

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2019年12月31日止年度 經審核年度業績公告

茲提述上置集團有限公司(「本公司」)日期為2020年3月31日之公告，內容有關本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度之未經審核全年業績(「2019年未經審核業績公告」)。

誠如2019年未經審核業績公告所述，該公告所載本集團截至2019年12月31日止年度之全年業績並未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.49(2)條之規定取得本公司核數師同意。

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司已就本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績取得本公司核數師同意，有關詳情如下：

## 合併損益及其他綜合收益表

截至2019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	2019	2018
收入	4	651,335	1,551,309
銷售成本	5	<u>(464,490)</u>	<u>(1,077,340)</u>
毛利		186,845	473,969
處置子公司及一間合營企業權益產生之溢利－淨額	6	157,336	242,900
金融資產之減值虧損淨額	5	(1,066,013)	(11,476)
其他(虧損)／溢利－淨額	7	(1,099,169)	176,113
銷售及分銷成本	5	(35,270)	(45,085)
管理費用	5	<u>(215,557)</u>	<u>(241,587)</u>
營運(虧損)／利潤		<u>(2,071,828)</u>	<u>594,834</u>
財務收入		130,127	70,350
財務成本		<u>(395,678)</u>	<u>(547,406)</u>
財務成本－淨額		<u>(265,551)</u>	<u>(477,056)</u>
應佔聯營企業之損益		106,722	72,033
應佔合營企業之損益		<u>(5,233)</u>	<u>17,672</u>
稅前(虧損)／利潤		(2,235,890)	207,483
所得稅開支	8	<u>(45,252)</u>	<u>(108,637)</u>
年度(虧損)／利潤		<u><u>(2,281,142)</u></u>	<u><u>98,846</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：

貨幣換算差額

(8,403)

(4,248)

轉撥至損益的項目：

轉出至損益及計入出售附屬公司產生之溢利且於以往在

綜合收益中確認的匯兌差異

1,917

-

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(虧損)/收益總額

(2,287,628)93,075

(虧損)/利潤歸屬於：

本公司股東

(2,256,630)

113,530

非控股股東權益

(24,512)(14,684)(2,281,142)98,846

綜合(虧損)/收益總額歸屬於：

本公司股東

(2,260,404)

107,759

非控股股東權益

(27,224)(14,684)(2,287,628)93,075

歸屬於本公司股東之每股(虧損)/盈利：

9

— 基本

人民幣(0.11)元

人民幣0.01元

— 攤薄

人民幣(0.11)元人民幣0.01元

# 合併財務狀況表

於2019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 2019	2018
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		185,628	706,767
投資物業		4,270,400	5,408,444
預付土地租賃款		–	197,500
使用權資產		230,705	–
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,192,517	1,105,416
於合營企業之投資		3,177,540	3,825,696
遞延所得稅資產		243,869	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	150,657
按攤餘成本列賬之其他金融資產	11	–	574,426
其他非流動資產		173,634	171,474
		<u>9,641,221</u>	<u>12,399,488</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		931,711	1,808,404
以供出售之持有或開發中物業		996,677	1,542,450
存貨		876	848
應收賬款	12	11,573	16,984
其他應收款		2,103,803	2,365,212
預付款項及其他流動資產		35,298	341,216
預付所得稅		68,302	103,400
按攤餘成本列賬之其他金融資產	11	1,169,623	1,611,011
現金及現金等價物		518,956	698,610
受限制存款		2,632	2,623
		<u>5,839,451</u>	<u>8,490,758</u>
<b>資產總計</b>		<u><u>15,480,672</u></u>	<u><u>20,890,246</u></u>

	附註	12月31日	
		2019	2018
<b>權益和負債</b>			
<b>權益</b>			
已發行股本及股本溢價		6,747,788	6,747,788
其他儲備		236,121	235,929
(累計虧損)／留存溢利		<u>(1,803,347)</u>	<u>461,772</u>
歸屬於本公司股東權益		5,180,562	7,445,489
非控股股東權益		<u>304,948</u>	<u>372,762</u>
<b>權益總計</b>		<u><b>5,485,510</b></u>	<u>7,818,251</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		3,938,973	2,737,118
租賃負債		35,025	—
遞延所得稅負債		<u>1,436,028</u>	<u>1,498,997</u>
		<u><b>5,410,026</b></u>	<u>4,236,115</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		697,855	4,905,884
租賃負債		7,538	—
合約負債		295,791	420,959
應付賬款	13	453,755	609,853
其他應付款項及應計項目		2,237,226	2,041,820
當期所得稅負債		<u>892,971</u>	<u>857,364</u>
		<u><b>4,585,136</b></u>	<u>8,835,880</u>
<b>負債總計</b>		<u><b>9,995,162</b></u>	<u>13,071,995</u>
<b>權益及負債總計</b>		<u><b>15,480,672</b></u>	<u><b>20,890,246</b></u>

附註：

## 1. 公司及集團資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的集團重組(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。本公司重組的具體細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日開始在聯交所上市。本公司在香港的主要經營地點自2019年8月15日由香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室轉至香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)現時主要於中國內地已發展及正在發展中市場的主要城市從事房地產開發及投資的項目。

於2019年12月31日，本公司之母公司為中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)，中民嘉業持有本公司之股份比例為61.41% (2018年：61.01%)。

除非另外說明，財務信息以人民幣(「人民幣」)列報，所有金額均以人民幣千元為單位表示。

## 2. 編製基準

本公告所載年度業績並不構成本集團截至2019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、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產及以公允價值計量且其變動計入損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。

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。

### 2.1 持續經營基準

於2019年12月31日，本集團流動負債包括借款人民幣6.979億元，由於本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自2018年出現財務狀況惡化，導致其中人民幣2.00億元違約並即刻應要求到期償還。於2019年12月31日之後，如本公司於2020年2月24日公開公佈，本公司執行董事、前任行政總裁兼董事主席彭心曠先生被中國相關機關逮捕，本公司執行董事陳東輝先生亦被拘留，構成本集團於2019年12月31日之後若干貸款及本集團擔保的合營企業貸款的相關貸款協議項下的若干觸發事件的發生。上述事件導致本集團於此等合併財務報表批准當日共有人民幣11.83億元的借款須應要求即時償還，其中人民幣9.182億元計入截至2019年12月31日的非流動借款及人民幣2.648億元計入流動借款，同時相關貸款人有權要求本集團履行擔保責任償還人民幣34.14億元的合營企業貸款。然而，於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣5.19億元。

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，本公司董事在評核本集團有否充足的財務資源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財務狀況：

- 1) 雖然相關貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款，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。董事有信心可使有關貸款人不會行使其要求本集團於其原定合約還款日期前立即償還貸款的權利。
- 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預定的合同還款日期之前立即償還貸款，或要求本集團履行擔保義務。
- 3) 本集團正積極與若干金融機構磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。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，董事有信心，本集團將能夠按合理成本獲得新貸款(如需要)。
- 4) 本集團將繼續加速其於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資。於2019年12月31日後，本集團就該等撤資，與若干交易對手的協商正按計劃進行。考慮到本集團於合營企業及聯營企業的投資有物業項目作為相應資產，董事有信心，本集團將能夠以合理代價成功且及時地完成上述撤資，並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2019年12月31日起至少12個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於2019年12月31日以後的12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) 成功且及時地以合理代價完成本集團於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資並收回相關交易款項。

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合併財務報表內反映。

## 2.2 會計政策及披露的變化

### (i) 本集團在2019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2019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16號「租賃」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號「所得稅稅務處理的不確定性」
- 香港財務報告準則第9號的修訂－關於具有反向補償的償還特性
- 香港會計準則第28號的修訂－關於聯營企業及合營企業的長期權益
- 香港會計準則第19號的修訂－關於計劃修訂、縮減或結算
- 香港財務報告準則2015年至2017年周期的年度改進。

採納上述香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋，對本集團截至2019年12月31日止年度的財務狀況及表現不會有重大影響，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。

### 3. 經營分部資料

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舖等投資物業；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。

2019年度的分部信息已反映了2019年1月1日生效的《香港財務報告準則第16號－租賃》的影響，但新租賃準則許可2018年度的分部信息無需進行重述。

經營分部分析如下：

	2019			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	443,270	113,909	94,156	651,335
分部間銷售	—	—	53,716	53,716
	<u>443,270</u>	<u>113,909</u>	<u>147,872</u>	<u>705,051</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				(53,716)
收入				<u>651,335</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(57,499)</u>	<u>4,417</u>	<u>(2,018,746)</u>	<u>(2,071,828)</u>
財務收入				130,127
財務成本				(395,678)
財務成本－淨額				<u>(265,551)</u>
應佔聯營企業之業績				106,722
應佔合營企業之業績				<u>(5,233)</u>
稅前虧損				<u>(2,235,890)</u>

## 2019

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
<b>分部資產及負債</b>				
分部資產	<u>3,307,828</u>	<u>3,265,876</u>	<u>4,536,911</u>	<u>11,110,615</u>
於聯營企業之投資				1,192,517
於合營企業之投資				<u>3,177,540</u>
<b>資產總計</b>				<u><u>15,480,672</u></u>
分部負債	<u>4,471,166</u>	<u>1,199,605</u>	<u>4,324,391</u>	<u>9,995,162</u>
<b>負債總計</b>	<u><u>4,471,166</u></u>	<u><u>1,199,605</u></u>	<u><u>4,324,391</u></u>	<u><u>9,995,162</u></u>
<b>其他分部信息：</b>				
折舊及攤銷	591	301	31,572	32,464
資本支出*	10	12,920	44,535	57,465
投資物業公允價值虧損淨額	-	32,719	-	32,719
轉回以供出售之持有或開發中物業減值撥備	(6,887)	-	-	(6,887)
轉回預付土地租賃款減值撥備	(61,894)	-	-	(61,894)
轉回應收賬款減值撥備	(74)	-	-	(74)
按攤餘成本列賬的金融資產減值撥備／(轉回)	594,749	-	(5,476)	589,273
其他應收款減值撥備	79,708	-	397,103	476,811
物業、機器及設備投資撥備	753	36,579	466,689	504,021
其他非流動資產減值撥備	-	-	3	3
於合營企業的投資減值撥備				<u>549,878</u>
於聯營企業的投資減值撥備				<u><u>4,172</u></u>

\* 資本支出包括物業、機器及設備增加(人民幣2,727千元)，投資物業成本增加(人民幣12,773千元)及使用權資產增加(人民幣41,965千元)。

2018

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
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>	<u>1,601,281</u>
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			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
<b>分部資產及負債</b>				
分部資產	<u>5,361,440</u>	<u>4,856,819</u>	<u>5,740,875</u>	15,959,134
於聯營企業之投資				1,105,416
於合營企業之投資				<u>3,825,696</u>
<b>資產總計</b>				<u>20,890,246</u>
分部負債	<u>5,199,620</u>	<u>2,149,162</u>	<u>5,723,213</u>	13,071,995
<b>負債總計</b>	<u>5,199,620</u>	<u>2,149,162</u>	<u>5,723,213</u>	<u>13,071,995</u>
<b>其他分部信息：</b>				
折舊及攤銷	1,316	305	28,893	30,514
資本支出*	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)
轉回應收賬款減值撥備	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

\* 資本支出包括物業、機器及設備增加(人民幣2,505千元)及投資物業成本增加(人民幣185千元)。

#### 地區信息

- (a) 截至2019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96.3% (2018年：95.7%)來自中國大陸。
- (b) 非流動資產

於2019年12月31日，本集團87%以上(2018年：83%以上)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2019年及2018年12月31日止年度，並無單獨客戶或於同一控制下的多組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：

	2019	2018
物業銷售收入	451,378	1,280,765
物業出租收入	114,312	161,785
物業管理收入	22,885	18,311
建造智能化網絡基礎設施收入	1,837	4,985
其他收入	70,714	99,611
	<u>661,126</u>	<u>1,565,457</u>
減：税金及附加(a)	<u>(9,791)</u>	<u>(14,148)</u>
總收入	<u>651,335</u>	<u>1,551,309</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，教育費附加和河道管理費等組成，根據增值稅（「增值稅」）的一定比例計算。

自2016年5月1日起，本集團須繳納增值稅，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、稅務總局及海關總署於2019年3月29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網絡設施收入的適用稅率自2019年4月1日起為9%，而於2018年5月1日至2019年3月31日為10%以及於2018年5月1日之前為11%。銷售及租賃符合資格的舊建設項目的物業（即於2016年4月30日或之前開工的建設項目）可採納簡化增值稅辦法，按5%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%增值稅。

## 5. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2019	2018
已售存貨成本(不含折舊，轉回以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款減值撥備)	496,327	1,263,259
物業、機器及設備折舊	19,488	26,097
使用權資產折舊	12,891	-
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)	130,927	105,454
轉回以供出售之持有或開發中物業減值撥備	(6,887)	(69,813)
轉回預付土地租賃款減值撥備	(61,894)	(158,748)
專業服務費	31,274	67,035
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	18,153	27,800
物業經營租賃費用	3,980	15,500
核數師酬金(*)		
— 年度核數服務	4,900	4,900
— 非核數服務	832	-
營銷成本	8,464	5,540
各項稅金	15,790	20,196
差旅費	6,435	9,538
辦公費	5,856	8,223
水電費	4,284	6,668
其他應收款減值撥備	476,811	6,729
應收賬款減值(轉回)撥備	(74)	172
按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備	589,273	4,365
其他非流動資產減值撥備	3	210
其他	24,497	32,363
	<u>1,781,330</u>	<u>1,375,488</u>

\* 2019年核數師酬金包含2019年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣712千元，與環境、社會及管治報告相關之諮詢服務費用人民幣120千元。於2018年，概無非核數服務費用產生。

## 6. 處置子公司及合營企業權益產生之溢利－淨額

	2019	2018
處置子公司之溢利－淨額(a)	155,505	239,618
處置合營企業權益之溢利	1,831	3,282
	<u>157,336</u>	<u>242,900</u>

- (a) 於2019年5月，本集團出售其於潤斯投資有限公司(「潤斯」)餘下51.1%股權及提供予其的股東貸款。股權的協定對價約為人民幣1,700萬元及結算股東貸款約為人民幣2.57億元。於處置日，潤斯歸屬於本集團的淨資產額約為人民幣1,900萬元。本集團錄得處置虧損約人民幣200萬元。

於2019年9月，本集團出售其於遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)的全部97.5%股權及提供予其的相關股東貸款。調整後的總對價約為人民幣13.1207億元。於出售日期，歸屬於本集團的遼寧高校資產淨值約為人民幣9.3611億元而股東貸款約為人民幣1.5996億元。此外，本集團還需承擔處置遼寧高校相關的潛在成本約為人民幣5,868萬元。本集團錄得處置收益約人民幣1.5732億元。

於2018年4月，一家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，因此本集團於長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%。於該交易後，本集團喪失控制權且長沙鴻榮源成為本集團合營企業。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約人民幣277元。

## 7. 其他(虧損)/溢利—淨額

其他(虧損)/溢利—淨額分析如下：

	2019	2018
於合營企業的投資減值	(549,878)	—
物業、機器及設備投資減值	(504,021)	—
投資物業公允價值(損失)/溢利淨額	(32,719)	45,956
(調整)沒收預付款	(16,248)	60,000
投資物業處置虧損	(4,837)	—
於聯營企業的投資減值	(4,172)	—
閒置土地罰款	(2,000)	(47,000)
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產處置收益	—	94,385
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產處置收益	—	8,228
物業、機器及設備處置溢利淨額	249	61
其他	14,457	14,483
	<u>(1,099,169)</u>	<u>176,113</u>

## 8. 所得稅開支/(抵免)

所得稅分析如下：

	2019	2018
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	66,057	28,045
— 中國大陸土地增值稅(c)	(8,777)	28,345
	<u>57,280</u>	<u>56,390</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	7,585	45,977
— 中國大陸土地增值稅	(1,856)	3,233
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(17,757)	3,037
	<u>(12,028)</u>	<u>52,247</u>
年度稅項支出總額	<u>45,252</u>	<u>108,637</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。於2019年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣5,200萬元(2018年：約人民幣5,700萬元)。該等預徵稅款於財務狀況表初始記錄並隨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並無應納稅利潤，因此未預提香港利得稅(2018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、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徵土地增值稅，通常為預收款之1%-2%(2018年：2%-5%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2019年12月31日，預付土地增值稅約人民幣1,600萬元(2018年：約人民幣4,600萬元)。該等預徵稅款在財務狀況表初始記錄並隨收入確認而結轉損益表。於2019年，損益及其他綜合收益表中的稅項轉回，乃由於部分項目進行了土地增值稅清算。

**(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向外國投資者派發股利及向非居民企業出售股權得益需要代扣代繳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，於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。

## 9. 歸屬於本公司股東的每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司股東應佔(虧損)/利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2019	2018
本公司股東應佔(虧損)/利潤	<u>(2,256,630)</u>	<u>113,530</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(虧損)/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2019年及2018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(虧損)/盈利之影響屬反攤薄性質。

## 10. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：無)。

## 11. 按攤餘成本列賬之其他金融資產

按攤餘成本列賬之其他金融資產包括以下債務工具：

	2019			2018		
	流動	非流動	總計	流動	非流動	總計
貸款予關連方(a)	1,205,705	-	1,205,705	1,626,627	-	1,626,627
貸款予已處置子公司(a)	700,000	-	700,000	-	700,000	700,000
其他	14,381	-	14,381	20,000	-	20,000
	<u>1,920,086</u>	<u>-</u>	<u>1,920,086</u>	<u>1,646,627</u>	<u>700,000</u>	<u>2,346,627</u>
減：按攤餘成本列賬的債務投資 虧損撥備(b)	<u>(750,463)</u>	<u>-</u>	<u>(750,463)</u>	<u>(35,616)</u>	<u>(125,574)</u>	<u>(161,190)</u>
	<u>1,169,623</u>	<u>-</u>	<u>1,169,623</u>	<u>1,611,011</u>	<u>574,426</u>	<u>2,185,437</u>

- (a) 於2019年12月31日，結餘主要為借予多名關連方約人民幣12.06億元(2018年：約人民幣16.27億元)的計息貸款與撥備約人民幣3,600萬元(2018年：人民幣1,600萬元)；借予一間已處置子公司約人民幣7億元(2018年：約人民幣7億元)與撥備約人民幣7億元(2018年：約人民幣1.26億元)，由於該貸款將於一年內到期，因此已重新分類為流動資產；及借予一間第三方約人民幣0.14億元(2018年：約人民幣0.2億元)與撥備約人民幣0.14億元(2018年：約人民幣0.2億元)。
- (b) 由於本集團董事認為若干應收賬款的可收回性不確定，因此於2018年及2019年12月31日計提撥備。

## 12. 應收賬款

	2019	2018
應收賬款	34,316	44,999
減：減值撥備	<u>(22,743)</u>	<u>(28,015)</u>
	<u><b>11,573</b></u>	<u><b>16,984</b></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：

	2019	2018
6個月以內	3,335	6,666
6個月到1年	-	5,504
1年至2年	8,238	5,610
2年以上	<u>22,743</u>	<u>27,219</u>
	<u><b>34,316</b></u>	<u><b>44,999</b></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除銷制。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：

	2019	2018
既未逾期也未減值	<u>3,335</u>	<u>11,451</u>
已逾期未減值		
30天以內	-	-
31天到60天	-	-
61天到90天	-	-
91天到120天	-	-
120天以上	<u>8,238</u>	<u>5,533</u>
	<u><b>8,238</b></u>	<u><b>5,533</b></u>
	<u><b>11,573</b></u>	<u><b>16,984</b></u>

已逾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：

	2019	2018
年初餘額	28,015	27,843
增加	-	414
撥回	(74)	(242)
處置子公司	(5,198)	-
	<u>22,743</u>	<u>28,015</u>
年末餘額	<u>22,743</u>	<u>28,015</u>

### 13. 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：

	2019	2018
1年以內	278,514	343,385
1年至2年	85,845	102,312
2年以上	89,396	164,156
	<u>453,755</u>	<u>609,853</u>
	<u>453,755</u>	<u>609,853</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。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外部核數師之獨立核數師報告摘錄：

### 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 強調事項－與持續經營有關的重大不確定性

謹請注意合併財務報表附註2.1，當中指出於2019年12月31日貴集團流動負債包括借款人民幣6.979億元，由於貴集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自2018年出現財務狀況惡化，導致其中人民幣2.00億元違約及即刻到期償還。於2019年12月31日之後，貴公司兩名執行董事被中國機關逮捕，構成貴集團若干貸款及貴集團擔保的合營企業貸款的貸款協議項下的若干觸發事件的發生。上述事項導致貴集團於本報告日期共有人民幣11.83億元的借款須應要求即時償還，而相關貸款人有權要求貴集團履行擔保責任償還人民幣34.14億元的合營企業貸款。此等情況以及合併財務報表附註2.1載列的其他事項表明存在重大不確定性，可能對貴集團繼續按持續經營基準經營業務的能力構成重大疑問。我們的審計意見並未因該等事件而修改。

## 董事會對於獨立核數師意見的回應

獨立核數師於本公司截至2019年12月31日止年度年報的獨立核數師報告中，就「與持續經營有關的重大不確定性」詳述之問題，發表了意見。本集團董事會謹此闡述對上述問題之考慮及回應：

### 1、本集團的經營情況是貸款方是否行使其還款權利的最重要考慮因素

董事會認為，本集團與本集團之最終控股股東中國民生投資股份有限公司(中國民生)一直保持相對獨立，無重大關聯交易。鑒於彭心曠先生被公安部門採取了限制性措施，董事會已於2020年1月19日委任執行董事朱強先生為本公司代理行政總裁，處理本公司行政總裁的職務，並於2020年2月28日決議，暫停彭心曠先生及陳東輝先生於本公司作為執行董事的所有行政及執行職責及權力，直至另行通知，同時委任雷德超先生為執行董事及董事會主席。貸款人是否根據標準格式條款要求本集團還款，主要基於對本集團經營情況之判斷，本集團亦一直積極與相關貸款人溝通。截至本公告日，本集團正常償還和延期各項貸款，整體經營情況持續穩定。董事有信心可使有關貸款人不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還貸款的權利。

## 2、本集團具有償還到期貸款的能力

於2019年12月31日，本集團長期借款流動部分實際為人民幣2.08億元(未計及重新分類為立即償還)，截至本公告日，其中人民幣0.82億元已經完成還款，人民幣1.26億元將於2020年內(按原先還款計劃)償付，剩餘人民幣0.2億元(按原先還款計劃)已被延後至2021年償付。由於中國民生自2018年出現財務狀況惡化，且於2019年12月31日之後本公司兩名執行董事被中國機關逮捕，構成本集團若干貸款及本集團擔保的合營企業貸款的貸款協議項下的若干觸發事件的發生。本集團亦一直積極與貸款人就上述若干貸款及本集團擔保的合營企業貸款溝通，且貸款人並未要求上述若干貸款及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。董事會有信心說服貸款人不要行使有關權利以要求合營企業或本集團於預定的合同還款日期之前立即償還貸款，或要求本集團履行擔保義務。

董事會認為，本集團的營運包括預售及回款等維持正常，並且已按照合同約定的還款時間表償付相關貸款本金及利息。相關貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款。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。

本集團正積極與若干金融機構磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款，若干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。同時本集團繼續加速其於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資，與意向交易對手於若干合營企業及聯營企業持有股權的撤資的準備及協商進度良好。董事會認為，本集團有足夠的財務資源來支持相關貸款的正常還款。

## 業務回顧

二零一九年，政策上中央始終堅持「穩地價穩房價穩預期」長效機制不變，不將房地產作為短期刺激經濟手段，多次強調全面落實因城施策，政策層面有所緩和，「四限」局部放鬆；融資環境仍較為艱難，信託、境外債、開發貸等渠道持續受限，房企整體有息負債餘額的融資成本持續上升，整體壓力較大，房企更重視銷售回款及創新融資產品的搭建；二零一九年，三十強房企新房銷售已佔全國的一半，行業整體集中度進一步提升，銷售規模增速放緩，行業利潤步入平穩期。

面對外界環境壓力，本集團保持穩健，專注於現有資產的優化提升，銷售上加大推盤力度；運營上加強成本管控、流程優化；確保工程進度的同時，追求現金流的穩健；投資上多看少動，適時退出，年內抓住市場時機，將部分資產收益提前資本化，成功實踐了金融地產模式，確保集團現金流的穩健和各項經營工作的有序開展。同時，年內本集團進一步優化了公司資產結構，價值進一步夯實。

本集團二零一九年在售物業主要有北京晨芳雅園、上海名人天地、嘉興湘府、上海綠洲雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、柬埔寨金邊印象和倫敦雅德里爾等項目。二零一九年，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28.09億元，合同銷售樓面面積約102,855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)
北京晨芳雅園	1,122,262	36,483
嘉興湘府	317,680	28,464
上海名人天地	738,687	27,465
上海綠洲雅賓利花園	505,425	4,744
成都綠洲雅賓利花園	15,160	983
倫敦雅德里爾	48,488	117
柬埔寨金邊印象	47,312	4,315
其他	13,553	284
合計	<u>2,808,567</u>	<u>102,855</u>

本集團二零一九年度錄得之營業額淨額約為人民幣6.51億元(二零一八年：人民幣15.51億元)。二零一九年度之毛利，約為人民幣1.87億元(二零一八年：人民幣4.74億元)。

收入	2019 (千人民幣)	2018 (千人民幣)
物業銷售收入	451,378	1,280,765
物業出租收入	114,312	161,785
物業管理收入	22,885	18,311
建造智能化網絡設施收入	1,837	4,985
其他收入	70,714	99,611
	<b>661,126</b>	1,565,457
減：税金及附加費用	<b>(9,791)</b>	(14,148)
總收入	<b>651,335</b>	<b>1,551,309</b>

## 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、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、美國75 Howard項目和柬埔寨金邊印象等項目。

### 動遷工作

#### 上海華府一號(琴海苑)

截止二零一九年底，居民(含個體戶)累計已簽約964證，簽約率96%；居民(含個體戶)累計已搬遷923證，搬遷率92%。單位累計已簽約34證，佔總數39證的87%，已搬遷並結算23證，搬遷率59%。徵補決定工作穩步推進。

#### 長沙福地雅賓利

截止二零一九年十月份，已辦理一期交地，年內已取得售樓處工程規劃許可證，完成現場臨電安裝，正在辦理一期工程規劃許可證。

## **張家口棚改項目**

截止二零一九年底，項目累計簽約806戶，餘151戶未簽約，簽約率約84.22%，其中「北區+道路」地塊已完成簽約182戶，簽約率72%。

## **工程建設**

### **成都綠洲雅賓利花園**

二零一九年，成都綠洲雅賓利花園二期3#、4#號樓精裝工程全部竣工並順利交付，交付率達到99%，提前完成了年初目標，並且成本控制工作完成較好。

### **嘉興湘府**

二零一九年，嘉興湘府項目瀾灣二期完成北區主體結構封頂，南區完成工程結構三層樓，北區與南區分別於二零一九年九月及十二月開盤銷售，銷售情況較好。

### **大連綠洲城市花園**

大連綠洲城市花園位於瓦房店市，共分為9幅地塊。二零一九年上半年，項目9幅土地已經全部取得土地權證，地塊間的地下石油管綫完成拆除工作，年內正在開展項目方案設計等相關工作。

### **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。截至二零一九年底項目已完成工程結構6層樓，於十二月取得了預售許可證，並於次年一月正式對外預售。

### **英國雅德里爾項目**

英國雅德里爾項目位於倫敦肯辛頓區，43個可售單元，可售面積3,259平方米。二零一九年項目竣工，先前已簽約物業正在陸續辦理交付，剩餘6套物業目前正在清盤中。

## **柬埔寨金邊印象項目**

柬埔寨金邊印象項目位於首都金邊市，地處西部森速區，為金邊發展的新興區域，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，可售面積90,321平方米，包含住宅及商業。二零一九年項目已完成一期支護施工，並啓動土方施工，項目已開盤預售。

## **土地儲備**

於二零一九年十二月三十一日，本集團於上海、長沙、嘉興、大連、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約183萬平方米的土地儲備。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**

二零一九年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中持續提升經營效益。

## **綠洲中環中心**

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心運用與寫字樓連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。二零一九年，綠洲中環中心引入優質商戶，持續優化商業結構和業態布局，出租率繼續保持100%，營業收入及利潤同比穩步提升。

## **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，二零一九年，項目出租面積7.94萬m<sup>2</sup>，總體租金水平較年初有所提高，經營較為穩定。

## **上海美蘭湖高爾夫俱樂部項目**

上海美蘭湖高爾夫球場為北上海的高水準專業球場，年內獲得全國百佳球場第九名，球場知名度持續提高，營業收入及毛利潤同比均相對較為穩健。

## 投資業務獲利退出

### 英國寫字樓項目

英國兩棟寫字樓於二零一六年收購取得，收購後通過融資、規劃論證與招租優化業態等方式增加業務估值。二零一八年項目已退出48.9%權益，二零一九上半年，順利實現剩餘股權的全部退出，回籠資金3,090萬英鎊，集團獲得了較合理的投資回報。

### 老港項目

二零一七年上置與上海恒大建材合資收購老港物流地產抵押債權，上置出資4,505萬元，收購後持續與債務人洽談償付方案及接洽債權意向買家。二零一九年該債權實現溢價轉讓，本集團回收資金5,300萬元，再次成功實踐了金融地產模式。

### 瀋陽雅賓利花園項目

瀋陽項目位於瀋陽市中心和平區，已開發物業計容建築面積33.8萬m<sup>2</sup>，待開發物業計容建築面積21.6萬m<sup>2</sup>，二零一九年，為更好實現戰略聚焦，專注於核心資產及尋求資金充分發揮其潛力，經過與多家意向方的持續談判，上置集團以18.32億元的對價轉讓瀋陽雅賓利項目所有股權及債權，較原始項目獲取估值實現較大增值。

## 重大交易

1. 於2019年5月30日(交易時段後)，華通投資有限公司(本公司直接全資附屬公司)、榮和國際集團有限公司(本公司附屬公司層面的關連人士)、佳成控股貿易有限公司及潤斯投資有限公司(本公司間接非全資附屬公司)訂立協議，據此，華通投資有限公司同意出售，及榮和國際集團有限公司及佳成控股貿易有限公司同意購買潤斯投資有限公司合共51.1%股權及購買潤斯投資有限公司欠付華通投資有限公司的未償還股東貸款，總代價約為31.76百萬英鎊。根據上市規則第14.22條，該出售交易與本公司於2018年進行的另一項出售交易合併為一系列交易。進一步詳情載於本公司日期為2019年5月30日的公告及本公司日期為2019年7月12日的通函。

2. 於2019年6月11日(交易時段後)，康明投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)、瀋陽綠怡酒店管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)、上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)(作為賣方)、香港創地有限公司、瀋陽瑞光貿易有限公司(作為買方)與遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(本公司間接非全資附屬公司)訂立協議，據此，(i)賣方同意出售及賣方同意購買遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司的100%股權，總對價為人民幣11.52億元；及(ii)買方同意支付康明投資有限公司及瀋陽綠怡酒店管理有限公司應收遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司的未償還貸款，於2019年4月30日為約人民幣135.16百萬元。買方亦同意支付遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司結欠中民嘉業投資有限公司(本公司控股股東)的貸款及相關利息，於2019年4月30日約為人民幣269.79百萬元。進一步詳情載於本公司日期為2019年6月11日的公告及本公司日期為2019年7月25日的通函。

## 本集團榮譽

- 1、上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市寶山區旅遊業發展協會 — 2019年度「優質服務達標單位」
- 2、上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市寶山區旅遊業發展協會 — 「先進單位」
- 3、上海美蘭湖國際會議中心榮獲2019攜程酒店 — 「最佳商務酒店」
- 4、上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海寶山區餐飲協會 — 2019年「寶山區餐飲服務食品安全先進單位」
- 5、上海美蘭湖高爾夫俱樂部項目榮獲《高爾夫大師》「中國百佳球場大獎」前十

## 業務展望

二零一九年，中央政策始終堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的長效管理調控機制，以此促進房地產市場平穩健康發展；城鎮化是房地產發展的根本驅動力，目前房地產面臨調控，雖有震蕩，但中國的城鎮化率仍低於美日英等發達國家，居民槓杆率也低於主流發達國家，中國城鎮化率仍有較大提升空間。二零一九年以來，以老舊小區改造為代表的城市更新已上升到國家政策層面，成為新一輪市場熱點，總體上房地產市場仍有較大發展空間。

二零二零年，本集團將結合自身優勢，透徹把握政策方向，立足公司持續發展、維護股東和投資者利益需要，在地產開發、地產投資兩個板塊持續佈局。工作上以年度經營目標為指針，以資金為紐帶，以資產定價為出發點，加大績效考核力度，創造多贏局面。同時集團將進行戰略聚焦，進一步優化資產結構，融資方面探索多元化融資渠道；開發類物業加快開發節奏，持有類項目提升經營、提升估值，為項目拓展和對外融資夯實基礎；確保各項工作的平穩開展。

## 財務評論

### 收入及股東應佔利潤

本集團二零一九年之收入淨額約為人民幣6.51億元(二零一八年：人民幣15.51億元)，比二零一八年下降約58%。二零一九年本公司股東應佔虧損約為人民幣22.57億元，而二零一八年本公司股東應佔利潤約為人民幣1.14億元。該損失主要歸因於由於房地產業務宏觀經濟下行壓力，本集團經過慎重考慮後為部分房地產、投資和應收款項計提了較大的減值損失。

### 股息

董事會已決議不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

### 財務資源及流動現金

於二零一九年十二月三十一日，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5.22億元(二零一八年：人民幣7.01億元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣12.54億元(二零一八年：人民幣-3.45億元)，比去年上升463%。流動比率約為1.27倍(二零一八年：0.96倍)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至1.82倍(二零一八年：1.67倍)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率約為43%(二零一八年：47%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行結餘)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國之總僱員人數為419人(二零一八年：482人)。本集團於二零一九年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣1.33億元(二零一八年：人民幣0.82億元)，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釐訂。

## 資產抵押及或有負債

於2019年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣17.43億元(2018年：人民幣35.04億元)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約人民幣1.18億元，該等合同至2019年12月31日仍然有效。

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供擔保。於2019年12月31日，該等擔保達約人民幣34.14億元(2018年12月31日：約人民幣32.59億元)。

同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於2019年末已提款美元3,495萬元(2018年：無)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於2019年12月31日的餘額為美元2,492萬(2018年12月31日：美元2,492萬)。

此外，本集團於附屬公司的若干股權因針對一間附屬公司提起的訴訟遭到凍結。本集團亦有往年交易相關的數起其他訴訟。董事認為，本集團產生任何該等訴訟引起之虧損的可能性甚微，因此，提供進一步詳情無意義。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2019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2019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

彭心曠先生(「彭先生」)於2019年7月18日至2020年2月28日期間擔任本集團主席兼行政總裁。

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。本集團主席負責領導董事會，確保其有效運作並履行其職責，而本集團行政總裁負責本集團業務發展及日常管理的整體執行工作。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由彭先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。董事會認為彭先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

### 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

根據守則的守則條文第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2019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」)。經向所有本公司董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2019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2019年12月31日止年度的經審核年度業績。

## 刊發年度業績及年度報告

本公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre>)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2019年12月31日止年度報告將於2020年5月15日或之前寄發予本公司股東，並在本公司聯交所網站刊發。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
雷德超

香港，2020年5月14日

於本公告之日，董事會包括八名執行董事，即雷德超先生、朱強先生、秦文英女士、蔣琦先生、蔣楚明女士、宗式華先生、彭心曠先生(被暫停)及陳東輝先生(被暫停)；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