



# 集團財務摘要

截至二零二零年  
六月三十日止六個月

---

收入(人民幣千元)	110,556
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(51,243)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.25)
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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核合併中期業績連同二零一九年同期之比較數字。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月 (除另有說明者外，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	
		二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
收入	3	<b>110,556</b>	469,700
銷售成本		<b>(40,970)</b>	(362,174)
<b>毛利</b>		<b>69,586</b>	107,526
出售附屬公司及一間合營企業部分 權益產生之收益／(虧損)－淨額	18	<b>81,418</b>	(17)
金融資產減值虧損淨額		<b>(50,394)</b>	(50,970)
其他收益－淨額	19	<b>59,199</b>	14,807
銷售及分銷成本		<b>(9,195)</b>	(17,944)
管理費用		<b>(61,016)</b>	(105,928)
<b>營運利潤／(虧損)</b>		<b>89,598</b>	(52,526)
財務收入		<b>4,552</b>	19,406
財務成本		<b>(154,297)</b>	(184,153)
財務成本－淨額		<b>(149,745)</b>	(164,747)
應佔聯營企業之業績	7	<b>50,086</b>	55,788
應佔合營企業之業績	8	<b>(27,351)</b>	(26,173)
<b>稅前虧損</b>		<b>(37,412)</b>	(187,658)
所得稅開支	4	<b>(18,735)</b>	(11,341)
<b>當期虧損</b>		<b>(56,147)</b>	(198,999)

## 中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零二零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	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 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	4,019	(2,544)
轉出至損益的項目：		
轉出至損益及計入出售附屬公司產生 之收益且於以往在其他綜合 收益中確認的匯兌差異	(392)	1,917
<b>當期綜合虧損總額</b>	<b>(52,520)</b>	<b>(199,626)</b>
(虧損)／利潤歸屬於：		
本公司股東	(51,243)	(199,175)
非控股股東權益	(4,904)	176
	<b>(56,147)</b>	<b>(198,999)</b>
綜合虧損總額歸屬於：		
本公司股東	(47,616)	(195,834)
非控股股東權益	(4,904)	(3,792)
	<b>(52,520)</b>	<b>(199,626)</b>
歸屬於本公司股東的每股虧損	5	
－基本	人民幣 (0.0025)元	人民幣 (0.0097)元
－攤薄	人民幣 (0.0025)元	人民幣 (0.0097)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

於二零二零年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

		二零二零年 六月三十日 附註 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		180,847	185,628
投資物業		4,292,679	4,270,400
使用權資產		225,574	230,705
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資	7	1,242,603	1,192,517
於合營企業之投資	8	2,844,058	3,177,540
遞延稅項資產		243,445	243,869
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
其他非流動資產	9	176,238	173,634
		<b>9,372,372</b>	<b>9,641,221</b>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		916,932	931,711
以供出售之持有或開發中物業		1,115,967	996,677
存貨		14	876
應收賬款	10	14,067	11,573
其他應收款		1,894,286	2,103,803
預付款項及其他流動資產		50,540	35,298
預付所得稅		72,331	68,302
以攤銷成本列賬之其他金融資產		1,141,358	1,169,623
現金及現金等價物	11	735,435	518,956
受限制現金	11	2,636	2,632
		<b>5,943,566</b>	<b>5,839,451</b>
<b>資產總計</b>		<b>15,315,938</b>	<b>15,480,672</b>

## 中期簡明合併財務狀況表

於二零二零年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

		二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 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		228,406	236,121
累計虧損		(1,854,590)	(1,803,347)
歸屬於本公司股東權益		5,121,604	5,180,562
非控股股東權益		300,044	304,948
<b>權益總計</b>		<b>5,421,648</b>	5,485,510
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	2,987,873	3,938,973
租賃負債		30,289	35,025
遞延稅項負債		1,446,871	1,436,028
		4,465,033	5,410,026
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	1,598,708	697,855
租賃負債		11,269	7,538
合同負債		473,814	295,791
應付賬款	14	493,778	453,755
其他應付款及應計項目		1,964,204	2,237,226
當期所得稅負債		887,484	892,971
		5,429,257	4,585,136
<b>負債總計</b>		<b>9,894,290</b>	9,995,162
<b>權益及負債總計</b>		<b>15,315,938</b>	15,480,672

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

截至二零二零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					合計	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	其他儲備	累計虧損		合計	股東權益
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
<b>綜合收益/(虧損)</b>								
當期虧損	-	-	-	-	(51,243)	(51,243)	(4,904)	(56,147)
其他綜合收益	-	-	3,627	-	-	3,627	-	3,627
<b>本期綜合收益/(虧損)總額</b>	-	-	3,627	-	(51,243)	(47,616)	(4,904)	(52,520)
<b>與股東交易</b>								
股份支付開支	-	-	-	(11,342)	-	(11,342)	-	(11,342)
<b>與股東交易總額</b>	-	-	-	(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

## 中期簡明合併權益變動表

截至二零二零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						非控股 股東權益	權益合計
	已發行股本 及股本溢價	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存利潤	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
<b>綜合收益/(虧損)</b>								
當期虧損	-	-	-	-	(199,175)	(199,175)	176	(198,999)
其他綜合收益/(虧損)	-	-	3,341	-	-	3,341	(3,968)	(627)
<b>本期綜合虧損總額</b>	-	-	3,341	-	(199,175)	(195,834)	(3,792)	(199,626)
<b>與股東交易</b>								
處置附屬公司 股份支付開支	-	-	-	-	-	-	(16,588)	(16,588)
	-	-	-	(67)	-	(67)	-	(67)
<b>與股東交易總額</b>	-	-	-	(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

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

截至二零二零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	
		二零二零年 未經審核	二零一九年 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	(5,397)	(144,324)
已付利息		(116,974)	(124,783)
已付所得稅		(11,887)	(20,413)
已收所得稅返還		-	10,579
<b>經營活動之現金淨流出</b>		<b>(134,258)</b>	<b>(278,941)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(515)	(2,447)
處置物業、機器及設備之所得款項		254	379
處置附屬公司之(處置)／所得現金淨額		(83,528)	236,435
處置一項投資物業之所得款項		3,220	-
投資一間合營企業		-	(6,563)
減少合營企業的資本		329,821	-
預收與處置一間附屬公司相關款項		-	150,000
收取與處置一間附屬公司有關的第三方 應收款項		239,945	-
退回合營企業及一間聯營企業的預付款		84,215	448,367
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		(22,076)	(54,585)
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
已收取利息		1,464	677
已收取一間合營企業及一間 聯營企業的股息		68,440	16,781
支付投資物業產生的成本		(22,278)	(250)
其他投資活動所得款項		-	24,668
<b>投資活動之現金淨流入</b>		<b>633,380</b>	<b>941,898</b>

## 中期簡明合併現金流量表

截至二零二零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	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
<b>融資活動之現金流量</b>		
取得借款	52,000	387,069
償還借款	(128,563)	(1,504,316)
歸還應付一名關連方款項	(200,000)	-
租賃付款的本金	(2,128)	(3,402)
與銀行借款相關之受限制銀行存款增加	(4)	(4)
支付借款擔保保證金	-	(11,886)
	<b>(278,695)</b>	<b>(1,132,539)</b>
<b>融資活動之淨現金流出</b>		
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	220,427	(469,582)
現金及現金等價物，期初餘額	518,956	698,610
匯率變動對現金及現金等價物之淨影響	(3,948)	(234)
	<b>735,435</b>	<b>228,794</b>
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>		
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	735,435	222,664
計入持有待售資產的現金及現金等價物	-	6,130
	<b>735,435</b>	<b>228,794</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。

於二零二零年六月三十日，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%(二零一九年十二月三十一日：61.41%)。

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

本集團截至二零二零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」)編製的本集團於二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

# 1. 編製基準及會計政策(續)

## 1.2 編製基準(續)

### 持續經營基準

於二零二零年六月三十日，本集團流動負債包括借款人民幣15.987億元，由於(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機關逮捕及拘留，導致其中人民幣11.507億元違約需即時償還。上述事件亦導致由本集團擔保的人民幣34.52億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，於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣7.35億元。

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，本公司董事在評核本集團有否充足的財務資源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：

## 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，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。董事有信心說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通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。若干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。鑒於本集團提供足夠物業及其他資產抵押的能力以及本集團的良好信貸歷史，董事有信心，本集團將能夠按合理成本獲得新貸款(如需要)。

### 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)

管理層已編制了本集團的現金流量預測，涵蓋自二零二零年六月三十日起至少十二個月的期間。董事作出適當查詢並考慮上述管理層的預測基礎後，相信，經考慮上述計劃及措施，本集團於二零二零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，使相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還有關借款；

## 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)

- (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；及
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源。

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. 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二零一九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 本集團於二零二零年採納的香港財務報告準則之新修訂

本集團採納下列於截至二零二零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修訂。

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂
- 香港財務報告準則第3號的修訂
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂
- 香港財務報告準則第16號-與COVID-19相關的租金減免的修訂

採納上述香港財務報告準則的新修訂不會對本集團截至二零二零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)

### 1.4 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二零一九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二零一九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。

### 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；及
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商舖等投資物業。

其他業務主要為不獲分配至特定分部的企業活動及非重大業務，包括提供物業管理服務。

管理層分開監管各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：

截至二零二零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	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
<i>調整：</i>				
分部間銷售抵銷				(43,399)
收入				110,556
<b>分部利潤</b>	<b>7,985</b>	<b>11,696</b>	<b>69,917</b>	<b>89,598</b>
財務收入				4,552
財務成本				(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)
<b>稅前虧損</b>				<b>(37,412)</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)

### 2. 經營分部資料(續)

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
	360,598	63,827	67,047	491,472
<b>調整：</b>				
分部間銷售抵銷				(21,772)
收入				469,700
<b>分部(虧損)/利潤</b>	(41,085)	26,296	(37,737)	(52,526)
財務收入				19,406
財務成本				(184,153)
財務成本—淨額				(164,747)
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>				(187,658)

### 3. 收入

收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止	
	六個月	
	二零二零年	二零一九年
物業銷售收入	19,482	361,459
物業出租收入	29,417	69,587
物業管理收入	11,025	11,858
建造智能化網絡設施收入	708	5,264
其他收入	50,310	27,249
	<b>110,942</b>	475,417
減：税金及附加(a)	<b>(386)</b>	(5,717)
總收入	<b>110,556</b>	469,700

#### (a) 税金及附加

税金及附加包括政府附加費，由城市維護建設稅、教育費附加、河道管理費等組成，乃根據增值稅(「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。

## 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	
	二零二零年	二零一九年
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅(a)	5,866	5,877
– 中國大陸土地增值稅(c)	1,602	(12,635)
	7,468	(6,758)
遞延稅項		
– 中國大陸企業所得稅	10,950	18,601
– 中國大陸土地增值稅	(318)	(1,076)
– 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	635	574
	11,267	18,099
當期稅項支出總額	18,735	11,341

#### (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(二零一九年：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%(二零一九年：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虧損

計算每股基本虧損時，以歸屬於本公司股東的當期虧損及當期已發行普通股加權平均數20,564,713千股(二零一九年：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。

截至二零二零年及二零一九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)	
	截至止六個月	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日
<b>盈利</b>		
歸屬於本公司股東的虧損	(51,243)	(199,175)



## 5. 歸屬於本公司股東的每股虧損(續)

	(未經審核)	
	截至止六個月	
	二零二零年 六月三十日 (千股)	二零一九年 六月三十日 (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

於二零二零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

於二零二零年八月二十六日，本公司董事會決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：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  
二零二零年  
六月三十日  
止六個月  
未經審核

期初結餘－撥備前	1,196,689
－美盛資源有限公司(「美盛」)	1,145,574
－上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「寬頻」)	22,830
－上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「新技術」)	16,669
－上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)	6,779
－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」)	－
減：減值撥備	(4,172)
	<u>1,192,517</u>
應佔業績	50,086
－美盛	23,125
－寬頻	1,585
－新技術	26,034
－上置資產	(705)
－奧達	－
－華府	47
－寧波嘉森	－
期末結餘－淨額	<u>1,242,603</u>

## 8. 於合營企業之投資

截至二零二零年  
六月三十日  
止六個月  
未經審核

期初結餘－撥備前	3,757,331
－上海金心置業有限公司(「金心置業」)(b)	2,042,088
－75 Howard Owner LP(「75 Howard」)(b)	889,020
－寧波梅山保税港區置森投資中心有限合夥(「寧波置森」)(b)	465,398
－長沙鴻榮源房地產開發有限公司(「長沙鴻榮源」)(b)	149,049
－SRegal Sinclair LLP(「Sinclair」)(b)	109,422
－Napa Lifestyle Holdings, LLC(「NAPA」)(b)	89,555
－金羅店之若干業務(「金羅店之相關業務」)(b)	－
－江蘇大潤傳感科技有限公司(「大潤」)(b)	12,581
－上海高歆企業管理有限公司(「高歆」)(b)	218
減：減值撥備	(579,791)
	3,177,540
增加投資金額	
－潤斯偉投資有限公司(「潤斯偉」)(a)	75,280
減少投資金額	(364,041)
－Sinclair (a)	(103,041)
－梅山置森(附註18(a))	(261,000)
應佔業績	(27,351)
－金心置業	(289)
－75 Howard	－
－寧波置森	(10,909)
－長沙鴻榮源	(10,875)
－Sinclair	(4,548)
－NAPA	－
－金羅店之相關業務	－
－大潤	－
－高歆	－
－潤斯偉	(730)
已抵銷利息成本	
－金心置業	(27,670)
貨幣換算差額	10,300
期末結餘－淨額	2,844,058

### 8. 於合營企業之投資(續)

- (a) 於二零二零年四月，本集團出售其於本公司全資擁有子公司潤斯偉(持有本集團其中一間合營企業Sinclair92.91%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5.17百萬元作為處置收益的一部分。本集團錄得出售收益約人民幣12.98百萬元。
- (b) 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1.76億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.74億元)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(二零一九年十二月三十一日：約人民幣20萬元)。

## 10. 應收賬款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	36,810	34,316
減：減值撥備	(22,743)	(22,743)
	<b>14,067</b>	11,573

於報告期末，應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	5,663	3,335
6個月至1年	-	-
1年至2年	8,404	8,238
2年以上	22,743	22,743
	<b>36,810</b>	34,316

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

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
現金	62	39
活期及通知存款	735,373	518,917
<b>現金及現金等價物</b>	<b>735,435</b>	518,956
銀行借款之受限制銀行存款	2,636	2,632
<b>現金及銀行存款</b>	<b>738,071</b>	521,588

### 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
於二零一九年一月一日、二零一九年 六月三十日、二零二零年一月一日 及二零二零年六月三十日	20,564,713	6,747,788

### 13. 計息銀行及其他借款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
非流動	2,987,873	3,938,973
流動	1,598,708	697,855
	<b>4,586,581</b>	<b>4,636,828</b>

借款之變動分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 六月三十日 未經審核
於一月一日之期初金額	4,636,828	7,643,002
借款之所得款項	52,000	387,069
償還借款	(128,563)	(1,504,316)
貼現或溢價之攤銷	5,290	14,487
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	21,026	40,169
於六月三十日之期末金額	<b>4,586,581</b>	<b>5,757,455</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。

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣17.11億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣17.43億元)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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，作為本集團借款抵押品的已抵押資產如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
租賃土地	512	519
投資物業	2,031,679	2,009,400
以供出售之持有或開發中物業	60,462	60,455
物業、機器及設備	77,929	78,282
使用權資產	42,113	42,718
銀行存款	2,636	2,632
在一間附屬公司之股權	—	—



## 14. 應付賬款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
應付賬款	493,778	453,755

於報告期末，應付賬款自其發生日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
1年以內	293,096	278,514
1年至2年	103,039	85,845
2年以上	97,643	89,396
	493,778	453,755

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。

## 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
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」)	本集團之聯營企業
嘉勝(控股)投資有限公司(「嘉勝」)	本集團一間同系附屬公司
上海董嘉置業有限公司(「董嘉」)	本集團一間同系附屬公司
潤斯偉	本集團之合營企業

## 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

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
寬頻	247	247

#### (ii) 應付一名關聯方賬款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 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

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
金心置業	498,228	454,524
金羅店之相關業務	412,788	411,019
美盛	167,223	163,990
寬頻	13	–
寧波嘉森	4,900	4,900
中民華南	3,736	3,735
碩誠	–	48,000
	<b>1,086,888</b>	<b>1,086,168</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

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
碩誠	836,560	836,560
中民嘉業	62,784	104,531
潤斯偉	59,438	–
董嘉	–	200,000
寬頻	–	42
	<b>958,782</b>	<b>1,141,133</b>

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、還款或貨幣換算差額。

##### (v) 應收一名關聯方預付款項

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 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

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
金羅店之相關業務(a)	676,675	697,259
長沙鴻榮源(b)	432,791	432,791
金心置業(c)	52,500	52,500
NAPA (d)	29,943	23,155
	<b>1,191,909</b>	1,205,705

- (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(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6.97億元)，按年利率8%計息。截至二零二零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31百萬元(二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣25百萬元)。
- (b) 應收長沙鴻榮源之計息貸款約為人民幣4.33億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4.33億元)，按年利率10%計息。截至二零二零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22百萬元(二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣22百萬元)。
- (c) 應收金心置業之計息貸款約為人民幣53百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣53百萬元)，按年利率24%計息。截至二零二零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10百萬元(二零一九年六月三十日止六個月：無)。

## 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)

- (d) 應收NAPA之計息貸款約為人民幣30百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣23百萬元)，按年利率10%計息。截至二零二零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1.6百萬元(二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣0.4百萬元)。

就上述該等貸款應收關聯方的利息概述如下：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
金羅店之相關業務	342,129	311,116
長沙鴻榮源	139,002	117,333
金心置業	10,552	-
NAPA	3,836	2,249
	<b>495,519</b>	430,698

#### (vii) 關聯方借款

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 十二月三十一日 經審核
向中民嘉業借款(a)	2,012,564	2,012,564
向嘉勝借款(a)	869,641	860,397
	<b>2,882,205</b>	2,872,961

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之交易及結餘(續)

#### (vii) 關聯方借款(續)

- (a) 於二零二零年六月三十日，貸款約人民幣20.13億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣20.13億元)由母公司提供及貸款約人民幣8.70億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣8.60億元)由本集團同系子公司嘉勝提供，其中，人民幣5.60億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5.60億元)借款由對子公司的股權作為擔保。該等來自母公司的貸款的年利率介乎7%至8%(二零一九年十二月三十一日：年利率7%至8%)，而來自嘉勝的貸款利率為每年6%。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自母公司及嘉勝的該等貸款產生的相關利息為約人民幣99百萬元(二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣1.11億元)。於二零二零年六月，與母公司及嘉勝達成進一步協議，該等貸款約人民幣28.82億元的還款日期進一步延期至二零二一年八月三十一日。

## 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)

### 16. 簡明合併現金流量表附註

稅前虧損與用於經營活動的現金之調整：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
<b>稅前利潤虧損</b>	<b>(37,412)</b>	(187,658)
調整：		
物業、機器及設備折舊	9,555	9,684
使用權資產折舊	5,131	–
處置物業、機器及設備之收益淨額	(182)	(375)
其他收益－淨額	(59,017)	–
出售附屬公司及部分合營企業權益產生 之(收益)／虧損－淨額	(81,418)	17
應佔聯營企業之業績	(50,086)	(55,788)
應佔合營企業之業績	27,351	26,173
股份支付開支	(11,342)	(67)
投資物業公允價值收益	–	(12,031)
撥回以供出售之持有或開發中物業之撥備	(4,937)	(12,996)
撥回預付土地租賃款之撥備	(746)	(2,250)
按攤銷成本計量的其他金融資產減值撥備	13,890	21,639
其他應收款壞賬撥備	36,501	29,406
其他非流動資產減值撥備／(撥回)	3	(1)
應收賬款撥備撥回	–	(74)
財務收入	(4,552)	(19,228)
財務成本	154,297	185,573
	(2,964)	(17,976)
預付土地租賃款減少／(增加)	15,526	(346,227)
以供出售之持有或開發中物業(增加)／減少	(114,354)	334,723
存貨減少	862	378
應收賬款(增加)／減少	(2,494)	5,880
其他應收款增加	(44,269)	(33,454)
預付款項及其他流動資產(增加)／減少	(15,242)	277,018
應付賬款增加／(減少)	40,023	(32,883)
其他應付款項及應計項目減少	(60,508)	(46,465)
合同負債增加／(減少)	178,023	(285,318)
<b>用於經營活動的現金</b>	<b>(5,397)</b>	(144,324)



## 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：

	二零二零年 六月三十日 未經審核	二零一九年 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	331,958	155,631
於土地開發之承諾投資	63,529	63,514
於投資物業之承諾裝修	11,576	17,879
於聯營企業之承諾投資	15,640	15,640
	422,703	252,664

- (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1.97億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.18億元)，該等合同於二零二零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。

## 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(續)

- (c) 於二零一九年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：約人民幣34.14億元)。

截至二零二零年六月三十一日止六個月，本集團就此擔保向金心置業收取約人民幣43百萬元的收益(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣30百萬元)(合併抵銷前)。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於二零二零年六月三十日已提款美元1.06億元(二零一九年十二月三十一日：美元3,495萬元)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於二零二零年六月三十日的餘額為美元2,492萬(二零一九年十二月三十一日：美元2,492萬)。

- (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。本集團亦有其他與若干先前交易有關的數起訴訟。董事認為，本集團因該等訴訟而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收益／(虧損)－淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
出售附屬公司產生之收益／(虧損)(附註8(a))	12,978	(1,816)
出售一間合營企業部分權益產生之收益(a)	68,440	1,799
	<b>81,418</b>	<b>(17)</b>

- (a) 於二零二零年六月，本集團減少其於寧波置森的投资人民幣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. 其他收益－淨額

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
應收關連方貸款的利息收入*	57,859	—
投資物業公允價值淨收益	—	12,031
物業、機器及設備處置收益淨額	182	375
其他	1,158	2,401
	<b>59,199</b>	<b>14,807</b>

\* 截至二零一九年六月三十日止六個月的應收關連方貸款的利息收入約人民幣17,564千元計入財務收入內。

## 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：

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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：

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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二零二零年八月二十六日由本公司董事會批准及授權發佈。

### 財務回顧

於截至二零二零年六月三十日止六個月（「報告期」），本集團錄得約人民幣1.11億元（二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4.70億元）之淨收入，較去年同期下降約76%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣0.51億元，而去年同期本公司股東應佔虧損約為人民幣1.99億元。收入及毛利減少主要由於本集團銷售物業交付面積減少及因新冠疫情影響本集團所持有商業物業客流減少、租戶退租所致。虧損減少主要由於本集團出售投資的收益以及於報告期實施一系列有效降本措施而減少本集團各類費用所致。

董事會議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

### 流動現金及財務資源

於二零二零年六月三十日，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7.38億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣5.22億元）。於二零二零年六月三十日，本集團之營運資金（流動資產淨值）約為人民幣5.14億元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣12.54億元），比去年下降約59%。流動比率為1.09（二零一九年十二月三十一日：1.27）。

於二零二零年六月三十日，本集團之資本與負債比率為42%（二零一九年十二月三十一日：43%），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。

## 管理層討論及分析

### 計息負債及組成

於二零二零年六月三十日，本集團計息負債為人民幣45.87億元，佔總資產的30%。

按融資對象劃分，銀行借款佔比為25%，股東借款佔比為63%，其他債款佔比為12%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為74%，浮動利率負債佔比為26%；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

於二零二零年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣17.11億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣17.43億元)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1.97億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1.18億元)，該等合同於二零二零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。

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供擔保。於二零二零年六月三十日，該等擔保達約人民幣34.52億元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣34.14億元)。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供項目開發的完工擔保，該貸款於二零二零年六月三十日已提款美元1.06億元(二零一九年十二月三十一日：美元3,495萬元)。與之相關地，除上述擔保，本集團於二零二零年六月三十日提供美元2,492萬元的存款(二零一九年十二月三十一日：美元2,492萬元)作為貸款的擔保人信用證。

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。本集團亦有與往年交易相關的數起其他訴訟。董事認為，本集團因該等訴訟產生任何虧損的風險甚微。

### 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

近年來中國經濟增速放緩，中美貿易摩擦，人口紅利減弱等因素，加之二零二零年上半年突如其來的新冠肺炎疫情影響，國內正面臨短期的周期性下行和中長期結構性下行壓力。房地產政策方面，中央三度降准釋放經濟活力，地方因城施策更加靈活，陸續在資金流動性、土地出讓及房地產交易環節為市場及企業減壓。疊加疫情緩和及購房需求的積極釋放等因素，上半年房地產業經歷了停擺—重啟—回升的過程，截止六月底，銷售方面全國商品房累計銷售面積已達去年同期92.4%，累計銷售額已達去年同期97.2%，其中，品牌房企銷售業績接近去年同期。中國房地產業仍保持著強大的韌性。

## 管理層討論及分析

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團開年來以「穩人心、抓經營、防疫情、強管理」思路逐步穩定公司狀況，戰略方面上半年明確了「區域型精品住宅開發商」的三年發展規劃；項目運營方面，開發類項目加快銷售回款及開工步伐，持有物業有序恢復運營。上半年，公司國內重點在售開發項目整體銷售指標實現時間過半、任務超半；持有物業在疫情重壓下努力維持穩步經營；投資方面積極進行項目資源儲備，接洽多個潛在投資項目；同時，為切實改善流動性加快往來清收工作，並大幅壓縮管理費用。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。

## 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二零二零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、倫敦雅德里爾、美國75 Howard等項目。於二零二零年上半年，本集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣8.92億元，合同銷售面積21,478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)
嘉興湘府	190,468	16,306
上海綠洲雅賓利花園	187,731	2,048
美國75 Howard	474,865	2,559
上海黃浦華庭	24,791	306
倫敦雅德里爾	11,154	86
其他項目	3,212	173
合計	892,221	21,478



## 土地儲備

於二零二零年六月三十日，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161萬平方米的土地儲備。

## 工程進度

### 嘉興湘府

二零二零年上半年，嘉興瀾灣二期項目南區提前主體結構封頂，北區目前正在進行門窗安裝，並預計年底北區工程具備竣工驗收標準。該項目於三月份恢復銷售工作，上半年超額完成簽約及回款目標。

### 美國75 Howard項目

二零二零年上半年，美國75 Howard項目結構澆築完成至十九層，而幕牆安裝完成三至九層，工程進展順利。該項目於一月份啟動美國當地銷售工作，目前銷售情況良好，現已同步開啟國際營銷推廣。

### 柬埔寨金邊印象項目

二零二零年上半年，柬埔寨項目一期A棟主體結構已施工至4層，並預計年底可完成結構封頂，工程進展順利，銷售上受疫情影響較大。

### 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。該項目上半年正在進行土地合併與規劃調整工作，預計年內開工。

## 管理層討論及分析

### 上海名人天地項目

二零二零上半年，美蘭湖矽谷二期項目完成了規劃指標調整及部分設計優化，並解決了部分歷史遺留問題，預計下半年開工開盤。

### 長沙福地雅賓利

二零二零年上半年，項目旁側道路箱涵開始施工。

## 動遷工作

### 上海華府一號

二零二零年上半年，拆遷居民(含個體戶)累計已簽約964證，簽約率95.63%，搬遷924證，搬遷率91.67%；拆遷單位累計已簽約34證，簽約率87.18%，已搬遷23證，搬遷率58.97%。徵補決定工作穩步推進。

### 張家口棚改項目

二零二零年，該項目累計簽約806戶，餘151戶未簽約，簽約率約84.22%。「北區+道路」地塊計劃年內完成拆遷，具備掛牌條件。

## 商業物業運營

二零二零年上半年，在嚴峻的市場環境及疫情影響下，本集團逐步有序恢復全面經營的狀態，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，適時調整經營策略，加強費用控制，提高經營效益。

### 綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標綠洲中環中心，運用與寫字樓連通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。二零二零年上半年，綠洲中環中心在疫情穩定後，逐步有序恢復經營，出租率維持在96%，營收較去年同期有所下降。

### 瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心依托多家兒童教育及兒童配套服務業態，致力於深化教育與餐飲兩條經營主線，打造「教育餐飲大聯盟」定位。該項目二零二零年上半年受疫情影響較大，營收及利潤較去年同期有所下滑，商戶經營不善撤場增多。疫情穩定後項目積極加強商戶幫扶經營工作，開源節流，上半年整體出租率維持在71%。

### 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。目前正在進行相關改造，拓寬收入渠道，營業收入及營業利潤保持穩定。

### 美蘭湖北歐風情街

美蘭湖商業街打造「彙集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」的定位，整體進行提升改造，增加環湖景觀跑道、夜間燈光等配套設施，目前改造工程已完工，正在全面招商，整體經營面貌及租賃坪效顯著提升，並預計下半年全新開業。

## 管理層討論及分析

### 投資業務獲利退出

#### 北上深資產包項目

該資產包項目年初尚持有北京、深圳兩處資產，其中深圳項目於二零二零年一季度溢價掛牌處置，溢價率達13.49%。深圳項目位於深圳市蛇口工業區，因前述房產納入深圳市城市更新單元規劃已經被拆除，將在原址補償新建產權房屋，本集團擁有對應房產及車位的收益權。二零二零年二季度，資產包項目按協議退出部分投資份額，實現本金及收益現金流入人民幣3.3億元。

### 業務展望

隨著國內疫情得到階段性控制，央行及地方政府發佈了降息、免稅、人才新政、購房補貼等多項紓困政策提振樓市，緩解經濟下行壓力，預計下半年需求仍能慣性釋放，一定時間內房地產市場熱度還將持續。政策方面，調控政策預計以穩為主；市場方面，預計不同城市間的分化將持續加劇，一二線城市成交量有望穩中微增，三四線城市仍為剛需主導型市場，有一定回調壓力；房地產開發投資方面，預計多數城市政府為緩解經濟疲軟的財政壓力，會繼續加快推地節奏，部分熱點城市土地市場仍將保持一定熱度；房地產持有物業方面，短期來看，國內經濟仍在復甦，實體商業經營仍面臨較多挑戰，商業資產整體承壓。總體上，二零二零年對房地產，是困難與機遇並存的一年。

二零二零年下半年，本集團將以「兩個聚焦」為重點開展工作。一是聚焦重點項目，加快開發進度，加快銷售回款，打造區域精品。二是聚焦重點工作，融資方面探索多元化渠道，支持重點項目開發；項目拓展方面，加強長江經濟帶核心城市群政策與土地市場研究，根據公司資金狀況，適時獲取優質項目儲備。

### 人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為399名。於截至二零二零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3,131萬元。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

於二零二零年五月二十二日，本公司宣佈，其擬通過在上海聯合產權交易所刊發掛牌出讓以出售(i)其於上海金心置業有限公司(「上海金心」)的51%股權，最低價格為人民幣1,818,640,193.22元及(ii)於二零二零年三月三十一日，上海金心的未償還股東及相關貸款為人民幣845,974,805.64元(「可能出售事項」)。公告期限(即在上海聯合產權交易所刊發公告披露可能出售事項的期間)於二零二零年五月二十五日開始並已於二零二零年七月二十日結束。由於直至二零二零年七月二十日為止，概無收到有關可能出售事項的申請，且並無確定合格投標者，因此，可能出售事項仍未進行。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十二日及二零二零年七月二十一日之公告。

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。

## 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

於二零二零年六月三十日，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
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%
卓福民	-	160,000 (附註2)	-	160,000	0.0008%
蔣楚明	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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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>			15,523,751,128	75.49%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	<i>i</i>			15,523,751,128	75.49%
嘉斯投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	<i>iv</i>			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	<i>iv</i>			15,389,659,128	74.84%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	<i>iv</i>			15,389,659,128	74.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	<i>i, ii, 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%		
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	<i>v</i>	2,889,659,128	14.05%		14.05%

## 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)	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%
嘉鉞投資有限公司	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由嘉鉞投資有限公司(由中國民生投資股份有限公司間接擁有100%)持有。Jia Yun Investment Limited 持有Jiazhi Investment Limited的60%直接權益，而嘉鉞投資有限公司、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，嘉鉞投資有限公司、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67.26%。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，例如在公開市場上售出其股份。

除上文所披露者外，於2020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，5,907,200,332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。

## 權益披露及其他資料

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	120,000,000
秦文英	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。

390,002,583股份期權於截至二零二零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。於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日未行使的股份期權分別為603,202,583份及213,200,000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。

## 權益披露及其他資料

### 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. 於二零二零年六月三十日，在計劃下可發行之股份總數及佔已發行股本之百分比：

於二零二零年六月三十日，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二零二零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。

## 權益披露及其他資料

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自於二零一九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	於二零二零年六月二十九日被罷免執行董事及行政總裁
陳東輝先生	於二零二零年六月二十九日被罷免執行董事
宗式華先生	於二零二零年五月二十八日辭任執行董事
陳尚偉先生	於二零二零年四月二十七日辭任北京暢游時代數碼技術有限公司(納斯達克證券市場上市公司，股份代號：CYOU)的獨立非執行董事

### 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，彼等已於截至二零二零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二零二零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二零二零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：

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
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	2021	80%	100%
		二期商業	10,556	2021	70%	100%
		二期配套	2,115	2021	10%	100%
		二期地下	20,029	2021	100%	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	197,081	2022	0%	49.5%
		一期商業	5,085	2022	0%	49.5%
		一期地下	52,129	2022	0%	49.5%
		二期住宅	82,068	2023	0%	49.5%
		二期地下	31,100	2023	0%	49.5%
		三期住宅	41,858	2024	0%	49.5%
		三期商業	2,877	2024	0%	49.5%
		三期地下	15,242	2024	0%	49.5%



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 瓦房店新城区 西外環街以西 北環路以南	一期配套	1,474	2022	0%	51%
		一期住宅	105,784	2022	0%	51%
		一期商業	5,076	2022	0%	51%
		一期地下	39,150	2022	0%	51%
		二期住宅	82,399	2023	0%	51%
		二期地下	63,691	2023	0%	51%
		三期住宅	90,642	2025	0%	51%
		三期商業	25,000	2025	0%	51%
		三期地下	31,486	2025	0%	51%
		四期住宅	104,508	2026	0%	51%
		四期商業	3,600	2026	0%	51%
		四期地下	23,016	2026	0%	51%
		五期住宅	125,535	2029	0%	51%
五期地下	23,716	2029	0%	51%		
上海美蘭天地	中國上海市 寶山區 美蘭湖路8號	二期商業	63,625	2021	5%	72.63%
		二期配套	736	2021	0%	72.63%
		二期地下	29,257	2021	15%	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 75 Howard Street	住宅	20,318	2021	70%	65%
		商業	456	2021	70%	65%
		地下	3,306	2021	90%	65%
		配套	7,063	2021	70%	65%
Napa	美國三藩市 Devlin Road, Napa	酒店	27,247	未決定	0%	79.33%

## 物業詳情

項目名稱	位置	土地用途	面積	預計	完工進度	控股比例
			(平方米)	完成年份		
Romduol	東埔寨金邊市	住宅	83,736	2023	8%	100.00%
	森速區	商業	6,586	2023	10%	100.00%
	得他拉分區	配套	4,811	2023	0%	100.00%
	Bourei Muoy Roy Khnang村	地下	27,498	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 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 989弄及羅芬路555弄	商業	72,943	72.63%

## 董事會

雷德超 (主席)

(於二零二零年二月二十八日獲委任)

朱 強 (代理行政總裁)

秦文英

蔣 琦

蔣楚明

宗式華 (於二零二零年五月二十八日辭任)

彭心曠

(於二零二零年六月二十九日被罷免)

陳東輝

(於二零二零年六月二十九日被罷免)

卓福民\*

陳尚偉\*

馬立山\*

韓根生\*

\* 獨立非執行董事

## 法定代表

雷德超

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

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  
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)