

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不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之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

**截至二零一零年六月三十日止六個月
未經審核中期業績**

集團財務摘要

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未經審核之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

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)
毛利		745,807	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
營運利潤		408,870	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)
除稅前利潤		314,264	158,735
稅項	5	(279,233)	(32,503)
本期間利潤		35,031	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)
本期其他綜合收益			
報表折算差額		107,788	3,578
本期其他綜合收益，扣除税金		107,788	3,578

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

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

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
資產			
非流動資產			
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		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	8	98,822	106,365
其他非流動資產		338,858	362,935
		11,315,706	10,961,375
流動資產			
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	8	305,905	401,322
預付所得稅項		—	83,820
現金及銀行存款		3,060,058	4,602,822
		24,973,291	23,712,727
資產總計		36,288,997	34,674,102

	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
權益及負債		
權益		
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	<u>8,280,133</u>	<u>8,191,741</u>
非控股股東權益	2,681,307	3,115,939
權益總計	<u>10,961,440</u>	<u>11,307,680</u>
負債		
非流動負債		
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
	<u>12,056,624</u>	<u>8,772,840</u>
流動負債		
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	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
	<u>13,270,933</u>	<u>14,593,582</u>
負債總計	<u>25,327,557</u>	<u>23,366,422</u>
負債及權益總計	<u>36,288,997</u>	<u>34,674,102</u>
流動資產淨額	<u>11,702,358</u>	<u>9,119,145</u>
資產總額減流動負債	<u>23,018,064</u>	<u>20,080,520</u>

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

(除另有說明者外，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。

國際財務報告詮釋委員會第17號向擁有人分派非現金資產

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。

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32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號無形工具

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。

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。

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)					
	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	合計
分部收入						
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
	<u>1,579,548</u>	<u>147,420</u>	<u>68,210</u>	<u>125,485</u>	<u>83,193</u>	2,003,856
調整：						
分部間銷售抵銷						<u>(19,638)</u>
收入						<u>1,984,218</u>
分部利潤／(虧損)	<u>530,399</u>	<u>(48,258)</u>	<u>29,033</u>	<u>(41,030)</u>	<u>(61,274)</u>	408,870
財務收入						18,276
財務成本						<u>(121,241)</u>
財務成本淨額						<u>(102,965)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>8,359</u>
除所得稅前利潤						<u>314,264</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月（未經審核）

	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	合計
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

3. 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
	2,103,931	409,050
減：銷售稅金(a)	(119,713)	(21,440)
總收入	1,984,218	387,610

(a) 營業稅金及附加

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。

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
	<u>(26,868)</u>	<u>232,767</u>

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
	<u>251,831</u>	<u>33,564</u>
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	—
	<u>27,402</u>	<u>(1,061)</u>
稅項支出	<u>279,233</u>	<u>32,503</u>

(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，除少數子公司適用20%的優惠稅率。

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%。

(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，國家稅務總局頒布的財稅(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，免征企業所得稅。

6. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利160,771,000港元(二零零九年：177,264,000港元)及已發行股份的加權平均數3,603,881,194股(二零零九年：2,819,936,752股)計算。每股攤薄盈利乃按本期間的綜合純利157,961,000港元(二零零九年：255,018,933港元)及攤薄加權平均數約3,603,881,194股(二零零九年：3,083,881,197股)普通股計算。

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)。

8. 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)
	<u>305,905</u>	<u>401,322</u>
長期應收賬款	98,822	106,365
	<u>404,727</u>	<u>507,687</u>

應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	六月三十日	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
	<u>415,087</u>	<u>518,000</u>

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。

9. 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	<u>2,796,870</u>	<u>3,176,373</u>

應付賬款分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	六月三十日	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
	<u>2,796,870</u>	<u>3,176,373</u>

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。

管理層討論及分析

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約19.8億港元(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118.34億港元(二零零九年十二月三十一日：約91.19億港元)，比去年增長約29.8%。流動比率處於1.89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、復蘇、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「國際旅遊島」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28,619m²，銷售均價人民幣14,202元/m²，銷售均價較2009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2010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2010年8月4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1,377,300,000元出售，按建築面積計算，約等於每平方米人民幣20,948元，較2009年9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。

上海斯格威鉑爾曼大酒店

二零一零年，上海斯格威鉑爾曼大酒店借世博的良好契機，改善經營管理，提高服務質量，同時有效地控制成本。二零一零年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣9,028萬元，淨利潤人民幣2,641萬元，總開支人民幣5,885萬元。其中客房收入5,373萬元，餐飲收入人民幣3,469萬元，客房出租率達61.37%，GOP率達34.82%，GOP值3,143萬元，均比去年同期有大幅增長。

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，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（「CNTD」）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（「CNTD」）股份，同日華通投資（SRE之全資附屬公司）向CNTD發出行使債券轉換權利的通知，前述收購事項及債券轉換完成後，上市公司對CNTD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民幣緩慢升值，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。

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2010年6月30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2010年4月7日，本公司轉移4,128,750股庫存股予行使於2007年7月5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：

	2010年 中國新城鎮股份數	2009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	<u>18,393,750</u>	<u>24,772,500</u>
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。

於聯交所網址公佈資料

本公司將於適當時候向股東寄發及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(<http://www.hkex.com.hk>)登載二零一零年之中期報告，當中載有上市規則附錄十六規定之所有資料。

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

於本公告日期，董事會由十一名董事組成，其中六名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名為獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。

* 僅供識別