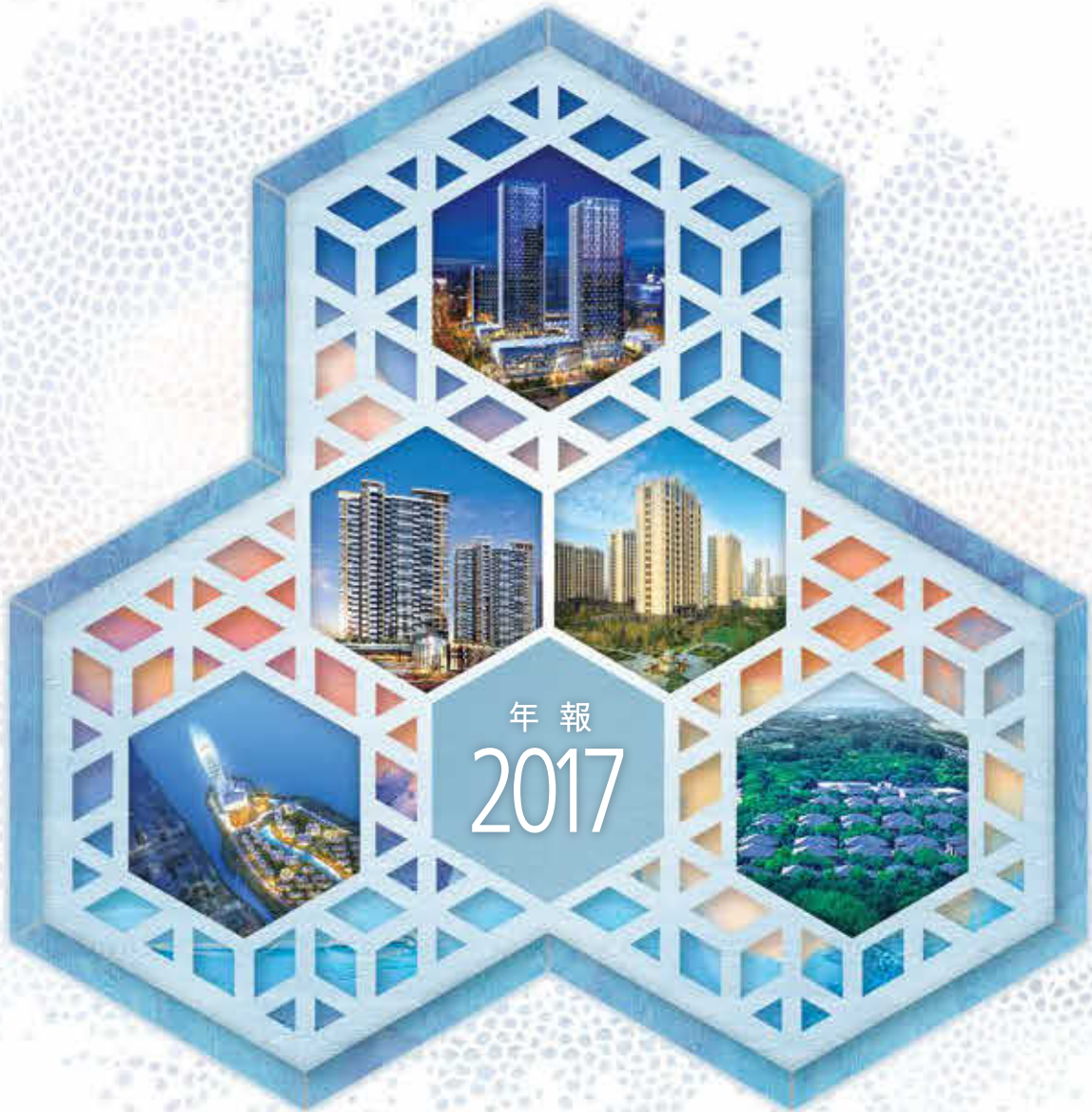




上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 563



固本求新
創造價值

大善之美 人文之城

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 386 萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。



目錄

2	公司資料	71	董事會報告
3	財務摘要	85	獨立核數師報告
6	主席致辭	91	綜合損益及其他全面收入報表
12	管理層討論及分析	92	綜合財務狀況表
20	投資者常見問題	94	綜合股本權益變動表
24	物業資料 — 土地儲備	96	綜合現金流量表
26	於中國主要項目介紹	99	綜合財務報表附註
37	投資者關係報告	185	財務概要
41	企業管治報告	186	詞彙
51	環境、社會與管治報告		
64	董事及高級管理層簡介		



公司資料

董事會

執行董事

季崗(主席兼總裁)

樓軍(於二零一七年六月三十日獲委任)

陽建偉

費佐祥(於二零一七年六月三十日獲委任)

叶維琪

黃非

鍾濤(於二零一七年六月三十日獲委任)

獨立非執行董事

杜惠愷, 太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛(於二零一七年九月二十八日獲委任)

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

鍾濤(於二零一七年六月三十日獲委任)

喬志剛(於二零一七年九月二十八日獲委任)

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

中國光大銀行

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

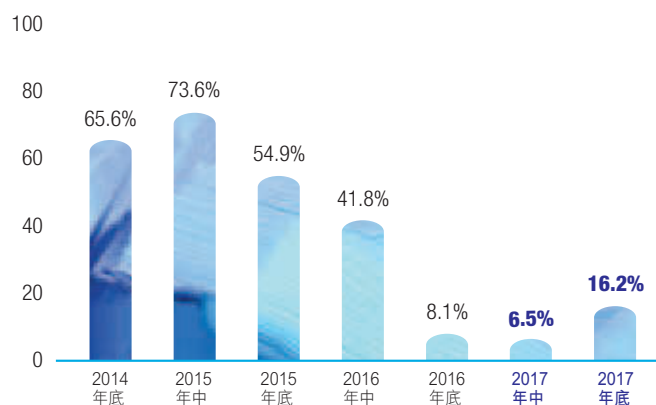


建議股息／已派股息

港仙



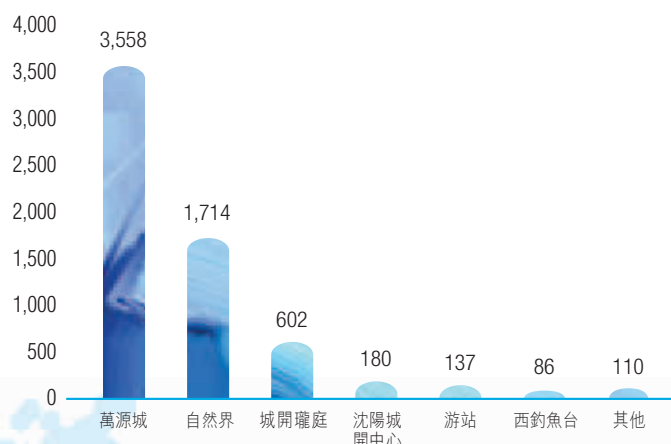
負債淨額對權益總額比率(%)(附註)



附註：借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款及其他貸款減銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)。

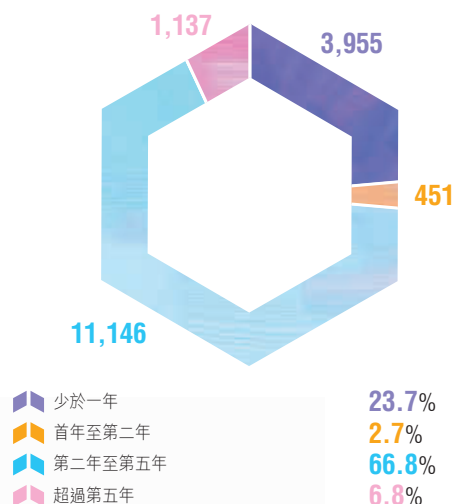
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



創新設計 雋永非凡

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

二零一七年中國經濟在「高增長」轉型「高質量」的變革中企穩回升，房地產市場在「防風險」和「去庫存」的差異調控中穩健發展，上海樓市則在土地供應減少但需求依舊熾熱中量縮價穩，上實城開依托自身優勢固本求新，在新房峰值時代和存量時代中釋放潛力、創造價值。二零一七年，本集團緊握國家經濟轉型升級的發展機遇，秉持「創新驅動激活力，深化改革謀發展」的經營思路，堅定「做優增量、盤活存量、提高質量」的發展策略，多措並舉下實現了良好的經營業績。回顧年度，本集團全年整體合約銷售為人民幣59.4億元；收入達港幣93.6億元，增長70.4%；股東應佔溢利穩健上升6.9%至5.58億港元。董事會建議將全年末期派息同步提升至每股4.1港仙，以答謝廣大股東對上實城開的信任與支持。



二零一七年，中國經濟增速觸底回升至6.9%。房地產市場延續去年底「房子是用來住，不是用來炒」的總基調，年內限購、限貸、限價等調控手段升級，又推出了「限地價、競自持」等新措施，但中國房地產市場銷售面積和銷售金額仍然雙創歷史新高。隨著收入水平不斷提高和基本住房需求得以不斷滿足，中國房地產市場由數量驅動轉向品質驅動，居民對居住環境、品質的要求不斷提升這一特徵愈發明顯，尤其在京滬深等一線城市居民的新房求過於供的情況支持房價始終穩站較高水平，房地產市場基本面長期向好的趨勢不變。二零一七年是上實城開推進落實「住宅物業開發+投資性物業經營+城市更新服務+產融資本合作」四大戰略規劃的攻堅之年，本集團在「因城施策」差異調控中砥礪前行，採取「促銷售、優土儲、拓商業、引資金」四大核心舉措挖掘增效，謀求在住宅項目和商業地產上取得更大的突破，為集團長遠和可持續發展奠定牢固的基石。

上實城開以滬為家、植根上海。本集團於上海地區中高端住宅及商業項目銷售情況依舊火熱，充足可售貨源滿足了市場的需求。回顧年度內，本集團上海旗艦項目城開萬源城、城開瓏庭銷情火爆，總銷金額近34億元，為本集團持續帶來可觀的銷售收入，而兩大重點項目——國內標誌性地鐵上蓋綜合發展項目TODTOWN天薈住宅部分及市場上絕無僅有的高品質、低密度城市別墅項目上海當代藝墅，則計劃在二零一八年內擇機開售，料將為集團帶來新的收入增長。除上海以外，上實城開在西安、天津、瀋陽等項目亦相繼入市銷售。其中本集團的主要收入來源之一的西安項目，成交量價均領跑區域市場，區域標桿地位不可撼動。而二零一八年西安項目將有全新產品亮相瀟灑，貨值充沛、產品力強，作為區域的領軍項目，將對本集團銷售收入持續帶來較大貢獻。上實城開對房地產市場尤其是上海市場有著深刻的瞭解、準確地把握，我們相信上海及一線熱點城市的購買力仍將持續提升，土地供應增速放緩的趨勢亦難以逆轉，未來樓價勢將始終企穩在較高的水平。



主席致辭

回顧年內，上實城開繼續深耕上海都市圈，精準發力、務實求進，並於一級市場招拍掛及二級市場併購中實現了雙突破。二零一七年八月，本集團在公開招拍掛中以具有競爭力的價格投得上海市閔行區萬源A地塊；於二零一八年一月及二月，收購分別從事一級土地開發的上海地產北部投資發展有限公司之35%股權及二級土地開發的上海市上投房地產投資有限公司之全部股權，這些都進一步增強本集團各級土地開發領域的競爭優勢及有助於鞏固本集團作為上海市領先的房地產開發商之地位。上實城開未來將繼續複製於上海獲取優質地塊之成功經驗模式，持續在上海及其他深耕區域努力挖掘優質土地資源，致力於精品開發模式。

一線熱點城市土地供應減少的背景下，房地產存量時代已悄然拉開序幕。站在房地產行業的風口，我們將發揮品牌優勢，利用二十餘年紮實的物業開發經驗提前佈局，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，構建上實城開可持續發展的方程式。目前，本集團商業物業已打造出三大主力產品線，即：「Ucenter城開中心繫」、「Uplaza優享+系」及「城市更新系」。而新收購的上海市閔行區萬源A地塊，計劃開發為設有辦公樓及其他設施的低密度商業綜合區。本集團亦已設立商管中心、資管公司，兩大功能分支橫縱協同，為商業地產開發及招商運營提供一套系統的商业解決方案。未來，隨著上海世貿商城更新改造，以及濱江城開中心和TODTOWN天薈等上海地標式商辦項目相繼落成，加上本集團已運營的核心地段成熟優質商業物業持續帶來穩定的租金收入，本集團商業地產的格局將進一步鞏固完善。



主席致辭

二零一七年，香港資本市場蓬勃發展，恒生指數大漲了35.99%，港股市場的總市值達到了339,988億港元。滬港通及深港通於年內的成交量顯著增加，南向成交總額達22,590億港元，較2016年上升170.2%。上實城開充分受惠於深港通釋放的政策紅利，在中港兩地股市互聯互通的機制下持續獲得內地投資者的關注。未來，本集團將充分利用自身的品牌影響力和上市地位，進一步拓展融資渠道，在立足國內房地產市場的基礎上，尋求服務香港及國家戰略的投資機會，繼續把主營業務不斷做強做大，贏取更多香港、國內，以至國際投資者的關注與支持。

二零一八年，本集團會繼續密切監察「一城一策」下各個城市的實際形勢，夯實符合本集團長遠戰略規劃的業務佈局；通過不同渠道，以合理風險及資金成本獲取新土地資源；並積極發展以商務辦公為核心的商業地產。在中國經濟穩中向好的發展態勢、地產市場商住並舉的新形勢下，力圖創新業務模式，實現轉型升級，為股東持續創造價值。

最後，本人謹代表董事會，衷心向股東、客戶及商業夥伴對本集團一如既往的支持，以及全體員工同仁過去一年的辛勤付出，致以最真摯的感謝。



季崗
主席

二零一八年三月二十七日

註：

二零一七年中國國內生產總值數據來自國家統計局

二零一七年恒生指數及港股數據來自香港交易所





匠心獨具 鑄造經典

本集團將深化與其他開發商、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。



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象。



管理層討論及分析

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天蒼、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天蒼一期住宅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%)。



管理層討論及分析

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，與去年同期大致相若(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破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(總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)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。

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1.6港仙(二零一六年：1.4港仙)的末期股息及每股2.5港仙(二零一六年：1.9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42。



管理層討論及分析

本集團之資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，若干銀行存款約47,324,000港元(二零一六年十二月三十一日：43,133,000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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約376,838,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,878,127,000港元)、0港元(二零一六年十二月三十一日：759,680,000港元)、8,543,940,000港元(二零一六年十二月三十一日：8,395,002,000港元)及5,870,000港元(二零一六年十二月三十一日：12,356,000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。

