

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)

**截至二零一八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

截至二零一八年
六月三十日止六個月

收入(人民幣千元)	810,649
本公司股東應佔淨溢利(人民幣千元)	82,409
每股基本盈利(人民幣分)	0.40
每股股息—中期(人民幣分)	—

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零一七年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 未經審核	二零一七年 未經審核
收入	3	810,649	519,591
銷售成本		<u>(406,216)</u>	<u>(470,961)</u>
毛利		404,433	48,630
出售附屬公司及部分合營企業權益產生之收益	4	223,307	1,141,944
金融資產減值虧損淨額		(4,342)	—
其他收益／(虧損)－淨額		3,650	(10,321)
銷售及分銷成本		(19,322)	(25,871)
管理費用		<u>(138,626)</u>	<u>(149,653)</u>
營運利潤		<u>469,100</u>	<u>1,004,729</u>
財務收入		54,979	10,008
財務成本		<u>(292,540)</u>	<u>(245,105)</u>
財務成本－淨額		<u>(237,561)</u>	<u>(235,097)</u>
應佔聯營企業之業績		(12,560)	45,387
應佔合營企業之業績		<u>(49,977)</u>	<u>(1,457)</u>
稅前利潤		169,002	813,562
所得稅開支	5	<u>(72,442)</u>	<u>(186,669)</u>
當期利潤		<u><u>96,560</u></u>	<u><u>626,893</u></u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 未經審核	二零一七年 未經審核
其他綜合收益，扣除稅金			
於以後期間可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>(2,134)</u>	<u>10,948</u>
當期綜合收益總額		<u>94,426</u>	<u>637,841</u>
利潤歸屬於：			
本公司股東		82,409	622,749
非控股股東權益		<u>14,151</u>	<u>4,144</u>
		<u>96,560</u>	<u>626,893</u>
綜合收益總額歸屬於：			
本公司股東		80,275	633,697
非控股股東權益		<u>14,151</u>	<u>4,144</u>
		<u>94,426</u>	<u>637,841</u>
歸屬於本公司股東的每股盈利	6		
— 基本		<u>人民幣 0.0040 元</u>	<u>人民幣 0.0303 元</u>
— 攤薄		<u>人民幣 0.0040 元</u>	<u>人民幣 0.0303 元</u>

中期簡明合併財務狀況表

二零一八年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	二零一八年 六月三十日 未經審核	二零一七年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		718,858	737,265
投資物業		5,359,662	5,375,199
預付土地租賃款		199,692	204,403
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,257,029	1,043,140
於合營企業之投資		3,963,922	4,018,705
遞延稅項資產		242,837	242,837
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 的金融資產		382,836	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		23,830	—
可供出售投資		—	407,790
以攤銷成本列賬的其他金融資產		574,426	—
貸款及應收款項		—	579,994
其他非流動資產		662,673	810,800
		<u>13,402,036</u>	<u>13,436,404</u>
流動資產			
預付土地租賃款		2,008,867	1,905,849
以供出售之持有或開發中物業		1,778,238	2,257,686
存貨		1,182	849
應收賬款	8	25,074	24,438
其他應收款		1,812,299	1,716,383
預付款項及其他流動資產		565,748	322,365
預付所得稅		98,542	96,419
以攤銷成本列賬的其他金融資產		1,609,530	—
貸款及應收款項		—	1,172,011
現金及現金等價物		546,510	1,207,119
受限制現金		302,613	245,796
		<u>8,748,603</u>	<u>8,948,915</u>
分類至持有待售資產		<u>750</u>	—
		<u>8,749,353</u>	<u>8,948,915</u>
資產總計		<u><u>22,151,389</u></u>	<u><u>22,385,319</u></u>

	二零一八年 六月三十日 未經審核	二零一七年 十二月三十一日 經審核
權益和負債		
權益		
已發行股本及溢價	6,747,788	6,747,788
其他儲備	136,896	240,440
留存溢利	440,424	391,979
	<hr/>	<hr/>
歸屬於本公司股東權益	7,325,108	7,380,207
非控股股東權益	547,183	433,761
	<hr/>	<hr/>
權益總計	7,872,291	7,813,968
	<hr/>	<hr/>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	5,762,361	6,151,564
遞延稅項負債	1,488,957	1,447,258
	<hr/>	<hr/>
	7,251,318	7,598,822
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
計息銀行及其他借款	2,436,378	2,447,238
預售開發中物業之預收賬款	–	1,015,262
合同負債	845,088	–
應付賬款	578,832	703,382
其他應付款項及應計項目	2,321,146	1,893,378
當期所得稅負債	846,336	913,269
	<hr/>	<hr/>
	7,027,780	6,972,529
	<hr/>	<hr/>
負債總計	14,279,098	14,571,351
	<hr/>	<hr/>
權益及負債總計	22,151,389	22,385,319
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

9

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基礎

本節所載附注乃摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務資料全文，該等財務資料已根據香港會計準則（「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（「香港財務報告準則」）編製的本集團於二零一七年十二月三十一日及截至二零一七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

除下文所述及適用於預期年度盈利總額之稅率估計所得稅外，編製中期簡明合併財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零一八年採納的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋

本集團採用於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」
- 香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基準之付款交易之分類及計量」
- 香港會計準則第28號之修訂「聯營企業及合營企業之投資」
- 香港會計準則第40號之修訂「轉讓投資物業」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號「外幣交易及預付代價」

採用上述現有香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋對本集團財務狀況及表現並無重要影響，惟香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入在下方詳述。

1.3 會計政策的變化

(i) 對財務資料的影響

下表列示就各單獨項目確認的調整。並無載入不受變動影響的項目。因此，所披露之分計及總計無法由所提供的數據重新計算。有關調整按下文準則更詳細闡述。

合併財務狀況表(摘錄)	於二零一七年 十二月三十一日 經審核	香港財務報告 準則第9號	香港財務報告 準則第15號	於二零一八年 一月一日 (經重列) 未經審核
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產	—	382,836	—	382,836
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	24,954	—	24,954
可供出售投資	407,790	(407,790)	—	—
按攤銷成本列賬的其他金融資產	—	574,426	—	574,426
貸款及應收款項	579,994	(579,994)	—	—
其他非流動資產	810,800	(2,614)	—	808,186
流動資產				
應收賬款	24,438	—	—	24,438
其他應收款	1,716,383	(14,531)	—	1,701,852
按攤銷成本列賬的其他金融資產	—	1,160,760	—	1,160,760
貸款及應收款項	1,172,011	(1,172,011)	—	—
現金及現金等價物	1,207,119	—	—	1,207,119
受限制現金	245,796	—	—	245,796
資產總計	22,385,319	(33,964)	—	22,351,355
流動負債				
預售開發中物業之預收賬款	1,015,262	—	(1,015,262)	—
合同負債	—	—	1,015,262	1,015,262
負債總計	14,571,351	—	—	14,571,351
其他儲備	240,440	—	—	240,440
留存溢利	391,979	(33,964)	—	358,015
權益總計	7,813,968	(33,964)	—	7,780,004

(ii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號

自二零一八年一月一日起採用香港財務報告準則第9號金融工具，導致會計政策之變動及財務報表中金額計量之調整。為與香港財務報告準則第9號過渡性條文維持一致，未重列比較數字。因此，新減值規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日期初財務狀況表中確認。

由於金融工具的分類及計量，對於二零一八年一月一日本集團之留存溢利的影響如下：

於二零一七年十二月三十一日的期末留存溢利－香港會計準則第39號	391,979
按攤銷成本列賬的其他金融資產撥備增加	(16,819)
其他非流動資產撥備增加	(2,614)
其他應收款撥備增加	(14,531)
	<hr/>
於二零一八年一月一日的期初留存溢利－香港財務報告準則第9號	<u>358,015</u>

分類及計量

於二零一八年一月一日（首次應用香港財務報告準則第9號之日期），本集團的管理層已評估應就本集團持有之金融資產採用何種業務模式，並將其金融工具分類為香港財務報告準則第9號適用類別。該重新分類所致的主要影響如下：

- (1) 由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）的金融資產

與向一間非上市公司提供可變回報的貸款有關的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（於二零一八年一月一日為人民幣2,500萬元）。該等投資並未符合香港財務報告準則第9號有關按攤銷成本分類的標準，原因為其現金流量並非僅指本金及利息付款。

- (2) 分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」）的金融資產之可供出售投資

於抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，乃由於本集團的業務模式由收取合同現金流量及銷售該等資產達至。該等投資之合同現金流量僅為本金及利息。因此。於二零一八年一月一日公允價值約為人民幣3.83億元的抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產，且相應公允價值收益約人民幣200萬元由可供出售投資儲備重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備。

金融資產減值

本集團有以下幾類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用虧損模式的金融資產：

- 現金及現金等價物
- 受限制現金
- 應收賬款
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產
- 其他應收款
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產
- 其他非流動資產

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對本集團留存溢利的影響於上表披露。

儘管現金及現金物、受限制現金、應收賬款及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別的減值虧損甚微。

本集團為其他應收款、按攤銷成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之預期信用虧損採用一般方法，並考慮於資產初步確認時違約的可能性及評估於整個報告期間信用風險是否持續顯著增加。

於二零一八年一月一日，採用預期信用虧損模式導致確認虧損撥備人民幣33,964,000元，而於截至二零一八年六月三十日止六個月，其他應收款、按攤銷成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之虧損撥備進一步增加人民幣4,342,000元。

(iii) 採納的影響－香港財務報告準則第15號

根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團於採納時採用修改追溯法，且並未重列比較期間的數字。

與客戶之間之合同有關的資產及負債之呈列

本集團已於財務狀況表內變更以下餘額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號的專門術語：

- － 與物業銷售合同有關的於二零一七年十二月三十一日收到之款項人民幣1,015,262,000元過往計入預售開發中物業之預收賬款，現於二零一八年一月一日重新分類為合同負債。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估對迄今已完成履約的客戶的付款概無可強制執行的權利。因此，本集團已得出結論，表示採納香港財務報告準則第15號對收入確認的時間並無影響。

本集團未提前採用其他已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之新訂財務報告及會計準則、修訂或詮釋。

2. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單位。可呈報經營分部如下：

- 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舖等投資物業；

其他業務主要為不獲分配至特定分部的企業活動及非重大業務，包括剩餘小規模之酒店營運業務，以及提供物業管理服務。

管理層分開監管各經營分部的經營業績，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利潤或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，集團融資（包括財務成本及財務收入）及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

分部間銷售及轉移均參考銷售予第三方所使用的售價進行交易。

經營分部分析如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
分部收入				
對外銷售	664,740	80,387	65,522	810,649
分部間銷售	—	—	8,154	8,154
	<u>664,740</u>	<u>80,387</u>	<u>73,676</u>	<u>818,803</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(8,154)</u>
收入				<u>810,649</u>
分部利潤	<u>259,159</u>	<u>62,571</u>	<u>147,370</u>	<u>469,100</u>
財務收入				54,979
財務成本				<u>(292,540)</u>
財務成本－淨額				<u>(237,561)</u>
應佔聯營企業之業績				(12,560)
應佔合營企業之業績				<u>(49,977)</u>
稅前利潤				<u>169,002</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月
(未經審核)

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
分部收入				
對外銷售	417,623	71,579	30,389	519,591
分部間銷售	—	—	10,460	10,460
	<u>417,623</u>	<u>71,579</u>	<u>40,849</u>	<u>530,051</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(10,460)</u>
收入				<u>519,591</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(40,619)</u>	<u>65,930</u>	<u>979,418</u>	<u>1,004,729</u>
財務收入				10,008
財務成本				<u>(245,105)</u>
財務成本—淨額				<u>(235,097)</u>
應佔聯營企業之業績				45,387
應佔合營企業之業績				<u>(1,457)</u>
稅前利潤				<u>813,562</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	
	二零一八年	二零一七年
物業銷售收入	665,364	417,769
物業出租收入	81,580	74,438
物業管理收入	12,638	8,320
建造智能化網絡設施收入	838	2,041
其他收入	<u>53,315</u>	<u>20,974</u>
	813,735	523,542
減：税金及附加(a)	<u>(3,086)</u>	<u>(3,951)</u>
總收入	<u>810,649</u>	<u>519,591</u>

(a) 税金及附加

自二零一六年五月一日起，本集團須繳納增值稅（「增值稅」），其直接於收入中扣除。本集團收入適用之稅率如下：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅。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建設項目可採納簡化的增值稅辦法，按5%的稅率計算，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。

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. 出售附屬公司及部分合營企業權益產生之收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
出售附屬公司產生之收益(a)	219,583	1,141,944
出售部分合營企業權益產生之收益	3,724	—
	<u>223,307</u>	<u>1,141,944</u>

- (a) 於二零一八年四月，一名第三方增加於本集團原附屬公司長沙鴻榮源的註冊，由此本集團對長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%，並喪失長沙鴻榮源的控制權。因此，於該交易後，長沙鴻榮源成為本集團的聯營企業。於出售日期，長沙鴻榮源歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣700萬元。於攤薄長沙鴻榮源17%股權後，本集團持有的49.5%餘下權益於喪失控制權日期按其公允價值約人民幣2.26億元重新計量，且與其當時賬面值的差額約為人民幣2.19億元。因此，本集團錄得出售收益約人民幣2.19億元。

於二零一八年六月，本集團出售其於SRE Capital Limited（「SRE Capital」）的全部股權，代價約為人民幣57萬元。於出售日期，SRE Capital歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣21萬元。本集團錄得出售收益約人民幣36萬元。

於二零一七年四月，本集團向上海中崇濱江實業發展有限公司出售其於其全資附屬公司上海金心置業有限公司（「金心」）的49%股權，代價約為人民幣21.12億元。出售後，本集團不再擁有對金心的控制權及金心成為本集團之合營企業。於出售日期，金心的資產淨值約為人民幣30.82億元，因而錄得出售收益約人民幣6.02億元。此外，51%保留權益按其公允價值重新計量為合營企業之初步賬面值，賬面值變動約人民幣5.40億元於損益中確認為收益。

5. 所得稅開支

(未經審核)
截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年

即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	9,682	14,133
— 中國大陸土地增值稅(c)	<u>21,061</u>	<u>14,448</u>
	<u>30,743</u>	<u>28,581</u>
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	45,689	161,049
— 中國大陸土地增值稅	(1,268)	(1,522)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	<u>(2,722)</u>	<u>(1,439)</u>
	<u>41,699</u>	<u>158,088</u>
當期稅項支出總額	<u><u>72,442</u></u>	<u><u>186,669</u></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附屬公司一般按25%的適用所得稅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徵所得稅。該等預徵所得稅起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。

(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應課稅利潤，因此未預提香港利得稅(二零一七年：無)。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

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、營業稅金及所有物業開發支出)，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徵土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款項之2%至5%(二零一七年：2%至5%)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。

(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. 歸屬於本公司股東的每股盈利

計算每股基本盈利時，以歸屬於本公司股東的當期利潤／(虧損)和當期已發行普通股的加權平均數20,564,713千股(二零一七年：20,564,713千股)為基礎。

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換。於二零一六年發行之股份期權構成攤薄股份。就本公司之股份期權而言，本公司已根據未行使股份期權附帶之認購權之貨幣價值，計算能夠按公允價值(釐定為本公司股份之平均市價)收購的股份數目。上述計算所得之股份數目與假設股份期權獲行使的情況下，已發行的股份數目比較。

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本公司股份之平均股份市價低於假設行使價格(包括日後根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值)，故此行使股份期權對每股盈利之影響屬反攤薄性質。

用以計算每股基本及攤薄盈利的收益和股份數據列示如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月	截至二零一七年 六月三十日 止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的利潤	<u>82,409</u>	<u>622,749</u>
	股份數目	
	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (千股)
股數		
用以計算當期每股基本及攤薄盈利之已發行普通股之加權平均數	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</u>

於報告日至本財務資料的刊發日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

7. 股息

於二零一八年八月二十四日，董事會決議不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

8. 應收賬款

	二零一八年 六月三十日 未經審核	二零一七年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	52,837	52,281
減：減值撥備	(27,763)	(27,843)
	<u>25,074</u>	<u>24,438</u>

於報告期末，自應收賬款確認日期起計其賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 未經審核	二零一七年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	13,878	18,056
6個月到1年	5,371	6,382
1年至2年	5,825	—
2年以上	27,763	27,843
	<u>52,837</u>	<u>52,281</u>

應收賬款均為無息應收賬款。本集團的信用期一般少於六個月。本集團對尚未償還應收賬款保持嚴格控制，逾期餘額會由高級管理層定期進行審閱。

9. 應付賬款

於報告期末，自應付賬款產生日期起計其賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 未經審核	二零一七年 十二月三十一日 經審核
1年以內	342,125	467,638
1年至2年	86,552	48,693
2年以上	150,155	187,051
	<u>578,832</u>	<u>703,382</u>

應付賬款主要為由物業建築及土地開發所產生的應付款。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

於截至二零一八年六月三十日止六個月內（「報告期」），本集團錄得約人民幣8.11億元（二零一七年上半年：人民幣5.20億元）之淨收入，較去年同期上升約56%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利約為人民幣0.82億元，而去年同期本公司股東應佔溢利約為人民幣6.23億元。該下降主要是由於報告期本集團從退出投資所獲取的收益因受中國國內宏觀經濟調控以及房地產行業政策調控的影響而有所減少。儘管淨利潤及本公司股東應佔利潤有所下降，由於報告期本集團加快房地產開發交付進度，故相比去年同期，本集團報告期錄得之房地產開發產生的收入及毛利有所增加。

董事會已決定不派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

流動現金及財務資源

於二零一八年六月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣8.49億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣14.53億元）。於二零一八年六月三十日，本集團之營運資金（流動資產淨額）約為人民幣17.22億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣19.76億元），比去年下跌約13%。流動比率處於1.24倍（二零一七年十二月三十一日：1.28倍）。

於二零一八年六月三十日，本集團之資本與負債比率為48%（二零一七年十二月三十一日：48%）。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

於二零一八年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣33.35億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣37.40億元）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，或以若干附屬公司之股權或銀行存款作質押。

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合計約人民幣3.75億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣8.44億元)，該等合同至二零一八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

二零一八年上半年在堅持「房住不炒」、「因城施策」的政策指導下，各地繼續因城施策，控房價防泡沫與去庫存並行，熱點城市政策持續加碼，周邊三四線城市也同步調控，各線城市房價走勢呈現分化趨勢，一線城市房價穩中有降，二線城市房價指數同比呈上漲趨勢，三四線房價漲幅逐漸回落。國內結構性去槓桿繼續穩步推行，市場資金較為緊張，房企融資成本顯著增加。

在此環境下，本集團保持戰略定力，堅持地產開發和地產投資雙輪驅動的特色模式，銷售上抓住市場有利時機，繼續發揮優質品牌項目的優勢，加大推盤力度；運營上加強成本管控、流程優化，確保工程進度的同時，追求利潤、現金流的穩健；投資上多看少動，適時退出，上半年落地柬埔寨住宅項目，同時抓住市場時機，將部分資產收益提前資本化，高位售出，上半年北上深資產包中上海項目高溢價轉讓、長沙項目溢價增資、簽訂曹路債權轉讓協議以溢價轉讓、英國項目部分退出等，成功實踐了金融地產模式；商業模式上「地產+產業」探索落地。

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二零一八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、瀋陽雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、上海香樟花園等項目。二零一八年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共完成合同銷售面積64,084平方米，合同金額約為人民幣23.62億元，同比下降9%，銷售均價為每平方米人民幣36,853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。二零一八年上半年共完成銷售面積1,141平方米，合同金額人民幣0.95億元，銷售均價為每平方米人民幣83,191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。二零一八年上半年共完成銷售面積1,270平方米，合同金額人民幣1.30億元，銷售均價為每平方米人民幣101,764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。二零一八年上半年，共完成銷售面積2,746平方米，銷售金額人民幣0.39億元，銷售均價為每平方米人民幣10,647元。本集團持有瀋陽雅賓利花園98.71%股權。

成都綠洲雅賓利花園

成都綠洲雅賓利花園位於成都市郫縣紅光鎮，是一個周邊交通配套便捷、高品質的住宅小區。二零一八年上半年，共完成銷售面積2,623平方米，銷售金額人民幣0.94億元，銷售均價為每平方米人民幣19,238元。本集團持有成都雅賓利花園100%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。二零一八年上半年共完成銷售面積18,677平方米，銷售金額人民幣1.88億元，銷售均價為每平方米人民幣10,088元。本集團持有嘉慶湘府98.75%股權。

上海香樟花園

上海香樟花園項目位於上海市靜安區南京西路的核心商圈，毗鄰恒隆廣場，該項目包括商辦公寓、商業房屋及停車場。二零一八年上半年共完成銷售面積37,060平方米，銷售金額人民幣18.09億元，銷售均價為每平方米人民幣48,812元。

土地儲備

於二零一八年六月三十日，本集團於上海、瀋陽、成都、長沙、大連、倫敦、三藩市、柬埔寨等地，擁有總建築面積約212萬平方米的土地儲備。本公司把握行業發展脈絡、深挖自身資源稟賦，致力發掘價值低估或有提升潛力的資產。

工程進度

成都綠洲雅賓利花園

截止二零一八年上半年，成都綠洲雅賓利花園二期3#、4#、5#、6#樓工程均已竣工，並通過消防驗收及人防驗收工作，其中3#、4#開始精裝修移交準備工作。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期B 8#樓於2018年1月份取得竣工備案證明，交付業主，三期A於二零一八年六月取得竣工備案證明，三期B正在辦理規劃方案審批。

動遷工作

上海華府一號

二零一八年上半年居民(含個體戶)累計已簽約880證，簽約率87.3%，居民(含個體戶)累計已搬遷660證，搬遷率65.5%，居民(含個體戶)累計已翻簽605證，翻簽率60%；單位累計已簽約32證，簽約率82.05%，單位累計已搬遷並結算17證，佔總數39證的43.59%。二零一八年上半年已累計送達120證居民徵收補償資料至區徵收中心，區政府已出具47證居民徵收補償決定書。

瀋陽雅賓利花園

截止二零一七年底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,400戶、企業和學校24戶，剩餘動遷居民54戶、企業1戶。二零一八年上半年，累計簽約居民27戶，拆除望湖路5#、7#樓等3棟舊樓，居民動遷簽約率約98%，企業和學校簽約率96%。

長沙福地雅賓利

截止二零一七年底，長沙福地雅賓利項目用地範圍內合法戶99戶。二零一八年上半年，累計簽約99戶，簽約率100%，合法戶剩餘2棟房屋未拆除，拆遷率98%，遷墳工作已遷移75座墳，完成率50%。

大連綠洲城市花園

大連綠洲城市花園共分為9幅地塊，截止二零一七年底，拆遷已基本進入尾聲，汽車廣場剩餘1戶待拆除，鋼材廣場實現100%簽約，拆除率30%，流轉地事項評估報告已完成。二零一八年上半年，已完成石油管道保護方案，鋼材廣場及汽車廣場完成拆遷，移動基站完成簽約，流轉地徵收工作穩步推進，已與政府明確紅線內外補償基本原則。

張家口棚改項目

張家口棚戶區舊改項目位於河北省張家口市橋西區，佔地面積215畝，拆遷面積8.6萬平方米，涉及930戶居民。二零一八年上半年，累計簽約率約55.81%。

商業物業運營

二零一八年上半年，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。

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。二零一八年上半年，綠洲中環中心繼續加大招商力度，完成5號樓大面積整體租賃共4,016平方米，出租率達100%，實現營業收入人民幣2,436萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、文化寓教、商務社交、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。二零一八年上半年，新增簽約商戶41家，新增簽約面積7,752平方米。租金收入人民幣1,105萬元，實現營業收入人民幣2,368萬元。

英國41 Tower Hill項目

位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米(166,940平方英尺)；建築面積21,189平米(228,075平方英尺)。寫字樓有約3年租約，租戶為法興銀行，租約至二零二零年三月。在此期間可以重新規劃增加出租面積，待租戶退租後對大樓進行更新改造。

英國12 Moorgate項目

位於倫敦金融城核心區域(E C2)，是全球金融保險中心。永久產權，建成於一九九八年，樓高六層，地下一層，可租面積為3,151平方米(33,941平方英尺)，用途為辦公。現有租戶為享譽全球的投資管理公司施羅德集團(Schroders PLC)，租約至二零一九年十二月。在此期間可以重新規劃增加出租面積，待租戶退租後對大樓進行更新改造。

投資項目拓展

柬埔寨住宅項目

該項目位於柬埔寨首都金邊西部森速區，緊鄰唯一一條貫穿東西、連接機場與市區的主幹道俄羅斯大道，距離金邊機場及總理府約4.5公里。總佔地面積16,327平方米，有較大空間開發臨街商業項目。該項目於2018年上半年簽約。

投資業務獲利退出

北上深資產包上海項目

該項目為北上深資產包中位於上海的商辦項目，於2016年年底獲取，位於靜安區南京西路恒隆廣場頂級商圈。該項目於2018年2月完成競價，較挂牌價溢價約3億元。

曹路項目

二零一六年七月以人民幣2.05億元收購曹路抵押貸款資產包債權，收購後持續與實際控制人洽談合作及接洽債權意向買家。二零一八年五月以3.3億元對價，溢價簽約轉讓該債權，成功實踐了金融地產模式。

英國項目

英國項目包括兩棟寫字樓及一個住宅項目，於二零一六年收購取得。二零一八年五月經過與合作方的多輪談判，順利實現部分退出。

業務展望

二零一八年上半年，各地的市場政策延續了二零一七總基調，行業政策環境尚未發生根本變化，使得行業整體表現慣性維持。展望樓市未來走向，「房住不炒」已成市場共識，市場調控政策不會放鬆，因城施策的精細化調整仍將持續。隨著調控周期顯著拉長，資金面變量將是影響行業走勢的關鍵，下半年房企債債高峰陸續來臨，隨著融資渠道的收窄，融資成本必然會進一步上升，房企資金壓力進一步增大。

二零一八年下半年在行業流動性趨緊，集中化加劇的環境下，本集團將進一步夯實房地產開發和地產投資的雙輪驅動策略，房地產開發和運營主要為公司發展提供現金流支持，地產投資業務(融投管退)主要為公司發展提供利潤，同時資金上要探索多元化融資渠道，優化融資結構，積極探索資產證券化及與基金等多元合作拓展項目等。

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為 548 名。於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團之僱員成本總額(不包括董事酬金)約為人民幣 6,630 萬元。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二零一八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，而彼等已確認，彼等已於截至二零一八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。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核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二零一八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。獨立非執行董事韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司二零一八年度股東週年大會。

刊發中期業績及中期報告

本公司此份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二零一八年中報，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
彭心曠

香港，二零一八年八月二十四日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、陳超先生、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

* 僅供識別