



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 563



精工細作
續創豐年

二零一六年 年報



海派¹精工 金城千里

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國11個主要城市擁有20個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、福州、重慶、長沙及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約436萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。

註1：「海派」屬上海特有文化，意指20世紀開始至今源於上海的前衛風格，後融入西方歐美地區各國文化，逐步形成不同於中國其他地區的獨特風格。



目錄

2	公司資料	56	董事及高級管理層簡介
3	財務摘要	63	董事會報告
6	主席致辭	77	獨立核數師報告
10	管理層討論及分析	82	綜合損益及其他全面收入報表
18	投資者常見問題	83	綜合財務狀況表
22	物業資料 — 土地儲備	85	綜合股本權益變動表
24	主要項目介紹	87	綜合現金流量表
35	投資者關係報告	89	綜合財務報表附註
39	企業管治報告	190	財務概要
49	環境、社會與管治報告	191	詞彙



公司資料

董事會

執行董事

季崗(主席兼總裁)
周軍
陽建偉
楊彪
叶維琪
黃非

獨立非執行董事

杜惠愷, 太平紳士
范仁達
李家暉

法定代表

季崗
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷, 太平紳士(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

季崗(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
陽建偉
叶維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十樓
3004-3007室
電話: (852) 2544 8000
傳真: (852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

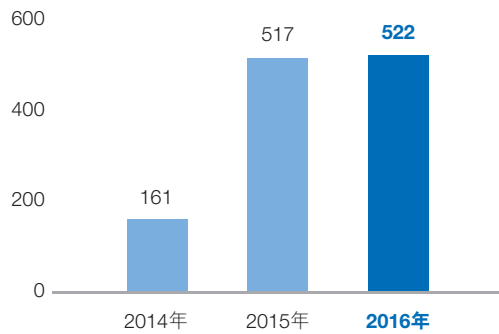
上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號: 563)

財務摘要

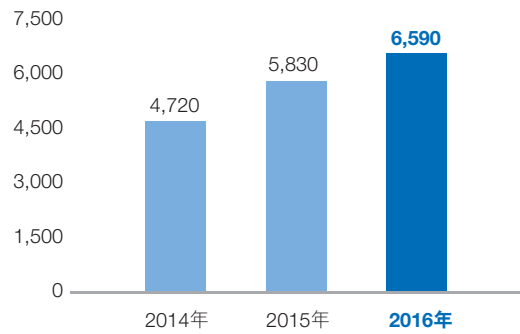
股東應佔溢利

百萬港元

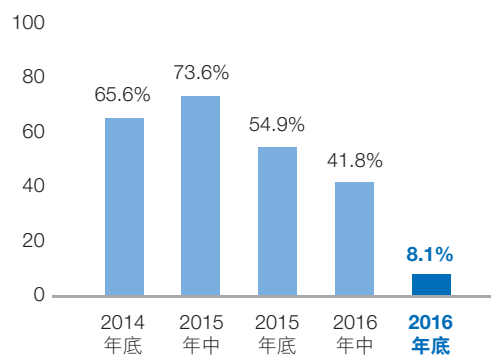


合約銷售金額

百萬人民幣



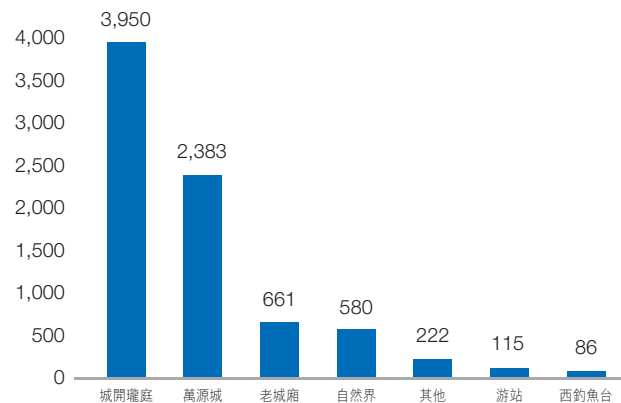
負債淨額對權益總額比率(%)(附註)



附註：借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款、債券及銀行貸款包括在分類為持作出售之負債)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款(包括銀行結餘及現金包括在分類為持作出售之資產)。

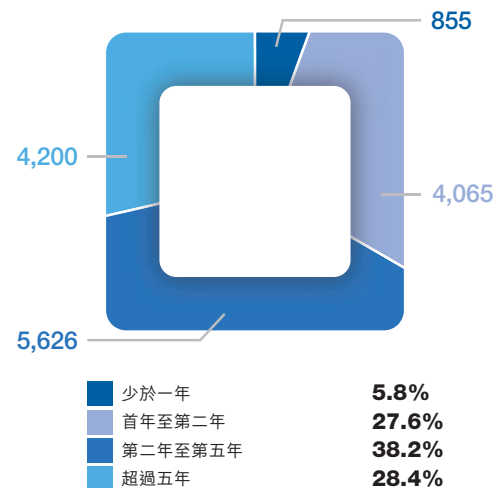
已收銷售物業預售所得款項分析

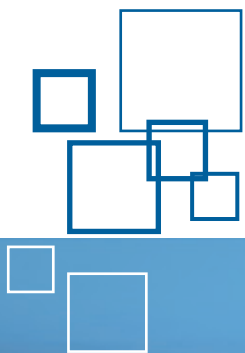
百萬港元



債務到期日資料

百萬港元







TODTOWN天薈效果圖

以先見 見未來

走過20年歷程
的城開集團，
已成為上海最具
代表性房企之一，
通過佈局多個城市、
打造優質綜合體項目、
改善城市空間、
更新城市面貌，
以見證、參與上海
的飛速發展。

主席致辭



二零一六年對中國房地產市場是不平凡的一年，國內新樓售價、土地成交價格、整體商品房成交金額、政策調整力度等受到業界不同程度關注。期間，本集團實現全年整體合約銷售金額人民幣66.0億元，超越年初定下的銷售目標人民幣53.0億元約24.4%，連續實現銷售增長。去年集團債務結構持續優化，投資性物業規模進一步擴大。作為上實城開的戰略元年，二零一六年亦見證集團分別於上海、福州核心城市獲取優質項目，同時集團通過持續優化投資組合，得以釋放現有項目應有價值，土地儲備整體質素進一步提升。期內股東應佔溢利穩中有升達5.22億港元，全年派息亦穩步提升至每股33港仙，以答謝股東多年來的信任及支持。

二零一六年房地產開發投資增速回歸正軌，為GDP穩定6.7%¹的增速起到重要的作用。全年，國內商品房銷售額人民幣達11.8萬億元¹。二零一六年前三季度國內樓市繼續升溫，不僅北上廣深等一線城市房地產市場「量價齊升」，部分二線城市亦「供需兩旺」，二季度深圳、上海、南京、合肥等城市房價高漲，三季度房價漲幅進一步加快。二季度開始隨著資金環境繼續寬鬆及開發商對國內樓市大周期發展的良好預期，部分城市「地王」湧現影響消費者對樓市預期，並間接助推房地產市場熱度。至九月底，國內政策再次大規模收緊，以限購、限貸、限價、限錢為主的調控政策持續出臺並在各大熱點城市蔓延及升級，中國房地產市場四季度成交量亦逐漸調整。整體房地產行業政策呈現「先鬆後緊」之態勢。

註1：數據引自國家統計局、住房城鄉建設部等多個機構發佈的報告，僅供參考。

銷售及財務狀況不斷昇華，於上海獲取優質別墅項目

本集團於首三個季度提早部署核心地區上海的銷售策略，加大推盤力度，期內上海旗艦項目萬源城及城開瓏庭繼續銷售強勁，天津老城廂、西安自然界及昆山琨城帝景園同樣銷售理想。回顧期內，本集團實現全年整體合約銷售金額人民幣66.0億元，超越年初定下的銷售目標人民幣53.0億元約24.4%，連續實現銷售增長。

二零一六年國內土地市場競爭激烈，地王頻出，期間本集團仍以合理成本充實土地儲備，並於上海、福州斬獲優質土地，深耕上海及聚焦核心一二線城市之戰略進一步體現。未來，本集團將繼續透過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式研判新項目的獲取可能性，貫徹多管道獲取土地資源之策略，發揮於上海所積累的企業品牌影響力及開發經

驗，於城市更新項目中展現優勢。去年四月，本集團與上海電建、電建地產簽署合作框架協議，積極探索城市舊改項目，共同尋求優質房地產投資機遇。

回顧期內，本集團財務狀況漸入佳境，期間順利完成閔行城開中心項目處置，不僅優化旗下已有投資組合，且帶來可觀、穩定的現金流入。集團亦分別於去年九月及十一月於境內以3.9%及3.8%的較低財務成本發行六年期人民幣17億元公司債券及完成人民幣30億元三年期自貿區銀行貸款，資本結構及成本持續優化。去年集團已全部償還外幣計價債務，順利規避未來人民幣波動的影響。於年底集團淨負債比率降至8.1%，為獲取優質項目打好堅實的財務基礎。

二零一六年為本集團戰略元年，期間「住宅物業開發+投資性物業經營+城市增值服務+產融資本合作」長遠戰略規劃落地生根，未來集團將繼續深耕上海及核心一二線城市，隨著去年九月上實城開商業平台正式成立，投資性物業發展亦成為集團未來發展核心重點之一。

戰略元年正式啟航，優質新盤陸續登場

二零一六年底國內政府在中央經濟工作會議提出「穩中求進，一步一個腳印」，今年伊始個別城市如深圳、重慶等繼續出臺相關調控政策，然國內經濟仍面臨壓力，料地產調控政策將在可控範圍內實施。當前上海、合肥、南京等城市的存庫存消化能力較強，同時近年來國內一線城市土地供應增速逐漸下降，料未來相關城市房價調整幅度將有限，集團對上海及國內房地產市場持續健康發展仍充滿信心。今年，集團將加大對新項目獲取的力度，探索國企改革之延伸機遇，繼續秉承聯合開發、優勢互補策略，提高核心競爭力，確保未來企業戰略的落實。

二零一七年集團整體可售貨源充足，並將積極關注各地調控政策，以「一城一策」的銷售策略實現全年突破。集團TODTOWN天薈項目、上海當代藝墅項目及福州香海世界等新項目將於今年分別入市銷售，同時原有項目如上海萬源城、西安自然界等優質項目將繼續

推盤。TODTOWN天薈已成為內地標示性的地鐵上蓋綜合發展項目，地處上海城市副中心，靠近主要鐵路線。該項目由集團旗下上海城開、新鴻基及上海市閔行區政府三者共同開發，是今年集團的重點項目之一。

未來隨著濱江城開中心、TODTOWN天薈商業部分等上海地標式投資性物業相繼落成，加上正調整升級的上海世貿商城、城開YOYO(前稱「匯民商廈」)、城開國際大廈等多個成熟收租物業，將鞏固完善集團投資性物業格局，帶來優質穩定的租金回報。同時，本集團致力開拓旗下物業管理、城市增值服務及金融地產投資等不同領域。

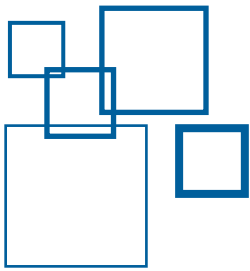
二零一六年年底，本集團順利入選深港通下港股通股票名單，國內符合資格的投資者將有機會通過深港通成為本集團股東，進一步聯通滬港兩地資本市場。憑藉於上海二十餘年物業開發經驗、市場品牌影響力及國企背景，未來集團將繼續深耕細作，以紮實的經營業績與穩健的發展腳步贏取更多投資者的信任。

最後，本人謹此答謝所有員工過去一年的辛勤付出與貢獻，並成就上實城開的不斷成長，同時，本人亦感謝所有商業夥伴、客戶及股東的長期支持表示誠摯感謝。



季崗
主席

二零一七年三月二十八日



戰略深耕 精品物業

本集團將深化與開發商、政府合作關係，
健康財務狀況亦為本集團獲取核心區域之優質土地儲備打下基礎。

昆山琨城帝景園項目



管理層討論及分析

國內房地產市場回顧

近年來中國經濟發展進入「新常態」，二零一六年國內同比經濟增長達6.7%，處於合理區間。在經濟穩增長的政策導向下，中國房地產市場於二零一六年持續熾熱，行業開發投資情緒、新開工面積、銷售金額等較二零一五年均明顯增長，其中二、三季度銷售及土地市場持續升溫。至九月底，針對房價、地價漲幅較快的城市，國內政府因地施策進行差異化調整，各項購房政策如購買資格、首付比例要求、按揭貸款條件認定等再次收緊。

去年三月上海政府率先出臺「滬九條」調控政策，後市場暫時恢復理性狀態。由於國內資金環境仍處於較寬鬆階段，同時於開發商對中長期房價上漲的預期下，四月國內資金逐漸進入上海土地市場，銷售市場情緒亦開始恢復，並於二、三季度集中升溫，十月和十一月上海相繼頒布「滬六條」和信貸監管措施，並控制向開發商頒發預售證的節奏。隨著政策效應積極釋放，市場對房價預期趨於平穩，四季度成交量開始調整。

中國指數研究院指，二零一六年國內百城新建商品住宅價格同比上漲18.7%，其中城市間繼續分化，除一線城市，部分熱點二線城市亦開始上漲，多數三四線城市仍須面對去庫存問題。現階段，上海房地產銷售市場之庫存消化週期仍優於多數國內城市，基於未來本地新增土地供應面積可能持續收窄、購房者對本地物業存在持續需求等前提下，集團料今年上海商品住宅物業價格將逐步企穩，亦對上海房地產市場中長期之健康發展充滿信心。本集團現坐擁上海多個優質項目，並地處核心區域。未來集團於物業銷售業務之可售貨源充足，亦將穩步提升投資性物業於業務中的發展比重。

業務回顧 綜述

回顧期內，本集團主要盈利源於核心城市的物業銷售及整合原有資產結構。上海的萬源城、上海晶城及西安的自然界(前稱「滄灞半島」)等項目銷售及交房工作進展順利，上海世貿商城、城開國際大廈等項目為集團帶來穩健的租金收入。此外，本集團繼續通過持續優化投資組合，順利出售閔行城開中心項目，以釋放現有項目應有價值，並通過回籠現金加快現有項目開發及物色優質核心區域土地及項目。

二零一六年，本集團繼續秉承專注上海及國內核心一二線城市發展戰略，緊抓市場窗口，不僅整體合約銷售金額繼續保持增長，亦透過各投資模式於上海、福州新增優質項目及土地，為集團下一階段發展鞏固堅實基礎。此外，集團於下半年繼續於境內以低成本通過公司債及銀行貸款獲得資金，並全部償還境外外幣計價之債務，以避免未來人民幣波動對集團業績的影響。

合約銷售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的整體合約銷售金額按年上升13.1%至人民幣6,595,000,000元(二零一五年：人民幣5,832,000,000元)，超越年初定下銷售目標人民幣5,300,000,000元約24.4%。二零一六年總合約銷售面積為356,000平方

米，按年增長18.7%。二零一六年國內房地產市場延續向好，本集團年初提早部署核心地區的銷售策略，加大推盤上海及部分二、三線城市地區物業銷售貨源。年內本集團的旗艦項目包括萬源城及城開瓏庭的銷售持續強勁，上海地區項目的銷售佔比繼續佔據主導。同時，西安自然界、天津老城廂及昆山琨城帝景園於年內的銷售同樣理想。年內，旗艦項目萬源城、城開瓏庭及自然界為重點銷售項目，分別佔本年度合約銷售總金額約33.9%、31.9%及12.9%。

回顧期間，整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣18,500元，較二零一五年度平均售價約人民幣19,400元調整4.6%，主要由於本集團於去年加快部分二三線城市項目之銷售去化，整體銷售均價作相應變化。

管理層討論及分析

新項目獲取(土地儲備)

二零一六年，國內資金面繼續處於較寬鬆環境，房企藉機加快融資步伐，積極佈局土地市場，國內土地成交總金額及單價屢創歷史新高。二零一六年底國土資源發佈「十三五規劃」並指出，對超大和特大城市中心城區，原則上將不新增建設用地，故集團料國內發展商獲取成本合理且高質素土地及項目資源之能力將成為核心競爭力之一。

九月，本集團旗下附屬公司上海城寰企業管理諮詢有限公司以總代價人民幣2,350,000,000元收購位於核心戰略上海閔行區兩個住宅別墅項目 — 當代藝墅及當代美墅，其總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米，當代藝墅第一期及第二期，以及當代美墅第一期已竣工，項目的其他期數正在規劃中，預計未來可售面積為111,617平方米。二月及八月，本集團與中庚集團透過合營公司攜手以人民幣417,000,000元及684,000,000元分別競得福州馬尾區琅岐國際旅遊度假區雁行江北岸馬宗地2016-01號及2016-06號地塊，用以建設住宅項目，預計未來可售面積686,399平方米。

今年本集團將一如以往透過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式研判新項目的獲取可能性，憑藉於上海近二十年物業開發經驗、市場品牌影響力及國企背景，貫徹多管道獲取土地資源之策略，繼續探索上海及國內核心一、二線城市之項目收購機會，以合理成本充實本集團的優質土地儲備。

於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備共有20個項目，分佈於11個內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、福州、長沙及深圳，大部份為中、高檔住宅物業，並已在建設期，未來可售規劃建築面積約436萬平方米，足夠未來3至5年發展。

物業發展

年內，本集團位於上海閔行區莘莊地鐵上蓋之聯營項目TODTOWN天薈一期住宅T2、T3工程正式結構封頂，標誌著自二零一四年六月二十六日開工以來，項目已順利完成階段性目標，其住宅部分有望於二零一七年開始推向市場。此外，本集團旗下北京西釣魚台住宅項目三期工程動拆遷計劃已順利過半，項目位於北京西三環，以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共9個，在建面積達1,867,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、萬源城、上海晶城、西安自然界、天津老城廂等項目。當中，新開工面積281,000平方米，主要來自西安自然界及天津老城廂項目，竣工面積為638,000平方米，主要來自上海晶城、西安自然界項目，交付面積合共352,000平方米。

投資性物業

本集團致力發展熱點城市核心地段主要包括上海、北京、天津、重慶等城市的商用物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有投資性物業建築面積約為686,000平方米，整體租金收入按年下跌6%至654,358,000港元(二零一五年：696,086,000港元)。回顧期內，年度租金調整主要由於旗下主要投資性物業重慶城上城、上海世貿商城及城開YOYO(前稱「匯民商廈」)之部分業態改造計劃啟動所致。

重大出售

於二零一六年上半年，本集團通過退夥綠破基金間接出售上海閔行城開中心35%權益，下半年繼續出售剩餘上海城開中心40%權益，截至二零一六年十二月三十一日，累計稅前收益約人民幣2,000,000,000元。是次悉售上海城開中心為釋放其隱藏價值之理想機會。同時，本集團於該項目周邊地區亦擁有多個具規模的投資性物業，交易後將有助優化旗下相關投資性物業之戰略佈局，而出售所得款項將有助於加快開發集團其現有項目及可作收購新項目之用。

管理層討論及分析

財務表現

收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收入為5,490,564,000港元(二零一五年：3,871,923,000港元)，同比大幅上升41.8%，主要因為年內房地產市場興旺，本集團在長三角及西安之項目竣工交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。年內，物業銷售收入達4,557,433,000港元(二零一五年：2,902,873,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入83.0%(二零一五年：75.0%)。其中，萬源城、自然界及上海晶城分別佔物業銷售收入的45.0%、24.5%及10.4%。

來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻654,358,000港元、94,703,000港元及184,070,000港元(二零一五年：696,086,000港元、100,779,000港元及172,185,000港元)，分別佔總收入11.9%、1.7%及3.4%(二零一五年：18.0%、2.6%及4.4%)。

毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團毛利因應收入增加，較二零一五年上升11.9%至1,400,613,000港元。毛利率為25.5%，較去年同期的32.3%下跌約6.8個百分點，主要因為交房的項目、種類及地區不同，成本結構有所不同，以致毛利率有所調整。

投資物業重估

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估增值淨額約260,505,000港元，主要來自上海世貿商城及北京青年匯項目。

分銷及銷售開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支按年增加63.8%至275,194,000港元(二零一五年：168,020,000港元)，主要因為期內合約銷售大幅增加所致。

一般及行政開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支約為444,626,000港元，按年減少3.4%(二零一五年：460,317,000港元)，主要因為本集團繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一六年十二月三十一日止年度之其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約304,505,000港元(二零一五年：588,685,000港元)，主要因為年度內人民幣貶值而錄得賬面匯兌虧損及其他應收款減值計提。

溢利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比大幅上升1.46倍至約1,326,565,000港元(二零一五年：539,986,000港元)主要因為通過退夥綠碳基金和公開掛牌方式，分別出售上海城開中心35%和40%權益，並帶來一次性收益。年內股東應佔溢利約為521,888,000港元(二零一五年：517,385,000港元)，較去年同期上升0.9%。本年度，每股基本及攤薄盈利為10.85港仙(二零一五年：10.75港仙)。

流動資金及財務資源

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據持續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

去年八月，本集團旗下附屬公司上海城開(集團)有限公司完成向中國合資格投資者非公開發行本金額為人民幣1,700,000,000元之六年期境內公司債券，票面年利率為3.9%。本集團擬將發行債券所得款項淨額用於償還銀行貸款及撥充其一般營運資金。此外，本集團於去年十一月亦與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議，貸款利率約為3.8%。本集團擬將融通用於歸還本公司以外幣計價之股東貸款。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總貸款減去現金及現金等價物及已抵押銀行存款)對權益總額)由去年底的54.9%下降至8.1%，主要因為資產出售及強勁合約銷售表現而導致現金增加；流動比率為2.3(二零一五年十二月三十一日：2.0)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、債券的總貸款約為14,746,170,000港元(二零一五年：22,233,639,000港元)，持有之銀行結餘及現金為12,818,335,000港元(於二零一五年十二月三十一日：11,371,189,000港元)。年內，城開中心項目的出售事項為本集團帶來強勁流動資金。管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

年內，由於人民幣持續貶值，對不少手持美元及港元債務的內房企業造成衝擊。因此本集團為確保財務穩健，降低外匯風險，已於二零一六年大幅歸還外幣債務，減少約8,264,482,000港元。

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

派息

為答謝股東對上實城開年多年的支持，經董事會討論後，建議派發每股1.4港仙(二零一五年：1.2港仙)末期股息，以及因出售項目得益而派發每股1.9港仙(二零一五年：1.6港仙)的特別股息。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註43。

本集團之資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，若干銀行存款約43,133,000港元(二零一五年十二月三十一日：54,901,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一六年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約1,878,127,000港元(二零一五年十二月三十一日：6,749,448,000港元)、759,680,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,427,558,000港元)、8,395,002,000港元(二零一五年十二月三十一日：10,755,933,000港)及12,356,000港元(二零一五年十二月三十一日：94,949,000港元)之若干存貨、若干酒店物業及其土地使用權、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註31。

管理層討論及分析

人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有1,610名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

展望

過去一年全國房地產市場的商品房銷售金額已突破二零一三年高位。隨著國家經濟轉型逐步趨穩及國內城鎮化進程走入下個階段，集團認為中國房地產市場仍處於發展中階段。另一方面，由於短期內房地產行業正經歷週期性調整，近年國內資金面寬鬆環境料亦有所變化，未來房地產開發企業仍應結合自身優勢，考慮戰略佈局和轉型。

本集團於去年推動「住宅物業開發+投資性物業經營+城市增值服務+產融資本合作」之四大戰略板塊的實施，以中高端住宅物業的投資、開發與銷售為業務主體、以投資性物業營運與優質物業管理的投資收購提升財務穩定性，以存量物業增值改造、舊城改造及城市更新為延伸，逐步拓展地產金融化服務，今年，本集團將保持適合自身發展的投資策略，秉持深耕上海都市圈與其他核心一二線城市並重、兼併機遇與招拍掛市場並重、土地項目市場存量及增量並重、自主開發與戰略聯盟合作並重、資產經營與資本運作並重等五個方向。

未來，集團致力於精品開發模式的同時，亦將留意於行業調整週期中逆向佈局機遇，重視城市增值服務及城市更新改造機遇，利用國企品牌專注舊區改造、工業地塊轉型升級以及地鐵上蓋物業開發等項目。最後，集團將把握今年國有企業混合所有制改革契機，通過資產經營與資本運作雙輪驅動，實現集團資產轉型升級、業務創新發展。

集團過去兩年合約銷售金額已實現連續同比增長，二零一七年可售資源充足，合約銷售有望再次實現突破。二零一七年集團旗下TODTOWN天蒼住宅部分、上海當代別墅及福州香海世界等新項目將分別入市銷售，上海萬源城、西安自然界等優質項目將繼續推盤。

隨著中國房地產市場步入白銀時代，本集團近年積極調整發展策略，逐步調整於核心區域之投資性物業比重。去年本集團商業管理平台已正式成立，現旗下持有多個上海優質投資性物業，預期於3-5年全部落成後，加上原有上海世貿商城、城開YOYO(前稱「匯民商廈」)、城開國際大廈等多個成熟投資性物業，將可倍升本集團整體投資性物業建築面積及租金收入。

自開埠以來，上海於不斷開放中發展，現以建設國際經濟、金融、貿易、航運「四個中心」為目標，進一步吸引國際化管理理念和高素質人才，標誌著對外開放進入一個新的階段。隨著國家經濟結構調整逐漸趨穩，本集團對上海經濟增長空間及未來房地產行業抱有信心。

本集團於上海已有二十年開發經驗，憑著現有優質土地儲備、不斷改善的財務狀況、強大控股股東背景及管理層於上海市場數十載專業經驗，力爭把握房地產行業大週期機遇，致力為股東帶來理想回報。

投資者常見問題

Q 集團為何於二零一六年出售位於戰略核心區域上海的閔行城開中心項目？

A 集團視本次悉售為釋放其隱藏價值之理想機會。此外，本集團於該項目周邊地區亦擁有多個具規模的投資性物業，如與香港開發商新鴻基合作的TODTOWN天薈，交易有助優化旗下相關投資性物業之戰略佈局，而出售所得款項將加快開發其現有項目及可用作收購新項目。

Q 去年集團錄得大額匯兌虧損，對來年人民幣匯價有何看法？如何應對？

A 由人民幣貶值所引起的匯兌虧損是普遍涉及外幣債的國內房地產開發商須面對的問題，集團已採取一系列措施以規避此中風險，包括提高境內人民幣債務以替代外幣債，降低息率之餘，亦減少可能受匯兌虧損的影響。此外，集團亦以長期債務替代短期債務，調節流動資金風險。集團已以境內債券融資及內部資源於二零一六年償還所有外幣計價之債務。

Q 集團二零一七年的合約銷售目標是多少？

A 本集團對上海及核心一二線城市經濟發展及居住需求抱有信心，料未來房地產需求將呈現多元化，購房者對產品需求有望升級。今年，集團將除重點推售旗艦項目上海的萬源城外，與新鴻基合作開發之TODTOWN天薈住宅部分、於去年收購的上海當代藝墅項目及西安的自然界新盤雲棲等將陸續登場，預計全年商品房可售貨源不遜於二零一六年，預計全年合約銷售金額可達約人民幣93億元。

Q 二零一六年第四季度國內各地政府對房地產市場再次調控，集團對二零一七年的房地產市場有何看法？

A 集團認為近期政策旨在避免於一二線城市非理性的炒賣活動，料調控對行業中長期健康發展有積極影響。由於國內消費者對物業持續需求，料一線及重點二線城市的市場將保持平穩，相信房地產及相關行業仍是確保今年中國經濟穩定增長重要一環。

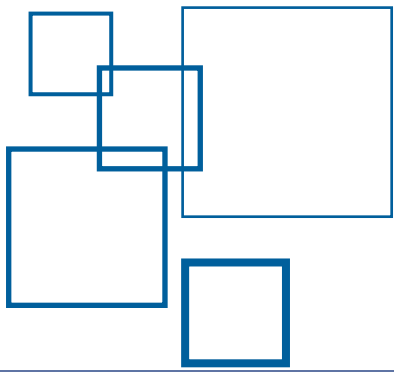
過去一年全國房地產市場的商品房銷售金額已突破二零一三年高位，市場潛力超預期。因此，未來房企應不斷考慮戰略的佈局和轉型，如何從資源驅動型轉向資本驅動型、創新驅動型、重視消費者需求升級等相關戰略。本集團仍然對中國房地產市場發展充滿信心。

Q 近年來一、二線城市的土地供應持續收窄，集團於獲取新項目方面有何措施？

A 二零一六年國內貨幣環境持續寬鬆，二季度始上海土地價格於迅速上漲，泗涇、南橋、周浦、奉賢等上海外圍區域分別產生地王。直至四季度，上海政府出台一系列調控政策，包括限定開發商拿地資金來源並對違規行為進行嚴查，市場逐漸降溫。

儘管上海土地價格呈現非理性上漲，集團於二零一六年於上海通過收購兼併方式以合理成本獲取當代藝墅、當代美墅兩個住宅項目之100%權益，進一步優化土地儲備，提升享有高毛利率的上海區域項目可售面積佔比。截至二零一六年底，本集團未來可售土地儲備面積達436萬平方米，可供公司5-7年發展。

下一階段，集團將繼續透過參與市場招拍掛、股權收購、城市服務更新及舊改等三類方式研判新項目的獲取可能性，貫徹多渠道獲取土地資源之策略，繼續探索上海及國內核心一、二線城市之項目收購機會。此外，集團未來有更多投資性物業落成後，預期租金收入將會持續增長，擴大對整體收入的佔比，亦可減輕物業發展的週期性影響。



海納百川 匠心永存

二零一六年，上實城開已加快步伐，以合理成本分別獲取上海別墅項目及福州香海世界項目，未來集團拿地重點仍將聚焦上海及核心一二線城市。

上海當代美墅項目效果圖



物業資料 — 土地儲備



效果圖—TODTOWN天蒼住宅部分

本集團於11座城市中擁有20個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零一六年十二月三十一日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為436萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零一六年十二月三十一日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	2016年預售 建築面積 (平方米)	累計銷售 面積 (平方米)	未來可售 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後發展 面積 (平方米)	預期落成 日期	所有權 (%)
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	37,600	738,311	84,413	77,249	—	2007-2017年 分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	—	—	324,600	—	324,600	2019-2021年 分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	1,703	139,840	24,848	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	45,672	544,970	65,544	—	38,217	2012-2018年 分期落成	59.0%
TODTOWN天蒼	上海	117,825	605,000	385,300	—	—	385,300	272,300	113,000	2018-2022年 分期落成	20.7%
當代藝墅	上海	116,308	71,822	71,822	—	31,705	40,117	—	6,000	2018-2020年 分期落成	100.0%
當代美墅	上海	120,512	111,562	71,500	—	—	71,500	—	71,500	2018-2020年 分期落成	100.0%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	3,812	454,563	47	—	—	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	10,905	258,343	36,771	13,693	—	2007-2021分 期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	237	172,069	58,732	—	49,288	2007-2021分 期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	12,415	571,907	41,450	29,795	—	2006-2019分 期落成	100.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	6,607	61,951	50,861	—	—	已落成	30.7%
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	40,276	204,342	18,324	—	—	2007-2017年 分期落成	53.1%
上海中心城開國際 自然界	無錫 西安	24,041 2,101,967	193,368 3,899,867	143,862 3,202,324	22,728 121,584	40,765 2,002,343	103,097 1,199,981	— 102,535	— 789,706	— 2008-2019 分期落成	59.0% 71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	5,498	5,498	175,875	181,373	—	2015-2018 分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	17,068	376,095	240,027	—	—	2008-2016分 期落成	100.0%
森林海	長沙	679,620	1,032,534	1,016,765	29,877	270,263	746,502	75,534	704,553	2007-2025年 分期落成	67.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%
香海世界	福州	387,693	1,046,898	806,808	120,409	120,409	686,399	303,623	503,185	2018-2021年 分期落成	26.0%
總計		5,808,074	13,003,122	10,427,153	476,391	6,071,717	4,355,436	1,056,102	2,600,049		



效果圖—TODTOWN天薈商業部分

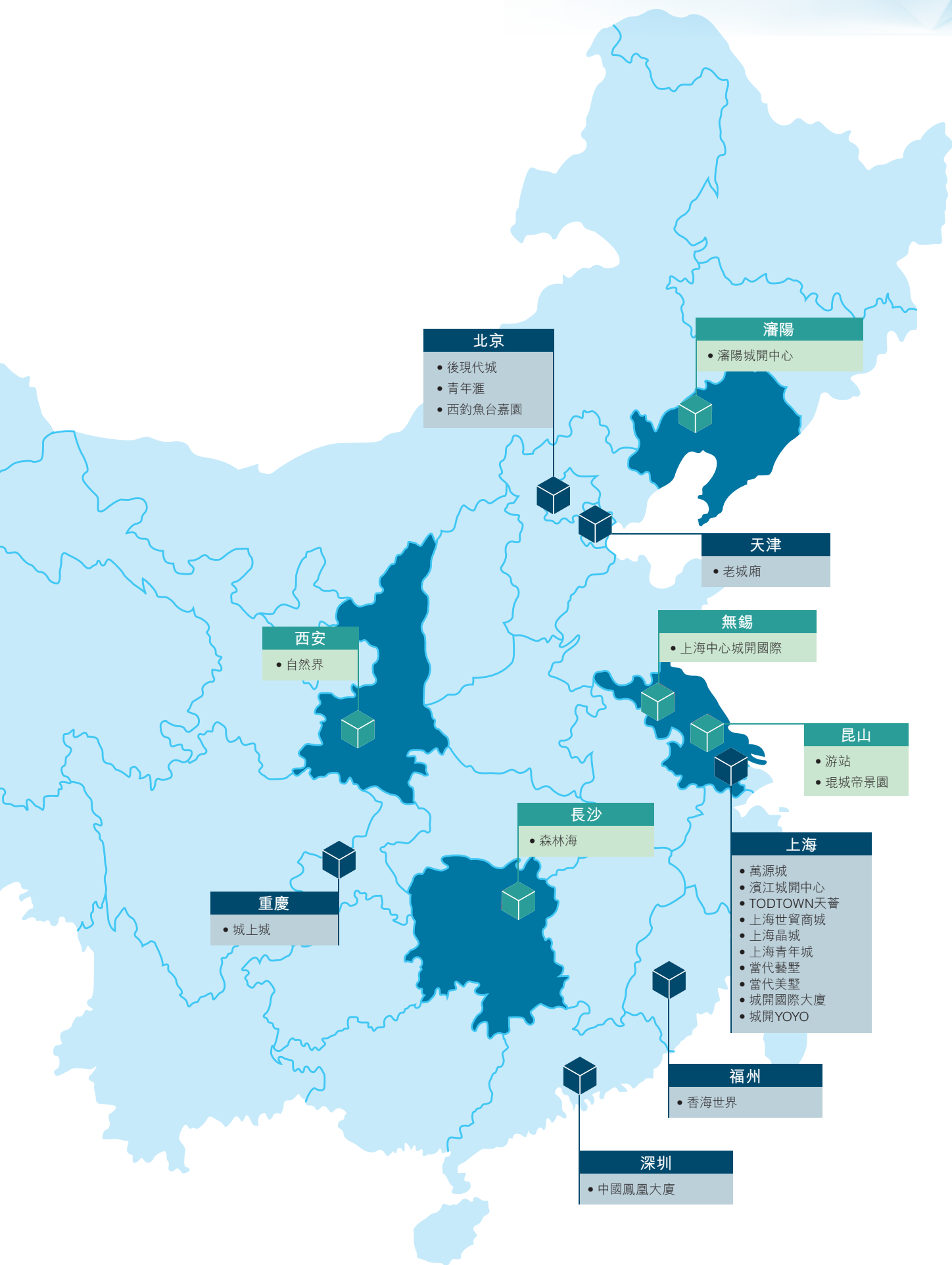
主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	251,847 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
當代藝墅	上海	別墅	中期租賃	43,976 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
城開YOYO ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海、天津	商業、寫字樓及車位	中期租賃	9,249
總計				685,966

註：

1. 已包括在此年報第22頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號，原項目名為「滙民商廈」

主要項目介紹



上海項目物業分佈



萬源城



地址：

上海市閔行區
古龍路588號

類別：

住宅／商業

特點：

項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十·五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。

主要項目介紹



濱江城開中心



地址：
上海市徐匯濱江

類別：
寫字樓／商業

特點：

濱江城開中心坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善。



TODTOWN 天蒼



地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓／
公寓式辦公

特點：

TODTOWN天蒼坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天蒼，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天蒼不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天蒼是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



效果圖

當代藝墅



地址：
上海市閔行區

類型：
住宅

特點：

當代藝墅(暫用名)項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。



效果圖

當代美墅



地址：
上海市閔行區

類型：
住宅

特點：

當代美墅(暫用名)項目位於上海市閔行區顯橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。

主要項目介紹



上海世貿商城



地址：
上海市延安西路
2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。



上海晶城（包括「城開瓏庭」）



地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業

特點：

項目是經由上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，位於閔行區梅隴鎮，總佔地約30.2萬平方米，項目總規劃建築面積達到約61.1萬平方米。整個項目由18至33層的高層建築組成，建成後將形成一個包含教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。「城開瓏庭」地處上海晶城五標段，屬商品房項目。



青年匯



地址：

北京市朝陽區青年路
甘露園中里2號

類別：

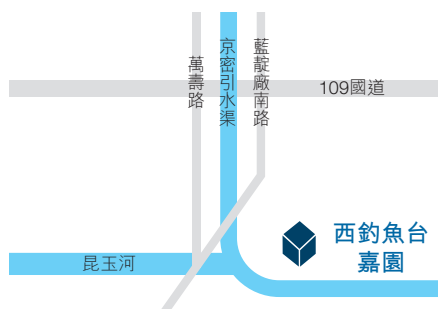
住宅／商業

特點：

項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，面對朝陽大型商業綜合體——朝陽大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目北面為綠化帶，南面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期已進入開發階段。



西釣魚台嘉園



地址：

北京市海澱區
西釣魚台村
1、2號地段

類別：

住宅

特點：

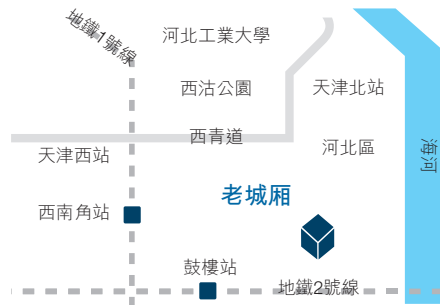
項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程拆遷已完成過半。

主要項目介紹 

天津



老城廂



地址：
天津市南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／
寫字樓

特點：

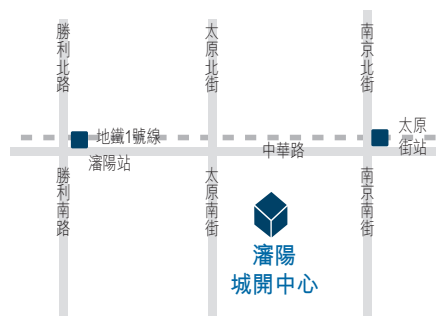
老城廂地區位於天津傳統核心區域，區域歷史底蘊濃郁，屬天津文化經濟的發源地，亦為天津唯一的正方位元地區。隨著近幾年天津城區建設速度的加快，老城廂地區已成為天津市中心的投資置業熱點地區。

區域內整體規劃由核心、內環、外環三部分組成，形成以鼓樓商業文化街為核心，集合住宅、商業、寫字樓以及高檔別墅居住區為一體的大型綜合社區，周邊教育、醫療等配套設施完善。

瀋陽



瀋陽城開中心



地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區——太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。

昆山



游站



地址：
昆山市花橋鎮
綠地大道258號

類別：
商業／寫字樓

特點：

項目位於花橋國際商務城核心地帶，緊鄰上海西大門，距離上海市中心直線距離不到25公里，滬寧高鐵和上海軌道11號線直達。項目分為商業、SOHO工作室、創業孵化空間、辦公平台四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕智慧產業社區。



琨城帝景園



地址：
昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：
住宅

特點：

項目位於江蘇省昆山市周市鎮，是昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山體育生態公園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。

主要項目介紹 

無錫



上海中心城開國際



地址：
江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

類別：
商業／酒店／
寫字樓／
酒店式公寓

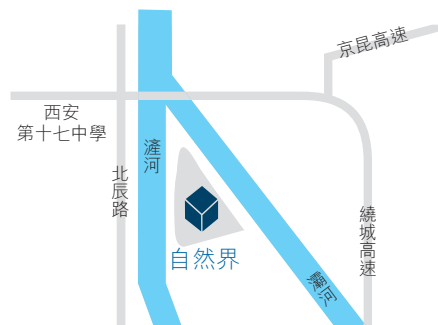
特點：

項目位於無錫城市新軸心——蠡園經濟開發區核心，是蠡湖板塊的地標性建築，距離無錫市中心區域僅五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園、渤公島等多個景區，區域內發展成熟，配套完善、交通便捷。項目是由國際五星級酒店、酒店式公寓、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。

西安



自然界



地址：
西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：
住宅／商業／酒店

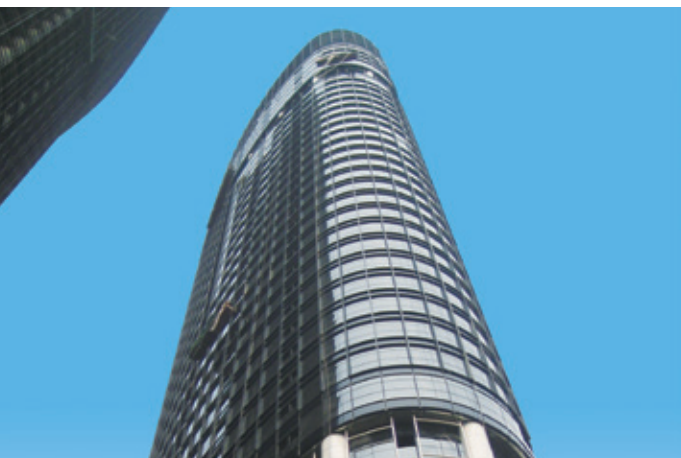
特點：

項目位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，以面積計是一座佔地約200萬平方米的西北首席生態大盤。項目所在區域規劃完備、發展迅速，路網完善，市政公交覆蓋廣泛，地鐵3號線即將開通。

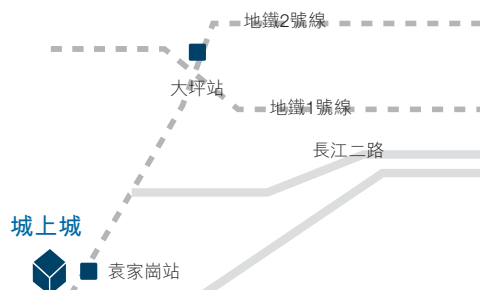
項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，二零一一年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

從二零一四年下半年開始，項目引入全新品牌「自然界」作新盤推售，以突顯地理位置優越。

重慶



城上城



地址：
重慶市九龍坡區
袁家崗奧體路1號

類別：
住宅／商業／
寫字樓

特點：

位處重慶主城區中央地帶，踞守九龍坡區及渝中區交匯要樞，毗鄰重慶奧體中心和城市動脈輕軌二號線。項目集大型商業、寫字樓、住宅為一體，是目前重慶主城區內體量最大的複合型地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化的規劃理念，體現源自西方的HOPSCA生活模式，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。

長沙



森林海



地址：
長沙市望城區
雷峰北大道1218號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於望城區板塊以及由市政府重點打造的濱水新城核心區域，項目東臨雷鋒大道和湘江景觀大道（瀟湘大道），南臨現代生態科技產業園區，規劃有豐富的社區底層商業，西距望城繁華老城區200餘米，北向與望城區政府新址僅一路之隔。項目總體定位為百萬平米生態新城，設計理念新穎，配套設施齊全，整體的綠化率高達40%以上。產品以景觀多層、電梯花園洋房、聯排和雙拼別墅為主，為純粹地中海建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀小區。

福州



城開中庚·香海世界



地址：

福州市琯岐島通和路

類別：

住宅／商業

特點：

城開中庚·香海世界位於福建自貿區琯岐島通和路南側，雁行江北側，佔據島內核心雁行江南北兩岸、控江面海，周邊交通資源十分優越。琯岐，擁有國家四大利好政策支撐：國家第十四個國家新區、中國第二批自貿區、海上絲綢之路核心區、國家生態旅遊島，是目前中國唯一四區疊加發展之地。項目分3個地塊開發（商住用地），總計504畝，計容總建築面積84萬方。其中在售的一期地塊200畝，總建築面積38萬方，規劃有高層、疊拼、聯排、商業等產品。項目作為琯岐島首發，還將打造集高端居住、特色商業、五星級酒店、學校教育等四大業態於一體的全球海島度假生活大城。項目周邊配套齊全，12個重點項目，助力國際旅遊島騰飛：5.2萬方運動公園、26萬方商業綜合體、閩江口最大三甲醫院、琯岐環島路全線貫通、琯岐國際海島度假綜合園、海峽青年交流營地、自貿區建設、高新企業總部、對台經貿區、紅光湖生態公園、雁行江濱江公園等12個項目被列入新區啟動建設，即將開啓大福州家門口海島度假生活圈。



投資者關係報告

綜述：

上實城開深明與資本市場(財經媒體、投資銀行、基金等市場參與者)保持良好溝通之重要性，致力提高公司披露之透明度，使股東適時、準確掌握公司的營運狀況及財務表現。

溝通策略：

上實城開已制定「股東通訊政策」，公司的溝通策略是確保所披露的資料透明、及時及非獨家地公佈，客觀披露正面及負面資料，使股東可於知情的情況下作出投資決定。集團亦認為，作為投資者關係職能的一部分，溝通必須雙向進行。為此，集團持續收集投資者及分析員的回饋意見，並將該等意見反映給管理層及董事會。此舉有助制訂集團的投資者關係計畫，豐富集團中長期發展戰略。

上實城開將繼續重視股東給予的支持和信任，做到三點自我要求：

1. 為股東創造價值；
2. 於符合股東價值觀與期望基礎上，制定發展戰略及營運公司業務；及
3. 以對股東負責之態度審視商業決定，並以開放、坦誠態度與股東保持密切、有效溝通，適時披露及闡述相關決策。

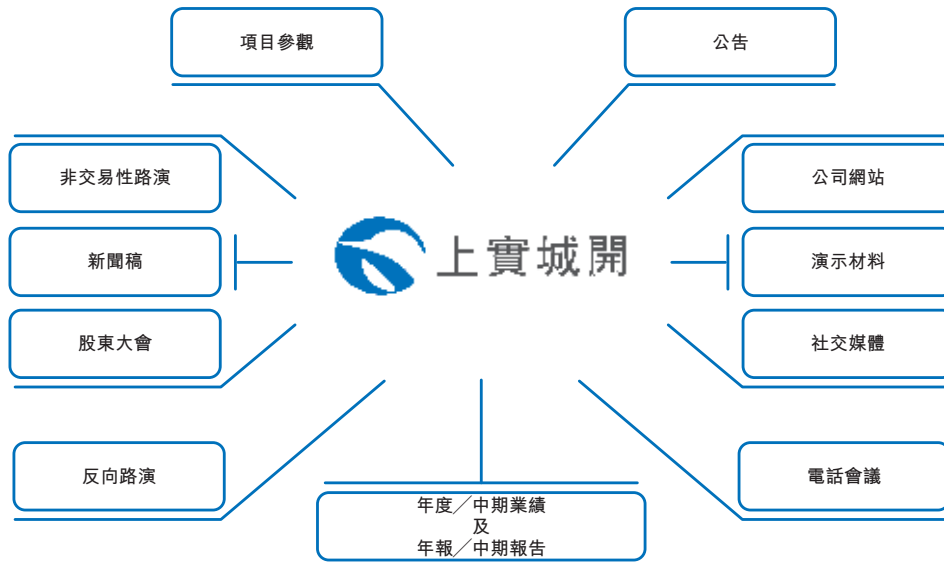


投資者關係報告 

渠道及方式：

二零一六年，上實城開透過年報、中期報告、新聞稿及公告等多管道向資本市場公佈訊息，資料均可於本公司網站流覽。企業傳訊部亦適時通過電子郵件、微信公眾號平台等渠道與投資者分享公告及新聞稿之內容，積極回應相關疑問及作出指引。

集團委派專責管理層與投資者、分析員等金融市場參與者密切溝通，透過定期會面、電話會議或坐談會等方式交流，使其緊貼本公司發展策略和最新動態，互相分享對內地房地產市場及香港資本市場的前景看法，確保上實城開緊貼市場脈搏並適時應對瞬息萬變的金融市場。



上實城開與資本市場溝通渠道一覽



投資者參觀當代藝墅項目



投資者參觀城開瓏庭項目

就「深港通」計畫採取通訊措施：

二零一六年八月，香港聯合交易所公佈將於年內實行「深圳香港兩地股票交易互聯互通機制」(簡稱「深港通」)。上實城開提前於下半年加大對國內投資者關係活動頻率及力度，增加於北京、上海及深圳三地的路演、與投資者午餐會等次數，傳達集團長遠戰略及近期營運發展。十二月五日，上實城開順利入選深港通，國內符合資格之投資者獲得投資本公司股票的重要渠道。

股東週年大會：

集團召開股東週年大會以確保股東可參與大會或委派代表在會上聆聽集團表現，並向董事提問，於股東週年大會上就提呈的決議案投票以供股東考慮批准。

回顧期內，上實城開之股東週年大會於二零一六年五月二十五日假座香港金鐘港島香格里拉大酒店宴會廳舉行，會上通過之事項，其中包括重選退任董事以及發行及購回股份之一般授權。所有於股東週年大會上提呈之普通決議案，均以書面投票方式獲得通過。

全年回顧：

回顧全年，集團共參與3次投資銀行舉辦的大型投資會議、10次非交易路演，2次反向路演、19次電話會議等，累計接待投資者及資本市場人士逾240人次。本公司亦安排投資者及媒體實地考察集團旗下優質項目，包括上海的萬源城、城開瓏庭、濱江城開中心、上海世貿商城、TODTOWN天薈等。投資者可以與管理層進行交流晚宴，上實城開董事會主席亦與投資者及記者進行問答大會，促進彼此瞭解。

資料獲取：

作為具有環保意識的企業公民，上實城開鼓勵股東通過公司網站www.siud.com或聯交所披露易網站查閱公司資料及最新消息。公司網站設簡體中文、繁體中文及英語三種界面，方便使用者。

全部公司通訊均可於資料發佈後在網站的「投資者關係」部分取得。集團亦通過電子郵件向要求加入集團聯繫資料庫的全部人士發送資料。任何人士如欲加入該資料庫均可發送電郵至ir@siud.com。

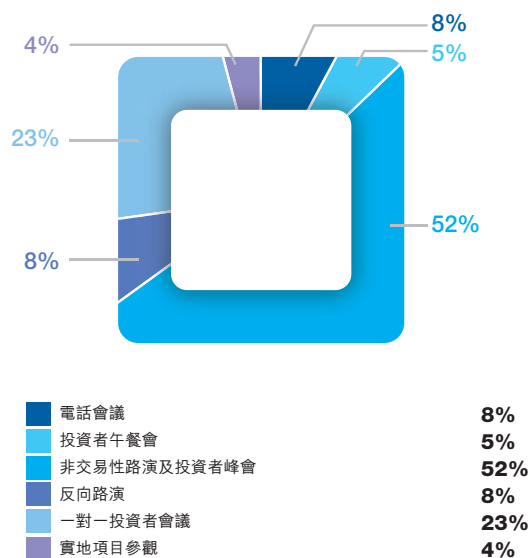


投資者與董事長會談



投資者參觀TODTOWN天薈

投資者關係活動匯總



二零一六年度主要投資者關係活動：

時間	活動	舉辦者	地點
三月	業績後一對一會面	上實城開	香港
四月	非交易性路演	富瑞	上海、北京
四月	非交易性路演	瑞信	香港
八月	業績後一對一會面	上實城開	香港
九月	非交易性路演	廣發(香港)	香港
十月	非交易性路演	銀河國際證券	深圳
十月	非交易性路演	富瑞	香港
十月	非交易性路演	廣發(香港)	香港
十一月	投資者峰會	國泰君安	深圳
十一月	非交易性路演	大華繼顯	上海
十一月	反向路演(對媒體)	上實城開	上海
十一月	反向路演(對投行及投資者)	上實城開	上海
十一月	非交易性路演	東方證券	上海
十二月	非交易性路演	光大證券	上海
十二月	投資者峰會	興業證券	上海
十二月	非交易性路演	富瑞	北京
十二月	非交易性路演	瑞信	香港

企業管治原則及常規

董事會致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司深明高標準企業管治對本公司持續穩健增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，除下文所述偏離守則第A.2.1條條文外，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文。

本公司將繼續增強其業務經營及增長相關之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規以確保符合守則並配合有關最新發展。

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務運作及表現、編製及批准財務報表、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會負責監督內部監控及風險管理系統並檢討該等系統的成效，監察高級管理層之表現，以及釐定企業管治政策。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團經營日常業務策略及行政職能之權力作出清晰指示。

全體董事均可充分和適時獲取所有相關資料及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會處事程序及所有適用規則及規例。

每位董事可向董事會提出要求，在有需要時尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支。

於二零一六年十二月三十一日，董事會由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。各董事之簡短個人資料詳情載於本年報第56至第62頁「董事及高級管理層簡介」一節內。董事會定期檢閱董事會架構，以確保適合本公司業務需要之技術及經驗方面之平衡。

獨立確認函

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認函，董事會認為彼等均為獨立。

委任及重選

根據本公司之公司細則條文，董事會具有權力委任任何人士擔任為董事，以填補董事會的臨時空缺或(須獲股東於股東大會上授權)增選董事加入董事會。任何獲如此委任的董事任期直至委任後之本公司首次股東大會屆滿，並於該股東大會上符合資格膺選連任。

同時，當時三分之一之董事(或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一)須於每次股東週年大會上輪席退任，惟每名董事(包括有指定任期的董事但不包括董事會主席或本公司董事總經理或主要行政人員)應至少每三年退任一次。每位擔任主席或董事總經理之董事須至少每三年重選一次。所有董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

董事及行政人員之責任保險

本公司已就其董事及行政人員因本集團企業活動產生之法律訴訟責任為董事及行政人員作出適當保險安排。

主席及總裁

在季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席後，由於季先生同時擔任本集團之行政總裁角色，因此偏離守則第A.2.1條條文(該條文規定主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任)。董事會知悉上述偏離事項，但由於此項安排有助維持本集團政策及策略之延續性以及本集團營運之穩定性，因此認為此項安排乃屬恰當，並符合本集團之最佳利益。董事會亦認為有關安排不會損害董事會與本公司管理層之權力與權限平衡，原因是董事會每季定期開會，以檢討本集團之營運及審議其他影響本集團業務發展及營運之重大事宜。日後，董事會將會定期檢討此項安排之成效。

主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

董事會成員多元化

董事會已採納董事會成員多元化政策及相應修訂提名委員會的職權範圍書。為達致董事會於架構、規模及組成方面多元化，當提名委員會就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向本公司作出推薦意見時，將會考慮多個因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期等因素。

董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為董事之職責，以及本公司之營運、業務活動和發展，並須確保能付出足夠時間及精神處理本公司的事務。本公司會向每名新委任的董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊及培訓，確保其對本公司的營運及業務有適當的理解，及知悉在適用法規下的董事責任。

董事培訓及支援

(A) 培訓

根據守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司為董事安排多次合適培訓。該等培訓乃有關內部控制、反詐騙政策及實地考察。本公司已接獲各董事根據守則第A.6.5條發出的個別培訓記錄，以及守則第A.6.6條項下進行上市公司或公共機構事務的時間以及其他重大承擔之描述。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 ¹
執行董事	
季崗	✓
周軍	✓
陽建偉	✓
楊彪	✓
叶維琪	✓
黃非	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	✓
范仁達	✓
李家暉	✓

附註：

1. 培訓包括

- (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
- (b) 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料；及／或
- (c) 公司考察。

全體董事亦了解持續專業發展之重要性，並承諾參與任何合適培訓，以增進及更新其知識及技能。

(B) 支援

本公司持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況予董事，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理層發出通告或指引（如香港公司註冊處出版之《董事責任指引》以及香港董事學會刊發之指引之最新版本），以確保彼等對最佳企業管治常規具警覺性。

會議之常規及進行

年度會議時間表及每次會議之議程一般會事先向董事提供。

本公司董事會常規會議之通知會於舉行會議前最少14日送呈所有董事，而本公司其他董事會會議一般會發出合理通知。委員會會議之通知則按有關職權範圍書所規定之通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次本公司董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

本公司高級管理層、財務總監及公司秘書亦會出席本公司董事會常規會議，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書／委員會秘書負責記錄並保存所有董事會會議及委員會會議之記錄。會議記錄草稿於每次會議後合理時期內交予董事傳閱並發表意見，其已簽立文本定稿可供董事查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據本公司董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之本公司董事會會議上審議及處理。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一六年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

董事出席記錄

董事付出足夠時間投入本集團之事務。董事透過提出專業意見及積極參與討論以積極投入參與本公司會議。截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資評證委員會及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數／舉行會議次數					二零一六年 股東週年 大會 ¹
	董事會會議	審核 委員會會議	薪酬 委員會會議	提名 委員會會議	投資評證 委員會會議	
執行董事						
季崗	4/4			1/1		1/1
周軍	3/4					1/1
阳建偉	4/4				2/2	1/1
楊彪	4/4					1/1
叶維琪	4/4		2/2		2/2	1/1
黃非	4/4					1/1
獨立非執行董事						
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	3/4	2/2	2/2	1/1		0/1
范仁達	4/4	2/2	2/2	1/1	2/2	1/1
李家暉	4/4	2/2				1/1

附註：

1. 本公司二零一六年股東週年大會於二零一六年五月二十五日(星期三)舉行。

董事委員會

董事會已成立四個董事委員會，名為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資評證委員會，以監管本公司特定事務。所有董事委員會須向董事會匯報彼等所作決定或推薦意見。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治職能之職權範圍書已根據守則於本公司及聯交所網站刊載，並已經董事會會議批准。

A. 審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生(*太平紳士*)及范仁達先生。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及常規；
2. 審閱本集團之財務申報程序、風險管理及本集團內部控制制度；及

3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席李家暉先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已審閱本公司經審核財務報表及與本公司管理層及核數師就本集團所採納會計原則及常規、風險管理、本集團內部監控事項、中期業績及財務報表及審核委員會之職權範圍書進行討論。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事杜惠愷先生(太平紳士)(委員會主席)、范仁達先生及一名執行董事叶維琪先生組成。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或罷免董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、董事服務合約及薪酬委員會的職權範圍書，續訂董事服務合約。

C. 提名委員會

提名委員會現時由本公司一名執行董事季崗先生(委員會主席)及兩名獨立非執行董事杜惠愷先生, 太平紳士及范仁達先生組成。提名委員會之主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺或增選之候選人向董事會提出建議。所有董事均由提名委員會根據職位空缺、候選人之能力及經驗、是否具備必要技能及資格以及獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。

董事會採納董事會成員多元化政策, 旨在列載為達致其董事會成員多元化而採取之方針。本公司確認及相信董事會成員多元化之好處, 可確保董事會就適合本公司業務所需之技能、知識、經驗及觀點多元化方面取得平衡。董事會所有委任均以用人唯才為原則, 並充分顧及董事會成員多元化之裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準, 包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識以及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度, 提名委員會曾舉行一次會議, 提名委員會於會議上處理以下(其中包括)事項:

1. 檢討董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化);
2. 根據有關上市規則規定, 評估獨立非執行董事的獨立性;
3. 就股東推選董事程序向董事會提出推薦意見; 及
4. 不時檢討提名委員會的職權範圍書及董事會成員多元化政策。

D. 投資評證委員會

投資評證委員會現時由一名獨立非執行董事范仁達先生(委員會主席)、兩名執行董事阳建偉先生及叶維琪先生組成。

投資評證委員會之主要職責為:

1. 對本公司長期發展戰略規劃進行研究並提出意見;
2. 對本公司重大投資項目進行研究並提出意見;
3. 對本公司重大資本及資產管理項目進行研究並提出意見;
4. 對其他影響本公司發展之重大事項進行研究並提出意見;
5. 對投資項目進行後期評估; 及
6. 審閱以上事項。

企業管治報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行兩次會議，以討論及考慮以下事項：

1. 有關出售上海城開龍城40%股權之主要及關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零一六年五月十二日之公告及本公司日期為二零一六年六月二十三日之通函)；及
2. 有關收購上海兩個住宅別墅項目之主要交易(詳情請參閱本公司日期為二零一六年九月十九日之公告及本公司日期為二零一六年十一月二十五日之通函)。

E. 企業管治職能

本公司並無成立企業管治委員會，因此董事會負責履行企業管治職能，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規等。其主要職務載於本公司網站「企業管治」相關章節「企業管治職能：董事會之職權範圍書」。

企業管治職能的主要職責為：

1. 考慮及審閱本公司之企業管治原則、常規及程序並提出建議；
2. 提出所需變動；
3. 審閱本公司在每年本公司股東週年大會就其企業管治計劃及遵守之情況所作之披露；
4. 審閱及監察本公司之政策及常規；
5. 每年審閱內部企業政策；
6. 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
7. 制訂、審閱及監察行為守則及合規手冊；及
8. 檢討本公司遵守守則及作出披露之情況。

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，公司秘書妥為遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定。根據上市規則第3.29條，公司秘書已參與不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書之簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

問責

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表時，已按持續經營基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

根據守則，管理層須於每月第五日向董事會成員提供更新資料，包括本公司之業績、財務狀況及前景，以協助彼等履行其於上市規則項下之職責。於尋求審核委員會之意見後，本公司每月向董事提供相關報告。

內部監控

董事會負責維持健全及有效之內部監控系統，以保障本集團資產及股東權益，並負責定期檢討及監察本公司之內部監控及風險管理系統之有效性，以確保現行之內部監控及風險管理系統足以應付。

董事會已透過審核委員會定期檢討本集團之內部監控及風險管理系統之成效，以確保現行系統足以應付。本公司一直致力維持高水平之企業管治及持續強化本集團之內部監控系統，務求符合股東之利益。為監察內部監控系統之成效，董事會將於有需要時，在本集團內部審核職能以外委任獨立的專業公司，對本集團內部監控之選定範疇進行檢討。

反詐騙政策及程序

本公司已制訂反詐騙程序之內部政策及其特定內容，範圍包括(但不限於)詐騙定義、負責監管系統之內部部門、投訴之呈報、調查及處理，以及對經證實之個案應採取之行動。

企業管治報告

風險管理

本集團已制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制組織內部及外部環境之各種風險，管理層積極參與並實施有效之內部監控程序，以保障本集團及股東之最佳利益。

本集團內部核數師每年檢討及向董事會確認風險管理和內部監控系統之成效。此外，審核委員會代表董事會於本年報涵蓋期間，已就本集團內部監控和風險管理系統的有效性作出檢討。

外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第77及第81頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已支付及計提之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 就截至二零一六年十二月三十一日止年度之審核費用	4,612
— 其他審核相關服務	2,081
總計：	6,693

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。股東可瀏覽本公司網站「企業管治」相關章節「股東提名候選董事程序」之詳情，以獲取更多有關選舉個別董事之詳細資料。

本公司之公司細則載列股東於股東大會要求就決議案以按股數投票方式表決之權利及程序。股東可根據本公司之公司細則，要求召開股東特別大會，並於股東大會上提呈議案。

股東可將其查詢及關注事項寄予本公司之香港主要營業地點，致董事會收。

章程文件

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無重大變動。

環境、社會與管治報告

一、集團理念

上實城開認為，履行社會責任是全社會對公眾公司的廣泛要求，是實現企業可持續發展的必然選擇，是企業參與國際經濟交流合作的客觀需要。因此，集團把承擔社會責任納入集團可持續發展戰略，在組織、制度和管理決策上建立保障體系，在人、財、物方面進行有效配置。集團上下已普遍樹立社會責任意識，高度重視社會責任工作，企業履行社會責任的意願和自覺性，形成全員主動承擔社會責任的良好氛圍。不斷創新管理理念和工作方式，以實際行動回饋社會，努力構建與社會各方的和諧關係，努力形成履行社會責任的企業價值觀和企業文化。

二零一六年，集團繼續積極推動和參與各類企業社會責任事務，包括為員工提供良好的工作環境、建立集團產品線標準化制度以保障產品質量，積極投身於社會公益事業，倡導節能環保，在節約能源、降低能耗等方面作出表率。上實城開的品牌價值從二零一五年的56.11億元人民幣提升至二零一六年的73.83億元人民幣。

二零一七年，集團將持續推動企業品牌的長期、系統性建設，增強品牌個性和人文形象，並將社會責任理念有效融入到企業文化和品牌建設中，講求企業效益和社會責任的統一，使經濟、社會和環境綜合價值最大化，企業與社會和諧發展。



環境、社會與管治報告

二、工作環境素質

上實城開尊重人才，秉持「以人為本」的發展理念，視人才為企業發展的基石和最大財富，努力為員工創造公平的競爭環境和充裕的成長空間，提供優質舒適的工作環境。同時，集團不斷打造和完善企業文化和團隊氛圍，倡導銳意進取的事業心態，鼓勵腳踏實地的工作作風，營造互助互幫的工作氛圍，推崇風險與成功的共擔共享和責權利高度統一的獎懲機制。二零一六年，集團獲得上海市「四星級誠信創建單位」。

工作環境(關愛員工)：

為加強企業的科學管理和規範運營，促進企業與員工雙方關係的和諧。集團嚴格按照《員工手冊》規定，與所有員工都簽訂了勞動合同。明確規定了員工的上班工時、加班費用計算、假期管理辦法等，保障員工利益。為員工建立包括養老、醫療、工傷、生育、失業保障在內的社會保險，並及時足額交納費用。關注員工職業健康和 safety，實現員工年度健康體檢全覆蓋。實行員工帶薪休假制度，支持員工統籌安排工作，放鬆身心、勞逸結合。提高薪酬競爭力，促進員工生活質量持續上升。公司建立以崗位價值和個人為導向的薪酬體系，堅持責權利對等，收入與績效掛鉤與貢獻度掛鉤的分配導向，建立更加合理的薪酬分配機制。完善企業發展與員工需求相適應的長期激勵機制，集團一線員工薪酬水平持續提高。

與此同時，深入開展關愛員工活動，全年集團幫困慰問困難職工53人次，發放慰問金人民幣7.45萬元。春節與高溫期間走訪退休員工40人次，讓員工能切實感受到企業的關心關懷。



健康與安全：

保障安全是企業從事生產經營活動的重要前提，是一項重要的社會責任。二零一六年，集團繼續完善安全生產管控體系，細化安全生產管理各項制度，嚴格執行安全生產規章制度，加大對建項目和經營性物

業的現場安全、質量檢查力度。集團對安全質量管理始終如履薄冰警鐘長鳴，重新修訂了安全生產管理制度，組織進行了與各城際公司、項目公司簽訂年度安全生產責任書，做到了全覆蓋。

為進一步提升員工的安全生產意識，集團一方面加強安全生產教育培訓，全年參與安全生產教育、培訓人數45人，獲培訓證書人數45人，培訓率100%，完成農民工培訓120人；另一方面重視現場安全巡查及不定期抽查，全年組織安全檢查26次，檢查24家單位，開出安全整改通知書13份，整改安全隱患128條，並做到了整改閉環。二零一六年，集團總體安全形勢平穩可控，無重大安全事故發生。

集團高度重視員工的職業健康和生命安全，為員工提供安全、舒適的工作環境，提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動保護用品。此外，秉承「健康生活、快樂工作」的企業文化理念，組織員工參與上實集團35周年文藝匯演、城開集團第六屆職工體育節以及市、區的各類體育比賽，並榮獲2016年徐匯區職工體育健身大聯賽第四屆徐匯區職工射擊射箭比賽手槍團體優勝獎。



發展與培訓：

集團高度關注員工在個人成長和職業生涯發展的需求，積極促進人力資源增值，二零一六年，集團重點抓培訓的系統性，建立多層次人才梯隊：針對高管層面組織了高級經營管理人員培訓等；中層有管理者培訓、任職培訓和儲備人才培訓；員工層面開展了「城智大講壇」和第四屆「全員活動日」共十次全員培訓；針對管培生的培養從制定輪崗、培訓計劃，定期考核、訪談，一直到完成定崗。由集團本部組織的培訓，全年培訓逾960人次，培訓滿意度100%。集團各業務條線也通過例會等形式開展各相關培訓。通過這些與企業日常工作結合緊密的培訓，進一步凝聚了員工，營造了和諧、健康、向上的文化氛圍。對員工的教育投入收穫了豐碩的成果。

招聘與晉升：

集團在內地10個城市以及香港地區擁有千餘名員工，同時，每年招聘大量的專業技術人員和大學應屆畢業生。為社會積極創造就業崗位的同時，為員工提供事業發展平台、創造廣闊的晉升空間。上實城開擁有科學合理的崗位職級，級別體系根據崗位類別、責任、貢獻度、職責範圍設定，從「助理／專員 — 副主管 — 主管 — 副經理 — 經理 — 高級副經理 — 高級經理 — 總經理助理 — 副總經理 — 總經理 — 總裁助理 — 副總裁 — 總裁」，員工所處的職級均由其所承擔的責任及自身業績與能力決定。二零一六年集團加強後備幹部培養力度，建立集團後備人才庫，形成後備幹部培養實施方案。

集團2016年大力開展了招聘工作，加大有經驗人士的招聘，涵蓋投資、財務、營銷、審計、商管、法務等領域，有效配置了專業團隊力量，為集團各項工作增添了新的活力。

**三、環境保護**

當前，全球環境和生態安全遭遇著前所未有的威脅，以效率、和諧、持續、綠色為目標的經濟增長和社會發展方式，要求企業作為重要主體，身體力行，節能減排，推動低碳經濟。這是實現人與自然和諧發展的必然要求，也是集團履行社會責任的重要內容。集團將環保的理念融入房產開發、物業經營的規劃、採購、建設、物業管理等各個環節。

在工程項目開發過程中，集團鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢物利用等活動，通過積極的宣傳和員工的主動參與，全體員工牢固樹立了建設節約型綠色項目，建設節約型企業的思想意識。在此基礎上，集團認真落實節能減排責任，改進工藝流程，降低污染物排放，實施清潔生產；增加環保投入，爭取將生產對環境的影響最小化，實現企業和社會、環境的協調可持續發展。

集團旗下項目建築設計均遵守國家公共建築節能規範及項目當地節能規範，徐匯濱江、莘莊綜合交通樞紐等大型綜合體項目以節能要求更高的LEED綠色建築金獎標準設計。濱江城開中心項目中4棟塔樓定位獲得綠色建築二星以及美國能源與環境設計先鋒獎LEED金級認證，最高一棟T1塔樓定位獲得美國逸康建築標準WELL認證，在設計時提升室內聲、光、空氣環境，使用環保、低揮發的室內裝飾材料，創造舒適、健康的辦公環境。上實城開旗下項目設計均包括環保設計專篇，車庫、鍋爐房、垃圾房、衛生間、廚房廢氣按除臭、淨化、隔油處理後高處排放設計、不影響室外人行區域；通過降低建築使用能耗，從而降低能源生產時所需排放的溫室氣體；按照國家綠建星級標準或LEED綠建標準設計的项目均配置高效節水器具，並設計雨水回收裝置用以道路沖洗及綠植灌溉，整體建築使用節水率可達30%-40%。此外，上實城開於2016年投入研發項目結構限額設計標準，通過組織設計單位對已建項目進行結構優化，由投資監理進行核算，對優化前後的量化指標進行了對比、評判，在此基礎上制定具體的鋼筋、混凝土限額設計指標範圍，提高項目建設的經濟性，減少材料浪費。

在物業管理方面，集團改進工藝技術，強化節能減排，同時注重環境保護，營造美麗環境。為響應國家對節能減排工作的支持，集團下屬城開商用物業管理公司在城開國際大廈地下車庫內設置了「新能源」汽車配套充電裝置，為大廈租戶「新能源」汽車的使用提供了便利。集團下屬申大物業動用社會市場資源，引入水泵節能改造單位進行小區直供水改造，既提高小區居民用水質量，又有效解決了消防水箱滲漏造成水資源浪費的難題。

在運營過程中，集團內部努力形成全面的節約資源的氛圍，提倡節約「一滴水、一張紙、一度電」，做到隨手關水龍頭、雙面打印、減少彩打、隨手關燈，同時進行廢紙、碳粉盒、廢舊電池、及舊電腦硬件回收，從小處做起，從我做起，每個人都為資源節約和環境保護出一份力。

四、營運管理

集團倡導科學發展觀，以建立和諧企業為宗旨，以長期的共同利益為導向，以質量最佳、服務最好，上下遊客戶共贏的方式，打造誠信和諧企業。

供應鏈管理：

集團注重與上下遊客戶建立緊密的夥伴關係，促進集團與客戶共同成長。二零一六年上半年集團正式成立成本管理中心，梳理了集團成本管理流程，目前已將目標成本和動態成本管理、招投標管理、合同管理、結算管理等工作切實融入晶實五標段等在建項目的管控過程中，提升了項目成本管控的規範化水

平，實現項目價值最大化；正式發佈了1.0版的《上實城開具體項目設計類供應商比選管理規程》，清晰地繪製了不同設計專業、不同設計階段比選工作開展的步驟流程，明確了各階段參與的職能部門及其職責，並提供了比選流程中所需的所有文件範本；及時對各城際公司招標採購也進行相應審核和備案，規範入圍單位、招標文件及定標審批的程序並參與合同審核工作，並對城際公司內部的招投標程序進行檢查，共同營造誠信、公平的商業環境，實現合作共贏。

產品責任：

上實城開始終致力於創造優質的產品和服務。為切實提升產品質量，確保客戶權益，集團在質量把控能力等房企競爭的核心要素上下功夫。集團建立設計巡查制度，階段性審核旗下項目設計成果。籌備建設住宅項目標準化信息平台，整合集團已開發住宅項目建築、景觀、精裝專業設計及部品部件採購信息，搜集競品項目調研資料，對標準化數據進行模塊化分解，從而提高集團日後住宅項目開發定位、設計以及部品招採的效率和品質。在工程質量方面，集團嚴格遵守國家標準、地方標準和相關驗收規範，在施工過程中對檢驗批分項工程分部工程驗收，竣工後由各參建單位進行竣工驗收，驗收合格後進行竣工備案。2016年集團對無錫項目、重慶C1項目、西安A11項目、萬源C街坊一期進行後評估工作，梳理可複製、易推廣的經驗，及時整改存在的問題，要求竣工項目對項目實施全過程進行總結、分析，包括：項目前期定位、營銷策劃、項目設計、工程管理、項目經濟效益、合格供應商等方面。

反貪污：

貪污腐敗是危害社會的沉痾痼疾，直接破壞了社會的公平正義。作為嚴格守法守規的企業，上實城開始終認為反貪污工作是企業防控風險和維護社會公平正義的需要，是企業實現可持續發展的基礎工作。集團不斷在員工教育中強化反貪污工作內容，為加強員工在廉潔奉公方面的自律意識，除在《員工手冊》中對員工遵守職業道德作出明確規定之外，注重加強反腐倡廉宣傳教育和廉企文化建設，深入開展黨風黨紀教育、強化宗旨意識。認真組織好廉企黨課活動，用腐敗案例開展警示教育，教育黨員幹部增強反腐倡廉建設的使命感、責任感、緊迫感，努力營造不敢腐、不能腐、不想腐的政治氛圍。全體董事和高管共100多人帶頭廉潔從業、帶頭改進作風，以身示範、以上帶下，將黨員和非黨員的各職能部門和各子

公司總經理共同納入黨風廉政責任體系，簽署落實黨風廉政責任承諾書，帶領團隊共同廉潔從業，使部門或公司廉政風險防控成為反腐建設責任管理體系的一部分，加強崗位廉潔教育，建立風險預警機制，從而構建良好的黨風廉政建設主體責任落實體系、監督責任落實體系和問責追究體系。

五、社區參與：

上實城開歷來把弘揚正氣、回報社會作為企業公民的責任和義務，積極支持教育和慈善事業，廣泛開展軍民共建、社區共建，自覺踐行企業社會責任。組織探訪安徽六安希望小學主題活動，向六安希望小學捐贈了20棵香樟樹，代表城開與學校結對援建20年的情誼常盛長青；繼續開展與武警的共建活動，加強了魚水情深的和諧軍民關係。今後，上實城開將繼續堅持社會公民的企業責任，力所能及地在支持鄉村教育、促進區域和諧發展等方面作出自己微薄而堅韌的努力。

此外，集團還組織員工參與城市管理，積極響應投身「文明行路」志願服務、龍華街道「益+藝」濱江藝術志願服務、義務獻血等公益志願活動。全年共計近百人次參加各類志願者活動。同時，結合企業品牌的建設，創新慈善公益活動的模式，持續關注藝術、教育、環保、濟困等領域，提升企業慈善公益行為的系統性、規劃性，樹立「城開公益」品牌形象。



董事及高級管理層簡介



季崗先生
主席、總裁、執行董事兼提名
委員會主席



周軍先生
執行董事



陽建偉先生
執行董事兼
投資評證委員會成員



楊彪先生
執行董事



叶維琪先生
執行董事、副總裁、
薪酬委員會兼
投資評證委員會成員



黃非女士
執行董事兼副總裁



杜惠愷先生，太平紳士
獨立非執行董事、
薪酬委員會主席、
審核委員會及
提名委員會成員



范仁達先生
獨立非執行董事、
投資評證委員會主席、
審核委員會、
薪酬委員會兼
提名委員會成員



李家暉先生
獨立非執行董事兼
審核委員會主席

執行董事

季崗先生，主席、總裁、執行董事兼提名委員會主席

季先生，59歲，已於二零一二年四月二十四日獲委任為執行董事。季先生亦為董事會主席、總裁兼提名委員會主席。

季先生為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(其H股在聯交所主板上市，股份代號：02006)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼曾任上實控股之附屬公司上海實業發展股份有限公司(其股份於上海證券交易所A股市場上市，股份代號：600748)副董事長及總裁。彼亦為上實集團(為上實控股的控股股東)之董事。季先生畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委、經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁。彼在企業管理方面積逾三十六年工作經驗。

周軍先生，執行董事

周先生，48歲，於二零一零年七月五日獲委任為執行董事。周先生自二零零九年四月十五日起擔任上實控股的執行董事，調任為上實控股的副董事長兼行政總裁，自二零一六年八月二十五日起生效。彼自二零零七年七月九日起一直擔任上海城開董事。彼獲委任為上海醫藥(股份代號：2607)的非執行董事、董事會主席及董事會轄下提名委員會成員，自二零一六年十月二十日起生效。

彼亦為上實集團執行董事兼副總裁、上實基建控股有限公司、上海星河數碼投資有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海實業管理(上海)有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事長，以及上實環境控股有限公司(於新加坡交易所上市，股份代號：BHK)之主席兼執行董事，並義務兼任上海慈善基金會盛太投資公司董事長。彼為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司(股份代號：0576)之獨立非執行董事。彼於一九九一年畢業於南京大學，獲學士學位，並於一九九四年畢業於復旦大學，獲經濟學(國際金融)碩士學位。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理。周先生在證券、金融、房地產及項目策劃方面積有二十二年專業經驗。彼目前亦為中國人民政治協商會議上海市委員會常委。

陽建偉先生，執行董事兼投資評證委員會成員

陽先生，45歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為執行董事及於二零一五年十一月十一日獲委任為投資評證委員會成員。彼於二零一三年六月獲委任為上實管理(上海)有限公司副總經理。彼於二零一二年十一月十六日獲委任為上海實業發展股份有限公司董事。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。陽先生於二零零四年六月加入上實集團，曾任上海星

董事及高級管理層簡介

河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理、董事長秘書及上實控股助理行政總裁等職務。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾十二年工作經驗。

楊彪先生，執行董事

楊先生，53歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼常駐本集團上海辦公室。楊先生負責監督本集團多項物業發展項目。彼參與管理層對項目之甄選程序、項目定位、個別項目之規劃、制定銷售及市場推廣策略。此外，楊先生監督本集團項目之執行情況，確保項目的開發進程按獲批計劃進行。彼亦於本集團日常管理工作中負責公共關係工作(包括保持與各政府機關之關係)。彼為重慶中華企業房地產發展有限公司之法定代表，並為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司董事。楊先生自二零零七年七月十八日起一直出任上海城開董事。彼亦為上海城開副董事長。自彼加入上海城開後，彼已參與多個項目之發展，如萬源城、常青藤、一縷香小鎮及托斯卡納。彼於二零零八年曾為上海城開重慶德普及長沙城普董事。於二零一五年三月起，楊先生獲委任為上海城開集團總經理。楊先生曾於一九八六年七月至二零零零年三月於上海師範大學任教。彼曾於二零零零年三月至二零零五年九月出任上海徐匯區審計局副局長以及於二零零五年九月至二零一零年六月出任徐匯區國有資產監督管理委員會主任，主要職責為於物業投資作出決策及進行物業投資營運。彼亦於二零零六年參與徐匯區國有資產監督管理委員會轄下其他物業發展項目公司之決策及營運事務，包括上海匯城集團及上海徐房(集團)有限公司。於二零零二年七月至二零零五年七月，彼為新疆阿克蘇市之市委副書記。彼於房地產方面擁有逾七年經驗，亦於整體管理、財務及會計方面擁有廣泛經驗。彼為合資格審計師。

叶維琪先生，執行董事、副總裁、薪酬委員會兼投資評證委員會成員

叶先生，53歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為執行董事。彼亦為本公司副總裁、薪酬委員會及投資評證委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位並於二零零八年獲美國亞利桑那州立大學授予工商管理碩士學位。彼受聘於本集團前，曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部財務經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理、上海大世界(集團)公司計劃財務部副經理。彼亦曾為上海城開審計室主任、投資發展部經理兼總經理助理。彼現任上海城開董事及副總裁及上海寰宇投資有限公司董事長。彼為寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600768)之董事。

黃非女士，執行董事兼副總裁

黃女士，52歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁。黃女士於二零零三年獲德累斯頓理工大學頒授工商管理及歐洲一體化碩士學位。彼受聘於本集團前，曾任上海公交第三電車公司團委書記、徐匯區城建開發總公司工會主席、上海城開銷售中心經理及上海城開房地產經紀公司總經理。彼現為上海城開董事兼副總裁。

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士，獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員

杜先生，72歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為薪酬委員主席及審核委員會成員。彼於二零一五年八月三日獲委任為提名委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及董事。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，他一直擔任加拿大商會駐港總監。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。直至二零一三年七月一日杜先生曾為新世界中國地產有限公司(股份代號：917)及新創建集團有限公司(股份代號：659)副主席兼非執行董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 利福國際集團有限公司 (股份代號：1212)	非執行董事
• 新世界發展有限公司 (股份代號：17)	副主席兼非執行董事

范仁達先生，獨立非執行董事、投資評證委員會主席、審核委員會、薪酬委員會兼提名委員會成員

范先生，56歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦是投資評證委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於地產業擁有逾五年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼為香港獨立非執行董事協會主席及常務理事。彼現為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼曾任建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事及深圳世聯地產顧問股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002285)之獨立董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 同方泰德國際科技 有限公司 (股份代號：1206)	獨立非執行董事、 薪酬委員會及 風險管理委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員
• 利民實業有限公司 (股份代號：229)	獨立非執行董事、 薪酬委員會、 審核委員會及 提名委員會成員

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色	上市公司	角色
<ul style="list-style-type: none"> 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220) 	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及投資、 策略及發展委員會成 員	<ul style="list-style-type: none"> 國開國際投資有限公司 (股份代號：1062) 	獨立非執行董事、 審核委員會、 提名委員會及 薪酬委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 人和商業控股有限公司 (股份代號：1387) 	獨立非執行董事及 審核委員會主席	<ul style="list-style-type: none"> 勒泰商業地產有限公司 (股份代號：112) 	獨立非執行董事、 薪酬委員會及 提名委員會主席及 審核委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 天福(開曼)控股 有限公司 (股份代號：6868) 	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員	<ul style="list-style-type: none"> 同方友友控股有限公司 (股份代號：1868) 	獨立非執行董事、 監控及合規委員會 主席、審計委員會、 薪酬委員會 及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205) 	獨立非執行董事、審 核委員會主席、薪酬 委員會及提名委員會 成員	<ul style="list-style-type: none"> 中國廣核新能源 控股有限公司 (股份代號：1811) 	獨立非執行董事、 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 國電科技環保集團 股份有限公司 (股份代號：1296) 	獨立非執行董事及 審核委員會主席		
<ul style="list-style-type: none"> 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882) 	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會、 提名委員會及 特別委員會成員		

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，62歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾十年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司
角色
香港上市公司

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 金利來集團有限公司
(股份代號：533) | 獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會及
薪酬委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 中港照相器材集團有限公司
(股份代號：1123) | 獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會及
薪酬委員會成員 |

上市公司
角色

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 四海國際集團有限公司
(股份代號：120) | 獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會及
薪酬委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 中國航空工業國際控股
(香港)有限公司
(股份代號：232) | 獨立非執行董事、
審核委員會及
薪酬委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 招商局港口控股有限公司
(股份代號：144) | 獨立非執行董事、
薪酬委員會主席、
審核委員會及
提名委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 位元堂藥業控股有限公司
(股份代號：897) | 獨立非執行董事及
審核委員會主席 |

董事及高級管理層簡介

高級管理層



鍾濤先生
副總裁

鍾先生，44歲，為本公司副總裁。鍾先生於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開董事及副總裁。



李濱先生
副總裁

李先生，43歲，為本公司副總裁。彼曾任上海徐家匯商城(集團)有限公司秘書信息科科長兼獨立董事、徐匯區委辦公室秘書科科長以及上海城開監事。李先生於二零零二年獲上海財經大學頒發經濟學碩士學位。彼亦為一名經濟師及英國皇家特許建造學會會員。



周燕女士
副總裁

周女士，49歲，為本公司副總裁，曾為上海證大房地產有限公司(股份代號：755)之執行董事，持有上海大學文學院(復旦大學分校)文學士學位，並於二零零零年取得紐西蘭梅西大學之商業研究碩士學位。周女士於中國房地產業擁有逾二十二年經驗。彼亦現任上海城開董事及副總裁。



何彬先生
副總裁

何先生，36歲，為本公司副總裁。何先生持有上海復旦大學經濟學學士學位。彼曾任本公司及上海城開總裁助理。彼自二零一三年二月起為上海莘天置業有限公司總經理。何先生現時亦為上海城開副總裁。



陳建柱先生
公司秘書

陳先生，47歲，自二零一一年六月一日起擔任公司秘書。彼於二零一三年二月獲委任為董事會秘書兼法務副總監。陳先生畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦獲英國倫敦大學法律碩士學位，並獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾十八年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

董事會謹此呈報本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註45及18。

業務回顧

本集團業務回顧之討論及分析載於本年報第10至17頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於第82頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零一七年五月二十九日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.4港仙及現金特別股息每股1.9港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.2港仙及現金特別股息每股1.6港仙)，惟須待股東在二零一七年股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一六年十二月三十一日並無充足實繳盈餘可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過削減於二零一六年十二月三十一日本公司股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入本公司之實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息及特別股息(「**削減股份溢價**」)。在二零一七年股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准削減股份溢價。削減股份溢價之細節將於適當時候以公告的形式予以披露。

待股東於二零一七年股東週年大會上批准建議削減股份溢價及建議分派末期股息以及特別股息後，預計末期股息及特別股息單將於二零一七年六月二十六日(星期一)或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續**出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之資格**

二零一七年股東週年大會擬訂於二零一七年五月十九日(星期五)舉行。為釐定有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月十六日(星期二)至二零一七年五月十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一七年五月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

收取建議末期及特別股息之資格

為釐定有權收取建議末期及特別股息之股東，本公司將於二零一七年五月二十六日(星期五)至二零一七年五月二十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零一七年股東週年大會上批准方始作實)，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一六年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一六年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第190頁。

股本

本公司股本於截至二零一六年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

具控股股東特定履行契諾的融資／貸款協議

- (i) 誠如本公司日期為二零一四年七月十日之公告所披露，於二零一四年七月十日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資(「融資」)訂立為期36個月之融資協議(「融資協議」)，以為二零一四年到期的400,000,000美元高級票據之還款、本公司之融資費用付款及一般企業用途提供資金。根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司控股股東上實控股終止於本公司已發行股本中擁有最少51%及附帶51%投票權之實益控股權，或終止對本公司擁有管理控制權，則所有貸款連同累計利息及任何按照融資累計之其他款項將即時到期及償還。於本年報日期，上實控股擁有本公司具投票權之股本約71.00%。於二零一六年一月十二日，本公司已悉數償還所有貸款本金額1,826,000,000港元及65,000,000美元且融資項下或與其有關之所有責任已獲解除。

- (ii) 誠如本公司日期為二零一六年十一月二十四日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議(「**貸款協議**」)，用於歸還本公司以外幣計價的股東貸款。貸款協議規定，本公司控股股東上實控股應維持於本公司的控股權益不低於51%，並維持該51%控股權益的相關投票權附帶的控制及管理本公司的權利(「**控股契諾**」)。違反控股契諾將構成貸款協議項下的違約。於本年報日期，上實控股實益擁有本公司已發行股本總額的約71.00%。

除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

重大出售及收購事項

本公司之重大出售及收購事項之詳情載於綜合財務報表附註33及36。

儲備

本公司與本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之儲備變動詳情載於綜合股本權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日並無充足實繳盈餘可供分派予股東。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於以下情況不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司無法或將於派息後無法支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於二零一六年十二月三十一日有股份溢價賬10,115,153,000港元(於二零一五年十二月三十一日：10,115,153,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事會報告

董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，本公司之董事如下：

執行董事

季崗(主席兼總裁)

周軍

陽建偉

楊彪

叶維琪

黃非

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

根據本公司之公司細則第87條細則，黃非女士、范仁達先生及李家暉先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。將於二零一七年股東週年大會上提呈獨立普通決議案，以重選黃非女士為執行董事及重選范仁達先生及李家暉先生為獨立非執行董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團在一年內不可在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而終止之服務合約。全體董事與本公司已簽訂服務合約，全部任期為三年。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註44所披露者外，於二零一六年十二月三十一日或截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

管理合約

截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

重大合約

除本董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度或截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關及本公司控股股東或其任何附屬公司於當中擁有直接或間接重大權益且仍然生效之重大合約；及
- (ii) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度或截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約以向本公司或其任何附屬公司提供服務。

董事於競爭業務之權益

概無本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

董事及高級管理層簡介

本集團董事及高級管理層簡介載於本年報第56至第62頁。

董事及高級管理層的酬金

本公司董事及高級管理層的薪酬概要分別載於綜合財務報表附註10及44(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司已發行 股本概約百分比
周軍	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事(作為實益擁有人)授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益，詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份的好倉

上實控股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔法團權益 概約百分比
季崗	實益擁有人	-	0	0.00%
周軍	實益擁有人	195,000	0	0.02%
陽建偉	實益擁有人	-	0	0.00%

附註：

1. 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益，截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	於 二零一六年		於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於
			一月一日 尚未行使	十二月 三十一日 尚未行使				
季崗	二零一一年九月二十日	22.71	350,000	-	-	350,000	0	
周軍	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	600,000	0	
陽建偉	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	-	100,000	180,000	0	

根據上實控股之購股權計劃於二零一一年九月授出之購股權可於二零一一年九月二十一日起至二零一六年九月二十日止期間分三期行使，即：

- 二零一一年九月二十一日至二零一二年九月二十日(最多可行使獲授購股權的40%)
- 二零一二年九月二十一日至二零一三年九月二十日(最多可行使獲授購股權的70%)
- 二零一三年九月二十一日至二零一六年九月二十日(可悉數行使獲授購股權)

上海醫藥

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目	佔法團權益 概約百分比
季崗	實益擁有人	50,000	—	0.01%

除本報告披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

根據股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納購股權計劃。

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出41,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多合共41,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一六年十二月三十一日之已發行股本約0.87%。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

董事會報告

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於 二零一六年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於 二零一六年 十二月 三十一日 尚未行使
董事								
周軍	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	—	—	—	7,000,000
楊彪	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	—	—	—	7,000,000
叶維琪	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
黃非	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
杜惠愷， 太平紳士	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
黃英豪 ²	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	1,000,000	0
范仁達	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
李家輝	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
高級管理層及 僱員	二零一零年 九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	12,750,000	—	—	—	12,750,000
合計				42,750,000	—	—	1,000,000	41,750,000

附註：

- 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日起至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)
- 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

根據股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會通過之普通決議案，本公司已採納新購股權計劃。

茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本年報所使用者具有相同涵義。誠如通函所披露，新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。新購股權計劃旨在令本公司可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵及／或獎賞。董事會認為新購股權計劃將為合資格參與者提供獲得本公司股份之機會，並鼓勵合資格參與者為本公司及其股東之整體利益而致力提高本公司之價值。新購股權計劃之條文符合上市規則第十七章規定。有關新購股權計劃之進一步詳情可查閱通函。

自採納日期起至二零一六年十二月三十一日止，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

除本報告所披露者外，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節內。

審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，*太平紳士*及范仁達先生。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會亦已審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核年終財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。

關連交易及持續關連交易

載於綜合財務報表附註43及44之若干關連人士交易為上市規則項下之持續關連交易及／或關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的本公司關連交易及持續關連交易(亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註43披露)詳情載列以下。

關連交易

出售上海城開龍城之股本權益

於二零一六年五月十二日，上海城開與中庚地產實業集團有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，上海城開同意於股權轉讓協議簽署後360日內以代價人民幣1,907,000,000元向買方出售上海城開龍城之40%股本權益，代價將由買方全數以現金支付(「出售事項」)。有關出售事項之進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零一六年五月十二日及二零一六年六月二十三日之公告及通函及綜合財務報表附註33(b)(ii)。

買方由梁衍鋒先生(「梁先生」)全資擁有，梁先生亦持有中庚國際集團有限公司之全部已發行股本，而中庚國際集團有限公司於二零一三年六月自本公司收購力暉投資有限公司(當時擁有上海城開龍城之25%權益)之100%權益。因此，梁先生與中庚國際集團有限公司成為上海城開龍城之主要股東。因此，作為梁先生全資擁有之公司及其聯繫人士，買方為本公司附屬公司層面之關連人士。

持續關連交易

相互擔保

誠如上實控股日期為二零零九年十二月二十八日之通函所披露，上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立相互擔保協議，據此，上海城開與國資經營公司已同意相互擔保彼此不時從財務機構獲得不超過人民幣700,000,000元之貸款及信貸額度之責任。於二零零九年十二月十五日，上海城開與國資經營公司訂立第一份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約各方已同意將擔保限額由人民幣700,000,000元提高至人民幣1,200,000,000元。經第一份補充協議修訂之相互擔保協議由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

於二零一二年十二月六日，上海城開與國資經營公司訂立第二份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限再延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿；及(ii)將擔保限額由人民幣1,200,000,000元減少至人民幣400,000,000元。

於二零一五年二月九日，上海城開與國資經營公司訂立第三份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款。根據第三份補充協議，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限再延長兩年於二零一七年十二月三十一日屆滿；及(ii)將擔保限額自二零一六年一月一日起由人民幣400,000,000元減少至人民幣332,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，(i)上海城開獲得之貸款及信貸額度總額(國資經營公司已就此提供擔保)約為人民幣272,000,000元(相等於約303,707,000港元)(二零一五年：人民幣332,000,000元(相等於約396,000,000港元))；及(ii)國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額(上海城開已就此提供擔保)約為人民幣146,000,000元(相等於約163,019,000港元)(二零一五年：人民幣166,000,000元(相等於約198,000,000港元))。

根據經第一份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂之相互擔保協議，概無就國資經營公司提供之擔保抵押或將抵押上海城開或本公司之資產。董事(包括全體獨立非執行董事)認為，國資經營公司提供之擔保乃按一般商業條款訂立。

上海城開就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額提供擔保之年度上限，根據第三份補充協議於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣332,000,000元。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該持續關連交易於下列情況下而訂立：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中；
- (b) 按一般商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者或獨立第三者提供予本集團之條款；及
- (c) 根據監管持續關連交易之有關協議訂立，而交易條款屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已就持續關連交易按照《香港核證委聘準則》第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」及根據香港會計師公會發出之《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行有關程序，並已確認持續關連交易(a)已獲董事會批准；(b)以抽樣基準根據監管持續關連交易之有關協議；及(c)並無超出本公司相關公告中披露之上限。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身份	持有之本公司 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	3,415,883,000 (L) ^{2,3}	71.00%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,683,000 (L) ^{2,3,4}	71.24%

附註：

- 1. L指好倉。

董事會報告

2. 本公司3,365,883,000股股份由穎采有限公司持有。根據下文附註3所述之質押，本公司50,000,000股股份被視為由穎佳有限公司持有。穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
3. 該等權益包括由Invest Gain Limited(由於截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有的公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過其附屬公司(即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、香港南洋酒店有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約58.79%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之本公司3,415,883,000股股份中擁有權益。另外，本公司11,800,000股股份由上實集團之附屬公司上海實業貿易有限公司持有。

除本報告所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度總收入約1.93%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度總收入約0.40%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度總購貨額約15.09%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度總購貨額約9.15%。

本公司董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團五大客戶及供應商之股本中擁有任何權益。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本年報日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表，其將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於二零一七年股東週年大會提呈。

不競爭承諾

為應對上實集團、上實控股與本集團各自發展業務間之任何未來競爭，上實集團與上實控股已為本公司之利益就其本身並代表其附屬公司訂立一項日期為二零一一年十月二十八日之不競爭契據（「不競爭承諾」）。據此，上實集團及上實控股已各自向本公司承諾，以完成交易為條件及於不競爭期間（定義見本公司於二零一一年十月三十一日刊發之通函（「該通函」）），除上實控股除外業務及上實集團除外業務（定義見該通函）外，兩間公司均不會進行、從事、投資、參與或以其他方式於任何中國物業發展業務擁有權益，而該等業務與本集團之受限業務直接或間接競爭。不競爭承諾之詳情載於該通函。

本集團已接獲上實集團及上實控股之年度聲明，表明其已遵守不競爭承諾項下之承諾。本公司之獨立非執行董事已審閱上實集團及上實控股各自是否如上文所述有遵守承諾。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之資料變動載列如下：

- (a) 本公司執行董事周軍先生獲委任為上海醫藥之董事長、非執行董事及董事會轄下提名委員會委員，自二零一六年十月二十日起生效。
- (b) 本公司獨立非執行董事杜惠愷先生，*太平紳士*，已辭任東亞銀行有限公司（於聯交所上市之公司，股份代號：23）之獨立非執行董事及審核委員會委員，自二零一七年二月十八日起生效。

除上文披露者外，概無任何其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

捐款

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣2,140,000元（相等於約2,500,000港元）。

致謝

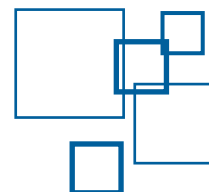
本人謹向董事會、我們的管理層和所有員工就他們在本年度的不懈努力；以及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司

季崗
主席

香港，二零一七年三月二十八日

財務報表



Deloitte.

致上海實業城市開發集團有限公司各股東
(在百慕達註冊成立的有限公司)

德勤

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於82至189頁的上海實業城市開發集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德行為準則(以下簡稱「準則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 投資物業估值

我們將投資物業估值識別為主要審核事項，原因為綜合財務狀況表的整體平衡至關重要，綜合損益及其他全面收入報表的投資物業公平值變動淨額至關重要以及釐定投資物業公平值時存在估計不確定性。

誠如綜合財務報表附註14所披露，於二零一六年十二月三十一日投資物業的公平值約為13,744,306,000港元，且公平值變動約260,505,000港元於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認。

貴集團投資物業於二零一六年十二月三十一日的公平值乃按與貴集團並無關連的獨立合資格估值師（「估值師」）進行的估值為基準而得出。該等估值取決於涉及本集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括市價、位於相同地點及狀況下的可比較物業的現行市場租金、預期未來市場租金及減價與復歸比率。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 與估值師討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設、所使用的數據及管理層的關鍵判斷領域；
- 與估值師討論，以了解本集團持有的投資物業是否按一致基準使用一致的方法進行估值；
- 評估估值模型中所採用的方法是否合理；及
- 通過查閱公開資料及比較實體的特定過往資料參數，評估估值所使用的主要關鍵參數是否合理。

關鍵審計事項

評估持作待售物業(「持作待售物業」)的可變現淨值

我們確定將評估本集團持作待售物業可變現淨值作為關鍵審核事項，是因為若干該等持作待售物業並非位於中華人民共和國(「中國」)北京及上海等對中國經濟形勢及當地政策變化較敏感的一線城市。因此，該等持作待售物業面臨賬面值低於其可變現淨值(「可變現淨值」)的風險。此外，釐定持作待售物業可變現淨值時存在估計不確定因素。

按綜合財務報表附註22所披露，本集團於截至二零一六年十二月三十一日擁有持作待售物業約6,343,749,000港元，其中金額約2,273,344,000港元與並非位於中國一線城市且於二零一六年十二月三十一日本集團尚未訂立任何預售協議的持作待售物業有關。並非位於一線城市或本集團尚未訂立預售協議的持作待售物業之減值虧損約221,104,000港元已於截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入報表確認。

本集團管理層參考估值師編製的獨立估值報告釐定並非位於中國一線城市且於截至二零一六年十二月三十一日本集團尚未訂立預售協議的持作待售物業之可變現淨值。估值依賴涉及本集團管理層與估值師作出的判斷及預測的若干重大參數，其中包括各項物業的性質、其位置及當前銷售價格。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們與評估本集團持作待售物業有關的流程包括：

- 了解及評估所採納的存貨撥備政策是否恰當及評估撥備政策是否妥當實施及是否與過往年度所採納的基準一致；
- 詢查位於一線城市的該等持作待售物業的預測物業售價(按管理層估計)，乃參考公開資料及通過以範例為基準核查本集團訂立的預售協議(倘適用)；
- 評估估值師的資格、能力及客觀性；
- 與估值師討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設、所使用的數據及管理層的關鍵判斷領域；
- 評估估值模式所採納的方法是否合理；及
- 通過以範例為基準核查公開資料及比較實體的特定過往資料的參數，評估估值所使用的關鍵參數是否合理。

獨立核數師報告

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照《百慕達公司法》第90條的規定，僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在依據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大

不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是俞堅民。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月二十八日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	5,490,564	3,871,923
銷售成本		(4,089,951)	(2,619,927)
毛利		1,400,613	1,251,996
其他收入	6(a)	487,781	132,610
其他開支、收益及虧損淨額	6(b)	(304,505)	(588,685)
投資物業公平值變動淨額	14	260,505	38,934
持作出售物業之減值虧損		(221,104)	(31,911)
分銷及銷售開支		(275,194)	(168,020)
一般及行政開支		(444,626)	(460,317)
出售附屬公司之收益	33(a)	—	1,640,999
透過出售一間附屬公司之出售資產收益	33(b)	2,395,035	—
出售聯營公司之收益	18	—	1,140
融資成本	7	(716,138)	(810,988)
應佔聯營公司收益	18	3,222	3,516
除稅前溢利		2,585,589	1,009,274
所得稅	8	(1,259,024)	(469,288)
年內溢利	9	1,326,565	539,986
年內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(1,293,710)	(874,922)
應佔聯營其他全面收益		(7,757)	(9,488)
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之收益淨額(扣除稅項)		439	129,917
年內其他全面開支		(1,301,028)	(754,493)
年內全面(開支)收入總額		25,537	(214,507)
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		521,888	517,385
非控股權益		804,677	22,601
		1,326,565	539,986
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		(110,368)	104,354
非控股權益		135,905	(318,861)
		25,537	(214,507)
每股盈利			
基本(港仙)	13	10.85	10.75
攤薄(港仙)	13	10.85	10.75

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	13,744,306	11,811,202
物業、廠房及設備	15	1,726,009	1,961,549
預付租賃款項	16	213,435	234,523
無形資產	17	56,945	60,903
於聯營公司之權益	18	1,135,065	1,215,340
於合營企業之權益	19	65,718	65,718
可供出售投資	20	265,662	295,441
已抵押銀行存款	21	20,937	43,665
其他應收款項	23	103,394	194,872
遞延稅項資產	32	409,786	344,564
		17,741,257	16,227,777
流動資產			
存貨	22	25,483,600	32,548,428
貿易及其他應收款項	23	1,259,937	3,346,931
應收關連公司款項	27	299,527	—
預付租賃款項	16	4,593	5,254
預付所得稅及土地增值稅		375,240	170,154
按公平值計入損益之財務資產	24	5,193	4,532
受限制及已抵押銀行存款	21	137,672	106,185
銀行結餘及現金	25	12,818,335	11,371,189
		40,384,097	47,552,673
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	5,173,828	7,137,933
應付關連公司款項	27	609,801	2,035,987
應付聯營公司款項	28	50,371	58,007
收購附屬公司應付代價	29	342,585	127,915
已收取銷售物業預售所得款項	30	7,996,881	4,967,064
銀行及其他借款	31	854,595	4,990,628
收取物色投資項目按金	34	—	1,991,880
應付所得稅及土地增值稅		2,497,983	1,888,785
應付股息		8,384	6,976
應付非控股股東股息		61,344	125,340
		17,595,772	23,330,515
流動資產淨值		22,788,325	24,222,158
總資產減流動負債		40,529,582	40,449,935

綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
遞延收益	26	195,776	—
應付一間關連公司款項	27	—	68,784
銀行及其他借款	31	13,891,575	17,243,011
遞延稅項負債	32	4,722,103	3,624,389
		18,809,454	20,936,184
		21,720,128	19,513,751
資本及儲備			
股本	35	192,451	192,451
儲備		12,098,372	12,343,455
本公司擁有人應佔權益		12,290,823	12,535,906
非控股權益		9,429,305	6,977,845
		21,720,128	19,513,751

載於第82頁至189頁之綜合財務報表已於二零一七年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

季崗
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(iv))	購股權儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(i))	投資重估 儲備 千港元	股東儲備 千港元	法定出資/ 合併儲備 千港元 (附註(ii))	其他儲備 千港元 (附註(iii))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年一月一日	192,461	10,325,453	—	66,842	52,526	—	164,686	2,214,569	(47,317)	1,423,608	(1,908,039)	12,484,789	7,630,043	20,114,832
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	517,385	517,385	22,601	539,986
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(533,460)	—	(533,460)	(341,462)	(874,922)
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,488)	—	(9,488)	—	(9,488)
可供出售投資公平值變動之收益 淨額(扣除稅項)	—	—	—	—	—	129,917	—	—	—	—	—	129,917	—	129,917
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	129,917	—	—	—	(542,948)	517,385	104,354	(318,861)	(214,507)
出售附屬公司後轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(321,591)	321,591	—	—	—
轉撥至可供分派儲備	—	(210,000)	210,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
確認為分派之股息(附註49)	—	—	(52,927)	—	—	—	—	—	—	—	—	(52,927)	—	(52,927)
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(63,669)	(63,669)
撤銷註冊附屬公司後償還資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(104,705)	(104,705)
收購一間附屬公司之額外權益 (附註(v))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(214,951)	(214,951)
沒收購股權	—	—	—	(17,475)	—	—	—	—	—	—	17,475	—	—	—
購回普通股(附註(v))	(10)	(300)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(310)	—	(310)
成立一間附屬公司後非控股權益 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,988	49,988
轉撥	—	—	—	—	—	—	9,040	—	—	—	(9,040)	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	192,451	10,115,153	157,073	49,367	52,526	129,917	173,726	2,214,569	(47,317)	559,069	(1,060,628)	12,535,906	6,977,845	19,513,751
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	521,888	521,888	804,677	1,326,565
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(624,938)	—	(624,938)	(668,772)	(1,293,710)
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,757)	—	(7,757)	—	(7,757)
可供出售投資公平值變動之收益 淨額(扣除稅項)	—	—	—	—	—	439	—	—	—	—	—	439	—	439
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	439	—	—	—	(632,695)	521,888	(110,368)	135,905	25,537
出售附屬公司後轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(754)	754	—	—	—
確認為分派之股息(附註49)	—	—	(134,715)	—	—	—	—	—	—	—	—	(134,715)	—	(134,715)
沒收購股權	—	—	—	(1,165)	—	—	—	—	—	—	1,165	—	—	—
非控股權益資本化其借款予本集團 為注資(附註27(v))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,315,555	2,315,555
轉撥	—	—	—	—	—	—	101,952	—	—	—	(101,952)	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	192,451	10,115,153	22,358	48,202	52,526	130,356	275,678	2,214,569	(47,317)	(74,380)	(638,773)	12,290,823	9,429,305	21,720,128

綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (ii) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」, 為非控股權益)於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例), 作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (iii) 其他儲備指收購華欣大集團(定義見附註27(v))後, 本公司擁有人在向非控股股東收購上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)之餘下1.0%權益時出資之溢價。該項收購並無改變本集團對上海世貿之控制權, 已入賬作為股權交易。現金代價92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值44,957,000港元兩者之差額為47,317,000港元, 已直接於權益確認為其他儲備, 並歸於本公司擁有人。
- (iv) 根據二零一五年五月二十七日通過之特別決議案, 本公司已將210,000,000港元之款項由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬, 以增加本公司之可供分派儲備, 藉以在股息政策及日後向股東作出分派方面賦予本公司更大彈性。
- (v) 二零一五年八月, 本公司於市場以平均價每股1.24港元回購250,000股本公司每股面值為0.04港元之普通股股份(「股份購回」), 股份購回總代價約為310,000港元, 從本公司可作分派股息的實繳盈餘撥付。
- (vi) 二零一五年十二月二十八日, 本公司向一名非控股股東收購一間附屬公司之其餘20%權益, 代價為214,951,000港元。該項收購並無改變本集團對該附屬公司之控制權, 已入賬作為股權交易。由於該附屬公司於二零一四年九月十日成立, 自成立以來一直未投入營運, 因此現金代價之公平值與非控股股東所持之20%資產淨值份額相若。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	2,585,589	1,009,274
經以下調整：		
投資物業公平值變動淨額	(260,505)	(38,934)
物業、廠房及設備折舊	96,742	114,292
攤銷預付租賃款項	6,453	6,814
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	282	(39,945)
融資成本	716,138	810,988
利息收入	(212,495)	(95,605)
可供出售投資之股息收入	(368)	(323)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(1,000)	(1,429)
土地回收收益	(209,999)	—
持作出售物業減值虧損	221,104	31,911
其他應收款項確認之減值虧損	120,038	16,464
出售附屬公司之收益	—	(1,640,999)
通過出售附屬公司出售資產收益	(2,395,035)	—
出售一間聯營公司之收益	—	(1,140)
豁免收購附屬公司產生的應付代價	(27,299)	—
應佔聯營公司收益	(3,222)	(3,516)
未變現匯兌(收益)虧損	(39,783)	474,727
營運資金變動前之經營現金流量	596,640	642,579
存貨減少(增加)	2,326,285	(4,158,846)
貿易及其他應收款項增加	(1,554,018)	(4,312)
貿易及其他應付款項增加	594,480	1,574,511
應付聯營公司款項減少	(4,045)	(11,130)
自出售物業收取之預售所得款項增加	3,507,695	2,761,498
經營所得現金	5,467,037	804,300
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	(842,329)	(698,708)
經營活動所得現金淨額	4,624,708	105,592

綜合現金流量表 

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動			
出售附屬公司所得款項淨額	33(a)(i)及(ii)	—	2,147,943
通過出售附屬公司出售資產所得款項淨額	33(b)(i)及(ii)	2,118,926	—
出售一間聯營公司所得款項淨額	18	—	12,013
收取有關出售附屬公司應收代價		2,563,080	—
收購一間附屬公司之付款淨額	36	(2,338,081)	—
代表分割地盤1及2持有人的建設成本付款 (定義見附註33(b)(i))		(3,284,944)	—
償還收購附屬公司應付代價	29	(28,964)	(471,555)
購買物業、廠房及設備		(8,303)	(49,373)
出售物業、廠房及設備所得款項		21,283	136,229
出售投資物業所得款項		35,061	—
投資物業已付開發成本		(418,525)	—
已收土地收回補償		245,957	—
就物色投資項目向第三方收取之按金	34	—	1,633,628
就物色投資項目向非控股股東收取之按金	34	—	358,252
向一非控股股東收回就物色投資項目之按金	34	(358,252)	—
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		(19,352)	339,954
已收可供出售投資股息		368	323
已收一間聯營公司股息	18	4,579	12,090
已收利息		212,495	95,605
已收應收代價利息		36,492	—
墊款予一名獨立第三方		(69,409)	(194,872)
獨立第三方還款		151,869	96,831
墊款予一間關連公司		(313,384)	—
一間前聯營公司還款		—	85,068
出售可供出售資產所得款項		11,682	—
購買可供出售投資		—	(13,872)
投資活動(所用)所得現金淨額		(1,437,422)	4,188,264
融資活動			
新造銀行及其他借款所得款項		12,100,202	8,671,880
償還銀行及其他借款		(12,805,425)	(6,045,796)
還款予關連公司		(217,898)	(734,845)
關連公司墊款		1,083,419	756,363
收購一間附屬公司之額外權益之付款		—	(214,951)
撤銷註冊一間附屬公司後償還資本		—	(104,705)
在成立附屬公司時非控股股東注資		—	49,988
購回股份之付款		—	(310)
發行墊付債券應佔之交易成本		(12,331)	(22,952)
已付非控股權益股息		(58,435)	(125,376)
已派付股息		(133,264)	(52,374)
已付利息		(926,144)	(1,229,362)
融資活動(所用)所得現金淨額		(969,876)	947,560
現金及現金等價物增加淨額		2,217,410	5,241,416
於年初之現金及現金等價物		11,371,189	6,424,164
外幣匯率變動之影響		(770,264)	(294,391)
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列		12,818,335	11,371,189

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)為一間公眾有限公司，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司為上海實業控股有限公司(「上實控股」)(於香港註冊成立並於聯交所上市)。其最終母公司為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號之修訂本	
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及	可接納折舊及攤銷方法之分類
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物
香港會計準則第41號之修訂本	

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第1號之修訂本「披露計劃」

本集團於本年度首次採用香港會計準則第1號「披露計劃」之修訂本。香港會計準則第1號之修訂釐清，倘披露產生之資料並不重要，則實體毋須按香港財務報告準則規定提供具體披露，並就披露提供有關合併及分列資料基礎之指引。然而，該等修訂重申倘在符合香港財務報告準則之具體要求下仍不足以令使用財務報表之人士理解特定交易、事件及狀況對實體之財務狀況及財務表現之影響，則實體應考慮提供額外披露。

此外，該等修訂釐清，實體應佔聯營公司及合營企業使用權益法入賬之其他全面收入應與自本集團產生者分開呈列，且應根據其他香港財務報告準則分為以下應佔項目：(i)其後將不會重新分類至損益；及(ii)其後將會於符合特定條件時重新分類至損益。

有關財務報表之架構，該等修訂提供附註系統化排序或分類之例子。

本集團已追溯應用該等修訂。於過往年度，本公司應佔聯營公司之其他全面收入使用權益法入賬並未於其他全面收入中與自本集團產生者分開呈列，因此對其他全面收入之項目呈列進行修改以反映有關變動。此外，若干附註之分類及排序已進行修改以凸顯本集團活動中管理層認為對了解本集團財務表現及財務狀況最為相關的領域。除上述呈列及披露變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並無對該等綜合財務報表中本集團之財務表現或財務狀況造成任何影響。

除上述者外，本年度應用香港財務報告準則之該等修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改善 ⁵
香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付款項交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合同 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「財務工具」

香港財務報告準則第9號引入了有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類和計量新要求及金融資產的減值要求。

有關本集團的香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的皆以收集合同現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有的債務工具，及在其金融資產的合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，其計量乃按公允值計量且其變動計入其他全面收益中(「按公平值計入其他全面收益」)。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「財務工具」(續)

根據本集團於二零一六年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，就擁有可供出售投資及金融資產的實體來說，將來應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團的金融資產分類及計量造成重大影響。本集團的可供出售投資(包括目前按成本扣除減值列值的可供出售投資)將按公平值計入損益計量或指定為按公平值計入其他全面收益(惟須符合指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能會導致信貸虧損的過早撥備，而有關本集團按攤銷成本法計量的金融資產尚未產生信貸虧損。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」及相關修訂

香港財務報告準則第15號已經發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋等現時之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓已承諾貨品或服務之收入金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立之合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約之履約責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會發表香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關對履約責任的識別、主事人與代理人代價以及牌照申請指引。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」及相關修訂(續)

本集團確認下列來自主要來源的收益，其已披露於附註5：

- 住宅及商用物業發展(包括物業銷售)；
- 物業投資(包括物業租賃之租金收入及物業管理服務收入)；及
- 酒店經營(包括酒店經營收入)。

本公司董事已作出初步評估，來自住宅及商用物業開發之收益僅表示來自銷售物業之一項履約責任，因此將會在相應商品之控制權移交客戶時就此項履約責任確認收益。這與香港會計準則第18號項下獨立收益組成部分之目前確認類似。

就來自物業投資及酒店經營之收益而言，本公司董事已作出初步評估，該等履約責任將於履行相關服務時達成，且目前用於計量該等履約責任悉數達成過程之方法根據香港財務報告準則第15號將仍屬妥當。

本公司董事目前仍在評估應用香港財務報告準則第15號對本集團財務報表產生之全面影響，且在本公司董事完成詳細審閱之前不太可能提供影響之合理財務估計。此外，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表之更多披露。因此，上述初步評估可能有所變動。本公司董事現時無意提早應用香港財務報告準則第15號並擬在採用時使用全面追溯法。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一六年十二月三十一日，如附註42所披露，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔59,577,000港元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。然而，在本公司董事進行詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

香港會計準則第7號披露計劃之修訂本

該等修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，該等修訂規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

該等修訂應用於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間，並許可提早應用。應用該等修訂可能導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動產生的負債的綜合財務狀況表的期初及期末結餘的對賬，將於應用該等修訂時提供。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如就存貨計量為本之香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或就減值評估為本之香港會計準則第36號「資產減值」所用之在用價值）除外。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

集團內的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

並無導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動，乃按權益交易入賬。本集團之權益相關部分(包括儲備)及非控股權益之賬面金額，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益之變動。經作出重新歸屬相關權益調整後非控股權益之賬面值與已付或已收代價公平值之間的任何差額乃於權益部分直接確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收入確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實控股控制之附屬公司／業務。

綜合財務報表包括因同一控制合併產生合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首次受控制方所控制當日經已合併。

合併實體或業務之淨資產已按控制方現行賬面值合併入賬。同一控制合併時，並無確認有關商譽或議價收購收益款項。

綜合損益及其他全面收入報表包括由最早呈報日期或合併實體或業務首次受同一控制之日期(以較短者為準，而不論同一控制合併之日期)起各合併實體或業務之業績。

綜合財務報表所呈列之比較金額，乃假設該等實體或業務已於過往報告期末或其首次受同一控制時(以較短者為準)已合併入賬。

3. 主要會計政策(續)

業務合併

業務收購採用收購法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和。有關收購之成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或本集團所訂立以取代被收購方股份為基礎付款安排之以股份為基礎付款安排有關的負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量(見下文之會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前持有被收購方股權(如有)之公平值之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之權利之非控股權益，初步可按公平值或按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或(如適用)另一項香港財務報告準則所訂明之基準計量。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

當本集團於一項業務合併轉讓之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價則按收購日期之公平值計量，並計入作為業務合併轉讓之代價之一部分。合資格作計量期間調整之或然代價之公平值變動會追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不合資格作計量期間調整之或然代價之公平值變動其後之會計處理方法，取決於或然代價之分類方式。分類為權益之或然代價不會在其後報告日期重新計量且其後結算在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(倘適用)重新計量至公平值，而相應盈虧將於損益確認。

若業務合併乃分階段完成，本集團先前持有被收購方之股權則於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平值，所產生之收益或虧損(如有)乃於損益內確認。於收購日期前已在其他全面收入確認之於被收購方之權益所產生之金額，倘於該權益被出售時有關處理方式屬妥當，則重新分類至損益。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末仍未完成，本集團則會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，並確認額外資產或負債，以反映取得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力為參與被投資方財務及經營政策決定之權力，惟並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益法的聯營公司及合營企業之財務報表乃按類同交易及類同情況的事件下本集團的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，其後予以調整以確認本集團分佔之聯營公司或合營企業溢利或虧損及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(包括實質上組成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分之任何長期權益)，本集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起，對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於收購成本，則會於收購投資之期間即時在損益確認。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。在有需要時，投資(包括商譽)之全部賬面值會作為單一資產，根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(在用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值以進行減值測試。任何已確認減值虧損組成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以該投資之可收回金額其後增加為限。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

當本集團對聯營公司不再有重大影響或不再共同控制合營企業時，則入賬列為出售該被投資公司之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。此外，本集團就該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益的所有數額(按相同基準)，猶如直接出售該聯營公司或合營企業的相關資產或負債予以入賬。因此，倘該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益的收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團會在不再使用權益法時將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類的調整)。

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易，僅在聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團綜合財務報表中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升値之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。本集團所有根據經營租約持有以賺取租金或資本升値之物業權益均分類及入賬作為投資物業，並採用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有作生產用途或供應貨物或服務，或行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇(下述在建工程除外)，乃按成本值扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

於估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目(在建工程除外)之成本減其剩餘價值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末審閱，而估計之任何變動之影響則按預期基準入賬。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

就生產、供應或行政用途之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。根據本集團之會計政策，成本包括專業費用及(就合資格資產而言)已資本化借款成本。該等物業於竣工及可用作擬定用途時分配至合適的物業、廠房及設備類別。該等資產於其可用作擬定用途時開始折舊，基準與其他物業資產相同。

根據融資租賃持有的資產於其預期可用年期內按與自有資產相同的基準進行折舊。然而，倘不能合理確定於租期結束時將獲得所有權，則資產於租期與其可使用年期兩者當中的較短者進行折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值間之差額計算，並於損益確認。

業務合併獲得之無形資產

業務合併獲得之無形資產乃獨立於商譽確認及初步按其於收購日之公平值(視作其成本)確認。

於初步確認後，無限定使用年期之無形資產按成本扣減任何其後累計減值虧損列賬(有關有形及無形資產減值虧損之會計政策見下文)。

有形及無形資產減值(商譽除外)

於報告期末，本集團檢討其具有限使用年期之有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，該資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損之程度(如有)。倘不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，將企業資產分配至能確定合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。

無限定使用年期之無形資產每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值(商譽除外)(續)

可收回金額是指公允價值減去銷售成本後的餘額和使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產未針對該風險調整估計未來現金流量的特有的風險。

如果資產(或現金產出單元)的可收回金額估計低於其賬面金額，則將該資產(或現金產出單元)的賬面金額減記至其可收回金額。分攤資產減值損失時，應當先抵減商譽的賬面價值(如適用)，再根據資產組中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。抵減後的各資產的賬面價值不得低於以下三者之中最高者：該資產的公允價值減去處置費用後的淨額(如可確定的)、該資產預計未來現金流量的現值(如可確定的)和零。因此而導致的未能分攤的減值損失金額，應當按照相關資產組中其他各項資產的賬面價值所佔比重進行分攤，減值損失計入當期損益。

如果減值損失在以後期間轉回，該資產(或現金產出單元)的賬面金額會增記至重新估計後的可收回金額，但增加後的賬面金額不高於假定資產(或現金產出單元)在以往年度未確認減值損失情況下所確定的賬面金額，減值損失的轉回計入當期損益。

存貨

持作出售物業及待售發展中之物業

持作出售物業及待售發展中之物業按各個別成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括該等物業之收購成本及其他直接應佔成本。成本以加權平均法計算。

其他

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬，成本以加權平均法計算。

可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及銷貨所需成本。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。收益會就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼而作出扣減。

當收入金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很有可能流入本集團及當目標集團各項活動均符合具體條件時，本集團將確認收入，詳情如下：

銷售商品

貨品銷售之收益於貨品交付及所有權轉移時確認，屆時以下所有條件已獲達成：

- 本集團已轉移貨品所有權之重要風險及回報予買方；
- 本集團既不保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不保留對已售貨品之實際控制權；
- 收益金額能可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將產生之成本能可靠地計量。

具體而言，來自在日常業務過程中出售物業之收益在各物業已落成並交付予買家時確認。於符合以上收益確認準則前已自買家收取之按金及分期款項在流動負債項下計入綜合財務狀況表。

租金收入

本集團確認來自經營租賃的收入政策於下文「租賃」中詳述。

提供服務

物業管理服務收入乃於提供服務時確認。

來自酒店業務之收益包括房間租金、餐飲銷售及其他配套服務，其乃在提供服務時確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

利息及股息收入

利息收入乃在可能有經濟利益將流入本集團且收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按時間基準經參考尚未償還本金及按適用實際利率(即將估計未來現金收款於財務資產之預期年期內實際折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率)累計。

投資股息收入於確定股東有權收取付款時確認，惟以經濟利益有可能流入本集團及收入金額能可靠地計量為限。

租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。在磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，於租約年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款(包括經營租賃項下持有所收購土地的成本)於租賃期間按直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃時獲得租賃優惠，該優惠將被確認為負債。該等優惠總收益額以直線法確認為租金支出扣減。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債(按適用者)之公平值計入或扣除。收購按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產

本集團之財務資產分為下列特定類別：按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項以及可供出售(「可供出售」)財務資產。分類乃取決於財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。所有一般財務資產買賣按交易日基準確認及取消確認。一般買賣指須於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之財務資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實質折現估計未來現金收款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為於短期出售而購入；或
- 於初步確認時，屬本集團共同管理，且最近有實際短期獲利趨勢之已識別財務工具組合其中部分；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

按公平值計入損益之財務資產按公平值列賬，而因重新計量而產生之任何盈虧於產生期間直接於損益確認。按公平值計入損益之財務資產於損益確認之盈虧淨額包括就財務資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他開支、收益及虧損淨額」項目。公平值按附註39所述方式釐定。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、有限制及已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值入賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入使用實際利率法確認，惟短期應收款項所確認之利息並不重大。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定可供出售或並非列作按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生項目。

本集團所持有歸類為可供出售財務資產並於活躍市場買賣之股本證券，於各報告期末按公平值計量。可供出售股本工具之賬面值變動會在其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資獲出售或確定減值，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可供出售股本工具之股息於本集團收取股息之權利確立時在損益確認。

於報告期末，並無活躍市場所報市價且其公平值未能可靠地計量之可供出售股本投資，及與非上市股本工具掛鈎及必須以非上市之股本工具作交收之衍生工具，乃按成本扣減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

財務資產減值

除按公平值計入損益之財務資產外，財務資產乃於報告期末就減值跡象進行評估。財務資產在有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認財務資產後發生之一項或以上事件而受到影響時被視為已減值。

就可供出售股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本被視為減值之客觀證據。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手方之重大財務困難；或
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；或
- 貸款人有可能將會破產或進行財務重組。

就貿易應收款項等若干類別財務資產而言，即使按個別評估為不作減值之資產亦會按集體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內逾期付款超過平均信貸期之次數增加、與應收款項違約有關之國家或地方經濟環境之可觀察變動。

按攤銷成本列賬之財務資產(即貸款及應收款項)，確認之減值虧損金額為資產賬面值與按財務資產原實際利率折算之預期未來現金流量現值間之差額。

就按成本列賬之財務資產(即按成本列賬之可供出售財務資產)而言，減值虧損金額為按資產賬面值與以類似財務資產之現行市場回報率貼現之預期未來現金流量現值間之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，減值虧損直接於財務資產賬面值扣除，惟貿易應收款項則透過撥備賬扣除其賬面值。撥備賬賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入損益。

倘按公平值列賬之可供出售財務資產被視為出現減值，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損會在期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀認為與於確認減值虧損後發生之事件有關，則過往已確認之減值虧損透過損益撥回，以於減值日期撥回之投資賬面值不得超過倘未有確認減值而應有之攤銷成本為限。

就按公平值列賬之可供出售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。倘於減值虧損後公平值有任何增加，均會在其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

由集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明本集團資產剩餘權益扣除其所有負債後之任何合約。由本集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司自有股本工具乃直接於權益確認及扣減。概不就買賣、發行或註銷本公司自有股本工具而於損益確認收益或虧損。

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司及聯營公司之款項、應付股息、應付予非控股股東之股息、收購附屬公司應付代價、銀行及其他貸款以及收取物色投資項目按金，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實質貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率法確認。

取消確認

本集團僅於自資產收取現金流量之合同權利屆滿，或已將財務資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時取消確認財務資產。

完全取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認及累計入權益之累計收益或虧損之總和間之差額於損益內確認。

本集團於及僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認財務負債。被取消確認財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

短期福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利之未貼現金額確認。全部短期僱員福利確認為開支，除非另有香港財務報告準則規定或准許將該部分福利計入資產成本。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已支付之款項後確認負債。

以股份為基礎付款之安排

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

向僱員作出之以權益結算及以股份為基礎之付款按權益工具於授出日期的公平值計量。

按以權益結算及以股份為基礎之付款的授出日期釐定的公平值根據本集團對最終歸屬之權益工具之估計，於歸屬期間連同權益(購股權儲備)之相應增加以直線法支銷。於各報告期末，本集團修訂其對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原來估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映修訂估計，並於購股權儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出之購股權公平值即時於損益支銷。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備內確認之金額將會轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，過往於購股權儲備內確認之金額將會轉撥至累計虧損。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入報表內呈報之「除稅前溢利」有所不同，原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。本集團之即期稅項使用於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率計算得出。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可能動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額乃來自初步確認(業務合併除外)並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差額乃來自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就有關於附屬公司及聯營公司之投資及於一間合營企業之權益之應課稅暫時性差額確認，惟本集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額可能將不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅以可能將有充裕應課稅溢利動用以抵銷暫時性差額之利益及預期其可於可見將來撥回方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並扣減至不再有可能有充裕應課稅溢利以容許收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映因本集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而將於報告期末出現之稅務後果。

就計量以公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假定被推翻，否則有關物業之賬面值被假定為可通過出售全數收回。倘有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的乃隨著時間流逝，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則有關假定被駁回。倘假定被駁回，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據上述香港會計準則第12號「所得稅」所載一般原則計量(即根據該等物業將被收回之預期方式計量)。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益內確認，除非其關於在其他全面收入確認或直接於權益確認之項目，在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘業務合併之初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將計入業務合併之會計處理。

3. 主要會計政策(續)

政府補助

政府補助乃在合理地保證本集團將會符合政府補助之附帶條件以及將會得到補助後，方予以確認。

政府補助乃於本集團確認擬以補助用作彌償之相關成本為開支期間內按系統化基準於損益內確認。

應收作為已產生開支或虧損補償或作為對本集團提供即時財務支援而並無未來有關成本之政府補助乃在應收期間於損益內確認。

借款成本

為購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)直接應佔之貸款成本加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致可供其擬定用途或銷售之時為止。

就有待於合資格資產支銷之特定貸款之暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資格作資本化之貸款成本扣除。

所有其他貸款成本於其產生期間於損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之當前匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之當前匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額，以及重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額，均於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之當前匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按年內之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入內確認及於匯兌儲備項下之權益內累計(於適當時候計入非控股權益)。

3. 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件而承擔現有責任(法定或推定)及本集團可能將須履行該責任，並且可就責任金額作出可靠估計，則確認撥備。

所確認之撥備金額為對於報告期末清償現有責任所需代價之最佳估計，並計及責任涉及之風險及不明朗因素。倘撥備採用清償現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則為該等現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響屬重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可向第三方收回時，倘實質上確定將可獲得償付及應收款項金額能夠可靠計量，則應收款項確認為資產。

4. 重大會計判斷及估計之主要來源

於應用本集團之會計政策(載於附註3)時，本公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會被持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂期間，則會於該期間確認該修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則會於修訂及未來期間確認該修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重大影響之重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合併斷定本集團的若干投資物業乃按目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。於二零一六年十二月三十一日，該等物業賬面值為6,951,988,000港元(二零一五年：7,201,697,000港元)。至於「出售」之假定未有被駁回的投資物業，本集團已進一步確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，此乃從出售中收回該項中國物業時需支付之額外稅項。於二零一六年十二月三十一日，該等物業賬面值為6,792,318,000港元(二零一五年：4,609,505,000港元)。

有關本集團的投資物業及與投資物業的公平值變動有關的遞延稅項分別載於附註14及32。

4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

估計不明朗因素之重要來源

以下為對於將來之主要假設，及於報告期末之其他估計不明朗因素之主要來源，其存在或需對下個財政年度內之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

持作出售物業之估值

本集團之持作出售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。倘可變現淨值減少，可能須就持作出售物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對物業之賬面值及撇減作出相應調整。

本集團之持作出售之物業位於中國內之若干城市，包括一線城市例如北京及上海，在一線城市以外城市之持作出售物業對中國經濟環境變動更為敏感。於二零一六年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為6,343,749,000港元(二零一五年：6,600,716,000港元)。本集團之持作出售之物業詳情載於附註22。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已於損益確認並非位於一線城市或本集團尚未訂立任何預售協議的持作待售物業減值虧損約221,104,000港元(二零一五年：31,911,000港元)。

投資物業之公平值估計

投資物業之估值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸潛力適當撥備計算得出。

參考有關可比銷售交易評估公平值之投資物業，公平值根據類似物業於活躍市場之現行價格釐定。倘就估計投資物業之公平值而言並無類似物業於活躍市場之現行價格，則本集團將考慮多項資料來源，包括：

- (a) 於活躍市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期交易價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響。

其公平值乃採用投資法評估之投資物業，主要為持作賺取來自現有租賃合約之租金收入之投資物業，公平值基於對未來現金流量作出之可靠估計(以任何現有租賃之條款以及(如可行)同一地點和狀況下同類物業的現時市場租金等外部證據作支持)釐定，並使用能反映現金流量金額及時間不確定之現時市場評估之復歸比率計算。

投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為13,744,306,000港元(二零一五年：11,811,202,000港元)。儘管管理層委聘獨立專業合資格，與本集團無任何關連之估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能上升或下跌。

有關本集團投資物業的詳情載於附註14。

5. 收入及分部資料

分部資料

本集團主要從事住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司董事(即主要經營決策者)僅審閱本集團根據附註3所載會計政策之相同政策編製的整體業績及財務狀況以作資源分配及績效評估。因此，本集團僅列示一個單一經營分部，並無呈列進一步分析。

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干財務工具)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

收入分析

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內折扣及銷售相關稅項)。

本集團之主要業務活動收入分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售物業之收入	4,557,433	2,902,873
物業租賃之租金收入	654,358	696,086
物業管理服務收入	94,703	100,779
酒店經營之收入	184,070	172,185
	5,490,564	3,871,923

綜合財務報表附註 

6a. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地收回收入(附註(i))	209,999	—
銀行存款利息收入	141,081	88,533
其他利息收入(附註(ii))	71,414	7,072
物業、廠房及設備之租金收入	20,700	4,506
可供出售投資之股息收入	368	323
市場推廣及展覽活動之收入	5,962	5,327
其他	38,257	26,849
	487,781	132,610

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有的一塊賬面價值約為人民幣30,780,000元(相當於約35,958,000港元)的土地被中國上海相關政府部門收回，補償金約為人民幣210,510,000元(相當於約245,957,000港元)。
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，其他利息收入包括約36,492,000港元的款項(二零一五年：零)為於二零一五年十二月二十八日出售珠海淇澳島項目(定義見附註33(a)(i))應收代價之已收利息。有關出售珠海淇澳島項目及未結清應收代價利息收入的安排詳情載於附註33(a)(i)。其他利息收入亦包括約23,608,000港元的款項(二零一五年：零)為非即期計息其他應收款項之已收及應收利息。

6b. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
匯兌虧損淨額(附註(i))	(209,168)	(404,356)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	1,000	1,429
其他應收款項確認之減值虧損(附註23(i))	(120,038)	(16,464)
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(282)	39,945
豁免收購附屬公司產生的應付代價(附註29)	27,299	—
就結算法律案件計提之撥備(附註(ii))	—	(127,708)
計提撤回法律案件之協定付款(附註33(a)(i))	—	(78,954)
其他	(3,316)	(2,577)
	(304,505)	(588,685)

附註：

- (i) 匯兌虧損淨額主要包括重新計量以外幣計值的集團內的往來賬款、銀行及其他借款及應付一間關聯公司款項所產生的已變現及未變現匯兌虧損。
- (ii) 過往年度，本集團與其附屬公司之買方就二零零九年之出售交易條款履行及實際履約情況而進行法律訴訟。根據本集團附屬公司(「賣方」)在接獲買方之代價後出具之承諾函，賣方承擔所出售附屬公司之若干負債，並同意償付該等負債，繼而解除買方償還該等負債之責任。然而，賣方於過往年度並無悉數償付有關負債。中國北京法院作出判決，裁定賣方須償付有關負債約人民幣90,333,000元(相當於約111,439,000港元)，並支付損害賠償約人民幣13,188,000元(相當於約16,269,000港元)。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，該等金額尚未償付，但已全數計提撥備及計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」。

綜合財務報表附註 

7. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息及其他借款	930,998	1,306,898
減：於待售發展中物業資本化之金額	(214,860)	(495,910)
	716,138	810,988

年內之資本化借款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率4.30%（二零一五年：5.05%）計算得出。

8. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）（附註(i)）	1,001,918	225,003
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	397,285	260,388
由非居民企業出售之中國實體之資本收益稅（附註(ii)）	—	84,146
	1,399,203	569,537
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
中國企業所得稅（附註(iii)）	(25,731)	23,053
中國土地增值稅（附註(iii)）	(6,234)	(15,481)
	(31,965)	7,572
遞延稅項（附註32）	(108,214)	(107,821)
年度所得稅	1,259,024	469,288

8. 所得稅(續)

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，已分別就當地公司出售綠碳基金(定義見附註33(b)(i))，入賬作為本公司之全資附屬公司)之合夥權益所得收益及出售事項2(定義見附註33(b)(ii))所得收益計提企業所得稅分別約278,541,000港元及320,218,000港元。使用過往年度結轉之可用稅項虧損後，該等兩項出售所得收益之應付稅項總額約為576,168,000港元。就該兩項出售所得收益計提之企業所得稅乃按收益之25%計算。有關出售綠碳基金之合夥權益及出售事項2之詳情分別載於附註33(b)(i)及33(b)(ii)。
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，已就非居民企業出售珠海影視城(定義見附註33(a)(i))及中歐城開(定義見附註33(a)(ii))股份所得收益計提資本收益稅分別約39,647,000港元及44,499,000港元。就該等兩項出售所得收益計提之資本收益稅按收購股份之代價與於中國註冊成立的相關附屬公司已投入資本之差額乘以10%計算。出售珠海影視城及中歐城之詳情分別載於附註33(a)(i)及33(a)(ii)。
- (iii) 在若干中國附屬公司與各自之稅務機關辦妥清稅手續後，本集團確認於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度中國土地增值稅之超額撥備回撥及於截至二零一六年十二月三十一日止年度中國企業所得稅之超額撥備回撥。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據中國國家稅務總局所頒佈第698號通告，透過轉讓非居民企業股份而出售中國實體之資本收益所適用之企業所得稅稅率為10%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就兩個年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

綜合財務報表附註 **8. 所得稅(續)**

年度所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	2,585,589	1,009,274
按中國企業所得稅稅率25%(二零一五年：25%)計算之稅項	646,397	252,319
分佔聯營公司收益之稅務影響	(806)	(879)
不可扣稅支出之稅務影響	190,687	200,746
毋須課稅收入之稅務影響	(29,542)	(207,585)
未確認稅項虧損之稅務影響	202,564	128,151
動用過往未確認之稅項虧損	(31,503)	(24,013)
年度土地增值稅撥備	397,285	260,388
過往年度土地增值稅超額撥備	(6,234)	(15,481)
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(97,763)	(61,227)
過往年度企業所得稅(超額撥備)不足撥備	(25,731)	23,053
出售附屬公司收益不同稅率之影響(附註)	—	(126,219)
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	31,608	51,344
投資物業土地增值稅遞延稅項	(17,938)	(13,229)
其他	—	1,920
年度所得稅	1,259,024	469,288

附註：出售中國企業之資本收益所課之企業所得稅以出售作價與於中國註冊成立之相關附屬公司之已投入資本差額按10%計算。

9. 年度溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	97,347	116,480
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(605)	(2,188)
	96,742	114,292
攤銷預付租賃款項	6,453	6,814
折舊及攤銷總額	103,195	121,106
核數師酬金	6,693	6,648
投資物業租金收入總額	(654,358)	(696,086)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	141,765	149,195
	(512,593)	(546,891)
董事酬金(附註10)	10,456	11,798
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	228,327	227,795
退休福利計劃之供款	34,262	37,252
員工成本總額	273,045	276,845
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(42,563)	(43,624)
	230,482	233,221
確認為開支之持作出售物業成本	3,404,691	2,182,993
確認為開支之酒店經營存貨成本	20,807	23,065
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	546	469

綜合財務報表附註

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付9位(二零一五年: 11位)董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下:

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金		以權益結算 及股份為基礎 之付款 千港元 (附註i)	總酬金 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元		
執行董事:					
季崗先生	—	2,612	54	—	2,666
周軍先生(附註iv)	—	—	—	—	—
阳建偉先生(附註iv)	—	—	—	—	—
楊彪先生	—	2,500	—	—	2,500
黃非女士	—	2,000	—	—	2,000
叶維琪先生	—	2,000	—	—	2,000
獨立非執行董事:					
杜惠愷先生	430	—	—	—	430
范仁達先生	430	—	—	—	430
李家暉先生	430	—	—	—	430
總計	1,290	9,112	54	—	10,456

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	其他酬金				總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以權益結算 及股份為基礎 之付款 千港元 (附註i)	
執行董事：					
季崗先生	—	2,614	53	—	2,667
周軍先生(附註iv)	—	—	—	—	—
阳建偉先生(附註iv)	—	—	—	—	—
楊彪先生	—	2,500	—	—	2,500
黃非女士	—	2,000	—	—	2,000
叶維琪先生	—	2,000	—	—	2,000
倪建達先生(附註ii)	—	1,258	10	—	1,268
獨立非執行董事：					
杜惠愷先生	380	—	—	—	380
黃英豪博士(附註iii)	223	—	—	—	223
范仁達先生	380	—	—	—	380
李家暉先生	380	—	—	—	380
總計	1,363	10,372	63	—	11,798

附註：

- i. 以權益結算及股份為基礎之付款指根據本公司於二零一一年所採納購股權計劃授予本公司董事之購股權之公平值。該等購股權之價值乃根據本集團就以股份為基礎付款之會計政策計量。

授予本公司董事及其他僱員之購股權詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)載於附註37。

- ii. 倪建達先生於二零一五年二月二日辭任。

- iii. 黃英豪博士於二零一五年八月三日辭任。

- iv. 周軍先生及阳建偉先生於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日之年度之酬金是由上實控股支付。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

以上列示之執行董事之酬金按彼等為本公司及本集團之業務管理所提供服務而支付。

以上列示之獨立非執行董事酬金為彼等出任本公司董事所提供服務而支付。

季崗先生亦曾任本公司行政總裁。上文所披露的薪酬包括彼擔任行政總裁時提供服務的薪酬。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年內放棄任何酬金。

11. 僱員酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一五年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘一名(二零一五年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	2,040	2,040

該人士之薪酬介乎以下金額：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

12. 僱員退休福利

本集團為該等合資格於香港參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之僱員經營強積金計劃。強積金計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本集團資產。本集團及僱員均須向強積金計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟自二零一四年六月一日起每月有關收入上限為30,000港元。

根據中國相關勞工規例及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之國家管理退休計劃(「該等計劃」)，據此，本集團須向該等計劃作出供款，供款額介乎合資格僱員薪金之18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金，而本集團責任僅為作出指定供款。

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

盈利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	521,888	517,385

股份數目

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,811,273	4,811,451

計算兩個年度每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個年度之平均市價。

14. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值		
於一月一日	11,811,202	12,320,845
後續開支	418,525	—
從收購附屬公司取得(附註36)	2,165,185	—
投資物業公平值變動淨額	260,505	38,934
出售	(52,043)	—
匯兌調整	(859,068)	(548,577)
於十二月三十一日	13,744,306	11,811,202
計入年度損益之投資物業重新估值未變現收益	263,741	38,934

14. 投資物業(續)

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之完工物業。

本集團所有為賺取租金或為資本升值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團之投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，及(如適用)按投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

於估計投資物業之公平值時，根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」之應用，本公司董事認為目前物業使用為最高且最佳。估值方法於兩個年度內均無變動。

於兩個年度，本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第3級。

年內並無轉入或轉出第3級。

於報告期末，本集團管理層與戴德梁行緊密合作，就第3級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

14. 投資物業(續)

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)之資料

下表顯示釐定投資物業公平值時所用估值方法及估值模型所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於以下日期之公平值		估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元				
於不同地點之辦公室	3,336,311	3,630,232	投資法	復歸比率，源自市場租金得出及同一地區可比較物業之成交價	二零一六年：6.0%-7.0% 二零一五年：6.0%-7.0%	復歸比率越高，公平值越低
停車場	167,485	150,161	投資法	復歸比率，源自市場租金得出及同一地區可比較物業之成交價	二零一六年：5.5% 二零一五年：5.5%	復歸比率越高，公平值越低
商用 — 於不同地點之購物商場、店鋪及商業中心	7,846,137	7,731,072	投資法	復歸比率，源自市場租金得出及同一地區可比較物業之成交價	二零一六年：3.75%-4.5% 二零一五年：4.5%-5.5%	復歸比率越高，公平值越低
商用 — 於上海之展覽廳	259,044	277,048	投資法	復歸比率，源自市場租金得出及同一地區可比較物業之成交價	二零一六年：5.5% 二零一五年：5.5%	復歸比率越高，公平值越低
住宅 — 酒店式公寓	33,944	22,689	直接比較法	以同一地區直接市場可比價作出折讓以反映物業市場趨勢及物業狀況	二零一六年：26% 二零一五年：14%	折讓率越高，公平值越高
住宅 — 別墅	2,101,385	—	直接比較法	以同一地區直接市場可比價作出折讓以反映物業市場趨勢及物業狀況	二零一六年：5.0%-7.0% 二零一五年：不適用	折讓率越高，公平值越高
	13,744,306	11,811,202				

綜合財務報表附註 

15. 物業、廠房及設備

	酒店大樓及 改善工程 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃土地 及其他樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一五年一月一日	1,517,643	115,088	696,838	7,518	46,003	70,502	82,625	116,919	2,653,136
添置	22,310	166	88	—	8,516	6,257	11,677	359	49,373
出售	(170)	(383)	(99,368)	—	—	(14,151)	(16,322)	—	(130,394)
出售附屬公司(附註33(a)(i))	—	—	(55)	—	—	(174)	(695)	—	(924)
從存貨轉撥	—	—	13,894	—	—	—	—	—	13,894
匯兌調整	(67,052)	(5,101)	(26,587)	(329)	(1,638)	(2,928)	(3,533)	(3,251)	(110,419)
於二零一五年十二月三十一日	1,472,731	109,770	584,810	7,189	52,881	59,506	73,752	114,027	2,474,666
添置	9	26	—	—	—	4,965	3,303	—	8,303
收購附屬公司取得(附註36)	—	—	—	—	—	6	854	—	860
出售	(19,947)	(344)	(16)	—	—	(7,019)	(6,730)	—	(34,056)
出售附屬公司(附註33(b)(ii))	—	—	—	—	—	(2,555)	(2,860)	—	(5,415)
匯兌調整	(100,200)	(7,119)	(38,000)	(460)	(2,416)	(4,662)	(4,724)	(4,541)	(162,122)
於二零一六年十二月三十一日	1,352,593	102,333	546,794	6,729	50,465	50,241	63,595	109,486	2,282,236
折舊									
於二零一五年一月一日	217,330	48,619	24,137	3,870	45,011	54,739	61,940	—	455,646
年內撥備	75,156	11,038	12,764	245	968	10,706	5,603	—	116,480
於出售時對銷	(103)	(279)	(5,425)	—	—	(13,002)	(15,301)	—	(34,110)
出售附屬公司(附註33(a)(i))	—	—	(13)	—	—	(119)	(666)	—	(798)
匯兌調整	(13,877)	(2,698)	(1,396)	(152)	(1,377)	(2,193)	(2,408)	—	(24,101)
於二零一五年十二月三十一日	278,506	56,680	30,067	3,963	44,602	50,131	49,168	—	513,117
年內撥備	62,807	9,654	10,318	232	2,220	7,402	4,714	—	97,347
於出售時對銷	(626)	(262)	(15)	—	—	(6,001)	(5,588)	—	(12,492)
出售附屬公司(附註33(b)(ii))	—	—	—	—	—	(2,359)	(2,301)	—	(4,660)
匯兌調整	(22,221)	(4,082)	(2,335)	(226)	(2,006)	(2,947)	(3,268)	—	(37,085)
於二零一六年十二月三十一日	318,466	61,990	38,035	3,969	44,816	46,226	42,725	—	556,227
賬面值									
於二零一六年十二月三十一日	1,034,127	40,343	508,759	2,760	5,649	4,015	20,870	109,486	1,726,009
於二零一五年十二月三十一日	1,194,225	53,090	554,743	3,226	8,279	9,375	24,584	114,027	1,961,549

15. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)於以下年度經計及其估計剩餘價值後以直線法折舊：

酒店大樓及改善工程	25年
酒店傢俬及設備	5-15年
租賃土地及其他樓宇	整個租賃期
廠房及機器	5-20年
租賃物業改善工程	5年
其他傢俬及設備	3-10年
汽車	5-10年

截至二零一五年十二月三十一日止年度，約13,894,000港元之金額已由存貨轉撥至租賃土地及其他樓宇，此乃由於本集團管理層將持有作售物業項目停車場之原用途改為持作本集團自用。該轉撥之詳情載於附註22。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已質押酒店大樓及改善工程(賬面值約為759,680,000港元)之權益(二零一五年：1,194,225,000港元)，以取得授予本集團之一般銀行融資。

16. 預付租賃款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國之租賃土地就申報目的分析為：		
流動資產	4,593	5,254
非流動資產	213,435	234,523
	218,028	239,777

於二零一五年十二月三十一日，本集團已質押用作經營酒店大樓之土地使用權權益(賬面值約為233,333,000港元)，以取得授予本集團之一般銀行融資。截至二零一六年十二月三十一日止年度，以該等資產作為抵押之銀行借款已償還，因此該等已抵押資產已獲解除。

17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一五年一月一日	63,734
匯兌調整	(2,831)
於二零一五年十二月三十一日	60,903
匯兌調整	(3,958)
於二零一六年十二月三十一日	56,945

本集團之無形資產指所獲商標，其法定年期由二零零一年九月至二零一一年九月為期十年，可於屆滿時續期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，商標續期十年至二零二一年九月。本公司董事認為，本集團將繼續並有能力以最低成本為商標續期。本集團管理層已進行多項研究，當中包括產品週期研究、市場、競爭力及環境趨勢、品牌擴展機會，各項研究均證明商標在已註冊商標產品預期會為本集團產生現金流量淨額期間並無可見限制。因此，本集團管理層認為，商標具無限可使用年期，此乃由於其預期會無限期帶來現金流入淨額。商標將不予攤銷直至釐定其可使用年期為有限期。相反，其會每年及於有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。

為進行減值測試，上述具無限可使用年期之商標已分配至個別現金產生單位（「現金產生單位」）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，參考由使用價值計算出之現金產生單位可回收金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單位並無減值（二零一五年：無）。

18. 於聯營公司之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股份，按成本減已確認減值虧損	1,130,192	1,208,741
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	4,873	6,599
	1,135,065	1,215,340

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
上海城開房地產經紀有限公司	中外合資企業	中國	人民幣 20,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	提供物業代理服務
上海莘天置業有限公司 (「上海莘天」)	中外合資企業	中國	人民幣 2,850,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展

重大聯營公司之概要財務資料

有關本集團重大聯營公司之概要財務資料載於下文。以下概要財務資料即按中國公認會計原則編製之聯營公司財務報表所示金額，有關會計原則就編製此等綜合財務報表而言符合香港財務報告準則。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料(續)

所有本集團聯營公司於該等綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上海莘天		
流動資產(附註)	4,086,878	4,370,919
非流動資產	1,711	1,830
流動負債	(409,491)	(437,950)
非流動負債	(496,874)	(531,407)
資產淨值	3,182,224	3,403,392
收入	—	—
年內溢利及全面開支總額	—	—

附註：結餘主要由有關持作出售之發展中物業之土地及建造成本組成。開發計劃已獲中國有關政府部門通過，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內動工，預期將自二零一七年年中起分階段竣工。

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上海莘天資產淨值	3,182,224	3,403,392
本集團於上海莘天擁有權權益之佔比	35%	35%
於本集團綜合財務狀況表反映之本集團於上海莘天權益之賬面值	1,113,778	1,191,187

18. 於聯營公司之權益(續)
非個別重大聯營公司之綜合資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團應佔收益	3,222	3,516
於本年度內收取一間聯營公司股息	4,579	12,090
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	21,287	24,153

出售聯營公司之收益

上海東方低碳系統集成有限公司(「上海集成」)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售其於上海集成(其主要業務為買賣節能產品)之全部權益，現金代價為人民幣10,060,000元(相當於約12,013,000港元)。該項交易錄得出售收益約1,140,000港元，已於損益內確認。

19. 於合營企業之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股份，按成本	65,718	65,718
應佔收購後虧損及其他全面開支	—	—
	65,718	65,718

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益(續)

本集團於報告期末之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
起帆投資有限公司 (「起帆投資」)(附註)	有限公司	香港	10,000港元	51%	51%	51%	51%	一間從事物業發展之合營企業之投資控股

附註：起帆投資於截至二零一三年十二月三十一日止年度成立。本集團有權委任起帆投資董事會五名董事其中兩名。餘下三名董事由另外兩名投資者委任。根據起帆投資股東協議，所有董事會決議案須取得逾三分之二的董事會成員批准。因此，起帆投資被分類為本集團之合營企業。

合營企業之財務資料

以下財務資料即按香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示金額。

本集團合營企業於本財務報表以權益法入賬。

起帆投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	111	113
非流動資產(附註)	128,866	128,866
流動負債	(140)	(140)
資產淨值	128,837	128,839

附註：結餘主要包括於合營企業之權益，其主要業務是在中國福州從事物業開發項目。該合營企業之物業開發項目於截至二零一六年十二月三十一日止年度開始建設，且預期將於二零一七年年中起分期完工。

19. 於合營企業之權益(續)
起帆投資(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	111	113
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	—	—
年內虧損及其他全面開支	(2)	(4)
上述概要財務資料與財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
起帆投資之資產淨值	128,837	128,839
本集團於起帆投資擁有權權益之佔比	51%	51%
	65,707	65,708
加：累積未經調整應佔合營企業全面開支總額	11	10
本集團於合營企業權益之賬面值	65,718	65,718

20. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本證券：		
— 中國上市，按公平值	177,563	189,277
— 非上市，按成本(附註)	88,099	106,164
	265,662	295,441

附註：上述非上市股本投資指於中國成立之私人實體發行之非上市股本證券。該等私人實體之主要業務包括物業開發及投資管理以及物業室內設計。由於合理公平值估計之範圍重大，本公司董事認為該等證券之公平值不能可靠地計量，該等證券於報告期末按成本減值計量。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣11,245,000元(相當於約13,872,000港元)收購兩家私人實體之股權，該等私人實體從物業開發及投資管理。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售於一家私人實體之股權，現金代價為人民幣10,000,000元(相當於約11,682,000港元)。本集團對任何該等私人實體均無控制權或重大影響力。

21. 受限制及已抵押銀行存款

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議存入款項，以作為該等銀行向買家提供按揭貸款之抵押及擔保。根據協議條款，倘若該等買家拖欠按揭分期付款，本集團有責任在扣除已抵押銀行存款後，向銀行償還欠款買家所欠付之其餘未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。當買家之物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，金額均為43,133,000港元(二零一五年：54,901,000港元)之已抵押銀行存款及擔保將獲解除。於二零一六年十二月三十一日，本公司董事預期於十二個月內將獲解除金額約為23,665,000港元(二零一五年：36,696,000港元)之存款分類為流動資產。餘額均19,468,000港元(二零一五年：18,205,000港元)預期於物業業權契據移交買家後一年後解除，分類為非流動資產。該等已抵押銀行存款於二零一六年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一五年：0.4厘)。按揭擔保詳情載於附註43。

21. 受限制及已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款亦包括抵押予銀行以擔保授予本集團一般銀行融資之存款。於二零一六年十二月三十一日，到期日少於十二個月之約10,887,000港元(二零一五年：69,489,000港元)之存款已分類為流動資產。於二零一六年十二月三十一日，到期日超過一年之約1,469,000港元之存款(二零一五年：25,460,000港元)分類為非流動資產。於二零一六年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎1.8厘至3.0厘(二零一五年：2.9厘至3.1厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

於二零一六年十二月三十一日，本集團因對位於中國北京的物業開發項目執行拆除及搬遷程序而被限制使用銀行存款約人民幣92,354,000元(相當於約103,120,000港元)(二零一五年：零)。該等受限制銀行存款按浮動年利率1.5%(二零一五年：零)計息。由於本公司董事預期該物業開發項目之拆除及搬遷程序將於此報告期末一年內完成，故該等受限制銀行存款分類為流動資產。

22. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	19,136,194	25,942,626
持作出售之物業	6,343,749	6,600,716
	25,479,943	32,543,342
酒店經營		
餐飲及其他	3,657	5,086
	25,483,600	32,548,428

所有待售發展中物業及持作出售之物業均位於中國。

於二零一六年十二月三十一日，持作出售之物業當中約3,165,009,000港元(二零一五年：4,004,595,000港元)之位於中國北京及上海，約3,178,740,000港元(二零一五年：2,596,121,000港元)位於中國其他城市而其中約2,273,344,000港元(二零一五年：1,672,952,000港元)於本年度內本集團並無為其簽訂預售合約。

本集團並非位於中國一線城市且於二零一六年十二月三十一日本集團尚未訂立預售協議的持作出售物業的可變現淨值按戴德梁行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之持作出售物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會(二零一二年版)估值準則。本集團持作出售物業的可變現淨值經參考有關市場上可比銷售交易計算並根據每一物業之性質、位置及當時售價調整得出。

綜合財務報表附註

22. 存貨(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，鑒於位於中國一線城市以外城市之若干持作出售物業持續滯銷，本公司董事經考慮戴德梁行進行之估值結果後，已釐定該等物業之可變現淨值低於彼等賬面值並已於損益中確認約221,104,000港元(二零一五年：31,911,000港元)之減值虧損。

於二零一五年十二月三十一日，待售發展中物業約855,254,000港元按可變現淨值列賬。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等按可變現淨值列賬之待售發展中物業已轉至持作出售物業。於二零一六年十二月三十一日，按可變現淨值列賬之持作出售物業約為1,023,941,000港元(二零一五年：283,773,000港元)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，存貨內賬面值約13,894,000港元之停車場轉撥至租賃土地及其他樓宇，以供本集團自用。

於二零一六年十二月三十一日，預期待售發展中物業約10,446,208,000港元(二零一五年：18,529,763,000港元)不會於一年內變現。

存貨包括待售發展中物業約1,861,894,000港元(二零一五年：5,208,228,000港元)及持作出售物業約16,233,000港元(二零一五年：1,541,220,000港元)，其已就銀行借款抵押作為抵押品。

23. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項	24,820	17,279
減：呆賬撥備	(722)	(777)
	24,098	16,502
其他應收款項(附註(i))	594,278	555,680
墊款予承建商	11,136	31,726
預付其他稅項	276,558	97,530
按金及預付款項	18,896	18,209
出售事項1應收代價款項(附註33(a)(i))	—	2,627,284
出售事項2應收代價款項(附註33(b)(ii))	334,971	—
	1,259,937	3,346,931
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(ii))	103,394	194,872

23. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關正在出售之物業之多項保證按金、就徵收土地向承建商墊款之有關應收款項及就確認為非流動資產之計息其他應收款項之應收利息。此外，於二零一五年十二月三十一日之結餘亦包括有關授予本集團投資物業承租人之免租期之應計租金。截至二零一六年十二月三十一日止年度，相關租賃協議在沒有任何罰款之情況下終止，且合共約120,038,000港元之應計租金款項已減值並計入損益。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，確認為非流動資產之其他應收款項約58,732,000港元(二零一五年：194,872,000港元)，為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議(「信託貸款協議1」)墊付予本集團其中一項投資物業之前租戶之附屬公司(「借款人1」)之貸款。

根據信託貸款協議1，借款人1獲授予貸款融通人民幣182,600,000元，可於二零一四年十二月二十三日簽訂信託貸款協議1日期後隨時按任何金額提取。各項貸款之到期日為提取當日起計五年。借款人1有權在到期日前十二個月向本集團全數或分期償還有關貸款及應計利息。貸款第一及第二年按10%之固定年利率計息，第三及第四年之年利率為15%，第五年之年利率為18%。利息須每半年於每年之六月二十日及十二月二十日支付。該等貸款以借款人1之直接及中介控股公司之註冊股本作抵押，該等控股公司主要從事商用物業管理。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，借款人1提取之融通總額約為人民幣182,600,000港元(相當於約213,094,000港元)(二零一五年：163,186,000元(相當於約194,872,000港元))，詳情載列如下：

提取日期	到期日	金額	票面年利率	實際年利率
		人民幣千元		
05.01.2015	05.01.2020	65,686	10%	13%
20.03.2015	20.03.2020	59,500	10%	13%
29.10.2015	29.10.2020	31,000	10%	13%
17.12.2015	17.12.2020	7,000	10%	13%
05.01.2016	05.01.2021	19,414	10%	13%
		182,600		

截至二零一六年十二月三十一日止年度前，借款人提前還款人民幣130,000,000元(相當於約151,869,000港元)。

確認為非流動資產之其他應收款項餘額約44,662,000港元(二零一五年：零)指通過一份由銀行監管之信託貸款協議(「信託貸款協議2」)墊付予本集團物業發展項目建築承包商之貸款。根據信託貸款協議2，借款人2獲授予貸款人民幣40,000,000元(相當於約44,662,000港元)，為期一年，於二零一八年七月七日到期。貸款為7.5%之固定年利率並由借款人2自本集團物業發展項目應收款項質押。

綜合財務報表附註

23. 貿易及其他應收款項(續)

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

貿易及其他應收款項包括以港元計值之金額2,883,000港元(二零一五年：2,883,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	12,800	11,766
91至180日內	5,300	20
超過180日	5,998	4,716
	24,098	16,502

大部分未逾期並未減值之貿易應收款項均無拖欠記錄。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
91至180日內	5,300	20
超過180日	5,998	4,716
	11,298	4,736

已逾期但並無計提減值虧損撥備之貿易應收款項與多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且此等結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

呆賬撥備變動

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	777	808
匯兌調整	(55)	(31)
於十二月三十一日	722	777

於二零一六年十二月三十一日，本集團已質押其位於中國之投資物業營運所得賬面值約4,361,000港元(二零一五年：4,664,000港元)之若干貿易應收款項，以取得授予本集團之一般銀行融資。

24. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作買賣投資		
— 於中國上市之股本證券	5,193	4,532

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘包括於三個月內到期之儲蓄存款及定期存款，按介乎年利率0.35厘至3.0厘（二零一五年：0.35厘至4.0厘）之市場利率計息。

銀行結餘包括以美元及港元計值之金額分別為23,278,000港元（二零一五年：498,992,000港元）及322,941,000港元（二零一五年：1,736,239,000港元），美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

26. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	469,809	826,573
待售發展中物業之應計開支	2,861,832	4,607,146
應付本公司前附屬公司前股東款項（附註(i)）	158,120	167,589
逾期交付物業予客戶之應付補償款	—	1,075
就代客戶支付開支自其收取款項	56,952	49,093
租金按金及自租戶預先收取款項	193,160	201,800
應付利息	82,200	77,356
應付上海政府部門款項（附註(ii)）	450,618	370,280
計提法律案件和解之賠償開支（附註6b）	115,589	123,621
計提有關撤回法律案件之協定付款（附註33(a)(i)）	—	76,427
遞延收益（附註(iv)）	38,402	—
應計支出及其他應付款項	614,729	591,755
其他應付稅項（附註(iii)）	132,417	45,218
	5,173,828	7,137,933
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益（附註(iv)）	195,776	—

綜合財務報表附註

26. 貿易及其他應付款項及遞延收益(續)

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,669,228,000港元(二零一五年：1,551,534,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項1,218,610,000港元(二零一五年：1,181,254,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一五及二零一六年年十二月三十一日止年度並無向上海政府部門作出任何償還。
- (iii) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅、應付營業稅及應付增值稅。
- (iv) 結餘指由本集團銷售及經營售後租回安排產生之流動及非流動部份之遞延收益。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內	13,372	198,534
31至180日內	278,946	495,561
181至365日內	12,824	30,594
超過365日	164,667	101,884
	469,809	826,573

貿易及其他應付款項包括以港元(為本集團旗下各附屬公司的功能貨幣)計值之金額約為15,185,000港元(二零一五年：12,958,000港元)。

27. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於流動資產確認之應收關連公司款項：			
— 非控股股東	附註(ii)	299,527	—
於流動負債內確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(iii)	352,715	462,133
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(i)	—	2,466
— 非控股股東	附註(ii)	230,630	190,741
— 南豐集團	附註(v)	—	1,352,351
— 上實控股	附註(iv)	26,456	28,296
		609,801	2,035,987
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 非控股股東	附註(ii)	—	68,784

附註：

- (i) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

27. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

(ii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一六年十二月三十一日應收一名非控股股東之款項為非貿易性質、無抵押，並按可變年利率中國人民銀行基準貸款利率(「中國人民銀行利率」)之90%計息。該筆款項乃為收回一幅有關潛在物業發展項目之土地而墊付予非控股股東，且不論土地拍賣成功與否，均須於土地收回及土地拍賣程序完成時償還。直至本綜合財務報表日期獲授權發佈日期，土地收回已完成且本公司董事預期土地拍賣程序將於二零一七年年末完成。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。於二零一六年十二月三十一日之應付非控股股東款項約1,854,000港元(二零一五年：15,262,000港元)，為通過銀行監管之信託貸款協議從一名非控股股東所獲墊款貸款，該等貸款按可變年利率中國人民銀行利率之105%(二零一五年：105%)計息，並須於一年內償還(二零一五年：於一年內償還)。於二零一五年十二月三十一日應付非控股股東款項約人民幣81,600,000元(相當於約97,444,000港元)為一名非控股股東(「非控股股東A」)之墊款貸款，按可變年利率中國人民銀行利率之120%計息，其中約28,660,000港元之款項須於二零一六年十二月十日償還，約68,784,000港元之款項須於二零一七年之不同日期償還，最後還款日為二零一七年四月十六日。於二零一六年六月二十日，本集團與非控股股東A及另一名非控股股東(「非控股股東B」)訂立貸款轉讓協議。根據貸款轉讓協議，非控股股東A同意向非控股股東B轉讓其於整筆貸款結餘人民幣81,600,000元(相當於約91,112,000港元)之權利，而原始期限保持不變。於二零一六年十二月十日，本集團與非控股股東B訂立貸款續新協議，且該等約人民幣28,660,000元貸款之到期日延長一年(即到期日為二零一七年十二月十日)而其他條款保持不變。其餘餘額為免息及須按要求償還。

(iii) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為非貿易性質及無抵押。

計入於二零一五年十二月三十一日應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項約78,815,000港元之款項指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該筆貸款之固定年利率為12.5厘，並須於二零一六年六月二十七日償還。

於二零一五年十二月三十一日，應付徐匯國資委款項約121,355,000港元為過往年度出售本集團代徐匯國資委持有之上市股本證券而產生之應付徐匯國資委款項。該等證券按其公平值約466,196,000港元出售，須歸還予徐匯國資委，其中約344,841,000港元已於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付，其餘餘額約121,355,000港元於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付。

於二零一六年十二月三十一日應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項總額約人民幣106,000,000元(相當於約118,356,000港元)，指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該筆貸款按固定年利率15%計息，並須於一年內償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

27. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

(iv) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(v) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，南豐集團之一家附屬公司為本公司擁有部分股權之附屬公司 Advantage World Investment Limited (「AWI」) 之非控股股東。於二零一五年十二月三十一日，應付南豐集團之整筆款項以美元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。計入應付南豐集團款項之約151,793,000美元(相當於約1,183,988,000港元)，為南豐集團截至二零一四年十二月三十一日止年度墊付之未清償貸款，藉以撥支收購華欣大企業有限公司(「華欣大」)之全部已發行股本及其於中國附屬公司上海世貿(統稱「華欣大集團」)之99%權益之首期付款。該項收購由AWI進行，AWI已於收購完成日期向南豐集團一間附屬公司配發及發行相當於AWI經擴大已發行股本49%之認購股份。餘額約21,585,000美元(相當於約168,363,000港元)，為南豐集團墊付之貸款，藉以撥支償還有關收購之部分應付代價(「應付代價」)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，約4,246,000美元(相當於約33,118,000港元)及119,242,000美元(相當於約930,091,000港元)乃南豐集團墊付之款項，分別藉以撥支償還最後一期應付代價及償還自AWI所借以美元計值之整筆銀行借款。

於二零一六年十月三日，本集團與南豐集團就應付南豐集團款項訂立解除契據(「契據」)。根據契據，南豐集團解除及撤除本集團欠付南豐集團之全部負債及責任，且南豐集團進一步同意不可撤銷及無條件放棄及解除就該等責任收取還款及對本集團提出索賠之所有權利。此外，本集團與南豐集團同意將已獲解除之應付南豐集團款項約296,866,000美元(相當於約2,315,555,000港元)資本化為本公司儲備，列作來自非控股股東供款。

28. 應付聯營公司款項

應付聯營公司款項屬貿易性質、無抵押、免息且平均信貸期為30日。

29. 收購附屬公司之應付代價

收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於二零零八年六月三十日，本集團收購君合百年(一間於中國成立並於中國北京進行物業開發之公司) 12%股本權益，現金代價為人民幣82,090,000元(相當於約93,369,000港元)。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，並作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。本集團於二零零九年出售君合百年。於二零一六年十二月三十一日，由於對買賣協議所詮釋之代價金額仍有分歧，故應付代價約66,994,000港元(二零一五年：約71,651,000港元)尚未清償。於上年度，就有關應付代價進行法律訴訟。早前法院裁定賣方勝訴，本集團已計入上年度之全數應付代價。該代價為本集團須負責支付之最大金額。本集團已採取法律行動以就早前法院判決提出上訴，並正等待法院判決。

收購華欣大集團

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收購華欣大之全部股權，並保留部分代價57,933,000美元(相當於約446,398,000港元)，以供本集團代表賣方償付因出售華欣大集團所產生之稅項及其他責任。除非本集團於到期日前向賣方送達通知，否則該應付代價須於收購日期起計一年內清償。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已清償該應付代價約50,720,000美元(相當於約390,134,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，未償付之應付代價約為7,213,000美元(相當於約56,264,000港元)，該筆款項將於本集團與賣方就其他訂約方向本集團施加的申索清償達成共識或完成仲裁後十個工作日(以較早發生者為準)清償。其他訂約方之申索清償將由華欣大集團所承擔。於二零一六年三月二十九日，本集團與賣方就該未付之應付代價訂立清償協議。根據清償協議，本集團與賣方同意於清償協議簽訂後六天內清償部份餘款。餘額約3,500,000美元(相當於約27,299,000港元)由賣方解除並由本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度於損益中確認，並於綜合損益及其他全面收益表列作「其他開支及損益淨額」。

收購上海啟耀房地產開發有限公司(「上海啟耀」)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購於中國成立之公司上海啟耀之全部股權，現金代價為人民幣2,350,000,000元(相當於約2,703,605,000港元)。有關該收購之詳情載於附註36。根據本集團與賣方訂立之股份轉讓協議，代價包括購買價淨額(「購買價淨額」)及賣方因該收購須付企業所得稅，該所得稅已由本集團向相關中國稅務機關預繳(「企業所得稅付款」)。購買價淨額減留存金額人民幣22,100,000元(「留存金額」)將於收購完成後9天內支付。收購於二零一六年十月末完成。留存金額減企業所得稅付款將自收購完成日期起計180天到期日後三個營業日內支付(即須於二零一七年四月結算)。購買價淨額減留存金額約人民幣2,103,181,000元於二零一六年十月獲支付。於二零一六年十二月三十一日，未付之應付代價約人民幣246,819,000元(相當於約275,591,000港元)包括相關企業所得稅付款約人民幣224,719,000元(相當於約250,915,000港元)及留存金額人民幣22,100,000元(相當於約24,676,000港元)。

30. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就銷售物業單位已收而未有根據本集團收益確認政策確認為收益之所得款項。金額約57,691,000港元(二零一五年：14,505,000港元)預期會於一年後確認為收益。

31. 銀行及其他貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款	8,967,419	14,213,256
其他貸款(附註(ii))	5,778,751	8,020,383
	14,746,170	22,233,639
分析：		
有抵押銀行貸款(附註(i))	4,270,831	12,103,551
無抵押銀行及其他貸款	10,475,339	10,130,088
	14,746,170	22,233,639
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	854,595	4,990,628
一年後但於兩年內	4,065,096	4,316,039
兩年後但於五年內	5,626,280	8,209,660
五年後	4,200,199	4,717,312
	14,746,170	22,233,639
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(854,595)	(4,990,628)
一年後到期款項(附註(iii))	13,891,575	17,243,011
浮動利率		
— 一年內到期	297,287	4,271,735
— 一年後到期	12,163,684	13,085,663
固定利率		
— 一年內到期	557,308	718,893
— 一年後到期	1,727,891	4,157,348
	14,746,170	22,233,639

綜合財務報表附註 **31. 銀行及其他貸款(續)**

附註：

(i) 已作為抵押銀行借款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
待售發展中物業	1,861,894	5,208,228
持作出售物業	16,233	1,541,220
酒店大樓及改善工程	759,680	1,194,225
土地使用權	—	233,333
投資物業	8,395,002	10,755,933
已抵押銀行存款	12,356	94,949
貿易應收款項	4,361	4,664
	11,049,526	19,032,552

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上海實業財務有限公司之借款(附註(a))	—	3,337,600
上實集團之借款(附註(b))	—	477,669
墊付債券 — 二零一二年(附註(c))	1,674,855	1,791,259
墊付債券 — 二零一五年(附註(d))	1,992,947	2,127,253
墊付債券 — 二零一六年(附註(e))	1,887,636	—
其他(附註(f))	223,313	286,602
	5,778,751	8,020,383

(a) 於二零一五年六月，本公司與上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立更新貸款協議，據此更新貸款協議，上海實業財務有限公司同意延展1,000,000,000港元貸款至二零一六年六月三十日還款。該結餘為無抵押，按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加4.48厘之浮動年利率計息。結餘已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數償還。

二零一四年七月，本公司與上海實業財務有限公司訂立雙幣種貸款協議，據此雙幣種貸款協議，上海實業財務有限公司作出美元計值貸款約1,965,600,000港元(按三個月倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加4.77厘之浮動年利率計息)及港元計值貸款約372,000,000港元(按三個月香港銀行同業拆息加4.77厘之浮動年利率計息)。結餘為無抵押，並須於二零一七年七月十五日按本集團原來借款之貨幣償還。結餘已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數償還。

(b) 於二零一五年十二月三十一日，結餘指上實集團通過由銀行監管之信託貸款協議墊付之無抵押貸款總額約人民幣400,000,000元(相當於約477,669,000港元)。該等貸款之固定年利率為6.52厘，並須於一年內償還。結餘已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數償還。

31. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(ii) (續)

- (c) 墊付債券 — 二零一二年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年固定年利率為6.50厘，而於往後三年年利率為6.50厘加0至100個基點。債券持有人有權於第三週年(即二零一五年八月二十一日)按本金額人民幣1,500,000,000元要求上海城開贖回債券。於二零一五年七月二十一日，上海城開宣佈餘下三年之年利率固定為6.50厘。鑒於並無債券持有人於二零一五年八月二十一日行使其權利要求上海城開贖回債券，該等債券將維持發行至二零一八年八月二十日。交易成本約人民幣22,000,000元(相當於約33,194,000港元)直接從墊付債券 — 二零一二年之賬面值扣減，實際年利率為7.19厘。
- (d) 墊付債券 — 二零一五年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一五年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一二年十一月六日到期，期限為七年。該債券首五年固定年利率為4.47厘，而前兩年年利率為4.47厘外加上海城開所釐定之溢價。債券持有人有權於第五週年(即二零二零年十一月七日)按本金額人民幣1,800,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約人民幣19,220,000元(相當於約22,952,000港元)直接從墊付債券 — 二零一五年之賬面值扣減，實際年利率為4.71厘。
- (e) 墊付債券 — 二零一六年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一六年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一二年八月三十日到期，期限為六年。該債券首三年固定年利率為3.90厘，而前三年年利率為3.90厘外加後三年上海城開所釐定之溢價。債券持有人有權於第三週年(即二零一九年八月三十一日)按本金額人民幣1,700,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約人民幣10,555,000元(相當於約12,331,000港元)直接從墊付債券 — 二零一六年之賬面值扣減，實際年利率為4.12厘。
- (f) 於二零一五年一月，本集團與一名獨立第三方訂立貸款融資協議。根據貸款融資協議本集團獲授以人民幣計值之貸款融資人民幣200,000,000元，該貸款融資以固定年利率9%計息。貸款融資為無抵押且可於貸款融資協議日期起任何時間提取任何金額，並由銀行監管。於二零一六年十二月三十一日，還款期介乎二零一七年五月至二零一八年六月(二零一五年：自二零一七年五月至二零一八年一月)之融資總額約人民幣200,000,000元(相當於約223,313,000港元)(二零一五年：143,301,000港元)已由本集團提取。

於二零一五年八月，本集團與另一名獨立第三方訂立貸款協議。根據貸款協議，該獨立第三方作出人民幣計值貸款約143,301,000港元，按固定年利率6厘計息。該結餘為無抵押，並須於二零一六年十月十四日償還。結餘已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數償還。

綜合財務報表附註

31. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團其他貸款結餘中約5,689,426,000港元(二零一五年：6,399,413,000港元)乃於一年後到期。

本集團貸款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零一六年	二零一五年
實際利率：		
固定利率貸款	4.35%–9.00%	4.47%–9.00%
浮動利率貸款	2.23%–7.07%	2.23%–7.38%

本集團以外幣計值之銀行及其他貸款分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款		
— 美元	—	3,055,662
— 港元	—	1,826,000
	—	4,881,662
其他貸款		
— 美元	—	1,965,600
— 港元	—	1,372,000
	—	3,337,600

32. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項資產及(負債)及其變動：

	存貨之 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	應計開支 千港元	土地增值稅 遞延稅項 千港元	中國實體之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	(922,040)	(2,663,800)	(20,622)	289,580	(117,539)	(71,939)	(743)	(3,507,103)
年內計入損益	26,420	2,566	222	70,091	8,522	—	—	107,821
可供出售投資公平值變動後扣除其他全面 收入	—	—	—	—	—	—	(29,506)	(29,506)
匯兌調整	38,964	116,017	909	(15,107)	4,949	3,196	35	148,963
於二零一五年十二月三十一日	(856,656)	(2,545,217)	(19,491)	344,564	(104,068)	(68,743)	(30,214)	(3,279,825)
收購附屬公司取得(附註36)	—	(1,385,406)	—	—	—	—	—	(1,385,406)
年內計入損益(從損益扣除)	26,254	(26,674)	210	43,400	16,062	—	48,962	108,214
可供出售投資公平值變動後扣除其他全面 收入	—	—	—	—	—	—	(9,823)	(9,823)
匯兌調整	59,551	207,709	1,257	(24,310)	6,053	4,467	(204)	254,523
於二零一六年十二月三十一日	(770,851)	(3,749,588)	(18,024)	363,654	(81,953)	(64,276)	8,721	(4,312,317)

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務申報而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	409,786	344,564
遞延稅項負債	(4,722,103)	(3,624,389)
	(4,312,317)	(3,279,825)

32. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損2,893,392,000港元(二零一五年：3,371,488,000港元)可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務機關各自確認後方可作實。由於未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，稅項虧損約1,162,340,000港元已到期尚未確認之稅項虧損包括2,563,670,000港元(二零一五年：3,041,766,000港元)將於未來五年內的不同日期屆滿之虧損。其他虧損可無限期轉入以後年度。

根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵收預提稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利產生之暫時性差額約7,767,128,000港元(二零一五年：4,467,158,000港元)於綜合財務報表計提遞延稅項，原因是本公司控制該等附屬公司之股息政策，而可見將來分派溢利之機會不大。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益

(a) 出售附屬公司收益

(i) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)

於二零一五年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司Neo-China Land Group (China) Ltd (「NCL」)與本集團無關連之獨立第三方德融集團有限公司(「德融集團」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，NCL同意出售其於Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited(「NCRE」，為本公司之全資附屬公司)之全部權益及劃撥NCRE之股東貸款約人民幣2,677,800,000元(相當於約3,197,755,000港元)予德融集團，現金代價為人民幣3,100,000,000元(相當於約3,701,935,000港元)(統稱「出售事項1」)。出售事項1已於二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)簽訂買賣協議當日完成。於二零一五年九月二十九日簽訂意向書時已收取總代價中的人民幣100,000,000元(相當於約119,417,000港元)作為意向金，於出售日期已收出售事項1人民幣799,912,634元(相當於約955,234,000港元)，及出售事項1其餘人民幣2,200,087,366元(相當於約2,627,284,000港元)(如應收代價款項)將於出售日期起計180日內收取及已包括在於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」中(見附註23)。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)

(a) 出售附屬公司收益(續)

(i) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)(續)

根據買賣協議，買方須自出售日期起就應收代價支付每日利息，直至全數結清應收代價為止。每日利率按照以下基準計算：(i)於出售日期後首90日，為於出售日期的中國人民銀行利率除以365；及(ii)其後每日利率為0.05%。

千港元

代價：

已收現金	1,074,651
應收代價(附註23)	2,627,284
總代價	3,701,935

失去控制權之資產及負債分析：

物業及設備	126
存貨 — 待售發展中物業	2,664,399
其他應收款項	140
銀行結餘及現金	1,336
收購附屬公司之應付代價	(160,070)
已出售資產淨值	2,505,931

出售附屬公司之收益：

總代價	3,701,935
已出售資產淨值	(2,505,931)
出售收益	1,196,004

出售產生之現金流入淨額：

已收現金	1,074,651
減：已出售現金及現金等價物	(1,336)
	1,073,315

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)

(a) 出售附屬公司收益(續)

(i) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)(續)

應收代價1將分期以現金結付，而金額約人民幣899,913,000元(相等於約1,074,651,000港元)已於出售日期支付，而結餘將於二零一六年六月二十七日或之前悉數結付。作為支付應收代價之抵押品，買方已以NCL為受益人就NCRE之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於出售日期支付，而結餘將於二零一六年六月二十七日或之前悉數結付。作為支付應收代價之抵押品，買方已以NCL為受益人就NCRE之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於出售日期後買方會認購NCRE之新股份，以增加NCRE之已發行股本，隨後NCL將解除有關NCRE經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付應收代價後全面解除。倘買方未能於出售日期起計180日內支付應收代價，NCL有權終止買賣協議。

應收代價約2,627,284,000港元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數結清。

所出售之附屬公司主要在中國珠海市淇澳島一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地上從事物業開發，該土地由NCRE透過珠海市淇州島影視城有限公司(「珠海影視城」)間接持有，原計劃開發成為包含商用物業與住宅別墅之混合用途綜合體(「珠海淇澳島項目」)。該等附屬公司之主要資產為待售發展中物業，包括位於珠海之租賃土地。

截至二零一五年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

本公司與NCRE為一名第三方就尚未支付收購珠海影視城(NCRE之全資附屬公司之部分應付購買價人民幣128,097,000元提出申索(「淇澳訴訟」)之被告人。第三方申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約275,000,000港元之算定損害賠償，該款項其後須按每日約162,000港元累計至償付為止。去年，本公司董事在諮詢法律意見後認為有充分理由預扣尚未償還代價之款項，且認為對第三方申索之結果作出估計為言之尚早，因此過去並無就算定損害賠償作出撥備。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)

(a) 出售附屬公司收益(續)

(i) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)(續)

根據買賣協議，買方承諾促使就上文所述之淇澳訴訟達成和解或撤回訴訟。在淇澳訴訟達成和解或遭撤回之情況下，本集團同意就有關訴訟承擔並向NCRE支付人民幣64,000,000元(相當於約76,427,000港元)(「該金額」)。該金額已於二零一五年十二月三十一日由本集團悉數提供。如原告人於撤回淇澳訴訟後再就相同事宜起訴本集團，買方同意承擔有關起訴的全部法律風險及責任。基於上文所述，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事認為本集團將毋須因淇澳訴訟而支付任何超出該金額之額外款項。因此，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就任何超出該金額之款項計提撥備。

於二零一六年二月二日，已向香港高等法院提交同意傳票，以撤銷申索及反申索並終止淇澳訴訟。根據同意傳票，原告人不得基於相同或實質上相同之訴訟因由，或就相同或實質上相同之事宜，再對被告人提出新的法律訴訟。於二零一六年二月二十九日，香港高等法院授予命令，確認撤銷及終止淇澳訴訟。因此，該金額已於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付予買方。

(ii) 出售出售組別(定義見下文)

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本公司全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited(「Bold Eagle」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「中歐城開」)(統稱「出售組別」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，根據該股份轉讓協議，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益，現金代價為人民幣940,000,000元(相當於約1,174,706,000港元)，其中人民幣280,000,000元、人民幣460,000,000元及人民幣200,000,000元分別於二零一五年三月二十七日、二零一五年六月十日及二零一五年十月十日或之前收取。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就該項出售收取按金99,975,000港元。該項出售已於二零一五年六月十日完成及出售作價已截至二零一五年十二月三十一日止年度全部收完。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)**(a) 出售附屬公司收益(續)****(ii) 出售出售組別(定義見下文)(續)**

	千港元
代價：	
已收現金	1,074,731
截至二零一四年十二月三十一日止年度收取按金	99,975
總代價	1,174,706
失去控制權之資產及負債分析：	
物業及設備	131
存貨 — 待售發展中物業	729,505
銀行結餘及現金	103
其他應付款項	(28)
已出售資產淨值	729,711
出售附屬公司之收益：	
總代價	1,174,706
已出售資產淨值	(729,711)
出售收益	444,995
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	1,074,731
減：已出售現金及現金等價物	(103)
	1,074,628

出售組別主要在中國河北省從物業開發。該等附屬公司之主要資產為待售發展中物業，包括位於河北省之租賃土地。

截至二零一五年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)

(b) 出售附屬公司之出售資產收益

(i) 出售綠碳基金(定義見下文)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團透過出售本公司全資附屬公司城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠碳基金」，於中國成立之有限責任合夥)，出售本公司附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持之「城開中心」項目指定部分(「分割地盤1」)之獨家權利，現金代價為人民幣1,668,000,000元(「購買代價」)。購買代價將透過根據上海城開(為本公司非全資附屬公司)、綠碳基金、綠碳基金一名現有普通合夥人(「離任普通合夥人」)及綠碳基金兩名新合夥人(「新合夥人」)於二零一六年一月八日(「贖回日期」)訂立之贖回協議(「贖回協議」)贖回上海城開於綠碳基金持有之合夥權益而結清。根據贖回協議所載條款，購買代價之其中人民幣1,098,000,000元將於贖回協議日期後五個營業日內結清，購買代價之其中人民幣300,000,000元將於二零一六年三月三十一日或之前結清，而購買代價之餘額人民幣270,000,000元將於二零一六年六月三十日或之前結清。誠如贖回協議訂明，上海城開先前獲綠碳基金給予而仍然結欠綠碳基金之任何款項，可用於抵銷購買代價，故此綠碳基金於二零一五年十二月三十一日前墊付予上海城開之款項人民幣1,368,000,000元已用作抵銷購買代價(見附註34)，導致綠碳基金仍結欠上海城開之餘額為人民幣300,000,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，購買代價餘額已悉數結清。

除購買代價外，新合夥人同意除對分割地盤1之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於贖回日期後之任何其他責任。

上海城開龍城由Power Tact Investment Limited(「Power Tact」)、綠碳基金及上海城開分別擁有25%、35%及40%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出售其於Power Tact之控股公司之全部權益，出售其於Power Tact之權益。通過此項出售，本集團出售了「城開中心」項目另一指定部分(「分割地盤2」)之獨家權利，買方同意除對分割地盤2之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於出售後之任何其他責任。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)**(b) 出售附屬公司之出售資產收益(續)****(i) 出售綠碳基金(定義見下文)(續)**

分割地盤1及分割地盤2之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

綠碳基金於贖回日期之資產淨值及資產(包括分割地盤1)如下：

	千港元
代價：	
截至二零一五年十二月三十一日止年度已收按金(附註34)	1,633,628
已收現金	358,252
總代價	1,991,880
失去控制權之資產及負債分析：	
存貨 — 待售發展中物業	2,393,272
其他應收款項	3,045
待售發展中物業之應計開支	(388,760)
其他應付款項	(1,129,840)
已出售資產淨值	877,717
透過出售一間附屬公司之出售資產收益：	
總代價	1,991,880
已出售資產淨值	(877,717)
出售收益	1,114,163

贖回綠碳基金之合夥權益後，上海城開仍擁有上海城開龍城之40%股權，並繼續對上海城開龍城之董事會組成發揮控制權。因此，上海城開龍城將繼續為本集團之附屬公司。本集團於二零一六年下半年出售於上海城開龍城之餘下股權，相關詳情載於附註33(b)(ii)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)

(b) 出售附屬公司之出售資產收益(續)

(ii) 出售上海城開龍城之40%股權

於二零一六年五月十二日，本集團與本公司於附屬公司層面之關連人士中庚地產實業集團有限公司訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，本集團同意透過出售上海城開龍城之40%股權，出售上海城開龍城所持之「城開中心」項目餘下指定部分之獨家權利(「出售事項2」)，現金代價為人民幣1,907,000,000元(「出售代價2」)，其中人民幣600,000,000元、人民幣300,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣707,000,000元將分別於二零一六年五月十八日、二零一六年十一月七日、二零一七年二月五日及二零一七年五月六日償付。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，上海城開龍城之控制權及法定所有權轉讓予買方，且其不再為本公司之附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，出售代價2人民幣1,607,000,000元(相當於約1,868,605,000港元)獲收取，且本公司董事預期，列於二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表「貿易及其他應收款項」之出售代價2之餘額人民幣300,000,000元(相當於約334,971,000港元)，將按股權轉讓協議所載條款於截至二零一六年十二月三十一日止年度起計五個月內獲收取。直至該等綜合財務報表獲授權發佈日期，本集團並無收到出售代價2之餘額人民幣300,000,000元。

根據信託貸款協議，買方須按中國人民銀行利率計算的支付未償還出售代價2的利息。

33. 出售附屬公司收益及透過出售附屬公司之出售資產收益(續)**(b) 出售附屬公司之出售資產收益(續)**

(ii) 出售上海城開龍城之40%股權(續)

上海城開龍城於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	1,868,605
應收代價	348,838
總代價	2,217,443
失去控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	755
存貨 — 待售發展中物業	2,597,248
按金及預付款項	1,084,899
其他應收款項	3,284,944
銀行結餘及現金	107,931
其他應付款項	(363,892)
待售發展中物業之應計開支	(193,919)
銀行借款	(5,581,395)
已出售資產淨值	936,571
通過出售附屬公司之出售資產收益：	
總代價	2,217,443
已出售資產淨值	(936,571)
出售收益	1,280,872
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	1,868,605
減：已出售現金及現金等價物	(107,931)
	1,760,674

於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

34. 收取物色投資項目按金

向綠碳基金合夥人收取之按金

於二零一五年五月六日，上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人訂立投資協議（「投資協議」）。離任普通合夥人及新合夥人為與本集團並無關連之獨立第三方。根據投資協議，新合夥人承諾向綠碳基金投資合共人民幣1,668,000,000元（相當於約1,991,880,000港元），藉以發掘投資新項目之機遇，而新合夥人將無權享有綠碳基金目前投資之現有項目之任何利益。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，新合夥人向綠碳基金合共投資人民幣1,368,000,000元（相當於約1,633,628,000港元），該筆款項已由綠碳基金墊付予上海城開，用以物色投資新項目之機遇。

於二零一五年十二月三十一日，鑒於上海城開並未物色到可供投資之潛在新項目，上海城開與新合夥人磋商透過出售其於綠碳基金之合夥權益，向新合夥人出售其於現有項目之權益。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，自新合夥人收取之全部按金，已用作為本集團透過出售一間附屬公司出售資產之代價。該項出售詳情載於附註33(b)(i)。

向非控股股東收取之按金

於二零一五年十二月三十一日，收取物色投資項目按金中之人民幣300,000,000元（相當於約358,252,000港元），為本集團就可能向本公司附屬公司一名非控股股東出售本集團於一間附屬公司之權益，而向該股東收取之可退還按金。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該筆按金已退回予該非控股股東。

35. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一五年一月一日	4,811,523	192,461
購回及註銷股份	(250)	(10)
於二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	4,811,273	192,451

36. 收購附屬公司

於二零一六年十月，本公司全資附屬公司上海城寰企業管理諮詢有限公司通過自與本集團並無關連之獨立第三方收購上海啟耀之全部已發行股本，收購位於上海之兩個住宅別墅項目，現金代價為人民幣2,350,000,000元（相當於約2,703,605,000港元）（「收購事項」）。上海啟耀及其附屬公司上海海輝房地產有限公司從物業開發業務，而另一家附屬公司上海海輝物業管理有限公司從物業管理業務。

收購事項所得資產為投資物業及並無完全開發之地塊。因此，收購事項列作為一項資產收購。

36. 收購附屬公司(續)

	千港元
代價：	
已付現金	2,419,647
應付代價(附註)	283,958
總代價	2,703,605
於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：	
物業、廠房及設備	860
投資物業	2,165,185
存貨 — 待售發展中物業	204,942
貿易及其他應收款項	8,868
銀行結餘及現金	81,566
貿易及其他應付款項	(205,674)
銀行貸款 — 一年內到期	(2,849)
應付所得稅	(24,397)
遞延稅項負債	(1,385,406)
	843,095
已轉讓代價：	2,703,605
減：已收購資產淨值公平值(存貨除外)	(843,095)
經調整存貨賬面值	1,860,510
收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金	2,419,647
減：所獲得之現金及現金等價物	(81,566)
	2,338,081

附註：應付代價約人民幣246,819,000元(相當於約283,958,000港元)指用於結算賣方因收購事項結欠相關中國稅務機關之企業所得稅之部分代價總額，且該賬目計入綜合財務狀況表「收購附屬公司應付代價」。於二零一六年十二月三十一日應付代價之未償還結餘之詳情載於附註29。

該交易中貿易及其他應收款項之合約總額約為8,868,000港元，並與其公平值相同。

37. 以股份為基礎付款交易**本公司以權益結算之購股權計劃**

根據本公司於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會，本公司採納購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，可於行使根據該計劃授出而尚未行使之所有尚未行使購股權及根據任何其他計劃授出而尚未行使之購股權後可予發行之股份總數不得超過本公司不時之已發行股本之30%。於任何12個月期間內，於行使授予各參與者之購股權後已發行及將予發行之股份最高數目不得超過本公司於任何時候之已發行股本之1%。授出購股權要約可自經簽署接納函件（包括本公司收取代價1.00港元）當日起計21日內獲接納。已授出購股權之行使期可由董事釐定，惟不得遲於要約日期起計10年。有關已授出購股權之股份之認購價乃由本公司董事釐定，惟在任何情況下必須為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零一六年十二月三十一日，有關根據該計劃已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為41,750,000股（二零一五年：42,750,000股），相當於該日本公司已發行股份之0.87%（二零一五年：0.9%）。

年內本公司購股權計劃變動披露如下：

承授人	授出日期	於二零一六年	年內沒收	於二零一六年	行使期	每股行使價 (可予反攤薄調整)
		一月一日 尚未行使		十二月三十一日 尚未行使		
董事	二零一零年 九月二十四	30,000,000	(1,000,000)	29,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年 九月二十四	12,750,000	—	12,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使				41,750,000		
加權平均行使價		2.98	—	2.98		

37. 以股份為基礎付款交易(續)

本公司以權益結算之購股權計劃(續)

承授人	授出日期	於二零一五年 一月一日 尚未行使	年內沒收	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	每股行使價 (可予反攤薄調整)
董事	二零一零年 九月二十四日	38,000,000	(8,000,000)	30,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年 九月二十四日	12,750,000	—	12,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
其他	二零一零年 九月二十四日	7,000,000	(7,000,000)	—	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使				42,750,000		
加權平均行使價		2.98	—	2.98		

自二零一零年起並無授出購股權。於二零一零年授出之購股權於兩年內分三批歸屬，授出之購股權之40%於授出日期歸屬，30%於授出日期後一週年歸屬及其餘30%於授出日期後兩年歸屬。

該計劃項下之所有購股權已經歸屬，相關開支已於過往年度在損益內確認。

38. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他借款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額，包括銀行及其他借款減銀行結餘及現金以及有限制及已抵押銀行存款對權益之比例釐定。於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為8.1%（二零一五年：54.9%）。根據本公司董事之推薦意見，本集團將透過發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

39. 財務工具**a. 財務工具類別**

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
財務資產		
可供出售之投資	265,662	295,441
按公平值計入損益之財務資產	5,193	4,532
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	14,333,123	14,915,377
財務負債		
攤銷成本	17,151,943	28,340,542

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括可供出售投資、按公平值計入損益之財務資產、有限制及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收關連公司款項、應付聯營公司及關連公司款項、收購附屬公司之應付代價、應付股息、應付非控股股東股息、銀行及其他貸款以及收取物色投資項目按金。財務工具之詳情披露於各附註內。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地推行適當措施。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團僅在項目發展可在短期內開展時維持收購土地之政策，以盡量縮短收購與發展已收購土地之間之時期，故本集團之資本可作有效部署。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團所有產生收入之業務均以人民幣交易。本集團就以人民幣以外貨幣計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

本集團外幣計值之貨幣資產及貨幣負債(不包括公司之間結餘)於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	23,278	498,992	—	6,430,143
港元	325,824	1,739,122	15,185	3,210,958

此外，於二零一六年十二月三十一日，本集團之外幣風險亦源自美元計值之公司間應收款項約31,675,000港元(二零一五年：31,714,000港元)，及以港元計值之公司間應付款項約1,318,189,000港元(二零一五年：1,328,927,000港元)，此等結餘並非以各集團實體(作為借款人)之功能貨幣計值。該等公司間結餘並不屬於本集團海外業務投資淨額之一部分。

39. 財務工具(續)**b. 財務風險管理目標及政策(續)****市場風險(續)****(i) 貨幣風險(續)**

敏感度分析

本集團主要承受美元及港元貨幣兌相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一五年:5%)之敏感度。5%(二零一五年:5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度,代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目(包括公司之間結餘)。下文之正數/負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一五年:5%)對除稅後溢利之增加/減少。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一五年:5%)而言,將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度除稅後溢利(減少)增加	(2,748)	294,972	(81,441)	7,145

(i) 此主要由於美元計值銀行結餘及於二零一六年十二月三十一日以美元計值之公司間結餘(二零一五年:銀行結餘及未償還銀行借款、應付上海實業財務有限公司之其他貸款、應付南豐集團之款項、收購附屬公司應付代價及以美元計值之公司之間結餘)之風險。

(ii) 此主要由於銀行結餘及於二零一六年十二月三十一日以港元計值之公司間結餘(二零一五年:銀行結餘、尚未清償之應付上海實業財務有限公司之其他貸款、應付非控股股東款項及公司之間結餘)之風險。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

於兩個年度內，本集團承受有關浮息銀行及其他貸款(見附註31)、就出售事項2之應付代價(見附註33(b)(ii))、應收／付非控股股東款項(見附註27(ii))、受限制及已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險(二零一五年：可變利率之銀行及其他借款、應付非控股股東款項、就出售事項1之應付代價(見附註33(a)(i))、已抵押銀行存款及銀行結餘)。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行貸款，以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息其他借款、應付徐匯國資委控制之實體的款項確認為非流動資產的其他應收款項及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

本集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之人民幣計值貸款產生之中國人民銀行利率波動(二零一五年：分別以人民幣、港元、美元計值之中國人民銀行利率、香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息提高)。

敏感度分析

本集團預計利率變動不會對其計息資產造成任何重大影響，原因是銀行存款之利率預期不會大幅改變。

下文之敏感度分析乃按報告期末之銀行及其他貸款之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之財務工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一五年：100個基點)上升或下降用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點(二零一五年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約84,218,000港元(二零一五年：111,165,000港元)，並假設利息約18,590,000港元(二零一五年：37,124,000港元)已資本化為合資格資產。

本集團之利率敏感度已於本年度有所降低，主要由於浮息債務工具減少用作發展合資格資產。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產及按公平值列賬之可供出售投資之公平值變動所產生之股權價格風險。

概無就按公平值計入損益之財務資產呈列其他價格風險之敏感度分析，原因是本公司董事認為按公平值計入損益之財務資產之公平值的合理可能變動將不會對本集團損益產生重大影響。

釐定以下敏感度分析時，乃假設價格變動於報告期末已發生，並已套用於本集團於該日按公平值列賬之可供出售投資之價格風險。

股權價格變動10%(二零一五年：10%)代表管理層對價格合理可能變動之評估。本年度採用10%，乃金融市場波動不定所致。

於二零一六年十二月三十一日，倘各工具價格上升／下跌10%及所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備(扣除稅項後)將因按公平值列賬之可供出售投資之公平值變動而增加／減少13,317,000港元(二零一五年：14,196,000港元)。

信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，除賬面值最能反映其所承受之最大信貸風險之金融資產外，本集團承受之最高信貸風險將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之信貸風險乃來自附註43所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

本集團信貸風險主要源自其貿易及其他應收款項(流動及非流動)。倘出現已確認虧損事件，證明根據過往經驗現金流量可收回程度減少，則會作出減值撥備。

就有關本集團資金營運之信貸風險，管理層已制定內部程序以監控本集團銀行結餘及現金及將投放及將與聲譽良好之金融機構訂立之證券投資。該等內部程序限制未清償金額及管理將持作股本投資之信貸評級，以減低本集團信貸風險。

銀行結餘及有限制之已抵押銀行存款之信貸風險有限，原因是交易對手方為聲譽良好之銀行。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一六年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項總額之100%(二零一五年：100%)。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還其按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金，佔有相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保已於附註43作出詳細披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之出售事項2應收代價存在信貸風險集中情況。本公司董事認為，因買方亦有強勁的財政背景，故信貸風險有限。

於二零一六年十二月三十一日，本集團確認為非流動資產之其他應收款項存在信貸風險集中情況。確認為非流動資產之其他應收款項包括本集團向借款人1及借款人2作出的信託貸款。就本集團向借款人1作出的信託貸款，本公司董事已就該借款人1及其擔保人進行信貸檢討，包括評估彼等於二零一六年十二月三十一日之財務狀況及審閱彼等之資產質量。由於其擔保人之資產超逾彼等之負債，因此本公司董事認為借款人1及其擔保人拖欠還款之風險不大。就本集團向借款人2作出的信託貸款，由於借款人2向本集團作出的資產質押賬面價值超出貸款的賬面價值，本公司董事認為借款人2及其擔保人拖欠還款之風險不大。就此而言，本公司董事認為本集團在該筆其他應收款項方面之信貸風險屬於可接受水平。

本集團承受之信貸風險主要受到各客戶之個別特性而非客戶經營所在的行業或國家所影響，故重大集中信貸風險主要在本集團對個別客戶有重大業務時產生。於報告期末，本集團在物業發展業務分部及酒店經營分部內並無重大集中信貸風險。

本集團於其他應收款項及應收關連公司款項之信貸風險狀況將由管理層密切監察。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監管及維持現金及現金等價物於管理層視為充裕之水平，以撥支本集團之業務及減低現金流動波動之影響。管理層監督銀行貸款之動用，確保符合貸款契據。

本集團依賴銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一六年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及銀行貸款融資為2,513,059,000港元(二零一五年：1,107,940,000港元)。

下表詳列本集團之非衍生財務負債之其餘合約到期日(按經協定償還條款)。該表已按財務負債之未經折現現金流量，根據本集團須作出付款之最早日期而編製。該表包括利息及本金之現金流量。倘利息流量屬浮息，未經折現金額乃來自於報告期末之利率。

	加權 平均利率 %	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現現金 流量總額 千港元	於二零一六年 之賬面值 千港元
二零一六年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,333,288	—	—	—	1,333,288	1,333,288
應付關連公司款項	2.93	617,093	—	—	—	617,093	609,801
應付聯營公司款項	不適用	50,371	—	—	—	50,371	50,371
收購附屬公司應付代價	不適用	342,585	—	—	—	342,585	342,585
應付股息	不適用	8,384	—	—	—	8,384	8,384
應付非控股股東股息	不適用	61,344	—	—	—	61,344	61,344
銀行及其他借款	2.2-9.0	1,501,327	4,666,099	6,465,864	4,506,048	17,139,338	14,746,170
已發出財務擔保合約 已擔保最高金額(附註43)	不適用	2,904,819	—	—	—	2,904,819	—
		6,819,211	4,666,099	6,465,864	4,506,048	22,457,222	17,151,943

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現現金 流量總額 千港元	於二零一五年 之賬面值 千港元
二零一五年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,692,014	—	—	—	1,692,014	1,692,014
收取物色投資項目資金	不適用	1,991,880	—	—	—	1,991,880	1,991,880
應付關連公司款項	0.2	2,045,780	73,482	—	—	2,119,262	2,104,771
應付聯營公司款項	不適用	58,007	—	—	—	58,007	58,007
收購附屬公司應付代價	不適用	127,915	—	—	—	127,915	127,915
應付股息	不適用	6,976	—	—	—	6,976	6,976
應付非控股股東股息	不適用	125,340	—	—	—	125,340	125,340
銀行及其他貸款	2.4-7.3	5,957,308	5,247,825	9,247,861	5,092,278	25,545,272	22,233,639
已發出財務擔保合約							
已擔保最高金額(附註43)	不適用	2,670,548	—	—	—	2,670,548	—
		14,675,768	5,321,307	9,247,861	5,092,278	34,337,214	28,340,542

以上所包括有關財務擔保合約之金額乃倘擔保之交易對手方作出金額申索，本集團可能須根據安排就全數擔保金額清償之最高金額。根據於報告期末之預期，本集團認為極有可能概無根據安排應付任何金額。然而，此項估計有待變動，視乎交易對手方根據擔保作出申索之可能性，而其乃取決於交易對手方所持有之已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮動利率之變動與於報告期末所釐定之該等利率估計有所不同，以上所包括有關非衍生財務負債之浮動利率工具之金額可予變動。

綜合財務報表附註

40. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

按公平值計入損益之本集團財務資產於各報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	公平值		公平值 級別	估值技術 及輸入數據	重要可觀察 輸入數據
	二零一六年	二零一五年			
持作買賣投資	5,193,000港元 之中國上市股本證券	4,532,000港元 之中國上市股本證券	第1級	活躍市場所報買入價	不適用
可供出售投資	177,563,000港元 之中國上市股本證券	189,277,000港元 之中國上市股本證券	第1級	活躍市場所報買入價	不適用

於兩個年度內，第1級與第2級工具之間並無轉撥。

(ii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據一般公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

41. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

本集團

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備		
— 增添待售發展中物業(附註)	2,186,789	3,602,746

附註：由於本集團於二零一六年十二月三十一日止年度內出售上海城開龍城之全部權益，本集團於二零一六年十二月三十一日並無因應上海城開龍城之資本承擔及可能發生的現金支出。

42. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室物業根據經營租賃已付之最低租賃付款為約39,746,000港元(二零一五年：57,259,000港元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	25,339	38,610
第二年之第五年(包括首尾兩年)	32,938	27,004
五年後	1,300	3,273
	59,577	68,887

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業之應付租金。經磋商之租約為期三個月至三年。

綜合財務報表附註

42. 經營租賃(續)

本集團作為承租人

年內已賺取之物業租金收入為約654,358,000港元(二零一五年: 696,086,000港元)。若干本集團投資物業已就未來2至10年有已承諾租戶,並附有選擇權於該日後重續租賃,屆時會再次磋商所有條款。

於報告期末,本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	441,873	572,810
第二至第五年(包括首尾兩年)	650,810	1,325,273
五年後	181,588	711,185
	1,274,271	2,609,268

43. 或然負債

公司擔保

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用:		
— 物業買家	2,349,884	2,208,403
— 由徐匯國資委控制之一間實體	163,019	198,233
— 由本集團合營企業實體共同持有之一間實體及其附屬公司	391,916	263,912
	2,904,819	2,670,548

43. 或然負債(續)

公司擔保(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為303,707,000港元(二零一五年：396,465,000港元)。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

本公司與銀行訂立協議，以就徐匯國資委控制之一間實體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一六年十二月三十一日，本公司在該等擔保下之最高負債，為徐匯國資委控制之實體之未償還銀行貸款金額約163,019,000港元(二零一五年：198,233,000港元)。

本公司與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業實體共同持有之一間實體及其附屬公司作為整體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一六年十二月三十一日，本公司在該等擔保下之最高負債，為本集團一間合營企業共同持有之實體及其附屬公司之未償還銀行貸款金額約391,916,000港元(二零一五年：263,912,000港元)。

在決定應否就本集團之財務擔保合約確認財務負債時，本公司董事在評估需要流出資源的可能性及能否對負債金額作出可靠估計方面行使判斷。本公司董事認為，有鑒於該等人士之財務背景及資產質量，彼等拖欠還款之機會極微，因此並無在綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

綜合財務報表附註 **44. 關連人士交易****(a) 與主要管理層之交易**

本集團主要管理層之薪酬(包括附註10所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	10,402	11,735
離職後福利	54	63
	10,456	11,798

總薪酬已計入「員工成本」(附註9)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註27、28及31。

(c) 與關連人士之交易

本集團於年內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	交易性質	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上實控股控制之實體	利息開支	110,296	168,622
	租金開支	—	63
最終控股公司	利息開支	27,016	24,398
上實控股一名獨立非執行董事控制之實體	租金開支、差餉及管理費用	3,241	6,311
聯營公司	物業經濟費用	17,073	22,401
	租金收入	(1,300)	(357)
	專利權費	(3,306)	(3,701)
	管理費用	1,659	—
徐匯國資委控制之實體	利息開支	12,578	14,633
一家附屬公司非控股股東	利息開支	5,448	664
	管理費用	536	342

44. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士之交易(續)

除以上交易外，本集團已於兩年內訂立下列擔保及貸款安排：

- (i) 本集團與上實集團及上實控股一家附屬公司訂立貸款協議，詳情載於附註31。
- (ii) 本集團亦授予徐匯國資委控制之一家實體財務擔保，詳情載於附註43。

(d) 政府關連實體

本集團為由中國政府控制的上實集團(上實集團及其附屬公司統稱「上實集團集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。本公司董事認為，本公司受中國政府最終控制，而本集團所經營經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或具重大影響力的實體(「中國政府關連實體」)主導。除如上文及財務資料其他附註所披露與上實集團集團及徐匯國資委進行之交易外，本集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。本集團之存款存放、借貸及其他一般銀行融資乃於日常業務過程中與若干銀行訂立，而該等銀行均為中國政府關連實體。因該等銀行交易性質使然，本公司董事認為另行披露並無意義。

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本公司董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

45. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一六年		二零一五年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司(附註(i))	中國	10,000,000美元	—	82%	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司(附註(ii))	中國	200,000,000港元	—	100%	—	100%	物業控股
北京金馬文華園房地產開發有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司(附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發有限責任公司(附註(ii))	中國	人民幣20,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股
西安滄瀾建設開發有限公司(附註(i))	中國	86,880,000美元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	酒店經營
西安中新永榮房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新柳域房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	—	67%	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展

45. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一六年		二零一五年		
			直接	間接	直接	間接	
天津凱津房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣226,160,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海啟耀房地產開發有限公司(附註(iv))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	—	物業發展
上海海輝房地產有限公司(附註(iv))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	—	物業發展
上海海輝物業管理有限公司(附註(iv))	中國	人民幣500,000元	—	100%	—	—	物業管理
瀋陽向明長益置業有限公司(附註(i))	中國	63,750,000美元	—	80%	—	80%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司(附註(i))	中國	6,000,000美元	—	67.5%	—	67.5%	一級土地發展
上海城開(集團)有限公司(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	—	59%	—	59%	投資控股及物業發展
上海城開商用物業發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	—	59%	—	59%	物業管理
上海申大物業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	—	59%	—	59%	物業管理
上海萬源房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展及銷售
上海石龍工業區聯合發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶杰置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣1,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售及酒店營運
上海城開(集團)無錫置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶實置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售
上海城開集團龍城置業有限公司(「上海龍城」) (附註(i)及(v))	中國	人民幣2,100,000,000元	—	—	—	44%	物業發展及銷售
昆山城開房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣167,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展及銷售
城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業 (「綠碳基金」)(附註(vi))	中國	人民幣735,000,000元	—	—	—	59%	投資控股
上海世界貿易商城有限公司(附註(iii))	中國	100,000,000美元	—	51%	—	51%	物業投資
上海城寰企業管理諮詢有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000元	—	100%	—	100%	投資控股

45. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註：

- (i) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 該公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度獲新收購。收購詳情載於附註36。
- (v) 該公司已於截至二零一六年十二月三十一日止年度完成出售。出售詳情載於附註33(b)(ii)。
- (vi) 綠碳基金以有限責任合夥形式於中國成立。於成立日期，綠碳基金實繳資本64.7%由本集團出資。本集團已於過往年度向其他各方收購所有權益。

出售此公司已於截至二零一六年十二月三十一日止年度完成，出售詳情載於附註33(b)(i)。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分。本公司董事認為細列所有附屬公司詳情會令篇幅過於冗長。

除上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行人民幣1,500,000,000元之墊付債券 — 二零一二年、於截至二零一五年十二月三十一日止年度發行人民幣1,800,000,000元之墊付債券 — 二零一五年及於截至二零一六年十二月三十一日止年度發行人民幣1,700,000,000元之墊付債券 — 二零一六年外(本集團於其中並無擁有權益)，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。墊付債券 — 二零一二年、墊付債券 — 二零一五年及墊付債券 — 二零一六年之詳情載於附註31(ii)。

46. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	所有權益比例及由非控股權 益所持有之投票權比例		分配予非控股權益之 溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
				千港元	千港元	千港元	千港元
上海城開及其附屬公司	中國 - 上海註冊成立並經營	41%	41%	789,966	32,973	6,993,370	6,697,155
AWI及其附屬公司	英屬處女群島及中國註冊成立並 於中國 - 上海經營	49%	49%	29,240	(2,464)	2,167,384	(78,412)
擁有非控股權益之 個別非重要附屬公司				(14,529)	(7,908)	268,551	359,102
				804,677	22,601	9,429,305	6,977,845

有關上述擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。

以下財務資料概要為顯示根據香港財務報告準則所編製之上海城開綜合財務報表對銷集團間交易前之數額。

上海城開及其附屬公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	31,063,271	31,154,167
非流動資產	4,812,388	6,238,267
流動負債	(12,677,521)	(13,371,799)
非流動負債	(8,647,373)	(10,326,693)
本公司擁有人應佔權益	7,557,395	6,996,787
非控股權益	6,993,370	6,697,155

綜合財務報表附註 46. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
上海城開及其附屬公司(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	6,334,007	2,185,457
開支	(3,430,643)	(1,828,157)
除稅前溢利	2,903,364	357,300
年內溢利	1,830,780	43,230
本公司擁有人應佔溢利	1,040,814	10,257
非控股權益應佔溢利	789,966	32,973
年內溢利	1,830,780	43,230
本公司擁有人應佔其他全面開支	(581,756)	(315,757)
非控股權益應佔其他全面開支	(491,601)	(219,424)
年內其他全面開支	(1,073,357)	(535,181)
本公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	459,058	(305,500)
非控股權益應佔全面收入(開支)總額	298,365	(186,451)
年內全面收入(開支)總額	757,423	(491,951)
向非控股權益支付股息	2,150	—
經營活動現金流入淨額	4,985,157	2,410,235
投資活動現金流入淨額	1,268,632	23,368
融資活動現金(流出)流入淨額	(2,229,487)	1,013,500
現金流入淨額	4,024,302	3,447,103

46. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

下文之財務資料概要為AWI根據香港財務報告準則編製及進行集團內公司間對銷前之綜合財務報表。

AWI及其附屬公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	261,395	168,321
非流動資產	6,082,350	6,367,436
流動負債	(269,333)	(3,141,578)
非流動負債	(1,651,179)	(3,554,203)
本公司擁有人應佔權益	2,255,849	(81,612)
非控股權益	2,167,384	(78,412)

綜合財務報表附註 

46. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

AWI及其附屬公司(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	559,484	526,939
開支	(440,270)	(483,320)
除稅前溢利	119,214	43,619
年內溢利(虧損)	59,674	(5,029)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	30,434	(2,565)
非控股權益應佔溢利(虧損)	29,240	(2,464)
年內溢利(虧損)	59,674	(5,029)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(103,054)	(22,981)
非控股權益應佔其他全面開支	(99,013)	(22,080)
年內其他全面開支	(202,067)	(45,061)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(72,620)	(25,546)
非控股權益應佔全面開支總額	(69,773)	(24,544)
年內全面開支總額	(142,393)	(50,090)
向非控股權益支付股息	—	—
經營活動現金流入淨額	208,732	193,005
投資活動現金流出淨額	(52,963)	(396,027)
投資活動現金流入淨額	122,729	156,545
現金流入(流出)淨額	278,498	(46,477)

47. 本公司之財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,013	2,495
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
應收附屬公司款項	6,976,802	6,652,071
	9,384,779	9,060,530
流動資產		
應收附屬公司款項	5,659,149	9,503,752
按金及預付款項	3,007	2,883
應收股息	469,589	469,589
銀行結餘及現金	36,853	242,685
	6,168,598	10,218,909
流動負債		
其他應付款項及應計費用	558,822	556,687
應付直接控股公司款項	103,185	103,185
應付附屬公司款項	1,859,516	1,888,286
應付一家關連公司款項	—	2,466
應付股息	8,384	6,976
銀行及其他貸款	—	3,333,000
	2,529,907	5,890,600
流動資產淨額	3,638,691	4,328,309
總資產減流動負債	13,023,470	13,388,839
非流動負債		
銀行及其他貸款	2,344,797	2,337,600
總資產減總負債	10,678,673	11,051,239
資本及儲備		
股本	192,451	192,451
儲備	10,486,222	10,858,788
	10,678,673	11,051,239

綜合財務報表附註 

48. 本公司之權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	192,461	10,325,453	—	66,842	1,620,660	2,475,111	(3,049,525)	11,631,002
年內溢利	—	—	—	—	—	—	33,500	33,500
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	(560,026)	—	—	(560,026)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(560,026)	—	33,500	(526,526)
轉撥至可供分派儲備	—	(210,000)	210,000	—	—	—	—	—
確認為分派之股息(附註49)	—	—	(52,927)	—	—	—	—	(52,927)
沒收購股權	—	—	—	(17,475)	—	—	17,475	—
購回普通股	(10)	(300)	—	—	—	—	—	(310)
於二零一五年十二月三十一日	192,451	10,115,153	157,073	49,367	1,060,634	2,475,111	(2,998,550)	11,051,239
年內溢利	—	—	—	—	—	—	138,252	138,252
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	(376,103)	—	—	(376,103)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(376,103)	—	138,252	(237,851)
確認為分派之股息(附註49)	—	—	(134,715)	—	—	—	—	(134,715)
沒收購股權	—	—	—	(1,165)	—	—	1,165	—
於二零一六年十二月三十一日	192,451	10,115,153	22,358	48,202	684,531	2,475,111	(2,859,133)	10,678,673

49. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已宣派二零一五年末期股息 — 1.2港仙 (二零一五年：二零一四年為1.1)	57,735	52,927
已宣派二零一五年特別股息 — 1.6港仙	76,980	—

截至二零一六年十二月三十一日止年度已分別宣派末期股息及特別股息，每股普通股1.2港仙(二零一五年：1.1港仙)及每股普通1.6港仙(二零一五年：零)，合共約134,715,000港元，並已派付約133,264,000港元(二零一五年：52,374,000港元)。

於報告期後，本公司董事已建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度分別派付每股普通股1.4港仙(二零一五年：1.2港仙)及每股普通1.9港仙(二零一五年：1.6港仙)，合共約158,772,000港元(二零一五年：134,715,000港元)之末期股息及特別股息，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入	8,782,561	9,773,547	7,773,636	3,871,923	5,490,564
除稅前溢利	421,612	782,094	1,731,044	1,009,274	2,585,589
所得稅	(388,301)	(476,377)	(1,151,080)	(469,288)	(1,259,024)
年度溢利	33,311	305,717	579,964	539,986	1,326,565
應佔：					
本公司擁有人	(190,166)	143,471	161,181	517,385	521,888
非控股權益	223,477	162,246	418,783	22,601	804,677
	33,311	305,717	579,964	539,986	1,326,565
	於十二月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產及負債					
總資產	53,613,512	53,436,959	57,566,703	63,780,450	58,125,354
總負債	(34,521,916)	(33,653,682)	(37,451,871)	(44,266,699)	(36,405,226)
	19,091,596	19,783,277	20,114,832	19,513,751	21,720,128
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,162,193	12,618,970	12,484,789	12,535,906	12,290,823
非控股權益	6,929,403	7,164,307	7,630,043	6,977,845	9,429,305
	19,091,596	19,783,277	20,114,832	19,513,751	21,720,128

使用詞彙	簡述
「二零一七年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零一七年五月十九日(星期五)舉行之應屆股東週年大會
「採納日期」	指 二零一三年五月十六日，新購股權計劃之採納日期
「審核委員會」	指 本公司審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「通函」	指 茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函
「守則」	指 載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文
「本公司」或「上實城開」	指 上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指 本公司公司秘書
「相互擔保協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立之相互擔保協議
「董事」	指 本公司董事
「第一份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零九年十二月十五日訂立之相互擔保協議之第一份補充協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「投資評證委員會」	指 本公司投資評證委員會
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「標準守則」	指 載於聯交所上市規則附錄十內上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納之新購股權計劃
「提名委員會」	指 本公司提名委員會
「薪酬委員會」	指 本公司薪酬委員會
「人民幣」	指 人民幣
「第二份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零一二年十二月六日訂立之相互擔保協議之第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指 本公司股份持有人

使用詞彙	簡述
「購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案所採納之購股權計劃
「上實控股」	指 上海實業控股有限公司，於聯交所上市之公司(股份代號：363)
「上實集團」	指 上海實業(集團)有限公司
「上海醫藥」	指 上海醫藥集團股份有限公司，聯交所上市公司，股票代號2607
「國資經營公司」	指 上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一間根據中國法律成立及連同徐匯國資委作為授權代表行使國有股東之權力之國有企業
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委擁有41%
「上海城開龍城」	指 上海城開集團龍城置業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，於董事會報告日期為本公司之附屬公司
「第三份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零一五年二月九日訂立之相互擔保協議之第三份補充協議
「徐匯國資委」	指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力，及持有上海城開41%股本權益之股東



2011 第二十五屆國際 ARC大賽
榮譽
年報 - 印刷及製作：
房地產開發 / 服務：多用途



2012 / 2013 第二十六屆國際
MERCURY 大賽
銅獎
年報 - 整體表現 - 物業發展



2014 / 2015 第二十八屆國際
MERCURY 大賽
銅獎
年報 - 封面設計 - 概念 / 圖像



2015 第二十九屆國際 ARC 獎項
榮譽
傳統年報：房地產投資信託：
商業 / 工業 / 辦公室



2016 第三十屆國際 ARC 獎項
銀獎
傳統年報：房地產開發 / 服務：
住宅物業

2015 美國傳媒專業聯盟
全球通信年報評選
金獎 / 業界大獎
(房地產 / 房地產投資信託)
2015年首100強通訊內容
獲獎年報第三十八名

2014-15 美國傳媒專業聯盟年報評選
鉑金大獎 / 業界大獎
(房地產 / 房地產投資信託)
全球首50強獲獎年報第二十六名
全球最佳財務報告 - 銀獎

上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

香港辦公室

地址：香港灣仔港灣道23號
廣君中心30樓3004-7室

電話：+852 2544 8000
傳真：+852 2544 8004

一般查詢：info@siud.com
投資者查詢：ir@siud.com

上海辦公室

地址：上海市虹橋路1號
港匯中心二座43樓

電話：+86 021 6447 2222
傳真：+86 021 6448 2699

網址：www.siud.com
微博：weibo.com/siud



www.siud.com

微信公眾號