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。



投資者常見問題



集團對二零一八年的中國內地樓市前景，有何看法？

近年，中國內地房地產市場在差異化調控政策下穩健發展，上海等一線城市在限購、限貸、限售、限價加上土拍收緊等抑制性調控政策中呈現量縮價穩的態勢；三、四線城市在提升棚改貨幣化安置比例、降低首付比例、發放購房補貼等鼓勵性政策中價量齊升。二零一八年，料將延續二零一七年的調控力度，但受惠於中國經濟轉型逐步趨穩及城鎮化進程不斷加速，高品質住房的剛性需求持續強勁，中國內地房地產市場長期向好的基本面不變。本集團堅定看好行業前景，亦對業務發展充滿信心。

在近年樓市調控政策下，上海樓市的發展如何？集團會否調整發展策略？

政府的樓市調控方向及政策符合市場預期，且對於「去泡沫化」存在積極作用，旨在保障房地產市場長遠平穩發展，避免市場出現過度投機行為。上海樓市供應量和成交量在受到該輪調控影響的同時，新房均價仍然出現增長。整體而言，集團堅定看好上海長遠經濟發展，該等

措施將有利於上海房地產行業的可持續健康發展。二零一七年，本集團充足可售貨源滿足了市場的需求，全年整體銷售金額再創新高。

展望未來，上實城開將充份發揮國企的競爭優勢，以及多年於上海積累的企業品牌影響力及開發經驗，繼續深耕上海及擴展其他重點一、二線城市，於城市更新項目中展現優勢，貫徹多管道獲取土地資源策略，不斷加大新項目的獲取力度，秉承聯合開發、優勢互補的投資戰略，推動業務有機成長，確保落實本集團商住並舉的業務格局，抓緊業務發展的機會。

能否具體闡述集團「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」五年戰略發展規劃？

集團繼續以上海為重點深耕區域，穩固企業核心產業，加碼商業開發；加大創新力度，延伸產業鏈條；以多元化的產品結構緊握行業發展先機。在核心項目開發上，將延續「強強聯合、優勢互補」的戰略合作模式，積極謀求與優質企業的共贏發展。現階段集團戰略發展規劃逐步實現落地，投資性物業發展亦成為集團

未來發展核心重點之一。同時，集團致力開拓旗下城市增值服務及金融地產投資等不同領域，將結合自身優勢，考慮戰略佈局和轉型，為股東創造理想回報。

? 預期二零一八年業績趨勢如何？未來能否維持股息持續增長？

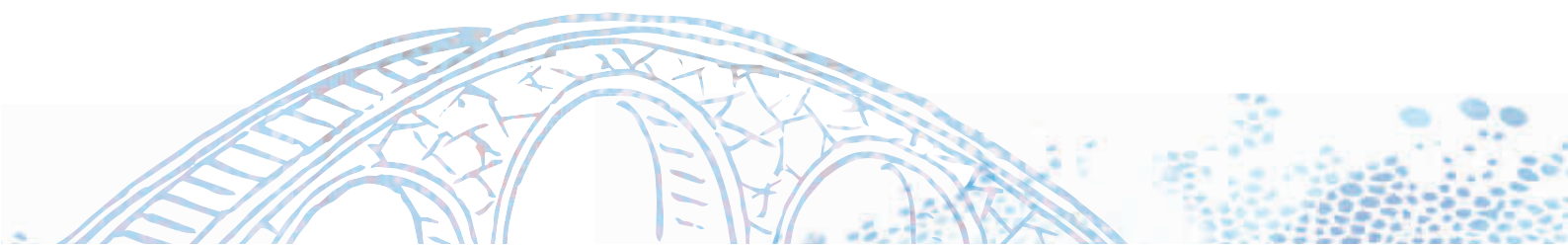
! 未來數年集團致力把內在隱藏之潛在價值盡力釋放出來，因此在爭取更好業績之同時，也希望為股東帶來理想回報。另集團將加大投資性物業的投放，目前本集團擁有投資物業面積約68.6萬平方米，未來3-5年力爭擴充面積至超過100萬平方米，屆時租金收入亦將較現有水平翻一翻，隨著上海的「濱江城開中心」及「TODTOWN天薈」等大型綜合項目將在未來陸續登場，本集團有信心繼續改善並提升集團業績。集團不時審視派息政策，與股東分享健康發展所帶來的裨益，有信心未來派息穩定向上增長。

? 集團在獲取土儲有何新進展？

! 集團將透過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式研判新項目的獲取可能性，積極探索城市更新項目，共同尋求優質房地產投資機遇。於二零一七年八月，本集團在公開招拍掛投得位於上海閔行區萬源A商辦用地。集團現階段項目達20個，截至二零一七年底，本集團未來可售土地儲備面積約386萬平方米，可供3-5年開發。

? 與上實內部「地產業務整合」方案有進展嗎？

! 集團一直在積極參與國企改革，近幾年進行一系列的資產剝離動作和強強聯合以做強夯實，為國企改革積極準備。集團與「上實發展」均為上實控股的子公司，各自有各自的發展目標和市場定位，之間不存在博弈關係，雙方都專注於自身的發展。相信上實控股如有進一步具體措施落實，將第一時間向資本市場披露。



清淨雅致 品質生活

二零一七年，上實城開已加快步伐，透過招拍掛投得上海市閔行區一幅商業及辦公用地，未來集團拿地重點仍將聚焦上海及核心一二線城市。





物業資料 — 土地儲備



效果圖 —
濱江城開中心

於二零一七年十二月三十一日

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)	2017年 全年預售 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	943,000	1,226,298	909,054	30,729	769,040	140,014	—	86,330	2007-2022年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	—	—	324,600	65,900	258,700	2019-2021年分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	—	139,840	24,848	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	15,104	560,074	49,414	43,129	—	2012-2018年分期落成	59.0%
TODTOWN天香	上海	117,825	605,000	385,300	—	—	385,300	272,300	113,000	2018-2022年分期落成	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	—	454,563	47	—	—	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	471	258,814	36,300	13,693	—	2007-2021分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	—	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	6,359	578,266	35,091	29,795	—	2006-2019分期落成	100.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	1,024	62,975	49,837	—	—	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	4,703	209,045	13,621	—	—	已落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	1,538	42,303	101,559	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	231,565	2,233,908	968,416	6,904	738,335	2008-2019分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	14,248	19,746	156,569	176,315	—	2015-2018分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	—	376,095	240,027	—	—	已落成	100.0%
森林海	長沙	679,820	1,032,534	1,016,765	31,954	302,217	714,548	—	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%
當代藝墅	上海	116,308	71,822	71,822	—	31,705	40,117	71,822	17,000	2018-2022年分期落成	100.0%
當代美墅	上海	120,512	191,636	68,404	—	—	68,404	—	68,404	2018-2022年分期落成	100.0%
香海世界	福州	387,693	1,046,898	806,808	230,116	350,525	456,283	456,283	—	2018-2021年分期落成	26.0%
總計		5,842,124	13,173,026	10,504,303	567,811	6,639,528	3,864,775	1,136,141	2,035,610		

上海
辦公大樓

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24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(匯民商廈)

於中國 主要項目介紹



瀋陽
 • 瀋陽城開中心

北京
 • 後現代城
 • 青年滙
 • 西釣魚台嘉園

天津
 • 老城廂

無錫
 • 上海中心城開國際

昆山
 • 游站
 • 琨城帝景園

上海
 • 萬源城
 • 濱江城開中心
 • TODTOWN天薈
 • 上海晶城
 • 上海青年城
 • 當代藝墅
 • 當代美墅

福州
 • 香海世界

深圳
 • 中國鳳凰大廈

長沙
 • 森林海

重慶
 • 城上城

西安
 • 自然界

上海項目物業分佈



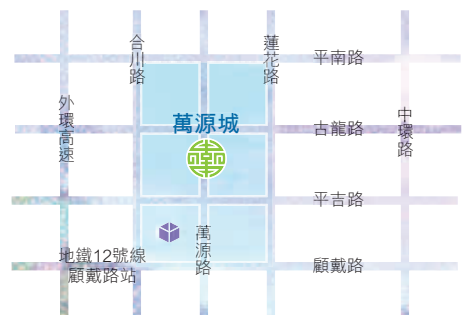
萬源城

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。



於中國主要項目介紹

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。



效果圖



TODTOWN 天薈

地址：

上海市閔行區
莘莊鎮

類別：

住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

TODTOWN天薈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，形成快速通行道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天薈，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天薈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天薈是集住宅、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。



當代藝墅

地址：
上海市閔行區

類別：
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

類別：
住宅

特點：

當代美墅(暫用名)項目位於上海市閔行區顧橋鎮，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。



效果圖



於中國主要項目介紹

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。



北京

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。



於中國主要項目介紹

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 錄地大道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。

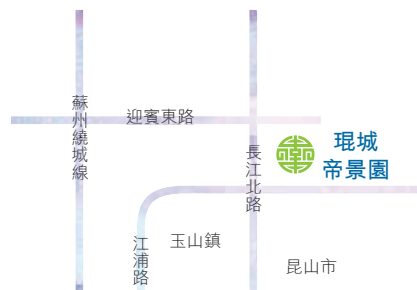


琨城帝景園

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。



於中國主要項目介紹

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：

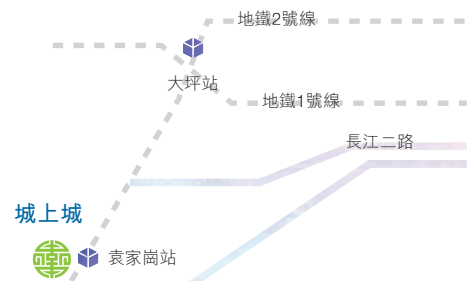
住宅／商業／
寫字樓

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。



效果圖



長沙

森林海

地址：

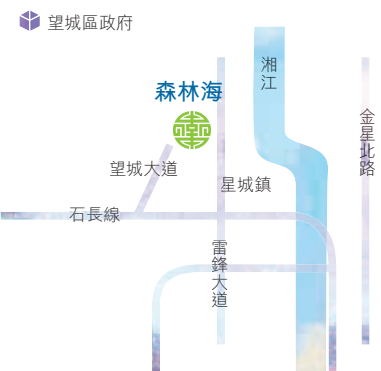
長沙市望城區
雷鋒北大道1218號

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。



於中國主要項目介紹

福州

香海世界

地址：

福州市琅岐島通和路

類別：

住宅／商業

特點：

香海世界位於福建自貿區琅岐島通和路南側，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。琅岐，擁有國家四大利好政策支持：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。項目作為琅岐島首發，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、琅岐環島路全線貫通、琅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

上實城開積極與資本市場保持緊密鏈接，致力與投資者維護良好關係，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」，通過企業傳訊部與投資者、分析員等金融市場參與者密切溝通，透過定期會面、電話會議或座談會等方式交流，使其緊貼本公司發展策略及最新動態，互相分享對中國地產市場及香港資本市場的前景看法，豐富集團中長期穩定發展戰略。

本公司感謝及重視股東給予的支持和信任，為進一步加強與現有及潛在投資者關係工作，未來重點要求包括：

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：

二零一七年，上實城開透過年報、中期報告、新聞稿及公告等多渠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、微信公眾號平台等方式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。





繼續加大與「深港通」投資者交流的力度：

隨著國內投資者逐漸在香港資本市場影響力的提高，上實城開深知維護國內投資者關係的重要性，期內增加于北京、上海及深圳三地的路演、與投資者午餐會等次數，有效傳達集團長遠戰略及營運近況。近期國內投資者透過「深港通」增持公司股票，對公司未來穩定發展充滿信心。

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，上實城開之股東周年大會於二零一七年五月十九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，其中包括重選董事以及宣派現金特別股息之事宜。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次投資銀行及大型機構舉辦的投資者峰會、6次非交易路演，1次反向路演、15次電話會議等，累計接待投資者及資本市場人士逾250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、當代藝墅及美墅、濱江城開中心、上海世貿商城、TODTOWN天薈等。投資者與管理層共進晚餐及交流，上實城開董事會主席亦與投資者及記者進行交流會，促進彼此瞭解。

資料獲取：

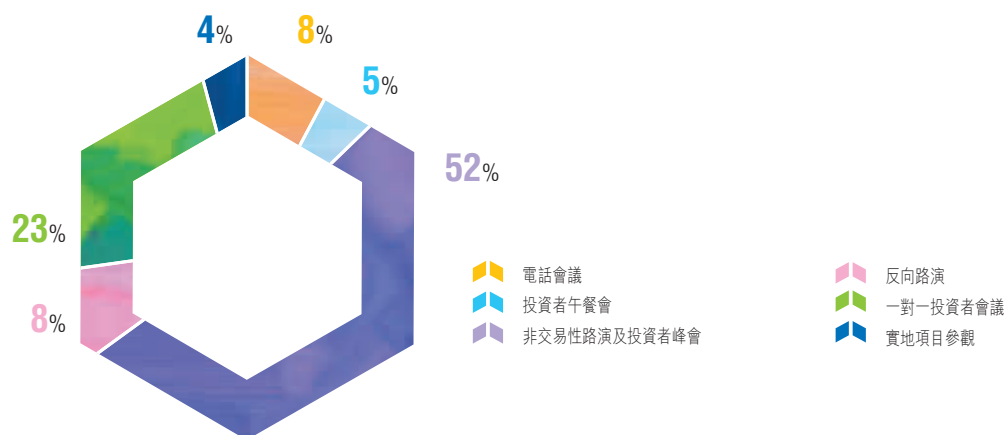
作為具有環保意識的企業公民，上實城開鼓勵股東通過公司網站www.siud.com或聯交所披露易網站查閱公司資料及最新消息。公司網站設簡體中文、繁體中文及英語三種界面，方便使用者。

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。



投資者關係報告

投資者關係活動匯總



二零一七年度主要投資者關係活動：

時間	活動	舉辦者	地點
一月	投資者峰會	興業證券	上海
二月	反向路演	上實城開	上海
三月	業績後一對一會面	上實城開	香港
四月	非交易性路演	海通國際	北京
四月	非交易性路演	銀河國際證券	上海
四月	非交易性路演	銀河國際證券	深圳
五月	一對一投資者會議	海通國際	香港
六月	投資者峰會	安信證券	深圳
七月	一對一投資者會議	華泰證券	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	海通國際	北京
九月	非交易性路演	海通國際	上海
十月	非交易性路演	光大證券	深圳
十一月	投資者峰會	格隆匯	深圳
十二月	一對一投資者會議	信達國際證券	香港
十二月	一對一投資者會議	時富金融	香港

企業管治報告

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。

於截至二零一七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日常業務、經營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。

於二零一七年十二月三十一日，董事會由十一名成員組成，包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。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64至第70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。

本公司獨立非執行董事之組成

繼本公司日期為二零一七年六月三十日之公告所述之董事變動後，於二零一七年六月三十日至二零一七年九月二十七日期間之獨立非執行董事人數減少至不足上市規則第3.10A條所規定之人數下限。喬志剛先生於二零一七年九月二十八日獲委任為獨立非執行董事，因此本公司已達到上市規則所規定之獨立非執行董事人數下限。

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。

企業管治報告

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/下屆股東週年大會屆滿，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。於截至二零一七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。截至二零一七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。

截至二零一七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 ²	✓
樓軍 ³	✓
陽建偉	✓
費佐祥 ³	✓
楊彪 ²	✓
叶維琪	✓
黃非	✓
鍾濤 ⁴	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷，太平紳士	✓
范仁達	✓
李家暉	✓
喬志剛 ⁵	✓

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。

2. 周軍先生及楊彪先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。

企業管治報告

3. 樓軍先生及費佐祥先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事。
4. 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事兼投資評證委員會成員。
5. 喬志剛先生自二零一七年九月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事兼投資評證委員會成員。

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。截至二零一七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					二零一七年 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			3/3		1/1
周軍 ²	1/2					0/1
樓軍 ³	2/2					
陽建偉	4/4				3/3	1/1
費佐祥 ³	2/2					
楊彪 ²	2/2					1/1
叶維琪	4/4		3/3		1/1	1/1
黃非	3/4					1/1
鍾濤 ⁴	2/2				2/2	
獨立非執行董事						
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	4/4	2/2	3/3	3/3		0/1
范仁達	4/4	2/2	3/3	3/3	3/3	1/1
李家暉	4/4	2/2				1/1
喬志剛 ⁵	1/1				2/2	

附註：

1. 本公司二零一七年股東週年大會於二零一七年五月十九日(星期五)舉行。
2. 周軍先生及楊彪先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。
3. 樓軍先生及費佐祥先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事。
4. 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事兼投資評證委員會成員。
5. 喬志剛先生自二零一七年九月二十八日起獲委任為本公司獨立非執行董事兼投資評證委員會成員。

企業管治報告

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。

截至二零一七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。

截至二零一七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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行三次會議，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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行三次會議，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。

企業管治報告

D. 投資評證委員會

投資評證委員會現時由兩名獨立非執行董事范仁達先生(委員會主席)及喬志剛先生、兩名執行董事阳建偉先生及鍾濤先生組成。

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行三次會議，以討論及考慮(其中包括)以下事項：

1. 有關轉讓申大及上海城開商用之股權之關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零一七年十一月十七日及二零一七年十二月八日之公告)；及
2. 其他建議交易。

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。截至二零一七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。於編製截至二零一七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85至第90頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一七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	
— 就截至二零一七年十二月三十一日止年度支付之審核費用	3,646
— 其他審核相關服務	2,083
總計：	5,729

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

於截至二零一七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

A. 環境

一 · 主要排放

匯報期間，本集團涉及的排放主要為辦公場所和建設工地使用的電力、水、液化石油氣和煤氣，以及公司車輛耗用的柴油和汽油。本集團業務並無涉及受國家法律法規規定的廢氣排放、用水、包裝材料或有害廢棄物處理或處置。

1、 溫室氣體排放源

類型	範圍	單位	排放二氧化碳	
			數量	(公斤)
直接排放	液化石油氣	千克	3,240	10,238
	煤氣	單位	1,195,993	2,511,585
	轎車用 — 無鉛汽油	公升	158,288	354,565
	貨車用 — 柴油	公升	4,913	13,265
	小型巴士用 — 柴油	公升	827	2,233
間接排放	電力	千瓦時	44,741,105	30,871,362



2、 電力

本集團的耗電量為44,741,105千瓦時。實行的節能措施包括：購置節能的辦公電器設備、LED燈；打印機及電腦預設節能模式；及要求所有部門的員工在非辦公時間關閉照明燈及電腦等。

3. 用水

本集團的用水量為547,306立方米。實行的節水措施：集中供水、專人管理等。

4、 汽油、柴油

匯報期間，本集團旗下汽車耗用汽油158,288公升，柴油5,700公升。本集團在購置新車時優先考慮新能源汽車、商務車。



5、 空調系統製冷劑

本集團共消耗空調系統製冷劑共計788.8公斤，詳見圖1。



二· 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。

集團旗下開發的住宅、公建項目均遵守國家公共建築節能設計標準(GB 50189)及當地住宅／公建節能設計標準(地標)，滿足建築熱工性能、樓宇設備能效、器具節水性能以及可再生能源利用的規範要求。在此基礎上，集團項目積極尋求達到更高標準的節能環保設計要求，通過一系列節地、節能、節水、節材設計措施降低建築全生命週期內對環境的影響以及資源的損耗。莘天項目Apex Tower辦公塔樓(總建築面積52,835平方米)獲得美國能源與環境設計先鋒獎LEED CS(建築主體和外殼類別)的金級預認證，利用其得天獨厚的交通樞紐位置，通過設計提升項目與公共交通的連通性，鼓勵以公共交通為主導的低碳出行方式。徐匯濱江項目4棟辦公塔樓(總建築面積：257,677平方米)獲得美國能源與環境設計先鋒獎LEED CS(建築主體和外殼類別)的金級預認證並定位取得中國綠色建築設計標識二星，通過協調採用變頻水泵、VAV變風量末端、排風熱回收、冬季冷卻塔免費製冷，過渡季增大新風量等措施降低日後建築運行能耗，利用場地雨水回收處理裝置節省綠化灌溉、景觀補水用水量，設置各系統獨立能耗計量及分功能用水計量，為建築後期運行的能耗審計及建築能效優化提供可能。各地塊間的步行連通設計、對公眾開放的景觀綠地、下沉式庭院亦為城市提供了優質的公共活動空間。其中T1、T2兩棟塔樓還獲得了美國逸康建築標準WELL金級預認證，在設計時採用高效的空氣、水質淨化措施，可開啟幕牆保證自然通風，在人員密集空間設二氧化碳監測聯動新風系統，提供自行車停車位及淋浴措施，使用經認證的環保、低揮發室內裝飾材料，全方位

打造舒適、健康的辦公環境。北京西釣魚台嘉園三期住宅項目定位取得中國綠色建築設計標識二星，項目設計下凹式綠地、透水鋪裝及雨水調蓄池綜合控制場地雨水徑流，利用市政中水節省項目用水量，屋面設置太陽能集熱器供生活熱水預熱，採用三玻幕牆提升熱工性能、設置遮陽措施減少建築能耗，設置采暖系統實時在線監控系統，根據負荷變化調節熱水循環泵變頻達到節能的效果。2017年啟動設計的萬源A街坊商辦項目定位100%地上建築為裝配式建築，各建築單體預制裝配率將大於40%，以減少建築施工場地的污染以及建材的浪費。

集團項目使用過程中車庫、鍋爐房、垃圾房、衛生間、廚房的排風均按環保要求進行除臭、淨化處理後於高處排放，不影響室外人行區域環境。對於建築設備機組採取減振降噪措施，其噪聲影響均經環評認證，不對周圍環境造成干擾。

此外集團在對已建成的兩個高層住宅項目的結構優化研究基礎上，於2017年編製了《住宅建築單體及地下車庫結構限額設計指引》，按照批准的設計任務書及投資估算分別於方案階段、總體設計階段和施工圖設計階段提出住宅類項目結構優化設計的方法和建議，總結出合理的結構限額設計指標，用於提高未來集團住宅類項目結構設計的經濟性，減少建材的浪費。

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。申大物業公司進行直供水水泵節能改造，不僅能夠避免水箱供水的二次污染、降低水泵運行噪音，更可實現供水系統節能環保，預計可節約電耗40–80%。已完成的萬源城E1/D街坊和通匯公寓3個小區直供水改造工程都頗受小區業主好評。

除了繼續做好常規的LED照明節能改造、直供水水泵節能改造等節能降耗工作外，申大物業還在積極拓展自動扶梯變頻運行節能、太陽能系統、智能家電等其他節能領域的合作，擬通過在屋頂、車棚、陽光房頂部加裝光伏組建將光能轉化為電能，供用戶直接使用並將剩餘電量連接到國家電網出售。

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。

B. 社會

一、集團理念

上實城開認為，履行社會責任和保護環境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、制度和管治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。

2017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。上實城開作為2017中國房地產專業特色品牌企業，品牌價值54.15億。

集團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像，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。2017年，集團獲得上海市「五星級誠信創建單位」。

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。

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。

按年齡組別劃分的員工總數及流失率
(截至2017年12月31日之數據)

年齡組別(歲)	員工總數	離職人數	員工流失率 %
18 — 30	133	44	33.08
31 — 40	407	71	17.44
41 — 50	443	73	16.48
51 — 60	251	94	37.45
61或以上	84	44	52.38
總數	1,318	326	24.73

環境、社會與管治報告

與此同時，深入開展關愛員工活動，全年集團幫助慰問困難職工52人次，發放慰問金8.91萬元。集團領導走訪一線高溫慰問員工300餘人次(外地項目未納入統計)，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。2017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107人，並全部通過考核。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，結合各項目公司實際情況制定安全生產大檢查實施方案，並組成四個檢查小組對集團下屬的18家單位以及集團商管中心、營銷中心管轄的部分零星商業資產以菜單式的形式開展地毯式的檢查。

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，在職員工中無產生工傷等意外情況。此外，秉承「健康生活、快樂工作」的企業文化理念，組織員工參加上實集團第八屆職工體育節，榮獲乒乓球女子單打冠軍；組織城開集團第六屆職工藝術節以及市、區各類體育比賽。

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，2017年，按照集團五年規劃的要求，構建有效管用的選人育人機制，培養一支高素質、敢擔當的複合型人才隊伍，在完善人力配置架構基礎上建立多層次、全方位的人才培訓體系，繼續開展日常的培訓工作。在完成2017年集團培訓計劃的基礎上，員工層面繼續開展「第五屆員工活動日」增強團隊凝聚力、「城智大講壇」第三季營造學習型企業氛圍；專業技能層面有「高級人力資源實務操作培訓」、「文員和駕駛員專項培訓」；中高層管理人員層面組織了「運營會高管培訓」、「項目總經營管理高階班」、「新晉中層任職培訓」，並積極報名參加「上實集團第三期高管班」；此外，在人才的儲備和選拔方面，根據上實集團要求，選拔青年人才參加「海外實訓」、「上實集團青幹班」、並完成「第三期儲備人才培訓方案」準備實施，以及為上實集團幹部人才掛職鍛煉工作提供了相關崗位。此外，將項目公司的全員拓展培訓等重要培訓納入集團管控的範圍，從制度上、流程上、內容上和費用上進行全面的管理和規範。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。

**附表1：按性別劃分完成受訓的員工人數及各人受訓時數之總和
(截至2017年12月31日之數據)**

序號	僱員性別	人數	各人受訓時數 之總和
1	男	840	11,768
2	女	650	10,388
合計		1,490	22,157

附表2：按員工類別劃分完成受訓的員工人數及各人受訓時數之總和
(截至2017年12月31日數據)

序號	僱員類別	人數	各人受訓時數 之總和
1	高級管理層	111	1,383
2	中級管理層	253	6,197
3	一般員工	606	5,101
4	技術人員	381	5,296
5	其他	139	4,180
合計		1,490	22,157

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，嚴格按照勞動法規定，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，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。2017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2017年大力開展了招聘工作，加大有經驗人士的招聘，涵蓋行政、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、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，上下游客戶共贏的方式，打造誠信和諧企業。

供應鏈管理：

集團注重與上下游客戶建立緊密的夥伴關係，促進集團與客戶共同成長。制定《工程合格供應商管理辦法》，實現供應商管理的規範化。建立了供應商分庫機制，實現精細化管理。通過評估機制，對新增供應商進行現場考察，對已履約供應商進行年度評估，實現客觀評價供應商履約能力的目標。供應商名錄每年進行更新，入圍單位優先選擇名錄中的合格供貨商，確保所選擇的供應商提供的產品和服務的品質達到要求。通過信息化管理建立長期、穩定、可靠的供應商名錄，維護了集團利益。

產品責任：

根據《上實城開設計供應商庫管理制度》，在設計供應商完成階段性設計工作後由項目公司設計管理部門組織設計、營銷、工程、成本等相關部門對合作供方的服務質量、能力、態度進行後評估打分，並按年度由集團技術管理中心匯總，於全集團發佈。對於發生重大設計質量事故、引起社會不良影響的設計供方，由項目公司設計負責人發起，經集團專業工程師審核，集團技術管理中心負責人及分管技術副總裁審批批准後，取消其上實城開設計供應商資格，不得參與所有上實城開主導實施項目的設計業務。建立設計巡查制度，階段性對集團各項目開展現場巡查，落實設計效果，把控部品部件的選材、質量及施工工藝。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信息，搜集競品項目調研資料，對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、設計以及部品招采的效率和品質。

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。



四、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，向六安希望小學學生贈送護眼檯燈；開展「課桌上的愛」留守兒童關愛活動及「藝起童行」品牌計劃；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。

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、義務獻血等公益志願活動。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



樓軍先生
執行董事



陽建偉先生
執行董事兼
投資評證委員會成員



費佐祥先生
執行董事



叶維琪先生
執行董事、
副總裁兼
薪酬委員會
成員



黃非女士
執行董事兼
副總裁



鍾濤先生
執行董事、
副總裁兼投資
評證委員會成員



**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



喬志剛先生
獨立非執行董事兼
投資評證委員會
成員

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，60歲，於二零一二年四月二十四日獲委任為本公司執行董事。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，以及上海世貿商城有限公司董事長。彼在企業管理方面積逾三十七年工作經驗。

樓軍先生，執行董事

樓先生，46歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。彼現任為上海實業(集團)有限公司董事、上海代表處首席代表、董事會辦公室總經理及行政辦公室總經理。彼持有法學學士學位及中國青年政治學院青年工作系政治思想教育專業。彼於二零零八年任職上海市政府外事辦公室(上海市政府港澳事務辦公室)綜合處副處長及借調上海市人大常委會辦公廳任常委會領導秘書。彼曾任上海市人大常委會領導秘書及上海市人大常委會辦公廳綜合督辦處處長。

陽建偉先生，執行董事兼投資評證委員會成員

陽先生，46歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司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十三年工作經驗。

董事及高級管理層簡介

費佐祥先生，執行董事

費先生，53歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。彼現任為上海城開(集團)有限公司副董事長。彼持有上海市第二輕工業學校工業企業財務會計專業及高級會計師之職稱。彼曾任職上海浦江金屬品廠會計、徐匯區審計局幹部、徐匯區審計局綜合業務科科長及徐匯區財政局局長。

叶維琪先生，執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員

叶先生，54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兼薪酬委員會成員。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(集團)有限公司董事及副總裁及上海寰宇城市投資發展有限公司董事長。

黃非女士，執行董事兼副總裁

黃女士，53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、上海城開房地產經紀公司總經理及上海萬源房地產開發有限公司董事及總經理。彼現為上海城開董事兼副總裁。

