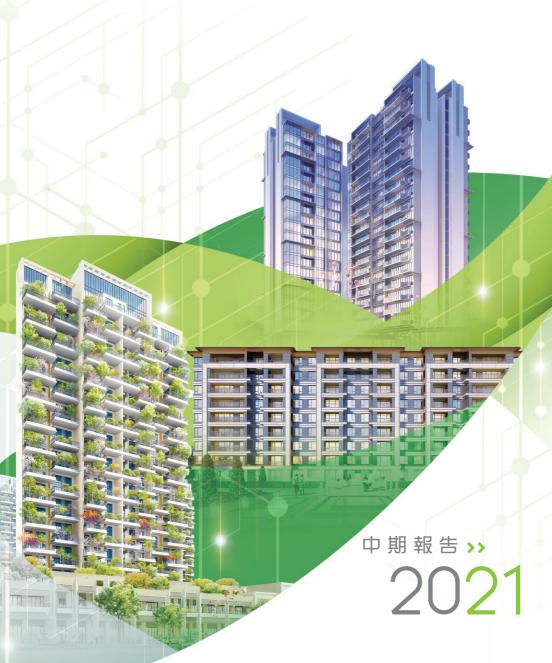


SRE GROUP LIMITED 上置集團有限公司

(股份代號: 1207)



集團財務摘要

截至二零二一年 六月三十日止六個月

收入(人民幣千元) 本公司股東應佔虧損(人民幣千元) 每股基本虧損(人民幣分) 每股股息 — 中期(人民幣分) 149,304 (116,221) (0.57)

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**」)截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零二零年同期之比較數字。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

		截至六月三十	
	附註	二零二一年 未經審核	一零一零年 未經審核
W. 1			
收入	3	149,304	110,556
銷售成本		(93,216)	(40,970)
毛利		56,088	69,586
出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之			
收益 — 淨額	18	_	81,418
金融資產減值虧損淨額		(32,777)	(50,394)
其他收入	19	61,816	57,859
其他收益 — 淨額	19	835	1,340
銷售及營銷開支		(7,394)	(9,195)
管理費用		(62,846)	(61,016)
營運利潤		15,722	89,598
財務收入		833	4,552
財務成本		(137,364)	(154,297)
財務成本 — 淨額		(136,531)	(149,745)
應佔聯營企業之業績	7	(226)	50,086
應佔合營企業之業績	8	(1,392)	(27,351)
所得税前虧損		(122,427)	(37,412)
所得税開支	4	2,130	(18,735)
當期虧損		(120,297)	(56,147)

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

		截至六月三十 二零二一年	
	附註	未經審核	未經審核
其他綜合(虧損)/收益,扣除稅項 於以後期間可能重新分類至損益的項目: 換算海外業務的匯兑差額		(11,587)	4,019
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兑差額			(392)
當期綜合虧損總額		(131,884)	(52,520)
虧損歸屬於: 本公司股東 非控股股東權益		(116,221) (4,076) (120,297)	(51,243) (4,904) (56,147)
綜合虧損總額歸屬於: 本公司股東 非控股股東權益		(127,808) (4,076) (131,884)	(47,616) (4,904) (52,520)
歸屬於本公司股東的每股虧損 — 基本	5	人民幣 (0.005 7) 元	人民幣 (0.0025)元
— 攤薄		人民幣 (0.005 7) 元	人民幣 (0.0025)元

隨附附註為該等中期簡明合併財務報表的組成部分。

中期簡明合併財務狀況表

於二零二一年六月三十日(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

		二零二一年	二零二零年 十二月三十一日
	附註	カ月三丁日 未經審核	T—月二十一日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		169,176	178,259
投資物業		4,112,528	4,112,500
使用權資產		216,010	221,380
商譽		_	_
於聯營企業之投資	7	965,877	983,778
於合營企業之投資	8	2,552,908	2,619,175
遞延税項資產		252,935	253,004
以公允價值計量且其變動計入			
其他綜合收益之金融資產		38,056	38,056
其他非流動資產	9_	160,731	162,401
	_	8,468,221	8,568,553
流動資產			
預付土地租賃款		745,190	756,407
以供出售之持有或開發中物業		1,023,553	1,031,028
存貨		1,972	448
應收賬款	10	13,659	42,057
其他應收款		1,944,968	1,857,011
預付款項及其他流動資產		62,503	61,642
預付所得税		25,531	25,369
以攤銷成本列賬之其他金融資產		1,614,374	1,463,229
現金及現金等價物	11	235,266	379,654
受限制現金	11 _	2,646	2,641
	_	5,669,662	5,619,486
資產總計		14,137,883	14,188,039

中期簡明合併財務狀況表

於二零二一年六月三十日(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	二零二一年 六月三十日 十 未經審核	二零二零年 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 其他儲備 累計虧損	12	6,747,788 156,255 (2,848,245)	6,747,788 167,842 (2,732,024)
歸屬於本公司股東之權益 非控股股東權益	_	4,055,798 283,211	4,183,606 287,287
權益總計	_	4,339,009	4,470,893
負債			
非流動負債 計息銀行及其他借款 租賃負債 遞延税項負債	13	3,155,492 32,004 1,393,051 4,580,547	3,064,658 32,599 1,398,301 4,495,558
流動負債 計息銀行及其他借款 租賃負債 合同負債 應付賬款 其他應付款及應計項目 當期所得税負債	13 14	1,452,977 3,642 550,143 392,796 1,927,515 891,254	1,511,281 5,682 546,270 445,888 1,821,103 891,364
負債總計	_	5,218,327 9,798,874	5,221,588 9,717,146
權益及負債總計	_	14,137,883	14,188,039

隨附附註為該等中期簡明合併財務報表的組成部分。

中期簡明合併權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

自二零二一年一月一日至 二零二一年六月三十日(未經審核)			歸屬於本	公司股東				
	已發行股本及股本溢價	盈餘儲備	匯兑 波動儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益合計
於二零二一年一月一日	6,747,788	405,290	(82,469)	(154,979)	(2,732,024)	4,183,606	287,287	4,470,893
綜合虧損 尚如転提					(11 (221)	(11(221)	(/,070)	(120 207)
當期虧損 其他綜合虧損			(11,587)		(116,221)	(116,221) (11,587)	(4,076)	(120,297) (11,587)
當期綜合虧損總額		_	(11,587)	_	(116,221)	(127,808)	(4,076)	(131,884)
於二零二一年六月三十日	6,747,788	405,290	(94,056)	(154,979)	(2,848,245)	4,055,798	283,211	4,339,009

中期簡明合併權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

自二零二零年一月一日至								
二零二零年六月三十日(未經審核)		歸屬於本公司股東						
	已發行股本		匯兑				_	
	及股本溢價	盈餘儲備	波動儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益合計
M 一部一部ケーローロ	(=/==00	205 204	(/ 204)	(45 (050)	(4.000.0 (=)	5400.5/0	20/0/0	- /00
於二零二零年一月一日	6,747,788	395,391	(4,291)	(154,979)	(1,803,347)	5,180,562	304,948	5,485,510
綜合收益/(虧損)								
當期虧損	-	-	_	-	(51,243)	(51,243)	(4,904)	(56,147)
其他綜合收益		-	3,627	-		3,627	-	3,627
當期綜合收益/(虧損)總額		-	3,627	-	(51,243)	(47,616)	(4,904)	(52,520)
與股東交易 股份支付	_	-	-	(11,342)	_	(11,342)	-	(11,342)
comm セケロ pp pc				(*****		((*****
與股東交易總額		-	-	(11,342)		(11,342)	-	(11,342)
於二零二零年六月三十日	6,747,788	395,391	(664)	(166,321)	(1,854,590)	5,121,604	300,044	5,421,648

隨附附註為該等中期簡明合併財務報表的組成部分。

中期簡明合併現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

		截至六月三十	
	附註	二零二一年 未經審核	
	PN 註土	不經畬物	未經審核
經營活動之現金流量			
經營活動所得/(所用)的現金	16	3,350	(5,397)
已付利息		(39,328)	(116,974)
已付所得税		(2,590)	(11,887)
已收所得税返還		955	
經營活動之現金淨流出		(37,613)	(134,258)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(126)	(515)
處置物業、機器及設備之所得款項		12	254
處置附屬公司之處置所得現金淨額		-	(83,528)
處置一項投資物業之所得款項		_	3,220
減少合營企業的資本		_	329,821
收取與處置一間附屬公司有關的			
第三方應收款項		_	239,945
收取一間合營企業及一間聯營企業返還之			
預付款		200	84,215
預收一間合資企業的款項		_	34,418
預付合營企業及一間聯營企業款項		(156,277)	(22,076)
已收取利息		_	1,464
已收一間聯營企業附屬公司之利息		4,741	-
已收一間聯營企業股息		5,445	68,440
支付投資物業產生的成本		(28)	(22,278)
投資活動之現金淨(流出)/流入		(146,033)	633,380

中期簡明合併現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月(除另有説明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

	截至六月三十	卜日止六個月
	二零二一年	二零二零年
	未經審核	未經審核
融資活動之現金流量		
借款之所得款項	231,873	52,000
償還借款	(190,781)	(128,563)
歸還應付一名關聯方款項	_	(200,000)
租賃付款的本金	(3,621)	(2,128)
與銀行借款相關之受限制存款增加	(5)	(4)
融資活動之淨現金流入/(流出)	37,466	(278,695)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(146,180)	220,427
現金及現金等價物,期初餘額	379,654	518,956
匯率變動對現金及現金等價物之淨影響	1,792	(3,948)
現金及現金等價物,期末餘額	235,266	735,435
於財務狀況表的現金及現金等價物對賬		
現金及現金等價物	235,266	735,435
	235,266	735,435

隨附附註為該等中期簡明合併財務報表的組成部分。

(除另有説明者外,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 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聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板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控股公司。重組之具體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開始在聯交所上市。本公司主要營業地點已於二零一九年八月十五日由香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室更改為香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓。

本公司與其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要於中國大陸已發展及發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資項目。

於二零二一年六月三十日,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61.44%(二零二零年十二月 三十一日:61.44%)。

除另有所指外,中期簡明合併財務報表以人民幣(「人民幣」)千元呈列。

1.2 編製基準

本節所載附註乃摘錄自本集團截至二零二一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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.2 編製基準(續)

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**」)編製的本集團於二零二零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

於二零二一年六月三十日,本集團流動負債包括借款人民幣 14.530 億元,當中人民幣 9.429 億元因以下原因違約並即刻應要求償還:(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有關機關逮捕及拘留。上述事件亦導致由本集團擔保的人民幣 34.518 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,於二零二一年六月三十日,本集團的現金及現金等價物僅為人民幣 2.353 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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- 1) 雖然相關貸款人並未要求本集團立即償還貸款,但是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。董事有信心説服貸款人不要行 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,以按合理成本獲得新貸款。若 干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。鑒於本集團之良好 信貸歷史及提供足夠物業及其他資產抵押的能力,董事有信心,本 集團將能夠按合理成本獲得新貸款(倘必要)。
- 4) 本集團將繼續加快從其金融資產投資中撤回,收取先前處置交易的 所得款項以及先前於預售開發中物業後對若干合營企業的投資的收 益。慮及本集團對金融資產及合資企業的投資均以物業項目為底層 資產,董事相信本集團將能夠成功、及時地從上述交易及投資中為 本集團產生現金流入。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測,該預測涵蓋自二零二一年六月三十日起至少十二個月的期間。董事認為,經考慮上述計劃及措施,本集團於二零二一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 不會採取行動以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;
- (iv) 成功且及時地撤回本集團對金融資產的投資,及時收取之前出售交易的所得款項,以及成功及時地收取過往向若干合營企業投資的收益。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

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。

1.3 主要會計政策

除下文所述及適用於預期年度盈利總額之税率估計所得税外,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二零二零年十二月 三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零二一年採納之香港財務報告準則之新修訂

本集團採納下列於截至二零二一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39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)—利率基準改革—第2階段

採納上述香港財務報告準則之新修訂不會對本集團截至二零二一年六月 三十日止六個月的財務狀況及表現產生重大影響,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之新訂財 務報告及會計準則、修訂或詮釋。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.4 估計

編製中期簡明合併財務報表要求管理層對影響會計政策的應用及所呈報資 產及負債以及收支的數額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估 計不同。

於編製該等中期簡明合併財務報表時,管理層於應用本集團會計政策時所 作出的判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零二零年十二月三十一日 止年度綜合財務報表所採用者相同。

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,主要由流動性風險(附註1.5.2)連同 貨幣風險、利率風險及信貸風險構成。

該等中期簡明合併財務報表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,且應與本集團於截至二零二零年十二月 三十一日止年度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

有關持續經營編製基準之分析,請參閱附註1.2。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策(續)

1.5 財務風險管理及金融工具(續)

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舗等投資物業;

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。各分部的業績表現以所得稅前營運利潤或虧損為基礎衡量,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推行交易。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 經營分部資料(續)

經營分部分析如下:

截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)

		(水))(水)		
	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
分部收入				
對外銷售	73,349	38,746	37,209	149,304
分部間銷售		_	278	278
	73,349	38,746	37,487	149,582
調整: 分部間銷售抵銷				(278)
收入				149,304
分部利潤/(虧損)	15,426	(3,259)	3,555	15,722
財務收入				833
財務成本			_	(137,364)
財務成本 — 淨額				(136,531)
應佔聯營企業之業績				(226)
應佔合營企業之業績			_	(1,392)
所得稅前虧損			_	(122,427)
			-	

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

2. 經營分部資料(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經家核)

		(未經番核)		
	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
	19,331	29,203	105,421	153,955
調整: 分部間銷售抵銷 收入			_	(43,399)
分部利潤	7,985	11,696	69,917	89,598
財務收入 財務成本				4,552 (154,297)
財務成本 — 淨額				(149,745)
應佔聯營企業之業績				50,086
應佔合營企業之業績			_	(27,351)
所得税前虧損			_	(37,412)

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 收入

收入分析如下:

	(未經審核)		
	截至六月三十日止六個月		
	二零二一年	二零二零年	
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入			
一物業銷售收入	73,579	19,482	
— 醫院服務收入	4,517	7,955	
	78,096	27,437	
與客戶之間合約按時間確認的收入			
一 物業管理收入	12,720	11,025	
— 醫院服務收入	11,015	17,849	
一 建造智能化網絡基礎設施收入	282	708	
	24,017	29,582	
物業出租收入	43,670	29,417	
其他收入	4,074	24,506	
減:税金及附加費(a)	(553)	(386)	
總收入	149,304	110,556	

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

3. 收入(續)

(a) 税金及附加費

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

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

• 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基礎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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 所得税開支

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月 二零二一年 二零二零年		
		<u>令令牛</u>	
當期税項			
— 中國大陸企業所得税(a)	2,619	5,866	
一中國大陸土地增值税(c)	432	1,602	
	3,051	7,468	
遞延税項			
— 中國大陸企業所得税	(4,141)	10,950	
— 中國大陸土地增值税	(454)	(318)	
— 中國大陸代扣代繳所得税 (d)	(586)	635	
	(5,181)	11,267	
當期税項(抵免)/支出總額	(2,130)	18,735	

(a) 中國大陸企業所得税

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批准並生效的 《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, 税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税。該等預徵所得税起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉至損益。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

4. 所得税開支(續)

(b) 其他所得税

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税利潤,因此未預提香港利得税(二零二零年:無)。

(c) 中國大陸土地增值税(「土地增值税」)

土地增值税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、税項及所有物業開發支出),按累進税率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3%(二零二零年: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税

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征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號文件明確指出,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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

5. 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(二零二零年:20,564,713千股)為基礎。

每股攤薄盈利乃通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在假設股份期權獲行使的情況下,已發行的股份數目 推行比較。

截至二零二一年及二零二零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
 截至

 二零二一年
 二零二零年

 六月三十日
 六月三十日

 止六個月
 止六個月

盈利

歸屬於本公司股東的虧損

(116,221)

(51,243)

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

5. 歸屬於本公司股東的每股虧損(續)

股份數目

 截至
 截至

 二零二一年
 二零二零年

 六月三十日
 六月三十日

 止六個月
 止六個月

 (千股)
 (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

20,564,713 20,564,713

於二零二一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。

6. 股息

於二零二一年八月二十六日,董事會決議不宣派截至二零二一年六月三十日止 六個月之中期股息(二零二零年:無)。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

7. 於聯營企業之投資

	俄王
	二零二一年
	六月三十日
	止六個月
	未經審核
期初結餘— 撥備前	1,256,685
— 美盛資源有限公司 (「 美盛 」)	1,202,452
上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	23,894
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	17,578
—上置資產管理(上海)有限公司(「 上置資產 」)	7,226
— 上海奧達光電子科技有限公司(「 奧達 」)	2,577
— 上海上信華府投資管理有限公司(「 華府 」)	2,958
— 寧波梅山保税港區嘉淼投資有限公司(「 寧波嘉淼 」)	_
減:減值撥備	(272,907)
	983,778
因清算而減少投資	(12,230)
一住宅新技術 (a)	(12,230)
已宣派股息	(5,445)
一住宅新技術 (a)	(5,445)
Dir. 1 上 平 7 左	(22.6)
應佔業績 — 美盛	(226) 429
一寬頻	1,238
一 住宅新技術	97
一上置資產	(2,036)
— 上直貝庄 — 奧達	(2,030)
— 華府	46
一 寧波嘉淼	40
期末結餘 — 淨額	965,877
//4/1=10日 1947 - 147 日本	703,077

(a) 二零二一年六月,住宅新技術完成清算程序。

截至

截至

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

8. 於合營企業之投資

	戡王
	二零二一年
	六月三十日
	止六個月
	未經審核
期初結餘 — 撥備前	3,211,547
— 上海金心置業有限公司(「 金心置業 」)(a)	1,989,262
— 75 Howard Owner LP (「 75 Howard 」) (a)	807,024
— 寧波梅山保税港區置淼投資中心有限合夥(「 寧波置淼 」) (a)	204,810
一長沙鴻榮源房地產開發有限公司(「 長沙鴻榮源 」) (a)	123,001
— Napa Lifestyle Holdings, LLC (NAPA) (a)	68,078
— 金羅店之若干業務 (「 金羅店之相關業務 」) (a)	-
一 江蘇大潤傳感科技有限公司 (「 大潤 」) (a)	12,581
一上海高歆企業管理有限公司(「高歆」)	214
— 潤斯偉投資有限公司(「 潤斯偉 」)	6,577
減:減值撥備	(592,372)
	2,619,175
應佔業績	(1,392)
一 金心置業	(290)
— 75 Howard	(2,715)
一寧波置淼	16
長沙鴻榮源	(133)
— NAPA	_
一金羅店之相關業務	_
一大潤	_
— 高歆	-
一潤斯偉	1,730
已抵銷利息成本/保證金	(55,943)
一金心置業	(32,944)
長沙鴻榮源	(21,248)
— NAPA	(1,751)
Ple Mila I la Auto V. Jorg	
貨幣換算差額	(8,932)
期末結餘 — 淨額	2,552,908

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

8. 於合營企業之投資(續)

(a) 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

其他非流動資產為一間合營企業的長期貸款之擔保保證金約人民幣1.61億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣1.63億元)根據香港財務報告準則第9號作出的減值撥備約人民幣20萬元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣20萬元)。

10. 應收賬款

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日 十	一二月三十一日
	未經審核	經審核
應收賬款	65,673	64,800
減:減值撥備	(52,014)	(22,743)
	13,659	42,057

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

10. 應收賬款(續)

於報告期末,應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下:

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
6個月以內	3,591	33,786
6個月至1年	31,069	_
1年至2年	132	806
2年以上	30,881	30,208
	65,673	64,800

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。

11. 現金及銀行結餘

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
現金	266	382
活期存款	235,000	379,272
現金及現金等價物	235,266	379,654
銀行借款之受限制銀行存款	2,646	2,641
現金及銀行結餘	237,912	382,295

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

12. 已發行股本及股本溢價

	股份數目 (千股)	股本及溢價 人民幣千元
於二零二零年一月一日、二零二零年		
六月三十日、二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日	20,564,713	6,747,788

13. 計息銀行及其他借款

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
非流動	3,155,492	3,064,658
流動	1,452,977	1,511,281
	4,608,469	4,575,939

借款之變動分析如下:

	截至以下日期	截至以下日期止六個月	
	二零二一年	二零二零年	
	六月三十日	六月三十日	
	未經審核	未經審核	
於一月一日之期初金額	4,575,939	4,636,828	
借款之所得款項	231,873	52,000	
償還借款	(190,781)	(128,563)	
貼現或溢價之攤銷	2,310	5,290	
貨幣換算差額	(10,872)	21,026	
於六月三十日之期末金額	4,608,469	4,586,581	

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

13. 計息銀行及其他借款(續)

計息銀行及其他借款包括銀行貸款、股東貸款、來自一家資產管理公司的一項 貸款及企業債券。於二零二一年四月,本集團與一家資產管理公司簽訂了貸款, 其中包含對一定數額債務的有條件豁免。有條件豁免被視為並非與主合約緊密 關連的嵌入式衍生工具。董事會認為,本公司預計不會違反該條件,上述嵌入 衍生工具的公允價值在初始確認時和截至二零二一年六月三十日均不重大。

於二零二一年六月三十日,本集團的銀行及其他借款約人民幣16.03億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣16.27億元)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,或以一間附屬公司之股權或銀行存款作質押。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日,作為本集團借款抵押 品的已抵押資產如下:

