



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司
(股份代號：1207)

2012年中期報告



集團財務摘要

截至二零一二年
六月三十日止六個月

| | |
|----------------|-----------|
| 收入(千港元) | 1,992,112 |
| 母公司股東應佔純利(千港元) | 228,856 |
| 每股基本盈利(港仙) | 4.52 |
| 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」)截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一一年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一二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

截至二零一二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 | 二零一二年 未經審核 | 二零一一年 未經審核 |
|----------------------|----|-----------------|---------------|
| 收入 | 3 | 1,992,112 | 2,382,651 |
| 銷售成本 | | (1,348,615) | (1,744,131) |
| 毛利 | | 643,497 | 638,520 |
| 銷售及分銷成本 | | (75,219) | (84,885) |
| 管理費用 | | (186,364) | (209,910) |
| 其他收益－淨額 | 4 | 304,801 | 93,556 |
| 營運利潤 | | 686,715 | 437,281 |
| 財務收入 | | 14,554 | 54,573 |
| 財務成本 | | (235,249) | (198,104) |
| 財務成本－淨額 | | (220,695) | (143,531) |
| 應佔共同控制實體之損益 | | 351 | – |
| 應佔聯營企業之損益 | | 2,811 | 3,344 |
| 除稅前利潤 | | 469,182 | 297,094 |
| 所得稅 | 5 | (256,587) | (226,735) |
| 本期間利潤 | | 212,595 | 70,359 |
| 本期其他綜合收益 | | | |
| 報表折算差額 | | (73,486) | 271,763 |
| 本期其他綜合收益，扣除稅金 | | (73,486) | 271,763 |
| 本期綜合收益總額 | | 139,109 | 342,122 |

中期綜合收益表

截至二零一二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 | 二零一二年 未經審核 | 二零一一年 未經審核 |
|-----------------------|----|----------------|---------------|
| 本期間利潤歸屬於： | | | |
| 母公司股東 | | 228,856 | 149,233 |
| 非控股股東權益 | | (16,261) | (78,874) |
| | | 212,595 | 70,359 |
| 本期綜合收益歸屬於： | | | |
| 母公司股東 | | 169,053 | 357,366 |
| 非控股股東權益 | | (29,944) | (15,244) |
| | | 139,109 | 342,122 |
| 歸屬於母公司普通股持有人的 每股收益 | 6 | | |
| — 基本 | | 4.52 港仙 | 3.68 港仙 |
| — 攤薄 | | 4.52 港仙 | 3.68 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

二零一二年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|---------------|------------------------|-------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 3,067,725 | 3,000,131 |
| 已完工投資物業 | 5,301,129 | 6,604,711 |
| 在建投資物業 | 122,706 | 123,350 |
| 預付土地租賃款 | 524,677 | 507,906 |
| 商譽 | 644,979 | 648,558 |
| 於合營公司之投資 | 72,245 | 48,241 |
| 於聯營公司之投資 | 79,747 | 77,372 |
| 衍生金融資產 | 7 | 54,027 |
| 遞延所得稅資產 | 599,650 | 604,208 |
| 長期應收款項 | 9 | 86,225 |
| 長期預付款項 | 805,346 | 821,086 |
| 其它非流動資產 | 57,085 | 58,561 |
| | 11,396,016 | 12,634,376 |
| 流動資產 | | |
| 預付土地租賃款 | 12,003,515 | 12,418,981 |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 9,409,072 | 8,095,259 |
| 以供出售之開發中土地 | 6,353,078 | 6,366,044 |
| 存貨 | 22,503 | 18,234 |
| 應收聯營企業款項 | — | 304 |
| 預付款項及其它流動資產 | 390,020 | 372,213 |
| 其它應收款 | 1,048,119 | 945,266 |
| 應收賬款 | 9 | 101,948 |
| 預付所得稅款項 | 226,130 | 181,805 |
| 現金及銀行存款 | 3,082,936 | 2,521,487 |
| | 32,661,201 | 31,021,541 |
| 資產總計 | 44,057,217 | 43,655,917 |

中期綜合財務狀況表

二零一二年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| 附註 | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 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 | 6,004,141 | 5,791,714 |
| 其它儲備 | 1,629,275 | 1,689,923 |
| 留存溢利 | 3,237,747 | 3,006,887 |
| 歸屬於母公司股東權益合計 | 10,871,163 | 10,488,524 |
| 非控股股東權益 | 2,459,040 | 2,485,979 |
| 權益總計 | 13,330,203 | 12,974,503 |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其它借款 | 8,034,637 | 10,200,708 |
| 有擔保優先票據 | - | 559,646 |
| 出售高爾夫球會會籍之遞延收入 | 630,326 | 643,746 |
| 遞延所得稅負債 | 1,935,267 | 2,241,957 |
| | 10,600,230 | 13,646,057 |
| 流動負債 | | |
| 計息銀行及其它借款 | 6,273,673 | 3,763,889 |
| 可換股債券－主債務部分 | 544,100 | 515,814 |
| 有擔保優先票據 | 560,339 | - |
| 預售開發中物業之預收賬款 | 1,767,154 | 2,565,079 |
| 應付賬款 | 5,980,306 | 5,259,024 |
| 其它應付款項及應計項目 | 2,092,294 | 2,001,353 |
| 當期所得稅負債 | 2,150,350 | 2,216,346 |
| 土地開發所產生之遞延收入 | 721,908 | 713,852 |
| 應付關聯公司款項 | 36,660 | - |
| | 20,126,784 | 17,035,357 |
| 負債總計 | 30,727,014 | 30,681,414 |
| 負債及權益總計 | 44,057,217 | 43,655,917 |
| 淨流動資產 | 12,534,417 | 13,986,184 |
| 資產總額減流動負債 | 23,930,433 | 26,620,560 |

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

中期綜合權益變動表

截至二零一二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)

二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日

歸屬於母公司股東權益

| | 已發行股本 | 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 | | | 非控股股東權益 | 權益合計 |
|---------------------|-----------|--------|-------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | | | | | | 債券中包 | 留存溢利 | 合計 | | |
| 於2012年1月1日 | 5,791,714 | 1,211 | 248 | 291,131 | 1,478,517 | (260,545) | 179,361 | 3,006,887 | 10,488,524 | 2,485,979 | 12,974,503 |
| 本期綜合收益 | - | - | - | - | (59,803) | - | - | 228,856 | 169,053 | (29,944) | 139,109 |
| 發行供股 | 212,427 | - | - | - | - | - | - | - | 212,427 | - | 212,427 |
| 子公司之非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,462 | 2,462 |
| 應佔子公司管理層以權益結算之購股權變動 | - | - | - | - | - | 1,159 | - | - | 1,159 | 543 | 1,702 |
| 處置子公司相關盈餘儲備轉未分配利潤 | - | - | - | (2,004) | - | - | - | 2,004 | - | - | - |
| 於二零一二年六月三十日 | 6,004,141 | 1,211 | 248 | 289,127 | 1,418,714 | (259,386) | 179,361 | 3,237,747 | 10,871,163 | 2,459,040 | 13,330,203 |

(未經審核)

二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日

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 | | | 非控股股東權益 | 權益合計 |
|-----------------|------------|--------|-------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | | | | | | 債券中包 | 留存溢利 | 合計 | | |
| 於二零一一年一月一日 | 4,736,489 | 2,268 | 248 | 259,266 | 1,019,873 | (318,523) | 179,361 | 2,665,801 | 8,544,783 | 2,782,378 | 11,327,161 |
| 本期綜合收益總額 | - | - | - | - | 208,133 | - | - | 149,233 | 357,366 | (15,244) | 342,122 |
| 新股發行 | 567,000 | - | - | - | - | - | - | - | 567,000 | - | 567,000 |
| 子公司非控股股東權益增資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 23,222 | 23,222 |
| 子公司管理層以權益結算之購股權 | - | - | - | - | - | 2,035 | - | - | 2,035 | 1,276 | 3,311 |
| 支付非控股股東股利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (28,332) | (28,332) |
| 分派2010年終股利 | - | - | - | - | - | - | - | (61,523) | (61,523) | - | (61,523) |
| 現金股利 | - | - | - | - | - | - | - | (63,290) | (63,290) | - | - |
| 股票股利 | 63,290 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一一年六月三十日 | 5,366,779 | 2,268 | 248 | 259,266 | 1,228,006 | (316,488) | 179,361 | 2,690,221 | 9,409,661 | 2,763,300 | 12,172,961 |

簡明綜合現金流量表

截至二零一二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 | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (未經審核) |
|----------------------------|----|------------------|--------------------|
| 營業活動 | | | |
| 用於經營活動的現金 | 16 | (148,415) | (1,274,274) |
| 已付所得稅金 | | (362,341) | (453,987) |
| 營業活動之現金流出淨額 | | (510,756) | (1,728,261) |
| 投資活動 | | | |
| 購買物業、機器及設備 | | (195,825) | (66,869) |
| 處置物業、機器及設備 | | 20 | 825 |
| 支付投資物業建造之款項 | | (1,062) | (56,964) |
| 收購子公司, 扣除購入之現金 | | - | (156,000) |
| 處置子公司, 扣除處置之現金 | | (102,667) | - |
| 增加於合營企業之投資 | | (23,997) | (47,557) |
| 定期存款(原期限大於3個月)之減少 | | 4,934 | - |
| 收取聯營企業之股利 | | - | 16,112 |
| 已收利息 | | 7,294 | 13,003 |
| 投資活動之現金流出淨額 | | (311,303) | (297,450) |
| 融資活動 | | | |
| 借貸增加 | | 1,759,652 | 537,462 |
| 發行新股所得款項 | | 212,427 | 567,000 |
| 子公司現有股份上市產生的開支付款 | | - | (4,569) |
| 抵押銀行存款之增加 | | (43,549) | - |
| 與銀行借款利息支付相關之受限制 銀行存款之減少 | | 12,221 | - |
| 收取非控股股東對子公司注資之款項 | | 2,462 | 22,897 |
| 派發予子公司非控股股東之股利 | | - | (28,332) |
| 派發予本公司股東之股利 | | - | (61,440) |
| 已付利息 | | (598,220) | (408,385) |
| 融資活動之現金流入淨額 | | 1,344,993 | 624,633 |
| 現金及現金等價物增加/(減少) | | 522,934 | (1,401,078) |
| 外幣匯率變動之影響 | | (7,475) | 98,147 |
| 現金及現金等價物, 期初餘額 | | 1,355,995 | 3,887,304 |
| 現金及現金等價物, 期末餘額 | | 1,871,454 | 2,584,373 |

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基礎

截至二零一二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，並應與截至二零一一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2012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2011年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第12號：遞延稅項－收回相關資產

該修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂闡明以公允價值計量的投資物業的遞延稅項的釐定。該修訂引入按香港會計準則第40號採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項應以其賬面值將透過出售收回為基準釐定的可駁回推定。現時，該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號的修訂：重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日

香港財務報告準則第1號的修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂引入受嚴重惡性通脹影響的實體的一項新的推定成本豁免。該修訂亦移除香港財務報告準則第1號有關取消確認及首日收益或虧損交易的固定日期。現時，該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

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(續)

1.2 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第7號的修訂：金融工具披露—金融資產的轉移

該修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂要求披露更多的信息，以便於報表使用者更好地瞭解金融資產的轉移交易，包括瞭解金融資產轉移方所保留的風險可能帶來的影響。如果報告期末發生的轉移交易金額比重較大，該修訂還要求增加相關披露。現時，該修訂未對本集團的財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第10號：合併財務報表

香港財務報告準則第10號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。自2012年1月1日，本集團決定提前採用該準則。該準則建立了一個單一的控制模式，該模式適用於包括特殊目的實體及結構化實體在內的所有實體。它包括對「控制」的新定義，以確定哪些實體需要進行合併。與香港會計準則第27號及香港(會計解釋常務委員會)—詮釋第12號合併—特殊目的實體相比，該準則引起的變化要求本集團之管理層進行重大判斷，以確定哪些實體需要合併。該準則取代了香港會計準則第27號：合併及單體財務報表中有關合併財務報表會計處理的部分，同時包括了香港(會計解釋常務委員會)—詮釋第12號提出的問題。現時，該準則未對本集團的財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第11號：聯合安排

香港財務報告準則第11號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團提前採用香港財務報告準則第10號，自2012年1月1日，本集團提前採用該準則。該準則取代了香港會計準則第31號於合營企業之投資及香港(會計解釋常務委員會)—詮釋第13號共同控制實體—合營方非貨幣注資。它描述了共同控制的聯合安排的會計處理。他將聯合安排僅劃分成共同經營及合營企業，並刪除了可採用比例合併法核算合營企業之選擇權。現時，該準則未對本集團的財務報表產生重大影響。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.2 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第12號：披露對其他實體之權益

香港財務報告準則第12號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團提前採用香港財務報告準則第10號，自2012年1月1日，本集團提前採用該準則。該準則包括子公司、聯合安排、聯營企業及結構化實體的披露要求，該披露要求之前包含於香港會計準則第27號合併及單體財務報表，香港會計準則第31號於合營企業之投資及香港會計準則第28號於聯營企業之投資。該準則同時對上述類型的實體提出了更多新的披露要求。現時，該準則未對本集團的財務狀況及業績產生重大影響。

香港會計準則第27號(2011年)單體財務報表

香港會計準則第27號(2011)於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團提前採用香港財務報告準則第10號，自2012年1月1日，本集團提前採用該準則。該準則包含了在編製單體財務報表是對於子公司，聯營企業及合營企業之投資的核算及披露要求。現時，該準則未對本集團的財務報表產生重大影響。

香港會計準則第28號(2011年)於聯營企業及合營企業之投資

香港會計準則第28號(2011)於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團提前採用香港財務報告準則第10號，自2012年1月1日，本集團提前採用該準則。該準則闡述了於聯營企業及合營企業之投資的核算要求，並要求對於聯營企業及合營企業需要採用權益法核算。現時，該準則未對本集團的財務報表產生重大影響。

在執行香港財務報告準則第10號，香港財務報告準則第11號，香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號(2011)及香港會計準則第28號(2011)後，本集團也執行了香港財務報告準則第1號，香港財務報告準則第2號，香港財務報告準則第3號，香港財務報告準則第4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19號，香港會計準則第21號，香港會計準則第24號，香港會計準則第32號，香港會計準則第36號，香港會計準則第39號，香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號，香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第5號及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第17號相應之修訂。上述其他相應的修訂對本集團的財務報表無重大影響。

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(續)

1.2 主要會計政策(續)

香港會計準則第28號(2011年)於聯營企業及合營企業之投資(續)

除香港財務報告準則第10號，香港財務報告準則第11號，香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號(2011)及香港會計準則第28號(2011)之外，本集團未提前採用其他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。

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)

2. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

| | 截至二零一二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 | 1,610,185 | 68,666 | 82,924 | 117,680 | 112,657 | 1,992,112 |
| 分部間銷售 | - | - | - | 939 | 75,080 | 76,019 |
| | 1,610,185 | 68,666 | 82,924 | 118,619 | 187,737 | 2,068,131 |
| 調整： | | | | | | |
| 分部間銷售抵銷 | | | | | | (76,019) |
| 收入 | | | | | | 1,992,112 |
| 分部利潤/(虧損) | | | | | | |
| | 477,195 | (73,620) | 114,712 | (48,874) | 217,302 | 686,715 |
| 財務收入 | | | | | | 14,554 |
| 財務成本 | | | | | | (235,249) |
| 財務成本淨額 | | | | | | (220,695) |
| 應佔共同控制實體之損益 | | | | | | 351 |
| 應佔聯營企業之損益 | | | | | | 2,811 |
| 除所得稅前利潤 | | | | | | 469,182 |

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)

2. 經營分部報告(續)

截至二零一一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 | 1,839,108 | 261,707 | 75,498 | 120,114 | 86,224 | 2,382,651 |
| 分部間銷售 | — | 58,694 | — | — | 57,767 | 116,461 |
| | 1,839,108 | 320,401 | 75,498 | 120,114 | 143,991 | 2,499,112 |
| 調整： | | | | | | |
| 分部間銷售抵銷 | | | | | | (116,461) |
| 收入 | | | | | | 2,382,651 |
| 分部利潤/(虧損) | 345,055 | 113,705 | 124,393 | (51,872) | (94,000) | 437,281 |
| 財務收入 | | | | | | 54,573 |
| 財務成本 | | | | | | (198,104) |
| 財務成本淨額 | | | | | | (143,531) |
| 應佔聯營企業之損益 | | | | | | 3,344 |
| 除所得稅前利潤 | | | | | | 297,094 |

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 | |
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| 開發物業銷售收入 | 1,704,601 | 1,954,504 |
| 土地開發收入 | 72,515 | 279,857 |
| 酒店經營收入 | 124,646 | 127,378 |
| 物業出租收入 | 89,447 | 80,232 |
| 物業管理收入 | 74,339 | 61,128 |
| 高爾夫球場經營收入 | 48,285 | 31,997 |
| 建造智能化網絡設施收入 | 534 | 4,316 |
| 其他收入 | 1,508 | 749 |
| | 2,115,875 | 2,540,161 |
| 減：銷售税金 ^(a) | (123,763) | (157,510) |
| 總收入 | 1,992,112 | 2,382,651 |

(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，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。

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)

4. 其他收益－淨額

| | (未經審核) | |
|----------------|----------------|---------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| 處置子公司之溢利(附註12) | 226,121 | — |
| 投資物業之公允價值收益 | 75,700 | 89,980 |
| 其他 | 2,980 | 3,576 |
| | 304,801 | 93,556 |

5. 稅項

| | (未經審核) | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| 即期稅項 | | |
| — 中國大陸企業所得稅 | 206,538 | 120,037 |
| — 中國大陸土地增值稅 | 49,027 | 92,244 |
| | 255,565 | 212,281 |
| 遞延稅項 | | |
| — 中國大陸企業所得稅 | (7,536) | (6,494) |
| — 中國大陸代扣代繳所得稅 | (27,359) | 32,146 |
| — 中國大陸土地增值稅 | 35,917 | (11,198) |
| | 1,022 | 14,454 |
| 稅項支出 | 256,587 | 226,735 |

5. 稅項(續)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團幾乎所有業務在中國大陸經營，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。

本集團本期間在香港無獲得利潤，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1%-5%。

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)

