



# 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)



中期報告 **2019**

# 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之未經審核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(「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

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

截至六月三十日止

六個月

	附註	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
收入	3	469,700	810,649
銷售成本		(362,174)	(406,216)
<b>毛利</b>		<b>107,526</b>	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	18	(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		(105,928)	(138,626)
<b>營運(虧損)/利潤</b>		<b>(52,526)</b>	469,100
財務收入		19,406	54,979
財務成本		(184,153)	(292,540)
財務成本－淨額		(164,747)	(237,561)
應佔聯營企業之業績	7	55,788	(12,560)
應佔合營企業之業績	8	(26,173)	(49,977)
<b>稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(187,658)</b>	169,002
所得稅開支	4	(11,341)	(72,442)
<b>當期(虧損)/利潤</b>		<b>(198,999)</b>	96,560

## 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
<b>其他綜合收益／（虧損），扣除稅項</b>		
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 之虧損且於以往在其他綜合收益中 確認的匯兌差異	1,917	—
<b>當期綜合（虧損）／收益總額</b>	<b>(199,626)</b>	94,426
(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
	<b>(198,999)</b>	96,560
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
	<b>(199,626)</b>	94,426
歸屬於本公司股東的每股（虧損）／盈利		
— 基本	人民幣 (0.0097) 元	人民幣 0.0040 元
— 攤薄	人民幣 (0.0097) 元	人民幣 0.0040 元

隨附附註為本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)

		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	附註	未經審核	經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
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	7	1,147,423	1,105,416
於合營企業之投資	8	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	9	170,994	171,474
		<b>11,299,524</b>	<b>12,399,488</b>
<b>流動資產</b>			
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	10	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	11	222,664	698,610
受限制現金	11	2,627	2,623
		<b>5,671,582</b>	<b>8,490,758</b>
分類至持有待售資產	19	1,643,914	–
		<b>7,315,496</b>	<b>8,490,758</b>
<b>資產總計</b>		<b>18,615,020</b>	<b>20,890,246</b>

## 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)

		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
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
已發行股本及股本溢價	12	6,747,788	6,747,788
其他儲備		239,203	235,929
留存利潤		262,597	461,772
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
<b>權益總計</b>		<b>7,601,970</b>	<b>7,818,251</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	4,007,366	2,737,118
遞延稅項負債		1,463,752	1,498,997
		5,471,118	4,236,115
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	1,750,089	4,905,884
合同負債		91,670	420,959
應付賬款	14	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
		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	–
		5,541,932	8,835,880
<b>負債總計</b>		<b>11,013,050</b>	<b>13,071,995</b>
<b>權益及負債總計</b>		<b>18,615,020</b>	<b>20,890,246</b>

隨附附註為本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)

自二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日

(未經審核)

歸屬於本公司股東

	已發行股本 及股本溢價					留存利潤	合計	非控股	
	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	合計	股東權益			權益合計	
於二零一九年一月一日	6,747,788	387,553	(517)	(151,107)	461,772	7,445,489	372,762	7,818,251	
綜合收益/(虧損)									
當期虧損	-	-	-	-	(199,175)	(199,175)	176	(198,999)	
其他綜合虧損	-	-	3,341	-	-	3,341	(3,968)	(627)	
本期綜合虧損總額	-	-	3,341	-	(199,175)	(195,834)	(3,792)	(199,626)	
與股東交易									
處置附屬公司 股份支付開支	-	-	-	-	-	-	(16,588)	(16,588)	
與股東交易總額	-	-	-	(67)	-	(67)	(16,588)	(16,655)	
於二零一九年六月三十日	6,747,788	387,553	2,824	(151,174)	262,597	7,249,588	352,382	7,601,970	

## 中期簡明合併權益變動表

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)

自二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日

(未經審核)

歸屬於本公司股東

	歸屬於本公司股東							非控股股東權益		
	已發行股本及股本溢價	盈餘儲備	匯兌儲備	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	其他儲備	留存利潤	合計	合計	
於二零一八年一月一日	6,747,788	377,780	3,731	1,523	-	(142,594)	391,979	7,380,207	433,761	7,813,968
會計政策變動	-	-	-	(1,523)	1,523	-	(33,964)	(33,964)	-	(33,964)
於二零一八年一月一日的經重列權益總計	6,747,788	377,780	3,731	-	1,523	(142,594)	358,015	7,346,243	433,761	7,780,004
<b>綜合收益</b>										
當期利潤	-	-	-	-	-	-	82,409	82,409	14,151	96,560
其他綜合虧損	-	-	(2,134)	-	-	-	-	(2,134)	-	(2,134)
<b>本期綜合收益總額</b>	-	-	(2,134)	-	-	-	82,409	80,275	14,151	94,426
<b>與股東交易</b>										
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,638)	(3,638)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	(106,775)	-	(106,775)	102,909	(3,866)
股份支付開支	-	-	-	-	-	5,365	-	5,365	-	5,365
<b>與股東交易總額</b>	-	-	-	-	-	(101,410)	-	(101,410)	99,271	(2,139)
於二零一八年六月三十日	6,747,788	377,780	1,597	-	1,523	(244,004)	440,424	7,325,108	547,183	7,872,291

隨附附註為本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)

		截至六月三十日止 六個月	
	附註	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
<b>經營活動之現金流量</b>			
用於經營活動的現金	16	(144,324)	(193,011)
已付利息		(124,783)	(153,599)
已付所得稅		(20,413)	(99,799)
已收所得稅返還		10,579	-
<b>經營活動之現金淨流出</b>		<b>(278,941)</b>	<b>(446,409)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(2,447)	(2,013)
處置物業、機器及設備之所得款項		379	-
處置附屬公司，扣除處置之 現金所得款項		236,435	(64,115)
投資一間合營企業	8(a)	(6,563)	(1,334)
預收與處置一間附屬公司相關款項		150,000	750
退回合營企業及一間聯營企業的預付款		448,367	200,003
預付一間合營企業及一間聯營企業款項		(54,585)	(28,358)
出售以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的所得款項		128,436	-
處置以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的預收款項		-	60,000
已收取利息		677	900
已收取一間合營企業及一間聯營企業 的股息		16,781	-
支付投資物業產生的成本		(250)	-
其他投資活動所得款項		24,668	-
支付其他投資活動款項		-	(221,326)
<b>投資活動之現金淨流入／(流出)</b>		<b>941,898</b>	<b>(55,493)</b>

## 中期簡明合併現金流量表

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)

	截至六月三十日止 六個月	
附註	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
<b>融資活動之現金流量</b>		
取得借款	387,069	1,312,470
償還借款	(1,504,316)	(1,743,175)
租賃付款的本金	(3,402)	-
抵押銀行存款之增加	-	(86,000)
與銀行借款相關之受限制 銀行存款(增加)/減少	(4)	2,013
支付借款擔保保證金	(11,886)	-
與非控股股東權益之交易所得款項	-	249,504
退回預付附屬公司非控股股東權益款項	-	104,330
<b>融資活動之淨現金流出</b>	<b>(1,132,539)</b>	<b>(160,858)</b>
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>	<b>(469,582)</b>	<b>(662,760)</b>
現金及現金等價物，期初餘額	698,610	1,207,119
匯率變動對現金及現金等價物之淨影響	(234)	2,901
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>	<b>228,794</b>	<b>547,260</b>
<b>於財務狀況表的現金及現金等價物對賬</b>		
現金及現金等價物	222,664	546,510
計入持有待售資產的現金及現金等價物	6,130	750
	<b>228,794</b>	<b>547,260</b>

隨附附註為本中期簡明合併財務報表的組成部分。

## 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」)主要於中國境內已發展及發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資業務項目。

於二零一九年六月三十日，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60.93%(二零一八年十二月三十一日：61.01%)。

除另有所指外，中期簡明合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 1.2 編製基準

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，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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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

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。

## 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)

- 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(「潤斯」)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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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)

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. 編製基準及會計政策(續)

### 1.3 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。

#### 1.3.1 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－關於具有反向補償的償還特性
- 香港會計準則第28號的修訂－關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－關於計劃修訂、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。

### 1. 編製基準及會計政策(續)

#### 1.3 主要會計政策(續)

##### 1.3.2 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響及披露已自二零一九年一月一日開始應用的新會計政策。

本集團自二零一九年一月一日起採用香港財務報告準則第16號，但未根據準則中的特定過渡性條款允許的二零一八年報告期間的比較數字進行重列。因此，自新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。

##### (a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為6.20%。

根據加權平均承租人的增量借款利率，這於二零一九年一月一日導致將來辦公室租賃付款確認為額外租賃負債約為人民幣1,500萬元。租賃負債及於二零一九年一月一日確認的相關使用權資產其後於二零一九年六月因本集團終止租賃而取消確認。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.3 主要會計政策(續)

#### 1.3.2 會計政策變更(續)

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日在資產負債表內確認與該項租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。概無須要對於首次應用日期的使用權資產作調整的繁重租賃合約。

由於已預付所有租賃付款，於二零一八年十二月三十一日並無未償還負債，故與物業、廠房及設備有關的土地使用權於二零一九年一月一日重新分類至使用權資產。

對於二零一九年一月一日的留存盈利並無影響。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以事後分析結果確定租期。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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)

#### 1.3 主要會計政策(續)

##### 1.3.2 會計政策變更(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬

本集團租賃若干辦公室。租賃合約通常按固定期限為期1至3年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保物。

直至二零一八財政年度，租賃物業、機器及設備分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除已收出租人任何獎勵)於租期內按直線法確認為開支。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.3 主要會計政策(續)

#### 1.3.2 會計政策變更(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬(續)

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

### 1. 編製基準及會計政策(續)

#### 1.3 主要會計政策(續)

##### 1.3.2 會計政策變更(續)

###### (b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬(續)

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俬。

###### (i) 延期及終止選擇權

本集團的若干物業租賃包含延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。持有之大多數延續及終止選擇權僅可由本集團而不得由相關出租人行使。

###### 釐定租賃期的關鍵判斷

於釐定租賃期時，管理層考慮所有可創造經濟誘因而以行使延續選擇權而非行使終止選擇權之事實及情況。只有在可合理肯定租賃獲延續(或不被終止)之情況下，延續選擇權(或終止選擇權後之期間)方予計入租賃期內。

倘發生重大事件或重大情況變化而影響此項評估且屬承租人控制範圍以內，則會檢討有關評估。

## 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二零一八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。

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二零一八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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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，集團融資(包括的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。

## 2. 經營分部資料(續)

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)

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
<b>分部收入</b>				
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>	<u>491,472</u>
<b>調整：</b>				
分部間銷售抵銷				(21,772)
收入				<u>469,700</u>
<b>分部(虧損)/利潤</b>	<u>(41,085)</u>	<u>26,296</u>	<u>(37,737)</u>	<u>(52,526)</u>
財務收入				19,406
財務成本				(184,153)
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				(26,173)
<b>稅前虧損</b>				<u>(187,658)</u>

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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
<b>分部收入</b>				
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>	<u>818,803</u>
<b>調整：</b>				
分部間銷售抵銷				(8,154)
收入				<u>810,649</u>
<b>分部利潤</b>	<u>259,159</u>	<u>62,571</u>	<u>147,370</u>	<u>469,100</u>
財務收入				54,979
財務成本				(292,540)
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>
<b>稅前利潤</b>				<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
	475,417	813,735
減：稅金及附加 (a)	(5,717)	(3,086)
總收入	469,700	810,649

#### (a) 稅金及附加

稅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(「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，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%。符合資格舊建設項目的物業銷售，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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 4. 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)	(12,635)	21,061
	(6,758)	30,743
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)	574	(2,722)
	18,099	41,699
當期稅項支出總額	11,341	72,442

#### (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。

## 4. 所得稅開支(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，國家稅務總局頒佈的財稅(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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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盈利／(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：

	(未經審核)	
	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
<b>盈利</b>		
歸屬於本公司股東的(虧損)／利潤	(199,175)	82,409

## 5. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)(續)

(未經審核)

	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	20,564,713	20,564,713

於二零一九年六月三十日至本中期簡明合併財務報表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

於二零一九年八月二十二日，本公司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)。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 7. 於聯營企業之投資

截至二零一九年  
六月三十日  
止六個月  
未經審核

期初結餘 1,105,416

— 美盛資源有限公司(「美盛」)	1,055,507
— 上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	23,567
— 上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「新技術」)	15,408
— 上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)	6,097
— 上海奧達光電子科技有限公司(「奧達」)	2,574
— 上海上信華府投資管理有限公司(「華府」)	2,263
— 寧波梅山保稅港區嘉森投資有限公司(「寧波嘉森」)	—

#### 應佔業績

— 美盛	39,739
— 寬頻	1,533
— 新技術	14,841
— 上置資產	(323)
— 奧達	(2)
— 華府	—
— 寧波嘉森	—

#### 一間聯營企業宣派股息

— 新技術	(13,781)
-------	----------

期末結餘 1,147,423

## 8. 於合營企業之投資

截至二零一九年  
六月三十日  
止六個月  
未經審核

期初結餘	3,853,578
— 上海金心置業有限公司(「金心置業」)(b)	2,082,086
— 75 Howard Owner LP(「75 Howard」)(b)	842,209
— 寧波梅山保稅港區置森投資中心有限合夥(「寧波置森」)	497,113
— 長沙鴻榮源房地產開發有限公司(「長沙鴻榮源」)	196,478
— SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」)(b)	115,170
— Napa Lifestyle Holdings, LLC(「NAPA」)(b)	89,393
— 金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)(b)	14,744
— 江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)	12,581
— 上海高歆企業管理有限公司(「高歆」)(b)	3,804
減：減值撥備	(27,882)
	3,825,696
增加投資金額	
— 75 Howard (a)	94,233
減少投資金額	
— 75 Howard (a)	(61,802)
應佔業績	
— 金心置業	(518)
— 75 Howard	(19)
— 寧波置森	(13,987)
— 長沙鴻榮源	(10,764)
— Sinclair	675
— NAPA	(5,876)
— 金羅店之相關業務	—
— 大潤	—
— 高歆	4,316
已抵銷利息成本	
— 金心置業	(28,012)
— 長沙鴻榮源	(10,774)
— NAPA	(336)
— 金羅店之相關業務	(14,774)
一間合營企業宣派股息	
— 高歆	(3,000)
貨幣換算差額	20
期末結餘	3,775,108

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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) 於截至二零一九年六月三十日，本集團按其股本權益的比例累計增加其於75 Howard的投資，總代價約為1,400萬美元(約人民幣9,400萬元)，其中約400萬美元(約人民幣2,500萬元)使用預付款項及其他流動資產結算，約900萬美元(約人民幣6,200萬元)透過已售5%權益的代價結算(見下文)，及約100萬美元(約人民幣700萬元)以現金支付。

於二零一九年三月，本集團處置其於75 Howard的5%股權，代價約為900萬美元(相等於約人民幣6,200萬元)，錄得處置收益約180萬人民幣。因此，本集團於75 Howard的股權由70%減至65%。

- (b) 本集團將其於該等公司的投資列賬為於合營企業之投資，儘管本集團持有大於或少於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1.71億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.72億元)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(二零一八年十二月三十一日：約人民幣20萬元)。

## 10. 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)
	<b>11,051</b>	16,984

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
	<b>33,794</b>	44,999

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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 11. 現金及銀行存款

	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
現金	390	605
活期及通知存款	222,274	698,005
<b>現金及現金等價物</b>	<b>222,664</b>	<b>698,610</b>
銀行借款之受限制銀行存款	2,627	2,623
<b>現金及銀行存款</b>	<b>225,291</b>	<b>701,233</b>

### 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
於二零一八年一月一日、 二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	20,564,713	6,747,788

### 13. 計息銀行及其他借款

	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
非流動	4,007,366	2,737,118
流動	1,750,089	4,905,884
	<b>5,757,455</b>	<b>7,643,002</b>

借款之變動分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	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 未經審核
於一月一日之期初金額	7,643,002	8,598,802
借款之所得款項	387,069	1,312,470
償還借款	(1,504,316)	(1,743,175)
貼現或溢價之攤銷	14,487	9,783
處置附屬公司	(564,921)	–
重新分類至與資產直接相關之持有待售負債	(258,035)	–
貨幣換算差額	40,169	20,859
於六月三十日之期末金額	<b>5,757,455</b>	<b>8,198,739</b>

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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、一項信託貸款及企業債券。

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣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，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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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
租賃土地	1,148,114	58,572
投資物業	1,869,377	2,953,034
以供出售之持有或開發中物業	126,061	160,484
物業、機器及設備	120,887	123,396
使用權資產	45,415	—
銀行存款	2,627	2,623
在若干附屬公司之股權	—	187,807
由一名關聯方提供的已抵押資產 (附註15(b)(viii))	1,678,549	2,569,852

## 14. 應付賬款

	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
應付賬款	349,466	609,853

於報告期末，應付賬款自其發生日期的賬齡分析如下：

	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
	349,466	609,853

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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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
寬頻	本集團之聯營企業
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附屬公司
金心置業	本集團之合營企業
上置資產	本集團之聯營企業
高歆	本集團之合營企業
長沙鴻榮源	本集團之合營企業
NAPA	本集團之合營企業
寧波嘉森	本集團之聯營企業
中民華南(廣州)置業有限公司 (「中民華南」)	本集團一間聯營企業之附屬公司
75 Howard	本集團之合營企業
嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」)	本集團一間同系附屬公司

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘

#### (i) 應收一名關聯方賬款

	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
寬頻	247	247

#### (ii) 應付一名關聯方賬款

	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
新技術	109	109

#### (iii) 應收關聯方其他應收款

	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
金心置業	449,318	466,995
金羅店之相關業務	410,780	410,541
碩誠	48,000	202,216
美盛	158,835	160,406
高歆	—	42,000
寧波嘉森	4,900	4,900
中中華南	4,476	4,476
NAPA	8,801	2,813
	<b>1,085,110</b>	<b>1,294,347</b>

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、正常的往來、還款或匯率變動。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 15. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

##### (iv) 應付關聯方其他應付款項

	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
碩誠	836,560	836,560
高歆	4,000	-
寬頻	30	50
	<b>840,590</b>	836,610

應付關聯方款項均為無抵押、不計息及按要求償還。期間變動為正常的往來或還款。

##### (v) 應收一名關聯方預付款項

	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
大潤	1,500	1,500

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

#### (vi) 應收關聯方應收貸款

	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
金羅店之相關業務(a)	1,020,356	1,185,551
長沙鴻榮源(b)	432,791	432,791
NAPA(c)	8,996	8,285
	<b>1,462,143</b>	1,626,627

- (a) 應收金羅店之相關業務之貸款約為人民幣10.20億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣11.86億元)，按年利率8%計息。截至二零一九年，上述貸款產生的相關利息為約人民幣2,500萬元(二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣1.39億元)。
- (b) 應收長沙鴻榮源之貸款約為人民幣4.33億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4.33億元)，按年利率10%計息。截至二零一九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2,200萬元(二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣1,500萬元)。
- (c) 應收NAPA之貸款約為人民幣900萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣800萬元)，按年利率10%計息。截至二零一九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40萬元(二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣30萬元)。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 15. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

##### (vi) 應收關聯方應收貸款(續)

就上述該等貸款應收關聯方的利息概述如下：

	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
金羅店之相關業務	247,320	221,882
長沙鴻榮源	91,692	69,448
NAPA	691	251
	<b>339,703</b>	291,581

##### (vii) 關聯方借款

	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
向母公司借款(a)	2,008,082	3,313,413
向嘉勝借款(a)	851,652	—
向本集團一間聯營企業借款(b)	—	300,000
	<b>2,859,734</b>	3,613,413

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

#### (vi) 應收關聯方應收貸款(續)

- (a) 於二零一九年六月三十日，貸款約人民幣20.08億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣33.13億元)由母公司提供及貸款約人民幣8.52億元(二零一八年十二月三十一日：零)由嘉勝提供。該等貸款的年利率介乎6%至8%(二零一八年十二月三十一日：年利率4%至8%)。隨著於截至二零一九年六月三十日止六個月與母公司及嘉勝訂立的協議，該等貸款約人民幣28.60元的還款日期進一步延長至二零二一年一月三十一日。截至二零一九年六月三十日止六個月，該等貸款產生的利息為約人民幣1.11億元(二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣2.92億元)。
- (b) 本集團已全數償還上置資產提供之貸款(二零一八年：人民幣3億元)。該貸款年利率為9%。截至二零一九年六月三十日止六個月，貸款產生的利息約為人民幣7百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣4百萬元)。

#### (viii) 一名關聯方提供的抵押資產

	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
金羅店之相關業務	1,678,549	2,569,852

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 15. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

##### (ix) 向關聯方提供的擔保

	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
金心置業(a)	3,339,450	3,259,450
75 Howard(b)	-	-
	<b>3,339,450</b>	<b>3,259,450</b>

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已就此擔保抵押應收金心置業收入約人民幣3,000萬元(二零一八年六月三十日：約人民幣2,200萬元)(合併對銷前)。
- (b) 除上述擔保外，於二零一九年六月三十日，本集團亦就75 Howard貸款提供存款約人民幣1.71億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1.72元)作為擔保人信用證。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，75 Howard尚未提取相關貸款。

## 16. 簡明合併現金流量表附註

稅前利潤與用於經營活動的現金之調整：

	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
稅前利潤虧損／(利潤)	(187,658)	169,002
調整：		
物業、機器及設備折舊	9,684	13,812
處置物業、機器及設備之收益淨額	(375)	(29)
出售附屬公司及部分合營企業 權益產生之虧損／(收益)－淨額	17	(223,307)
應佔聯營企業之業績	(55,788)	12,560
應佔合營企業之業績	26,173	49,977
股份支付開支	(67)	5,365
投資物業公允價值收益	(12,031)	–
計提以供出售之持有或開發中物業之撥備	–	42,497
撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備	(12,996)	(22,973)
計提預付土地租賃款之撥備	–	10,296
撥回預付土地租賃款之撥備	(2,250)	(177,027)
按攤銷成本計量的其他金融資產減值撥備	21,639	4,350
其他應收款壞賬撥備計提或轉回	29,406	(178)
其他非流動資產減值撥備轉回或計提	(1)	170
應收賬款撥備撥回	(74)	–
財務收入	(19,228)	(46,068)
財務成本	185,573	274,658
	(17,976)	113,105
受限制銀行存款減少	–	27,170
預付土地租賃款增加	(346,227)	(96,496)
以供出售之持有或開發中物業減少	334,723	203,719
存貨減少／(增加)	378	(333)
應收賬款減少／(增加)	5,880	(636)
非流動資產增加	–	(54,659)
其他應收款增加	(33,454)	(157,154)
預付款項及其他流動資產減少／(增加)	277,018	(50,410)
應付賬款減少	(32,883)	(124,550)
其他應付款項及應計項目(減少)／增加	(46,465)	117,407
合同負債減少	(285,318)	(170,174)
用於自經營活動的現金	(144,324)	(193,011)

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，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，本集團就待售物業發展的資本承擔及承諾如下：

	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
<b>已簽約但未撥備</b>		
以供出售之持有或開發中物業	39,997	11,074
於土地開發之承諾投資	63,821	64,116
於聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	<b>119,458</b>	<b>90,830</b>

- (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3.51億元(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。

- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團亦就約人民幣33.39億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.59億元)向本集團一間合營企業提供擔保(附註15(b)(ix))。
- (d) 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。

## 18. 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
	(17)	223,307

- (a) 於二零一九年五月，本集團出售其於潤斯的全部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注資，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。

## 中期簡明合併財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以人民幣千元為單位)

### 19. 持有待售資產及與持有待售資產直接相關的負債

於二零一九年六月，本集團與買方香港創地有限公司及瀋陽瑞光貿易有限公司訂立買賣協議，內容有關出售本集團持有遼高項目 97.5% 權益。協定代價約為人民幣 12.56 億元。於二零一九年六月三十日，交易仍在進行中，因此，遼高項目之相關資產及負債被分類為持有待售資產。於二零一九年八月十三日，該交易於本公司特別股東大會上獲批准。

### 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信息和適當的估值模型而做出的。

## 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：

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團以公允價值計量以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

#### 以公允價值計量的負債：

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的金融負債。

## 21. 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二零一九年八月二十二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。

## 管理層討論及分析

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。

### 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

## 管理層討論及分析

### 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，搬簽率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。

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析

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。同時本集團為僱員提供多樣化的培訓，包括新員工培訓，全員的拓展培訓，專業技能培訓，通用技能培訓、專題分享和人才培養項目。培訓形式以內訓與外訓相結合。

## 報告期後主要交易

1. 於二零一九年五月三十日（交易時段後），華通投資有限公司（本公司直接全資附屬公司）、榮和國際集團有限公司（本公司附屬公司層面的關連人士）、佳成控股貿易有限公司（獨立第三方）及潤斯投資有限公司（本公司間接非全資附屬公司）訂立協議，據此，華通投資有限公司同意出售，及榮和國際集團有限公司及佳成控股貿易有限公司同意購買潤斯投資有限公司合共51.1%股權及購買潤斯投資有限公司欠付華通投資有限公司的未償還股東貸款，總代價為31,759,303.62英鎊。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月三十日的公告及本公司日期為二零一九年七月十二日的通函。

2. 於二零一九年六月十一日(交易時段後)，康明投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)、瀋陽綠怡酒店管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)、(上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)(獨立第三方)(統稱為「賣方」)、香港創地有限公司(獨立第三方)、瀋陽瑞光貿易有限公司(獨立第三方)(統稱為「買方」)與遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(本公司間接非全資附屬公司)(「目標公司」)訂立協議，據此，(i)賣方同意出售及賣方同意購買目標公司的100%股權，總價為人民幣11.5億元；及(ii)買方同意支付康明投資有限公司及瀋陽綠怡酒店管理有限公司應收目標公司的未償還貸款約人民幣135.16百萬元。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年六月十一日的公告及本公司日期為二零一九年七月二十五日的通函。

## 權益披露及其他資料

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一九年六月三十日，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

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
彭心曠	112,000,000 (附註1)	-	-	112,000,000	0.54%
朱強	84,000,000 (附註1)	-	-	84,000,000	0.41%
秦文英	84,000,000 (附註1)	-	-	84,000,000	0.41%
陳東輝	56,000,000 (附註1)	-	-	56,000,000	0.27%
陳超(於二零一九年 六月三日辭任)	56,000,000 (附註1)	-	-	56,000,000	0.27%
卓福民	-	160,000 (附註2)	-	160,000	0.0008%
蔣楚明(於二零一九年 七月十八日獲委任)	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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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>i</i>			15,419,951,128	74.98%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	<i>i</i>			15,419,951,128	74.98%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	<i>iv</i>			12,500,000,000	60.78%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	<i>iii</i>			2,022,761,390	9.84%
Jia Yun Investment Limited					2,889,659,128	14.05%
	於股份中擁有抵押權益的人士	<i>vi</i>	866,897,738	4.21%		
	於受控制法團的權益	<i>ii, iii</i>	2,022,761,390	9.84%		

## 權益披露及其他資料

股東名稱	身份／權益性質	附註	已發行 普通股數目 (小計)	估股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (總計)	估股權之 概約百分比 (總計)
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%		
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%

### 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67.40%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 (42,332,000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由中國民生投資股份有限公司間接擁有100%。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。

- 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)投資有限公司由嘉旻投資(上海)有限公司直接擁有100%。嘉旻投資(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67.40%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉勝(控股)投資有限公司、嘉旻投資(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只規定，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，例如在公開市場上出售其股份。

## 充足的公眾持股量

於本報告日期，5,998,960,332股股份(約佔本公司已發行股本的29.17%)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僱員(「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) 授予每位承授人之股份期權的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。

## 權益披露及其他資料

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	160,000,000
朱強	120,000,000
秦文英	120,000,000
陳東輝	80,000,000
陳超 (於二零一九年六月三日辭任)	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。

概無股份期權於截至二零一九年六月三十日止六個月內獲授出、行使、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。1,600,000份股份期權在於截至二零一九年六月三十日止六個月內失效。於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日未行使的股份期權分別為604,602,583份及603,202,583份。

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。

## 權益披露及其他資料

4. 於二零一九年六月三十日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於二零一九年六月三十日，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. 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。

## 董事資料的變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自於二零一八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
彭心曠先生	自二零一九年七月十八日起獲委任為本公司的行政總裁
陳尚偉先生	於二零一九年五月二十七日辭任中信證券股份有限公司（一間於聯交所上市的公司（股份代號：6030））的獨立非執行董事及自二零一九年六月十四日起獲委任為翰森製藥集團有限公司（一間於聯交所上市的公司（股份代號：3692））的獨立非執行董事
卓福民先生	於二零一八年六月二十九日辭任中華企業股份有限公司（一間於上海證券交易所的上市公司（股份代號：600675））的獨立董事及自二零一八年五月十五日起獲委任為大眾交通（集團）股份有限公司（一間於上海證券交易所的上市公司（股份代號：600611））的獨立董事

## 權益披露及其他資料

### 董事進行證券交易之標準守則

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綜合中期業績。

### 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。

## 物業詳情

### 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 完成年份	完工進度	控股比例
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省 瀋陽市和平區 和平南大街	三期B/C住宅	206,851	2021	0%	97.5%
		三期B/C商業	9,458	2022	0%	97.5%
		三期B/C配套	5,100	2022	0%	97.5%
		三期B/C地下	62,010	2021	0%	97.5%
嘉興湘府	中國浙江省 嘉興市南湖區 靈湖路1號	二期住宅	42,662	2020	33%	100%
		二期商業	10,556	2020	0%	100%
		二期配套	2,115	2020	8%	100%
		二期地下	20,029	2020	59%	100%
上海華府一號	中國上海市 黃浦區大興街	住宅	72,660	2023	0%	51%
		商業	9,244	2023	0%	51%
		辦公樓	48,600	2023	0%	51%
		地下	44,000	2023	0%	51%
長沙福地雅賓利	中國湖南省 長沙市開福區 撈刀河街道彭家巷	一期住宅	126,287	2021	0%	49.5%
		一期商業	3,418	2021	0%	49.5%
		一期配套	2,217	2021	0%	49.5%
		一期地下	34,988	2021	0%	49.5%
		二期住宅	194,867	2022	0%	49.5%
		二期商業	5,851	2022	0%	49.5%
		二期配套	6,580	2022	0%	49.5%
		二期地下	50,219	2022	0%	49.5%

## 物業詳情

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
大連綠城市花園	中國遼寧省大連市 瓦房店新城區 西外環街以西 北環路以南	一期住宅	84,748	2022	0%	51%
		一期商業	20,234	2022	0%	51%
		一期地下	50,985	2022	0%	51%
		二期住宅	100,500	2023	0%	51%
		二期配套	3,600	2023	0%	51%
		二期地下	42,260	2023	0%	51%
		三期住宅	43,050	2025	0%	51%
		三期商業	50,723	2025	0%	51%
		三期地下	47,040	2025	0%	51%
		四期住宅	129,500	2026	0%	51%
		四期地下	46,820	2026	0%	51%
		五期住宅	70,219	2029	0%	51%
		五期商業	32,750	2029	0%	51%
		五期地下	46,504	2029	0%	51%
上海綠洲雅賓利花園	中國上海市 靜安區中興路699號	四期住宅	40,000	2025	0%	40%
		四期商業	40,000	2025	0%	40%
		四期辦公樓	100,500	2025	0%	40%
		配套	24,292	2025	0%	40%
上海美蘭天地	中國上海市 寶山區 美蘭湖路8號	二期商業	62,890	2021	0%	72.63%
		二期配套	736	2021	0%	72.63%
		二期地下	29,257	2021	0%	72.63%
上海盛南國際花園	中國上海市 浦東新區永發路	住宅	58,178	未決定	0%	100%
雅德里爾	英國倫敦市 45-43 Sinclair Road	住宅	6,397	2019	94%	92.91%
75 Howard	美國三藩市 75 Howard Street	住宅	27,236	2021	0%	65%
		商業	456	2021	0%	65%
		地下	3,452	2021	80%	65%

## 物業詳情

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成年份	完工進度	控股比例
Napa	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	27,247	未決定	0%	78.53%
Romduol	柬埔寨金邊市	住宅	82,360	2022	0%	100.00%
	森速區	商業	5,061	2022	0%	100.00%
	得他拉分區	配套	3,267	2022	0%	100.00%
	Bourei Muoy Roy Khnang村	地下	26,284	2022	15%	100.00%

## 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	零售	32,143	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%
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	100%
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	72,943	72.63%

## 董事會

彭心曠 (主席兼行政總裁)  
劉峰 (於二零一九年七月十八日辭任)  
陳東輝  
陳超 (於二零一九年六月三日辭任)  
朱強  
秦文英  
蔣琦  
蔣楚明 (於二零一九年七月十八日  
獲委任)  
宗式華 (於二零一九年九月十日獲委任)  
卓福民\*  
陳尚偉\*  
馬立山\*  
韓根生\*  
\* 獨立非執行董事

## 法定代表

彭心曠  
朱強

## 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

## 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](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)