

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

SRE **SRE GROUP LIMITED**
上置集團 **上置集團有限公司***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

**截至二零二二年六月三十日止六個月
未經審核中期業績公告**

集團財務摘要

**截至二零二二年
六月三十日止六個月**

收入(人民幣千元)	106,105
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(147,020)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.71)
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」)截至二零二二年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零二一年同期之比較數字。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱截至二零二二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

截至二零二二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	
		二零二二年 未經審核	二零二一年 未經審核
收入	3	106,105	149,304
銷售成本		<u>(36,251)</u>	<u>(93,216)</u>
毛利		69,854	56,088
金融資產減值虧損淨額		(3,228)	(32,777)
其他收入	4	52,264	61,816
其他收益—淨額		3,617	835
銷售及分銷成本		(7,205)	(7,394)
管理費用		<u>(54,540)</u>	<u>(62,846)</u>
營運利潤		<u>60,762</u>	<u>15,722</u>
財務收入		232	833
財務成本		<u>(187,444)</u>	<u>(137,364)</u>
財務成本—淨額		<u>(187,212)</u>	<u>(136,531)</u>
應佔聯營企業之業績		2,931	(226)
應佔合營企業之業績		<u>(23,475)</u>	<u>(1,392)</u>
所得稅前虧損		(146,994)	(122,427)
所得稅開支	5	<u>(7,464)</u>	<u>2,130</u>
當期虧損		<u><u>(154,458)</u></u>	<u><u>(120,297)</u></u>

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
附註 未經審核 未經審核

其他綜合收益／(虧損)，扣除税金
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 72,611 (11,587)

當期綜合虧損總額 (81,847) (131,884)

虧損歸屬於：

本公司股東 (147,020) (116,221)

非控股股東權益 (7,438) (4,076)

(154,458) (120,297)

綜合虧損總額歸屬於：

本公司股東 (74,409) (127,808)

非控股股東權益 (7,438) (4,076)

(81,847) (131,884)

歸屬於本公司股東的每股虧損 6

— 基本 人民幣(0.0071)元 人民幣(0.0057)元

— 攤薄 人民幣(0.0071)元 人民幣(0.0057)元

中期簡明合併財務狀況表

於二零二二年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 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、廠房及設備	317,620	325,856
投資物業	4,154,300	4,154,300
使用權資產	258,132	260,652
於聯營企業之投資	954,529	951,598
於合營企業之投資	2,948,762	2,890,109
遞延稅項資產	251,828	252,391
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益之金融資產	39,955	39,955
其他非流動資產	-	85,074
	<u>8,925,126</u>	<u>8,959,935</u>
流動資產		
預付土地租賃款	728,264	732,226
以供出售之持有或開發中物業	1,740,813	1,711,184
存貨	1,227	1,041
應收賬款	8 51,976	25,013
其他應收款	1,387,164	1,273,824
預付款項及其他流動資產	25,246	27,705
預付所得稅	1,373	4,360
以攤銷成本列賬之其他金融資產	1,217,580	1,214,271
現金及現金等價物	72,239	70,521
受限制現金	3,412	37,364
分類至持有待售資產	-	23,031
	<u>5,229,294</u>	<u>5,120,540</u>
資產總計	<u><u>14,154,420</u></u>	<u><u>14,080,475</u></u>

	二零二二年 六月三十日 未經審核	二零二一年 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	6,747,788	6,747,788
其他儲備	251,712	179,101
累計虧損	(2,858,935)	(2,711,915)

歸屬於本公司股東權益	4,140,565	4,214,974
非控股股東權益	260,997	268,435

權益總計	4,401,562	4,483,409
-------------	------------------	------------------

負債

非流動負債

計息銀行及其他借款	3,300,898	3,344,629
租賃負債	28,710	31,409
遞延稅項負債	1,588,738	1,580,800
其他非流動負債	286,687	286,687

	5,205,033	5,243,525
--	------------------	------------------

流動負債

計息銀行及其他借款	934,454	896,749
租賃負債	4,613	3,187
合同負債	108,462	71,925
應付賬款	471,710	484,810
其他應付款項及應計項目	2,144,711	2,010,092
當期所得稅負債	883,875	886,778

	4,547,825	4,353,541
--	------------------	------------------

負債總計	9,752,858	9,597,066
-------------	------------------	------------------

權益及負債總計	14,154,420	14,080,475
----------------	-------------------	-------------------

附註：

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基準

本節所載附註乃摘錄自本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表，該等財務報表已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」進行編製。

中期簡明合併財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本集團於二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二二年六月三十日，本集團流動負債包括借款人民幣9.345億元，當中人民幣9.069億元因以下事件違約並即刻應要求償還：(1)本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自二零一八年出現財務狀況惡化；(2)於2020年1月及2月，本公司前任董事彭心曠先生被中國相關機關逮捕，本公司前任董事陳東輝先生亦被拘留；(3)一間合營企業(「合營企業」)未能支付其於二零二二年三月二十一日到期的銀團銀行貸款利息人民幣181.5百萬元，未能於二零二二年三月三十一日前達到項目動拆遷完成和土地所有權証獲取的目標進度，該等情況明確載於合營企業日期為二零二一年十二月二十四日的銀團銀行貸款的延期協議。合營企業的銀團銀行貸款人民幣4,451.8百萬元由本集團擔保，而上述所有違約事件致使相關貸款人有權要求本集團立即履行擔保責任。然而，於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣72.2百萬元。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

鑒於該情況，董事在評核本集團有否充足的資金履行其償債義務並按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

- 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，並且本集團將安排足夠的財務資源來支持按照原定還款時間表償還相關貸款。董事有信心說服有關貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定合約還款日期之前立即償還貸款。
- 2) 本集團亦一直積極與貸款人就合營企業銀團貸款溝通，而截至中期簡明綜合財務報表日期，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。合營企業已於二零二二年五月二十一日使用本集團提供擔保及抵押資產人民幣92.5百萬元的委託貸款資源，以償還利息及相關罰款人民幣183.6百萬元。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) 本集團確定並計劃了多項行動，主要包括但不限於(a)加大預售或出售本集團已建成或在建物業的力度；(b)剝離其在某些合營企業、物業、廠房及設備以及金融資產中的投資；(c)向合營企業及其他第三方等收取若干股東貸款及應收款項等。本集團將加快上述行動及相關款項的回收。董事相信本集團將能通過上述行動成功且及時為本集團產生現金流入。

本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二二年六月三十日起至少十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於二零二二年六月三十日以後的十二個月內將有足夠資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行其責任。因此，董事信納按持續經營基準編製中期簡明合併財務報表屬適當合宜。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動以採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款；
- (ii) 成功維持與合營企業的銀團貸款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，要求立即償還貸款本金或要求本集團履行其擔保義務；

- (iii) 成功與及時的銷售及預售活動，本集團以合理價格成功且及時地撤出對某些合營企業、物業、廠房及設備以及金融資產的投資，及時收回此等活動及交易的收益，並及時向合營企業及其他第三方收取股東貸款及應收款項。

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。

1.2 主要會計政策

除下文所述及適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二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零二二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二零二二年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂。

- 香港會計準則第16號(修訂本)—物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)—對概念框架的提述
- 香港會計準則第37號(修訂本)—虧損合同—履行合同的成本
- 二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進
- 經修訂會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理(會計指引第5號)

採納上述香港財務報告準則的新修訂不會對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的財務狀況及表現有重大影響，亦不會造成重列比較數字。

本集團尚未提早採納任何已發行但尚未生效的香港財務報告準則的新訂財務報告及會計準則、修訂或詮釋。

2. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單位。可呈報經營分部如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商舖等投資物業；

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

管理層分開監管本集團各經營分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以稅前營運利潤或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，集團融資(包括財務成本及財務收入)及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

分部間銷售及轉移均參考銷售予第三方所使用的售價進行交易。

經營分部分析如下：

	截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	<u>9,989</u>	<u>61,818</u>	<u>34,298</u>	<u>106,105</u>
收入				<u>106,105</u>
分部利潤	<u>888</u>	<u>38,323</u>	<u>21,551</u>	<u>60,762</u>
財務收入				232
財務成本				<u>(187,444)</u>
財務成本—淨額				<u>(187,212)</u>
應佔聯營企業之業績				2,931
應佔合營企業之業績				<u>(23,475)</u>
所得稅前虧損				<u>(146,994)</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月
(未經審核)

	房地產開發	物業租賃	其他業務	總計
分部收入				
對外銷售	73,349	38,746	37,209	149,304
分部間銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>278</u>	<u>278</u>
	<u>73,349</u>	<u>38,746</u>	<u>37,487</u>	149,582
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(278)</u>
收入				<u>149,304</u>
分部利潤／(虧損)	<u>15,426</u>	<u>(3,259)</u>	<u>3,555</u>	15,722
財務收入				833
財務成本				<u>(137,364)</u>
財務成本—淨額				<u>(136,531)</u>
應佔聯營企業之業績				(226)
應佔合營企業之業績				<u>(1,392)</u>
所得稅前虧損				<u>(122,427)</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	
	二零二二年	二零二一年
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	10,263	73,579
— 醫院服務收入	5,125	4,517
	<u>15,388</u>	<u>78,096</u>
與客戶之間合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	11,450	12,720
— 醫院服務收入	17,380	11,015
— 建造智能化網絡基礎設施收入	—	282
	<u>28,830</u>	<u>24,017</u>
物業出租收入	61,955	43,670
其他收入	365	4,074
減：税金及附加費(a)	(433)	(553)
總收入	<u>106,105</u>	<u>149,304</u>

(a) 税金及附加費

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，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。

4. 其他收入

其他收入之分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
應收關連方利息收入	49,088	46,746
向合營企業提供擔保的收益	3,176	15,070
	<u>52,264</u>	<u>61,816</u>

5. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	(1,770)	2,619
— 中國大陸土地增值稅(c)	733	432
	<u>(1,037)</u>	<u>3,051</u>
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	6,832	(4,141)
— 中國大陸土地增值稅	—	(454)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	1,669	(586)
	<u>8,501</u>	<u>(5,181)</u>
當期稅項開支／(抵免)總額	<u>7,464</u>	<u>(2,130)</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

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

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預徵所得稅。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零三五年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本期間在香港無可獲得應課稅利潤，因此未預提香港利得稅(二零二一年：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1%至3%(二零二一年：1%至3%)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從二零零八年一月一日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利及處置股權予非徵稅居民企業的收益需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於二零零八年二月二十二日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]第1號文明確指出，於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。

6. 歸屬於本公司股東的每股虧損

計算每股基本盈利時，以歸屬於本公司股東的當期利潤／(虧損)及當期已發行普通股加權平均數20,564,713千股(二零二一年：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在假設股份期權獲行使的情況下，已發行的股份數目比較。

截至二零二二年及二零二一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	截至
	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(147,020)</u>	<u>(116,221)</u>

	股份數目	
	截至	截至
	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
	(千股)	(千股)
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之當期已發行 普通股之加權平均數	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</u>

於二零二二年六月三十日至本中期財務資料的刊發日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

7. 股息

於二零二二年八月二十六日，董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

8. 應收賬款

	二零二二年 六月三十日 未經審核	二零二一年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	80,179	52,935
減：減值撥備	(28,203)	(27,922)
	<u>51,976</u>	<u>25,013</u>

於報告期末，應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 未經審核	二零二一年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	28,677	20,937
6個月至1年	19,610	2,279
1年至2年	2,870	700
2年以上	29,022	29,019
	<u>80,179</u>	<u>52,935</u>

應收賬款均為不計息。本集團的信用期一般少於六個月。本集團對尚未償還應收賬款保持嚴格控制，逾期餘額會由高級管理層定期進行審閱。

9. 應付賬款

於報告期末，應付賬款自其產生日期起計之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 未經審核	二零二一年 十二月三十一日 經審核
1年內	270,131	218,592
1年至2年	19,627	83,621
2年以上	181,952	182,597
	<u>471,710</u>	<u>484,810</u>

應付賬款主要為由物業建築及土地開發所產生的應付款。應付賬款不計息且通常在一年內償付。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零二二年六月三十日止六個月(「報告期」)，本集團錄得約人民幣1.06億元(二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1.49億元)之淨收入，較去年同期減少約29%。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣1.47億元，而去年同期本公司股東應佔虧損約為人民幣1.16億元。虧損有所增加主要是由於(1)因中國內地新冠病毒反覆及地方政府實施相應預防及封控措施，特別是二零二二年第二季度上海新冠疫情封控，物業銷售、出租及經營收入及利潤受到較大影響而減少；及(2)二零二二年中期人民幣兌美元貶值5.3%而導致匯兌虧損。

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

流動現金及財務資源

於二零二二年六月三十日，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0.76億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1.08億元)。於二零二二年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨值)約為人民幣6.81億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣7.67億元)，比去年下降約11%。流動比率為1.15(二零二一年十二月三十一日：1.18)。

於二零二二年六月三十日，本集團之資本與負債比率為49%(二零二一年十二月三十一日：48%)，以本集團淨借款(已扣除現金及銀行結餘)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

計息負債及組成

於二零二二年六月三十日，本集團計息負債為人民幣42.35億元，佔本集團總資產的30%。按融資對象劃分，銀行借款佔比為19%，股東借款佔比為78%，其他債款佔比為3%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為80%，浮動利率負債佔比為20%；按幣種劃分，人民幣負債佔比為73%，外幣負債佔比27%。

資產抵押及或有負債

於二零二二年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣14.67億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣15.25億元)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0.52億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1.48億元)，該等合同於二零二二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。於二零二二年六月三十日，該等擔保達約人民幣44.52億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣44.52億元)。本集團亦為其一間合營企業的委托貸款提供擔保並抵押資產。於二零二二年六月三十日，該等擔保達約人民幣0.92億元(二零二一年十二月三十一日：無)。

同時，本集團為另一間合營企業的開發貸款提供項目開發的完工擔保，該貸款於二零二二年六月三十日已提款美元2.85億元(二零二一年十二月三十一日：美元2.85億元)。與之相關地，除上述擔保，本集團於二零二二年六月三十日無提供存款(二零二一年十二月三十一日：美元1,335萬元)作為貸款的擔保人信用證。

匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支以人民幣計值。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控匯率波動風險，並將於需要時考慮對沖重大匯率波動風險。

業務回顧

當前全國房地產市場分化情況較為嚴峻，市場信心不足，處於弱復蘇狀態。2022年上半年北京、上海、深圳多地爆發奧密克戎疫情，出行不便疊加對未來收入預期下降，市場整體的供求和成交都沒有明顯轉暖的跡象。克而瑞資料顯示，2022年百強房企(公司可比口徑)1-6月累計銷售金額同比下降50.8%，2022年6月較1-5月上升1.7%，6月隨著疫情緩解有小幅復甦，但行業政策端實際放鬆力度仍有空間，市場信心仍需持續恢復。

2022年上半年，宏觀經濟形勢依然複雜，房地產行業政策調控持續深化，不同地區市場分化特徵日益明顯。聚焦本集團日常營運層面，上半年多個項目受新冠疫情波及，特別是上海疫情使各項經營工作都受到較大程度的影響。面對挑戰，公司經營管理團隊仍持續發力，毫不懈怠，積極擁抱變化。總體來看，本集團上半年各項經營工作均有序開展。

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二零二二年上半年在售物業主要有美國75 Howard、長沙綠洲雅賓利、嘉興湘府、上海綠洲雅賓利花園等項目。於二零二二年上半年，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5.58億元，合同銷售面積26,248平方米。

項目	銷售 合同金額 (人民幣千元)	銷售 合同面積 (平方米)
美國75 Howard	342,784	1,983
長沙綠洲雅賓利	88,542	9,554
嘉興湘府	67,380	11,761
上海綠洲雅賓利花園	42,353	786
上海美蘭天地	4,427	159
其他項目	12,875	2,005
合計	<u>558,361</u>	<u>26,248</u>

土地儲備

於二零二二年六月三十日，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147萬平方米的土地儲備。

工程進度

嘉興湘府

嘉興湘府二期項目完成大產證辦理實現已售住宅的全部交付，並達成項目公寓樓銷售協議，實現全面售罄，目前進入項目工程結算收尾階段。

美國75 Howard

美國75 Howard項目實現全部公寓的核驗，大樓整體外牆節能水準通過驗收，工程進展順利，預計於三季度獲取最終竣工證明。該項目受美聯儲連續加息影響，上半年銷售進展放緩，目前已豐富銷售策略，後續將商討銷售定價，加快銷售。

柬埔寨金邊印象

項目目前正進行外立面裝修，目前A棟鋁合金格柵已經整改完成超80%，落架超50%；目前將對精裝方案進一步細化，為年底客戶交付做好準備。同時，項目已對管理團隊做優化調整，加強開發銷售效率。

大連雅賓利首府

目前進行開發前期準備工作，推進圖紙審核，完善了包含開發手續、臨水臨電、城市管網配套等手續。同時，對38#、35#地塊進行商業定位策劃及深化設計。

上海美蘭天地

受上海疫情封控影響3-6月期間未能進行現場施工及銷售接待，上半年主要對後續公區精裝方案、智慧化方案等進行深化調整。6月上海疫情好轉，隨即恢復現場銷售接待，工程方面預計三季度復工。

長沙綠洲雅賓利

部分樓棟已完成主體驗收，工程進展保持合理速度；銷售方面，計畫通過加強管道及現場業務團隊激勵等方式激勵銷售，同時針對120戶型進行產品優化，力保學校及道路節點，推動銷售工作順利進行。

動遷工作

上海華府一號

二零二二年一月取得上海市人民政府下發的「關於同意《上海市黃浦區豫園社區C010301、C010302單元控制性詳細規劃280A、283A街坊局部調整(HP-50-II風貌保護街坊保護規劃)》的批覆」【滬府規劃(2022)5號】，用地性質以住宅組團用地為主，至此項目調規完成。截止二零二二年六月三十日，拆遷居民(含個體戶)累計已簽約994證，簽約率98.61%，已搬遷981證，搬簽率97.32%；拆遷單位累計已簽約39證，簽約率95.12%，已搬遷39證，搬遷率95.12%。

張家口棚改項目

結合當地房地產銷售市場情況，對項目戰略方向進行調整，停止徵收工作，啟動項目結算並計畫與政府洽談土地置換方案。上半年，相關事項已報政府溝通並啟動項目成本審計工作。

商業物業運營

二零二二年上半年，上海疫情爆發，因疫情封控無法經營，導致商業經營資金壓力較大。2022年5月28日，上海市人民政府推出政策措施，提出租金減免、商戶扶持；租金減免範圍廣，減免期擴大到6個月，對商業租金收繳造成較大影響。在嚴峻的市場環境及疫情的持續影響下，本集團商業物業始終堅持相對穩定狀態，進行組織架構優化調整，增加商營、資管平台圍繞「資產效益提升、經營增量突破、轉型運營高效」的經營目標，加強對旗下物業的管理和運營，梳理各類物業經營狀況及難點，充分發揮自身項目聯動與管理方面優勢，適時調整經營策略，確保實現經營目標。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心採用與寫字樓聯通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。二零二二年上半年，綠洲中環中心有從招商調整、清理問題商戶、項目環境改造、物業問題整改和團隊工作方式轉變等五個方面出發做了全面提升。疫情期間停產不停工，主動關注疫情發展趨勢，積極研究相關扶持政策。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心依託兒童教育及親子主題服務業態，繼續深化「教育餐飲大聯盟」這一主題定位，與此同時逐步導入健康、美好生活等互動業態，打造親子生態圈。該項目目前進入穩定經營狀態，但因上半年瀋陽區域疫情反覆，營收及利潤較去年同期有所下滑。目前，項目針對優質品牌引入、經營和規範商家、空間和能耗優化、運營和效率提升等多方面進行改進，力爭在下半年實現出租率與利潤率的雙突破。

美蘭湖高爾夫球場

美蘭湖高爾夫球場為北上海高水準專業球場，位列全國百佳球場第九名，多次成功舉辦俱樂部活動並進行管理創新增加多種自助服務；上半年球場因疫情陸續封場71天，6月復工後，球場有序排布各項工作，6月場次與營收創下新高，營業期間收入及利潤保持穩定。

美蘭湖北歐風情街

美蘭湖商業街始終以「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，以美蘭湖小鎮為IP，結合自身資源優勢打造成為區功能變數名稱片，通過經營片區的持續升級改造，成功引入多元化實力商戶入駐，通過聯合營銷、舉辦主題活動等方式來持續提升商業熱度。

業務展望

當前房地產政策端仍然以穩定房地產市場為核心目標，堅持房子是用來住的，因城施策支持剛性和改善性住房需求，保交樓、穩民生。短期政策力度有望加大，中長期看本次樓市調整有望加速行業供給端優化，部分企業或面臨退出、規模萎縮，逐步改變過往「高地價、低盈利」現狀。格局優化後將更考驗開發商運營能力，具備強運營能力房企有望脫穎而出。

二零二二年下半年，本集團將結合自身優勢，繼續堅持以房地產業務為核心，持續強化運營能力，以「現金流穩定、風險化解」為前提，在此基礎上扎實做好基礎開發經營工作，提升管理效率，降低外部不利因素影響，突出重圍；

高效執行資產盤活、強化銷售的解決方案，尋求可持續發展。以行業競爭性水準構建專業團隊，結合項目開發進度、平台搭建需求，增補優化人才結構、建立健全激勵制度，以市場化招聘選用人才，全面提升競爭力；多元發展，適時佈局多元化業務。將保持聚焦地產開發和城市運營更新的初心不變，確保在行業中穩健經營、行穩致遠。

人力資源

於二零二二年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為389名。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之僱員成本總額(不包括董事酬金)約為人民幣4,699萬元。僱員薪酬福利與現行市場慣例一致，並根據僱員各自之表現及經驗而釐定。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年六月三十日止六個月：無)。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已確認，彼等已於截至二零二二年六月三十日止六個月內遵守標準守則內載列的規定標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳尚偉先生、卓福民先生及馬立山先生，並已遵照上市規則列明書面職權範圍。陳尚偉先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至二零二二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。

報告期後影響本集團的重要事件

除本公司先前所披露者外，自二零二二年六月三十日起至本公告日期為止，概無影響本集團的其他重要事件。

本公司股權架構及充足的公眾持股量

根據公開資料及本公司向其股東作出的查詢，本公司於本公告日期的股權架構如下：

股東名稱	所持股份數量 (基於股東控制 的投票權)	概約持股比例
嘉順(控股)投資有限公司(附註1)	12,500,000,000	60.78%
Zhi Tong Investment Limited Partnership(附註2)	2,022,761,390	9.84%
嘉佑(國際)投資有限公司(附註3)	134,092,000	0.66%
何佩佩女士(附註4)	160,000	0.0008%
盧劍華先生(附註5)	2,258,000	0.01%
公眾(附註6)	5,905,442,332	28.71%
總計	20,564,713,722	100.00%

附註：

1. 嘉順(控股)投資有限公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生投資」)的間接附屬公司。中國民生投資持有中民嘉業投資有限公司約67.26%的直接權益，而中民嘉業投資有限公司則間接持有嘉順(控股)投資有限公司100%的權益。
2. Zhi Tong Investment Limited Partnership為中國民生投資的間接附屬公司。
3. 嘉佑(國際)投資有限公司為中國民生投資的間接附屬公司。
4. 何佩佩女士為獨立非執行董事卓福民的配偶。
5. 盧劍華先生為非執行董事。
6. 這包括上置投資控股有限公司(「上置投資」)持有的866,897,738股股份，該等股份由Jia Yun Investment Limited(中國民生投資的間接附屬公司)押記。上置投資保留股份的投票權。

如上文股權架構表所示，於本公告日期，5,905,442,332股股份(佔本公司已發行股本約28.71%)由公眾人士持有。因此，本公司符合上市規則第8.08(1)(a)條的公眾持股量規定。

刊發中期業績及中期報告

本公司中期業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.sre.com.hk>)。本公司將適時向本公司股東寄發載有上市規則附錄十六規定之所有資料的本公司二零二二年中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
洪志華

香港，二零二二年八月二十六日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司四名執行董事，即洪志華先生、孔勇先生、徐明先生及蔣琦先生；兩名非執行董事，即盧劍華先生及潘攀先生；及本公司三名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、及馬立山先生。

* 僅供識別