

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2021年12月31日止年度
未經審核年度業績**

由於下文「審閱未經審核年度業績」中解釋的原因，上置集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的年度業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事會（「董事會」）欣然公佈本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核綜合業績，有關詳情如下：

未經審核合併損益及其他綜合收益表

截至2021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	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
收入	3	779,581	289,201
銷售成本	4	<u>(555,799)</u>	<u>(352,662)</u>
毛利／(負毛利)		223,782	(63,461)
處置子公司及一間合營企業權益產生之 溢利—淨額		—	81,418
金融資產之減值撥回／(減值虧損) 溢利淨額	4	14,326	(278,148)
其他收入	5	127,610	139,416
其他溢利／(虧損)—淨額	5	94,461	(484,442)
銷售及分銷成本	4	(23,747)	(24,493)
管理費用	4	<u>(182,495)</u>	<u>(160,832)</u>
營運利潤／(虧損)		<u>253,937</u>	<u>(790,542)</u>
財務收入		1,704	8,059
財務成本		<u>(267,365)</u>	<u>(208,229)</u>
財務成本—淨額		<u>(265,661)</u>	<u>(200,170)</u>
應佔聯營企業之業績		9,918	81,114
應佔合營企業之業績		<u>30,047</u>	<u>(57,067)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)		28,241	(966,665)
所得稅開支	6	<u>(532)</u>	<u>30,226</u>
年內利潤／(虧損)		<u>27,709</u>	<u>(936,439)</u>

	附註	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
其他綜合收益／(虧損)，扣除稅項			
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		41	(77,786)
按公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的金融資產的公允價值變動， 扣除稅項		1,424	-
轉出至損益的項目：			
轉出至損益及計入出售附屬公司產生之 收益且於以往在其他綜合收益中確認 的匯兌差異		-	(392)
年度綜合收益／(虧損)總額		29,174	(1,014,617)
利潤／(虧損)歸屬於：			
本公司股東		38,142	(918,778)
非控股股東權益		(10,433)	(17,661)
		27,709	(936,439)
綜合收益／(虧損)總額歸屬於：			
本公司股東		39,607	(996,956)
非控股股東權益		(10,433)	(17,661)
		29,174	(1,014,617)
歸屬於本公司股東之每股利潤／(虧損)：			
— 基本	7	人民幣0.002元	人民幣(0.04)元
— 攤薄		人民幣0.002元	人民幣(0.04)元

未經審核合併財務狀況表

於2021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	
	附註	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	325,856	178,259
投資物業	4,154,300	4,112,500
使用權資產	260,652	221,380
於聯營企業之投資	951,598	983,778
於合營企業之投資	2,890,109	2,619,175
遞延所得稅資產	252,391	253,004
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益之金融資產	39,955	38,056
其他非流動資產	85,074	162,401
	<u>8,959,935</u>	<u>8,568,553</u>
流動資產		
預付土地租賃款	732,226	756,407
以供出售之持有或開發中物業	1,711,184	1,031,028
存貨	1,041	448
應收賬款	9 25,013	42,057
其他應收款	1,273,824	1,857,011
預付款項及其他流動資產	27,705	61,642
預付所得稅	4,360	25,369
以攤銷成本列賬之其他金融資產	1,214,271	1,463,229
現金及現金等價物	70,521	379,654
受限制現金	37,364	2,641
分類至持有待售資產	23,031	-
	<u>5,120,540</u>	<u>5,619,486</u>
資產總計	<u><u>14,080,475</u></u>	<u><u>14,188,039</u></u>

	12月31日	
	附註 2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
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	179,101	167,842
累計虧損	<u>(2,711,915)</u>	<u>(2,732,024)</u>
歸屬於本公司股東權益	4,214,974	4,183,606
非控股股東權益	<u>268,435</u>	<u>287,287</u>
權益總計	<u>4,483,409</u>	<u>4,470,893</u>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	3,344,629	3,064,658
租賃負債	31,409	32,599
遞延所得稅負債	1,580,800	1,398,301
其他非流動負債	<u>286,687</u>	<u>—</u>
	<u>5,243,525</u>	<u>4,495,558</u>
流動負債		
計息銀行及其他借款	896,749	1,511,281
租賃負債	3,187	5,682
合同負債	71,925	546,270
應付賬款	10 484,810	445,888
其他應付款項及應計項目	2,010,092	1,821,103
當期所得稅負債	<u>886,778</u>	<u>891,364</u>
	<u>4,353,541</u>	<u>5,221,588</u>
負債總計	<u>9,597,066</u>	<u>9,717,146</u>
權益及負債總計	<u><u>14,080,475</u></u>	<u><u>14,188,039</u></u>

