

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月
未經審核中期業績

集團財務摘要

截至二零一五年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	535,568
母公司股東應佔淨虧損(千港元)	(261,646)
每股基本虧損(港仙)	(4.62)
每股股息—中期(港仙)	—

中期業績

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一四年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及其他綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 未經審核	二零一四年 未經審核
收入	3	535,568	1,029,089
銷售成本		(440,909)	(607,341)
毛利		94,659	421,748
其他溢利－淨額		5,659	9,115
銷售及分銷成本		(108,285)	(28,738)
管理費用		(110,575)	(124,339)
營運(虧損)／利潤		(118,542)	277,786
財務收入		27,394	26,658
財務成本		(232,875)	(207,137)
財務成本－淨額		(205,481)	(180,479)
應佔聯營企業之收益		88	322
稅前(虧損)／利潤		(323,935)	97,629
所得稅	4	4,941	(67,525)
本期淨(虧損)／利潤		(318,994)	30,104
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：			
報表折算差額		2,885	(90,757)
本期其他綜合收益，扣除稅金		2,885	(90,757)
本期綜合收益		(316,109)	(60,653)

		截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一五年 未經審核	二零一四年 未經審核
	附註		
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		(261,646)	9,512
非控股股東權益		(57,348)	20,592
		<u>(318,994)</u>	<u>30,104</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		(258,839)	(77,971)
非控股股東權益		(57,270)	17,318
		<u>(316,109)</u>	<u>(60,653)</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股(虧損)／收益			
— 基本	5	(4.62 港仙)	0.17 港仙
— 攤薄		(4.62 港仙)	0.17 港仙

中期合併財務狀況表

二零一五年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,677,349	1,672,425
投資物業		6,670,141	6,709,310
預付土地租賃款		130,917	133,023
商譽		569,545	569,329
於聯營企業之投資		56,367	57,512
遞延所得稅資產		394,482	394,332
長期預付款項		6,340	6,338
可供出售金融資產		12,681	12,676
其他非流動資產		32,177	34,225
		<u>9,549,999</u>	<u>9,589,170</u>
流動資產			
預付土地租賃款		12,058,443	12,193,194
以供出售之持有或開發中物業		10,473,024	9,367,652
存貨		23,104	18,014
預付款項及其他流動資產		3,525,540	3,372,619
其他應收款		445,752	389,118
應收賬款	7	48,452	47,356
預付所得稅款項		235,976	240,763
現金及銀行存款		2,240,484	2,108,997
		<u>29,050,775</u>	<u>27,737,713</u>
資產總計		<u><u>38,600,774</u></u>	<u><u>37,326,883</u></u>

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 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	1,691,064	1,688,257
留存溢利	1,086,090	1,347,736
	<hr/>	<hr/>
歸屬於母公司股東權益合計	8,777,892	9,036,731
非控股股東權益	509,534	566,804
	<hr/>	<hr/>
權益總計	9,287,426	9,603,535
	<hr/>	<hr/>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	11,318,345	12,365,003
遞延所得稅負債	2,139,727	2,154,852
	<hr/>	<hr/>
	13,458,072	14,519,855
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
計息銀行及其他借款	7,853,179	7,229,169
預售開發中物業之預收賬款	3,328,821	1,542,255
應付帳款	1,938,739	2,135,637
其他應付款項及應計項目	1,219,675	721,529
當期所得稅負債	1,514,862	1,574,903
	<hr/>	<hr/>
	15,855,276	13,203,493
	<hr/>	<hr/>
負債總計	29,313,348	27,723,348
	<hr/>	<hr/>
負債及權益總計	38,600,774	37,326,883
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
淨流動資產	13,195,499	14,534,220
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產總額減流動負債	22,745,498	24,123,390
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

8

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

截至二零一五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，並應與截至二零一四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2015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2014年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第19號的修訂
2010-2012期間年度改進
2011-2013期間年度改進

定額福利計劃：僱員供款
對部分香港財務報告準則的修訂
對部分香港財務報告準則的修訂

上述新制定和經修訂的香港財務報告準則之採用對本集團的財務狀況或表現沒有任何重大影響，也不會引起比較數字的重述。

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。

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。

業務分部分析如下：

	截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)				
	物業開發	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	261,767	60,879	97,990	114,932	535,568
分部間銷售	—	—	—	2,438	2,438
	<u>261,767</u>	<u>60,879</u>	<u>97,990</u>	<u>117,370</u>	<u>538,006</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					<u>(2,438)</u>
收入					<u>535,568</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(154,530)</u>	<u>34,244</u>	<u>11,060</u>	<u>(9,316)</u>	<u>(118,542)</u>
財務收入					27,394
財務成本					<u>(232,875)</u>
財務成本淨額					<u>(205,481)</u>
應佔聯營企業之收益					<u>88</u>
稅前虧損					<u>(323,935)</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發	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	808,806	48,582	85,218	86,483	1,029,089
分部間銷售	—	—	—	1,407	1,407
	<u>808,806</u>	<u>48,582</u>	<u>85,218</u>	<u>87,890</u>	1,030,496
調整：					
分部間銷售抵銷					(1,407)
收入					<u>1,029,089</u>
分部利潤／(虧損)	<u>256,632</u>	<u>28,233</u>	<u>6,593</u>	<u>(13,672)</u>	277,786
財務收入					26,658
財務成本					(207,137)
財務成本淨額					(180,479)
應佔聯營企業之收益					322
稅前利潤					<u>97,629</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 二零一五年	二零一四年
物業銷售收入	277,160	855,024
酒店經營收入	103,858	90,319
物業出租收入	65,692	52,448
物業管理收入	100,441	91,571
建造智能化網絡設施收入	7,233	691
其他收入	14,184	2,519
	<u>568,568</u>	1,092,572
減：營業稅金及附加(a)	(33,000)	(63,483)
總收入	<u>535,568</u>	<u>1,029,089</u>

(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，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

4. 所得稅

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年	二零一四年
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	4,908	25,555
— 中國大陸土地增值稅(c)	6,057	45,211
	<u>10,965</u>	<u>70,766</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(8,377)	164
— 中國大陸土地增值稅	(623)	(1,609)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(6,906)	(1,796)
	<u>(15,906)</u>	<u>(3,241)</u>
本期稅項支出	<u>(4,941)</u>	<u>67,525</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%。

(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。

5. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利

計算基本每股(虧損)/溢利時，以歸屬於母公司普通股股東的本期(淨虧損)/淨利潤和本期已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(二零一四年：5,664,713千股)為基礎。

二零一四年截至六月三十日止六個月，攤薄每股溢利的計算均不考慮可換股債券，因為他們不具有稀釋性。由於這些可換股債券已於二零一四年七月二十三日贖回及本公司在截至二零一五年六月三十日止六個月內無已發行具潛在攤薄性的普通股，故二零一五年及二零一四年截至六月三十日止六個月，攤薄每股(虧損)/溢利與基本每股(虧損)/溢利一致。

用以計算每股基本及攤薄(虧損)/溢利的收益和股份數據列示如下：

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年

收益

用以計算每股基本及攤薄(虧損)/溢利的歸屬於本公司普通股股東的
(虧損)/利潤

(261,646) **9,512**

股票數量

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
(千股) (千股)

股數

用以計算本期每股基本及攤薄(虧損)/溢利之已發行普通股之加權平均數

5,664,713 **5,664,713**

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。

6. 股息

於二零一五年八月二十七日，董事會決定不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

7. 應收賬款

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	58,599	57,498
減：壞賬準備	(10,147)	(10,142)
	48,452	47,356

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	9,015	37,164
6個月到1年	582	1,632
1年至2年	37,361	1,019
2年以上	11,641	17,683
	58,599	57,498

應收賬項均為無息應收賬款。本集團的信用期一般不超過六個月。本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。

8. 應付賬款

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	1,938,739	2,135,637

在本報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
1年以內	1,364,721	1,426,815
1年至2年	460,120	371,478
2年以上	113,898	337,344
	1,938,739	2,135,637

應付賬款主要由物業建築及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

管理層討論及分析

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約5.36億港元(二零一四年：10.29億港元)之淨收入，較去年同期下降約48%。截至二零一五年六月三十日止六個月，母公司股東應佔虧損約為2.62億港元，而去年同期母公司股東應佔溢利約為0.1億港元。業績轉差主要是由於本集團之主要項目仍在開發中，尚未可交付使用，因此已預售之賬款仍未可轉結為本期收入。

董事會已決定不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

流動現金及財務資源

於二零一五年六月三十日，現金及銀行結餘約為22.40億港元(二零一四年十二月三十一日：約21.09億港元)。於二零一五年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為131.95億港元(二零一四年十二月三十一日：約145.34億港元)，比去年下跌約9%。流動比率處於1.83倍(二零一四年十二月三十一日：2.10倍)。

於二零一五年六月三十日，本集團之資本與負債比率為65%(二零一四年十二月三十一日：65%)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

資產抵押及或有負債

於二零一五年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約181.56億港元(二零一四年十二月三十一日：約190.70億港元)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，銀行存款及預售物業之現金流作質押。

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0.97億元，折合約1.23億港元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1.11億元，折合約1.40億港元)，該等合同至二零一五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合同簽訂日的房產價格的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

二零一五年上半年，貨幣信貸政策持續發力，去庫存，保投資，助力經濟穩增長。在寬鬆的貨幣及積極的財政政策影響下，房地產交易回升，百城住宅均價格止跌轉漲，一線城市領漲全國，二、三線城市房價延續調整。上半年，本集團加大新項目上海綠洲雅賓利花園三期、上海黃浦華庭、瀋陽雅賓利花園二期的銷售力度，中期合同銷售業績大幅提升，同比增長1,406%；提升銷售業績的同時，適時調整發展戰略，積極引進新的策略投資者，力求保持公司穩健發展。

房地產開發業務

銷售進度

本集團二零一五年上半年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、綠洲中環中心，以及嘉興湘府項目、無錫江南華府和瀋陽綠洲雅賓利花園等項目。二零一五年一至六月期間，本集團共完成合同銷售面積100,556平方米，合同金額約為人民幣307,530萬元。其中：

上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園位於上海閘北區中興路，是個處於市中心的大型舊城改造項目。二零一五年一至六月，共完成銷售176套，銷售面積30,015平方米，合同金額人民幣183,895萬元，銷售均價人民幣61,236元/平方米。

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭位於上海黃浦區斜土東路，是一個高端商品住宅項目。二零一五年一至六月，共完成銷售57套，銷售面積7,544平方米，合同金額人民幣55,486萬元，銷售均價人民幣73,550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。二零一五年一至六月，共計完成銷售8套，銷售面積1,305平方米，銷售金額人民幣5,088萬元，銷售均價人民幣22,684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。二零一五年一至六月，共計完成銷售26套，銷售面積6,521平方米，銷售金額人民幣5,931萬元，銷售均價人民幣9,096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，是一個精裝聯排別墅項目。二零一五年一至六月，共計完成銷售28套，銷售面積8,345平方米，銷售金額人民幣8,204萬元，銷售均價人民幣9,831元／平方米。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園位於遼寧省瀋陽市和平區和平南大街，是一個地理位置優越、周邊交通配套便捷的住宅小區。二零一五年一至六月，共計完成銷售385套，銷售面積45,638平方米，銷售金額人民幣43,671萬元，銷售均價人民幣9,521元／平方米。

工程進度

二零一五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：

上海綠洲雅賓利花園

截止二零一五年六月，上海綠洲雅賓利三期已完成所有地下部分施工，1號至7號樓和10號至12號樓已完成結構封頂，8號樓和9號樓主體結構完成到28層。目前正進行水電預埋和內外牆粉刷保溫施工。

上海黃浦華庭

截止二零一五年六月，上海黃浦華庭項目1號至5號樓和7號樓已結構封頂，目前均已開始進行內外牆粉刷、鋁合金門窗安裝、外保溫和外幕牆安裝等施工。1號樓和2號樓的各二套樣板房裝修完成。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期建築面積18萬平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止二零一五年六月，二期A塊高層主體結構全部完成，目前正進行外牆塗料施工；二期B塊7號樓正進行屋面閣樓砌築施工，目前已完成80%工作量。三期A家樂福一至三層抹灰施工完成。

動遷工作

上海綠洲雅賓利花園

截至二零一五年六月底，上海綠洲雅賓利花園除A地塊尚未動遷，其餘地塊已動遷安置居民6,214戶，完成居民動遷比例為98.1%，單位動遷已全部完畢。

華府一號(琴海苑)

截至二零一五年六月底，華府一號項目已動遷安置居民848證、企業16證，居民動遷完成45.6%、企業動遷完成28.1%。本項目已列入2014年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一五年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,399戶、企業和學校13戶，尚餘動遷居民101戶、企業和學校12戶，居民動遷完成93%、企業和學校動遷完成52%。

商業物業運營

二零一五年上半年，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

二零一五年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣8,210萬元，其中客房收入人民幣4,213萬元，餐飲收入人民幣3,290萬元。毛利總額約為人民幣2,656萬元，客房出租率達86%。

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。截至二零一五年六月，共完成租賃簽約面積68,204平方米，佔總可出租面積的61%，租金收入人民幣2,690萬元。

綠洲中環中心

二零一五年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.9萬平米的商鋪及辦公樓以及5.7萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一五年六月底，出租收入人民幣2,464萬元，其中租賃收入人民幣2,149萬元、停車費收入人民幣270萬元。

業務展望

二零一五年，中央政府定調穩增長、調結構、促消費的背景下，央行連續降准降息，放鬆信貸門檻，調整個人住房轉讓營業稅免徵期，構建寬鬆的市場環境；地方也紛紛出台公積金放鬆、財政補貼等系列政策；多層政策效應疊加影響下，樓市逐步回暖趨勢基本確立。下半年，在經濟增速階段性築底的預期下，貨幣環境仍將保持穩健寬鬆，穩定的宏觀環境將有利於房地產市場持續回暖。隨著市場回暖，特別是中高端市場去化速度加快，本集團將繼續發揮上海綠洲雅賓利花園三期與上海黃浦華庭項目優質品牌的獨特優勢，迎合市場需求，進一步加大推盤力度，助力下半年銷售業績再創新高。

國家統計局發佈的數據顯示：今年上半年全國房地產開發投資人民幣43,955億元，同比名義增長4.6%。其中，住宅投資人民幣29,506億元，增長2.8%，商品房銷售面積50,264平方米，同比增長3.9%。金融寬鬆政策提振供需兩端，量回升、價止跌，市場趨暖。

市場運行環境得到改善，但房地產行業正在急劇發生變化，國內房企競爭格局出現兩極分化態勢，龍頭房企創新合作，競爭優勢愈發明顯，強強聯合下，中小房企直面生存困境，通過變賣股權等方式斷臂求生，行業集中度進一步提升。二零一五年注定是轉型年，轉型依然是主題，本集團將逐步適應新環境。過去重資產運營模式現階段已難以為繼，輕資產轉型無疑是本集團未來發展方向。通過互聯網手段、管理優化等方式提高成本管控，優化流程，促進精細化運作，追求利潤、銷售規模和現金流的穩健；把握房地產市場化轉型契機，繼續積極引進戰略合作夥伴，重組轉型。下半年，本集團將以利潤與規模、產品與布局、營銷與去化、管理與創新等四大維度入手，積極應對市場新常態。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為1,929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0.85億港元。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二零一五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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。本集團截至二零一五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。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，惟以下偏離情況除外：

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席二零一五年度股東週年大會。

守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，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二零一五年度股東週年大會。董事會副主席兼行政總裁、本公司其他董事、本公司首席財務官、公司秘書及核數師均有出席大會，並於會上回答問題。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)。本公司將於適當時候向股東寄發載有上市規則附錄十六規定之所有資料的二零一五年中期報告，並刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命
上置集團有限公司
聯席主席兼行政總裁
王自雄

香港，二零一五年八月二十七日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、王自雄先生、施冰先生、馬大愚先生、黎根發先生及施力舟先生；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，即卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

* 僅供識別