SRE GROUP LTD.

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

# 中期報告

SRE GROUP LIMITED

2017

# 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) | 519,591 |
| 本公司股東應佔淨溢利(人民幣千元) | 622,749 |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 3.03 |
| 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）

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一七年<br>未經審核 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一六年<br>未經審核<br>（重列）<br>附註1.3(a) |
|---|---|---|---|
| **持續經營業務** | | | |
| 收入 | 3 | **519,591** | 236,004 |
| 銷售成本 | | **(470,961)** | (264,500) |
| **毛利／（負毛利）** | | **48,630** | (28,496) |
| 出售子公司產生之溢利 | 18 | **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 | | **(149,653)** | (176,626) |
| **營運利潤** | | **1,004,729** | 417,632 |
| 財務收入 | | **10,008** | 12,895 |
| 財務成本 | | **(245,105)** | (170,477) |
| 財務成本－淨額 | | **(235,097)** | (157,582) |
| 應佔聯營企業之業績 | 7 | **45,387** | (8,486) |
| 應佔合營企業之業績 | 8 | **(1,457)** | (40) |
| **稅前利潤** | | **813,562** | 251,524 |
| 所得稅開支 | 4 | **(186,669)** | (172,247) |
| **當期來自持續經營業務之利潤** | | **626,893** | 79,277 |
| **已終止經營業務** | | | |
| 當期來自已終止經營業務之虧損 | 20 | **–** | (16,337) |
| **當期利潤** | | **626,893** | 62,940 |

## 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）

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一七年<br>未經審核 | 二零一六年<br>未經審核<br>（重列）<br>附註1.3(a) |
|---|---|---|---|
| **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：* | | | |
| 貨幣換算差額 | | **10,948** | – |
| **當期綜合收益總額** | | **637,841** | 62,940 |
| 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) |
| | | **626,893** | 62,940 |
| 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) |
| | | **622,749** | 89,804 |
| 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) |
| | | **637,841** | 62,940 |
| 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) |
| | | **633,697** | 89,804 |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一七年<br>未經審核 | 二零一六年<br>未經審核<br>（重列）<br>附註1.3(a) |
|---|---|---|---|
| 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) |
| | | **人民幣0.0303** | 人民幣0.0044 |
| －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) |
| | | **人民幣0.0303** | 人民幣0.0044 |

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 |
|---|---|---|---|
| **資產** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 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 | 7 | **1,008,042** | 962,655 |
| 於合營企業之投資 | 8 | **4,197,525** | 1,281,119 |
| 遞延所得稅資產 | | **242,837** | 242,837 |
| 可供出售投資 | | **380,806** | 380,806 |
| 其他非流動資產 | 9 | **1,178,008** | 71,519 |
| | | **13,288,394** | 9,197,461 |
| **流動資產** | | | |
| 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 | 10 | **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 |
| 可供出售投資 | | **139,000** | 262,000 |
| 貨款及應收款項 | | **165,000** | 165,000 |
| 現金及現金等價物 | 11 | **1,579,238** | 1,509,924 |
| 受限制資金 | 11 | **271,340** | 2,933 |
| | | **10,471,461** | 9,942,850 |
| 持有待售資產 | 19 | **428,234** | 3,570,569 |
| | | **10,899,695** | 13,513,419 |
| **資產總計** | | **24,188,089** | 22,710,880 |

| | 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 |
|---|---|---|---|
| **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 | | **238,529** | 212,830 |
| 留存溢利／(累計虧損) | | **336,510** | (286,239) |
| 歸屬於本公司股東權益 | | **7,322,827** | 6,674,379 |
| 非控股股東權益 | | **402,486** | 377,682 |
| **權益總計** | | **7,725,313** | 7,052,061 |
| **負債** | | | |
| **非流動負債** | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 13 | **5,054,169** | 2,847,984 |
| 遞延所得稅負債 | | **1,420,521** | 1,260,879 |
| | | **6,474,690** | 4,108,863 |
| **流動負債** | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 13 | **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 | 14 | **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 |
| | | **9,551,398** | 11,377,452 |
| 與持有待售資產直接相關的負債 | 19 | **436,688** | 172,504 |
| | | **9,988,086** | 11,549,956 |
| **負債總計** | | **16,462,776** | 15,658,819 |
| **權益及負債總計** | | **24,188,089** | 22,710,880 |

