

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)

二零一六年度業績公告

上置集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2016年12月31日止年度之綜合業績：

合併損益及其他綜合收益表

截至2016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	2016	2015 (重列) 附註2(a) 附註3
持續經營業務			
收入	4	3,363,771	1,257,885
銷售成本	5	<u>(2,766,689)</u>	<u>(2,404,128)</u>
毛利／(負毛利)		597,082	(1,146,243)
出售子公司之溢利－淨額		11,903	193,633
其他(虧損)／溢利－淨額		(127,232)	(343,713)
銷售及分銷成本	5	(73,053)	(271,168)
管理費用	5	<u>(334,505)</u>	<u>(260,141)</u>
營運利潤／(虧損)		74,195	(1,827,632)
財務收入		27,892	30,589
財務成本		<u>(414,781)</u>	<u>(275,633)</u>
財務成本－淨額		<u>(386,889)</u>	<u>(245,044)</u>
應佔聯營企業之收益		465,549	798
應佔合營企業之收益		<u>(1,464)</u>	<u>—</u>
稅前利潤／(虧損)		151,391	(2,071,878)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(287,595)</u>	<u>185,465</u>
年度來自持續經營業務之虧損		<u>(136,204)</u>	<u>(1,886,413)</u>
已終止經營業務			
出售已終止經營業務之溢利		495,569	—
由已終止經營業務造成之年度度虧損		<u>(16,337)</u>	<u>(96,233)</u>
年度度由已終止經營業務造成之利潤／(虧損)		<u>479,232</u>	<u>(96,233)</u>
年度利潤／(虧損)		<u>343,028</u>	<u>(1,982,646)</u>

	附註	2016	2015 (重列) 附註2(a) 附註3
其他綜合收益／(虧損)，扣除税金			
於以後期間不能重新分類至損益的其他綜合收益：			
貨幣換算差額		<u>(3,629)</u>	—
年度綜合收益／(虧損)總額		<u>339,399</u>	<u>(1,982,646)</u>
利潤／(虧損)歸屬於：			
本公司股東		231,760	(1,899,412)
非控股股東權益		<u>111,268</u>	<u>(83,234)</u>
		<u>343,028</u>	<u>(1,982,646)</u>
歸屬於本公司股東之利潤／(虧損)：			
持續經營業務		(254,660)	(1,845,522)
已終止經營業務		<u>486,420</u>	<u>(53,890)</u>
		<u>231,760</u>	<u>(1,899,412)</u>
綜合收益總額歸屬於：			
本公司股東		228,131	(1,899,412)
非控股股東權益		<u>111,268</u>	<u>(83,234)</u>
		<u>339,399</u>	<u>(1,982,646)</u>
歸屬於本公司股東之綜合收益：			
持續經營業務		(258,289)	(1,845,522)
已終止經營業務		<u>486,420</u>	<u>(53,890)</u>
		<u>228,131</u>	<u>(1,899,412)</u>

	附註	2016	2015 (重列) 附註 2(a) 附註 3
歸屬於本公司股東的持續經營業務及 已終止經營業務之每股收益／(虧損)	7		
— 基本			
來自持續經營業務		人民幣 (0.01)	人民幣 (0.27)
來自已終止經營業務		<u>人民幣 0.02</u>	<u>人民幣 (0.01)</u>
		<u>人民幣 0.01</u>	<u>人民幣 (0.28)</u>
— 攤薄			
來自持續經營業務		人民幣 (0.01)	人民幣 (0.27)
來自已終止經營業務		<u>人民幣 0.02</u>	<u>人民幣 (0.01)</u>
		<u>人民幣 0.01</u>	<u>人民幣 (0.28)</u>

合併財務狀況表

於2016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)

	附註	2016	12月31日	
			2015 (重列) 附註2(a)	2014 (重列) 附註2(a)
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備		762,600	392,786	1,319,376
投資物業		5,270,895	4,796,996	5,292,975
預付土地租賃款		208,759	42,596	104,942
商譽		16,271	190,491	449,143
於聯營企業之投資		962,655	46,137	45,372
於合營企業之投資		1,281,119	—	—
遞延所得稅資產		242,837	259,956	311,088
長期預付款項		—	—	5,000
可供出售金融資產		380,806	10,000	10,000
其他非流動資產		71,519	—	27,000
		<u>9,197,461</u>	<u>5,738,962</u>	<u>7,564,896</u>
流動資產				
預付土地租賃款		2,632,148	3,935,806	9,619,211
以供出售之持有或開發中物業		3,197,085	4,350,359	7,390,140
存貨		620	14,791	14,211
預付款項及其他流動資產		373,513	2,197,651	2,660,660
其他應收款		1,678,141	302,426	306,976
應收賬款	9	24,863	58,345	37,358
應收票據	9	—	540	—
預付所得稅款項		96,623	155,927	189,938
可供出售投資		262,000	1,500	—
貸款及應收款項		165,000	214,400	—
現金及銀行存款		1,512,857	2,555,089	1,663,788
		<u>9,942,850</u>	<u>13,786,834</u>	<u>21,882,282</u>
持有待售資產		<u>3,570,569</u>	<u>9,629,653</u>	<u>—</u>
		<u>13,513,419</u>	<u>23,416,487</u>	<u>21,882,282</u>
資產總計		<u>22,710,880</u>	<u>29,155,449</u>	<u>29,447,178</u>

	附註	2016	12月31日 2015 (重列) 附註2(a)	2014 (重列) 附註2(a)
權益和負債				
權益				
已發行股本及股本溢價		6,747,788	6,747,788	5,574,532
其他儲備		212,830	148,076	147,404
(累計虧損)／留存溢利		<u>(286,239)</u>	<u>(492,969)</u>	<u>1,407,148</u>
歸屬於本公司股東權益合計		6,674,379	6,402,895	7,129,084
非控股股東權益		<u>377,682</u>	<u>332,742</u>	<u>447,152</u>
權益總計		<u>7,052,061</u>	<u>6,735,637</u>	<u>7,576,236</u>
負債				
非流動負債				
計息銀行及其他借款		2,847,984	2,091,610	9,754,751
遞延所得稅負債		<u>1,260,879</u>	<u>1,380,405</u>	<u>1,699,962</u>
		<u>4,108,863</u>	<u>3,472,015</u>	<u>11,454,713</u>
流動負債				
計息銀行及其他借款		3,917,484	7,056,113	5,703,092
預售開發中物業之預收賬款		1,141,086	1,978,347	1,216,685
應付賬款	10	792,301	682,361	1,684,804
其他應付款項及應計項目		4,409,776	801,291	569,207
當期所得稅負債		<u>1,116,805</u>	<u>1,031,665</u>	<u>1,242,441</u>
		<u>11,337,452</u>	<u>11,549,777</u>	<u>10,416,229</u>
與持有待售資產相關的負債		<u>172,504</u>	<u>7,398,020</u>	<u>—</u>
		<u>11,549,956</u>	<u>18,947,797</u>	<u>10,416,229</u>
負債總計		<u>15,658,819</u>	<u>22,419,812</u>	<u>21,870,942</u>
負債及權益總計		<u>22,710,880</u>	<u>29,155,449</u>	<u>29,447,178</u>

合併財務信息附註

截至2016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)

1 編製基準

本公告所載年度業績並不構成上置集團有限公司(「本公司」)與其子公司(以下統稱「本集團」)截至2016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香港會計師公會頒布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，除投資物業採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。持有待售資產組以賬面價值和可變現淨值孰低法來計價。本合併財務報表除另有說明外，均以人民幣千元為單位表示。

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。

持續經營

在編製合併財務報表時，本公司董事充分考慮了本集團流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，合併財務報表以本集團將能夠持續經營為基礎編製。

鑒於本公司之母公司中民嘉業投資有限公司已承諾向本公司提供財務支持，包括延期償還到期之集團股東貸款，提供背對背的彌補保證，以補償本集團出見的若干擔保可能產生的損失，以及在需要時採取其他措施保證集團擁有償還到期債務的能力。因此，此等合併財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

子公司指本公司直接或間接控制的公司(包括結構實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(即本集團享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則本集團具有控制權。

當本公司擁有的直接或者間接的表決權少於被投資公司的多數表決權或類似權利，在評估是否擁有對被投資公司的控制權時，本集團考慮所有相關事實和情況：

- (a) 與被投資公司其他有表決權股東的合同安排；
- (b) 從其他合同安排中產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的業績自本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

利潤或虧損以及每一個綜合收益的組成部分都歸屬於本公司股東以及非控股股東，即使導致非控股權益出現負值。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明上述有關子公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對子公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的累計折算差異；並在損益中確認(i)收取對價的公允價值，(ii)留存投資的公允價值和(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

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多於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報告期結束後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業、以供出售之預付土地租賃款及預繳稅款)。

2 會計政策及披露的變化

(a) 呈報貨幣的變動

經考慮本集團大部分收益及業務均於中國內地進行，且於中國內地的該等子公司的功能貨幣均以人民幣計值，本公司已決定採納及使用人民幣作為呈報本集團截至2016年12月31日止年度財務表現及財務狀況的呈報貨幣，從而更好地反映本集團的實際表現及與本集團的實際業務營運更好地協同一致。因此，本集團已將其呈報貨幣由港元（「港元」）變更為人民幣，以編製其財務報表。

呈報貨幣的變動已追溯應用。本合併財務報表之比較數字已採用合併財務狀況表內資產及負債適用的結算日匯率，由港元折算為人民幣，而合併損益及其他綜合收益表內項目則採用與實際匯率相若的適用平均匯率。已發行股本及股份溢價，其他儲備以及累計虧損／留存溢利按釐定有關金額當日的匯率折算（即歷史匯率）。

(b) 本集團在2016年已採納的新訂及改進之香港財務報告準則

以下新訂及修訂準則、修改及改進已於2016年1月1日開始的財政年度首次採納，並與本集團之運作相關：

香港財務報告準則第14號
香港財務報告準則第11號的修訂
香港會計準則第16號及
香港會計準則第38號的修訂
香港會計準則第27號的修訂
2012-2014年年度改進

監管遞延賬目
收購共同經營權益的會計法
澄清折舊及攤銷之可接受方法

獨立財務報表中使用權益法
影響以下4項準則：

香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營」、
香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、
香港會計準則第19號「職工福利」
及香港會計準則第34號「中期財務報告」

香港財務報告準則第10號、香港財務
報告準則第12號及香港會計準則
第28號的修訂
香港會計準則第1號的修訂

投資實體：應用綜合入賬的例外情況

披露措施

採納上述新訂及改進之香港財務報告準則並無對本集團截至2016年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

3. 經營分部報告

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，以就評估表現及分配資源作出決策。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作出銷售的售價以當時的市價進行交易。

於2016年4月，本集團決定在業務重心方面採取策略性轉移並出售所有其於上海斯格威大酒店有限公司（「斯格威」）（其擁有並營運本集團之主要酒店）56%的股權。董事會認為該出售後餘下的酒店經營不再重大至可於2016年構成單獨報告分部。未來，酒店營運將不再是本集團的經營目標。比較數字已通過於終止經營業務中單獨披露斯格威而重列。新的報告分部如下：

- 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；及

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剩餘小規模之酒店營運業務，以及物業管理等服務。

業務分部分析如下：

	2016					
	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	公司及 其他業務		斯格威	
分部收入						
對外銷售	3,001,624	80,847	281,300	3,363,771	38,760	3,402,531
分部間銷售	—	—	32,116	32,116	—	32,116
	<u>3,001,624</u>	<u>80,847</u>	<u>313,416</u>	<u>3,395,887</u>	<u>38,760</u>	<u>3,434,647</u>
調整：						
分部間銷售抵銷				(32,116)	—	(32,116)
收入				<u>3,363,771</u>	<u>38,760</u>	<u>3,402,531</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(46,608)</u>	<u>33,606</u>	<u>87,197</u>	<u>74,195</u>	<u>550,246</u>	<u>624,441</u>
財務收入				27,892	—	
財務成本				<u>(414,781)</u>	<u>(17,904)</u>	
財務成本—淨額				<u>(386,889)</u>	<u>(17,904)</u>	
應佔聯營企業之業績				465,549	—	
應佔合營企業之業績				<u>(1,464)</u>	—	
稅前利潤				<u>151,391</u>	<u>532,342</u>	

	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		經營業務	
					斯格威	
分部資產及負債						
分部資產	<u>11,133,274</u>	<u>5,498,330</u>	<u>3,835,502</u>	<u>20,467,106</u>	–	20,467,106
於聯營企業之投資						962,655
於合營企業之投資						<u>1,281,119</u>
總資產						<u>22,710,880</u>
分部負債	<u>3,771,484</u>	<u>4,184,257</u>	<u>7,703,078</u>	<u>15,658,819</u>	–	15,658,819
總負債	<u>3,771,484</u>	<u>4,184,257</u>	<u>7,703,078</u>	<u>15,658,819</u>	–	<u>15,658,819</u>
其他分部信息：						
折舊及攤銷	2,000	106	1,618	3,724	8,769	
資本性支出*	56	1,635	730	2,421	–	
投資物業公允價值損失淨額	–	(17,361)	–	(17,361)	–	
商譽減值	98,354	–	–	98,354	–	
轉回以供出售之持有或開發中物業減值撥備	(188,284)	–	–	(188,284)	–	
轉回預付土地租賃款減值撥備	(67,454)	–	–	(67,454)	–	
應收賬款減值撥備	–	–	18,803	18,803	–	
貸款及應收款項減值撥備	26,200	–	–	26,200	–	
其他應收款減值撥備	506	–	42,843	43,349	–	

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣869千元)及投資物業的調整(人民幣1,552千元)。

2015 (重列)

	持續經營業務			小計	已終止 經營業務	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		斯格威	
分部收入						
對外銷售	960,771	88,507	208,607	1,257,885	160,940	1,418,825
分部間銷售	—	—	38,346	38,346	—	38,346
	<u>960,771</u>	<u>88,507</u>	<u>246,953</u>	<u>1,296,231</u>	<u>160,940</u>	1,457,171
調整：						
分部間銷售抵銷				(38,346)	—	(38,346)
收入				<u>1,257,885</u>	<u>160,940</u>	<u>1,418,825</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(1,675,748)</u>	<u>(57,717)</u>	<u>(94,167)</u>	<u>(1,827,632)</u>	<u>14,550</u>	(1,813,082)
財務收入				30,589	153	
財務成本				<u>(275,633)</u>	<u>(110,936)</u>	
財務成本淨額				<u>(245,044)</u>	<u>(110,783)</u>	
應佔聯營企業利潤				<u>798</u>	—	
稅前虧損				<u>(2,071,878)</u>	<u>(96,233)</u>	
分部資產及負債						
分部資產	<u>20,522,204</u>	<u>5,170,293</u>	<u>1,946,746</u>	<u>27,639,243</u>	<u>1,470,069</u>	29,109,312
於聯營企業之投資						<u>46,137</u>
總資產						<u>29,155,449</u>
分部負債	<u>17,652,837</u>	<u>2,388,314</u>	<u>1,758,479</u>	<u>21,799,630</u>	<u>620,182</u>	22,419,812
總負債	<u>17,652,837</u>	<u>2,388,314</u>	<u>1,758,479</u>	<u>21,799,630</u>	<u>620,182</u>	<u>22,419,812</u>

	持續經營業務			小計	已終止	合計
	物業開發	物業租賃	其他業務		經營業務	
其他分部信息：					斯格威	
折舊及攤銷	5,119	203	1,153	6,475	35,541	
資本性支出*	13,526	(14,641)	2,943	1,828	10,436	
投資物業公允價值損失淨額	–	57,408	–	57,408	–	
商譽減值	258,653	–	–	258,653	–	
撤減以供出售之持有或開發中物業	539,364	–	–	539,364	–	
撤減預付土地租賃款	572,726	–	–	572,726	–	
預付款項及其他流動資產之減值撥備	–	–	11,250	11,250	–	
其他非流動資產之減值撥備	–	–	21,750	21,750	–	
其他應收款項之減值撥備	1,643	–	4,000	5,643	–	
	<u>5,119</u>	<u>203</u>	<u>1,153</u>	<u>6,475</u>	<u>35,541</u>	

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣24,317千元)、投資物業的調整(人民幣-14,665千元)及預付土地租賃款(人民幣2,612千元)。

地區信息

(a) 2016年12月31日，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入99.5%(2015年：100%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

2016年12月31日，本集團88%以上(2015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

本集團業務的客戶分布廣泛。於2016年度及2015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總收入10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2016	2015 (重列)
物業銷售收入	3,253,664	1,018,681
物業出租收入	77,220	95,694
物業管理收入	97,390	141,616
建造智能化網絡基礎設施收入	27,947	7,364
其他收入	29,281	70,842
	<u>3,485,502</u>	<u>1,334,197</u>
減：税金及附加(a)	<u>(121,731)</u>	<u>(76,312)</u>
總收入	<u><u>3,363,771</u></u>	<u><u>1,257,885</u></u>

(a) 税金及附加

於2016年5月1日前，營業稅根據銷售物業，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。

自2016年5月1日起，本公司須按收入繳納以下增值稅：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅（「增值稅」）。符合作為舊建設資格的項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡化增值稅辦法，按5%的稅率計算，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。
- 建造智能化網絡基礎設施收入須繳納11%的增值稅。

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，根據營業稅和增值稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

費用按性質分析如下：

	2016	2015 (重列)
已售物業成本(不含折舊，(轉回)／撇減以供出售之持有或開發中物業及預付土地租賃款)	3,022,122	1,291,679
物業、機器及設備折舊	3,687	4,446
僱員福利開支(包含董事及行政總裁薪酬)		
— 工資及薪酬	88,847	108,357
— 其他社會福利費	16,143	18,284
— 股份支付	43,353	—
	<u>148,343</u>	<u>126,641</u>
(轉回減值撥備)／撇減以供出售之持有或開發中物業	(188,284)	539,364
(轉回減值撥備)／撇減預付土地租賃款	(67,454)	572,726
專業服務費	34,146	4,757
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	32,486	175,682
物業經營租賃費用	4,515	12,605
核數師酬金(*)		
— 核數服務	4,500	4,810
— 非核數服務	—	750
廣告成本	19,650	23,201
各項稅金	23,561	39,719
差旅費	7,452	8,257
辦公費	10,895	5,585
水電費	4,475	6,541
業務招待費	—	3,447
其他應收款減值撥備	43,349	5,643
應收賬款減值撥備	18,803	—
貸款及應收款項減值撥備	26,200	—
預付賬款和其他流動資產減值撥備	—	11,250
其他非流動資產減值撥備	—	21,750
其他費用	25,801	76,584
	<u>3,174,247</u>	<u>2,935,437</u>

* 2015年核數師酬金包含2015年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣750千元。

5. 所得稅

所得稅分析如下：

	2016	2015 (重列)
當期稅項		
— 中國大陸企業所得稅 (a)	117,500	33,510
— 中國大陸土地增值稅 (c)	<u>130,472</u>	<u>(19,917)</u>
	<u>247,972</u>	<u>13,593</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	44,849	(160,242)
— 中國大陸土地增值稅	(3,047)	(13,673)
— 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	<u>(2,179)</u>	<u>(25,143)</u>
	<u>39,623</u>	<u>(199,058)</u>
年度稅項支出／(轉回)	<u><u>287,595</u></u>	<u><u>(185,465)</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。

對於預售之開發中物業，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征所得稅。於2016年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣3,300萬元(2015年：約人民幣6,200萬元)。

(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。

本集團年度度在香港並無可獲得利潤，因此未預提香港利得稅。

(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征土地增值稅，通常為預收款之2%-5%(2015年：2%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2016年12月31日，預付土地增值稅約人民幣6,300萬元(2015年：約人民幣9,400萬元)。2015年土地增值稅的減少主要因部分項目進行了土地增值稅清算使得撥備予以轉回。

(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及向非居民企業出售股權之得益需要代扣代繳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. 歸屬於本公司普通股股東的每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利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。

	2016	2015 (重列)
本公司股東應佔來自持續經營業務之虧損	(254,660)	(1,845,522)
本公司股東應佔來自已終止經營業務之利潤／(虧損)	<u>486,420</u>	<u>(53,890)</u>
	<u>231,760</u>	<u>(1,899,412)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>20,564,713</u>	<u>6,807,727</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利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。本公司於2015年並無任何攤薄股份，惟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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司股份之平均年度股份市價低於假設行權價格，即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盈利/(虧損)之影響屬反攤薄性質。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利相同，因為本公司並無任何攤薄股份。

8. 已派發及擬派發股息

董事會已決議不建議派付截至2016年12月31日止年度之期末股息(2015年：不派付)。

9. 應收賬款及應收票據

	2016	2015 (重列)
應收賬款	51,668	66,347
減：壞賬準備	<u>(26,805)</u>	<u>(8,002)</u>
	<u>24,863</u>	<u>58,345</u>
應收票據	<u>—</u>	<u>540</u>

在本報告期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2016	2015 (重列)
6個月以內	18,697	40,673
6個月到1年	4,388	2,683
1年至2年	20,113	16,009
2年以上	8,470	6,982
	<u>51,668</u>	<u>66,347</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。本集團的應收款項之信用期通常為6個月。

本集團的其他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。

於2015年12月31日應收票據均為6個月以內到期的銀行承兌匯票。

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：

	2016	2015 (重列)
既未逾期也未減值	17,897	43,258
已到期未減值		
30天以內	-	452
30天到60天	2,391	-
60天到90天	-	-
120天以上	4,575	14,635
	<u>24,863</u>	<u>58,345</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。本公司董事根據以往經驗，考慮到對方信用質素並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，本集團未持有任何抵押品或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2016	2015 (重列)
年初	8,002	8,002
增加	<u>18,803</u>	<u>—</u>
年末	<u><u>26,805</u></u>	<u><u>8,002</u></u>

截至2016年12月31日止年度，本集團沒有轉回應收賬款減值準備(2015年：無)。

10. 應付賬款

於報告期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2016	2015 (重列)
1年以內	391,277	203,831
1年至2年	107,741	148,562
2年以上	<u>293,283</u>	<u>329,968</u>
	<u><u>792,301</u></u>	<u><u>682,361</u></u>

應付賬款主要由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。

業務回顧

2016年，宏觀經濟觸底回升，地產去庫存政策持續發力，房地產交易穩步回升，一線城市交易價格和交易量領先全國，二、三線城市房價企穩，銷售量有所增長。本集團加大在建項目的銷售力度，合同銷售業績穩中有升；另持有型物業綠洲中環中心、瀋陽華府努力改善經營，業績開始企穩；在提升銷售物業和持有物業業績同時，適時優化發展戰略，將部分資產收益提前資本化，高位售出，確保收益和現金流；同時年度在投資拓展方面取得了豐碩成果，總投資額折合人民幣約40億元，在倫敦和悉尼實現海外佈局，涵蓋一級開發、商辦、住宅等多種業態，並實現輕資產和基金模式實質落地。

本集團2016年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、上海綠洲中環中心、成都綠洲雅賓利花園和嘉興湘府等項目。2016年，本集團連同其合營企業及聯營公司共完成合同銷售金額約為76.40億人民幣，合同銷售樓面面積約21.37萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千人民幣)	銷售合同面積 (平方米)
上海綠洲雅賓利花園	5,473,400	70,909
瀋陽綠洲雅賓利花園	627,578	69,198
上海黃浦華庭	621,883	6,405
上海綠洲中環中心	237,671	5,196
成都綠洲雅賓利花園	194,635	33,050
嘉興湘府項目	123,386	14,736
無錫江南華府	76,460	7,043
其他項目	285,333	7,167
合計	<u>7,640,346</u>	<u>213,704</u>

本集團2016年度錄得之營業額淨額約為33.64億人民幣(2015年：12.58億人民幣)。2016年度之毛利，約為5.97億人民幣(2015年：-11.46億人民幣)，年度轉虧為盈的主要原因是本集團整體營運效率持續改善，且融資成本有所降低。

收入淨額之分佈：

收入	2016 (千人民幣)	2015 (千人民幣)
物業銷售收入	3,253,664	1,018,681
物業出租收入	77,220	95,694
物業管理收入	97,390	141,616
建造智能化網絡設施收入	27,947	7,364
其他收入	29,281	70,842
	<u> </u>	<u> </u>
減：税金及附加費用	(121,731)	(76,312)
	<u> </u>	<u> </u>
總收入	<u>3,363,771</u>	<u>1,257,885</u>

房地產開發項目

本集團正在開發的項目主要包括上海黃浦華庭、上海華府一號、瀋陽綠洲雅賓利花園和成都綠洲雅賓利花園等項目。

動遷工作

上海華府一號(琴海苑)

上海華府一號截至2016年6月底，上海華府一號已動遷安置居民891戶、企業7,000平方米；尚有待徵收居民1,003戶，2016年4月28日，房屋徵收第一輪意願徵詢同意率94.45%；2016年12月2日，黃浦區房屋徵收事務中心發佈公告，截止至11月24日，本地塊居民房屋徵收補償協議(附生效條件)簽約率已超過85%，黃浦區大興街717-719號地塊舊城區改建專案房屋徵收補償協議徵收生效。

瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園截至2016年12月底，瀋陽雅賓利花園已簽約動遷居民戶1400戶、企業和學校24戶，剩餘動遷居民64戶、企業1戶，居民動遷完成約96%，企業和學校動遷完成約96%。

工程建設

上海黃浦華庭

上海黃浦華庭1號至7號樓工程已全部竣工，並於7月開始交付。

成都綠洲雅賓利花園

成都綠洲雅賓利花園二期9號、10號、13號、14號樓已全部竣工，並完成交付。

瀋陽綠洲雅賓利花園

瀋陽綠洲雅賓利花園二期總建築面積264,246平方米，分A塊和B塊兩個標段，截止2016年年底，二期A塊工程全部完成，已交付業主使用；二期B塊7號樓及9號樓整體完成約95%，8號樓整體完成約70%。

土地儲備

於2016年12月31日，本集團於上海、瀋陽、成都、大連、長沙、英國等地，擁有總建築面積約282萬平方米的土地儲備。本公司聚焦一線及有發展潛力的城市，致力挖掘價值低估或有提升潛力的資產。除此以外，本集團積極拓展海外核心城市的地產專案，近期，本集團投資一個位於美國三藩市市中心的高端住宅項目，佔地面積約1,913平方米，規劃總建築面積約31,146平方米，可售面積約21,446平方米，建築物高約20層。項目規劃設計建設120套高級公寓，主要面向高淨值人群，目前項目規劃已經獲得批復。

商業物業運營

2016年，本集團根據不斷變化的市場形勢及機遇，繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，發揮自身在品牌、管理等方面的優勢，在不斷積累經驗的過程中改善經營效益。

綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標綠洲中環中心，以5A甲級寫字樓的高質量以及高標準配套吸引了越來越多的企業入駐。

2016年，綠洲中環中心加大招商力度，公建區目前近3.8萬平方米商鋪以及5.7萬平方米地下車庫作出租之用。截至2016年12月31日，綠洲中環中心出租率達89%，出租收入人民幣4,821萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心集購物、美食、休閒、娛樂、文化等多功能為一體。截至2016年12月31日，共完成租賃簽約面積69,857平方米，佔總可出租面積的62%，租金收入人民幣1,728萬元，營業收入共計3,296萬元。

英國41 Tower Hill項目

位於倫敦金融城東側，永久產權，佔地面積約7,000平方米，由現有辦公大樓和鄰近的停車場組成，辦公樓現有樓面積15,509平方米(166,940平方英尺)；建築面積21,189平方米(228,075平方英尺)。寫字樓有約4年租約，租戶為法興銀行，租約至2020年3月。在此期間可以重新規劃增加面積翻新大樓或者整體開發。

英國12 Moorgate項目

位於倫敦金融城核心區域(EC2)，是全球金融保險中心。永久產權，建成於1998年，樓高六層，地下一層，可租面積為3,151平方米(33,941平方英尺)，用途為辦公。現有租戶為享譽全球的投資管理公司－施羅德集團(Schroders PLC)，剩餘租約還剩7年。

新興業務

大潤雲商項目

2016年3月，大潤雲商項目簽約，進入地產相關互聯網與金融行業。其中上置集團持有大潤科技公司12%股權，目前增資已完成；持有保理公司80%股權，2016年9月，保理公司取得無錫市商務局成立批復，2017年2月10日保理公司取得營業執照並辦理了驗資工作。目前保理公司正在辦理1億元低風險授信業務，營業準備工作基本完成，業務工作正在推進中。

雲南銘真醫院專案

2016年3月，雲南銘真醫院項目簽約，主要業務為經營昆明健星腫瘤醫院，上置集團持有45%股權，目前已增資到位進入正常運營階段。

重大交易

1. 啟展投資有限公司(本公司間接附屬公司)(作為賣方)與長城國富置業有限公司(作為買方)訂立日期為2016年3月18日的股權轉讓協議,內容有關出售上海斯格威大酒店有限公司56%股權,總對價為人民幣643,104,000元。進一步詳情載於本公司日期為2016年3月18日的公告。該交易已於2016年4月完成。
2. 本公司(作為買方)、中國新城鎮發展有限公司(作為賣方)及上置投資控股有限公司訂立日期為2016年4月20日的收購交易主協議,內容有關收購成都上置置業有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司各自之全部股權、上海美蘭湖商業管理有限公司、上海美蘭湖企業發展有限公司及上海美蘭湖房地產開發有限公司各自之72.63%股權及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務,以及償還該等公司應付中國新城鎮發展有限公司及/或其附屬公司之貸款,總對價為人民幣1,315,198,723元。進一步詳情載於本公司日期為2016年4月20日的公告。
3. Cmsreuk Tower Hill Propco Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)與法國興業銀行及SG Hambros Bank Limited(作為賣方)訂立日期為2016年9月2日的買賣協議,內容有關收購一個1.7英畝物業用地(位於倫敦塔丘(Tower Hill)內發展成熟的商業區,以西為Minories、以南為Shorter Street、以東為Mansell Street)的永久產權及所述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益,總對價為84,500,000英鎊。進一步詳情載於本公司日期為2016年9月2日的公告。
4. Cmsreuk Moorgate Propco Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)及aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH(作為賣方)訂立日期為2016年9月15日的買賣協議,內容有關收購已於英國土地註冊處辦理註冊登記在業權編號141657之下稱為12 Moorgate, London EC2R 6DA的永久產權物業,總對價為32,500,000英鎊。進一步詳情載於本公司日期為2016年9月15日的公告。
5. 盈創投資管理有限公司及上海上磐投資管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為普通合夥人)與華能貴誠信託有限公司、上海綠洲花園置業有限公司(本公司附屬公司)及寧波梅山保稅港區置翺投資中心(本公司附屬公司)(作為有限合夥人)所訂立日期為2016年12月29日的合夥協議,內容有關於中國成立有限合夥企業,出資總額為人民幣5,116,000,002元,以從中國民生銀行股份有限公司獲得其位於北京、上海及深圳若干物業項目的一切開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理、租賃、銷售、使用及處置所得收益的權利。有關進一步詳情載於本公司日期為2016年12月29日的公告。

6. 本公司(作為賣方代表)與上海中崇濱江實業發展有限公司(作為買方)於2016年12月29日訂立合作框架協議，據此，本公司同意促使各賣方出售，而買方同意收購上海金心置業有限公司(作為目標公司)合計49%之股權，總對價為人民幣23.05億元。出售事項交割後，本公司仍將(透過其附屬公司)持有目標公司51%的股權。因此，雙方同意在出售事項交割後就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作。有關進一步詳情載於本公司日期為2016年12月29日的公告。

本集團榮譽

- 1、上置集團在2016金磚論壇上，獲主辦發頒發的「2016年度最具價值房地產金融機構」稱號。
- 2、瀋陽雅賓利花園榮獲2016年中國房產風雲榜「優選樓盤」獎項、2016遼瀋晚報地產榮耀榜之「2016年度匠心樓盤」稱號、「2016年度瀋陽消費者最滿意樓盤」稱號；二期B9號樓獲得遼寧省優質結構工程，B7號樓、地下室工程、二期3號樓、家樂福工程獲得瀋陽市優質結構工程。
- 3、上海美蘭湖國際會議中心被評為2016年度上海市寶山區旅遊業發展協會先進單位。
- 4、上海美蘭湖高爾夫俱樂部金熊球場2016年被「中國高爾夫雜誌」評為「中國十佳新球場」，名人賽球場獲「中國50佳球場」。
- 5、上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。

業務展望

2016年，房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程：兩會提出因城施策去庫存，但隨著熱點城市房價地價快速上漲，政策分化進一步顯現。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投機性投資需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域

一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。在2016年12月中旬召開的中央經濟工作會議上，確定了2017年經濟穩中求進的主基調，財政政策更加積極有效，深化供給側改革，著力振興實體經濟，這都有利於為房地產市場平穩發展營造良好環境。

本集團與合營聯營企業將抓住市場有利時機，繼續發揮優質品牌項目的優勢，加大推盤力度；同時，通過管理優化、互聯網手段等方式加強成本管控、流程優化，促進精細化運作，追求利潤、現金流和銷售規模的穩健。此外，集團將積極拓展融資管道，嘗試進行海外發債，不斷降低融資成本，並努力打通境內外資金通道，確保境內外資本需要。

隨著中國城市化進程步入穩定階段，地產行業進入白銀時代，地區、企業逐步分化，轉型升級成為行業共識。2016年，在中民投資源支持以及戰略指引下，根據行業發展趨勢，結合上置高端房產專案開發管理經驗，由傳統開發商轉型為國際金融地產平臺的戰略定位基本成型，集團將以地產資產管理為主要經營策略，圍繞地產核心業務，聚焦一線城市，積極開拓海外市場，五年內實現千億資產管理規模。2017年，作為戰略定位成型的開局之年，集團將在堅持「一個平臺，兩種策略，三個目標市場」戰略目標的基礎上，著重打造資源整合能力，實現利潤穩中有升以及資產規模的顯著提升，爭取實現轉型與發展的良好開局。本集團將加快適應新環境，把握行業轉型契機，逐步減少以往重資產運營模式比例，加大投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取進程，提高周轉率，以輕重並行資產模式營運。在新增長方面，積極拓展新項目，聚焦一線城市，利用獨特投資眼光，通過多元化管道包括併購或合作等方式，挖掘低估或潛力資產；踐行「走出去」戰略，尋找海外優質資產，在悉尼、倫敦、三藩市等有影響力的海外核心城市進行佈局，努力尋求風險可控下的穩定收益，分散貨幣貶值風險；密切關注「一帶一路」戰略的相關政策與舉措，尋找優質專案，爭取早日分享「一帶一路」戰略的紅利。同時，謹慎嘗試有限多元化，培育新增長行業，包括教育、物流等產業地產，擇機逐步進入。

財務評論

收入及股東應佔溢利

本集團2016年度之收入淨額約為33.64億人民幣(2015年：12.58億人民幣)，比2015年上升約167%。2016年母公司股東應佔溢利約為2.32億人民幣，而2015年母公司股東應佔虧損約為18.99億人民幣。業績轉虧為盈的主要原因是本集團整體營運效率持續改善，且融資成本有所降低。

股息

董事會已決議不建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

財務資源及流動現金

於2016年12月31日，現金及銀行結餘約為15.13億人民幣(2015年：25.55億人民幣)。於2016年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為19.63億人民幣(2015年：44.69億人民幣)，比去年下降56%。流動比率約為1.17倍(2015年：1.24倍)。

於2016年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.22倍(2015年：3.33倍)。於年度終止日，本集團之資本與負債比率約為43%(2015年：49%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約15.13億人民幣)佔總股本(權益總計加淨借款)的比例為計算基準，並未將持有待售資產及與持有待售資產相關的負債納入。

僱員

於2016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625人(2015年：2,144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1.45億人民幣(2015年：1.31億人民幣)，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

於財務期間終結日，本集團銀行借款中約19.28億人民幣(2015年：42.82億人民幣)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及於子公司之權益作抵押。

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4.46億人民幣，該等合同至2016年12月31日仍然有效。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至2016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2016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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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.6.7 條

根據守則條文第 A.6.7 條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。當時之獨立非執行董事郭平先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2016年度股東週年大會及第一次股東特別大會。

此外，由於楊超先生退任獨立非執行董事，本公司由2016年1月1日起暫時未能符合上市規則第3.10A條的規定，該條文要求本公司的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數最少三分之一。在馬立山先生於2016年3月31日獲委任為獨立非執行董事後，此違規情況已被糾正。

根據上市規則第3.21條，每間上市發行人必須設立審核委員會，其成員須全部為非執行董事。當時之執行董事王自雄先生於2015年12月4日因非蓄意之行政安排而獲委任為本公司審核委員會成員，並已於2016年3月31日不再擔任其成員，以符合上市規則的規定。

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」）。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2016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2016年12月31日止年度的年度業績。

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限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司之2016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
賀斌吾

香港，2017年3月27日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。

* 僅供識別