



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司

(股份代號:1207)

中期報告
2015



集團財務摘要

截至二零一五年
六月三十日止六個月

收入(千港元)	535,568
母公司股東應佔淨虧損(千港元)	(261,646)
每股基本虧損(港仙)	(4.62)
每股股息－中期(港仙)	-

中期業績

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零一四年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

中期合併損益及其他綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一五年 未經審核	二零一四年 未經審核
收入	3	535,568	1,029,089
銷售成本		(440,909)	(607,341)
毛利		94,659	421,748
其他溢利－淨額		5,659	9,115
銷售及分銷成本		(108,285)	(28,738)
管理費用		(110,575)	(124,339)
營運(虧損)/利潤		(118,542)	277,786
財務收入		27,394	26,658
財務成本		(232,875)	(207,137)
財務成本－淨額		(205,481)	(180,479)
應佔聯營企業之收益		88	322
稅前(虧損)/利潤		(323,935)	97,629
所得稅	4	4,941	(67,525)
本期淨(虧損)/利潤		(318,994)	30,104
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益 的其他綜合收益：			
報表折算差額		2,885	(90,757)
本期其他綜合收益，扣除稅金		2,885	(90,757)
本期綜合收益		(316,109)	(60,653)

中期合併損益及其他綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一五年 未經審核	二零一四年 未經審核
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		(261,646)	9,512
非控股股東權益		(57,348)	20,592
		(318,994)	30,104
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		(258,839)	(77,971)
非控股股東權益		(57,270)	17,318
		(316,109)	(60,653)
歸屬於母公司普通股持有人的 每股(虧損)／收益	5		
— 基本		(4.62 港仙)	0.17 港仙
— 攤薄		(4.62 港仙)	0.17 港仙

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

中期合併財務狀況表

二零一五年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
附註	未經審核	經審核
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	1,677,349	1,672,425
投資物業	6,670,141	6,709,310
預付土地租賃款	130,917	133,023
商譽	569,545	569,329
於聯營企業之投資	56,367	57,512
遞延所得稅資產	394,482	394,332
長期預付款項	6,340	6,338
可供出售金融資產	12,681	12,676
其他非流動資產	32,177	34,225
	9,549,999	9,589,170
流動資產		
預付土地租賃款	12,058,443	12,193,194
以供出售之持有或開發中物業	10,473,024	9,367,652
存貨	23,104	18,014
預付款項及其他流動資產	3,525,540	3,372,619
其他應收款	445,752	389,118
應收賬款	7 48,452	47,356
預付所得稅款項	235,976	240,763
現金及銀行存款	8 2,240,484	2,108,997
	29,050,775	27,737,713
資產總計	38,600,774	37,326,883

中期合併財務狀況表

二零一五年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 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		6,000,738	6,000,738
其他儲備		1,691,064	1,688,257
留存溢利		1,086,090	1,347,736
歸屬於母公司股東權益合計		8,777,892	9,036,731
非控股股東權益		509,534	566,804
權益總計		9,287,426	9,603,535
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款	9	11,318,345	12,365,003
遞延所得稅負債		2,139,727	2,154,852
		13,458,072	14,519,855
流動負債			
計息銀行及其他借款	9	7,853,179	7,229,169
預售開發中物業之預收賬款		3,328,821	1,542,255
應付帳款	10	1,938,739	2,135,637
其他應付款項及應計項目		1,219,675	721,529
當期所得稅負債		1,514,862	1,574,903
		15,855,276	13,203,493
負債總計		29,313,348	27,723,348
負債及權益總計		38,600,774	37,326,883
淨流動資產		13,195,499	14,534,220
資產總額減流動負債		22,745,498	24,123,390

所附附註為此中期綜合財務報表的一部分。

中期綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

(未經審核)

二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日

歸屬於母公司股東權益

	已發行	資產重	盈餘	匯兌	其他	留存	合計	非控股	權益
	股本	估儲備	儲備	儲備	儲備	溢利		股東權益	合計
於二零一五年一月一日	6,000,738	1,211	368,511	1,709,198	(390,663)	1,347,736	9,036,731	566,804	9,603,535
本期綜合收益	-	-	-	2,807	-	(261,646)	(258,839)	(57,270)	(316,109)
於二零一五年六月三十日	6,000,738	1,211	368,511	1,712,005	(390,663)	1,086,090	8,777,892	509,534	9,287,426