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）

| （未經審核） | 二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日<br>歸屬於本公司股東權益 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 已發行股本及股本溢價 | 盈餘儲備 | 匯兑儲備 | 其他儲備 | 留存溢利／（累計虧損） | 合計 | 非控股股東權益 | 權益合計 |
| 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 |

| （未經審核及重列，附註1.3(a)） | 二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日<br>歸屬於本公司股東權益 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 已發行股本及股本溢價 | 盈餘儲備 | 匯兑儲備 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | 非控股股東權益 | 權益合計 |
| 於二零一六年一月一日 | 6,747,788 | 340,425 | 7,008 | (199,357) | (492,969) | 6,402,895 | 332,742 | 6,735,637 |
| **綜合收益** | | | | | | | | |
| 當期利潤／（虧損） | – | – | – | – | 89,804 | 89,804 | (26,864) | 62,940 |
| **與股東交易** | | | | | | | | |
| 處置子公司 | – | – | – | – | – | – | (121,663) | (121,663) |
| 於二零一六年六月三十日 | 6,747,788 | 340,425 | 7,008 | (199,357) | (403,165) | 6,492,699 | 184,215 | 6,676,914 |

**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）

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月期間<br>二零一七年<br>未經審核 | 二零一六年<br>未經審核<br>（重列）<br>附註1.3(a) |
|---|---|---|---|
| **經營活動之現金流量** | | | |
| （用於）／來自經營活動的現金 | 16 | **(1,264,350)** | 75,908 |
| 已付利息 | | **(114,821)** | (373,816) |
| 已付所得稅 | | **(171,101)** | (48,511) |
| **經營活動之現金淨流出** | | **(1,550,272)** | (346,419) |
| **投資活動之現金流量** | | | |
| 購置物業、機器及設備 | | **(593)** | (1,247) |
| 處置物業、機器及設備之所得款項 | | **6** | 1,874 |
| 處置附屬公司之所得款項 | | **(1,237)** | 790,155 |
| 處置可供出售投資所得款項 | | **358,200** | – |
| 增加可供出售投資 | | **(235,200)** | (500) |
| 減少一間合營企業資本 | | **20,000** | – |
| 投資合營企業 | | **(779,194)** | (67,600) |
| 收購若干房地產資產之預付款項 | 9 | **(1,104,000)** | – |
| 將予收購若干資產之預付款 | | **–** | (1,051,840) |
| 支付其他投資之款項 | | **–** | (129,786) |
| 退回預付聯營企業的款項 | | **300,000** | 1,024,794 |
| 預收與待處置之一間子公司相關款項 | | **410,000** | – |
| 預付一間合營企業之款項 | | **(668,916)** | – |
| 收取聯營企業之股息 | | **–** | 425 |
| 收取利息 | | **1,551** | 7,461 |
| **投資活動之現金淨（流出）／流入** | | **(1,699,383)** | 573,736 |
| **融資活動之現金流量** | | | |
| 取得借款 | | **7,811,570** | 4,251,813 |
| 償還借款 | | **(4,007,189)** | (4,554,831) |
| 抵押銀行存款之（增加）／減少 | | **(214,000)** | 346,250 |
| 與銀行借款相關之受限制銀行存款（增加）／減少 | | **(4)** | 3,164 |
| 償還關聯公司預付款 | | **(200,000)** | – |
| 來自非控股股東權益之注資 | | **20,700** | – |
| 預付附屬公司非控股股東權益款項 | | **(90,000)** | (347,413) |
| **融資活動之現金淨流入／（流出）** | | **3,321,077** | (301,017) |

## 中期簡明合併現金流量表

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）

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月期間<br>二零一七年<br>未經審核 | 二零一六年<br>未經審核<br>（重列）<br>附註 1.3(a) |
|---|---|---|---|
| **現金及現金等價物之增加／（減少）淨額** | | **71,422** | (73,700) |
| 現金及現金等價物，期初餘額 | | **1,519,810** | 1,430,759 |
| 匯率變動對現金及現金等價物之淨影響 | | **(4,777)** | 5,435 |
| **現金及現金等價物，期末餘額** | | **1,586,455** | 1,362,494 |
| **現金及現金等價物組成如下** | | | |
| 現金及現金等價物 | | **1,579,238** | 1,362,494 |
| 分類為持有待售資產的現金及現金等價物 | | **7,217** | – |
| **在現金流量表上列示的現金及現金等價物** | | **1,586,455** | 1,362,494 |

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已於二零一六年十一月十五日由香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1301-1302室變更至香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1307室，並將於二零一七年九月一日起改為香港金鐘道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」)主要於中國境內從事房地產開發及物業租賃業務。

於二零一七年六月三十日，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60.78%。

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

本集團截至二零一七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. 編製基準及會計政策(續)

## 1.3 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，包括過往已呈報的中期報表。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。截至二零一六年六月三十日止六個月之中期簡明合併權益變動表及現金流量表亦相應地重列。

# 1. 編製基準及會計政策（續）

## 1.3 主要會計政策（續）

**(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中期的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待售的實體的權益。

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。

本集團未提前採用任何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。

# 1. 編製基準及會計政策(續)

## 1.3 主要會計政策(續)

### (c) 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9號「金融工具」

該新訂準則闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計法提出新規則及為金融資產提出一個新的減值模型。本集團於香港財務報告準則第9號在二零一八年一月一日強制生效前將不會採用香港財務報告準則第9號。

