



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

擎動價值 臻啓新程



海納城智 築勢未來

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國10個主要城市擁有25個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、瀋陽、天津、西安、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388萬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
3	財務摘要
6	主席致辭
12	管理層討論及分析
18	投資者常見問題
20	物業資料 — 土地儲備
22	於中國主要項目介紹
34	投資者關係報告
38	企業管治報告
50	環境、社會與管治報告
61	董事及高級管理層簡介
68	董事會報告

80	獨立核數師報告
86	綜合損益及其他全面收入報表
88	綜合財務狀況表
90	綜合股本權益變動表
92	綜合現金流量表
95	綜合財務報表附註
210	財務概要
211	詞彙

公司資料

董事會

執行董事

曾明(主席)

(於二零一八年五月二十三日獲委任)

周雄(副主席兼總裁)

(於二零一八年五月二十三日獲委任)

樓軍

費佐祥

叶維琪

黃非

鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

法定代表

曾明(於二零一八年五月二十三日獲委任)

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

曾明(委員會主席)(於二零一八年五月二十三日獲委任)

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)

周雄(於二零一八年五月二十三日獲委任)

鍾濤

喬志剛

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

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

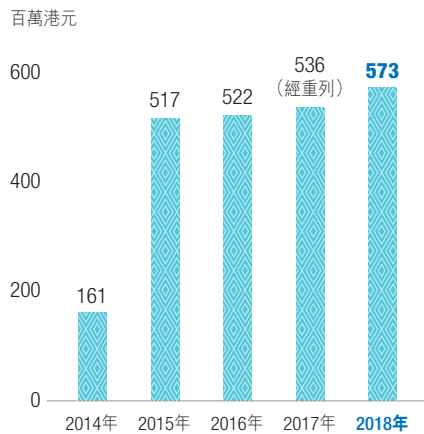
香港聯合交易所有限公司

普通股

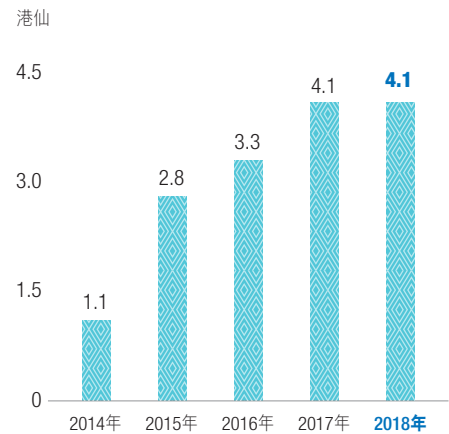
(股票代號：563)

財務摘要

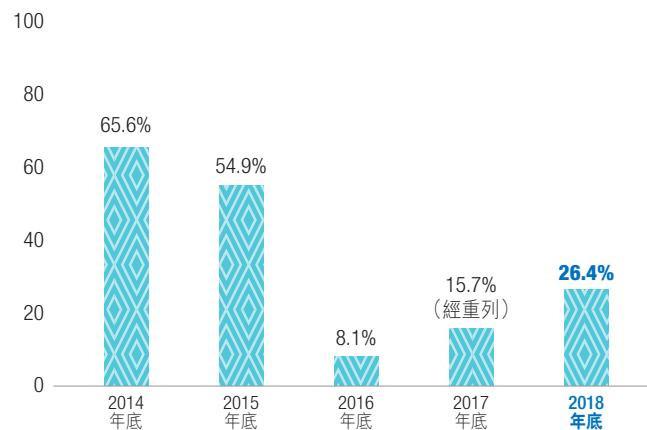
股東應佔溢利



建議股息／已派股息

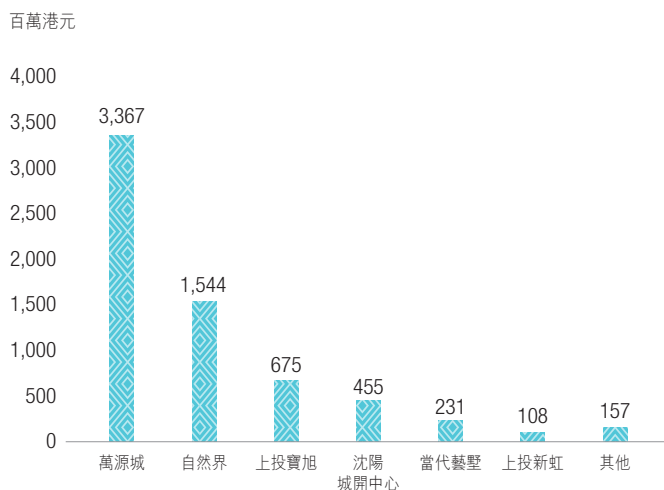


負債淨額對權益總額比率(%) (附註)

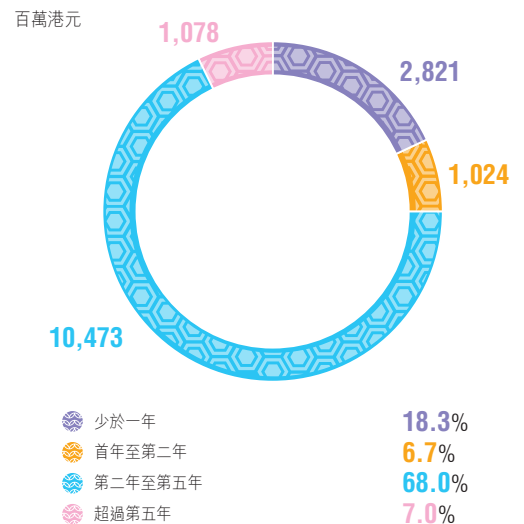


附註：借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款及其他貸款減銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)。

已收銷售物業預售所得款項分析



債務到期日資料



御品典藏 海派傳奇



西釣魚台－效果圖



主席致辭

二零一八年，世界經貿格局風起雲湧，中國經濟發展在供給側結構性改革及創新引領的新常態新階段下韌勁十足，緩中走穩；房地產市場在調控差異化、精準化與住房制度改革、長效機制建設中總體平穩運行；以上海為代表的一線城市在主流人群對優質區域的置業需求及改善性需求疊加下量價持穩走堅；以定位為國家中心城市的西安為代表的中西部核心城市則在剛性需求的集中釋放下樓市量價齊漲。面對紛繁複雜的外部環境，上實城開在領導班子順利交接、平穩過渡下翻開了承前啟後的新篇章，整體經營業績繼續保持平穩增長，以良好開局為集團長遠發展奠定了堅實的基礎。回顧年度，本集團全年整體合約銷售錄得人民幣51.5億元；整體收入達69.8億港元；本集團實現稅後盈利12.7億港元，股東應佔溢利為5.73億港元。董事會建議派發全年末期股息每股4.1港仙，以答謝廣大股東對上實城開的信任與支持。



曾明先生
主席

主席致辭

二零一八年，中美貿易戰牽動環球局勢急劇演變，中國經濟以新產業、新業態和新模式為核心的新動力不斷增強，推動國內生產總值邁上人民幣90萬億元的新台階。政府對房地產市場繼續強化「分類調控、因城施策」為方針的差別化調控，並加快完善房地產平穩健康發展長效機制，全速推進租購併舉的住房制度改革。與此同時，穩步提升的居民收入驅動房地產市場發展加速轉向高品質住房的改善性需求，強調宜居性的中高質住宅迎來廣闊的市場空間。作為中國價值領先的城市核心區域運營商，上實城開在承前啟後的新起點上，堅持鞏固住宅及商業項目價值優勢，並以此為基礎緊扣時代脈搏轉型升級，深入推進產融結合，開拓租賃住宅物業新業務，致力以多元化的業態組合搶佔行業發展制高點。

上實城開植根上海，深耕核心都市圈，聚焦全國多個一、二線重點城市。本集團始終以「海派匠心」打造精品標桿，優質中、高檔住宅項目產品線成為各個城市天際線的座標。本集團上海萬源城、上海城開瓏庭及西安自然界等旗艦項目貢獻主要銷售收入。本集團多個上海旗

艦項目持續熱銷，眾所矚目的中國標誌性地鐵上蓋綜合發展項目 — 上海TODTOWN天薈住宅部份一期1、3號樓已於二零一八年八月上市三小時後火速售罄。此外，譽滿滬江十六載的上海萬源城新房源持續熱銷，萬源城•御境項目作為萬源城百萬城邦收官的高端力作，已於二零一八年十月壓軸開盤，並創下開盤後一小時勁銷人民幣15億元的驕人佳績。2018年底稀缺的上海城市別墅項目 — 當代藝墅實現開盤，並取得逾5億元銷售。匠造自然生態品質人居的西安自然界繼續有新房源應市銷售，A12優樾精裝輕奢小豪宅已於二零一八年五月盛大開盤，再續「開盤即清盤」的銷售傳奇，成交價量獨領滄海鰲頭。上實城開2019年將秉承國企匠心，計劃適時推售上海TODTOWN天薈住宅部份一期2號樓，以及稀有城市純別墅社區項目 — 當代藝墅，同時位於上海、天津、西安、瀋陽等多個中、高檔精品樓盤亦蓄勢待發，勢必再牽搶購熱潮。上實城開始終保持高度的戰略前瞻性與市場敏銳度，不斷加強自身品牌綜合實力，全面推行「城智無限生活」理念，年內榮獲中國房地產協會評為「二零一八中國房地產上市公司綜合實力50強」。

主席致辭

上實城開商業物業的產品線體系「Ucenter城開中心繫」、「Uplaza優享+系」及「城市更新系」更臻成熟，充份發揮商業地產開發及招商運營綜合管理平台優勢，吸引星巴克、蘇寧及盒馬等國內外知名零售品牌商租戶進駐，招租能力及租金效益呈現高增長、雙提升，全年租金收入達7.04億港元，同比增長近8.1%。回顧年度，位於上海徐家匯核心商圈的城開YOYO經全面升級改造後已於二零一八年十月正式開業運營，搖身一變成為集商業、辦公於一體的創意綜合體。上海世貿商城作為全球國際商貿平台雲集萬商，年內長寧區「虹橋貿易便利化一站式服務中心」入駐實現一站式報關報檢，同時「上海青年藝術博覽會」及「上海創意產業博覽會」等極具行業影響力的項目落戶，促使租金收入及出租比率錄得大幅提升。截止二零一八年十二月三十一日，本集團已於全國5大

城市已建成運營商業項目，總運營面積達約64萬平方米，並預計有超過100萬平方米的商業物業面積將於未來三至五年相繼落成。上實城開憑藉在商業地產領域的優異成績，榮獲「二零一八年中國商業房地產百強企業前30強」及「二零一八年優秀商業地產產品線TOP10」殊榮。

上實城開多管齊下完善土地儲備戰略佈局，審慎利用市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等管道於上海及其他重點城市挖掘優質土地資源，年內更成功收購上海兩幅「租賃住宅物業」用途土地，正式進軍租賃住宅市場以進一步豐富多元化業務佈局。二零一八年年底，上實城開分別以人民幣4.56億元及人民幣6.49億元，先後從公開招標拍賣中競得上海徐匯區及閔行區之「租賃住宅物業」用途土地，主動擁抱「租購併舉」的住房大潮流，

主席致辭

引進業務增長新動能。與此同時，上實城開著力城市更新為主線的長效發展機制，持續關注舊城區改造，於二零一八年七月以人民幣5.23億元收購位於上海閔行區的上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，將打造為兼顧生活理念及社交互動的精緻休閒社區商業，為深耕閔行區打下長遠戰略基礎。另外，上實城開亦通過股權收購力爭土地一、二級聯動開發，年內分別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之35%股權，及從事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，進一步鞏固本集團上海市領先房地產開發商的地位及優勢。上實城開作為紮根上海的城市運營商，在家鄉積極補充具增長潛力及協同效應的土地儲備以擴大區域影響力，同時開發租賃住宅物業新業務以長遠帶來穩定之租金收入，進一步延伸本集團商業生態圈的疆界及價值，推動本集團健康發展的長青之路行穩致遠。

