

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)

**截至二零一四年六月三十日止六個月  
未經審核中期業績**

## 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)	<b>1,029,089</b>
母公司股東應佔純利(千港元)	<b>9,512</b>
每股基本盈利(港仙)	<b>0.17</b>
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

		截至六月三十日止 六個月期間	
	附註	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
		<u>30,104</u>	<u>37,296</u>
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
		<u>(60,653)</u>	<u>207,501</u>
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)

	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
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
		<hr/>	<hr/>
		7,888,644	7,939,896
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
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		2,508,020	2,941,096
		<hr/>	<hr/>
		24,922,936	24,100,293
		<hr/>	<hr/>
<b>資產總計</b>		<b>32,811,580</b>	<b>32,040,189</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	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
<b>權益和負債</b>		
<b>權益</b>		
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總計</b>	<b>9,454,567</b>	<b>9,553,355</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	11,643,598	10,233,940
遞延所得稅負債	1,921,979	1,943,823
	<hr/>	<hr/>
	13,565,577	12,177,763
	<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	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	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
	<hr/>	<hr/>
	9,791,436	10,309,071
	<hr/>	<hr/>
<b>負債總計</b>	<b>23,357,013</b>	<b>22,486,834</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>負債及權益總計</b>	<b>32,811,580</b>	<b>32,040,189</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>淨流動資產</b>	<b>15,131,500</b>	<b>13,791,222</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>23,020,144</b>	<b>21,731,118</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

## 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

#### 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(國際財務解釋委員會)第21號會對本集團的財務報表有重大影響。

### 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號衍生工具的變化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。

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					<u>(1,407)</u>
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>	277,786
財務收入					26,658
財務成本					<u>(207,137)</u>
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>



截至二零一三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
<b>分部收入</b>					
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
	<u>1,118,822</u>	<u>60,385</u>	<u>92,854</u>	<u>215,156</u>	<u>1,487,217</u>
<b>調整：</b>					
分部間銷售抵銷					<u>(139,571)</u>
持續經營業務收入					<u>1,347,646</u>
<b>分部利潤／（虧損）</b>	<u>194,830</u>	<u>37,984</u>	<u>7,322</u>	<u>(20,529)</u>	<u>219,607</u>
財務收入					34,581
財務成本					<u>(154,276)</u>
財務成本淨額					<u>(119,695)</u>
應佔聯營企業之損益					<u>895</u>
<b>除所得稅前利潤</b>					<u>100,807</u>

### 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
	<u>1,092,572</u>	<u>1,430,411</u>
減：營業稅金及附加(a)	<u>(63,483)</u>	<u>(82,765)</u>
<b>總收入</b>	<u>1,029,089</u>	<u>1,347,646</u>

(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
	<u>70,766</u>	<u>53,116</u>
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
	<u>(3,241)</u>	<u>10,395</u>
本期稅項支出	<u>67,525</u>	<u>63,511</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%。

(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。

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

<b>9,512</b>	<b>25,894</b>
--------------	---------------

#### 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

<b>5,664,713</b>	5,664,713
------------------	-----------

<b>5,664,713</b>	<b>5,664,713</b>
------------------	------------------

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

<b>152,013</b>	45,680
----------------	--------

減：壞賬準備

<b>(10,080)</b>	(10,177)
-----------------	----------

<b>141,933</b>	<b>35,503</b>
----------------	---------------

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
	<u>152,013</u>	<u>45,680</u>

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。

## 8. 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	<u>1,204,636</u>	<u>1,804,043</u>

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
	<u>1,204,636</u>	<u>1,804,043</u>

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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 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。

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。

## **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「國際旅遊島」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。

## 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。截至二零一三年六月，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3.9萬平米的商鋪及辦公樓以及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2013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。

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。

## 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。

## 董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、王自雄先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、袁普先生、陳尚偉先生及楊超先生。

\* 僅供識別