鍾濤先生，執行董事、副總裁兼投資評證委員會成員

鍾先生，45歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事兼投資評證委員會成員。彼為本公司副總裁。彼於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本公司前，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(集團)有限公司董事及副總裁，並兼任北京、天津及瀋陽城際公司之董事長。

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，73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****香港上市公司**

- 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，57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。彼於地產業擁有逾六年經驗。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****香港上市公司**

- 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

上市公司	角色
<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
<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

科技教育(上海)有限公司董事、上海樹維資訊科技有限公司董事、上海銀沛資料管理有限公司董事、上海學伴軟體有限公司監事、上海融揚生物技術有限公司董事及上海馬珂博邏電子商務有限公司董事。

喬先生為上海復旦大學電腦學士、碩士、管理學博士；並取得中歐工商管理學院行政工商管理學碩士學位。彼曾任上海復旦金仕達電腦有限公司董事長、上海市信息化委員會副主任、上海市長寧區政府副區長及申能(集團)有限公司副總經理。社會職務方面，彼曾任上海浦東青年商會執行會長、上海市軟體行業協會副理事長、上海市青年企業家協會副會長、上海市青年聯合會常委、上海市金融青年聯合會副主席、上海市工商聯(商會)副會長及上海市政協常委。

彼亦曾獲得上海市浦東新區十大傑出青年、上海市十大傑出青年企業家(金鷹獎)、上海市十大傑出青年及首屆中國軟體行業十大傑出青年。

喬志剛先生，獨立非執行董事兼投資評證委員會成員

喬先生，50歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事兼投資評證委員會成員。彼現任上海頤成投資管理有限公司投決會委員、豆朋教育

董事及高級管理層簡介

高級管理層



李濱先生
副總裁



周燕女士
副總裁



李先生，44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。

周女士，50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二十三年經驗。彼亦現任上海城開董事及副總裁。



何彬先生
副總裁



陳建柱先生
公司秘書



何先生，37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。

陳先生，48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十九年工作經驗。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。

董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一七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46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12至19頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於第91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。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一七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。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一七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185頁。

股本

本公司股本於截至二零一七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34。

具控股股東特定履行契諾的貸款協議

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35。

儲備

本公司與本集團於截至二零一七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

本公司於二零一七年十二月三十一日具有充足儲備可供分派予股東。

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)，本公司於二零一七年十二月三十一日有股份溢價賬9,514,684,000港元(於二零一六年十二月三十一日：10,115,153,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零一七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(於二零一七年六月三十日辭任)

樓軍(於二零一七年六月三十日獲委任)

陽建偉

費佐祥(於二零一七年六月三十日獲委任)

楊彪(於二零一七年六月三十日辭任)

叶維琪

黃非

鍾濤(於二零一七年六月三十日獲委任)

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛(於二零一七年九月二十八日獲委任)

根據本公司之公司細則第86(2)條細則，樓軍先生及費佐祥先生將任職至其委任後之首屆股東大會。於二零一八年股東特別大會上將提呈普通決議案，以尋求股東批准建議選任樓軍先生及費佐祥先生為執行董事。

根據本公司之公司細則第86(2)條細則，鍾濤先生及喬志剛先生將任職至其委任後之首屆股東週年大會。於二零一八年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以尋求股東批准建議選任鍾濤先生為執行董事及選任喬志剛先生為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則第87條細則，季崗先生、陽建偉先生及叶維琪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。於二零一八年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以重選季崗先生、陽建偉先生及叶維琪先生為執行董事。

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，於二零一七年十二月三十一日或截至二零一七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。

董事會報告

管理合約

截至二零一七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) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度或截至二零一七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) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度或截至二零一七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64至第70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

於二零一七年十二月三十一日，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：

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
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%
鍾濤 ²	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：

1. 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. 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司執行董事。

除本報告披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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。

董事會報告

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。

於二零一七年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出27,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多合共27,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股本約0.58%。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一七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 二零一七年 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 二零一七年 十二月 三十一日 尚未行使
董事								
周軍 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	7,000,000	—	—	(7,000,000)	—
楊彪 ³	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
鍾濤 ⁴	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
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
李家暉	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	6,750,000	—	—	—	6,750,000
合計				41,750,000	—	—	(14,000,000)	27,750,000

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)
- 周軍先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。
- 楊彪先生自二零一七年六月三十日起辭任本公司執行董事。
- 鍾濤先生自二零一七年六月三十日起獲委任為本公司行董事兼投資評證委員會成員。

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。

自採納日期起至二零一七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，本公司於截至二零一七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36所詳述之購股權計劃外，於截至二零一七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。

截至二零一七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二零一七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二零一七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42、44、45及51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。根據上市規則第十四A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42、44、45及51披露)詳情載列以下。

董事會報告

關連交易**(i) 有關轉讓兩間物業管理公司(申大及上海城開商用)之股權之關連交易**

於二零一七年十一月十七日，上海城開(i)與上實物業訂立股權轉讓協議，據此，上海城開同意向上實物業轉讓申大之全部股權，代價為人民幣70,000,000元(「**申大股權轉讓**」)；及(ii)與上海新世紀訂立股權轉讓協議，據此，上海城開同意向上海新世紀轉讓上海城開商用之全部股權，代價為人民幣17,000,000元(「**上海城開商用股權轉讓**」)。申大及上海城開商用各自主要在中國經營物業管理業務。

該等買方各自為本公司控股股東上實控股之間接非全資附屬公司。有鑒於此，該等買方各自為本公司控股股東之聯繫人士，故此為本公司之關連人士。

董事會相信，申大股權轉讓及上海城開商用股權轉讓(「**該等股權轉讓**」)乃本公司撤出非核心物業管理業務之良機，可讓管理層進一步集中精力發展本集團之物業開發業務。

有關該等股權轉讓之進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零一七年十一月十七日及二零一七年十二月八日之公告。

(ii) 有關收購北部投資之股權之關連交易

於二零一八年一月三十一日，上海城開與上海上投資產訂立收購協議，據此，上海城開同意收購北部投資之35%股權，代價為人民幣88,338,100元(「**收購北部投資**」)。北部投資為於中國成立之公司，主要從事一級土地開發。

由於本公司之控股股東(定義見上市規則)上實集團對上海上投資產行使國有股東之權力，因此上海上投資產為本公司之關連人士。

董事會相信，收購北部投資乃本公司將投資擴展至上海一級土地開發業務之良機，可與本集團之主營業務相輔相成。

有關收購北部投資之進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零一七年十二月二十八日及二零一八年一月三十一日之公告。

(iii) 有關收購上海上投之股權之須予披露及關連交易

於二零一八年二月二十八日，上實城開城市建設與上海上投資產訂立收購協議，據此，上實城開城市建設同意收購上海上投之全部股權，代價為人民幣530,827,057.19元(「**收購上海上投**」)。上海上投為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。

由於本公司控股股東(定義見上市規則)上實集團對上海上投資產行使國有股東之權力，因此上海上投資產為本公司之關連人士。

董事會相信，收購上海上投乃本公司擴展至二級土地開發業務之良機，可與本集團之主營業務相輔相成。

收購上海上投須經獨立股東於二零一八年股東特別大會上批准後方可作實。有關收購上海上投之進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零一七年十二月二十九日及二零一八年二月二十八日之公告、日期為二零一八年三月二十九日的通函及綜合財務報表附註51。

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至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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，上海城開由國資經營公司提供擔保之貸款及信貸額度人民幣272,000,000元(相當於約303,707,000港元)已悉數償還，而上海城開就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度所提供之擔保人民幣146,000,000元(相當於約163,019,000港元)已獲解除，原因是相關貸款及信貸額度已獲悉數償還。上海城開並無再向國資經營公司提供擔保，而上海城開亦無向國資經營公司獲取任何擔保。於二零一七年十二月三十一日，(i)上海城開獲得由國資經營公司提供擔保之貸款及信貸額度總額為零；及(ii)國資經營公司獲得由上海城開提供擔保之貸款及信貸額度總額為零。

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，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無就國資經營公司提供之擔保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。

董事會報告

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(經修訂)「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

於二零一七年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)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}	71.25%

附註：

1. L指好倉。
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鄭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當作於本公司該等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、上海實業金融控股有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業崇明開發建設基金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59%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，於二零一七年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)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二零一七年十二月三十一日止年度總收入約1.97%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度總購貨額約58.93%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度總購貨額約51.50%。

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。

董事會報告

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	300,000	1.60	1.60	480,000.00
總額	300,000			480,000.00
			購回股份總開支	1,246.56
			總計	481,246.56

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。

報告期完結後之非調整事項

有關報告期完結後之非調整事項詳情載於綜合財務報表附註51。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一七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二零一八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(定義見本公司日期為二零一一年十月三十一日之通函(「**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。不競爭承諾之詳情及內容載於該通函。

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：

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。

捐款

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣1,500,000元(相當於約1,730,000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，二零一八年三月二十七日

財務報表



獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第91至184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，此財務報表包括於二零一七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入報表、綜合股本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 貴集團於二零一七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，並已履行準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意見提供基礎。

獨立核數師報告

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關鍵審計事項，原因為其對綜合財務狀況表的整體平衡至關重要，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，於二零一七年十二月三十一日投資物業的公平值約為14,932,613,000港元，且公平值虧損約39,496,000港元於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表中確認。

貴集團投資物業於二零一七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專業估值師（「估值師」）進行的估值為基準而得出。該等估值取決於若干重要參數，涉及 貴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折現與復歸比率等因素。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就投資物業估值採取的程序包括：

- 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 貴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 評估持作出售物業(「持作出售物業」)的 可變現淨值

我們將評估 貴集團持作出售物業可變現淨值識別為關鍵審計事項，是因為若干該等持作出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，該等持作出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，釐定持作出售物業可變現淨值時存在估計不確定因素。

誠如綜合財務報表附註22所披露，貴集團於二零一七年十二月三十一日擁有持作出售物業約8,647,024,000港元，其中金額約1,824,132,000港元與並非位於中國一線城市且 貴集團年內尚未訂立任何預售協議的持作出售物業有關。並非位於中國一線城市且 貴集團尚未訂立預售協議的持作出售物業之減值虧損約113,120,000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。

貴集團管理層參考估值師編製的獨立估值報告釐定於二零一七年十二月三十一日並非位於中國一線城市且 貴集團年內尚未訂立預售協議的持作出售物業之可變現淨值。估值取決於若干重要參數，涉及 貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括各項物業的性質、其位置及當前售價等因素。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就 貴集團持作出售物業估值採取的程序包括：

- 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；
- 通過參考公開資料及抽樣檢查 貴集團年內訂立的預售協議(如適用)，質詢 貴集團管理層所估算位於中國一線城市的該等持作出售物業的預測物業售價；
- 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；
- 評估估值模型中所採用的方法是否合理；及
- 通過抽樣核查公開資料及比較實體的特定過往資料參數，評估估值所使用的關鍵參數是否合理。

獨立核數師報告

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。

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綜合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會計師公會頒佈的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，貴公司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，除非貴公司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。我們並不就本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 貴公司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相關交易和事項。
- 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。

獨立核數師報告

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

二零一八年三月二十七日

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	5	9,356,865	5,490,564
銷售成本		(4,971,065)	(4,089,951)
毛利		4,385,800	1,400,613
其他收入	6(a)	402,572	487,781
其他開支、收益及虧損淨額	6(b)	(11,879)	(304,505)
投資物業公平值變動淨額	14	(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	33	—	2,395,035
融資成本	7	(621,332)	(716,138)
應佔聯營公司業績	18	4,129	3,222
除稅前溢利		3,327,586	2,585,589
所得稅	8	(2,080,264)	(1,259,024)
年內溢利	9	1,247,322	1,326,565
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(開支)		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)		(26,182)	439
年內其他全面收入(開支)		1,576,578	(1,301,028)
年內全面收入總額		2,823,900	25,537
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		689,358	804,677
		1,247,322	1,326,565
以下人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		1,403,468	(110,368)
非控股權益		1,420,432	135,905
		2,823,900	25,537
每股盈利			
基本(港仙)	13	11.60	10.85
攤薄(港仙)	13	11.60	10.85

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	14	14,932,613	13,744,306
物業、廠房及設備	15	2,386,833	1,726,009
預付租賃款項	16	222,976	213,435
無形資產	17	61,261	56,945
於聯營公司之權益	18	1,221,279	1,135,065
於合營企業之權益	19	65,718	65,718
可供出售投資	20	249,434	265,662
已抵押銀行存款	21	30,427	20,937
其他應收款項	23	26,739	103,394
遞延稅項資產	32	226,179	409,786
		19,423,459	17,741,257
流動資產			
存貨	22	27,546,284	25,483,600
貿易及其他應收款項	23	750,101	1,259,937
應收關連公司款項	27	322,229	299,527
預付租賃款項	16	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	24	3,506	5,193
受限制及已抵押銀行存款	21	80,586	137,672
銀行結餘及現金	25	12,685,436	12,818,335
		41,821,590	40,384,097
分類為持作出售資產	45	180,232	—
		42,001,822	40,384,097
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	5,325,245	5,173,828
應付關連公司款項	27	735,404	609,801
應付聯營公司款項	28	5,771	50,371
收購附屬公司應付代價	29	98,619	342,585
已收取銷售物業預售所得款項	30	6,387,497	7,996,881
銀行及其他借款	31	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
		19,330,938	17,595,772
分類為持作出售負債	45	154,804	—
		19,485,742	17,595,772
流動資產淨值		22,516,080	22,788,325
總資產減流動負債		41,939,539	40,529,582

綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動負債			
遞延收益	26	201,892	195,776
應付關連公司款項	27	115,315	—
銀行及其他借款	31	12,734,079	13,891,575
遞延稅項負債	32	4,925,666	4,722,103
		17,976,952	18,809,454
		23,962,587	21,720,128
資本及儲備			
股本	34	192,439	192,451
儲備		13,342,599	12,098,372
本公司擁有人應佔權益		13,535,038	12,290,823
非控股權益		10,427,549	9,429,305
		23,962,587	21,720,128

載於第91頁至184頁之綜合財務報表已於二零一八年三月二十七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

截至二零一七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	法定儲備 千港元	股東出資/ 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
於二零一六年一月一日	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開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,757)	—	(7,757)	—	(7,757)
可供出售投資公平值變動之 收益(扣除稅項)	—	—	—	—	—	439	—	—	—	—	—	439	—	439
本年度全面收入(開支)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50)	—	—	(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(vii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	557,964	557,964	689,358	1,247,322
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	813,951	—	813,951	731,074	1,545,025
應佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,735	—	57,735	—	57,735
可供出售投資公平值變動之 虧損(扣除稅項)	—	—	—	—	—	(26,182)	—	—	—	—	—	(26,182)	—	(26,182)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(26,182)	—	—	—	871,686	557,964	1,403,468	1,420,432	2,823,900
轉撥至可供分派儲備(附註(vi))	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
購回普通股(附註(v))	(12)	(469)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(481)	—	(481)
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(158,772)	—	—	—	—	—	—	—	—	(158,772)	—	(158,772)
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(422,188)	(422,188)
沒收購股權	—	—	—	(16,310)	—	—	—	—	—	—	16,310	—	—	—
轉撥	—	—	—	—	—	—	108,764	—	—	—	(108,764)	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日	192,439	9,514,684	463,586	31,892	52,526	104,174	384,442	2,214,569	(47,317)	797,306	(173,263)	13,535,038	10,427,549	23,962,587

