

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4		
貨品及服務		10,480,999	10,185,781
租賃		541,497	829,307
總收入		11,022,496	11,015,088
銷售成本		(8,052,026)	(7,460,968)
毛利		2,970,470	3,554,120
其他收入	6	167,324	190,157
其他開支、收益及虧損淨額	7	(156,171)	35,767
投資物業公平值收益淨額	13	3,211	118,614
分銷及銷售開支		(203,355)	(283,418)
一般及行政開支		(412,633)	(335,057)
出售一間附屬公司收益		—	1,111,382
一間附屬公司清盤虧損	17	(244,831)	—
融資成本	8	(682,926)	(719,383)
應佔聯營公司業績		(271,789)	(3,690)
應佔合營企業業績		(15,701)	(7,050)
除稅前溢利		1,153,599	3,661,442
所得稅	9	(848,598)	(2,762,758)
年內溢利	10	305,001	898,684
年內其他全面(開支)收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(1,295,381)	760,925
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值虧損(扣除稅項)		(20,173)	(18,805)
其後可重新分類至損益之項目：			
出售相關物業時變現重估儲備之重新分類調整		(27,659)	(5,205)
年內其他全面(開支)收入		(1,343,213)	736,915
年內全面(開支)收入總額		(1,038,212)	1,635,599

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		406,823	572,328
非控股權益		(101,822)	326,356
		<u>305,001</u>	<u>898,684</u>
以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(377,572)	1,054,227
非控股權益		(660,640)	581,372
		<u>(1,038,212)</u>	<u>1,635,599</u>
每股盈利			
基本(港仙)	11	<u>8.47</u>	<u>11.91</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	21,232,971	19,666,136
物業、廠房及設備		2,136,577	2,297,465
使用權資產		473,729	503,099
商譽		23,604	23,604
無形資產		57,834	62,777
於聯營公司之權益		1,796,882	2,246,277
於合營企業之權益		2,668,967	2,914,426
應收一間關連公司款項		277,707	276,188
按公平值計入其他全面收入之股本工具		59,872	93,372
受限制及已抵押銀行存款		33,074	122,575
遞延稅項資產		86,047	55,164
		<u>28,847,264</u>	<u>28,261,083</u>
流動資產			
存貨		1,803	2,207
待售發展中物業及持作出售物業	14	22,569,287	24,630,428
貿易及其他應收款項	15	1,185,644	4,365,527
應收關連公司款項		2,492	12
預付所得稅及土地增值稅		333,234	459,442
按公平值計入損益之財務資產		5,580	2,961
受限制及已抵押銀行存款		23,881	36,457
銀行結餘及現金		4,477,602	14,116,711
		<u>28,599,523</u>	<u>43,613,745</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	6,779,706	6,752,402
應付關連公司款項		766,146	706,814
自出售物業收取之預售所得款項		7,086,457	13,504,748
銀行及其他借款		9,915,688	10,121,944
租賃負債		48,721	62,395
應付所得稅及土地增值稅		1,377,284	3,226,796
應付股息		20,670	18,402
應付非控股股東股息		—	1,963,472
		<u>25,994,672</u>	<u>36,356,973</u>
流動資產淨值		<u>2,604,851</u>	<u>7,256,772</u>
總資產減流動負債		<u>31,452,115</u>	<u>35,517,855</u>
非流動負債			
遞延收益		38,879	32,452
銀行及其他借款		7,743,066	9,598,138
租賃負債		39,706	57,794
遞延稅項負債		2,799,190	3,118,049
		<u>10,620,841</u>	<u>12,806,433</u>
		<u>20,831,274</u>	<u>22,711,422</u>
資本及儲備			
股本		191,747	192,253
儲備		14,368,524	15,021,633
本公司擁有人應佔權益		14,560,271	15,213,886
非控股權益		6,271,003	7,497,536
		<u>20,831,274</u>	<u>22,711,422</u>

財務資料附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司（於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之私人有限公司），其中介控股公司為上海實業控股有限公司（於香港註冊成立並於聯交所上市），其最終控股公司為上海實業（集團）有限公司，為一間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本公司年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故財務資料以港元（「港元」）呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製本集團之綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本集團二零二二年一月一日開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金寬減
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	繁苛合約 — 履行合約成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本集團之綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

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17號	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號之 修訂本	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年) ³
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務說明第2號之 修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)」、「(二零二零年修訂本)」及香港會計準則第1號之修訂本「附帶契諾之非流動負債」(二零二二年修訂本)」

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利作出了澄清和額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 闡明倘負債具有可在對手方選擇下透過轉讓實體本身之股本工具進行結付之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號「財務工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。
- 訂明負債之流動或非流動分類，應以報告期末存在之權利為基準。具體而言，該等修訂本釐清分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債所影響。

對於以遵守契諾為條件的自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利，二零二零年修訂本引入之要求已由二零二二年修訂本作出修改。二零二二年修訂本訂明，只有實體須於報告期末或之前遵守之契諾，方會影響實體將負債延遲至報告日期後至少十二個月結付之權利。僅在報告期後方須遵守之契諾並不影響該權利在報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本訂明，當實體延遲結付負債之權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾時，倘該實體將貸款安排產生之該等負債分類為非流動，則須披露有關資料讓財務報表使用者了解負債或會在報告期後十二個月內變為應償還之風險。

二零二二年修訂本亦將二零二零年修訂本之生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間。二零二二年修訂本連同二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提前應用。倘實體就頒佈二零二二年修訂本後之較早期間應用二零二零年修訂本，該實體亦應就該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二二年十二月三十一日之未清償負債，應用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂本「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂為以「關鍵會計政策資料」取代所有提及「主要會計政策」一詞之處。若會計政策資料與載於實體財務報表內之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用目的財務報表之主要使用者基於該等財務報表所作出之決定，有關會計政策資料即屬關鍵。

該等修訂本亦闡明，即使金額不大，但會計政策資料亦可能基於相關交易、其他事件或狀況之性質而成為關鍵。然而，並非所有與關鍵交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身均屬關鍵。倘實體選擇披露無關重要之會計政策資料，該等資料不得掩蓋關鍵會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號「作出關鍵性判斷」(「**實務說明**」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步關鍵性程序」應用於會計政策披露及用以判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬關鍵。實務說明已附加指引及範例。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團之主要會計政策披露。有關應用之影響(如有)將會在本集團日後之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂本「會計估計之定義」

該等修訂本把會計估計界定為「財務報表內受制於計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀察到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體應制定會計估計，以達成會計政策載列之目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得之可靠資料所作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 本集團財務資料之編製基準

本集團財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製本集團財務資料，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為關鍵。此外，本集團財務資料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。

本集團財務資料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。

4. 收入

分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	10,275,286	9,937,996
酒店經營	203,272	246,949
物業管理	2,441	836
總計	<u>10,480,999</u>	<u>10,185,781</u>
收入確認時間		
某時間點	10,275,286	9,937,996
隨時間	205,713	247,785
	<u>10,480,999</u>	<u>10,185,781</u>

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

5. 分部資料

向本公司董事(即主要經營決策者)報告之資料以收入分析為主,以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外,概無提供其他獨立財務資料。因此,僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國。來自對本集團年內總收入貢獻超過10%的客戶的收入如下:

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶A	1,158,357	不適用 ¹
客戶B	<u>2,097,588</u>	<u>不適用¹</u>

¹ 於有關年度並無來自相關客戶之收入。

6. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行存款利息收入	71,575	85,869
其他利息收入	—	8,529
物業、廠房及設備之租金收入	1,213	3,798
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	—	41,544
市場推廣及展覽活動之收入	285	731
政府補助	46,763	8,711
管理服務收入	17,581	11,571
其他	<u>29,907</u>	<u>29,404</u>
	<u>167,324</u>	<u>190,157</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(174,076)	35,759
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	2,949	(619)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)淨額	365	(114)
其他	<u>14,591</u>	<u>741</u>
	<u>(156,171)</u>	<u>35,767</u>

8. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借款利息	1,112,583	1,126,696
租賃負債利息	<u>4,329</u>	<u>2,214</u>
融資成本總額	1,116,912	1,128,910
減：於待售發展中物業資本化之金額	<u>(433,986)</u>	<u>(409,527)</u>
	<u><u>682,926</u></u>	<u><u>719,383</u></u>

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	483,525	1,418,706
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	558,780	1,217,348
股息收入之中國預扣稅	<u>13,588</u>	<u>13,047</u>
	<u>1,055,893</u>	<u>2,649,101</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(73,951)	(36,372)
中國土地增值稅	<u>(23,366)</u>	<u>—</u>
	(97,317)	(36,372)
遞延稅項	<u>(109,978)</u>	<u>150,029</u>
年度所得稅	<u><u>848,598</u></u>	<u><u>2,762,758</u></u>

10. 年內溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	148,356	168,344
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(1,574)</u>	<u>(1,085)</u>
	146,782	167,259
使用權資產折舊	<u>26,710</u>	<u>28,099</u>
	173,492	195,358
折舊及攤銷總額	173,492	195,358
投資物業租金收入總額	(541,497)	(829,307)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>258,877</u>	<u>291,344</u>
	<u>(282,620)</u>	<u>(537,963)</u>
董事酬金	6,105	6,643
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	276,346	228,969
退休福利計劃之供款	<u>36,590</u>	<u>29,606</u>
員工成本總額	319,041	265,218
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(48,572)</u>	<u>(73,572)</u>
	<u>270,469</u>	<u>191,646</u>
核數師酬金	5,317	5,572
確認為開支之持作出售物業成本	6,502,218	6,731,568
持作出售物業確認之減值虧損撥回(計入銷售成本)	—	(12,499)
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>522</u>	<u>10,756</u>

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算得出：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>406,823</u>	<u>572,328</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>4,805,066</u>	<u>4,806,323</u>

由於二零二二年及二零二一年並無已發行潛在普通股，因此並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

12. 股息

於截至二零二二年十二月三十一日止年度已宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股2.1港仙(二零二一年：1.9港仙)及特別股息每股普通股2.4港仙(二零二一年：2.4港仙)，合共款項216,285,000港元(二零二一年：206,672,000港元)，並已派付214,017,000港元(二零二一年：204,504,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股2.1港仙及特別股息每股普通股0.9港仙，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

13. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
公平值		
於一月一日	19,666,136	17,825,877
後續開支	495,321	585,915
收購	159,273	951,724
投資物業公平值收益淨額	3,211	118,614
出售一間附屬公司	—	(1,245,325)
一間附屬公司清盤	(739,163)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(66,513)	—
轉撥自持作出售物業	3,362,919	838,624
匯兌調整	(1,648,213)	590,707
	<u>21,232,971</u>	<u>19,666,136</u>
於十二月三十一日		
	<u>21,232,971</u>	<u>19,666,136</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現收益	<u>3,211</u>	<u>118,614</u>

14. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	18,139,312	16,501,151
持作出售物業	<u>4,429,975</u>	<u>8,129,277</u>
	<u>22,569,287</u>	<u>24,630,428</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

15. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售	268,617	—
酒店經營及其他	14,262	6,267
— 租賃應收款項	12,036	15,512
	<u>294,915</u>	<u>21,779</u>
減：虧損撥備	(274)	(297)
	<u>294,641</u>	<u>21,482</u>
其他應收款項	291,470	334,362
上海政府部門持有之已抵押按金	214,779	113,719
應收一間前附屬公司款項	137,184	—
墊款予承建商	14,780	54,613
預付其他稅項	220,635	357,113
收購土地預付款項	—	3,472,790
按金及預付款項	12,155	11,448
	<u>1,185,644</u>	<u>4,365,527</u>

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特定批准，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(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	16,125	15,673
91至180日內	273,393	2,967
超過180日	5,123	2,842
	<u>294,641</u>	<u>21,482</u>

16. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	1,810,201	1,586,139
待售發展中物業之應計開支	2,527,840	3,002,366
應付本公司前附屬公司前股東款項	159,768	171,594
租金按金及自租戶預先收取款項	225,781	220,902
應付利息	91,044	127,450
應付上海政府部門款項	158,079	171,637
應計支出及其他應付款項	364,982	429,187
應付代價	576,337	—
其他應付稅項	865,674	1,043,127
	<u>6,779,706</u>	<u>6,752,402</u>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
30日內	1,291,833	1,122,073
31至180日內	115,792	3,987
181至365日內	74,626	177,648
超過365日	327,950	282,431
	<u>1,810,201</u>	<u>1,586,139</u>

17. 一間附屬公司清盤虧損

本集團於上一年度與昆山城開錦亭置業有限公司(「**昆山錦亭**」)之非控股股東就向**昆山錦亭**提供額外資金之安排發生爭議，導致為數人民幣130,000,000元(相當於151,339,000港元)之銀行借款、人民幣57,600,000元(相當於67,034,000港元)之其他借款及人民幣154,183,000元(相當於179,475,000港元)之應付非控股股東款項出現違約。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已完成訴訟程序，並已提起將**昆山錦亭**自動清盤。自二零二二年七月底法院指派清盤人接管**昆山錦亭**並完成債權人會議後，**昆山錦亭**之所有相關活動均須依照清盤人指示。因此，本集團已失去**昆山錦亭**之控制權，**昆山錦亭**已終止在本集團綜合財務報表綜合入賬。

昆山錦亭於失去控制權日期之負債淨額如下：

千港元

代價：

現金代價

—

失去控制權之資產及負債分析：

投資物業	739,163
設備	135
遞延稅項資產	11,745
其他應收款項	8,693
銀行結餘及現金	256
已抵押銀行存款	3,429
貿易及其他應付款項	(33,149)
應付一名非控股股東款項(計入應付關連公司款項)	(179,475)
應付本集團款項	(417,582)
銀行及其他借款	(218,373)

已出售負債淨額

(85,158)

昆山錦亭清盤之影響：

總代價

—

已出售負債淨額

85,158

已出售非控股權益

(40,876)

44,282

應收一間前附屬公司款項之預期信貸虧損

(289,113)

昆山錦亭清盤虧損

(244,831)

18. 通過收購一間附屬公司收購非全資附屬公司之額外權益

於二零二二年十一月三十日，本公司之間接全資附屬公司誠邦有限公司(根據英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)法律註冊成立之有限公司，「買方」)與Renowned Support Holdings Limited(根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，「賣方」)等各方訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)。根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售躍成有限公司(根據香港法例註冊成立之有限公司，「目標公司」)之全部股份(「待售股份」)，代價為人民幣696,000,000元(「代價」)(統稱「收購事項」)。

目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)之主要資產為西安滄瀾建設開發有限公司(「項目公司」)之28.5%股權。項目公司及其附屬公司為本公司之間接非全資附屬公司，成立目的為持有及開發位於中國西安之一個物業項目。收購事項實質上為收購一間附屬公司之額外權益，並不涉及控制權變動，乃入賬作為股權交易。

代價包含(a)待售股份之購買價人民幣490,346,000元；及(b)收購事項完成(「完成」)後，向賣方之關聯方償還目標公司之附屬公司所欠負金額為人民幣205,654,000元之貸款(「賣方關聯方貸款」)。

買方須以現金分三期支付待售股份之購買價：

- (i) 買方應於簽訂股份轉讓協議後十個營業日內，將人民幣100,000,000元(「按金」)存入以買方名義開立並由買方與賣方共同管理之聯名賬戶。按金須於完成日期起計十個營業日內由該聯名賬戶撥入賣方指定之賬戶；
- (ii) 人民幣250,000,000元須於完成並滿足下列條件(「第二期付款條件」)起計十個營業日內且不早於二零二三年一月十五日支付：
 - a) 賣方之關聯方於第一期貸款還款(定義見下文)日期起計兩日內，結付應付項目公司之款項人民幣86,000,000元；
 - b) 目標集團之重要文件及材料已移交予買方；及
 - c) 賣方已就股份轉讓協議項下之待售股份轉讓取得非居民企業所得稅稅收繳款通知書，並向買方提供相關繳稅證明。
- (iii) 人民幣140,346,000元須於二零二三年三月三十一日前或於完成並滿足下列條件起計十個營業日內(以較遲者為準)支付：
 - a) 滿足第二期付款條件；
 - b) 賣方之最終實益擁有人及其配偶已妥為簽署個人擔保並維持有效；
 - c) 達成以下其中之一：(i)賣方之關聯方(「公司擔保人」)已在公司擔保人之股東會議批准下妥為簽署公司擔保；或(ii)已妥為登記抵押物業(定義見本公司日期為二零二二年十一月三十日之公告)之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本(以較早者為準)；及
 - d) 達成以下其中之一：(i)待售股份已完成轉讓達三年；或(ii)已妥為登記抵押物業之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本(以較早者為準)。

