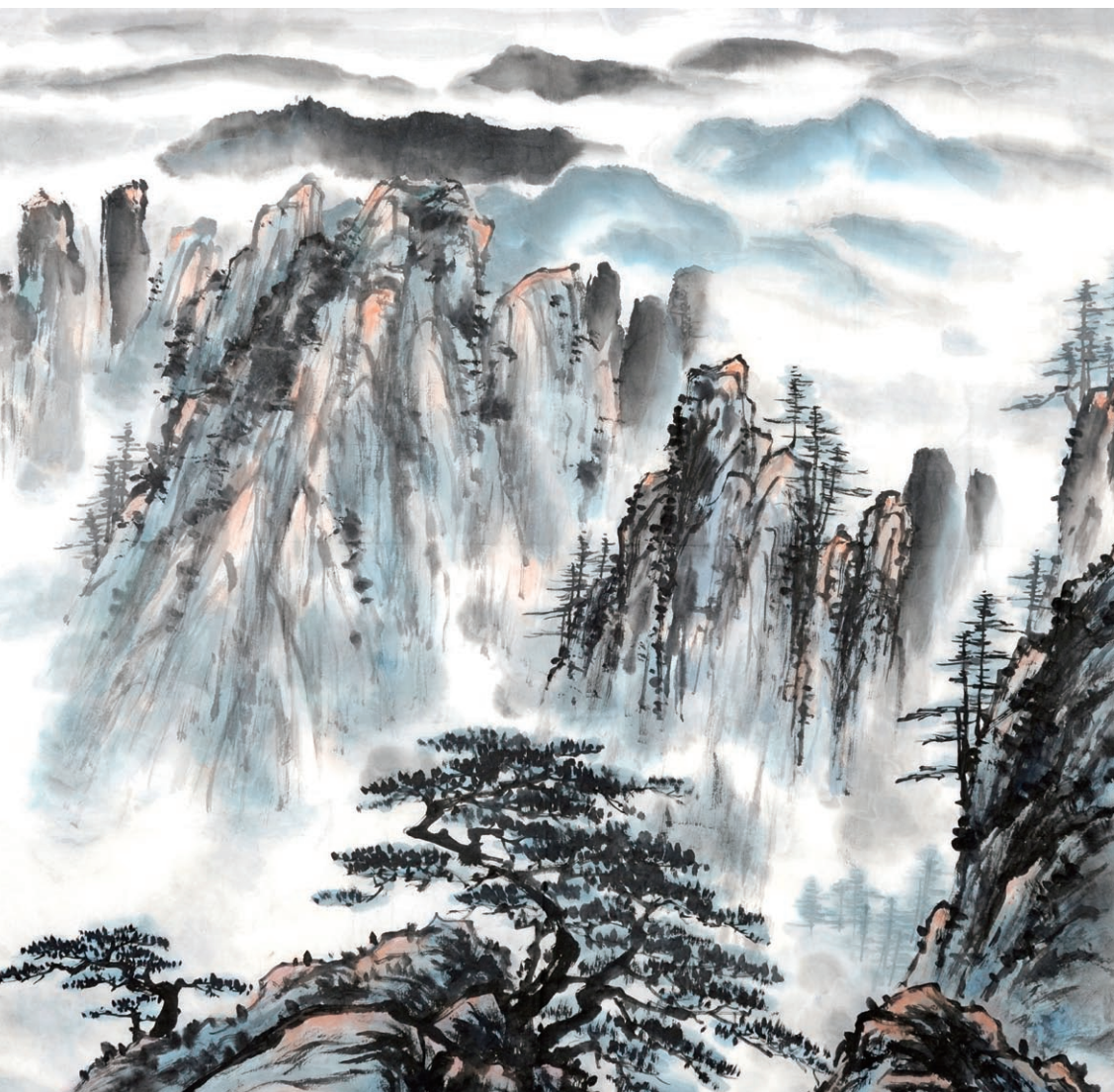




SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司
(股份代號：1207)

二零一四年中期報告



集團財務摘要

截至二零一四年
六月三十日止六個月

| | |
|----------------|-----------|
| 收入(千港元) | 1,029,089 |
| 母公司股東應佔純利(千港元) | 9,512 |
| 每股基本盈利(港仙) | 0.17 |
| 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」)截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一三年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一四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

截至二零一四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 | |
|----------------------------|----|-------------------|---------------|
| | | 二零一四年 未經審核 | 二零一三年 未經審核 |
| 收入 | 3 | 1,029,089 | 1,347,646 |
| 銷售成本 | | (607,341) | (989,483) |
| 毛利 | | 421,748 | 358,163 |
| 其他溢利－淨額 | | 9,115 | 4,816 |
| 銷售及分銷成本 | | (28,738) | (31,007) |
| 管理費用 | | (124,339) | (112,365) |
| 營運利潤 | | 277,786 | 219,607 |
| 財務收入 | | 26,658 | 34,581 |
| 財務成本 | | (207,137) | (154,276) |
| 財務成本－淨額 | | (180,479) | (119,695) |
| 應佔聯營企業之損益 | | 322 | 895 |
| 除所得稅前利潤 | | 97,629 | 100,807 |
| 所得稅 | 4 | (67,525) | (63,511) |
| 本期淨利潤 | | 30,104 | 37,296 |
| 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 | | (90,757) | 170,205 |
| 本期其他綜合收益，扣除稅金 | | (90,757) | 170,205 |
| 本期綜合收益 | | (60,653) | 207,501 |

中期綜合收益表

截至二零一四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 | |
|-------------------|-------------------|---------------|
| | 二零一四年 未經審核 | 二零一三年 未經審核 |
| 淨利潤歸屬於： | | |
| 母公司股東 | 9,512 | 25,894 |
| 非控股股東權益 | 20,592 | 11,402 |
| | 30,104 | 37,296 |
| 綜合收益歸屬於： | | |
| 母公司股東 | (77,971) | 185,764 |
| 非控股股東權益 | 17,318 | 21,737 |
| | (60,653) | 207,501 |
| 歸屬於母公司普通股持有人的每股收益 | 5 | |
| — 基本 | 0.17 港仙 | 0.46 港仙 |
| — 攤薄 | 0.17 港仙 | 0.46 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

二零一四年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 二零一四年 六月三十日 | 二零一三年 十二月三十一日 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | 未經審核 | 經審核 |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 1,338,871 | 1,343,584 |
| 投資物業 | 5,164,650 | 5,214,575 |
| 預付土地租賃款 | 134,344 | 137,806 |
| 商譽 | 663,510 | 651,308 |
| 於聯營企業之投資 | 75,532 | 75,939 |
| 遞延所得稅資產 | 505,438 | 510,324 |
| 長期預付款項 | 6,299 | 6,360 |
| | 7,888,644 | 7,939,896 |
| 流動資產 | | |
| 預付土地租賃款 | 11,372,851 | 11,300,584 |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 8,164,826 | 7,991,138 |
| 存貨 | 27,218 | 12,076 |
| 預付款項及其他流動資產 | 1,840,221 | 1,145,340 |
| 其他應收款 | 631,423 | 503,816 |
| 應收賬款 | 7 141,933 | 35,503 |
| 預付所得稅款項 | 236,444 | 170,740 |
| 現金及銀行存款 | 8 2,508,020 | 2,941,096 |
| | 24,922,936 | 24,100,293 |
| 資產總計 | 32,811,580 | 32,040,189 |

中期綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 附註 | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 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 | | 1,627,381 | 1,714,864 |
| 留存溢利 | | 1,464,464 | 1,454,952 |
| 擬派發期末股息 | | — | 60,046 |
| 歸屬於母公司股東權益合計 | | 9,092,583 | 9,230,600 |
| 非控股股東權益 | | 361,984 | 322,755 |
| 權益總計 | | 9,454,567 | 9,553,355 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 9 | 11,643,598 | 10,233,940 |
| 遞延所得稅負債 | | 1,921,979 | 1,943,823 |
| | | 13,565,577 | 12,177,763 |
| 流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 9 | 5,243,961 | 5,322,462 |
| 可換股債券－主債務部分 | | 8,754 | 8,332 |
| 預售開發中物業之預收賬款 | | 941,194 | 1,177,218 |
| 應付帳款 | 10 | 1,204,636 | 1,804,043 |
| 其他應付款項及應計項目 | | 857,446 | 421,021 |
| 當期所得稅負債 | | 1,535,445 | 1,575,995 |
| | | 9,791,436 | 10,309,071 |
| 負債總計 | | 23,357,013 | 22,486,834 |
| 負債及權益總計 | | 32,811,580 | 32,040,189 |
| 淨流動資產 | | 15,131,500 | 13,791,222 |
| 資產總額減流動負債 | | 23,020,144 | 21,731,118 |

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

截至二零一四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)

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日

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 | | | 非控股 股東權益 | 權益 合計 | |
|---------------------|-----------|------------|----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-------------|-------------|----------|-----------|
| | | | | | | 債券中包 含認股權 | 留存 溢利 | 擬派發 期末股息 | | | |
| 於二零一四年一月一日 | 6,000,738 | 1,211 | 367,249 | 1,740,855 | (397,261) | 2,810 | 1,454,952 | 60,046 | 9,230,600 | 322,755 | 9,553,355 |
| 本期綜合收益 | - | - | - | (87,483) | - | - | 9,512 | - | (77,971) | 17,318 | (60,653) |
| 收購子公司產生之 非控股股東權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21,911 | 21,911 |
| 二零一三年期末股息 | - | - | - | - | - | - | - | (60,046) | (60,046) | - | (60,046) |
| 於二零一四年六月三十日 | 6,000,738 | 1,211 | 367,249 | 1,653,372 | (397,261) | 2,810 | 1,464,464 | - | 9,092,583 | 361,984 | 9,454,567 |

(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 | | | 非控股 股東權益 | 權益 合計 |
|--------------|-----------|------------|----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | | | | | | 債券中包 含認股權 | 留存 溢利 | 合計 | | |
| 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 |

簡明綜合現金流量表

截至二零一四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 | |
|---------------------------|----|-------------------|-----------------|
| | | 二零一四年 (未經審核) | 二零一三年 (未經審核) |
| 經營活動之現金流量 | | | |
| 用於經營活動的現金 | 12 | (1,143,074) | (603,251) |
| 已付利息 | | (451,138) | (513,886) |
| 已付所得稅 | | (161,987) | (255,510) |
| 經營活動之現金淨流出 | | (1,756,199) | (1,372,647) |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 購置物業、機器及設備 | | (219,192) | (156,534) |
| 處置物業、機器及設備 | | 163 | 965 |
| 收購子公司，扣除購入之現金 | | (14,746) | – |
| 處置子公司 | | 145,199 | 248,818 |
| 收回與收購康明投資有限公司 相關之應收款項 | | – | 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 | | 2,544 | 2,466 |
| 收取利息 | | 13,495 | 2,805 |
| 投資活動之現金(淨流出)／淨流入 | | (72,537) | 612,107 |
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 借款之增加 | | 1,412,096 | 2,645,168 |
| 贖回有擔保優先票據 | | – | (566,922) |
| 收購子公司非控股股東權益之付款 | | – | (458,000) |
| 抵押銀行存款之減少／(增加) | | 18,124 | (795,924) |
| 與銀行借款利息支付相關之 受限制銀行存款增加 | | (4,069) | (2,549) |
| 融資活動之現金淨流入 | | 1,426,151 | 821,773 |
| 現金及現金等價物之(減少)／增加淨額 | | (402,585) | 61,233 |
| 現金及現金等價物，期初餘額 | | 1,382,220 | 1,253,004 |
| 匯率變動對現金及現金等價物之影響 | | (12,329) | 23,047 |
| 現金及現金等價物，期末餘額 | | 967,306 | 1,337,284 |



1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基礎

截至二零一四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，並應與截至二零一三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2014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2013年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第32號金融資產及金融負債的抵銷的修改

修改澄清了「目前擁有法定權利抵銷」的意思以及清算所非同時結算機制但可抵銷的標準。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第21號徵稅(「香港(國際財務報告解釋委員會)第21號」)

該解釋公告澄清根據相關法規當有活動引發稅項支付，該實體需確認其負債。對於由最低限額引發的稅項，該解釋公告說明在最低限額達到時無需確認負債。香港(國際財務報告解釋委員會)第21號適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前，本集團不認為香港(國際財務報告解釋委員會)第21號會對本集團的財務報表有重大影響。

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36號資產減值的修改－非金融資產可收回金額的披露

該修改取消了香港財務報告準則第13號無意對未發生減值的現金產出單元的可收回金額之披露要求。另外，該修改要求對報告期內確認了減值損失或減值損失轉回的資產或現金產出單元的可收回金額作出披露，以及規定若該資產或單元的可收回金額是通過公允值減去處置費用方式計量的，須對其公允值的計量方式進行詳細披露。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間並可往回追溯。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

香港會計準則第39號衍生工具的變更和套期會計的延續的修改

該修改規定了當被指定為套期工具的衍生工具有所變更時，如果滿足特定的條件，可對套期會計中止予以豁免。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

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。

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> | <u>1,030,496</u> |
| 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> | <u>277,786</u> |
| 財務收入 | | | | | 26,658 |
| 財務成本 | | | | | (207,137) |
| 財務成本淨額 | | | | | <u>(180,479)</u> |
| 應佔聯營企業之損益 | | | | | <u>322</u> |
| 除所得稅前利潤 | | | | | <u>97,629</u> |

2. 經營分部報告(續)

| | 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 |
| | 1,118,822 | 60,385 | 92,854 | 215,156 | 1,487,217 |
| 調整： | | | | | |
| 分部間銷售抵銷 | | | | | (139,571) |
| 持續經營業務收入 | | | | | 1,347,646 |
| 分部利潤／(虧損) | 194,830 | 37,984 | 7,322 | (20,529) | 219,607 |
| 財務收入 | | | | | 34,581 |
| 財務成本 | | | | | (154,276) |
| 財務成本淨額 | | | | | (119,695) |
| 應佔聯營企業之損益 | | | | | 895 |
| 除所得稅前利潤 | | | | | 100,807 |

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 | |
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 物業銷售收入 | 855,024 | 1,182,053 |
| 酒店經營收入 | 90,319 | 98,412 |
| 物業出租收入 | 52,448 | 57,037 |
| 物業管理收入 | 91,571 | 78,676 |
| 建造智能化網絡設施收入 | 691 | 9,722 |
| 其他收入 | 2,519 | 4,511 |
| | 1,092,572 | 1,430,411 |
| 減：營業稅金及附加(a) | (63,483) | (82,765) |
| 總收入 | 1,029,089 | 1,347,646 |

(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。

4. 稅項

| | (未經審核) | |
|------------------|-------------|--------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 即期稅項 | | |
| – 中國大陸企業所得稅 (a) | 25,555 | 40,244 |
| – 中國大陸土地增值稅 (c) | 45,211 | 12,872 |
| | 70,766 | 53,116 |
| 遞延所得稅 | | |
| – 中國大陸企業所得稅 | 164 | (677) |
| – 中國大陸土地增值稅 | (1,609) | (32) |
| – 中國大陸代扣代繳所得 (d) | (1,796) | 11,104 |
| | (3,241) | 10,395 |
| 本期稅項支出 | 67,525 | 63,511 |

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. 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%-4.5%。

4. 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。

5. 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(二零一三年：5,664,713千股)為基礎。

於二零一四年及二零一三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，因為他們不具有稀釋性。因此，於二零一四年及二零一三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)

5. 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 | |
|------------------|-------------|-----------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 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 | 9,512 | 25,894 |
| 股票數量 | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | (千股) | (千股) |
| 股數 | | |
| 用以計算本期基本及攤薄每股收益之 | | |
| 已發行普通股之加權平均數 | 5,664,713 | 5,664,713 |
| | 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

於二零一四年八月二十八日，董事會決定不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。

7. 應收賬款

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 應收賬款 | 152,013 | 45,680 |
| 減：壞賬準備 | (10,080) | (10,177) |
| | 141,933 | 35,503 |

應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 6個月以內 | 124,550 | 26,176 |
| 6個月到1年 | 16,870 | 379 |
| 1年至2年 | 4,140 | 7,913 |
| 2年以上 | 6,453 | 11,212 |
| | 152,013 | 45,680 |

本集團的應收賬項均為無息應收賬款。信用期一般不超過六個月。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)

8. 現金及銀行存款

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|---------------|------------------------|-------------------------|
| 現金 | 4,144 | 2,719 |
| 活期及通知存款 | 963,162 | 1,379,501 |
| 現金及現金等價物 | 967,306 | 1,382,220 |
| 原期限大於三個月的定期存款 | – | 2,544 |
| 已抵押之存款(a) | 1,520,169 | 1,538,293 |
| 開發項目之限制性存款(b) | 7,617 | 9,180 |
| 借款利息之限制性存款(c) | 12,928 | 8,859 |
| 現金及銀行存款 | 2,508,020 | 2,941,096 |

- (a) 於二零一四年六月三十日，約 15.20 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 15.38 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。於二零一四年六月三十日，該類存款餘額約 800 萬港元(二零一三年十二月三十一日：約 900 萬港元)。
- (c) 該 1,000 萬元人民幣(折合 1,300 萬港元)(二零一三年十二月三十一日：700 萬人民幣，折合 900 萬港元)是與銀行借款有關的限制性存款。

9. 計息銀行及其他借款

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，此債券以每一千萬港元作為單位及為期七年。

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款總額約為 168.88 億港元(二零一三年十二月三十一日：155.56 億港元)，其中約 163.12 億港元(二零一三年十二月三十一日：150.24 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，或以子公司之股權及存單作質押。

於二零一四年六月三十日，銀行存款約 15.20 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 15.38 億港元)，租賃土地約 76.95 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 87.18 億港元)，投資物業約 51.44 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 51.94 億港元)，以供出售之持有或開發中物業約 62.64 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 51.13 億港元)及物業、機器及設備約 16.18 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 13.09 億港元)，對部分子公司股東權益投資成本約為 43.43 億港元(二零一三年十二月三十一日：約 56.21 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)

10. 應付賬款

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|------|------------------------|-------------------------|
| 應付賬款 | 1,204,636 | 1,804,043 |

應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|-------|------------------------|-------------------------|
| 1年以內 | 1,065,874 | 1,169,764 |
| 1年至2年 | 107,940 | 433,290 |
| 2年以上 | 30,822 | 200,989 |
| | 1,204,636 | 1,804,043 |

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。

11. 關聯方交易

於二零一四年六月三十日，本公司2.2億港元(二零一三年十二月三十一日：2.2億港元)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。

12. 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 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 未經審核 | 二零一三年 未經審核 |
| 除所得稅前利潤 | 97,629 | 100,807 |
| 調整： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 24,080 | 25,996 |
| 應佔聯營企業之溢利 | (322) | (895) |
| 財務收入 | (26,658) | (34,581) |
| 財務成本 | 207,137 | 154,276 |
| | 301,866 | 245,603 |
| 限制性銀行存款減少／(增加) | 1,563 | (1,538) |
| 預付土地租賃款(增加)／減少 | (178,720) | 125,499 |
| 以供出售之持有或開發中物業減少／(增加) | 52,050 | (320,130) |
| 存貨增加 | (15,286) | (7,282) |
| 預付款項及其他流動資產增加 | (687,939) | (51,133) |
| 其他應收款增加 | (282,563) | (101,800) |
| 應收賬款增加 | (101,908) | (3,309) |
| 應付帳款減少 | (369,961) | (73,504) |
| 其他應付款項及預提項目增加／(減少) | 364,061 | (434,250) |
| 預售開發中物業之預收款項(減少)／增加 | (226,237) | 18,593 |
| 用於經營活動的現金 | (1,143,074) | (603,251) |

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. 資本性支出承諾

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 |
|----------------|------------------------|-------------------------|
| 已簽約但未撥備 | | |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 1,476,711 | 1,348,489 |
| 購置固定資產及土地使用權 | – | 24,753 |
| | 1,476,711 | 1,373,242 |
| 已批准但未簽約 | | |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 172,304 | 399,324 |
| 購置固定資產及土地使用權 | – | 19,215 |
| | 172,304 | 418,539 |
| | 1,649,015 | 1,791,781 |

14. 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和應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、可換股債券和應付款項。

14. 金融工具之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)

除了下表列示的金融工具外，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。

| | 二零一四年 六月三十日 未經審核 | | 二零一三年 十二月三十一日 經審核 | |
|-------------|------------------------|-------|-------------------------|-------|
| | 賬面價值 | 公允價值 | 賬面價值 | 公允價值 |
| 可換股債券－主債務部分 | 8,754 | 9,034 | 8,332 | 9,008 |

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：

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日本集團無以公允價值計量的金融資產。

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. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

以公允價值計量的負債：

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團無以公允價值計量的金融負債。

需要披露公允價值的負債：

於二零一四年六月三十日

| | 使用的公允價值層級 | | | 合計 |
|-------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-------|
| | 活躍 市場報價 (層級1) | 重大 可觀察 到的參數 (層級2) | 重大 不可觀察 到的參數 (層級3) | |
| 可轉換債券－主債務部分 | - | - | 9,034 | 9,034 |

於二零一三年十二月三十一日

| | 使用的公允價值層級 | | | 合計 |
|-------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-------|
| | 活躍 市場報價 (層級1) | 重大 可觀察 到的參數 (層級2) | 重大 不可觀察 到的參數 (層級3) | |
| 可轉換債券－主債務部分 | - | - | 9,008 | 9,008 |

15. 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二零一四年八月二十八日由董事會通過及批准發佈。

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約 10.29 億港元（二零一三年：13.48 億港元）之淨收入，較去年同期下降約 23.7%。期內淨收入下降主要由於來自物業銷售的收入下降所致。母公司股東應佔溢利約為 0.1 億港元（二零一三年：約 0.26 億港元）。

流動現金及財務資源

於二零一四年六月三十日，現金及銀行結餘約為 25.08 億港元（二零一三年十二月三十一日：約 29.41 億港元）。於二零一四年六月三十日，本集團之營運資金（流動資產淨額）約為 151.32 億港元（二零一三年十二月三十一日：約 137.91 億港元），比去年上升約 10%。流動比率處於 2.55 倍（二零一三年十二月三十一日：2.34 倍）。

於二零一四年六月三十日，本集團之資本與負債比率為 60%（二零一三年十二月三十一日：57%）。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

於二零一四年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約 163.12 億港元（二零一三年十二月三十一日：約 150.24 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 5.11 億元，折合約 6.44 億港元（二零一三年十二月三十一日：人民幣 4.84 億元，折合約 6.15 億港元），該等合同至二零一四年六月三十日仍然有效。

管理層討論及分析

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

二零一四年上半年，受信貸收緊、市場觀望情緒蔓延的影響，百城均價連續上漲兩年後五月首次下跌，六月跌幅擴大；上半年成交量明顯低於去年同期，一線城市同比降幅最大；多數代表企業中期銷售目標完成情況不及去年同期。上半年，本集團進一步深化體制改革，成立八大事業部，建立扁平化高效的管理模式；加快新項目工程建設進度，上海黃浦區百潤項目3萬平米、上海雅賓利花園三期16萬平米、瀋陽雅賓利花園二期18.4萬平方米施工進度全面推進，確保三項目下半年實現預售；與時俱進，創建「天地e家」互聯網金融服務平臺，實現產業結構的優化調整。

房地產開發業務

銷售進度

本集團二零一四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、美蘭湖高爾夫別墅、海口外灘中心，以及瀋陽雅賓利花園、瀋陽綠洲悠山美地等項目。二零一四年一至六月期間，本集團共完成合同銷售面積11,209平方米，合同金額約為人民幣20,420萬元。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。二零一四年一至六月，共完成銷售7套，銷售面積1,077平方米，合同金額人民幣2,716萬元，銷售均價人民幣25,226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。二零一四年一至六月，共計簽約12套，共計完成銷售面積916平方米，銷售金額人民幣2,900萬元，銷售均價人民幣30,200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。二零一四年一至六月，共計簽約11套，共計完成銷售面積2,519平方米，銷售金額人民幣10,667萬元，銷售均價人民幣42,344元／平方米。

美蘭湖高爾夫別墅

美蘭湖高爾夫別墅位於上海寶山區羅店北歐新鎮內，為歐式折中主義風格的高爾夫花園別墅，與北歐新鎮的自然風貌、建築特色、人文環境自然融合，已華府品牌的優秀品質引起廣泛關注。二零一四年一至六月，共計簽約8套，共計完成銷售面積1,086平方米，銷售金額人民幣2,177萬元，銷售均價人民幣19,945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。二零一四年一月至六月，一期外灘中心銷售套數為3套，完成銷售合同金額870萬元，銷售面積570平方米，銷售均價人民幣15,276元/平方米。

工程進度

二零一四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：

上海雅賓利花園第三期

截止二零一四年六月，上海雅賓利三期PHC管樁工程、圍護工程及壓密注漿工程已經全部完成，地下車庫底板已全部完成，地下車庫頂板模板完成90%。目前正進行二次結構的內牆砌築工程。

百潤項目

截止二零一四年六月，百潤項目1-3#樓主體結構已完成至6層，4-5#樓地下結構已完成40%，6#樓外牆幕牆鋼架及外保溫已完成80%。

瀋陽雅賓利花園第二期

瀋陽雅賓利花園二期建築面積18.4萬平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止二零一四年六月，A塊高層主體結構全部完成，目前配套工程正在進場準備階段，超高層主體結構完成至32層；B塊高層主體結構完成至14層、超高層主體結構完成至4層。

瀋陽綠洲悠山美地

截止二零一四年六月，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，其中金陵標段已已全部竣工交房；雙興標段大部分主體結構封頂已完成，目前正進行屋面瓦施工，預計二零一四年九月竣工交房。

動遷工作

綠洲雅賓利花園

截至二零一四年六月底，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。

百潤項目

截至二零一四年六月底，上海黃浦百潤項目已動遷安置居民374戶、個體16戶、單位9戶，已全部完成動遷工作。

華府一號(琴海苑)

截至二零一四年六月底，華府一號項目已動遷安置居民891戶、企業1戶，居民動遷完成39.7%、企業動遷完成2.4%。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。

管理層討論及分析

瀋陽雅賓利花園

截至二零一四年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,383戶、企業和學校13戶，尚餘動遷居民117戶、企業和學校12戶，居民動遷完成92%、企業和學校動遷完成52%。

商業物業

運營二零一四年上半年，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

二零一四年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣7,153萬元，其中客房收入人民幣3,786萬元，餐飲收入人民幣2,983萬元。毛利總額約為人民幣1,633萬元，客房出租率達87%。

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。截至二零一四年六月，共完成租賃簽約面積67,137平方米，佔總可出租面積的60%，租金收入人民幣2,145萬元。

綠洲中環中心

二零一四年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.9萬平米的商舖及辦公樓以及5.7萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一四年六月底，出租收入人民幣2,080萬元，其中租賃收入人民幣1,808萬、停車費收入人民幣272萬元。

業務展望

二零一四年，新一屆政府著力推進長效機制建設完善。從二零一三年「國五條」後的政府表現來看，中央關注點不再局限於房價，而是更加重視通過建立完善長效機制保障市場健康。中長期來看，不動產統一登記、財產公示等制度出臺，房地產稅立法工作持續推進，將進一步促進長效機制的建立和完善，推動房地產業發展更加健康。地方政府則是根據當地市場環境出臺政策，限購令等非常時期的非常政策在三、四線城市逐步退出舞臺。在全面深化改革的大背景下，房地產業也必將迎來更加市場化的機遇和挑戰。

金融方面：下半年，貨幣政策在「穩增長」、「防風險」、「降槓桿」之間權衡，預計貨幣政策保持穩健的基調總體不變，偏向寬鬆，以保持市場流動性平穩適度。存貸款基準利率保持基本穩定，貸款市場利率上升。目前對房地產貸款的政策，嚴格遵守國務院有關房地產開發貸款、個人住房貸款、土地儲備貸款等等涉及房地產的貸款政策，沒有任何政策鬆動。定向降准釋放流動性，推進金融市場化發展；再融資放開、優先股試點，資本市場直接融資渠道再拓寬；差別化的信貸政策成為今年房地產信貸政策主流，為房地產市場剛性需求的平穩釋放提供有效保證。

管理層討論及分析

營銷方面：認清市場，把握方向。市場走勢方面，需求有所回升，供應量加大，市場供大於求導致「去庫存」是下半年主基調，房價調整深化，部分城市房價下行壓力較大。做足準備，迎接明天。下半年積極推動上海黃浦區百潤項目、上海雅賓利花園三期、瀋陽雅賓利花園二期新盤銷售同時，重新進行「價值整合」，尋找淡市下真正買家與項目價值的契合點；通過專業的系統性營銷，集合高效的執行，堅持「精細化營銷」；注重「客戶經營與維護」，以最小的投入換取最大的回報；全程把控，靈活應對市場變化，建立完善的「風險把控體系」；等等做足功課，勝在細節是本集團淡市業績提升的動力所在。

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 42,019 億元，同比增長 14.1%。其中，住宅投資人民幣 28,689 億元，增長 13.7%，房地產開發投資累計同比緩慢回落。商品住宅成交量同比下降，商品住宅均價同比負增長，各線城市房地產市場表現均不佳。

二零一四下半年在穩增長政策支持下，經濟有望環比改善；微刺激會帶來經濟的短期企穩，但下行壓力依舊，政策本身利好恐難改周期下行趨勢，房地產市場內在調整仍將持續。在宏觀經濟環境整體偏弱的背景下，完善管理體制、加快新項目推盤、調結構創新驅動互聯網金融，本集團通過業務整合繼續發揮自己的產業優勢。

董事的股份權益

於二零一四年六月三十日，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) | 2,889,659,128 (附註2) | 2,902,668,443 | 51.24% |
| 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2,889,659,128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於二零一四年六月三十日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2,889,659,128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

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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

截至二零一四年六月三十日，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 | 2,902,668,443 (L) (附註2) | 51.24% |
| 上置投資 | 實益擁有人 | 2,889,659,128 (L) | 51.01% |

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2,889,659,128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。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為2,150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0.95億港元。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

於截至二零一四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二零一四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

自二零一四年六月十六日起，姜燮富先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會主席職務。

由二零一四年八月十四日起，蔣旭東先生辭任本公司執行董事、董事會副主席及行政總裁職務。於同日，袁德新先生接替王自雄先生(「王先生」)擔任本公司首席財務官。王先生獲委任為本公司行政總裁，並繼續擔任董事會副主席。於同日，本公司獨立非執行董事及現任審核委員會成員陳尚偉先生，獲委任為審核委員會主席；及袁普先生亦獲委任為審核委員會成員。

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、調任或辭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。

管理層討論及分析

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。本集團截至二零一四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二零一四年度股東週年大會。

此外，由於姜燮富先生辭任為獨立非執行董事及審核委員會主席，本公司於二零一四年六月十六日起短暫地未能遵守上市規則(i)上市規則第3.10A條所要求獨立非執行董事人數最少須佔董事會人數三分之一；及(ii)上市規則第3.21條的規定審核委員會的成員需由獨立非執行董事佔大多數，且出任主席者亦必須是獨立非執行董事。本公司隨後於二零一四年八月十四日，繼蔣旭東先生辭任為公司執行董事及分別委任陳尚偉先生及袁普先生為審核委員會主席及成員後，上述之不遵守亦已被糾正。

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>)登載二零一四年之中期報告，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，二零一四年八月二十八日

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 | 2014 | 95% | 79% |
| | | 住宅二期 | 212,545 | 2017 | 0% | 79% |
| | | 商業二期 | 16,316 | 2017 | 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 | 2016 | 15% | 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% |
| 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 | 87,972 | 2015 | 60% | 97.50% |
| | | 住宅二期B | 90,100 | 2016 | 10% | 97.50% |
| | | 商業二期B | 3,003 | 2016 | 0% | 97.50% |
| | | 三期家樂福A | 24,106 | 2015 | 30% | 97.50% |
| | | 住宅三期B | 100,503 | 2017 | 0% | 97.50% |
| | | 商業三期B | 6,384 | 2017 | 0% | 97.50% |
| | | 住宅三期C | 101,970 | 2018 | 0% | 97.50% |
| | | 商業三期C | 3,620 | 2018 | 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 | 2014 | 98% | 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 | 26,719 | 2015 | 50% | 50.36% |
| | | 商業 | 4,435 | 2015 | 60% | 50.36% |
| | | 公建 | 623 | 2015 | 40% | 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 | 38,820 | 2019 | 0% | 100% |
| | | 商業 | 15,000 | 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 | 2014 | 85% | 98.95% |
| | | 住宅三期 | 203,960 | 2016 | 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 | 2016 | 0% | 98.96% |
| 無錫永慶 | 無錫鴻山 新城鎮之內 | 住宅 | 204,219 | 2016 | 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 | 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 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% |



董事局

施建(主席)
李耀民(聯席主席)
虞海生(聯席主席)
王自雄(副主席兼行政總裁)
張宏飛
施力舟
張永銳*
金炳榮*
卓福民**
袁普**
陳尚偉**
楊超**

* 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

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

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

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