(未經審核)

二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日

歸屬於母公司股東權益

	已發行	資產重	盈餘	匯兌	其他	可換股		留存	擬派發	非控股	權益
						債券中包	含認股權				
	股本	估儲備	儲備	儲備	儲備	溢利	溢利	溢利	溢利	股東權益	合計
於二零一四年一月一日	6,000,738	1,211	367,249	1,740,855	(397,261)	2,810	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本期綜合收益	-	-	-	(87,483)	-	-	9,512	-	(77,971)	17,318	(60,653)
收購子公司產生之											
非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,911	21,911
二零一三年期末股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於二零一四年六月三十日	6,000,738	1,211	367,249	1,653,372	(397,261)	2,810	1,464,464	-	9,092,583	361,984	9,454,567

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止 六個月期間	
		二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
經營活動之現金流量			
來自／(用於)經營活動的現金	12	1,271,155	(1,143,074)
已付利息		(697,554)	(451,138)
已付所得稅		(66,673)	(161,987)
經營活動之現金淨流入／(淨流出)		506,928	(1,756,199)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(16,612)	(219,192)
處置物業、機器及設備		31	163
收購子公司，扣除購入之現金		–	(14,746)
處置子公司		–	145,199
定期存款(原期限大於3個月)之減少		–	2,544
收取利息		46,349	13,495
投資活動之現金淨流入／(淨流出)		29,768	(72,537)
融資活動之現金流量			
借款之(減少)／增加		(425,273)	1,412,096
抵押銀行存款之減少		83,502	18,124
與銀行借款利息支付相關之 受限制銀行存款減少／(增加)		29,638	(4,069)
融資活動之現金(淨流出)／淨流入		(312,133)	1,426,151
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額			
現金及現金等價物，期初餘額		572,179	1,382,220
匯率變動對現金及現金等價物之影響		760	(12,329)
現金及現金等價物，期末餘額		797,502	967,306

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基礎

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已根據香港會計準則第34號中期財務報告進行編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與截至二零一四年十二月三十一日止之本集團年度財務報表一併閱讀。

1.2 主要會計政策

除下列2015年1月1日新生效和經修訂的準則及解釋外，編製本中期合併財務報表所採用的會計政策與本集團2014年度財務報表中所採用的一致：

香港會計準則第19號的修訂
2010-2012期間年度改進
2011-2013期間年度改進

定額福利計劃：僱員供款
對部分香港財務報告準則的修訂
對部分香港財務報告準則的修訂

上述新制定和經修訂的香港財務報告準則之採用對本集團的財務狀況或表現沒有任何重大影響，也不會引起比較數字的重述。

本集團未提前採用其他已頒布但尚未生效的準則、解釋或者修訂。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

2. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- 公司及其他業務分部大致包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

2. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	公司及				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	其他業務	
分部收入					
對外銷售	261,767	60,879	97,990	114,932	535,568
分部間銷售	-	-	-	2,438	2,438
	<u>261,767</u>	<u>60,879</u>	<u>97,990</u>	<u>117,370</u>	<u>538,006</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(2,438)
收入					<u>535,568</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(154,530)</u>	<u>34,244</u>	<u>11,060</u>	<u>(9,316)</u>	<u>(118,542)</u>
財務收入					27,394
財務成本					<u>(232,875)</u>
財務成本淨額					<u>(205,481)</u>
應佔聯營企業之收益					<u>88</u>
稅前虧損					<u>(323,935)</u>

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

2. 經營分部報告(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)

	公司及				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	其他業務	
分部收入					
對外銷售	808,806	48,582	85,218	86,483	1,029,089
分部間銷售	-	-	-	1,407	1,407
	808,806	48,582	85,218	87,890	1,030,496
調整：					
分部間銷售抵銷					(1,407)
收入					1,029,089
分部利潤/(虧損)	256,632	28,233	6,593	(13,672)	277,786
財務收入					26,658
財務成本					(207,137)
財務成本淨額					(180,479)
應佔聯營企業之收益					322
稅前利潤					97,629