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企業有限公司及其於中華人民共和國(「中國」)擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)後, 本公司擁有人在向非控股股東收購上海世貿之餘下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。現金代價約92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值約44,957,000港元兩者之差額約為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) 實繳盈餘作為可供分派儲備, 指由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬之款項, 使本公司在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (v) 二零一七年五月, 本公司於市場以平均價每股1.60港元回購300,000股本公司每股面值為0.04港元之普通股(「股份購回」), 股份購回總代價約為481,000港元。
- (vi) 根據二零一七年五月十九日通過之特別決議案, 本公司將600,000,000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, 用以向股東作出分派。
- (vii) 二零一六年十月三日, 本集團與南豐集團就應付南豐集團(為本集團非控股股東)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, 列作來自非控股權益注資。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	3,327,586	2,585,589
經以下調整：		
投資物業公平值變動淨額	39,496	(260,505)
物業、廠房及設備折舊	106,914	96,742
攤銷預付租賃款項	6,370	6,453
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(7,534)	282
融資成本	621,332	716,138
利息收入	(297,509)	(212,495)
可供出售投資之股息收入	(363)	(368)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	1,997	(1,000)
土地收回收益	—	(209,999)
持作出售物業減值虧損	113,120	221,104
其他應收款項確認之減值虧損	—	120,038
透過出售附屬公司出售資產之收益	—	(2,395,035)
豁免收購附屬公司產生的應付代價	—	(27,299)
應佔聯營公司業績	(4,129)	(3,222)
未變現匯兌虧損(收益)	8,447	(39,783)
營運資金變動前之經營現金流量	3,915,727	596,640
存貨(增加)減少	(250,770)	2,326,285
貿易及其他應收款項減少(增加)	315,970	(1,554,018)
貿易及其他應付款項增加	10,439	594,480
應付聯營公司款項減少	(46,481)	(4,045)
自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加	(2,126,863)	3,507,695
經營所得現金	1,818,022	5,467,037
已付所得稅	(2,085,987)	(842,329)
經營活動(所用)所得現金淨額	(267,965)	4,624,708

綜合現金流量表

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資活動			
透過出售附屬公司出售資產所得款項淨額	33	—	2,118,926
收取出售附屬公司應收代價		—	2,563,080
收取透過出售附屬公司出售資產之應收代價		339,290	—
收購附屬公司之付款淨額	35	—	(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(a))		—	(3,284,944)
償還收購附屬公司應付代價	29	(259,132)	(28,964)
購買物業、廠房及設備		(271,201)	(8,303)
出售物業、廠房及設備所得款項		33,918	21,283
出售投資物業所得款項		—	35,061
投資物業已付開發成本		(180,179)	(418,525)
已收土地收回補償		—	245,957
向一非控股股東收回就物色投資項目之按金		—	(358,252)
受限制及已抵押銀行存款減少(增加)		57,232	(19,352)
已收可供出售投資股息		363	368
已收一間聯營公司股息	18	3,955	4,579
已收利息		291,509	212,495
已收應收代價利息		—	36,492
墊款予獨立第三方		—	(69,409)
一名獨立第三方還款		—	151,869
墊款予一間關連公司		—	(313,384)
出售可供出售資產所得款項		—	11,682
投資活動所得(所用)現金淨額		15,755	(1,437,422)

綜合現金流量表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
融資活動		
新造銀行及其他借款所得款項	2,850,721	12,100,202
償還銀行及其他借款	(2,012,940)	(12,805,425)
還款予關連公司	(139,118)	(217,898)
關連公司墊款	326,024	1,083,419
購回股份之付款	(481)	—
發行墊付債券應佔之交易成本	—	(12,331)
已付非控股權益股息	(312,571)	(58,435)
已派付股息	(157,112)	(133,264)
已付利息	(927,694)	(926,144)
融資活動所用現金淨額	(373,171)	(969,876)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(625,381)	2,217,410
於年初之現金及現金等價物	12,818,335	11,371,189
外幣匯率變動之影響	655,765	(770,264)
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	12,848,719	12,818,335
於十二月三十一日之現金及現金等價物分析，以下列持有之 銀行結餘及現金呈列		
— 本集團	12,685,436	12,818,335
— 持作出售之出售組別	163,283	—
	12,848,719	12,818,335

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(「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。

本公司及其附屬公司(「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：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
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
香港財務報告準則第12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

香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」

本集團於本年度首次應用該等修訂本。修訂本要求實體提供披露資料，使財務報表使用者得以評估融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，修訂本亦要求，倘來自財務資產之現金流量或未來現金流量計入融資活動之現金流量，則須披露該等財務資產之變動。

具體而言，修訂本規定須披露以下各項：(i)融資現金流量變動；(ii)因取得或喪失附屬公司或其他業務之控制權所產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

上述項目之期初及期末結餘對賬載於附註43。本集團遵照修訂本之過渡條文，並無披露過往年度之比較資料。除附註43之額外披露外，應用該等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成影響。

除上述者外，本年度應用香港財務報告準則之該等修訂本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 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。

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號引入了有關財務資產、財務負債、一般對沖會計法的分類和計量新要求及財務資產的減值要求。

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號範圍內之已確認財務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。在同時透過收取合約現金流量及出售財務資產而達成目的之業務模式內持有之債務工具，及其財務資產合同條款於指定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務工具，乃按公平值計入其他全面收入而計量(「按公平值計入其他全面收入」)。所有其他財務資產均於其後會計期間按公平值計量。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，以於其他全面收入呈列權益投資(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。

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)

- 對於不會導致取消確認之財務負債之非重大修改，有關財務負債之賬面值會按修改後之合約現金流量現值計算，並按財務負債原來之實際利率折現。所產生之交易成本或費用會調整至修改後之財務負債賬面值，並在餘下年期內攤銷。財務負債賬面值之任何調整乃於修改當日在損益中確認。本集團目前修訂財務負債非重大修改之實際利率，而不會在損益中確認收益／虧損。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」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。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日之財務工具及風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號之潛在影響如下：

分類及計量：

- 分別於附註23及27所披露分類為按攤銷成本列賬之貸款及應收款項之債務工具：目的是收取合約現金流量之業務模式內持有，且合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。因此，在應用香港財務報告準則第9號後，該等財務資產其後將繼續按攤銷成本計量；
- 附註20所披露分類為可供出售投資按公平值列賬之上市股本證券：該等證券根據香港財務報告準則第9號合資格指定按公平值計入其他全面收入計量，但根據香港財務報告準則第9號，於二零一八年一月一日在投資重估儲備中累計之公平值收益或虧損約104,174,000港元其後將不再重新分類至損益，與現有處理方式不同。這將影響於本集團損益及其他全面收入內確認之金額，但不會對全面收入總額構成影響；
- 附註20所披露分類為可供出售投資按成本減減值列賬之股本證券：該等證券根據香港財務報告準則第9號合資格指定按公平值計入其他全面收入計量，本集團將於其後報告期末按公平值計量該等證券，而公平值盈虧將確認為其他全面收入，並於投資重估儲備中累計。在首次應用香港財務報告準則第9號後，與該等證券有關的公平值收益將調整至截至二零一八年一月一日的投資重估儲備中；及
- 所有其他財務資產及財務負債將繼續按照香港會計準則第39號下目前的相同計量基準計量。

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)

減值：

整體而言，在本集團應用香港財務報告準則第9號後，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式，將導致本集團按攤銷成本計量之財務資產及須作出減值撥備之其他項目須就尚未產生之信貸虧損提早計提撥備。

據本公司董事評估，倘本集團須應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日確認之累計減值虧損金額，與根據香港會計準則第39號確認之累計金額相比將會增加，當中主要歸因於應收貸款、應收關連公司款項及銀行結餘之預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認之該等進一步減值，將導致於二零一八年一月一日之期初累計虧損增加。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號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。

本集團確認下列來自主要來源的收入，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)。

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」(續)

本公司董事已作出評估，來自住宅及商用物業開發之收入僅表示來自銷售物業之一項履約責任，因此將會在相應貨品之控制權移交客戶時就此項履約責任確認收入。本公司董事認為，根據香港財務報告準則第15號，收入確認不會對物業銷售產生重大影響。

就來自物業投資及酒店經營之收入而言，本公司董事已作出評估，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進度之方法根據香港財務報告準則第15號將仍屬妥當。

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。本公司董事現時無意提早應用香港財務報告準則第15號。

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。

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付款(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃付款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，其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並由本集團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號亦要求廣泛的披露。

於二零一七年十二月三十一日，如附註41所披露，本集團作為承租人有不可撤銷的經營租賃承擔約334,328,000港元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非其符合低值或短期租賃的資格。

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)

另外，本集團目前將已付可退還租金按金約1,740,000港元及已收可退還租金按金約168,299,000港元，視為香港會計準則第17號所適用之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下之租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關之付款，因此該等按金之賬面值可調整至攤銷成本，而有關調整乃視為額外租賃付款。對已付可退還租金按金作出之調整，將計入使用權資產之賬面值。對已收可退還租金按金作出之調整，將視作預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露變動。

除上文所述外，本公司董事預計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產生重大影響。

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(如香港會計準則第2號「存貨」中用以計量存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中用作減值評估之使用價值)除外。

非財務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。

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

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及非控股權益之賬面值，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益之變動，包括按照本集團與非控股權益按比例應佔之權益在本集團與非控股權益之間重新歸屬相關儲備。

調整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，則取消確認該附屬公司及非控股權益之資產及負債(如有)。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)及負債之賬面值之差額計算。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，於其後入賬時視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相關附屬公司資產淨值之權利之非控股權益，初步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或按公平值計量。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計量。

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。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

收購並不構成業務之附屬公司

當本集團收購並不構成業務之資產及負債組別時，本集團通過按各自之公平值將購買價首先分配至投資物業(其後按公平值模型計量)及財務資產／財務負債，從而識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，然後按其於購買日期之相對公平值將購買價餘額分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不會產生商譽或議價收購收益。

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。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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。聯營公司／合營企業除損益及其他全面收入外之資產淨值變動不予列賬，除非有關變動導致本集團所持之擁有權權益變動，則另作別論。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，於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投資成本，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(使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者)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。

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方之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。此外，本集團會將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與猶如該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債所要求的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收入確認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，則本集團會在出售／部分出售相關聯營公司或合營企業後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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。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，投資物業按公平值計量。本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或資本升值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或供應貨品或服務，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。

用於生產、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。

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。

根據融資租賃持有的資產於其預期可使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(見下文有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值

於報告期末，本集團檢討其具有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，相關資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損之程度(如有)。無限定使用年期之無形資產至少每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

倘不可能個別估計資產之可收回金額，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，企業資產亦會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現金產生單位組別。

可收回金額是指公平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，估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(或現金產生單位)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(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)的賬面值減記至其可收回金額。分攤資產減值虧損時，應當先抵減商譽的賬面值(如適用)，再根據單位中各項資產的賬面值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面值。抵減後的各資產的賬面值不得低於以下三者之中最高者：該資產的公平值減去出售成本(如可計量)、該資產的使用價值(如可確定)和零。原應分配至資產之減值虧損金額會按比例分配至單位中的其他資產。減值虧損乃即時於損益確認。

如果減值虧損在以後期間轉回，該資產(或現金產生單位)的賬面值會增記至重新估計後的可收回金額，但增加後的賬面值不高於假定資產(或現金產生單位)在以往年度未確認減值虧損情況下所確定的賬面值，減值虧損的轉回乃即時於損益確認。

存貨

持作出售物業及待售發展中物業

持作出售物業及待售發展中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。該等物業之成本按加權平均法釐定。

其他

其他存貨指在本集團酒店經營中使用之存貨，乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。該等存貨之成本按加權平均法釐定。

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)

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。收入會就估計客戶退貨、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本集團各項活動均符合具體條件時，則確認收入，詳情如下。

物業銷售

貨品銷售之收入於貨品交付及所有權轉移時確認。具體而言，來自在日常業務過程中出售物業之收入在各物業已落成並交付予買家時確認。於符合以上收入確認準則前已自買家收取之按金及分期款項計入綜合財務狀況表的流動負債項下。

租金收入

本集團確認來自經營租賃的收入之會計政策於下文「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。

酒店經營之收入包括房間租金、餐飲銷售及其他配套服務，其乃在提供服務時確認。

利息及股息收入

利息收入乃按時間分配基準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有權收取付款時確認。

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。在磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值。

本集團作為承租人

經營租賃付款(包括收購經營租賃項下持有土地的成本)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。

3. 主要會計政策(續)

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之公平值計入或扣除(按適用者)。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。

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、受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計量(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，惟公平值無法可靠計量之非上市股本投資除外。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。

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，乃按成本扣減任何已識別減值虧損計量。

財務資產減值

除按公平值計入損益之財務資產外，財務資產乃於各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。

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，如欠付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。

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。

就按攤銷成本列賬之財務資產(即貸款及應收款項)而言，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現之估計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估計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資產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本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

股本工具為證明扣除其所有負債後於本集團資產擁有剩餘權益之任何合約。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、應付非控股股東之股息、收購附屬公司應付代價、銀行及其他借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折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

國家管理之退休福利計劃及強制性公積金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股本工具於授出日期的公平值計量。

以權益結算及以股份為基礎之付款並無計及所有非市場歸屬條件而於授出日期釐定之公平值，乃根據本集團對最終歸屬之股本工具之估計，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，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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時間而非透過銷售消耗該投資物業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)。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

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補償之相關成本為開支之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)直接應佔之借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借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借款成本扣除。

所有其他借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(於適當時候歸屬於非控股權益)。

綜合財務報表附註

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，並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被推翻。於二零一七年十二月三十一日，該等物業賬面值為約7,553,393,000港元(二零一六年：6,951,988,000港元)。至於「銷售」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，此乃從銷售中收回中國物業時須支付之額外稅項。於二零一七年十二月三十一日，該等物業賬面值為約7,379,220,000港元(二零一六年：6,792,318,000港元)。

有關本集團的投資物業及與投資物業公平值變動有關的遞延稅項詳情，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)

估計不明朗因素之主要來源

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，其可能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。

持作出售物業之可變現淨值

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。

本集團之持作出售物業位於中國之若干城市，包括一線城市例如北京及上海。在中國一線城市以外城市之持作出售物業對經濟環境變動更為敏感。於二零一七年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為約8,647,024,000港元(二零一六年：6,343,749,000港元)。本集團之持作出售物業詳情載於附註22。截至二零一七年十二月三十一日止年度，並非位於中國一線城市且本集團尚未訂立任何預售協議的持作出售物業減值虧損約113,120,000港元(二零一六年：221,104,000港元)已於損益確認。

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，並就該等投資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。

對於採用投資法評估公平值之投資物業(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，並使用能反映現時市場對現金流量金額及時間不確定性所作評估之復歸比率計算。

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)**投資物業之公平值估計(續)**

投資物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值約為14,932,613,000港元(二零一六年：13,744,306,000港元)。儘管本集團管理層委聘與本集團無任何關連之獨立專業合資格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所載之相同會計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
	9,356,865	5,490,564

6(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(附註(i))	—	209,999
銀行存款利息收入	283,903	141,081
其他利息收入(附註(ii))	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
	402,572	487,781

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港元之款項為於二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)出售附屬公司應收代價之已收利息。根據該出售之買賣協議，買方須自出售日期起支付應收代價之每日利息，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，為於出售日期之中國人民銀行利率(定義見附註27(ii))除以365；及(ii)其後每日利率為0.05%。應收代價自出售日期起分期結付，並已於二零一六年五月十八日全數結清。

其他利息收入亦包括約9,405,000港元的款項(二零一六年：23,608,000港元)為計息其他應收款項之已收及應收利息。

綜合財務報表附註

6(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(附註(i))	(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(附註(ii))	—	(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)
	(11,879)	(304,505)

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(二零一六年：集團內的往來賬款、銀行及其他借款及應付一間關連公司款項)所產生的已變現及未變現匯兌虧損。
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團其中一項投資物業向承租人授予免租期，有關租賃協議已免收罰金終止，免租期內之整筆尚餘應計租金約120,038,000港元已計提減值，並自損益中扣除。

7. 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)
	621,332	716,138

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4.13%(二零一六年：4.30%)計算得出。

8. 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」)(附註(i))	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	—
	1,938,510	1,399,203
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅(附註(ii))	(6,461)	(25,731)
中國土地增值稅(附註(ii))	79,750	(6,234)
	73,289	(31,965)
遞延稅項(附註32)	68,465	(108,214)
年度所得稅	2,080,264	1,259,024

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，已分別就居民企業出售綠碳基金(定義見附註33(a))，入賬作為本集團之全資附屬公司)之合夥權益所得收益及出售上海城開龍城(定義見附註33(b))40%股權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，該兩項出售所得收益之應付稅項約為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上海城開龍城40%股權之詳情分別載於附註33(a)及(b)。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，在若干中國附屬公司與各自之稅務機關辦妥清稅手續後，本集團確認於中國企業所得稅之超額撥備回撥及中國土地增值稅之撥備不足(二零一六年：中國企業所得稅及中國土地增值稅之超額撥備回撥)。

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%。

綜合財務報表附註

8. 所得稅(續)

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款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銷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。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	3,327,586	2,585,589
按中國企業所得稅稅率25%(二零一六年：25%)計算之稅項	831,897	646,397
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,032)	(806)
不可扣稅支出之稅務影響	43,480	190,687
毋須課稅收入之稅務影響	(9,333)	(29,542)
未確認稅項虧損之稅務影響	193,261	202,564
動用過往未確認之稅項虧損	(33,642)	(31,503)
年度土地增值稅撥備	1,327,433	397,285
過往年度土地增值稅撥備不足(超額撥備)	79,750	(6,234)
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(351,796)	(97,763)
過往年度企業所得稅超額撥備	(6,461)	(25,731)
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	18,083	31,608
投資物業土地增值稅遞延稅項	(29,826)	(17,938)
股息收入之中國預扣稅	18,450	—
年度所得稅	2,080,264	1,259,024

9. 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	(2,733)	(605)
	106,914	96,742
攤銷預付租賃款項	6,370	6,453
	113,284	103,195
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	140,530	141,765
	(494,469)	(512,593)
董事酬金(附註10)	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	37,381	34,262
	293,718	273,045
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	(48,385)	(42,563)
	245,333	230,482
	4,540,034	3,404,691
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)	679	546

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13位(二零一六年:9位)本公司董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下:

截至二零一七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	—	2,592	75	—	2,667
樓軍先生(附註(iv)及附註(vi))	—	—	—	—	—
周軍先生(附註(ii)及附註(iii))	—	—	—	—	—
陽建偉先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
費佐祥先生(附註(iv))	—	749	—	—	749
楊彪先生(附註(iii))	—	2,180	—	—	2,180
黃非女士	—	2,000	—	—	2,000
叶維琪先生	—	2,000	—	—	2,000
鍾濤先生(附註(iv))	—	735	—	—	735
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
喬志剛先生(附註(v))	112	—	—	—	112
總計	1,402	10,256	75	—	11,733

10. 董事及主要行政人員酬金(續)
截至二零一六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	—	2,612	54	—	2,666
周軍先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
陽建偉先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
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)

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交易之會計政策計量。

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36。

- ii. 周軍先生及陽建偉先生於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之酬金是由上實控股支付。
- iii. 周軍先生及楊彪先生於二零一七年六月三十日辭任本公司執行董事。
- iv. 樓軍先生、費佐祥先生及鍾濤先生於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。
- v. 喬志剛先生於二零一七年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- vi. 樓軍先生於截至二零一七年十二月三十一日止年度之酬金是由上實控股支付。

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。

季崗先生亦擔任本公司行政總裁。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。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，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。概無本公司董事於年內放棄任何酬金。

11. 僱員酬金

截至二零一七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(二零一六年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘一名(二零一六年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他津貼	2,040	2,040

該人士之薪酬介乎以下金額：

	二零一七年	二零一六年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

於截至二零一七年及二零一六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。

綜合財務報表附註

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

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

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	4,811,114	4,811,273

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(附註35)	—	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)
於十二月三十一日	14,932,613	13,744,306
計入年度損益之投資物業重新估值未變現(虧損)收益	(39,496)	263,741

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二零一七年及二零一六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」)(英文名稱前稱DTZ Cushman & Wakefield Limited)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鰂魚涌英皇道1063號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，並就該等物業之復歸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。

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三級。

於兩個年度並無轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團管理層與戴德梁行緊密合作，就第三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。

綜合財務報表附註

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(第三級)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
	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元				
於不同地點之辦公室	3,622,823	3,336,311	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	二零一七年： 6.0%-7.0% 二零一六年： 6.0%-7.0%	復歸比率越高，公平值越低
停車場	181,381	167,485	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	二零一七年：5.5% 二零一六年：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	8,491,291	7,846,137	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	二零一七年： 3.75%-4.5% 二零一六年： 3.75%-4.5%	復歸比率越高，公平值越低
商用 — 於上海之展覽廳	278,679	259,044	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	二零一七年：5.5% 二零一六年：5.5%	復歸比率越高，公平值越低
住宅 — 服務式公寓	36,517	33,944	二零一七年：投資法 二零一六年：直接比較法	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 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	二零一七年：3.5% 二零一六年：26%	復歸比率越高，公平值越低 折讓率越高，公平值越低
住宅 — 別墅	2,321,922	2,101,385	二零一七年：投資法 二零一六年：直接比較法	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 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	二零一七年：1.5% 二零一六年： 5.0%-7.0%	復歸比率越高，公平值越低 折讓率越高，公平值越低
	14,932,613	13,744,306				

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									
於二零一六年一月一日	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35)	—	—	—	—	—	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))	—	—	—	—	—	(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
添置	108	563	13,441	—	—	17,121	1,989	611,768	644,990
出售	(474)	—	(25,527)	—	—	(12,478)	(5,387)	—	(43,866)
重新分類為持作出售	—	—	—	—	—	(3,344)	(2,761)	—	(6,105)
轉撥	463,566	45,475	—	—	—	—	—	(509,041)	—
匯兌調整	125,550	9,675	40,937	502	2,636	4,991	5,232	9,235	198,758
於二零一七年十二月三十一日	1,941,343	158,046	575,645	7,231	53,101	56,531	62,668	221,448	3,076,013
累計折舊									
於二零一六年一月一日	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))	—	—	—	—	—	(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
年內撥備	73,108	8,387	14,198	229	1,607	6,643	5,475	—	109,647
於出售時對銷	(290)	—	(1,336)	—	—	(11,613)	(4,243)	—	(17,482)
重新分類為持作出售	—	—	—	—	—	(2,978)	(2,576)	—	(5,554)
匯兌調整	28,776	5,029	3,332	263	2,294	1,697	4,951	—	46,342
於二零一七年十二月三十一日	420,060	75,406	54,229	4,461	48,717	39,975	46,332	—	689,180
賬面值									
於二零一七年十二月三十一日	1,521,283	82,640	521,416	2,770	4,384	16,556	16,336	221,448	2,386,833
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

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	20-25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

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

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，以取得授予本集團之一般銀行融資。截至二零一七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。

16. 預付租賃款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於中國之租賃土地就申報目的分析為：		
— 流動資產	4,942	4,593
— 非流動資產	222,976	213,435
	227,918	218,028

17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一六年一月一日	60,903
匯兌調整	(3,958)
於二零一六年十二月三十一日	56,945
匯兌調整	4,316
於二零一七年十二月三十一日	61,261

17. 無形資產(續)

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」)，即上海城開。截至二零一七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(二零一六年：無)。

18. 於聯營公司之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市股份，按成本	1,215,856	1,130,192
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	5,423	4,873
	1,221,279	1,135,065

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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	擁有權益比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
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
上海華天置業有限公司(「上海華天」)	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

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**

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。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上海莘天		
流動資產(附註)	4,685,722	4,086,878
非流動資產	2,357	1,711
流動負債	(146,938)	(409,491)
非流動負債	(1,117,718)	(496,874)
資產淨值	3,423,423	3,182,224
收入	—	—
年內溢利及全面收入總額	—	—

附註：結餘主要由有關持作出售發展中物業之土地及建設成本組成。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，預期將自二零一九年年初起分階段竣工。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上海莘天資產淨值	3,423,423	3,182,224
本集團於上海莘天擁有權權益之佔比	35%	35%
本集團於上海莘天權益之賬面值	1,198,198	1,113,778

18. 於聯營公司之權益(續)

非個別重大聯營公司之綜合資料

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團應佔溢利	4,129	3,222
年內收取一間聯營公司股息	3,955	4,579
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	23,081	21,287

19. 於合營企業之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 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

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	擁有權益比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
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。

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益(續)
起帆投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	108	111
非流動資產(附註)	128,866	128,866
流動負債	(141)	(140)
資產淨值	128,833	128,837

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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等物業開發項目之若干階段已建設完成，並已展開預售活動。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上述資產及負債金額包括下列： 現金及現金等價物	108	111

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	—	—
年內虧損及其他全面開支	(4)	(2)

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
起帆投資之資產淨值	128,833	128,837
本集團於起帆投資擁有權益之佔比	51%	51%
	65,705	65,707
加：累積未經調整應佔起帆投資全面收入總額	13	11
本集團於起帆投資權益之賬面值	65,718	65,718

20. 可供出售投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股本證券：		
— 中國上市，按公平值	154,658	177,563
— 非上市，按成本(附註)	94,776	88,099
	249,434	265,662

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計量。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，金額約47,324,000港元(二零一六年：43,133,000港元)之已抵押銀行存款及擔保將獲解除。於二零一七年十二月三十一日，本公司董事預期於十二個月內將獲解除金額約為18,481,000港元(二零一六年：23,665,000港元)之存款分類為流動資產。餘額約28,843,000港元(二零一六年：19,468,000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二零一七年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一六年：0.4厘)。按揭擔保詳情載於附註42。

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。於二零一七年十二月三十一日，到期日少於十二個月之約4,286,000港元(二零一六年：10,887,000港元)之存款已分類為流動資產。於二零一七年十二月三十一日，到期日超過一年之約1,584,000港元(二零一六年：1,469,000港元)之存款分類為非流動資產。於二零一七年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎1.8厘至3厘(二零一六年：1.8厘至3.0厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行借款後解除。

綜合財務報表附註

21. 受限制及已抵押銀行存款(續)

於二零一七年十二月三十一日，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57,819,000港元(二零一六年：103,120,000港元)。該等受限制銀行存款按浮動年利率0.4厘(二零一六年：1.5厘)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報告期末起計一年內完成，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
持作出售物業	8,647,024	6,343,749
	27,542,613	25,479,943
酒店經營		
餐飲及其他	3,671	3,657
	27,546,284	25,483,600

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

於二零一七年十二月三十一日，持作出售物業當中約5,391,541,000港元(二零一六年：3,165,009,000港元)位於中國北京及上海等一線城市，約3,255,483,000港元(二零一六年：3,178,740,000港元)位於中國其他城市，其中約1,824,132,000港元(二零一六年：2,273,344,000港元)於本年度內本集團並無為其簽訂預售協議。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並非位於中國一線城市且本集團年內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估值準則(二零一二年版)。本集團持作出售物業的可變現淨值乃經參考有關市場上可比銷售交易並根據每一物業之性質、位置及當時售價調整得出。

22. 存貨(續)

截至二零一七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其賬面值，並已於損益中確認約113,120,000港元(二零一六年：221,104,000港元)之減值虧損。

於二零一七年十二月三十一日，持作出售物業約925,524,000港元(二零一六年：1,023,941,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一七年十二月三十一日，預期待售發展中物業約14,829,974,000港元(二零一六年：10,446,208,000港元)不會於一年內變現。

於二零一七年十二月三十一日，存貨包括待售發展中物業約38,395,000港元(二零一六年：1,861,894,000港元)及持作出售物業約338,443,000港元(二零一六年：16,233,000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

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	26,002	24,820
減：呆賬撥備	(777)	(722)
	25,225	24,098
其他應收款項(附註(i))	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(附註33(b))	—	334,971
	750,101	1,259,937
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(ii))	26,739	103,394

綜合財務報表附註

23. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括應收貸款(見下文附註(ii))、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及就徵收土地向承建商墊款之有關應收款項(二零一六年：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及就徵收土地向承建商墊款之有關應收款項)。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，確認為非流動資產之其他應收款項人民幣22,260,000元(相當於約26,739,000港元)(二零一六年：人民幣52,600,000元(相當於約58,732,000港元))為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議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」)之貸款。於二零一六年十二月三十一日，該等貸款將於二零二零年到期，並按10%之固定年利率計息。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與借款人訂立補充貸款協議。根據協議，人民幣30,340,000元(相當於約36,444,000港元)之款項應於二零一八年十二月三十一日或之前償還，該筆款項於二零一七年十二月三十一日重新分類至即期其他應收款項。餘額人民幣6,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣8,260,000元(合共相當於人民幣22,260,000元)將分別於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日償還。此外，貸款之固定年利率修訂至5%。該等貸款以借款人之直接及中介控股公司之註冊股本作抵押，亦由借款人之實益擁有人所控制之實體提供最高金額人民幣25,000,000元之擔保。該等公司主要從事商用物業管理。

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亦包括人民幣40,000,000元(相當於約44,662,000港元)之款項，為通過一份由銀行監管之信託貸款協議墊付予本集團物業發展項目建築承包商之貸款，為期24個月，到期日為二零一八年七月七日。於二零一七年十二月三十一日，由於貸款將於12個月內到期，因此整筆貸款餘額已重新分類至即期其他應收款項。貸款按7.5%之固定年利率計息，並由借款人對本集團物業發展項目之應收款項作抵押。

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
	25,225	24,098

大部分未逾期並未減值之貿易應收款項均無拖欠記錄。

23. 貿易及其他應收款項(續) 已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
91至180日內	1,156	5,300
超過180日	4,852	5,998
	6,008	11,298

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，故本集團管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

呆賬撥備變動

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	722	777
匯兌調整	55	(55)
於十二月三十一日	777	722

貿易及其他應收款項包括以港元計值之金額約2,908,000港元(二零一六年：2,883,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已質押其位於中國之投資物業營運所得賬面值約7,535,000港元(二零一六年：4,361,000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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資		
— 於中國上市之股本證券	3,506	5,193

綜合財務報表附註

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（二零一六年：0.35厘至3.0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約106,460,000港元（二零一六年：23,278,000港元）及51,063,000港元（二零一六年：322,941,000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

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	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(附註(i))	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(附註(ii))	537,540	450,618
計提法律案件和解之賠償開支(附註(v))	124,350	115,589
遞延收益(附註(iv))	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(附註(iii))	105,958	132,417
	5,325,245	5,173,828
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(iv))	201,892	195,776

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約1,708,498,000港元(二零一六年：1,669,228,000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約1,170,958,000港元(二零一六年：1,218,610,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一七年十二月三十一日止年度已向上海政府部門償還約41,171,000港元之金額(二零一六年：無)。
- (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分之遞延收益。
- (v) 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，並向買方支付損害賠償約人民幣13,188,000元。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，該等款項尚未償付，但已全數計提撥備。

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

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額約15,051,000港元(二零一六年：15,185,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

綜合財務報表附註

27. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

		二零一七年 千港元	二零一六年 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)	322,229	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(i)	476,766	352,715
— 非控股股東	附註(ii)	230,175	230,630
— 上實控股	附註(iii)	28,463	26,456
		735,404	609,801
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)	115,315	—

附註：

- (i) 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。

計入於二零一七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人民幣200,000,000元(相當於約240,240,000港元)(二零一六年：人民幣106,000,000元(相當於約118,356,000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實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率為9厘(二零一六年：15厘)，並須於二零一八年六月(二零一六年：二零一七年六月)償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

- (ii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一七年及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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，土地收回已完成且本公司董事預期土地拍賣程序將於二零一八年年中完成。

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，計入應付非控股股東款項之金額人民幣1,660,000元(相當於約1,854,000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，按可變年利率中國人民銀行利率之105%計息，並須於一年內償還。於二零一七年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項之金額人民幣163,200,000元(相當於約196,036,000港元)(二零一六年：人民幣81,600,000元(相當於約91,112,000港元))為從一名非控股股東所獲墊款貸款，按可變年利率中國人民銀行利率之120%(二零一六年：120%)計息，其中約80,721,000港元及115,315,000港元之款項須分別於二零一八年及二零一九年之不同日期償還(二零一六年：91,112,000港元須於二零一七年之不同日期償還)。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

- (iii) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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%股權，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。於二零一七年十二月三十一日，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72,072,000港元(二零一六年：66,994,000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，而該代價為本集團須支付之最高金額。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)。該收購已於二零一六年十月底完成。有關該收購之詳情載於附註35。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」)約為人民幣2,103,181,000元，已於二零一六年十月底支付。留存金額及企業所得稅付款將於收購後支付。於二零一七年十二月三十一日，未付之應付代價為留存金額約人民幣22,100,000元(相當於約26,547,000港元)(二零一六年：企業所得稅付款約250,915,000港元及留存金額約24,676,000港元，合共約275,591,000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入確認政策確認為收入之所得款項。金額約58,170,000港元(二零一六年：57,691,000港元)預期會於一年後確認為收入。

綜合財務報表附註

31. 銀行及其他借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借款	10,463,750	8,967,419
其他借款(附註(ii))	6,225,285	5,778,751
	16,689,035	14,746,170
分析：		
有抵押銀行借款(附註(i))	6,157,414	4,270,831
無抵押銀行及其他借款	10,531,621	10,475,339
	16,689,035	14,746,170
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	3,954,956	854,595
一年後但於兩年內	450,690	4,065,096
兩年後但於五年內	11,145,851	5,626,280
五年後	1,137,538	4,200,199
	16,689,035	14,746,170
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(3,954,956)	(854,595)
一年後到期款項(附註(iii))	12,734,079	13,891,575
浮動利率		
— 一年內到期	2,105,105	345,439
— 一年後到期	7,173,058	7,006,723
固定利率		
— 一年內到期	1,849,851	509,156
— 一年後到期	5,561,021	6,884,852
	16,689,035	14,746,170

31. 銀行及其他借款(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
待售發展中物業	38,395	1,861,894
持作出售物業	338,443	16,233
酒店大樓及改善工程	—	759,680
投資物業	8,543,940	8,395,002
已抵押銀行存款	5,870	12,356
貿易應收款項	7,535	4,361
	8,934,183	11,049,526

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
墊付債券 — 二零一二年(附註(a))	1,801,802	1,674,855
墊付債券 — 二零一五年(附註(b))	2,148,432	1,992,947
墊付債券 — 二零一六年(附註(c))	2,034,811	1,887,636
其他(附註(d))	240,240	223,313
	6,225,285	5,778,751

(a) 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。

綜合財務報表附註

31. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團之其他借款分析如下：(續)

- (b) 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二零二二年十一月六日到期，期限為七年。該債券首五年固定年利率為4.47厘，而最後兩年年利率為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。
- (c) 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二零二二年八月三十日到期，期限為六年。該債券首三年固定年利率為3.90厘，而最後三年年利率為3.90厘外加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。
- (d) 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。貸款融資可於貸款融資協議日期起任何時間提取任何金額，為無抵押，並由銀行監管。於二零一六年十二月三十一日，到期日於二零一七年五月至二零一八年六月期間之貸款總額人民幣200,000,000元(相當於約223,313,000港元)已由本集團提取。二零一七年四月二十日，本集團與貸款人訂立貸款延展協議，根據該協議，貸款到期日延至二零二零年五月三日，固定年利率修訂為7.5%。

(iii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團其他借款中約4,423,483,000港元(二零一六年：5,689,426,000港元)乃於一年後到期。

本集團借款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
實際利率：		
固定利率借款	4.90%–7.50%	4.35%–9.00%
浮動利率借款	2.23%–7.48%	2.23%–7.07%

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
於二零一六年一月一日	(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35)	—	(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)
年內計入損益(從損益扣除)	80,532	45,861	208	(200,593)	11,697	—	(6,170)	(68,465)
可供出售投資公平值變動後扣除 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	8,727	8,727
匯兌調整	(54,894)	(280,554)	(1,357)	19,202	(5,724)	(4,872)	767	(327,432)
於二零一七年十二月三十一日	(745,213)	(3,984,281)	(19,173)	182,263	(75,980)	(69,148)	12,045	(4,699,487)

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項資產	226,179	409,786
遞延稅項負債	(4,925,666)	(4,722,103)
	(4,699,487)	(4,312,317)

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約3,195,833,000港元(二零一六年：2,893,392,000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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，稅項虧損約336,035,000港元(二零一六年：1,162,340,000港元)已到期。尚未確認之稅項虧損包括約2,866,111,000港元(二零一六年：2,563,670,000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收預扣稅。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9,100,290,000港元(二零一六年：7,767,128,000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. 透過出售附屬公司出售資產之收益

(a) 出售綠碳基金(定義見下文)

二零一六年一月八日(「贖回日期」)，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(相當於約1,991,880,000港元)(「購買代價」)。

除購買代價外，綠碳基金買方同意除對分割地盤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。

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。

33. 透過出售附屬公司出售資產之收益(續)**(a) 出售綠碳基金(續)**

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	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出售資產之收益：	
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)。

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。

(b) 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所持上海城開龍城之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」)，現金代價為人民幣1,907,000,000元(相當於約2,217,443,000港元)(「出售代價」)。

綜合財務報表附註

33. 透過出售附屬公司出售資產之收益(續)**(b) 出售上海城開龍城之40%股權(續)**

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，出售代價人民幣1,607,000,000元(相當於約1,868,605,000港元)獲收取，而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。

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
通過出售附屬公司出售資產之收益：	
總現金代價	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. 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：		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	4,811,273	192,451
購回及註銷股份	(300)	(12)
於二零一七年十二月三十一日	4,810,973	192,439

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回其本身之普通股如下：

購回日期	每股0.04港元之 普通股數目 千股	每股價格		已付代價總額 (包括交易成本) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一七年五月四日	300	1.6	1.6	481

上述普通股已於二零一七年六月二十日註銷。

年內，本公司附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

綜合財務報表附註

35. 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，收購事項列作為資產收購。

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

附註：計入現金代價人民幣2,350,000,000元（相當於約2,703,605,000港元）之款項約人民幣246,819,000元（相當於約283,958,000港元）由本集團扣起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，該筆款項計入於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表「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。

千港元

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)
銀行借款 — 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：已收購已識別資產淨值公平值(存貨除外)	(843,095)
存貨賬面值調整	1,860,510

35. 收購附屬公司(續)

千港元

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

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。

36. 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)要約當日起計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。

於二零一七年十二月三十一日，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27,750,000股(二零一六年：41,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份之0.58%(二零一六年：0.87%)。

年內本公司購股權計劃變動披露如下：

承授人	授出日期	於二零一七年 一月一日		於二零一七年 十二月三十一日		行使期	每股行使價 (可予反 攤薄調整)
		尚未行使	年內轉撥(附註)	年內沒收	尚未行使		
董事	二零一零年 九月二十四日	29,000,000	6,000,000	(14,000,000)	21,000,000	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	(6,000,000)	—	6,750,000	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					27,750,000		
加權平均行使價		2.98	—	—	2.98		

附註：持有6,000,000份購股權之鍾濤先生過去一直為本集團僱員，於截至二零一七年十二月三十一日止年度獲委任為本公司董事。

綜合財務報表附註

36. 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	於二零一六年 一月一日 尚未行使	年內沒收	於二零一六年 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	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
於年終可予行使				41,750,000		
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，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。

37. 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受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為16.2%(二零一六年：8.1%)。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。

38. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
財務資產		
可供出售投資	249,434	265,662
按公平值計入損益之財務資產	3,506	5,193
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	13,667,539	14,333,123
財務負債		
攤銷成本	19,619,517	17,151,943

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、受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以及銀行及其他借款。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。本集團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融資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。本集團並無對沖貨幣風險。

綜合財務報表附註

38. 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)

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	106,460	23,278	—	—
港元	53,971	325,824	15,051	15,185

此外，於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：31,675,000港元)，及以港元計值之公司間應付款項約1,324,158,000港元(二零一六年：1,318,189,000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。

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%(二零一六年：5%)之敏感度。5%(二零一六年：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%(二零一六年：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%(二零一六年：5%)而言，將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度除稅後溢利減少	(6,907)	(2,748)	(68,154)	(81,441)

38. 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(續)

(i) 此主要由於美元計值之銀行結餘及公司間結餘之風險。

(ii) 此主要由於港元計值之銀行結餘及公司間結餘之風險。

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借款(見附註31)、應收/應付非控股股東款項(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。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行借款，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、計息其他應收款項、銀行結餘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借款產生之中國人民銀行利率波動。

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銀行及其他借款之利率風險釐定。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(二零一六年：100個基點)上升或下降用於向主要管理層人員內部匯報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

38. 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(續)

敏感度分析(續)

倘利率上升/下降100個基點(二零一六年:100個基點)及所有其他變數維持不變,本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少/增加約44,668,000港元(二零一六年:45,902,000港元),並假設利息約35,698,000港元(二零一六年:18,590,000港元)已資本化為合資格資產。

(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%(二零一六年: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。

於二零一七年十二月三十一日,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/減少約11,599,000港元(二零一六年:13,317,000港元)。

38. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，除賬面值最能反映其所承受之最大信貸風險之財務資產外，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42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，本集團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。該等內部程序亦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。

銀行結餘和受限制及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。

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一七年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項總額之100%(二零一六年：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，接管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42作出詳細披露。

38. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零一七年十二月三十一日，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本集團其中一項投資物業之前租戶之附屬公司(「借款人1」)及本集團物業發展項目之建築承包商(「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，包括評估彼等於二零一七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值超出貸款的賬面值，本公司董事認為借款人2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等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，本集團在其物業發展、物業投資及酒店經營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由本集團管理層密切監察。

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本集團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。本集團管理層監督銀行借款之動用，確保符合貸款契諾。

本集團依賴銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零一七年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及銀行貸款融資為約1,679,580,000港元(二零一六年：2,513,059,000港元)。

38. 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)

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，未折現金額乃來自於報告期末之利率。

	加權 平均利率 %	按要求或 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	未折現現金 流量總額 千港元	於二零一七年 之賬面值 千港元
二零一七年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,785,149	—	—	—	1,785,149	1,785,149
應付關連公司款項	3.74	747,734	121,962	—	—	869,696	850,719
應付聯營公司款項	不適用	5,771	—	—	—	5,771	5,771
收購附屬公司應付代價	不適用	98,619	—	—	—	98,619	98,619
應付股息	不適用	10,044	—	—	—	10,044	10,044
應付非控股股東股息	不適用	180,180	—	—	—	180,180	180,180
銀行及其他借款	4.62	4,653,932	1,021,708	13,711,240	1,563,789	20,950,669	16,689,035
已發出財務擔保合約 已擔保最高金額(附註42)	不適用	2,974,664	—	—	—	2,974,664	—
		10,456,093	1,143,670	13,711,240	1,563,789	26,874,792	19,619,517

	加權 平均利率 %	按要求或 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	4.23	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42)	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

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，此項估計可予變動，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

39. 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	估值方法 及輸入數據	重要不可觀察 輸入數據
	二零一七年	二零一六年			
持作買賣投資	3,506,000港元 之中國上市股本 證券	5,193,000港元 之中國上市股本 證券	第一級	活躍市場所報 買入價	不適用
可供出售投資	154,658,000港元 之中國上市股本 證券	177,563,000港元 之中國上市股本 證券	第一級	活躍市場所報 買入價	不適用

於兩個年度內，第一級與第二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。

40. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

本集團

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	2,175,315	2,186,789

41. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室物業及公寓單位根據經營租賃已付之最低租賃付款為約76,172,000港元(二零一六年：75,414,000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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	70,880	57,517
第二至第五年(包括首尾兩年)	193,156	180,602
五年後	70,292	92,367
	334,328	330,486

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

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為約634,999,000港元(二零一六年：654,358,000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，本集團根據不可撤銷經營租賃與租戶訂立之未來最低租賃付款到期如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	497,316	441,873
第二至第五年(包括首尾兩年)	905,763	650,810
五年後	403,882	181,588
	1,806,961	1,274,271

綜合財務報表附註

42. 或然負債
公司擔保

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	2,178,268	2,349,884
— 由徐匯國資委控制之一間實體	—	163,019
— 由本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司	796,396	391,916
	2,974,664	2,904,819

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融資總額約為303,707,000港元。於二零一七年十二月三十一日，本集團獲取之貸款及信貸融資概非由徐匯國資委擔保。

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。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。

就由徐匯國資委控制之一間實體及由本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與銀行訂立協議，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。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無向徐匯國資委控制之實體所獲取之貸款提供任何擔保。

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業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。於二零一七年十二月三十一日，本集團在該等擔保下之最高負債，為本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司之未償還銀行貸款金額約796,396,000港元(二零一六年：391,916,000港元)。

42. 或然負債(續)**公司擔保(續)**

就由徐匯國資委控制之一間實體及由本集團合營企業共同持有之一間實體及其附屬公司使用之銀行融資給予銀行之擔保(續)

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。

本公司董事認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。

43. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團由融資活動產生之負債之變動，當中包括現金及非現金變動兩者。由融資活動產生之負債乃過去或日後於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之現金流量。

	應付股息 千港元	應付利息 (附註26) 千港元	銀行及 其他借款 (附註31) 千港元	應付關連 公司款項 (附註27) 千港元	合計 千港元
於二零一七年一月一日	69,728	82,200	14,746,170	609,801	15,507,899
融資現金流量(附註)	(469,683)	(927,694)	837,781	186,906	(372,690)
已確認融資成本(附註7)	—	932,280	—	—	932,280
已宣派股息	580,960	—	—	—	580,960
外匯換算	9,219	—	1,105,084	54,012	1,168,315
於二零一七年十二月三十一日	190,224	86,786	16,689,035	850,719	17,816,764

附註：融資現金流量指銀行及其他借款、關連公司墊款、融資成本付款、償還銀行及其他借款、還款予關連公司以及派付股息之所得款項淨額。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	11,658	10,402
離職後福利	75	54
	11,733	10,456

總薪酬已計入「員工成本總額」(附註9)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註27及28。

(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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
最終控股公司	利息開支	—	(27,016)
上實控股控制之實體	利息開支	—	(110,296)
上實控股一名獨立非執行董事 (「獨董」)控制之實體(附註)	租金開支、差餉及管理 費用	—	(3,241)
聯營公司	物業代理費用	(17,142)	(17,073)
	租金收入	1,278	1,300
	專利權費	(3,264)	(3,306)
	管理費用	(281)	(1,659)
一家附屬公司非控股股東	利息開支	(7,415)	(5,448)
	管理費用	(3,477)	(536)
徐匯國資委控制之實體	利息開支	(20,494)	(12,578)

附註：該名上實控股獨董已自二零一六年六月三十日起辭任獨董。

44. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士之交易(續)

除以上交易外，本集團年內與關連人士之間的其他交易披露如下：

- (i) 本集團於兩個年度向徐匯國資委控制之一間實體授予財務擔保，詳情載於附註42。
- (ii) 本集團與上實控股兩家間接非全資附屬公司訂立股權轉讓協議，藉以出售本集團兩家附屬公司，詳情載於附註45。

(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二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

45. 分類為持作出售之資產／負債

二零一七年十一月十七日，本集團與上海上實物業管理有限公司及上海新世紀房產服務有限公司(兩者均為上實控股之間接非全資附屬公司)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關分別以現金代價人民幣70,000,000元出售上海申大物業有限公司(「上海申大」)及以現金代價人民幣17,000,000元出售上海城開商用物業發展有限公司(「上海商用」)。根據股權轉讓協議所載條款，該等出售事項將於買方悉數付清各出售事項之購買價後十個營業日內完成(「完成」)。完成後，本集團將不再控制上海申大及上海商用。

綜合財務報表附註

45. 分類為持作出售之資產／負債(續)

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。鑑於該等出售事項於報告期末仍未完成，有關上海申大及上海商用之資產及負債已於綜合財務狀況表內分別重新分類至分類為持作出售之資產及負債。

上海申大於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	千港元
廠房及設備	136
貿易及其他應收款項	12,637
銀行結餘及現金	132,413
分類為持作出售之資產總值	145,186
貿易及其他應付款項	128,489
應付所得稅	1,132
分類為持作出售之負債總額	129,621

上海商用於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	千港元
廠房及設備	415
發展中物業	40
其他應收款項	3,721
銀行結餘及現金	30,870
分類為持作出售之資產總值	35,046
其他應付款項	24,739
應付所得稅	444
分類為持作出售之負債總額	25,183

截至本綜合財務報表獲授權刊發日期，該兩項出售事項尚未完成。

46. 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
			二零一七年		二零一六年		
			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%	投資控股
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(iii))	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
西安滻灞建設開發有限公司(附註(i))	中國	86,880,000美元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新滻灞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
西安中新永樂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
西安中新樂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

綜合財務報表附註

46. 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
			二零一七年		二零一六年		
			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(iii)及(iv))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展
上海海輝房地產有限公司(附註(iii)及(iv))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	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%	—	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(「上海城開」)(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)及(v))	中國	人民幣1,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售及酒店經營
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
上海城開集團晶資置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及銷售
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
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

46. 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收購。收購詳情載於附註35。
- (v) 該公司已出售，對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之損益並無產生重大影響。

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(本集團於其中並無擁有權益)外，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)。

綜合財務報表附註

47. 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	擁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	
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
		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%	584,147	789,966	7,712,768	6,993,370
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%	94,460	29,240	2,347,006	2,167,384
擁有非控股權益之 個別非重要附屬公司				10,751	(14,529)	367,775	268,551
				689,358	804,677	10,427,549	9,429,305

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。

以下財務資料概要顯示上海城開根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表進行集團內公司間對銷前之金額。

上海城開及其附屬公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	31,650,881	31,063,271
非流動資產	4,926,471	4,812,388
流動負債	(12,193,426)	(12,677,521)
非流動負債	(7,353,726)	(8,647,373)
本公司擁有人應佔權益	9,317,432	7,557,395
上海城開之非控股權益	6,474,826	5,251,749
上海城開附屬公司之非控股權益	1,237,942	1,741,621

47. 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)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	7,260,563	6,334,007
開支	(4,123,494)	(3,430,643)
除稅前溢利	3,137,069	2,903,364
年內溢利	1,380,129	1,830,780
本公司擁有人應佔溢利	795,982	1,040,814
上海城開非控股權益應佔溢利	553,140	723,277
上海城開附屬公司之非控股權益應佔溢利	31,007	66,689
年內溢利	1,380,129	1,830,780
本公司擁有人應佔其他全面收入(開支)	573,699	(633,281)
上海城開非控股權益應佔其他全面收入(開支)	398,672	(440,076)
上海城開附屬公司之非控股權益應佔其他全面收入	—	—
年內其他全面收入(開支)	972,371	(1,073,357)
本公司擁有人應佔全面收入總額	1,369,681	407,533
上海城開非控股權益應佔全面收入總額	951,812	283,201
上海城開及其附屬公司之非控股權益應佔全面收入總額	31,007	66,689
年內全面收入總額	2,352,500	757,423
向非控股權益支付股息	169,713	2,150
經營活動現金(流出)流入淨額	(277,249)	4,985,157
投資活動現金(流出)流入淨額	(70,478)	1,268,632
融資活動現金流出淨額	(1,449,395)	(2,229,487)
現金(流出)流入淨額	(1,797,122)	4,024,302

綜合財務報表附註

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

以下財務資料概要顯示AWI根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表進行集團內公司間對銷前之金額。

AWI及其附屬公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	169,547	261,395
非流動資產	6,616,122	6,082,350
流動負債	(318,507)	(269,333)
非流動負債	(1,677,354)	(1,651,179)
本公司擁有人應佔權益	2,442,802	2,255,849
AWI之非控股權益	2,347,006	2,167,384

47. 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)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	497,382	559,484
開支	(233,765)	(440,270)
除稅前溢利	263,617	119,214
年內溢利	192,776	59,674
本公司擁有人應佔溢利	98,316	30,434
AWI之非控股權益應佔溢利	94,460	29,240
年內溢利	192,776	59,674
本公司擁有人應佔其他全面收入(開支)	171,380	(103,054)
AWI之非控股權益應佔其他全面收入(開支)	164,660	(99,013)
年內其他全面收入(開支)	336,040	(202,067)
本公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	269,696	(72,620)
AWI之非控股權益應佔全面收入(開支)總額	259,120	(69,773)
年內全面收入(開支)總額	528,816	(142,393)
向非控股權益支付股息	79,505	—
經營活動現金流入淨額	177,829	208,732
投資活動現金流入(流出)淨額	2,107	(52,963)
融資活動現金(流出)流入淨額	(285,488)	122,729
現金(流出)流入淨額	(105,552)	278,498

綜合財務報表附註

48. 本公司之財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,650	2,013
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
應收附屬公司款項	6,809,940	6,976,802
	9,217,554	9,384,779
流動資產		
應收附屬公司款項	8,235,791	5,659,149
按金及預付款項	2,908	3,007
應收股息	—	469,589
銀行結餘及現金	33,155	36,853
	8,271,854	6,168,598
流動負債		
其他應付款項及應計費用	7,942	558,822
應付直接控股公司款項	103,185	103,185
應付附屬公司款項	3,360,350	1,859,516
銀行借款	180,180	—
應付股息	10,044	8,384
	3,661,701	2,529,907
流動資產淨值	4,610,153	3,638,691
總資產減流動負債	13,827,707	13,023,470
非流動負債		
銀行借款	2,342,342	2,344,797
總資產減總負債	11,485,365	10,678,673
資本及儲備		
股本	192,439	192,451
儲備	11,292,926	10,486,222
	11,485,365	10,678,673

49. 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
於二零一六年一月一日	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)收入總額	—	—	—	—	(376,103)	—	138,252	(237,851)
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	629,934	629,934
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	336,011	—	—	336,011
年內全面收入總額	—	—	—	—	336,011	—	629,934	965,945
轉撥至可供分派儲備	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—	—
購回普通股(附註34)	(12)	(469)	—	—	—	—	—	(481)
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(158,772)	—	—	—	—	(158,772)
沒收購股權	—	—	—	(16,310)	—	—	16,310	—
於二零一七年十二月三十一日	192,439	9,514,684	463,586	31,892	1,020,542	2,475,111	(2,212,889)	11,485,365

綜合財務報表附註

50. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已宣派二零一六年末期股息-1.4港仙 (二零一六年：二零一五年為1.2港仙)	67,358	57,735
已宣派二零一六年特別股息-1.9港仙 (二零一六年：二零一五年為1.6港仙)	91,414	76,980

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(二零一六年：1.2港仙)及特別股息每股普通股1.9港仙(二零一六年：1.6港仙)，合共款項約158,772,000港元(二零一六年：134,715,000港元)，並已派付約157,112,000港元(二零一六年：133,264,000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大會上批准後方可作實。

51. 報告期末後事項

二零一八年一月三十一日，本集團與上海上投資產經營有限公司(「上海上投」)訂立收購協議，而上實集團對上海上投行使國有股東之權力。根據協議，本集團同意向上海上投收購主要從事一級土地開發之上海地產北部投資發展有限公司之35%股權，代價約為人民幣88,338,000元。交易詳情載於本公司日期為二零一八年一月三十一日之公告。

二零一八年二月二十八日，本集團與上海上投訂立收購協議。根據協議，本集團同意向上海上投收購主要從事二級土地開發之上海市上投房地產投資有限公司之全部股權，代價約為人民幣530,827,000元。交易詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十八日之公告。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零一七年 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	9,773,547	7,773,636	3,871,923	5,490,564	9,356,865
除稅前溢利	782,094	1,731,044	1,009,274	2,585,589	3,327,586
所得稅	(476,377)	(1,151,080)	(469,288)	(1,259,024)	(2,080,264)
年內溢利	305,717	579,964	539,986	1,326,565	1,247,322
應佔：					
本公司擁有人	143,471	161,181	517,385	521,888	557,964
非控股權益	162,246	418,783	22,601	804,677	689,358
	305,717	579,964	539,986	1,326,565	1,247,322

	於十二月三十一日				二零一七年 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	53,436,959	57,566,703	63,780,450	58,125,354	61,425,281
總負債	(33,653,682)	(37,451,871)	(44,266,699)	(36,405,226)	(37,462,694)
	19,783,277	20,114,832	19,513,751	21,720,128	23,962,587
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,618,970	12,484,789	12,535,906	12,290,823	13,535,038
非控股權益	7,164,307	7,630,043	6,977,845	9,429,305	10,427,549
	19,783,277	20,114,832	19,513,751	21,720,128	23,962,587

詞彙

使用詞彙	簡述
「二零一八年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零一八年五月二十三日(星期三)舉行之應屆股東週年大會
「二零一八年股東特別大會」	指 本公司於二零一八年四月十九日(星期四)舉行之股東特別大會，藉以批准(其中包括)有關收購上海上投股權之關連交易
「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
「股東」	指 本公司股本中之股份不時之正式登記持有人
「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

使用詞彙	簡述
「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
「北部投資」	指 上海地產北部投資發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「該等買方」	指 上實物業及上海新世紀
「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
「上海新世紀」	指 上海新世紀房產服務有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上海上投」	指 上海市上投房地產投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上海上投資產」	指 上海上投資產經營有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上實物業」	指 上海上實物業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「股東」	指 本公司股份持有人
「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
「申大」	指 上海申大物業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「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

詞彙

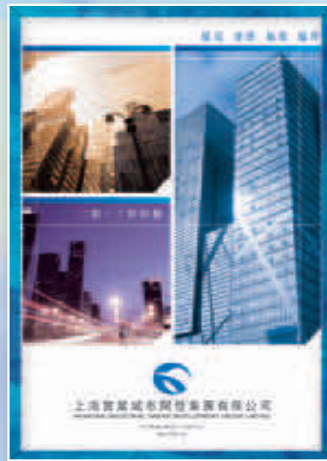
使用詞彙	簡述
「上實城開城市建設」	指 上實城開(上海)城市建設開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「國資經營公司」	指 上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一間根據中國法律成立及連同徐匯國資委作為授權代表行使國有股東之權力之國有企業
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委擁有41%
「上海城開商用」	指 上海城開商用物業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「第三份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零一五年二月九日訂立之相互擔保協議之第三份補充協議
「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%股權之股東



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



2017 第三十一屆國際 ARC 獎項 銀獎

傳統年報：
房地產開發 / 投資

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

www.siud.com

微信公眾號



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
鷹君中心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

