

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)

2018 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，本公司及其子公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度之綜合業績：

合併損益及其他綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	2018	2017
收入	4	1,551,309	1,620,473
銷售成本	5	<u>(1,077,340)</u>	<u>(1,236,234)</u>
毛利		473,969	384,239
處置子公司及合營企業權益產生之溢利－淨額	6	242,900	1,585,922
金融資產之減值虧損淨額	5	(11,476)	—
其他溢利－淨額		176,113	26,743
銷售及分銷成本	5	(45,085)	(54,811)
管理費用	5	<u>(241,587)</u>	<u>(679,489)</u>
營運利潤		<u>594,834</u>	<u>1,262,604</u>
財務收入		70,350	57,153
財務成本		<u>(547,406)</u>	<u>(504,051)</u>
財務成本－淨額		<u>(477,056)</u>	<u>(446,898)</u>
應佔聯營企業之損益		72,033	74,332
應佔合營企業之損益		<u>17,672</u>	<u>(12,049)</u>
稅前利潤		207,483	877,989
所得稅開支	7	<u>(108,637)</u>	<u>(157,685)</u>
年度利潤		<u><u>98,846</u></u>	<u><u>720,304</u></u>

其他綜合(虧損)／收益，扣除税金

於以後期間可能重新分類至損益的項目：

可供出售投資之公允價值變動

-

1,523

貨幣換算差額

(4,248)

352

轉撥至損益的項目：

於出售後轉撥至損益及計入其他收益且於以往反映

在其他綜合收益中的「以公允價值計量且其變動

計入其他綜合收益之金融資產」的公允價值收益

(1,523)

-

年度綜合收益總額

93,075

722,179

利潤／(虧損)歸屬於：

本公司股東

113,530

690,543

非控股股東權益

(14,684)

29,761

98,846

720,304

綜合收益／(虧損)總額歸屬於：

本公司股東

107,759

692,418

非控股股東權益

(14,684)

29,761

93,075

722,179

歸屬於本公司股東之每股盈利：

8

—基本

人民幣 0.01 元

人民幣 0.03 元

—攤薄

人民幣 0.01 元

人民幣 0.03 元

合併財務狀況表

於2018年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	12月31日	
		2018	2017
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		706,767	737,265
投資物業		5,408,444	5,375,199
預付土地租賃款		197,500	204,403
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,105,416	1,043,140
於合營企業之投資		3,825,696	4,018,705
遞延所得稅資產		242,837	242,837
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	—
按攤餘成本列賬之其他金融資產	10	574,426	—
可供出售投資		—	407,790
貸款及應收款項	10	—	579,994
其他非流動資產		171,474	810,800
		<u>12,399,488</u>	<u>13,436,404</u>
流動資產			
預付土地租賃款		1,808,404	1,905,849
以供出售之持有或開發中物業		1,542,450	2,257,686
存貨		848	849
應收賬款	11	16,984	24,438
其他應收款		2,365,212	1,716,383
預付款項及其他流動資產		341,216	322,365
預付所得稅		103,400	96,419
按攤餘成本列賬之其他金融資產	10	1,611,011	—
貸款及應收款項	10	—	1,172,011
現金及現金等價物		698,610	1,207,119
受限制存款		2,623	245,796
		<u>8,490,758</u>	<u>8,948,915</u>
資產總計		<u><u>20,890,246</u></u>	<u><u>22,385,319</u></u>

	附註	12月31日	
		2018	2017
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		235,929	240,440
留存溢利		461,772	391,979
		<u>7,445,489</u>	<u>7,380,207</u>
歸屬於本公司股東權益		7,445,489	7,380,207
非控股股東權益		372,762	433,761
		<u>7,818,251</u>	<u>7,813,968</u>
權益總計			
負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款		2,737,118	6,151,564
遞延所得稅負債		1,498,997	1,447,258
		<u>4,236,115</u>	<u>7,598,822</u>
流動負債			
計息銀行及其他借款		4,905,884	2,447,238
預售開發中物業之預收賬款		-	1,015,262
合約負債		420,959	-
應付賬款	12	609,853	703,382
其他應付款項及應計項目		2,041,820	1,893,378
當期所得稅負債		857,364	913,269
		<u>8,835,880</u>	<u>6,972,529</u>
負債總計			
		<u>13,071,995</u>	<u>14,571,351</u>
權益及負債總計			
		<u>20,890,246</u>	<u>22,385,319</u>

合併財務信息附註

截至2018年12月31日止年度(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

本公告所載年度業績並不構成上置集團有限公司(「本公司」)與其子公司(以下統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表，該等財務報表是按照所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。編製財務報表時，除投資物業、可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。本合併財務報表除另有說明外，均以人民幣千元為單位表示。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干關鍵之會計估算，管理層在運用本集團的會計政策過程中亦須行使其判斷。

持續經營基準

於2018年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產人民幣3.451億元。於同日，本集團流動負債包括的流動借款人民幣49.059億元中人民幣33.661億元即可到期或按貸款人要求償還。此外，本集團現金及現金等價物由2017年12月31日的人民幣12.071億元減少至2018年12月31日的人民幣69.86億元。截至該日止年度，本集團若干關連方的財務狀況變動觸發了本集團貸款協議中的若干特定條款，導致本集團於2018年12月31日的借款合計人民幣7.14億元成為立即償還款項，故原定於2019年12月31日後到期的款項人民幣6.14億元重新分類為流動借款。

鑒於該情況，董事已周詳考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用財務資源，以確定本集團將是否有足夠資金履行其償債義務並按持續經營基準經營。本集團已採取以下措施減輕流動資金壓力及改善其現金流量。

- 1) 流動借款共計人民幣26.521億元包括來自本集團母公司及同系子公司之貸款(統稱「股東貸款」)，於2018年12月31日到期償還或按要求償還。於2018年12月31日後，本集團與相關關連方達成以下書面協議：
 - 股東貸款1.5億美元(相當於約人民幣10.157億元)已續期，及償還日期已延長至2020年6月30日，年利率由4%增至6%；
 - 償還於一年內到期償還或按貸款人要求償還的餘下股東貸款合計為人民幣16.364億元，已無條件延長至自2018年12月31日起計至少15個月後。
- 2) 本集團不斷與若干銀行磋商延長其於2019年到期償還的現有銀行貸款。該等現有銀行貸款擁有足夠的若干物業開發項目及現有已完成租賃及經營物業作抵押。本集團擬持續抵押該等資產以續期至少約人民幣6億元的貸款。本集團亦正積極與若干銀行磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。若干銀行已表示其有意續期或授出新貸款。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，董事認為，本集團將能夠續期現有貸款，並按合理成本獲得新銀行貸款。

- 3) 此外，本集團正與若干金融機構合作獲取其他融資，以取代當前現有其他貸款約人民幣4億元。經考慮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該其他融資。
- 4) 本集團於其若干策略變動後，亦正加速其金融資產投資、若干物業資產投資及於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資，於2018年12月31日後，本集團就此取得若干進展：
- 通過協議及框架協議獲得若干金融資產及物業投資撤資交易總代價人民幣6億元，按於本財務報表批准報出日期已收現金人民幣2億元，且本集團預期根據預定結算日期於未來數月收回餘下款項。
 - 就若干物業項目及若干金融資產按總代價人民幣11億元達成意向協議或與特定交易對手協商順利。本集團預期就該等交易於未來數月達成最終協議及於2019年底前回收大部分現金代價。

考慮到本集團的金融資產投資大部分有物業項目作為相應資產抵押，且我們自身的物業項目大部分位於黃金地段，董事認為，本集團將能夠成功完成上述撤資及於2019年獲得更多交易，並為本集團及時產生現金流入。

管理層已編製本集團自2018年12月31日起至少12個月期間的現金流預測。現金流量預測已計及來源於本集團經營活動的預計現金流量、完成目前不同階段的撤資交易、成功續期或延長現有借款及獲得新借款及按時收回交易和融資所得款項。該等有關未來事件及狀況之假設視乎內部估計及不確定因素而定。董事經作出妥善查詢及考慮上述管理層預測基準後，認為於計及上述行動及計劃措施以及其進展後，本集團將擁有足夠資金為其營運撥資及於其財務負債於2018年12月31日起計未來12個月期間到期時履行其償債義務。因此，董事信納，綜合財務報表按持續經營基準編製乃屬合適。

2. 會計政策及披露的變化

(i) 本集團在2018年已採納的香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋

本集團已採用於截至2018年12月31日止財政年度生效之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」
- 香港財務報告準則第2號之修訂關於以股份為基準之付款交易之分類及計量
- 香港會計準則第28號之修訂關於選取以公允值計量且其變動計入損益計量於聯營企業及合營企業之投資
- 香港會計準則第40號之修訂關於轉讓投資物業
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號「外幣交易及預付代價」

採用上述香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋對本集團財務狀況及表現並無重要影響，惟香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入在下方詳述。

(ii) 對財務報表的影響

下表列示就各單獨項目確認的調整。並無載入不受變動影響的項目。因此，所披露之分計及總計無法由所提供的數據重新計算。有關調整按下文準則更詳細闡述。

合併財務狀況表(摘錄)	於2017年 12月31日	香港財務報告 準則第9號	香港財務報告 準則第15號	於2018年 1月1日 (經重列)
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	—	382,836	—	382,836
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	24,954	—	24,954
可供出售投資	407,790	(407,790)	—	—
按攤餘成本列賬之其他金融資產	—	574,426	—	574,426
貸款及應收款項	579,994	(579,994)	—	—
其他非流動資產	810,800	(2,614)	—	808,186
流動資產				
應收賬款	24,438	—	—	24,438
其他應收款	1,716,383	(14,531)	—	1,701,852
按攤餘成本列賬之其他金融資產	—	1,160,760	—	1,160,760
貸款及應收款項	1,172,011	(1,172,011)	—	—
現金及現金等價物	1,207,119	—	—	1,207,119
受限制存款	245,796	—	—	245,796
資產總計	<u>22,385,319</u>	<u>(33,964)</u>	<u>—</u>	<u>22,351,355</u>
流動負債				
預售開發中物業之預收賬款 合約負債	1,015,262	—	(1,015,262)	—
	—	—	1,015,262	1,015,262
負債總計	<u>14,571,351</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,571,351</u>
其他儲備	240,440	—	—	240,440
留存溢利	391,979	(33,964)	—	358,015
權益總計	<u>7,813,968</u>	<u>(33,964)</u>	<u>—</u>	<u>7,780,004</u>

(iii) 採納的影響－香港財務報告準則第9號

自2018年1月1日起採用香港財務報告準則第9號金融工具，導致會計政策之變動及財務報表中金額計量之調整。為與香港財務報告準則第9號過渡性條文維持一致，未重列比較數字。因此，新減值規則產生的重新分類及調整並無於2017年12月31日財務狀況表中反映，惟於2018年1月1日期初財務狀況表中確認。

由於金融工具的分類及計量，對於2018年1月1日本集團之留存溢利的影響如下：

於2017年12月31日的期末留存溢利－香港會計準則第39號	391,979
按攤餘成本列賬的其他金融資產撥備增加	(16,819)
其他非流動資產撥備增加	(2,614)
其他應收款撥備增加	(14,531)
	<hr/>
於2018年1月1日的期初留存溢利－香港財務報告準則第9號	<u>358,015</u>

分類及計量

於2018年1月1日（首次應用香港財務報告準則第9號之日期），本集團的管理層已評估應就本集團持有之金融資產採用何種業務模式，並將其金融工具分類為香港財務報告準則第9號適用類別。該重新分類所致的主要影響如下：

(a) 由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

與向一間非上市公司提供可變回報的貸款有關的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（於2018年1月1日人民幣2,500萬元）。該等投資並未符合香港財務報告準則第9號有關按攤餘成本分類的標準，原因為其現金流量並非僅指本金及利息付款。

(b) 分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之可供出售投資

於抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，乃由於本集團的業務模式由收取合同現金流量及銷售該等資產達至。該等投資之合同現金流量僅為本金及利息。因此，於2018年1月1日公允價值約為人民幣3.83億元的抵押貸款組合內的投資由可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產，且相應公允價值收益約人民幣200萬元由可供出售投資儲備重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益儲備。

金融資產減值

本集團有以下幾類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用虧損的金融資產：

- 現金及現金等價物
- 受限制存款
- 應收賬款
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產
- 其他應收款
- 按攤餘成本列賬的其他金融資產
- 其他非流動資產

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對本集團留存溢利的影響於上表披露。

儘管現金及現金等價物、受限制存款、應收賬款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亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別的減值虧損甚微。

本集團為其他應收款、按攤餘成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之預期信用虧損採用一般方法，並考慮於資產初步確認時違約的可能性及評估於整個報告期間信用風險是否持續顯著增加。

於2018年1月1日，採用預期信用虧損模式導致確認虧損撥備人民幣33,964,000元，而於截至2018年12月31日止年度，其他應收款、按攤餘成本列賬的其他金融資產及其他非流動資產之虧損撥備進一步增加人民幣5,237,000元。

(iv) 採納的影響－香港財務報告準則第15號

根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團於採納時採用修改追溯法，且並未重列比較期間的數字。

與客戶之間之合同有關的資產及負債之呈列

本集團已於財務狀況表內變更以下餘額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號的專門術語：

- 與物業銷售合同有關的於2017年12月31日收到之款項人民幣1,015,262,000元過往計入預售開發中物業之預收賬款，現於2018年1月1日重新分類為合同負債。

本集團未提前採用其他已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之新訂財務報告及會計準則、修訂或詮釋。

3. 經營分部報告

主要營運決策人確定為董事會。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。董事會根據本集團產品和服務決定經營分部。各分部的業績以除稅前營運利潤或虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。然而，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給經營分部。

分部間的銷售及轉移經參考向第三方作出銷售的售價以當時的市價進行交易。

報告經營分部如下：

- 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鋪等投資物業；及

其他業務主要為不獲分配至特定分部企業活動及非重大業務包括物業管理等服務。

經營分部分析如下：

	2018			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	1,269,753	160,171	121,385	1,551,309
分部間銷售	—	—	49,972	49,972
	<u>1,269,753</u>	<u>160,171</u>	<u>171,357</u>	1,601,281
調整：				
分部間銷售抵銷				(49,972)
收入				<u>1,551,309</u>
分部利潤	<u>366,603</u>	<u>143,154</u>	<u>85,077</u>	594,834
財務收入				70,350
財務成本				(547,406)
財務成本－淨額				(477,056)
應佔聯營企業之業績				72,033
應佔合營企業之業績				17,672
稅前利潤				<u>207,483</u>

2018

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
分部資產及負債				
分部資產	<u>5,361,440</u>	<u>4,856,819</u>	<u>5,740,875</u>	<u>15,959,134</u>
於聯營企業之投資				<u>1,105,416</u>
於合營企業之投資				<u>3,825,696</u>
總資產				<u><u>20,890,246</u></u>
分部負債	<u>5,199,620</u>	<u>2,149,162</u>	<u>5,723,213</u>	<u>13,071,995</u>
總負債	<u><u>5,199,620</u></u>	<u><u>2,149,162</u></u>	<u><u>5,723,213</u></u>	<u><u>13,071,995</u></u>
其他分部信息：				
折舊及攤銷	1,316	305	28,893	30,514
資本性支出*	827	214	1,649	2,690
投資物業公允價值收益淨額	-	(45,956)	-	(45,956)
轉回以供出售之持有或開發中物業減值撥備	(69,813)	-	-	(69,813)
轉回預付土地租賃款減值撥備	(158,748)	-	-	(158,748)
應收賬款減值撥備	172	-	-	172
按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備	-	-	4,365	4,365
其他應收款減值撥備	-	-	6,729	6,729
其他非流動資產減值撥備	-	-	210	210

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣2,505千元)及投資物業的成本增加(人民幣185千元)。

	2017			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	1,382,707	151,644	86,122	1,620,473
分部間銷售	—	—	31,780	31,780
	<u>1,382,707</u>	<u>151,644</u>	<u>117,902</u>	1,652,253
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(31,780)</u>
收入				<u>1,620,473</u>
分部利潤	<u>188,911</u>	<u>169,424</u>	<u>904,269</u>	<u>1,262,604</u>
財務收入				57,153
財務成本				<u>(504,051)</u>
財務成本－淨額				<u>(446,898)</u>
應佔聯營企業之業績				74,332
應佔合營企業之業績				<u>(12,049)</u>
稅前利潤				<u>877,989</u>

	2017			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部資產及負債				
分部資產	<u>6,902,527</u>	<u>5,007,228</u>	<u>5,413,719</u>	17,323,474
於聯營企業之投資				1,043,140
於合營企業之投資				<u>4,018,705</u>
總資產				<u>22,385,319</u>
分部負債	<u>6,315,608</u>	<u>2,281,759</u>	<u>5,973,984</u>	14,571,351
總負債	<u>6,315,608</u>	<u>2,281,759</u>	<u>5,973,984</u>	<u>14,571,351</u>
其他分部信息：				
折舊及攤銷	1,689	70	29,851	31,610
資本性支出*	132	987	2,753	3,872
投資物業公允價值收益淨額	–	(55,165)	–	(55,165)
於一間合營企業之投資減值	–	–	27,882	27,882
撇減以供出售之持有或開發中物業	1,663	–	–	1,663
轉回預付土地租賃款減值撥備	(156,850)	–	–	(156,850)
應收賬款減值撥備	1,038	–	359	1,397
貸款及應收款項減值撥備	120,006	–	–	120,006
其他應收款減值撥備	<u>175,912</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>175,912</u>

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣2,973千元)及投資物業的成本增加(人民幣899千元)。

地區信息

(a) 截至2018年12月31日止年度，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入96%(2017年：96%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

於2018年12月31日，本集團83%以上(2017年：92%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。截至2018年及2017年12月31日止年度，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%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2018	2017
物業銷售收入	1,280,765	1,394,541
物業出租收入	161,785	153,370
物業管理收入	18,311	14,888
建造智能化網絡基礎設施收入	4,985	8,890
其他收入	99,611	62,949
	<u>1,565,457</u>	<u>1,634,638</u>
減：税金及附加(a)	(14,148)	(14,165)
總收入	<u>1,551,309</u>	<u>1,620,473</u>

(a) 税金及附加

於2016年5月1日前，營業稅根據銷售物業，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。

自2016年5月1日起，本集團須繳納增值稅(「增值稅」)，其直接於收入中扣除。本集團收入適用之增值稅稅率如下：

- 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)，出售及租賃物業所產生收入之適用稅率自2018年5月1日起為10%，在此之前為11%。符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡化增值稅辦法，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。
- 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)，建造智能化網絡基礎設施收入之適用稅率自2018年5月1日起為10%，在此之前為11%。

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，根據營業稅和增值稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2018	2017
已售存貨成本(不含折舊，(減值撥備轉回)／撇減以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款)	1,263,259	1,351,410
物業、機器及設備折舊	26,097	27,254
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬，不包含該等於開發中物業資本化之開支)	105,454	226,011
(轉回減值撥備)／撇減以供出售之持有或開發中物業	(69,813)	1,663
轉回預付土地租賃款減值撥備	(158,748)	(156,850)
專業服務費	67,035	80,852
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	27,800	29,262
物業經營租賃費用	15,500	7,228
核數師酬金(*)		
— 年度核數服務	4,900	4,900
— 非核數服務	—	250
廣告成本	5,540	7,889
各項稅金	20,196	28,163
差旅費	9,538	11,475
辦公費	8,223	10,819
水電費	6,668	5,115
其他應收款減值撥備	6,729	175,912
應收賬款減值撥備	172	1,397
按攤餘成本列賬的其他金融資產／貸款及應收款項減值撥備	4,365	120,006
其他非流動資產減值撥備	210	—
其他	32,363	37,778
	<u>1,375,488</u>	<u>1,970,534</u>

* 2017年核數師酬金包含2017年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣250千元。於2018年，概無產生非核數服務。

6. 處置子公司及合營企業權益產生之溢利－淨額

	2018	2017
處置子公司之溢利－淨額(a)	239,618	1,569,073
處置合營企業權益之溢利	<u>3,282</u>	<u>16,849</u>
	<u><u>242,900</u></u>	<u><u>1,585,922</u></u>

(a) 於2018年4月，一名第三方向本集團子公司長沙鴻榮源房地產開發有限公司(「長沙鴻榮源」)注資，由此本集團於長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%。因此，於該交易後，本集團失去控制權且長沙鴻榮源成為本集團的合營企業。於出售日期，長沙鴻榮源歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣-1,300萬元。攤薄長沙鴻榮源17%股權後，本集團持有的49.5%餘下權益於喪失控制權日期按其公允價值約為人民幣2.26億元重新計量，且與當日之賬面值的差額約為人民幣2.39億元。因此，本集團錄得處置收益約為人民幣2.39億元。

於2018年6月，本集團出售其於SRE Capital Limited(「SRE Capital」)的全部股權，對價約為人民幣57萬元。於出售日期，SRE Capital歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣21萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣36萬元。

於2018年7月，本集團出售其於上海迅博建築工程有限公司(「迅博建築」)的全部股權，對價約為人民幣75萬元。於出售日期，迅博建築歸屬於本集團的資產淨值約為人民幣75萬元。本集團錄得處置虧損人民幣277元。

於2017年4月，本集團向上海中崇濱江實業發展有限公司處置其於上海金心置業有限公司(「金心置業」)的49%股權，並喪失對該原全資子公司的控制權。交易進行後金心置業成為本集團的合營企業。於處置日期，金心置業的資產淨值約為人民幣30.82億元，按照金心置業資產淨值的公允價值釐定的金心置業51%股權的公允價值約為人民幣21.12億元。處置於金心置業的49%股權後，由本集團持有的剩餘51%金心置業股權於失去控制當日按其人民幣21.12億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣5.4億元確認為處置收益的一部分。與金心置業49%股權有關的對價約為人民幣21.12億元。因此，本集團錄得處置收益約為人民幣11.42億元。

於2017年7月，本集團處置由無錫仲慶房地產開發有限公司(「無錫仲慶」)於無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)持有的100%股權，對價約為人民幣6,700萬元。於處置日期，本集團應佔無錫永慶的資產淨值約為人民幣1,700萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣5,000萬元。

於2017年8月，本集團按零對價處置於上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)持有的70%股權中的50%。交易進行後上置資產成為本集團的聯營企業。於處置日期，本集團應佔上置資產的資產淨值約為人民幣500萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣200萬元。

於2017年9月，本集團處置由上海永高建設有限公司於上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)持有的100%股權，對價約為人民幣580萬元。於處置日期，本集團應佔上輝建築的資產淨值約為人民幣-7,300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣7,900萬元。

於2017年12月，本集團處置由上海綠洲花園置業有限公司及力康投資有限公司於瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)持有的全部股權，對價約為人民幣2元。於處置日期，本集團應佔瀋陽綠康的資產淨值約為人民幣-2.96億元。本集團錄得處置收益約為人民幣2.96億元。於2017年12月31日，本集團未從瀋陽綠康收回約人民幣7億元的貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款。考慮到瀋陽綠康持有的資產，本集團預計可收回貸款約人民幣5.80億元。由於約人民幣1.20億元的部分貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款的可收回性不確定，因此已確認虧損約為人民幣2.96億元。

7. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2018	2017
當期稅項		
– 中國大陸企業所得稅(a)	28,045	48,981
– 中國大陸土地增值稅(c)	28,345	(77,135)
	<u>56,390</u>	<u>(28,154)</u>
遞延所得稅		
– 中國大陸企業所得稅	45,977	184,708
– 中國大陸土地增值稅	3,233	(2,306)
– 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	3,037	3,437
	<u>52,247</u>	<u>185,839</u>
年度稅項支出總額	<u><u>108,637</u></u>	<u><u>157,685</u></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2018年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣5,700萬元(2017年：約人民幣5,000萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2035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應納稅利潤，因此未預提香港利得稅（2017年：無）。

(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征土地增值稅，通常為預收款之2%-5%（2017年：2%-5%）。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2018年12月31日，預付土地增值稅約人民幣4,600萬元（2017年：約人民幣4,600萬元）。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。2017年於損益及其他綜合收益表中的稅項轉回乃部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(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及向非居民企業出售股權之得益需要代扣代繳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2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅[2008]第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。

8. 歸屬於本公司股東的每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2018	2017
本公司股東應佔利潤	<u>113,530</u>	<u>690,543</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</u>

(b) 攤薄

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2016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年度股份市價）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。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行權價格，包括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。

9. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息（2017年：無）。

10. 按攤餘成本列賬之其他金融資產／貸款及應收款項

按攤餘成本列賬之其他金融資產包括以下債務工具：

	2018			2017		
	流動	非流動	總計	流動	非流動	總計
貸款予關連方 (a)	1,626,627	–	1,626,627	1,172,011	–	1,172,011
貸款予已處置子公司 (a)	–	700,000	700,000	–	700,000	700,000
其他應收款 (a)	20,000	–	20,000	20,000	–	20,000
	<u>1,646,627</u>	<u>700,000</u>	<u>2,346,627</u>	<u>1,192,011</u>	<u>700,000</u>	<u>1,892,011</u>
減：按攤餘成本列賬的債務 投資之虧損撥備 (b)	<u>(35,616)</u>	<u>(125,574)</u>	<u>(161,190)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(120,006)</u>	<u>(140,006)</u>
	<u><u>1,611,011</u></u>	<u><u>574,426</u></u>	<u><u>2,185,437</u></u>	<u><u>1,172,011</u></u>	<u><u>579,994</u></u>	<u><u>1,752,005</u></u>

(a) 於2018年12月31日，該結餘主要為借予多名關連方約人民幣16.27億元（2017年：借予一名關連方約人民幣11.72億元）與撥備約人民幣1,600萬元（2017年：無）；借予一間已處置子公司約人民幣7億元（2017年：約人民幣7億元）與撥備約人民幣1.26億元（2017年：約人民幣1.20億元），及若干第三方的計息借款。

(b) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2018年12月作出撥備。

11. 應收賬款

	2018	2017
應收賬款	44,999	52,281
減：減值撥備	(28,015)	(27,843)
	<u>16,984</u>	<u>24,438</u>

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2018	2017
6個月以內	6,666	18,056
6個月到1年	5,504	6,382
1年至2年	5,610	—
2年以上	27,219	27,843
	<u>44,999</u>	<u>52,281</u>

本集團的物業出售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。

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：

	2018	2017
既未逾期也未減值	<u>11,451</u>	<u>17,809</u>
已到期未減值		
30天以內	—	247
31天到60天	—	—
61天到90天	—	—
91天到120天	—	—
121天以上	5,533	6,382
	<u>5,533</u>	<u>6,629</u>
	<u>16,984</u>	<u>24,438</u>

已到期未減值的應收賬款來自若干與本集團有良好記錄之獨立客戶。本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撥備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，本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撥備的變動如下：

	2018	2017
年初餘額	27,843	26,805
增加	414	1,397
撥回	(242)	—
處置子公司	—	(359)
年末餘額	<u>28,015</u>	<u>27,843</u>

12. 應付賬款

在本報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2018	2017
1年以內	343,385	467,638
1年至2年	102,312	48,693
2年以上	<u>164,156</u>	<u>187,051</u>
	<u>609,853</u>	<u>703,382</u>

應付賬款主要是物業建設及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

業務回顧

二零一八年房地產調控常態化，地方房地產政策調控強化與擴圍並存，國內結構化去槓桿穩步推進，樓市資金偏緊，渠道收窄，融資成本顯著提高。二零一八年行業商品房銷售與去年相比增速有所回落，銷售面積及金額較去年小幅增長，房企回款普遍面臨較大壓力。面對外部環境的壓力，本集團保持戰略定力，堅持地產開發和地產投資雙輪驅動的特色模式，銷售上抓住市場有利時機，加大推盤力度；運營上加強成本管控、流程優化，確保工程進度的同時，追求利潤、現金流的穩健；投資上多看少動，非戰略性項目適時退出。二零一八年本集團落地了柬埔寨住宅項目，同時抓住市場時機，將部分資產收益提前兌現，高位售出，北上深資產包中上海項目高溢價轉讓、長沙項目溢價增資、曹路債權溢價退出、英國項目部分退出等，成功實踐了「地產+金融」模式。

本集團二零一八年在售物業主要有上海香樟花園、上海綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、上海黃浦華庭、成都綠洲雅賓利花園、瀋陽雅賓利花園和倫敦雅德里爾等項目。二零一八年，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32.66億元，合同銷售樓面面積約8.72萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
上海香樟花園	1,809,000	37,061
上海綠洲雅賓利花園	760,090	9,398
嘉興湘府	258,937	25,243
上海黃浦華庭	129,947	1,270
成都綠洲雅賓利花園	128,958	6,036
瀋陽雅賓利花園	113,943	7,318
其他項目	64,891	913
合計	<u>3,265,766</u>	<u>87,239</u>

本集團二零一八年度錄得之營業額淨額約為人民幣15.51億元(二零一七年：人民幣16.20億元)。二零一八年度之毛利，約為人民幣4.74億元(二零一七年：人民幣3.84億元)。

收入淨額之分佈：

收入	2018 (千人民幣)	2017 (千人民幣)
物業銷售收入	1,280,765	1,394,541
物業出租收入	161,785	153,370
物業管理收入	18,311	14,888
建造智能化網絡設施收入	4,985	8,890
其他收入	99,611	62,949
	<u>1,565,457</u>	<u>1,634,638</u>
減：税金及附加費用	<u>(14,148)</u>	<u>(14,165)</u>
總收入	<u><u>1,551,309</u></u>	<u><u>1,620,473</u></u>

房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海華府一號、瀋陽雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、長沙福地雅賓利、嘉興湘府、大連綠洲城市花園和倫敦雅德里爾等項目。

動遷工作

上海華府一號(琴海苑)

截止二零一八年底，居民(含個體戶)累計已簽約911證，簽約率90%；居民(含個體戶)累計已搬遷757證，搬遷率75%；居民(含個體戶)累計已翻簽702證，翻簽率70%。單位累計已搬遷並結算19證，佔總數39證的49%。項目提前四個月出具第一批徵補決定書，截至本年底已累計出具168證居民徵收補償決定書，有效推動了徵收工作。

瀋陽雅賓利花園

二零一八年簽約及拆遷居民38戶，居民簽約率約99%，企業和學校簽約率96%。

長沙福地雅賓利

截止二零一八年底，已完成項目定位及規劃方案，目前正在辦理審批；項目地塊內共99戶房屋，全年實現100%簽約，房屋100%倒地，遷墳工作完成72.5%。

大連綠洲城市花園

該項目位於瓦房店市，共分為9幅地塊。截止二零一八年底，鋼材廣場及汽車廣場已完成拆遷，移動基站完成簽約，流轉地已簽署補償協議，拆遷工作已完成，拆遷成本控制較好。

張家口棚改項目

張家口棚戶區舊改項目位於河北省張家口市橋西區，佔地面積215畝，涉及930戶居民。截止二零一八年底，累計完成簽約60.3%，完成拆遷60.1%。

工程建設

成都綠洲雅賓利花園

二零一八年，成都綠洲雅賓利花園二期3#、4#、5#、6#樓工程提前竣工，其中5#、6#順利交房，3#、4#開始精裝修工作。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期B 8#樓於二零一八年一月份取得竣工備案證明，並交付業主。三期A於二零一八年六月取得竣工備案證明。三期B正在辦理規劃方案審批，計容面積約21.6萬平方米，其中住宅面積約20.6萬平方米，商業面積約1萬平方米。

嘉興湘府

嘉興湘府項目瀾灣二期可售面積5.3萬平方米，其中住宅建築面積約4.3萬平方米。項目於2018年取得施工許可證，目前正在進行地下室工程。

美國 75 Howard 項目

美國 75 howard 項目位於舊金山東北角 CBD 範圍內，緊鄰港灣大橋，項目總可售面積約 2 萬平方米，規劃為 120 套高級公寓。二零一八年項目順利舉行開工儀式，獲得福布斯等主流媒體關注報道，目前正在進行樁基工程。

英國雅德里爾項目

英國雅德里爾項目位於倫敦肯辛頓區，規劃 43 個可售單元，可售面積 3,259 平方米。二零一八年項目已完成地下室工程，預計二零一九年順利交付。

土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團於上海、瀋陽、成都、長沙、嘉興、大連、倫敦、三藩市等地，擁有總建築面積約 211 萬平方米的土地儲備。本公司把握行業發展脈絡，深挖自身資源稟賦，致力發掘價值低估或有提升潛力的資產。

商業物業運營

二零一八年，本集團擴大營銷及招商渠道，加大知名品牌的引入力度，同時控制無效成本支出，持續提升經營收益。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心以 5A 甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。二零一八年，綠洲中環中心出租率完成 100%，實現營業收入人民幣 4,238 萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。項目持續加大招商力度，二零一八年累計租賃面積達 7.7 萬平方米，實現營業收入人民幣 3,935 萬元。

英國 41 Tower Hill 項目

項目位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米；建築面積21,189平方米。寫字樓有約3年租約，租戶為法興銀行，租約至二零二零年三月。目前已確定改造方向，計劃對項目進行小幅改造裝修。

英國 12 Moorgate 項目

項目位於倫敦金融城核心區域，是全球金融保險中心。永久產權，建成於一九九八年，樓高六層，地下一層，可租面積為3,151平方米，用途為辦公。目前已與新租方達成租賃意向。

投資項目拓展

柬埔寨住宅項目

該項目位於柬埔寨首都金邊西部森速區，緊鄰唯一一條貫穿東西、連接機場與市區的主幹道俄羅斯大道，距離金邊機場及總理府約4.5公里。總佔地面積16,327平方米，可售面積約9萬平方米，其中住宅約8萬平方米，配套商業約1萬平方米。該項目於二零一八年年初簽約，實現當年拿地當年開盤高周轉。

投資業務獲利退出

北上深資產包上海項目

該項目為北上深資產包中位於上海的商辦項目，於二零一六年獲取，位於靜安區南京西路恒隆廣場頂級商圈。該項目於二零一八年二月完成競價，較掛牌價溢價約3億元。截止二零一八年底，已回收全部款項，並完成過戶。

曹路項目

二零一六年七月以人民幣2.05億元收購曹路抵押貸款資產包債權，收購後持續與實際控制人洽談合作及接洽債權意向買家。二零一八年底以約3.08億元價格溢價轉讓，成功實踐了「地產+金融」模式。

英國項目

英國項目於二零一六年收購取得。二零一八年經與合作方的多輪談判，順利實現溢價部分退出。

重大交易

1. 2018年4月19日(交易時段結束後)，上置嘉業房地產發展(上海)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與上海戴永實業有限公司訂立了《債權轉讓合同》，據此，上置嘉業房地產發展(上海)有限公司已同意出售、而上海戴永實業有限公司亦已同意購買債權，代價為人民幣330,000,000元，該代價應由上海戴永實業有限公司分期以現金支付。進一步詳情載於本公司日期為2018年4月19日的公告。
2. 2018年5月3日，華通投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)、榮和國際集團有限公司(獨立第三方)及潤斯投資有限公司(於2018年5月3日為本公司的間接全資附屬公司)訂立了該協議，據此，華通投資有限公司已同意出售、而榮和國際集團有限公司亦已同意購買待售股份及待售貸款，總對價約29,475,967.30英鎊。進一步詳情載於本公司日期為2018年5月3日的公告。
3. 2018年5月15日(交易時段後)，上置資產管理(上海)有限公司(本公司在附屬公司層面的關連人)、上海意動投資管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、本公司、上海美蘭湖醫院投資有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)訂立了《增資協議》，據此，上置資產管理(上海)有限公司已同意向上海美蘭湖醫院投資有限公司註冊資本增資人民幣1.50億元。進一步詳情載於本公司日期為2018年5月15日及2018年6月4日的公告。
4. 2018年6月28日(交易時段後)，上海金心置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)與上海湘府房地產開發有限公司(本公司的關連人士)以及其他方訂立兩協議，據此(其中包括)上海湘府房地產開發有限公司已同意出售、而上海金心置業有限公司亦已同意購買33套位於上海市閔行區萬源路2289號的動遷安置房，總樓面面積為2,547.04平方米，購買價為人民幣127,554,308.37元。進行物業收購交易之目的是為了動遷安置受上海金心置業有限公司開發大興項目所影響的原居民。進一步詳情載於本公司日期為2018年6月28日的公告。
5. 2018年12月5日(交易時段結束後)，上海綠洲花園置業有限公司(本公司的附屬公司)、中航信託股份有限公司及合夥企業訂立《轉讓合同》，據此，上海綠洲花園置業有限公司同意出售、而中航信託股份有限公司同意購買標的份額，對價為人民幣5億元。進一步詳情載於本公司日期為2018年12月5日的公告。

本集團榮譽

- 1、上海綠洲中環中心項目3號樓和10號樓榮獲「2018年度普陀區稅收億元樓」稱號。
- 2、上海金午置業有限公司榮獲上海市普陀區2018年度區域發展貢獻一等獎。
- 3、嘉興湘府項目榮獲2018年度嘉興地產年度盛典「嘉興湖居雅宅琥珀棠」稱號。
- 4、上海美蘭湖婦產科醫院榮獲第一屆進博會「文明窗口五十佳」稱號。
- 5、上海美蘭湖婦產科醫院被評為魔都母嬰聯盟「優秀服務獎」。
- 6、上海美蘭湖婦產科醫院被評為2018中國·上海第二屆國際婚禮時尚周「金玫瑰婚禮行業創新獎」。

業務展望

展望樓市未來走向，「房住不炒」已成市場共識，預計市場調控政策不會放鬆，因城施策的精細化調整仍將持續，房價漲幅逐漸趨穩。同時，隨著年初降准，預計二零一九年的金融環境會有所放鬆，但預估更多資金將流向非房地產領域，房地產融資仍然會較難，融資成本仍然會較高。一、二線的市場調整將逐漸蔓延至三四線，特別是部分城市受貨幣化安置補償逐步退出影響較大，但市場總體有望在調整中趨穩。總體而言，二零一九年對房企仍然是較為困難的一年，但困難中也孕育著機會。二零一九年本集團將進一步堅持地產開發及地產投資雙輪驅動，一方面開發項目要提高開發及經營效率，另一方面地產投資要加強「融投管退」各環節能力建設和落地執行。

財務評論

收入及股東應佔溢利

本集團二零一八年之收入淨額約為人民幣15.51億元(二零一七年：人民幣16.20億元)，比二零一七年下降約4%。二零一八年本公司股東應佔利潤約為人民幣1.14億元，而二零一七年本公司股東應佔利潤約為人民幣6.91億元。該下降主要是由於本年本集團從退出投資所獲取的收益因受中國國內宏觀經濟調控以及房地產行業政策調控的影響而有所減少。儘管淨利潤及本公司股東應佔利潤有所下降，由於本年本集團加強成本管控，故相比去年同期，本集團本年錄得之房地產開發產生的毛利有所增加且管理費用有所減少。

股息

董事會已決議不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

財務資源及流動現金

於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘(包括現金及現金等價物以及受限制存款)約為人民幣7.01億元(二零一七年：人民幣14.53億元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣-3.45億元(二零一七年：人民幣19.76億元)，比去年下降117%。流動比率約為0.96倍(二零一七年：1.28倍)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率下降至1.67倍(二零一七年：1.86倍)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率約為47%(二零一七年：48%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約人民幣7.01億元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國之總僱員人數為482人(二零一七年：517人)。本集團二零一八年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣0.82億元(二零一七年：人民幣2.11億元)，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厘訂。

資產抵押及或有負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行借款中約人民幣35.04億元(二零一七年：人民幣37.40億元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業作抵押，或以若干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額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，至該等承購人所購住房的《房地產權證》辦出及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額合計人民幣3.75億元，該等合同至二零一八年十二月三十一日仍然有效。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2018年12月31日止年度內，概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

董事會已審閱其於截至2018年12月31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.2.7條

守則條文第A.2.7條要求董事會主席至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行無執行董事出席的會議。由於董事會主席亦為執行董事，故本公司已技術上偏離此守則條文。

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。獨立非執行董事韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2018年度股東週年大會。

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2018年12月31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2018年12月31日止年度的年度業績。

刊發年度業績及年報

本公司年度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(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司之2018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
彭心曠

香港，2019年3月28日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、陳超先生、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

* 僅供識別