附註：

1. 公司及集團資料

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。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計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為控股公司。重組之具體細節已載於本公司一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份已於一九九九年十二月十日在聯交所上市。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。

本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸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2021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61.44%(2020年：61.44%)。

除非另外說明，財務信息以人民幣(「人民幣」)千元列報。

2. 編製基準

本公告所載未經審核之年度業績並不構成本集團截至2021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。

編製符合香港財務報告準則的未經審核之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2021年12月31日，本集團流動負債包括借款人民幣896.7百萬元，由於(1)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；及(2)於2020年1月及2月，本公司前任董事彭心曠先生被中國相關機關逮捕，本公司前任董事陳東輝先生亦被拘留，導致其中人民幣864.9百萬元違約並須根據要求立即償還。上述事件亦導致本集團擔保的合營企業貸款人民幣44.52億元違約，致使相關貸款人有權要求本集團履行擔保責任償還合營企業貸款。然而，於2021年12月31日本集團的現金及現金等價物僅為人民幣70.5百萬元。

鑒於上述合營企業貸款應計利息人民幣181.5百萬元未能於2022年3月21日清償，貸款人於2022年3月22日向合營企業及擔保人發出要求函件要求合營企業及各擔保人應履行相關付款或擔保責任，於2022年3月31日前支付應計利息及相關的逾期利息。

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疑慮。

鑒於該情況，董事在評核本集團有否充足資金履行其財務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現金流量：

- 1) 雖然相關貸款人並未要求本集團立即償還貸款，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。董事有信心說服有關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) 本集團正積極地與合營企業及合營企業的另一股東討論上述本集團擔保的合營企業貸款逾期應計利息的支付計劃。本集團同時正就逾期應計利息支付及修訂相關付款條款積極地與貸款人商討。董事有信心說服貸款人給予合營企業及擔保人更多時間以清償逾期利息並在此之前不要採取進一步行動。
- 3) 本集團正積極與若干金融機構磋商，以按合理成本獲得新貸款。若干金融機構已表示其有意向本集團授出新貸款。鑒於本集團信譽良好且提供足夠物業及其他資產抵押的能力，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) 本集團將繼續加快從其金融資產投資、其於若干物業資產的投資以及其於若干合營企業及聯營公司的股權中撤資。慮及本集團對金融資產、合營企業及聯營公司的投資均以物業項目為底層資產，董事相信本集團將能夠成功、及時地從上述交易及投資中為本集團產生現金流入。

本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自2021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2021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以行使其合約權利要求立即償還有關借款；
- (ii) 成功與本集團合營企業貸款人溝通，以使貸款人將不要採取進一步行動，從而合營企業及擔保人有充足時間清償合營企業貸款的逾期利息；
- (iii) 在需要時成功獲取新的融資來源；
- (iv) 成功且及時完成對本集團金融資產投資、於若干合營企業及聯營公司的投資、於物業資產的投資的撤資，及時收取先前出售交易所得款項。

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未經審核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2021年已採納的香港財務報告準則之修訂

本集團已採用於截至2021年12月31日止財政年度生效之香港財務報告準則之下列修訂。

- 香港財務報告準則第16號的修訂—新冠肺炎相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)—利率基準改革第2階段

採納上述香港財務報告準則之修訂，對本集團截至2021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. 收入

收入分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	586,486	114,268
— 醫院服務收入	<u>10,411</u>	<u>13,944</u>
	<u>596,897</u>	<u>128,212</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	31,580	28,288
— 醫院服務收入	24,405	32,572
— 建造智能化網絡設施收入	<u>1,214</u>	<u>1,049</u>
	57,199	61,909
物業出租收入	130,004	94,888
其他收入	—	6,001
減：税金及附加費	<u>(4,519)</u>	<u>(1,809)</u>
總收入	<u><u>779,581</u></u>	<u><u>289,201</u></u>

4. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
已售存貨成本(不含折舊,撥備及撥回以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款減值)	498,665	118,928
物業、機器及設備折舊	9,174	7,741
使用權資產折舊	10,355	10,311
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)	116,593	95,327
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	8,673	52,222
預付土地租賃款減值撥備	2,864	142,696
專業服務費	29,887	22,351
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	4,512	17,180
物業經營租賃費用	5,498	688
審計師薪酬(*)		
— 一年度核數服務	3,200	3,200
— 非核數服務	139	587
營銷成本	5,835	3,483
各項稅金	17,728	12,765
差旅費	2,001	3,413
辦公費	2,992	2,816
水電費	3,697	3,286
金融資產減值虧損淨額		
— 其他應收款減值(撥回)/撥備	(33,947)	175,117
— 應收賬款減值撥備	5,179	-
— 按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備	14,599	64,337
— 其他非流動資產減值轉回	(157)	(14)
— 預付款項減值撥備	-	1,500
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產減值撥備	-	37,208
商譽減值撥備	-	16,271
其他	40,228	24,722
	747,715	816,135

* 核數師於2021年的薪酬包括為本公司環境、社會及管治報告提供諮詢服務的非核數服務費人民幣139千元。核數師於2020年的薪酬包括為2020年由本公司刊發的通函提供的相關服務及為本公司環境、社會及管治報告提供諮詢服務的非核數服務費,分別為人民幣448千元及人民幣139千元。

5. 其他收入及其他溢利／(虧損)－淨額

其他收入之分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
應收關連方貸款利息收入	110,389	102,681
向合營企業提供擔保的收入	13,730	36,735
其他	3,491	—
	<u>127,610</u>	<u>139,416</u>

其他溢利／(虧損)－淨額之分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
於聯營企業的投資減值	—	(268,735)
於合營企業的投資減值撥回／(撥備)	44,470	(12,581)
物業、機器及設備投資減值撥回	20,165	—
投資物業公允價值虧損淨額	(147,200)	(189,033)
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之 金融資產處置虧損	—	(43,818)
應收款項處置溢利淨額	104,619	—
按攤餘成本列賬的其他金融負債的重估溢利	58,483	—
法律風險應計費用	(1,888)	—
從彭心曠先生收回資金的收益	12,639	—
物業、機器及設備處置溢利淨額	78	785
其他	3,095	28,940
	<u>94,461</u>	<u>(484,442)</u>

6. 所得稅開支

所得稅分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅	11,885	13,657
— 中國大陸土地增值稅	<u>25,501</u>	<u>2,979</u>
	<u>37,386</u>	<u>16,636</u>
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	(20,154)	(39,692)
— 中國大陸土地增值稅	(7,553)	(513)
— 中國大陸代扣代繳所得稅	<u>(9,147)</u>	<u>(6,657)</u>
	<u>(36,854)</u>	<u>(46,862)</u>
年度稅項抵免總額	<u>(532)</u>	<u>(30,226)</u>

7. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

(a) 基本

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

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司股東應佔利潤／(虧損)	<u>38,142</u>	<u>(918,778)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</u>
每股基本利潤／(虧損)	<u>0.002</u>	<u>(0.04)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損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在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2021年及2020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未來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2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

9. 應收賬款

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
應收賬款	52,935	64,800
減：減值撥備	(27,922)	(22,743)
	<u>25,013</u>	<u>42,057</u>

在本報告期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
6個月以內	20,937	33,786
6個月至1年	2,279	–
1年至2年	700	806
2年以上	29,019	30,208
	<u>52,935</u>	<u>64,800</u>

本集團的開發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六個月。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用集中風險。應收賬款均為不付息應收賬款。

應收賬款計提之減值撥備的變動如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
年初	22,743	22,743
添置	<u>5,179</u>	<u>—</u>
年末	<u>27,922</u>	<u>22,743</u>

10. 應付賬款

在本報告期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
1年內	218,592	271,612
1年至2年	83,621	97,720
2年以上	<u>182,597</u>	<u>76,556</u>
	<u>484,810</u>	<u>445,888</u>