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 收入

期內已確認之收入如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
物業銷售收入	277,160	855,024
酒店經營收入	103,858	90,319
物業出租收入	65,692	52,448
物業管理收入	100,441	91,571
建造智能化網絡設施收入	7,233	691
其他收入	14,184	2,519
	568,568	1,092,572
減：營業稅金及附加(a)	(33,000)	(63,483)
總收入	535,568	1,029,089

(a) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業、酒店經營、物業管理、物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3% 確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 所得稅

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅 (a)	4,908	25,555
– 中國大陸土地增值稅 (c)	6,057	45,211
	10,965	70,766
遞延所得稅		
– 中國大陸企業所得稅	(8,377)	164
– 中國大陸土地增值稅	(623)	(1,609)
– 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	(6,906)	(1,796)
	(15,906)	(3,241)
本期稅項支出	(4,941)	67,525

4. 所得稅(續)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本期間在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1.5%-5%。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 所得稅(續)

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從二零零八年一月一日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於二零零八年二月二十二日，國家稅務總局頒布的財稅(2008)1號文明確指出，從二零零七年十二月三十一日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

5. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利

計算基本每股(虧損)/溢利時，以歸屬於母公司普通股股東的本期(淨虧損)/淨利潤和本期已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(二零一四年：5,664,713千股)為基礎。

二零一四年截至六月三十日止六個月，攤薄每股溢利的計算均不考慮可換股債券，因為他們不具有稀釋性。由於該些可換股債券已於二零一四年七月二十三日贖回及本公司在截至二零一五年六月三十日止六個月內無已發行具潛在攤薄性的普通股，故二零一五年及二零一四年截至六月三十日止六個月，攤薄每股(虧損)/溢利與基本每股(虧損)/溢利一致。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

5. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利(續)

用以計算每股基本及攤薄(虧損)/溢利的收益和股份數據列示如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
收益		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/		
溢利的歸屬於本公司普通股股東的		
(虧損)/利潤	(261,646)	9,512
股票數量		
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	(千股)	(千股)
股數		
用以計算本期每股基本及攤薄(虧損)/		
溢利之已發行普通股之加權平均數	5,664,713	5,664,713

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 股息

於二零一五年八月二十七日，董事會決定不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

7. 應收賬款

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	58,599	57,498
減：壞賬準備	(10,147)	(10,142)
	48,452	47,356

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	9,015	37,164
6個月到1年	582	1,632
1年至2年	37,361	1,019
2年以上	11,641	17,683
	58,599	57,498

本集團的應收賬項均為無息應收賬款。信用期一般不超過六個月。本集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

8. 現金及銀行存款

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
現金	3,285	2,623
活期及通知存款	794,217	569,556
現金及現金等價物	797,502	572,179
原期限大於三個月的定期存款	—	—
已抵押之存款(a)	1,418,209	1,501,711
開發項目之限制性存款(b)	21,348	2,044
借款利息之限制性存款(c)	3,425	33,063
現金及銀行存款	2,240,484	2,108,997

- (a) 於二零一五年六月三十日，約 14.18 億港元(二零一四年十二月三十一日：約 15.02 億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物。
- (b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。於二零一五年六月三十日，該類存款餘額約 2,135 萬港元(二零一四年十二月三十一日：約 204 萬港元)。
- (c) 該 270 萬元人民幣(折合 343 萬港元)(二零一四年十二月三十一日：2,600 萬人民幣，折合 3,300 萬港元)是與銀行借款有關的限制性存款。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

9. 計息銀行及其他借款

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，此債券以每一千萬港元作為單位及為期七年。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款總額約為191.72億港元(二零一四年十二月三十一日：195.94億港元)，其中約181.56億港元(二零一四年十二月三十一日：190.70億港元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備及以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以子公司之股權及存單作質押。

於二零一五年六月三十日，銀行存款約14.18億港元(二零一四年十二月三十一日：約15.02億港元)，租賃土地約90.38億港元(二零一四年十二月三十一日：約77.11億港元)，投資物業約66.50億港元(二零一四年十二月三十一日：約64.88億港元)，以供出售之持有或開發中物業約79.32億港元(二零一四年十二月三十一日：約68.22億港元)及物業、機器及設備約16.72億港元(二零一四年十二月三十一日：約16.68億港元)，對部分子公司股東權益投資成本約為31.82億港元(二零一四年十二月三十一日：約31.81億港元)作為集團借款和相關銀行業務之抵押品。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 應付賬款

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	1,938,739	2,135,637

應付賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 十二月三十一日 經審核
1年以內	1,364,721	1,426,815
1年至2年	460,120	371,478
2年以上	113,898	337,344
	1,938,739	2,135,637

應付賬款主要由物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

11. 關聯方交易

於二零一五年六月三十日，本公司2億港元(二零一四年十二月三十一日：2.2億港元)之貸款為抵押擔保貸款，抵押品中包括本公司主席施建先生及其配偶司曉東女士共同擁有之香港物業。

另有32.10億港元貸款系由上置投資控股有限公司及施建先生和司曉東女士提供擔保(二零一四年十二月三十一日：32.04億港元)。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 綜合現金流量表附註

除稅前(虧損)/溢利與營業活動之現金流入/(流出)淨額調節表：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 未經審核	二零一四年 未經審核
除所得稅前(虧損)/利潤	(323,935)	97,629
調整：		
物業、機器及設備折舊	24,998	24,080
應佔聯營企業之溢利	(88)	(322)
財務收入	(27,394)	(26,658)
財務成本	232,875	207,137
	(93,544)	301,866
限制性銀行存款(增加)/減少	(19,304)	1,563
預付土地租賃款減少/(增加)	141,206	(178,720)
以供出售之持有或開發中物業(增加)/減少	(649,330)	52,050
存貨增加	(5,070)	(15,286)
預付款項及其他流動資產增加	(151,275)	(687,939)
其他應收款增加	(42,745)	(282,563)
應收賬款增加	(756)	(101,908)
應付帳款減少	(183,879)	(369,961)
其他應付款項及預提項目增加	492,125	364,061
預售開發中物業之預收款項增加/(減少)	1,781,687	(226,237)
其他流動資產減少	2,040	-
來自/(用於)經營活動的現金	1,271,155	(1,143,074)

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

13. 資本性支出承諾

	二零一五年 六月三十日 未經審核	二零一四年 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	3,939,355	3,753,672
購置固定資產及土地使用權	4,813	27,697
	3,944,168	3,781,369
已批准但未簽約		
以供出售之持有或開發中物業	233,477	805,955
購置固定資產及土地使用權	87,548	87,515
	321,025	893,470
	4,265,193	4,674,839

14. 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及應收款項。

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。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

14. 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：

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日本集團無以公允價值計量的金融資產。

以公允價值計量的負債：

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團無以公允價值計量的金融負債。

15. 中期簡明綜合財務報表的批准

本中期簡明綜合財務報表於二零一五年八月二十七日由董事會通過及批准發佈。

管理層討論及分析

財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約5.36億港元(二零一四年：10.29億港元)之淨收入，較去年同期下降約48%。截至二零一五年六月三十日止六個月，母公司股東應佔虧損約為2.62億港元，而去年同期母公司股東應佔溢利約為0.1億港元。業績轉差主要是由於本集團之主要項目仍在開發中，尚未可交付使用，因此已預售之賬款仍未可轉結為本期收入。

董事會已決定不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

流動現金及財務資源

於二零一五年六月三十日，現金及銀行結餘約為22.40億港元(二零一四年十二月三十一日：約21.09億港元)。於二零一五年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為131.95億港元(二零一四年十二月三十一日：約145.34億港元)，比去年下降約9%。流動比率處於1.83倍(二零一四年十二月三十一日：2.10倍)。

於二零一五年六月三十日，本集團之資本與負債比率為65%(二零一四年十二月三十一日：65%)。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

於二零一五年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約181.56億港元(二零一四年十二月三十一日：約190.70億港元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備及以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以子公司之股權及銀行存款作質押。

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額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登

管理層討論及分析

記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣0.97億元，折合約1.23億港元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1.11億元，折合約1.40億港元)，該等合同至二零一五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

二零一五年上半年，貨幣信貸政策持續發力，去庫存，保投資，助力經濟穩增長。在寬鬆的貨幣及積極的財政政策影響下，房地產交易回升，百城住宅均價格止跌轉漲，一線城市領漲全國，二、三線城市房價延續調整。上半年，本集團加大新項目上海綠洲雅賓利花園三期、上海黃浦華庭、瀋陽雅賓利花園二期的銷售力度，中期合同銷售業績大幅提升，同比增長1,406%；提升銷售業績的同時，適時調整發展戰略，積極引進新的策略投資者，力求保持公司穩健發展。

房地產開發業務

銷售進度

本集團二零一五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、綠洲中環中心，以及嘉興湘府項目、無錫江南華府和瀋陽綠洲雅賓利花園等項目。二零一五年一至六月期間，本集團共完成合同銷售面積100,556平方米，合同金額約為人民幣307,530萬元。其中：

上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園位於上海閘北區中興路，是個處於市中心的大型舊城改造項目。二零一五年一至六月，共完成銷售176套，銷售面積30,015平方米，合同金額人民幣183,895萬元，銷售均價人民幣61,236元／平方米。

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。二零一五年一至六月，共完成銷售57套，銷售面積7,544平方米，合同金額人民幣55,486萬元，銷售均價人民幣73,550元／平方米。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標的綠洲中環中心，以5A甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。二零一五年一至六月，共計完成銷售8套，銷售面積1,305平方米，銷售金額人民幣5,088萬元，銷售均價人民幣22,684元／平方米。

嘉興湘府項目

嘉興湘府項目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、豪華的住宅小區。二零一五年一至六月，共計完成銷售26套，銷售面積6,521平方米，銷售金額人民幣5,931萬元，銷售均價人民幣9,096元／平方米。

管理層討論及分析

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。二零一五年一至六月，共計完成銷售28套，銷售面積8,345平方米，銷售金額人民幣8,204萬元，銷售均價人民幣9,831元／平方米。

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小區。二零一五年一至六月，共計完成銷售385套，銷售面積45,638平方米，銷售金額人民幣43,671萬元，銷售均價人民幣9,521元／平方米。

工程進度

二零一五年本集團及下屬各項目公司根據年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各個項目工程建設，堅持規範化施工，努力提高工程建設質量，確保項目的良好質量。其中：

上海綠洲雅賓利花園

截止二零一五年六月，上海綠洲雅賓利三期已完成所有地下部分施工，1號至7號樓和10號至12號樓已完成結構封頂，8號樓和9號樓主體結構完成到28層。目前正進行水電預埋和內外牆粉刷保溫施工。

上海黃浦華庭

截止二零一五年六月，上海黃浦華庭項目1號至5號樓和7號樓已結構封頂，目前均已開始進行內外牆粉刷、鋁合金門窗安裝、外保溫和外幕牆安裝等施工。1號樓和2號樓的各二套樣板房裝修完成。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期建築面積18萬平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止二零一五年六月，二期A塊高層主體結構全部完成，目前正進行外牆塗料施工；二期B塊7號樓正進行屋面閣樓砌築施工，目前已完成80%工作量。三期A家樂福一至三層抹灰施工完成。

動遷工作

上海綠洲雅賓利花園

截至二零一五年六月底，上海綠洲雅賓利花園除A地塊尚未動遷，其餘地塊已動遷安置居民6,214戶，完成居民動遷比例為98.1%，單位動遷已全部完畢。

華府一號（琴海苑）

截至二零一五年六月底，華府一號項目已動遷安置居民848證、企業16證，居民動遷完成45.6%、企業動遷完成28.1%。本項目已列入2014年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

瀋陽雅賓利花園

截至二零一五年六月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,399戶、企業和學校13戶，尚餘動遷居民101戶、企業和學校12戶，居民動遷完成93%、企業和學校動遷完成52%。

管理層討論及分析

商業物業運營

二零一五年上半年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中改善了經營效益。其中：

上海斯格威鉑爾曼大酒店

二零一五年一至六月份，上海斯格威鉑爾曼大酒店收入人民幣8,210萬元，其中客房收入人民幣4,213萬元，餐飲收入人民幣3,290萬元。毛利總額約為人民幣2,656萬元，客房出租率達86%。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心集購物、美食、休閒、娛樂、文化、康體、服務等多功能為一體。截至二零一五年六月，共完成租賃簽約面積68,204平方米，佔總可出租面積的61%，租金收入人民幣2,690萬元。

綠洲中環中心

二零一五年上半年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.9萬平米的商鋪及辦公樓以及5.7萬平米的地下車庫作出租之用。截至二零一五年六月底，出租收入人民幣2,464萬元，其中租賃收入人民幣2,149萬元、停車費收入人民幣270萬元。

業務展望

二零一五年，中央政府定調穩增長、調結構、促消費的背景下，央行連續降准降息，放鬆信貸門檻，調整個人住房轉讓營業稅免徵期，構建寬鬆的市場環境；地方也紛紛出台公積金放鬆、財政補貼等系列政策；多層政策效應疊加影響下，樓市逐步回暖趨勢基本確立。下半年，在經濟增速階段性築底的預期下，貨幣環境仍將保持穩健寬

管理層討論及分析

鬆，穩定的宏觀環境將有利於房地產市場持續回暖。隨著市場回暖，特別是中高端市場去化速度加快，本集團將繼續發揮上海綠洲雅賓利花園三期與上海黃浦華庭項目優質品牌的獨特優勢，迎合市場需求，進一步加大推盤力度，助力下半年銷售業績再創新高。

國家統計局發佈的數據顯示：今年上半年全國房地產開發投資人民幣43,955億元，同比名義增長4.6%。其中，住宅投資人民幣29,506億元，增長2.8%，商品房銷售面積50,264平方米，同比增長3.9%。金融寬鬆政策提振供需兩端，量回升、價止跌，市場趨暖。

市場運行環境得到改善，但房地產行業正在急劇發生變化，國內房企競爭格局出現兩極分化態勢，龍頭房企創新合作，競爭優勢愈發明顯，強強聯合下，中小房企直面生存困境，通過變賣股權等方式斷臂求生，行業集中度進一步提升。二零一五年注定是轉型年，轉型依然是主題，本集團將逐步適應新環境。過去重資產運營模式現階段已難以為繼，輕資產轉型無疑是本集團未來發展方向。通過互聯網手段、管理優化等方式提高成本管控，優化流程，促進精細化運作，追求利潤、銷售規模和現金流的穩健；把握房地產市場化轉型契機，繼續積極引進戰略合作夥伴，重組轉型。下半年，本集團將以利潤與規模、產品與布局、營銷與去化、管理與創新等四大維度入手，積極應對市場新常態。

管理層討論及分析

董事的股份權益

於二零一五年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，(i) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定該等董事被當作或視作擁有之權益或淡倉），或(ii) 根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii) 根據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉如下：

本公司於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之 概約百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,889,659,128 (附註2)	2,902,668,443	51.24%
卓福民	-	160,000 (附註3)	-	160,000	0.003%

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等2,889,659,128股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士於二零一五年六月三十日共同實益擁有上置投資已發行股本66%，施先生因此被視作擁有該等2,889,659,128股股份的權益。
- 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，於二零一五年六月三十日，本公司董事或最高行政人員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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當

作或視作為擁有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及香港交易所或須登記在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。

主要股東的權益

截至二零一五年六月三十日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

本公司於股份之好倉

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	2,902,668,443 (L) (附註2)	51.24%
上置投資	實益擁有人	2,889,659,128 (L)	51.01%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,324股股份，及其配偶施建先生所持有之13,006,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之2,889,659,128股股份。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

管理層討論及分析

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為 1,929 名。於回顧期內，本集團之僱員成本總額（不包括董事薪金）約為 0.85 億港元。僱員薪金福利與現行市場慣例一致，並根據僱員各自之表現及經驗而釐定。

購股權計劃

本公司採納之購股權計劃已於二零一二年五月二十二日到期，本公司現時並無推行任何購股權計劃，並於二零一五年六月三十日止沒有尚未行使之購股權。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

董事資料的變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自本公司 2014 年年報發出之日起至中期業績發出之日止期間，董事之資料變動詳情如下：

自二零一五年七月十七日起，張宏飛先生辭任本公司執行董事。於同日，董事會副主席王自雄先生獲調任為董事會聯席主席，並將繼續兼任本集團行政總裁。於同日，施冰先生獲委任為執行董事兼董事會副主席。

董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於期內一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「守則」）的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

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。獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席二零一五年度股東週年大會。

守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一五年度股東週年大會。董事會副主席兼行政總裁、本公司其他董事、本公司首席財務官、公司秘書及核數師均有出席大會，並於會上回答問題。

管理層討論及分析

於聯交所網址公佈資料

本公司將於適當時候向股東寄發及於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.equitynet.com.hk/sre/>) 登載二零一五年之中期報告，當中載有上市規則附錄十六規定之所有資料。

承董事會命
王自雄
聯席主席兼行政總裁

香港，二零一五年八月二十七日

以供出售之開發中物業之明細：

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
海口外灘中心	中國海南省 海口市龍華區泰華 路18號	酒店	45,458	2015	95%	79%
		住宅二期	212,545	2018	0%	79%
		商業二期	16,316	2018	0%	79%
綠杉海上華府	中國上海 閔行區馬橋鎮昆陽 北路 3888號	住宅	103,164	未決定	0%	27.70%
綠洲雅賓利花園	中國上海 閔北區 中興路699號	住宅三期	159,500	2016	42%	100%
		住宅四期	45,000	2018	0%	100%
		商業	40,000	2018	0%	100%
		酒店、辦公樓	100,500	2018	0%	100%
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A	87,801	2015	87%	97.50%
		住宅二期B	90,100	2016	65%	97.50%
		商業二期B	3,038	2016	65%	97.50%
		三期家樂福A	24,231	2015	70%	97.50%
		住宅三期B	120,003	2017	0%	97.50%
		商業三期B	7,754	2017	0%	97.50%
		住宅三期C	85,700	2018	0%	97.50%
		商業三期C	1,890	2018	0%	97.50%

物業詳情

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
上置浦東濱海項目 (以前稱為 「夏波海波」)	中國上海 浦東新區 永發路	住宅	58,178	未決定	0%	98.75%
黃浦華庭 (以前稱為 「黃浦百潤」)	中國上海 黃浦區 斜土東路68號	住宅 商業 地下車位	27,119 4,152 5,681	2016 2016 2016	70% 90% 90%	50.36% 50.36% 50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海 黃浦區大興街	住宅 辦公室 酒店式公寓 地下	75,757 41,820 12,000 83,000	2019 2019 2019 2019	0% 0% 0% 0%	100% 100% 100% 100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城	聯排別墅一期 (雙興標段) 住宅三期	97,612 203,960	2015 2017	85% 0%	98.95% 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	2017	0%	98.75%
無錫永慶	無錫鴻山 新城鎮之內	住宅	204,219	2018	0%	98.75%

物業詳情

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
大連綠洲城市花園	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	2017	0%	50.36%
		一期商業	20,234	2017	0%	50.36%
		一期地下	78,039	2017	0%	50.36%
		二期辦公室	18,000	2018	0%	50.36%
		二期商業	65,136	2018	0%	50.36%
		二期地下	47,950	2018	0%	50.36%
		三期住宅	271,623	2019	0%	50.36%
		三期地下	102,830	2019	0%	50.36%
		浦迪1號	上海市浦東新區川 沙新填鹿溪路518 號	住宅	36,883	2017
酒店公寓	15,000			2018	0%	98.75%
酒店	30,000			2018	0%	98.75%
商業	42,650			2016	0%	98.75%
電影院	5,000			2016	0%	98.75%
超市	18,000			2016	0%	98.75%
地下	59,082			2016	0%	98.75%

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%
上海碩城地下超市	中國上海市閘北區 中華新路350號	商鋪	約24,000	100%
上置金融大廈	中國上海盧灣區 打浦路15號	辦公樓	約27,300	55.42%

持有酒店之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	中國上海盧灣區 打浦路15號	酒店	64,047	55.42%

董事局

施建(主席)
王自雄(聯席主席兼行政總裁)
施冰(副主席)
馬大愚
黎根發
施力舟
張永銳*
金炳榮*
卓福民**
陳尚偉**
楊超**
郭平**

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

法定代表

施建
王自雄

公司秘書

陳艷姍

香港辦事處

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
40樓4006室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

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： 中國農業銀行
 中國工商銀行
 中國銀行
 上海浦東發展銀行
 中國民生銀行

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk