

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)

### 二零一五年度業績公告

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

#### 合併損益及其他綜合收益表

截至2015年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
收入	4	1,762,515	1,439,956
銷售成本	5	(3,119,767)	(1,133,304)
(負毛利)／毛利		(1,357,252)	306,652
其他(損失)／溢利－淨額		(191,335)	964,797
銷售及分銷成本	5	(336,855)	(77,148)
管理費用	5	(371,730)	(270,308)
營運(虧損)／利潤		(2,257,172)	923,993
財務收入		38,189	99,204
財務成本		(480,210)	(456,753)
財務成本－淨額		(442,021)	(357,549)
應佔聯營企業之收益		991	1,431
稅前(虧損)／利潤		(2,698,202)	567,875
所得稅	6	230,391	(423,600)
本年(淨虧損)／淨利潤		(2,467,811)	144,275

## 其他綜合收益

於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：

報表折算差額		(545,456)	(30,908)
本年度其他綜合收益，扣除税金		(545,456)	(30,908)
本年度綜合收益		<u>(3,013,267)</u>	<u>113,367</u>
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		(2,364,415)	(105,954)
非控股股東權益		(103,396)	250,229
		<u>(2,467,811)</u>	<u>144,275</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		(2,881,561)	(137,611)
非控股股東權益		(131,706)	250,978
		<u>(3,013,267)</u>	<u>113,367</u>
歸屬於母公司普通股股東的每股虧損	7		
— 基本		<u>(34.73) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>
— 攤薄		<u>(34.73) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>

# 合併財務狀況表

2015年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		468,829	1,672,425
投資物業		5,725,705	6,709,310
預付土地租賃款		50,842	133,023
商譽		227,370	569,329
於聯營企業之投資		55,069	57,512
遞延所得稅資產		310,284	394,332
長期預付款項		—	6,338
可供出售金融資產		11,936	12,676
其他非流動資產		—	34,225
		<u>6,850,035</u>	<u>9,589,170</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		4,697,787	12,193,194
以供出售之持有或開發中物業		5,192,599	9,367,652
存貨		17,655	18,014
預付款項及其他流動資產		2,623,121	3,372,619
其他應收款		360,978	389,118
應收賬款	9	69,640	47,356
應收票據	9	645	—
預付所得稅款項		186,114	240,763
可供出售金融資產		1,790	—
貸款及應收款項		255,908	—
現金及銀行存款		3,049,760	2,108,997
		<u>16,455,997</u>	<u>27,737,713</u>
持有待售資產		11,493,976	—
		<u>27,949,973</u>	<u>27,737,713</u>
<b>資產總計</b>		<u><b>34,800,008</b></u>	<u><b>37,326,883</b></u>

## 權益和負債

<b>權益</b>		
已發行股本及股本溢價	7,488,108	6,000,738
其他儲備	1,171,946	1,688,257
(累計虧損)／留存溢利	(1,017,554)	1,347,736
歸屬於母公司股東權益合計	7,642,500	9,036,731
非控股股東權益	397,161	566,804
<b>權益總計</b>	<b>8,039,661</b>	<b>9,603,535</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	2,496,551	12,365,003
遞延所得稅負債	1,647,654	2,154,852
	4,144,205	14,519,855
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	8,422,193	7,229,169
預售開發中物業之預收賬款	2,361,360	1,542,255
應付賬款	814,468	2,135,637
其他應付款項及應計項目	956,431	721,529
當期所得稅負債	1,231,397	1,574,903
	13,785,849	13,203,493
與持有待售資產相關的負債	8,830,293	—
	22,616,142	13,203,493
<b>負債總計</b>	<b>26,760,347</b>	<b>27,723,348</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>34,800,008</b>	<b>37,326,883</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>5,333,831</b>	<b>14,534,220</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>12,183,866</b>	<b>24,123,390</b>

10

# 合併股東權益變動表

截至2015年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計							非控股 股東權益	權益合計
	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	盈餘儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	留存溢利/ (累計虧損)	合計		
於2015年1月1日	6,000,738	1,211*	368,511*	1,709,198*	(390,663)*	1,347,736	9,036,731	566,804	9,603,535
本年綜合收益	-	-	-	(517,146)	-	(2,364,415)	(2,881,561)	(131,706)	(3,013,267)
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	875	-	-	(875)	-	-	-
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	(37,031)	(37,031)
發行股份	1,490,000	-	-	-	-	-	1,490,000	-	1,490,000
發行股份之費用	(2,630)	-	-	-	-	-	(2,630)	-	(2,630)
聯營公司其他儲備之轉變	-	-	-	-	(40)	-	(40)	-	(40)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	(906)	(906)
於2015年12月31日	<u>7,488,108</u>	<u>1,211*</u>	<u>369,386*</u>	<u>1,192,052*</u>	<u>(390,703)*</u>	<u>(1,017,554)</u>	<u>7,642,500</u>	<u>397,161</u>	<u>8,039,661</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	盈餘儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可轉換 債券中 包含認股權	留存 溢利	擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2014年1月1日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本年綜合收益	-	-	-	(31,657)	-	-	(105,954)	-	(137,611)	250,978	113,367
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	1,262	-	-	-	(1,262)	-	-	-	-
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,878	21,878
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,430)	(20,430)
於子公司之權益增加	-	-	-	-	192	-	-	-	192	(445)	(253)
於子公司之權益減少	-	-	-	-	3,596	-	-	-	3,596	(3,598)	(2)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,334)	(4,334)
因可換股債券4贖回之結轉	-	-	-	-	2,810	(2,810)	-	-	-	-	-
派發2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於2014年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>368,511*</u>	<u>1,709,198*</u>	<u>(390,663)*</u>	<u>-*</u>	<u>1,347,736</u>	<u>-</u>	<u>9,036,731</u>	<u>566,804</u>	<u>9,603,535</u>

\* 於2015年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,171,946千元(2014年：港幣1,688,257千元)。

## 合併現金流量表

截至2015年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2015	2014
<b>經營活動之現金流量</b>			
來源於／(用於)經營活動的現金	11	4,444,979	(2,986,404)
已付利息		(1,570,119)	(1,584,082)
已付所得稅		(154,763)	(159,129)
經營活動之現金淨流入／(淨流出)		<u>2,720,097</u>	<u>(4,729,615)</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(43,652)	(308,544)
處置物業、機器及設備		1,645	53,931
支付投資物業之款項		(2,580)	(5,358)
收購子公司		—	(14,724)
處置子公司		281,839	148,061
購買可供出售金融資產		(1,790)	(12,676)
收回部分於聯營企業之投資		—	16,406
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		11,924	1,025
預收第三方與處置子公司相關之誠意金		129,143	—
第三方借款之增加		(255,908)	—
定期存款(原期限大於3個月)之減少		—	2,543
收取聯營企業之股利		—	3,111
收取利息		85,594	73,212
投資活動之現金淨流入／(淨流出)		<u>206,215</u>	<u>(43,013)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份之流入		1,490,000	—
發行股份之費用		(2,630)	—
抵押銀行存款之減少		165,414	36,582
與銀行借款利息支付相關 之受限制銀行存款減少／(增加)		29,287	(24,203)
取得短期借款		2,392,841	1,695,457
歸還短期借款		(1,428,832)	(742,933)
取得長期借款		370,543	5,516,578
歸還長期借款		(4,039,202)	(2,437,413)

	附註	2015	2014
贖回可換股債券4之對價		–	(8,813)
派發現金股利予本公司股東		–	(60,046)
派發現金股利予子公司之非控股股東		<b>(906)</b>	(4,334)
		<hr/>	<hr/>
融資活動之現金(淨流出)／淨流入		<b>(1,023,485)</b>	3,970,875
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		<b>1,902,827</b>	(801,753)
現金及現金等價物，年初餘額		<b>572,179</b>	1,382,220
匯率變動對現金及現金等價物之影響		<b>(107,893)</b>	(8,288)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年末餘額		<b>2,367,113</b>	572,179
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等價物組成如下			
現金及現金等價物		<b>1,707,757</b>	572,179
分類為持有待售資產的現金及現金等價物		<b>659,356</b>	–
		<hr/>	<hr/>
在現金流量表上列示的現金及現金等價物		<b>2,367,113</b>	572,179
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 財務報表附註

2015年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 1. 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。持有待售資產組以賬面價值和可變現淨值孰低法來計價。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司管理層充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

鑒於本公司之母公司中民嘉業提供的財務支持，包括延期支付到期之集團股東貸款，提供背對背的彌補保證，以補償由於對外擔保可能產生的損失，以及採取其他措施保證集團擁有償還到期債務的能力。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

### 合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2015年度的財務報表。子公司(包括結構實體)指本公司直接或間接控制的公司。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(如，投資方享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則認為本集團具有控制權。

當公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司大部分的表決權，根據以下的事實和環境認為該組成部分是否為擁有對被投資公司有實際控制權：

- (a) 與被投資單位有表決權股東的合同安排
- (b) 從其他合同安排中產生的權利
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權

各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

盈利或者損失以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於集團母公司以及非控股股東，即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

## 營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

## 2. 會計政策及披露的變化

本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本年度之財務報表：

香港會計準則第19號的修訂*界定福利計劃：僱員供款之修訂*

香港會計準則的修訂*2010-2012期間年度改進*

香港會計準則的修訂*2011-2013期間年度改進*

上述經修訂準則之採用對本集團之財務報表無重大影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯交所參照香港法例第622章香港公司條例頒布有關財務資料披露的上市規例修訂。對綜合財務報表之主要影響在於對綜合財務報表若干數據之呈列及披露有影響。

## 3. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 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；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，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，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2015				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	合計
<b>分部收入</b>					
對外銷售	1,193,504	109,947	199,926	259,138	1,762,515
分部間銷售	—	—	—	47,635	47,635
	<u>1,193,504</u>	<u>109,947</u>	<u>199,926</u>	<u>306,773</u>	<u>1,810,150</u>
<i>調整：</i>					
分部間銷售抵銷					(47,635)
收入					<u>1,762,515</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(2,086,570)</u>	<u>(71,698)</u>	<u>18,076</u>	<u>(116,980)</u>	<u>(2,257,172)</u>
財務收入					38,189
財務成本					(480,210)
財務成本淨額					<u>(442,021)</u>
應佔聯營企業之損益					991
稅前虧損					<u>(2,698,202)</u>
<b>分部資產及負債</b>					
分部資產	<u>24,495,349</u>	<u>6,171,274</u>	<u>1,754,677</u>	<u>2,323,639</u>	<u>34,744,939</u>
於聯營企業之投資					55,069
總資產					<u>34,800,008</u>
分部負債	<u>21,070,466</u>	<u>2,850,697</u>	<u>740,251</u>	<u>2,098,933</u>	<u>26,760,347</u>
總負債	<u>21,070,466</u>	<u>2,850,697</u>	<u>740,251</u>	<u>2,098,933</u>	<u>26,760,347</u>

	2015				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	合計
<b>其他分部信息：</b>					
折舊及攤銷	6,360	252	44,150	1,433	52,195
資本性支出*	16,802	(18,187)	12,964	3,657	15,236
投資物業公允價值損失	–	71,315	–	–	71,315
商譽減值	321,308	–	–	–	321,308
撇減以供出售之持有或開發中 中物業	670,017	–	–	–	670,017
撇減預付土地租賃款	711,461	–	–	–	711,461
預付款和其他流動資產減值 準備	–	–	–	13,975	13,975
其他非流動資產減值準備	–	–	–	27,019	27,019
其他應收款減值準備	2,041	–	–	4,969	7,010
	<u>          </u>				

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣30,208千元)投資物業的調整(港幣-18,218千元)及預付土地租賃款(港幣3,246千元)。

	2014				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
<b>分部收入</b>					
對外銷售	960,402	106,078	183,755	189,721	1,439,956
分部間銷售	—	—	—	60,973	60,973
	<u>960,402</u>	<u>106,078</u>	<u>183,755</u>	<u>250,694</u>	<u>1,500,929</u>
<b>調整：</b>					
分部間銷售抵銷					(60,973)
收入					<u>1,439,956</u>
<b>分部(虧損)／利潤</b>	<u>(92,034)</u>	<u>1,047,315</u>	<u>9,160</u>	<u>(40,448)</u>	923,993
財務收入					99,204
財務成本					(456,753)
財務成本淨額					(357,549)
應佔聯營企業之損益					1,431
<b>稅前利潤</b>					<u>567,875</u>
<b>分部資產及負債</b>					
分部資產	<u>27,944,150</u>	<u>6,721,673</u>	<u>1,817,413</u>	<u>786,135</u>	37,269,371
於聯營企業之投資					57,512
<b>總資產</b>					<u>37,326,883</u>
分部負債	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	27,723,348
<b>總負債</b>	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	<u>27,723,348</u>
<b>其他分部信息：</b>					
折舊及攤銷	7,417	271	45,489	2,034	55,211
資本性支出*	4,093	5,402	387,199	6,111	402,805
投資物業公允價值溢利	—	993,326	—	—	993,326
商譽減值	79,398	—	—	—	79,398
撇減以供出售之持有或開發中物業	84,367	—	—	—	84,367
撇減預付土地租賃款	9,296	—	—	—	9,296

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣397,447千元)及投資物業的增加(港幣5,358千元)。

## 地區信息

(a) 2015年，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入100%（2014年：100%）來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2015年12月31日，本集團99%以上（2014年：99%以上）之非流動資產（以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產）位於中國大陸。

## 主要客戶信息

本集團業務的客戶分布廣泛。於2015年度及2014年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團總收入10%以上。

## 4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2015	2014
物業銷售收入	1,265,443	1,021,621
酒店經營收入	210,495	194,757
物業出租收入	118,875	115,685
物業管理收入	175,921	172,205
建造智能化網絡設施收入	9,148	21,914
其他收入	87,999	15,486
	<hr/>	<hr/>
	1,867,881	1,541,668
減：營業税金及附加	(105,366)	(101,712)
	<hr/>	<hr/>
總收入	<u>1,762,515</u>	<u>1,439,956</u>

## 營業税金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

## 5. 按性質分類的費用

費用性質分析如下：

	2015	2014
已銷物業成本(不含折舊, 撇減以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款)	1,695,735	996,034
物業、機器及設備折舊	47,818	50,468
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
— 工資及薪酬	145,505	103,018
— 其他社會福利費	24,553	23,816
	<u>170,058</u>	<u>126,834</u>
撇減以供出售之持有或開發中物業	670,017	84,367
撇減預付土地租賃款	711,461	9,296
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	235,912	16,063
物業經營租賃費用	16,926	4,956
核數師酬金(*)	6,907	5,275
廣告成本	31,156	25,547
各項稅金	53,335	47,632
差旅費	11,089	11,746
辦公費	7,500	5,961
展覽費	725	3,609
水電費	8,784	5,978
業務招待費	4,629	7,775
其他應收款減值準備	7,010	—
預付帳款和其他流動資產減值準備	13,975	—
其他非流動資產減值準備	27,019	—
其他費用	108,296	79,219
	<u>3,828,352</u>	<u>1,480,760</u>

\* 核數師酬金包含2015年與通函相關之非核數服務費港幣932千元。

## 6. 所得稅

所得稅分析如下：

	2015	2014
當期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	41,628	15,963
－中國大陸土地增值稅(c)	(24,742)	77,176
	<u>16,886</u>	<u>93,139</u>
遞延所得稅		
－中國大陸企業所得稅	(199,058)	388,293
－中國大陸土地增值稅	(16,985)	(49,739)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(31,234)	(8,093)
	<u>(247,277)</u>	<u>330,461</u>
本年稅項(轉回)／支出	<u>(230,391)</u>	<u>423,600</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2008年1月1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子公司一般按25%的適用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征所得稅。於2015年12月31日，預付所得稅餘額約為7,400萬港元(2014年：約8,100萬港元)。

### (b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016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。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，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征土地增值稅，通常為預收款之2%-5%(2014年：1.5%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2015年12月31日，預付土地增值稅約港幣1.12億元(2014年：約港幣1.60億元)。2015年土地增值稅的減少主要系部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1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2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31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。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股虧損

計算基本每股虧損時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨虧損和本年度已發行普通股的加權平均數6,807,727千股(2014年：5,664,713千股)為基礎，且已調整供股的影響。

2015年及2014年度無稀釋性股份。

用以計算基本每股虧損和攤薄每股虧損的虧損和股份數據列示如下：

	2015	2014
<b>虧損</b>		
用以計算基本及攤薄每股虧損的歸屬於本公司普通股股東的虧損	<u>(2,364,415)</u>	<u>(105,954)</u>
	<b>股票數量</b>	
<b>股數</b>	<b>2015</b> (千股)	<b>2014</b> (千股)
用以計算本年基本每股虧損之已發行普通股之加權平均數	<u>6,807,727</u>	<u>5,664,713</u>

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

## 8. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2015年12月31日止年度之期末股息(2014年：未派付)。

## 9. 應收賬款及應收票據

	2015	2014
應收賬款	79,192	57,498
減：壞賬準備	(9,552)	(10,142)
	<u>69,640</u>	<u>47,356</u>
應收票據	<u>645</u>	<u>—</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2015	2014
6個月以內	48,548	37,164
6個月到1年	3,202	1,632
1年至2年	19,108	1,019
2年以上	8,334	17,683
	<u>79,192</u>	<u>57,498</u>

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的其他應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為不付息應收賬款。

應收票據均為6個月以內到期的銀行承兌匯票。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2015	2014
既未逾期也未減值	51,632	41,343
已到期未減值		
30天以內	540	280
30天到60天	—	—
60天到90天	—	551
120天以上	17,468	5,182
	<u>69,640</u>	<u>47,356</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2015	2014
年初	10,142	10,177
匯兌折算差額	(590)	(35)
年末	<u>9,552</u>	<u>10,142</u>

於2015及2014年，本集團沒有轉回應收賬款減值準備。

## 10. 應付賬款

於報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2015	2014
1年以內	243,293	1,426,815
1年至2年	177,324	371,478
2年以上	393,851	337,344
	<u>814,468</u>	<u>2,135,637</u>

應付賬款主要系物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

## 11. 合併現金流量表附註

除所得稅前(虧損)/利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2015	2014
除所得稅前(虧損)/利潤	(2,698,202)	567,875
調整：		
物業、機器及設備折舊	47,818	50,468
無形資產攤銷	-	266
物業、機器及設備處置損失/(溢利)淨額	41,861	(43,079)
應佔聯營企業之溢利	(991)	(1,431)
投資物業公允價值損失/(溢利)	71,315	(993,326)
撇減以供出售之持有或開發中物業	670,017	84,367
撇減預付土地租賃款	711,461	9,296
其他應收款壞賬準備	7,010	-
預付款及其他流動資產壞賬準備	13,975	-
其他非流動資產壞賬準備	27,019	-
商譽減值損失	321,308	79,398
處置子公司之溢利	(235,644)	(1,662)
聯營公司其他儲備之溢利	(40)	-
財務收入	(38,189)	(99,204)
財務成本	480,210	456,753
	<u>(581,072)</u>	<u>109,721</u>
限制性銀行存款減少	29,401	7,136
預付土地租賃款減少/(增加)	763,883	(969,993)
以供出售之持有或開發中物業增加	(1,054,420)	(880,418)
存貨增加	(720)	(19,625)
預付款項及其他流動資產增加	(219,498)	(2,218,161)
其他應收款(增加)/減少	(252,741)	46,245
應收賬款增加	(26,740)	(10,890)
應付賬款(減少)/增加	(666,173)	250,059
其他應付款項及應計項目增加	1,688,825	331,781
預售開發中物業之預收款項增加	4,764,234	367,741
	<u>4,444,979</u>	<u>(2,986,404)</u>
來源於(用於)經營活動的現金	<u><u>4,444,979</u></u>	<u><u>(2,986,404)</u></u>

## 業績及股息

本集團二零一五年度之收入淨額約為17.63億港元(二零一四年：14.40億港元)，比二零一四年上升約22%。二零一五年母公司股東應佔虧損約為23.64億港元，而二零一四年母公司股東應佔虧損約為1.06億港元。業績轉差主要是受國內三四線城市的影響，而導致物業銷售及其毛利率均下降，另個別物業計提較大減值虧損。

董事會已決議不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

## 財務資源及流動現金

於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為30.50億港元(二零一四年：21.09億港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為53.34億港元(二零一四年：145.34億港元)，比去年下降63%。流動比率約為1.24倍(二零一四年：2.10倍)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至3.33倍(二零一四年：2.89倍)。於年度終止日，本集團之資本與負債比率約為49%(二零一四年：65%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約30.50億港元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準，並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。

## 業務回顧

本集團二零一五年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園、黃浦華庭、綠洲中環中心、瀋陽的綠洲雅賓利花園、無錫江南華府和嘉興的湘府等項目。二零一五年一至十二月，本集團共完成合同銷售金額約為 71.35 億港元，合同銷售樓面面積約 15.79 萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	3,939,907	49,700
上海黃浦華庭	2,056,320	20,524
瀋陽綠洲雅賓利花園	719,712	63,577
無錫江南華府	115,138	9,542
上海綠洲中環中心	113,102	2,930
嘉興湘府項目	82,084	8,077
上海香島原墅	45,899	1,475
上海上置金融大廈	45,314	768
上海華府海景	12,459	988
其他項目	5,082	294
合計	<u>7,135,017</u>	<u>157,875</u>

本集團二零一五年度錄得之營業額淨額約為 17.63 億港元(二零一四年：14.40 億港元)。二零一五年度之毛利，約為 -13.57 億港元(二零一四年：3.07 億港元)，本年主要虧損原因為個別物業計提較大減值虧損，金額為 13.81 億港元。

營業額淨額之分佈：

營業額	2015 (千港元)	2014 (千港元)
物業銷售收入	1,265,443	1,021,621
酒店經營收入	210,495	194,757
物業出租收入	118,875	115,685
物業管理收入	175,921	172,205
建造智能化網絡設施收入	9,148	21,914
其他收入	87,999	15,486
	<hr/>	<hr/>
減：營業稅金及附加費用	(105,366)	(101,712)
	<hr/>	<hr/>
總收入	<u>1,762,515</u>	<u>1,439,956</u>

## 開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園、黃浦華庭；遼寧瀋陽的綠洲雅賓利花園和綠洲悠山美地項目。

### 開發地塊動遷工作

#### 上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園截止二零一五年十二月底，一至三期已全部完成動遷。四期居民尚未動遷，企業已動遷2戶，企業動遷完成5.41%；公建配套地塊已動遷安置居民423戶、企業17戶，居民動遷完成76.77%、企業動遷完成94.44%。

#### 華府一號(琴海苑)

華府一號截至二零一五年十二月底，已動遷安置居民848證、企業16證，居民動遷完成45.59%、企業動遷完成26.67%。本項目已列入2014年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

#### 瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園截止二零一五年十二月底，已動遷安置居民1,401戶(面積90,903平米)、已動遷單位14戶(面積3,493平米)，完成應動遷總數的比例約為84.87%，為三期工程建設奠定了基礎。

## 工程建設

### 上海綠洲雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期截至二零一五年底1號至9號樓已結構封頂，外立面施工已基本完成，目前正進行二結構工程及內部裝修。預計二零一六年下半年竣工交房。

### 上海黃浦華庭

上海黃浦華庭截至二零一五年十二月，1號至5號和7號樓已完成內外牆粉刷及鋁合金門窗安裝等工程，目前正進行內裝飾施工。預計將在二零一六年六月竣工交房。

### 瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊502套房，其中東地塊金陵標段200套房已全部竣工完成，於二零一五年六月交房使用；東地塊雙興標段302套房目前已完成主體結構封頂，配套工程完成85%，預計將在二零一六年竣工交房。

### 瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園二期分A、B兩塊工程。截至二零一五年十二月，A塊工程1號、2號、4號至6號樓已竣工投入使用，3號樓建築安裝工程完成85%；B塊工程7號和9號樓砌築和屋面工程已完成，8號樓主體結構完成50%。預計二期A塊5號樓將在二零一六年竣工交房、二期B塊將在二零一七年至二零一八年竣工交房。

### 商業地產項目

本集團主要的商業地產項目有5個，其中4個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對本集團的收入將帶來日益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海市黃浦區	309間房
上海上置金融大廈	上海市黃浦區	約27,300平方米
綠洲中環中心	上海市普陀區	96,146平方米
碩城－綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約24,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	245,252平方米

## 重大交易

- 1、於二零一五年十月九日，本公司、該等認購人(包括中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)及該等投資者)與上置投資控股有限公司訂立認購協議，據此本公司有條件同意發行而該等認購人有條件同意認購合共149億股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為14.9億港元。
- 2、於二零一五年十月三十日交易時段後，華通投資有限公司(賣方)與Mainlandcn Ten Company Limited(買方)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售股份及出售債項，總代價為人民幣54,787.2萬元(相當於約66,840.38萬港元)。

## 本集團榮譽

- 1、上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。
- 2、上海碩誠置業有限公司榮獲上海市「誠信創建企業」五星榮譽稱號。
- 3、上海上置物業集團有限公司榮獲2015年中國物業服務百強企業，上海市物業管理行業協會傑出企業獎。
- 4、上置物業報榮獲上海市物業管理行業2015年度優秀企業報刊「銀獎」。
- 5、斯格威鉑爾曼大酒店榮獲雅高酒店集團頒發的「最受歡迎和價值獎全球第二名」。
- 6、瀋陽綠洲雅賓利花園二期B9#樓獲得遼寧省優質結構工程；B7#樓、地下室工程、二期3#樓、家樂福工程獲得瀋陽市優質結構工程。

7、上置物業海南分公司榮獲海南省物業服務優秀企業稱號；上置物業瀋陽分公司的瀋陽綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲悠山美地榮獲五星級優秀小區；上置物業上海大寧瑞仕花園榮獲2015年五星級物業服務小區；上置物業上海中環中心榮獲上海市優秀物業管理大廈；上置物業上海綠洲江南園被命名為上海市物業管理行業現場示範交流點項目，榮獲上海市優秀住宅小區。

## 業務展望

2015年世界經濟增長低於普遍預期，發達經濟體增速繼續回升，但回升勢頭減緩，新興市場與發展中經濟體增速加速下滑，全球經濟增長率比2014年有所下降。與此同時，中國經濟運行遭遇到不少預期內和預期外的衝擊與挑戰，經濟下行壓力持續加大。

2015年中國房地產政策堅持促消費、去庫存的總基調，供需兩端寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。根據國家統計局發佈的《二零一五年國民經濟和社會發展統計公報》顯示，二零一五年全年房地產開發投資人民幣95,979億元，比上年增長1.0%。其中，住宅投資人民幣64,595億元，增長0.4%；辦公樓投資人民幣6,210億元，增長10.1%；商業營業用房投資人民幣14,607億元，增長1.8%。

在房地產銷量及存量已達歷史高位且需求增長動力不足的情況下，房地產行業將步入一個相對平穩的發展階段。越來越多的房地產開發商開始從提高效率、提升效益以及改革模式等多個角度，沿著房地產業務全價值鏈開展積極有益的探索，以應對行業和市場的變化、尋求適合自己的生存發展之道。

面對重重挑戰，本集團在二零一五年作出重大決策，引進新戰略投資者中民嘉業，在打造綜合性房地產金融集團的全新戰略引領下，全面改組本集團架構，提升財務和運營能力，使本集團能夠把握新的發展機遇。憑藉不懈努力，我們已為業績回升做好準備，並相信能在中長期為股東提供更高回報。

## 抓住機遇轉型發展

隨著供需兩端房地產政策的調整，我們相信房地產市場將持續好轉。2016年我們將借助上海房地產市場向好的有利時機，加快上海黃浦華庭物業銷售速度，做好後續交房工作，讓客戶滿意。隨著上海大興街項目動遷工作的重啟，本集團在上海核心地段可銷售物業面積將在未來五年實現較大幅度的增長。與此同時，本集團將對瀋陽、大連、無錫和嘉興項目進行梳理排查，加快去庫存步伐。對於與新戰略關聯度較低的產業，將態度堅決地進行處理，從而集中精力投入到轉型升級中去。

地產行業正進行深刻變革，在大股東鼎力支持下，本集團將嘗試進入醫療健康、養老等新興領域，未來五年將持續加大上述領域的資源獲取力度，通過收購、改造或自建等多種方式獲取核心資源和人才團隊。

## 調整架構提升回報

隨著我們實行新的管理架構，進行企業文化改革，我們已為在未來兩三年重拾更高的盈利做好準備。我們相信，本集團全新的管理架構將有助於高效地運作，從而提升盈利能力。根據此管理方針，我們撤銷了原有的「事業部」，建立了總部八大職能部門，由職能部門直接對各項目公司進行管理和服務，新興項目將先在總部層面進行篩選和孵化。全新的投資題材需要全新的管理架構，我們有信心本集團將在未來幾年取得較佳的股本回報。

## 堅持可持續發展

為確保本集團擁有強大的領導力及專業的管理團隊，我們一直努力為上置集團的增長構建堅實的基礎，引入具有創新理念的年輕人才。我們一直重視培養年輕有為的管理人員，期待他們日後擔任重要管理職位，實現本集團業務的持續增長及拓展。這些努力正漸見成果，新的高層管理團隊已經就位，而管理層也將不懈努力，帶領本集團向前邁進。

## 致謝

我想藉此機會向支持管理架構變革的上置新老員工表示謝意，同時感謝董事會的同事及管理團隊。在踏入新的一年之際，我們依然會面對來自方方面面的挑戰。但我們相信，在既定戰略的引領下，在全體員工的不懈努力下，上置集團一定會迎來更為燦爛美好的明天。

## 發行新股份

根據日期為二零一五年十月九日的認購協議，本公司合共14,900,000,000股認購股份於二零一五年十二月四日獲配發及發行予認購人。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月十六日的通函及本公司日期為二零一五年十二月四日的公告。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國的總僱員人數為2,144人（二零一四年：2,153人）。本集團於回顧年度內的總員工成本（不包括董事酬金）約為1.75億港元（二零一四年：1.71億港元）。員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

## 企業管治常規

董事會已審閱其於截至二零一五年十二月三十一日止年度內之企業管治常規並確認本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告的所有原則和守則條文，惟以下偏離情況除外：

### 守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於財政年度內，於二零一五年七月十七日起至二零一五年十二月四日期間，行政總裁及聯席主席之角色由王自雄先生擔任。誠如本公司日期為二零一五年六月九日的公告所披露，中華人民共和國常州市人民檢察院對本公司當時執行董事兼主席施建先生執行指定居所監視居住的措施。於該期間，王自

雄先生調任為董事會聯席主席。董事會認為，即使聯席主席及行政總裁由同一人擔任，董事會權限及權利的平衡不會受到損害。此外，董事會認為，王先生同時擔任聯席主席及行政總裁在該情況下有益於業務前景及本集團的管理。

### **守則條文第 A.6.7 條**

根據守則條文第 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。獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司二零一五年度股東週年大會。

### **守則條文第 E.1.2 條**

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，本公司當時主席兼提名委員會主席施建先生未能出席本公司二零一五年度股東週年大會。本公司副主席兼本集團行政總裁、本公司其他董事、本集團首席財務官、本公司的公司秘書及本公司核數師均有出席大會，並於會上回答問題。

### **其他資料**

根據上市規則第 3.21 條，每間上市公司必須設立審核委員會，其成員須全部為非執行董事。執行董事王自雄先生於二零一五年十二月四日因無意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並於二零一六年三月三十一日不再擔任本公司審核委員會成員，以符合上市規則的規定。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度整年已遵守標準守則所規定之標準。

### **審核委員會**

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 謝辭

本人謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，並對董事會同仁、所有集團公司之全體行政人員以及全體員工的團結一致精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

## 刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre>)及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司之二零一五年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
賀斌吾

香港，二零一六年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、王自雄先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生及趙曉東先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生。

\* 僅供識別