

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)

截至二零二零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

截至二零二零年
六月三十日止六個月

收入(人民幣千元)	110,556
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(51,243)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.25)
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」)截至二零二零年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零一九年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零二零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

截至二零二零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	
		二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
收入	3	110,556	469,700
銷售成本		<u>(40,970)</u>	<u>(362,174)</u>
毛利		69,586	107,526
出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之 收益／(虧損)－淨額	4	81,418	(17)
金融資產減值虧損淨額		(50,394)	(50,970)
其他收益－淨額		59,199	14,807
銷售及分銷成本		(9,195)	(17,944)
管理費用		<u>(61,016)</u>	<u>(105,928)</u>
營運利潤／(虧損)		<u>89,598</u>	<u>(52,526)</u>
財務收入		4,552	19,406
財務成本		<u>(154,297)</u>	<u>(184,153)</u>
財務成本－淨額		<u>(149,745)</u>	<u>(164,747)</u>
應佔聯營企業之業績		50,086	55,788
應佔合營企業之業績		<u>(27,351)</u>	<u>(26,173)</u>
稅前虧損		(37,412)	(187,658)
所得稅開支	5	<u>(18,735)</u>	<u>(11,341)</u>
當期虧損		<u><u>(56,147)</u></u>	<u><u>(198,999)</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
其他綜合虧損，扣除稅項		
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	4,019	(2,544)
轉出至損益的項目：		
轉出至損益及計入出售附屬公司產生之收益且 於以往在綜合收益中確認的匯兌差異	(392)	1,917
當期綜合虧損總額	<u>(52,520)</u>	<u>(199,626)</u>
(虧損)／利潤歸屬於：		
本公司股東	(51,243)	(199,175)
非控股股東權益	(4,904)	176
	<u>(56,147)</u>	<u>(198,999)</u>
綜合虧損總額歸屬於：		
本公司股東	(47,616)	(195,834)
非控股股東權益	(4,904)	(3,792)
	<u>(52,520)</u>	<u>(199,626)</u>
歸屬於本公司股東的每股虧損	6	
— 基本	人民幣 <u>(0.0025)元</u>	人民幣 <u>(0.0097)元</u>
— 攤薄	人民幣 <u>(0.0025)元</u>	人民幣 <u>(0.0097)元</u>

中期簡明合併財務狀況表

於二零二零年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	180,847	185,628
投資物業	4,292,679	4,270,400
使用權資產	225,574	230,705
商譽	16,271	16,271
於聯營企業之投資	1,242,603	1,192,517
於合營企業之投資	2,844,058	3,177,540
遞延稅項資產	243,445	243,869
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 之金融資產	150,657	150,657
其他非流動資產	176,238	173,634
	<u>9,372,372</u>	<u>9,641,221</u>
流動資產		
預付土地租賃款	916,932	931,711
以供出售之持有或開發中物業	1,115,967	996,677
存貨	14	876
應收賬款	8 14,067	11,573
其他應收款	1,894,286	2,103,803
預付款項及其他流動資產	50,540	35,298
預付所得稅	72,331	68,302
以攤銷成本列賬之其他金融資產	1,141,358	1,169,623
現金及現金等價物	735,435	518,956
受限制現金	2,636	2,632
	<u>5,943,566</u>	<u>5,839,451</u>
資產總計	<u><u>15,315,938</u></u>	<u><u>15,480,672</u></u>

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
權益及負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
其他儲備	228,406	236,121
累計虧損	<u>(1,854,590)</u>	<u>(1,803,347)</u>
歸屬於本公司股東權益	5,121,604	5,180,562
非控股股東權益	<u>300,044</u>	<u>304,948</u>
權益總計	<u>5,421,648</u>	<u>5,485,510</u>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,987,873	3,938,973
租賃負債	30,289	35,025
遞延稅項負債	<u>1,446,871</u>	<u>1,436,028</u>
	<u>4,465,033</u>	<u>5,410,026</u>
流動負債		
計息銀行及其他借款	1,598,708	697,855
租賃負債	11,269	7,538
合同負債	473,814	295,791
應付賬款	9 493,778	453,755
其他應付款及應計項目	1,964,204	2,237,226
當期所得稅負債	<u>887,484</u>	<u>892,971</u>
	<u>5,429,257</u>	<u>4,585,136</u>
負債總計	<u>9,894,290</u>	<u>9,995,162</u>
權益及負債總計	<u>15,315,938</u>	<u>15,480,672</u>

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

本節所載附註乃摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表，該等財務報表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。

中期簡明合併財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的本集團於二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二零年六月三十日，本集團流動負債包括借款人民幣15.987億元，由於(1)本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自二零一八年出現財務狀況惡化；(2)於二零二零年一月及二月，本公司前董事彭心曠先生及本公司前董事陳東輝先生分別被中國機關逮捕及拘留，導致其中人民幣11.507億元違約需即時償還。上述事件亦導致由本集團擔保的人民幣34.52億元的合營企業貸款違約，使相關貸款人有權要求本集團履行其擔保責任償還合營企業貸款。然而，於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣7.35億元。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

鑒於該情況，董事在評核本集團有否充足的資金履行其償債義務並按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量：

- 1) 雖然相關貸款人並未要求本集團立即償還貸款，本集團一直積極與相關貸款人溝通以解釋本集團的業務、營運，財務狀況及現金狀況保持正常和穩定，並且本集團有足夠的財務資源來支持按照原定還款時間表償還相關貸款。董事有信心說服有關貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定合約還款日期之前立即償還貸款。
- 2) 本集團亦一直積極與貸款人就本集團擔保的合營企業貸款溝通，且貸款人並未要求合營企業立即償還貸款，亦未要求本集團立即代合營企業償還貸款以履行其擔保義務。董事有信心說服貸款人不要行使有關權利以要求合營企業於原定的合同還款日期之前立即償還貸款，或要求本集團履行其擔保義務。

- 3) 本集團正積極與若干金融機構磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。若干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。鑒於本集團提供足夠物業及其他資產抵押的能力以及本集團的良好信貸歷史，董事有信心，本集團將能夠按合理成本獲得新貸款(如需要)。

管理層已編制了本集團的現金流量預測，涵蓋自二零二零年六月三十日起至少十二個月的期間。董事作出適當查詢並考慮上述管理層的預測基礎後，相信，經考慮上述計劃及措施，本集團於二零二零年六月三十日以後的十二個月內將有足夠資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行其責任。因此，董事信納按持續經營基準編製中期簡明合併財務報表屬適當合宜。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款；
- (ii) 成功維持與本集團合營企業貸款人的持續正常業務關係，以使貸款人將不會採取行動以行使其合約權利，要求立即償還合營企業的貸款，並要求本集團履行其擔保義務；
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源；

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等中期簡明合併財務報表內反映。

1.2 主要會計政策

除下文所述及使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報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零二零年採納的香港財務報告準則之新修訂

本集團採納下列於截至二零二零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修訂。

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂
- 香港財務報告準則第3號的修訂
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂
- 香港財務報告準則第16號－與Covid-19相關的租金減免的修訂

採納上述香港財務報告準則的新修訂不會對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的財務狀況及表現有重大影響，亦不會造成重列比較數字。

本集團尚未提早採納任何已發行但尚未生效的香港財務報告準則的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，包括提供物業管理服務。

管理層分開監管本集團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：

	截至二零二零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	19,331	29,203	62,022	110,556
分部間銷售	—	—	43,399	43,399
	<u>19,331</u>	<u>29,203</u>	<u>105,421</u>	153,955
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(43,399)</u>
收入				<u>110,556</u>
分部利潤	<u>7,985</u>	<u>11,696</u>	<u>69,917</u>	89,598
財務收入				4,552
財務成本				<u>(154,297)</u>
財務成本－淨額				<u>(149,745)</u>
應佔聯營企業之業績				50,086
應佔合營企業之業績				<u>(27,351)</u>
稅前虧損				<u>(37,412)</u>

截至二零一九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	360,598	63,827	45,275	469,700
分部間銷售	—	—	21,772	21,772
	<u>360,598</u>	<u>63,827</u>	<u>67,047</u>	491,472
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(21,772)</u>
收入				<u>469,700</u>
分部(虧損)／利潤	<u>(41,085)</u>	<u>26,296</u>	<u>(37,737)</u>	(52,526)
財務收入				19,406
財務成本				<u>(184,153)</u>
財務成本－淨額				<u>(164,747)</u>
應佔聯營企業之業績				55,788
應佔合營企業之業績				<u>(26,173)</u>
稅前虧損				<u>(187,658)</u>

3. 收入

收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年
物業銷售收入	19,482	361,459
物業出租收入	29,417	69,587
物業管理收入	11,025	11,858
建造智能化網絡設施收入	708	5,264
其他收入	50,310	27,249
	<u>110,942</u>	475,417
減：税金及附加(a)	<u>(386)</u>	(5,717)
總收入	<u>110,556</u>	<u>469,700</u>

(a) 税金及附加

税金及附加包括政府附加費，由城市維護建設稅、教育費附加、河道管理費等組成，根據增值稅（「增值稅」）的一定比例計算。

自二零一六年五月一日起，本集團須繳納增值稅，其直接於收入所得款項中扣除。本集團收入適用之增值稅稅率如下：

- 根據財政部、稅務總局及海關總署於二零一九年三月二十九日共同刊發的「關於深化增值稅改革有關政策的公告」，銷售及租賃物業收入及建造智能化網絡設施收入的適用稅率自二零一九年四月一日起為9%，而於二零一八年五月一日至二零一九年三月三十一日為10%以及於二零一八年五月一日之前為11%。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。

4. 出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之收益／(虧損)-淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
出售附屬公司產生之收益／(虧損)(a)	12,978	(1,816)
出售一間合營企業部分權益產生之收益(b)	68,440	1,799
	<u>81,418</u>	<u>(17)</u>

(a) 於二零二零年四月，本集團出售其於本公司全資擁有子公司潤斯偉投資有限公司（「潤斯偉」）（持有本集團合營企業之一Sregal Sinclair LLP（「Sinclair」）92.91%股權）50%股權，代價約為英磅8.86百萬元（相當於約人民幣77.92百萬元），並錄得部分出售收益約人民幣7.81百萬元。交易後，潤斯偉成為本集團的合營企業，而Sinclair終止確認為本集團的合營企業。於出售日期，本集團應佔潤斯偉資產淨值約為人民幣140.23百萬元。於出售潤斯偉50%股權後，本集團持有的50%餘下權益於喪失控制日按其公允價值約為人民幣75.28百萬元重新計量，且與當日之賬面值的差額約為人民幣5.17百萬元作為處置收益的一部分。因此，本集團錄得處置收益約人民幣12.98百萬元。

(b) 於二零二零年六月，本集團減少其於寧波梅山保稅港區置淼投資中心有限合夥（「寧波置淼」）的投資人民幣261百萬元，因此本集團就此項減資收取基礎收益約人民幣68.44百萬元。

5. 所得稅開支

(未經審核)

截至六月三十日止六個月

二零二零年 二零一九年

即期稅項

－中國大陸企業所得稅(a)	5,866	5,877
－中國大陸土地增值稅(c)	1,602	(12,635)
	<u>7,468</u>	<u>(6,758)</u>

遞延稅項

－中國大陸企業所得稅	10,950	18,601
－中國大陸土地增值稅	(318)	(1,076)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	635	574
	<u>11,267</u>	<u>18,099</u>

當期稅項支出總額

18,735 11,341

(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至損益。

(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(二零一九年：無)。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅於轉讓物業及土地所有權時產生及就土地增值，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、稅項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%(二零一九年：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至損益。

(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及處置股權予非徵稅居民企業的收益需要代扣代繳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利潤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虧損

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)及當期已發行普通股加權平均數20,564,713千股(二零一九年：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。

截至二零二零年及二零一九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(即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入及股份數據列示如下：

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月	截至二零一九年 六月三十日 止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(51,243)</u>	<u>(199,175)</u>
	股份數目	
	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至二零一九年 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>

於二零二零年六月三十日至本中期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

於二零二零年八月二十六日，董事會決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

8. 應收賬款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	36,810	34,316
減：減值撥備	(22,743)	(22,743)
	<u>14,067</u>	<u>11,573</u>

於報告期末，應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	5,663	3,335
6個月至1年	-	-
1年至2年	8,404	8,238
2年以上	22,743	22,743
	<u>36,810</u>	<u>34,316</u>

應收賬款均為不計息。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，應付賬款自其產生日期起計之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
1年以內	293,096	278,514
1年至2年	103,039	85,845
2年以上	97,643	89,396
	<u>493,778</u>	<u>453,755</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。應付賬款不計息且通常在一年內償付。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零二零年六月三十日止六個月(「報告期」)，本集團錄得約人民幣1.11億元(二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4.70億元)之淨收入，較去年同期下降約76%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣0.51億元，而去年同期本公司股東應佔虧損約為人民幣1.99億元。收入及毛利減少主要由於本集團銷售物業交付面積減少及因新冠疫情影響本集團所持有商業物業客流減少、租戶退租所致。虧損減少主要由於本集團出售投資的收益以及於報告期實施一系列有效降本措施而減少本集團各類費用所致。

董事會議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

流動現金及財務資源

於二零二零年六月三十日，現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制存款)約為人民幣7.38億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣5.22億元)。於二零二零年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨值)約為人民幣5.14億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣12.54億元)，比去年下降約59%。流動比率為1.09(二零一九年十二月三十一日：1.27)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資本與負債比率為42%(二零一九年十二月三十一日：43%)，以本集團淨借款(已扣除現金及銀行結餘)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

計息負債及組成

於二零二零年六月三十日，本集團計息負債為人民幣45.87億元，佔總資產的30%。

按融資對象劃分，銀行借款佔比為25%，股東借款佔比為63%，其他債款佔比為12%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為74%，浮動利率負債佔比為26%；按幣種劃分，人民幣負債佔比為76%，外幣負債佔比24%。

資產抵押及或有負債

於二零二零年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣17.11億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣17.43億元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以一間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由銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金合計約人民幣1.97億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.18億元)，該等合同於二零二零年六月三十日仍然有效。

本集團於本報告期並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供擔保而承擔任何重大損失。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，預期有關物業的可變現淨值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%，因此並無就該等擔保作出撥備。

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供擔保。於二零二零年六月三十日，該等擔保違約人民幣34.52億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣34.14億元)。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供項目開發的完工擔保，該貸款於二零二零年六月三十日已提款美元1.06億元(二零一九年十二月三十一日：美元3,495萬元)。與之相關地，除上述擔保，本集團於二零二零年六月三十日提供美元2,492萬元的存款(二零一九年十二月三十一日：美元2,492萬元)作為貸款的擔保人信用證。

此外，本集團於附屬公司的若干股權因針對一間附屬公司提起的訴訟遭到凍結。本集團亦有與往年交易相關的數起其他訴訟。董事認為，本集團因該等訴訟產生任何虧損的可能性甚微，因此，提供任何詳情毫無意義。

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

近年來中國經濟增速放緩，中美貿易摩擦，人口紅利減弱等因素，加之二零二零年上半年突如其來的新冠肺炎疫情影響，國內正面臨短期的周期性下行和中長期結構性下行壓力。房地產政策方面，中央三度降准釋放經濟活力，地方因城施策更加靈活，陸續在資金流動性、土地出讓及房地產交易環節為市場及企業減壓。疊加疫情緩和及購房需求的積極釋放等因素，上半年房地產業經歷了停擺—重啟—回升的過程，截止六月底，銷售方面全國商品房累計銷售面積已達去年同期92.4%，累計銷售額已達去年同期97.2%，其中，品牌房企銷售業績接近去年同期。中國房地產業仍保持著強大的韌性。

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團開年來以「穩人心、抓經營、防疫情、強管理」思路逐步穩定公司狀況，戰略方面上半年明確了「區域型精品住宅開發商」的三年發展規劃；項目運營方面，開發類項目加快銷售回款及開工步伐，持有物業有序恢復運營。上半年，公司國內重點在售開發項目整體銷售指標實現時間過半、任務超半；持有物業在疫情重壓下努力維持穩步經營；投資方面積極進行項目資源儲備，接洽多個潛在投資項目；同時，為切實改善流動性加快往來清收工作，並大幅壓縮管理費用。總體來看，本集團上半年現金流保持穩健，各項經營工作有序開展。

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二零二零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、嘉興湘府、倫敦雅德里爾、美國75 Howard等項目。於二零二零年上半年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣8.92億元，合同銷售面積21,478平方米。

項目	銷售 合同金額 (人民幣千元)	銷售 合同面積 (平方米)
嘉興湘府	190,468	16,306
上海綠洲雅賓利花園	187,731	2,048
美國75 Howard	474,865	2,559
上海黃浦華庭	24,791	306
倫敦雅德里爾	11,154	86
其他項目	3,212	173
合計	<u>892,221</u>	<u>21,478</u>

土地儲備

於二零二零年六月三十日，本集團(聯同本集團合營企業及聯營企業之土地儲備)於上海、嘉興、長沙、大連、北京、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約161萬平方米的土地儲備。

工程進度

嘉興湘府

二零二零年上半年，嘉興瀾灣二期項目南區提前主體結構封頂，北區目前正在進行門窗安裝，預計年底北區工程具備竣工驗收標準。該項目於三月份恢復銷售工作，上半年超額完成簽約及回款目標。

美國75 Howard項目

二零二零年上半年，美國75 Howard項目結構澆築完成至十九層，幕牆安裝完成三至九層，工程進展順利。該項目於一月份啟動美國當地銷售工作，目前銷售情況良好，現已同步開啟國際營銷推廣。

柬埔寨金邊印象項目

二零二零年上半年，柬埔寨項目一期A棟主體結構已施工至4層，預計年底可完成結構封頂，工程進展順利，銷售上受疫情影響較大。

大連綠洲城市花園

大連綠洲城市花園位於瓦房店市，共分為9幅地塊。該項目上半年正在進行土地合併與規劃調整工作，預計年內開工。

上海名人天地項目

二零二零上半年，美蘭湖矽谷二期項目完成了規劃指標調整及部分設計優化，並解決了部分歷史遺留問題，預計下半年開工開盤。

長沙福地雅賓利

二零二零年上半年，項目旁側道路箱涵開始施工。

動遷工作

上海華府一號

二零二零年上半年，拆遷居民(含個體戶)累計已簽約964證，簽約率95.63%，搬遷924證，搬遷率91.67%；拆遷單位累計已簽約34證，簽約率87.18%，已搬遷23證，搬遷率58.97%。徵補決定工作穩步推進。

張家口棚改項目

二零二零年，該項目累計簽約806戶，餘151戶未簽約，簽約率約84.22%。「北區+道路」地塊計劃年內完成拆遷，具備掛牌條件。

商業物業運營

二零二零年上半年，在嚴峻的市場環境及疫情影響下，本集團逐步有序恢復全面經營的狀態，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，適時調整經營策略，加強費用控制，提高經營效益。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標綠洲中環中心，運用與寫字樓連通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。二零二零年上半年，綠洲中環中心在疫情穩定後，逐步有序恢復經營，出租率維持在96%，營收較去年同期有所下降。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心依托多家兒童教育及兒童配套服務業態，致力於深化教育與餐飲兩條經營主線，打造「教育餐飲大聯盟」定位。該項目二零二零年上半年受疫情影響較大，營收及利潤較去年同期有所下滑，商戶經營不善撤場增多。疫情穩定後項目積極加強商戶幫扶經營工作，開源節流，上半年整體出租率維持在71%。

美蘭湖高爾夫球場

美蘭湖高爾夫球場為北上海高水準專業球場，位列全國百佳球場第九名，目前正在進行相關改造，拓寬收入渠道，營業收入及營業利潤保持穩定。

美蘭湖北歐風情街

美蘭湖商業街打造「彙集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」的定位，整體進行提升改造，增加環湖景觀跑道、夜間燈光等配套設施，目前改造工程已完工，正在全面招商，整體經營面貌及租賃坪效顯著提升，預計下半年全新開業。

投資業務獲利退出

北上深資產包項目

該資產包項目年初尚持有北京、深圳兩處資產，其中深圳項目於二零二零年一季度溢價掛牌處置，溢價率達13.49%。深圳項目位於深圳市蛇口工業區，因前述房產納入深圳市城市更新單元規劃已經被拆除，將在原址補償新建產權房屋，本集團擁有對應房產及車位的收益權。二零二零年二季度，資產包項目按協議退出部分投資份額，實現本金及收益現金流入人民幣3.3億元。

業務展望

隨著國內疫情得到階段性控制，央行及地方政府發佈了降息、免稅、人才新政、購房補貼等多項紓困政策提振樓市，緩解經濟下行壓力，預計下半年需求仍能慣性釋放，一定時間內房地產市場熱度還將持續。政策方面，調控政策預計以穩為主；市場方面，預計不同城市間的分化將持續加劇，一二線城市成交量有望穩中微增，三四線城市仍為剛需主導型市場，有一定回調壓力；房地產開發投資方面，預計多數城市政府為緩解經濟疲軟的財政壓力，會繼續加快推地節奏，部分熱點城市土地市場仍將保持一定熱度；房地產持有物業方面，短期來看，國內經濟仍在復甦，實體商業經營仍面臨較多挑戰，商業資產整體承壓。總體上，二零二零年對房地產，是困難與機遇並存的一年。

二零二零年下半年，本集團將以「兩個聚焦」為重點開展工作。一是聚焦重點項目，加快開發進度，加快銷售回款，打造區域精品。二是聚焦重點工作，融資方面探索多元化渠道，支持重點項目開發；項目拓展方面，加強長江經濟帶核心城市群政策與土地市場研究，根據公司資金狀況，適時獲取優質項目儲備。

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為399名。於截至二零二零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3,131萬元。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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二零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。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日止六個月：無)。

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，彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月內遵守標準守則內載列的規定標準。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，包括陳尚偉先生、卓福民先生及韓根生先生，並已遵照上市規則列明書面職權範圍。陳尚偉先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

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二零二零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的所有原則及守則條文。

報告期後影響本集團的重要事件

除本公司先前所披露者外，自二零二零年六月三十日起至本公告日期為止，概無影響本集團的其他重要事件。

本公司股權架構及充足的公眾持股量

根據公開資料及本公司向其股東作出的查詢，本公司於本公告日期的股權架構如下：

股東名稱	所持股份數量 (基於股東控制 的投票權)	概約持股比例
嘉順(控股)投資有限公司(附註1)	12,500,000,000	60.78%
Zhi Tong Investment Limited Partnership(附註2)	2,022,761,390	9.84%
嘉佑(國際)投資有限公司(附註3)	134,092,000	0.66%
何佩佩(附註4)	160,000	0.0008%
蔣楚明(附註5)	500,000	0.0024%
公眾	5,907,200,332 (附註6)	28.72%
總計	20,564,713,722	100.00%

附註：

1. 嘉順(控股)投資有限公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生投資」)的間接附屬公司。中國民生投資持有中民嘉業投資有限公司約67.26%的直接權益，而中民嘉業投資有限公司則間接持有嘉順(控股)投資有限公司100%的權益。
2. Zhi Tong Investment Limited Partnership為中國民生投資的間接附屬公司。
3. 嘉佑(國際)投資有限公司為中國民生投資的間接附屬公司。
4. 何佩佩為獨立非執行董事卓福民的配偶。
5. 蔣楚明為執行董事。
6. 這包括上置投資控股有限公司(「上置投資」)持有的866,897,738股股份，該等股份由Jia Yun Investment Limited(中國民生投資的間接附屬公司)押記。上置投資保留股份的投票權。

如上文股權架構表所示，於本公告日期，5,907,200,332股股份(佔本公司已發行股本約28.72%)由公眾人士持有。因此，本公司符合上市規則第8.08(1)(a)條的公眾持股量規定。

刊發中期業績及中期報告

本公司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/>)。本公司將適時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二零二零年中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
雷德超

香港，二零二零年八月二十六日

於本公告之日，董事會包括五名執行董事，即雷德超先生、朱強先生、秦文英女士、蔣琦先生及蔣楚明女士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