

二零一零年 中期報告



SRE GROUP LIMITED  
上置集團有限公司

(股份代號：1207)



截至二零一零年  
六月三十日止六個月

收入(千港元)	1,984,218
毛利(千港元)	745,807
毛利率(%)	38%
本公司權益持有人應佔純利(千港元)	160,771
每股基本盈利(港仙)	4.46
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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零零九年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

# 中期綜合收益表

2

截至二零一零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	二零一零年 未經審核	二零零九年 未經審核
收入	3	1,984,218	387,610
銷售成本		(1,238,411)	(276,185)
<b>毛利</b>		<b>745,807</b>	111,425
銷售及分銷成本		(66,281)	(44,722)
管理費用		(243,788)	(93,719)
其他收入		—	3,533
其他收益/(虧損)－淨額	4	(26,868)	232,767
<b>營運利潤</b>		<b>408,870</b>	209,284
財務收入		18,276	9,347
財務成本		(121,241)	(12,815)
財務(成本)/收入－淨額		(102,965)	(3,468)
應佔聯營企業之(虧損)/利潤		8,359	(47,081)
<b>除稅前利潤</b>		<b>314,264</b>	158,735
稅項	5	(279,233)	(32,503)
<b>本期間利潤</b>		<b>35,031</b>	126,232
歸屬於：			
母公司股東		160,771	177,264
非控股股東權益		(125,740)	(51,032)
<b>其他綜合收益</b>			
報表折算差額		107,788	3,578
<b>本期其他綜合收益，扣除稅金</b>		<b>107,788</b>	3,578

## 中期綜合收益表

截至二零一零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	二零一零年 未經審核	二零零九年 未經審核
<b>本期綜合收益總額</b>		<b>142,819</b>	129,810
本期綜合收益歸屬於：			
母公司股東		<b>237,150</b>	180,201
非控股股東權益		<b>(94,331)</b>	(50,391)
		<b>142,819</b>	129,810
歸屬於母公司普通股持有人的 每股收益(港仙)	6		
— 基本		<b>4.46</b>	6.29
— 攤薄		<b>4.38</b>	8.27

# 中期綜合財務狀況表

4

二零一零年六月三十日(除另有說明外,所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一零年 六月三十日 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,601,229	2,684,121
已完工投資物業		6,388,167	6,329,400
在建投資物業		330,124	193,879
預付土地租賃款		566,574	565,492
商譽	8	640,406	453,788
於聯營企業之權益		66,979	87,807
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		82,210	—
遞延所得稅資產		202,337	177,588
長期應收款項	9	98,822	106,365
其他非流動資產		338,858	362,935
		<b>11,315,706</b>	<b>10,961,375</b>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		9,424,874	7,954,454
以供出售之持有或發展中物業		6,113,290	4,705,378
以供出售之開發中土地及基礎建設		4,534,050	4,353,169
存貨		37,833	19,852
應收聯營企業款項		1,839	1,825
預付款項及其他流動資產		110,686	261,014
其他應收款		1,384,756	1,329,071
應收賬款	9	305,905	401,322
預付所得稅		—	83,820
現金及銀行存款		3,060,058	4,602,822
		<b>24,973,291</b>	<b>23,712,727</b>
<b>資產總計</b>		<b>36,288,997</b>	<b>34,674,102</b>

# 中期綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一零年 六月三十日 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 經審核
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
已發行股本及股本溢價		4,736,489	4,736,489
其他儲備		1,307,194	1,221,202
留存溢利		2,236,450	2,234,050
歸屬於母公司股東權益合計		<b>8,280,133</b>	8,191,741
非控股股東權益		2,681,307	3,115,939
<b>權益總計</b>		<b>10,961,440</b>	11,307,680
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		8,951,020	5,942,549
有擔保高級票據		554,927	552,463
出售高爾夫球會會籍之遞延收入		628,890	639,041
遞延所得稅負債		1,921,787	1,638,787
		<b>12,056,624</b>	8,772,840
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		649,884	1,589,958
可換股債券－主債務部分		316,284	312,219
預售開發中物業之預收賬款		4,952,860	4,943,649
應付賬款	10	2,796,870	3,176,373
其他應付賬款及應計項目		2,332,343	2,339,360
當期所得稅負債		1,352,257	1,428,561
有擔保高級票據，流動部分		98,817	95,813
建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入		771,618	696,291
應付關聯公司款項		-	11,358
		<b>13,270,933</b>	14,593,582
<b>負債總計</b>		<b>25,327,557</b>	23,366,422
<b>權益及負債總計</b>		<b>36,288,997</b>	34,674,102
<b>流動資產淨額</b>		<b>11,702,358</b>	9,119,145
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>23,018,064</b>	20,080,520

截至二零一零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)

二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日

歸屬於母公司股東權益

	已發行股本 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	可換股		留存 溢利	非控股 股東權益	權益 合計
							債券中包 含認股權	合計			
於二零一零年一月一日	4,736,489	6,498	248	215,706	734,392	84,997	179,361	2,234,050	8,191,741	3,115,939	11,307,680
本年度綜合收益總額	-	-	-	-	76,379	-	-	160,771	237,150	(94,331)	142,819
子公司非控股股東權益增資	-	-	-	-	-	-	-	-	27,917	-	27,917
子公司管理層以權益 結算之購股權	-	-	-	-	-	1,162	-	-	1,162	701	1,863
增加於子公司所佔權益之變動	-	-	-	-	-	8,451	-	-	8,451	(346,496)	(338,045)
股息	-	-	-	-	-	-	-	(158,371)	(158,371)	(22,423)	(180,794)
於二零一零年六月三十日	4,736,489	6,498	248	215,706	810,771	94,610	179,361	2,236,450	8,280,133	2,681,307	10,961,440

(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		購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	合計	少數	
	股本及 股本溢價	資產 重估儲備							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
出售物業已實現重估儲備	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