完成後，買方須促致按以下方式償還賣方關聯方貸款：

- (i) 於完成後五個營業日內還款人民幣86,000,000元（「第一期貸款還款」）；及
- (ii) 於滿足第二期付款條件起計十個營業日內但不早於二零二三年一月十五日還款人民幣119,654,000元。

項目公司有若干應向賣方關聯方收取之應收賬款及應向賣方關聯方支付之應付賬款。根據股份轉讓協議，該等應付賬款及應收賬款須按以下方式結付：

- (i) 賣方須確保其關聯方在第一期貸款還款當日起計兩日內結付欠負項目公司之應收賬款共計人民幣86,000,000元；及
- (ii) 賣方關聯方須免除項目公司就應付賬款應向賣方關聯方付款之責任為數人民幣2,550,000元。

待滿足股份轉讓協議所載之先決條件或獲買方豁免後，完成須不遲於買方支付按金後第三日（或買方可能同意之其他日期）發生。有關完成收購事項所須之先決條件，詳情載於本公司日期為二零二二年十一月三十日之公告。

完成（為二零二二年十二月）後，目標集團及項目公司已成為本公司之間接全資附屬公司。

千港元

已轉讓代價：

現金	205,140
待售股份之應付代價（計入截至二零二二年十二月三十一日之其他應付款項）	441,119
賣方關聯方貸款之應付代價（計入截至二零二二年十二月三十一日之其他應付款項）	<u>135,218</u>
	<u><u>781,477</u></u>

目標集團之所收購資產及所承擔負債於完成日期之公平值如下：

	千港元
於一間聯營公司之權益 (附註)	110,239
銀行結餘及現金	235
其他應付款項	<u>(227,917)</u>
	<u>(117,443)</u>

附註：收購事項完成後，該結餘已於本集團財務資料中對銷。

	千港元
因收購事項對其他儲備作出調整：	
待售股份之已付及應付代價	540,803
加：所收購可識別負債淨額之公平值	117,443
減：非控股權益	<u>(605,415)</u>
	<u>52,831</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度由收購事項產生之現金流出淨額：

	千港元
已收購之現金及現金等價物	235
已付現金	<u>(205,140)</u>
	<u>(204,905)</u>

於二零二二年十二月三十一日目標公司於一間聯營公司之權益

	千港元
於完成日期於一間聯營公司之權益	110,239
自完成日期起應佔一間聯營公司業績	<u>175,708</u>
	<u>285,947</u>

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二二年，內地房地產行業經歷了極不平凡的一年，市場深度調整，持續時間之長、下行幅度之深，歷史上前所未有；銷售額、銷售面積、銷售價格等數據均出現明顯下降。根據國家統計局數據顯示，二零二二年全國房地產開發投資下降10%，商品房銷售額下降26.7%，商品房銷售面積下降24.3%。中央經濟工作會議明確定調「房地產是國民經濟支柱產業」地位，並出台多項政策工具支持房地產市場平穩運行，二零二三年供需兩端政策有望進一步改善。

業務回顧

綜述

二零二二年，上實城開憑藉著優異的執行力、靈活變通和高韌性的優勢，成功克服了宏觀經濟影響和疫情所帶來的挑戰，整體業務發展保持平穩。旗艦項目北京西釣魚台·御璽、西安自然界、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城銷售表現優異，為本集團帶來穩定的收益。年內，本集團穩中求進，聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局，審慎增加高質量土地儲備，同時貫徹多元化發展佈局，持續發展投資性物業業務。本集團分別於二零二二年六月及十一月，獲得6幅位於上海自由貿易試驗區臨港新片區地塊之土地使用權及收購西安自然界住宅、商業及酒店開發項目餘下28.5%股權，涉資人民幣696,000,000元。

合約銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣7,908,440,000元(二零二一年：人民幣8,933,090,000元)，同比下降11.5%。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣4,711,840,000元(二零二一年：人民幣7,764,440,000元)。二零二二年合約銷售面積為248,000平方米，按年上升25.9%；平均售價下跌至每平方米約人民幣19,000元。這主要是由於西安自然界平均售價相對較低所致。二零二二年，西安自然界、上海臨港項目·上實望海、上海青浦項目·上實雲端、上海萬源城等為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售總金額約48.3%、13.5%、10.1%和6.2%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣3,196,600,000元(二零二一年：人民幣1,168,650,000元)，按年上升173.5%，合約銷售面積為256,000平方米，按年上升306.3%。主要來自上海上投新虹和上海上投寶旭。

土地儲備及新項目獲取

截至二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備共有28個項目，分佈於10個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、無錫、瀋陽、煙台、深圳及武漢，當中大部分為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3,784,000平方米，可以滿足未來3至5年的發展。

二零二二年，全國土地整體成交面積和金額均錄得下降，成交面積更降至近10年新低。在土地市場遇冷之際，本集團秉持更為審慎的拿地策略，深耕上海都市圈及其他核心一、二線城市的戰略，在考慮項目質量和盈利能力的同時，伺機獲取優質土地。二零二二年上半年，成功中標位於上海自然貿易試驗區臨港新片區之6塊土地使用權，中標價為人民幣3,890,000,000元，佔地面積119,545平方米，為住宅及商業用地。二零二二年十一月，本集團以人民幣696,000,000元向Renowned Support Holdings Limited收購西安自然界的住宅、商業及酒店開發項目餘下28.5%股權至全資擁有，令項目的管理及物業單位的後續合約銷售或租賃更具彈性。

未來，本集團將繼續以上海都市圈，長三角地區及其他核心一、二線城市為重點發展地區，以高標準城市規格不斷提高項目品質，審慎物色優質土地儲備項目。

物業發展

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共12個，在建面2,499,000平方米，主要包括西安自然界、上海TODTOWN天薈、上海臨港項目和山東煙台等項目。當中，新開工面積310,000平方米，主要來自上海青浦項目和臨港103項目•上實聽海；交付面積合共393,000平方米，主要為北京西釣魚台•御璽、西安自然界、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城。

本集團克服疫情反覆帶來的影響，把握時機推出多個住宅項目銷售，總體成交量價平穩。保障房上海上投新虹、上海上投寶旭項目、精品住宅項目西安自然界、上海臨港項目•上實望海、上海青浦項目•上實雲端和上海萬源城均備受市場注目，預售成績理想。

隨著上半年疫情管控的全面放鬆及資本市場各項支持政策措施落地，本集團將於今年重點推售西安自然界、上海臨港項目•上實望海、上海青浦項目•上實雲端、天津上實仰山，以滿足市場對精品住宅的需求。

投資性物業

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安及深圳等七個重點開發大城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約993,000平方米。期間，本集團的整體租金收入按年下跌34.7%至541,497,000港元(二零二一年：829,307,000港元)，主要由於本集團在上半年為響應國家及上海市政府的抗疫政策，提供若干免租期予客戶所致。

二零一六年中央提出房住不炒的發展理念，二零二一年上海市政府發佈《加快發展保租房的實施意見》，本集團持續積極推進租賃住宅業務，並逐步進入收穫期，將為本集團貢獻穩健租金收入。年內，旗下保障性租賃住房之上海晶享項目(城開•匯社區)盛大開業，成為上海市首批上市的保障性租賃住房社區項目，助力青年安居夢想。其他三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧項目有序發展，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目於二零二二年十一月二十二日開業，截止二零二二年十二月底，已出租公寓房間150套，出租面積7,153.4平方米，配套商鋪已全部出租，出租面積2,222.39平方米；上海城瀧項目於二零二二年十二月全部結構封頂，上海莘至城項目則計劃於二零二三年三月底前交付。

數字化建設提質增效

上海市國資國企發展「十四五」規劃提出，要聚焦國資國企歷史使命和主責主業，加快國有企業數字化轉型。為貫徹落實這一重要部署，本集團自二零二一年開始基於現有數字化建設基礎，與明源雲展開合作，進行「三年三期」規劃：一期夯實數據基礎，保障數據的及時、準確、完整；二期繼續完善支柱系統，並保障各系統互通互聯；三期實現數據經營在線化，用數據支撐領導決策，為業務賦能。年內，本集團一期數字化建設已完美收官，初步夯實了數據基礎和業務底座，未來將繼續推進二期、三期建設，助推企業高質量轉型發展。

股份回購

本集團自二零二二年十一月十七日開始購回公司股份。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團共購回股份16次，購回股份數目總數為13,646,000股，其中12,646,000股已於年底前註銷，共涉資7,503,060港元，佔已發行股份數量比例0.28%。

財務表現

收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收入為11,022,496,000港元（二零二一年：11,015,088,000港元），同比上升0.1%，主要由於本集團具競爭力的旗艦項目按計劃交樓，逆市下仍取得較佳的銷售佳績。年內，物業銷售收入達10,275,286,000港元（二零二一年：9,937,996,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入93.2%（二零二一年：90.2%）。其中，北京西釣魚台·御璽、西安自然界、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城分別佔物業銷售收入的29.8%、23.3%、20.4%、12.2%及10.0%。

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541,497,000港元、2,441,000港元及203,272,000港元（二零二一年：829,307,000港元、836,000港元及246,949,000港元），分別佔總收入4.9%、0.0%及1.9%（二零二一年：7.5%、0.1%及2.2%）。

毛利及毛利率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,970,470,000港元，與二零二一年同期下跌 16.4%。毛利率為26.9%，按年下跌5.4個百分點，主要因為年內的交付保障性住房項目毛利率較低所導致。扣除本集團年內交付保障房收入之影響（根據相關政策規定其利潤為直接成本的3%），來自商品房收入之毛利率為39.3%。

投資物業重估

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估增值淨額約3,211,000港元（二零二一年：增值118,614,000港元），主要來自城行項目•城開優享+梅隴里及上海世貿商城。

分銷及銷售開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比下降28.2%至203,355,000港元（二零二一年：283,418,000港元），主要由於本集團商品房交付同比下跌所致。

一般及行政開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比上升23.2%至412,633,000港元（二零二一年：335,057,000港元），主要由於年內竣工項目較多，導致費用性開支增加。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二二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156,171,000港元（二零二一年：淨收益35,767,000港元），主要由於年內人民幣兌港元走弱導致外幣計值之銀行及其他借款出現滙兌虧損所致。

溢利

截止二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比下降66.1%至305,001,000港元（二零二一年：898,684,000港元）。股東應佔溢利約為406,823,000港元（二零二一年：572,328,000港元），每股基本盈利為8.47港仙（二零二一年：11.91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)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為4,477,602,000港元(於二零二一年十二月三十一日：14,116,711,000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24.0%增加至63.0%；流動比率為1.1倍(二零二一年十二月三十一日：1.2倍)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券、中期票據及境內公司債券的總貸款約為17,658,754,000港元(二零二一年：19,720,082,000港元)。

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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險。但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有774名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二二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

展望二零二三年，從宏觀經濟看，中央經濟工作會議強調要「穩增長」，並指示著力擴大國內需求，支持住房改善等消費。房地產方面，會議重申「房地產是國民經濟支柱產業」地位，扎實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作；要因城施策，支持剛性和改善性住房需求，探索長租房市場建設；再次強調「房住不炒」定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。隨著上半年疫情管控的全面放鬆及多項經濟刺激措施的疊加作用，宏觀經濟面將持續復甦向好，有助購房者信心的持續恢復，預計房地產行業於二零二三年年中有望企穩。

未來，本集團將積極貫徹房地產回歸基礎民生屬性，支持剛性和改善性住房需求，探索長租房市場建設，持續以上海為核心，深耕長三角地區及其他核心一、二線城市。同時，本集團將充分發揮穩健財務和運營能力等優勢，持續貫徹穩健的多元化發展策略，推進產城融合、租售並舉等方面的業務，以穩中求進的步伐增加優質土地儲備，致力開拓更多發展空間及機會，為廣大股東創造更可觀的投資回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零二三年五月二十二日(星期一)舉行二零二三年股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)。二零二三年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候寄發予本公司股東(「股東」)。

末期股息及特別股息

董事會建議向於二零二三年六月一日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股0.9港仙(截至二零二一年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股2.4港仙)，惟須待股東在二零二三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二零二三年六月二十三日(星期五)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

出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格

為釐定有權出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二三年五月十六日(星期二)至二零二三年五月二十二日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零二三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二零二三年五月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，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，本公司將於二零二三年五月二十九日(星期一)至二零二三年六月一日(星期四)(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(須待股東在二零二三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二零二三年五月二十五日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則（「守則」）守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生，*M.H.*（委員會主席）、杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。審核委員會亦已審閱有關編製環境、社會與管治報告之進度報告。

股本

本公司於二零二二年十二月三十一日之已發行及繳足股本為191,747,087.56港元，分為4,793,677,189股每股面值0.04港元之普通股。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回股份

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共13,646,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為7,503,060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	
二零二二年十一月十七日	3,000,000	0.59	0.58	1,754,000
二零二二年十一月十八日	2,000,000	0.59	0.58	1,175,000
二零二二年十一月二十一日	1,600,000	0.57	0.54	884,000
二零二二年十一月二十二日	800,000	0.54	0.51	420,000
二零二二年十一月二十三日	700,000	0.51	0.495	351,000
二零二二年十一月二十五日	350,000	0.51	0.50	176,500
二零二二年十一月二十九日	1,000,000	0.51	0.50	501,000
二零二二年十二月五日	200,000	0.51	0.51	102,000
二零二二年十二月七日	1,944,000	0.51	0.50	987,000
二零二二年十二月八日	500,000	0.52	0.51	259,000
二零二二年十二月九日	402,000	0.53	0.52	210,060
二零二二年十二月十五日	150,000	0.59	0.59	88,500
二零二二年十二月十六日	200,000	0.58	0.58	116,000
二零二二年十二月二十日	300,000	0.60	0.59	178,000
二零二二年十二月二十一日	300,000	0.61	0.61	183,000
二零二二年十二月二十二日	200,000	0.59	0.59	118,000
總計	13,646,000			7,503,060

於二零二二年十一月十七日、二零二二年十一月十八日、二零二二年十一月二十一日、二零二二年十一月二十二日、二零二二年十一月二十三日、二零二二年十一月二十五日、二零二二年十一月二十九日、二零二二年十二月五日、二零二二年十二月七日、二零二二年十二月八日、二零二二年十二月九日及二零二二年十二月十五日購回之普通股已於二零二二年十二月三十日註銷。於二零二二年十二月十六日、二零二二年十二月二十日、二零二二年十二月二十一日及二零二二年十二月二十二日購回之普通股已於二零二三年二月二十七日註銷。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。董事根據於二零二二年五月二十三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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員（該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息）進行本公司證券交易之自訂操守守則（「**相關僱員證券交易指引**」），其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 本公司獨立非執行董事李家暉先生，*M.H.*已於聯交所上市公司招商局港口控股有限公司（股份代號：144）退任提名委員會成員，並由審核委員會成員調任主席及由薪酬委員會主席調任成員，自二零二二年十二月八日起生效；及
- (b) 本公司獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*，因利福國際控股有限公司（股份代號：1212）自二零二二年十二月二十日起撤銷其股份在聯交所的上市地位，不再擔任其非執行董事。

除上文披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露。

於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二三年三月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生及叶維琪先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士、范仁達博士、李家暉先生，M.H.及喬志剛先生。