

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。



2017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2017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2017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	2017	2016
持續經營業務			
收入	4	1,620,473	3,363,771
銷售成本	5	<u>(1,236,234)</u>	<u>(2,766,689)</u>
毛利		384,239	597,082
收購及處置子公司及一間合營企業產生之溢利－淨額	6	1,585,922	11,903
其他溢利／(虧損)－淨額		26,743	(127,232)
銷售及分銷成本	5	(54,811)	(73,053)
管理費用	5	<u>(679,489)</u>	<u>(334,505)</u>
營運利潤		1,262,604	74,195
財務收入		57,153	27,892
財務成本		<u>(504,051)</u>	<u>(414,781)</u>
財務成本－淨額		<u>(446,898)</u>	<u>(386,889)</u>
應佔聯營企業之收益		74,332	465,549
應佔合營企業之收益		<u>(12,049)</u>	<u>(1,464)</u>
稅前利潤		877,989	151,391
所得稅開支	7	<u>(157,685)</u>	<u>(287,595)</u>
年度來自持續經營業務之利潤／(虧損)		720,304	(136,204)
已終止經營業務			
處置已終止經營業務之溢利		—	495,569
來自已終止經營業務之年度虧損		<u>—</u>	<u>(16,337)</u>
年度來自已終止經營業務之利潤		—	479,232
年度利潤		720,304	343,028

其他綜合收益／(虧損)，扣除稅金
於以後期間可重新分類至損益的項目：

可供出售投資之公允價值變動	1,523	-
貨幣換算差額	352	(3,629)

年度綜合收益總額	<u>722,179</u>	<u>339,399</u>
----------	----------------	----------------

利潤歸屬於：

本公司股東	690,543	231,760
非控股股東權益	29,761	111,268

	<u>720,304</u>	<u>343,028</u>
--	----------------	----------------

歸屬於本公司股東之利潤／(虧損)：

持續經營業務	690,543	(254,660)
已終止經營業務	-	486,420

	<u>690,543</u>	<u>231,760</u>
--	----------------	----------------

綜合收益總額歸屬於：

本公司股東	692,418	228,131
非控股股東權益	29,761	111,268

	<u>722,179</u>	<u>339,399</u>
--	----------------	----------------

歸屬於本公司股東之綜合收益總額：

持續經營業務	692,418	(258,289)
已終止經營業務	-	486,420

	<u>692,418</u>	<u>228,131</u>
--	----------------	----------------

附註

2017

2016

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)

8

—基本

來自持續經營業務

人民幣**0.03元** 人民幣(0.01)元

來自已終止經營業務

— 人民幣0.02元

人民幣**0.03元** 人民幣0.01元

—攤薄

來自持續經營業務

人民幣**0.03元** 人民幣(0.01)元

來自已終止經營業務

— 人民幣0.02元

人民幣**0.03元** 人民幣0.01元

合併財務狀況表

於2017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	12月31日	
		2017	2016
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		737,265	762,600
投資物業		5,375,199	5,270,895
預付土地租賃款		204,403	208,759
商譽		16,271	16,271
於聯營企業之投資		1,043,140	962,655
於合營企業之投資		4,018,705	1,281,119
遞延所得稅資產		242,837	242,837
長期預付款項		–	–
可供出售投資		407,790	380,806
貸款及應收款項	10	579,994	–
其他非流動資產		810,800	71,519
		<u>13,436,404</u>	<u>9,197,461</u>
流動資產			
預付土地租賃款		1,905,849	2,632,148
以供出售之持有或開發中物業		2,257,686	3,197,085
存貨		849	620
預付款項及其他流動資產		322,365	373,513
其他應收款		1,716,383	1,678,141
應收賬款	11	24,438	24,863
預付所得稅		96,419	96,623
可供出售投資		–	262,000
貸款及應收款項	10	1,172,011	165,000
現金及現金等價物		1,207,119	1,509,924
受限制存款		245,796	2,933
		<u>8,948,915</u>	<u>9,942,850</u>
分類至持有待售資產		–	3,570,569
		<u>8,948,915</u>	<u>13,513,419</u>
資產總計		<u>22,385,319</u>	<u>22,710,880</u>

	12月31日	
附註	2017	2016
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	240,440	212,830
留存溢利／(累計虧損)	391,979	(286,239)
	<hr/>	<hr/>
歸屬於本公司股東權益	7,380,207	6,674,379
非控股股東權益	433,761	377,682
	<hr/>	<hr/>
權益總計	7,813,968	7,052,061
	<hr/>	<hr/>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	6,151,564	2,847,984
遞延所得稅負債	1,447,258	1,260,879
	<hr/>	<hr/>
	7,598,822	4,108,863
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
計息銀行及其他借款	2,447,238	3,917,484
預售開發中物業之預收賬款	1,015,262	1,141,086
應付賬款	703,382	792,301
其他應付款項及應計項目	1,893,378	4,409,776
當期所得稅負債	913,269	1,116,805
	<hr/>	<hr/>
	6,972,529	11,337,452
	<hr/>	<hr/>
與持有待售資產直接相關的負債	–	172,504
	<hr/>	<hr/>
	6,972,529	11,549,956
	<hr/>	<hr/>
負債總計	14,571,351	15,658,819
	<hr/>	<hr/>
權益及負債總計	22,385,319	22,710,880
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12

合併財務信息附註

截至2017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2017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，除投資物業及可供出售投資採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。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。

2. 會計政策及披露的變化

本集團在2017年已採納的香港財務報告準則之新修訂

本集團已於2017年1月1日開始的財政年度首次採納以下新修訂，並與本集團之運作相關：

香港會計準則第7號「現金流量表」已作出修訂，引入一項補充披露，財務報表使用者據此將能夠評價因融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第12號「所得稅」已作出修訂，澄清了以公允價值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產應如何核算。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」已作出修訂，澄清了該準則的披露規定除了關於財務摘要資料的披露要求以外均適用於在分類為持有待售的實體的權益。

除要求披露融資活動產生的負債變動之香港會計準則第7號修訂外，採納上述新修訂之香港財務報告準則並無對本集團截至2017年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何其他重大影響。

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。各分部的業績以除所得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。其後董事會認為該出售後餘下的酒店經營不再重大至可構成單獨報告分部。未來，酒店營運將不再是本集團的經營目標。2015年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。自截至2016年12月31日止年度起新的報告分部如下：

- 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鋪等投資物業；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：

	2017			合計
	持續經營業務			
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部收入				
對外銷售	1,382,707	151,644	86,122	1,620,473
分部間銷售	-	-	31,780	31,780
	<u>1,382,707</u>	<u>151,644</u>	<u>117,902</u>	<u>1,652,253</u>
調整：				
分部間銷售抵銷				<u>(31,780)</u>
收入				<u>1,620,473</u>
分部利潤	<u>188,911</u>	<u>169,424</u>	<u>904,269</u>	<u>1,262,604</u>
財務收入				57,153
財務成本				<u>(504,051)</u>
財務成本—淨額				<u>(446,898)</u>
應佔聯營企業之業績				74,332
應佔合營企業之業績				<u>(12,049)</u>
稅前利潤				<u>877,989</u>

2017

	持續經營業務			合計
	物業開發	物業租賃	其他業務	
分部資產及負債				
分部資產	<u>6,902,527</u>	<u>5,007,228</u>	<u>5,413,719</u>	17,323,474
於聯營企業之投資				1,043,140
於合營企業之投資				<u>4,018,705</u>
總資產				<u>22,385,319</u>
分部負債	<u>6,315,608</u>	<u>2,281,759</u>	<u>5,973,984</u>	14,571,351
總負債	<u>6,315,608</u>	<u>2,281,759</u>	<u>5,973,984</u>	<u>14,571,351</u>
其他分部信息：				
折舊及攤銷	1,689	70	29,851	31,610
資本性支出*	132	987	2,753	3,872
投資物業公允價值收益淨額	-	(55,165)	-	(55,165)
於合營企業之投資減值	-	-	27,882	27,882
撇減以供出售之持有或開發中物業	1,663	-	-	1,663
轉回預付土地租賃款減值撥備	(156,850)	-	-	(156,850)
應收賬款減值撥備	1,038	-	359	1,397
貸款及應收款項減值撥備	120,006	-	-	120,006
其他應收款減值撥備	<u>175,912</u>	-	-	<u>175,912</u>

