

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
經審核年度業績**

茲提述上置集團有限公司(「本公司」)日期為2022年3月28日的公告，內容有關本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度的未經審核年度業績(「2021年未經審核業績公告」)。

誠如2021年未經審核業績公告所述，由於中國部分地區因新冠肺炎疫情而實施防疫限制，截至2021年未經審核業績公告發佈之日，本集團財務報表的審核尚未完成，以及當中所載本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績尚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)條的規定與本公司核數師達成一致。

經審核年度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司審核過程已完成，並就本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合業績取得本公司核數師的同意，有關詳情如下：

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	2020年
收入	4	779,581	289,201
銷售成本	5	(555,799)	(352,662)
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	5	14,326	(278,148)
其他收入	6	127,610	139,416
其他溢利／(虧損)—淨額	6	94,461	(484,442)
銷售及分銷成本	5	(23,747)	(24,493)
管理費用	5	(182,495)	(160,832)
營運利潤／(虧損)		253,937	(790,542)
財務收入		1,704	8,059
財務成本		(267,365)	(208,229)
財務成本—淨額		(265,661)	(200,170)
應佔聯營企業之業績		9,918	81,114
應佔合營企業之業績		30,047	(57,067)
除所得稅前利潤／(虧損)		28,241	(966,665)
所得稅(開支)／抵免	7	(532)	30,226
年內利潤／(虧損)		27,709	(936,439)

附註 2021年 2020年

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子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	<u>29,174</u>	<u>(1,014,617)</u>
---------------	---------------	--------------------

利潤／(虧損)歸屬於：

本公司股東	38,142	(918,778)
非控股股東權益	<u>(10,433)</u>	<u>(17,661)</u>
	<u>27,709</u>	<u>(936,439)</u>

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	<u>(10,433)</u>	<u>(17,661)</u>
	<u>29,174</u>	<u>(1,014,617)</u>

歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

— 基本	8	人民幣 0.002	人民幣 (0.045)
— 攤薄		<u>人民幣 0.002</u>	<u>人民幣 (0.045)</u>

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	2020年
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
遞延稅項資產		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	11	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	10	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 2020年

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 4,483,409 4,470,893

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
遞延稅項負債	1,580,800	1,398,301
其他非流動負債	<u>286,687</u>	<u>—</u>

5,243,525 4,495,558

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	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>

4,353,541 5,221,588

負債總計 9,597,066 9,717,146

權益及負債總計 14,080,475 14,188,039

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計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為控股公司。重組之具體細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份已於1999年12月10日在聯交所上市。本公司在香港的主要經營地點為香港金鐘夏慤道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」)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，其中人民幣864.1百萬元已違約並立即償還(如貸款人要求)。觸發該等借款的違約的原因是(1)本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司自二零一八年出現財務狀況惡化；(2)於2020年1月及2月，本公司執行董事、前任行政總裁兼董事會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。上述事件亦導致本集團擔保的合營企業(「合營企業」)銀團銀行貸款人民幣4,451.8百萬元違約，致使相關貸款人有權要求本集團履行擔保責任償還該貸款。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。

此外，於2021年12月24日，上述合營企業銀團貸款已延期至2022年12月26日（「延期協議」）。除之前銀團貸款協議的條款外，延期協議還明確規定了另外兩起違約事件，即合資企業未能支付2022年3月21日的利息及未能達到2022年3月31日到期的項目安置和土地所有權的目標進度。隨後，合資公司未能支付2022年3月21日到期的利息人民幣181.5百萬元，也未能達到2022年3月31日到期的項目移民安置目標進度。相關貸款人於2022年3月22日發出催款函，要求合營企業及各擔保人應於2022年3月31日前履行其相關付款或擔保義務，否則貸款人可能會收回全部銀團貸款並採取進一步的法律行動。合資企業及包括本集團在內的擔保人自那時起已向貸款人提出和解方案，並一直在積極與貸款人協商。該事項構成2021年12月31日之後的違約事件，導致貸款人有權要求本集團立即履行其擔保義務，並進一步觸發本集團新增的1億元人民幣合同到期借款違約。2022年12月31日之後，如銀行或貸方要求，則須立即償還。

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，董事在評核本集團有否充足的資金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，並且本集團將能夠安排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) 本集團亦與合營企業銀團貸款的貸款方積極溝通，截至綜合財務報表刊發日期，貸款方未要求合營企業立即償還貸款本金，亦未要求本集團立即履行其擔保義務，代合營企業償還貸款本金。本集團正採取各種行動支援合營企業安排償還逾期利息。行動計劃已向貸款人提出，董事有信心說服貸款人就逾期利息達成和解安排，並說服其不要行使有關權利以要求合營企業於原定的合同還款日期之前立即償還銀團銀行貸款，或要求本集團履行其擔保義務。
- 3) 本集團確定並計劃了多項行動，主要包括(a)加大預售或出售本集團已建成或在建物業的力度；(b)剝離其在若干合營企業、物業、廠房和設備以及金融資產中的投資；(c)從合營企業和其他第三方等處收取若干股東貸款和應收款項。本集團將加快上述行動及相關所得款項的籌集。董事相信本集團將能夠成功、及時地從上述行動中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，以及支援合營企業償還逾期利息。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採取行動行使其合約權利要求立即償還有關貸款；
- (ii) 成功、及時與合營企業銀團貸款人磋商，達成逾期利息的和解安排，且貸款人將不會採取行動以行使其合約權利，要求立即償還貸款本金，或要求本集團履行擔保義務；
- (iii) 成功和及時的銷售和預售活動，本集團以合理的價格成功和及時地剝離對若干合營企業、物業、廠房和設備以及金融資產的投資，及時收回這些活動和交易的所得款項，以及及時向合營企業和其他第三方收取股東貸款和應收款項。

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. 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。各分部的業績以稅前營運利潤或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，集團融資(包括財務成本及財務收入)及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個經營分部。

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。

可呈報經營分部如下：

- 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；

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：

	2021年			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
分部收入				
對外銷售	582,636	158,705	38,240	779,581
分部間銷售	—	—	278	278
	<u>582,636</u>	<u>158,705</u>	<u>38,518</u>	<u>779,859</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(278)</u>
收入				<u>779,581</u>
分部利潤／(虧損)	<u>262,401</u>	<u>(23,024)</u>	<u>14,560</u>	<u>253,937</u>

2021年

	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
財務收入				1,704
財務成本				(267,365)
財務成本—淨額				(265,661)
應佔聯營企業之業績				9,918
應佔合營企業之業績				30,047
所得稅前利潤				28,241
分部資產及負債				
分部資產	3,074,962	4,916,481	2,247,325	10,238,768
於聯營企業之投資				951,598
於合營企業之投資				2,890,109
資產總計				14,080,475
分部負債	3,775,075	2,781,432	3,040,559	9,597,066
負債總計	3,775,075	2,781,432	3,040,559	9,597,066
其他分部資料：				
折舊及攤銷	509	1,956	17,064	19,529
資本支出*	29	364	433	826
投資物業公允價值虧損淨額	-	147,200	-	147,200
以供出售之持有或開發中物業 減值撥備	13,797	-	-	13,797
轉回預付土地租賃款減值	(2,260)	-	-	(2,260)
轉回物業、機器及設備投資撥備	-	-	(20,165)	(20,165)
金融資產之減值撥回／(減值虧損) 溢利淨額	(50,172)	1,020	34,826	(14,326)
轉回於合營企業的投資減值				(44,470)

* 資本支出包括物業、機器及設備增加人民幣826千元。

2020年

	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
分部收入				
對外銷售	113,614	94,615	80,972	289,201
分部間銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,518</u>	<u>50,518</u>
	<u>113,614</u>	<u>94,615</u>	<u>131,490</u>	339,719
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(50,518)</u>
收入				<u>289,201</u>
分部虧損	<u>(115,003)</u>	<u>(144,850)</u>	<u>(530,689)</u>	<u>(790,542)</u>
財務收入				8,059
財務成本				<u>(208,229)</u>
財務成本—淨額				<u>(200,170)</u>
應佔聯營企業之業績				81,114
應佔合營企業之業績				<u>(57,067)</u>
所得稅前虧損				<u>(966,665)</u>
分部資產及負債				
分部資產	<u>3,214,318</u>	<u>4,840,315</u>	<u>2,530,453</u>	<u>10,585,086</u>
於聯營企業之投資				983,778
於合營企業之投資				<u>2,619,175</u>
資產總計				<u>14,188,039</u>
分部負債	<u>5,134,447</u>	<u>1,612,882</u>	<u>2,969,817</u>	<u>9,717,146</u>
負債總計	<u>5,134,447</u>	<u>1,612,882</u>	<u>2,969,817</u>	<u>9,717,146</u>

2020年

	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
其他分部資料：				
折舊及攤銷	615	261	17,176	18,052
資本支出*	113	35,876	1,159	37,148
投資物業公允價值虧損淨額	–	189,033	–	189,033
以供出售之持有或開發中物業				
減值撥備	52,222	–	–	52,222
預付土地租賃款減值撥備	142,696	–	–	142,696
商譽減值撥備	16,271	–	–	16,271
金融資產減值虧損淨額	<u>195,792</u>	<u>37,208</u>	<u>45,148</u>	278,148
於合營企業的投資減值撥備				12,581
於聯營企業的投資減值撥備				<u>268,735</u>

* 資本支出包括物業、機器及設備增加(人民幣5,029千元)，投資物業成本增加(人民幣31,133千元)及使用權資產增加(人民幣986千元)。

地區信息

(a) 截至2021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100%(2020年：100%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

於2021年12月31日，本集團89%以上(2020：89%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佈廣泛。截至2021年及2020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：

	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>

(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、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，其直接於收入所得款項中扣除。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化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%的增值稅。

5. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2021年	2020年
已售存貨成本(不含折舊,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及轉回)	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	13,797	52,222
預付土地租賃款減值(轉回)/撥備	(2,260)	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
樓宇經營租賃費用	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。

6. 其他收入及其他溢利／(虧損) — 淨額

其他收入之分析如下：

	2021年	2020年
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	2020年
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	—
處置一塊土地的特定實益權益溢利	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>

7. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2021年	2020年
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	25,501	2,979
	<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	(9,147)	(6,657)
	<u>(36,854)</u>	<u>(46,862)</u>
年度稅項開支／(抵免)總額	<u>532</u>	<u>(30,226)</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2021年12月31日，在「預付所得稅」中記錄的未償還結餘約為人民幣3百萬元(2020年：約人民幣4百萬元)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

(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(2020年：無)。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅於轉讓物業及土地所有權時產生及就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、稅項及所有物業開發支出)，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，通常為銷售及預售物業所得款項之1%至2%(2020年：1%至2%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅」中記錄，於2021年12月31日，預付土地增值稅約人民幣1百萬元(2020年：約人民幣21百萬元)。該等預徵稅項起初在財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

(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處置股權予非徵稅居民企業的收益需要代扣代繳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，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。

8. 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	2020年
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>
每股基本盈利／(虧損)	<u>0.002</u>	<u>(0.045)</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。

9. 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)。

10 按攤銷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：

	2021年	2020年
貸款予關連方(a)	1,248,876	1,563,649
貸款予已處置子公司(b)	-	700,000
其他(c)	-	14,380
	<u>1,248,876</u>	<u>2,278,029</u>
減：按攤餘成本列賬的債務投資虧損撥備(d)	<u>(34,605)</u>	<u>(814,800)</u>
	<u><u>1,214,271</u></u>	<u><u>1,463,229</u></u>

(a) 於2021年12月31日，結餘主要為借予多名關連方約人民幣1,249百萬元(2020年：人民幣1,564百萬元)的計息貸款與撥備約人民幣34百萬元(2020年：人民幣101百萬元)。

(b) 於2020年12月31日，結餘主要為借予一間已處置子公司約人民幣700百萬元的計息貸款與撥備約人民幣700百萬元，已於2021年重新分類至其他應收款。

(c) 於2020年12月31日，結餘主要為借予一名第三方約人民幣14百萬元的計息貸款與撥備約人民幣14百萬元，已於2021年收取。

(d) 由於本公司董事認為若干應收賬款的可收回性不確定，因此於2021年及2020年12月31日計提撥備。

按攤銷成本列賬之其他金融資產撥備變動情況如下：

	2021年	2020年
年初	814,800	750,463
添置	28,981	64,337
因收購一間子公司(前合營企業)而抵銷撥回	(94,794)	–
重新分類為其他應收款減值	(14,382)	–
	(700,000)	–
年末	<u>34,605</u>	<u>814,800</u>

11. 應收賬款

	2021年	2020年
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>

在本報告日期末，根據自發生日確認的應收賬款的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
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。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	2020年
年初	22,743	22,743
添置	<u>5,179</u>	<u>-</u>
年末	<u><u>27,922</u></u>	<u><u>22,743</u></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：

	2021年	2020年
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><u>484,810</u></u>	<u><u>445,888</u></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。

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2021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。

強調事項一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2021年12月31日，貴集團流動負債包括借款人民幣896.7百萬元，由於(1)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；及(2)貴公司兩名執行董事被中國相關機關拘留及逮捕，導致其中人民幣864.1百萬元違約並須立即償還(如貸款人要求)。上述事件亦導致貴集團擔保的合營企業銀團貸款人民幣4,451.8百萬元違約，致使相關貸款人有權要求貴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，貴集團的現金及現金等價物僅為人民幣70.5百萬元。此外，於2021年12月31日之後，上述合營企業未能償還該銀團貸款的利息人民幣181.5百萬元，而貸款人正式要求合營企業及各擔保人(包括貴集團)於2022年3月31日前履行其相關的付款或擔保責任，否則貸款人可能會收回全部貸款或採取其他法律行動。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

於本公司截至2021年12月31日止年度年報內所載之獨立核數師報告中，獨立核數師就獨立核數師報告「與持續經營有關的重大不確定性」一段詳述之問題，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要求立即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，本集團與中國民生之間無重大交易。鑒於彭心曠先生及陳東輝先生被中國相關部門採取了限制性措施，董事會已於2020年6月29日舉行的本公司股東周年大會上提呈普通決議案，罷免彭心曠先生及陳東輝先生各自的執行董事職務，該普通決議案已在股東周年大會上獲得正式通過。本集團正積極與合營企業銀團貸款人協商利息支付計畫及在合營企業償還利息前不要採取進一步行動。貸款人是否根據標準格式條款要求本集團立即償還違約貸款，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，本集團整體經營情況持續穩定。董事有信心說服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，亦有信心說服合營企業銀團貸款人達成逾期利息支付安排，並不會於其原定合約還款日期前行使其要求合營企業立即償還貸款或要求本集團履行擔保義務的權利。

2. 本集團具有償還到期貸款及履行擔保義務的能力

於2021年12月31日，本集團長期借款流動部分實際為人民幣1.83億元(未計及重新分類為立即償還)。截至本公告日，其中人民幣0.46億元已經完成還款，人民幣0.56億元展期至2023年償還，人民幣0.81億元按原先還款計劃將於2022年內償付。由於中國民生自2018年出現財務狀況惡化，及於2020年1月及2月，彭心曠先生及陳東輝先生(彼等均為本公司前董事)分別被中國相關機關逮捕及拘留，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若干觸發事件的發生，致使形成違約。2021年12月31日之後，上述合營企業未能償還銀團貸款利息人民幣181.5百萬元，貸款人正式要求合營企業及各擔保人於2022年3月31日前履行相關付款或擔保義務。

本集團一直積極與相關貸款人溝通，且貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款。董事會有信心說服貸款人不要行使有關權利以要求本集團於原定的合約還款日期前立即償還貸款。

本集團亦正與合營企業銀團貸款人積極商討逾期利息支付計畫。董事會有信心說服合營企業銀團貸款人達成逾期利息支付安排，並不會於其原定合約還款日期前行使其要求合營企業立即償還銀團貸款或要求本集團履行擔保義務的權利。

董事會認為，本集團已採取各項措施，包括加大力度銷售已完工及在建物業，加速於若干合營企業及聯營企業持有股權、物業、及其及設備、以及金融資產的撤資，從合營企業收回股東貸款，收回第三方應收款項等。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。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

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(「寬頻」)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寬頻任何股權。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。

報告期後事項

a) 一間合營企業未能償還2022年3月21日到期的利息人民幣181.5百萬元

於2021年12月31日後，一間合營企業未能償還本集團提供擔保的銀團銀行貸款的利息人民幣181.5百萬元。請參閱附註2.1載列的詳細信息及影響。

b) 2019冠狀病毒病疫情(「COVID-19疫情」)的影響

由於2022年3月以來上海及中國若干其他城市爆發新一波COVID-19疫情，上海及若干其他城市已經並繼續實施一系列防控措施。鑑於COVID-19疫情短期內帶來的負面影響，若干現有租約的免租期可能因此延長、物業的施工進度可能因此推後，繼而影響未來期間的租金收入及物業銷售。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展及其對租賃市場及物業價值的影響，並將繼續進行相關評估及採取積極措施。

僱員

於2021年12月31日，本集團於香港及中華人民共和國的總僱員人數為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2021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(<https://www.sre.com.hk>)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2021年12月31日止年度報告將於2022年4月30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
洪志華

香港，2022年4月26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，即盧劍華先生及潘攀先生；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