展望二零一九年，站在全球新格局、中國新階段、房產新浪潮，上實城開將承創業之初心，啟發展之新篇，在新任領導班子的帶領下繼往開來，繼續貫徹「穩中求進」的主基調，以區域深耕為載體，以精品開發為依託，以盤活存量為驅動，致力提升住宅項目綜合把控力、聚焦城開商業品牌建設、推進產融結合、全面深化改革創新。上實城開將秉持「為股東創造價值」原則，在謀新求變、承先啟後中以再上層樓的經營業績、鏗鏘有力的發展步履，一步一腳印地走出本集團的業務發展長青大道，為廣大股東創造更豐碩的可持續回報。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝所有股東、客戶及商業夥伴對本集團的長期支持，並向全體員工同仁的辛勤付出與貢獻，致以最真摯的感謝。

曾明

主席

二零一九年三月二十七日

註：

二零一八年中國國內生產總值數據來自國家統計局二零一九年一月二十一日發佈資料。



精工致遠
創享不凡



當代藝墅 — 效果圖



管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一八年，中國房地產市場在供需兩側精準調控、市場預期回歸理性中保持平穩運行。兩會及中央政治局進一步強調「房住不炒」的調控主基調，地方延續「因城施策」的調控差異化，有效匹配了不同城市的供需平衡，全國房地產成交規模及價格整體穩中有進。其中，京滬廣深四大一線城市及以西安為代表的中西部核心城市人群剛性需求和改善性需求不減，強調高品質、宜居性的中高端住宅市場競爭力仍然穩固。另外，調控政策在需求端繼續深化的同時，在供給端聚焦推進長效機制落地，大力發展住房租賃市場。隨著行業來到深層變革的下半場，只有積極配合產業結構轉型需求，堅持多元化發展的城市運營商，才得以在行業波動中始終掌握主動、遊刃有餘。

業務回顧 綜述

二零一八年，本集團憑藉聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局和精準定位的多元產品，在深層變革的行業中洞察發展新邏輯，核心業務實現多點開花。年內貢獻主要收益的上海萬源城、上海城開瓏庭、西安自然界等旗艦項目熱銷勁頭勢不可擋。投資性物業方面，本集團深入推進跨界複合，打造體驗全面升級的「商業+」綜合體項目，集中開發和更新改造位於上海、北京及重慶等熱點城市核心地段的商業項目，招商能力再上層樓，帶動租金收入穩步上升；年內並收購位於上海閔行區梅隴鎮的上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，輝映更宏大的「商業+」格局。同時，本集團積極響應「租購併舉」浪潮，於上海接連獲取兩塊「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達64,544.3平方米，為本集團在行業新格局繼續高歌前行提供源源不絕的動力。

合約銷售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣5,149,000,000元（二零一七年：人民幣5,936,000,000元）。二零一八年總合約銷售面積為239,000平方米，按年下跌38.1%；平均售價上升至每平方米約人民幣21,500元。這主要是由於前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。二零一八年，上海萬源城、西安自然界、上海當代藝墅及瀋陽城開中心等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43.5%、35.4%、9.7%和6.4%。

新項目獲取(土地儲備)

截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備共有25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、昆山、無錫、瀋陽、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3,883,000平方米，支持本集團未來3至5年的發展藍圖。

上實城開貫徹多管道獲取土地資源之戰略，繼續通過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等方式提高獲取新項目的可能性。年內，本集團參與公開招標拍賣先後中標上海兩幅「租賃住宅物業」用途土地，正式進軍租賃住宅市場。二零一八年十一月，本集團以人民幣456,480,000元中標上海徐匯區漕河涇路之「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達17,161平方米；二零一八年十二月，本集團乘勝追擊、再下一城，以人民幣649,100,000元中標上海市閔行區吳涇鎮紫竹科學園區之「租賃住宅物業」用途土地，總地盤面積達47,383.3平方米，未來將根據土地用途類別開發為住宅物業，並在房屋單位落成後推出市場放租。開發租賃住宅物業長遠將為上實城開帶來穩定之租金收入，並將有利於本集團在上海配合國家「租購併舉」的住房制度順勢而為地拓展新業務形式。

此外，本集團在上海的一級商業土地開發取得階段性突破。二零一八年七月，上實城開以代價人民幣522,530,000元收購位於上海閔行區梅隴鎮的上海首塊「城中村」改造項目商辦地塊，總地盤面積達20,571.9平方米，計劃建成一個以社區商業為主，融合商務辦公、文化教育、休閒娛樂、生活零售等一體化的精緻生活中心為本集團深耕閔行區打下長遠戰略基礎。

上實城開亦透過股權收購方式實現土地一、二級聯動開發，與主營業務產生協同效應。本集團於二零一八年一月以代價人民幣88,338,100元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之35%股權，及於二零一八年二月以代價人民幣530,827,057元收購從事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。

物業發展

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共12個，在建面積達2,719,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、上海濱江城開中心、西安自然界、瀋陽城開中心及上海上投新虹等項目。當中，新開工面積1,346,000平方米，主要來自上海濱江城開中心及上投新虹；交付面積合共269,000平方米，主要為上海萬源城、西安自然界及上海城開瓏庭。



管理層討論及分析

本集團多個住宅項目續有新房源應市銷售，成交量價持續穩定。二零一八年十月，上海萬源城•御境項目作為收官力作已壓軸開盤，並創下開盤後一小時勁銷人民幣15億元的佳績。二零一八年八月，中國標誌性地鐵上蓋綜合發展項目 — 上海TODTOWN天薈住宅部份一期1、3號樓於上市三小時後售罄。二零一八年五月，西安自然界繼續有新房源應市銷售，A12優樾精裝輕奢小豪宅已於盛大開盤，再續「開盤即清盤」的銷售傳奇。此外，二零一八年下半年，本集團正式推售上海當代藝墅，其作為上海稀有的純別墅項目成功吸引追求優質生活品質的高端置房者青睞，已迅速預售數十套單棟別墅。

上實城開將繼續密切監察國內樓市的最新情況，把握有利時機以最佳價格推售旗下中、高檔住宅精品樓盤。上海TODTOWN天薈住宅部份一期2號樓，以及稀有城市純別墅社區項目 — 當代藝墅蓄水充分，同時位於上海、天津、西安、瀋陽等地的多元產品線亦蓄勢待發，勢必再牽各地住房搶購熱潮，推動本集團的銷售表現更上層樓，持續為本集團貢獻可觀的主要收入來源。

投資性物業

上實城開繼續發力商業資產，成功吸納國內外知名租戶進駐，實現招租能力及租金效益的高增長、雙提升。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團在全國5大城市已豎立商業項目據點，總營運面積逾640,000平方米，整體租金收入按年上升8.1%至703,669,000港元（二零一七年：651,037,000港元（經重列））。年內，上實城開加緊開發和更新改造位於上海、北京及重慶等熱點城市核心地段的商業項目，「Ucenter城開中心系」、「Uplaza優享+系」及「城市更新系」產品線體系日益成熟進一步完善了本集團的商業資產格局，預計未來三至五年再有超過100萬平方米的商業物業落成。

年內，位於上海徐家匯核心商圈的城開YOYO經升級改造成集商業、辦公於一體的創意綜合體後，已於二零一八年十月正式開業運營。另外，矢志成為全球國際商貿平台的上海世貿商城，引入長寧區「虹橋貿易便利化一站式服務中心」入駐實現一站式報關報檢，同時吸納極具行業影響力的項目落戶，錄得租金收入及出租率雙雙增長。未來，隨著定位為全新商務生活體驗綜合體的濱江城開中心和TODTOWN天薈等上海地標式商辦項目橫空出世，必將成為上實城開的收入增長引擎。

財務表現

收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收入為6,977,683,000港元(二零一七年：9,372,903,000港元(經重列))，同比下跌25.6%，主要因為本集團前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。年內，物業銷售收入達5,966,198,000港元(二零一七年：8,375,839,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入85.5%(二零一七年：89.4%)。其中，上海萬源城、西安自然界、上海城開瓏庭及昆山琨城帝景園分別佔物業銷售收入的48.5%、29.7%、13.3%及4.3%。

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703,669,000港元、12,163,000港元及295,653,000港元(二零一七年：651,037,000港元、152,923,000港元及193,104,000港元(經重列))，分別佔總收入10.1%、0.2%及4.2%(二零一七年：6.9%、1.6%及2.1%(經重列))。

毛利及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,380,865,000港元，與二零一七年下跌23.2%。毛利率為48.5%，較去年同期上升1.5個百分點，主要由於本集團年內竣工交付樓房多為上海之高回報項目，貫徹穩中有升的提價策略。

投資物業重估

截至二零一八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176,447,000港元(二零一七年：39,496,000港元)，主要來自重慶城上城及上海當代藝墅項目。

分銷及銷售開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比上升36.7%至321,707,000港元(二零一七年：235,255,000港元(經重列))，主要由於本集團新項目之開業營銷導致推廣費用增加。

一般及行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降14.4%至385,812,000港元(二零一七年：450,697,000港元(經重列))，主要由於本集團嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一八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13,667,000港元(二零一七年：淨虧損28,849,000港元(經重列))，變動主要由於人民幣匯兌變化所產生。

溢利

截止二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比上升3.7%至1,269,747,000港元(二零一七年：1,224,410,000港元(經重列))。年內，本集團於二零一八年四月十七日以總代價人民幣176,750,000元出售間接全資附屬公司Fine Mark Investment Limited之全部已發行股本及轉讓未償還貸款，帶來一次性收益約155,140,000港元。股東應佔溢利約為573,074,000港元(二零一七年：536,109,000港元(經重列))，每股基本及攤薄盈利為11.91港仙(二零一七年：每股基本及攤薄盈利為11.14港仙(經重列))。

管理層討論及分析

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）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,127,828,000港元（於二零一七年十二月三十一日：13,185,306,000港元（經重列））。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15.7%增加至26.4%；流動比率微升至2.3倍（二零一七年十二月三十一日：2.1倍（經重列））。

於二零一八年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為15,395,520,000港元（二零一七年：17,091,255,000港元（經重列））。

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。截至二零一八年十二月三十一日，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的長期支持，經董事會討論後，建議派發每股1.8港仙（二零一七年：1.6港仙）的末期股息及每股2.3港仙（二零一七年：2.5港仙）的特別股息。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註43。

本集團之資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，若干銀行存款約27,831,000港元（二零一七年十二月三十一日：47,324,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約1,852,538,000港元（二零一七年十二月三十一日：734,472,000港元（經重列））、8,128,213,000港元（二零一七年十二月三十一日：8,543,940,000港元）及5,602,000港元（二零一七年十二月三十一日：5,870,000港元）之若干存貨、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32。

人力資源及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有783名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一八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

二零一九年，面對深刻變化的外部環境，中國經濟憑藉自身韌性將延續平穩運行態勢，房地產市場「穩」字當頭，調控政策以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，進一步強調「因城施策，分類指導」，同時深入推進「租購併舉」等中長期住房制度改革。隨著政策調控常態化，房地產市場由高速增長、高頻波動轉向總體平穩、理性發展新階段，而增長穩定可期、資產優質健康的公司更能從容轉身、釋放價值。

作為中國價值領先的城市核心區域運營商，上實城開將繼續秉持務實進取、精益管理的原則，準確把握以長三角為核心的全國主要城市群核心區域的需求外溢及輪動邏輯，合理規劃於上海、西安、天津、瀋陽等地的住宅項目推盤節奏，充分兌現項目價值。商業地產方面，確保租戶結構、客流增長、租金收入等指標繼續向好，支撐商業資產效益穩步上揚，為業務未來高質增長奠定堅實的基礎。同時，本集團將積極響應住房租賃市場的發展，全速推進租賃住宅開發業務，以「海派匠心」的城開精神打造品質公寓，與住宅、商業等業務分支協同發展，加速集團轉型升級新業態，穩健拓展多元化發展，實現城市主流人群高品質住房／居住需求的全週期覆蓋。

在整合加速、競爭激烈的市場中，本集團將繼續堅持穩健的財務管理方針，保持充裕的現金流及健康的債務結構，以紮實的財務基本面繼續為本集團的高質量可持續發展保駕護航；同時通過一級市場招拍掛及二級市場併購等方式，在控制拿地成本及強化風險管控同時，充分發揮國有企業優勢，加大獲取優質土地資源的力度，並深化產融結合，加快利潤釋放。

憑藉多年來在上海為首的核心一、二線城市房產市場的磨煉，上實城開沉澱出業態多元、財務穩健的底蘊，亦積蓄著升級變革、創新引領的銳氣，將支持著本集團在新一輪的行業格局中精耕跬步、穩致千里。

投資者常見問題

問

近年國家主張房地產市場調控目標不動搖、力度不放鬆，堅決遏制投資投機性購房，集團將如何響應國策順勢而為地發展業務？

答

隨著樓市宏觀調控政策已成常態，房地產市場长效机制進入穩妥實施階段，國家針對長期以來「重售輕租」的現實情況，提出「租購併舉」的改革主旋律，一方面為炒賣過熱的樓市降溫，一方面為長久積弱的租賃市場加熱，為行業發展指明了全新路向。在住宅租賃的發展浪潮下，本集團作為紮根上海的城市運營商，將充份把握國策釋放之紅利，在上海積極補充具增長潛力及協同效應的土地儲備的同時，積極開發租賃住宅物業新業務，長遠為本集團帶來穩定之租金收入，進一步延伸商業生態圈，助力本集團業務健康長青、行穩致遠。

問

集團拿地節奏相對謹慎，未來是否會有所調整？

答

本集團未來會積極透過參與市場招拍掛、股權收購、城市服務更新及舊改等三類方式研判新項目的獲取可能性，貫徹多渠道獲取土地資源之策略，審慎尋求上海及國內核心一、二線城市之優質項目的收購機會。同時，本集團致力提升租賃住宅物業的土地儲備比例，把握租賃市場黃金浪潮，結合自身優勢，抓緊業務發展機遇。

問

隨著一、二線城市調控政策趨緊，集團會否調整發展策略，加強佈局發展前景良好三、四線城市？

答

本集團未來將繼續聚焦長江三角洲城市群，紮根上海為業務發展之核心、輻射北京及天津等京津冀城市群、滲透西安等國家中心城市，此等一、二線城市主流人群對地理位置優越、建築品質突出的住宅項目，存在持續性的置業需求及改善性需求，支持新房成交量價堅挺。年內，本集團於上海、瀋陽及西安等地的優質中、高檔住宅項目維持良好銷售態勢，推動全年整體合約銷售金額並順利完成全年銷售目標。

問

集團近年毛利率在40%-50%水平，未來在「穩市場、穩房價、穩預期」政策下，將如何繼續保持高盈利的核心優勢？未來能否維持股息持續增長？

答

本集團將繼續深耕上海、北京、天津及西安等核心一、二線城市。目前，一些以低價投得的優質地塊已發展成為中、高檔住宅項目，並根據市場價格入市銷售且將在未來一至兩年結轉收入，實現低地價、高單價、高毛利率的銷售成果。整體而言，憑藉本集團於上海所積累的企業品牌影響力及開發經驗，配合房地產行業的可持續健康發展，本集團堅定看好一、二線城市的樓市行情，相信未來高盈利的核心優勢將得以延續。

本集團過去一直致力保持股息增長，同時盡力提升股東收益率。隨著上海萬源城、當代藝墅、西安自然界及上海TODTOWN天薈住宅部份等旗艦項目結轉收入，本集團有信心未來將維持穩定的盈利增長，繼續與股東分享本集團發展的成果。

問

集團今年收購三幅上海「租賃住宅物業」用途土地，進軍中國租賃住宅市場，對租金收入預期及未來前景有何看法？

答

為積極響應國家政策、順應「租購併舉」浪潮，本集團已於二零一八年透過公開拍賣收購上海三幅「租賃住宅物業」用途土地，正式進軍租賃住宅市場，冀能進一步豐富多元化業務佈局及實現高回報的市場租金效益。受惠於上海經濟持續增長的有利因素，本地人及外地人對租賃住宅物業的剛性需求旺盛。未來，本集團將致力提升租賃住宅物業項目比重，促使租賃住宅業務成為上實城開的收入增長引擎。

問

與上實內部「地產業務整合」方案進展如何？今後集團的定位會否有變化？

答

本集團領導班子順利交接、平穩過渡，已完成梳理管理結構。本集團新的領導班子將充份發揮職能優勢，更好的與集團內部各單位溝通協調，推動產融結合、整合業務、協調多方，理順發展邏輯，達成發展共識，未來將為股東創造更大的價值。

