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2023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2024年3月28日及2024年6月28日有關(其中包括)根據復牌指引之季度更新資料、內幕消息及延遲刊發截至2023年12月31日止年度之年度業績公告及延遲寄發年報；及(ii)日期為2024年9月5日有關(其中包括)延遲刊發截至2023年12月31日止年度之年度業績公告的公告(統稱「**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2023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2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
		人民幣千元	*人民幣千元*
			(經重列)
收入	*5 & 6*	**598,601**	275,916
銷售成本		**(555,302)**	(144,925)
毛利		**43,299**	130,991
其他收入	*7*	**369,187**	70,559
其他收益及虧損	*8*	**(138,024)**	(114,137)
銷售及分銷成本		**(24,366)**	(24,604)
管理費用		**(75,026)**	(134,722)
金融資產減值虧損(扣除撥回)	*9*	**(843,870)**	(36,910)
財務擔保合約減值虧損	*18*	**(30,960)**	(206,000)
營運虧損		**(699,760)**	(314,823)
財務收入	*10*	**629**	434
財務成本	*11*	**(369,695)**	(130,567)
財務成本－淨額		**(369,066)**	(130,133)
應佔聯營企業之業績		**9,889**	13,467
應佔合營企業之業績		**(649,878)**	(77,425)
所得稅前虧損		**(1,708,815)**	(508,914)
所得稅抵免	*12*	**111,797**	250,977
年內虧損		**(1,597,018)**	(257,937)

	附註	截至12月31日止年度 **2023年** **人民幣千元**	2022年 人民幣千元 (經重列)
其他綜合(開支)收益，扣除稅金			
於以後期間可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兑差額		**(8,104)**	50,452
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(「**以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益**」)的金融資產的公允價值變動，扣除稅項		**(8,560)**	–
年度其他綜合(開支)收益，扣除稅金		**(16,664)**	50,452
年度綜合開支總額		**(1,613,682)**	(207,485)
年內(虧損)利潤歸屬於：			
本公司股東		**(1,618,018)**	(267,764)
非控股股東權益		**21,000**	9,827
		(1,597,018)	(257,937)
年度綜合(開支)收益總額歸屬於：			
本公司股東		**(1,634,682)**	(217,312)
非控股股東權益		**21,000**	9,827
		(1,613,682)	(207,485)
歸屬於本公司股東之每股虧損			
		人民幣	人民幣
–基本	*13*	**(0.079)元**	(0.013)元
		人民幣	人民幣
–攤薄		**(0.079)元**	(0.013)元

合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	**2023年12月31日**	2022年12月31日	2022年1月1日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			(經重列)	(經重列)
非流動資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益之金融資產		**28,542**	39,955	39,955
物業、機器及設備		**298,034**	309,531	325,856
使用權資產		**243,878**	254,118	260,652
投資物業		**3,966,000**	4,075,400	4,154,300
商譽		**–**	–	–
於聯營企業之投資		**971,803**	965,065	951,598
於合營企業之投資		**2,507,015**	2,857,743	2,890,109
遞延稅項資產		**24,882**	9,051	252,391
其他非流動資產		**–**	–	85,074
		8,040,154	8,510,863	8,959,935
流動資產				
物業存貨		**2,015,627**	2,435,004	2,443,410
其他存貨		**1,674**	1,091	1,041
應收賬款	*15*	**58,012**	44,713	25,013
其他應收款		**1,736,992**	1,601,892	1,273,824
預付款項及其他流動資產		**33,587**	27,968	27,705
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「**以公允價值計量且其變動計入當期損益**」)之金融資產		**37,834**	–	–
預付所得稅		**4,040**	4,549	4,360
按攤銷成本列賬之其他金融資產	*16*	**1,135,606**	1,180,358	1,214,271
限制性銀行存款		**4,240**	4,380	37,364
銀行結餘及現金		**126,455**	100,699	70,521
		5,154,067	5,400,654	5,097,509
分類至持有待售資產		**–**	19,091	23,031
		5,154,067	5,419,745	5,120,540

	附註	**2023年 12月31日 人民幣千元**	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2022年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
租賃負債		**3,047**	4,141	3,187
應付賬款	*17*	**350,058**	457,307	484,810
其他應付款項及應計項目		**2,569,699**	2,151,819	2,010,092
合同負債		**222,625**	133,640	71,925
銀行及其他借款		**1,261,034**	1,109,278	896,749
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	*18*	**236,960**	206,000	–
應付稅項		**582,360**	605,325	886,778
		5,225,783	4,667,510	4,353,541
流動(負債)資產淨值		**(71,716)**	752,235	766,999
總資產減流動負債		**7,968,438**	9,263,098	9,726,934
非流動負債				
租賃負債		**27,078**	28,916	31,409
銀行及其他借款		**3,830,241**	3,343,339	3,344,629
遞延稅項負債		**1,181,625**	1,339,621	1,580,800
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		**267,252**	275,298	286,687
		5,306,196	4,987,174	5,243,525
資產淨值		**2,662,242**	4,275,924	4,483,409
股本及儲備				
已發行股本及股本溢價		**6,747,788**	6,747,788	6,747,788
其他儲備		**241,094**	235,224	179,101
累計虧損		**(4,625,902)**	(2,985,350)	(2,711,915)
歸屬於本公司股東權益		**2,362,980**	3,997,662	4,214,974
非控股股東權益		**299,262**	278,262	268,435
權益總計		**2,662,242**	4,275,924	4,483,409

附註：

1. 一般資料

上置集團有限公司(「**本公司**」)於1999年8月11日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton M 11, Bermuda。本公司在中華人民共和國(「**中國**」)及香港的主要經營地點分別為上海總部地址及香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806A室。

本公司與其子公司(統稱「**本集團**」)主要於中國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2023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**」)，而其最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「**中民投**」)。

除非另外說明，本合併財務報表以本公司及其主要子公司功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)表示。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及對準則的修訂

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及對準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的新訂香港財務報告準則及對準則的修訂，該等修訂就編製合併財務報表而言於自2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號之修訂)	*保險合約*
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	*會計政策之披露*
香港會計準則第8號之修訂	*會計估計的定義*
香港會計準則第12號之修訂	*與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項*
香港會計準則第12號之修訂	*國際稅務改革－支柱二立法模板*

於本年度應用新訂香港財務報告準則及對準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等合併財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及對準則的修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的修訂：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	*投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資*[1]
香港財務報告準則第16號之修訂	*售後回租的租賃負債*[2]
香港會計準則第1號之修訂	*負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂*[2]
香港會計準則第1號之修訂	*附帶契諾的非流動負債*[2]
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	*供應商融資安排*[2]
香港會計準則第21號之修訂	*缺乏可兑換性*[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	*針對金融工具的分類及計量之修訂*[4]
香港財務報告準則之年度改進	*第11冊*[4]
香港財務報告準則第18號	*財務報表之呈列及披露*[5]
香港財務報告準則第19號	*非公共受託責任子公司：披露*[5]

1 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效
2 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
3 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
5 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。新訂香港財務報告準則第18號引入於綜合損益及其他綜合收益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就綜合財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於綜合財務報表中將予披露的合併及分類資料。第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利亦作出細微修訂*。香港財務報告準則第18號將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預期不會對本集團財務狀況造成重大影響，但預期會影響綜合損益及其他綜合收益表及綜合現金流量表的呈列以及未來財務報表的披露。本集團將繼續評估香港財務報告準則第18號對本集團合併財務報表的影響。

除上述及其他香港財務報告準則之修訂外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂於可見未來將不會對合併財務報表構成重大影響。

(a) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂處理投資者與其聯營企業或合營企業之間存在資產出售或注資的情況。具體而言，該等修訂規定與以權益法入賬的一間聯營企業或一間合營企業，就失去一間並無包含業務的子公司的控制權的交易所帶來收益或虧損，於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者於該聯營企業或合營企業之權益為限。同樣地，於成為聯營企業或合營企業(以權益法列賬)之任何前子公司所保留之投資的重新計量至公允價值所帶來的收益及虧損，於前母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者之於新聯營企業或合營企業之權益為限。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂的生效日期尚未釐定，惟允許提早應用。該等修訂應予前瞻應用。

預期應用該等修訂不會對本集團合併財務報表造成重大影響。

(b) 香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂；香港會計準則第1號之修訂－附帶契諾的非流動負債

於2020年頒佈之香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動(「**2020年修訂**」)澄清釐定負債為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將負債的結算遞延至報告期後至少12個月。該等修訂規定，實體遞延結算之權利必須於報告期結束時存續。分類不受管理層對實體是否將行使其遞延結算之權利的意圖或預期所影響。該等修訂亦澄清將或可能透過發行實體自身之權益工具進行結算之負債的分類。

於2022年頒佈之香港會計準則第1號之修訂附帶契諾之非流動負債(「**2022年修訂**」)進一步澄清當實體遞延結算之權利須遵守契諾時，實體如何釐定負債之流動或非流動分類。

該等修訂要求將貸款安排產生之負債分類為非流動負債之實體於12個月內有權遞延結算該實體遵守未來契諾的負債時進行額外披露。

該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。然而，提早應用2020年修訂的實體必須同時應用2022年修訂，反之亦然。

根據本集團於2023年12月31日之未償還負債，應用該等修訂將不會導致本集團負債的分類發生變動。

3. 重新分類過往年度數字

(a) 於本公司截至2022年12月31日止年度之合併財務報表(「**2022年財務報表**」)，有關物業存貨(即包括持有待開發物業(「**持有待開發物業**」)、以供出售之開發中物業(「**開發中物業**」)及持有待售物業(「**持有待售物業**」))土地使用權之預付款已個別於合併財務報表預付租賃付款項下披露，並於本集團將持有待售物業交付買方時結轉至損益。

截至2023年12月31日止年度，本公司管理層已將其物業存貨項下有關持有待開開發物業、開發中物業及持有待售物業之預付租賃付款載入其合併財務狀況表，認為該等土地使用權之預付款乃旨在開發待售物業，且有關披露呈列將可令其股東就於報告期末對其持有待開發物業、開發中物業及持有待售物業之實際賬面值有更好了解。為符合其本年度合併財務狀況表之呈列，有關其物業存貨截至2022年12月31日止年度之相關比較數字已重新呈列，並已計入有關持有待開發物業、開發中物業及持有待售物業之預付租賃付款內。

上述重新分類調整對本集團於2022年12月31日及2022年1月1日之資產淨值不會造成任何影響。該等重新分類調整對於2022年12月31日及2022年1月1日合併財務報表之影響如下：

	於2022年 12月31日 (原列) *人民幣千元*	調整 *人民幣千元*	於2022年 12月31日 (經重列) *人民幣千元*
預付土地租賃付款	722,609	(722,609)	–
物業存貨	1,712,395	722,609	2,435,004

	於2022年 1月1日 (原列) *人民幣千元*	調整 *人民幣千元*	於2022年 1月1日 (經重列) *人民幣千元*
預付土地租賃付款	732,226	(732,226)	–
物業存貨	1,711,184	732,226	2,443,410

(b) 於2022年財務報表，銀行借款之匯兑損失淨額約人民幣86,563,000元已於其合併損益及其他綜合收益表之財務成本項下披露。截至2023年12月31日止年度，本公司管理層已將與銀行借款有關之匯兑損失載入其他收益及虧損項下，認為有關披露呈列將可令股東對其其他收益及虧損之組成有更好了解。為符合本年度之呈列，截至2022年12月31日止年度之其他收益及虧損之相關比較數字亦已包括與其銀行借款有關之匯兑損益淨額人民幣86,563,000元。

上述重新分類調整對本集團截至2022年12月31日止年度之虧損不會造成任何影響。該等重新分類調整對截至2022年12月31日止年度合併損益及其他綜合收益表之影響如下：

	截至2022年12月31日止年度		
	按原列	調整	經重列
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他收益及虧損	(27,574)	(86,563)	(114,137)
財務成本	(217,130)	86,563	(130,567)

4. 編製基準

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編製。就編製合併財務報表而言，倘合理預期資料將影響主要使用者作出決策，則該等資料被視為重大。此外，合併財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例所規定的適用披露。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信在有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯而易見地得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。若會計假設的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認；若修訂影響當期及未來期間，則會於當期及未來期間確認。

持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣1,597,018,000元，而於2023年12月31日，本集團擁有淨流動負債約人民幣71,716,000元。

於2023年12月31日，本集團流動負債包括銀行及其他借款約人民幣1,261,034,000元(2022年：人民幣1,109,278,000元)，其中約人民幣1,218,538,000元(2022年：人民幣1,085,370,000元)已違約並須立即償還(如貸款人要求)。然而，於2023年12月31日本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣126,455,000元(2022年：人民幣100,699,000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民投自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(即上海金心置業有限公司)(「**金心**」)銀團銀行貸款違約。此外，金心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，包括於2023年12月31日的未償還本金約人民幣4,451,800,000元(2022年：人民幣4,451,800,000元)及相關利息及銀行手續費約人民幣421,070,000元(2022年：人民幣279,800,000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金心銀團銀行貸款抵押品的本集團於金心的股權投資。截至2023年12月31日止年度，金心的相關貸款人向法院申請強制執行其上述權利。

於2024年4月8日，本集團簽訂了一份出售協議，據此，買方(「**買方**」)有條件同意收購，而本集團有條件同意：(i)出售金心全部股權，代價約為人民幣800,000,000元；及(ii)向買方轉讓有關原先由金心結欠本集團債權的權利，代價約為人民幣2,610,000,000億元(「**出售事項**」)。買方(即中崇投資集團有限公司)為一間於中國成立的有限公司，持有金心合營企業夥伴(即上海中崇濱江實業發展有限公司)63.7%股權。於2024年5月29日，本公司舉行股東特別大會(「**原股東特別大會**」)以批准出售事項。於原股東特別大會上，本公司董事會宣佈，由於在原股東特別大會指定舉行時間起三十分鐘內未有足夠法定人數出席，原股東特別大會已予延期，本公司董事會宣佈股東特別大會延會將於2024年6月13日(「**股東特別大會延會**」)舉行。於2024年6月13日，本公司舉行了股東特別大會延會，而若干股東要求進一步將股東特別大會延期至由本公司董事會待釐定的日期、時間及地點(「**股東特別大會進一步延會**」)。截至該等合併財務報表批准日期，本公司尚未釐定股東特別大會進一步延會的安排。

