

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)

**截至二零二四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

**截至二零二四年
六月三十日止六個月**

收入(人民幣千元)	151,672
當期本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(164,883)
每股基本虧損(人民幣元)	(0.008)
每股股息—中期(人民幣元)	—

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」)截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核之合併中期業績連同二零二三年同期之比較數字。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱截至二零二四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

截至二零二四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	
		二零二四年 未經審核	二零二三年 未經審核
收入	2	151,672	146,304
銷售成本		<u>(88,060)</u>	<u>(83,010)</u>
毛利		63,612	63,294
其他收入	4	59,206	38,511
其他收益及虧損	5	(14,022)	(240,391)
銷售及分銷成本		(10,642)	(9,554)
管理費用		<u>(55,887)</u>	<u>(61,891)</u>
營運利潤／(虧損)		<u>42,267</u>	<u>(210,031)</u>
財務收入		507	3,376
財務成本		<u>(199,293)</u>	<u>(170,042)</u>
財務成本－淨額		<u>(198,786)</u>	<u>(166,666)</u>
應佔聯營企業之業績		—	(535)
應佔合營企業之業績		<u>(968)</u>	<u>(4,341)</u>
所得稅前虧損		(157,487)	(381,573)
所得稅開支	6	<u>(5,337)</u>	<u>(14,031)</u>
當期虧損		<u><u>(162,824)</u></u>	<u><u>(395,604)</u></u>

截至六月三十日止六個月

二零二四年
未經審核

二零二三年
未經審核

附註

其他綜合收益，扣除稅金

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

1,232

23,189

當期綜合開支總額

(161,592)

(372,415)

當期(虧損)/利潤歸屬於：

本公司股東

(164,883)

(408,801)

非控股股東權益

2,059

13,197

(162,824)

(395,604)

當期綜合(開支)/收益總額歸屬於：

本公司股東

(163,651)

(385,612)

非控股股東權益

2,059

13,197

(161,592)

(372,415)

歸屬於本公司股東的每股虧損

7

- 基本

人民幣(0.008)元

人民幣(0.0199)元

- 攤薄

人民幣(0.008)元

人民幣(0.0199)元

中期簡明合併財務狀況表

於二零二四年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日	
	附註	未經審核	經審核
非流動資產			
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益(「以公允價值計量且 其變動計入其他綜合收益」)之金融 資產		28,542	28,542
物業、機器及設備		290,757	298,034
使用權資產		239,288	243,878
投資物業		3,966,000	3,966,000
商譽		—	—
於聯營企業之投資		971,803	971,803
於合營企業之投資		2,472,106	2,507,015
遞延稅項資產		24,447	24,882
		<u>7,992,943</u>	<u>8,040,154</u>
流動資產			
物業存貨		1,925,321	2,015,627
其他存貨		1,674	1,674
應收賬款	9	29,096	58,012
其他應收款項		1,771,800	1,736,992
預付款項及其他流動資產		50,945	33,587
以公允價值計量且其變動計入當期 損益(「以公允價值計量且其變動 計入當期損益」)之金融資產		36,059	37,834
預付所得稅		4,041	4,040
按攤銷成本列賬之其他金融資產		1,137,204	1,135,606
限制性銀行存款		4,181	4,240
銀行結餘及現金		44,375	126,455
		<u>5,004,696</u>	<u>5,154,067</u>

	附註	二零二四年 六月三十日 未經審核	二零二三年 十二月三十一日 經審核
流動負債			
租賃負債		3,047	3,047
應付賬款	10	349,497	350,058
其他應付款項及應計項目		2,504,082	2,569,699
合同負債		221,001	222,625
銀行及其他借款		2,349,678	1,261,034
就因合營企業銀團銀行貸款違約及 執行財務擔保合約而產生的虧損 作出撥備		236,960	236,960
應付稅項		637,946	582,360
		<u>6,302,211</u>	<u>5,225,783</u>
流動負債淨值		<u>(1,297,515)</u>	<u>(71,716)</u>
總資產減流動負債		<u>6,695,428</u>	<u>7,968,438</u>
非流動負債			
租賃負債		25,337	27,078
銀行及其他借款		2,718,234	3,830,241
遞延稅項負債		1,183,955	1,181,625
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		267,252	267,252
		<u>4,194,778</u>	<u>5,306,196</u>
資產淨值		<u>2,500,650</u>	<u>2,662,242</u>

	二零二四年 六月三十日 未經審核	二零二三年 十二月三十一日 經審核
--	------------------------	-------------------------

股本及儲備

已發行股本及股本溢價	6,747,788	6,747,788
其他儲備	242,326	241,094
累計虧損	(4,790,785)	(4,625,902)
	<hr/>	<hr/>
歸屬於本公司股東權益	2,199,329	2,362,980
非控股股東權益	301,321	299,262
	<hr/>	<hr/>
權益總計	<u>2,500,650</u>	<u>2,662,242</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 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有限公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司在中華人民共和國(「中國」)及香港的主要經營地點分別為上海總部地址及香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806A室。

本公司與其子公司(統稱「本集團」)主要於中國已發展及發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資項目。

於二零二四年六月三十日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，而其最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「中民投」)。

除非另外說明，中期簡明合併財務報表以人民幣(「人民幣」)千元呈列。

1.2 主要會計政策

簡明合併財務資料已按歷史成本基準編製，惟若干按公允價值計量之金融工具除外(倘適用)。

簡明合併財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所遵循者一致，惟以下所述者除外。

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

於本報告期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂，有關修訂於二零二四年一月一日開始之本集團年度期間強制生效，以編製本集團簡明合併財務報表：

- 香港財務報告準則第16號之修訂 - 售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第1號之修訂 - 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
- 香港會計準則第1號之修訂 - 附帶契諾之非流動負債
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂 - 供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂不會對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或於該等簡明合併財務報表所載之披露產生重大影響。

1.3 編製基準

本集團截至二零二四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。

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」)編製的本集團於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之年度財務報表一併閱讀。

持續經營基準

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約人民幣163百萬元，而於二零二四年六月三十日，本集團擁有淨流動負債約人民幣1,298百萬元。

於二零二四年六月三十日，本集團流動負債包括銀行及其他借款約人民幣2,350百萬元，其中約人民幣1,185百萬元已違約並須立即償還(如貸款人要求)。然而，於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣44百萬元。

觸發該等借款的違約的原因是(1)本集團最終控股公司中民投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，本公司前任執行董事、前任行政總裁兼董事會主席彭心曠先生被中國相關機關逮捕，本公司前任執行董事陳東輝先生亦被拘留；及(3)本集團擔保的合營企業(即上海金心置業有限公司)(「金心」)銀團銀行貸款違約。此外，金心銀團銀行貸款連續違約導致相關貸款人有權要求且相關貸款人已要求本集團履行其擔保責任以償還貸款，包括於二零二四年六月三十日的未償還本金約人民幣4,451.8百萬元及相關利息及銀行手續費，而相關貸款人亦將有權申請法院強制執行，包括但不限於出售抵押為金心銀團銀行貸款抵押品的本集團於金心的股權投資。於二零二四年六月三十日，金心的相關貸款人向法院申請強制執行其上述權利。

於二零二四年四月八日，本集團簽訂了一份出售協議，據此，買方（「買方」）有條件同意收購，而本集團有條件同意：(i) 出售金心全部股權，代價約為人民幣8億元；及(ii) 向買方轉讓有關原先由金心結欠本集團債權的權利，代價約為人民幣26.1億元（「出售事項」）。買方（即中崇投資集團有限公司）為一間於中國成立的有限公司，持有金心合營企業夥伴（即上海中崇濱江實業發展有限公司）63.7%股權。於二零二四年五月二十九日，本公司舉行股東特別大會（「原股東特別大會」）以批准出售事項。於原股東特別大會上，本公司董事會宣佈，由於在原股東特別大會指定舉行時間起三十分鐘內未有足夠法定人數出席，原股東特別大會已予延期，本公司董事會宣佈股東特別大會延會將於二零二四年六月十三日（「股東特別大會延會」）舉行。於二零二四年六月十三日，本公司舉行了股東特別大會延會，而若干股東要求進一步將股東特別大會延期至由本公司董事會待釐定的日期、時間及地點（「股東特別大會進一步延會」）。截至本報告日期，本公司尚未釐定股東特別大會進一步延會的安排。

根據有關出售事項的買賣協議（「出售協議」），出售協議將於本公司根據上市規則完成有關出售協議項下擬進行交易的公告及審批程序後，並就出售協議及出售事項取得股東批准（「先決條件」）後生效。根據出售協議，先決條件須於二零二四年六月十五日（「擬議生效日期」）或之前達成，否則本集團應向買方支付按以下方式計算的違約金：(i) 倘延遲至擬議生效日期後不超過30日（包括當日），本集團須以人民幣20億元為基數按每日0.01%向買方支付違約金；(ii) 倘延遲至擬議生效日期後超過30日，本集團須以人民幣20億元為基數按每日0.03%向買方支付違約金；及(iii) 倘延遲超過90日，買方有權單方面終止出售協議，在此情況下，本集團須退還從買方收到的所有款項，並向買方支付於出售協議所載總代價5%的違約金。截至本公告日期，本集團尚未就擬議生效日期的延長與買方達成任何協議，亦未支付上述所載的違約金或收到買方終止出售協議的任何通知。

上述事件或情況顯示存在多種重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司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。

本集團已制訂以下計劃及措施，以減輕因金心銀團銀行貸款違約而產生的流動資金壓力：

- (1) 本集團於二零二三年六月二十九日及二零二四年六月十九日與金心銀團銀行貸款的相關貸款人溝通，尋求相關貸款人的支持，包括但不限於進一步延長償還金心銀團銀行貸款的本金及逾期利息，以便金心及擔保人有更多時間探尋任何其他可行方式為金心安排融資計劃。本集團亦正與金心其他股東磋商安排向金心提供額外股東融資以償還利息。執行和解判決方面，本集團將繼續就其計劃及措施不時與相關貸款人溝通，包括但不限於重組銀團銀行貸款、相關政府機構的指引及金心項目的未來發展計劃等，以說服相關貸款人暫停或停止執行和解判決及給予更多時間及延長金心銀團銀行貸款的還款日期。金心銀團銀行貸款的相關貸款人或金心的其他股東均未回應該等溝通。
- (2) 本集團及其最終控股公司與相關政府機構溝通，以尋求對金心及本集團為重組銀團銀行貸款所作出各種努力的支持，並尋求將還款期限由二零二二年十二月二十六日延長至二零二四年十二月三十一日。本集團尚未收到對有關溝通的回應。
- (3) 本集團亦正在協助金心與其他金融機構磋商，以為重組銀團銀行貸款及／或進一步發展金心項目取得未來融資。本集團目前正與所有相關方討論該等計劃，包括但不限於金心的另一名股東、金心銀團銀行貸款的相關貸款人及參與的金融機構。

本集團亦已制訂以下計劃及措施，以減輕因其他違約而產生的流動資金壓力及改善其現金流量：

- (1) 本集團一直積極與本集團其他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。本公司董事有信心說服其他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) 本集團一直與本公司最終控股公司及若干關聯方溝通，以延長須按要求償還的若干借款的還款期。董事有信心最終控股公司及關聯方將會支持延期。
- (3) 本集團亦計劃採取多項行動改善其現金流量，主要包括(a)加快預售或銷售本集團已落成或發展中物業及收回相關所得款項；(b)以合理價格出售金心；(c)向其關聯方收回其之其他應收款及貸款的償還款項。本公司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管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二四年六月三十日起不少於十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，並本集團將於本中期業績公告刊發日期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，本公司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多種重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (1) 成功說服金心銀團銀行貸款的相關貸款人暫停或停止執行和解判決，就償還銀團銀行貸款項下的逾期款項給予進一步必要延期，而金心的其他股東同意提供金心償還銀團銀行貸款利息所需的資金；
- (2) 與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使該等貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關貸款；
- (3) 成功與本公司母公司、最終控股公司、中間控股公司及本集團若干關聯方協商延長若干按要求償還的借款；
- (4) 成功加快和及時收回已完工物業及開發中物業的銷售及預售活動所得款項，以合理的價格成功和及時出售本集團於若干合營企業、開發項目及金融資產的投資，以及及時收回向關聯方提供的貸款及從合營企業及關聯方收取的其他應收款項；
- (5) 成功獲得本公司股東的財務支持，以資助金心的未來發展及本集團現有以供出售之開發中物業；及
- (6) 成功根據出售協議的節點收取全部代價。

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眼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。

2. 收入

收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入		
- 物業銷售收入	67,887	74,615
- 醫院服務收入	3,613	3,764
	<u>71,500</u>	<u>78,379</u>
與客戶之間合約按時間確認的收入		
- 物業管理服務收入	24,379	19,448
- 醫院服務收入	10,578	7,742
	<u>34,957</u>	<u>27,190</u>
物業出租收入	46,267	40,928
其他收入	1,559	904
減：税金及附加費(a)	(2,611)	(1,097)
總收入	<u>151,672</u>	<u>146,304</u>

(a) 税金及附加費

税金及附加費包括政府附加費，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，本集團收入須繳納增值稅，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基礎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。

3. 分部報告

主要營運決策人確定為本公司董事會。本公司董事會獨立監察本集團經營分部的業績，以就分配資源及評估表現作出決策。本公司董事會根據本集團產品和服務決定經營分部。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)、匯兌損失、應佔聯營企業及合營企業之業績連同相關減值或虧損以及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

分部間的銷售及轉移經參考向第三方銷售的售價以當時的市價進行交易。

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分部的企業活動及非重大業務。

	截至二零二四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	66,738	69,450	15,484	151,672
分部間銷售	—	—	2,520	2,520
	<u>66,738</u>	<u>69,450</u>	<u>18,004</u>	<u>154,192</u>
<i>調整：</i>				
分部間銷售抵銷	—	—	(2,520)	(2,520)
收入	66,738	69,450	15,484	<u>151,672</u>
分部利潤／(虧損)	<u>49,765</u>	<u>11,057</u>	<u>(13,475)</u>	47,347
財務收入				507
財務成本				<u>(199,293)</u>
財務成本－淨額				<u>(198,786)</u>
應佔合營企業之業績				(968)
匯兌損失淨額				<u>(5,080)</u>
所得稅前虧損				<u>(157,487)</u>

截至二零二三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	73,874	60,085	12,345	146,304
分部間銷售	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,353</u>	2,353
	73,874	60,085	14,698	148,657
調整：				
分部間銷售抵銷	–	–	(2,353)	(2,353)
收入	73,874	60,085	12,345	<u>146,304</u>
分部利潤／(虧損)	<u>39,761</u>	<u>15,044</u>	<u>(20,024)</u>	34,781
財務收入				3,376
財務成本				<u>(170,042)</u>
財務成本－淨額				<u>(166,666)</u>
應佔聯營企業之業績				(535)
應佔合營企業之業績				(4,341)
匯兌損失淨額				(43,157)
於合營企業的投資減值虧損				<u>(201,655)</u>
所得稅前虧損				<u>(381,573)</u>

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	
	二零二四年	二零二三年
來自關連方之應收貸款利息收入	<u>59,206</u>	<u>38,511</u>

5. 其他收益及虧損

其他收益及虧損之分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於合營企業的投資減值虧損	-	(201,655)
處置物業、機器及設備的收益淨額	56	3
來自處置一間聯營企業的收益	-	171
處置一間子公司的虧損	(6,693)	-
匯兌損失淨額	(5,080)	(43,157)
其他	<u>(2,305)</u>	<u>4,247</u>
	<u>(14,022)</u>	<u>(240,391)</u>

6. 所得稅開支

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
當期稅項		
- 企業所得稅(a)	1,483	13,450
- 土地增值稅(c)	<u>1,418</u>	<u>(4,150)</u>
	<u>2,901</u>	<u>9,300</u>
遞延稅項		
- 企業所得稅	<u>2,436</u>	<u>4,731</u>
當期所得稅開支	<u>5,337</u>	<u>14,031</u>

(a) 企業所得稅

本集團主要在中國經營業務，與二零零八年一月一日起批准並生效的《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若干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(二零二三年：無)。

(c) 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%(二零二三年：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。

7. 歸屬於本公司股東的每股虧損

每股基本虧損按歸屬於本公司股東的虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄虧損乃通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股份市價)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，已發行的股份數目進行比較。

用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損及股份數據列示如下：

	(未經審核)	
	截至	截至
	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
歸屬於本公司股東的虧損	<u>(164,883)</u>	<u>(408,801)</u>
	股份數目	
	截至	截至
	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
	(千股)	(千股)
股份總數		
用以計算每股基本及攤薄虧損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>

於二零二四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。

8. 股息

於二零二四年九月二十一日，董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

9. 應收賬款

	二零二四年 六月三十日 未經審核	二零二三年 十二月三十一日 經審核
應收賬款	83,212	112,128
減：減值虧損撥備	(54,116)	(54,116)
	<u>29,096</u>	<u>58,012</u>

以下為按物業交付日期及銷售確認日期及服務提供日期劃分的應收賬款總額賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 未經審核	二零二三年 十二月三十一日 經審核
6個月以內	26,540	41,462
6個月至1年	16,257	10,414
1年至2年	9,711	28,634
2年以上	30,704	31,618
	<u>83,212</u>	<u>112,128</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。

10. 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：

	二零二四年 六月三十日 未經審核	二零二三年 十二月三十一日 經審核
1年以內	138,767	185,048
1年至2年	72,757	24,798
2年以上	<u>137,973</u>	<u>140,212</u>
	<u>349,497</u>	<u>350,058</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

於截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年中期」)，本集團錄得約人民幣152百萬元(二零二三年六月三十日止六個月：人民幣146百萬元)之淨收入，較去年同期增加約4%。截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為人民幣165百萬元，而去年同期本公司股東應佔虧損約為人民幣409百萬元。虧損有所減少主要是由於截止二零二三年六月三十日止六個月結合市場行情對個別合營企業之投資作出重大減值撥備，而二零二四年中期並無作出有關重大減值撥備。

董事會議決不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，銀行結餘及現金以及限制性銀行存款約為人民幣49百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣131百萬元)。於二零二四年六月三十日，本集團之營運資金(流動負債淨值)約為人民幣1,298百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣72百萬元)。流動比率為0.79(二零二三年十二月三十一日：0.99)。

於二零二四年六月三十日，本集團之資本與負債比率為70%(二零二三年十二月三十一日：69%)，以本集團淨借款(包括銀行及其他借款、應付關聯方的非貿易其他應付款項，以及經扣除銀行結餘及現金以及限制性銀行存款)除以本集團權益總額及上述淨借款的比例為計算基準。

銀行及其他借款及組成

於二零二四年六月三十日，本集團銀行及其他借款為人民幣5,068百萬元，佔總資產的39%。按融資對象劃分，銀行借款佔比為16%，股東借款佔比為70%，其他借款佔比為14%；按利率類型劃分，固定利率負債佔比為85%，浮動利率負債佔比為15%；按幣種劃分，人民幣負債佔比為63%，外幣負債佔比37%。

資產抵押及或有負債

於二零二四年六月三十日，本集團銀行及其他借款中約人民幣2,837百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,261百萬元)由本集團之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業及物業存貨作抵押，或以一間合營企業之股權、子公司之若干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61百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣61百萬元)，該等合同於二零二四年六月三十日仍然有效。

本集團於二零二四年中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。

於二零二四年六月三十日，本集團亦為其一間合營企業的銀團銀行貸款提供約人民幣4,452百萬元擔保(二零二三年十二月三十一日：約人民幣4,452百萬元)。

於二零二四年六月三十日，本集團為一間合營企業的銀行貸款提供約人民幣377百萬元擔保(二零二三年十二月三十一日：約人民幣378百萬元)。

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

二零二四年以來，中國經濟在經歷疫情修復階段後趨於穩定，但仍面臨整體有效需求不足等問題，房地產市場延續調整態勢。四月政治局會議定調樓市政策方向，統籌研究消化存量房產和優化增量住房政策措施；五月政策進一步聚焦穩市場及去庫存；六月國常會再次明確存量房產、土地消化、資產盤活等工作思路。基於房地產政策延續的寬鬆基調，多項政策落地後部分核心城市二手房成交率先好轉，新房銷售尚未明顯改善，地產投資及開工延續偏弱走勢，地產公司經營仍面臨困難與挑戰。本集團二零二四年度持續聚焦主業經營，抓營收、控成本，多方協調鋪排資金，化解及規避經營風險，補充流動性並維繫公司經營及發展，在巨大行業生存壓力下努力保持穩定經營。

於二零二四年中期，行業區域市場分化明顯，面對市場形勢，本集團聚焦企業穩定經營，積極推動國內、國外重點城市房地產項目開發建設，推進持有型商業資產有序平穩經營。綜合具體經營數據，上半年上置集團整體營收相對穩定、費用控制較好，業務開展主要聚力於本集團現金流穩定及淨利潤提升。

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二零二四年上半年在售物業主要有美國75 Howard、上海美蘭天地、柬埔寨金邊印象、長沙綠洲雅賓利等項目。於二零二四年上半年，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212百萬元，合同銷售面積8,468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	128,473	700
上海美蘭天地	33,326	1,114
柬埔寨金邊印象	24,774	2,311
長沙綠洲雅賓利	22,294	2,409
其他項目	2,824	1,934
合計	<u>211,691</u>	<u>8,468</u>

土地儲備

於二零二四年六月三十日，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、長沙、大連、北京、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約138萬平方米的土地儲備。

房地產開發業務

本集團正在開發中的重點項目包括上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利、柬埔寨金邊印象等項目。二零二四年度受房地產銷售市場持續疲軟影響，各項目重點圍繞銷售去化開展系列工作，維持項目經營性現金流穩定及保障交付。同時致力於通過持續提升開發運營效率，強化精細化管理，合理鋪排經營計劃，確保開發節點按期完成，工程建設工作有序開展。

上海美蘭天地

二零二四年上半年，受上海商辦市場整體遇冷影響，項目重點聚焦存量房源銷售回款工作，同時拓展銷售渠道，積極與政府洽談尋求更多企業資源導入方式，持續通過營銷活動維繫老客戶粘性並開拓新客戶。為保障項目現金流穩定及資金安全，項目擬推進後續標段開發以提供可持續銷售貨值，力爭儘早實現後續標段開發並形成現金回籠。

長沙綠洲雅賓利

二零二四年上半年完成一期4、5號樓交付工作，交付面積約17,000平方米，二零二三年至今已圓滿完成一期1-6號棟全部交付工作，交付總面積達46,600平方米，交付以來持續跟蹤交付業主相關需求並積極響應，關注項目市場口碑提升，加快庫存房源去化。一期7-10號棟單體建築實體工程全部完成，整體工程已完成90%，擬於二零二四年年底前完成竣備。配建學校擬按計劃完成移交運營方的工作，秋季學期正式投入運營。

嘉興湘府

項目已進入結算收尾階段，在合理安排各項結算工作基礎上，保持項目公司穩定經營，並針對項目已交付業主開展回訪工作。

大連雅賓利首府

項目持續推進開發前期準備工作，梳理項目前期資料並深化開發方案，受整體房地產市場環境下行等不利因素影響，項目上半年暫未復工。年初針對項目歷史風險事項，經多番溝通，成功與當地政府簽署框架補充協議，明確歷史問題解決方向，完成相關風險的階段性化解，後續力爭儘快實現項目開發建設。

柬埔寨金邊印象

項目營銷自三月起勢，通過現房展示及大型渠道商打開市場，並在三月及四月成為金邊地區公寓類產品銷冠項目。六月起項目受當地市場因素影響，整體銷售量承壓，同步開展項目銷售團隊自拓工作，以確保年度銷售業績達成。後續項目擬持續強化銷售自拓能力，提升外部資源開拓水平並引入優質渠道資源，保持項目銷售流速，同步跟進按揭客戶銀行放款事宜，保障項目現金流穩定及經營安全。

美國75Howard

項目已取得最終完工證書，現階段處於現房銷售階段。二零二四年上半年項目重點聚焦銷售工作，與合作方就項目促銷方案、現有渠道維護及拓展、私域活動舉辦等方向持續發力，提升項目銷售去化速度。

徵收工作

上海大興街項目

項目徵收工作已進入收尾階段，年內項目公司重點做好基地安全及房源管理工作。截至二零二四年上半年，徵收居民累計簽約率99.5%，累計搬遷率99.1%。徵收單位累計簽約率達100%，累計搬遷率95.45%。

張家口棚改項目

結合北方市場情況，項目公司持續與政府研判項目盤活方案，持續與當地政府保持溝通，針對項目歷史投入成本，與政府溝通化解方案，但基於當地政府財政現狀及市場低迷情況，項目盤活暫未實現突破。上半年項目公司通過組織架構調整、人員優化、合併管理職能等方式，進一步壓縮項目公司運營成本並提升營運效率，後續將積極與當地政府研判項目盤活的可行性方案。

商業物業運營

二零二四年上半年，在商業環境受疫情衝擊的恢復階段，本集團商業物業客流量、簽約出租率及商業營業額整體較去年有所提升，整體保持穩定經營。持有類各商業經營主體後續將通過系統化月度經營分析、優化日常運營及物業管理規程等方式全力加強精細化管理能力，計劃未來通過借助商業管理系統進一步提升流程效率和數據透明度，實現商業資產價值最大化。

上海綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，項目採用與寫字樓聯通的環形商業街形式設計，打造城市複合型生態商務集群。二零二四年上半年，項目重點聚焦商業品牌升級，引入優質連鎖品牌，進一步提升商業經營活力。

上海美蘭湖風情街

二零二四年，該項目重點打造以「微度假運動休閒」為主的風情小鎮，以北歐風情建築風格為基礎，塑造不同功能區域，融合餐飲美食、運動休閒、生活零售、人文社群等服務，打造成開放式戶外休閒空間。項目上半年陸續引入各類優質商戶，提升物業經營競爭力，不斷創新營銷活動，推動客流量創歷史新高，該項目已逐步成為寶山區消費新地標。上半年項目入選TRUE文旅評價榜TOP 20卓越文旅項目，區域品牌聚集力及影響力逐步增強。

美蘭湖婦產科醫院

美蘭湖婦產科醫院，近年受制於出生率持續下行等市場因素影響，雖不斷調整和優化經營策略仍處於虧損狀態。二零二四年上半年，經多方協商洽談實現整體出租。

瀋陽華府天地購物中心

項目依托兒童教育及親子主題服務業態，引入知名兒童主力品牌商戶，並逐步導入健康、美好生活等互動業態，進一步提升商業經營競爭力。二零二四年上半年項目整體經營保持穩定，加大市場調研力度，大量儲備品牌，同時嚴格控制能源成本，從冬季供暖、夏季空調運行時間等方向，實現能源費用節控。

業務展望

二零二四年下半年，宏觀政策有望進一步發力穩經濟，房地產政策預計仍將聚焦在「穩市場」及「去庫存」兩方面，配套政策有望進一步優化落實。在政策持續托底影響下，全國新房銷售同比降幅有望逐步收窄，房地產下行態勢有所放緩，但房價下跌趨勢改善仍有待觀察。後續隨著國家收儲速度加快，項目「白名單」等政策深入落實，或對房地產開發投資產生一定支持效應。

本集團將持續把握外部環境中的積極變化，提升主營業務，拓展新賽道，努力實現企業穩定經營。一是財務指標完成方面，將全面提升營收、壓降營業成本，控制費用支出，促進開發項目銷售回款並保持經營性現金流穩定，持續提升持有類商業物業經營活力並加快低效、無效資產盤活。二是加速推進年度重點工作目標，在債權清收、債務風險化解、資產重組及處置盤活等事項持續發力。三是重點開發類項目將持續貫徹「以銷定產」原則，保障在建項目交付，關注項目經營風險，確保項目公司經營安全。四是商業資產運營方面，將通過「資產運營」、「資產盤活」、「績效管理」、「激勵體制」四個抓手全方位提升整體收益，強化現金流管理。同時將依托物業服務管理平台的成立，著手通過停車場運營改造，嘗試探索收回持有型物業的物業管理權等事項，創造新增業務利潤。五是公司管理方面，

適時完善管理權責制度，匹配公司業務發展變化，人力資源嚴控人力成本，優化人員結構，增強人才厚度，遵循「一人多崗、一專多能」的原則，持續提升人均效能，全面提升團隊專業競爭力。與此同時，本集團將持續重點聚焦債務展期、降息及還本付息，重大風險化解等關鍵事項，實現重大風險平穩化解，促成公司轉型等關鍵決策部署，提升公司可持續經營能力並創造新增業務利潤。

人力資源

於二零二四年六月三十日，本集團在香港及中國大陸之僱員人數為218名。於截至二零二四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40百萬元。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

於二零二四年二月六日，本公司宣佈Sinopower Investment Limited(「賣家」，本公司的直接全資附屬公司)，CMI Financial Holding Corporation(「買家」，本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司)，SREUS NAPA LLC(寶威國際的直接全資附屬公司)及本公司訂立買賣協議(「協議A」)，據此，(i)賣家已同意出售且買家已同意購買寶威國際有限公司*(「寶威國際」，賣家的直接全資附屬公司)100%股權，代價約為15.37百萬美元；及(ii)賣家已同意轉讓，而買家已同意收購貸款連同其附帶的及/或由此產生的所有權利、所有權、權益及利益，且不存在任何索賠及產權負債，代價約為5.93百萬美元。在同一天，本公司宣佈賣家、買家及本公司訂立另一份買賣協議(「協議B」)，據此，賣家已同意出售，而買家已同意購買卓榮有限公司(「卓榮」，賣家的直接全資附屬公司)7.66%股權，代價為4百萬美元。緊隨完成協議A及協議B項下擬進行的交易後，(i)本集團將不再持有寶威國際的任何股權，而寶威國際將不再為本公司的附屬公司(ii)本集團將持有仍為本公司附屬公司卓榮的92.34%股權。於二零二四年六月二十日，買家向本集團發出函件，要求磋商延長協議A及協議B原定的最後截止日期(即二零二四年五月三十一日)，為期不超過六個月。有關協議A及協議B以及其項下擬進行的交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月六日、二零二四年三月二十八日、二零二四年五月十日及二零二四年六月二十一日日的公告。於本公告日期，上述協議A及協議B項下擬進行的交易尚未完成，並須待獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。

於二零二四年四月八日，本公司宣佈本公司及本公司若干間接全資附屬公司(「該等賣方」)與中崇投資集團有限公司(「買方」)訂立股權及貸款轉讓協議(「出售協議」)，出售協議項下擬進行的交易(「出售事項」)，據此，買方有條件同意收購，而該等賣方有條件同意(i)出售上海金心置業有限公司(「上海金心」)51%股權；及(ii)轉讓上海金心結欠本公司若干附屬公司全部債務項下的權利，總代價為人民幣34.1億元減上海金心應向寧波眾慶貿易有限公司的付款義務金額約人民幣32.5百萬元。於本公告日期，上海金心由本公司間接擁有51%股權，惟並非本公司附屬公司。於出售事項完成後，本公司將不再於上海金心擁有任何權益。於二零二四年五月二十九日，本公司舉行股東特別大會(「原股東特別大會」)，以批准上述出售交易。於原股東特別大會上，董事會宣佈，由於在原股東特別大會指定舉行時間起三十分鐘內未有足夠法定人數出席，原股東特別大會已予延期，董事會宣佈原股東特別大會的延會(「股東特別大會延會」)將於二零二四年六月十三日舉行。於二零二四年六月十三日，本公司若干股東要求進一步將股東特別大會延期至由董事會於股東特別大會延會上待釐定的日期、時間及地點(「進一步股東特別大會延會」)。截至本公告日期，本公司尚未釐定進一步股東特別大會延會的安排。於本公告日期，上述交易尚未完成，並須待股東於股東大會上批准，方可作實。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二四年四月八日、二零二四年四月二十九日、二零二四年五月二十九日及二零二四年六月十三日刊發的公告及本公司日期為二零二四年五月十日的通函。

除本公告所披露者外，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。

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二零二四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(包括銷售庫存股份(定義見上市規則))。

於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三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C3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，彼等已於截至二零二四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，包括徐文龍先生、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。徐文龍先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1第二部所載的企業管治守則的所有原則及守則條文。

報告期後事項

(a) 董事會主席、提名委員會主席、投資委員會主席、法律程序代理人及授權代表變更

秦國輝先生已辭任董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席，自二零二四年八月三日起生效，並不再擔任本公司授權代表以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知(「法律程序代理人」)以及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表(「授權代表」)，自二零二四年八月二十九日起生效。作為替代，徐明先生已獲委任為董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席，自二零二四年八月三日起生效，並獲委任為法律程序代理人及授權代表，自二零二四年八月二十九日起生效。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月三日有關董事會主席、提名委員會主席及投資委員會主席變更的公告，以及本公司日期為二零二四年八月二十九日有關法律程序代理人及授權代表變更的公告。

(b) 金心執行裁定書

金心及本集團若干子公司(即上聯投資有限公司、嘉勤投資有限公司、上置嘉業房地產發展(上海)有限公司及上海綠洲花園置業有限公司)(統稱「**被強制執行人**」)接獲上海金融法院日期為二零二四年九月十二日之(2023)滬74執1509號《執行裁定書》(「**裁定書**」)。裁定書列明根據(2022)滬74民初2987號《民事調解書》(「**調解書**」)，被強制執行人及其他相關方須向貸款人支付貸款本金額約人民幣4,451.8百萬元及相關利息及管理費，亦須就訴訟承擔執行費約人民幣4.5百萬元。

根據裁定書，鑒於被告(包括被強制執行人)未能根據調解書履行其義務，上海金融法院已就(i)上海綠洲花園置業有限公司持有之金心18.80%股權；(ii)上聯投資有限公司持有之金心18.42%股權；(iii)嘉勤投資有限公司持有之金心7.89%股權；及(iv)上置嘉業房地產發展(上海)有限公司持有之金心5.89%股權裁定強制採取行動(「**強制執行**」)。由被強制執行人持有之金心股權主要通過司法拍賣方式轉讓執行。將予採取之特定行動須待上海金融法院進一步通知。詳情請參閱本公司日期為二零二四年九月十八日內容有關(其中包括)裁定書及強制執行的內幕消息的公告。

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)	1,987,261,390	9.66%
嘉佑(國際)投資有限公司(附註3)	134,092,000	0.65%
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)	5,940,942,332	28.90%
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，5,940,942,332股股份(佔本公司已發行股本約28.90%)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。

繼續暫停買賣

本公司股份(「股份」)已於二零二三年四月三日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，以待達成復牌指引及獲聯交所批准恢復股份買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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>)。本公司將適時向要求印刷本的公司股東寄發載有上市規則附錄D2規定之所有資料的本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告，並刊載於上述網站。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
徐明

香港，二零二四年九月二十一日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即徐明先生、孔勇先生、秦國輝先生及蔣琦先生；兩名非執行董事，即盧劍華先生及潘攀先生；及三名獨立非執行董事，即卓福民先生、馬立山先生及徐文龍先生。

* 僅供識別