



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

中期報告 2016



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」)未經審核之合併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
處置附屬公司之收益	18	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	7	(10,089)	88
應佔合營企業之業績	8	(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	(19,422)	(42,794)
本期利潤／(虧損)		74,829	(318,994)

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)

	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，扣除稅金	(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)

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	二零一五年
		未經審核	未經審核
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)
		0.52 港仙	(4.62 港仙)
— 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)
		0.52 港仙	(4.62 港仙)

隨附附註為本中期簡明合併財務資料的組成部分。

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	7	571,947	55,069
於合營企業之投資	8	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	9	1,230,697	–
		6,576,649	6,850,035
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	10	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
貸款及應收款項		224,180	255,908
現金及銀行存款	11	2,500,863	3,049,760
		18,141,753	16,455,997
持有待售資產		–	11,493,976
		18,141,753	27,949,973
資產總計		24,718,402	34,800,008

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
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	12	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	13	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	13	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	14	787,287	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

隨附附註為本中期簡明合併財務資料的組成部分。

中期簡明合併權益變動表

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）

(未經審核)

二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日

歸屬於本公司股東權益

	已發行	資產重	盈餘	匯兌	其他	累計	合計	非控股	權益
	股本及 股本溢價								
於二零一六年一月一日	7,488,108	1,211	369,386	1,192,052	(390,703)	(1,017,554)	7,642,500	397,161	8,039,661
本期綜合收益總額	-	-	-	(152,544)	-	106,766	(45,778)	(35,996)	(81,774)
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(145,625)	(145,625)
於二零一六年六月三十日	7,488,108	1,211	369,386	1,039,508	(390,703)	(910,788)	7,596,722	215,540	7,812,262

(未經審核)

二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日

歸屬於本公司股東權益

	已發行	資產重	盈餘	匯兌	其他	留存	合計	非控股	權益
	股本及 股本溢價								
於二零一五年一月一日	6,000,738	1,211	368,511	1,709,198	(390,663)	1,347,736	9,036,731	566,804	9,603,535
本期綜合收益總額	-	-	-	2,807	-	(261,646)	(258,839)	(57,270)	(316,109)
於二零一五年六月三十日	6,000,738	1,211	368,511	1,712,005	(390,663)	1,086,090	8,777,892	509,534	9,287,426

隨附附註為本中期簡明合併財務資料的組成部分。

中期簡明合併現金流量表

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
經營活動之現金流量			
來自經營活動的現金	16	87,421	1,271,155
已付利息		(437,381)	(697,554)
已付所得稅		(56,760)	(66,673)
經營活動之現金淨(流出)/流入		(406,720)	506,928
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(1,459)	(16,612)
處置物業、機器及設備之所得款項		2,193	31
處置附屬公司之所得款項		924,515	–
購買可供出售金融資產		(585)	–
於合營企業之投資	8	(79,095)	–
其他投資之款項		(151,855)	–
將予收購若干資產之預付款	9	(1,230,697)	–
退回預付聯營企業的款項		1,199,052	–
收取聯營企業之股息		498	–
收取利息		8,727	46,349
投資活動之現金淨流入		671,294	29,768
融資活動之現金流量			
借款之減少		(354,544)	(425,273)
抵押銀行存款之減少		431,503	83,502
與銀行借款利息支付相關之 受限制銀行存款減少		3,776	29,638
預付附屬公司非控股權益款項		(406,488)	–
融資活動之現金淨流出		(325,753)	(312,133)
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(61,179)	224,563
現金及現金等價物，期初餘額		1,707,757	572,179
匯率變動對現金及現金等價物之淨影響		(52,402)	760
現金及現金等價物，期末餘額		1,594,176	797,502

隨附附註為本中期簡明合併財務資料的組成部分。

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 一般資料

上置集團有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港交易所上市。本公司主要營業地點於二零一六年六月二十九日已由香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室變更至香港干諾道中1號友邦金融中心13樓1301-1302室。

本公司與其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要於中國境內從事房地產開發及物業租賃業務。

於二零一六年六月三十日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為60.78%。

除另有所指外，中期簡明合併財務資料以千港元呈列。

1.2 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。

中期簡明合併財務資料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. 編製基準及會計政策(續)

1.3 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資料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 二零一四年度改進	單獨財務報表中權益方法 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。

本集團未提前採用已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的任何其他準則或修訂。

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(續)

1.4 估計

管理層須於編製中期財務資料時作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於此編製簡明合併中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與應用於截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務報表所作者相同。

1.5 財務風險管理及金融工具

1.5.1 財務風險因素

本集團業務面臨若干財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與本集團於二零一五年十二月三十一日的財務報表一併閱覽。

自年結日後風險管理政策並無任何變動。

1.5.2 流動性風險

與年結日相比，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.5 財務風險管理及金融工具(續)

1.5.3 公允價值估計

與上個年結日相比，本中期期間所用估值技術概無任何變動。

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，其計量方法與簡明合併財務資料一致。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。

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)

2. 經營分部報告(續)

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			已終止 經營業務		合計
	物業開發	物業租賃	公司及 其他業務	小計	酒店經營	
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>	<u>289,527</u>	<u>46,081</u>	<u>335,608</u>
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>	<u>496,514</u>	<u>1,864</u>	<u>498,378</u>
財務收入				15,330	-	
財務成本				(202,675)	(21,286)	
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				(48)	-	
稅前利潤/(虧損)				<u>299,032</u>	<u>(19,422)</u>	

2. 經營分部報告(續)

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			已終止 經營業務		合計
	物業開發	物業租賃	公司及 其他業務	小計	酒店經營	
分部收入						
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
	261,767	60,879	117,370	440,016	97,990	538,006
調整：						
分部間銷售抵銷				(2,438)	-	(2,438)
收入				437,578	97,990	535,568
分部(虧損)/利潤	(154,530)	34,244	(9,316)	(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				(151,627)	(53,854)	
應佔聯營企業之收益				88	-	
稅前虧損				(281,141)	(42,794)	

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)

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
建造智能化網絡基礎設施收入	5,533	7,233
其他收入	8,792	14,184
	297,384	464,710
減：營業税金及附加(a)	(16,804)	(27,132)
總收入	280,580	437,578

(a) 營業税金及附加

於二零一六年五月一日前，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。

自二零一六年五月一日起，本公司須繳納以下增值稅：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅(「增值稅」)。符合資格的舊建設項目，即於二零一六年四月三十日或之前開工的項目可選擇簡單的增值稅辦法，按5%的稅率計徵，而不扣除進項增值稅。
- 物業管理服務收入須繳納6%的增值稅。
- 建造智能化網絡基礎設施收入須繳納11%的增值稅。

3. 收入(續)

(a) 營業稅金及附加(續)

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，根據營業稅及增值稅的一定比例計算。

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
	175,106	10,965
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)
	29,675	(15,906)
本期稅項支出/(抵免)	204,781	(4,941)

(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附屬公司一般按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。

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)

4. 所得稅(續)

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零三五年為止。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，免徵企業所得稅。

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

於報告日至本中期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。

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)

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. 於聯營企業之投資

二零一六年
六月三十日
未經審核

期初結餘	55,069
－上海住宅新技術發展股份有限公司(「新技術」)	18,386
－上海電信住宅寬頻網路有限公司(「住宅寬頻」)	33,968
－上信華府投資管理有限公司(「華府」)	2,715
增加投資金額	
－於上海奧達光電子有限公司(「奧達」)之投資(a)	3,089
－於美盛資源有限公司(「美盛」)(b)	533,759
應佔業績	
－新技術	67
－住宅寬頻	333
－華府	(15)
－奧達	(35)
－美盛	(10,439)
已宣派現金股息	
－住宅寬頻	(498)
匯率變動對現金及現金等價物之影響	(9,383)
期末結餘	571,947

7. 於聯營企業之投資(續)

- (a) 於二零一六年一月，本集團按代價人民幣2,640,000元(3,088,911港元)收購奧達24%股權。
- (b) 於二零一六年一月，本集團出售美盛60%股權並失去對原全資附屬公司美盛的控制權，美盛於交易後成為本集團聯營企業(附註18(c))。

8. 於合營企業之投資

二零一六年
六月三十日
未經審核

期初結餘

-

增加投資金額

—於江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)之投資(a)	15,913
—於雲南銘真醫院管理有限公司(「銘真」)之投資(b)	63,182

應佔業績

—大潤	(48)
-----	------

匯率變動對現金及現金等價物之影響

1

期末結餘

79,048

- (a) 於二零一六年五月，本集團按代價人民幣13,600,000元(15,912,574港元)收購於大潤投資的12%股權。
- (b) 於二零一六年三月，本集團按代價人民幣54,000,000元(63,182,281港元)收購於銘真投資的45%股權。

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)

8. 於合營企業之投資(續)

本集團將其於該等公司的投資列賬為於合營企業之投資，儘管本集團持有多於或少於50%股權。根據投資協議及組織章程大綱，本集團及其他投資者將共同控制該等公司的主要相關業務。

9. 其他非流動資產

根據日期為二零一六年四月二十日的收購交易主協議，其他非流動資產與收購中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)若干資產的預付款有關(附註21(b))。

10. 應收賬款

	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
應收賬款	76,932	79,192
減：壞賬準備	(9,363)	(9,552)
	67,569	69,640

10. 應收賬款(續)

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個月至1年	1,733	3,202
1年至2年	17,254	19,108
2年以上	16,224	8,334
	76,932	79,192

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。

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)

11. 現金及銀行存款

	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
現金	1,570	1,574
活期及通知存款	1,592,606	1,086,183
原期限大於三個月的定期存款	–	620,000
現金及現金等價物	1,594,176	1,707,757
已抵押之存款 (a)	904,794	1,336,297
開發項目之限制性存款 (b)	1,893	1,930
借款利息之限制性存款 (c)	–	3,776
現金及銀行存款	2,500,863	3,049,760

- (a) 於二零一六年六月三十日，約9.05億港元(二零一五年十二月三十一日：13.36億港元)的銀行存款作為銀行借貸的抵押物。
- (b) 限制性存款主要系本集團為向銀行按揭貸款購房者提供的按揭保證金。
- (c) 概無銀行存款(二零一五年十二月三十一日：人民幣500萬元(折合為400萬港元))是與銀行借款有關的限制性存款。

12. 已發行股本及股本溢價

	股份數目 (千股)	股本及 股本溢價 千港元
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	20,564,713	7,488,108
於二零一五年一月一日及 二零一五年六月三十日	5,664,713	6,000,738

於二零一五年十二月四日按每股認購股份之認購價0.10港元合共配發及發行149億股認購股份，所得現金款項(扣除開支前)為14.9億港元。

13. 計息銀行及其他借貸

	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
非流動	594,429	2,496,551
流動	8,069,659	8,422,193
	8,664,088	10,918,744

借貸之變動分析如下：

截至二零一六年六月三十日止六個月	
於二零一六年一月一日之期初金額	10,918,744
借貸之所得款項	4,974,800
償還借貸	(5,329,344)
貼現或溢價之攤銷	15,532
處置一間附屬公司	(1,700,122)
匯兌差額	(215,522)
於二零一六年六月三十日之期末金額	8,664,088

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)

13. 計息銀行及其他借貸(續)

計息銀行及其他借款包括銀行貸款、信託貸款及發行予不同投資者的企業債券，此債券以每1,000萬港元作為單位及為期七年。

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸約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，或以附屬公司之股權及銀行存款作質押。

於二零一六年六月三十日，銀行存款約9.05億港元(二零一五年十二月三十一日：約13.36億港元)，租賃土地約2.44億港元(二零一五年十二月三十一日：約24.75億港元)，投資物業約40.96億港元(二零一五年十二月三十一日：約57.00億港元)，以供出售之持有或開發中物業約2.93億港元(二零一五年十二月三十一日：約21.86億港元)及概無物業、機器及設備(二零一五年十二月三十一日：約4.34億港元)，本集團部分附屬公司股權約為4.02億港元(二零一五年十二月三十一日：約21.41億港元)作為集團借款和相關銀行授信之抵押品。

14. 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	787,287	814,468

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
	787,287	814,468

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。

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)

15. 關聯方交易

除本中期財務資料其他部分所披露關聯方交易及結餘外，本集團與關聯方已進行以下交易。

(i) 銀行貸款擔保

本公司1.40億港元貸款之擔保物包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業(二零一五年十二月三十一日：1.60億港元)。

概無貸款由上置投資控股有限公司(「上置控股」)、施建先生和司曉東女士提供保證擔保(二零一五年十二月三十一日：22.48億港元)。

(ii) 應收關聯方款項

	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
—美盛及其附屬公司	524,932	—
	524,932	—

(iii) 應付關聯方款項

	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
—美盛及其附屬公司	364,782	—
—奧達	3,089	—
	367,871	—

15. 關聯方交易(續)

(iv) 向關聯方借款

	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
向母公司借款 (a)	4,340,857	1,324,930
向其他關聯方借款 (b)	1,170,042	–
	5,510,899	1,324,930

- (a) 於二零一六年六月三十日，本公司之母公司中民嘉業提供本集團之借款為人民幣37.1億元(約43億港元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣11.1億元，約13億港元)，由以下三筆組成：
- (i) 金額為人民幣5.6億元(約6.55億港元)(二零一五年十二月三十一日：6.68億港元)的借款以本公司若干附屬公司之股權作為抵押，並由施冰先生提供擔保。該借款於二零一五年九月借入，初始借款期為3個月，已於二零一五年十二月到期後展期12個月。該借款的年利率為8%。
 - (ii) 金額為人民幣5.50億元(約6.44億港元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣5.50億元(約6.57億港元))的借款於二零一五年十二月借入，初始借款期為3個月，已於二零一六年三月到期後展期12個月。該借款的年利率為8%。
 - (iii) 金額分別為人民幣6億元(約7.02億港元)及人民幣20億元(約23.40億港元)的借款於二零一六年四月借入，年利率為8%。借款期限分別為6個月及12個月。

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)

15. 關聯方交易(續)

(iv) 向關聯方借款(續)

- (b) 於二零一六年六月三十日，關聯方中民智選投資有限公司提供的委託貸款為人民幣10億元(約11.70億港元)，由以下兩筆組成：
- (i) 人民幣8億元(約9.36億港元)的借款於二零一六年三月借入，借款期為12個月。該借款的年利率為8.5%。
 - (ii) 人民幣2億元(約2.34億港元)的借款於二零一六年五月借入，初始借款期為12個月。該借款的年利率為8.35%。

16. 簡明合併現金流量表附註

除稅前利潤／(虧損)與營運活動之現金流入調整：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 未經審核	二零一五年 未經審核
除稅前利潤／(虧損)(包括已終止經營業務)	279,610	(323,935)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	13,136	24,998
處置物業、廠房及設備之收益淨額	(385)	–
處置附屬公司之收益	(804,987)	–
應佔聯營企業之業績	10,089	(88)
應佔合營企業之業績	48	–
計提以供出售之持有或開發中物業之撥備	94,894	–
撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備	(10,652)	–
計提預付土地租賃款之撥備	15,818	–
撥回預付土地租賃款之撥備	(1,647)	–
其他應收款撥備	82,799	–
財務收入	(15,330)	(27,394)
財務成本	223,961	232,875
	(112,646)	(93,544)
限制性銀行存款減少／(增加)	37	(19,304)
預付土地租賃款(增加)／減少	(107,409)	141,206
以供出售之持有或開發中物業增加	(109,128)	(649,330)
存貨減少／(增加)	15,411	(5,070)
預付款項及其他流動資產減少／(增加)	32,651	(151,275)
其他應收款增加	(1,286,495)	(42,745)
應收賬款增加	(8,421)	(756)
應付帳款減少	(4,110)	(183,879)
其他應付款項及應計項目增加	511,319	492,125
預售開發中物業之預收款項增加	1,156,212	1,781,687
其他流動資產減少	–	2,040
來自經營活動的現金	87,421	1,271,155

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)

17. 承諾及或有事項

(a) 承諾

	二零一六年 六月三十日 千港元 未經審核	二零一五年 十二月三十一日 千港元 經審核
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	450,184	371,692
物業、廠房及設備以及租賃土地 投資代價	4,263,454 323,560	27,697 —
	5,037,198	399,389

- (b) 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約人民幣2.14億元(折合為2.50億港元)。

於二零一五年十二月三十一日，人民幣1.85億元(折合為2.34億港元)及該等合約於二零一六年六月三十日營業結束時仍然有效。

17. 承諾及或有事項(續)

(b) (續)

本集團本年度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%，因此並未在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

(c) 根據本集團二零一五年九月二十四日的公告(簡稱「公告」)，施建先生(本集團前主席)代表本集團若干成員公司與第三方金融該機構訂立了若干融資交易，而於相關期間公司其他董事並不知悉該情況。

施建先生訂立的該融資交易是於二零一一年五月二十五日至二零一四年十二月十九日期間為若干關連人士貸款提供擔保(包括黑鷹上海投資管理有限公司(「黑鷹」)，該公司於二零一五年九月十一日成為上置控股全資附屬公司，以及其他五家中國新城鎮的附屬公司)。於二零一五年八月三十一日，總擔保餘額為人民幣23.83億元(約29.07港元)。

17. 承諾及或有事項(續)

(c) (續)

於二零一三年十月十日，中國新城鎮、中國國家開發銀行國際控股有限公司(「國開行」)以及上置控股簽訂了股份認購協議，據此，根據認購(「認購」)的條款及條件，國開行同意認購中國新城鎮發行的5,347,921,071股新股。該認購於二零一四年第一季度完成。至此國開行和上置控股分別成為了中國新城鎮第一、二大股東。根據認購協議的附帶協議，中國新城鎮將與其主營的國內新城規劃發展業務無關的資產及負債(「剝離資產」)出售給上置控股或由上置控股指定的黑鷹。

上置控股或黑鷹不僅將承擔剝離資產下中國新城鎮若干附屬公司的若干銀行借款，同時亦需要籌集資金以收購剝離資產，因此為了促成剝離資產的順利轉讓，與第三方銀行簽署了該融資交易。該融資交易不僅構成了對關聯方的財務援助，也形成了本集團的或有負債。

17. 承諾及或有事項(續)

(c) (續)

截至本報告日，本集團尚未被要求履行承擔該融資交易之擔保責任，也沒有因此產生任何實際損失。於二零一六年六月三十日，該融資交易的被擔保餘額為人民幣19.96億元(約23.35億港元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣23.47億元(約28.02億港元))。於二零一五年十二月四日，新股認購事項完成後，中民嘉業承諾為本公司提供有利於本公司之背對背彌補保證，以使本公司免受因上述融資交易所可能產生的損失(「中民嘉業彌補保證」)。為進一步減少該融資交易導致的潛在損失，於二零一五年十一月三日，上置控股與司曉東女士(施健先生之配偶)訂立以本公司(代表其本身及其附屬公司)為受益人的不可撤銷及無條件承諾，向本集團提供彌補保證及使其免受該融資交易導致的付款責任而引起的任何損失(「該等彌補保證」)。

本集團董事認為，該等彌補保證加之中民嘉業彌補保證，可解除本集團因該融資交易所帶來的不良風險、或有負債及不確定性。

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)

18. 處置附屬公司

- (a) 於二零一六年一月，本集團向霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司處置所有其於海口世紀海港城置業有限公司80%的股份，代價為人民幣1.76億元(折合為2.09億港元)。於處置日期，本集團應佔海口世紀海港城置業有限公司資產淨值達人民幣1.68億元(折合為2億港元)。因此，本集團錄得處置收益約900萬港元。
- (b) 於二零一六年四月，本集團向長城國富置業有限公司處置所有其於上海斯格威大酒店有限公司56%的股份，代價為人民幣6.43億元(折合為7.65億港元)。於處置日期，本集團應佔上海斯格威大酒店有限公司資產淨值達人民幣9,200萬元(折合為1.09億港元)，物業、廠房設備為人民幣3.57億元(折合為4.25億港元)及投資物業為人民幣12.75億元(折合為15.16億港元)。因此，本集團錄得處置收益約6.56億港元。
- (c) 於二零一六年一月，本集團向Mainlandcn Ten Company Limited(萬科企業股份有限公司之全資附屬公司)處置60%其股權並失去對原全資附屬公司美盛的控制權，美盛於交易後成為本集團聯營企業。

於處置日期，美盛的資產淨值達人民幣6.57億元(折合為7.81億港元)，美盛40%股份之公允價值乃依據美盛之資產淨值之公允價值釐定，為人民幣4.49億元(折合為5.34億港元)。有關美盛60%股份的代價為人民幣3.22億元(折合為3.83億港元)。因此，本集團錄得處置收益約1.36億港元。

18. 處置附屬公司(續)

- (d) 於二零一六年四月，本集團向陝西西鳳投資有限公司、合星金控投資有限公司及上海沁弈商務諮詢有限公司處置所有其於上海上置互聯網金融資訊服務有限公司85%的股份，所得款項為人民幣1元(折合為1港元)。於處置日期，上海上置互聯網金融資訊服務有限公司的資產淨值為人民幣(400)萬元(折合為(400)萬港元)。本集團錄得處置收益約400萬港元。

19. 已終止經營業務

於二零一六年四月五日，本集團向長城國富置業有限公司處置其於上海斯格威大酒店有限公司(本集團擁有56%權益之附屬公司)的所有股份(附註18(b))。鑒於上海斯格威大酒店有限公司為本集團的主要酒店業務，處置該附屬公司被視為已終止經營業務。

截至處置日期止期間，有關上海斯格威大酒店有限公司的財務資料載於下文。收益表將已終止經營業務與持續經營業務加以區分。比較數字已重列。

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)

19. 已終止經營業務(續)

收益表資料

	(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
收入	46,081	98,051
開支	(65,503)	(140,845)
來自已終止經營業務之除所得稅前虧損	(19,422)	(42,794)
本期來自已終止經營業務之虧損	(19,422)	(42,794)
來自已終止經營業務之虧損歸屬於：		
— 本公司股東	(10,876)	(23,965)
— 非控股股東權益	(8,546)	(18,829)
	(19,422)	(42,794)

現金流量

	(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
經營現金流量	1,713	2,362
投資現金流量	—	54
總現金流量	1,713	2,416

20. 金融工具之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及應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款及應付款項。

本集團金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

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

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)

20. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

以公允價值計量的資產：

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日本集團無以公允價值計量的金融資產。

以公允價值計量的負債：

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團無以公允價值計量的金融負債。

21. 報告期後事項

(a) 購股權計劃

於二零一六年六月三日，董事會擬採納新購股權計劃(「該計劃」)，以獎勵該計劃項下為本集團作出貢獻的合資格僱員(「合資格僱員」)，該計劃於二零一六年七月六日獲本公司股東批准及採納。

於二零一六年七月十四日，認購合共1,073,717,976股新股份之購股權已授予合資格僱員。

(b) 主要收購

於二零一六年七月六日，本公司股東已批准日期為二零一六年四月二十日的收購交易主協議。根據本公司、中國新城鎮及上置控股訂立的收購交易主協議，本公司將按代價約人民幣13.15億元(折合約15.39億港元)收購中國新城鎮若干資產。

22. 中期簡明合併財務資料的批准

本中期簡明合併財務資料於二零一六年八月十五日由董事會批准及授權發佈。

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

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。本集團持有嘉興湘府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、嘉興、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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一六年六月三十日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據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」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份（「股份」）之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
卓福民	-	160,000 (附註)	-	160,000	0.0008%

附註：該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或最高行政人員或其任何緊密聯繫人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須登記在本公司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或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益

於二零一六年六月三十日，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄的本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

權益披露及其他資料

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行 普通股 股份數目	佔股權之 概約百分比
中國民生投資 股份有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註 1 及 2)	60.78%
中民嘉業投資 有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註 1 及 2)	60.78%
嘉斡投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註 1 及 2)	60.78%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註 1 及 2)	60.78%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	12,500,000,000 (附註 1 及 2)	60.78%
施建	實益擁有人、 配偶及公司權益	2,902,668,443 (附註 3 及 4)	14.11%
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	2,902,668,443 (附註 3 及 4)	14.11%
上置投資控股有限公司	實益擁有人	2,889,659,128 (附註 3 及 4)	14.05%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的78.56%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉斡投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉斡投資(上海)有限公司持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉斡投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。

- (2) 嘉順(控股)投資有限公司(中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉忻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司被視為於當中擁有權益)持有的12,500,000,000股股份被抵押予中國一家銀行。
- (3) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司於當中擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的2,889,659,128股股份被抵押予Jiahua Investment Limited。Jiang Chuming女士持有Jiahua Investment Limited的全部直接權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須登記在根據證券及期貨條例第336條規定存置本公司的登記冊內。

購股權計劃

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司並無採納任何購股權計劃。

於二零一六年六月三日，董事會擬採納新購股權計劃(「該計劃」)，以獎勵該計劃項下為本集團作出貢獻的合資格僱員(「合資格僱員」)，該計劃於二零一六年七月六日獲本公司股東批准及採納。

於二零一六年七月十四日(「授出日期」)，認購合共1,073,717,976股新股份之購股權已授予合資格僱員。向各承授人所授出的購股權於授出日期起五年期間有效，且將按如下歸屬日期分三批歸屬：(i)向各承授人所授出的40%購股權將於二零一六年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使；(ii)另30%(即最多合共70%)的購股權將於二零一七年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使；及(iii)餘下30%(即最多合共100%)的購股權將於二零一八年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使。

權益披露及其他資料

購股權行使價為每股0.2132港元，即以下最高者：(i) 股份於授出日期於聯交所的每日報價表所報的收市價每股0.212港元；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價每股0.2132港元；及 (iii) 股份面值（即0.10港元）。

購股權已授予以下董事：

執行董事	已授購股權數目
賀斌吾	160,000,000
彭心曠	160,000,000
朱強	120,000,000
秦文英	120,000,000
陳東輝	80,000,000
陳超	80,000,000
施冰	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條，向上述董事所授購股權已獲獨立非執行董事批准。除上文所披露者外，概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東或為彼等的聯繫人。

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。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一五年年報發出之日起，董事之資料變動詳情如下：

於二零一六年六月六日，王自雄先生及趙曉東先生各自辭任為執行董事。同日，秦文英女士及陳東輝先生各自獲委任為執行董事。

董事姓名	變動詳情
陳東輝先生	自二零一六年六月二十八日起獲委任為中民築友科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：726))的非執行董事
陳尚偉先生	自二零一六年五月九日起正式出任為中信証券股份有限公司(一家於聯交所(股份代號：6030)及上海證券交易所(股份代號：600030)上市的公司)的獨立非執行董事 於二零一六年四月二十九日辭任SPI Energy Co., Ltd.(一家於納斯達克上市的公司(股份代號：SPI))的獨立非執行董事
馬立山先生	自二零一六年八月十九日起獲委任為華融國際金融控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：993))的獨立非執行董事 自二零一六年八月八日起不再擔任昊天發展集團有限公司高級顧問
施冰先生	自二零一六年六月二十八日起獲委任為中民築友科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：726))的獨立非執行董事 自二零一六年八月十二日起獲委任為中國新城鎮發展有限公司(一家於聯交所(股份代號：1278)及新加坡交易所(股份代號：D4N.si)上市的公司)的執行董事

權益披露及其他資料

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則。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中期簡明合併財務資料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。

開發中物業之明細(包括截至二零一六年六月三十日止六個月之已完工物業)：

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
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	2016	90%	40%
		住宅四期	45,000	2018	0%	40%
		商業	40,000	2018	0%	40%
		酒店、辦公樓	100,500	2018	0%	40%
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 A	3,213	2016	100%	97.50%
		住宅二期 B	90,100	2017	85%	97.50%
		商業二期 B	3,038	2017	85%	97.50%
		三期家樂福 A	24,231	2017	90%	97.50%
		住宅三期 B	120,003	未決定	0%	97.50%
		商業三期 B	7,754	未決定	0%	97.50%
		住宅三期 C	85,700	未決定	0%	97.50%
		商業三期 C	1,890	未決定	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
黃浦華庭 (以前稱為 「黃浦百潤」)	中國上海 黃浦區 斜土東路68號	住宅	27,119	2016	100%	50.36%
		商業	4,152	2016	100%	50.36%
		地下車位	5,681	2016	100%	50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅	75,757	2019	0%	100%
		辦公室	41,820	2019	0%	100%
		酒店式公寓	12,000	2019	0%	100%
		地下	83,000	2019	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 (雙興標段)	97,612	2017	90%	98.95%
		住宅三期	203,960	2018	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-1#地塊 (二期)	73,144	2018	0%	98.75%
無錫永慶	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2018	0%	98.75%

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
大連綠洲城市花園	遼寧省大連市	一期住宅	154,001	2017	0%	50.36%
	瓦房店市	一期商業	20,234	2017	0%	50.36%
	新城區西外環街 以西北環路以南	一期地下	78,039	2017	0%	50.36%
		二期辦公室	18,000	2018	0%	50.36%
		二期商業	65,136	2018	0%	50.36%
		二期地下	47,950	2018	0%	50.36%
		三期住宅	271,623	2019	0%	50.36%
		三期地下	102,830	2019	0%	50.36%

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	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1628弄	商鋪及 辦公樓	32,602	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路1678號	商鋪	6,499	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及 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	40%

董事會

賀斌吾 (主席)
彭心曠 (行政總裁)
陳東輝
陳超
施冰
朱強
秦文英
卓福民*
陳尚偉*
郭平*
馬立山*

* 獨立非執行董事

法定代表

賀斌吾
彭心曠

公司秘書

彭家輝

香港主要營業地點

香港中環
干諾道中1號
友邦金融中心
13樓1301-1302室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

諾頓羅氏富布萊特香港

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

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： 中國工商銀行
 中國農業銀行
 中國建設銀行
 上海浦東發展銀行
 廈門國際銀行

股份代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk