

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2020年12月31日止年度**  
**經審核年度業績公告**

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合業績，有關詳情如下：

## 合併損益及其他綜合收益表

截至2020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	2020年	2019年
收入	4	289,201	651,335
銷售成本	5	<u>(352,662)</u>	<u>(464,490)</u>
(負毛利)/毛利		(63,461)	186,845
處置子公司及一間合營企業權益 產生之溢利—淨額		81,418	157,336
金融資產之減值虧損淨額	5	(278,148)	(1,066,013)
其他收入	6	139,416	—
其他虧損—淨額	6	(484,442)	(1,099,169)
銷售及分銷成本	5	(24,493)	(35,270)
管理費用	5	<u>(160,832)</u>	<u>(215,557)</u>
營運虧損		<u>(790,542)</u>	<u>(2,071,828)</u>
財務收入		8,059	130,127
財務成本		<u>(208,229)</u>	<u>(395,678)</u>
財務成本—淨額		<u>(200,170)</u>	<u>(265,551)</u>
應佔聯營企業之損益		81,114	106,722
應佔合營企業之損益		<u>(57,067)</u>	<u>(5,233)</u>
稅前虧損		(966,665)	(2,235,890)
所得稅開支	7	<u>30,226</u>	<u>(45,252)</u>
年度虧損		<u><u>(936,439)</u></u>	<u><u>(2,281,142)</u></u>

	附註	2020年	2019年
其他綜合(虧損)/收益，扣除稅金			
於以後期間可能重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		(77,786)	(8,403)
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		<u>(392)</u>	<u>1,917</u>
年度綜合虧損		<u><u>(1,014,617)</u></u>	<u><u>(2,287,628)</u></u>
虧損歸屬於：			
本公司股東		(918,778)	(2,256,630)
非控股股東權益		<u>(17,661)</u>	<u>(24,512)</u>
		<u><u>(936,439)</u></u>	<u><u>(2,281,142)</u></u>
綜合虧損總額歸屬於：			
本公司股東		(996,956)	(2,260,404)
非控股股東權益		<u>(17,661)</u>	<u>(27,224)</u>
		<u><u>(1,014,617)</u></u>	<u><u>(2,287,628)</u></u>
歸屬於本公司股東之每股虧損：	8		
— 基本		人民幣(0.04)元	人民幣(0.11)元
— 攤薄		<u>人民幣(0.04)元</u>	<u>人民幣(0.11)元</u>

## 合併財務狀況表

於2020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	2020年	2019年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		178,259	185,628
投資物業		4,112,500	4,270,400
使用權資產		221,380	230,705
商譽		–	16,271
於聯營企業之投資		983,778	1,192,517
於合營企業之投資		2,619,175	3,177,540
遞延所得稅資產		253,004	243,869
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益之金融資產		38,056	150,657
其他非流動資產		162,401	173,634
		<u>8,568,553</u>	<u>9,641,221</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		756,407	931,711
以供出售之持有或開發中物業		1,031,028	996,677
存貨		448	876
應收賬款	11	42,057	11,573
其他應收款		1,857,011	2,103,803
預付款項及其他流動資產		61,642	35,298
預付所得稅		25,369	68,302
按攤餘成本列賬之其他金融資產	10	1,463,229	1,169,623
現金及現金等價物		379,654	518,956
受限制存款		2,641	2,632
		<u>5,619,486</u>	<u>5,839,451</u>
<b>資產總計</b>		<u><b>14,188,039</b></u>	<u><b>15,480,672</b></u>

	12月31日	
附註	2020年	2019年
<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	167,842	236,121
累計虧損	<u>(2,732,024)</u>	<u>(1,803,347)</u>
歸屬於本公司股東權益	4,183,606	5,180,562
非控股股東權益	<u>287,287</u>	<u>304,948</u>
<b>權益總計</b>	<u><b>4,470,893</b></u>	<u><b>5,485,510</b></u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	3,064,658	3,938,973
租賃負債	32,599	35,025
遞延所得稅負債	<u>1,398,301</u>	<u>1,436,028</u>
	<u><b>4,495,558</b></u>	<u><b>5,410,026</b></u>
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	1,511,281	697,855
租賃負債	5,682	7,538
合同負債	546,270	295,791
應付賬款	445,888	453,755
其他應付款項及應計項目	1,821,103	2,237,226
當期所得稅負債	<u>891,364</u>	<u>892,971</u>
	<u><b>5,221,588</b></u>	<u><b>4,585,136</b></u>
<b>負債總計</b>	<u><b>9,717,146</b></u>	<u><b>9,995,162</b></u>
<b>權益及負債總計</b>	<u><u><b>14,188,039</b></u></u>	<u><u><b>15,480,672</b></u></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」)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2020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%(2019年：61.41%)。

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2020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2020年12月31日，本集團流動負債包括借款人民幣1,511.3百萬元，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1,067.1百萬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3,451.8百萬元違約，致使相關貸款人有權要求本集團履行擔保責任償還合營企業貸款。然而，2020年12月31日於本集團的現金及現金等價物僅為人民幣379.7百萬元。

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。董事有信心說服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，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) 本集團將繼續加速其於金融資產投資的撤資、收取先前出售交易所得款項以及先前於若干合營企業的投資在該等企業開發中物業預售後的回報。考慮到本集團於金融資產及合營企業的投資有物業項目作為相應資產，董事有信心，本集團將能夠成功且及時地從上述交易及投資中為本集團帶來現金流入。

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2020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2020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，或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) 成功且及時完成對本集團金融資產投資的撤資，及時收取先前出售交易所得款項以及成功且及時地收取先前於若干合營企業投資的回報。

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2020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2020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。

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂
- 香港財務報告準則第3號的修訂
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂
- 香港財務報告準則第16號的修訂—新冠肺炎相關租金優惠

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2020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鋪等投資物業；

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：

	2020年			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
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>
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	合計
<b>其他分部信息：</b>				
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
金融資產減值撥備	195,792	37,208	45,148	278,148
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	
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)。

	2019年			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>	705,051
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(53,716)</u>
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				<u>(395,678)</u>
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>
分部資產及負債				
分部資產	<u>3,307,828</u>	<u>3,265,876</u>	<u>4,536,911</u>	11,110,615
於聯營企業之投資				1,192,517
於合營企業之投資				<u>3,177,540</u>
資產總計				<u>15,480,672</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>
負債總計	<u>4,471,166</u>	<u>1,199,605</u>	<u>4,324,391</u>	<u>9,995,162</u>

## 2019年

	物業開發	物業租賃	其他業務	合計
<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)
物業、機器及設備投資撥備	753	36,579	466,689	504,021
金融資產減值撥備	674,383	-	391,630	1,066,013
於合營企業的投資減值撥備				549,878
於聯營企業的投資減值撥備				4,172

\* 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)。

**地區信息**

(a) 截至2020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%(2019年：96.3%)來自中國大陸。

**(b) 非流動資產**

於2020年12月31日，本集團89%以上(2019年：87%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2020年及2019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：

	2020年	2019年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	114,268	451,378
— 醫院服務收入	13,944	18,918
	<u>128,212</u>	<u>470,296</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	28,288	22,885
— 醫院服務收入	32,572	34,728
— 建造智能化網絡設施收入	1,049	1,837
	<u>61,909</u>	<u>59,450</u>
物業租賃收入	94,888	114,312
其他收入	6,001	17,068
減：税金及附加(a)	<u>(1,809)</u>	<u>(9,791)</u>
總收入	<u>289,201</u>	<u>651,335</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：

	2020年	2019年
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)	<b>118,928</b>	496,327
物業、機器及設備折舊	<b>7,741</b>	19,488
使用權資產折舊	<b>10,311</b>	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)	<b>95,327</b>	130,927
以供出售之持有或開發中物業減值撥備/(轉回)	<b>52,222</b>	(6,887)
預付土地租賃款減值撥備/(轉回)	<b>142,696</b>	(61,894)
專業服務費	<b>22,351</b>	31,274
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	<b>17,180</b>	18,153
物業經營租賃費用	<b>688</b>	3,980
核數師酬金(*)		
— 一年度核數服務	<b>3,200</b>	4,900
— 非核數服務	<b>587</b>	832
營銷成本	<b>3,483</b>	8,464
各項稅金	<b>12,765</b>	15,790
差旅費	<b>3,413</b>	6,435
辦公費	<b>2,816</b>	5,856
水電費	<b>3,286</b>	4,284
金融資產減值虧損淨額		
— 其他應收款減值撥備	<b>175,117</b>	476,811
— 應收賬款減值轉回	-	(74)
— 按攤餘成本列賬的其他金融資產減值撥備	<b>64,337</b>	589,273
— 其他非流動資產減值(轉回)/撥備	<b>(14)</b>	3
— 預付款項減值撥備	<b>1,500</b>	-
— 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	<b>37,208</b>	-
商譽減值撥備	<b>16,271</b>	-
其他	<b>24,722</b>	24,497
	<b>816,135</b>	<b>1,781,330</b>

\* 核數師於2020年的薪酬包括為2020年刊發通函提供服務及為環境、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(2019年:為2019年刊發通函人民幣712千元)及人民幣139千元(2019年:人民幣120千元)。

## 6. 其他收入及其他虧損－淨額

其他收入之分析如下：

	2020年	2019年
應收關連方貸款利息收入(a)	102,681	—
向合營企業提供擔保的收入(b)	<u>36,735</u>	<u>—</u>
	<u>139,416</u>	<u>—</u>

(a) 截至2019年12月31日止年度，應收關連方貸款利息收入約人民幣97,286千元計入財務收入。

(b) 截至2019年12月31日止年度，向合營企業提供擔保的收入約人民幣7,968千元計入收入。

其他虧損－淨額分析如下：

	2020年	2019年
於聯營企業的投資減值	(268,735)	(4,172)
於合營企業的投資減值	(12,581)	(549,878)
物業、機器及設備投資減值	—	(504,021)
投資物業公允價值虧損淨額	(189,033)	(32,719)
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)	—
調整沒收預付款	—	(16,248)
投資物業處置虧損	—	(4,837)
閒置土地罰款	—	(2,000)
物業、機器及設備處置溢利淨額	785	249
其他	<u>28,940</u>	<u>14,457</u>
	<u>(484,442)</u>	<u>(1,099,169)</u>

## 7. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2020年	2019年
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	13,657	66,057
— 中國大陸土地增值稅(c)	<u>2,979</u>	<u>(8,777)</u>
	<u>16,636</u>	<u>57,280</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	(39,692)	7,585
— 中國大陸土地增值稅	(513)	(1,856)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	<u>(6,657)</u>	<u>(17,757)</u>
	<u>(46,862)</u>	<u>(12,028)</u>
年度稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(30,226)</u></u>	<u><u>45,252</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2020年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣4百萬元(2019年：約人民幣52百萬元)。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(2019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%(2019年：1-2%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2020年12月31日，預付土地增值稅約人民幣21百萬元(2019年：約人民幣16百萬元)。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。

8. 歸屬於本公司股東的每股(虧損)

(a) 基本

每股基本虧損按本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2020年	2019年
本公司股東應佔虧損	<u>(918,778)</u>	<u>(2,256,630)</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	<u>(0.04)</u>	<u>(0.11)</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2020年及2019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2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

## 10. 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：

	2020年	2019年
貸款予關連方(a)	1,563,649	1,205,705
貸款予已處置子公司(a)	700,000	700,000
其他	14,380	14,381
	<u>2,278,029</u>	<u>1,920,086</u>
減：按攤餘成本列賬的債務投資虧損撥備(b)	<u>(814,800)</u>	<u>(750,463)</u>
	<u>1,463,229</u>	<u>1,169,623</u>

按攤餘成本計量的其他金融資產減值撥備變動如下：

	2020年	2019年
年初	750,463	161,190
添置	64,337	589,273
年末	<u>814,800</u>	<u>750,463</u>

- (a) 於2020年12月31日，結餘主要為借予多名關連方約人民幣15.64億元(2019年：約人民幣12.06億元)的計息貸款與撥備約人民幣1.01億元(2019年：人民幣3,600萬元)；借予一間已處置子公司約人民幣7億元(2019年：約人民幣7億元)與撥備約人民幣7億元(2019年：約人民幣7億元)，及借予一間第三方約人民幣1,400萬元(2019年：約人民幣1,400萬元)與撥備約人民幣1,400萬元(2019年：約人民幣1,400萬元)。
- (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2020年及2019年12月31日計提撥備。

## 11. 應收賬款

	2020年	2019年
應收賬款	<b>64,800</b>	34,316
減：減值撥備	<b>(22,743)</b>	(22,743)
	<u><b>42,057</b></u>	<u>11,573</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：

	2020年	2019年
6個月以內	<b>33,786</b>	3,335
6個月到1年	-	-
1年至2年	<b>806</b>	8,238
2年以上	<b>30,208</b>	22,743
	<u><b>64,800</b></u>	<u>34,316</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。本集團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：

	2020年	2019年
年初	22,743	28,015
撥回	-	(74)
處置子公司	-	(5,198)
年末	<u>22,743</u>	<u>22,743</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：

	2020年	2019年
1年以內	271,612	278,514
1年至2年	97,720	85,845
2年以上	76,556	89,396
	<u>445,888</u>	<u>453,755</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2020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2020年12月31日，貴集團流動負債包括借款人民幣1,511.3百萬元，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1,067.1百萬元違約並須根據要求立即償還。上述事件亦導致貴集團擔保的合營企業貸款人民幣3,451.8百萬元違約，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。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2020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，無重大關聯交易。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。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。

## 2、本集團具有償還到期貸款的能力

於2020年12月31日，本集團長期借款流動部分實際為人民幣3.89億元(未計及重新分類為立即償還)。截至本公告日，其中人民幣0.33億元已經完成還款，人民幣3.56億元按原先還款計劃將於2021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。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，亦未要求本集團立即履行其擔保義務並代合營企業償還貸款。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及履行其擔保義務。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

2020年初，新冠肺炎疫情的突發給我國宏觀經濟及房地產市場運行均造成不小衝擊，得益於支持政策的及時落地及疫情得到有效控制，疫後中國經濟恢復全球領先，在全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長，房地產作為經濟的壓艙石，全年市場規模持續恢復。2020年，全國商用物業銷售面積為17.6億平方米，同比增長2.6%（數據來源於中指研究院）。全國住宅用地供求規模均小幅增長，成交樓面均價有所上漲，中國房地產業仍保持著強大的韌性。

面對嚴峻的外部形勢及疫情影響，本集團開年來以「穩人心、抓經營、防疫情、強管理」思路逐步穩定公司狀況，戰略方面明確了「區域型精品住宅開發商」的三年發展規劃；項目運營方面，開發類項目加快銷售回款及有效質量管控，持有物業有序恢復運營。公司國內重點在售項目完成了全年整體銷售指標；持有物業在疫情重壓下努力維持穩步經營；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，本集團全年現金流保持穩健，各項經營工作有序開展。

本集團2020年在售物業主要有上海名人天地、嘉興湘府、上海綠洲雅賓利花園、美國75 Howard項目、柬埔寨金邊印象和倫敦雅德里爾等項目。2020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12.08億元，合同銷售樓面面積約29,049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)
嘉興湘府	245,656	21,374
上海綠洲雅賓利花園	321,521	2,599
美國75 Howard	507,847	2,775
上海黃浦華庭	29,283	306
倫敦雅德里爾	59,625	457
上海名人天地	27,345	757
其他	16,807	781
合計	<u>1,208,084</u>	<u>29,049</u>

本集團2020年度錄得之營業額淨額約為人民幣2.89億元(2019年：人民幣6.51億元)。2020年度之負毛利，約為人民幣0.63億元(2019年毛利：人民幣1.87億元)。

收入	2020年	2019年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
— 物業銷售收入	<b>114,268</b>	451,378
— 醫院服務收入	<b>13,944</b>	18,918
	<u>128,212</u>	<u>470,296</u>
客戶合約按時間確認的收入		
— 物業管理收入	<b>28,288</b>	22,885
— 醫院服務收入	<b>32,572</b>	34,728
— 建造智能化網絡設施收入	<b>1,049</b>	1,837
	<u>61,909</u>	<u>59,450</u>
物業租賃收入	<b>94,888</b>	114,312
其他收入	<b>6,001</b>	17,068
減：稅金及附加	<b>(1,809)</b>	(9,791)
總收入	<u><b>289,201</b></u>	<u>651,335</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名人天地、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。

### 房地產開發業務

#### 上海美蘭名人天地項目

2020年，項目解決了絕大部分歷史遺留問題，完成了資產及在建工程分立工作，並取得了相關產證，並同步開展了地庫結構優化及外立面優化等工作，並於2021年3月初正式開工。

#### 嘉興瀾灣二期項目

2020年，嘉興瀾灣二期項目完成南區地下室頂板土方填，北區完成室外雨污水、燃氣、電力等管道施工，住宅預計2021年具備交房條件。該項目於2020年3月恢復銷售工作，全年超額完成簽約及回款目標。

#### 大連綠洲城市花園

項目年內在進行土地合併與規劃調整工作，同步推動土方優化及外立面優化工作。

#### 長沙福地雅賓利項目

2020年項目總平面圖完成審批，售樓處主體施工完工。

#### 美國75 Howard項目

2020年，美國75 Howard項目主體結構提前封頂，干式牆整體完成，已開始室內精裝修，工程進展順利。該項目於2020年1月啟動美國當地銷售工作，已同步開啟國際營銷推廣，銷售受到疫情一定程度的影響。

## 柬埔寨金邊印象項目

2020年，項目一期A棟實現主體結構封頂，工程進展順利，銷售上受疫情影響較大。

## 徵收工作

### 張家口棚改項目

2020年，該項目累計簽約806戶，餘151戶未簽約，簽約率約84.22%。「北區+道路」地塊計劃2021年完成拆遷及掛牌。

### 上海大興街琴海苑項目

2020年，該項目徵收居民累計簽約率95.63%，搬遷率91.67%，徵收單位累計簽約率87.18%，搬遷率61.54%，征補決定工作持續推進。

## 土地儲備

於2020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160萬平方米的土地儲備。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

2020年，在嚴峻的市場環境及疫情影響下，本集團逐步有序恢復全面經營的狀態，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，適時調整經營策略，加強費用控制，提高經營效益。

### 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，目前正在進行相關改造，拓寬收入渠道，年內營業收入及利潤保持穩定。

## 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。2020年，綠洲中環中心在疫情穩定後，逐步有序恢復經營，營收較去年同期有所下降。

## 上海美蘭湖風情街

美蘭湖風情街打造「彙集體育運動、文化藝術、特色餐飲與集市的北上海新地標」的定位，整體進行提升改造，增加環湖景觀跑道、夜間燈光等配套設施，項目於上半年完成改造，全面投入招商工作，整體經營面貌及租賃坪效明顯提升。

## 瀋陽華府天地

瀋陽華府天地購物中心依托多家兒童教育及兒童配套服務業態，致力於深化教育與餐飲兩條經營主線，打造「教育餐飲大聯盟」定位。該項目2020年受疫情影響較大，營收及利潤較去年同期有所下滑，商戶經營不善撤場增多。疫情穩定後項目積極加強商戶幫扶經營工作，開源節流，完成了利潤目標。

## 投資業務獲利退出

### 北上深資產包項目

該資產包項目年初尚持有北京、深圳兩處資產，其中深圳項目於2020年一季度溢價掛牌處置，溢價率達13.49%。深圳項目位於深圳市蛇口工業區，因前述房產納入深圳市城市更新單元規劃已經被拆除，將在原址補償新建產權房屋，上置擁有對應房產及車位的收益權。2020年二季度，資產包項目按協議完成部分投資份額退出，上半年回流本金及收益3.3億元。

## 瀋陽雅賓利項目

瀋陽雅賓利項目位於瀋陽市中心和平區，已開發物業計容建築面積33.8萬平方米，待開發物業計容建築面積21.6萬平方米，為更好實現戰略聚焦，專注於現有資產以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，上置集團於2019年溢價轉讓瀋陽雅賓利項目所有股權。2020年，上置回流尾款3.66億元。

## 重大交易

1. 於2020年5月22日，本公司宣佈，其擬通過在上海聯合產權交易所（「上海聯合產權交易所」）刊發掛牌出讓以出售(i)其於上海金心置業有限公司（「上海金心」）的51%股權，最低價格為人民幣1,818,640,193.22元及(ii)於2020年3月31日，上海金心的未償還股東及相關貸款為人民幣845,974,805.64元（「可能出售事項」）。公告期限（即在上海聯合產權交易所刊發公告披露可能出售事項的期間）於2020年5月25日開始，並已於2020年7月20日結束。由於直至2020年7月20日為止，概無收到有關可能出售事項的申請，且並無確定合格投標者，因此，出售事項仍未進行。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年5月22日及2020年7月21日之公告。
2. 於2020年10月4日，本公司宣佈上海綠洲花園置業有限公司（「上海綠洲」）（本公司的間接全資附屬公司）已經或將會訂立一系列協議及確認函，以結束與海口世紀海港城置業有限公司、海口綠創置業有限公司、海南國升投資有限公司、霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司）及王東升（統稱「債權人集團」）的爭議，並將債務人集團欠付上海綠洲總計約人民幣451,693,900元之債權按人民幣270,000,000元之代價轉讓予中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年10月4日之公告及日期為2020年12月31日之通函。

## 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館業發展協會—「先進單位」
2. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市寶山區羅店鎮政府—「政府營商好夥伴」

## 業務展望

展望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。預計未來中央仍將多舉措暢通國內大循環，充分釋放國內需求潛力，房地產金融長效管理機制預計將繼續加快建立，房地產金融監管將持續強化。政策方面，隨著《十四五規劃及2035年遠景目標》發佈，預計未來五年，中國房地產市場調控政策整體仍將保持連續性，短期內限購、限貸、限售等政策難現明顯放鬆。另外，《十四五規劃及2035年遠景目標》中提出要「促進住房消費健康發展」，合理的住房消費依然是被支持的對象，調控政策或將在相關方面進行補充和優化。總體上看，2021年，房地產仍是挑戰與機遇並存的一年。

2021年，本集團將以「三個聚焦」為重點開展工作，一是聚焦在建項目，降本增效，提升運營效率，加快庫存去化；二是聚焦核心區域，深耕長三角，尤其是滬杭寧區域；三是聚焦人才戰略，進一步補充專業技術型人才。同時，公司將進一步加強精細化管理，提升整體經營能力。

## 財務評論

### 收入及股評論東應佔利潤

本集團2020年之收入淨額約為人民幣2.89億元(2019年：人民幣6.51億元)，比2019年下降約56%。2020年本公司股東應佔虧損約為人民幣9.19億元(2019年：人民幣22.57億元)。該虧損主要是由於：(1)報告年度本集團銷售物業的交付面積減少，導致房地產開發產生的收入及毛利有所減少；(2)新冠疫情和經濟放緩導致本集團投資物業錄得未變現重估虧損；(3)本集團對不同市場環境的地產投資進行審慎評估後，對個別投資計提若干減值虧損。

### 股息

董事會已決議不建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

### 財務資源及流動現金

於2020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3.82億元(2019年：人民幣5.22億元)。於2020年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣3.98億元(2019年：人民幣12.54億元)，比去年下降68%。流動比率約為1.08倍(2019年：1.27倍)。

於2020年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.17倍(2019年：1.82倍)。於2020年12月31日，本集團之資本與負債比率約為48%(2019年：43%)，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2020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(2019年：419人)。本集團於2020年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣1.02億元(2019年：人民幣1.33億元)，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2020年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣16.27億元(2019年：人民幣17.43億元)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1.65億元，該等合同至2020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2020年12月31日，該等擔保達約人民幣34.52億元(2019年12月31日：約人民幣34.14億元)。

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2020年末已提款美元1.78億元(2019年：美元3,495萬元)。與之相關地，除上述擔保，本集團存入的貸款信用保證金於2020年12月31日的餘額為美元2,492萬(2019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2020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2020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

本公司前董事彭心曠先生（「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。誠如本公司日期為2020年2月28日的公告所披露，彭先生擔任本公司執行董事的所有管理及行政職能及權力自2020年2月28日起均已被暫停。彭先生於2020年6月29日經本公司股東普通決議案免任本公司執行董事。自上述彭先生於2020年2月28日被暫停履行職能及權力以來，本公司主席兼行政總裁的職務已由董事會不同成員擔任。

## 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。

## 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2020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2020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

本公司年度業績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2020年12月31日止年度報告將根據上市規則及適用法律及法規的規定，寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
洪志華

香港，2021年3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、秦文英女士及蔣琦先生；兩名非執行董事，即程靚女士及羅國榮先生；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