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228,856千港元(二零一一年：149,233千港元)及已發行股份的加權平均數5,060,855,314股(二零一一年：4,053,631,688股)計算，且已調整配股的影響。每股攤薄盈利乃按該期間的綜合純利228,856千港元(2011年：149,230千港元)及攤薄加權平均數約5,060,855,314股(2011年：4,053,631,688股)普通股計算。截至二零一二年六月末，由於可換股債券及本集團之子公司的管理層購股權不具有稀釋性，在計算每股攤薄盈利未予以考慮。

7. 衍生金融資產

該衍生金融資產為有權買入至多40%華銳資產權益的買入期權，行權價格為獨立評估師對該股權評估之公允價值的90%。該期權系在一項與華銳資產管理的非控股股東的交易中獲得，可由本公司在從2010年5月起的兩年內任意時間多次行權，該日期後來被延長至2013年12月31日。

8. 股息

於二零一二年八月三十一日，董事會決定不派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：無)。

同日，董事會決定，待股東於股東特別大會上批准後，以實物分派所有2,658,781,817股中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)股份之形式向股東分派特別股息。

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)

9. 應收賬款

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 應收賬款 | 136,388 | 112,568 |
| 減：壞賬準備 | (10,560) | (10,620) |
| | 125,828 | 101,948 |
| 長期應收賬款 | 66,753 | 86,225 |
| | 192,581 | 188,173 |

應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 6個月以內 | 30,887 | 22,510 |
| 6個月到1年 | 4,090 | 9,236 |
| 1年至2年 | 66,473 | 54,096 |
| 2年以上 | 101,691 | 112,951 |
| | 203,141 | 198,793 |

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2年到3年之間；
- 土地開發：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。

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)

10. 應付賬款

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|------|------------------------|-------------------------|
| 應付賬款 | 5,980,306 | 5,259,024 |

應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|-------|------------------------|-------------------------|
| 1年以內 | 5,185,434 | 4,273,196 |
| 1年至2年 | 194,158 | 643,046 |
| 2年以上 | 600,714 | 342,782 |
| | 5,980,306 | 5,259,024 |

應付賬款主要由工程費及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

11. 關聯方交易

在截至二零一二年六月三十日的六個月中，本集團主要發生以下重大關聯方交易：

- (a) 本公司於二零一二年四月三日就2.6億港元貸款訂立協議。貸款擔保包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業法定按揭。
- (b) 二零一二年四月三十日，本集團發佈公告，按於紀錄日期的合格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股0.30元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股獲控股股東上置投資控股有限公司全數包銷，並向其支付100,000港元佣金。上置投資控股有限公司最終合共認購了538,306,965股供股。

11. 關聯方交易(續)

- (c) 於2012年6月30日，本集團之銀行借款約8.97億港元(2011年12月31日：約9.02億港元)由施建先生提供擔保。
- (d) 於2012年6月30日，公司欠上置投資控股有限公司4,700,000美元(折合36,660,000港元)，該欠款是免息的，且需於上置投資提出要求時即時償還。

12. 出售一間子公司

於二零一二年五月，本集團訂立一項協議透過出售本集團之全資子公司一越永投資有限公司以出售其於上海華府天地商鋪之所有權益，代價為人民幣378,593千元(折合港幣465,903千元)。有關交易已於2012年6月完成。根據協議，買方已於交易完成時支付本集團人民幣352,164千元(折合港幣433,379千元)，剩餘對價將於完成日後第三個月底結清。該處置使本集團產生港幣226,121千元之溢利(附註4)。

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)

13. 計息銀行及其他借款

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行及其他借款總額約為 143.08 億港元(二零一一年十二月三十一日：139.65 億港元)，其中約 141.40 億港元(二零一一年十二月三十一日：137.05 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、存單作質押及未來物業預售所得款項。

於二零一二年六月三十日，銀行存款約 11.42 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 11.13 億港元)，租賃土地約 70.77 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 66.38 億港元)，投資物業約 54.04 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 67.08 億港元)，以供出售之持有或開發中物業約 50.95 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 32.61 億港元)及物業、機器及設備約 19.88 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 14.04 億港元)，對百潤 100% 股東權益投資成本約為 0.61 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 0.62 億港元)，對金午 95% 的股東權益投資成本約為 5.15 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 5.18 億港元)，對金羅店 72.63% 的股東權益投資成本約為 4.88 億港元(二零一一年十二月三十一日：約 4.91 億港元)作為集團長期借款和相關銀行業務之抵押品。

於 2012 年 6 月 30 日，銀行借款約 13.49 億港元(2011 年 12 月 31 日：10.37 億港元)系由未來物業預售所得款項的一部分抵押。對部分該等項目，需要將物業預售所得額中約定的金額轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致有關貸款的未結清餘額。對其他該等物業，有關銀行貸款需要在預售的物業達到一定比例時進行償還。

14. 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。

15. 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。2012年7月23日(「賣出期權行權日」)，債券持有者將有權利(「賣出期權」)要求本公司以與可換股債券4之100%賬面金額加計未支付之利息之等值美金，回購全部或部分可換股債券4。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。

於二零一二年七月二十三日，根據大部分債券持有者行使該賣出期權的結果，本金總額為人民幣4.399億元的債券已被贖回，而現時已發行可換股債券4本金額為人民幣700萬元。

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)

16. 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 | |
|------------------------------|------------------|--------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (未經審核) |
| 本期內溢利 | 469,182 | 297,094 |
| 調整： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 81,399 | 87,530 |
| 預付土地租賃款抵銷 | 2,558 | 5,246 |
| 處置物業、機器及設備溢利 | - | (383) |
| 應佔聯營企業之損益 | (2,811) | (3,344) |
| 應佔共同控制企業之損益 | (351) | - |
| 已完工投資物業公允價值溢利 | (75,700) | (95,753) |
| 在建投資物業公允價值損失 | - | 5,773 |
| 處置子公司之溢利 | (226,121) | - |
| 衍生金融工具公允價值溢利 | (246) | - |
| 管理層股票期權費用 | 1,701 | 3,310 |
| 財務收入 | (14,554) | (54,573) |
| 財務費用 | 235,249 | 198,104 |
| | 470,306 | 443,004 |
| 限制性銀行存款增加 | (22,589) | - |
| 預付土地租賃款減少／(增加) | 342,968 | (811,105) |
| 以供出售之持有或開發中物業增加 | (755,121) | (341,556) |
| 存貨增加 | (4,384) | (48,877) |
| 應收聯營企業款項減少 | 304 | - |
| 投資物業減少 | - | 44,513 |
| 預付款項及其它流動資產增加 | (18,795) | (147,569) |
| 其它應收款增加 | (35,057) | (102,649) |
| 應收賬款(增加)／減少 | (5,464) | 394,902 |
| 應付帳款增加／(減少) | 494,925 | (466,801) |
| 其它應付款項及預提項目增加 | 103,654 | 227,472 |
| 應付關聯企業款項增加 | 36,660 | - |
| 預售開發中物業之預收款項減少 | (784,782) | (101,791) |
| 出售高爾夫球會會籍之遞延收入減少 | (9,898) | (10,138) |
| 建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入 增加／(減少) | 10,473 | (11,210) |
| 當期所得稅負債增加 | - | 6,793 |
| 待售土地開發減少／(增加) | 28,385 | (349,262) |
| 用於經營活動的現金 | (148,415) | (1,274,274) |

17. 資本性支出承諾

| | 二零一二年 六月三十日 未經審核 | 二零一一年 十二月三十一日 經審核 |
|----------------|------------------------|-------------------------|
| 已簽約但未撥備 | | |
| 在建投資物業 | 9,890 | 9,962 |
| 以供出售之開發中土地 | 1,456,200 | 1,512,599 |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 625,057 | 2,485,241 |
| 購置固定資產及土地使用權 | 1,887,138 | 1,607,050 |
| | 3,978,285 | 5,614,852 |
| 已批准但未簽約 | | |
| 在建投資物業 | 191,261 | 192,323 |
| 以供出售之開發中土地 | 5,737,756 | 5,779,957 |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 1,197,742 | 1,641,516 |
| 購置固定資產及土地使用權 | 3,246,624 | 3,445,562 |
| | 10,373,383 | 11,059,358 |
| | 14,351,668 | 16,674,210 |

18. 期後事項

除了本中期簡明綜合財務報表其他附註中披露的期後事項外，本集團尚有如下期後事項：

於二零一二年六月二十日，中國新城鎮建議按每股0.35港元配售最多585,000,000股新股份。配售事項已於二零一二年七月十三日完成，而本公司於中國新城鎮之權益已由約68.07%攤薄至約59.20%。

19. 中期簡明綜合財務報表的批准

本中期簡明綜合財務報表於二零一二年八月三十一日由董事會通過及批准發佈。

管理層討論及分析

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約19.92億港元（二零一一年：23.83億港元）之淨收入，較去年同期下降約16%。期內淨收入下降主要由於本年度上半年交房數量顯著減少所致，預計下半年交房數字會增加。母公司股東應佔溢利約為2.29億港元（二零一一年：約1.49億港元），較去年同期上升約54%。

流動現金及財務資源

於二零一二年六月三十日，現金及銀行結餘約為30.83億港元（二零一一年十二月三十一日：約25.21億港元）。於二零一二年六月三十日，本集團之營運資金（流動資產淨額）約為125.34億港元（二零一一年十二月三十一日：約139.86億港元），比去年下降約10.4%。流動比率處於1.62倍（二零一一年十二月三十一日：1.82倍）。

於二零一二年六月三十日，本集團之資本與負債比率為48%（二零一一年十二月三十一日：49%）。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

於二零一二年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約141.40億港元（二零一一年十二月三十一日：約137.05億港元）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、銀行存款及未來物業預售所得款項作質押。

本集團之子公司有為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，有關之子公司須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。有關之子公司此後便獲得按揭物業的法定產權。該等擔保的擔保期由有關按揭貸款提取日期開始，至取得相關按揭物業的所有權證並交銀行執管以獲取按揭貸款之日止。

業務回顧

二零一二年國家堅持房調不放鬆，在樓市調控持續從嚴的環境下，2012年全國各地限購限貸政策依然嚴格執行，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

本集團二零一二年上半年在售物業主要有香島原墅、嘉興湘府項目、海口外灘中心、瀋陽雅賓利花園、綠洲中環中心，以及美蘭湖優湖項目、美蘭湖矽谷中心、成都綠洲雅賓利花園等項目。二零一二年一至六月期間，本集團共完成合同銷售面積55,098平方米，合同金額約為人民幣74,981萬元。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。二零一二年一至六月，共完成銷售80套，銷售面積9,004平方米，合同金額人民幣17,385萬元，銷售均價人民幣19,307元／平方米。

管理層討論及分析

嘉興湘府項目

嘉興湘府項目位於浙江省嘉興市南湖區,延續上置集團的高端產品,打造高品質、精緻、豪華的住宅小區。公司於二零一一年十一月開盤銷售,二零一二年一至六月共完成銷售34套,銷售面積10,296平方米,合同金額人民幣14,290萬元,銷售均價人民幣13,880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。二零一二年一月至六月,一期「外灘中心」銷售住宅套數為12套,完成銷售合同金額3,374萬元,銷售面積2,176平方米,銷售均價人民幣15,508元/平方米。

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。二零一二年一至六月,共計簽約50套,銷售合同金額人民幣4,102萬元,銷售面積4,852平方米,銷售均價人民幣8,454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甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。二零一二年一至六月,共計簽約9套,共計完成銷售面積1,532平方米,銷售金額人民幣4,078萬元,銷售均價人民幣26,479元/平方米。

美蘭湖優湖項目

美蘭湖優湖項目位於上海寶山區羅店新鎮,項目携手國際知名設計大師,時尚、高科技、實體型社交化網絡的創新定位,打造了超現代簡約主義風尚地標。公司於二零一一年十一月開盤銷售,二零一二年一至六月共完成銷售161套,銷售面積9,649平方米,合同金額人民幣13,096萬元,銷售均價人民幣13,573元/平方米。

美蘭湖矽谷中心

美蘭湖矽谷中心位於上海寶山區羅店新鎮,上置集團集十年之大成,首創果嶺中央五星級酒店式行政公館,集36洞果嶺、高爾夫會所、五星級酒店、精裝獨棟於一體。公司於二零一一年十二月開盤銷售,二零一二年一至六月共完成銷售4套,銷售面積1,651平方米,合同金額人民幣7,764萬元,銷售均價人民幣47,016元/平方米。

