

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月
未經審核中期業績

集團財務摘要

截至二零一一年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	2,382,651
母公司股東應佔純利(千港元)	149,233
每股基本盈利(港仙)	3.70
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」)截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一零年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一一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

截至二零一一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	二零一一年 未經審核	二零一零年 未經審核
收入	3	2,382,651	1,984,218
銷售成本		(1,744,131)	(1,238,411)
毛利		638,520	745,807
銷售及分銷成本		(84,885)	(66,281)
管理費用		(209,910)	(243,788)
其他收益／(虧損)－淨額	4	93,556	(26,868)
營運利潤		437,281	408,870
財務收入		54,573	18,276
財務成本		(198,104)	(121,241)
財務成本－淨額		(143,531)	(102,965)
應佔聯營企業之損益		3,344	8,359
除稅前利潤		297,094	314,264
所得稅	5	(226,735)	(279,233)
本期間利潤		70,359	35,031
歸屬於：			
母公司股東		149,233	160,771
非控股股東權益		(78,874)	(125,740)
本期其他綜合收益			
報表折算差額		271,763	107,788
本期其他綜合收益，扣除稅金		271,763	107,788

	二零一一年 未經審核	二零一零年 未經審核
本期綜合收益總額	342,122	142,819
本期綜合收益歸屬於：		
母公司股東	357,366	237,150
非控股股東權益	(15,244)	(94,331)
	342,122	142,819
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益		
— 基本	3.70 港仙	4.34 港仙
— 攤薄	3.70 港仙	4.26 港仙

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

二零一一年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一一年 六月三十日 未經審核	二零一零年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,661,295	2,627,299
已完工投資物業		6,844,956	6,624,338
在建投資物業		114,238	111,646
預付土地租賃款		405,427	399,796
商譽		687,574	671,979
於聯營公司之投資		69,003	72,182
於合營公司之投資		48,341	—
衍生金融資產		57,191	55,894
遞延所得稅資產		441,652	432,186
長期應收款項	8	93,803	109,598
其它非流動資產		57,075	57,974
		11,480,555	11,162,892
流動資產			
預付土地租賃款		11,924,763	11,017,446
以供出售之持有或開發中物業		6,827,591	6,124,508
以供出售之開發中土地		4,885,735	4,416,924
存貨		79,885	29,759
應收聯營企業款項		—	8,113
預付款項及其它流動資產		845,080	671,331
其它應收款		1,311,021	1,186,348
應收賬款	8	243,403	607,865
預付所得稅款項		294,517	113,854
現金及銀行存款		4,100,035	5,402,966
		30,512,030	29,579,114
資產總計		41,992,585	40,742,006

	二零一一年 六月三十日 未經審核	二零一零年 十二月三十一日 經審核
權益和負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	5,366,779	4,736,489
其它儲備	1,352,661	1,142,493
留存溢利	2,690,221	2,665,801
歸屬於母公司股東權益合計	9,409,661	8,544,783
非控股股東權益	2,763,300	2,782,378
權益總計	12,172,961	11,327,161
負債		
非流動負債		
計息銀行及其它借款	9,578,320	8,863,028
可換股債券－主債務部分	380,532	354,548
有擔保優先票據	558,768	557,322
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	636,903	632,478
遞延所得稅負債	2,138,491	2,076,251
	13,293,014	12,483,627
流動負債		
計息銀行及其它借款	3,266,943	3,169,554
預售開發中物業之預收賬款	4,548,691	4,546,137
應付帳款	2,914,422	3,358,631
其它應付款項及應計項目	2,556,598	2,421,148
當期所得稅負債	2,277,105	2,323,911
土地開發所產生之遞延收入	962,851	1,111,837
	16,526,610	16,931,218
負債總計	29,819,624	29,414,845
負債及權益總計	41,992,585	40,742,006
淨流動資產	13,985,420	12,647,896
資產總額減流動負債	25,465,975	23,810,788

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

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已根據香港會計準則第34號中期財務報告進行編製。

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，並應與截至二零一零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

除下列2011年1月1日新生效和經修訂的準則及解釋外，編製本中期合併財務報表所採用的會計政策與本集團2010年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第24號(經修訂)－關聯方披露

經修訂的香港會計準則第24號旨在闡明及簡化關聯方的定義。經修訂的準則亦為與政府有關的實體提供寬免，以披露與其他與政府有關的實體(以及政府本身)的所有交易詳情。該修訂現時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號的修訂－供股的分類

該修訂為實體以其功能貨幣以外的貨幣發行供股權提供寬免，使其免於因視供股權為衍生工具而將公允價值變動於損益內入帳。當符合若干條件時，該供股權將分類為股本工具。該修訂現時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第1號的修訂－對首次採用者在香港財務報告準則第7號下披露比較期間信息的過渡性豁免

香港財務報告準則第1號的修訂免除了香港財務報告準則的首次採用者由於2009年3月頒布的改善金融工具披露(對香港財務報告準則第7號的修訂)而導致的額外披露要求。該修訂使得首次採用者得以受益於與香港財務報告準則第7號的修訂中所包含的相同的過渡性規定，該過渡性規定原來僅適用於目前按照香港財務報告準則編製財務報表的主體。該修訂現時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號的修訂－最低資金要求的預付款

該修訂刪除了當有最低資金要求時，在某些特定情況下未來提存金預付款的會計處理而導致的非原解釋公告本意的後果。該修訂要求將提存金的預付款確認為一項年金資產。通過減少未來提存金獲得的經濟利益為以下兩項之和：(1)預付的未來服務成本；(2)估計的未來服務成本超出沒有預付未來服務成本時所需的預計最低資金要求提存金。該修訂現時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第19號解決了當某一實體的金融負債的條款被重新商定而導致該實體向債權人發行權益工具以償還所有或部分債務的會計問題。該解釋闡明瞭依照香港會計準則第39號：金融工具確認和計量，向債權人發行的權益工具是償還債務支付的對價，所償還的金融負債的賬面價值與所支付的對價的差額應確認損益。所支付的對價應該按照所發行的權益工具的公允價值進行計量。如果該權益工具的公允價值不能可靠地計量，應當採用所償還債務的公允價值。該解釋現時不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則修訂(2010年5月公布)

2010年5月，香港會計師公會對香港財務報告準則進行了綜合修訂，更正和澄清了一系列香港財務報告準則中存在的不一致之處。採用以下準則的修訂會導致會計政策的一些變化，但未對本集團的財務報表造成重大影響。

本集團未提前採用任何已頒布但尚未生效的準則、解釋或修訂。

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；
- 土地開發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：

	截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	1,839,108	261,707	75,498	120,114	86,224	2,382,651
分部間銷售	—	58,694	—	—	57,767	116,461
	<u>1,839,108</u>	<u>320,401</u>	<u>75,498</u>	<u>120,114</u>	<u>143,991</u>	2,499,112
調整：						
分部間銷售抵銷						<u>(116,461)</u>
收入						<u>2,382,651</u>
分部利潤／(虧損)	<u>345,055</u>	<u>113,705</u>	<u>124,393</u>	<u>(51,872)</u>	<u>(94,000)</u>	437,281
財務收入						54,573
財務成本						<u>(198,104)</u>
財務成本淨額						<u>(143,531)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>3,344</u>
除所得稅前利潤						<u>297,094</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業開發	土地開發	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						(19,638)
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						(121,241)
財務成本淨額						(102,965)
應佔聯營企業之損益						8,359
除所得稅前利潤						<u>314,264</u>

3. 收入

期內已確認之收入如下：

	（未經審核）	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
開發物業銷售收入	1,954,504	1,645,803
土地開發收入	279,857	155,382
酒店經營收入	127,378	132,159
物業出租收入	80,232	75,097
物業管理收入	61,128	32,778
高爾夫球場經營收入	31,997	34,616
建造智能化網絡設施收入	4,316	2,794
其他收入	749	25,302
	<u>2,540,161</u>	2,103,931
減：銷售稅金(a)	<u>(157,510)</u>	(119,713)
總收入	<u>2,382,651</u>	<u>1,984,218</u>

(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，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%，高爾夫球場經營收入的20%，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

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
公益性捐贈	—	(17,092)
投資物業之公允價值收益／(虧損)	89,980	(865)
出售物業、廠房及設備虧損	—	(6,802)
其他	3,576	(2,109)
	<u>93,556</u>	<u>(26,868)</u>

5. 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅	120,037	130,608
— 中國大陸土地增值稅	92,244	121,223
	<u>212,281</u>	<u>251,831</u>
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	(6,494)	(10,201)
— 中國大陸代扣代繳所得稅	32,146	37,603
— 中國大陸土地增值稅	(11,198)	—
	<u>14,454</u>	<u>27,402</u>
稅項支出	<u>226,735</u>	<u>279,233</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24%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成本(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2%~5%。

(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，免徵企業所得稅。

6. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利149,233千港元(二零一零年：160,771千港元)及已發行股份的加權平均數4,029,502,928股(二零一零年：3,603,881,194股)計算。每股攤薄盈利乃按本期間的綜合純利149,230千港元(二零一零年：157,961千港元)及攤薄加權平均數約4,029,502,928股(二零一零年：3,603,881,194股)普通股計算。

7. 股息

董事會決定不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

8. 應收賬款

	二零一一年 六月三十日 未經審核	二零一零年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	253,756	617,983
減：壞賬準備	(10,353)	(10,118)
	<u>243,403</u>	<u>607,865</u>
長期應收賬款	93,803	109,598
	<u>337,206</u>	<u>717,463</u>

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2年到3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。

管理層討論及分析

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約23.83億港元(二零一零年：19.84億港元)之淨收入，較去年同期增長約20%。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。母公司股東應佔溢利約為1.492億港元(二零一零年：約1.607億港元)，較去年同期下降約7%。

流動現金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零一一年六月三十日，現金及銀行結餘約為41億港元(二零一零年十二月三十一日：約54.03億港元)。於二零一一年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為139.85億港元(二零一零年十二月三十一日：約126.48億港元)，比去年增長約10.6%。流動比率處於1.85倍(二零一零年十二月三十一日：1.75倍)的穩健水平。

於二零一一年六月三十日，本集團之資本與負債比率為44%(二零一零年十二月三十一日：40%)。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。

資產抵押及或有負債

於二零一一年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約123.65億港元(二零一零年十二月三十一日：約116.42億港元)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，或以子公司之股權、存單作質押。

於二零一一年六月三十日，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(二零一零年十二月三十一日：無)。

根據中國境內相關法律，上海上置房地產開發有限公司對蒙山上海蒙山置業有限公司存續分立之前產生的所有應付款項承擔連帶責任。該應付款項於二零一一年六月三十日金額約為60萬港元。

業務回顧

二零一一年隨著國家及地方政府的各項宏觀調控政策的持續出臺和實施，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

本集團二零一一年上半年在售物業主要有香島原墅、無錫江南華府、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。

二零一一年一至六月期間，本集團共完成合同銷售樓面面積59,418平方米，合同金額約為人民幣101,892萬元。其中：

香島原墅

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，展現金裝「托斯卡納」風格系列，保留意式風格的原味和純粹。香島原墅自二零零九年四月取得土地，僅一年時間即於二零一零年五月第一次開盤，並受到市場熱捧。二零一一年一至六月，共完成銷售103套，銷售面積12,720平方米，合同金額人民幣31,216萬元，銷售均價人民幣24,541元／平方米。

無錫江南華府

無錫江南華府位於無錫新區東北部，延續上置集團的高端產品，打造無錫精裝聯排別墅。公司於二零一零年十月開盤銷售，市場反映情況良好。二零一一年一至六月無錫江南華府共完成銷售21套，銷售面積6,228平方米，合同金額人民幣9,277萬元，銷售均價人民幣14,894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。二零一一年一至六月，共實現銷售17套，完成合同銷售面積3,143平方米，合同金額人民幣8,530萬元，銷售均價人民幣27,144元／平方米。

海口外灘中心

二零一零年至二零一一年上半年，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造成的市場降溫。「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「外灘中心」住宅銷售套數為15套，完成銷售合同金額4,027萬元，銷售面積2,085平方米，銷售均價人民幣19,316元／平方米，銷售均價較二零一零年提高了33%，回籠銷售資金人民幣6,750萬元。

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。二零一一年一至六月，共計簽約206套，銷售合同金額人民幣16,377萬元，銷售面積18,154平方米，銷售均價人民幣9,021元／平方米。

綠洲中環中心

作為上海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。二零一一年上半年，綠洲中環中心寫字樓的銷售取得了較好的業績，共計簽約44套，共計完成銷售面積7,208平方米，銷售金額人民幣21,036萬元，銷售均價人民幣29,185元／平方米。

工程進度

二零一一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：

香島原墅

香島原墅的土建工程分兩個標段，1標段工程：截止二零一一年六月底外牆保溫完成80%，屋面完成90%，內牆粉刷完成95%。地下車庫主體結構完成，粉刷完成，安裝完成。2標段工程：土建在六月二十二日由業主組織竣工驗收，已交裝潢施工。

綠洲雅賓利花園

二零一一年六月，上海綠洲雅賓利花園中興路公共綠地地下空間B1層基礎施工基本完成，B2層基礎施工完成30%；B1層樓梯牆面保溫完成100%，設備基礎施工完成100%。

美蘭湖花園

二零一一年六月美蘭湖花園三期土建完成90%，門窗框安裝已完成，玻璃安裝完成90%，外牆裝飾、欄杆等完成75%，外牆貼磚完成90%，圍牆完成90%，裝修工程進入準備工作。

綠洲中環中心

綠洲中環中心6號樓已於二零一一年三月四日正式動工建設，截至二零一一年六月底樁基工程已完工。

華府海景

二零一一年上半年，上海金山「華府海景」項目工程綠化施工結束，綜合管線移位隆安東路段污水、煤氣管道已基本結束，電信寬頻已接通。小區外圍的隆安路拓寬正在進行中，為年底的高鐵通車做好配套的道路設施暢通工作。

瀋陽雅賓利花園

二零一一年上半年，瀋陽雅賓利花園項目一期土建全部完成，外牆塗料基本完成，外牆石材完成98%，已進入室內精裝修工程，計劃今年十月工程全部完成。

動遷工作

綠洲雅賓利花園

現正進行第三期發展的動遷工作。截至二零一一年六月底，已簽約動遷戶為1,013戶，尚餘589戶，完成率約為62%。

黃浦百潤

截至二零一一年六月底，上海黃浦百潤項目已簽約動遷戶257戶，其中居民動遷戶數為240戶，居民動遷完成68%；個體動遷8戶，個體動遷完成57%；企業戶數為9戶，企業動遷完成82%。尚待動遷數約為：居民115戶，個體6戶，企業2戶。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一一年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約住宅動遷戶1285戶，其中：貨幣安置1027戶，回遷258戶，住宅完成86%；單位簽約10家，完成40%；尚待動遷數為：住宅約215戶，單位15家，學校1個。

土地開發業務

於二零一一年上半年，中國新城鎮發展有限公司的羅店項目通過上海規劃與土地資源管理局挂牌成功出讓一塊土地。二零一一年一月二十一日，羅店項目A1-3土地使用權以5.38億元人民幣的價格出讓與遠洋地產(上海)有限公司。該土地的佔地面積約為35,642平方米，折合每平方米地價約為人民幣15,102元，創羅店項目土地出讓的最高地價紀錄。

商業物業運營

二零一一年上半年，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。二零一一年一至六月份，租賃收入人民幣2,751萬元。

上海斯格威鉑爾曼大酒店

二零一一年，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。二零一一年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣8,584萬元，其中客房收入4,672萬元，餐飲收入人民幣3,671萬元。毛利總額約為人民幣1,800萬元，客房出租率達58%。

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。二零一一年上半年，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。截至二零一一年六月，共完成租賃簽約面積93,647平方米，佔總可出租面積的83%；並完成開業面積49,799平方米。二零一一年一至六月，租金收入人民幣2,504萬元。

綠洲中環中心

二零一一年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3萬平米的商鋪及2.36萬平米的辦公樓以及6萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一一年六月底，出租收入人民幣1,824萬元，其中租賃收入人民幣1,697萬、停車費收入人民幣119萬元。

資本市場運作

二零一一年三月，本公司的控股股東(上置投資有限公司)以每股0.81港元的價格認購本公司增發的7億股新股份，本公司已發行股份因而上升至4,303,881,194股，而控股股東及其一致行動人士持有的股份比例則同步上升至45.76%。(因二零一零年股東分紅部分股東以股換息，截至六月底，本公司已發行股份合計為4,406,624,507股。)

於二零一一年五月六日，本公司與上置投資有限公司訂立可換股票據認購協議，據此，在可換股票據認購協議的條款及條件規限下，上置投資有限公司有條件同意認購而本公司有條件同意發行本金額合共550,000,000港元，以1.00港元的每股換股價格的可換股票據。可換股票據的年息率為2%，於可換股票據發行日期第五週年之日到期。於二零一一年六月十四日，在本公司的特別股東大會上已獲得批准通過。於二零一一年六月三十日，該交易仍未完成。

業務展望

二零一一年，國家繼續對房地產行業進行密集調控，中央及地方政府針對商品房和保障房兩方面雙管齊下，升級和深化多項調控政策。今年一季度，國務院出臺了被稱為「史上最為嚴厲」調控政策的「國八條」，「國八條」出臺的根本目標旨在逐漸平衡住房市場供需結構，引導房地產市場健康穩定發展。

在金融手段方面，僅今年上半年央行就上調存款準備金率6次，存款準備金率和存貸款利率的一再上調，使得市場流動性整體趨緊，從而加大了房地產企業獲得資金的難度和貸款購房者獲得貸款的難度，同時也提高了購房者的購房成本，市場的觀望情緒不斷加重。

國家統計局發布的數據顯示，今年上半年全國房地產開發投資人民幣26,250億元，同比增長32.9%。其中，住宅投資人民幣18,641億元，增長36.1%。在調控的重壓之下，房地產投資依舊保持著高增長的態勢。上半年全國商品住宅銷售、新開工增速放緩，但依然是正增長。而上半年一二線城市受制於限購政策，銷量都有不同程度的放緩或下滑。

在本輪房地產宏觀調控持續深化的過程中，集團將積極並審慎地開拓多種融資渠道，為集團的整體發展提供資金支持，同時不斷優化對集團所持有的商業物業以及寫字樓的經營管理，加大在二、三線城市的房地產開發投資，以保證穩定的現金流，利於集團持續良好的發展。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為3,490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0.975億港元。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

本公司截至二零一一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

本期間管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2011年 中國新城鎮股份數	2010年 中國新城鎮股份數 (拆股後)
期初尚未行權	18,393,750	24,772,500
本期失效	—	(2,250,000)
本期行權	(4,905,000)	(4,128,750)
期末尚未行權	<u>13,488,750</u>	<u>18,393,750</u>
期末可行權	6,131,250	4,905,000

購入、贖回及出售本公司之上市證券

二零一一年三月，本公司的控股股東（上置投資有限公司）以每股0.81港元的價格認購本公司增發的7億股新股份，本公司已發行股份因而上升至4,303,881,194股。因二零一零年股東分紅部分股東以股換息，截至六月底，本公司已發行股份合計為4,406,624,507股。

除以上外，則本公司或其附屬公司於截至二零一一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二零一一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二零一一年度股東週年大會。

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>) 登載二零一一年之中期報告，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，二零一一年八月三十日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生、卓福民先生及袁普先生。

* 僅供識別