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
租賃土地	_	527
投資物業	2,016,500	2,016,500
以供出售之持有或開發中物業	_	24,071
物業、機器及設備	68,885	74,012
使用權資產	40,927	41,528
銀行存款	2,646	2,641
在一間附屬公司之股權	_	_

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

14. 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 十二月三十一日 經審核
1年以內 1年至2年 2年以上	19,593 214,752 158,451	271,612 97,720 76,556
	392,796	445,888

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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易

除本中期簡明合併財務報表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

實期 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 美感 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附屬公司 金心置業 本集團之合營企業 長沙鴻榮源 本集團之合營企業 75 Howard 本集團之合營企業 本集團之合營企業 NAPA 本集團之合營企業 潤斯偉 本集團之聯營企業 寧波嘉淼 中民華南(廣州)置業有限公司 本集團之聯營企業

(「**中民華南**」) 中民嘉業

嘉勝(控股)投資有限公司(「**嘉勝**」)

嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)

本公司的母公司 本集團同系附屬公司 本集團同系附屬公司

32

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關連方之交易

(i) 向關連方墊款

(未經審	肾核)
截至六月三十	日止六個月
二零二一年	二零二零年
155,500	_
694	15,630
83	_
	6,446
156,277	22,076
(de tort e	er L.J., \
	令令十
200	36,215
_	48,000
200	84,215
	04,21)
(未經審	F核)
(未經氰 截至六月三十	
	日止六個月
截至六月三十	日止六個月
	694 83 —

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(iv) 償還母公司

		(未經審核) 截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	中民嘉業	16,816	93,747
(v)	已收關連方貸款		
		(未經審	
		截至六月三十日	日止六個月
		二零二一年	二零二零年
	中民嘉業	115,000	52,000
	嘉皇	16,873	_
		131,873	52,000
(vi)	應收一名關聯方利息		
		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 二零二零年	
		<u> </u>	<u> </u>
	碩誠	4,741	_
	* *****	-,,	

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(vii) 應收關聯方股息

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
住宅新技術	5,445	_
寧波嘉淼	_	68,440
	5,445	68,440

(viii) 來自關連方的利息收入

(未經	(未經審核)	
截至六月三-	截至六月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年	
33,841	10,552	
32,033	21,669	
14,039	30,013	
4,741	_	
2,291	1,587	
86,945	63,821	
	截至六月三一二零二一年 33,841 32,033 14,039 4,741 2,291	

來自關聯方的利息收入乃抵銷本集團持股份額之利息收入前的總利息收入。

15. 關聯方交易(續)

(b) 與關連方之交易(續)

(ix) 關連方收取的利息開支

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月 二零二一年 二零二零年	
中民嘉業	73,620	73,339
嘉勝 嘉皇	28,095 3,393	26,379 -
	105,108	99,718

(x) 向關連方提供的擔保

- (a) 本集團為金心置業(本集團之一間合營企業)的銀行貸款提供擔保。於二零二一年六月三十日,該等擔保達約人民幣34.52億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣34.52億元)。截至二零二一年六月三十日止六個月,本集團就此擔保向金心置業收取人民幣31百萬元的收益(截至二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣44百萬元)(合併抵銷前)。
- (b) 本集團為75 Howard (本集團之一間合營公司)的開發貸款提供 了項目開發的完工擔保,該貸款於二零二一年六月三十日已提 款美元239.96百萬元,約人民幣15.50億元(二零二零年:美元 178.36百萬元,約人民幣11.64億元)。與之相關地,除上述擔 保,本集團提供美元24.92百萬元的存款,約人民幣161百萬元 (二零二零年:美元24.92百萬元,約人民幣163百萬元)作為貸 款的擔保人信用證。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘

(i) 應收一名關聯方賬款

		二零二零年 十二月三十一日 經審核
寬頻	247	247

(ii) 應付一名關聯方賬款

二零二一年	二零二零年
六月三十日	十二月三十一日
未經審核	經審核
	109

(iii) 應收關聯方其他應收款

住宅新技術

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
金心置業	570,173	542,583
金羅店之相關業務	413,819	413,325
美盛	152,332	154,071
寧波嘉淼	4,900	4,900
中民華南	3,736	3,736
寬頻	13	_
	1,144,973	1,118,615
減:減值撥備	(18,137)	(17,868)
	1,126,836	1,100,747

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、正常墊款、還款或貨幣換算差額。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘(續)

(iv) 應付關聯方其他款項

二零二一年	二零二零年
六月三十日	十二月三十一日
未經審核	經審核
827,489	827,489
_	70
827,489	827,559
	六月三十日 未經審核 827,489

應付關聯方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。期間變動為正常墊款、還款或貨幣換算差額。

(v) 應收一名關聯方預付款項

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日 -	十二月三十一日
	未經審核	經審核
大潤	1,500	1,500
減:減值撥備	(1,500)	(1,500)
		_

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘(續)

(vi) 應收關聯方貸款

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
金羅店之相關業務(a)	676,675	676,675
長沙鴻榮源 (b)	573,291	573,291
金心置業(c)	430,500	275,000
NAPA (d)	38,683	38,683
	1,719,149	1,563,649
減:減值撥備	(104,775)	(100,419)
	1,614,374	1,463,230

- (a) 應收金羅店之相關業務之計息貸款約為人民幣6.77億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣6.77億元),按年利率8%計息。截至二零二一年六月三十日止六個月,上述貸款產生的相關利息為約人民幣14百萬元(二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣30百萬元)。
- (b) 應收長沙鴻榮源之計息貸款約為人民幣4.33億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣4.33億元),按年利率10%計息,以及人民幣1.40億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣1.40億元),按年利率15%計息。截至二零二一年六月三十日止六個月,上述貸款產生的相關利息為約人民幣32百萬元(二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣22百萬元)。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘(續)

(vi) 應收關聯方貸款(續)

- (c) 應收金心置業之計息貸款約為人民幣80百萬元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣80百萬元),按年利率24%計息,以及約人民幣3.51億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣1.95億元),按年利率15%計息。截至二零二一年六月三十日止六個月,上述貸款產生的相關利息為約人民幣34百萬元(二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣11百萬元)。
- (d) 應收NAPA之計息貸款約為人民幣39百萬元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣39百萬元),按年利率10.5%計息。截至二零二一年六月三十日止六個月,上述貸款產生的相關利息為約人民幣2.3百萬元(二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣1.6百萬元)。

就上述該等貸款應收關聯方的利息概述如下:

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
金羅店之相關業務	368,626	354,587
長沙鴻榮源	201,986	169,953
金心置業	61,334	27,493
NAPA	7,759	5,468
	639,705	557,501
減:減值撥備	(371,228)	(356,535)
	268,477	200,966

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

15. 關聯方交易(續)

(c) 關聯方結餘(續)

(vii) 應付關聯方款項

	二零二一年 六月三十日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 經審核
非流動(a) — 中民嘉業	2,110,748	2,012,564
一嘉勝	944,743	954,220
	3,055,491	2,966,784
流動 (a)		
一嘉皇	81,397	65,249
	81,397	65,249
	3,136,888	3,032,023

於二零二一年六月三十日,貸款約人民幣21.11億元(二零二零 (a) 年十二月三十一日:約人民幣20.13億元)由母公司提供及貸款 約人民幣9.45億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣9.54 億元) 及貸款約人民幣81百萬元(二零二零年十二月三十一日: 約人民幣65百萬元)分別由本集團兩間同系附屬公司嘉勝及嘉 皇提供,其中,人民幣5.60億元(二零二零年十二月三十一日: 約人民幣5.60億元)以一間附屬公司的股權作質押。該等來自 母公司的貸款的年利率介乎5.6%至12%(二零二零年十二月 三十一日:年利率7%至12%);來自嘉勝的貸款利率為每年6% (二零二零年十二月三十一日:每年6%),而來自嘉皇的貸款 利率為每年8%至10%(二零二零年十二月三十一日:每年 10%)。截至二零二一年六月三十日止六個月,來自母公司、嘉 勝及嘉皇的該等貸款產生的相關利息為約人民幣1.05億元(二 零二零年六月三十日止六個月:約人民幣100百萬元)。於二零 二一年六月,與母公司及嘉勝達成進一步協議,該等貸款約人 民幣30.55億元的還款日期進一步延期至二零二三年四月三十 日。於二零二一年六月三十日,嘉皇所提供之貸款約人民幣65 百萬元及17百萬元分別於二零二二年四月及五月到期。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

16. 簡明合併現金流量表附註

税前虧損與用於經營活動的現金之調整:

	截至六月三十 二零二一年	
	一零一 ^{一年} 未經審核	一零一零年 未經審核
所得税前虧損	(122,427)	(37,412)
調整:		
物業、機器及設備折舊	9,194	9,555
使用權資產折舊	5,370	5,131
處置物業、機器及設備之虧損/(收益)淨額	4	(182)
其他收入	(61,816)	(57,859)
其他收益一 淨額	_	(1,158)
出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之		
收益— 淨額	_	(81,418)
應佔聯營企業之業績	226	(50,086)
應佔合營企業之業績	1,392	27,351
股份支付	_	(11,342)
撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備	(6,262)	(4,937)
撥回持有物業付款之撥備	(550)	(746)
應收賬款(撥回)/撥備	29,271	_
按攤銷成本計量的其他金融資產減值撥備	4,355	13,890
其他應收款減值撥備	(847)	36,501
其他非流動資產減值(撥回)/撥備	(2)	3
財務收入	_	(4,552)
財務成本	137,364	154,297
	(4,728)	(2,964)
預付土地租賃款減少	11,767	15,526
以供出售之持有或開發中物業減少/(增加)	13,191	(114,354)
存貨(增加)/減少	(1,525)	862
應收賬款增加	(873)	(2,494)
其他應收款減少/(增加)	38,109	(44,269)
預付款項及其他流動資產增加	(861)	(15,242)
應付賬款(減少)/增加	(53,092)	40,023
其他應付款項及應計項目減少	(2,511)	(60,508)
合約負債增加	3,873	178,023
產生自/(用於)經營活動的現金	3,350	(5,397)

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 承諾及或有事項

(a) 於報告期末,本集團就待售物業開發的資本承擔及承諾如下:

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	經審核
已簽約但未撥備		
以供出售之持有或開發中物業	288,354	47,535
於土地開發之承諾投資	68,315	63,437
於聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	372,309	126,612

(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1.51億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣1.65億元),該等合同於二零二一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。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

17. 承諾及或有事項(續)

(c) 於二零二一年六月三十日,本集團亦為其本集團一間合營企業的銀行貸款 提供擔保,該擔保為約人民幣34.52億元(二零二零年十二月三十一日:約 人民幣34.52億元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月,本集團就此擔保向金心置業收取約 人民幣31百萬元的收益(截至二零二零年六月三十日止六個月:約人民幣 43百萬元)(合併抵銷前)。

同時,本集團為一間合營企業的開發貸款提供項目開發的完工擔保,該貸款於二零二一年六月三十日已提款美元2.3996億元(二零二零年十二月三十一日:美元1.7836億元)。與之相關地,除上述擔保,本集團存入的貸款信用保證金於二零二一年六月三十日的餘額為美元24.92百萬元(二零二零年十二月三十一日:美元24.92百萬元)。

18. 出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之收益 — 淨額

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月 二零二一年 二零二零年
出售附屬公司產生之收益(a) 出售一間合營企業部分權益產生之收益(b)	- 12,97 - 68,44
	- 81,41

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

18. 出售附屬公司及一間合營企業部分權益產生之收益 — 淨額 (續)

- (a) 於二零二零年四月,本集團出售其於本公司全資擁有附屬公司潤斯偉(持有本集團其中一間合營企業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,潤斯偉亦成為本集團的合營企業,其中包括合營企業Sinclair的權益。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人民幣5.17百萬元作為出售收益的一部分。本集團錄得出售收益約人民幣12.98百萬元。
- (b) 於二零二零年六月,本集團減少其於寧波置淼的投資人民幣261百萬元並 就此項減資收取基礎收益約人民幣68.44百萬元。

19. 其他收入及其他收益 — 淨額

其他收入之分析如下:

	(未經審核) 截至六月三十日止六個。 二零二一年 二零二零:		
應收關聯方貸款的利息收入 向一間合營企業提供擔保的收益(a)	46,746 15,070	57,859	
	61,816	57,859	

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月,向合營企業提供擔保的收益約人民幣2,141.5 萬元計入收入。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

19. 其他收入及其他收益 — 淨額(續)

其他收益 — 淨額之分析如下:

	(未經 截至六月三十 二零二一年	一日止六個月
物業、機器及設備的處置虧損/(收益)淨額 其他	4 (839)	(182) (1,158)
	(835)	(1,340)

20. 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作出。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、應收款項及以公允價值計量且其 變動計入其他綜合收益的金融資產。

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資料和適當的估值模型而作出的。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

20. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

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

以公允價值計量的資產:

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日,本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產以公允值計量。

以公允價值計量的負債:

除附註13所提及嵌入式衍生工具外,於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日,本集團並無以公允價值計量的金融負債。

(除另有説明者外,所有金額均以人民幣千元為單位)

21. 報告期後事項

二零二一年七月,持有金羅店之相關業務法定名稱的實體由中國新城開發有限公司變更為本集團。因此,本集團對該實體擁有控制權,並將金羅店之相關業務併入本集團。

22. 中期簡明合併財務報表的批准

本中期簡明合併財務報表於二零二一年八月二十六日由本公司董事會批准及授權發佈。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零二一年六月三十日止六個月(「**報告期**」),本集團錄得約人民幣1.49億元(二零二零年六月三十日止六個月:人民幣1.11億元)之淨收入,較去年同期增加約35%。截至二零二一年六月三十日止六個月,本公司股東應佔虧損約為人民幣1.16億元,而去年同期本公司股東應佔虧損約為人民幣0.51億元。虧損變動主要是本集團繼續堅持其成為「區域型精品住宅開發商」的戰略方向、以房地產為核心業務,所以二零二一年上半年未進行重大資產或附屬公司的處置退出,導致出售投資的收益較同期大幅下降。

董事會議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年:無)。

流動現金及財務資源

於二零二一年六月三十日,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2.38億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣3.82億元)。於二零二一年六月三十日,本集團之營運資金(流動資產淨值)約為人民幣4.51億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣3.98億元),比去年上升約13%。流動比率為1.09(二零二零年十二月三十一日:1.08)。

於二零二一年六月三十日,本集團之資本與負債比率為50%(二零二零年十二月三十一日:48%),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

於二零二一年六月三十日,本集團計息負債為人民幣46.08億元,佔總資產的33%。按融資對象劃分,銀行借款佔比為20%,股東借款佔比為68%,其他債款佔比為12%;按利率類型劃分,固定利率負債佔比為79%,浮動利率負債佔比為21%;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

於二零二一年六月三十日,本集團銀行及其他借款中約人民幣16.03億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣16.27億元)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1.51億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣1.65億元),該等合同於二零二一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。

管理層討論及分析

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供擔保。於二零二一年六月三十日,該等擔保達約人民幣34.52億元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣34.52億元)。

同時,本集團為另一間合營企業的開發貸款提供項目開發的完工擔保,該貸款於二零二一年六月三十日已提款美元2.40億元(二零二零年十二月三十一日:美元1.78億元)。 與之相關地,除上述擔保,本集團於二零二一年六月三十日提供美元2,492萬元的存款(二零二零年十二月三十一日:美元2,492萬元)作為貸款的擔保人信用證。

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

二零二一年上半年,在新冠疫情「就地過年」導向與「供地兩集中」政策等因素影響下,重點城市商品住宅新推面積創下歷史同期新高。在供應增加的帶動下,上半年房地產整體市場較為活躍,各城市成交規模同比去年均略有增長。土地成交方面,土地市場熱度顯著提升,一二線城市土地更受關注。值得注意的是,上半年中央堅定樓市調控的態度更加凸顯,多部委聯合嚴查經營貸等信貸資金違規流入房地產市場,多地亦陸續出臺樓市調控政策,穩定市場預期,部分城市交易熱度已有回落。市場逐步回歸理性,房企競爭加劇,市場分化、集中度高等趨勢愈加明顯。

報告期內,宏觀經濟形勢依然複雜,房地產行業政策調控持續深化,不同地區市場分化特徵日益明顯。面對內外部經營環境變化帶來的挑戰,本集團將緊緊圍繞「聚焦在建項目、聚焦核心區域、聚焦人才戰略」的工作方向,堅持推進項目開發、優化提升經營資產。上半年,國內可售存量房產較少,多個國內重點項目取得里程碑式進展,進入開工建設階段,預計下半年將有多個項目開售;持有物業方面,對物業進行更新改造,在穩步經營前提下提升資產效能;投資方面堅持理性投資,區域聚焦,已接洽多個潛在投資項目;同時,為切實改善資金流動性,進行往來清收工作、帳戶盤點並優化管理費用。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,部分項目取得突破性進展。

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二零二一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、上海名人天地、美國75 Howard等項目。於二零二一年上半年,本集團連同其合營企業及聯營企業(以100%基準)共完成合同銷售金額約為人民幣3.74億元,合同銷售面積4,349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)
美國 75 Howard	244,217	1,117
上海綠洲雅賓利花園	59,686	513
上海黃浦華庭	27,696	_
上海名人天地	20,993	514
嘉興湘府	13,376	1,554
其他項目	8,290	651
合計	374,258	4,349

土地儲備

於二零二一年六月三十日,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159萬平方米的土地儲備。

工程淮度

嘉興湘府

二零二一年上半年,嘉興瀾灣二期項目完成住宅銷售的全部回款工作,超額完成上半年簽約及回款目標。項目已按計劃完成施工,進入交付準備階段,預計三季度具備竣工交付條件。

美國75 Howard 項目

上半年,美國75 Howard項目進入室內精裝施工階段,大樓預計年內完工並獲取正式竣工證書及住戶入住許可證,工程進展順利。該項目受限於美國疫情原因,上半年銷售工作進展緩慢,現已調整銷售策略,全力衝刺營銷。

柬埔寨金邊印象項目

二零二一年上半年,柬埔寨項目A棟主體結構已封頂,進入裝飾裝修階段,工程進展 平穩,在海外疫情影響下項目銷售壓力較大,已拓展線上銷售管道。

大連綠洲城市花園

大連瓦房店項目上半年正在進行土地合併與規劃調整工作,各項工作穩步推進中,預 計三季度開工,年內示範區開放,開始銷售工作。

上海名人天地項目

報告期內,美蘭湖矽谷二期項目完成了規劃指標調整及設計優化,並解決了部分歷史 遺留問題,項目已於3月正式開工,6月進行展示區開放,預計三季度正式進入銷售 階段。

長沙福地雅賓利

二零二一年上半年,項目一期取得規劃及施工許可,已進入施工建設中,預計三季度 達到預售條件並維行項目銷售。

動遷工作

上海華府一號

二零二一年上半年,拆遷居民(含個體戶)累計已簽約964證,簽約率95.63%,搬遷925證,搬簽率91.77%;拆遷單位累計已簽約34證,簽約率87.18%,已搬遷24證,搬遷率61.54%。項目規劃調整、徵補決定等工作穩步推進。

張家口棚改項目

二零二一年上半年,重啟北區拆遷工作,該項目累計簽約837戶,餘93戶未簽約,簽約率約90%,北區[三通一平]工作已經啟動。

商業物業運營

持續提升經營項目的運營表現是商業物業運營的基本盤。二零二一年上半年,在嚴峻的市場環境及疫情的持續影響下,本集團商業物業始終保持著全面經營狀態,加強對旗下物業的管理和運營,梳理各類物業經營狀況及難點,充分發揮自身項目聯動與管理方面優勢,嫡時調整經營策略,對項目團隊提出更高要求,提升經營效益。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標,綠洲中環中心採用與寫字樓聯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。二零二一年上半年,綠洲中環中心有序經營,出租 率維持在95%,營收較去年同期小幅上升。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心依託兒童教育及親子主題服務業態,繼續深化「教育餐飲大聯盟」這一主題定位,與此同時逐步導入健康、美好生活等互動業態,打造親子生態圈。該項目目前進入穩定經營狀態,但因上半年瀋陽區域疫情反復,營收及利潤較去年同期有所下滑,上半年整體出租率維持在66.82%。目前,項目針對商戶招商、廣告營銷、租金收繳、商場運營和人員管理等方面進行多項改進舉措,提升招商、強大運營、嚴肅管理,力爭在下半年實現出和率與利潤率的雙突破。

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,多次成功舉辦俱樂部活動並進行管理創新增加多種自助服務;於此同時,上半年完成夜間球場燈光及球場餐廳相關改造工作,提升營業面積,拓寬收入渠道,營業收入及利潤保持穩定。

美蘭湖北歐風情街

美蘭湖商業街始終以「匯集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」的定位,以美蘭湖小鎮為IP,結合自身資源優勢打造成為區功能變數名稱片,通過經營片區的持續升級改造,成功引入多元化實力商戶入駐,通過聯合營銷、舉辦主題活動等方式來持續提升商業熱度,上半年整體經營面貌及租賃坪效得到顯著提升。

業務展望

隨著全國新冠疫情有效防控和經濟社會發展的紮實推進,經濟發展韌性持續顯現,在 政策驅動、結構性複蘇等諸多因素共同作用下,經濟繼續呈現穩中加固、穩中向好的 發展態勢。國民經濟的穩定增長、人均收入水準的穩步提高、城市化發展帶來的住房 需求,以及居民生活水準不斷提高帶來的住宅改善性需求,構成了我國房地產市場快 速發展的動力。長遠來看,我國房地產行業仍有較大的發展空間。

2021年下半年,本集團將結合自身優勢,繼續堅持以房地產業務為核心,做好以下工作:

全力推進現有項目開發,積極盤活資產,抓銷售、促回款;

管理層討論及分析

強化重點區域、重點項目的監督管控,保障各項目運營節點順利完成;

以精選城市拓展,順應市場週期變化,回歸產品力打造為主旨,依據資金狀況,適時 獲取優質項目,進行有質量發展;

深化精益運營,提升管理水準,重視人才培養,持續深化組織重建,提升組織競爭力,服務業務發展。

人力資源

於二零二一年六月三十日,本集團在香港及中國大陸之僱員人數為416名。於截至二零二一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4,479萬元。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。

報告期內主要交易及重大投資

除本中期報告所披露者外,於回顧期內概無持有其他重大投資,亦無任何重大收購或 出售附屬公司。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零二一年六月三十日,本公司董事及最高行政人員(「最高行政人員」)在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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

					佔股權之
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	概約百分比
朱強(於二零二一年 一月十九日辭任)	84,000,000 (附註1)	_	_	84,000,000	0.41%
秦文英(於二零二一年 四月二十九日辭任)	84,000,000 (附註1)	_	_	84,000,000	0.41%
卓福民	_	160,000 (附註2)	_	160,000	0.0008%
蔣楚明(於二零二一年 一月十九日辭任)	500,000	_	_	500,000	0.0024%

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。

除上文所披露者外,於二零二一年六月三十日,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

於二零二一年六月三十日,就任何董事或最高行政人員所知,以下人士(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/權益性質	附註	已發行 普通股數目 (小計)	佔股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (總計)	佔股權之 概約百分比 (總計)
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	i			15,523,751,128	75.49%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	i			15,523,751,128	75.49%
嘉炘投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	iv			15,523,751,128	75.49%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	iv			15,389,659,128	74.84%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	iv			15,389,659,128	74.84%
Zhi Tong Investment Limited (Partnership)	實益擁有人	i, ii, iii			2,022,761,390	9.84%
Jia Yun Investment Limited	於股份中擁有抵押權益的人士	vi	866,897,738	4.21%	2,889,659,128	14.05%
	於受控制法團的權益	ii, iii	2,022,761,390	9.84%		
施建	實益擁有人		13,006,991	0.06%	2,902,666,119	14.11%
	於受控制法團的權益	V	2,889,659,128	14.05%		14.05%

股東名稱	身份/權益性質	附註	已發行 普通股數目 (小計)	佔股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (總計)	佔股權之 概約百分比 (總計)
司曉東	實益擁有人		2,324	0.00%	2,889,661,452	14.05%
	於受控制法團的權益	V	2,889,659,128	14.05%		
上置投資控股有限公司	實益擁有人	vi	866,897,738	4.21%	2,889,659,128	14.05%
	於受控制法團的權益	ii, iii	2,022,761,390	9.84%		
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
左昕	另一人士的代名人(被動受託人除外)	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
嘉鉑投資有限公司	於受控制法團的權益	ii, iii, vi			2,889,659,128	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%

附註:

- i. 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67.26%直接權益。根據證券及期貨條例第XV部,中國民生投資股份有限公司及中民嘉業投資有限公司各自被視為於(a)嘉順(控股)投資有限公司(12,500,000,000股股份),(b) Zhi Tong Investment Limited Partnership (2,022,761,390股股份),(c) Jia Yun Investment Limited (866,897,738股股份)及(d) Jiayou (International) Investment Limited (134,092,000股股份)直接持有或擁有權益的股份中擁有權益。
- ii. Jia Yun Investment Limited 由嘉鉑投資有限公司 (由中民嘉業投資有限公司間接擁有100%) 持有。 Jia Yun Investment Limited 持有 Jiazhi Investment Limited 的60% 直接權益,而 Jiazhi Investment Limited為 Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人。因此,根據證券及期貨條例第 XV部, Jia Yun Investment Limited及 Jiazhi Investment Limited各自被視為於 Zhi Tong Investment Limited Partnership 持有的股份中擁有權益。

Jiazhi Investment Limited的餘下40%權益由星耀國際有限公司持有。星耀國際有限公司由左昕(作為上置投資控股有限公司的代名人及代表)全資擁有。因此,根據證券及期貨條例第XV部,星耀國際有限公司、左昕及上置投資控股有限公司被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership 持有的股份中擁有權益。

iii. 該等股份由Zhi Tong Investment Limited Partnership持有。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人,及由Jia Yun Investment Limited持有60%及星耀國際有限公司持有40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限合夥人。

權益披露及其他資料

- iv. 該等股份由嘉順(控股)投資有限公司持有。嘉順(控股)投資有限公司由嘉勝(控股)投資 有限公司直接擁有100%,而嘉勝(控股)投資有限公司由嘉炘投資(上海)有限公司直接擁 有100%。嘉炘投資(上海)有限公司由中民嘉業投資有限公司直接擁有100%,中民嘉業投 資有限公司由中國民生投資股份有限公司擁有67.26%。因此,根據證券及期貨條例第XV 部,嘉勝(控股)投資有限公司、嘉炘投資(上海)有限公司、中民嘉業投資有限公司及中 國民生投資股份有限公司被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的股份中擁有權益。
- v. 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股東大會上三分之一或以上 的投票權,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擁有權益的所有股 份中擁有權益。
- vi. 上置投資控股有限公司持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited。上置投資控股有限公司保留股份的投票權。中國民生投資股份有限公司已向本公司確認,倘實施股份抵押將造成本公司未能滿足公眾持股量之規定,中國民生投資股份有限公司將竭盡全力協助本公司維持或恢復其公眾持股量以遵守上市規則第8.08(1)(a)條,例如在公開市場上售出其股份。

除上文所披露者外,於2021年6月30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。

充足的公眾持股量

於本報告日期,5,907,700,332股股份(約佔本公司已發行股本的28.72%)由公眾持有。 因此,本公司遵守上市規則第8,08(1)(a)條項下公眾持股量之規定。

股份期權計劃

於二零一六年六月三日,董事會建議採納新股份期權計劃(「**計劃**」),該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**」),合計1,073,717,976股新股之股份期權(「**股份期權**」)提呈予本集團之若干董事及雇員(「**承授人**」)。每位承授人所得之股份期權有效期為由授出日期起計五年,而且根據以下的歸屬日期歸為三批:(i)授予每位承受人之股份期權的40%可被歸屬,並可由二零一六年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使;(ii)額外30%(即最多總共70%)可由二零一七年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使;以及(iii)餘下的30%(即最多總共100%)可由二零一八年八月三十日至二零二一年七月十三日期間被歸屬及行使。

每股股份期權的行使價格為 0.2132 港元,即代表以下之最高者: (i) 授出日期聯交所每日報價表所列每股 0.212 港元之股份收市價; (ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列每股 0.2132 港元之股份平均收市價;及 (iii) 股份面值,即 0.10 港元。

股份期權授予以下之董事:

執行董事	所授出股份 期權數目
賀斌吾(於二零一七年十月二十四日辭任)	160,000,000
彭心曠(於二零二零年六月二十九日被罷免)	160,000,000
朱強(於二零二一年一月十九日辭任)	120,000,000
秦文英(於二零二一年四月二十九日辭任)	120,000,000
陳東輝(於二零二零年六月二十九日被罷免)	80,000,000
陳超(於二零一九年六月三日退任)	80,000,000
施冰(於二零一八年七月十三日辭任)	50,000,000

根據上市規則第17.04(1)條,向以上各名董事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彼等各自 之任何聯繫人。

於期內授出之股份期權於期權授出日期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五年、四年及三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。二項式估值模式只是估計期權之公允價值常用之模式之一。期權之價值會因若干主觀假設之數據出現變動而有異。期權之公允價值估算或會因所採納之數據出現任何變動而受到重大影響。

112,800,000股份期權於截至二零二一年六月三十日止六個月內獲註銷。160,000,000份股份期權於二零一七年失效。309,115,393份股份期權於二零一八年失效。1,400,000份股份期權在於二零一九年失效。390,002,583份股份期權在於二零二零年失效。於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日未行使的股份期權分別為213,200,000份及100,400,000份。所有餘下期權100,400,000份已於二零二一年七月十三日到期失效。

以下是計劃的主要條款的摘要:

1. 計劃目的:

該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. 根據計劃授出期權:

授出期權之要約將以董事會不時釐訂之方式以函件形式向合資格僱員作出,要求合資格僱員承諾按授出期權的條款持有期權,並受計劃之條文所規限。要約 須於授出日期起計十四日內以供接納。除要約函件之條款另有規限外,概無歸屬或行使期權的最低持有期間。

當本公司於要約函件所載之最後接納日期或之前,收取經承授人正式簽署接納之期權要約函件副本,連同以本公司為受益人之1.00港元匯款作為獲授期權之代價後,該項期權將被視為已獲接納,並已生效。在任何情況下,有關匯款不設退還。期權一經接納,將視為於授出日期授出。

4. 於二零二一年六月三十日,在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分 比:

於二零二一年六月三十日,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%。

5. 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十二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。

6. 在計劃下股份期權必須行使之期間:

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十年。

7. 决定行使價格的基準:

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)緊接授出日期前五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。

8. 計劃之餘下年期:

計劃於其視為根據其條款生效日期後十年內有效及具作用,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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二一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。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條,自於二零二零年年報作出披露以來及直至本公司本中期報告日期,董事資料的變動載列下文:

董事姓名	變動詳情
徐明先生	彼於二零二一年四月二十九日獲委任為執行董事
秦文英女士	彼於二零二一年四月二十九日辭任執行董事
盧劍華先生	於二零二一年七月二十日獲委任為非執行董事及
	投資委員會成員
程靚女士	於二零二一年七月二十日辭任非執行董事及
	投資委員會成員

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,彼等已於截至二零二一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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成,包括陳尚偉先生、卓福民先生及馬立山先生,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二零二一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二零二一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。

物業詳情

開發中物業之明細:

			面積	預計		
項目名稱	位置	土地用途	(平方米)	完成年份	完工進度	控股比例
嘉興湘府	中國浙江省	二期住宅	42,662	2021	100%	100%
	嘉興市南湖區	二期商業	10,556	2021	100%	100%
	靈湖路1號	二期配套	2,115	2021	95%	100%
		二期地下	20,029	2021	100%	100%
上海華府一號	中國上海市	住宅	72,660	2024	0%	51%
	黄浦區大興街	商業	9,244	2024	0%	51%
		辦公樓	48,600	2024	0%	51%
		地下	44,000	2024	0%	51%
長沙福地雅賓利	中國湖南省	一期住宅	153,688	2023	6%	49.5%
	長沙市開福區	一期商業	5,528	2023	36%	49.5%
	撈刀河街道彭家巷	一期地下	33,613	2023	32%	49.5%
		二期住宅	171,805	2025	0%	49.5%
		二期商業	6,338	2025	0%	49.5%
		二期地下	47,854	2025	0%	49.5%
大連綠洲城市花園	中國遼寧省大連市	一期配套	2,050	2023	0%	51%
	瓦房店新城區	一期住宅	85,244	2023	0%	51%
	西外環街以西	一期商業	18,302	2023	0%	51%
	北環路以南	一期地下	22,547	2023	0%	51%
		二期住宅	82,399	2024	0%	51%
		二期地下	22,530	2024	0%	51%
		三期住宅	43,183	2025	0%	51%
		三期商業	49,633	2025	0%	51%
		三期地下	27,415	2025	0%	51%
		四期住宅	71,498	2026	0%	51%
		四期商業	26,611	2026	0%	51%
		四期地下	29,653	2026	0%	51%
		五期住宅	125,532	2027	0%	51%
		五期地下	33,338	2027	0%	51%

			面積	預計		
項目名稱	位置	土地用途	(平方米)	完成年份	完工進度	控股比例
上海美蘭天地	中國上海市	二期商業	62,054	2024	25%	72.63%
	寶山區	二期配套	736	2024	5%	72.63%
	美蘭湖路8號	二期地下	29,257	2024	35%	72.63%
上海盛南國際花園	中國上海市 浦東新區永發路	住宅	58,492	未決定	0%	100%
75 Howard	美國三藩市	住宅	20,318	2021	92%	65%
	75 Howard Street	商業	456	2021	92%	65%
		地下	3,306	2021	100%	65%
		配套	7,063	2021	100%	65%
NAPA	美國三藩市	酒店	27,247	未決定	0%	79.33%
	Devlin Road, Napa County					
Romduol	柬埔寨金邊市	一期公寓	24,713	2023	53%	100.00%
	森速區	一期商業	1,797	2023	53%	100.00%
	得他拉分區	一期配套	2,668	2023	53%	100.00%
	Bourei Muoy Roy Khnang村	二期公寓	61,884	未決定	0%	100.00%
		二期商業	4,057	未決定	0%	100.00%
		二期配套	2,956	未決定	0%	100.00%
		二期車庫	18,785	未決定	0%	100.00%
		二期會所	415	未決定	0%	100.00%

已完工之投資物業之明細:

			面積	
項目名稱	位置	土地用途	(平方米)	控股比例
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市	商業	245,252	100%
	瀋河區哈爾濱路118號			
綠洲中環中心	中國上海普陀區真北路915號	零售	1,782	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	零售	32,566	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1678號	零售	6,499	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	停車場	57,045	97%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1678號	停車場	4,048	97%
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	商業	72,943	72.63%
	989弄及羅芬路555弄			

董事會

執行董事

洪志華(主席)

孔勇(代理行政總裁)

(於二零二一年一月十九日獲委任) 朱強(代理行政總裁)

(於二零二一年一月十九日辭任) 徐明

(於二零二一年四月二十九日獲委任) 秦文英

(於二零二一年四月二十九日辭任)

蔣琦

蔣楚明

(於二零二一年一月十九日辭任)

非執行董事

程靚

(於二零二一年一月十九日獲委任及 於二零二一年七月二十日辭任)

盧劍華

(於二零二一年七月二十日獲委任) 羅國榮

(於二零二一年一月十九日獲委任)

獨立非執行董事

卓福民

陳尚偉

馬立山

法定代表

洪志華 孔勇

公司秘書

朱浩天

香港主要營業地點

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心2座11樓

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54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 註冊公眾利益實體核數師

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

厦门图除銀行 中國民生組行

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