根據有關出售事項的買賣協議(「**出售協議**」)，出售協議將於本公司根據上市規則完成有關出售協議項下擬進行交易的公告及審批程序後，並就出售協議及出售事項取得股東批准(「**先決條件**」)後生效。根據出售協議，先決條件須於2024年6月15日(「**擬議生效日期**」)或之前達成，否則本集團應向買方支付按以下方式計算的違約金：(i)倘延遲至擬議生效日期後不超過30日(包括當日)，本集團須以人民幣2,000,000,000元為基數按每日0.01%向買方支付違約金；(ii)倘延遲至擬議生效日期後超過30日，本集團須以人民幣2,000,000,000元為基數按每日0.03%向買方支付違約金；及(iii)倘延遲超過90日，買方有權單方面終止出售協議，在此情況下，本集團須退還從買方收到的所有款項，並向買方支付於出售協議所載總代價5%的違約金。截至該等合併財務報表日期，本集團尚未就擬議生效日期的延長與買方達成任何協議，亦未支付上述所載的違約金或收到買方終止出售協議的任何通知。

上述事件或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。

鑒於該等情況，本公司董事在評核本集團有否充足的資金履行其財務責任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，以減輕因金心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日及2024年6月19日與金心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金心銀團銀行貸款的本金及逾期利息，以便金心及擔保人有更多時間探尋任何其他可行方式為金心安排融資計劃。本集團亦正與金心其他股東磋商安排向金心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，包括但不限於重組銀團銀行貸款、相關政府機構的指引及金心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金心銀團銀行貸款的還款日期。金心銀團銀行貸款的相關貸款人或金心的其他股東均未回應該等溝通。

(2) 本集團及其最終控股公司與相關政府機構溝通，以尋求對金心及本集團為重組銀團銀行貸款所作出各種努力的支持，並尋求將還款期限由2022年12月26日延長至2024年12月31日。本集團尚未收到對有關溝通的回應。

(3) 本集團亦正在協助金心與其他金融機構磋商，以為重組銀團銀行貸款及／或進一步發展金心項目取得未來融資。本集團目前正與所有相關方討論該等計劃，包括但不限於金心的另一名股東、金心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。本公司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。董事有信心最終控股公司及關聯方將會支持延期。

(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)以合理價格出售金心；(c)向其關聯方收回其之其他應收款及貸款的償還款項。本公司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2023年12月31日起不少於十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，並本集團將於該等合併財務報表批准日期以後的十二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，本公司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：

(1) 成功說服金心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，而金心的其他股東同意提供金心償還銀團銀行貸款利息所需的資金；

(2) 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；

(3) 成功與本公司母公司、最終控股公司、中間控股公司及本集團若干關聯方協商延長若干按要求償還的借款；

(4) 成功加快和及時收回已完工物業及開發中物業的銷售及預售活動所得款項，以合理的價格成功和及時出售本集團於若干合營企業、開發項目及金融資產的投資，以及及時收回向關聯方提供的貸款及從合營企業及關聯方收取的其他應收款項；

(5) 成功獲得本公司股東的財務支持，以資助金心的未來發展及本集團現有以供出售之開發中物業；及

(6) 成功根據出售協議的節點收取全部代價。

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。

5. 收入

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
與客戶之間合約在某個時間點確認的收入		
－物業銷售收入	**392,979**	87,532
－醫院服務收入	**8,450**	10,650
	401,429	98,182
與客戶之間合約按時間確認的收入		
－醫院服務收入	**19,806**	31,998
－建造智能化網絡設施收入	**438**	2,397
－物業管理收入	**29,115**	29,304
	49,359	63,699
其他來源收入		
－物業出租收入*(附註b)*	**149,076**	115,530
小計	**599,864**	277,411
減：稅金及附加費	**(1,263)**	(1,495)
總收入	**598,601**	275,916

附註：

(a) 分配至與客戶的餘下履約責任交易價

(i) 銷售物業

於2023年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已完工物業
	人民幣千元
一年內	235,629
一年以上	32,106

於2022年12月31日分配至餘下未完成履約責任之交易價及預期收入確認時間如下：

	銷售已完工物業
	人民幣千元
一年內	185,125
一年以上	20,569

(ii) 醫院服務、建造智能化網絡設施及物業管理服務

所有合同都有一個一年或一年以內的原定預期時限。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同之剩餘履約責任。

(b) 香港財務報告準則第16號範圍內的其他來源收入

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
經營租賃：		
租賃產生的收入總額		
固定租賃付款的經營租賃收入	**149,076**	115,530
減：直接開支	**(47,615)**	(37,320)
	101,461	78,210

6. 分部報告

主要營運決策人確定為本公司董事會。本公司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。本公司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)、匯兑損失、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，包括醫院服務、物業管理等服務及建造智能化網絡設施。

經營分部分析如下：

	截至2023年12月31日止年度			
	物業開發 *人民幣千元*	物業租賃 *人民幣千元*	其他業務 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
分部收入				
對外銷售	**392,150**	**177,815**	**28,636**	**598,601**
分部間銷售	**–**	**5,176**	**–**	**5,176**
	392,150	**182,991**	**28,636**	**603,777**
調整：				
分部間銷售抵銷	**–**	**(5,176)**	**–**	**(5,176)**
收入	**392,150**	**177,815**	**28,636**	**598,601**
分部(虧損)溢利	**(691,621)**	**50,212**	**(2,559)**	**(643,968)**
財務收入				**629**
財務成本				**(369,695)**
財務成本－淨額				**(369,066)**
應佔聯營企業之業績				**9,889**
應佔合營企業之業績				**(649,878)**
匯兑損失淨額				**(19,915)**
財務擔保合約減值虧損				**(30,960)**
於合營企業的投資減值虧損				**(4,917)**
所得稅前虧損				**(1,708,815)**
分部資產及負債				
分部資產	**3,897,106**	**4,024,012**	**1,794,285**	**9,715,403**
於聯營企業之投資				**971,803**
於合營企業之投資				**2,507,015**
資產總計				**13,194,221**
分部負債	**5,548,293**	**2,292,539**	**2,691,147**	**10,531,979**
負債總計	**5,548,293**	**2,292,539**	**2,691,147**	**10,531,979**

	截至2023年12月31日止年度			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他分部信息：				
來自關聯方之應收貸款利息收入	**–**	**(124,755)**	**–**	**(124,755)**
向合營企業提供管理服務之收入	**(243,409)**	**–**	**–**	**(243,409)**
折舊及攤銷	**359**	**1,763**	**20,325**	**22,447**
資本支出*(附註)*	**–**	**–**	**870**	**870**
投資物業之公允價值變動	**–**	**109,400**	**–**	**109,400**
持有待開發物業或開發中物業或持有待售物業的撇減撥備	**198,683**	**–**	**–**	**198,683**
金融資產減值虧損，扣除撥回	**824,000**	**19,870**	**–**	**843,870**

*附註：*資本支出包括物業、機器及設備增加約人民幣870,000元。

	截至2022年12月31日止年度			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部收入				
對外銷售	89,785	140,823	45,308	275,916
分部間銷售	–	–	2,663	2,663
	89,785	140,823	47,971	278,579
調整：				
分部間銷售抵銷	–	–	(2,663)	(2,663)
收入	89,785	140,823	45,308	275,916
分部虧損	(47,950)	(13,994)	(1,362)	(63,306)
財務收入				434
財務成本				(130,567)
財務成本－淨額				(130,133)
應佔聯營企業之業績				13,467
應佔合營企業之業績				(77,425)
匯兑損失淨額				(86,563)
財務擔保合約減值虧損				(206,000)
於合營企業的投資減值虧損撥回				41,046
所得稅前虧損				(508,914)
分部資產及負債				
分部資產	3,869,423	4,488,253	1,750,124	10,107,800
於聯營企業之投資				965,065
於合營企業之投資				2,857,743
資產總計				13,930,608
分部負債	4,402,506	2,756,178	2,496,000	9,654,684
負債總計	4,402,506	2,756,178	2,496,000	9,654,684

	截至2022年12月31日止年度			
	物業開發	物業租賃	其他業務	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他分部信息：				
來自關聯方之應收貸款利息收入	–	(67,288)	–	(67,288)
折舊及攤銷	483	1,913	24,606	27,002
資本支出*(附註)*	4	74	349	427
投資物業之公允價值變動	–	78,900	–	78,900
持有待開發物業或開發中物業或持有待售物業的撇減撥備	11,051	–	–	11,051
金融資產減價虧損	–	6,442	30,468	36,910

*附註：*資本支出包括物業、機器及設備增加約人民幣427,000元。

地區信息

(a) 截至2023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%(2022年：100%)來自中國大陸。

(b) 非流動資產

截至2023年12月31日，本集團約81%(2022年：88%)非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括遞延稅項資產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)位於中國，而本集團餘下19%(2022年：12%)非流動資產位於美利堅合眾國。

主要客戶信息

本集團業務的客戶分佈廣泛。截至2023年及2022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帶來的收入佔本集團總收入10%或以上。

7. 其他收入

其他收入之分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收關聯方貸款利息收入	**124,755**	67,288
向合營企業提供擔保的收入	**–**	2,077
向合營企業提供管理服務的收入	**243,409**	–
其他	**1,023**	1,194
	369,187	70,559

8. 其他收益及虧損

其他收益及虧損之分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
投資物業之公允價值變動	**109,400**	78,900
處置一間聯營企業之收益	**(171)**	(3,576)
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產公允價值變動	**334**	–
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債之公允價值變動	**(8,046)**	(11,389)
物業、機器及設備處置虧損(收益)淨額	**187**	(169)
法律風險應計費用	**1,333**	834
延遲交付物業或物業產權產生應計估計違約金	**206**	5,231
就投資於合營企業投資之減值虧損(減值虧損撥回)	**4,917**	(41,046)
匯兑損失淨額	**19,915**	86,563
其他	**9,949**	(1,211)
	138,024	114,137

9. 金融資產減價虧損，扣除撥回

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已確認減值虧損：		
－應收賬款	**20,502**	6,442
－其他應收款	**596,839**	31,870
－按攤銷成本列賬之其他金融資產	**226,529**	55
撥回減值虧損：		
－應收賬款	**－**	(750)
－其他應收款	**－**	(83)
－按攤銷成本列賬之其他金融資產	**－**	(582)
－其他非流動資產	**－**	(42)
	843,870	36,910

10. 財務收入

財務收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行存款的利息收入	**629**	434

11. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
銀行及其他借款利息	**376,739**	136,071
租賃負債利息	**2,092**	2,242
減：以供出售之開發中物業之資本化金額	**(9,136)**	(7,746)
	369,695	130,567

於截至2023年12月31日止年度內，加權平均年利息資本化率為7.57%(2022年：3.02%)。

12. 所得稅抵免

所得稅分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
當期稅項		
－企業所得稅*(附註a)*	**47,489**	(121)
－土地增值稅*(附註c)*	**11,688**	(10,180)
	59,177	(10,301)
遞延稅項		
－企業所得稅	**(170,974)**	(7,164)
－中國代扣代繳稅項*(附註d)*	**－**	(233,512)
	(170,974)	(240,676)
年度所得稅抵免	**(111,797)**	(250,977)

附註a： **企業所得稅**

本集團主要在中國經營業務，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2023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1,492,000元(2022年：人民幣1,398,000元)。該等預徵稅項起初在合併財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

附註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。

本集團於截至2023年12月31日止年度在香港並無應納稅利潤，因此未預提香港利得稅(2022年：無)。

***附註c：* 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%(2022年：1%至2%)。預繳土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2023年12月31日，預付土地增值稅約人民幣2,548,000元(2022年：人民幣3,151,000元)。該等預徵稅項起初在合併財務狀況表記錄並隨著收入確認而結轉至損益。

***附註d：* 中國代扣代繳所得稅**

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，國家稅務總局頒佈的財稅(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2023年及2022年12月31日，本公司預計於可預見未來內不會自於中國成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息。

13. 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。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔虧損*(人民幣千元)*	**(1,618,018)**	(267,764)

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
股份總數(千股)		
已發行普通股加權平均數	**20,564,713**	20,564,713

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
每股基本虧損	**人民幣 (0.079)元**	人民幣 (0.013)元

(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。

截至2023年及2022年12月31日止年度，由於概無發行在外的具攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

14. 股息

董事會已決議不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

15. 應收賬款

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬款*(附註)*	**112,128**	78,327
減：減值撥備	**(54,116)**	(33,614)
	58,012	44,713

附註： 於2022年1月1日，來自客戶合約的應收賬款約為人民幣52,935,000元。

買方乃根據相關買賣協議支付有關已售物業的代價。

來自投資物業的應收租金乃根據相關租賃協議收取，通常於發出發票日期起30日內支付。

其他經營業務客戶的付款期主要採用賒銷制。該等客戶獲許可的信貸期由發出發票日期起0至60日。

以下為按物業交付日期及銷售確認日期及服務提供日期劃分的應收賬款總額賬齡分析：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
6個月以內	**41,462**	37,689
6個月至1年	**10,414**	7,573
1年至2年	**28,634**	4,258
2年以上	**31,618**	28,807
	112,128	78,327

於2023年12月31日，本集團應收賬款結餘包括賬面總值約人民幣110,906,000元(2022年：人民幣76,208,000元)的債務，其於報告日期已到期。

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。應收賬款均為不附息應收賬款。

應收賬款之減值虧損撥備的變動如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初	**33,614**	27,922
確認減值虧損	**20,502**	6,442
撥回減值虧損	**–**	(750)
於年末	**54,116**	33,614

16. 按攤銷成本列賬之其他金融資產

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收關聯方貸款*(附註a)*	**1,396,213**	1,214,436
減：減值虧損撥備*(附註b)*	**(260,607)**	(34,078)
	1,135,606	1,180,358

附註：

(a) 於2023年12月31日，結餘主要為借予多名關聯方約人民幣1,396,213,000元(2022年：人民幣1,214,436,000元)的計息貸款與撥備約人民幣260,607,000元(2022年：人民幣34,078,000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2023年及2022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：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初	**34,078**	34,605
確認減值虧損	**226,529**	55
撥回減值虧損	**–**	(582)
於年末	**260,607**	34,078

17. 應付賬款

應付賬款主要包括購買材料的未償還款項及持有待售物業建設的分包費用。購買建築材料及結算分包費用的平均信用期介乎兩個月至一年。

在本報告期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年內	**185,048**	231,891
1年至2年	**24,798**	15,401
2年以上	**140,212**	210,015
	350,058	457,307

18. 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

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
就因金心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	**236,960**	206,000

就因金心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的變動如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初	**206,000**	–
確認虧損	**30,960**	206,000
於年末	**236,960**	206,000

於2023年12月31日，本集團除於金心的股權投資約人民幣797,300,000元(2022年：人民幣1,642,144,000元)外，應收金心的其他應收款項、應收金心的應收貸款以及應收金心的應收利息之賬面值分別為約人民幣756,014,000元(2022年：人民幣531,437,000元)、約人民幣578,523,000元(2022年：人民幣623,683,000元)及約人民幣213,346,000元(2022年：人民幣187,087,000元)。此外，本集團為金心的銀團銀行貸款提供財務擔保，於2023年12月31日，擔保金額約為人民幣4,872,870,000元(2022年：人民幣4,731,600,000元)，包括未償還本金約人民幣4,451,800,000元(2022年：人民幣4,451,800,000元)以及相關利息及銀行手續費人民幣421,070,000元(2022年：人民幣279,800,000元)，而本集團於金心的股權投資為上述銀團銀行貸款的抵押品。

誠如附註4所述，金心銀團銀行貸款違約導致相關貸款人已要求本集團履行其償還貸款的財務擔保責任且已申請法院強制執行，包括拍賣或出售抵押品下的資產(包括本集團於金心的股權)。本集團一直與相關貸款人溝通以暫停或終止強制執行及延長金心的銀團銀行貸款，惟至今未有最終結果。因此，本集團可能因涉及財務擔保的金心銀團銀行貸款違約而產生虧損(「**因金心銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損**」)。

有關財務擔保合約以及應收金心其他應收款項及其他金融資產的預期信貸虧損乃根據金心資產淨值的價值計量，而這主要取決於金心持有的相關中國發展中物業(「**相關物業**」)的價值。就評估於金心的投資減值而言，本集團參考其於金心的股權價值(由委聘的獨立專業估值師估計)釐定可收回金額。金心估計價值的估值乃基於資產法進行，亦主要取決於相關物業的價值。相關物業的估值以市場法為基準。

當本集團計量因金心銀團銀行貸款違約及執行財務擔保合約而產生的虧損時，不同發生概率的不同情景與若干關鍵假設一併考慮，包括估計成功與銀行磋商延長金心銀團銀行貸款、金心股權及金心的相關物業的價值、拍賣或出售抵押品資產的可能性以及可能的拍賣或出售價格，以及在拍賣失敗的情況下取消抵押品資產贖回權的最終結算金額。本集團委聘了一名外部法律顧問提供法律分析，以評估不同情況發生的可能性。截至2023年12月31日止年度，本集團估計金心銀團銀行貸款的相關貸款人執行財務擔保合約及／或拍賣抵押資產的可能性適當約為25%(2022年：20%)，而與貸款人磋商延長金心銀團銀行貸款的成功可能性約為75%(2022年：80%)。根據評估，本集團於截至2023年12月31日止年度確認虧損人民幣30,960,000元(2022年：人民幣206,000,000元)。

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」一節所述的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

(1) 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4所述，截至2023年12月31日止年度， 貴集團產生淨虧損約人民幣1,597,018,000元，而於2023年12月31日， 貴集團擁有淨流動負債約人民幣71,716,000元。於2023年12月31日，誠如合併財務報表附註4及附註36所述， 貴集團流動負債包括銀行及其他借款約人民幣1,261,034,000元，其中約人民幣1,218,538,000元違約並須立即償還(如貸款人要求)。然而，於2023年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物僅約為人民幣126,455,000元。誠如合併財務報表附註4所述，觸發該等借款的違約的原因是(1)其最終控股公司出現財務狀況惡化；(2) 貴公司兩名前執行董事被中華人民共和國的機關拘留及逮捕；(3) 貴集團擔保的合營企業(即上海金心置業有限公司)(「**金心**」)銀團銀行貸款違約。於2023年12月31日， 貴集團遭要求履行其與金心有關的擔保責任，並償還貸款，包括未償還本金約人民幣4,451,800,000元及相關利息及銀行手續費約人民幣421,070,000元，而相關貸款人有權申請法院強制執行。

此外，誠如合併財務報表附註4所述，本集團於2024年4月8日訂立出售協議，據此，買方(「**買方**」)有條件同意收購，而 貴集團有條件同意：(i)以代價約人民幣800,000,000元出售於金心的全部權益；及(ii)以代價約人民幣2,610,000,000元向買方轉讓有關金心原結欠 貴集團債務的權利(「**出售事項**」)。於2024年5月及2024年6月，本公司舉行第一次股東特別大會及股東特別大會延會以批准出售事項，惟由於於股東特別大會未有足夠法定人數，故未能成功開會，且 貴公司若干股東已要求進一步押後股東特別大會。於2024年6月13日， 貴公司宣佈就批准出售事項進一步將股東特別大會押後至將由 貴公司董事會決定的日期、時間及地點(「**股東特別大會進一步延會**」)。截至本報告日期， 貴公司董事會尚未決定股東特別大會進一步延會的安排。

根據有關出售事項的買賣協議(「**出售協議**」)，出售協議項下的先決條件須於2024年6月15日(「**建議生效日期**」)或之前達成，否則 貴集團須向買方支付按於合併財務報表附錄4所述計算的約定損害賠償。截至本報告日期，本集團尚未與買方就延長建議生效日期或支付於合併財務報表附註4所述的違約金，或收取買方終止出售協議的任何通知達成任何協議。

上述事件或情況以及合併財務報表附註4及附註53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 貴集團就金心銀團銀行貸款違約授出擔保及 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4。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，誠如合併財務報表附註4及附註53所披露，該等措施受多種不確定因素影響。

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發表意見。

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。

(2) 有關金心產生的虧損的重大不確定因素

誠如合併財務報表附註25、附註38及附註48所述，於2023年12月31日， 貴集團於金心的股權投資約人民幣797,300,000元， 貴集團就因金心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約人民幣236,960,000元，而 貴集團應收金心的其他應收款、應收金心的應收貸款及應收金心的應收利息賬面值分別約人民幣756,014,000元(扣除減值虧損撥備後約人民幣318,087,000元)、約人民幣578,523,000元(扣除減值虧損撥備後約人民幣244,618,000元)及約人民幣213,346,000元(扣除虧損撥備約人民幣89,960,000元)(「**金心結餘**」)。

當 貴集團於計量有關金心結餘的虧損(統稱為「**金心產生的虧損**」)時，已考慮多種情景，以根據多項關鍵假設估計虧損金額，包括金心銀團貸款成功延期的可能性、金心股權投資及金心持有的物業(均作為抵押金心銀團貸款的抵押品)的價值、成功出售該等資產的可能性、出售後估計的可收回金額，以及出售事項未能進行時通過取消抵押品項下該等資產的贖回權而估計的最終清償金額。截至2023年12月31日止年度，基於該等關鍵假設， 貴集團(a)並無就其於金心的股權投資作出任何減值虧損或減值虧損撥回；(b)就與金心銀團銀行貸款相關的財務擔保合約作出減值虧損約人民幣30,960,000元；及(c)就應收金心的之應收款項作出減值虧損約人民幣622,223,000元。金心產生的虧損包括上述(a)、(b)及(c)，而相關詳情亦分別載於合併財務報表附註25、附註38、附註48及附註53。

此外，由於與 貴集團擔保的金心銀團銀行貸款違約可能產生的後果有關的重大不確定性，我們無法評估影響估計虧損計算的若干關鍵假設的合理性，包括成功延長金心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，以及在出售事項未能進行時取消抵押品資產贖回權的估計最終結算金額。

鑒於可能性評估並無獲得合理支持、上文所述的其他重大不確定因素，且就 貴集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表按獨立核數師的不發表意見基準，我們無法量化錯報或進行其他替代的審核程序，以令我們信納 貴集團截至2023年12月31日止年度的金心產生的虧損、於2023年12月31日的金心結餘、其相關稅務影響連同相關期初結餘是否須作出任何進一步調整，而該調整可能會對截至2023年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表及於2023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。

其他事項

本集團截至2022年12月31日止年度之合併財務報表由另一核數師審核，其於2023年8月25日對該等財務報表表示不發表意見。

業務回顧

2023年是貫徹落實黨的二十大精神開局之年，也是三年疫情初步恢復後的第一年，年度內從中央到地方出台了系列政策措施，着力於穩增長及謀發展。但現階段經濟復甦之路仍面臨曲折，房地產市場繼續處於底部調整階段，年度內房地產行業政策力度不斷加大，地方政策鬆綁提速。地產行業經歷前期衝擊，仍面臨內生動力不足困境，房地產市場供求和成交未能出現明顯轉暖跡象，市場購房信心尚需恢復。面對經營環境的不確定性，公司經營管理團隊繼續迎難而上，重點聚焦債務及風險化解，保障重點開發項目交付並促進銷售回款，提升商業物業運營出租及收繳率並強化招商品牌力，推進低效無效資產盤活等事項，實現公司有序穩定經營。

截至2023年12月31日止年度，行業百強房企分化格局持續，改善需求得以持續釋放。集團核心管理團隊，聚焦主營業務，積極開展公司各項經營工作，抓營收、控成本、多方協調鋪排資金，妥善應對公司流動性問題，在地產行業艱難生存壓力下保持了相對穩健的經營態勢，着力於歷史問題破局，持續提升公司經營效率和競爭力。開發項目運營方面，本年度上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利、柬埔寨金邊印象等多個項目持續建設銷售中。商業物業運營方面，聚集上海、瀋陽兩地商業運營資產，繼續在品牌招商層面發力，打造優質商業名片。

本集團2023年在售物業主要有長沙綠洲雅賓利、上海美蘭天地、上海黃浦華庭、美國75 Howard、柬埔寨金邊印象等項目。2023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6.24億元，合同銷售樓面面積約45,431平方米。

項目	銷售合同金額 (人民幣千元)	銷售合同面積 (平方米)
長沙綠洲雅賓利	268,694	28,580
上海美蘭天地	224,216	7,129
上海黃浦華庭	49,689	3,423
美國75 Howard	43,494	333
柬埔寨金邊印象	23,059	2,335
其他	14,795	3,631
合計	623,947	45,431

本集團2023年度錄得之營業額淨額約為人民幣5.99億元(2022年：人民幣2.76億元)。2023年度錄得之毛利，約為人民幣0.43億元(2022年：毛利人民幣1.31億元)。

收入	2023年	2022年
客戶合約在某個時間點確認的收入		
－物業銷售收入	**392,979**	87,532
－醫院服務收入	**8,450**	10,650
	401,429	98,182
客戶合約按時間確認的收入		
－醫院服務收入	**19,806**	31,998
－建造智能化網絡設施收入	**438**	2,397
－物業管理服務收入	**29,115**	29,304
	49,359	63,699
物業出租收入	**149,076**	115,530
減：稅金及附加費	**(1,263)**	(1,495)
總收入	**598,601**	275,916

房地產開發項目

本集團正在開發中的重點項目包括上海美蘭天地、長沙綠洲雅賓利、柬埔寨金邊印象等項目，2023年各項目公司通過合理鋪排經營計劃，以保障交付為重點工作目標，貫徹「以銷定產」原則，整體保持現金流穩定及經營安全，強化工程建設精細化管理，確保各交付節點按期完成，實現銷售回款穩定增長。

房地產開發業務

上海美蘭天地

項目年內重點推進工程建設及銷售工作，實現一標段順利交付完成，竣工總面積約2.24萬平方米，共計35棟，於2023年8月30日前完成竣工備案，2023年9月30日前完成交付，交付房源面積約1萬平方米，無輿情及安全事故，在年內上海商辦市場普遍遇冷的情況下，保持項目現金流穩定，為後續二三標段開發奠定基礎。

長沙綠洲雅賓利

2023年上半年項目與當地優質教育資源簽約，一定程度助力項目銷售。年度內通過與政府溝通，優化配建學校建設指標，與週邊項目共同分攤成本，實現總建設投入降本。年度內重點保障項目按合同約定交付，成功實現一期一批次四棟樓整體交付，未發生交付輿情事件，維護了項目良好的市場口碑。

嘉興湘府

項目已進入結算收尾階段，年度內順利完成瀾灣二期土增稅清算工作，保持項目公司穩定經營。

大連雅賓利首府

項目持續推進開發前期準備工作，梳理項目前期資料並深化經營方案，鋪排營運節點和現金流，受東北房地產市場環境下行等不利因素影響，年度內未重啓建設。年內重點就項目歷史困境，與政府保持密切溝通，共同擬定可實施紓困方案落地，化解項目階段性困難並實現資產盤活。

柬埔寨金邊印象

2023年項目重點推進已售房屋交付工作，經項目團隊協同努力，成功在年底前獲取外部融資注入，受項目工程進度加快等積極因素影響，年底前項目銷售工作實現一定突破，月成交總量在柬埔寨金邊地區位於前列。

美國75 Howard

項目已取得最終完工證書，年度內在美聯儲持續加息、銷售停滯的不利情況下，通過銷售渠道拓展，於二季度成功實現簽約突破。年初在完成原有開發貸款展期後，年中在展期期限內完成項目再融資，成功保障項目經營安全，後續將持續拓展銷售渠道，促進項目銷售回款。

徵收工作

上海大興街項目

項目徵收工作已進入收尾階段，年內重點做好基地安全及房源管理工作。截止2023年底，徵收居民總數累計簽約率99.5%，累計搬遷率99.1%；徵收單位累計簽約率100%，累計搬遷率95.45%，剩餘僅2証未搬。

張家口棚改項目

結合張家口房地產銷售情況，年度內與政府保持密切溝通，多輪研討資產盤活方案，並就相關路徑多次協商，但基於地產市場低迷情況，相關工作暫未實現突破，後續仍將通過多種渠道促成項目資產盤活。

土地儲備

於2023年12月31日，本集團於上海、長沙、大連、三藩市、金邊等地，擁有總建築面積約140萬平方米的土地儲備。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

2023年商業物業客流量及出租率有所改善，在商戶承租能力普遍下降等不利因素影響下，本集團商業物業保持穩定經營。各商業經營單位將全力加強各項目精細化管理，優化日常運營及物業管理規程等，計劃未來通過借助商業管理系統進一步提升流程效率和數據透明度，實現商業資產價值最大化。

上海綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，項目採用與寫字樓聯通的環形商業街形式設計，打造城市複合型生態商務集群。2023年，項目重點聚焦商業品牌升級，引入星巴克、肯德基、達美樂等連鎖品牌，進一步提升商業經營活力。

上海美蘭湖風情街

項目重點打造「微度假運動休閑」為主的風情小鎮，以北歐風情建築為基礎，打造開放式戶外休閑空間。項目持續拓展品牌商戶，圍繞業務發展核心，同步緊抓新增業務增長，為公司開拓新的增收陣地，年度內引入如大隱書局、薈品倉、一尺花園等優質商戶入駐，不斷提升區域商業發展活力及品牌聚集力。

美蘭湖婦產科醫院

美蘭湖婦產科醫院作為一家集醫療、預防、保健、康復為一體的婦產專科醫院，設有婦產科、新生兒科等多個科室。年度內，受制於出生率持續下降等市場因素影響，醫院通過優質醫療服務、高效管理、技術創新、市場營銷和人才培養等多方面努力持續增收降本，於此同時結合時代發展和患者需求，不斷調整和優化經營策略，計劃通過包括但不限於探索引進外部合作夥伴等方式，提升醫院資產收益率。

瀋陽華府天地購物中心

項目依託兒童教育及親子等主題服務業態，逐步導入健康、美好生活等互動業態，進一步提升商業經營競爭力。項目出租率從4月起逆勢上行並穩步提升，持續強化租金收繳，深入踐行降本增效並壓降能耗費用，未來招商團隊將重點擴充品牌資源，實現項目經營提升。

重大交易

除本公告所披露者外，於回顧年度內概無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售子公司。

本集團榮譽

1. 上海美蘭湖小鎮企業管理有限公司榮獲上海市平安寶山建設協調小組－「2023年度寶山區「平安示範單位」」

2. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市平安寶山建設協調小組－「2023年度寶山區「平安示範單位」」

3. 上海美蘭湖國際會議中心榮獲上海市榮獲上海市消防安全專業委員會－「2023年度消防安全工作先進集體」

4. 上海美蘭湖國際月子會所榮獲中國孕嬰童產業協會－「2023年度CBME中國孕嬰童產業獎」

5. 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－「2023年度先進單位」

業務展望

2023年，全國房地產銷售規模仍處於低位穩定狀態，政策刺激呈「前高中低後穩」走勢。2024年，首先是政策層面，有望在金融支持、交易稅費等方向繼續加大政策支持力度，保障地產行業穩定健康發展；二是市場方面，受內外部環境影響不確定性仍然較大，經歷2023年度內短暫恢復後市場再次下行趨勢明顯，整體行情仍較為低迷。未來，在政策支持的基礎上，房地產企業自身仍需進一步修復購房者信心，保持經營穩定，適應新形勢變化，達成自身經營目標。

本集團也將繼續保持核心業務穩定經營，力爭實現新增業務創收。一是現金流方面，加速在建及庫存項目銷售回款，保交付基礎上，繼續貫徹「以銷定產」原則，維持各開發項目現金流穩定；積極順應新變化，計劃通過引入戰略投資者等方式多效並舉，促成低效無效物業資產盤活及變現；重點項目債權清收按計劃推進，實現現金流回籠。二是確保經營安全方面，以「聚焦風險，確保企業安全，確保全年經營指標」為原則，紮實做好企業經營工作。三是在房地產開發建設方面，合理鋪排經營計劃，加強精細化管理，確保交付節點按期完成，工程建設工作有序開展。四是商業物業運營方面，持續通過「資產運營」、「資產盤活」、「績效管理」、「激勵體制」等抓手全方位提高資產整體收益，提升資產運營及物業管理專業能力。五是公司管理方面，進一步完善公司權責管理制度，匹配公司業務發展變化，人力資源嚴控成本、優化人員結構、增強人才厚度、提升人均效能，提升團隊專業競爭力。六是新增業務創收方面，依託物業服務管理平台成立，創造新增業務利潤。未來，公司將把握外部環境中的積極變化，提升主營業務，依託現有資源拓展新賽道，實現企業經營穩中向好。

財務評論

收入及股東應佔利潤

本集團2023年之收入淨額約為人民幣5.99億元(2022年：人民幣2.76億元)，比2022年增加約117%。2023年本公司股東應佔虧損約為人民幣16.18億元(2022年：虧損人民幣2.68億元)，虧損度顯著增加主要是由於：(1)於二零二三年因上海大興街項目銀團貸款違約事宜導致應佔一間合營企業之業績出現大幅虧損，同時本集團經審慎評估後對與該合營企業相關的其他應收款及按攤銷成本列賬之其他金融資產計提重大減值撥備；及(2)於二零二三年國內房地產市場及宏觀經濟環境繼續下行，導致本集團經審慎評估後對若干投資物業、物業存貨及其他應收款計提若干減值撥備。

股息

董事會已決議不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

流動現金及財務資源

於2023年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣1.27億元(2022年：人民幣1.01億元)及受限制銀行存款約為人民幣4百萬元(2022年：人民幣4百萬元)。於2023年12月31日，本集團之營運資金(流動負債淨額)約為人民幣0.72億元(2022年：流動資產淨額人民幣7.52億元)，比去年降低110%。流動比率約為0.99倍(2022年：1.16倍)。

於2023年12月31日，本集團之總負債與權益總計比率上升至3.96倍(2022年：2.26倍)。於2023年12月31日，本集團之資本與負債比率約為69%(2022年：55%)，以本集團淨借款，包括銀行及其他借款約人民幣50.91億元(2022年：人民幣44.53億元)、應付關聯方的非貿易其他應付款項約人民幣8.89 億元(2022年：人民幣8.74億元)，以及經扣除銀行結餘及現金約人民幣1.27億元(2022年：人民幣1.01億元)及限制性銀行存款約人民幣4百萬元(2022年：人民幣4百萬元))除以本集團權益總額約人民幣26.62億元(2022年：人民幣42.76億元)及上述淨借款的比例為計算基準。

僱員

於2023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335人(2022年：382人)。本集團於2023年之總員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣0.95億元(2022年：人民幣1.27億元)，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整釐訂。

資產抵押及或有負債

於2023年12月31日，本集團銀行及其他借款中約人民幣22.61億元(2022年：人民幣14.65億元)由本集團之若干資產包括投資物業、物業、機器及設備、使用權資產、投資物業及物業存貨作抵押，或以一間合營企業之股權、若干子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0.61億元(2022年：約人民幣0.98億元)，該等合同至2023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2023年12月31日，該等擔保達約人民幣44.52億元(2022年：約人民幣44.52億元)，而相關利息及銀行手續費為人民幣4.211億元(2022年：約人民幣2.798億元)的擔保。

於2023年12月31日，本集團為一間合營企業的銀行貸款提供約人民幣378百萬元擔保(2022年12月31日：人民幣280百萬元)。

於2022年12月31日，本集團為本集團一間合營企業75 Howard的開發貸款約0.98億美元(相當於約人民幣6.87億元)提供了項目開發的完工擔保，該完工擔保於截至2023年12月31日止年度已獲解除。

報告年度後事項

a) 出售兩間子公司股權及轉讓貸款

於2024年2月6日，本集團與CMI Financial Holding Corporation（本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資子公司）訂立兩項出售協議（須受限於條件），(1)出售寶威國際有限公司(本集團的全資子公司)100%股權，代價約為15.37百萬美元及轉讓一筆貸款連同其所有權利、所有權、權益及利益，代價約為5.93百萬美元；及(2)出售卓榮有限公司（本集團的全資子公司）7.66%股權，代價為4百萬美元。有關兩項出售協議及其項下擬進行的交易詳情，請參閱本公司日期為2024年2月6日、2024年3月28日、2024年5月10日及2024年6月21日有關主要交易及關連交易的公告。於2024年6月20日，CMI Financial Holding Corporation向本集團發出函件，要求磋商延長上述出售協議原定的最後截止日期（即2024年5月31日），為期不超過六個月。於該等合併財務報表批准日期，上述交易尚未完成，並須待獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。

b) 一間政府辦公室撤回法律訴訟

於2023年3月，一間政府辦公室向本公司及一間位於中國的子公司提出法律索賠，要求本集團及該子公司償還全部應付貸款本金人民幣81百萬元及相關利息，並要求法院查封本集團位於大連的兩幅土地。於2024年3月，本集團於上述政府辦公室達成了一項和解協議。隨後該政府辦公室向法院申請撤訴，並於2024年4月10日得到法院批准，並裁定對原兩幅被查封的土地解除查封。2024年4月29日，前述政府辦公室出具了債務結清證明。

c) 出售一間合營企業股權及轉讓若干債權項下的權利

於2024年4月8日，本集團有條件地與中崇投資集團有限公司(本公司的一名獨立第三方)訂立一項出售協議，出售上海金心置業有限公司(「**金心**」)(本集團的一間合營企業)51%股權及轉讓金心若干債權項下的權利，總代價為人民幣34.1億元(可予調整)減金心應向寧波眾慶貿易有限公司的付款義務金額約人民幣32.5百萬元。有關出售協議及其項下擬進行的交易詳情，請參閱本公司日期為2024年4月8日、2024年4月29日、2024年5月29日及2024年6月13日有關非常重大出售事項的公告及本公司日期為2024年5月10日的通函。於2024年5月29日，本公司舉行股東特別大會(「**原股東特別大會**」)，以批准上述出售交易。於原股東特別大會上，董事會宣佈，由於在原股東特別大會指定舉行時間起三十分鐘內未有足夠法定人數出席，原股東特別大會已予延期，董事會宣佈原股東特別大會的延會(「**股東特別大會延會**」)將於2024年6月13日舉行。於2024年6月13日，本公司若干股東要求進一步將股東特別大會延會延期至由董事會待釐定的日期、時間及地點(「**進一步股東特別大會延會**」)。於該等合併財務報表批准日期，本公司尚未釐定股東特別大會進一步延會的安排。於該等合併財務報表批准日期，上述交易尚未完成，並須待股東於股東大會上批准，方可作實。

d) 董事會主席、提名委員會主席、投資委員會主席、法律程序代理人及授權代表變更

秦國輝先生已辭任董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席，自2024年8月3日起生效，並不再擔任本公司授權代表以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知(「**法律程序代理人**」)以及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表(「**授權代表**」)，自2024年8月29日起生效。作為替代，徐明先生已獲委任為董事會主席、本公司提名委員會及投資委員會主席，自2024年8月3日起生效，並獲委任為法律程序代理人及授權代表，自2024年8月29日起生效。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年8月3日有關董事會主席、提名委員會主席及投資委員會主席變更的公告，以及本公司日期為2024年8月29日有關法律程序代理人及授權代表變更的公告。

e) 金心執行裁定書

金心及本集團若干子公司(即上聯投資有限公司、嘉勤投資有限公司、上置嘉業房地產發展(上海)有限公司及上海綠洲花園置業有限公司)(統稱「**被強制執行人**」)接獲上海金融法院日期為2024年9月12日之(2023)滬74執1509號《執行裁定書》(「**裁定書**」)。裁定書列明根據(2022)滬74民初2987號《民事調解書》(「**調解書**」),被強制執行人及其他相關方須向貸款人支付貸款本金額約人民幣4,451,820,000元(連同相關利息及管理費),亦須就訴訟承擔執行費約人民幣4,519,220元。

根據裁定書,鑒於被告(包括被強制執行人)未能根據調解書履行其義務,上海金融法院已就(i)上海綠洲花園置業有限公司持有之金心18.80%股權;(ii)上聯投資有限公司持有之金心18.42%股權;(iii)嘉勤投資有限公司持有之金心7.89%股權;及(iv)上置嘉業房地產發展(上海)有限公司持有之金心5.89%股權裁定強制採取行動(「**強制執行**」)。由被強制執行人持有之金心股權主要通過司法拍賣方式轉讓執行。將予採取之特定行動須待上海金融法院進一步通知。詳情請參閱本公司日期為2024年9月18日內容有關(其中包括)裁定書及強制執行的內幕消息的公告。

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2023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(包括銷售庫存股份(定義見上市規則))。

於2023年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治常規

董事會已審閱其企業管治常規並確認，除另行於下文披露者外，本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)的所有原則和守則條文。

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C3所載標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於截至2023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

審核委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績。本集團的核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已認同，本初步公告內所載本集團截至2023年12月31日止年度合併財務狀況表、合併損益表及相關附註的數據與董事會於2024年9月21日批准的本集團該年度經審核綜合財務報表所載數額一致。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就上述工作範圍所進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所進行的鑒證工作，因此，信永中和(香港)會計師事務所有限公司沒有對該初步公告發表任何保證意見。

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2023年12月31日止年度報告將適時寄發予要求印刷本的本公司股東，並在本公司聯交所網站刊發。

繼續暫停買賣

本公司股份已於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
徐明

香港，2024年9月21日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即徐明先生、孔勇先生、秦國輝先生及蔣琦先生；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*