

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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)

二零一四年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

合併損益及其他綜合收益表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2014	2013
收入	4	1,439,956	3,344,278
銷售成本	5	<u>(1,133,304)</u>	<u>(2,387,850)</u>
毛利		306,652	956,428
其他溢利－淨額		964,797	148,395
銷售及分銷成本	5	(77,148)	(78,397)
管理費用	5	<u>(270,308)</u>	<u>(266,871)</u>
營運利潤		<u>923,993</u>	<u>759,555</u>
財務收入		99,204	87,455
財務成本		<u>(456,753)</u>	<u>(352,117)</u>
財務成本－淨額		(357,549)	(264,662)
應佔聯營企業之收益		<u>1,431</u>	<u>4,846</u>
稅前利潤		567,875	499,739
所得稅	6	<u>(423,600)</u>	<u>(294,609)</u>
本年淨利潤		<u>144,275</u>	<u>205,130</u>

其他綜合收益

於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：
報表折算差額

(30,908)295,109

本年度其他綜合收益，扣除税金

(30,908)295,109

本年度綜合收益

113,367500,239

(淨虧損)／淨利潤歸屬於：

母公司股東

(105,954)

200,171

非控股股東權益

250,2294,959144,275205,130

綜合收益歸屬於：

母公司股東

(137,611)

480,798

非控股股東權益

250,97819,441113,367500,239

歸屬於母公司普通股持有人的每股(虧損)／收益 7

— 基本

(1.87) 港仙3.53 港仙

— 攤薄

(1.87) 港仙3.53 港仙

已派發及擬派發股息在財務報表附註8中詳細披露。

合併財務狀況表

2014年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		1,672,425	1,343,584	445	829
投資物業		6,709,310	5,214,575	—	—
預付土地租賃款		133,023	137,806	—	—
商譽		569,329	651,308	—	—
於子公司之投資		—	—	5,110,023	5,127,579
應收子公司款項		—	—	1,305,438	1,372,791
於聯營企業之投資		57,512	75,939	—	—
遞延所得稅資產		394,332	510,324	—	—
長期預付款項		6,338	6,360	—	—
可供出售金融資產		12,676	—	—	—
其他非流動資產		34,225	—	—	—
		9,589,170	7,939,896	6,415,906	6,501,199
流動資產					
預付土地租賃款		12,193,194	11,300,584	—	—
以供出售之持有或開發中物業		9,367,652	7,991,138	—	—
存貨		18,014	12,076	—	—
應收子公司股利		—	—	2,473,852	2,482,348
預付款項及其他流動資產		3,372,619	1,145,340	7,487	2,881
其他應收款		389,118	503,816	—	—
應收賬款	9	47,356	35,503	—	—
預付所得稅款項		240,763	170,740	—	—
現金及銀行存款		2,108,997	2,941,096	58,486	56,698
		27,737,713	24,100,293	2,539,825	2,541,927
資產總計		37,326,883	32,040,189	8,955,731	9,043,126

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價		6,000,738	6,000,738	6,000,738	6,000,738
其他儲備		1,688,257	1,714,864	1,410,965	1,436,744
留存溢利／(累計虧損)		1,347,736	1,454,952	(64,874)	4,900
擬派發期末股息	8	–	60,046	–	60,046
歸屬於母公司股東權益合計		9,036,731	9,230,600	7,346,829	7,502,428
非控股股東權益		566,804	322,755	–	–
權益總計		9,603,535	9,553,355	7,346,829	7,502,428
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款		12,365,003	10,233,940	373,395	326,048
遞延所得稅負債		2,154,852	1,943,823	–	–
		14,519,855	12,177,763	373,395	326,048
流動負債					
計息銀行及其他借款		7,229,169	5,322,462	1,234,048	1,193,986
可換股債券－主債務部分		–	8,332	–	8,332
預售開發中物業之預收賬款		1,542,255	1,177,218	–	–
應付帳款	10	2,135,637	1,804,043	–	–
其他應付款項及應計項目		721,529	421,021	1,459	12,332
當期所得稅負債		1,574,903	1,575,995	–	–
		13,203,493	10,309,071	1,235,507	1,214,650
負債總計		27,723,348	22,486,834	1,608,902	1,540,698
負債及權益總計		37,326,883	32,040,189	8,955,731	9,043,126
淨流動資產		14,534,220	13,791,222	1,304,318	1,327,277
資產總額減流動負債		24,123,390	21,731,118	7,720,224	7,828,476

合併現金流量表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2014	2013
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	11	(2,986,404)	(1,456,647)
已付利息		(1,584,082)	(1,134,226)
已付所得稅		(159,129)	(303,259)
		<hr/>	<hr/>
經營活動之現金淨流出		(4,729,615)	(2,894,132)
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(308,544)	(281,593)
處置物業、機器及設備		53,931	844
支付投資物業之款項		(5,358)	(5,964)
收購子公司		(14,724)	—
處置子公司		148,061	369,285
購買可供出售投資		(12,676)	—
收回部分於聯營企業之投資		16,406	—
收回與收購康明投資有限公司相關之應收款項		1,025	532,622
預付第三方與收購子公司相關之誠意金		—	(6,360)
定期存款(原期限大於3個月)之減少/(增加)		2,543	(78)
收取聯營企業之股利		3,111	7,800
收取利息		73,212	44,390
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金(淨流出)/淨流入		(43,013)	660,946
融資活動之現金流量			
贖回有擔保優先票據		—	(561,574)
收購子公司非控股股東權益之付款		—	(458,000)
抵押銀行存款之減少/(增加)		36,582	(776,286)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款增加		(24,203)	(4,507)
取得短期借款		1,695,457	978,945
歸還短期借款		(742,933)	(500,063)
取得長期借款		5,516,578	11,005,519
歸還長期借款		(2,437,413)	(7,380,916)
贖回可換股債券4之對價		(8,813)	—

	附註	2014	2013
收取非控股股東對子公司注資之款項		–	18,844
派發現金股利予本公司股東		(60,046)	–
派發現金股利予子公司之非控股股東		(4,334)	(243)
		<hr/>	<hr/>
融資活動之現金淨流入		3,970,875	2,321,719
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(801,753)	88,533
現金及現金等價物，年初餘額		1,382,220	1,253,004
匯率變動對現金及現金等價物之影響		(8,288)	40,683
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年末餘額		572,179	1,382,220
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

合併股東權益變動表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	可換股		擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益合計
						債券中包 含認股權	留存溢利				
於2014年1月1日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本年綜合收益	-	-	-	(31,657)	-	-	(105,954)	-	(137,611)	250,978	113,367
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	1,262	-	-	-	(1,262)	-	-	-	-
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,878	21,878
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,430)	(20,430)
於子公司之權益增加	-	-	-	-	192	-	-	-	192	(445)	(253)
於子公司之權益減少	-	-	-	-	3,596	-	-	-	3,596	(3,598)	(2)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,334)	(4,334)
因可換股債券4贖回之結轉	-	-	-	-	2,810	(2,810)	-	-	-	-	-
派發2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於2014年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>368,511*</u>	<u>1,709,198*</u>	<u>(390,663)*</u>	<u>-*</u>	<u>1,347,736</u>	<u>-</u>	<u>9,036,731</u>	<u>566,804</u>	<u>9,603,535</u>
於2013年1月1日	6,000,738	1,211*	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	-	9,057,994	704,340	9,762,334
本年綜合收益	-	-	-	280,627	-	-	200,171	-	480,798	19,441	500,239
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	47,113	-	-	-	(47,113)	-	-	-	-
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	(308,192)	-	-	-	(308,192)	(417,321)	(725,513)
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,844	18,844
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,549)	(2,549)
擬派發期末股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	(60,046)	60,046	-	-	-
於2013年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>367,249*</u>	<u>1,740,855*</u>	<u>(397,261)*</u>	<u>2,810*</u>	<u>1,454,952</u>	<u>60,046</u>	<u>9,230,600</u>	<u>322,755</u>	<u>9,553,355</u>

* 於2014年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,688,257千元(2013年：港幣1,714,864千元)。

財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。本合併財務報表亦符合香港《公司條例》的規定，根據新香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條所載第9部「賬面及審核」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間繼續沿用前《公司條例》(第32章)的規定。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地)。

2 會計政策及披露的變化

除採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則帶來的影響外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

香港財務報告準則第10號， 第12號及香港會計準則 第27號的修訂(2011年)	投資主體
香港會計準則第32號的修訂	金融資產和金融負債抵銷
香港會計準則第36號的修訂	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號的修訂	衍生工具的變化和套期會計的延續
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第21號	徵稅
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第2號的修訂—既得條件的定義 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第3號的修訂—企業合併中或有對價的會計處理 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第13號的修訂—短期應收賬款和應付帳款
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂—香港財務報告準則的生效意義

¹ 自2014年7月1日生效

上述新制定和經修訂準則之採用對本集團之財務報表無重大影響。

3. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 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；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，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，不會分配至各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以基於市場價格確定的與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2014				
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	合計
分部收入					
對外銷售	960,402	106,078	183,755	189,721	1,439,956
分部間銷售	—	—	—	60,973	60,973
	<u>960,402</u>	<u>106,078</u>	<u>183,755</u>	<u>250,694</u>	<u>1,500,929</u>
調整：					
分部間銷售抵消					(60,973)
收入					<u>1,439,956</u>
分部利潤／(損失)	<u>(92,034)</u>	<u>1,047,315</u>	<u>9,160</u>	<u>(40,448)</u>	<u>923,993</u>
財務收入					99,204
財務成本					(456,753)
財務成本淨額					<u>(357,549)</u>
應佔聯營企業之損益					<u>1,431</u>
稅前利潤					<u>567,875</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>27,944,150</u>	<u>6,721,673</u>	<u>1,817,413</u>	<u>786,135</u>	<u>37,269,371</u>
於聯營企業之投資					<u>57,512</u>
總資產					<u>37,326,883</u>
分部負債	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	<u>27,723,348</u>
總負債	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	<u>27,723,348</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	7,417	271	45,489	2,034	55,211
資本性支出*	4,093	5,402	387,199	6,111	402,805
投資物業公允價值溢利	—	993,326	—	—	993,326
商譽減值	79,398	—	—	—	79,398

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣397,447千元)及投資物業的增加(港幣5,358千元)。

	2013				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	2,897,110	88,094	184,073	175,001	3,344,278
分部間銷售	—	—	—	457,470	457,470
	<u>2,897,110</u>	<u>88,094</u>	<u>184,073</u>	<u>632,471</u>	3,801,748
<i>調整：</i>					
分部間銷售抵消					(457,470)
收入					<u>3,344,278</u>
分部利潤／(損失)	<u>586,838</u>	<u>202,425</u>	<u>20,963</u>	<u>(50,671)</u>	759,555
財務收入					87,455
財務成本					(352,117)
財務成本淨額					(264,662)
應佔聯營企業之損益					4,846
稅前利潤					<u>499,739</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>24,447,240</u>	<u>5,221,938</u>	<u>1,475,883</u>	<u>819,189</u>	31,964,250
於聯營企業之投資					75,939
總資產					<u>32,040,189</u>
分部負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	22,486,834
總負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	<u>22,486,834</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	11,332	299	39,818	1,734	53,183
資本性支出*	1,417	6,068	543,978	2,171	553,634
投資物業公允價值溢利	—	166,291	—	—	166,291
商譽減值	17,206	—	—	—	17,206
應收款項減值準備轉回	817	—	—	—	817

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣547,670千元)及投資物業的增加(港幣5,964千元)。

地區信息

(a) 2014年，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入中100% (2013年：95%以上)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

於2014年12月31日，本集團99%以上(2013年：99%以上)之非流動資產(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

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2014年度及2013年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。

4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2014	2013
物業銷售收入	1,021,621	3,057,046
酒店經營收入	194,757	195,092
物業出租收入	115,685	96,596
物業管理收入	172,205	154,210
建造智能化網絡設施收入	21,914	35,262
其他收入	15,486	14,801
	<u>1,541,668</u>	<u>3,553,007</u>
減：營業稅金及附加	(101,712)	(208,729)
總收入	<u><u>1,439,956</u></u>	<u><u>3,344,278</u></u>

營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

	2014	2013
已售物業成本(不含折舊)	1,089,697	2,350,149
物業、機器及設備折舊	50,468	48,732
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
— 工資及薪酬	103,018	89,036
— 其他社會福利費	23,816	25,835
	<u>126,834</u>	<u>114,871</u>
物業經營租賃費用	4,956	7,742
本公司之核數師酬金	5,275	5,439
物業銷售佣金	16,063	23,419
廣告成本	25,547	40,290
各項稅金	47,632	43,348
差旅費	11,746	11,728
辦公費	5,961	5,942
展覽費	3,609	3,718
水電費	5,978	6,485
業務招待費	7,775	8,915
其他費用	79,219	62,340
	<u>1,480,760</u>	<u>2,733,118</u>

6. 所得稅

	2014	2013
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	15,963	105,533
— 中國大陸土地增值稅(c)	77,176	165,550
	<u>93,139</u>	<u>271,083</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	388,293	86,876
— 中國大陸土地增值稅	(49,739)	(74,136)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(8,093)	10,786
	<u>330,461</u>	<u>23,526</u>
本年稅項支出	<u>423,600</u>	<u>294,609</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。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認前按照估計金額預徵所得稅。於2014年12月31日，預付所得稅餘額約為8,100萬港元(2013年：約3,500萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016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之當地法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度未在香港獲得應稅利潤，因此未預提所得稅。

(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、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認前預徵土地增值稅，通常為預收款之1.5%-5%(2013年：1.5%-4.5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2014年12月31日，預付土地增值稅約1.6億港元(2013年：約1.36億港元)。

(d) 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】1號文明確指出，從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。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利

計算基本每股(虧損)/溢利時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(2013年：5,664,713千股)為基礎，且已調整供股的影響。

於2013年度，攤薄每股收益的計算不考慮本公司之可換股債券，因為它不具有稀釋性。因此，2013年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2014	2013
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬 於本公司普通股股東的(損失)/利潤	<u>(105,954)</u>	<u>200,171</u>
	股票數量	
股數	2014 (千股)	2013 (千股)
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	<u>5,664,713</u>	<u>5,664,713</u>

於報告日至本財務報表完成日期間，無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

8. 已派發和擬派發股息

	2014	2013
擬派發期末股息	<u>—</u>	<u>60,046</u>

董事會已決議不建議派付截至2014年12月31日止年度之期末股息(2013年：每股1.06港仙)。

2013年的建議期末股息每股1.06港仙(合共約60,046,000港元)已由本公司股東於2014年5月29日舉行的股東周年大會上批准，並於2014年7月派發。

9. 應收賬款

本集團

	2014	2013
應收賬款	57,498	45,680
減：壞賬準備	(10,142)	(10,177)
	<u>47,356</u>	<u>35,503</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2014	2013
6個月以內	37,164	26,176
6個月至1年	1,632	379
1年至2年	1,019	7,913
2年以上	17,683	11,212
	<u>57,498</u>	<u>45,680</u>

本集團的物業出售及酒店運營業務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，通常6個月內可以收回。

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。本集團之應收賬款均為無息應收賬款。

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：

	2014	2013
既未逾期也未減值	41,343	31,702
已到期未減值		
30天以內	280	130
30天到60天	—	1,954
60天到90天	551	—
120天以上	5,182	1,717
	<u>47,356</u>	<u>35,503</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。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，認為該部分金額仍處於可完全收回狀態，故無需計提減值準備。對於該類應收賬款，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準備的變動如下：

	2014	2013
年初	10,177	10,617
減值準備轉回	—	(773)
匯兌折算差額	(35)	333
	<u>10,142</u>	<u>10,177</u>

於2014年度，本集團沒有轉回應收賬款減值準備(2013年度：773千港元)。

10. 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2014	2013
1年以內	1,426,815	1,169,764
1年至2年	371,478	433,290
2年以上	337,344	200,989
	<u>2,135,637</u>	<u>1,804,043</u>

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

11. 合併現金流量表

除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2014	2013
除所得稅前利潤	567,875	499,739
調整：		
物業、機器及設備折舊	50,468	48,732
無形資產攤銷	266	–
轉回應收賬款壞賬準備	–	(817)
物業、機器及設備處置(溢利)/損失淨額	(43,079)	2,407
應佔聯營企業之溢利	(1,431)	(4,846)
投資物業公允價值溢利	(993,326)	(166,291)
商譽減值損失	79,398	17,206
處置子公司之溢利	(1,662)	–
財務收入	(99,204)	(87,455)
財務成本	456,753	352,117
	<hr/>	<hr/>
	16,058	660,792
限制性銀行存款減少	7,136	998
預付土地租賃款(增加)/減少	(960,697)	310,166
以供出售之持有或開發中物業增加	(796,051)	(214,931)
存貨增加	(19,625)	(225)
預付款項及其他流動資產增加	(2,218,161)	(950,273)
其他應收款減少	46,245	160,240
應收賬款增加	(10,890)	(3,353)
應付帳款增加/(減少)	250,059	(586,757)
其他應付款項及預提項目增加/(減少)	331,781	(473,002)
預售開發中物業之預收款項增加/(減少)	367,741	(360,302)
	<hr/>	<hr/>
用於經營活動的現金	(2,986,404)	(1,456,647)

業績及股息

本集團二零一四年度之收入淨額約為14.40億港元(二零一三年：33.44億港元)，比二零一三年下跌約57%。二零一四年股東應佔虧損約為1.06億港元，而二零一三年股東應佔溢利約為2.00億港元。業績轉差主要是受國內物業市場放緩所影響。

董事會已決議不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：每股1.06港仙)。

流動現金及資金來源

於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為21.09億港元(二零一三年：29.41億港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為145.34億港元(二零一三年：137.91億港元)，比去年上升5%。流動比率約為2.10倍(二零一三年：2.34倍)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.89倍(二零一三年：2.35倍)。於年度終止日，本集團之資本與負債比率約為65%(二零一三年：57%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約21.09億港元)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準。

業務回顧

本集團二零一四年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園、上置金融大廈、香島原墅、綠洲中環中心、黃浦華庭(以前稱為「百潤項目」、美蘭湖高爾夫別墅、嘉興的湘府、海南海口的外灘中心和遼寧瀋陽的綠洲雅賓利花園等項目。二零一四年一至十二月，本集團共完成合同金額約為17.79億港元，合同銷售樓面面積約4.10萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	1,287,327	17,144
上海上置金融大廈	134,616	2,519
上海香島原墅	97,978	3,214
瀋陽綠洲雅賓利花園	77,314	10,327
上海綠洲中環中心	61,559	1,578
上海黃浦華庭	40,523	441
上海美蘭湖高爾夫別墅	27,834	1,086
嘉興湘府項目	17,436	1,702
海口外灘中心	14,458	777
上海華府海景	10,374	622
其他項目	9,930	1,551
合計	<u>1,779,349</u>	<u>40,961</u>

本集團二零一四年度錄得之營業額淨額約為14.40億港元(二零一三年：33.44億港元)。二零一四年度之毛利，約為3.07億港元(二零一三年：9.56億港元)。二零一四年度之毛利率約為21.3%(二零一三年：28.6%)。

營業額淨額之分布：

營業額	2014 (千港元)	2013 (千港元)
物業銷售收入	1,021,621	3,057,046
酒店經營收入	194,757	195,092
物業出租收入	115,685	96,596
物業管理收入	172,205	154,210
建造智能化網絡設施收入	21,914	35,262
其他收入	15,486	14,801
減：營業稅金及附加費用	(101,712)	(208,729)
總收入	<u>1,439,956</u>	<u>3,344,278</u>

受房地產市場持續下行及市場成交大幅下降的大環境影響，本集團二零一四年物業銷售同比有較大幅度下滑。

開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海的綠洲雅賓利花園和黃浦華庭以及遼寧瀋陽的雅賓利花園和綠洲悠山美地。

開發地塊動遷工作

上海雅賓利花園

上海雅賓利花園截至二零一四年十二月底，除A地塊尚未動遷，其餘地塊已動遷安置居民6,214戶，完成居民動遷比例為98.1%，單位動遷已全部完畢。其中三期居民動遷完成比例達100%。

華府一號(琴海苑)

華府一號截至二零一四年十二月底，已動遷安置居民891戶、企業1戶，居民動遷完成39.7%、企業動遷完成2.4%。本項目已列入二零一四年上海市及黃浦區的舊城改建範圍，並與上海市黃浦區建設和交通委員會簽訂了房屋徵收協議。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截至二零一四年十二月底，已動遷安置居民1,393戶(面積90,259平方米)、已動遷單位13戶(面積3,062平方米)，完成應動遷總面積的比例約為84%，為三期工程建設奠定了基礎。

工程建設

上海雅賓利花園

上海綠洲雅賓利花園三期截至二零一四年底，1號至4號樓和7號樓已結構封頂；5號樓和6號樓預計在二零一五年五月結構封頂；8號樓和9號樓預計在二零一五年七月結構封頂；10號至12號樓預計在二零一五年十二月結構封頂。預計二零一六年八月竣工交房。

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭截至二零一四年十二月，1號至5號樓和7號樓主體結構已完成，6號樓正進行屋面保溫防水工程施工。預計二零一六年六月竣工交房。

瀋陽綠洲悠山美地

瀋陽綠洲悠山美地東地塊502套房，其中東地塊金陵標段200套房已全部竣工完成，於二零一四年六月交房使用；東地塊雙興標段302套房目前已完成主體結構封頂，配套工程完成85%，預計將在二零一五年七月竣工交房。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園二期截至二零一四年十二月，1號、2號、4號樓外牆保溫施工完成95%，石材幕牆完成95%，家樂福外牆保溫全部完成。預計二期A塊將在二零一五年竣工交房、二期B塊將在二零一六年竣工交房。

商業地產項目

本集團主要的商業地產項目有5個，其中4個在上海，1個在瀋陽。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對本集團的收入將帶來日益重要的貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海市黃浦區	309間房
上海上置金融大廈	上海市黃浦區	約28,000平方米
綠洲中環中心	上海市普陀區	約96,146平方米
碩城－綠洲雅賓利地下商城	上海市閘北區	約24,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約245,252平方米

集團榮譽

- 1、上置集團被評為「2014中國房地產開發企業旅遊地產10強」、「2014中國房地產百強企業」。
- 2、上海雅賓利被《新民晚報》評為「2014年度市中心高端住宅品質標杆獎」、被《第一地產》評為「2014年度最佳人文宜居家園獎」；被搜狐和搜狐焦點評為「2014年度最具影響力樓盤」。
- 3、上海碩誠置業有限公司被評為上海市「五星誠信創建企業」。
- 4、嘉興上置香島瀾灣項目獲得《嘉興日報》的「城市金馬獎－嘉興最具影響力品質豪宅典範」；獲得騰訊頒發的「2014嘉興至尚湖居典範樓盤」。
- 5、上海永高建設有限公司獲得GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008《質量管理體系》和GB/T 50430-2007《工程建設施工企業質量管理規範》。

業務展望

二零一四年，百城住宅均價連續23個月環比上漲後，五月首次下跌，跌幅0.32%，九月跌幅擴大至0.92%，四季度跌幅收窄，十二月環比下跌0.44%，百城房價連續下跌，重點城市供大於求，房地產開發投資增速創5年來新低。融資方面，資本市場再融資開閘，中期票據監管放鬆，上市房企股權融資、債券融資趨於活躍，融資渠道更趨多元化。政策以穩為主，貨幣政策調整、戶籍改革、棚戶區改造等長效機制保障合理購房需求；限購、限貸手段逐步退出，行政干預趨弱，並通過信貸公積金、財政補貼多輪政策調整刺激住房需求，加快庫存去化，穩定住房消費；調控政策更注重支持合理住房消費，並將在中長期激發房地產市場的活力，有利於房地產市場穩定健康發展。

根據國家統計局發佈的《二零一四年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一四年全年全國房地產開發投資95,036億元，比上年增長10.5%。其中，住宅投資64,352億元，增長9.2%；辦公樓投資5,641億元，增長21.3%；商業營業用房投資14,346億元，增長20.1%。

二零一四年，上海市房地產開發投資3,206.48億元，比上年增長13.7%；全年商品房銷售面積2,084.66萬平方米，下降12.5%，其中商品住宅銷售面積1,780.91萬平方米，下降11.7%；全年商品房銷售額3,499.53億元，下降10.5%。其中商品住宅銷售額2,923.44億元，增長10.4%。

二零一五年是全面深化改革關鍵之年，中央將積極培育新型城鎮化作為新的經濟增長點，與此同時，貨幣、財稅政策對合理住房消費的支持力度將進一步加強。房地產調控回歸市場化，地方政策更加靈活，房地產稅立法、土地制度等改革長效機制逐步取代短期調控手段；政府工作報告強

調，穩定住房消費，堅持分類指導，因地施策，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。在此背景下房企將轉向「質量型、差異化」的競爭模式。

房地產行業將加快市場化轉型步伐，增長速度回歸理性平穩，房企來自住宅開發業務的利潤將持續受到擠壓，需要根據自身業務特點和資源積累狀況積極進行變革調整。二零一五年，本集團面臨的是經濟增速的換檔期，也是前期擴張財務杠桿的消化期，基於上海雅賓利三期項目、上海華庭項目、瀋陽雅賓利二期項目起售及上海華府1號項目、上海雅賓利四期動遷即將啟動，本集團未來5年銷售規模將有機會有較大幅度提升；隨著動遷項目啟動並銷售，前期大幅度使用財務槓桿將於項目銷售時得到化解。在新一輪的市場整合期，把握房地產市場化轉型契機，適時調整戰略：通過資源整合，提高運營能力，同時提高投資、成本管理、營銷等各個環節的效率；引入基金，輕資產運營，在多個環節獲得收益；推出購房金融產品，房地產金融化，減少融資成本，加快項目推進；摒棄傳統房地產開發模式，新項目朝著主題化、年輕化發展；二零一五年本集團將加大上海中心地區開發力度，通過資源整合及產品結構調整，保持企業穩健的發展。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,153人（二零一三年：2,184人）。本集團於回顧年度內的總員工成本（不包括董事酬金）約為1.71億港元（二零一三年：1.52億港元），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。

企業管治

董事會已審閱其企業管治常規並確認本公司於年內一直遵守香港交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「守則」）的所有原則和守則條文，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。由於需要處理其他事務，

董事會主席兼提名委員會主席施建先生未能出席二零一四年度股東週年大會。

此外，由於姜燮富先生辭任為獨立非執行董事及審核委員會主席，本公司於二零一四年六月十六日起短暫地未能遵守上市規則(i)上市規則第3.10A條所要求獨立非執行董事人數最少須佔董事會人數三分之一；及(ii)上市規則第3.21條的規定審核委員會的成員需由獨立非執行董事佔大多數，且出任主席者亦必須是獨立非執行董事。本公司隨後於二零一四年八月十四日，繼蔣旭東先生辭任公司執行董事及分別委任陳尚偉先生及袁普先生為審核委員會主席及成員後，上述之不遵守已被糾正。

董事遵守董事進行證券交易之守則

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標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度業績。

謝辭

我謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站 (<http://www.equitynet.com.hk/sre/>) 及香港交易及結算所有有限公司網站 (www.hkexnews.hk)。本公司之二零一四年年報 (載有上市規則規定的所有資料) 將於適當時候寄發予本公司股東，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
施建

香港，二零一五年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、王自雄先生、馬大愚先生、黎根發先生、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

* 僅供識別