於二零零九年六月三十日金額約為136萬港元(人民幣120萬元)。

業務回顧

在經歷了二零零八年的國際性金融危機和實體經濟急速衰退之後，進入二零零九年，隨著中國國家加大基礎設施建設投資力度和擴大內需政策的實施，房地產行業的利好政策也逐步出台，房地產市場信心逐步恢復，壓抑了近一年的剛性需求強勁釋放。二零零九年上半年，全國特別是上海等大城市的樓市銷售量價齊升，呈現出全面回暖的態勢。

本集團旗下各項目公司，抓住市場時機，根據自身項目特點，制定了個性化和有針對性的營銷策略，在二零零九年上半年取得了令人滿意的銷售業績。其他各項工作也均有序展開，整個集團業務保持了健康和穩定的持續發展。

銷售進度

本集團二零零九年上半年在售物業主要有綠洲香島花園、綠洲中環中心、美蘭湖花園、綠洲雅賓利花園二期(綠景曉園)、海口外灘中心，以及江南華府、綠洲千島花園、瀋陽華府天地公寓等項目。

二零零九年一至六月期間，本集團共完成合同銷售樓面面積148,251平方米，合同金額約為人民幣24.21億元。其中：

綠洲香島花園

綠洲香島花園以人性化的細節設計、高品質的唯美裝修、全配置的生活設備和生態型大社區等獨特優勢，獲得改善型需求市場的青睞和持續追捧。截至二零零九年六月三十日，共完成合同銷售面積86,673平方米，合同金額人民幣10.51億元。其中，三月開盤，綠洲香島花園以單月銷售套數(393套)、單月銷售面積(39,975平米)、單月銷售金額(近5億元)這三項資料均排名當月上海樓市第一。五月十六日再次開盤，共推出了204套房源，開盤當日即銷售90%以上。

綠洲中環中心

綠洲中環中心位於上海長風—中環生態商務區的核心地帶，中環雙塔甲級寫字樓，定位於中小企業總部基地，吸引了眾多來自其他區域知名企業的進駐。在二零零九年取得了較好的銷售業績，截至六月三十日，完成寫字樓銷售面積10,228平方米，合同金額約為人民幣2.31億元。

美蘭湖花園

美蘭湖花園是華府系列高端住宅的第三代產品，位於上海羅店北歐新鎮內，為歐式折中主義風格高爾夫花園別墅，以人性化的空間功能設計、精裝化的園藝景觀、疊加別墅罕見的專享景觀電梯等吸引了眾多買家。與其他的聯排別墅相比，美蘭湖花園體現出了明顯的差異化優勢。同時，項目公司貫徹「全員營銷」理念，開拓區域中心巡展、路演的新思路，二零零九年五月三日初次開盤推出88套別墅，一開盤即呈現熱銷態勢，至六月九日售出86套別墅。截至六月三十日，共完成合同銷售面積18,211平方米，合同金額約人民幣4.04億元。

綠洲雅賓利花園

繼一期取得不俗的銷售業績之後，綠洲雅賓利花園二期（綠景曉園）於二零零九年六月二十六日正式對外開盤。二期由兩幢高層住宅、會所、沿街商鋪組成，總建築面約5萬平方米，新推的420套房源在一期精裝品質上進行了升級打造。開盤當日即成交踴躍，再次續演綠洲雅賓利花園內環精品熱銷神話。截至六月三十日，共實現完成合同銷售面積17,682平方米，合同金額約人民幣5.09億元。

海口外灘中心

海口外灘中心地處海南省海口市濱海大道北側，北眺海甸島，西臨海口的標誌性建築—世紀大橋，是為集海、江、城市、綠地等要素於一身，具有休閒、商業購物、文化娛樂、度假旅遊觀光多功能、綜合性的國際濱海文化休閒娛樂區，將打造成海口的「不夜城」。二零零九年二月二十八日售展中心對外開放暨海口、上海、瀋陽三地同步上市啟動儀式隆重舉行，推出220套進行內部預約，當日即預定70%。五月對外正式簽訂預售合同，截至六月三十日共完成合同銷售面積7,463平方米，合同金額約人民幣7千萬元。