應付賬款主要是物業建設及土地開發所產生。應付賬款不計息且通常在一年內償付。

業務回顧

近年來，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，中央在金融、土地、市場監管等領域連續出臺政策，各地按照長效機制要求也不斷嚴格調控。加快建立多主體供給、多管道保障、租購並舉的住房制度、「促進房地產與實體經濟協調發展」的政策方向連續、穩定，倒逼企業轉變發展模式。房地產行業正在發生深刻變局。雖整體行業面臨回歸常態的挑戰，但圍繞城市更新、民生服務等系列需求仍有較大發展機會。本集團將堅定實施不動產開發、經營、服務並重戰略，與城市同步發展、與客戶同步發展，以「長期最大化市場價值」為目標。

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團對現有項目進行全面複盤梳理，聚焦「開工開售、經營提升、資產盤活、債務清收」等方面持續發力，保持了公司的穩定經營，並實現扭虧為盈。開發運營方面，本年度國內有上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利等多個項目解決前序歷史遺留問題，實現開工並陸續開盤取證銷售；嘉興湘府順利完成交付並實現年度做收；持有物業方面，2021年核心工作為定位優化，業態調整、租決調整、引入優質商戶等，通過系列深入工作實現運營提升，最終落實到出租率及收繳率的提高；投資方面積極進行項目資源儲備，接洽多個潛在投資項目，為後續項目落地蓄力。總體來看，本集團全年各項經營工作有序開展。

本集團2021年在售物業主要有美國75 Howard項目、長沙綠洲雅賓利、上海綠洲雅賓利花園、上海美蘭天地、嘉興湘府等項目。2021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7.36億元，合同銷售樓面面積約22,520平方米。

項目	銷售合同 金額 (千人民幣)	銷售合同 面積 (平方米)
美國75 Howard	457,483	2,060
長沙綠洲雅賓利	72,091	7,905
上海綠洲雅賓利花園	96,749	2,123
上海美蘭天地	44,832	1,092
嘉興湘府	17,056	2,594
其他	47,495	6,746
合計	<u>735,706</u>	<u>22,520</u>

本集團2021年度錄得之營業額淨額約為人民幣7.80億元(2020年：人民幣2.89億元)。2021年度之毛利，約為人民幣2.24億元(2020年：負毛利人民幣0.63億元)。

收入	2021年	2020年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	586,486	114,268
— 醫院服務收入	10,411	13,944
	<u>596,897</u>	<u>128,212</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	31,580	28,288
— 醫院服務收入	24,405	32,572
— 建造智能化網絡設施收入	1,214	1,049
	<u>57,199</u>	<u>61,909</u>
物業租賃收入	130,004	94,888
其他收入	—	6,001
減：税金及附加	(4,519)	(1,809)
總收入	<u>779,581</u>	<u>289,201</u>

房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海美蘭天地、嘉興湘府、大連雅賓利首府、長沙綠洲雅賓利、美國75 Howard和柬埔寨金邊印象等項目。

房地產開發業務

上海美蘭天地

項目完成了施工許可證變更，並於3月初正式開工，示範區完成品質提升工作於6月正式開放，結合工程進度9月取證銷售，目前持續銷售推進中。

嘉興湘府

項目瀾灣二期總包土建施工完成，達到相關驗收條件。園林景觀、石材、門窗、塗料等工程基本按原計劃施工完成。已竣工備案並進行交付工作，交付率超98%。

大連雅賓利首府

項目完成小股東股權收購工作，成為本集團全資控股子公司。總承包和土方單位已進場，搭設臨時設施，完善臨水臨電等，計畫2022年二季度售樓處開放。

長沙綠洲雅賓利

項目2021年動工，於9月取得一批次預售許可證，10月正式開放售樓處推售，一期部分樓棟已實現主體結構封頂，銷售及工程進展順利，將依據市場情況進行加推。

美國 75 Howard

項目室內精裝修完成，並取得暫住許可證，銷售與交付工作同步進行；施工建設方面，目前主要集中在品質核査方面，預計2022年上半年取得最終完工證書；項目2021年在當地銷售取得突破，但國際疫情尚未穩定，綜合考慮計畫同步開啟國際營銷推廣，促進銷售。

柬埔寨金邊印象

項目一期A棟實現主體結構封頂，完成外立面腳手架拆除並於年末啟動部分精裝修工程，銷售上受疫情影響較大。

徵收工作

張家口棚改項目

項目啟動北側地塊三通一平工作，同步跟進當地市場情況。2021年項目徵收居民累計簽約837戶，簽約率約90%。綜合考慮當地政府財政情況、房產市場低迷，冬季體育賽事的舉辦未能達到一定市場效應。

上海大興街項目

項目2021年獲得銀團放款，使得徵收工作有序推進，徵收居民累計簽約率97.82%，搬遷率95.63%，徵收單位累計簽約率94.87%，搬遷率94.87%，征補決定工作持續推進。項目同步推進地塊規劃指標調整工作，於7月6日通過區規劃及自然資源局規劃設計條件確認，規劃地塊建築總面積約12.04萬平方米，其中經營性建築面積不大於11.88萬平方米。相關內容已於11月8日公示「上海市黃浦區豫園社區C010302單元控制性詳細規劃280A、283A街坊局部調整(HP-50-II風貌保護街坊保護規劃)」並於12月8日公示完成，2022年1月獲得上海市規劃批覆，至此項目整體調規工作已全面完成，將為後續開發運營提供優質條件。

土地儲備

於2021年12月31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150萬平方米的土地儲備。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

2021年，本集團在全面穩步經營的狀態下，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，發揮自身在品牌及管理等方面的優勢，對部分商業物業進行定位優化，業態調整、租決調整、引入優質商戶等，通過系列深入工作實現運營提升。

上海美蘭湖高爾夫

美蘭湖高爾夫球場為北上海高水準專業球場，位列全國百佳球場第九名，2021年完成價格調整；進行燈光球場驗收並已投放使用，通過升級前臺自助結帳功能，執行打球速度管理制度，取得良好效果同時提升了會員滿意度。年內營業收入及利潤較去年同期穩步提升。

上海綠洲中環中心

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。2021年，綠洲中環中心經營有序，營收與利潤小幅增長，意向通過進一步改造升級，提升整體商業經營品質。

上海美蘭湖風情街

美蘭湖風情街，2021年成功引進一尺花園咖啡、麥當勞、星巴克、讀者書店等品牌商戶，打造美蘭湖畔城市新空間，並開展市集活動發展品牌效應，營收較去年同期大幅提升。將持續加強線上推廣、線下活動及會員制度等提升運營，打造成為「彙集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」。

瀋陽華府天地

瀋陽華府天地購物中心，前期受疫情及教育培訓體系調整影響較大，項目主動進行問題商戶清退，改善整體形象。目前正處在升級調整重新招商階段，計畫以CBD商圈需求的業態為主，零售業態以商務時尚、運動休閒為主，餐飲以速餐及商務餐主流餐飲，並圍繞已有資源做兒童相關配套。2021年營收及利潤較去年同期基本持平，計畫2022年重新開業，運營品質將有較大提升。

重大交易

1. 於2021年8月4日，本公司宣佈寧波梅山保稅港區嘉瑀投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與上海華集財務服務有限公司及上海恒瓏泰投資諮詢有限公司(統稱「賣家」)訂立權益轉讓協議，以代價人民幣22,240,931.51元向賣家收購大連上置房地產開發有限公司(「大連上置」)合共39%的股權。於收購事項完成後，大連上置已成為本公司之全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年8月4日之公告。
2. 於2021年12月15日，本公司宣佈上海永高建設有限公司(「上海永高」)(本公司的間接全資附屬公司)與上海柏道信息科技有限公司(「上海柏道」)簽訂股權轉讓協議，以人民幣28,000,000元的代價轉讓上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「上海電信」)20%之股權給上海柏道。於出售事項完成後，本集團再無持有上海電信任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年12月15日之公告。

本集團榮譽

1. 上海美蘭湖小鎮被上海市發展改革委員會列入「國家發改委特色小鎮清單」

2. 上海美蘭湖風情街榮獲寶山區商務委員會評選 —「2021年寶山消費新地標」
3. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲寶山區羅店鎮人民政府 —「北上海生物醫藥產業論壇永久會址」
4. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海寶山區旅館業發展協會 —「2021年寶山區飯店行業協會先進單位」
5. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市寶山區餐飲衛生管理協會及上海市寶山區公司工商聯餐飲商會 —「2021-2022年度寶山區餐飲服務食品安全先進單位」

業務展望

回望2021年，國際環境不穩定性因素仍較多，疫情常態化趨勢明顯，國內經濟雖穩步復甦，整體仍面臨較大壓力，房地產金融監管持續強化，系列管控限制政策出臺。房地產行業正在發生深刻變局。現實賦予我們以責任，面對錯綜複雜的地產形式和較大的經濟下行壓力，本集團堅持向陽而生，用改革的思路去解決歷史遺留問題，用發展的眼光來謀劃公司的未來。

2022年是集團極具挑戰的一年，也是一個新時代的開始。在戰略方面，本集團將以「行穩致遠」為目標，一是在建項目穩定經營，持續開發，提升運營，注重客戶滿意度及企業形象，保證交付；二是重點關注持有型資產經營情況，在業態、租決等決策執行的前提下，持續提升可出租經營面積不低於80%，租金收繳率不低於90%，做好經營品牌口碑營造，為項目所屬地政府形象提升、財政稅收等方面做持續貢獻；三是借助集團股東資源，多元化發展，積極開拓長三角市場，與屬地政府建立良好合作關係，做城市運營服務商。同時，公司將進一步加強精細化管理，盤點優化管理結構，提升整體經營能力。

財務評論

收入及股東應佔利潤

本集團2021年之收入淨額約為人民幣7.80億元(2020年：人民幣2.89億元)，比2020年上升約170%。2021年本公司股東應佔收益約為人民幣0.38億元(2020年：虧損人民幣9.19億元)，實現轉虧為盈，主要是由於：(1)2021年本集團銷售物業的交付面積有所增加以致房地產開發產生的收入及毛利有所增加；(2)經本集團對不同市場環境的地產投資進行審慎評估後對2021年度的地產投資減值未有重大計提，而2020年度本集團對個別投資計提了較大減值虧損。

股息

董事會已決議不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

財務資源及流動現金

於2021年12月31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1.08億元(2020年：人民幣3.82億元)。於2021年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣7.67億元(2020年：人民幣3.98億元)，比去年增長93%。流動比率約為1.18倍(2020年：1.08倍)。

於2021年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.14倍(2020年：2.17倍)。於2021年12月31日，本集團之資本與負債比率約為48%(2020年：48%)，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2021年12月31日，本集團於香港及中華人民共和國之總僱員人數為407人(2020年：407人)。本集團於2021年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣1.10億元(2020年：人民幣1.02億元)，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2021年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣15.25億元(2020年：人民幣16.27億元)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1.48億元，該等合同至2021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銀行借款擔保。於2021年12月31日，該等擔保達約人民幣44.52億元(2020年12月31日：約人民幣34.52億元)。

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2021年末已提款美元2.85億元(2020年：美元1.78億元)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於2021年12月31日的餘額為美元1,335萬(2020年12月31日：美元2,492萬)。

業務審視資料

本集團致力支持環境可持續性。作為一家綜合房地產開發商，本集團已遵守對本集團營運構成重大影響的相關法律和法規。該等法律和法規包括有關空氣及噪音污染以及廢物廢水排放的法規。本集團確認我們的僱員、客戶及合作夥伴是我們可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立密切及關顧之關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其子公司於截至2021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2021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。

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2021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2021年12月31日止年度本集團財務報表的審核程序至今尚未完成，由於中國部分地區因對抗新型冠狀病毒(COVID-2019)而實施限制。本公告載列截至2021年12月31日止年度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。目前預計2021年經審核全年業績之刊發日期將推遲至2022年4月15日或之前。

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2021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)即將召開的股東週年大會的建議日期；及(iii)為確定股東出席股東週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。

董事會提請各位注意，上文所載資料僅基於董事會對本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核管理賬目得出，而該等賬目乃根據國際財務報告準則制定。本公司核數師並未對未經審核之財務資料進行審閱或審核，因此未經審核之財務資料可能會因應審計工作的完成需要而作出調整。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
洪志華

香港，2022年3月28日

於本公告之日，董事會包括四名執行董事，即洪志華先生、孔勇先生、徐明先生及蔣琦先生；兩名非執行董事，即盧劍華先生及羅國榮先生；及三名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生及馬立山先生。

* 僅供識別