# 簡明綜合現金流量表

二零一零年六月三十日 (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	
		二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
<b>營業活動</b>			
來自／(用於)經營活動的現金	17	(2,678,008)	512,860
已付利息		(319,870)	(191,187)
已付所得稅金		(122,042)	(259,289)
<b>營業活動之現金流出淨額</b>		<b>(3,119,920)</b>	<b>62,384</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、機器及設備		(18,350)	(5,903)
處置物業、機器及設備		1,140	—
支付投資物業建造之款項		(105,310)	—
收購子公司，扣除購入之現金		(139,235)	—
處置子公司		296,153	—
增加於子公司權益投資		(412,753)	—
增加於聯營企業之投資		—	(182,871)
已收利息		9,561	3,694
<b>投資活動之現金(流出)淨額</b>		<b>(368,794)</b>	<b>(185,080)</b>
<b>融資活動</b>			
借貸增加		1,910,679	182,264
收到子公司少數股東之增資款項		27,347	—
派發予子公司非控股股東之股利		(2,996)	—
派發予本公司股東之股利		(22,423)	—
<b>融資活動之現金流入淨額</b>		<b>1,912,607</b>	<b>182,264</b>
現金及現金等價物增加／(減少)		(1,576,107)	59,568
現金及現金等價物，期初餘額		4,602,822	1,575,476
外幣匯率變動之影響		33,343	4,241
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>		<b>3,060,058</b>	<b>1,639,285</b>

所附附註為此中期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. 編製基準及會計政策

### 1.1 編製基礎

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號進行編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與截至二零零九年十二月三十一日止之本集團年度財務報表一併閱讀。

### 1.2 主要會計政策

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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟於二零一零年一月一日採納如下新訂準則及詮釋除外：

國際財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團現金結算以股份為基礎之付款交易

本準則已修訂以闡明集團現金結算以股份為基礎之付款交易之會計處理。本修訂本亦取代國際財務報告詮釋委員會第8號及國際財務報告詮釋委員會第11號。採納本修訂本並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－符合資格對沖之項目

本修訂本指明對沖項目單方面風險之認定，以及通貨膨脹在特定情況下可認定為對沖風險項目或對沖一部分。本修訂本對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.2 主要會計政策(續)

#### 國際財務報告詮釋委員會第17號向股東分派非現金資產

本詮釋訂明有關實體向股東分派非現金資產作為儲備分派或股息之安排方面之會計處理指引。本詮釋並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

#### 國際財務報告準則之改進(二零零八年五月頒佈)

於二零零八年五月，委員會頒佈首批對其準則之修訂本。於二零零九年十二月三十一日，本集團採納所有已頒佈修訂本，惟以下除外：

國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：闡明倘一間附屬公司分類為持作出售，則其所有資產及負債分類為持作出售，即使該實體在出售交易後仍有非控股權益。該修訂本乃提前採納，但並無對本集團之財務狀況或財務表現產生任何影響。

#### 國際財務報告準則之改進(二零零九年四月頒佈)

於二零零九年四月，委員會頒佈對其準則之第二批修訂本，主要旨在刪除不一致之處並闡明措辭。各項準則有獨立的過渡性條文。採納以下修訂本導致會計政策出現變動，惟並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則第8號－經營分部資料：闡明分部資產及負債僅在主要經營決策者使用其進行經營決策時才需申報。由於本集團之主要經營決策者確定查閱分部資產及負債，本集團繼續披露該資料。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.2 主要會計政策(續)

#### **國際財務報告準則之改進(二零零九年四月頒佈)(續)**

國際會計準則第7號－現金流量表：明確說明僅有導致確認為一項資產之支出，方可分類為投資活動之現金流量。本修訂本將對於二零一零年完成、以現金結算之業務合併之或然代價於現金流量表呈列產生影響。現金流量表反映了該交易。

國際會計準則第36號資產減值：本修訂本闡明在合併處理作申報前可分配商譽(在業務合併中獲得)之最大單位為國際財務報告準則第8號界定之經營分部。由於年度減值測試在合併處理前完成，故本修訂本對本集團並無影響。

因國際財務報告準則之改進導致對下列準則之其他修訂本並未對本集團之會計政策、財務狀況或財務表現產生任何影響：

國際財務報告準則第2號以股份為基礎之付款

國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務

國際會計準則第1號財務報表之呈列

國際會計準則第17號租賃

國際會計準則第38號無形資產

國際會計準則第39號金融工具：確認及計量

國際財務報告詮釋委員會第9號嵌入式衍生工具之重估

國際財務報告詮釋委員會第16號對沖境外業務之淨投資

本集團並無提早採納任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂本。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 2. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為五個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地基礎設施建設分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- 公司及其他業務分部大致包括高爾夫球場經營及提供物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉讓定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行類似交易採用的方法進行磋商。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 2. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
<b>分部收入</b>						
對外銷售	1,579,548	147,420	68,210	125,485	63,555	1,984,218
分部間銷售	-	-	-	-	19,638	19,638
	1,579,548	147,420	68,210	125,485	83,193	2,003,856
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵銷						(19,638)
收入						1,984,218
<b>分部利潤/(虧損)</b>	<b>530,399</b>	<b>(48,258)</b>	<b>29,033</b>	<b>(41,030)</b>	<b>(61,274)</b>	<b>408,870</b>
財務收入						18,276
財務成本						(121,241)
財務成本淨額						(102,965)
應佔聯營企業之損益						8,359
<b>除所得稅前利潤</b>						<b>314,264</b>

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 2. 經營分部報告(續)

	截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	237,376	-	46,444	62,293	41,497	387,610
分部利潤/(虧損)	14,001	-	(5,507)	(73,472)	274,262	209,284
財務收入						9,347
財務成本						(12,815)
財務成本淨額						(3,468)
應佔聯營企業之損益						(47,081)
除所得稅前利潤						158,735

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3. 收入

期內已確認之收入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
開發物業銷售收入	1,645,803	250,466
土地開發及基礎設施建設收入	155,382	–
酒店經營收入	132,159	65,676
物業出租收入	75,097	48,930
物業管理收入	32,778	–
高爾夫球場經營收入	34,616	–
建造智能化網絡設施收入	2,794	–
其他收入	25,302	43,978
	<b>2,103,931</b>	409,050
減：銷售税金 <sup>(a)</sup>	<b>(119,713)</b>	(21,440)
總收入	<b>1,984,218</b>	387,610

(a) 營業税金及附加

營業稅根據銷售開發物業，土地開發，酒店經營，高爾夫球場經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入或預售收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費根據營業稅的一定比例計算。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 4. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
公益性捐贈	(17,092)	–
投資物業之公允價值收益／(虧損)	(865)	1,377
因增持一家聯營企業而產生的 負商譽	–	192,432
轉回於聯營企業之權益的減值	–	104,379
衍生工具於公允價值下產生 之淨損失	–	(69,357)
出售物業、廠房及設備虧損	(6,802)	–
其他	(2,109)	3,936
	<b>(26,868)</b>	<b>232,767</b>

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅	130,608	19,612
– 中國大陸土地增值稅	121,223	13,952
	<b>251,831</b>	<b>33,564</b>
遞延稅項		
– 中國大陸企業所得稅	(10,201)	(1,061)
– 中國大陸代扣代繳所得稅	37,603	–
	<b>27,402</b>	<b>(1,061)</b>
期內稅項總額	<b>279,233</b>	<b>32,503</b>

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 5. 稅項(續)

### (a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與二零零八年一月一日起生效的中華人民共和國所得稅法規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。

### (b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

### (c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、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。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%-2%。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 5. 稅項(續)

### (d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從二零零八年一月一日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發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已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於二零零八年二月二十二日，國家稅務總局頒佈的財稅(2008)1號文明確指出，從二零零七年十二月三十一日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

## 6. 每股盈利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本期淨利潤和本期已發行普通股的加權平均數為基礎。

在計算稀釋每股收益時，先假設所有具有稀釋性的潛在普通股均轉換為普通股。本公司持有子公司已發行之可換股債券，該等債券被假設已於二零一零年一月一日全部轉換為普通股，股東應佔收益從而作出相應的調整，以計算每股於稀釋後之收益。

## 7. 股息

董事會決定不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 8. 商譽

	二零一零年 未經審核	二零零九年 經審核
<b>成本</b>		
期／年初餘額	453,788	447,495
收購子公司(附註12)	182,595	5,582
匯兌折算差額	4,023	711
期／年末餘額	640,406	453,788
<b>累計減值</b>		
期／年初及年末餘額	—	—
<b>賬面淨值</b>		
期／年末餘額	640,406	453,788
期／年初餘額	453,788	447,495

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 9. 應收賬款

	集團	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應收賬款	316,265	411,635
減：壞賬準備	(10,360)	(10,313)
	<b>305,905</b>	401,322
長期應收賬款	98,822	106,365
	<b>404,727</b>	507,687

應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
6個月以內	104,320	201,473
6個月到1年	45,337	16,717
1年至2年	125,572	181,490
2年以上	139,858	118,320
	<b>415,087</b>	518,000

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 9. 應收賬款(續)

本集團的物業開發銷售、酒店和高爾夫(不包括高爾夫俱樂部會員)經營銷售通常為現金銷售，集團的其他業務主要採用賒銷制。集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員費：採用分期方式支付，信用期在1年到2年之間；
- 土地開發建設：無明確指定信貸條款，應收款項表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中應享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以從地方政府收回。然而，部分款項(例如公共配套費)則可能需要集團經過1年以上的時間收回；
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

除因出售土地從當地政府收取的應收賬款外，集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 10. 應付賬款

	集團	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應付賬款	2,796,870	3,176,373

於結算日應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
1年以內	2,350,404	2,546,524
1年至2年	369,251	522,927
2年以上	77,215	106,922
	2,796,870	3,176,373

應付賬款主要係物業開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 11. 於子公司之投資

- (1) 二零一零年四月，上市公司在新交所以6,638萬港元的價格收購97,939,859股中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)股份，同日華通投資(上置之全資子公司)向中國新城鎮發出行使債券轉換權利的通知，前述債券轉換完成後，上市公司對中國新城鎮的持股比例由53.18%增加至62.36%。
- (2) 於二零一零年二月十日，本公司之全資子公司華通，與非關聯第三方(「轉讓方」)簽署有條件的買賣協議(「收購協議」)，同意以3.05億元人民幣(3.46億港元)為對價，有條件的購買弘盛發行的全部股份(「待售股份」)及總金額為2,874,257美元(約22,419千港元)的無抵押、無息、即時償還的貸款(「貸款」)，該對價將在收購完成時以現金支付。弘盛是一家在百慕達成立的投資控股公司，將通過其位於香港的全資子公司間接擁有本公司持有51%股份的子公司華銳資產管理9%的股份。收購已經完成，且華銳資產管理已成為本公司擁有60%股份的子公司。

根據收購協議，轉讓方向華通發出不可撤銷的認購期權(「認購期權」)，華通可以要求轉讓方出售或完成對華通銷售最多40%之華銳資產管理之股權(「認購期權權益」)。購買價格為期權行使通知日前一個月當日認購期權權益之公允價值的90%，該價值須參考由華通委任並經轉讓方同意之獨立物業評估師對瀋陽華府天地商鋪(包括土地使用權)的評估價值後達成一致。華通可以在完成日後兩年內隨時行使(可多次行使)該期權。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 11. 於子公司之投資(續)

### (2) (續)

收購協議及所有的相關協議和文件已於二零一零年三月二十九日召開之本公司特別股東大會上批准，確認和/或修正。

收購的完成取決於某些條件於二零一零年十一月十日或之前滿足或被華通豁免。此收購交易已於二零一零年五月十八日完成。

## 12. 企業合併

### (1) 百潤

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以9,000萬人民幣的代價收購了百潤100%的股權。百潤是一家位於中國上海的房地產公司。

### (2) 海波

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以7,525萬人民幣的代價收購了海波100%的股權。海波是一家位於中國上海的房地產公司。

### (3) 夏波

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以3,880萬人民幣的代價收購了夏波100%的股權。夏波是一家位於中國上海的房地產公司。

### (4) 無錫仲慶

於二零一零年四月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以1.08億人民幣的代價收購了無錫仲慶100%的股權。無錫仲慶是一家位於中國無錫的房地產公司。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 13. 關聯方交易

#### (a) 給予關聯方貸款

於二零一零年六月三十日，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價值相若。

#### (b) 於截至二零一零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980萬港元。

### 14. 計息銀行及其他借款

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為96.01億港元(二零零九年十二月三十一日：75.33億港元)，其中約92.64億港元(二零零九年十二月三十一日：72.76億港元)以本集團之物業、機器及設備、租賃土地、持有或持作出售之發展中物業及投資物業作抵押。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借款以(a)若干總賬面淨值約為21.18億港元之物業、機器及設備；(b)若干總賬面淨值約為93.36億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63.09億港元之投資物業作抵押。

### 15. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行本金總額為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。若干有擔保票據已於二零零九年七月贖回，及目前未償還本金額為71,461,000美元。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 16. 可換股債券

在二零零九年七月二十三日(「發行日」)，公司發行了到期日為二零一四年七月二十三日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格(在出現稀釋情況下會進行調整)每股1.056港元(按固定匯率0.8818人民幣=1港元折算成人民幣)。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年一月二十三日和七月二十三日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。債券持有者也具有發行日三年後任意時間要求以100%面值贖回的權利。若佔發行面值90%的債券(包括根據行權發行的)已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

可換股債券4中包含的換股權符合權益工具的定義，故與債權中的負債部分分離並分類為權益。其他嵌入式衍生金融工具因其與主債務有密切聯繫而不與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值扣除分攤至負債部分交易成本後確認，並以攤餘成本後續計量。剩餘部分(即：發行淨收入超出分配給負債部分之金額)記為權益部分(換股權)並記入股東權益。

於二零一零年六月三十日，可換股債券4之主債務部分公允價值為388,595千港元(二零零九年十二月三十一日：371,041千港元)。

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 綜合現金流量表附註

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	
	二零一零年	二零零九年
除稅前溢利	314,264	158,735
調整：		
物業、機器及設備折舊	82,737	56,423
預付土地租賃款抵銷	7,307	—
處置物業、機器及設備損失	6,801	—
應佔於聯營公司之投資(溢利)/虧損淨額	(8,359)	47,081
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虧損/(收益)	—	69,357
財務收入	(18,276)	(9,347)
財務費用	121,241	12,815
投資物業之公允價值溢利	698	(1,377)
在建投資物業公允價值溢利	166	—
處置公司權益溢利	725	—
管理層股票期權費用	1,864	—
	509,168	36,876
減少/(增加)租賃土地	(693,631)	55,231
持作出售或發展中物業減少/(增加)	(1,110,479)	(491,810)
存貨減少/(增加)	(17,754)	1,160
應收關聯公司款項(增加)/減少	—	136,886
預付款項及其他流動資產(增加)	120,489	(17,752)
其他應收額項減少	(241,635)	(121,463)
應收賬款減少/(增加)	112,397	(7,995)
應付賬款(減少)	(904,167)	(300,310)
其他應付款項，應計費用(減少)/增加	(457,601)	(177,922)
應付關連公司之款項(減少)	(11,153)	(7,968)
已收預售發展中物業之預收賬款 增加/(減少)	(36,108)	1,407,927
出售高爾夫球會會籍之遞延收入 (減少)/增加	(15,988)	—
建設輔助性公眾設施所產生之 遞延收入增加	68,454	—
來自/(用於)經營活動的現金	(2,678,008)	512,860

(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

中國新城鎮為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其股份自二零零七年十一月十四日於新加坡證券交易所上市。於二零一零年六月三十日，本公司透過全資擁有之附屬公司華通投資有限公司間接擁有其已發行普通股本約62.36%。中國新城鎮及其附屬公司為中國之新城鎮發展商，主要於中國若干最大城市從事規劃及發展大型城鎮項目業務。中國新城鎮已於二零一零年七月八日向聯交所遞交表格A1之上市申請表格，尋求批准以介紹形式將中國新城鎮股份於聯交所主板上市及買賣。

## 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。該應付款項於二零一零年六月三十日金額約為825,274港元。

(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

	二零一零年 六月三十日 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 經審核
<b>已簽約但未撥備</b>		
在建投資物業	57,967	114,911
開發中土地基礎設施建設	2,473,664	2,517,112
以供出售之持有或開發中物業	2,961,229	2,351,719
潛在企業合併的成本	750,000	853,634
已完成企業合併成本之餘款	173,086	—
購置固定資產及土地使用權	324,288	306,664
	<b>6,740,234</b>	<b>6,144,040</b>
<b>已批准但未簽約</b>		
在建投資物業	189,081	192,011
開發中土地基礎設施建設	5,982,863	6,033,393
尚未投資之資本金	3,469,266	3,163,732
購置固定資產及土地使用權	2,898,239	2,875,480
	<b>12,539,449</b>	<b>12,264,616</b>
	<b>19,279,683</b>	<b>18,408,656</b>

## 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若干比較數字已經過重述和分類。

## 22. 中期簡明綜合財務報表的批准

本中期綜合財務報表於二零一零年八月二十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19.84億港元(二零零九年：3.88億港元)之淨收入，較去年同期增長約418%。期內淨收入增長主要由於本年度上半年交房數量顯著增加所致，預計下半年交房數字會進一步增加。本公司權益持有人應佔溢利約為1.607億港元(二零零九年：約1.773億港元)，較去年同期輕微下跌約9.36%。

## 流動現金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零一零年六月三十日，現金及銀行結餘約為30.6億港元(二零零九年十二月三十一日：約46.03億港元)。於二零一零年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為117.02億港元(二零零九年十二月三十一日：約91.19億港元)，比去年增長約28.3%。流動比率處於1.88倍(二零零九年十二月三十一日：1.62倍)的穩健水平。

於二零一零年六月三十日，本集團之資本與負債比率維持於約55%(二零零九年十二月三十一日：45%)。以本集團淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款)佔總股本(權益總計加淨應付款及借款)為計算基準。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之業務計劃。

## 資產抵押及或有負債

於二零一零年六月三十日，本集團銀行借款中約92.64億港元(二零零九年十二月三十一日：約72.76億港元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，及以供出售的持有或發展中物業作抵押。

於二零一零年六月三十日，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(二零零九年十二月三十一日：無)。

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。該應付款項於二零一零年六月三十日金額約為 825,274 港元。

## 業務回顧

二零零九年中國房地產市場經歷了低迷、復甦、火爆的發展過程，實現了V形反轉。二零一零年隨著國家及地方政府的各項嚴厲宏觀調控政策的出臺和實施，房地產市場價格和成交量在不同區域出現了不同程度的回調，房地產市場的發展逐漸趨於理性和平穩。

面對多變的房地產宏觀環境及市場形勢，本集團冷靜分析，堅持腳踏實地、穩健經營的企業文化和發展理念，同時也根據市場情況適時調整發展策略以及改革創新，以保持本集團業務的穩定和可持續發展。

## 房地產開發業務

### 銷售進度

本集團二零一零年上半年在售物業主要有綠洲香島·原墅、華府海景、美蘭湖花園、海口外灘中心，以及瀋陽雅賓利花園、綠洲中環中心等項目。

二零一零年一至六月期間，本集團共完成合同銷售樓面面積 73,460 平方米，合同金額約為人民幣 125,189 萬元。其中：

#### 綠洲香島·原墅

綠洲·香島原墅位於上海寶山區羅店北歐新鎮美蘭湖板塊，擁有美蘭湖、高爾夫球場等高端配套設施的獨特優勢，展現了金裝「托斯卡納」風格系列，保留意式風格的原味和純粹。綠洲香島·原墅自二零零九年四月取得土地，僅一年時間即於今年五月第一次開盤，並受到市場熱捧。二零一零年一至六月，共完成銷售 92 套，銷售面積 11,468 平方米，合同金額人民幣 24,862 萬元，銷售均價人民幣 21,680 元/平方米。

### 華府海景

華府海景位於上海金山濱海，採用「海景+河景+園景+空中花園」的四大景觀體系，開發濱海城市綜合體。二零一零年上半年「華府海景」住宅繼續熱銷，一至六月共完成銷售29套，建築面積3,745平方米，合同金額人民幣6,330萬元，銷售均價人民幣16,904元/平方米。

### 美蘭湖花園

美蘭湖花園位於上海寶山區羅店北歐新鎮內，為歐式折中主義風格的高爾夫花園別墅，與北歐新鎮的自然風貌、建築特色、人文環境自然融合，以華府品牌的優秀品質引起廣泛關注。二零一零年一至六月，共實現疊加別墅簽約56套、聯排別墅簽約2套，完成合同銷售面積11,215平方米，合同金額人民幣31,421萬元。

### 海口外灘中心

二零一零年上半年海南房地產市場經歷了「國際旅游島」國家戰略定位帶來的火爆銷售形勢以及隨之而來的從中央到地方的嚴厲的宏觀調控措施。「海口外灘中心」項目適時、積極調整策略，取得了較好的銷售業績。今年一月至六月，一期「華府天地」銷售套數為305套，完成銷售合同金額40,646萬元，銷售建築面積28,619平方米，銷售均價人民幣14,202元/平方米，銷售均價較二零零九年提高了50.6%，回籠銷售收入人民幣40,929萬元。

### 瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園於二零一零年三月二十六日舉辦的「瀋陽市春季房交會」初次亮相，並於四月九日啟用瀋陽雅賓利花園售樓處，項目一期於二零一零年五月二十九日正式開盤銷售。二零一零年一至六月，共計簽約137套，簽約金額人民幣9,322萬元，面積10,878平方米。

### 綠洲中環中心

作為中環商務區地標的綠洲中環中心，以5A甲級寫字樓的高品質以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。二零一零年上半年，綠洲中環中心寫字樓的銷售取得了較好的業績，今年一至六月，共計完成銷售面積2,977平方米，銷售金額人民幣7,270萬元。

### 工程進度

二零一零年本集團及下屬各項目公司根據年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各個項目工程建設，堅持規範化施工，努力提高工程建設質量，確保項目的良好品質。其中：

#### 綠洲香島·原墅

綠洲香島·原墅工程分A標段及B標段，有合院、疊拼別墅及公寓等多種物業形態。截至二零一零年六月底，A標段的疊拼別墅分別完成了基礎、一層結構、三層結構及四層結構的施工，小高層公寓完成了基礎回填；B標段的疊拼別墅1號樓-12號樓結構全部封頂，13號樓完成了室外部分的施工。合院中1-8號樓瓦片已全部蓋完，中高層公寓分別完成至七、八層結構施工，5-6號樓結構全部封頂。

#### 綠洲香島花園

今年是綠洲香島花園項目開發的收尾期，上半年主要圍繞著項目C地塊12.5萬平方米住宅共計1,174戶的交房工作，截至六月底已交房1,000餘戶，目前工程方面主要是景觀綜合工程和室內裝修的整改工作。

### 綠洲雅賓利花園

二零一零年綠洲雅賓利花園二期及中興綠地項目建設同時展開，工程部制定了可行的施工節點及有效的應對措施。截至今年七月，二期1、2號樓已處於裝飾施工大面積展開階段，同時土建收尾也一並進行；中興綠地項目管樁施工及中興綠地地下挖土工程的施工有序展開。

### 美蘭湖花園

二零一零年美蘭湖花園的工程建設主要是一期交房，以及二、三期土建等工作的順利收尾。目前，一期室外總體已基本完成，二、三期全部實現結構封頂，開始外立面、門窗等安裝工作。一期首批136套房屋將於九月三十日交付使用。目前一期室內裝修已進入木飾面安裝階段，計劃八月十五日首批全裝修房將完成施工交相關部門驗收，並於八月底前全部完成首批房屋的內裝修。

### 綠洲中環中心

二零一零年上半年，綠洲中環中心完成了6號樓建設內容的變更、調整和深化設計方案以及報批工作，目前已進入規劃審批階段，並已安排了合理的施工進度計劃。

### 華府海景

二零一零年是「華府海景」項目工程建設全面展開的一年，公司根據年初確定的工程節點有序推進工程建設工作。截至六月底，基本完成土建主要工作，外幕牆工作完成70%，基本可在九月上旬全面竣工。內裝修施工完成60%，預計在十月底全面竣工。目前已著手開始室外總體及園林景觀施工，計劃在十二月底竣工。

### 瀋陽雅賓利花園

二零一零年上半年是瀋陽雅賓利花園項目的關鍵且取得有效突破的半年，項目公司在重視安全和質量的基礎上，抓緊工程進度的推進。瀋陽雅賓利花園於二零一零年七月十二日完成了5棟樓結構封頂，工程質量一次驗收亦達到100%合格。

### 海口外灘中心

「海口外灘中心」在去年樓層結構施工較為順利的基礎上，今年上半年保證了一期「華府天地」住宅項目5棟樓主體結構全部順利封頂和二次結構的施工，並全部通過了規劃設計驗收和工程質量驗收，目前已順利轉入裝修施工和水電、設備的安裝。二零一零年四月二十八日，一期「海口外灘威斯汀酒店」項目開工建設。

## 動遷工作

### 綠洲雅賓利花園

動拆遷工作是二零一零年「綠洲雅賓利花園」的重要工作，綠洲雅賓利花園三期地塊動遷於二零一零年三月正式展開，全過程實施「陽光動遷」，以公開、高透明度的方式進行。截至六月三十日，完成居民簽約417戶，簽約比例約為26%，完成居民拆遷290戶。

### 閔行項目

閔行項目位於旗忠高爾夫球場內，二零一零年三月項目公司完成了旗忠高爾夫練習場的搬遷工作，並同時做好相關臨時設施工作，為項目實施前期工作做好了準備。

### 瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園的動拆遷工作以國家法律法規及相關拆遷政策為依據，項目公司積極、有效地協調拆遷隊伍與拆遷居民在拆遷過程中產生的各類突發情況。除已開工建設和預售的一期地塊外，其餘地塊的721戶動遷居民及25戶商戶中，今年上半年共完成居民動遷71戶，商戶5戶，分別佔9.85%和20%。

### 土地開發業務

於二零一零年首六個月，中國新城鎮發展有限公司屬下的無錫項目售出兩塊土地，預計所佔收益約為人民幣2.04億元。相關收入人民幣9,980萬元已獲確認。於二零一零年八月四日，該公司移交羅店項目F1-4及F1-6，作公開招標出售。兩幅地塊分別以人民幣522,500,000元及人民幣1,377,000,000元出售，按建築面積計算，約等於每平方米人民幣20,948元，較二零零九年九月最高價每平方米人民幣9,128元上升129%。

### 商業物業運營

二零一零年上半年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中改善了經營效益。其中：

#### 上海華府天地商鋪

上海華府天地商鋪於二零零九年底二零一零年初，首次實現全部商鋪的開業經營。同時，公司十分注重「華府天地」品牌建設。確立服務商鋪客戶、保持高品質商業定位與高層次文化定位的品牌建設目標，使之與「華府天地」的品牌定位相得益彰，使精品社區、精品樓盤、精品商業之間形成有機聯繫，達到了完美結合。

### 瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心集購物、美食、休閒、娛樂、文化、康體、服務等多功能為一體。二零一零年上半年，購物中心對經營方式、租金進行了合理化調整，並對店面形象進行了升級。截至二零一零年六月止，共完成租賃簽約面積87,291平方米，佔總可出租面積的77%，並完成開業面積41,628平方米。

### 綠洲中環中心

二零一零年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，截至二零一零年六月底，10號樓（寫字樓）累計出租面積15,575平方米，出租率達到68%，比二零零九年十二月提升22個百分點。二零一零年一至六月，租金收入人民幣748萬元。

### 土地儲備

二零一零年一月，本集團之附屬公司——上海上置房地產發展有限公司（「上置房地產」）收購了上海海波房地產綜合開發有限公司（「海波房地產」）100%股權，「海波房地產」擁有位於浦東新區區內鎮外1街坊47/19丘地塊的開發權，土地面積為38,589平方米。

二零一零年一月，本集團之附屬公司——上海上置房地產發展有限公司（「上置房地產」）收購了上海夏波實業有限公司（「夏波實業」）100%股權，「夏波實業」擁有位於浦東新區區內鎮外1街坊47/8丘地塊的開發權，土地面積為19,589平方米。

二零一零年一月，本集團之附屬公司——上海住富房地產發展有限公司收購了上海百潤房地產有限公司（「百潤房地產」）100%股權，百潤房地產擁有位於黃浦區半淞園街道798街坊1/4丘地塊的開發權，可供開發的土地面積約為11,000平方米。通過此次收購，集團進一步增加了在市中心稀缺地段的土地儲備。

二零一零年四月，本集團之附屬公司——上海上置房地產發展有限公司（「上置房地產」）收購了無錫仲慶房地產開發有限公司100%股權（「無錫仲慶公司」）。無錫仲慶公司擁有位於無錫鴻山新城鎮之新鴻路西側、錫義路北側6-010-035-002地塊土地的開發權，土地面積為48,620平方米。通過此次收購，增強了本集團與中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）之土地一、二級開發的聯動性。

## 融資及收購

二零一零年二月，上市公司以3.05億港元的價格間接收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「華銳資產公司」）9%股權，華銳資產公司對瀋陽華府天地購物中心擁有100%權益。前述收購事項完成後，上市公司對華銳資產公司的持股比例達到60%，從而相應增加了對瀋陽華府天地購物中心擁有的權益。

二零一零年三月，上海斯格威大酒店有限公司與中國工商銀行股份有限公司上海市黃浦支行及中國農業銀行股份有限公司上海靜安支行簽訂銀團貸款協議，成功獲得前述兩家銀行的13億元人民幣貸款。

二零一零年四月，上市公司在新交所以6,638萬港元的價格收購97,939,859股中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）股份，同日華通投資（上置之全資附屬公司）向中國新城鎮發出行使債券轉換權利的通知，債券轉換完成後，上市公司對中國新城鎮的持股比例由53.18%增加至62.36%。

## 業務展望

二零一零年第一季度，中國內地房地產市場延續了二零零九年下半年的高速增長態勢。但自二零一零年四月起，中國中央政府實施遏制投資性、投機性需求引發的房價過快上漲的政策，使商品房銷售面積和銷售額增幅收窄。

中國國家統計局公布的有關房地產業和房地產市場狀況的數據表明，本集團業務之重點區域與全國一般狀況相比有所不同。其中，海南的房地產開發投資增速高於全國平均增速200%以上，新建住宅價格指數同比增長60%以上；上海的商品房銷售面積和銷售額同比均出現較大幅度的下降；瀋陽的新建住宅價格指數同比平緩上升，二零一零年六月環比仍有上升。

中國雖繼續實行適度寬鬆的貨幣政策，但寬鬆力度有所減弱，中國人民銀行三次上調了金融機構存款準備金率各0.5個百分點，貨幣供給逐步回落。中國人民銀行決定進一步推進旨在增強人民幣匯率彈性的人民幣匯率形成機制改革，這意味著中國將容忍一定程度的人幣緩慢升值，因而也意味著將收緊國內總需求，減小了年內加息的可能性。

綜合房地產行業發展狀況和貨幣政策走向，展望二零一零年下半年，中國內地房地產業將呈現一個相對平穩、局部下降、理性回歸的態勢，在修正二零零九年下半年和二零一零年第一季度過快上漲的走勢後，於二零一一年將重回平穩增長軌道。

## 董事的股份權益

於二零一零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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，或依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

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
施建	7,246,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,255,650,045	34.84%
李耀民	5,172,220	—	—	5,172,220	0.14%
虞海生	6,235,987	—	—	6,235,987	0.17%

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份（於最後實際可行日期佔合共已發行股本約30.48%）及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份（於最後實際可行日期佔合共已發行股本約4.16%，其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG倫敦分行）。施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本63%。上置投資之餘下37%權益由本公司之其他管理層成員（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）、施建先生及／或司曉東女士之其他親屬及非關連人士持有。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券權益中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

## 董事獲得股份之權利

於二零一零年六月三十日，所有董事皆沒有獲授予或行使任何本公司之購股權。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。

## 主要股東的權益

截至二零一零年六月三十日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第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	持有已發行普通股 股份數目 (附註1)	已發行股本 總數概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	1,255,650,045 (L) (附註2)	34.84%
上置投資	實益擁有人	1,248,400,938 (L)	34.64%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及擁有股份 擔保權益之人士	243,615,986 (L) 87,238,000 (S)	6.76% 2.42%

附註1：「L」指於股份之好倉，而「S」指於股份之淡倉。

附註2：該等股份包括由司曉東女士持有之2,220股股份，由其配偶施建先生持有之7,246,887股股份以及上置投資擁有權益之1,248,400,938股股份。該1,248,400,938股股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份(其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG倫敦分行)。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

## 僱員

於二零一零年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為3,024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0.702億港元。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

截至二零一零年六月三十日止六個月，概無授出、行使、取消或失效購股權。

## 中國新城鎮管理層股票期權計劃(「MSOP」) – 本期間變動情況

截至二零一零年六月三十日止期內，一名有資質人員從中國新城鎮離職，其持有300萬份中國新城鎮之股權，因此根據管理層股票期權計劃的規定，該名有資質人員在該計劃中享有的權利相應失效。

於二零一零年四月七日，本公司轉移4,128,750股庫存股予行使於二零零七年七月五日實行的管理層授予項下的第二批購股權的有資質人員。

本期間管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	二零一零年 中國新城鎮 股份數	二零零九年 中國新城鎮 股份數 (拆股後)
年初尚未行權	24,772,500	27,750,000
本年失效	(2,250,000)	(225,000)
本年行權	(4,128,750)	(2,752,500)
年末尚未行權	18,393,750	24,772,500
年末可行權	4,905,000	4,128,750

## 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二零一零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。審核委員會亦已審閱截至二零一零年六月三十日止期間未經審核中期財務報告。

## 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二零一零年度股東週年大會。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

中國，香港，二零一零年八月二十日

本集團發展項目詳情如下：

**公司名稱：** 上海綠洲花園置業有限公司  
**項目／性質：** 綠洲長島花園／綠洲香島花園／住宅  
**位置／方向：** 上海市松江區／西南面  
**土地面積：** 706畝(471,000平方米)  
**可建面積：** 579,531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)	可售面積 (平方米)	動工日期	完成日期	所有權 百分比
住宅一期	96,587	96,587	2000	2001	98.75%
住宅二期	45,730	45,730	2002	2003	98.75%
住宅三期(A1)	18,645	18,645	2003	2005	98.75%
住宅三期(A2)	29,304	29,304	2003	2005	98.75%
住宅三期(A3)	51,533	51,533	2004	2006	98.75%
住宅三期(B1-2)	117,454	117,454	2005	2007	98.75%
住宅三期(B3)	61,017	61,017	2007	2009	98.75%
住宅三期(C1-2)	125,552	125,519	2008	2010	98.75%
泊車	33,709	33,709	2008	2010	98.75%

**公司名稱：** 上海香島置業有限公司  
**項目／性質：** 上置香島原墅／住宅  
**位置／方向：** 上海市寶山區／東北面  
**土地面積：** 145畝(96,786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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	116,210	113,221	2009	2011	98.75%

公司名稱：上海綠杉置業有限公司  
 項目／性質：華府公館(暫定名)／住宅  
 位置／方向：上海市閔行區／西南面  
 土地面積：103,164 平方米  
 可建面積：18,054 平方米  
 地址：閔行區馬橋鎮355街坊1/1丘

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	18,054	18,054	2010	2011	27.7%

公司名稱：上海百潤房地產有限公司  
 項目／性質：上海黃浦百潤／商住  
 位置／方向：上海市黃浦區  
 土地面積：23,040 平方米  
 可建面積：40,645 平方米  
 地址：保屯路99弄黃浦華庭

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	28,645	28,645	2011	2013	50.36%
商業	5,000	5,000	2011	2013	50.36%
泊車	7,000	7,000	2011	2013	50.36%

公司名稱：上海上置房地產發展有限公司  
 項目／性質：華府海景／綜合  
 位置／方向：上海市金山區山陽鎮／西南面  
 土地面積：54畝(35,832平方米)  
 可建面積：109,756平方米  
 地址：上海市金山區山陽鎮海光村151/2地塊

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	51,420	51,420	2008	2010	98.75%
商鋪	11,731	11,731	2008	2010	98.75%
辦公樓	26,429	26,429	2008	2010	98.75%
公建	20,176	0	2008	2010	98.75%

公司名稱：上海夏波實業有限公司  
 上海海波房地產綜合開發有限公司  
 項目／性質：上海浦東項目／住宅  
 位置／方向：上海市浦東新區  
 土地面積：58,178平方米  
 可建面積：48,288平方米  
 地址：浦東新區內鎮外1街坊

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	48,288	48,288	未動工	—	98.75%

公司名稱：無錫仲慶房地產開發有限公司  
 項目／性質：無錫項目／住宅  
 位置／方向：無錫市新區  
 土地面積：48,620 平方米  
 可建面積：71,405 平方米  
 地址：無錫市新區鴻山鎮至德大道 805-1

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅	52,465	52,465	2010	2011	98.75%
泊車	17,640	17,640	2010	2011	98.75%
公建	1,300	1,300	2010	2011	98.75%

公司名稱：上海安東房地產發展有限公司  
 項目／性質：美蘭湖高爾夫別墅(美蘭湖花園)／住宅  
 位置／方向：上海市寶山區／北面  
 土地面積：180.89 畝(120,594.8 平方米)  
 可建面積：132,600 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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	52,420	33,950	2008	2010	99%
住宅二期	35,780	22,997	2009	2011	99%
住宅三期	42,536	29,162	2009	2011	99%
商業	800	800	2008	2010	99%
公建	1,064	0	2009	2011	99%

公司名稱： 上海金午置業有限公司  
 項目／性質： 綠洲中環中心／綜合  
 位置／方向： 上海市普陀區／市中心  
 土地面積： 114畝(75,875平方米)  
 可建面積： 305,146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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	48,445	48,445	2002	2005	96.79%
住宅二期	18,126	18,126	2002	2006	96.79%
辦公樓(3#、7#)	49,071	49,071	2006	2007	96.79%
公建*	69,549	0	2004	2007	96.79%
商鋪*	34,348	34,348	2004	2007	96.79%
辦公樓(1#、2#)*	55,007	27,532	2006	2008	96.79%
辦公樓	30,600	30,600	2010	2012	96.79%

\* 保留作投資物業，請參見以下之本公司持有已完工之投資物業明細

公司名稱： 上海碩誠置業有限公司  
 項目／性質： 綠洲雅賓利花園／綜合  
 位置／方向： 上海市閘北區／市中心  
 土地面積： 309畝(165,428平方米)  
 可建面積： 608,307平方米  
 地址： 上海市中興路699號

土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	70,059	70,059	2005	2007/8	100%
住宅二期	46,823	46,823	2008	2010	100%
住宅三期	141,000	141,000	2010	2012	100%
住宅四期	50,300	50,300	2012	2014	100%
公建	127,994	0	2010	2012	100%
商鋪	59,631	59,631	2013	2016	100%
辦公樓	106,500	106,500	2013	2016	100%
會所	6,000	0	2013	2016	100%

公司名稱：上海金心置業有限公司  
 項目／性質：琴海苑  
 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：211,813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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	70,693	70,693	2011	2014	100%
住宅二期	30,297	30,297	2012	2015	100%
商業一期	41,939	41,939	2011	2014	100%
商業二期	10,800	10,800	2012	2015	100%
公建	58,084	0	2011	2015	100%

公司名稱：遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司  
 項目／性質：瀋陽雅賓利花園／綜合  
 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：955,668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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	123,829	123,829	2009	2011	70%
商業一期	4,429	4,429	2009	2011	70%
住宅二期	140,000	140,000	2011	2013	70%
住宅三期	303,683	303,683	2012	2014	70%
住宅四期	190,484	190,484	2013	2015	70%
辦公樓	151,477	151,477	2014	2016	70%
商業二期	38,766	38,766	2015	2017	70%
公建	3,000	0	2011	2017	70%

公司名稱：	瀋陽綠康置業有限公司
項目／性質：	瀋陽綠洲悠山美地／住宅
位置／方向：	遼寧省瀋陽市／東南面
土地面積：	638.6畝(425,732平方米)
可建面積：	497,086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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
聯排別墅一期	162,386	162,386	2008	2010	100%
聯排別墅二期	69,985	69,985	2008	2010	100%
低層一期	35,618	35,618	2010	2011	100%
低層二期	17,407	17,407	2010	2011	100%
公建	7,730	0	2008	2010	100%
住宅三期	203,960	203,960	2011	2013	100%

公司名稱：	海口世紀海港城置業有限公司
項目／性質：	海口外灘中心／綜合
位置／方向：	海南省海口市／市中心
土地面積：	341畝(227,273平方米)
可建面積：	921,918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)	可售面積 (平方米)	動工日期	預計 完成日期	所有權 百分比
住宅一期	84,914	84,914	2008	2011	79%
酒店一期	35,449	35,449	2010	2012	79%
商業一期	2,000	2,000	2008	2011	79%
住宅二期	234,900	234,900	2010	2012	79%
商業二期	21,880	21,880	2010	2012	79%
住宅三期	280,380	280,380	2011	2013	79%
商業三期	22,395	22,395	2011	2013	79%
住宅四期	70,000	70,000	2013	2015	79%
商業四期	50,000	50,000	2013	2015	79%
辦公和酒店四期	120,000	120,000	2013	2015	79%

本集團持有已完工之投資物業詳情如下：

項目名稱	土地用途	面積 (平方米)	所有權百分比
上海華府天地	商舖	11,330	100%
瀋陽華府天地	商業	245,252	60%
綠洲中環中心	商舖	33,681	96.79%
綠洲中環中心	辦公樓 (2#)	27,475	96.79%
上海環球大廈 2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 與 28(3A) 單元	辦公樓	732	98%
中國上海市羅店北歐風情街	商舖	72,494	45.29%
中國無錫市吳文化街	商舖	12,162	56.12%

本集團持有酒店詳情如下：

項目名稱	土地用途	面積 (平方米)	所有權百分比
斯格威鉑爾曼大酒店	酒店	101,047	58.34%
上海美蘭湖皇冠假日酒店	酒店	38,240	45.29%

本集團土地開發及基礎建設項目詳情如下：

項目名稱	佔地面積 (平方公里)	所有權百分比
上海羅店新鎮	6.8	45.29%
無錫鴻山新鎮	8.68	56.12%
瀋陽李相新鎮	20	56.12%

## 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)  
 時品仁  
 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  
 香港灣仔  
 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](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)