成都雅賓利花園

成都雅賓利花園位於成都郫縣紅光鎮三觀村,項目所處板塊為成都市政府重點規劃打造的高尚生活居住區。公司於二零一一年十二月開盤銷售,二零一二年一至六月共完成銷售111套,銷售面積10,199平方米,合同金額人民幣5,237萬元,銷售均價人民幣5,135元/平方米。

管理層討論及分析

工程進度

二零一二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，確保項目的良好質量。其中：

香島原墅

香島原墅的土建工程分兩個標段，其中2標段工程已於二零一一年十二月竣工順利交房；1標段工程也全部竣工驗收，於二零一二年五月順利交房。

無錫江南華府

截止二零一二年六月，無錫江南華府已竣工驗收交房12套，建築面積為3524.07平方米。目前土建、配套、綠化工程已經全部完成，已售房屋室內裝修已全部完成，未售房屋室內裝修工程完成60%。

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，截至二零一二年六月底已結構封，並完成結構驗收工作，預計將在二零一三年四月竣工驗收。

嘉興湘府項目

截止二零一二年六月，5號地塊土建粗裝飾完成90%，地暖保護層完成60%，屋面瓦片完成90%。1號地塊1-26#房主體結構全部完成，其中13#、23#房已完成保溫工程、內外粉刷、屋面工程、外牆工程和精裝工程，並已對外開放。

瀋陽綠洲悠山美地

截止二零一二年六月，瀋陽綠洲悠山美地一期西塊已全部竣工交房。一期東塊分金陵和雙興兩個標段，其中金陵標段以進入內外初裝飾階段，完成總工程量85%，預計二零一二年九月竣工交房；雙興標段已基本完成結構封頂，預計二零一四年九月竣工交房。

動遷工作

綠洲雅賓利花園

綠洲雅賓利花園現正進行第三期的動遷工作。截至二零一二年六月底，三期已簽約動遷戶為2,211戶，尚餘235戶，三期完成率約為90%。

黃浦百潤

截至二零一二年六月底，上海黃浦百潤項目已簽約動遷169戶，尚餘69戶，動遷完成71%。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一二年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約住宅動遷戶1,329戶，尚餘196戶，動遷完成87%。

管理層討論及分析

商業物業運營

二零一二年上半年，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、保持高質量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，使精品小區、精品樓盤、精品商業之間形成有機聯系，達到了完美結合。二零一二年一至六月份，租賃收入人民幣2,975萬元。

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。二零一二年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣7,195萬元，其中客房收入3,575萬元，餐飲收入人民幣3,325萬元。毛利總額約為人民幣1,838萬元，客房出租率達66%。

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。二零一二年上半年，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。截至二零一二年六月，共完成租賃簽約面積90,421平方米，佔總可出租面積的80%，租金收入人民幣2,767萬元。

綠洲中環中心

二零一二年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3萬平米的商舖及5.7萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一二年六月底，出租收入人民幣1,593萬元，其中租賃收入人民幣1,411萬、停車費收入人民幣182萬元。

資本市場運作

二零一二年四月三十日，本集團發佈公告，按於紀錄日期的合格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股0.30元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股於二零一二年六月十二日完成，共融資2.12億港元。

於二零一二年六月二十日，中國新城鎮建議按每股0.35港元配售最多585,000,000股新股份。於二零一二年七月十三日配售事項完成時，中國新城鎮仍為本公司附屬公司，而本公司於中國新城鎮之權益已由約68.07%攤薄至約59.20%。

主要交易

二零一二年五月十八日，本集團之全資子公司金輝資源有限公司與Lotus Holding Company Limited簽訂買賣協議，金輝資源有限公司出售其全資附屬公司越永投資有限公司（全權擁有上海華府天地商舖）的全部股份。本次交易於二零一二年六月二十八日完成。

業務展望

二零一二年經濟下行趨勢，經濟增長已“破八”，超出早前預期。上半年房地產宏觀經濟政策預調微調力度加大，多地樓市政策微調，但限購和差別化政策繼續實行。中央堅持房調不放鬆，房地產調控總方向不變。

管理層討論及分析

金融方面：今年上半年央行下調存款準備金率2次，三年首次下調利率，貨幣政策預調微調的力度持續加大，但央行對房地產信貸依舊收緊，房地產企業獲得資金依然有很大難度，雖然多渠道融資不斷推進，但受國內金融環境的制約，實際成效有限。

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30,610億元，同比增長16.6%。其中，住宅投資人民幣20,879億元，增長12%。在調控的重壓之下，房地產投資增長明顯回落。上半年全國商品住宅銷售、新開工面積同比負增長，受制於限購政策，房地產銷售量價齊跌，市場疲憊態勢明顯。

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。

董事的股份權益

於二零一二年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，(i) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定該等董事被當作或視作擁有之權益或淡倉），或(ii) 根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii) 根據載於上市規則附錄十的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香港交易所之權益及淡倉，或(iv) 根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉如下：

(i) 本公司於股份之好倉

| 董事姓名 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計 | 佔股份之 概約百分比 |
|------|------------|------------------|------------------------|---------------|---------------|
| 施建 | 13,006,991 | 2,324 (附註1) | 3,128,434,628 (附註2) | 3,141,443,943 | 55.46% |
| 李耀民 | 5,172,324 | - | - | 5,172,324 | 0.09% |
| 虞海生 | 6,236,091 | - | - | 6,236,091 | 0.11% |
| 卓福民 | - | 160,000 (附註3) | - | 160,000 | 0.003% |

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等3,128,434,628股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等3,128,434,628股股份的權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

管理層討論及分析

(ii) 於中國新城鎮發展股份之好倉

| 董事姓名 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計 | 佔股份之 概約百分比 |
|------|-----------|------|-----------------------|---------------|---------------|
| 施建 | - | - | 2,658,781,817 (附註) | 2,658,781,817 | 68.07% |
| 李耀民 | 4,147,500 | - | - | 4,147,500 | 0.11% |

附註：該等2,658,781,817股股份由本公司之全資附屬公司華通投資有限公司持有。上置投資為本公司之控股股東，擁有本公司已發行股本逾30%權益。因施建先生與其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本63%權益，故根據證券及期貨條例，施先生被視為於該等2,658,781,817股股份中擁有權益。

(iii) 於根據中國新城鎮發展管理層授出所授予購股權之好倉

| 董事姓名 | 根據中國 新城鎮發展 管理層授出獲 授但並未行使 之股份數目 | 佔中國 新城鎮發展 所持股份之 概約百分比 |
|------|--|--------------------------------|
| 李耀民 | 1,777,500 | 0.05% |

董事的合約權益

於期終或期內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

董事獲得股份的權利

於二零一二年六月三十日，沒有董事獲授予或行使任何本公司購股權。

除下文在「購股權計劃」所披露者外，在本期任何時間內，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

截至二零一二年六月三十日，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：

本公司於股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 所持已發行 普通股數目 (附註1) | 佔股份之 概約百分比 |
|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 司曉東 | 實益擁有人、配偶權益 及公司權益 | 3,141,443,943 (L) (附註2) | 55.46% |
| 上置投資 | 實益擁有人 | 3,128,434,628 (L) | 55.23% |

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉及「S」代表於股份之淡倉。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,324股股份，及其配偶施建先生所持有之13,006,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之3,128,434,628股股份。

管理層討論及分析

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

於二零一二年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為3,478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1.035億港元。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

此計劃已於二零一二年五月二十二日完結。本公司概無於此日期或之前授出、行使、取消或失效購股權。

中國新城鎮管理層股票期權計劃

中國新城鎮截至二零一二年六月三十日止六個月，概無行使、取消或失效管理層股票期權。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

二零一二年四月三十日，本集團發佈公告，按於紀錄日期的合資格股東每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以每股0.30元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股於二零一二年六月十二日完成，共融資2.12億港元。

於二零一二年六月二十日，中國新城鎮建議按每股0.35港元配售最多585,000,000股新股份。於二零一二年七月十三日配售事項完成時，中國新城鎮仍為本公司附屬公司，而本公司於中國新城鎮之權益已由約68.07%攤薄至約59.20%。

除以上外，則本公司或其附屬公司於截至二零一二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。

董事資料的變動

於二零一二年五月二十九日，葉怡福先生退任本公司獨立非執行董事以及不再擔任提名委員會主席及審核委員會成員。

葉怡福先生退任之後，本公司隨後委任陳尚偉先生為獨立非執行董事及薪酬委員會主席以及審核委員會主席，自二零一二年七月十日。

| 董事姓名 | 聘任書日期 | 期限 | 董事袍金 | 終止通知期及／代通知金 |
|------|-----------|------------------------------|-------------|-------------|
| 陳尚偉 | 二零一二年七月五日 | 二零一二年七月十日 至 二零一四年六月三十日 | 每年330,000港元 | 不少於1個月 |

除上文披露者外，董事會並無獲悉須根據香港聯交所上市規則第13.51(2)(a)至(x)條披露的任何有關該等委任的其他事宜或需本公司股東、香港聯交所垂注的其他事宜。

施建先生、虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生的薪酬總金額分別被調降500,000港元、500,000港元、300,000港元及500,000港元，自二零一二年一月起生效，期限為12個月。本決定乃參照本公司業績及盈利能力以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。

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。

管理層討論及分析

審核委員會

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十七日設立提名委員會(「**提名委員會**」)。提名委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。提名委員會主席由董事會委任須為董事會主席或獨立非執行董事。提名委員會由經董事會委任的本公司董事組成。董事會已委任施建先生、袁普先生及卓福民先生為提名委員會成員，並委任施建先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；及
- 決定提名董事之政策。

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A.6.7條及E.1.2條除外。守則A.6.7條訂明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席施建先生及獨立非執行董事兼薪酬委員會主席葉怡福先生並未能出席二零一二年度股東週年大會。

此外，由於葉怡福先生於二零一二年五月二十九日退任為獨立非執行董事，本公司暫時未能遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）(i) 上市規則第3.10(2)條所要求至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長；(ii) 上市規則第3.21條要求至少一名董事會之審核委員會成員如上市規則第3.10(2)條所規定具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，及由大多數獨立非執行董事組成審核委員會；及(iii) 上市規則第3.25條要求董事會之薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席及由大多數獨立非執行董事組成薪酬委員會。本公司隨後於二零一二年七月十日委任陳尚偉先生為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員，因此，自該日本公司已遵守上市規則。

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>) 登載二零一二年之中期報告，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，二零一二年八月三十一日

物業詳情

以供出售之開發中物業之明細：

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積 (平方米) | 預計 完成日期 | 完工進度 | 控股比例 |
|---------|---------------------|---------|-------------|------------|------|--------|
| 海口外灘中心 | 中國海南省海口市龍華區泰華路18號 | 住宅一期 | 83,978 | 2012 | 100% | 79% |
| | | 酒店 | 45,458 | 2013 | 50% | 79% |
| | | 商業一期 | 2,051 | 2011 | 100% | 79% |
| | | 住宅二期 | 220,400 | 2014 | 0% | 79% |
| | | 商業二期 | 19,540 | 2014 | 0% | 79% |
| | | 住宅三期 | 197,640 | 2016 | 0% | 79% |
| | | 商業三期 | 20,000 | 2016 | 0% | 79% |
| | | 住宅四期 | 100,000 | 2018 | 0% | 79% |
| | | 商業四期 | 30,250 | 2018 | 0% | 79% |
| | | 辦公和酒店四期 | 184,030 | 2018 | 0% | 79% |
| 綠杉海上華府 | 中國上海閘行區馬橋鎮昆陽北路3888號 | 住宅 | 103,164 | 2014 | 0% | 27.70% |
| 綠洲雅賓利花園 | 中國上海開北區中興路699號 | 住宅三期 | 158,800 | 2015 | 0% | 100% |
| | | 住宅四期 | 45,000 | 2018 | 0% | 100% |
| | | 商業 | 40,000 | 2018 | 0% | 100% |
| | | 酒店、辦公樓 | 100,500 | 2018 | 0% | 100% |
| 綠洲中環中心 | 中國上海普陀區金沙江路1628弄 | 辦公樓 | 42,000 | 2013 | 50% | 95.79% |

物業詳情

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積 (平方米) | 預計 完成日期 | 完工進度 | 控股比例 |
|---------|------------------|--------|-------------|------------|------|--------|
| 上置香島原墅 | 中國上海寶山區美豐路88弄 | 住宅 | 112,745 | 2012 | 95% | 98.75% |
| 瀋陽雅賓利花園 | 中國遼寧省瀋陽市和平區和平南大街 | 住宅一期 | 123,829 | 2011 | 100% | 97.50% |
| | | 商業一期 | 4,429 | 2011 | 100% | 97.50% |
| | | 住宅二期 | 119,820 | 2015 | 0% | 97.50% |
| | | 商業二期 | 2,281 | 2015 | 0% | 97.50% |
| | | 住宅三期 | 50,900 | 2015 | 0% | 97.50% |
| | | 住宅四期 | 16,618 | 2017 | 0% | 97.50% |
| | | 住宅五期 | 160,940 | 2016 | 0% | 97.50% |
| | | 辦公樓/商業 | 465,354 | 2017 | 0% | 97.50% |
| 無錫江南華府 | CNTD的無錫鴻山新城鎮之內 | 住宅 | 50,544 | 2012 | 85% | 98.75% |
| 夏波海波 | 中國上海浦東新區永發路 | 住宅 | 48,288 | 未決定 | 0% | 98.75% |
| 黃浦百潤 | 中國上海黃浦區保屯路99弄 | 住宅 | 28,645 | 2014 | 0% | 50.36% |
| | | 商業 | 5,000 | 2014 | 0% | 50.36% |
| | | 公建 | 7,000 | 2014 | 0% | 50.36% |

物業詳情

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積 (平方米) | 預計 完成日期 | 完工進度 | 控股比例 |
|------------------|------------------|-----------|-------------|------------|------|--------|
| 華府一號 (琴海苑) | 中國上海黃浦區大興街 | 住宅一期 | 70,693 | 未決定 | 0% | 100% |
| | | 住宅二期 | 30,297 | 未決定 | 0% | 100% |
| | | 商業一期 | 41,939 | 未決定 | 0% | 100% |
| | | 商業二期 | 10,800 | 未決定 | 0% | 100% |
| 瀋陽綠洲悠 山美地 | 中國遼寧省瀋陽市東陵區李相新城 | 聯排別墅一期 | 162,386 | 2013 | 80% | 98.95% |
| | | 聯排別墅二期 | 71,037 | 2010 | 100% | 98.95% |
| | | 住宅三期 | 203,960 | 2014 | 0% | 98.95% |
| 嘉興湘府項目 | 中國浙江省嘉興市南湖區靈湖路1號 | 商住綜合-5#地塊 | 97,905 | 2013 | 70% | 98.96% |
| | | 商住綜合-1#地塊 | 137,516 | 2014 | 40% | 98.96% |
| 美蘭湖優湖 (UHO)項目 | 中國上海市寶山區羅店新鎮 | 商住綜合 | 39,317 | 2013 | 76% | 44.70% |
| 美蘭湖硅谷中心 | 中國上海市寶山區羅店新鎮 | 商業 | 97,000 | 2015 | 39% | 44.70% |
| 江南華府II期 | CNTD的無錫鴻山新城鎮之內 | 住宅 | 83,055 | 2014 | 7% | 55.38% |
| 成都綠洲雅賓利花園 | 成都郫縣紅光鎮三觀村 | 住宅 | 215,202 | 2013 | 20% | 44.70% |

已完工之投資物業之明細：

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積(平方米) | 控股比例 |
|---|-------------------------|------|---------|--------|
| 瀋陽華府天地 | 中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路118號 | 商業 | 245,252 | 60% |
| 綠洲中環中心 | 中國上海普陀區 金沙江路1628弄 | 商鋪 | 32,143 | 95.79% |
| 綠洲中環中心 | 中國上海普陀區 金沙江路1628弄 | 停車場 | 57,045 | 95.79% |
| 上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A)單元 | 中國上海靜安區 愚園路172號 | 辦公樓 | 732 | 98% |
| 中國上海市羅店北歐風情街 | 中國上海市寶山區 羅店新鎮 | 商業 | 72,494 | 44.70% |
| 無錫項目的零售街 | 中國江蘇省無錫市新區 鴻山新鎮新鴻路 | 商業 | 12,162 | 55.38% |
| 上海大型購物中心 | 中國上海市寶山區 羅店新鎮 | 超市 | 21,575 | 44.70% |

物業詳情

持有酒店之明細：

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積(平方米) | 控股比例 |
|-------------|-------------------|------|---------|--------|
| 斯格威鉑爾曼大酒店 | 中國上海盧灣區 打浦路15號 | 酒店 | 101,047 | 56% |
| 上海美蘭湖皇冠假日酒店 | 中國上海市寶山區 羅店新鎮 | 酒店 | 38,240 | 44.70% |

持有以供出售之開發中土地及基礎建設之明細：

| 項目名稱 | 位置 | 估地面積 (平方公里) | 可供出售 剩餘土地 (平方米) | 完工進度 | 控股比例 |
|--------|--|----------------|-----------------------|--------|--------|
| 上海羅店新鎮 | 位於寶山區， 地鐵7號線連接 上海市中心 | 6.8 | 866,082 | 96.28% | 44.70% |
| 無錫鴻山新鎮 | 位於無錫新區， 毗鄰高新科技園區， 非常鄰近無錫市中心 及無錫機場 | 8.68 | 3,170,000 | 61.59% | 55.38% |
| 瀋陽李相新鎮 | 位於東陵區， 非常鄰近瀋陽市中心 及毗鄰瀋陽桃仙國際機場 | 20 | 11,840,000 | 45.42% | 55.38% |

董事局

施建(董事局主席)

李耀民

盧海生(聯席主席兼行政總裁)

蔣旭東(副主席兼營運總裁)

時品仁

張宏飛

施力舟

張永銳*

金炳榮*

姜燮富**

葉怡福**(辭任於二零一二年
五月二十九日)

卓福民**

袁普**

陳尚偉**(委任於二零一二年七月十日)

* 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

許思慧

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

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

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

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： 中國農業銀行
 中信銀行國際有限公司

中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行
 上海浦東發展銀行
 中國民生銀行

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk