

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)

截至二零一九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

截至二零一九年
六月三十日止六個月

收入(人民幣千元)	469,700
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(199,175)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.97)
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」)截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零一八年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
收入	3	469,700	810,649
銷售成本		<u>(362,174)</u>	<u>(406,216)</u>
毛利		107,526	404,433
出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之 (虧損)／收益－淨額	4	(17)	223,307
金融資產減值虧損淨額		(50,970)	(4,342)
其他收益－淨額		14,807	3,650
銷售及分銷成本		(17,944)	(19,322)
管理費用		<u>(105,928)</u>	<u>(138,626)</u>
營運(虧損)／利潤		<u>(52,526)</u>	<u>469,100</u>
財務收入		19,406	54,979
財務成本		<u>(184,153)</u>	<u>(292,540)</u>
財務成本－淨額		<u>(164,747)</u>	<u>(237,561)</u>
應佔聯營企業之業績		55,788	(12,560)
應佔合營企業之業績		<u>(26,173)</u>	<u>(49,977)</u>
稅前(虧損)／利潤		(187,658)	169,002
所得稅開支	5	<u>(11,341)</u>	<u>(72,442)</u>
當期(虧損)／利潤		<u><u>(198,999)</u></u>	<u><u>96,560</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
附註		
其他綜合收益／(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	(2,544)	(2,134)
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虧損且於以往在 綜合收益中確認的匯兌差異	1,917	—
當期綜合(虧損)／收益總額	<u>(199,626)</u>	<u>94,426</u>
(虧損)／利潤歸屬於：		
本公司股東	(199,175)	82,409
非控股股東權益	176	14,151
	<u>(198,999)</u>	<u>96,560</u>
綜合(虧損)／收益總額歸屬於：		
本公司股東	(195,834)	80,275
非控股股東權益	(3,792)	14,151
	<u>(199,626)</u>	<u>94,426</u>
歸屬於本公司股東的每股(虧損)／盈利	6	
— 基本	人民幣 <u>(0.0097) 元</u>	人民幣 <u>0.0040 元</u>
— 攤薄	人民幣 <u>(0.0097) 元</u>	人民幣 <u>0.0040 元</u>

中期簡明合併財務狀況表

於二零一九年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	二零一九年 六月三十日 未經審核	二零一八年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		700,627	706,767
投資物業		4,325,037	5,408,444
預付土地租賃款		–	197,500
使用權資產		196,144	–
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,147,423	1,105,416
於合營企業之投資		3,775,108	3,825,696
遞延稅項資產		242,837	242,837
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 之金融資產		150,657	150,657
以攤銷成本列賬之其他金融資產		574,426	574,426
其他非流動資產		170,994	171,474
		<u>11,299,524</u>	<u>12,399,488</u>
流動資產			
預付土地租賃款		944,413	1,808,404
以供出售之持有或開發中物業		891,277	1,542,450
存貨		470	848
應收賬款	8	11,051	16,984
其他應收款		2,074,804	2,365,212
預付款項及其他流動資產		34,897	341,216
預付所得稅		69,953	103,400
以攤銷成本列賬之其他金融資產		1,419,426	1,611,011
現金及現金等價物		222,664	698,610
受限制現金		2,627	2,623
		<u>5,671,582</u>	<u>8,490,758</u>
分類至持有待售資產		<u>1,643,914</u>	–
		<u>7,315,496</u>	<u>8,490,758</u>
資產總計		<u><u>18,615,020</u></u>	<u><u>20,890,246</u></u>

	二零一九年 六月三十日 未經審核	二零一八年 十二月三十一日 經審核
權益及負債		
權益		
已發行股本及溢價	6,747,788	6,747,788
其他儲備	239,203	235,929
留存利潤	262,597	461,772
	<hr/>	<hr/>
歸屬於本公司股東權益	7,249,588	7,445,489
非控股股東權益	352,382	372,762
	<hr/>	<hr/>
權益總計	7,601,970	7,818,251
	<hr/>	<hr/>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,007,366	2,737,118
遞延稅項負債	1,463,752	1,498,997
	<hr/>	<hr/>
	5,471,118	4,236,115
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
計息銀行及其他借款	1,750,089	4,905,884
合同負債	91,670	420,959
應付賬款	349,466	609,853
其他應付款及應計項目	1,906,774	2,041,820
當期所得稅負債	841,575	857,364
	<hr/>	<hr/>
	4,939,574	8,835,880
分類至與資產直接相關之持有待售負債	602,358	—
	<hr/>	<hr/>
	5,541,932	8,835,880
	<hr/>	<hr/>
負債總計	11,013,050	13,071,995
	<hr/>	<hr/>
權益及負債總計	18,615,020	20,890,246
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零一九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」）編製的本集團於二零一八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

於二零一九年六月三十日，本集團流動負債包括流動借款人民幣17.501億元，其中人民幣6.14億元即刻到期或按貸款人要求償還。此外，本集團現金及現金等價物由二零一八年十二月三十一日的人民幣6.986億元減至於二零一九年六月三十日的人民幣2.227億元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團若干關聯方的財務狀況變動觸發了本集團貸款協議中的若干特定條款，導致本集團於二零一九年六月三十日的借款合計人民幣6.14億元成為立即償還款項，故原定於二零二零年六月三十日後到期的款項人民幣1.8億元重新分類為流動借款。

鑑於該情況，董事已周詳考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用財務資源，以確定本集團將是否有足夠資金履行其償債義務並按持續經營基準經營。本集團已採取以下措施減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

1) 於二零一九年六月十七日，本集團與本集團母公司及一間同系附屬公司進一步達成如下協議：

- 本集團一間同系附屬公司貸款1.5億美元的還款日期進一步延長至二零二一年一月三十一日；及
- 償還於一年內到期償還或按貸款人要求償還的母公司貸款，已無條件延長至自二零一九年五月三十一日起計至少20個月後。

於二零一九年六月三十日，上述本集團一間同系附屬公司及母公司貸款總額人民幣28.598億元已相應分類為非流動負債。

2) 本集團於其若干策略變動後，繼續加速其金融資產投資、若干物業資產投資及於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資。本集團已就此取得若干重大進展：

- 完成撤回於潤斯投資有限公司餘下51.1%股權的投資，該公司擁有位於英國的兩處投資物業，及截至二零一九年六月三十日已收回代價所得款項；
- 達成協議以出售遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司97.5%股權（「遼高項目」），連同本集團提供遼高項目的貸款，總代價為人民幣12.56億元。截至二零一九年六月三十日已收取墊款現金人民幣1.5億元，且本集團預期根據預定結算日期於未來數月收回餘下代價；及
- 與若干特定對手方磋商撤回金融資產及物業投資的進展良好，且本集團預期於未來數月關閉交易及按時收回代價。

考慮到本集團的金融資產投資大部分有物業項目作為相應資產抵押，且集團自身的物業項目大部分位於黃金地段，董事認為，本集團將能夠成功完成上述撤資及於二零一九年六月三十日起計未來12個月內獲得更多交易，並為本集團及時產生現金流入。

管理層已編製本集團自二零一九年六月三十日起計至少12個月期間的現金流預測。現金流量預測已計及來源於本集團經營活動的預計現金流量、已完成目前處於不同階段的撤資交易及按時收回交易和融資所得款項。該等有關未來事件及狀況之假設視乎內部估計及不確定因素而定。董事經作出妥善查詢及考慮上述管理層預測基準後，認為於計及上述行動及計劃措施以及其進展後，本集團將擁有足夠資金為其營運撥資及於其金融負債於二零一九年六月三十日起計未來12個月期間到期時履行其償債義務。因此，董事信納，合併財務報表按持續經營基準編製乃屬合適。

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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零一九年採納的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋

本集團採納於截至二零一九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16號「租賃」

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號「所得稅稅務處理的不確定性」
- 香港財務報告準則第9號的修訂「具有反向補償的償還特性」
- 香港會計準則第28號的修訂「於聯營企業及合營企業的長期權益」
- 香港會計準則第19號的修訂「計劃修訂、縮減或結算」
- 二零一五年至二零一七年週期的年度改進

採納上述新訂準則、對現有香港財務報告準則的修訂及詮釋不會對本集團截至二零一九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：

	截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
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>

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>	818,803
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(8,154)</u>
收入				<u>810,649</u>
分部利潤	<u>259,159</u>	<u>62,571</u>	<u>147,370</u>	469,100
財務收入				54,979
財務成本				<u>(292,540)</u>
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				<u>(49,977)</u>
稅前利潤				<u>169,002</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 二零一九年	二零一八年
物業銷售收入	361,459	665,364
物業出租收入	69,587	81,580
物業管理收入	11,858	12,638
建造智能化網絡設施收入	5,264	838
其他收入	27,249	53,315
	<u>475,417</u>	813,735
減：税金及附加(a)	<u>(5,717)</u>	<u>(3,086)</u>
總收入	<u>469,700</u>	<u>810,649</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，乃根據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（「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(虧損)/收益淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
出售附屬公司產生之(虧損)/收益(a)	(1,816)	219,583
出售一間合營企業部分權益產生之收益	1,799	3,724
	<u>(17)</u>	<u>223,307</u>

- (a) 於二零一九年五月，本集團出售其於潤斯投資有限公司（「潤斯」）的全部51.1%股權及提供予潤斯的股東貸款，總代價約為人民幣2.74億元。於出售日期，歸屬於本集團的潤斯資產淨值約為人民幣2,000萬元及股東貸款為人民幣2.56億元。本集團就出售錄得虧損約人民幣200萬元。

於二零一八年四月，一名第三方向本集團原附屬公司長沙鴻榮源房地產開發有限公司（「長沙鴻榮源」）註資，由此本集團於長沙鴻榮源的股權由66.5%攤薄至49.5%。於交易後，本集團喪失控制權及長沙鴻榮源成為本集團的合營企業。於出售日期，歸屬於本集團的長沙鴻榮源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人民幣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，歸屬於本集團的SRE Capital資產淨值約為人民幣21萬元。本集團錄得出售收益約人民幣36萬元。

5. 所得稅開支

(未經審核)
截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年

即期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	5,877	9,682
－中國大陸土地增值稅(c)	<u>(12,635)</u>	<u>21,061</u>
	<u>(6,758)</u>	<u>30,743</u>
遞延稅項		
－中國大陸企業所得稅	18,601	45,689
－中國大陸土地增值稅	(1,076)	(1,268)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	<u>574</u>	<u>(2,722)</u>
	<u>18,099</u>	<u>41,699</u>
當期稅項支出總額	<u><u>11,341</u></u>	<u><u>72,442</u></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(二零一八年：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%(二零一八年：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)及當期已發行普通股加權平均數20,564,713千股(二零一八年：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。

於截至二零一九年及二零一八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：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月	截至二零一八年 六月三十日 止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的(虧損)／利潤	<u>(199,175)</u>	<u>82,409</u>
	股份數目	
	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至二零一八年 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>

於二零一九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

於二零一九年八月二十二日，董事會決議不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

8. 應收賬款

	二零一九年 六月三十日 未經審核	二零一八年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	33,794	44,999
減：減值撥備	(22,743)	(28,015)
	<u>11,051</u>	<u>16,984</u>

於報告期末，應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 未經審核	二零一八年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	1,466	6,666
6個月至1年	1,870	5,504
1年至2年	7,715	5,610
2年以上	22,743	27,219
	<u>33,794</u>	<u>44,999</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：

	二零一九年 六月三十日 未經審核	二零一八年 十二月三十一日 經審核
1年以內	185,518	343,385
1年至2年	30,647	102,312
2年以上	133,301	164,156
	<u>349,466</u>	<u>609,853</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

於截至二零一九年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團錄得約人民幣4.7億元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣8.11億元）之淨收入，較去年同期下降約42%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣1.99億元，而去年同期本公司股東應佔利潤約為人民幣0.82億元。該下降主要是由於報告期本集團銷售物業的交付面積減少，導致房地產開發產生的收入及毛利有所減少。同時，受中國國內房地產行業政策調控的影響，本集團從退出投資所獲取的收益有所減少。

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

流動現金及財務資源

於二零一九年六月三十日，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2.25億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣7.01億元）。其中，以人民幣及外幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣1.24億元及人民幣1.01億元。於二零一九年六月三十日，本集團之營運資金（流動資產淨值）約為人民幣17.74億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣-3.45億元），比去年上升約614%。流動比率為1.32（二零一八年十二月三十一日：0.96）。

於二零一九年六月三十日，本集團之資本與負債比率為42%（二零一八年十二月三十一日：47%），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

於二零一九年六月三十日，本集團計息負債為人民幣57.57億元，佔總資產的30.93%。該等計息負債以中長期負債為主。計息負債中，短期借款及一年內到期的計息負債為人民幣17.50億元，佔比為30.40%；一年以上計息負債為人民幣40.07億元，佔比為69.60%。

按融資對象劃分，銀行借款佔比為35.43%，股東借款佔比為49.67%，其他負債佔比為14.90%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為69.71%，浮動利率負債佔比為30.29%；按幣種劃分，人民幣負債佔比為80.62%，外幣負債佔比19.38%。

資產抵押及或有負債

於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣21.24億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣35.04億元)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3.51億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3.75億元)，該等合同於二零一九年六月三十日仍然有效。

本集團當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提供擔保。於二零一九年六月三十日，該等擔保達約人民幣33.39億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.59億元)。

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。董事認為，本集團產生任何虧損的可能性甚微，因此，提供任何詳情毫無意義。

業務回顧

二零一九年上半年，政策上中央始終堅持「穩地價、穩房價、穩預期」主基調不變，地方上「因城施策」有收有放，土地市場較二零一八年下半年有明顯回暖；融資環境仍較為艱難，成本高企，資金政策進一步收緊，信托及銀行機構收到監管窗口指導；二零一九年上半年，百強房企業績較去年微增，銷售規模增速放緩，行業整體步入平穩增長期，集中度進一步提升。

在此環境下，本集團保持戰略穩健聚焦，專注於現有資產的優化提升。銷售上加大推盤力度；運營上加強成本管控及流程優化；投資上多看少動，適時退出；上半年抓住市場時機，將部分資產收益兌現，老港項目、英國寫字樓項目等溢價退出、就瀋陽雅賓利項目簽訂股權轉讓協議，及成功實踐金融地產模式採取的措施，以確保集團現金流的穩健和各項經營工作的有序開展。

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二零一九年上半年在售物業主要有北京晨芳雅園、上海綠洲雅賓利花園、上海名人天地、嘉興湘府、金邊印象等項目。於二零一九年上半年，本集團連同其合營企業及聯營企業(按100%基準計)共完成合同銷售金額約為人民幣16.93億元，合同銷售面積51,087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)
北京晨芳雅園	902,336	29,395
上海綠洲雅賓利花園	479,980	6,088
上海名人天地	244,932	8,672
金邊印象	46,624	4,315
嘉興湘府	18,490	2,110
其他項目	458	507
合計	1,692,820	51,087

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團(聯同本集團合營企業及聯營企業之土地儲備按100%基準計入)於上海、瀋陽、嘉興、長沙、大連、北京、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約213萬平方米的土地儲備。

工程進度

成都綠洲雅賓利花園

二零一九年上半年，成都綠洲雅賓利花園二期3#、4#號樓精裝工程全部竣工並順利交付，交付率達96.1%。

嘉興湘府

二零一九年上半年，嘉興瀾灣二期項目北面地塊四棟樓均已出正負零，其中30#號樓建築結構施工至地上2層，31#號樓施工至地上1層，32#號樓施工至地上4層，33#號樓施工至地上5層。

美國75 Howard項目

二零一九年上半年，美國75 Howard項目完成大底板混凝土澆築，銷售展廳完成選址及租約簽訂，並已完成初步建築圖設計。

動遷工作

上海華府一號

二零一九年上半年，居民(含個體戶)累計已簽約949證，簽約率94.1%；累計已搬遷875證，搬遷率86.8%；累計已翻簽815證，翻簽率81%；單位累計已簽約34證，簽約率87%；累計已搬遷21證，結算19證。

長沙福地雅賓利

二零一九年上半年，項目現場合法戶房屋已全部倒地，拆遷率100%，拆遷工作已基本收尾。

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。二零一九年上半年，該項目9幅土地已全部取得土地證。

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，佔地面積約143,333平方米，拆遷面積8.6萬平方米，涉及930戶居民。二零一九年上半年，累計簽約率約60.3%，拆遷率約60.1%。

商業物業運營

二零一九年上半年，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，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中持續提升經營效益。

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。二零一九年上半年，綠洲中環中心引入優質商戶，持續優化商業結構和業態布局，出租率繼續保持100%，實現營業收入人民幣3,567萬元，同比穩步提升。

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休閒娛樂、文化教育、時尚餐飲於一體的一站式教育餐飲聯盟生活中心。二零一九年上半年，項目新增簽約商戶35家，新增簽約面積7,575平方米，續簽率達84.09%，實現營業收入人民幣2,365萬元。

美蘭湖高爾夫球場

美蘭湖高爾夫球場為北上海的高水準專業球場，連續被評為全國十佳球場之一。二零一九年上半年，多次成功舉辦各種賽事，持續提升球場知名度，打球收入及單次打球價格均有所提升。

投資業務獲利退出

英國寫字樓項目

英國兩棟寫字樓於二零一六年收購取得，收購後通過融資、規劃論證與招租優化業態等方式增加資產估值。二零一九上半年，經過與合作方的多輪談判，以市場合理價格順利實現剩餘股權的全部退出，實現了本集團資產升值。

老港項目

二零一七年，本集團與上海恒大合資收購老港物流地產抵押債權，本集團出資人民幣4,600萬元，收購後持續與債務人洽談償付方案及接洽債權意向買家。二零一九年四月該債權實現溢價轉讓，回收資金人民幣5,200萬元，再次成功實踐了金融地產模式。

瀋陽雅賓利項目

瀋陽雅賓利項目位於瀋陽市中心和平區，已開發物業計容建築面積33.8萬平方米，待開發物業計容建築面積21.6萬平方米。二零一九年上半年，為更好實現戰略聚焦，專注於現有資產以及尋求充分發揮資金潛力，經過與多家意向方的持續談判，瀋陽雅賓利項目簽訂全部股權轉讓協議，轉讓價格較原始投資成本存在較大溢價。

業務展望

二零一九年七月底，中央政治局會議重申「房住不炒」定位，指出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，調控政策從緊趨勢較為明顯。伴隨著前期積壓的市場需求陸續釋放完畢後，短期來看預計行業整體銷售出現快速增長的概率不大，各梯隊房企競爭格局加劇。上半年銀保監會發文對房地產行業仍保持關注，房企下半年融資壓力預計仍然較大。

二零一九年下半年在行業流動性趨緊、集中化加劇的環境下，本集團將結合自身情況，圍繞「傳統地產開發、持有資產經營、金融地產」三塊業務，以金融思維做地產開發，整合地產開發、投資並購、風險管理等能力，學習借鑒行業其他優秀企業經驗，優化運營管控模式，提升投資管理能力，逐步提升企業核心競爭力，同時資金上要探索多元化融資渠道，優化融資結構，確保各項經營工作的穩定開展。

人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為437名。於截至二零一九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6,139萬元。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二零一九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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八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，彼等已於截至二零一九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二零一九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二零一九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（「守則」）的所有原則及守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文第 A.2.1 條

根據守則的守則條文第 A.2.1 條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。本集團主席負責領導董事會，確保其有效運作並履行其職責，而本集團行政總裁負責本集團業務發展及日常管理的整體執行工作。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由彭心曠先生（「彭先生」）同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為彭先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

守則條文第 A.6.7 條

根據守則的守則條文第 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，故未能出席本公司二零一九年度股東週年大會。

報告期後影響本集團的重大事項

除本公司先前所披露者外，自二零一九年六月三十日起直至本公告日期，並無其他影響本集團的重大事項發生。

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)	30,292,000	0.15%
何佩佩(附註4)	160,000	0.0008%
蔣楚明(附註5)	500,000	0.0024%
公眾	6,011,000,332 (附註6)	29.23%
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67.40%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，6,011,000,332股股份(佔本公司已發行股本約29.23%)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二零一九年中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席兼行政總裁
彭心曠

香港，二零一九年八月二十二日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即彭心曠先生、陳東輝先生、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