

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2022年12月31日止年度 經審核年度業績

茲提述本公司(i)日期為2023年3月29日，內容有關(其中包括)延遲刊發截至2022年12月31日止年度之年度業績公告及暫停買賣本公司股份；(ii)日期為2023年4月3日，內容有關暫停買賣本公司股份；(iii)日期為2023年4月28日，內容有關進一步延遲刊發經審核2022年年度業績、進一步延遲寄發2022年年度報告以及繼續暫停買賣本公司股份；(iv)日期為2023年5月25日，內容有關復牌指引；及(v)日期為2023年6月30日，內容有關根據復牌指引作出之季度更新資料的公告(統稱為「該等公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績，有關詳情如下：

合併損益及其他綜合收益表

截至2022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	2022年	2021年
收入	4	275,916	779,581
銷售成本	5	<u>(144,925)</u>	<u>(555,799)</u>
毛利		130,991	223,782
金融資產及財務擔保合約之 (減值虧損)/減值撥回收益淨額	5	(242,910)	14,326
其他收入	6	70,559	127,610
其他(虧損)/收益—淨額	6	(27,574)	94,461
銷售及分銷成本	5	(24,604)	(23,747)
管理費用	5	<u>(134,722)</u>	<u>(182,495)</u>
營運(虧損)/利潤		<u>(228,260)</u>	<u>253,937</u>
財務收入		434	1,704
財務成本		<u>(217,130)</u>	<u>(267,365)</u>
財務成本—淨額		<u>(216,696)</u>	<u>(265,661)</u>
應佔聯營企業之業績		13,467	9,918
應佔合營企業之業績		<u>(77,425)</u>	<u>30,047</u>
除所得稅前(虧損)/利潤		(508,914)	28,241
所得稅抵免/(開支)	7	<u>250,977</u>	<u>(532)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(257,937)</u></u>	<u><u>27,709</u></u>

	附註	2022年	2021年
其他綜合收益，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		50,452	41
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		<u>—</u>	<u>1,424</u>
年度綜合(虧損)／收益總額		<u>(207,485)</u>	<u>29,174</u>
(虧損)／利潤歸屬於：			
本公司股東		(267,764)	38,142
非控股股東權益		<u>9,827</u>	<u>(10,433)</u>
		<u>(257,937)</u>	<u>27,709</u>
綜合(虧損)／收益總額歸屬於：			
本公司股東		(217,312)	39,607
非控股股東權益		<u>9,827</u>	<u>(10,433)</u>
		<u>(207,485)</u>	<u>29,174</u>
歸屬於本公司股東的每股(虧損)／盈利			
— 基本	8	人民幣 (0.013) 元	人民幣0.002元
— 攤薄		人民幣 (0.013) 元	人民幣0.002元

合併財務狀況表

於2022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	2022年	2021年
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		309,531	325,856
投資物業		4,075,400	4,154,300
使用權資產		254,118	260,652
於聯營企業之投資		965,065	951,598
於合營企業之投資		2,857,743	2,890,109
遞延稅項資產		9,051	252,391
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	39,955
其他非流動資產		–	85,074
		<u>8,510,863</u>	<u>8,959,935</u>
流動資產			
預付土地租賃款		722,609	732,226
以供出售之持有或開發中物業		1,712,395	1,711,184
存貨		1,091	1,041
應收賬款	11	44,713	25,013
其他應收款		1,601,892	1,273,824
預付款項及其他流動資產		27,968	27,705
預付所得稅		4,549	4,360
以攤銷成本列賬之其他金融資產	10	1,180,358	1,214,271
現金及現金等價物		100,699	70,521
受限制現金		4,380	37,364
分類至持有待售資產		19,091	23,031
		<u>5,419,745</u>	<u>5,120,540</u>
資產總計		<u>13,930,608</u>	<u>14,080,475</u>

	12月31日	
附註	2022年	2021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	235,224	179,101
累計虧損	<u>(2,985,350)</u>	<u>(2,711,915)</u>
歸屬於本公司股東權益	3,997,662	4,214,974
非控股股東權益	<u>278,262</u>	<u>268,435</u>
權益總計	<u>4,275,924</u>	<u>4,483,409</u>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	3,343,339	3,344,629
租賃負債	28,916	31,409
遞延稅項負債	1,339,621	1,580,800
其他非流動負債	<u>275,298</u>	<u>286,687</u>
	<u>4,987,174</u>	<u>5,243,525</u>
流動負債		
計息銀行及其他借款	1,109,278	896,749
租賃負債	4,141	3,187
合同負債	133,640	71,925
應付賬款	457,307	484,810
其他應付款項及應計項目	2,151,819	2,010,092
就因合營企業銀團銀行貸款違約及 執行財務擔保合約而產生的虧損 作出撥備	206,000	-
當期所得稅負債	<u>605,325</u>	<u>886,778</u>
	<u>4,667,510</u>	<u>4,353,541</u>
負債總計	<u>9,654,684</u>	<u>9,597,066</u>
權益及負債總計	<u>13,930,608</u>	<u>14,080,475</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。本公司的主要經營地點已於2022年9月16日由香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓更改為香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806A室。

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2022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%(2021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2022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2022年12月31日，本集團流動負債包括借款人民幣1,109.3百萬元，其中人民幣1,085.4百萬元已違約並須立即償還(如貸款人要求)。然而，於2022年12月31日本集團的現金及現金等價物僅為人民幣100.7百萬元。

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2018年出現財務狀況惡化；(2)於2020年1月及2月，本公司前任執行董事、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；及(3)本集團擔保的合營企業(「合營企業」)銀團銀行貸款違約。此外，合營企業銀團銀行貸款連續違約導致相關貸款人有權要求且相關貸款人已要求本集團履行其擔保責任以償還貸款，包括截至2022年12月31日的未償還本金人民幣4,451.8百萬元及相關利息及銀行手續費人民幣279.8百萬元，而相關貸款人亦將有權申請法院強制執行，包括但不限於出售抵押為擔保抵押品的本集團於合營企業的股權。其後，於2023年8月，合營企業的相關貸款人向法院申請強制執行其上述權利。

合營企業銀團銀行貸款的違約乃由上述(1)及(2)的事項，以及於2022年及截至2022年12月31日止年度後發生一系列事件觸發，詳情如下：

- (1) 銀團銀行貸款於2021年12月延期至2022年12月26日(「**延期協議**」)到期。除原定銀團銀行貸款協議的條款外，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日的利息及合營企業未能達到2022年3月31日到期的項目安置和土地所有權的目標進度。合營企業未能於各自到期日同時達成這兩項條件，因此，銀團銀行貸款的相關貸款人於2022年3月22日向合營企業及擔保人發出催收函，要求合營企業及擔保人於2022年3月31日前履行其相關付款或擔保責任，否則貸款人可能收回全部銀團銀行貸款或採取進一步法律行動。合營企業於2022年5月20日向第三方(「**第三方**」)借入委託貸款人民幣183.6百萬元，該委託貸款由本集團擔保及以本集團若干資產約人民幣59百萬元作抵押，並於2022年5月21日償還上述逾期利息。
- (2) 合營企業未能向第三方償還於2022年8月30日到期的上述委託貸款及其利息。第三方於2022年9月13日就逾期還款對合營企業、合營企業股東及擁有抵押資產的本集團附屬公司提起訴訟，並進一步請求法院凍結股東於合營企業的部分股權(「**第三方凍結的合營企業股權**」)，包括本集團持有的約7%股權(於2022年12月31日的賬面金額約人民幣114.9百萬元)(「**第三方訴訟**」)。該合營企業其後由本集團提供資金，並於2022年9月28日償還委託貸款本金及利息。第三方凍結的合營企業股權隨後於2023年3月解除。

- (3) 於2022年9月22日，由於合營企業違反上述延期協議的條款及第三方凍結合營企業權益，銀團銀行貸款的相關貸款人向合營企業及相關擔保人(包括本集團)發出函件，宣佈銀團銀行貸款本金人民幣4,451.8百萬元及相關利息即時到期，並要求各擔保人即時履行其相關擔保責任。於2022年10月9日，相關貸款人要求法院凍結本集團於合營企業的全部51%股權，其於2022年12月31日的賬面金額約人民幣1,642.1百萬元(「銀行凍結的合營企業股權」)，以及其中一名擔保人持有的本集團若干附屬公司的股權(「本集團其他凍結股權」)。
- (4) 於2022年11月1日，相關貸款人對合營企業及本公司的附屬公司(為合營企業的股東，其於合營企業的股權抵押為銀團銀行貸款的抵押品，其中一間附屬公司亦為合營企業銀團銀行貸款提供擔保)提起訴訟，要求合營企業立即償還銀團銀行貸款的全部本金及相關利息、其他費用及相關開支合共人民幣4,591.6百萬元及擔保人履行擔保責任，並宣稱採取進一步訴訟的權利(「銀行訴訟」)。合營企業及其擔保人於合併財務報表獲批准日期前未能履行相關責任。
- (5) 其後，相關貸款人、合營企業及擔保人已磋商及達成共同協議，據此，法院於2023年1月18日頒佈和解判決(「和解判決」)，條件主要包括(a)合營企業於2023年1月12日前支付逾期利息人民幣166.9百萬元；(b)合營企業於2023年1月31日前支付法律費用人民幣11.5百萬元；(c)合營企業於2023年6月21日前支付截至2023年6月20日的應計未償還利息；(d)於2023年6月21日前解除第三方凍結的合營企業股權；及(e)合營企業於2023年6月30日前償還全部銀團銀行貸款本金人民幣4,451.8百萬元及未償還利息，以及未償還銀行手續費總額人民幣145.1百萬元。倘未能於指定日期前履行上述各項責任，有關貸款人將有權要求各擔保人即時履行擔保責任，及/或要求強制出售本集團於合營企業的已抵押51%股權。
- (6) 合營企業經本集團提供進一步資金後，分別於2023年1月11日及2023年1月30日履行上述和解判決項下的條件(a)及(b)，而「第三方凍結的合營企業股權」於2023年3月23日獲解除。然而，合營企業未能支付於2023年6月21日到期的利息及全部銀團銀行貸款本金人民幣4,451.8百萬元及未償還利息，以及於2023年6月30日到期的未償還銀行費用。相關貸款人於2023年6月25日發出函件，要求合營企業及擔保人根據和解判決履行其相關付款或擔保責任，否則，相關貸款人將有權直接申請法院強制執行和解判決，包括拍賣或出售抵押品下的資產，包括本集團於合營企業的51%股權，以履行和解判決中規定的還款責任。

- (7) 根據在中國最高人民法院官方網站檢索的結果，合營企業及合營企業的各本公司附屬公司(為合營企業股東)被列為上海金融法院於2023年8月7日提起的編號為「2023滬74執1509號」的法院強制執行令的被執行人，強制執行金額為人民幣4,451.8百萬元。於合併財務報表批准日期，本集團尚未收到上海金融法院或相關貸款人的任何正式通知。然而，本集團合理地認為，法院強制執行令與和解判決有關，而執行令強制執行和解判決的條款並要求各擔保人立即履行擔保義務，及／或出售本集團作為抵押品抵押的於合營企業的51%股權(統稱「執行和解判決」)。

上述情況顯示存在多種重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

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。

本集團已制訂以下計劃及措施，以減輕因合營企業銀團銀行貸款違約而產生的流動資金壓力：

- (1) 本集團於2023年6月29日開始與合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人溝通，尋求相關貸款人的支持，包括但不限於進一步延長償還銀團銀行貸款的本金及逾期利息，以便合營企業及擔保人有更多時間探尋任何其他可行方式為合營企業安排融資計劃。本集團亦正與合營企業其他股東磋商安排向合營企業提供額外股東融資以償還利息。執行和解判決方面，本集團將繼續就其計劃及措施不時與相關貸款人溝通，包括但不限於私人配售本公司股份、重組銀團銀行貸款、相關政府機構的指引及合營企業項目的未來發展計劃等，以說服相關貸款人暫停或停止執行和解判決及給予更多時間及延長合營企業銀團銀行貸款的還款日期。合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人或合營企業的其他股東均未回應該等溝通。然而，董事相信，本集團能夠說服相關貸款人暫停或停止執行和解判決，並給予合營企業及本集團更多時間安排融資。
- (2) 本集團及其最終控股公司與相關政府機構溝通，以尋求對合營企業及本集團為重組銀團銀行貸款所作出各種努力的支持，並尋求將還款期限延長至2024年12月31日。本集團尚未收到對有關溝通的回應。

- (3) 本集團已制定計劃，透過私人配售本公司股份向本公司最終控股公司股東推薦的一組人士取得額外資金。該等資金將用於支付合營企業的剩餘安置費用及支付地契稅，以取得其物業發展項目的土地業權。
- (4) 本集團亦正在協助合營企業與其他金融機構磋商，以制定若干合適的計劃，為重組銀團銀行貸款及進一步發展合營企業項目取得未來融資。本集團目前正與所有相關方討論該等計劃，包括但不限於合營企業的另一名股東、合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人及參與的金融機構。

本集團亦已制訂以下計劃及措施，以減輕因其他違約而產生的流動資金壓力及改善其現金流量：

- (1) 本集團一直積極與本集團其他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合約還款時間表償還相關貸款。董事有信心說服其他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) 本集團一直與本公司最終控股公司及若干關聯方溝通，以延長須按要求償還的若干借款的還款期。董事有信心該等關聯方會支持延期。
- (3) 本集團亦計劃採取多項行動改善其現金流量，主要包括(a)加快預售或銷售本集團已落成或發展中物業及收回相關所得款項；(b)以合理價格出售其於其他合營企業、發展項目及金融資產的若干投資；(c)向合營企業收取若干股東貸款及應收款項等。董事相信本集團將能通過上述行動成功且及時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2022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，本集團現有貸款人將不會因上述違約而要求立即償還本集團現有貸款，而合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人將暫停或停止執行和解判決並允許進一步延期償還貸款、逾期利息及銀行手續費，因此本集團不會被強制執行以履行有關合營企業銀團銀行貸款的擔保責任，並將於2022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多種重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功說服合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人暫停或停止執行和解判決，就償還銀團銀行貸款項下的逾期款項給予進一步必要延期，而合營企業的其他股東同意提供合營企業償還銀團銀行貸款利息所需的資金；
- (ii) 成功獲得相關政府機構對合營企業銀團銀行貸款延期及重組的支持；
- (iii) 成功獲得本公司股東的支持並落實向本集團若干有意投資者配售新股份的計劃，以籌集足夠資金支付合營企業餘下的安置費用及支付地契稅，以取得其物業發展項目的土地業權；
- (iv) 所有相關方順利同意合營企業的替代融資計劃並成功取得合營企業銀團銀行貸款重組以及合營企業項目未來發展所需的資金；
- (v) 與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使本集團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貸款；
- (vi) 成功令最終控股公司及其關聯方延長若干短期借款；
- (vii) 成功加快與及時收取銷售及預售活動的所得款項，以合理價格成功且及時地出售本集團對若干其他合營企業、發展項目及金融資產的投資，並及時向合營企業收取股東貸款及應收款項。

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2022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2022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(修訂本) — 於2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租金優惠

香港會計準則第16號(修訂本) — 物業、機器及設備：作擬定用途前的所得款項

香港財務報告準則第3號(修訂本) — 對概念框架的提述

香港會計準則第37號(修訂本) — 虧損合同 — 履行合同的成本

2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進

會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理(修訂本)

採納上述香港財務報告準則之修訂，對本集團截至2022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)，應佔聯營企業及合營企業之業績連同相關減值或虧損以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：

	2022年			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	89,785	140,823	45,308	275,916
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,663</u>	<u>2,663</u>
	<u>89,785</u>	<u>140,823</u>	<u>47,971</u>	<u>278,579</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(2,633)</u>
收入				<u>275,916</u>
分部虧損	<u>(47,950)</u>	<u>(13,994)</u>	<u>(1,362)</u>	(63,306)
財務收入				434
財務成本				<u>(217,130)</u>
財務成本—淨額				<u>(216,696)</u>
應佔聯營企業之業績				13,467
應佔合營企業之業績				(77,425)
就因合營企業銀團銀行貸款 違約及執行財務擔保合約 而產生的虧損作出撥備				(206,000)
於合營企業的投資減值撥回				<u>41,046</u>
所得稅前虧損				<u>(508,914)</u>
分部資產及負債				
分部資產	<u>3,869,423</u>	<u>4,488,253</u>	<u>1,750,124</u>	<u>10,107,800</u>
於聯營企業之投資				965,065
於合營企業之投資				<u>2,857,743</u>
資產總計				<u>13,930,608</u>

	2022年			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部負債	<u>4,402,506</u>	<u>2,756,178</u>	<u>2,496,000</u>	<u>9,654,684</u>
負債總計	<u><u>4,402,506</u></u>	<u><u>2,756,178</u></u>	<u><u>2,496,000</u></u>	<u><u>9,654,684</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	483	1,913	24,606	27,002
資本支出*	4	74	349	427
投資物業公允價值虧損淨額	-	78,900	-	78,900
以供出售之持有或開發中				
物業減值撥備	14,308	-	-	14,308
預付土地租賃款減值撥回	(3,257)	-	-	(3,257)
金融資產之減值虧損	-	6,442	30,468	36,910
就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備				206,000
於合營企業的投资減值撥回				<u><u>(41,046)</u></u>

* 資本支出包括物業、機器及設備增加人民幣427千元。

	2021年			總計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	582,636	158,705	38,240	779,581
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>278</u>	<u>278</u>
	<u><u>582,636</u></u>	<u><u>158,705</u></u>	<u><u>38,518</u></u>	779,859
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(278)</u>
收入				<u><u>779,581</u></u>
分部利潤／(虧損)	<u><u>217,931</u></u>	<u><u>(23,024)</u></u>	<u><u>14,560</u></u>	209,467

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
於合營企業的投資減值撥回				44,470
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
預付土地租賃款減值撥回	(2,260)	—	—	(2,260)
物業、機器及設備減值撥回	—	—	(20,165)	(20,165)
金融資產之減值撥回收益淨額/ (減值虧損)	(50,172)	1,020	34,826	(14,326)
於合營企業的投資減值撥備				(44,470)

* 資本支出包括物業、機器及設備增加人民幣826千元。

地區信息

(a) 截至2022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%(2021年：100%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

於2022年12月31日，本集團88%以上(2021年：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2022年及2021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：

	2022年	2021年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	87,532	586,486
— 醫院服務收入	10,650	10,411
	<u>98,182</u>	<u>596,897</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	29,304	31,580
— 醫院服務收入	31,998	24,405
— 建造智能化網絡設施收入	2,397	1,214
	<u>63,699</u>	<u>57,199</u>
物業租賃收入	115,530	130,004
減：稅金及附加(a)	(1,495)	(4,519)
總收入	<u>275,916</u>	<u>779,581</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：

	2022年	2021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撥回)	82,746	498,665
物業、機器及設備折舊	16,653	9,174
使用權資產折舊	10,349	10,355
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)	126,717	116,593
以供出售之持有或開發中物業減值撥備	14,308	13,797
預付土地租賃款減值撥回	(3,257)	(2,260)
專業服務費	11,854	29,887
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	3,904	4,512
樓宇經營租賃費用	4,977	5,498
核數師酬金(*)		
— 一年度核數服務	3,200	3,200
— 非核數服務	425	139
營銷成本	4,480	5,835
各項稅金	11,912	17,728
差旅費	1,151	2,001
辦公費	3,386	2,992
水電費	3,629	3,697
金融資產減值虧損淨額		
— 其他應收款減值撥備/(撥回)	31,787	(33,947)
— 應收賬款減值撥備	5,692	5,179
— 按攤銷成本列賬的其他金融資產減值(撥回)/撥備	(527)	14,599
— 其他非流動資產減值撥回	(42)	(157)
— 就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備	206,000	—
其他	7,817	40,228
	<u>547,161</u>	<u>747,715</u>

* 核數師於2022年的薪酬包括為本公司即將刊發的若干通函提供的相關服務人民幣425千元。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。

6. 其他收入及其他(虧損)/收益—淨額

其他收入之分析如下：

	2022年	2021年
應收關聯方貸款利息收入	67,288	110,389
向合營企業提供擔保的收入	2,077	13,730
其他	1,194	3,491
	<u>70,559</u>	<u>127,610</u>

其他(虧損)/收益—淨額之分析如下：

	2022年	2021年
於合營企業的投資減值撥回	41,046	44,470
物業、機器及設備減值撥回	—	20,165
投資物業公允價值虧損淨額	(78,900)	(147,200)
應收款項處置收益淨額	—	104,619
處置一塊土地的特定實益權益收益	11,389	58,483
處置一間聯營公司的收益	3,576	—
法律風險應計費用	(834)	(1,888)
延遲交付物業或物業產證的估計罰款之應計費用	(5,231)	—
從彭心曠先生收回資金的收益	—	12,639
物業、機器及設備處置收益淨額	169	78
其他	1,211	3,095
	<u>(27,574)</u>	<u>94,461</u>

7. 所得稅(抵免)／開支

所得稅分析如下：

	2022年	2021年
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	(121)	11,885
— 中國大陸土地增值稅(c)	<u>(10,180)</u>	<u>25,501</u>
	<u>(10,301)</u>	<u>37,386</u>
遞延稅項		
— 中國大陸企業所得稅	(7,164)	(20,154)
— 中國大陸土地增值稅	-	(7,553)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	<u>(233,512)</u>	<u>(9,147)</u>
	<u>(240,676)</u>	<u>(36,854)</u>
年度稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(250,977)</u></u>	<u><u>532</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2022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1百萬元(2021年：約人民幣3百萬元)。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(2021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%(2021年：1%至2%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅」中記錄，於2022年12月31日，預付土地增值稅約人民幣3百萬元(2021年：約人民幣1百萬元)。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利潤中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

於2022年12月31日，本公司預計於可預見未來內不會自中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派股息，因此本集團撥回與上述預扣稅有關的遞延稅務負債約人民幣234百萬元。董事會已批准該等撥回。

8. 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。

	2022年	2021年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(267,764)</u>	<u>38,142</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(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.013)</u>	<u>0.002</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2022年及2021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2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

10 按攤銷成本列賬之其他金融資產

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括以下債務工具：

	2022年	2021年
貸款予關聯方(a)	1,214,436	1,248,876
減：按攤銷成本列賬的債務投資虧損撥備(b)	<u>(34,078)</u>	<u>(34,605)</u>
	<u>1,180,358</u>	<u>1,214,271</u>

(a) 於2022年12月31日，結餘主要為借予多名關聯方約人民幣1,214百萬元(2021年：人民幣1,249百萬元)的計息貸款與撥備約人民幣34百萬元(2021年：人民幣35百萬元)。

(b) 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2022年及2021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：

	2022年	2021年
年初	34,605	814,800
添置	55	28,981
因收購一間子公司(前合營企業)而抵銷	-	(94,794)
撥回	(582)	(14,382)
重新分類為其他應收款減值	-	(700,000)
	<u>34,078</u>	<u>34,605</u>
年末	34,078	34,605

11. 應收賬款

	2022年	2021年
應收賬款	78,327	52,935
減：減值撥備	(33,614)	(27,922)
	<u>44,713</u>	<u>25,013</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：

	2022年	2021年
6個月以內	9,948	20,937
6個月至1年	35,314	2,279
1年至2年	4,258	700
2年以上	28,807	29,019
	<u>78,327</u>	<u>52,935</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：

	2022年	2021年
年初	27,922	22,743
添置	6,442	5,179
撥回	(750)	-
	<u> </u>	<u> </u>
年末	<u>33,614</u>	<u>27,922</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：

	2022年	2021年
1年內	231,891	218,592
1年至2年	15,401	83,621
2年以上	210,015	182,597
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>457,307</u>	<u>484,810</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：

不發表意見

我們不對 貴集團的合併財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基準」一節所述多種不確定因素的潛在相互作用及可能對合併財務報表造成的累積影響，我們未能就合併財務報表達致意見。就所有其他方面而言，我們認為合併財務報表已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的多種不確定因素

誠如合併財務報表附註2.1所述，於2022年12月31日，貴集團流動負債包括借款人民幣1,109.3百萬元，其中人民幣1,085.4百萬元違約並須立即償還(如貸款人要求)。然而，於2022年12月31日，貴集團的現金及現金等價物僅為人民幣100.7百萬元。觸發該等借款的違約的原因是(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；(2)貴公司兩名前任執行董事被中國相關機關拘留及逮捕；(3)貴集團擔保的合營企業(「合營企業」)銀團銀行貸款違約。此外，合營企業銀團銀行貸款連續違約導致相關貸款人有權要求且相關貸款人已要求 貴集團履行其擔保責任以償還貸款，包括截至2022年12月31日的未償還本金人民幣4,451.8百萬元及相關利息及銀行手續費人民幣279.8百萬元，而相關貸款人有權申請法院強制執行，包括但不限於出售抵押為擔保抵押品的 貴集團於合營企業的股權。其後，於2023年8月，相關貸款人向法院申請強制執行其上述權利。

此等事件或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多種重大不確定因素，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。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以減輕因合營企業銀團銀行貸款擔保及 貴集團其他違約借款而產生的流動資金壓力，改善 貴集團的財務狀況，並補救延遲向金融機構還款的情況，詳情載於合併財務報表附註2.1。合併財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，而該等措施受多種不確定因素影響，包括(i)成功說服合營企業的相關貸款人停止法院對合營企業及 貴集團強制執行其權利，以令 貴集團毋須立即履行其擔保責任及強制出售其於合營企業的51%股權，且合營企業的另一名股東同意提供合營企業償還銀團銀行貸款利息所需的資金；(ii)成功獲得相關政府機構對合營企業銀團銀行貸款延期及重組的支持；(iii)成功獲得 貴公司股東的支持並落實私人配售 貴公司股份以獲得專為合營企業支付其餘的安置費用及支付地契稅的資金的計劃，以取得其物業發展項目的土地證書；(iv)所有相關方順利同意合營企業的替代融資計劃並成功取得合營企業銀團銀行貸款重組以及合營企業項目未來發展所需的資金；(v)與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使該等貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關貸款；(vi)成功與 貴公司最終控股公司及 貴集團若干關聯方磋商延長若干應要求償還的借款；(vii)成功加快與及時收取銷售及預售活動的所得款項，以合理價格成功且及時地出售 貴集團對若干其他合營企業、發展項目及金融資產的投資，並及時向合營企業收取股東貸款及應收款項。

由於該等多種不確定因素、該等不確定因素的潛在相互作用及其可能的累積影響，我們無法就持續經營的編製基礎是否合適形成意見。

倘 貴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 貴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。

額外事項一 就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備

誠如合併財務報表附註23、附註26及附註30所述，於2022年12月31日， 貴集團於合營企業的股權投資約人民幣1,642.1百萬元，且 貴集團有應收合營企業的其他應收款項及應收合營企業按攤銷成本列賬的其他金融資產分別約為人民幣718.5百萬元及約人民幣623.7百萬元。由於合營企業的銀團銀行貸款違約及合併財務報表附註2.1及附註40所述的相關不確定因素， 貴集團可能就為合營企業銀團銀行貸款提供擔保、 貴集團應收合營企業的其他應收款項及按攤銷成本列賬的其他金融資產及其於合營企業的股權投資產生虧損(統稱為「因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損」)。

誠如合併財務報表附註40所述，當 貴集團計量因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損時，根據若干關鍵假設並考慮多種情形以估計虧損金額，包括成功延長合營企業銀團銀行貸款的可能性、均已抵押作為合營企業銀團銀行貸款抵押品的於合營企業的股權及合營企業所持有物業的價值、成功出售該等資產的可能性、出售的估計可收回金額，以及在出售失敗時取消抵押品項下該等資產贖回權的估計最終結算金額。基於該等關鍵假設，於2022年12月31日， 貴集團就估計因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損計提撥備人民幣206.0百萬元，該相同金額於截至2022年12月31日止年度的損益中扣除。

然而，吾等認為 貴集團於計量因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損時採納的成功延長合營企業銀團銀行貸款的可能性並沒有適當反映合營企業銀團銀行貸款的相關貸款人已向法院申請強制執行財務擔保合約及／或強制出售上述抵押資產的事實，亦沒有由 貴集團就評估而委聘的外部律師所作的法律分析的合理支持。因此，吾等認為就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備被嚴重低估。

此外，由於與 貴集團擔保的合營企業銀團銀行貸款違約可能產生的後果有關的重大不確定性，吾等無法獲得吾等認為必要的充足和適當的審計證據來評估影響估計虧損計算的若干關鍵假設的合理性，包括成功延長合營企業銀團銀行貸款及成功出售抵押資產的可能性，估計的出售價格，以及在出售失敗時取消抵押品資產贖回權的估計最終結算金額。

由於可能性評估並無獲得合理支持且存在上文所述的其他重大不確定因素，吾等無法量化錯報或進行其他替代的審核程序，以令吾等信納 貴集團因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的估計虧損是否須作出任何進一步調整，而該調整可能會對截至2022年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表及於2022年12月31日的合併財務狀況表及合併財務報表的相關披露造成重大後果影響。

業務回顧

2022年受經濟環境、前期調控政策以及疫情反覆影響，房地產行業下行明顯，投資、開工、銷售、商業經營全條線收縮。全國商品房銷售面積大幅下降，百強房企累計銷售額同比下降超45%，房地產開發投資同比轉負，新開工面積降幅擴大，商業地產經營方面受疫情影響較大，對招商運營及商戶管理提出挑戰。經營環境快速變化，市場恢復之路緩慢而曲折。與此同時，存量房交易的率先企穩，說明城市住房需求並沒有消失。這也提示我們要加倍努力，更好地回應客戶訴求，推動經營穩步回升。

報告期內，本集團聚焦主業經營，拒絕躺平、積極開展各項工作。在穩妥應對公司流動性問題，保持相對穩健經營的基礎上，推進各開發類業務「一盤棋」建設，持續提升經營類業務的經營效率和競爭力。開發運營方面，本年度上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利等多個項目持續建設銷售中，嘉興湘府項目完成公寓大宗銷售，項目順利清盤；持有物業方面，核心資產聚集在上海、瀋陽兩地，兩地疫情封控均比較嚴重，2022年工作核心為穩經營、抓收繳、重調改。總體來看，本集團各項經營工作有序開展。

本集團2022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。2022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8.29億元，合同銷售樓面面積約42,376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	349,416	1,983
長沙綠洲雅賓利	156,936	16,989
上海綠洲雅賓利花園	118,938	2,358
上海美蘭天地	112,765	3,768
嘉興湘府	67,380	11,761
其他	23,128	5,517
合計	<u>828,563</u>	<u>42,376</u>

本集團2022年度錄得之營業額淨額約為人民幣2.76億元(2021年：人民幣7.80億元)。2022年度錄得之毛利，約為人民幣1.31億元(2021年：毛利人民幣2.24億元)。

收入	2022年	2021年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	87,532	586,486
— 醫院服務收入	10,650	10,411
	<u>98,182</u>	<u>596,897</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	29,304	31,580
— 醫院服務收入	31,998	24,405
— 建造智能化網絡設施收入	2,397	1,214
	<u>63,699</u>	<u>57,199</u>
物業租賃收入	115,530	130,004
減：税金及附加	(1,495)	(4,519)
總收入	<u>275,916</u>	<u>779,581</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

項目上半年受上海疫情封控影響期間未能進行現場施工及銷售接待，主要對後續公區精裝方案、智慧化方案等進行深化調整。6月上海疫情好轉，隨即恢復現場銷售接待，9月現場工程復工。四季度在客戶積累的情況下，銷售取得突破。

嘉興湘府

嘉興湘府8月完成公寓樓政府回購協議簽署，實現項目全面清盤，現已進入項目結算收尾階段。

大連雅賓利首府

項目進行開發前期準備工作，推進圖紙審核，完善了包含開發手續、臨水臨電、城市管網配套等手續。同時，對開發地塊的產品進行優化調整，確保產品與市場的匹配性。

長沙綠洲雅賓利

項目本年積極推進銷售與工程建設，部分樓棟已進入主體驗收階段，工程進展保持合理速度。銷售方面，面對疫情擾動市場變化，通過學校品牌確定以及產品調改提振銷售。

美國 75 Howard

項目室內精裝完成並已取得最終完工證書，銷售與交付工作同步進行。受下半年美聯儲連續加息影響，本土市場銷售動力不足，考慮項目情況與合作方商討價格及銷售策略調整以促進銷售。

柬埔寨金邊印象

項目A棟主體建設完成，推進精裝工程以及實體樣板房施工。銷售方面，由於海外市場波動原因，去化不及預期，計畫強化團隊拓展中國及日韓區域客戶。

徵收工作

上海大興街項目

項目2022年1月7日取得上海市人民政府下發的「關於同意《上海市黃浦區豫園社區C010301、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)》的批覆」將為後續開發運營提供更加優質條件。徵收工作有序推進，截止12月31日，徵收居民累計簽約率99.11%，累計搬遷率98.32%；徵收單位累計簽約率100%，累計搬遷率95.35%。目前項目徵收工作已進入尾聲。

張家口棚改項目

綜合考慮當地政府財政情況以及當下本地房產市場低迷，目前項目已啟動歷史投入成本審計工作，為項目後續投資打下良好基礎。

土地儲備

於2022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146萬平方米的土地儲備。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

隨著疫情得到有效控制，市場需求逐步回暖，但部分封控期間積壓的負面影響也在逐步顯現。疫情防控階段，在一定程度上改變了消費者的消費行為和習慣，此外解封後的線下消費恢復也非一蹴而就。基於上述情況，2022年商業物業運營首先是通過一鋪一策，重點攻堅，提升出租及收繳率水準。其次，重點關注低效商戶及業態的優化調整，推進調改提升坪效。後續，將聯動片區資源，借助市場回暖，吸引消費者及優質商戶，提升商業運營，實現業績提升。

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，2022年通過開球時間調整提升場次效率，同步通過餐飲服務、等提升營收，最大程度壓縮疫情封控影響，推進黨場穩步運營。在穩步運營提升會員滿意度的同時，收穫專業評選榮譽。2022年在國內權威雜誌《高爾夫》舉辦的2021-2022中國十佳球場評選活動中榮獲「中國十佳球場」；榮獲2021-2022「高爾夫大師雜誌」及「中國百佳球場評選「十大球場」榮譽；美蘭湖戰隊參加2021-2022上高協公益巡迴賽球場代表A組獲得總冠軍，B組獲得亞軍榮譽。

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。2022年綠洲中環中心積極處理疫情影響穩步經營，推進商戶調改、環境改造、物業整改、活動造節等工作，實現改造升級，進一步提升商業經營品質。

上海美蘭湖風情街

美蘭湖風情街以北歐風情建築風格作為基礎，分區域打造品質生活、精緻時光、饕餮美食、悅己空間四個功能區域，融合「餐飲」「運動休閒」「寵物互動」「生活零售」「人文社群」等服務，2022年積極引進麥當勞、棒約翰、DQ等優質商戶，輻射周邊常住客群及週末微度假家庭客群，構建微度假、戶外運動、輕鬆休閒的生活方式。

美蘭湖婦產科醫院

美蘭湖婦產科醫院是一家集醫療、教育、預防和保健、康復為一體的婦產科專科醫院，設有婦產科、新生兒科等多個科室，並配備有個性化產房、醫院病房86間、產後休養房63間，真正做到孕產醫療和產後康復的無縫連接，為孕產婦提供從產前檢查、分娩、以及產後康復的一站式圍產期專業化服務。

瀋陽華府天地

瀋陽華府天地購物中心，位於沈河區哈爾濱路118號，坐落於瀋陽金融商貿開發區。作為CBD中心的大型商業專案，服務於白領階層，商務人士及中產階層等中、高端消費群體。2022年效能提升，多個重點品牌商戶持續進駐，特色攝影、電商基地拓展開業，形象升級。同時針對低效欠款商戶專項擊破，提高坪效。

重大交易

於2022年8月26日，長沙鴻榮源房地產開發有限公司(「長沙鴻榮源」)(本公司間接持有54.08%股權的合營企業)與湖南三湘銀行股份有限公司(「三湘銀行」)訂立貸款協議，三湘銀行同意向長沙鴻榮源借出人民幣380,000,000元之貸款，為期35個月。根據其項下條款及條件並受其所規限，於2022年9月29日，本公司的間接附屬公司，即上置實業(上海)有限公司及寧波梅山保稅港區嘉置投資有限責任公司，分別獲要求為該貸款提供擔保及股權質押，以作為貸款協議條款的一部分。

本集團榮譽

1. 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—「2022年寶山區飯店行業協會先進單位」
2. 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—「2022年度寶山區餐飲服務食品安全先進單位」
3. 上海美蘭湖高爾夫俱樂部(名人賽球場)榮獲中國十佳球場評選—2022年中國十佳高爾夫球場
4. 上海美蘭湖高爾夫俱樂部(名人賽球場)榮獲2020-2021高爾夫大師中國百佳球場評選—中國百佳高爾夫球場第八名

業務展望

回望2022年，全球疫情持續反覆，國內經濟面臨需求疲軟、供給收縮和預期轉弱。房地產行業也在經歷深刻的變革，但市場的住房需求沒有變，促進房地產業良性運轉和健康發展的方向沒有變。結合當前宏觀環境逐步回暖、地產政策持續向好的趨勢來看，本集團將重點聚焦精品地產開發及城市更新、新增規模代建、及持有型資產運營等方面的業務，繼續重點圍繞「現金流穩定、風險化解」，紮實開展工作：

一是堅持穩健經營，繼續加強現金流管理，持續優化債務結構，形成資金生態良性管理，支援項目發展。

二是開發業務方面，保交付是2023年最重要的工作之一，將高度重視項目的交付工作，做到「保交付、保民生、保穩定」。同時，將繼續加強銷售，以整體經營現金流為考核關注點，狠抓銷售回款，「因城施策、因盤施策」，全力達成年度銷售目標。

三是資產運營方面，將以「提質增效」為目標，提升資產運營管理效率，做到「商業運營可持續發展」。抓住機會，重點攻堅，盡快提升整體出租率水準，通過系列調改招商引進更高品質以及影響力商戶。同時，繼續加強收繳，全力達成年度營收目標。

四是利用本集團傳統的豪宅基因及城市綜合開發經驗，關注重點區域機會，深耕城市更新等相關業務，積極開拓新領域，謀求新發展。

財務評論

收入及股東應佔利潤

本集團2022年之收入淨額約為人民幣2.76億元(2021年：人民幣7.80億元)，比2021年下降約65%。2022年本公司股東應佔虧損約為人民幣2.68億元(2021年：收益人民幣0.38億元)，轉盈為虧主要是由於：(1)2022年本集團銷售物業的交付面積有所減少以致房地產開發產生的收入及毛利有所減少；(2)經本集團對不同市場環境的地產投資進行評估後對2022年度的地產投資減值及就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備進行重大計提，而2021年度本集團對地產投資減值及就因合營企業銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損作出撥備未有重大計提。

股息

董事會已決議不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

財務資源及流動現金

於2022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1.05億元(2021年：人民幣1.08億元)。於2022年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣7.52億元(2021年：人民幣7.67億元)，比去年降低2%。流動比率約為1.16倍(2021年：1.18倍)。

於2022年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.26倍(2021年：2.14倍)。於2022年12月31日，本集團之資本與負債比率約為50%(2021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) 一間政府辦公室提起法律索賠

於2022年12月31日後，一間政府辦公室向本集團及一間位於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司提出法律索賠，要求本集團及該附屬公司償還全部貸款本金人民幣81百萬元及相關利息，並要求法院沒收位於大連的兩幅土地。於該等綜合財務報表批准日期，索賠仍在進行中。

b) 一家合營企業未能償還銀團銀行貸款

於2022年12月31日後，一間合營企業未能支付於2023年6月21日到期的利息及全部銀團銀行貸款本金人民幣4,451.8百萬元及未償還利息，以及於2023年6月30日到期的未償還銀行費用。本集團為該筆貸款提供全額擔保並抵押其於合營企業的股權。請參閱合併財務報表附註2.1「持續經營基準」所述詳情及影響。

c) 新貸款協議

於2022年12月31日後，本集團與一名第三方訂立貸款協議，並於2023年6月取得借款87.5百萬美元，以本集團於一間合營企業的投資以及該合營企業的相關物業作抵押。本集團隨後向該合營企業注入78.4百萬美元作為資本投資，以於2023年6月償還該合營企業的借款。

僱員

於2022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382人(2021年：407人)。本集團於2022年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣1.27億元(2021年：人民幣1.10億元)，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2022年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣14.65億元(2021年：人民幣15.25億元)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0.98億元(2021年：約人民幣1.48億元)，該等合同至2022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2022年12月31日，該等擔保達約人民幣44.518億元(2021年：約人民幣44.518億元)，而相關利息及銀行手續費為人民幣2.798億元(2021年：約人民幣2.157億元)的擔保。

同時，本集團亦為另一間合營企業的開發貸款提供了項目開發的完工擔保，該貸款於2022年12月31日已提款2.8538億美元(2021年12月31日：2.8538億美元)。該合營企業的項目於2022年正式竣工。除上述擔保，本集團未提供按金(2021年12月31日：1,335萬美元，相當於人民幣85百萬元)作為貸款的擔保人信用證。於2022年12月31日後，合營企業已償還該貸款。

於2022年12月31日，本集團為另一間合營企業的銀行貸款提供約人民幣280百萬元擔保(2021年12月31日：無)。

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2022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2022年12月31日止年度內之企業管治常規並確認，除於下文披露者外，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。

於2022年10月31日，陳尚偉先生因其他工作安排辭任獨立非執行董事。陳尚偉先生辭任後，彼亦不再擔任審核委員會主席及薪酬委員會成員。因此，本公司暫未能遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A及3.21條所載的規定。於2022年12月1日，徐文龍先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。徐文龍先生獲委任後，本公司已遵守(i)

上市規則第3.10(1)條規定，即有關董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.10(2)條規定，即至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識；(iii)上市規則第3.10A條規定，即獨立非執行董事人數佔董事會三分之一；及(iv)上市規則第3.21條規定，即審核委員會必須由最少三名成員組成，其中至少一名為獨立非執行董事，並具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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2022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2022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2022年12月31日止年度報告將適時寄發予本公司股東，並在本公司聯交所網站刊發。

繼續暫停買賣

股份已於2023年4月3日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，以待達成復牌指引及獲聯交所批准恢復股份買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
秦國輝

香港，2023年8月25日

於本公告之日，董事會包括四名執行董事，即秦國輝先生、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、馬立山先生及徐文龍先生。

* 僅供識別