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(人民幣2,973千元)及投資物業的調整(人民幣899千元)。

2016

	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	
分部收入					斯格威	
對外銷售	3,001,624	80,847	281,300	3,363,771	38,760	3,402,531
分部間銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,116</u>	<u>32,116</u>	<u>-</u>	<u>32,116</u>
	<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				<u>(32,116)</u>	<u>-</u>	<u>(32,116)</u>
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>	<u>-</u>	
稅前利潤				<u>151,391</u>	<u>532,342</u>	
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>	<u>-</u>	<u>20,467,106</u>
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>	<u>-</u>	<u>15,658,819</u>
總負債	<u>3,771,484</u>	<u>4,184,257</u>	<u>7,703,078</u>	<u>15,658,819</u>	<u>-</u>	<u>15,658,819</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	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)。

地區信息

(a) 截至2017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96.0%(2016年：99.5%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

於2017年12月31日，本集團92%以上(2016年：88%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。截至2017年及2016年12月31日止年度，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：

	2017	2016
物業銷售收入	1,394,541	3,253,664
物業出租收入	153,370	77,220
物業管理收入	14,888	97,390
建造智能化網絡基礎設施收入	8,890	27,947
其他收入	62,949	29,281
	<u>1,634,638</u>	<u>3,485,502</u>
減：税金及附加(a)	<u>(14,165)</u>	<u>(121,731)</u>
總收入	<u>1,620,473</u>	<u>3,363,771</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，本集團須繳納增值稅(「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：

- 物業的出售及租賃須繳納11%的增值稅。符合資格的舊建設項目，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：

	2017	2016
已售存貨成本(不含折舊，(減值撥備轉回)/撇減以供出售之 持有或開發中物業及預付土地租賃款)	1,351,410	3,022,122
物業、機器及設備折舊	27,254	3,687
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)		
—工資及薪酬	193,485	88,847
—其他社會福利費	19,084	16,143
—股份支付	13,442	43,353
	226,011	148,343
撇減/(轉回減值撥備)以供出售之持有或開發中物業	1,663	(188,284)
轉回減值撥備預付土地租賃款	(156,850)	(67,454)
專業服務費	80,852	34,146
支付給中介及銷售的物業銷售佣金	29,262	32,486
物業經營租賃費用	7,228	4,515
核數師酬金(*)		
—年度核數服務	4,900	4,500
—非核數服務	250	—
廣告成本	7,889	19,650
各項稅金	28,163	23,561
差旅費	11,475	7,452
辦公費	10,819	10,895
水電費	5,115	4,475
其他應收款減值撥備	175,912	43,349
應收賬款減值撥備	1,397	18,803
貸款及應收款項減值撥備	120,006	26,200
其他費用	37,778	25,801
	1,970,534	3,174,247

* 2017年核數師酬金包含2017年與刊發通函服務相關之非核數服務費人民幣250千元。

6. 收購及處置子公司及一間合營企業之溢利－淨額

	2017	2016
收購及處置子公司之溢利－淨額(a)	1,569,073	11,903
處置一間合營企業之收益	<u>16,849</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,585,922</u></u>	<u><u>11,903</u></u>

- (a) 於2017年4月，本集團向上海中崇濱江實業發展有限公司處置其於上海金心置業有限公司(「金心置業」)的49%股權，並喪失對該原全資子公司的控制權。交易進行後金心置業成為本集團的合營企業。於處置日期，金心置業的資產淨值約為人民幣30.82億元，而按照金心置業資產淨值的公允值釐定的金心置業51%股權的公允值約為人民幣21.12億元。處置於金心置業的49%股權後，由本集團持有的剩餘51%金心置業股權於失去控制當日按其人民幣21.12億元之公允價值重新計量，與當日之賬面值差額約人民幣5.4億元確認為處置收益的一部分。與金心置業49%股權有關的對價約為人民幣21.12億元。因此，本集團錄得處置收益約人民幣11.42億元。

