

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 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)

截至二零二一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

截至二零二一年
六月三十日止六個月

收入(人民幣千元)	149,304
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(116,221)
每股基本虧損(人民幣分)	(0.57)
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」)截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零二零年同期之比較數字。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

(除另有說明外，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	
		二零二一年 未經審核	二零二零年 未經審核
收入	3	149,304	110,556
銷售成本		(93,216)	(40,970)
毛利		56,088	69,586
出售附屬公司及一間合營企業部分 權益產生之收益—淨額		—	81,418
金融資產減值虧損淨額		(32,777)	(50,394)
其他收入	4	61,816	57,859
其他收益—淨額		835	1,340
銷售及分銷成本		(7,394)	(9,195)
管理費用		(62,846)	(61,016)
營運利潤		15,722	89,598
財務收入		833	4,552
財務成本		(137,364)	(154,297)
財務成本—淨額		(136,531)	(149,745)
應佔聯營企業之業績		(226)	50,086
應佔合營企業之業績		(1,392)	(27,351)
稅前虧損		(122,427)	(37,412)
所得稅開支	5	2,130	(18,735)
當期虧損		(120,297)	(56,147)

截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
附註 未經審核 未經審核

其他綜合(虧損)/收益，扣除稅項
於以後期間可能重新分類至損益的
項目：

換算海外業務的匯兌差額	(11,587)	4,019
轉出至損益的項目：		
轉出至損益及計入出售附屬公司產 生之收益且於以往在綜合收益中 確認的匯兌差異	—	(392)
當期綜合虧損總額	(131,884)	(52,520)

虧損歸屬於：

本公司股東	(116,221)	(51,243)
非控股股東權益	(4,076)	(4,904)
	(120,297)	(56,147)

綜合虧損總額歸屬於：

本公司股東	(127,808)	(47,616)
非控股股東權益	(4,076)	(4,904)
	(131,884)	(52,520)

歸屬於本公司股東的每股虧損

6

— 基本	<u>人民幣(0.0057)元</u>	<u>人民幣(0.0025)元</u>
— 攤薄	<u>人民幣(0.0057)元</u>	<u>人民幣(0.0025)元</u>

中期簡明合併財務狀況表

於二零二一年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	附註 未經審核	經審核
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	169,176	178,259
投資物業	4,112,528	4,112,500
使用權資產	216,010	221,380
商譽	-	-
於聯營企業之投資	965,877	983,778
於合營企業之投資	2,552,908	2,619,175
遞延稅項資產	252,935	253,004
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益之金融資產	38,056	38,056
其他非流動資產	160,731	162,401
	<u>8,468,221</u>	<u>8,568,553</u>
流動資產		
預付土地租賃款	745,190	756,407
以供出售之持有或開發中物業	1,023,553	1,031,028
存貨	1,972	448
應收賬款	8 13,659	42,057
其他應收款	1,944,968	1,857,011
預付款項及其他流動資產	62,503	61,642
預付所得稅	25,531	25,369
以攤銷成本列賬之其他金融資產	1,614,374	1,463,229
現金及現金等價物	235,266	379,654
受限制現金	2,646	2,641
	<u>5,669,662</u>	<u>5,619,486</u>
資產總計	<u>14,137,883</u>	<u>14,188,039</u>

二零二一年 二零二零年
六月三十日 十二月三十一日
附註 未經審核 經審核

權益及負債

權益

已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
其他儲備	156,255	167,842
累計虧損	<u>(2,848,245)</u>	<u>(2,732,024)</u>

歸屬於本公司股東權益	4,055,798	4,183,606
非控股股東權益	<u>283,211</u>	<u>287,287</u>

權益總計	<u>4,339,009</u>	<u>4,470,893</u>
------	------------------	------------------

負債

非流動負債

計息銀行及其他借款	3,155,492	3,064,658
租賃負債	32,004	32,599
遞延稅項負債	<u>1,393,051</u>	<u>1,398,301</u>

	<u>4,580,547</u>	<u>4,495,558</u>
--	------------------	------------------

流動負債

計息銀行及其他借款	1,452,977	1,511,281
租賃負債	3,642	5,682
合同負債	550,143	546,270
應付賬款	392,796	445,888
其他應付款及應計項目	1,927,515	1,821,103
當期所得稅負債	<u>891,254</u>	<u>891,364</u>

	<u>5,218,327</u>	<u>5,221,588</u>
--	------------------	------------------

負債總計	<u>9,798,874</u>	<u>9,717,146</u>
------	------------------	------------------

權益及負債總計	<u>14,137,883</u>	<u>14,188,039</u>
---------	-------------------	-------------------

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 編製基礎

本節所載附註乃摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表，該等財務報表已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」進行編製。

中期簡明合併財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本集團於二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二一年六月三十日，本集團流動負債包括借款人民幣14.530億元，當中人民幣9.429億元因以下原因違約並即刻應要求償還：(1)本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自二零一八年出現財務狀況惡化；(2)於二零二零年一月及二月，本公司前董事彭心曠先生及本公司前董事陳東輝先生分別被中國有關機關逮捕及拘留。上述事件亦導致由本集團擔保的人民幣34.518億元的合營企業貸款違約，使相關貸款人有權要求本集團履行其擔保責任償還合營企業貸款。然而，於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣2.353億元。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

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

- 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相關貸款。董事有信心說服有關貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定合約還款日期之前立即償還貸款。

- 2) 本集團亦一直積極與貸款人就本集團擔保的合營企業貸款溝通，且貸款人並未要求合營企業立即償還貸款，亦未要求本集團立即代合營企業償還貸款以履行其擔保義務。董事有信心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，以按合理成本獲得新貸款。若干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。鑒於本集團之良好信貸歷史及提供足夠物業及其他資產抵押的能力，董事有信心，本集團將能夠按合理成本獲得新貸款(倘必要)。
- 4) 本集團將繼續加快從其金融資產投資中撤回，收到先前處置交易的所得款項以及先前於預售開發中物業後對若干合營企業的投資的收益。慮及本集團對金融資產及合資企業的投資均以物業項目為底層資產，董事相信本集團將能夠成功、及時地從上述交易及投資中為本集團產生現金流入。

本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二一年六月三十日起至少十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於二零二一年六月三十日以後的十二個月內將有足夠資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行其責任。因此，董事信納按持續經營基準編製中期簡明合併財務報表屬適當合宜。

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

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動以採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款；
- (ii) 成功維持與本集團合營企業貸款人的持續正常業務關係，以使貸款人將不會採取行動以行使其合約權利，要求立即償還合營企業的貸款，並要求本集團履行其擔保義務；
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源；
- (iv) 成功且及時地撤回本集團對金融資產的投資，及時收取之前出售交易的所得款項，以及成功及時地收取過往向若干合營企業投資的收益。

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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

本集團於二零二一年採納的香港財務報告準則之新修訂

本集團採納下列於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂。

- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本) — 利率基準改革 — 第2階段

採納上述香港財務報告準則的新修訂不會對本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的財務狀況及表現有重大影響，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：

	截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
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>	<u>149,582</u>
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>

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
分部收入				
對外銷售	19,331	29,203	62,022	110,556
分部間銷售	—	—	43,399	43,399
	<u>19,331</u>	<u>29,203</u>	<u>105,421</u>	153,955
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(43,399)</u>
收入				<u>110,556</u>
分部利潤	<u>7,985</u>	<u>11,696</u>	<u>69,917</u>	89,598
財務收入				4,552
財務成本				<u>(154,297)</u>
財務成本—淨額				<u>(149,745)</u>
應佔聯營企業之業績				50,086
應佔合營企業之業績				<u>(27,351)</u>
所得稅前虧損				<u>(37,412)</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	
	二零二一年	二零二零年
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入		
—物業銷售收入	73,579	19,482
—醫院服務收入	4,517	7,955
	<u>78,096</u>	<u>27,437</u>
與客戶之間合約按時間確認的收入		
—物業管理收入	12,720	11,025
—醫院服務收入	11,015	17,849
—建造智能化網絡基礎設施收入	282	708
	<u>24,017</u>	<u>29,582</u>
物業出租收入	43,670	29,417
其他收入	4,074	24,506
減：税金及附加費(a)	(553)	(386)
總收入	<u>149,304</u>	<u>110,556</u>

(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，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	
	二零二一年	二零二零年
應收關聯方貸款的利息收入	46,746	57,859
向一間合營企業提供擔保的收益(a)	15,070	—
	<u>61,816</u>	<u>57,859</u>

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

5. 所得稅開支

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

(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(二零二零年：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3%(二零二零年：2%至5%)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉至損益。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

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)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。

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(二零二零年：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。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本公司股份之平均股份市價低於假設行使價格(即日後根據股份期權安排將向本集團提供之任何服務之公允價值)，故此行使股份期權對每股盈利之影響屬反攤薄性質。

用以計算每股基本及攤薄盈利的收入及股份數據列示如下：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
盈利		
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(116,221)</u>	<u>(51,243)</u>

	股份數目	
	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至 二零二零年 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	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</u>

於二零二一年六月三十日至本中期財務資料的刊發日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

7. 股息

於二零二一年八月二十六日，董事會決議不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：無)。

8. 應收賬款

	二零二一年 六月三十日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	65,673	64,800
減：減值撥備	(52,014)	(22,743)
	<u>13,659</u>	<u>42,057</u>

於報告期末，應收賬款自其確認日期起之賬齡分析如下：

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

	二零二一年 六月三十日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 經審核
1年以內	19,593	271,612
1年至2年	214,752	97,720
2年以上	158,451	76,556
	<u>392,796</u>	<u>445,888</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

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

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

流動現金及財務資源

於二零二一年六月三十日，現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制存款)約為人民幣2.38億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3.82億元)。於二零二一年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨值)約為人民幣4.51億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3.98億元)，比去年上升約13%。流動比率為1.09(二零二零年十二月三十一日：1.08)。

於二零二一年六月三十日，本集團之資本與負債比率為50%(二零二零年十二月三十一日：48%)，以本集團淨借款(已扣除現金及銀行結餘)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

計息負債及組成

於二零二一年六月三十日，本集團計息負債為人民幣46.08億元，佔總資產的33%。按融資對象劃分，銀行借款佔比為20%，股東借款佔比為68%，其他債款佔比為12%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為79%，浮動利率負債佔比為21%；按幣種劃分，人民幣負債佔比為76%，外幣負債佔比24%。

資產抵押及或有負債

於二零二一年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣16.03億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣16.27億元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以一間附屬公司之股權或銀行存款作質押。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交由銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金合計約人民幣1.51億元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1.65億元)，該等合同於二零二一年六月三十日仍然有效。

本集團於本報告期並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供擔保而承擔任何重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，預期有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無就該等擔保作出撥備。

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

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

匯率波動風險

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

業務回顧

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

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

房地產開發業務

銷售進度

本集團連同其合營企業及聯營企業於二零二一年上半年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、嘉興湘府、上海名人天地、美國75 Howard等項目。於二零二一年上半年，本集團連同其合營企業及聯營企業(以100%基準)共完成合同銷售金額約為人民幣3.74億元，合同銷售面積4,349平方米。

項目	銷售合同金額 (人民幣千元)	銷售合同面積 (平方米)
美國75 Howard	244,217	1,117
上海綠洲雅賓利花園	59,686	513
上海黃浦華庭	27,696	-
上海名人天地	20,993	514
嘉興湘府	13,376	1,554
其他項目	8,290	651
合計	<u>374,258</u>	<u>4,349</u>

土地儲備

於二零二一年六月三十日，本集團(聯同本集團合營企業及聯營企業之土地儲備)於上海、嘉興、長沙、大連、北京、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約159萬平方米的土地儲備。

工程進度

嘉興湘府

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

美國75 Howard項目

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

柬埔寨金邊印象項目

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

大連綠洲城市花園

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

上海名人天地項目

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

長沙福地雅賓利

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

動遷工作

上海華府一號

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

張家口棚改項目

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

商業物業運營

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

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心採用與寫字樓聯通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。二零二一年上半年，綠洲中環中心有序經營，出租率維持在95%，營收較去年同期小幅上升。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心依託兒童教育及親子主題服務業態，繼續深化「教育餐飲大聯盟」這一主題定位，與此同時逐步導入健康、美好生活等互動業態，打造親子生態圈。該項目目前進入穩定經營狀態，但因上半年瀋陽區域疫情反復，營收及利潤較去年同期有所下滑，上半年整體出租率維持在66.82%。目前，項目針對商戶招商、廣告營銷、租金收繳、商場運營和人員管理等方面進行多項改進舉措，提升招商、強大運營、嚴肅管理，力爭在下半年實現出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，多次成功舉辦會員活動並進行管理創新增加多種自助服務；於此同時，上半年完成夜間球場燈光及球場餐廳相關改造工作，提升營業面積，拓寬收入管道，營業收入及利潤保持穩定。

美蘭湖北歐風情街

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

業務展望

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

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

全力推進現有項目開發，積極盤活資產，抓銷售、促回款；

強化重點區域、重點項目的監督管控，保障各項目運營節點順利完成；

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

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

人力資源

於二零二一年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為416名。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之僱員成本總額(不包括董事酬金)約為人民幣4,479萬元。僱員薪酬福利與現行市場慣例一致，並根據僱員各自之表現及經驗而釐定。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年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，彼等已於截至二零二一年六月三十日止六個月內遵守標準守則內載列的規定標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳尚偉先生、卓福民先生及馬立山先生，並已遵照上市規則列明書面職權範圍。陳尚偉先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有原則及守則條文。

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，自二零二一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(附註4)	160,000	0.0008%
公眾(附註5)	5,907,700,332	28.72%
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. 何佩佩為獨立非執行董事卓福民的配偶。
5. 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，5,907,700,332股股份(佔本公司已發行股本約28.72%)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聯交所網站(<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二零二一年中期報告，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，二零二一年八月二十六日

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，即盧劍華先生及羅國榮先生；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