



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



中期報告 **2018**

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(「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		(406,216)	(470,961)
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	18	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		(138,626)	(149,653)
營運利潤		469,100	1,004,729
財務收入		54,979	10,008
財務成本		(292,540)	(245,105)
財務成本－淨額		(237,561)	(235,097)
應佔聯營企業之業績	7	(12,560)	45,387
應佔合營企業之業績	8	(49,977)	(1,457)
稅前利潤		169,002	813,562
所得稅開支	4	(72,442)	(186,669)
當期利潤		96,560	626,893

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
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		(2,134)	10,948
當期綜合收益總額		94,426	637,841
利潤歸屬於：			
本公司股東		82,409	622,749
非控股股東權益		14,151	4,144
		96,560	626,893
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		14,151	4,144
		94,426	637,841
歸屬於本公司股東的每股盈利	5		
— 基本		人民幣 0.0040	人民幣 0.0303
— 攤薄		人民幣 0.0040	人民幣 0.0303

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	7	1,257,029	1,043,140
於合營企業之投資	8	3,963,922	4,018,705
遞延所得稅資產		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
以攤餘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	9	662,673	810,800
		13,402,036	13,436,404
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	10	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
以攤餘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	11	546,510	1,207,119
受限制現金	11	302,613	245,796
		8,748,603	8,948,915
分類至持有待售資產	19	750	–
		8,749,353	8,948,915
資產總計		22,151,389	22,385,319

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
權益和負債			
權益			
已發行股本及股本溢價	12	6,747,788	6,747,788
其他儲備		136,896	240,440
留存溢利		440,424	391,979
歸屬於本公司股東權益合計		7,325,108	7,380,207
非控股股東權益		547,183	433,761
權益總計		7,872,291	7,813,968
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	13	5,762,361	6,151,564
遞延所得稅負債		1,488,957	1,447,258
		7,251,318	7,598,822
流動負債			
計息銀行及其他借款	13	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	14	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
		7,027,780	6,972,529
負債總計		14,279,098	14,571,351
權益及負債總計		22,151,389	22,385,319

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)

(未經審核)

自二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日

歸屬於本公司股東

	已發行股本及股本溢價			可供綜合收益的				留存溢利	合計	非控股股東權益	
	盈餘儲備	匯兌儲備	出售投資	金融資產	其他儲備	合計	股東權益			權益合計	
於二零一八年一月一日	6,747,788	377,780	3,731	1,523	-	(142,594)	391,979	7,380,207	433,761	7,813,968	
會計政策變動	-	-	-	(1,523)	1,523	-	(33,964)	(33,964)	-	(33,964)	
於二零一八年一月一日的經重列權益總計	6,747,788	377,780	3,731	-	1,523	(142,594)	358,015	7,346,243	433,761	7,780,004	
綜合收益											
當期利潤	-	-	-	-	-	-	82,409	82,409	14,151	96,560	
其他綜合收益	-	-	(2,134)	-	-	-	-	(2,134)	-	(2,134)	
本期綜合收益總額	-	-	(2,134)	-	-	-	82,409	80,275	14,151	94,426	
與股東交易											
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,638)	(3,638)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	(106,775)	-	(106,775)	102,909	(3,866)	
股份支付開支	-	-	-	-	-	5,365	-	5,365	-	5,365	
與股東交易總額	-	-	-	-	-	(101,410)	-	(101,410)	99,271	(2,139)	
於二零一八年六月三十日	6,747,788	377,780	1,597	-	1,523	(244,004)	440,424	7,325,108	547,183	7,872,291	

中期簡明合併權益變動表

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)

(未經審核)

二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日

歸屬於本公司股東權益

	歸屬於本公司股東權益					合計	非控股 股東權益	權益 合計
	已發行股本 及股本溢價	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	留存溢利/ (累計虧損)			
於二零一七年一月一日	6,747,788	365,455	3,379	(156,004)	(286,239)	6,674,379	377,682	7,052,061
綜合收益								
當期利潤	-	-	-	-	622,749	622,749	4,144	626,893
其他綜合收益	-	-	10,948	-	-	10,948	-	10,948
本期綜合收益總額	-	-	10,948	-	622,749	633,697	4,144	637,841
與股東交易								
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	20,700	20,700
股份支付開支	-	-	-	14,711	-	14,711	-	14,711
不導致失去控制權的一間子公司 所有權益變動	-	-	-	40	-	40	(40)	-
與股東交易總額，已於權益直接確認	-	-	-	14,751	-	14,751	20,660	35,411
於二零一七年六月三十日	6,747,788	365,455	14,327	(141,253)	336,510	7,322,827	402,486	7,725,313

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 六個月期間	
		二零一八年 未經審核	二零一七年 未經審核
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	16	(193,011)	(1,264,350)
已付利息		(153,599)	(114,821)
已付所得稅		(99,799)	(171,101)
經營活動之現金淨流出		(446,409)	(1,550,272)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(2,013)	(593)
處置物業、機器及設備之所得款項		–	6
處置附屬公司，扣除處置之 現金所得款項		(64,115)	(1,237)
處置可供出售投資所得款項		–	358,200
增加可供出售投資		–	(235,200)
減少一間合營企業之資本		–	20,000
投資合營企業		(1,334)	(779,194)
收購若干房地產資產之預付款項	9	–	(1,104,000)
退回關聯公司的首期付款		200,003	–
預付一間合營企業之款項		(28,358)	(668,916)
退回預付聯營企業之預付款		–	300,000
預收與待處置之一間子公司相關款項		750	410,000
預收與待處置之資產相關款項		60,000	–
已收取利息		900	1,551
支付其他投資之款項		(221,326)	–
投資活動之現金淨流出		(55,493)	(1,699,383)
融資活動之現金流量			
取得借款		1,312,470	7,811,570
償還借款		(1,743,175)	(4,007,189)
抵押銀行存款之增加		(86,000)	(214,000)
與銀行借款相關之受限制 銀行存款減少／(增加)		2,013	(4)
償還關聯公司預付款		–	(200,000)
與非控股股東權益之交易所得款項		249,504	20,700
預付附屬公司非控股股東權益款項		–	(90,000)
退回預付附屬公司非控股股東權益款項		104,330	–
融資活動之現金淨(流出)／流入		(160,858)	3,321,077

中期簡明合併現金流量表

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)

	截至六月三十日止 六個月期間	
	二零一八年 未經審核	二零一七年 未經審核
附註		
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(662,760)	71,422
現金及現金等價物，期初餘額	1,207,119	1,519,810
匯率變動對現金及現金等價物之淨影響	2,901	(4,777)
現金及現金等價物，期末餘額	547,260	1,586,455
現金及現金等價物組成如下		
現金及現金等價物	546,510	1,579,238
分類為持有待售資產的現金及現金等價物	750	7,217
在現金流量表上列示的現金及現金等價物	547,260	1,586,455

隨附附註為本中期簡明合併財務資料的組成部分。

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位於香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室。

本公司與其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要於中國境內已發展市場的主要城市從事房地產開發及物業租賃業務項目。

於二零一八年六月三十日，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60.80%(二零一七年：60.80%)。

除另有所指外，中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

1.2 編製基準

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，當中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。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 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。

(a) **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. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(b) 已頒佈惟未獲本集團應用之準則的影響

(i) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」已於二零一六年一月頒佈。由於經營及融資租賃的劃分已被刪除，香港財務報告準則第16號「租賃」將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人之會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響集團經營租賃的會計處理法。於二零一八年六月三十日，本集團沒有重大的不可撤銷經營租賃承擔。

部分承諾可能因短期及低值租賃而無需確認，而部分承諾將可能與根據香港財務報告準則第16號不符合資格確認為租賃的安排相關。

此準則將於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間內首個中期期間強制生效。於現階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動

(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。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(i) 對財務資料的影響(續)

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

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(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)

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	358,015
----------------	---------

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(ii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號(續)

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。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(ii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號(續)

分類及計量(續)

- (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

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(ii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號(續)

金融資產減值(續)

- 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。

儘管現金及現金等價物、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。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(ii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號(續)

金融資產減值(續)

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) 自二零一八年一月一日起應用的會計政策－香港財務報告準則第9號

投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合同條款。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

- (iii) 自二零一八年一月一日起應用的會計政策－香港財務報告準則第9號(續)

投資及其他金融資產(續)

分類(續)

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。並非持作買賣的權益工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計入其他綜合收益(「按公允價值計入其他綜合收益」)的股本投資列賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公允價值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

- (iii) 自二零一八年一月一日起應用的會計政策－香港財務報告準則第9號(續)

投資及其他金融資產(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合同現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

- (iii) 自二零一八年一月一日起應用的會計政策－香港財務報告準則第9號(續)

投資及其他金融資產(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計入其他綜合收益：倘為收取合同現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計入其他綜合收益計量。賬面值變動乃透過其他綜合收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計入損益：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益標準的資產按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間的其他收益／(虧損)以淨值列示。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

- (iii) 自二零一八年一月一日起應用的會計政策－香港財務報告準則第9號(續)

投資及其他金融資產(續)

權益工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表(如適用)其他收益/(虧損)中確認。按公允價值計入其他綜合收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本及按公允價值計入其他綜合收益的債務工具相關的預期信用虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(iv) 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。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(v) 會計政策－香港財務報告準則第15號

收入確認

物業開發活動

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 創建並提升客戶所控制之資產；或
- 沒有創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.3 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(v) 會計政策－香港財務報告準則第15號(續)

收入確認(續)

物業開發活動(續)

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合同期間已完成履約責任之進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

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號對收益確認的時間並無影響。

重大融資成份

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。本集團已評估融資成份的影響並不重大。

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。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.4 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用及所呈報資產及負債以及收支的數額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製該中期簡明中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時所作的判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採用者相同。

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，且應與本集團於二零一七年十二月三十一日的財務報表一併閱覽。

自上個年結日後風險管理政策並無任何變動。

1.5.2 流動性風險

與上個年結日相比，金融負債之合同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鋪等投資物業；

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，集團融資(包括的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。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 經營分部資料(續)

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				(8,154)
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				(292,540)
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				(49,977)
稅前利潤				<u>169,002</u>

2. 經營分部資料(續)

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
	417,623	71,579	40,849	530,051
調整：				
分部間銷售抵銷				(10,460)
收入				519,591
分部(虧損)/利潤	(40,619)	65,930	979,418	1,004,729
財務收入				10,008
財務成本				(245,105)
財務成本－淨額				(235,097)
應佔聯營企業之業績				45,387
應佔合營企業之業績				(1,457)
稅前利潤				813,562

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

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	53,315	20,974
	813,735	523,542
減：稅金及附加(a)	(3,086)	(3,951)
總收入	810,649	519,591

(a) 稅金及附加

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項目可選擇簡化的增值稅辦法，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. 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)	21,061	14,448
	30,743	28,581
遞延所得稅		
– 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)	(2,722)	(1,439)
	41,699	158,088
當期稅項支出總額	72,442	186,669

(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。

4. 所得稅開支(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，因此未預提香港所得稅(二零一七年：無)。

(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征土地增值稅，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。

(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。於二零一六年下半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：

	(未經審核)	
	截至	截至
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的利潤	82,409	622,749

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

5. 歸屬於本公司股東的每股盈利(續)

	(未經審核) 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	20,564,713	20,564,713

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。

6. 股息

於二零一八年八月二十四日，董事會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)。

7. 於聯營企業之投資

二零一八年
六月三十日
未經審核

期初結餘	1,043,140
— 美盛資源有限公司(「美盛」)	986,015
— 上海電信寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	30,786
— 上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「新技術」)	15,425
— 上海奧達光電子有限公司(「奧達」)	2,578
— 上信華府投資管理有限公司(「華府」)	2,262
— 上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)	6,074
增加投資金額	
— 於長沙鴻榮源房地產開發有限公司 (「長沙鴻榮源」)之投資(a)	226,449
應佔業績	
— 美盛	(11,546)
— 寬頻	1,542
— 新技術	4
— 奧達	(15)
— 華府	—
— 上置資產	(698)
— 長沙鴻榮源	(1,847)
期末結餘	1,257,029

- (a) 於二零一八年四月，第三方增加於本集團原附屬公司長沙鴻榮源的注資，因此本集團處置於該附屬公司的17%股權。因此，於該交易後，長沙鴻榮源成為本集團的聯營企業(附註18(a))。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

8. 於合營企業之投資

二零一八年
六月三十日
未經審核

期初結餘	4,046,587
– 寧波梅山保稅港區置森投資中心有限合夥(「寧波梅山」)	976,618
– 金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)	134,932
– SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」)	117,647
– 江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)	12,895
– 上海金心置業有限公司(「金心置業」)	2,097,965
– 75 Howard Owner LP(「75 Howard」)	603,704
– Napa Lifestyle Holdings, LLC(「NAPA」)	98,825
– 上海高歆企業管理有限公司(「高歆」)	4,001
減：減值撥備	(27,882)
	4,018,705
增加投資金額	
– 於寧波梅山保稅區嘉森投資有限公司(「梅山嘉森」)之投資(a)	1,334
– 於75 Howard之投資(b)	62,617
減少投資金額	
– 部分處置75 Howard(b)	(75,760)
應佔業績	
– 寧波梅山	(192)
– 金羅店之相關業務	(36,092)
– 大潤	(314)
– 金心置業	(13,472)
– 75 Howard	93
– 高歆	1
– 梅山嘉森	(1)
貨幣換算差額	7,003
期末結餘	3,963,922

8. 於合營企業之投資(續)

- (a) 於二零一八年三月，本集團訂立協議以成立梅山嘉森，代價為約人民幣130萬元，持有梅山嘉森33.34%股權。
- (b) 於二零一八年三月，本集團處置其於75 Howard的10%股權，代價約為1,200萬美元(相等於約人民幣7,900萬元)，錄得處置收益約60萬美元(相等於約人民幣370萬元)。同時，本集團增加於75 Howard的注資約950萬美元(相等於約人民幣6,300萬元)連同按比例之其他股權。

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

其他非流動資產包括：

- (a) 收購若干房地產資產之預付款項約人民幣4.61億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣6.61億元)(附註15(b)(vi))及根據香港財務報告準則第9號計提撥備約人民幣80萬元；及
- (b) 於中國土地再開發付款約人民幣2.05億元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1.5億元)與資本承擔總額約人民幣2.7億元(附註17(a))及根據香港財務報告準則第9號計提撥備約人民幣200萬元。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

10. 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：壞賬準備	(27,763)	(27,843)
	25,074	24,438

於本報告日期末，根據自確認日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	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個月至1年	5,371	6,382
1年至2年	5,825	–
2年以上	27,763	27,843
	52,837	52,281

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定期進行審核。

11. 現金及銀行存款

	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
現金	826	472
活期及通知存款	545,684	1,140,431
原期限不多於3個月的定期存款	–	66,216
現金及現金等價物	546,510	1,207,119
已抵押之銀行存款(a)	300,000	214,000
銀行借款之限制性銀行存款(b)	2,613	4,626
與法律訴訟有關的受限制銀行存款	–	27,170
受限制現金	302,613	245,796
現金及銀行存款	849,123	1,452,915

- (a) 於二零一八年六月三十日，約人民幣3.0億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2.14億元)的銀行存款作為計息銀行借款的抵押物。
- (b) 約人民幣300萬元金額(二零一七年十二月三十一日：人民幣500萬元)為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 人民幣千元
於二零一七年一月一日、 二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	20,564,713	6,747,788

13. 計息銀行及其他借貸

	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
非流動	5,762,361	6,151,564
流動	2,436,378	2,447,238
	8,198,739	8,598,802

借貸之變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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 未經審核
於一月一日之期初金額	8,598,802	6,765,468
借貸之所得款項	1,312,470	7,811,570
償還借貸	(1,743,175)	(4,007,189)
貼現或溢價之攤銷	9,783	9,078
處置一間附屬公司	-	(1,050,000)
貨幣換算差額	20,859	(24,390)
於六月三十日之期末金額	8,198,739	9,504,537

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。

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸約人民幣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，或以若干附屬公司之股權或銀行存款作質押，或由一名關聯方提供的資產作抵押。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，作為本集團借款抵押品的已抵押資產如下：

	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
租賃土地	106,490	117,667
投資物業	2,901,619	5,116,056
以供出售之持有或開發中物業	350,289	339,111
物業、機器及設備	132,873	133,493
在若干子公司之股權	112,185	208,436
銀行存款	300,000	214,000
由一名關聯方提供的已抵押資產 (附註15(b)(ix))	2,570,363	2,525,307

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

14. 應付賬款

於本報告日期末，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
	578,832	703,382

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。

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和關鍵管理人員薪酬外，本集團與關聯方有以下的交易及結餘。

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
寬頻	本集團之聯營企業
住宅新技術	本集團之聯營企業
金羅店之相關業務	本集團之合營企業
大潤	本集團之合營企業
林芝中民房地產有限公司(「林芝」)	同一最終公司控制之公司
中民居住信息技術有限公司 (「中民居住」)	同一最終公司控制之公司
美盛	本集團之聯營企業
上海碩誠房地產有限公司(「碩誠」)	本集團一間聯營企業之子公司
金心置業	本集團之合營企業
上置資產	本集團之聯營企業
高歆	本集團之合營企業
長沙鴻榮源	本集團之聯營企業

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易及結餘

(i) 應收關聯方賬款

	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
寬頻	247	247

(ii) 應付關聯方賬款

	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
住宅新技術	109	109

(iii) 應收關聯方其他應收款

	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
金羅店之相關業務	450,034	433,676
美盛	153,376	153,376
金心置業	349,179	397,899
高啟	42,000	42,000
寬頻	62	45
	994,651	1,026,996

應收關聯方款項均為無抵押不計息及預計於一年內收回。期間變動為代付款項、正常的資金提供／往來或還款。

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易及結餘(續)

(iv) 應付關聯方其他應付款

	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
碩誠	836,560	836,560

應付關聯方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。期間變動為代付款項、正常的資金提供／往來或還款。

(v) 應收關聯方預付款項

	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
大潤	1,500	1,500

(vi) 應收關聯方非流動資產(首付款)

	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
碩誠	460,797	660,800

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易及結餘(續)

(vii) 應收關連方應收貸款

	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
金羅店之相關業務	1,184,011	1,172,011
長沙鴻榮源*	441,121	–
	1,625,132	1,172,011

* 該結餘包括於二零一七年十二月三十一日合併時為一項公司間完全抵銷之應收款，但在長沙鴻榮源被處置成為本集團合營企業時變成其他應收款。

(viii) 關聯方借款

	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
向母公司借款(a)	3,197,420	3,568,160
向一間由同一公司最終控制 之公司借款(b)	200,000	1,000,000
向本集團一間聯營公司借款(c)	410,300	138,000
	3,807,720	4,706,160

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易及結餘(續)

(viii) 關聯方借款(續)

- (a) 於二零一八年六月三十日，約人民幣32.0億元定期貸款(二零一七年十二月三十一日：約人民幣35.7億元)由母公司中民嘉業提供，由以下借款組成：
- (i) 金額為人民幣6億元的借款於二零一六年四月借入，年利率為8%。該借款期限為6個月。該借款於二零一六年十一月展期3年，年利率為7%。該貸款於二零一八年部分償還(金額為人民幣2億元)。
 - (ii) 金額為1.50億美元(約人民幣9.92億元)的借款於二零一六年九月借入，年利率為4%。該借款期限為三年，50%借款於一年內到期。
 - (iii) 金額為人民幣5.60億元的借款以本公司若干子公司之股權作為抵押，並由施冰先生提供擔保，於二零一六年十二月償還並於二零一七年一月重新借入36個月。該借款年利率為7%。
 - (iv) 金額為人民幣5.50億元的借款於二零一六年十二月償還並於二零一七年一月重新借入36個月。該借款年利率為7%。
 - (v) 金額為人民幣8.78億元的借款於二零一七年十二月借入，年利率為8%。該借款期限為28個月。該貸款於二零一八年部分償還(金額為人民幣1.83億元)。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之交易及結餘(續)

(viii) 關聯方借款(續)

- (b) 一名關連方中民居住於二零一七年提供的委託貸款為人民幣8億元，並於二零一八年悉數償還，及於二零一七年及二零一八年，一名關連方林芝提供的貸款為人民幣2億元，由以下借款組成：

於二零一六年十二月，林芝提供的貸款為人民幣6億元。該貸款的補充協議於二零一七年訂立，於二零一六年十二月至二零一七年六月的利率為6%及於二零一七年七月至二零一七年十二月的利率為6.5%，且將按要求償還。金額為人民幣4億元的部分借款已於二零一七年償還。

- (c) 於二零一七年九月，一名關連方上置資產提供的貸款為人民幣1.38億元，貸款期限為12個月。該貸款年利率為8.5%。

於二零一八年三月，一名關連方上置資產提供的貸款為人民幣2.72億元，貸款期限為三年。該貸款年利率為9.0%。

(ix) 一名關聯方提供的抵押資產

	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
金羅店之相關業務	2,570,363	2,525,307

16. 簡明合併現金流量表附註

稅前利潤與(用於)/來自經營活動的現金之調整：

	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
稅前利潤	169,002	813,562
調整：		
物業、機器及設備折舊	13,812	16,791
處置物業、機器及設備之 (收益)/虧損淨額	(29)	218
出售附屬公司及部分合營企業 權益產生之收益	(223,307)	(1,141,944)
應佔聯營企業之業績	12,560	(45,387)
應佔合營企業之業績	49,977	1,457
股份支付	5,365	14,711
計提以供出售之持有或開發中物業之撥備	42,497	58,477
撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備	(22,973)	(17,965)
計提預付土地租賃款之撥備	10,296	10,283
撥回預付土地租賃款之撥備	(177,027)	(4,255)
按攤銷成本計量的其他金融資產減值撥備	4,350	-
應收賬款壞賬撥備	-	1,397
轉回其他應收款壞賬撥備	(178)	-
其他非流動資產減值撥備	170	-
財務收入	(46,068)	(1,551)
財務成本	274,658	240,000
	113,105	(54,206)
限制性銀行存款減少/(增加)	27,170	(54,403)
預付土地租賃款(增加)/減少	(96,496)	148,860
以供出售之持有或開發中物業減少/(增加)	203,719	(20,227)
存貨增加	(333)	(98)
應收賬款增加	(636)	(1,943)
非流動資產增加	(54,659)	-
其他應收款增加	(157,154)	(392,523)
預付款項及其他流動資產增加	(50,410)	(1,017,286)
應付賬款減少	(124,550)	(149,960)
其他應付款項及應計項目增加/(減少)	117,407	(67,229)
預售開發中物業之預收款項(減少)/增加	(170,174)	344,665
用於自經營活動的現金	(193,011)	(1,264,350)

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 承諾及或有事項

(a) 承諾

	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
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	6,091	58,501
於土地開發之承諾投資	65,341	120,000
於合營企業及聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	87,072	194,141

- (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。

18. 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資，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。本集團錄得處置收益約人民幣36萬元。

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 出售附屬公司及部分合營企業權益產生之收益 (續)

(a) (續)

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子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。

19. 持有待售資產及與持有待售資產直接相關的負債

於二零一八年六月，本集團與一名第三方買家就上海永高建設有限公司處置上海迅博建築工程有限公司(「迅博建築」)全部股權處置事宜簽訂一項買賣協議。協定對價約為人民幣75萬元。於二零一八年六月三十日，交易仍在進行中，因此，迅博建築之相關資產及負債被分類為持有待售資產。

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、以公允價值計量且其變動計入損益的應收款項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。

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

中期簡明合併財務資料附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

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：

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團以公允價值計量以公允價值計量且其變動計入損益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。

以公允價值計量的負債：

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的金融負債。

21. 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二零一八年八月二十四日由董事會批准及授權發佈。

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，現金及銀行存款約為人民幣8.49億元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣14.53億元）。其中，以人民幣和外幣計值的現金及銀行存款分別為人民幣6.88億元和人民幣1.61億元。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。

管理層討論及分析

有息負債及結構

於二零一八年六月三十日，本集團有息負債為人民幣81.99億元，佔總資產的比例為37.01%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，短期借款和一年內到期的有息負債為人民幣24.37億元，佔比為29.72%；一年以上有息負債為人民幣57.62億元，佔比為70.28%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為38.59%，股東借款佔比為39.00%，其他負債佔比為22.41%；分利率類型來看，固定利率負債佔比為62.84%，浮動利率負債佔比為37.16%；分幣種來看，人民幣負債佔比為77.80%，外幣負債佔比22.20%。

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。

匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控匯率波動風險，並將於需要時考慮對沖重大匯率波動風險。

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。

管理層討論及分析

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企業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企業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，合同總額人民幣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，合同總額人民幣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，合同總額人民幣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，合同總額人民幣18.09億元，銷售均價為每平方米人民幣48,812元。

管理層討論及分析

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#樓於二零一八年一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%。

管理層討論及分析

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平方米(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 (EC2)，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。該項目於二零一八年上半年簽約。

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，於二零一六年年尾獲取，位於靜安區南京西路恒隆廣場頂級商圈。該項目於二零一八年二月完成競價，較掛牌價溢價約 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，簽訂以溢價轉讓曹路資產包的合同，成功實踐了金融地產模式。

管理層討論及分析

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，下半年房企償債高峰陸續來臨，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。同時本集團為僱員提供多樣化的培訓，包擴新員工培訓，全員的拓展培訓，專業技能培訓，通用技能培訓、專題分享和人才培養項目。培訓形式以內訓與外訓相結合。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一八年六月三十日，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」）及相關股份之好倉

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
彭心曠	160,000,000 (附註1)	-	-	160,000,000	0.78%
朱強	120,000,000 (附註1)	-	-	120,000,000	0.58%
秦文英	120,000,000 (附註1)	-	-	120,000,000	0.58%
陳東輝	80,000,000 (附註1)	-	-	80,000,000	0.39%
陳超	80,000,000 (附註1)	-	-	80,000,000	0.39%
施冰(於二零一八年 七月十三日辭任)	50,000,000 (附註1)	-	-	50,000,000	0.24%
卓福民	-	160,000 (附註2)	-	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 指獲授股份期權所涵蓋的相關股份，該等股份期權為非上市實物交收股本衍生工具。
- (2) 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

權益披露及其他資料

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	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	15,393,543,128 (附註1、3及4)	74.85%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	15,393,543,128 (附註1、3及4)	74.85%
嘉忻投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	15,393,543,128 (附註1、3及4)	74.85%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	15,393,543,128 (附註1、3及4)	74.85%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人及於 受控制法團的權益	15,393,543,128 (附註1、3及4)	74.85%
施建	實益擁有人及於 受控制法團的權益	2,902,666,119 (附註2、3及4)	14.11%
司曉東	實益擁有人及於 受控制法團的權益	2,889,661,452 (附註2、3及4)	14.05%
上置投資控股有限公司	實益擁有人及於 受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註2、3及4)	14.05%

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔股權之 概約百分比
Regal Glory Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
孫魯冬	另一人的代名人 (被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
鮑城焜	另一人的代名人 (被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
嘉鉞投資有限公司	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jia Yun Investment Limited	於受控制法團的權益及 於股份中擁有抵押 權益的人士	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	2,022,761,390 (附註4)	9.84%

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62.60%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉旻投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉旻投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(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、嘉旻投資(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) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司擁有權益的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擁有權益的全部股份中擁有權益。

權益披露及其他資料

- (3) 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866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited(其中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、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司及嘉鉞投資有限公司被視為於當中擁有權益)。
- (4) 根據(其中包括)上置投資控股有限公司與Zhi Tong Investment Limited Partnership於二零一七年十二月二十八日訂立之一項買賣協議,上置投資控股有限公司同意向Zhi Tong Investment Limited Partnership出售2,022,761,390股股份。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的一般合夥人,並由Jia Yun Investment Limited及星耀國際有限公司分別持有60%及40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限責任合夥人。Jia Yun Investment Limited由嘉鉞投資有限公司全資擁有,後者由夏曙先生全資擁有。另一方面,星耀國際有限公司由鮑城焜先生(為及代表Regal Glory Limited的代名人)全資擁有;及Regal Glory Limited又由孫魯冬先生(為及代表上置投資控股有限公司的代名人)全資擁有。於二零一八年六月二十六日,夏曙先生於嘉鉞投資有限公司持有的所有股份被轉讓予嘉順(控股)投資有限公司。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、嘉忻投資(上海)有限公司、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司、嘉鉞投資有限公司、Jia Yun Investment Limited、施建先生、司曉東女士、上置投資控股有限公司、孫魯冬先生、Regal Glory Limited、鮑城焜先生、星耀國際有限公司及Jiazhi Investment Limited均被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的2,022,761,390股股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於二零一八年六月三十日,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。

股份期權計劃

於二零一六年六月三日,董事會建議採納新股份期權計劃(「計劃」),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」)，合計1,073,717,976股新股之股份期權(「股份期權」)提呈予本集團之若干董事及僱員(「承授人」)。每位承授人所得之股份期權有效期為由授出日期起計五年，而且根據以下的歸屬日期歸為三批：(i) 授予每位承授人之股份期權的40%可被歸屬，並可由二零一六年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使；(ii) 額外30%(即最多總共70%)可由二零一七年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使；以及(iii) 餘下的30%(即最多總共100%)可由二零一八年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使。

每股股份期權的行使價格為0.2132港元，即代表以下之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列每股0.212港元之股份收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列每股0.2132港元之股份平均收市價；及(iii) 股份面值，即0.10港元。

股份期權授予以下之董事：

執行董事	所授出股份期權數目
賀斌吾(於二零一七年十月二十四日辭任)	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(於二零一八年七月十三日辭任)	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條，向以上各名董事授出股份期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彼等各自之任何聯繫人。

權益披露及其他資料

於期內授出之股份期權於期權授出日期使用二項式估值模型釐定之公允價值根據歸屬期限分成三批：於二零一六年八月三十日歸屬的股份期權為每股7.80港仙、於二零一七年八月三十日歸屬的股份期權為每股7.99港仙，以及於二零一八年八月三十日歸屬的股份期權為每股8.21港仙。於授出日期，模型之重要輸入值為每股股份收市價0.2120港元，上文所示行使價波幅46%、無股息收益率、估計股份期權年期分別為五年、四年及三年及無風險年利率為0.69%。按照持續複合股份回報的標準偏差而量度的波動幅度，是根據比較公司的平均利率而計算的。二項式估值模式只是估計期權之公允價值常用之模式之一。期權之價值會因若干主觀假設之數據出現變動而有異。期權之公允價值估算或會因所採納之數據出現任何變動而受到重大影響。

概無股份期權於截至二零一八年六月三十日止六個月內獲授出、行使、註銷或失效。160,000,000份股份期權於二零一七年失效。

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

該計劃旨在獎勵為本集團作出貢獻之本集團之任何董事或僱員（「合資格僱員」），鼓勵合資格僱員繼續努力，為本公司及其全體股東的利益，提升本公司及股份的價值。

2. 計劃的參與人：

董事會可酌情向合資格僱員授出股份期權。

3. 根據計劃授出期權

授出期權之要約將以董事會不時釐訂之方式以函件形式向合資格僱員作出，要求合資格僱員承諾按授出期權的條款持有期權，並受計劃之條文所規限。要約須於授出日期起計十四日內以供接納。除要約函件之條款另有規限外，概無歸屬或行使期權的最低持有期間。

當本公司於要約函件所載之最後接納日期或之前，收取經承授人正式簽署接納之期權要約函件副本，連同以本公司為受益人之1.00港元匯款作為獲授期權之代價後，該項期權將被視為已獲接納，並已生效。在任何情況下，有關匯款不設退還。期權一經接納，將視為於授出日期授出。

4. 於二零一八年六月三十日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於二零一八年六月三十日，在計劃下可發行的股份總數不得超過2,056,471,372股，即本公司已發行股本的約10%。

5. 各參與人根據計劃應得之最高配額：

除非獲本公司股東按上市規則規定之方式於股東大會上批准，倘接受該等股份期權會引致在任何十二個月期間承授人在行使股份期權（包括已行使及未行使的股份期權）時授予之已發行及將發行之股份總數超過總股份的1%，則董事會不得授予任何承授人股份期權。

6. 在計劃下股份期權必須行使之期間：

根據計劃的條款，股份期權可行使的期間（「期權期間」）應為董事會通知每位承授人的一段時期（董事會可酌情決定該時期），惟該時期不得超過授出日期起計十年。

7. 決定行使價格的基準：

行使股份期權的每股認購價將由董事會決定，惟無論如何應至少為下列之最高者：(i) 授出日期聯交所每日報價表所列股份的收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及 (iii) 於授出日期的股份面值。

權益披露及其他資料

8. 計劃之餘下年期：

計劃於其視為根據其條款生效日期後十年內有效及具作用，惟可經本公司於股東大會上或由董事會提前終止。在該期間後並無股份期權將獲授予，惟計劃的條文在其他範疇上繼續具十足效力及作用。尤其是根據計劃的條款，所有在該時期完結已被授予之股份期權需在該時期完結後繼續生效並且可行使。

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。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於二零一七年年報作出披露以來及直至本公司本中期報告日期，董事資料的變動載列下文：

董事姓名	變動詳情
陳東輝先生	於二零一八年五月八日辭任中民築友智造科技集團有限公司(前稱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
施冰先生	於二零一八年七月十三日辭任本公司的執行董事
蔣琦先生	自二零一八年七月十三日起獲委任為本公司的執行董事
卓福民先生	於二零一八年九月四日辭任申萬宏源(香港)有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：218))的獨立非執行董事

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（「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。

物業詳情

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 完成年份	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市和平區 和平南大街	三期B/C住宅	206,851	2020	0%	98.71%
		三期B/C商業	9,458	2020	0%	98.71%
		三期B/C配套	5,100	2020	0%	98.71%
		三期B/C地下	62,010	2020	0%	98.71%
成都綠洲雅賓利花園	中國四川省 成都市郫縣 紅光鎮港華路555號	二期二標段住宅	74,945	2019	98%	100.00%
嘉興湘府	中國浙江省 嘉興市南湖區 靈湖路1號	二期住宅	42,662	2020	0%	98.75%
		二期商業	10,556	2020	0%	98.75%
		二期配套	1,990	2020	0%	98.75%
		二期地下	20,029	2020	0%	98.75%
上海華府一號	中國上海市 黃浦區大興街	住宅	72,660	2022	0%	51%
		商業	9,244	2022	0%	51%
		辦公樓	48,600	2022	0%	51%
		地下	44,000	2022	0%	51%
長沙福地雅賓利	中國湖南省 長沙市開福區 撈刀河街道彭家巷	一期住宅	129,421	2020	0%	49.50%
		一期配套	6,251	2020	0%	49.50%
		一期地下	44,275	2020	0%	49.50%
		二期住宅	196,685	2021	0%	49.50%
		二期商業	9,281	2021	0%	49.50%
		二期配套	1,048	2021	0%	49.50%
		二期地下	68,657	2021	0%	49.50%

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
大連綠城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	84,748	2020	0%	50.36%
		一期商業	20,234	2020	0%	50.36%
		一期地下	50,985	2020	0%	50.36%
		二期住宅	100,500	2022	0%	50.36%
		二期配套	3,600	2022	0%	50.36%
		二期地下	42,260	2022	0%	50.36%
		三期住宅	43,050	2024	0%	50.36%
		三期商業	50,723	2024	0%	50.36%
		三期地下	47,040	2024	0%	50.36%
		四期住宅	129,500	2025	0%	50.36%
		四期地下	46,820	2025	0%	50.36%
		五期住宅	70,219	2026	0%	50.36%
		五期商業	32,750	2026	0%	50.36%
五期地下	46,504	2026	0%	50.36%		
上海綠洲雅賓利花園	中國上海市 靜安區中興路699號	四期住宅	40,000	2021	0%	40%
		四期商業	40,000	2021	0%	40%
		四期辦公樓	100,500	2021	0%	40%
		配套	24,292	2021	0%	40%
上海美蘭天地	中國上海市 寶山區 美蘭湖路8號	二期商業	62,890	2020	0%	72.63%
		二期配套	736	2020	0%	72.63%
		二期地下	29,257	2020	0%	72.63%
上海盛南國際花園	中國上海市 浦東新區永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%
雅德里爾	英國倫敦市 45-43 Sinclair Road	住宅	6,397	2019	40%	92.91%
75 Howard	美國三藩市 75 Howard Street	住宅	27,236	2021	0%	70%
		商業	456	2021	0%	70%
		地下	3,452	2021	0%	70%

物業詳情

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
Napa	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	37,922	未決定	0%	78.53%
Romduol	柬埔寨金邊市	住宅	76,869	2022	0%	100.00%
	森速區	商業	7,883	2022	0%	100.00%
	得他拉分區	配套	5,692	2022	0%	100.00%
	Bourei Muoy Roy Khngang 村	地下	23,009	2022	0%	100.00%

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	商舖及 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	商舖	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%
美蘭湖交通樞紐	中國上海寶山區羅芬路 1088號	商業	29,398	72.63%
美蘭湖北歐風情街	中國上海寶山區羅芬路 989弄及羅芬路555弄	商業	72,948	72.63%
41 Tower Hill	41 Tower Hill, London, EC3N 4SG	辦公樓及 停車場	21,189	51.1%
12 Moorgate	12 Moorgate London EC2R 6DA	辦公樓	3,151	51.1%

董事會

彭心曠 (主席)
劉峰 (行政總裁)
陳東輝
陳超
施冰 (於二零一八年七月十三日辭任)
朱強
秦文英
蔣琦 (於二零一八年七月十三日獲委任)
卓福民*
陳尚偉*
馬立山*
韓根生*

* 獨立非執行董事

法定代表

彭心曠
劉峰

公司秘書

彭家輝

香港主要營業地點

香港
金鐘道 88 號
太古廣場一座
10 樓 1001 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
 中國民生銀行
 招商銀行

股份代號

1207

互聯網網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk