

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月
未經審核中期業績公告

集團財務摘要

截至二零一六年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	280,580
本公司股東應佔淨溢利(千港元)	106,766
每股基本溢利(港仙)	0.52
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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「回顧期」)未經審核之綜合中期業績連同二零一五年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零一六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	
		二零一六年 未經審核	二零一五年 未經審核
持續經營業務			
收入	3	280,580	437,578
銷售成本		(314,458)	(376,295)
(負毛利)／毛利		(33,878)	61,283
出售附屬公司之收益		804,987	—
其他(虧損)／溢利—淨額		(18,389)	5,654
銷售及分銷成本		(46,221)	(108,285)
管理費用		(209,985)	(88,254)
營運利潤／(虧損)		496,514	(129,602)
財務收入		15,330	27,338
財務成本		(202,675)	(178,965)
財務成本—淨額		(187,345)	(151,627)
應佔聯營企業之業績		(10,089)	88
應佔合營企業之業績		(48)	—
稅前利潤／(虧損)		299,032	(281,141)
所得稅(開支)／抵免	4	(204,781)	4,941
本期來自持續經營業務之淨利潤／(虧損)		94,251	(276,200)
已終止經營業務			
本期來自已終止經營業務之虧損		(19,422)	(42,794)
本期利潤／(虧損)		74,829	(318,994)

	截至六月三十日止 六個月期間	
	二零一六年 未經審核	二零一五年 未經審核
附註		
其他綜合收益		
於以後期間可能重新分類至損益的項目：		
報表折算差額	(156,603)	2,885
本期其他綜合收益，扣除税金	(156,603)	2,885
本期綜合收益總額	(81,774)	(316,109)
利潤／(虧損)歸屬於：		
本公司股東	106,766	(261,646)
非控股股東權益	(31,937)	(57,348)
	74,829	(318,994)
歸屬於本公司股東的利潤／(虧損)：		
持續經營業務	117,642	(237,681)
已終止經營業務	(10,876)	(23,965)
	106,766	(261,646)
綜合收益總額歸屬於：		
本公司股東	(45,778)	(258,839)
非控股股東權益	(35,996)	(57,270)
	(81,774)	(316,109)
歸屬於本公司股東的綜合收益總額：		
持續經營業務	(35,030)	(236,017)
已終止經營業務	(10,748)	(22,822)
	(45,778)	(258,839)

		截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一六年 未經審核	二零一五年 未經審核
	附註		
歸屬於本公司普通股持有人的持續經營業務 及已終止經營業務之每股收益／(虧損)	5		
— 基本			
來自持續經營業務		0.57 港仙	(4.20 港仙)
來自已終止經營業務		(0.05 港仙)	(0.42 港仙)
		<u>0.52 港仙</u>	<u>(4.62 港仙)</u>
— 攤薄			
來自持續經營業務		0.57 港仙	(4.20 港仙)
來自已終止經營業務		(0.05 港仙)	(0.42 港仙)
		<u>0.52 港仙</u>	<u>(4.62 港仙)</u>

中期簡明合併財務狀況表

二零一六年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一六年 六月三十日 未經審核	二零一五年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		28,160	468,829
投資物業		4,120,884	5,725,705
預付土地租賃款		2,801	50,842
商譽		222,882	227,370
於聯營企業之投資		571,947	55,069
於合營企業之投資		79,048	—
遞延所得稅資產		308,530	310,284
可供出售金融資產		11,700	11,936
其他非流動資產		1,230,697	—
		<u>6,576,649</u>	<u>6,850,035</u>
流動資產			
預付土地租賃款		4,819,367	4,697,787
以供出售之持有或開發中物業		5,539,144	5,192,599
存貨		2,244	17,655
預付款項及其他流動資產		2,486,309	2,623,121
其他應收款		2,298,474	360,978
應收賬款	7	67,569	69,640
應收票據		—	645
預付所得稅款項		201,263	186,114
可供出售金融資產		2,340	1,790
貨款及應收款項		224,180	255,908
現金及銀行存款		2,500,863	3,049,760
		<u>18,141,753</u>	<u>16,455,997</u>
持有待售資產		—	11,493,976
		<u>18,141,753</u>	<u>27,949,973</u>
資產總計		<u><u>24,718,402</u></u>	<u><u>34,800,008</u></u>

	二零一六年 六月三十日 未經審核	二零一五年 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	7,488,108	7,488,108
其他儲備	1,019,402	1,171,946
累計虧損	(910,788)	(1,017,554)
歸屬於本公司股東權益合計	7,596,722	7,642,500
非控股股東權益	215,540	397,161
權益總計	7,812,262	8,039,661
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	594,429	2,496,551
遞延所得稅負債	1,384,626	1,647,654
	1,979,055	4,144,205
流動負債		
計息銀行及其他借款	8,069,659	8,422,193
預售開發中物業之預收賬款	3,454,623	2,361,360
應付賬款	8	814,468
其他應付款項及應計項目	1,323,172	956,431
當期所得稅負債	1,292,344	1,231,397
	14,927,085	13,785,849
與持有待售資產相關的負債	—	8,830,293
	14,927,085	22,616,142
負債總計	16,906,140	26,760,347
權益及負債總計	24,718,402	34,800,008

簡明合併中期財務資料附註

(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

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」進行編製。

中期簡明合併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，並應與根據香港財務報告準則編製的本集團於二零一五年十二月三十一日及截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

1.2 主要會計政策

除採納下列二零一六年一月一日新生效和經修訂的準則、修訂及改進外，編製本中期簡明合併財務報表所採用的會計政策與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益之會計處理法
香港會計準則第16號和第38號的修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第27號的修訂	單獨財務報表中權益方法
二零一四年年度改進	影響下列4項準則：香港財務報告準則第5號：「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第28號的修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第1號的修訂	衍生品的披露

上述新訂和經修訂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、詮釋或修訂。

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。各分部的業績以稅前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：

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	公司及 其他業務		經營業務	
分部收入						
對外銷售	149,720	39,504	91,356	280,580	46,081	326,661
分部間銷售	—	—	8,947	8,947	—	8,947
	<u>149,720</u>	<u>39,504</u>	<u>100,303</u>	289,527	46,081	335,608
調整：						
分部間銷售抵銷				(8,947)	—	(8,947)
收入				<u>280,580</u>	<u>46,081</u>	<u>326,661</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(269,416)</u>	<u>21,217</u>	<u>744,713</u>	496,514	1,864	498,378
財務收入				15,330	—	
財務成本				<u>(202,675)</u>	<u>(21,286)</u>	
財務成本淨額				<u>(187,345)</u>	<u>(21,286)</u>	
應佔聯營企業之業績				(10,089)	—	
應佔合營企業之業績				<u>(48)</u>	—	
稅前利潤/(虧損)				<u>299,032</u>	<u>(19,422)</u>	

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	公司及 其他業務		經營業務	
分部收入					酒店經營	
對外銷售	261,767	60,879	114,932	437,578	97,990	535,568
分部間銷售	—	—	2,438	2,438	—	2,438
	<u>261,767</u>	<u>60,879</u>	<u>117,370</u>	440,016	97,990	538,006
調整：						
分部間銷售抵銷				(2,438)	—	(2,438)
收入				<u>437,578</u>	<u>97,990</u>	<u>535,568</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(154,530)</u>	<u>34,244</u>	<u>(9,316)</u>	(129,602)	11,060	(118,542)
財務收入				27,338	56	
財務成本				(178,965)	(53,910)	
財務成本淨額				<u>(151,627)</u>	<u>(53,854)</u>	
應佔聯營企業之收益				88	—	
稅前虧損				<u>(281,141)</u>	<u>(42,794)</u>	

3. 收入

期內收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一六年	二零一五年
物業銷售收入	159,950	277,160
物業出租收入	41,582	65,692
物業管理收入	81,527	100,441
建造智能化網絡設施收入	5,533	7,233
其他收入	8,792	14,184
	<u>297,384</u>	464,710
減：營業稅金及附加(a)	<u>(16,804)</u>	(27,132)
總收入	<u>280,580</u>	<u>437,578</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 二零一六年	二零一五年
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	173,181	4,908
— 中國大陸土地增值稅(c)	1,925	6,057
	<u>175,106</u>	<u>10,965</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	37,055	(8,377)
— 中國大陸土地增值稅	(1,178)	(623)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(6,202)	(6,906)
	<u>29,675</u>	<u>(15,906)</u>
本期稅項支出／(抵免)	<u>204,781</u>	<u>(4,941)</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，免征企業所得稅。

5. 歸屬於本公司普通股股東的每股溢利/(虧損)

計算基本每股溢利/(虧損)時，以歸屬於本公司普通股股東的本期利潤/(虧損)和本期已發行普通股的加權平均數20,564,713千股(二零一五年：5,664,713千股)為基礎。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月內並無已發行具潛在攤薄性的普通股，故攤薄每股溢利/(虧損)與基本每股溢利/(虧損)一致。

用以計算每股基本及攤薄溢利／(虧損)的收益和股份數據列示如下：

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年

收益／(虧損)

歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤／(虧損)

117,642 (237,681)

歸屬於本公司股東的已終止經營業務虧損

(10,876) (23,965)

106,766 (261,646)

股票數量

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
(千股) (千股)

股數

用以計算本期每股基本及攤薄溢利／(虧損)之已發行普通股之加權平均數

20,564,713 5,664,713

於報告日至本財務資料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

於二零一六年八月十五日，董事會決定不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)。

7. 應收賬款

二零一六年 二零一五年
六月三十日 十二月三十一日
未經審核 經審核

應收賬款

76,932 79,192

減：壞賬準備

(9,363) (9,552)

67,569 69,640

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：

	二零一六年 六月三十日 未經審核	二零一五年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	41,721	48,548
6個月到1年	1,733	3,202
1年至2年	17,254	19,108
2年以上	16,224	8,334
	<u>76,932</u>	<u>79,192</u>

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

	二零一六年 六月三十日 未經審核	二零一五年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	<u>787,287</u>	<u>814,468</u>

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：

	二零一六年 六月三十日 未經審核	二零一五年 十二月三十一日 經審核
1年以內	298,321	243,293
1年至2年	116,406	177,324
2年以上	372,560	393,851
	<u>787,287</u>	<u>814,468</u>

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2.81億港元(二零一五年上半年：4.38億港元)之淨收入，較去年同期下降約36%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利約為1.07億港元，而去年同期本公司股東應佔虧損約為2.62億港元。轉虧為盈的主要原因是本集團整體營運效率持續改善，且融資成本有所降低。

董事會已決定不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)。

流動現金及財務資源

於二零一六年六月三十日，現金及銀行結餘約為25.01億港元(二零一五年十二月三十一日：約30.50億港元)。於二零一六年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為32.15億港元(二零一五年十二月三十一日：約53.34億港元)，比去年下跌約40%。流動比率處於1.22倍(二零一五年十二月三十一日：1.24倍)。

於二零一六年六月三十日，本集團之資本與負債比率為44%(二零一五年十二月三十一日：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

於二零一六年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約34.06億港元(二零一五年十二月三十一日：約106.46億港元)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2.14億元，折合約2.50億港元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1.85億元，折合約2.34億港元)，該等合同至二零一六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

二零一六年上半年，宏觀經濟觸底回升，地產去庫存政策持續發力，房地產交易穩步回升，一線城市交易價格和交易量領先全國，二、三線城市房價企穩，銷售量有所增長。上半年，本集團加大在建項目的銷售力度，中期合同銷售業績穩中有升；另持有型物業綠洲中環中心、瀋陽華府努力改善經營，業績開始企穩；在提升銷售物業和持有物業業績同時，適時優化發展戰略，將部分資產收益提前資本化，高位售出，確保收益和現金流；同時積極拓展新業務，一線城市、海外核心城市拓展實質落地。

房地產開發業務

銷售進度

本集團連同其合營企業及聯營公司於二零一六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、瀋陽綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、無錫江南華府等項目。二零一六年一至六月期間，本集團連同其合營企業及聯營公司共完成合同銷售面積98,602平方米，合同金額約為人民幣50.77億元，同比上升65.2%，銷售均價為每平方米人民幣51,490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內環線內，是一個高端商品住宅項目。二零一六年上半年共完成銷售面積55,728平方米，合同金額人民幣42.11億元，銷售均價為每平方米人民幣75,563元。本集團持有上海綠洲雅賓利花園40%股權。

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。二零一六年上半年共完成銷售面積5,558平方米，合同金額人民幣4.96億元，銷售均價為每平方米人民幣89,183元。本集團持有上海黃浦華庭50.36%股權。

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社區。二零一六年上半年，共完成銷售面積31,578平方米，銷售金額人民幣2.64億元，銷售均價為每平方米人民幣8,373元。本集團持有瀋陽雅賓利花園98.95%股權。

嘉興湘府

嘉興湘府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、豪華的住宅社區。二零一六年上半年共完成銷售面積5,098平方米，銷售金額人民幣4,139萬元，銷售均價為每平方米人民幣8,119元。本集團持有嘉慶湘府98.75%股權。

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。二零一六年上半年共完成銷售面積1,172平方米，銷售金額人民幣1,021萬元，銷售均價為每平方米人民幣8,713元。本集團持有無錫江南華府98.75%股權。

土地儲備

於二零一六年六月三十日，本集團於上海、瀋陽、嘉慶、無錫及大連，擁有預計總建築面積約223萬平方米的土地儲備。本公司聚焦一線及有發展潛力的城市，致力挖掘低估或潛力資產。回顧期內，有關本公司向新城鎮發展有限公司及上置控股有限公司收購資產的決議，已於本公司的股東特別大會上，獲得在場股東通過（詳情請參閱日期為二零一六年四月二十日之公告、二零一六年六月十六日之通函及二零一六年七月六日之公告）。據此，本公司將以人民幣13.15億元收購位於上海及成都的住宅、商業等資產。預計於有關收購完成後，本集團的土地儲備將增加約38萬平方米。除此以外，本集團積極拓展海外核心城市的地產項目，近期，本集團投資一個位於澳洲悉尼項目，計劃將其改造成該酒店、商舖、住宅為一體的高檔商住兩用樓，目標實現15%~20%的年回報率，成功邁出海外業務第一步。

工程進度

二零一六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，努力提高工程建設品質，確保項目的良好品質。其中：

上海黃浦華庭

截止二零一六年六月，上海黃浦華庭1號至5號樓和7號樓工程基本完工，內、外保潔已開始，具備交付條件。

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，截止二零一六年六月，二期A塊工程基本完工，具備交付條件；二期B塊7號樓內、外裝飾工程已開始。三期A集中商業機電安裝已進場，目前已完成工程量50%。

動遷工作

上海華府一號

截至二零一六年六月底，上海華府一號已動遷安置居民891戶、企業7,000平方米；尚有待徵收居民1,003戶，二零一六年四月二十八日，房屋徵收第一輪意願徵詢同意率94.45%；動遷銀團貸款資金額度人民幣50億元，銀團成功組建完成。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一六年六月底，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

二零一六年上半年，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經營效益。其中：

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標綠洲中環中心，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。

二零一六年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.9萬平米商鋪和辦公樓以及5.7萬平米地下車庫作出租之用。截至二零一六年六月三十日，綠洲中環中心出租率達86%，出租收入人民幣2,225萬元，其中租賃收入人民幣1,976萬元、停車費收入人民幣249萬元。

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、文化等多功能為一體。截至二零一六年六月三十日，共完成租賃簽約面積65,884平方米，佔總可出租面積的59%，租金收入人民幣1,717萬元。

新興業務

雲南銘真醫院項目

二零一六年三月，雲南銘真醫院項目簽約，主要業務為經營昆明健星腫瘤醫院，上置集團持有45%股權，目前已增資到位進入正常運營階段。

大潤雲商項目

二零一六年三月，大潤雲商項目簽約，進入地產相關互聯網與金融行業。其中上置集團持有大潤科技公司12%股權，目前增資已完成；持有保理公司80%股權，目前資質已取得，營業準備工作穩步推進。

業務展望

二零一六年，在中央政府供給側改革大政策背景下，主管部門積極推進房地產去庫存，營造寬鬆的政策、市場環境；地方也紛紛出臺公積金放鬆、財政補貼等系列政策；多層政策迭加影響下，樓市顯著回暖，且一線城市呈過熱趨勢；預計下半年，在經濟增速築底回升預期下，貨幣環境仍將保持穩健和適度寬鬆，穩定的宏觀環境將有利於房地產市場保持穩定。

本集團與合營聯營企業將抓住市場回升有利時機，繼續發揮上海黃浦華庭等優質品牌項目的優勢，加大推盤力度，有信心完成全年人民幣75億元的合同銷售目標。同時，通過管理優化、互聯網手段等方式加強成本管控、流程優化，促進精細化運作，追求利潤、現金流和銷售規模的穩健。此外，集團將持續優化融資結構，目前已成功獲取中國工商銀行的人民幣100億元的授信額度。

隨著中國城市化進程步入穩定階段，地產行業進入白銀時代，地區、企業逐步分化，轉型升級成為行業共識。本集團將加快適應新環境，把握行業轉型契機，逐步減少以往重資產運營模式比例，加大投資業務，通過『融投管退』方式，加快投資退出和收益獲取進程，提高周轉率，以輕重並行資產模式營運。在新增長方面，積極拓展新項目，聚焦一線城市，利用獨特投資眼光，通過多元化渠道包括併購或合作等方式，挖掘低估或潛力資產；踐行『走出去』戰略，尋找海外優質資產，在悉尼、倫敦、三藩市等有影響力的海外核心城市進行佈局，努力尋求風險可控下的穩定收益，分散貨幣貶值風險；密切關注『一帶一路』戰略的相關政策與舉措，尋找優質項目，爭取早日分享『一帶一路』戰略的紅利。同時，謹慎嘗試有限多元化，培育新增長行業，包括醫療、養老地產以及地產相關互聯網和基金、金融業務。

僱員

於二零一六年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為1,302名。於回顧期內，本集團之僱員成本總額（不包括董事酬金）約為9,600萬港元。僱員薪酬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。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一六年六月三十日止六個月內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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的標準守則（「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，他們已於截至二零一六年六月三十日止六個月內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財務申報事宜。本集團截至二零一六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截至二零一六年六月三十日止六個月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，故未能出席本公司二零一六年度股東週年大會。

此外，由於楊超先生退任獨立非執行董事，本公司自二零一六年一月一日起暫時未能符合上市規則第3.10A條，該條規定本公司獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。緊隨於二零一六年三月三十一日委任馬立山先生為獨立非執行董事後，相關違規獲修正。

根據上市規則第3.21條，每間上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部為非執行董事。當時一名執行董事王自雄先生於二零一五年十二月四日因無意之行政安排而獲委任為審核委員會成員，並於二零一六年三月三十一日不再擔任其成員，以符合上市規則的規定。

刊發中期業績及中期報告

本公司之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本公司股東寄發載有上市規則附錄十六規定之所有資料的本公司二零一六年中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾

香港，二零一六年八月十五日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生、陳東輝先生及秦文英女士；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生。

* 僅供識別