

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)

**截至二零一七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

截至二零一七年  
六月三十日止六個月

收入(人民幣千元)	<b>519,591</b>
本公司股東應佔淨溢利(人民幣千元)	<b>622,749</b>
每股基本盈利(人民幣分)	<b>3.03</b>
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」)截至二零一七年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零一六年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零一七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	
	附註	二零一七年 未經審核	二零一六年 未經審核 (重列) 附註1.2(a)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	519,591	236,004
銷售成本		<u>(470,961)</u>	<u>(264,500)</u>
<b>毛利／(負毛利)</b>		<b>48,630</b>	<b>(28,496)</b>
出售子公司產生之溢利		1,141,944	677,099
其他虧損－淨額		(10,321)	(15,467)
銷售及分銷成本		(25,871)	(38,878)
管理費用		<u>(149,653)</u>	<u>(176,626)</u>
<b>營運利潤</b>		<b>1,004,729</b>	<b>417,632</b>
財務收入		10,008	12,895
財務成本		<u>(245,105)</u>	<u>(170,477)</u>
財務成本－淨額		(235,097)	(157,582)
應佔聯營企業之業績		45,387	(8,486)
應佔合營企業之業績		<u>(1,457)</u>	<u>(40)</u>
<b>稅前利潤</b>		<b>813,562</b>	<b>251,524</b>
所得稅開支	4	<u>(186,669)</u>	<u>(172,247)</u>
<b>當期來自持續經營業務之利潤</b>		<b><u>626,893</u></b>	<b><u>79,277</u></b>
<b>已終止經營業務</b>			
當期來自已終止經營業務之虧損		<u>—</u>	<u>(16,337)</u>
<b>當期利潤</b>		<b><u>626,893</u></b>	<b><u>62,940</u></b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 未經審核	二零一六年 未經審核 (重列) 附註1.2(a)
其他綜合收益，扣除税金		
於以後期間可能重新分類至損益的項目：		
貨幣換算差額	10,948	—
當期綜合收益總額	<u>637,841</u>	<u>62,940</u>
利潤／(虧損)歸屬於：		
本公司股東	622,749	89,804
非控股股東權益	4,144	(26,864)
	<u>626,893</u>	<u>62,940</u>
歸屬於本公司股東的利潤／(虧損)：		
持續經營業務	622,749	98,953
已終止經營業務	—	(9,149)
	<u>622,749</u>	<u>89,804</u>
綜合收益總額歸屬於：		
本公司股東	633,697	89,804
非控股股東權益	4,144	(26,864)
	<u>637,841</u>	<u>62,940</u>
歸屬於本公司股東的綜合收益總額：		
持續經營業務	633,697	98,953
已終止經營業務	—	(9,149)
	<u>633,697</u>	<u>89,804</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		未經審核	未經審核 (重列)
		附註 1.2(a)	
	附註		
歸屬於本公司股東的持續經營業務			
及已終止經營業務之每股盈利／(虧損)	5		
— 基本			
來自持續經營業務		人民幣 0.0303	人民幣 0.0048
來自已終止經營業務		—	人民幣 (0.0004)
		<u>人民幣 0.0303</u>	<u>人民幣 0.0044</u>
— 攤薄			
來自持續經營業務		人民幣 0.0303	人民幣 0.0048
來自已終止經營業務		—	人民幣 (0.0004)
		<u>人民幣 0.0303</u>	<u>人民幣 0.0044</u>

## 中期簡明合併財務狀況表

二零一七年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 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		748,210	762,600
投資物業		5,310,201	5,270,895
預付土地租賃款		206,494	208,759
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,008,042	962,655
於合營企業之投資		4,197,525	1,281,119
遞延所得稅資產		242,837	242,837
可供出售金融資產		380,806	380,806
其他非流動資產		1,178,008	71,519
		<u>13,288,394</u>	<u>9,197,461</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		2,086,336	2,632,148
以供出售之持有或開發中物業		3,089,844	3,197,085
存貨		718	620
應收賬款	7	26,816	24,863
其他應收款		2,688,519	1,678,141
預付款項及其他流動資產		314,866	373,513
預付所得稅款項		109,784	96,623
可供出售金融資產		139,000	262,000
貨款及應收款項		165,000	165,000
現金及現金等價物		1,579,238	1,509,924
受限制資金		271,340	2,933
		<u>10,471,461</u>	<u>9,942,850</u>
持有待售資產		<u>428,234</u>	<u>3,570,569</u>
		<u>10,899,695</u>	<u>13,513,419</u>
<b>資產總計</b>		<u><u>24,188,089</u></u>	<u><u>22,710,880</u></u>

	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 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	6,747,788	6,747,788
其他儲備	238,529	212,830
留存溢利／(累計虧損)	336,510	(286,239)
	<u>7,322,827</u>	<u>6,674,379</u>
歸屬於本公司股東權益合計	7,322,827	6,674,379
非控股股東權益	402,486	377,682
	<u>7,725,313</u>	<u>7,052,061</u>
<b>權益總計</b>		
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	5,054,169	2,847,984
遞延所得稅負債	1,420,521	1,260,879
	<u>6,474,690</u>	<u>4,108,863</u>
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	4,450,368	3,917,484
預售開發中物業之預收賬款	1,485,750	1,141,086
應付賬款	642,341	792,301
其他應付款項及應計項目	1,986,169	4,409,776
當期所得稅負債	986,770	1,116,805
	<u>9,551,398</u>	<u>11,377,452</u>
與持有待售資產相關的負債	436,688	172,504
	<u>9,988,086</u>	<u>11,549,956</u>
<b>負債總計</b>	<b>16,462,776</b>	<b>15,658,819</b>
<b>權益及負債總計</b>	<b>24,188,089</b>	<b>22,710,880</b>

附註

8

## 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

本節所載附註乃摘錄自本集團截至二零一七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」）編製的本集團於二零一六年十二月三十一日及截至二零一六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

##### (a) 呈報貨幣的變動

經考慮本集團大部分收益及業務均於中國內地進行，且於中國內地的該等子公司的功能貨幣均以人民幣計值，本公司已決定採納及使用人民幣作為呈報本集團自截至二零一六年十二月三十一日止年度以來的財務表現及財務狀況的呈報貨幣，從而更好地反映本集團的實際表現及與本集團的實際業務營運更好地協同一致。因此，本集團已將其呈報貨幣由港元（「港元」）變更為人民幣，以編製其財務報表。

呈報貨幣的變動已追溯應用，包括過往呈報中期。因此，截至二零一六年六月三十日止六個月之中期簡明合併損益及其他綜合收益表項目已透過由港元折算為人民幣重列，採用與實際匯率相若的適用平均匯率。

##### (b) 本集團在二零一七年已採納之香港財務報告準則之修訂

除了採用預期總年度盈利適用的稅率估計所得稅以及採納下列截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則之修訂外，編製本中期簡明合併財務資料所採用的會計政策與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致：

香港會計準則第7號「現金流量表」已作出修訂，引入一項補充披露，財務報表使用者據此將能夠評價因融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第12號「所得稅」已作出修訂，澄清了以公允價值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產應如何核算。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」已作出修訂，澄清了該準則的披露規定除了關於財務摘要資料的披露要求以外均適用於在分類為持有代售的實體的權益。

上述香港財務報告準則之修訂之採用對本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的財務狀況或表現沒有任何重大影響，也不會引起比較數字的重述。

本集團未提前採用其他已頒布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. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務劃分業務分部。於二零一六年四月，本集團決定在業務重心方面採取策略性轉移並出售所有其於上海斯格威大酒店有限公司（「斯格威」）（其擁有並營運本集團之主要酒店）56%的股權。董事會認為該出售後餘下的酒店經營不再重大至可構成單獨報告分部。未來，酒店營運將不再是本集團的經營目標。自截至二零一六年六月三十日止六個月起，新的報告經營分部如下：

- 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，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

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。



經營分部分析如下：

截至二零一七年六月三十日止六個月  
(未經審核)

	持續經營業務			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
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>

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)(重列)

	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		經營業務	
分部收入					斯格威	
對外銷售	125,934	33,228	76,842	236,004	38,760	274,764
分部間銷售	—	—	7,526	7,526	—	7,526
	<u>125,934</u>	<u>33,228</u>	<u>84,368</u>	<u>243,530</u>	<u>38,760</u>	<u>282,290</u>
調整：						
分部間銷售抵銷				(7,526)	—	(7,526)
收入				236,004	38,760	274,764
分部(虧損)/利潤	<u>(226,613)</u>	<u>17,846</u>	<u>626,399</u>	<u>417,632</u>	<u>1,567</u>	<u>419,199</u>
財務收入				12,895	—	
財務成本				(170,477)	(17,904)	
財務成本—淨額				(157,582)	(17,904)	
應佔聯營企業之收益				(8,486)	—	
應佔合營企業之收益				(40)	—	
稅前利潤/(虧損)				<u>251,524</u>	<u>(16,337)</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 二零一七年	二零一六年 (重列)
物業銷售收入	417,769	134,539
物業出租收入	74,438	34,976
物業管理收入	8,320	68,575
建造智能化網絡設施收入	2,041	4,654
其他收入	<u>20,974</u>	<u>7,394</u>
	523,542	250,138
減：税金及附加(a)	<u>(3,951)</u>	<u>(14,134)</u>
總收入	<u>519,591</u>	<u>236,004</u>

(a) 税金及附加

自二零一六年五月一日起，營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的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。

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

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年 (重列)
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	14,133	145,668
— 中國大陸土地增值稅(c)	14,448	1,619
	28,581	147,287
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	161,049	31,168
— 中國大陸土地增值稅	(1,522)	(992)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(1,439)	(5,216)
	158,088	24,960
當期稅項支出總額	186,669	172,247

(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。該等預征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（二零一六年：無）。

本集團本期間在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅（二零一六年：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2%至5%（二零一六年：2%至5%）。該等預征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／（虧損）

計算每股基本盈利／（虧損）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（二零一六年：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。本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月並無任何攤薄股份，惟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，即根據股份期權安排加上期權的合同行使價格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／（虧損）之影響屬反攤薄性質。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利相同，因為本公司並無任何攤薄股份。

用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的收益和股份數據列示如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (重列)
<b>盈利／(虧損)</b>		
歸屬於本公司股東的持續經營業務利潤	622,749	98,953
歸屬於本公司股東的已終止經營業務虧損	—	(9,149)
	<u>622,749</u>	<u>89,804</u>

**股票數量**

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (千股)
<b>股數</b>		
用以計算當期每股基本及攤薄盈利／(虧損)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**

於二零一七年八月二十九日，董事會決定不派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

**7. 應收賬款**

	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	54,659	51,668
減：壞賬準備	<u>(27,843)</u>	<u>(26,805)</u>
	<u>26,816</u>	<u>24,863</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	8,641	18,697
6個月到1年	17,460	4,388
1年至2年	715	20,113
2年以上	27,843	8,470
	<u>54,659</u>	<u>51,668</u>

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進行審核。

## 8. 應付賬款

	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	<u>642,341</u>	<u>792,301</u>

在本報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 未經審核	二零一六年 十二月三十一日 經審核
1年以內	317,220	391,277
1年至2年	87,348	107,741
2年以上	237,773	293,283
	<u>642,341</u>	<u>792,301</u>

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。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團錄得約人民幣5.20億元(二零一六年上半年：人民幣2.36億元)之淨收入，較去年同期上升約120%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利約為人民幣6.23億元，而去年同期本公司股東應佔溢利約為人民幣0.90億元。該增長主要是由於本集團在向國際金融地產平台的戰略定位穩步推進期間通過以溢價出售其部分投資所實現的收益。此外，報告期期間本集團的整體營運效率持續改善。

董事會已決定不派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

### 流動現金及財務資源

於二零一七年六月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣18.51億元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣15.13億元)。於二零一七年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣9.12億元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣19.63億元)，比去年下跌約54%。流動比率處於1.09倍(二零一六年十二月三十一日：1.17倍)。

於二零一七年六月三十日，本集團之資本與負債比率為50%(二零一六年十二月三十一日：43%)。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

於二零一七年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣50.06億元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣19.28億元)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，或以子公司之股權及銀行存款作質押，或由本集團提供擔保。

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3.44億元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣4.46億元)，該等合同至二零一七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

二零一七年上半年，經濟增速回穩，在堅持住房居住屬性的政策指導下，地方繼續因城施策，控房價防泡沫與去庫存並行。熱點城市政策頻頻加碼，周邊三四線城市也同步聯動調控，傳統限購限貸政策不斷升級。因此，雖然房地產開發投資額超預期增長，商品房銷售量的增長有所放緩。本集團加大在建項目的銷售力度，合同銷售業績開始企穩；另持有型物業美蘭湖醫院、綠洲中環中心努力改善經營，業績穩中有升；在提升銷售物業和持有物業業績同時，適時優化發展戰略，將部分資產收益提前資本化，高位售出，確保收益和現金流；同時上半年在美國西海岸的門戶城市獲取了兩個地產開發項目，全球化佈局初具雛形。

## 房地產開發業務

### 設計定位

#### *舊金山 75 Howard 項目*

75 Howard項目位於美國舊金山市區核心地段，為一個高端住宅項目，具備一線海景。截至二零一七年上半年已經確定該項目的總包單位。項目的商業計劃書正在制定，包括項目的預算、進度和營銷方案等。

#### *納帕郡項目*

納帕郡項目位於美國納帕郡的南部，規劃建設為一個酒店。目前正在做前期項目定位，對包括市場、酒店標準及土地改性等未來開發方向進行研究。



## 銷售進度

本集團連同其合營企業及聯營公司於二零一七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、瀋陽綠洲雅賓利花園、成都雅賓利花園、嘉興湘府、無錫江南華府等項目。二零一七年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共完成合同銷售面積89,500平方米，合同金額約為人民幣26.09億元，同比下降49%，銷售均價為每平方米人民幣29,154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。二零一七年上半年共完成銷售面積18,935平方米，合同金額人民幣15.51億元，銷售均價為每平方米人民幣81,917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。二零一七年上半年共完成銷售面積1,393平方米，合同金額人民幣1.12億元，銷售均價為每平方米人民幣80,759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。二零一七年上半年，共完成銷售面積8,547平方米，銷售金額人民幣0.89億元，銷售均價為每平方米人民幣10,383元。本集團持有瀋陽雅賓利花園98.71%股權。

### 成都雅賓利花園

成都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。二零一七年上半年，共完成銷售面積40,113平方米，銷售金額人民幣2.63億元，銷售均價為每平方米人民幣6,545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。二零一七年上半年共完成銷售面積11,462平方米，銷售金額人民幣1.09億元，銷售均價為每平方米人民幣9,510元。本集團持有嘉慶湘府98.75%股權。

## 無錫江南華府

無錫江南華府位於無錫新區東北部，是一個精裝聯排別墅項目。二零一七年上半年共完成銷售面積2,010平方米，銷售金額人民幣1,850萬元，銷售均價為每平方米人民幣9,204元。本集團持有無錫江南華府98.75%股權。

## 土地儲備

於二零一七年六月三十日，本集團於上海、瀋陽、成都、大連、英國等地，擁有總建築面積約273萬平方米的土地儲備。本公司國內重點關注一線城市，國外重點關注發達國家核心城市和一帶一路高成長區域，致力挖掘價值低估或有提升潛力的資產。

## 工程進度

二零一七年上半年，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，努力提高工程建設品質，確保項目的良好品質。其中：

### 成都雅賓利花園

成都雅賓利花園二期9#、10#、13#、14#樓已全部竣工，並完成交付；5#、6#樓結構已施工至12層，4#樓結構已施工至3層，3#樓首層結構完成澆築前80%。

### 瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期總建築面積264,246平方米，分A塊和B塊兩個標段，截至二零一七年六月底，二期A塊工程全部完成，已交付業主使用；二期B塊7號樓、9號樓工程全部完成，已交付業主使用，8#樓整體完成約90%。三期A集中商業工程基本完成，其中商業網點已交付使用。

### 倫敦雅德里爾

倫敦雅德里爾項目可售面積約3,259平方米，截至二零一七年六月底，項目已經正式開始動工進行現狀部分拆除工作。

## 動遷工作

### 上海華府一號

黃浦區大興街717-719號地塊舊城區改建項目，被徵收居民(含個體戶40證)1008證，被徵收單位39證。截至二零一七年六月三十日，大興街717-719號地塊被徵收居民已簽約869證，簽約率為86.21%；已搬遷居民559證，佔已簽約869證的64.32%；已結算居民(翻簽)464證，佔已簽約869證的53.39%。被徵收單位已簽約30證，建築面積12,050平方米；已搬遷單位7證，建築面積3,196平方米。

截至二零一七年六月三十日，現行銀團貸款資金額度為人民幣50億元，已完成提款人民幣20.235億元。二零一四年三月十七日與政府簽訂的徵收補償協議金額人民幣51.78億元，累計已支付補償款人民幣35.7億元。由於上海房地產市場近年價格上漲顯著導致徵收成本上升，按項目當前徵收進展情況，根據第三方「瑞華會計事務所」重新測算房屋徵收總成本，經黃浦區建管委確認，二零一七年五月二日與政府簽訂徵收補償協議將房屋徵收補償總費用從人民幣51.78億元調整至人民幣68.17億元，增加徵收成本人民幣16.39億元。因此，近期擬向銀行申請擴大融資規模，同時申請一二級聯動貸款。

### 瀋陽雅賓利花園

截至二零一七年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,404戶、企業和學校24戶，尚餘動遷居民60戶、企業1戶，居民動遷完成96%，企業和學校動遷完成96%。

### 長沙項目

截至二零一七年六月底，長沙項目已完成地塊規劃控制指標勘誤手續，取得規劃條件書；青環路路幅徵地拆遷公告已於二零一七年七月發佈。

## 持有物業運營

二零一七年上半年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下持有物業的管理和運作，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。其中：

### 美蘭湖婦產科醫院與月子中心

美蘭湖婦產科醫院與月子中心位於上海城市北擴的重要規劃新城羅店鎮，集醫療、教育、保健、康復等功能於一體，專注為育齡期夫婦提供高端醫療健康服務。總建築面積4.6萬平方米，共有床位86張，另有月子會所客房64間。截至二零一七年六月三十日，營業收入共2,097萬元。

### 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。

二零一七年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.9萬平方米商鋪及1,270個地下車庫作出租之用。截至二零一七年六月三十日，綠洲中環中心出租率達89.9%，商鋪及車位租賃收入共2,366萬元。

### 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、文化等多功能為一體。截至二零一七年六月三十日，新增簽約商戶34家，新增簽約面積15,959平方米，累計出租面積達84,210平方米，累計簽約商戶125家，累計簽約率達79.56%。租金收入人民幣622萬元，營業收入共計人民幣1,558萬元。

### 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4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面積翻新大樓或者整體開發。

### 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)，剩餘租約還剩6年。二零一八年三月份租戶有權選擇最早於二零一九年十二月退租，待租戶退出後，可對大樓進行更新改造或增加首層商業功能。

## 輕資產項目運作

本集團積極探索輕資產運營模式，與銀行或資產管理公司等金融機構嘗試合作，以收購債權或收益權的方式提前介入，通過洽談轉讓或司法程序獲取優質資產，借助上置集團品牌優勢及高端房產開發管理經驗，實現收益。

### 寧波投資中心

二零一六年十二月，寧波梅山保稅港區置翹投資中心（「寧波投資中心」）成立，其中上置集團作為普通合夥人及劣後級有限合夥人共計持有出資額約19%，成立寧波投資中心後向民生銀行購買該等物業項目的收益權，有關各該等物業項目的詳情如下：

#### (1) 民生花園項目

民生花園項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約82,529平方米，當中包括可出售公寓、別墅和商用房屋，其建設已經完成，正進行大產證的辦理。

#### (2) 順義風林項目

順義風林項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約61,226平方米，當中包括可出售別墅，其建設已經完成，正進行大產證的辦理。

#### (3) 香樟花園項目

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，佔地面積約5,494平方米。該項目包括商辦公寓、商業房屋及停車場，總建築面積約37,282平方米。該項目的土建及機電工程已接近完工，目前正在進行裝修工程。

#### (4) 深圳項目

深圳項目位於深圳市蛇口工業區中的極佳地理位置，毗鄰南山公園。該項目預計包括約8,808平方米住宅物業及約2,266平方米的停車場。

### 中國工商銀行抵押貸款資產包

該資產包抵押物業主要位於上海市浦東新區及寶山區區域核心地段，建築面積約12,830平方米，為商辦項目。已與法院、律師、評估機構等各方洽談，正在制定資產法律處置方案；同時與意向客戶商談整體債權收購方案。

### 中國民生銀行抵押貸款資產包

該資產包抵押物業主要位於上海市浦東新區曹路鎮，毗鄰高等學府，建築面積約13,334平方米，為純住宅項目。該筆債權已於二零一七年七月登報公告，正在委託律所辦理變更執行人等相關事宜，同時與債務人、其他債權人及其他意向買家洽談後續合作。

## 新興業務

### 大潤雲商項目

二零一六年三月，大潤雲商項目簽約，上置集團進入地產相關互聯網與金融行業。上置集團目前持有大潤科技公司12%股權及增資已完成；持有保理公司80%股權，二零一六年九月，保理公司取得無錫市商務局成立批覆，二零一七年二月十日保理公司取得營業執照並辦理了驗資工作。保理公司現已取得中國銀行人民幣1億元低風險授信批覆，順利開展了第一單業務，目前正在中國銀行辦理人民幣5.5億元授信。

## 業務展望

在二零一六年十二月中旬召開的中央經濟工作會議上，確定了二零一七年經濟穩中求進的主基調，財政政策更加積極有效，深化供給側改革，著力振興實體經濟，這都有利於為房地產市場平穩發展營造良好環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。可以預期的是，在政策影響和市場力量的共同作用下，市場參與各方將逐步回歸理性，下半年房地產市場將繼續維持平穩走勢。



本集團與合營聯營企業將抓住市場有利時機，繼續發揮上海黃浦華庭等優質品牌項目的優勢，加大推盤力度；同時，通過管理優化、互聯網手段等方式加強成本管控、流程優化，促進精細化運作，追求利潤、現金流和銷售規模的穩健。此外，集團已成功進行海外項目融資，倫敦項目7,050萬英鎊貸款完成放款；下半年集團將繼續積極拓展融資渠道，不斷降低融資成本，並努力打通境內外資金通道，確保境內外資本需要。

隨著中國城市化進程步入穩定階段，地產行業進入白銀時代，地區、企業逐步分化，轉型升級成為行業共識。在中民投資源支持以及戰略指引下，根據行業發展趨勢，結合上置高端房產項目開發管理經驗，由傳統開發商轉型為國際金融地產平台的戰略定位已基本成型，集團將以地產資產管理為主要經營策略，圍繞以金融城為代表的城市綜合體開發、地產+產業的城鎮開發、一二級聯動以及資產並購與處置三大核心業務，國內重點關注一線城市更新升級與二、三線城市機會型業務，國外重點關注發達國家核心城市和一帶一路高成長區域。

二零一七年，作為戰略定位成型的開局之年，現全球化佈局已初具雛形，下半年集團將在堅持『一個平台，兩個目標市場，三大核心業務』戰略目標的基礎上，著重打造三大核心業務板塊，實現利潤穩中有升以及資產規模的顯著提升，積極拓展新項目，利用獨特投資眼光，通過多元化渠道包括並購或合作等方式，挖掘低估或潛力資產；踐行『走出去』戰略，尋找海外優質資產，在悉尼、倫敦、舊金山等有影響力的海外核心城市加大佈局，努力尋求風險可控下的穩定收益，分散貨幣貶值風險；密切關注『一帶一路』戰略的相關政策與舉措，尋找優質項目，爭取早日分享『一帶一路』戰略的紅利。同時，充分運用中民投豐富的產業資源，謹慎嘗試有限多元化，培育新增長行業，有序拓展「地產+教育、地產+醫療、地產+文旅」等業務。

## 僱員

於二零一七年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為 543 名。於截至二零一七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 7,185 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二零一七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，而他們已確認，他們已於截至二零一七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。本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核合併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截至二零一七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。獨立非執行董事卓福民先生及韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司二零一七年度股東週年大會。



## 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二零一七年年中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
賀斌吾

香港，二零一七年八月二十九日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士；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