於2017年7月，本集團處置由無錫仲慶房地產開發有限公司(「無錫仲慶」)於無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)持有的100%股權，對價約為人民幣6,700萬元。於處置日期，本集團應佔無錫永慶的資產淨值約為人民幣1,700萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣5,000萬元。

於2017年8月，本集團處置於上置資產管理(上海)有限公司(「上置資產」)持有的70%股權中的50%，對價為人民幣0元。交易進行後上置資產成為本集團的聯營企業。於處置日期，本集團應佔上置資產的資產淨值約為人民幣500萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣200萬元。

於2017年9月，本集團處置由上海永高建設有限公司於上海上輝建築工程有限公司(「上輝建築」)持有的100%股權，對價約為人民幣580萬元。於處置日期，本集團應佔上輝建築的資產淨值約為人民幣-7,300萬元。本集團錄得處置收益約為人民幣7,900萬元。

於2017年12月，本集團處置由上海綠洲花園置業有限公司及力康投資有限公司於瀋陽綠康置業有限公司(「瀋陽綠康」)持有的全部股權，對價約為人民幣2元。於處置日期，本集團應佔瀋陽綠康的資產淨值約為人民幣-2.96億元。本集團錄得處置收益約為人民幣2.96億元。於2017年12月31日，本集團未從瀋陽綠康收回約人民幣7億元的貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款。考慮到瀋陽綠康持有的資產，本集團預計可收回貸款約人民幣5.80億元。由於約人民幣1.20億元的部分貸款及約人民幣1.76億元的應收賬款的可收回性不確定，因此已確認虧損約人民幣2.96億元。

7. 所得稅開支／(抵免)

所得稅分析如下：

	2017	2016
當期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	48,981	117,500
－中國大陸土地增值稅(c)	(77,135)	130,472
	<u>(28,154)</u>	<u>247,972</u>
遞延所得稅		
－中國大陸企業所得稅	184,708	44,849
－中國大陸土地增值稅	(2,306)	(3,047)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	3,437	(2,179)
	<u>185,839</u>	<u>39,623</u>
年度稅項支出總額	<u>157,685</u>	<u>287,595</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2017年12月31日，預付所得稅餘額約為人民幣5,000萬元(2016年：約人民幣3,300萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着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可獲得利潤，因此未預提香港利得稅(2016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、營業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征土地增值稅，通常為預收款之2%-5%(2016年：2%-5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2017年12月31日，預付土地增值稅約人民幣4,600萬元(2016年：約人民幣6,300萬元)。該等預征稅款起初在財務狀況表記錄並隨着收入確認而結轉損益表。2017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) 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。

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。

	2017	2016
本公司股東應佔來自持續經營業務之利潤／(虧損)	690,543	(254,660)
本公司股東應佔來自已終止經營業務之利潤	<u>-</u>	<u>486,420</u>
	<u>690,543</u>	<u>231,760</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>20,564,713</u>	<u>20,564,713</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。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2017年及2016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盈利／(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2017年12月31日止年度之期末股息(2016年：無)。

10. 貸款及應收款項

	2017	2016
貸款及應收款項(a)	1,892,011	191,200
減：非流動部分 向已處置子公司提供的貸款	<u>700,000</u>	<u>—</u>
流動部分	<u>1,192,011</u>	<u>191,200</u>
減：減值撥備(b)	<u>(140,006)</u>	<u>(26,200)</u>
貸款及應收款項—淨額	<u>1,752,005</u>	<u>165,000</u>

(a) 於2017年12月31日的結餘主要為借予一名關連方的計息借款約人民幣11.72億元；借予一間已處置子公司的計息借款約人民幣7億元及撥備約人民幣1.20億元；及借予若干第三方的計息借款。於2016年12月31日的結餘主要為借予若干第三方的計息借款，其中約人民幣1.65億元已於2017年12月收回。

(b) 由於本集團董事認為該等應收賬款的可收回性不確定，因此於2017年12月作出撥備。

11. 應收賬款

	2017	2016
應收賬款	52,281	51,668
減：減值撥備	<u>(27,843)</u>	<u>(26,805)</u>
	<u>24,438</u>	<u>24,863</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：

	2017	2016
6個月以內	18,056	18,697
6個月到1年	6,382	4,388
1年至2年	—	20,113
2年以上	<u>27,843</u>	<u>8,470</u>
	<u>52,281</u>	<u>51,668</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除銷制。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附息應收賬款。

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：

	2017	2016
既未逾期也未減值	17,809	17,897
已到期未減值		
30天以內	247	-
31天到60天	-	2,391
61天到90天	-	-
91天到120天	-	-
121天以上	6,382	4,575
	<u>6,629</u>	<u>6,966</u>
	<u>24,438</u>	<u>24,863</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，認為該部分金額不應計提減值撥備，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撥備的變動如下：

	2017	2016
年初	26,805	8,002
增加	1,397	18,803
處置子公司	(359)	-
	<u>27,843</u>	<u>26,805</u>

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團沒有轉回應收賬款減值撥備。

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：

	2017	2016
1年以內	467,638	391,277
1年至2年	48,693	107,741
2年以上	187,051	293,283
	<u>703,382</u>	<u>792,301</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。

業務回顧

2017年經濟增速回穩，在堅持住房居住屬性的政策指導下，地方繼續因城施策，控房價防泡沫與去庫存並行。熱點城市政策頻頻加碼，周邊三四綫城市也同步聯動調控，傳統限購限貸政策不斷升級。因此，雖然房地產開發投資額超預期增長，商品房銷售量的增長有所放緩。本集團加大在建項目的銷售力度，努力改善持有型物業美蘭湖醫院、綠洲中環中心經營，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。同時不斷提升項目拓展能力及項目管理能力，澳洲項目於2017年順利實現投資獲利退出，成功實踐了金融地產模式。

本集團2017年在售物業主要有上海綠洲雅賓利花園、上海黃浦華庭、成都綠洲雅賓利花園、瀋陽綠洲雅賓利花園、嘉興湘府和倫敦雅德里爾等項目。2017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27.62億元，合同銷售樓面面積約12.60萬平方米。

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	1,242,700	11,262
成都綠洲雅賓利花園	581,389	75,305
倫敦雅德里爾	318,064	1,723
嘉興湘府	168,597	17,621
上海黃浦華庭	141,558	1,234
瀋陽綠洲雅賓利花園	122,916	9,388
上海美蘭湖矽谷中心	62,999	1,575
其他項目	123,883	7,876
合計	<u>2,762,106</u>	<u>125,984</u>

本集團2017年度錄得之營業額淨額約為人民幣16.20億元(2016年：人民幣33.64億元)。2017年度之毛利，約為人民幣3.84億元(2016年：人民幣5.97億元)。本集團2017年度減少傳統房地產開發運營模式比例，同時加大投資業務並加快投資退出和收益獲取進程，故2017年度上述傳統運營模式產生的營業額淨額及毛利與2016年度相比有所下降，而投資收益大幅上升。

收入淨額之分佈：

收入	2017 (千人民幣)	2016 (千人民幣)
物業銷售收入	1,394,541	3,253,664
物業出租收入	153,370	77,220
物業管理收入	14,888	97,390
建造智能化網絡設施收入	8,890	27,947
其他收入	62,949	29,281
	<u> </u>	<u> </u>
減：税金及附加費用	(14,165)	(121,731)
	<u> </u>	<u> </u>
總收入	<u>1,620,473</u>	<u>3,363,771</u>

房地產開發項目

本集團正在開發的主要項目包括上海華府一號、瀋陽綠洲雅賓利花園、成都綠洲雅賓利花園、長沙福地雅賓利、大連項目和倫敦雅德里爾等項目。

動遷工作

上海華府一號(琴海苑)

截至2016年12月底，上海華府一號尚有待徵收居民(含個體戶)1,008證，單位面積15,616平方米，共39證。2017年二輪徵詢工作正式開展，3月18日至3月30日居民集中選房，10月27日徵收補償決定工作啓動會召開。截至2017年12月底，居民(含個體戶)累計已簽約873證，簽約率86.61%，居民(含個體戶)累計已搬遷599證，搬遷率59.42%，居民(含個體戶)累計已翻簽537證，翻簽率53.27%；單位累計已簽約30證，簽約率76.92%，單位累計已搬遷並結算14證，佔總數39證的35.90%。

瀋陽綠洲雅賓利花園

截至2017年12月底，瀋陽綠洲雅賓利花園已簽約動遷居民戶1,400戶、企業和學校24戶，剩餘動遷居民54戶、企業1戶，居民動遷完成約96%，企業和學校動遷完成約96%。

長沙福地雅賓利

截至2017年12月31日，長沙福地雅賓利項目用地範圍內合法戶99戶，累計簽約89戶，簽約率89.89%。

工程建設

成都綠洲雅賓利花園

截至2017年12月底，成都綠洲雅賓利花園二期5#、6#樓完成主體結構封頂工作，4#樓主體結構完成至23層，3#主體結構完成至21層，砌體結構施工過半，配套菜市場施工完成。

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，截至2017年12月底，二期A、B地塊工程全部完成，已交付業主使用。

土地儲備

於2017年12月31日，本集團於上海、瀋陽、成都、長沙、大連、倫敦、三藩市等地，擁有總建築面積約210萬平方米的土地儲備。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

2017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。

2017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2017年12月31日，綠洲中環中心出租率達98%，出租收入人民幣4,713萬元。

瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、文化寓教、商務社交、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。截至2017年12月31日，共完成租賃簽約面積71,881平方米，佔總可出租面積的68%，租金收入人民幣1,169萬元，營業收入共計人民幣3,221萬元。

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3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出租面積，待租戶退租後對大樓進行更新改造。

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)，租約至2023年6月。

投資項目拓展

張家口棚改項目

張家口棚戶區舊改項目位於河北省張家口市橋西區，佔地面積215畝，拆遷面積8.6萬平方米，涉及930戶居民。該項目於2017年12月簽約，總投資額約人民幣11.18億元。

悉尼Schofield項目

Schofield項目為一級土地開發項目，佔地面積2.08公頃，我方持有70%收益權，該項目於2017年8月簽約。

三藩市75 Howard項目

75 Howard項目位於美國三藩市市區核心地段，為一個高端住宅項目，配套設施含約500平方米零售商業，具備一線海景。該項目於2017年2月簽約，佔地面積1,913平方米，規劃地上20層，地下2層。

三藩市納帕郡項目

納帕郡項目位於美國納帕郡的南部，規劃建設為一個中端酒店。該項目於2017年4月簽約，佔地面積430畝。

投資業務獲利退出

悉尼St Leonards項目

St Leonards項目於2017年順利實現投資退出。該項目是本集團重組後首個境外投資項目，項目投資周期428天，實現稅後年化投資淨收益率17.72%，是金融地產模式的全過程實踐。

雲南銘真醫院項目

雲南銘真醫院項目於2016年3月完成簽約。該項目於2017年順利實現投資退出，回流資金人民幣6,240萬元，項目投資收益率約為14.4%。

重大交易

1. SREUS SF LLC(本公司全資附屬公司)(作為買方)與RDF 75 Howard LP(作為賣方)訂立日期為2017年2月17日的買賣協議，內容有關收購位於美利堅合眾國加利福尼亞州三藩市Howard Street 75號的土地及建築物，連同三藩市規劃委員會已經批准於該處開發住宅零售暨停車場混合用途項目的發展權的80%實益擁有權，總對價為88,000,000美元。進一步詳情載於本公司日期為2017年2月20日的公告。
2. 中通萬方建設開發(張家口)有限公司(本公司間接非全資附屬公司)(作為受托方)與中國河北省張家口市橋西區人民政府(作為委托方)訂立日期為2017年12月4日的委托協議，內容有關受托方以人民幣2.7億元的資本承擔額，就一塊位於中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窑，佔地面積為215畝的地塊，實施土地重新開發程序。進一步詳情載於本公司日期為2017年12月4日的公告。

本集團榮譽

- 1、上海綠洲中環中心項目榮獲普陀區2017年度區域發展貢獻一等獎，3號樓和10號樓榮獲「2017年度普陀區稅收億元樓」稱號。
- 2、瀋陽雅賓利花園二期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、上海綠洲雅賓利花園項目榮獲第九屆「上海市優秀住宅」金獎。
- 4、上海美蘭湖高爾夫俱樂部名人賽球場榮獲「中國高爾夫大師」評選「中國百佳高爾夫球場」第九名，金熊球場榮獲「中國高爾夫大師」評選「中國十佳新球場」第七名。
- 5、上海美蘭湖國際會議中心被評為「2017年最佳城市會議酒店」。
- 6、上海美蘭湖高爾夫度假酒店榮獲「2017年最佳度假景觀酒店」和寶山區旅館業發展協會頒發的「先進單位」獎項。

業務展望

2017年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，地方以城市群為調控場，從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。中央政治局會議指出要加快住房制度改革和長效機制建設，2018年長效機制落實將進一步加快。同時，短期調控與長效機制的銜接將更為緊密，在維持房地產市場穩定的同時，完善多層次住房供應體系，這也將對未來房地產市場產生更深遠的影響，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。

2017年，房地產行業集中度持續提升，企業發展格局發生新變化。面對市場機遇和挑戰，本集團一方面將大力挖掘存量資產運營價值，借助產品創新滿足居民消費升級需求，提高開發主業服務附加值。通過業務模式和服務方式的變革和創新，保持企業持續穩健發展；另一方面，本集團將把握增量市場空間，把握重點和潛力城市發展進程和規律，適時開展房地產投資與並購業務，提升集團整體資產規模和盈利水平。同時，積極探索金融城模式、產業小鎮模式和分時度假等新的業務方向。

總體來看，2017年國內融資環境逐步收緊，房地產企業融資總量較於去年大幅下降，融資成本整體回升。從企業角度來看，規模房企優勢凸顯，融資能力相對較強，而中小房企生存壓力逐步加大，尤其是融資能力相對較弱、負債壓力較大的房企。展望2018年，基於目前的政策環境來看，短期內融資環境仍將保持收緊態勢，境外融資規模的比例將會進一步擴大。因此，本集團在融資方面將開拓思路，進一步開拓資金來源。一方面，要盤活現有資產價值，如何通過資產證券化、REITs、CMBS等方式，儘快將資產轉變為現金流，為集團發展提供資金支持。另一方面，本集團將探索通過海外發債、組建房地產基金等方式進行融資。

財務評論

收入及股東應佔溢利

本集團2017年之收入淨額約為人民幣16.20億元(2016年：人民幣33.64億元)，比2016年下降約52%。2017年母公司股東應佔溢利約為人民幣6.91億元，而2016年母公司股東應佔溢利約為人民幣2.32億元。該增長主要是由於本集團在向金融地產的戰略定位穩步推進期間通過以溢價出售其部分投資(包括已於2017年8月14日中期正面盈利預告中所提及的部分投資出售)所產生的收益。2017年本集團減少傳統房地產開發運營模式比例，同時加大投資業務並加快投資退出和收益獲取進程，故相比2016年，2017年上述傳統運營模式產生的毛利有所下降，而投資收益大幅上升。

股息

董事會已決議不建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息(2016年：無)。

財務資源及流動現金

於2017年12月31日，現金及銀行結餘約為人民幣14.53億元(2016年：人民幣15.13億元)。於2017年12月31日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為人民幣19.76億元(2016年：人民幣19.63億元)，比去年上升1%。流動比率約為1.28倍(2016年：1.17倍)。

於2017年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率下降至1.86倍(2016年：2.22倍)。於2017年12月31日，本集團之資本與負債比率約為48%(2016年：43%)，以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款約人民幣14.53億元)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2017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517人(2016年：625人)。本集團2017年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣2.11億元(2016年：人民幣1.45億元)，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2017年12月31日，本集團銀行借款中約人民幣37.40億元(2016年：人民幣19.28億元)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人民幣8.44億元，該等合同至2017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2017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2017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.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，故本公司已偏離此守則條文，因為其並不適用。

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。獨立非執行董事卓福民先生及韓根生先生由於須處理其他事務，故未能出席本公司2017年度股東週年大會。

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2017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

董事會轄下之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2017年12月31日止年度的年度業績。

刊發年度業績及年報

本公司年度業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre>)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司之2017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
彭心曠

香港，2018年3月28日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、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