工程進度

工程建設質量是項目品質的基石和根本保障。本集團及下屬各項目公司始終對工程建設質量嚴格把關、對細節力爭做到精益求精，細化工程節點以更好地控制工程進度，在保證工程質量的基礎上提高工程建設效率。本集團及下屬各項目公司根據二零零九年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各個項目工程，努力提高工程建設質量，使項目品質臻于完善。其中：

綠洲香島花園

二零零九年上半年，綠洲香島花園工程又一次實現連續183個安全無事故日，三月十五日完成了中央景觀區域的全線開放，六月十五日完成了C塊3.1標1-5號房移交裝修。截至六月三十日完成B塊2.3標全部工程，確保了七月份交房；完成了幼稚園區域的全部工程，確保了七月份以完整良好的環境交房；並且完成了總體雨污水管的敷設和C塊3.2標6-12號房腳手架落下，預計在九月十五日移交裝修。

綠洲雅賓利花園

二零零九年上半年，綠洲雅賓利花園完成對2號樓3樓3套樣板房的施工與裝修，並已交銷售部對外展示。截止二零零九年六月三十日，綠洲雅賓利花園已完成二期綠景曉園1、2號樓19樓的結構施工。完成二期商業I的兩層施工，並進行屋面部分施工。

動拆遷方面，截止二零零九年六月三十日，綠洲雅賓利花園對中華新路寶昌路沿線無證攤點進行診治和後續跟蹤，並對中興城內居民及單位進行實地勘察、排摸、匯總並列出長表，為下半年動拆遷工作的全面順利展開進行打下基礎。

美蘭湖花園

二零零九年初，美蘭湖花園完成樣板段、售樓處內外裝飾、兩套樣板房硬裝修，且軟裝配置到位，同時樣板房外立面及6,000平方米的園林樣板段施工完畢，滿足了四月二十五日開門迎客的營銷要求。工程方面，截至二零零九年六月三十日已完成一期15幢單體結構封頂、二期兩幢單體施工至三層結構，同時完成了樣板房的施工工作。

華府海景

截至二零零九年六月三十日，華府海景1號樓、2號樓、3號樓分別完成至10F、12F、17F混凝土澆築，2號樓裙房2F排架搭設完成，1號樓裙房1F鋼筋安裝完成90%，同時，地下室及車庫砌牆完成70%。六月十三日，華府海景售樓中心舉行了落成典禮，裝修精緻典雅的售樓中心也讓人讚不絕口。

瀋陽雅賓利

本集團下屬之遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司於二零零九年四月三十日取得了位於瀋陽市和平區和平南街東(運動系)2007-024地塊(面積為153,696平方米)中約42,725.8平方米土地的使用權證，該地塊所涉之800戶家庭已完成動遷安置，瀋陽雅賓利一期13萬平方米高層公寓住宅於二零零九年六月十日正式開工，預計將於二零零九年九月完成所有地下結構工程並開始地面建築施工。

瀋陽綠洲悠山美地

自二零零八年瀋陽開始以桃仙國際機場為基點，規劃由「兩區、三城、六大基地」組成的空港經濟區，本集團與中國新城鎮有限公司(CNTD)抓住瀋陽空港經濟區的發展的重要契機，連袂打造瀋陽空港國際旅遊城項目。八月十五日，瀋陽空港國際旅遊城1號作品－綠洲·悠山美地新品發佈會隆重舉行。綠洲·悠山美地緊臨大型園林生態區、30餘萬平方米的美蘭湖秀美風景、英式情調的外立面、沿自然風貌地勢起伏打造的丘陵別墅引人關注。截至二零零九年六月三十日，竣工合計6棟，結構封頂合計50棟，為八月的對外銷售奠定堅實基礎。

海口外灘中心

海口外灘中心一期華府天地共包含5幢精裝修公寓、1幢酒店式公寓、部分濱江商業帶以及遊艇碼頭。二零零九年初正式開工，樁基工程施工於四月二十二日完成，至六月底完成了大部分基坑支護任務。目前工程場地平整全部完成，3、7號樓完成了土方開挖。酒店式公寓、濱江商業帶和遊艇碼頭已進入設計方案調整階段。

商業物業運營

本集團旗下商業物業經過幾年的發展和磨煉，其管理和運營逐步趨於成熟，在二零零九年上半年繼續加強對商業物業的管理和運作，深入瞭解市場，把握市場，運用先進的經營管理理念和方法，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，經營效益有所改善。其中：

華府天地商鋪

緊鄰上海時尚中心新天地的華府天地商鋪聚焦于個性化高端消費，已被眾多國際一線品牌選作旗艦店店址，逐漸成為全球高端商品的展示視窗。二零零九年華府天地商鋪加大招商力度，成功引進澳新銀行和花旗銀行兩家外資銀行入駐。地下一層商場已全部出租。

上海斯格威鉑爾曼大酒店

酒店地處經濟繁華而富於濃厚文化氛圍的盧灣區，擁有優良的硬體設施還有便捷的交通環境。二零零九年三月，著名的法國雅高酒店集團進駐上海斯格威大酒店，上海斯格威大酒店更名為「上海斯格威鉑爾曼大酒店」，成為鉑爾曼品牌在上海的首家酒店，在酒店管理中詮釋鉑爾曼品牌的精髓及理念，提升整體的管理質量。二零零九年上半年，上海斯格威鉑爾曼大酒店營業收入呈逐月上升趨勢，並在成本控制、增進營收、提高服務質量等方面取得了新的進步。

綠洲中環中心商業廣場

綠洲中環中心商業廣場位於上海市普陀區，毗鄰上海城市副中心真如，規劃中的地鐵13號線出口近在咫尺。建築採用全透明玻璃幕牆，運用與寫字樓連通的環形商業街設計，成功實現商務與商業的合理過渡。重點引進高標準餐飲、休閒、娛樂、教育等知名商業品牌，營造「商務休閒式」的商業氛圍，開創區域商業歷史的新紀元。截止二零零九年六月三十日，綠洲中環中心商業廣場的招商任務順利完成，物業已全部出租。目前開業率達到30%，預計今年年底將全部開業。

瀋陽華府天地購物中心

位處瀋陽最大的北站商圈黃金地段的瀋陽華府天地購物中心，集購物、美食、休閒、娛樂、文化、康體、服務、旅遊等多功能為一體，是目前東北地區規模最大，中高端、全業態、多功能的HOPSCA城市綜合體。二零零九年上半年招商新增出租面積近7,000平方米。

土地儲備

二零零九年四月三十日，本集團下屬之上海綠洲花園置業有限公司通過摘牌方式獲得寶山區羅店新鎮D2-2地塊的土地使用權，面積為96,842平方米，容積率不大於1.2，用於開發商品住宅。通過此次競拍，本集團進一步增加了優良的土地儲備，以利於進行持續穩定的項目開發。

資本運作

二零零九年六月九日，本集團以20%折讓價回購了二零零六年四月發行的2億美元七年期高息債，並向債券持有人提出進行集資活動，分別配售5.2億新股以及發行約4.5億人民幣可換股債券，集資金額達1.29億美元。集團最終回購了64.3%的高息債。此次運作在很大程度上改善了本集團的債務結構，節省了財務費用。

繼二零零九年二月二十五日，本集團獲得中國農業銀行上海市分行優質客戶榮譽後，五月三十一日，本集團又獲得中國農業銀行總行優質客戶稱號。這為進一步拓展融資渠道、優化融資環境提供了積極的支持。

業務展望

中國經濟企穩回升 逐漸向好

二零零九年上半年，是中國經濟在國際金融危機中奮起、在挑戰中前行的不平凡的半年。這半年間，中國經濟經受住了嚴峻的考驗。為了應對國際金融危機，促進經濟平穩較快發展，中國政府明確將繼續實施積極的財政政策與適度寬鬆的貨幣政策。隨著保增長、促發展的一攬子規劃的推行，中國經濟不斷出現積極的因素，企穩向好的態勢也越趨明晰。

經濟發展增速初步回復。二零零九年七月十六日，國家統計局公佈中國上半年GDP增速資料，按可比價格計算，上半年國內生產總值同比增長7.1%，環比增速加快1.0個百分點。國家統計局新聞發言人李曉超用「四個一」來概括這企穩向好態勢：「一個回升」—生產增速穩步回升；「一個加快」—國內需求增長加快；「一個推進」—經濟結構調整積極推進；「一個改善」—民生進一步得到改善。

固定資產投資增速大幅度提高。受積極的財政政策與適度寬鬆的貨幣政策所推動，二零零九年上半年固定資產投資增速大幅度提高。統計資料顯示，上半年，城鎮固定資產投資增速累計同比增長33.5%（1-5月份累計同比增長32.9%），增速比上年同期加快7.2個百分點。

上海經濟增速持續回升 形勢發展明顯好於預期

在二零零九年七月二十二日舉行的上海市政府例行新聞發佈會上，市統計局總經濟師蔡旭初介紹了上海市國民經濟發展統計情況。初步核算，二零零九年上半年，上海市實現生產總值人民幣6,612億元，按可比價格計算，比去年同期增長5.6%，增速比一季度加快2.5個百分點。其中，第一產業增加值人民幣34.34億元，下降0.5%；第二產業增加值人民幣2,760.84億元，下降3.6%，降幅比一季度減小4.5個百分點；第三產業增加值人民幣3,816.82億元，增長14.2%，比一季度加快1.1個百分點。

上半年，上海市實現全社會固定資產投資2,160.87億元，比去年同期增長9.6%，增幅同比提高7.3個百分點，比一季度提高7.9個百分點。其中，建設改造投資人民幣1,352.07億元，增長14.7%；房地產開發投資人民幣623.63億元，下降3.1%。在全社會固定資產投資額中，城市基礎設施投資人民幣818.26億元，比去年同期增長22.9%。

上半年，新開工項目計畫總投資人民幣1,016.3億元，比去年同期增長23.3%；本年新開工項目完成投資人民幣272.8億元，增長26%。房地產業實現增加值人民幣411.8億元，比去年同期增長22.6%，增幅同比提高29.6個百分點。

國家出台扶持政策 促進房地產市場健康發展

二零零九年一月九日，住房與城鄉建設部部長姜偉新作了題為《落實科學發展觀，做好今年住房和城鄉建設工作》的講話，要求住房與城鄉建設系統在二零零九年要做好9個方面的工作，其中全面推進保障性住房建設和促進房地產市場健康穩定發展這兩條被普遍認為是二零零九年我國房地產政策發展的主線，也是二零零八年房地產調控政策的延續和深化。

國務院於五月二十七日公佈了固定資產投資項目資本金比例的調整結果，保障性住房和普通商品住房項目的最低自有資金比例從35%調低至20%。此舉表明，政府進一步加大了對開發商投資房地產的扶持力度，增強了企業信心。

國家統計局的月度形勢報告稱，二零零九年一至六月，中國完成房地產開發投資14,505億元人民幣，同比增長9.9%，增幅較一至五月提高3.1個百分點，比去年同期回落23.6個百分點。六月全國房地產開發景氣指數為96.55，比五月份提高0.61點。一至六月中國商品住宅完成投資達10,189億元，同比增長7.3%，比一至五月提高3.1個百分點，比去年同期回落29.3個百分點，佔房地產開發投資的比重為70.2%。

二零零九年一至六月全國房地產開發企業房屋施工面積23.97億平方米，同比增長12.7%；同期房屋新開工面積4.79億平方米，同比下降10.4%，降幅比一至五月縮小5.8個百分點。

貨幣政策總體寬鬆

中國人民銀行於二零零九年七月八日提前公佈了六月份新增信貸資料：金融機構人民幣各項貸款較上月新增人民幣1.5304萬億元，整個上半年我國新增貸款共計人民幣7.36萬億元，遠遠超過計畫新增貸款人民幣5萬億元的目標，是去年全年的1.5倍。

儘管貨幣信貸迅猛增長的同時也存在著通脹風險，但是，中國國家領導人和相關政府部門多次強調將繼續實施積極的財政政策與適度寬鬆的貨幣政策，並將根據國內外經濟走勢和價格變化，注重運用市場化手段進行動態微調。

商品房銷售大幅增長 上海市商品房開竣工面積有所下降

國家統計局的報告稱，從商品房銷售情況看，一至六月全國商品房銷售面積34,109萬平方米，同比增長31.7%。其中，商品住宅銷售面積增長33.4%；辦公樓銷售面積增長7.6%，商業營業用房銷售面積增長16.4%。同期商品房銷售額達人民幣15,800億元，同比增長53.0%。其中商品住宅銷售額增長57.1%，辦公樓和商業營業用房銷售額分別增長19.9%和30.2%。

上海市商品房銷售面積1,572.21萬平方米，增長27.9%。其中商品住宅銷售面積1,443.12萬平方米，增長34.8%。

上海市商品房施工面積8,273.18萬平方米，下降2.4%。其中商品住宅施工面積5,350.2萬平方米，下降4.5%；商品房新開工面積1,099.14萬平方米，下降6.8%。其中商品住宅新開工面積755.47萬平方米，下降8.2%；商品房竣工面積770.72萬平方米，下降7.3%。其中商品住宅竣工面積555.62萬平方米，下降10.5%。

上海商鋪租賃市場保持平穩

仲量聯行最新發佈的「商鋪市場研究報告」顯示，二零零九年二季度，上海市商鋪市場總體量為258萬平方米。平均空置率為5.9%，環比上升一個百分點；平均租金為每天每平方米人民幣46.3元，環比下跌2.4%。今年二季度，市中心大部分優質商圈的租金水平相對平穩。

本集團堅信，主體的誠信和品質的誠信是立身之本。二零零九年下半年，本集團將貫徹五大核心理念，即創新整合的能力、團隊合作的精神、全局統籌的思想、專業、敬業的效率和規範經營、管理的作風，積極推進與境內外的金融機構、投資機構等的溝通和協調；在華東、東北、華南三大板塊，從人力資源、社會資源、財力資源等各個方面，進行資源整合和優勢集中發揮，積極有效地推進區域總部的管理體制；切實規劃新一輪五年發展戰略和實施要點，以優良的業績迎接本集團在香港主板市場獨立上市10周年的紀念。

董事於股份之權益

於二零零九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉）；或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

於股份之好倉

董事	個人權益	家族權益	公司權益	合計	概約百分比
施建	2,076,887	2,220 (附註1)	1,768,400,938 (附註2及3)	1,770,480,045	60.34%
李耀民	2,220	—	—	2,220	0.0001%
虞海生	1,065,987	—	—	1,065,987	0.04%

附註：

1. 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
2. 該等股份由上置投資控股有限公司（前名「好時光資源有限公司」）持有。該公司於英屬處女群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益擁有其已發行股本 63%，上置投資控股有限公司餘下的 37% 權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、余偉亮先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。
3. 於二零零九年六月二十九日，上置投資控股有限公司訂立建議配售現有股份及以先舊後新方式認購 520,000,000 股新股份。於二零零九年七月九日完成先舊後新之配售股份後，上置投資控股有限公司及施建之股權概約百分比分別減少至 34.64% 及 34.7%。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據標準守則知會本公司及香港聯交所，本公司各董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事獲得股份之權利

於二零零九年六月三十日，所有董事皆沒有獲授予或行使任何購股權。除上文所披露者外，在上半年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括公司債券）而獲益。

主要股東之權益

截至二零零九年六月三十日，就本公司各董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司之董事或主要行政人員）或公司擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	可換股票據 作為本公司 權益衍生工具 所涉及之相關 股份權益	總權益	佔股權之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	1,770,480,045 (附註1及4)	-	1,770,480,045	60.34%
上置投資控股有限公司 (附註2及4)	實益擁有人	1,768,400,938	-	1,768,400,938	60.27%
中國中信集團公司 (附註3)	中國中信集團公司 所控制的法團之權益	11,591,453	149,999,999	161,591,452	5.51%

附註1：司曉東女士擁有權益之股份包括(i)2,220股股份(由司曉東女士持有之個人權益)；(ii)為上置投資有限公司擁有1,768,400,938股股份之權益，而曉東女士及其配偶施建先生合共實益擁有其已發行股本63%；及(iii)施建先生個人擁有2,076,887股股份之權益。

附註2：該等股份由上置投資控股有限公司持有。該公司於英屬處女群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益擁有其已發行股本63%，上置投資控股有限公司餘下的37%權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、余偉亮先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。

附註3：中信資本控股有限公司，中信國際金融控股有限公司，Gloryshare Investments Limited，Forever Glory Holdings Limited，Golden Gateway Enterprises Inc，中信泰富有限公司及中國中信集團公司被當作持有本公司已發行股本5.51%。

附註4：於二零零九年六月二十九日，上置投資控股有限公司訂立建議配售現有股份及以先舊後新方式認購520,000,000股新股份。於二零零九年七月九日完成先舊後新之配售股份後，上置投資控股有限公司及司曉東之股權概約百分比分別減少至34.64%及34.7%。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為 2003 名。於回顧期內，本集團之僱員成本總額(不包括董事薪金)約為 0.378 億港元。僱員薪金福利與現行市場慣例一致，並根據僱員各自之表現及經驗而釐定。

購股權計劃

截至二零零九年六月三十日止六個月，概無授出、行使、取消或失效購股權，於二零零九年及二零零八年六月三十日概無尚未行使之購股權。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三名獨立非執行董事。

企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並未能出席二零零九年度股東週年大會。

承董事會命
主席
施建

中國，香港，二零零九年九月二十二日

項目：**綠洲長島花園／綠洲香島花園**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市松江區／西南面**
 土地面積：**750畝(497,000平方米)**
 可建面積：**542,317平方米**
 地址：**中國上海市松江區九亭鎮莘松路1288弄**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	96,587	2000	2002
住宅二期	45,730	2002	2003
住宅三期(1)	29,320	2003	2005
住宅三期(2-A)	25,390	2003	2005
住宅三期(2-B)	51,823	2004	2006
住宅三期(2-C)	130,767	2005	2007
住宅三期(2-D)	162,700	2007	2009

項目：**綠洲比華利花園**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市松江區／西南面**
 土地面積：**1,250畝(829,000平方米)**
 可建面積：**199,827平方米**
 地址：**第一期：中國上海市松江區新橋鎮明華路366號**
第二期：中國上海市松江區新橋鎮

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	115,187	1998	2002
住宅二期	68,595	2001	2004
住宅三期	16,045	2004	2006

項目：**江南華府**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市青浦區／西面**
 土地面積：**477畝(316,000平方米)**
 可建面積：**59,531平方米**
 地址：**上海青浦區朱家角鎮南港村6丘及18-1丘**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	35,954	2002	2004
住宅二期	23,577	2005	2006

項目：**綠洲千島花園**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市南匯區／東南面**
 土地面積：**600畝(398,000平方米)**
 可建面積：**102,115平方米**
 地址：**上海市南匯區航頭中心鎮**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	10,648	2003	2004
住宅二期	38,267	2004	2005
住宅三期	53,200	2006	2007

項目：上海華府天地
 性質：住宅、商鋪
 位置／方向：上海市盧灣區／市中心
 土地面積：22畝(14,651平方米)
 可建面積：52,172平方米
 地址：上海市盧灣區39街坊馬當路222號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	40,860	2002	2006
商鋪	11,312	2002	2006

項目：綠洲雅賓利花園
 性質：綜合
 位置／方向：上海市閘北區／市中心
 土地面積：309畝(206,010平方米)
 可建面積：480,000平方米
 地址：上海市中興路699號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	75,000	2005	2007/8
住宅二期	50,772	2008	2010
住宅三期	103,738	2010	2012
住宅四期	99,870	2012	2014
公建	10,000	2010	2012
商鋪	40,000	2013	2016
辦公樓	50,000	2013	2016
酒店	50,000	2013	2016

項目：**綠洲中環中心**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**上海市普陀區／市中心**
 土地面積：**112畝(74,268平方米)**
 可建面積：**321,637平方米**
 地址：**上海市普陀區金沙江路1628弄**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	47,822	2002	2005
住宅二期	18,155	2002	2006
辦公樓	28,582	2006	2007
公建	77,000	2004	2007
商鋪	30,466	2004	2007
辦公樓(雙塔)	91,030	2006	2008
酒店	28,582	2010	2012

項目：**上海斯格威鎊爾曼大酒店(前名「斯格威酒店」)**
 性質：**酒店**
 位置／方向：**上海市盧灣區／市中心**
 土地面積：**21畝(14,279平方米)**
 可建面積：**100,761平方米**
 地址：**上海市盧灣區打浦路53弄B、C地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店	100,761	2003	2007

項目：華府二號
 性質：住宅、商鋪
 位置／方向：上海市黃浦區／市中心
 土地面積：56畝(37,129平方米)
 可建面積：194,576平方米
 地址：上海市黃浦區717-719街坊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	59,185	2010	2012
商業	70,391	2010	2012
共建	65,000	2010	2012

項目：美蘭湖花園
 性質：住宅
 位置／方向：上海市寶山區／東北面
 土地面積：181畝(120,595平方米)
 可建面積：128,237平方米
 地址：上海市寶山區羅店新鎮A3-2地塊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	37,371	2008	2010
住宅二期	90,866	2009	2011

項目：**華府海景**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市金山區山陽鎮／西南面**
 土地面積：**54畝(35,852平方米)**
 可建面積：**107,000平方米**
 地址：**上海市金山區山陽鎮海光村151/3地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	89,000	2008	2010
公建	18,000	2008	2010

項目：**瀋陽華府天地**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**
 土地面積：**243畝(161,885平方米)**
 可建面積：**1,464,246平方米**
 地址：**瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店式公寓一期	76,394	2005	2007
酒店	56,000	2005	2007
辦公樓一期	18,852	2005	2007
商業一期	240,000	2005	2007
住宅二期	493,000	2010	2014
商業二期	180,000	2009	2010
辦公樓二期	350,000	2013	2014
酒店二期	50,000	2013	2014

項目：**瀋陽雅賓利**
 性質：**住宅、商業**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**
 土地面積：**238畝(158,536平方米)**
 可建面積：**1,000,000平方米**
 地址：**瀋陽市和平區南大街2007-024號宗地**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	700,000	2009	2015
綜合商業	300,000	2010	2015

項目：**瀋陽綠洲悠山美地**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／東南面**
 土地面積：**638畝(425,732平方米)**
 可建面積：**540,000平方米**
 地址：**瀋陽市東陵區李相新城072109005、072109007、08-04號地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	264,345	2008	2010
住宅二期	203,960	2009	2011

項目：**海口外灘中心**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**海南省海口市／市中心**
 土地面積：**341 畝(227,272 平方米)**
 可建面積：**903,551 平方米**
 地址：**海口市濱海大道北側新港片區**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	81,446	2008	2011
酒店式公寓一期	22,540	2008	2011
商業一期	4,063	2008	2011
住宅二期	221,520	2010	2012
商業二期	19,251	2010	2012
住宅三期	237,080	2011	2013
商業三期	2,440	2011	2013
住宅四期	142,800	2013	2015
商業四期	77,411	2013	2015
辦公和酒店四期	95,000	2013	2015

項目：**上置·香島原墅**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市寶山區／東北面**
 土地面積：**96,842 平方米**
 可建面積：**116,210 平方米**
 地址：**上海市寶山區羅店新鎮D2-2 地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	116,210	2009	2011

董事局

施建(董事局主席)
 李耀民(董事局副主席)
 虞海生(董事局副主席兼行政總裁)
 蔣旭東(營運總裁)
 余偉亮(聯席行政總裁)
 張永銳*
 金炳榮*
 姜燮富**
 葉怡福**
 潘龍清**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

法定代表

施建
 李耀民

公司秘書

李國華

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中信嘉華銀行有限公司
 中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行

註冊辦事處

Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM11
 Bermuda

香港辦事處

香港灣仔
 港灣道1號
 會展廣場辦公大樓
 25樓2501室

主要股份登記處

Butterfield Corporate Service Ltd
 Rose Bank Centre
 11 Bermudiana Road
 Pembroke, Bermuda

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司
 香港
 皇后大道東二十八號
 金鐘匯中心二十六樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk