



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

二零一三年中期報告



集團財務摘要

截至二零一三年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	1,347,646
母公司股東應佔純利(千港元)	25,894
每股基本盈利(港仙)	0.46
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」)截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一二年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一三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

截至二零一三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	截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一三年 未經審核	二零一二年 未經審核
持續經營			
收入	3	1,347,646	1,839,171
銷售成本		(989,483)	(1,234,598)
毛利		358,163	604,573
其他溢利－淨額	4	4,816	229,693
銷售及分銷成本		(31,007)	(27,477)
管理費用		(112,365)	(111,217)
營運利潤		219,607	695,572
財務收入		34,581	10,934
財務成本		(154,276)	(191,838)
財務成本－淨額		(119,695)	(180,904)
應佔聯營企業之損益		895	2,811
持續經營業務除所得稅前利潤		100,807	517,479
所得稅	5	(63,511)	(255,455)
持續經營業務本期淨利潤		37,296	262,024
終止經營	6		
終止經營業務本期淨虧損		–	(49,429)
本期淨利潤		37,296	212,595

中期綜合收益表

截至二零一三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)

	截至六月三十日止 六個月期間	
	二零一三年 未經審核	二零一二年 未經審核
附註		
其他綜合收益		
於以後期間不可能重新分類至 損益的其他全面收入：		
報表折算差額	170,205	(73,486)
本期其他綜合收益，扣除稅金	170,205	(73,486)
本期綜合收益	207,501	139,109
淨利潤歸屬於：		
母公司股東	25,894	228,856
非控股股東權益	11,402	(16,261)
	37,296	212,595
綜合收益歸屬於：		
母公司股東	185,764	169,053
非控股股東權益	21,737	(29,944)
	207,501	139,109
歸屬於母公司普通股持有人的 每股收益	7	
基本		
— 以淨利潤計算	0.46 港仙	4.52 港仙
— 以持續經營業務淨利潤計算	0.46 港仙	5.21 港仙
攤薄		
— 以淨利潤計算	0.46 港仙	4.52 港仙
— 以持續經營業務淨利潤計算	0.46 港仙	5.21 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

二零一三年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
附註	未經審核	經審核
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	1,161,738	814,927
已完工投資物業	4,878,692	4,792,658
預付土地租賃款	141,383	141,391
商譽	660,039	648,399
於聯營企業之投資	78,811	76,533
衍生金融資產	9	–
遞延所得稅資產	538,026	533,616
長期預付款項	–	192,000
	7,458,689	7,274,132
流動資產		
預付土地租賃款	11,338,613	11,260,559
以供出售之持有或開發中物業	7,743,001	6,932,167
存貨	19,041	11,487
預付款項及其他流動資產	231,327	175,462
其他應收款	613,200	1,409,084
應收賬款	10	34,709
預付所得稅款項	272,518	229,074
現金及銀行存款	11	2,913,832
	23,166,241	22,080,961
資產總計	30,624,930	29,355,093

中期綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 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		6,000,738	6,000,738
其他儲備		1,508,183	1,695,316
留存溢利		1,387,834	1,361,940
歸屬於母公司股東權益合計		8,896,755	9,057,994
非控股股東權益		308,473	704,340
權益總計		9,205,228	9,762,334
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	12	10,765,794	6,670,834
可換股債券－主債務部分		7,183	7,183
遞延所得稅負債		1,980,303	1,900,302
		12,753,280	8,578,319
流動負債			
計息銀行及其他借款	12	3,154,704	4,403,928
預售開發中物業之預收賬款		1,541,500	1,495,886
應付賬款	13	2,026,685	2,064,672
其他應付款項及應計項目		457,842	871,367
當期所得稅負債		1,485,691	1,617,048
有擔保優先票據	14	–	561,539
		8,666,422	11,014,440
負債總計		21,419,702	19,592,759
負債及權益總計		30,624,930	29,355,093
淨流動資產		14,499,819	11,066,521
資產總額減流動負債		21,958,508	18,340,653

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

截至二零一三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)

二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日

歸屬於母公司股東權益

	已發行 股本	資產重 估儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股		留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
						債券中包 含認股權					
於二零一三年一月一日	6,000,738	1,211	320,136	1,460,228	(89,069)	2,810	1,361,940	9,057,994	704,340	9,762,334	
本期綜合收益	-	-	-	159,870	-	-	25,894	185,764	21,737	207,501	
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	(347,003)	-	-	(347,003)	(417,604)	(764,607)	
於二零一三年六月三十日	6,000,738	1,211	320,136	1,620,098	(436,072)	2,810	1,387,834	8,896,755	308,473	9,205,228	

(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		留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
							債券中包 含認股權					
於二零一二年一月一日	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	

簡明綜合現金流量表

截至二零一三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	截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
營業活動			
用於經營活動的現金	17	(603,251)	(148,415)
已付所得稅金		(255,510)	(362,341)
營業活動之現金流出淨額		(858,761)	(510,756)
投資活動			
購買物業、機器及設備		(156,534)	(195,825)
處置物業、機器及設備		965	20
支付投資物業建造之款項		–	(1,062)
增加於合營企業之投資		–	(23,997)
處置子公司，扣除處置之現金		248,818	(102,667)
收回與收購康明投资有限公司 有關的應收款項		532,622	–
向尚未註冊成立之被投資公司注資		(19,035)	–
定期存款(原期限大於3個月)之減少		2,466	4,934
已收利息		2,805	7,294
投資活動之現金流入／(流出)淨額		612,107	(311,303)
融資活動			
借貸增加		2,645,168	1,759,652
贖回有擔保優先票據之支付款項淨額		(566,922)	–
發行新股所得款項		–	212,427
收購非控股股東權益之款項		(458,000)	–
抵押銀行存款之增加		(795,924)	(43,549)
與銀行借款利息支付相關之受限制 銀行存款之(增加)／減少		(2,549)	12,221
收取非控股股東對子公司注資之款項		–	2,462
已付利息		(513,886)	(598,220)
融資活動之現金流入淨額		307,887	1,344,993
現金及現金等價物增加			
現金及現金等價物，期初餘額		61,233	522,934
外幣匯率變動之影響		1,253,004	1,355,995
		23,047	(7,475)
現金及現金等價物，期末餘額		1,337,284	1,871,454

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

截至二零一三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，並應與截至二零一二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2013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2012年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第1號的修訂—其他綜合收益項目的列報

該修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂改變了其他綜合收益中列報項目的歸類。未來某個時點會重分類(或轉入)至損益(比如，淨投資套期收益淨額、國外運營機構的的折算差額、現金流量套期的淨變動和可供出售金融資產的淨損益)的項目將與不會重分類(比如，設定受益計劃的精算損益以及土地和房屋建築物的重估)的項目分開列報。現時，該修訂僅影響披露，未對本集團的財務狀況及經營業績產生影響。

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19號－員工福利(2011年修訂)

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。修訂後的準則在設定受益計劃的會計處理方面有重大變化，包括取消了遞延確認精算利得和損失的選擇權。其他變化包括對辭退福利確認時點的修改，短期員工福利的分類，以及設定受益計劃的披露。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1號的修訂：政府貸款

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂針對在香港財務報告準則過渡之日存在的政府貸款，要求首次使用者採用香港會計準則第20號－政府補助的會計處理和政府援助的披露中的相關要求，並予以未來適用。如果企業在對政府貸款進行初始會計處理時已獲取所需信息，企業也可以選擇採用香港財務報告準則第9號(或香港會計準則第39號(如適用))以及香港會計準則第20號中的要求對政府貸款進行追溯處理。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7號的修訂－金融資產與金融負債抵消

該修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂要求企業披露金融資產和金融負債抵消的權利及相關安排(如，抵押協議)，以幫助財務報表使用者評估抵消安排對企業財務狀況的影響。新的披露要求適用於所有根據香港會計準則第32號確認的金融工具，也適用於在可執行的主淨額結算協議或類似協議下確認的金融工具，無論其是否根據香港會計準則第32號進行了抵消。現時，該修訂未對本集團的財務報表產生重大影響。

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13號－公允價值計量

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。該準則為香港財務報告準則下所有公允價值計量提供了指引。該準則並未改變本集團在何種情況下需要採用公允價值，但是當其他香港財務報告準則要求或允許使用公允價值時，該準則針對如何應用公允價值給出了指引。現時，該準則未對本集團的財務報表產生重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第20號－露天礦產生產階段的剝離成本

該解釋公告於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第20號闡明瞭於何種情況下在露天礦產生產階段發生的廢物清理成本應被確認為一項資產，以及該剝離活動資產的初始及後續計量的方法。現實，該解釋公告未對本集團的財務報表產生重大影響。

2009-2011期間年度改進－對2012年6月頒布的部分香港財務報告準則的修訂

2009-2011期間香港財務報告準則的年度改進對一些香港財務報告準則進行了修訂。每個準則均有獨立的過渡性條文。儘管對部分修訂的採用可能導致會計政策的變化，但現時所有修訂均未對本集團產生重大財務影響。

本集團於2012年財務年度提前採用了香港財務報告準則第10、11、12號、香港會計準則第27號(2011年)、28號(2011年)及由此帶來的其他後續準則相應的修訂外。本集團未提前採用其他已頒布但尚未生效的準則、解釋或者修訂。

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

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四個報告分部，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；
- 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。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

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：

	截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	1,118,822	60,385	92,854	75,585	1,347,646
分部間銷售	-	-	-	139,571	139,571
	<u>1,118,822</u>	<u>60,385</u>	<u>92,854</u>	<u>215,156</u>	<u>1,487,217</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(139,571)
收入					<u>1,347,646</u>
分部利潤/(虧損)					
	<u>194,830</u>	<u>37,984</u>	<u>7,322</u>	<u>(20,529)</u>	<u>219,607</u>
財務收入					34,581
財務成本					(154,276)
財務成本淨額					<u>(119,695)</u>
應佔聯營企業之損益					895
除所得稅前利潤					<u>100,807</u>

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)

	截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	1,610,185	76,446	81,695	70,845	1,839,171
分部間銷售	-	-	-	50,362	50,362
	1,610,185	76,446	81,695	121,207	1,889,533
調整：					
分部間銷售抵銷					(50,362)
持續經營業務收入					1,839,171
分部利潤/(虧損)	479,456	31,692	(34,538)	218,962	695,572
財務收入					10,934
財務成本					(191,838)
財務成本淨額					(180,904)
應佔聯營企業之損益					2,811
持續經營業務之除所得稅前利潤					517,479

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)

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	
	二零一三年	二零一二年
物業銷售收入	1,182,053	1,704,601
酒店經營收入	98,412	86,576
物業出租收入	57,037	82,969
物業管理收入	78,676	74,339
建造智能化網絡設施收入	9,722	534
其他收入	4,511	-
	1,430,411	1,949,019
減：營業稅金及附加(a)	(82,765)	(109,848)
總收入	1,347,646	1,839,171

(a) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理、物業租賃收入的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，包括城市維護建設費，教育費附加，河道管理費等，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. 其他溢利－淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
處置子公司之溢利	–	226,121
其他	4,816	3,572
	4,816	229,693

5. 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
即期稅項		
－ 中國大陸企業所得稅 (a)	40,244	206,522
－ 中國大陸土地增值稅 (c)	12,872	49,027
	53,116	255,549
遞延所得稅		
－ 中國大陸企業所得稅	(677)	(8,652)
－ 中國大陸土地增值稅	(32)	(27,359)
－ 中國大陸代扣代繳所得 (d)	11,104	35,917
	10,395	(94)
本期稅項支出	63,511	255,455

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)

(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《中華人民共和國企業所得稅法》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。

本集團本期間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。

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%-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. 終止經營

二零一二年度，本公司通過分配特別股息的方式處置了中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」，本公司之前子公司)的所有股份。從分配完成日(二零一二年十月三日)起，中國新城鎮及其子公司(「中國新城鎮集團」)不再屬於本公司的子公司。

同時，中國新城鎮集團的經營成果及現金流量能與本集團的其他業務明顯區分，因此中國新城鎮集團作為終止經營業務進行披露。

如下所示為終止經營業務(中國新城鎮集團)二零一二年一月一日至六月三十日期間的經營成果。如下所示的終止經營業務的經營成果是指在本集團的合併財務報表中歸屬於中國新城鎮集團的經營成果，而不是中國新城鎮集團自身的財務報表中列示的經營成果，因為在集團合併中(二零零九年中國新城鎮成為本公司之子公司)運用購買法的會計核算方法及中國新城鎮集團與本集團於二零一二年六月三十日之前的內部交易的抵消，使得如下所示的終止經營業務的經營成果包含了必要的合併調整。

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)

6. 終止經營(續)

	(未經審核) 截至二零一二年六月 三十日止六個月期間
收入	152,941
銷售成本	(114,017)
毛利	38,924
其他溢利－淨額	75,108
銷售及分銷成本	(47,742)
管理費用	(75,147)
終止經營業務營運損失	(8,857)
財務收入	3,620
財務成本	(43,411)
財務成本－淨額	(39,791)
應佔合營企業之損益	351
終止經營業務除所得稅前損失	(48,297)
所得稅	(1,132)
終止經營業務本期淨虧損	(49,429)

中國新城鎮集團發生之淨現金流列示如下：

	(未經審核) 截至二零一二年六月 三十日止六個月期間
經營活動之現金流量	(184,959)
投資活動之現金流量	(110,513)
融資活動之現金流量	171,299
現金淨流出	(124,173)
每股損失：	
－終止經營之基本每股損失	(0.69 港仙)
－終止經營之攤薄每股損失	(0.69 港仙)

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)

6. 終止經營(續)

計算終止經營之基本和攤薄每股損失的基礎如下：

	(未經審核) 截至二零一二年六月 三十日止六個月期間
歸屬於母公司普通股股東之終止經營損失	(34,850)
用以計算本年基本及攤薄每股損失之已發行 普通股之加權平均數(附註7)	5,060,855

7. 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 5,664,713 千股(二零一二年：5,060,855 千股)為基礎。

於二零一三年及二零一二年截止六月三十日止六個月，攤薄每股收益的計算均不考慮可換股債券及下屬子公司之管理層購股權，因為他們不具有稀釋性。因此，於二零一三年及二零一二年截止六月三十日止六個月攤薄每股收益與基本每股收益一致。

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)

7. 每股盈利(續)

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的 歸屬於本公司普通股股東的 利潤／(損失)		
來自持續經營業務	25,894	263,706
來自終止經營業務	—	(34,850)
	25,894	228,856

	股票數量	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	(千股)	(千股)
股數		
用以計算本期基本每股收益之已發行 普通股之加權平均數		
	5,664,713	5,060,855
	5,664,713	5,060,855

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

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)

8. 股息

於二零一三年八月二十九日，董事會決定不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。

9. 衍生金融資產

於二零一二年十二月三十一日，該衍生金融資產為有權買入至多40%本集團之子公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」)股權(「該股權」)的買入期權，於二零一二年十二月二十八日，本集團已行使該項買入期權。該股權收購已於二零一三年上半年完成，基於收購交易的完成，該衍生金融資產終止確認。

10. 應收賬款

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	45,517	41,738
減：壞賬準備	(10,808)	(10,617)
	34,709	31,121

應收賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	22,588	23,061
6個月到1年	12,364	1,621
1年至2年	1,560	7,510
2年以上	9,005	9,546
	45,517	41,738

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. 應收賬款(續)

本集團的物業開發銷售、酒店運營通常為現金銷售，集團的其他業務主要採用賒銷制，信用期一般為六個月。

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。

11. 現金及銀行存款

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
現金	2,343	4,691
活期及通知存款	1,334,941	1,248,313
現金及現金等價物	1,337,284	1,253,004
原期限大於三個月的定期存款	—	2,466
已抵押之存款(a)	1,557,931	762,007
開發項目之限制性存款(b)	11,703	9,428
政府監管之限制性存款(c)	13	750
借款利息之限制性存款(d)	6,901	4,352
現金及銀行存款	2,913,832	2,032,007

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)

11. 現金及銀行存款(續)

- (a) 於二零一三年六月三十日，約15.58億港元(二零一二年十二月三十一日：約7.62億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物。
- (b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。於二零一三年六月三十日，該類存款餘額約1,200萬港元(二零一二年十二月三十一日：約900萬港元)。
- (c) 根據中國相關法規，本集團某些物業開發公司被要求將預售物業所得款項存放於某指定之銀行，以保證相關物業之開發建造工作。於二零一三年六月三十日，該類保證金餘額約1.3萬港元(二零一二年十二月三十一日：約75萬港元)。
- (d) 該500萬元人民幣(折合700萬港元)(二零一二年十二月三十一日：400萬人民幣，折合400萬港元)是與銀行借款有關的限制性存款。

12. 計息銀行及其他借款

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款總額約為139.2億港元(二零一二年十二月三十一日：110.75億港元)，其中約137.64億港元(二零一二年十二月三十一日：108.98億港元)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。

於二零一三年六月三十日，銀行存款約15.58億港元(二零一二年十二月三十一日：約7.62億港元)，租賃土地約96.15億港元(二零一二年十二月三十一日：約96.42億港元)，投資物業約48.59億港元(二零一二年十二月三十一日：約43.45億港元)，以供出售之持有或開發中物業約37.75億港元(二零一二年十二月三十一日：約34.12億港元)及物業、機器及設備約9.17億港元(二零一二年十二月三十一日：約7.67億港元)，對部分子公司股東權益投資成本約為40.19億港元(二零一二年十二月三十一日：約44.36億港元)作為集團借款和相關銀行業務之抵押品。

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)

12. 計息銀行及其他借款(續)

於二零一三年六月三十日，無銀行借款(二零一二年十二月三十一日：1億港元)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。

13. 應付賬款

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	2,026,685	2,064,672

應付賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
1年以內	1,980,389	1,623,171
1年至2年	36,063	109,111
2年以上	10,233	332,390
	2,026,685	2,064,672

應付賬款主要由房產開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

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)

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」)。若干有擔保票據已於二零零九年七月贖回，剩餘的未償還本金71,461,000美元於最終到期日，即二零一三年四月二十四日贖回。

15. 關聯方交易

- (a) 於二零一三年六月三十日，本公司2.2億港元(二零一二年十二月三十一日：2.6億港元)之貸款為抵押擔保貸款，抵押品中包括本公司主席施建先生及其配偶司曉東女士共同擁有之香港物業。
- (b) 二零一二年四月三十日，本集團發布公告，按於紀錄日期的合格股東每持有七股股份獲取一股供股股份之基準，以每股0.3元港股供股，發行每股面值0.10港元之供股股份。本次供股獲控制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供認購了538,306,965股供股。

16. 於子公司之股權變動

如附註9所述，本集團於二零一二年十二月二十八日行使購買華銳資產管理股權之權利，並於同日簽署了相關購買協議，對價為6.5億港元，其中一部份以誠意金1.92億港元來對充。根據協議，本集團已向出售方支付剩餘對價4.58億港元，交易亦於二零一三年五月完成。交易完成後，華銳資產管理成為本集團之100%控股子公司。

由於該交易為收購子公司非控股股東權益，收購對價與收購子公司所對應淨資產份額之間的差異3.47億港元，計入其他儲備。

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)

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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
除所得稅前利潤／(損失)		
來自持續經營業務	100,807	517,479
來自終止經營業務	—	(48,297)
調整：		
物業、機器及設備折舊	25,996	81,399
預付土地租賃款抵銷	—	2,558
應佔聯營企業之損益	(895)	(2,811)
應佔共同控制企業之損益	—	(351)
衍生金融工具公允價值溢利	—	(246)
已完工投資物業公允價值溢利	—	(75,700)
處置子公司之溢利	—	(226,121)
管理層股票期權費用	—	1,701
財務收入	(34,581)	(14,554)
財務費用	154,276	235,249
	245,603	470,306
限制性銀行存款增加	(1,538)	(22,589)
預付土地租賃款減少	125,499	342,968
以供出售之持有或開發中物業增加	(320,130)	(755,121)
存貨增加	(7,282)	(4,384)
應收聯營企業款項減少	—	304
預付款項及其它流動資產增加	(51,133)	(18,795)
其它應收款增加	(101,800)	(35,057)
應收賬款增加	(3,309)	(5,464)
應付帳款(減少)／增加	(73,504)	494,925
其它應付款項及預提項目(減少)／增加	(434,250)	103,654
應付關聯企業款項增加	—	36,660
待售土地開發增加	—	28,385
出售高爾夫球會會籍之遞延收入減少	—	(9,898)
建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入增加	—	10,473
預售開發中物業之預收款項增加／(減少)	18,593	(784,782)
用於經營活動的現金	(603,251)	(148,415)

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)

18. 資本性支出承諾

	二零一三年 六月三十日 未經審核	二零一二年 十二月三十一日 經審核
已簽約但未撥備		
投資物業	11,035	5,135
以供出售之持有或開發中物業	1,446,013	1,267,637
購置固定資產及土地使用權	234,244	195,541
潛在企業合併對價	-	458,000
	1,691,292	1,926,313
已批准但未簽約		
以供出售之持有或開發中物業	831,779	965,763
購置固定資產及土地使用權	78,913	189,122
	910,692	1,154,885
	2,601,984	3,081,198

19. 公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款和應收款項(二零一二年十二月三十一日：和衍生金融資產)。本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、可換股債券和應付款項(二零一二年十二月三十一日：和有擔保優先票據)。

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)

19. 公允價值及公允價值層級(續)

金融資產和金融負債之公允價值(續)

於二零一三年六月三十日，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露金融工具的公允價值：

層級1： 以在活躍市場上有報價的資產或負債(未調整)的公允價值為基礎確定。

層級2： 在對公允價值有重大影響的參數可以直接或間接的觀察到的情況下，以估值技術為基礎進行確定。

層級3： 在對公允價值有重大影響的任何參數不是通過市場觀察得到的情況下(不可觀察的參數)，以估值技術為基礎進行確定。

以公允價值計量的資產：

於二零一三年六月三十日	層級1 港幣千元	層級2 港幣千元	層級3 港幣千元	合計 港幣千元
衍生金融資產	-	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	層級1 港幣千元	層級2 港幣千元	層級3 港幣千元	合計 港幣千元
衍生金融資產	-	-	74,608	74,608

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)

19. 公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

按層級3計量的衍生金融資產公允價值在本期的變動如下：

於二零一三年六月三十日	期初金額	終止確認	匯兌折算	
			差額	期末金額
衍生金融資產	74,608	(74,608)	-	-
於二零一二年 十二月三十一日	年初金額	確認 於損益表 之溢利	匯兌 折算差額	年末金額
衍生金融資產	54,027	20,524	57	74,608

二零一三年上半年，衍生金融資產於收購交易完成時終止確認(見附註9)。除上述層級3的轉出，於截至二零一三年六月三十日，公允價值各層級均沒有變動(二零一二年十二月三十一日：無)。

以公允價值計量的負債：

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團無以公允價值計量的金融負債。

20. 比較數據

假設本年終止經營之業務於比較期間之期初亦已終止之前提下，未經審核之比較綜合收益表已重新列示(附註6)。

21. 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二零一三年八月二十九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13.48億港元(二零一二年:18.39億港元)之淨收入，較去年同期下降約26.7%。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0.26億港元(二零一二年:約2.29億港元)，較去年同期下降約88.65%。

流動現金及財務資源

於二零一三年六月三十日，現金及銀行結餘約為29.14億港元(二零一二年十二月三十一日:約20.32億港元)。於二零一三年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為145億港元(二零一二年十二月三十一日:約110.67億港元)，比去年上升約31%。流動比率處於2.67倍(二零一二年十二月三十一日:2.00倍)。

於二零一三年六月三十日，本集團之資本與負債比率為54%(二零一二年十二月三十一日:50%)。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

於二零一三年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約137.64億港元(二零一二年十二月三十一日:約108.98億港元)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，本集團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。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣2.18億

管理層討論及分析

元，折合約2.74億港元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4.52億元，折合約5.57億港元)，該等合同至二零一三年六月三十日仍然有效。

本集團本期並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房價格的70%，因此並無在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

業務回顧

二零一三年，「國五條」定調全年調控繼續從嚴去向，但國內經濟下滑也保證了年內行業政策相對穩定。上半年，抓住房地產行業投資回暖，本集團堅持去庫存，積極推進尾盤存量去化進程；調結構，斯格威酒店37,000平米改造，打造上置金融大廈；加快動遷項目開發進程，碩誠三期16萬平米打樁正式驅動。在樓市調控持續從嚴的環境下，面對多變的房地產宏觀環境及市場形勢變化，本集團順勢、適時、穩健保持集團整體業務持續發展。

房地產開發業務

銷售進度

本集團二零一三年上半年在售物業主要有香島原墅、綠洲中環中心、上置金融大廈、嘉興湘府項目、海口外灘中心，以及瀋陽綠洲悠山美地等項目。二零一三年一至六月期間，本集團共完成合同銷售面積49,754平方米，合同金額約為人民幣87,099萬元。其中：

管理層討論及分析

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。二零一三年一至六月，共完成銷售88套，銷售面積12,203平方米，合同金額人民幣27,677萬元，銷售均價人民幣22,680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。二零一三年一至六月，共計簽約113套，共計完成銷售面積8,930平方米，銷售金額人民幣22,538萬元，銷售均價人民幣25,151元/平方米。

上置金融大廈

上置金融大廈是政府批准的37,000平方米斯格威鉑爾曼酒店式辦公約140套建築面積為210平米—288平米的五星級酒店式辦公項目。上置金融大廈位於黃浦區中心區域，在融入黃浦區金融產業集群的同時，更享有「佔據黃浦濱江帶視野、共享都市繁華配套和便利交通」等外部優勢，成為高端可售型辦公單位的一個投資亮點，受到廣泛關注。上置金融大廈項目於二零一二年十二月開盤銷售限量推出28套，二零一三年一至六月，共計簽約14套，共計完成銷售面積3,045平方米，銷售金額人民幣13,631萬元，銷售均價人民幣44,762元/平方米。

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，二零一三年一至六月共完成銷售26套，銷售面積6,284平方米，合同金額人民幣7,473萬元，銷售均價人民幣11,892元/平方米。

管理層討論及分析

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。二零一三年一月至六月，一期外灘中心銷售套數為15套，完成銷售合同金額人民幣3,805萬元，銷售面積2,272平方米，銷售均價人民幣16,750元/平方米。

工程進度

二零一三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。

無錫江南華府

截止二零一三年六月，無錫江南華府已竣工驗收交房68套，建築面積為20,261平方米。目前土建、配套、綠化工程已經全部完成，已售房95套屋室內裝修已全部完成，未售房屋室內裝修工程完成70%。

綠洲中環中心

綠洲中環中心6號樓於二零一一年三月四日正式動工建設，截至二零一三年六月底完成室內裝修及總體，將在二零一三年七月竣工備案並辦理交房。

管理層討論及分析

嘉興湘府項目

截止二零一三年六月，5號地塊房屋室內外全面進入維護、清理，就竣工預驗收問題進行整理，驗收資料準備基本完成，人防驗收已通過。1號地塊室外牆磚、地磚、石材鋪貼完成工作過半，南北區主幹道、地下車庫地坪澆築完成。

瀋陽綠洲悠山美地

截止二零一三年六月，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，其中金陵標段已進行內外初裝飾階段，於六月底時完成總工程量的97%，預計二零一三年九月竣工交房；雙興標段大部分主體結構封頂已完成，預計二零一四年九月竣工交房。

動遷工作

綠洲雅賓利花園

截至二零一三年六月底，綠洲雅賓利花園一到三期已動遷安置居民6,214戶，完成居民動遷比例為98.1%，單位動遷已全部完畢。

黃浦百潤

截至二零一三年六月底，上海黃浦百潤項目已動遷安置居民338戶、個體12戶、單位9戶，完成應動遷總數的比例為86%。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一三年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,361戶、企業和學校13戶，尚餘動遷居民139戶、企業和學校12戶，居民動遷完成91%、企業和學校動遷完成52%。

管理層討論及分析

商業物業運營

二零一三年上半年，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：

上海斯格威鉑爾曼大酒店

二零一三年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣7,910萬元，其中客房收入人民幣4,249萬元，餐飲收入人民幣3,449萬元。毛利總額約為人民幣2,377萬元，客房出租率達63%。

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。截至二零一三年六月，共完成租賃簽約面積92,559平方米，佔總可出租面積的82%，租金收入人民幣2,856萬元。

綠洲中環中心

二零一三年上半年，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1萬平米的辦公樓以及5.7萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一三年六月底，出租收入人民幣1,386萬元，其中租賃收入人民幣1,200萬、停車費收入人民幣186萬元。

重大收購

二零一三年二月，本公司全資附屬公司—華通投資有限公司收購高峰有限公司100%股權，從而間接收購瀋陽華銳世紀資產管理有限公司40%的權益。於二零一三年五月完成此次收購後，本公司間接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司100%的權益。

管理層討論及分析

業務展望

二零一三年上半年，「國五條」落地宣告房地產調控進一步趨緊，全國住宅市場的投機性需求整體得到一定程度的抑制，各地房價尤其是高端住宅價格告別爆發式增長，售價及銷量均趨於穩定。中央加緊完善房地產調控的長效機制，日趨明晰的保障房政策，以及房產稅試點範圍可能擴大等，在一定程度上為穩定市場預期及今後房地產市場長期健康發展提供了保障。中央對房地產調控新思維初顯：政策平穩，尊重市場，加強住房保障。儘管一定時期內受限購等行政調控手段限制，但開發商對長期市場走勢仍然看好。

金融方面：貨幣政策在「穩健」基調下，進一步為「穩增長」和「調結構」發揮了積極作用，彰顯了宏觀調控對於經濟平穩健康發展的重要意義。對於房地產行業而言，上市公司再融資放開已經是非常確定的大趨勢，但對於影子銀行的監管升級會導致信托規模受抑，總體而言融資總量規模會被控制。

營銷方面：本集團認識到在房地產市場的運行中，薄利多銷成為現行政策下的主導方向和基本面。房地產市場的高利潤已成為過去，本集團也將調整方向以薄利多銷的策略重新制定自己的目標，積極擴大規模，擴大市場佔有率，重塑品牌優勢。

管理層討論及分析

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 36,828 億元，同比增長 20.3%。其中，住宅投資人民幣 25,227 億元，增長 20.8%。房地產行業投資環境全面回暖，城市住宅市場成交量持續回升，重點城市房價普漲，房地產市場延續去年的回暖走勢。

二零一三年，宏觀調控的主要目的就是要避免經濟大起大落，使經濟運行保持在合理區間。其「下限」就是穩增長、保就業，「上限」就是防範通貨膨脹。對於本集團來說，提高開發速度，向運營要利潤仍然是克服宏觀調控帶來重重困難制勝的不二法寶。下半年，本集團將借助國務院關於研究部署加快棚戶區改造，促進經濟發展和民生改善，今後五年再改造各類棚戶區 1000 萬戶等六條政策措施支持，積極、穩妥地加快琴海、碩誠等 30 萬餘平米多個舊區改造項目開發進程，使之成為集團項目開發新的經濟增長點，確保集團短、中、長期經營目標達成。

管理層討論及分析

董事的股份權益

於二零一三年六月三十日，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) 根據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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：

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)	2,913,536,628 (附註2)	2,926,545,943	51.66%
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：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等2,913,536,628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2,913,536,628股股份的權益。
- 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

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港交易所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東的權益

截至二零一三年六月三十日，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	2,926,545,943 (L) (附註2)	51.66%
上置投資	實益擁有人	2,913,536,628 (L)	51.43%

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2,913,536,628股股份。

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。

管理層討論及分析

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為2,621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0.84億港元。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。本集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。

購股權計劃

於截至二零一三年六月三十日止六個月，並無計劃授出任何購股權。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一三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

自二零一三年四月一日起，李耀民先生辭去本公司執行董事和公司法定代表，因此虞海生先生獲委任為公司法定代表。於同日，王自雄先生獲委任為董事會執行董事及副主席，並繼續兼任本集團首席財務官，其可有權收取董事袍金每年250萬港元。

自二零一三年六月十日，施建先生辭任董事會主席及提名委員會主席，但繼續留任本公司之執行董事，其年薪由200萬港元減少至100萬港元。於同日，虞海生先生獲委任為董事會主席及提名委員會主席，但辭任行政總裁，其年薪由250萬港元增加至300萬港元。於同日，蔣旭東先生獲委任為行政總裁，並繼續兼任董事會副主席，但辭任營運總裁。

管理層討論及分析

自二零一三年八月二十九日，虞海生先生，原為董事會主席及提名委員會主席，調任為董事會聯席主席。於同日，施建先生獲調任為董事會主席及提名委員會主席，其年薪由100萬港元調整至200萬港元。於同日，李耀民先生獲委任為執行董事兼董事會聯席主席，其有權收取董事袍金每年200萬港元。

除本中報所披露者外，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或調任的其他事宜或需本公司股東及香港聯交所垂注的其他事宜。

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。本集團截至二零一三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。

管理層討論及分析

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於期內一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「守則」)的所有原則和守則條文,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,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,董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一三年度股東週年大會。

此外,由於李耀民先生於二零一三年八月二十九日獲委任為執行董事後,本公司獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10A條所規定最少須佔董事會人數三分之一。董事會將積極尋求在可行情況下盡快於二零一三年八月二十九日起的三個月內根據上市規則第3.10A條委任合適的人選。本公司將在適當時間就以上委任另行刊發公佈。

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>)登載二零一三年之中期報告,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,二零一三年八月二十九日

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	酒店	45,458	2013	85%	79%
		住宅二期	213,473	2015	0%	79%
		商業二期	15,259	2015	0%	79%
綠杉海上華府	中國上海 閔行區馬橋鎮昆陽 北路 3888號	住宅	103,164	未決定	0%	27.70%
綠洲雅賓利花園	中國上海 閘北區 中興路699號	住宅三期	159,500	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	41,942	2013	100%	95.79%
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街	住宅二期	135,024	2015	18%	97.50%
		商業二期	3,149	2015	18%	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%

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
無錫江南華府	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	50,544	2013	90%	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	26,776	2015	0%	50.36%
		商業	4,833	2015	0%	50.36%
		公建	560	2015	0%	50.36%
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 (金陵標段)	64,774	2013	100%	98.95%
		聯排別墅一期 (雙興標段)	97,612	2014	50%	98.95%
		住宅三期	203,960	2015	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	90%	98.96%
		商住綜合-1#地塊 (一期)	65,139	2013	90%	98.96%
		商住綜合-1#地塊 (二期)	72,377	2014	0%	98.96%
無錫永慶	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2015	0%	98.75%

物業詳情

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%
上海碩城地下超市	中國上海市閘北區 中華新路350號	商鋪	約24,000	100%

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	64,047	56%

公司資料

董事局

施建(主席)
李耀民(聯席主席)
虞海生(聯席主席)
蔣旭東(副主席兼行政總裁)
王自雄(副主席兼首席財務官)
張宏飛
施力舟
張永銳*
金炳榮*
姜燮富**
卓福民**
袁普**
陳尚偉**

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

法定代表

施建
虞海生

公司秘書

許思慧

香港辦事處

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場40樓4006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