

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	4	9,356,865	5,490,564
銷售成本		<u>(4,971,065)</u>	<u>(4,089,951)</u>
毛利		4,385,800	1,400,613
其他收入	5(a)	402,572	487,781
其他開支、收益及虧損淨額	5(b)	(11,879)	(304,505)
投資物業公平值變動淨額	11	(39,496)	260,505
持作出售物業之減值虧損		(113,120)	(221,104)
分銷及銷售開支		(235,033)	(275,194)
一般及行政開支		(444,055)	(444,626)
透過出售附屬公司出售資產之收益		—	2,395,035
融資成本	6	(621,332)	(716,138)
應佔聯營公司業績		<u>4,129</u>	<u>3,222</u>
除稅前溢利		3,327,586	2,585,589
所得稅	7	<u>(2,080,264)</u>	<u>(1,259,024)</u>
年內溢利	8	<u>1,247,322</u>	<u>1,326,565</u>
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		1,545,025	(1,293,710)
應佔聯營公司其他全面收入		57,735	(7,757)
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(虧損)收益 (扣除稅項)		<u>(26,182)</u>	<u>439</u>
年內其他全面收入(開支)		<u>1,576,578</u>	<u>(1,301,028)</u>
年內全面收入總額		<u>2,823,900</u>	<u>25,537</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		557,964	521,888
非控股權益		<u>689,358</u>	<u>804,677</u>
		<u>1,247,322</u>	<u>1,326,565</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		1,403,468	(110,368)
非控股權益		<u>1,420,432</u>	<u>135,905</u>
		<u>2,823,900</u>	<u>25,537</u>
每股盈利			
基本(港仙)	9	<u>11.60</u>	<u>10.85</u>
攤薄(港仙)	9	<u>11.60</u>	<u>10.85</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	14,932,613	13,744,306
物業、廠房及設備		2,386,833	1,726,009
預付租賃款項		222,976	213,435
無形資產		61,261	56,945
於聯營公司之權益		1,221,279	1,135,065
於合營企業之權益		65,718	65,718
可供出售投資		249,434	265,662
已抵押銀行存款		30,427	20,937
其他應收款項		26,739	103,394
遞延稅項資產		226,179	409,786
		<u>19,423,459</u>	<u>17,741,257</u>
流動資產			
存貨	12	27,546,284	25,483,600
貿易及其他應收款項	13	750,101	1,259,937
應收關連公司款項		322,229	299,527
預付租賃款項		4,942	4,593
預付所得稅及土地增值稅		428,506	375,240
按公平值計入損益之財務資產		3,506	5,193
受限制及已抵押銀行存款		80,586	137,672
銀行結餘及現金		12,685,436	12,818,335
		<u>41,821,590</u>	<u>40,384,097</u>
分類為持作出售資產		<u>180,232</u>	<u>—</u>
		<u>42,001,822</u>	<u>40,384,097</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	5,325,245	5,173,828
應付關連公司款項		735,404	609,801
應付聯營公司款項		5,771	50,371
收購附屬公司應付代價		98,619	342,585
已收取銷售物業預售所得款項		6,387,497	7,996,881
銀行及其他借款		3,954,956	854,595
應付所得稅及土地增值稅		2,633,222	2,497,983
應付股息		10,044	8,384
應付非控股股東股息		180,180	61,344
		<u>19,330,938</u>	<u>17,595,772</u>
分類為持作出售負債		<u>154,804</u>	<u>—</u>
		<u>19,485,742</u>	<u>17,595,772</u>
流動資產淨值		<u>22,516,080</u>	<u>22,788,325</u>
總資產減流動負債		<u>41,939,539</u>	<u>40,529,582</u>
非流動負債			
遞延收益		201,892	195,776
應付關連公司款項		115,315	—
銀行及其他借款		12,734,079	13,891,575
遞延稅項負債		4,925,666	4,722,103
		<u>17,976,952</u>	<u>18,809,454</u>
		<u>23,962,587</u>	<u>21,720,128</u>
資本及儲備			
股本		192,439	192,451
儲備		13,342,599	12,098,372
本公司擁有人應佔權益		<u>13,535,038</u>	<u>12,290,823</u>
非控股權益		<u>10,427,549</u>	<u>9,429,305</u>
		<u>23,962,587</u>	<u>21,720,128</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七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(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，亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。

本集團主要業務為於中華人民共和國(「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：

香港會計準則第7號之修訂本

香港會計準則第12號之修訂本

香港財務報告準則第12號之修訂本

披露計劃

就未變現虧損確認遞延稅項資產

作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 第23號	所得稅處理之不確定性 ²
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 ¹
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號財務工具與香港財務 報告準則第4號保險合同 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特性 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	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ³
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉撥 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例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。

4. 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二零一七年及二零一六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:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售物業之收入	8,375,839	4,557,433
物業租賃之租金收入	634,999	654,358
物業管理服務收入	152,923	94,703
酒店經營之收入	193,104	184,070
	<u>9,356,865</u>	<u>5,490,564</u>

5(a).其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
土地收回收入	—	209,999
銀行存款利息收入	283,903	141,081
其他利息收入	13,606	71,414
物業、廠房及設備之租金收入	8,639	20,700
可供出售投資之股息收入	363	368
市場推廣及展覽活動之收入	2,746	5,962
政府補助	66,120	10,874
其他	27,195	27,383
	<u>402,572</u>	<u>487,781</u>

5(b). 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
匯兌虧損淨額	(18,675)	(209,168)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(1,997)	1,000
其他應收款項確認之減值虧損	—	(120,038)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	7,534	(282)
豁免收購附屬公司產生的應付代價	—	27,299
其他	1,259	(3,316)
	<u>(11,879)</u>	<u>(304,505)</u>

6. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他借款利息	932,280	930,998
減：於待售發展中物業資本化之金額	(310,948)	(214,860)
	<u>621,332</u>	<u>716,138</u>

7. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	592,627	1,001,918
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,327,433	397,285
股息收入之中國預扣稅	18,450	—
	<u>1,938,510</u>	<u>1,399,203</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	(6,461)	(25,731)
中國土地增值稅	79,750	(6,234)
	<u>73,289</u>	<u>(31,965)</u>
遞延稅項	<u>68,465</u>	<u>(108,214)</u>
年度所得稅	<u>2,080,264</u>	<u>1,259,024</u>

8. 年內溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	109,647	97,347
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(2,733)</u>	<u>(605)</u>
	106,914	96,742
攤銷預付租賃款項	<u>6,370</u>	<u>6,453</u>
折舊及攤銷總額	113,284	103,195
核數師酬金	5,729	6,693
投資物業租金收入總額	(634,999)	(654,358)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>140,530</u>	<u>141,765</u>
	<u>(494,469)</u>	<u>(512,593)</u>
董事酬金	11,733	10,456
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	244,604	228,327
退休福利計劃之供款	<u>37,381</u>	<u>34,262</u>
員工成本總額	293,718	273,045
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(48,385)</u>	<u>(42,563)</u>
	<u>245,333</u>	<u>230,482</u>
確認為開支之持作出售物業成本	4,540,034	3,404,691
確認為開支之酒店經營存貨成本	184,032	157,733
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>679</u>	<u>546</u>

9. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>557,964</u>	<u>521,888</u>

股份數目

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,811,114</u>	<u>4,811,273</u>

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。

10. 股息

於截至二零一七年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.4港仙及特別股息每股普通股1.9港仙，合共款項約158,772,000港元，並已派付約157,112,000港元。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.6港仙及特別股息每股普通股2.5港仙，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

11. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
公平值		
於一月一日	13,744,306	11,811,202
後續開支	180,179	418,525
從收購附屬公司取得	—	2,165,185
投資物業公平值變動淨額	(39,496)	260,505
出售	—	(52,043)
匯兌調整	1,047,624	(859,068)
	<u>14,932,613</u>	<u>13,744,306</u>
於十二月三十一日	<u>14,932,613</u>	<u>13,744,306</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現(虧損)收益	<u>(39,496)</u>	<u>263,741</u>

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。

12. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	18,895,589	19,136,194
持作出售之物業	<u>8,647,024</u>	<u>6,343,749</u>
	<u>27,542,613</u>	<u>25,479,943</u>
酒店經營		
餐飲及其他	<u>3,671</u>	<u>3,657</u>
	<u>27,546,284</u>	<u>25,483,600</u>

所有待售發展中物業及持作出售之物業均位於中國。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易及其他應收款項		
貿易應收款項	26,002	24,820
減：呆賬撥備	(777)	(722)
	<u>25,225</u>	<u>24,098</u>
其他應收款項	496,897	594,278
墊款予承建商	31,680	11,136
預付其他稅項	186,676	276,558
按金及預付款項	9,623	18,896
應收代價	—	334,971
	<u>750,101</u>	<u>1,259,937</u>

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	19,217	12,800
91至180日內	1,156	5,300
超過180日	4,852	5,998
	<u>25,225</u>	<u>24,098</u>

大部分未逾期並未減值之貿易應收款項均無拖欠記錄。

14. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	826,058	469,809
待售發展中物業之應計開支	2,458,988	2,861,832
應付本公司前附屬公司前股東款項	167,878	158,120
就代客戶支付開支自其收取款項	42,537	56,952
租金按金及自租戶預先收取款項	209,770	193,160
應付利息	86,786	82,200
應付上海政府部門款項	537,540	450,618
計提法律案件和解之賠償開支	124,350	115,589
遞延收益	44,281	38,402
應計支出及其他應付款項	721,099	614,729
其他應付稅項	105,958	132,417
	5,325,245	5,173,828

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
30日內	16,394	13,372
31至180日內	299,016	278,946
181至365日內	248,465	12,824
超過365日	262,183	164,667
	826,058	469,809

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一七年，中國房地產市場在「因城施策」及「一城一策」的政策調控下依舊保持穩健發展，並呈現「城市分化」發展態勢。京滬深等一線城市居民對居住需求由數量驅動轉向量質驅動，使房價在供不應求的情況下依舊穩站于利好水準。三、四線城市房地產市場持續升溫，呈現「量價齊升」特點。年度內房地產市場銷售面積和銷售金額雙創歷史新高。長遠來看，房地產業作為中國重要產業之一的地位不會變；房地產市場基本面發展穩中向好的趨勢不會變。

業務回顧

綜述

回顧二零一七年，本集團主要盈利源於上海物業交付結算面積及單價上升。本集團上海旗艦項目萬源城及城開瓏庭的銷售持續強勁，而西安自然界、昆山帝景園及天津老城廂的銷售同樣理想。上海世貿商城、城開國際大廈等項目亦為本集團帶來穩健的租金收入。年內本集團積極拓展業務版圖，於二零一七年八月透過公開招拍掛以具有競爭力的價格投得位於上海閔行區萬源A地塊——一幅商業及辦公室用地。於二零一八年一月及二月，收購從事一級土地開發的上海地產北部投資發展有限公司(北部投資)之35%股權及擬收購二級土地開發的上海市上投房地產投資有限公司(上海上投)之全部股權，持續優化土地與資產戰略佈局，增強各級土地開發領域的競爭優勢，鞏固本集團作為上海市領先的房地產開發商之地位。

合約銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團商品房的合約銷售金額同比略降至人民幣5,936,000,000元(二零一六年：人民幣6,595,000,000元)。二零一七年總合約銷售面積為386,000平方米，按年增長8.4%，平均售價微降至每平方米約人民幣15,400元，這主要是由於本集團於去年加快部分二三線城市項目之銷售去化，以及上海計劃新

入市項目的延遲推盤，導致整體銷售作相應調整。二零一七年上海萬源城、西安自然界及上海城開瓏庭為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度合約銷售總金額約39.9%、30.9%及17.3%。

新項目獲取(土地儲備)

截至二零一七年十二月三十一日，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、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、福州、長沙及深圳，包括大量建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約386萬平方米，足夠支撐未來3至5年的發展。

本集團繼續貫徹多渠道獲取土地資源之戰略，通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式分析新項目獲取可能性。二零一七年八月，本集團透過公開招拍掛投得位於上海閔行區萬源A地塊。該幅商業及辦公室用地未來可建總面積約118,000平方米，配套成熟，與一大型公園相鄰，屬地鐵12號在線蓋項目，計劃開發為低密度商業綜合區。上實城開以具競爭力的價格收購該土地將有助體現本集團在周邊地區的地位，並進一步提升本集團作為上海領先房地產開發商的品牌形像。

此外，本集團在上海的一級及二級土地開發取得階段性成果。於二零一八年一月三十一日，本集團以代價人民幣88,338,100元收購北部投資之35%股權，將能擴展本集團之投資領域至上海一級土地開發；於二零一八年二月二十八日，本集團擬以代價人民幣530,827,057.19元收購上海上投之全部股權，將能擴展本集團之業務領域至二級土地開發，兩項收購可與本集團之主營業務相輔相成，產生協同效應。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，本集團將繼續發揮本集團在長三角及沿海地區的優勢，積極探索拓展的新土地資源，挖掘持續性發展動力與支撐。

物業發展

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共10個，在建面積達1,546,000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320,000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245,000平方米，主要來自上海晶城、西安自然界項目，交付面積合共358,000平方米。

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；2016年底收購的當代藝墅項目經過整體改造提升，產品口碑良好。作為上海增量新盤均計劃在二零一八年內擇機開售。充裕的新房存量使上實城開能夠靈活應對房地產市場的高山低谷，因應瞬息萬變的市況以最有利的價格出售旗下每個物業項目。

除上海以外，上實城開在西安、天津、瀋陽等專案亦相繼入市銷售。年內，西安項目成為市場區域標杆的價值風向標，領跑行業的成交量價昭示本集團的區域龍頭地位。二零一八年，西安項目將有全新產品亮相滄瀟，充沛的貨值和強勁的產品力，將作為區域領頭羊，為本集團持續帶來較大銷售收入貢獻。

投資性物業

上實城開主動擁抱房地產行業從「住」轉「商」的黃金浪潮，加緊腳步築建以「住宅+商業」為主線的複合型、跨界的綜合性項目，構建自有的可持續發展的方程式。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、重慶以及西安等城市的投資性物業。截至二零一七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。由於本集團年度內專著於投資性物業的興建及更新改造，整體租金收入按年輕微下降至634,999,000港元(二零一六年：654,358,000港元)。可以預見，隨着上海世貿商城、城開YOYO以及重慶小時代等項目改造工作相繼順利完成，必將帶動新一年租金收入再創新高，為二零一八年本集團貢獻可持續性的豐厚收益。

財務表現

收入

截至二零一七年十二月三十日止年度，本集團收入為9,356,865,000港元(二零一六年：5,490,564,000港元)，同比上升70.4%，主要因為期內本集團在上海地區之項目竣工交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。期內，物業銷售收入達8,375,839,000港元(二零一六年：4,557,433,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入89.5%(二零一六年：83.0%)。其中，上海晶城、萬源城及自然界分別佔物業銷售收入的54.8%、18.3%及10.6%。

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634,999,000港元、152,923,000港元及193,104,000港元(二零一六年：654,358,000港元、94,703,000港元及184,070,000港元)，分別佔總收入6.8%、1.6%及2.1%(二零一六年：11.9%、1.7%及3.4%)。

毛利及毛利率

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團毛利因應收入及毛利率增加，較二零一六年上升213.1%至4,385,800,000港元。毛利率為46.9%，較去年同期上升21.4百分點，總體增幅表現理想。

投資物業重估

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估減值淨額約39,496,000港元，主要來自重慶城上城項目。

分銷及銷售開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支按年下降14.6%至235,033,000港元(二零一六：275,194,000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。

一般及行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支約為444,055,000港元，按去年同期大致相若(二零一六年：444,626,000港元)。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為11,879,000港元(二零一六年：304,505,000港元)，主要因為以前年度償還以外幣列示之借款及年度人民幣升值而錄得輕微滙兌虧損所致。

溢利

截止二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利輕微下降6.0%至1,247,322,000港元(二零一六年：1,326,565,000港元)。主要由於本集團於二零一六年度內通過退伙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，帶來一次性收益，然而，若撇除該一次性收益，本集團期內溢利的同比增加1,717,033,000港元。年內，股東應佔溢利約為557,964,000港元(二零一六年：521,888,000港元)，同比上升6.9%，每股基本及攤薄盈利為11.60港仙(二零一六年：每股盈利為10.85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)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為12,658,436,000港元(於二零一六年十二月三十一日：12,818,335,000港元)。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8.1%增加至16.2%；流動比率微跌至2.2倍(二零一六年十二月三十一日：2.3倍)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為16,689,035,000港元(二零一六年：14,746,170,000港元)。

年內，本集團的現金充足，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，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。截至二零一七年十二月三十一日，本集團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。

人力資源及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有1,318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(「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鉤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。截至二零一七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

中國經濟二零一七年企穩回升，二零一八年將穩中向上。國內購買力持續高企，人們對美好居住生活的嚮往熱烈，料核心一線城市的優質地產項目仍舊炙手可熱，上海及其他一線城市的樓價將維持在較高水平。隨著「一帶一路」國家戰略的逐步實施，中西部核心城市未來發展亦將迎來新一輪大的發展機遇。相信穩中向好的宏觀經濟、區域發展及行業態勢將進一步助推本集團的房地業務穩健發展。

本集團將加大對現有優質土地開發力度，加速專案內在價值的兌現。除了萬源城專案的加推，上海標誌性的地鐵上蓋綜合發展專案TODTOWN天薈住宅部分及市場稀缺的低密度城市別墅專案上海當代藝墅計畫在二零一八年內伺機開售。上實城開在西安、天津、瀋陽等專案亦將相繼入市銷售，其中西安自然界專案已培育成為公司盈利又一增長引擎，將為本集團持續帶來較大銷售收入和利潤貢獻。

與此同時，本集團將會抓緊行業「住」轉「商」的黃金機遇，加速築建「住商合一」為中軸的複合型、跨界的綜合性房地產項目。未來隨著濱江城開中心、TODTOWN天薈商辦部分等上海地標性投資性物業相繼落成，加上正改造升級的上海世貿商城、城開國際大廈、城開YOYO以及重慶小時代等順利完成，投資性物業租金收入將持續增長，成為本集團未來主業增量發展和轉型升級的重要基石。

本集團於上海已有二十餘年開發經驗，憑藉上海都市圈及其他深耕區域的品牌優勢，依託現有的優質土地儲備和良好財務結構，加之強大的控股股東背景，將支持本集團未來可持續的穩中向好發展，並繼續為股東帶來理想回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行二零一八年股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。二零一八年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候寄發予本公司股東(「股東」)。

末期股息及特別股息

董事會建議向於二零一八年六月一日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.6港仙及現金特別股息每股2.5港仙(截至二零一六年十二月三十一日止年度：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)，惟須待股東在二零一八年股東週年大會上批准方始作實。預計末期股息及特別股息單將於二零一八年六月二十六日(星期二)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

出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一八年股東週年大會擬訂於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年五月十七日(星期四)至二零一八年五月二十三日(星期三)(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。為符合資格出席二零一八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二零一八年五月十六日(星期三)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，本公司將於二零一八年五月三十日(星期三)至二零一八年六月一日(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。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零一八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二零一八年五月二十九日(星期二)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。

企業管治

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

守則第A.2.1條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。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，由於季崗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。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，因此董事會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。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

審核委員會及審閱年度業績

本公司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。審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，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。

股本

本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,438,927.56港元，分為4,810,973,189股每股面值0.04港元之普通股。

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董事所知，於本公告日期，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

購回股份

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共300,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為481,246.56港元。購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股 數目	每股普通股價格		購買價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一七年五月四日	<u>300,000</u>	1.60	1.60	<u>480,000.00</u>
總計	<u>300,000</u>			<u>480,000.00</u>
			購回股份總開支	<u>1,246.56</u>
			總額	<u>481,246.56</u>

上述已購回之所有普通股已於二零一七年六月二十日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零一六年五月二十五日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，截至二零一七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。

董事進行證券交易的標準守則

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(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一七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二零一七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：

本公司執行董事叶維琪先生已辭任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，股份代碼：600768)之董事，自二零一七年五月四日起生效。

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。

於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們在本年度之不懈努力；以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一八年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事季崗先生、樓軍先生、陽建偉先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。