本集團預期該新指引並不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響，原因如下：

- 目前分類為可供出售(可供出售)金融資產之債務工具將可滿足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)之分類條件，因此該等資產之會計方法不會有所變動。

- 現分類為可供出售的股權工具可選擇按公允價值計入其他綜合收益。

# 1. 編製基準及會計政策（續）

## 1.3 主要會計政策（續）

### (c) 已頒佈惟未獲本集團應用之準則的影響（續）

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

由於新規定僅影響指定按公允價值計入損益之金融負債會計方法，而本集團並無任何該等負債，故對本集團金融負債之會計方法並無影響。終止確認之規則已自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新減值模型要求按預期信貸損失（預期信貸損失）確認減值撥備，而非僅發生根據香港會計準則第39號項下的信貸損失。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他綜合收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合同。儘管本集團尚未就新模型可能對其減值撥備造成的影響進行詳細評估，惟其可能導致提前確認信貸虧損。

該新準則亦引進擴大披露之規定及更改其呈報方式。此等影響預期將更改本集團有關其金融工具作出披露之性質及範圍，特別是於新準則採納年度。

# 1. 編製基準及會計政策(續)

## 1.3 主要會計政策(續)

### (c) 已頒佈惟未獲本集團應用之準則的影響(續)

(ii) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。

新準則建基的原則為收入在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此新準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效。本集團將自二零一八年一月一日起採納新準則。

管理層已識別如下可能受到影響的方面：

- 服務收入－應用香港財務報告準則第15號可能引致各個履約責任的識別，因而可能影響收入確認的時間；
- 履行合同時產生的若干成本的會計處理－根據香港財務報告準則第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權－香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

於現階段，本集團未能估計新準則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來12個月對影響作出更詳細的評估。

# 1. 編製基準及會計政策(續)

## 1.3 主要會計政策(續)

**(c) 已頒佈惟未獲本集團應用之準則的影響(續)**

(iii) 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。於二零一七年六月三十日，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。

# 1. 編製基準及會計政策(續)

## 1.4 估計

管理層須於編製中期財務資料時作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於此編製簡明合併中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與應用於截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併財務報表所作出者相同。

## 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，且應與本集團於二零一六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，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

### *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，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。

## 2. 經營分部報告(續)

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 | | | |
| | 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 |

## 2. 經營分部報告（續）

| | 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 | | | | 已終止經營業務 | |
| | 物業開發 | 物業租賃 | 其他業務 | 小計 | 斯格威 | 合計 |
| **分部收入** | | | | | | |
| 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 |
| | 125,934 | 33,228 | 84,368 | 243,530 | 38,760 | 282,290 |
| *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** | (226,613) | 17,846 | 626,399 | 417,632 | 1,567 | 419,199 |
| 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）** | | | | 251,524 | (16,337) | |

## 3. 收入

期內收入分析如下：

| | (未經審核)<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 二零一七年 | 二零一六年<br>(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 | 20,974 | 7,394 |
| | 523,542 | 250,138 |
| 減：税金及附加*(a)* | (3,951) | (14,134) |
| 總收入 | 519,591 | 236,004 |

### (a) 税金及附加

自二零一六年五月一日起，營業税根據銷售開發物業，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，本集團須繳納增值税(「增值税」)，其直接於收入中扣除。本集團收入適用之税率如下：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值税。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税辦法，按5%的税率計算，而不扣除進項增值税。
- 物業管理服務收入須繳納6%的增值税。
- 建造智能化網絡基礎設施收入須繳納11%的增值税。

## 3. 收入（續）

### (a) 稅金及附加（續）

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）<br>截至六月三十日止六個月<br>二零一七年 | <br><br>二零一六年<br>（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。該等預征稅款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(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%)。該等預征稅款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，免征企業所得稅。

## 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／(虧損)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：

| | (未經審核) | |
|---|---|---|
| | 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) |
| **盈利／(虧損)** | | |
| 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) |
| | 622,749 | 89,804 |

## 5. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)(續)

| | (未經審核)<br>股票數量 | |
|---|---|---|
| | 截至<br>二零一七年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(千股) | 截至<br>二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(千股) |
| **股數** | | |
| 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。

## 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. 於聯營企業之投資

| | 二零一七年六月三十日 未經審核 |
|---|---|
| 期初結餘 | 962,655 |
| －美盛資源有限公司（「美盛」） | 913,490 |
| －上海電信寬頻網絡有限公司（「寬頻」） | 28,766 |
| －上海住宅產業新技術發展股份有限公司（「新技術」） | 15,529 |
| －上海奧達光電子有限公司（「奧達」） | 2,608 |
| －上信華府投資管理有限公司（「華府」） | 2,262 |
| 應佔業績 | |
| －美盛 | 44,993 |
| －寬頻 | 505 |
| －新技術 | (102) |
| －奧達 | (9) |
| －華府 | – |
| 期末結餘 | 1,008,042 |

## 8. 於合營企業之投資

| | 二零一七年六月三十日 未經審核 |
|---|---|
| 期初結餘 | 1,281,119 |
| －寧波梅山保稅港區置森投資中心有限合夥(「寧波梅山」) | 997,000 |
| －金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」) | 202,595 |
| －雲南銘真醫院管理有限公司(「銘真」) | 52,772 |
| －SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」) | 15,388 |
| －江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」) | 13,364 |
| 增加投資金額 | |
| －於Sinclair之投資(a) | 100,377 |
| －於上海金心置業有限公司(「金心置業」)之投資(b) | 2,111,910 |
| －於75 Howard Owner LP(「75 Howard」)之投資(c) | 631,190 |
| －於Napa Lifestyle Holdings, LLC(「NAPA」)之投資(d) | 103,873 |
| 減少投資金額 | |
| －於寧波梅山之投資(e) | (20,000) |
| 應佔業績 | |
| －寧波梅山 | (476) |
| －金羅店之相關業務 | (3,226) |
| －銘真 | (675) |
| －大潤 | (25) |
| －金心置業 | (550) |
| －75 Howard | 3,495 |
| 貨幣換算差額 | (9,487) |
| 期末結餘 | 4,197,525 |

## 8. 於合營企業之投資（續）

(a) 於二零一七年一月，本集團支付購買Sinclair剩餘代價約1,200萬英鎊（相等於約人民幣1億元）。

(b) 於二零一七年四月，本集團處置其於原全資子公司金心置業49%的股權並失去控制權。因此金心置業於交易後成為本集團合營企業（附註18(a)）。

(c) 於二零一七年二月，本集團與RDF 75 Howard LP訂立協議，按代價約9,200萬美元（相等於約人民幣6.31億元）成立75 Howard，擁有75 Howard 80%股權。

(d) 於二零一七年五月，本集團訂立協議，按代價約1,500萬美元（相等於約人民幣1.04億元）成立NAPA，擁有NAPA 78.53%股權。

(e) 於二零一七年五月，本集團按代價人民幣2,000萬元減少其於寧波梅山的投資。因此，本集團於寧波梅山的股權由19.49%減少至19.10%。

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11.04億元（附註15(b)(v)）；及

(b) 授予位於澳洲悉尼的一間房地產項目公司的一項貸款約1,300萬澳元（相等於約人民幣7,400萬元），期限為2.5年，而年利率為25%。

## 10. 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 | (27,843) | (26,805) |
| | 26,816 | 24,863 |

在本報告日期末，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個月至1年 | 17,460 | 4,388 |
| 1年至2年 | 715 | 20,113 |
| 2年以上 | 27,843 | 8,470 |
| | 54,659 | 51,668 |

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 |
|---|---|---|
| 現金 | 471 | 353 |
| 活期及通知存款 | 1,578,767 | 1,309,571 |
| 原期限不多於3個月的定期存款 | – | 200,000 |
| 現金及現金等價物 | 1,579,238 | 1,509,924 |
| 已抵押之銀行存款(a) | 214,000 | – |
| 開發項目之限制性銀行存款(b) | 329 | 329 |
| 銀行借款之限制性銀行存款(c) | 2,608 | 2,604 |
| 與法律訴訟有關的受限制銀行存款 | 54,403 | – |
| 現金及銀行存款 | 1,850,578 | 1,512,857 |

(a) 於二零一七年六月三十日，約人民幣2.14億元(二零一六年十二月三十一日：零)的銀行存款作為計息銀行借款的抵押物。

(b) 限制性存款主要為本集團向銀行按揭貸款購房者提供的按揭保證金。

(c) 約人民幣300萬元金額(二零一六年十二月三十一日：人民幣300萬元)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 |
|---|---|---|
| 於二零一六年一月一日、二零一六年六月三十日、二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日 | 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 |
|---|---|---|
| 非流動 | 5,054,169 | 2,847,984 |
| 流動 | 4,450,368 | 3,917,484 |
| | 9,504,537 | 6,765,468 |

借貸之變動分析如下：

| | 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) |
| 於一月一日之期初金額 | 6,765,468 | 9,147,723 |
| 借貸之所得款項 | 7,811,570 | 4,251,813 |
| 償還借貸 | (4,007,189) | (4,554,831) |
| 貼現或溢價之攤銷 | 9,078 | 13,275 |
| 處置一間附屬公司 | (1,050,000) | (1,453,044) |
| 貨幣換算差額 | (24,390) | – |
| 於六月三十日之期末金額 | 9,504,537 | 7,404,936 |

## 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。

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸約人民幣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、分類至持有待售資產作抵押，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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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 |
|---|---|---|
| 租賃土地 | **45,749** | 48,548 |
| 投資物業 | **5,084,176** | 3,984,350 |
| 以供出售之持有或開發中物業 | **43,038** | 74,740 |
| 物業、機器及設備 | **130,524** | 133,657 |
| 分類至持有待售資產 | **–** | 930,096 |
| 在若干子公司之股權 | **399,024** | – |
| 銀行存款 | **214,000** | – |
| 由一名關聯方提供的已抵押資產(附註15(b)(vii)) | **2,580,589** | – |

## 14. 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 | **642,341** | 792,301 |

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 |
| | **642,341** | 792,301 |

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 |
| 大潤 | 本集團之合營企業 |
| 金羅店之相關業務 | 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 |
| 中民居佳信息技術有限公司（「中民居佳」） | 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 |
| 黑鷹上海投資管理有限公司（「黑鷹」） | 本集團一名少數股東的子公司 |

### (b) 與關聯方之交易及結餘

*(i) 應收關聯方賬款*

| | 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 |
|---|---|---|
| 寬頻 | 247 | 247 |

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

*(ii) 應付關聯方賬款*

| | 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 |
|---|---|---|
| 新技術 | **112** | 112 |

*(iii) 應收關聯方其他應收款*

| | 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 |
|---|---|---|
| 金羅店之相關業務 | **1,620,096** | 951,180 |
| 美盛 | **153,376** | 153,376 |
| 大潤 | **5,000** | – |
| 寬頻 | **32** | – |
| | **1,778,504** | 1,104,556 |

**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 |
|---|---|---|
| 碩誠 | **656,560** | 356,560 |
| 林芝 | **400,000** | 600,000 |
| 黑鷹 | **–** | 270,124 |
| 寬頻 | **–** | 44 |
| | **1,056,560** | 1,226,728 |

**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) 應收關聯方非流動資產*

| | 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 |
|---|---|---|
| 碩誠 | **1,104,000** | – |

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

*(vi) 關聯方借款*

| | 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 |
|---|---|---|
| 向母公司借款(a) | **4,282,660** | 3,640,550 |
| 向一間由同一公司最終控制之公司借款－流動(b) | **800,000** | 1,000,000 |
| | **5,082,660** | 4,640,550 |

(a) 約人民幣42.8億元定期貸款(二零一六年十二月三十一日：約人民幣36.4億元)於二零一六年及二零一七年由母公司中民嘉業提供，由以下三筆組成：

(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%。借款期限為6個月。借款於二零一六年十一月展期3年，年利率為7%。

(ii) 金額為人民幣20億元的借款於二零一六年四月借入，年利率為8%。借款期限為12個月。金額為人民幣4.435億元的部分借款已於二零一七年償還。

(iii) 金額為1.5億美元(約人民幣10.16億元)的借款於二零一六年九月借入，年利率為4%。借款期限為三年，50%借款於1年內到期。

## 15. 關聯方交易（續）

### (b) 與關聯方之交易及結餘（續）

*(vi) 關聯方借款（續）*

(a) （續）

(iv) 金額為人民幣11億元的借款於二零一七年一月借入，年利率為7%。借款期限為三年。

(b) 於二零一六年及二零一七年，一名關聯方中民居佳提供的委託貸款為人民幣8億元（二零一六年十二月三十一日：人民幣10億元），由以下兩筆組成：

(i) 人民幣8億元的借款於二零一六年三月借入，借款期為12個月。該借款的年利率為8.5%。該借款已於二零一七年三月償還。

(ii) 人民幣2億元的借款於二零一六年五月借入，初始借款期為12個月。該借款的年利率為8.35%。該借款已於二零一七年五月償還。

(iii) 具有還款期限的金額為人民幣8億元的借款於二零一七年三月借入。借款年利率為7.75%。50%借款的期限為12個月及餘下50%的期限為15個月。

*(vii) 一名關聯方提供的抵押資產*

| | 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 |
|---|---|---|
| 金羅店之相關業務 | 2,580,589 | – |

## 16. 簡明合併現金流量表附註

税前利潤與(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 | |
|---|---|---|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| | 未經審核 | 未經審核<br>(重列) |
| **税前利潤(包括已終止經營業務)** | **813,562** | 235,187 |
| 調整： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | **16,791** | 11,049 |
| 處置物業、機器及設備之虧損／(收益)淨額 | **218** | (324) |
| 處置附屬公司之收益 | **(1,141,944)** | (677,099) |
| 應佔聯營企業之業績 | **(45,387)** | 8,486 |
| 應佔合營企業之業績 | **1,457** | 40 |
| 股份支付 | **14,711** | – |
| 計提以供出售之持有或開發中物業之撥備 | **58,477** | 79,818 |
| 撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備 | **(17,965)** | (8,960) |
| 計提預付土地租賃款之撥備 | **10,283** | 13,305 |
| 撥回預付土地租賃款之撥備 | **(4,255)** | (1,385) |
| 應收賬款壞賬撥備 | **1,397** | – |
| 其他應收款壞賬撥備 | **–** | 69,645 |
| 財務收入 | **(1,551)** | (12,895) |
| 財務成本 | **240,000** | 188,381 |
| | **(54,206)** | (94,752) |
| 限制性銀行存款增加 | **(54,403)** | (2) |
| 預付土地租賃款減少／(增加) | **148,860** | (91,800) |
| 以供出售之持有或開發中物業增加 | **(20,227)** | (93,268) |
| 存貨(增加)／減少 | **(98)** | 12,873 |
| 應收賬款增加 | **(1,943)** | (7,197) |
| 其他應收款增加 | **(392,523)** | (1,099,529) |
| 預付款項及其他流動資產(增加)／減少 | **(1,017,286)** | 27,906 |
| 應付賬款減少 | **(149,960)** | (3,513) |
| 其他應付款項及應計項目(減少)／增加 | **(67,229)** | 437,010 |
| 預售開發中物業之預收款項增加 | **344,665** | 988,180 |
| **(用於)／來自經營活動的現金** | **(1,264,350)** | 75,908 |

## 17. 承諾及或有事項

### (a) 承諾

| | 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 |
|---|---|---|
| **已簽約但未撥備** | | |
| 以供出售之持有或開發中物業 | 272,562 | 3,916,114 |
| 投資代價 | 2,640 | 114,670 |
| | 275,202 | 4,030,784 |

(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3.44億元(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。

## 17. 承諾及或有事項(續)

(c) 根據本集團二零一五年九月二十四日的公告，施建先生(本集團前主席)於二零一一年至二零一四年代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立了若干融資交易(「該等融資交易」)，而公司其他董事並不知悉該情況。

該等融資交易旨在擔保上置投資控股有限公司(「上置控股」)之附屬公司或關連人士擁有的若干貸款的償還責任。上置控股(由施先生及其家庭成員或親戚持有大多數權益)於該等融資交易訂立時為本公司控股股東。

該等融資交易構成向關聯方提供的財務資助及本集團的或然負債，於二零一五年八月三十一日，以該等融資交易擔保的貸款未償還餘額總額約為人民幣23.83億元。

於二零一五年十二月四日，新股認購事項完成後，中民嘉業承諾成為本公司控股股東。於同日，中民嘉業為本公司提供有利於本公司之背對背彌補保證，以使本公司免受因上述融資交易所可能產生的損失。

於二零一七年六月三十日，以該等融資交易擔保的貸款未償還餘額總額已悉數償還(二零一六年十二月三十一日：人民幣12.52億元)及因此本集團提供的相關擔保及物業按揭已悉數解除。

## 18. 處置附屬公司

(a) 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處置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。

(b) 於二零一六年一月，本集團向霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司處置所有其於海口世紀海港城置業有限公司80%的股份，代價為人民幣1.76億元。於處置日期，本集團應佔海口世紀海港城置業有限公司資產淨值達人民幣1.68億元。因此，本集團錄得處置收益約人民幣800萬元。

(c) 於二零一六年四月，本集團向長城國富置業有限公司處置所有其於上海斯格威大酒店有限公司56%的股份，代價為人民幣6.43億元。於處置日期，本集團應佔上海斯格威大酒店有限公司資產淨值達人民幣9,200萬元，物業、廠房及設備為人民幣3.57億元及投資物業為人民幣12.75億元。因此，本集團錄得處置收益約人民幣5.52億元。

## 18. 處置附屬公司(續)

(d) 於二零一六年一月，本集團向Mainlandcn Ten Company Limited(萬科企業股份有限公司之全資附屬公司)處置其於全資子公司美盛資源有限公司(「美盛」)的60%股權，代價約為人民幣3.22億元。出售後，本集團不再擁有對美盛的控制權及此後將美盛入賬列作聯營企業。

於處置日期，美盛的資產淨值約為人民幣6.57億元，因而錄得出售虧損約人民幣7,200萬元。此外，40%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1.87億元於損益中確認為收益。

(e) 於二零一六年四月，本集團向陝西西鳳投資有限公司、合星金控投資有限公司及上海沁弈商務諮詢有限公司處置所有其於上海上置互聯網金融資訊服務有限公司85%的股份，總代價為人民幣1元。

於處置日期，上海上置互聯網金融資訊服務有限公司處於淨負債狀況人民幣-400萬元，本集團應佔約人民幣300萬元，因此出售產生收益約人民幣300萬元。

## 19. 持有待售資產及與持有待售資產直接相關的負債

(a) 於二零一七年四月，本集團與中國民生投資股份有限公司之股東之一，就本集團出售於無錫永慶房地產開發有限公司(「無錫永慶」)所持有的100%股權簽訂一項買賣協議。協定對價約為人民幣4.91億元，包括權益約人民幣8,800萬元及債務約人民幣4.03億元。於二零一七年六月三十日，交易仍在進行中，因此，無錫永慶之相關資產及負債被分類為持有待售。

## 19. 持有待售資產及與持有待售資產直接相關的負債(續)

(b) 於二零一六年十一月，本集團與一名第三方買家就在上海永高建設有限公司處置上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)的全部股權事宜簽訂一項買賣協議。協定對價約為人民幣580萬元。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，交易仍在進行中，因此，上輝建築之相關資產及負債被分類為持有待售資產。

(c) 於二零一六年十二月，本集團與一位第三方買家就本集團出售金心置業49%股權連同以來自第三方買家提供的資金清付由集團內公司向金心置業提供之貸款之50%金額簽訂一項合作框架協議。於二零一六年十二月三十一日，出售交易尚在進行中，並於二零一七年四月完成(附註18(a))。因此，金心置業之相關資產和負債於二零一六年十二月三十一日被分類為持有待售。

## 20. 已終止經營業務

於二零一六年四月五日，本集團向長城國富置業有限公司處置其於上海斯格威大酒店有限公司(本集團擁有56%權益之附屬公司)的所有股份(附註18(c))。鑒於上海斯格威大酒店有限公司為本集團的主要酒店業務，處置該附屬公司被視為已終止經營業務。

從二零一六年一月一日至處置日期止期間，有關上海斯格威大酒店有限公司的財務資料載於下文。收益表將已終止經營業務與持續經營業務加以區分。

## 20. 已終止經營業務(續)

### 收益表資料

| | 截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核(重列) |
|---|---|
| 收入 | 38,760 |
| 開支 | (55,097) |
| 來自已終止經營業務之除所得稅前虧損 | (16,337) |
| 本期來自已終止經營業務之虧損 | (16,337) |
| 來自已終止經營業務之虧損歸屬於： | |
| －本公司股東 | (9,149) |
| －非控股股東權益 | (7,188) |
| | (16,337) |

### 現金流量

| | 截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核(重列) |
|---|---|
| 經營現金流量 | 1,611 |
| 投資現金流量 | – |
| **總現金流量** | 1,611 |

## 21. 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、應收款項及可供出售投資。

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

## 21. 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：*

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團以公允價值計量可供出售投資。

*以公允價值計量的負債：*

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的金融負債。

## 22. 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二零一七年八月二十九日由董事會批准及授權發佈。

## 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，現金及銀行存款約為人民幣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、分類至持有待售資產作抵押，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。

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)1,008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。

## 管理層討論及分析

*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翔投資中心(「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。

## 管理層討論及分析

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。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一七年六月三十日，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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 賀斌吾 | 160,000,000 *(附註1)* | – | – | 160,000,000 | 0.78% |
| 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 | 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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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 | 持有已發行普通股股份數目 | 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 | 15,389,659,128(附註1及3) | 74.84% |
| 中民嘉業投資有限公司 | 於受控制法團的權益 | 15,389,659,128(附註1及3) | 74.84% |
| 嘉炘投資(上海)有限公司 | 於受控制法團的權益 | 15,389,659,128(附註1及3) | 74.84% |
| 嘉勝(控股)投資有限公司 | 於受控制法團的權益 | 15,389,659,128(附註1及3) | 74.84% |
| 嘉順(控股)投資有限公司 | 實益擁有人 | 12,500,000,000(附註1) | 60.78% |
| 施建 | 實益擁有人、配偶及公司權益 | 2,902,668,443(附註2及3) | 14.11% |
| 司曉東 | 實益擁有人、配偶及公司權益 | 2,902,668,443(附註2及3) | 14.11% |
| 上置投資控股有限公司 | 實益擁有人 | 2,889,659,128(附註2及3) | 14.05% |

*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69.40%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉炘投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉炘投資(上海)有限公司持有嘉勝(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、嘉炘投資(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、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司於當中擁有權益的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持有的所有股份中擁有權益。

(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2,889,659,128股股份被抵押予嘉勝(控股)投資有限公司(中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司及嘉炘投資(上海)有限公司被視為擁有該公司權益)。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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，董事會擬採納新股份期權計劃(「**計劃**」)，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**」),認購合共1,073,717,976股新股份之股份期權(「**股份期權**」)已授予本集團之若干董事及僱員(「**承授人**」)。向各承授人所授出的股份期權於授出日期起五年期間有效,且將按如下歸屬日期分三批歸屬:(i)向各承授人所授出的40%股份期權將於二零一六年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使;(ii)另30%(即最多合共70%)的股份期權將於二零一七年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使;及(iii)餘下30%(即最多合共100%)的股份期權將於二零一八年八月三十日至二零二一年七月十三日期間歸屬及可予行使。

股份期權行使價為每股0.2132港元,即以下最高者:(i)股份於授出日期於聯交所的每日報價表所報的收市價每股0.212港元;(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價每股0.2132港元;及(iii)股份面值,即0.10港元。

股份期權已授予以下董事:

| **執行董事** | **所授出股份期權數目** |
|---|---|
| 賀斌吾 | 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 | 50,000,000 |

根據上市規則第17.04(1)條,向上述各名董事所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為彼等的聯繫人。

於期內授出之股份期權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5年、4年及3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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，並無股份期權授出、被行使、註銷或失效。

以下是計劃的主要條款的摘要：

1. 計劃目的：

   計劃旨在獎勵為本集團作出貢獻的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. 於二零一七年六月三十日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

   於二零一七年六月三十日，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%。

4. 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12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。

5. 在計劃下股份必須行使之期間：

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10年。

6. 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5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。

7. 計劃之餘下年期：

計劃於其視為根據其條款生效日期後10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。

# 物業詳情

## 開發中物業之明細(包括截至二零一七年六月三十日止六個月之已完工物業):

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積(平方米) | 預計完成日期 | 完工進度 | 控股比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 綠洲雅賓利花園 | 中國上海閘北區中興路699號 | 住宅四期 | 40,000 | 2021 | 0% | 40% |
| | | 商業 | 40,000 | 2021 | 0% | 40% |
| | | 酒店、辦公樓 | 100,500 | 2021 | 0% | 40% |
| 瀋陽雅賓利花園 | 中國遼寧省瀋陽市和平區和平南大街 | 住宅二期B | 123,070 | 2017 | 95% | 98.71% |
| | | 商業二期B | 3,003 | 2017 | 100% | 98.71% |
| | | 商業三期A | 35,913 | 2017 | 90% | 98.71% |
| | | 住宅三期B/C | 260,333 | 未決定 | 0% | 98.71% |
| | | 商業三期B/C | 9,444 | 未決定 | 0% | 98.71% |
| 華府一號(琴海苑) | 中國上海黃浦區大興街 | 住宅 | 75,757 | 2019 | 0% | 51% |
| | | 辦公室 | 41,820 | 2019 | 0% | 51% |
| | | 酒店式公寓 | 12,000 | 2019 | 0% | 51% |
| | | 地下 | 83,000 | 2019 | 0% | 51% |
| 瀋陽綠洲悠山美地 | 中國遼寧省瀋陽市東陵區李相新城 | 聯排別墅二期B(雙興標段) | 100,969 | 2017 | 90% | 98.95% |
| | | 住宅三期 | 207,565 | 未決定 | 0% | 98.95% |
| 嘉興湘府項目 | 中國浙江省嘉興市南湖區靈湖路1號 | 商住綜合-1#地塊(二期) | 73,144 | 2019 | 0% | 98.75% |

| 項目名稱 | 位置 | 土地用途 | 面積（平方米） | 預計完成日期 | 完工進度 | 控股比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 無錫永慶 | 中國無錫鴻山新城鎮之內 | 住宅 | 204,219 | 2019 | 0% | 98.75% |
| 大連綠洲城市花園 | 中國遼寧省大連市瓦房店市新城區西外環街以西北環路以南 | 一期住宅 | 154,001 | 2019 | 0% | 50.36% |
| | | 一期商業 | 20,234 | 2019 | 0% | 50.36% |
| | | 一期地下 | 78,039 | 2019 | 0% | 50.36% |
| | | 二期辦公室 | 18,000 | 2020 | 0% | 50.36% |
| | | 二期商業 | 65,136 | 2020 | 0% | 50.36% |
| | | 二期地下 | 47,950 | 2020 | 0% | 50.36% |
| | | 三期住宅 | 271,623 | 2021 | 0% | 50.36% |
| | | 三期地下 | 102,830 | 2021 | 0% | 50.36% |
| 成都雅賓利花園 | 中國四川省成都市郫縣紅光鎮港華路555號 | 住宅二期二標段 | 94,887 | 2019 | 30% | 100% |
| 浦東濱海項目 | 中國上海浦東新區永發路 | 住宅 | 58,178 | 未決定 | 0% | 98.75% |
| 倫敦雅德里爾住宅 | 英國倫敦45-53 Sinclair Road | 住宅 | 6,397 | 2019 | 0% | 92.90% |
| 舊金山75Howard | 美國舊金山75 Howard Street | 住宅 | 32,542 | 2020 | 0% | 80% |
| 舊金山納帕 | 美國舊金山Devlin Road, Napa | 酒店 | 37,922 | 未決定 | 0% | 79.6% |

## 物業詳情

### 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 | 商鋪及辦公樓 | 32,602 | 95.79% |
| 綠洲中環中心 | 中國上海普陀區金沙江路1678號 | 商鋪 | 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 | 100% |
| 12 Moorgate | 12 Moorgate London EC2R 6DA | 辦公樓 | 3,151 | 100% |

## 董事會

賀斌吾*(主席)*
彭心曠*(行政總裁)*
陳東輝
陳超
施冰
朱強
秦文英
卓福民*
陳尚偉*
馬立山*
韓根生*

* 獨立非執行董事

## 法定代表

賀斌吾
彭心曠

## 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