

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日止年度之 未經審核全年業績公告

未經審核綜合業績

誠如「審閱未經審核全年業績」所述之原因，上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的全年業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止年度之未經審核綜合業績如下：

未經審核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 (未經審核)	2018 (經審核)
收入	3	651,335	1,551,309
銷售成本	4	<u>(464,490)</u>	<u>(1,077,340)</u>
毛利		186,845	473,969
處置子公司及合營企業權益產生之溢利－淨額		157,336	242,900
金融資產之減值虧損淨額	4	(1,066,013)	(11,476)
其他(虧損)／溢利－淨額	5	(1,099,169)	176,113
銷售及分銷成本	4	(35,270)	(45,085)
管理費用	4	<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	6	<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>

	附註	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
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虧損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		<u>(2,287,628)</u>	<u>93,075</u>
(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)
		<u>(2,281,142)</u>	<u>98,846</u>
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)
		<u>(2,287,628)</u>	<u>93,075</u>
歸屬於本公司股東之每股(虧損)/盈利：			
— 基本	7	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

未經審核合併財務狀況表

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)

	12月31日	
	2019	2018
	(未經審核)	(經審核)
	附註	
資產		
非流動資產		
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	225,325	–
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	–	574,426
其他非流動資產	173,634	171,474
	<u>9,635,841</u>	<u>12,399,488</u>
流動資產		
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	9 11,573	16,984
其他應收款	2,156,303	2,365,212
預付款項及其他流動資產	35,298	341,216
使用權資產	5,380	–
預付所得稅	68,302	103,400
按攤餘成本列賬之其他金融資產	1,117,123	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>5,844,831</u>	<u>8,490,758</u>
資產總計	<u><u>15,480,672</u></u>	<u><u>20,890,246</u></u>

	12月31日	
	2019	2018
	(未經審核)	(經審核)
	附註	
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	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>
權益總計	<u>5,485,510</u>	<u>7,818,251</u>
負債		
非流動負債		
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>5,410,026</u>	<u>4,236,115</u>
流動負債		
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	10 453,755	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>4,585,136</u>	<u>8,835,880</u>
負債總計	<u>9,995,162</u>	<u>13,071,995</u>
權益及負債總計	<u>15,480,672</u>	<u>20,890,246</u>

未經審核合併財務信息附註

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)

1 編製基準

本公告所載未經審核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未經審核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2019年12月31日，本集團流動負債包括流動借款人民幣6.979億元，由於本集團若干關聯公司於2018年的財務狀況惡化，導致其中人民幣2.00億元即刻到期或按貸款人要求償還。於2019年12月31日之後，本公司執行董事、前任行政總裁兼董事主席彭心曠先生被逮補，本公司執行董事陳東輝先生亦被拘留，技術上構成本集團借入或擔保的若干貸款的若干貸款協議項下的若干觸發事件的發生。該等上述事項導致本集團截至2019年12月31日共有人民幣11.83億元借款，其中人民幣9.182億元計入為非流動借款，及由本集團擔保的合營企業之人民幣34.14億元貸款須於年末後立即償還。然而本集團於2019年12月31日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，且於該等財務報表頒佈日止，本集團已按照合同約定的還款時間表償付貸款本金及利息。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相關貸款的正常還款。董事有信心可使有關貸款人不會於其原定合約還款日期行使其要求本集團立即償還貸款的權利。
- 2) 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金融機構貸款。
- 3) 本集團於其若干策略變動後，繼續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2019年12月31日後，本集團就若干合營企業持有股權的撤資，與意向交易對手的準備及協商進度良好。本集團預期就該等交易於未來數月達成最終協議及於2020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，董事有信心，本集團將能夠成功完成上述撤資及於2020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2019年12月31日起至少十二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、已完成目前處於不同階段的撤資交易、成功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2019年12月31日起計未來十二個月期間到期時履行其償債義務。因此，董事信納，合併財務報表按持續經營基準編製乃屬合適。

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和擔保；
- (ii) 在需要時成功獲取新的融資來源；
- (iii) 成功完成若干金融資產投資、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交易並準時收回交易款項。

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. 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」
- 2015年至2017年周期的年度改進。

採納上述新訂準則，對現有香港財務報告準則的修訂及詮釋不對本集團截至2019年12月31日止年度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。

3. 收入

收入分析如下：

	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
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	<u>70,714</u>	<u>99,611</u>
	661,126	1,565,457
減：税金及附加	<u>(9,791)</u>	<u>(14,148)</u>
總收入	<u><u>651,335</u></u>	<u><u>1,551,309</u></u>

4. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
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)	496,326	1,263,259
物業、機器及設備折舊	19,488	26,097
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	—
廣告成本	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	37,389	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為人民幣120千元。於2018年，概無產生非核數服務。

5 其他(虧損)/溢利－淨額

其他(虧損)/溢利－淨額分析如下：

	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
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
於聯營企業的投資減值	(4,172)	—
閒置土地罰款	(2,000)	(47,000)
物業、機器及設備處置溢利淨額	249	61
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
(調整)沒收預付款	(16,248)	60,000
其他	9,620	14,483
	<u>(1,099,169)</u>	<u>176,113</u>

6. 所得稅開支/(抵免)

所得稅分析如下：

	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅	66,057	28,045
— 中國大陸土地增值稅	(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	(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>

7. 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 (未經審核)	2018 (經審核)
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。

8. 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)。

9. 應收賬款

	2019 (未經審核)	2018 (經審核)
應收賬款	34,316	44,999
減：減值撥備	<u>(22,743)</u>	<u>(28,015)</u>
	<u>11,573</u>	<u>16,984</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 (未經審核)	2018 (經審核)
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>34,316</u>	<u>44,999</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 (未經審核)	2018 (經審核)
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	—	—
121天以上	<u>8,238</u>	<u>5,533</u>
	<u>8,238</u>	<u>5,533</u>
	<u>11,573</u>	<u>16,984</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 (未經審核)	2018 (經審核)
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>

10. 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 (未經審核)	2018 (經審核)
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>

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27.72億元，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	281,088	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>2,771,975</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
	661,126	1,565,457
減：税金及附加費用	(9,791)	(14,148)
總收入	651,335	1,551,309

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，交付率已達92%，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，並啟動土方施工，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，項目新簽面積7.94萬m²，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5,700萬元，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m²，待開發物業計容建築面積21.6萬m²，二零一九年，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18.315億元的對價轉讓瀋陽雅賓利項目所有股權，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，總價為人民幣11.5億元；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未經審核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22.56億元(未經審核)，而二零一八年本公司股東應佔利潤約為人民幣1.14億元(經審核)。該損失主要歸因於房地產銷售所交付面積的減少，房地產開發收入和毛利減少。同時，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12.60億元(二零一八年：人民幣-3.45億元)，比去年上升465%。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下降至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提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，該等擔保達約人民幣34.14億元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣32.59億元)。

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.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.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。

審閱未經審核全年業績

截至 2019 年 12 月 31 日止本集團年度全年業績的審核程序尚未完成，由於中國部分地區因對抗新型冠狀病毒 (COVID-2019) 而實施限制。本公告載列之未經審核業績尚未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 13.49(2) 條的規定取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績公告。

本公告載列之未經審核全年業績已由本公司的審核委員會審閱。

進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會刊發進一步公告：(i)有關截至2019年12月31日止年度之經審核業績取得本公司核數師同意及比較本公告載列之未經審核全年業績之重大相異之處(如有)；(ii)擬即將召開的股東周年大會的建議日期；及(iii)為確定股東出席股東周年大會並於會上投票資格而暫停本公司普通股股份過戶登記的日期(及建議有關支付股息(如有)的安排)。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

本公告所載列有關本集團全年業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
雷德超

香港，2020年3月31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