物業資料 — 土地儲備



北京西釣魚台項目－效果圖

於二零一八年十二月三十一日

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)	2018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	26,500	795,540	113,514	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	324,600	—	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	335	560,409	49,079	43,129	—	2012-2019年分期落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	37,659	37,659	347,641	272,300	113,000	2018-2022年分期落成	20.7%
當代藝墅(城開御璫)	上海	116,308	83,622	83,622	8,838	40,543	43,079	—	11,800	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%
上投新虹	上海	69,495	212,347	145,719	—	—	145,719	145,719	—	2021年落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	230,142	—	—	230,142	219,549	10,593	2019-2020年分期落成	100.0%
城行項目	上海	20,572	60,964	60,964	—	—	60,964	—	60,964	2021年落成	80.0%
晶享項目	上海	17,161	48,050	48,050	—	—	48,050	—	48,050	2022年落成	59.0%
莘至城項目	上海	47,435	128,075	128,075	—	—	128,075	—	128,075	2022年落成	29.5%
城瀾項目	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	—	118,458	2023年落成	59.0%
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	—	258,814	36,300	—	—	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	—	578,266	35,091	29,795	—	2006-2019分期落成	100.0%
遊站	昆山	34,223	129,498	112,812	158	63,133	49,679	—	—	已落成	30.7%
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	6,867	215,912	6,754	—	—	已落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	—	42,303	101,559	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	154,370	2,388,278	814,046	186,490	613,940	2008-2022年分期落成	71.5%
濰陽城開中心	濰陽	22,651	228,768	176,315	30,778	50,524	125,791	176,315	—	2015-2019年分期落成	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	679,620	1,032,534	1,016,765	3,429	305,646	711,119	—	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%
總計		5,775,357	13,011,989	10,440,703	268,934	6,557,937	3,882,766	1,601,919	1,809,433		



效果圖 — 濱江城開中心

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
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				641,990

註：

1. 已包括在此年報第20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

於中國主要項目介紹



瀋陽

- 瀋陽城開中心

北京

- 後現代城
- 青年匯
- 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(城開御瑄)
- 當代美墅
- 上投新虹
- 上投寶旭
- 城行項目
- 晶享項目
- 莘至城項目
- 城隍項目

深圳

- 中國鳳凰大廈

長沙

- 森林海

重慶

- 城上城

西安

- 自然界

上海主要項目 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。



效果圖



當代藝墅(城開御瑄)

地址：

上海市閔行區

類別：

住宅

特點：

當代藝墅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。



上投新虹

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

項目位於虹橋商務區核心區週邊，緊鄰城市副中心（徐涇），與國家會展中心一路相隔。東至規劃中的華涑路綠化帶、南至規劃中的龍聯東路、西至規劃中的小涑港綠化帶、北至規劃中的興虹西路。項目佔地面積約7萬平方米，預計地上計容建築面積約15萬平方米，完工後將由政府統一回購用於動遷安置。該項目將大幅提升國家會展項目周邊城市面貌，構建新的城市格局，促進虹橋商務區一體化發展，搭建良好的政企關係，為企業後續拓展打好基礎。



上投寶旭

地址：
上海市寶山區顧村鎮

類別：
住宅

特點：

項目位於上海中心城拓展區寶山中中部城市功能區西組團核心區域、沿滬太路城鎮發展軸和寶安公路綜合發展軸交匯處，是目前靠近上海中心城區可供區域級綜合規劃開發和建設的新一代大型居住社區。

項目共計四個住宅地塊（專案）。其中，二個地塊為區屬動遷安置房，總建築面積約15萬平方米；二個地塊為市屬共有產權保障房，總建築面積約15萬平方米。項目目前尚處於開發初期。



於中國主要項目介紹

城行項目

地址：

上海市閔行區虹梅南路近梅南路

類別：

商業／辦公

特點：

項目東至虹梅南路，南至規劃梅南路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



效果圖



於中國主要項目介紹

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。



效果圖



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。



於中國主要項目介紹

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，市政公交通覆蓋廣泛，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：

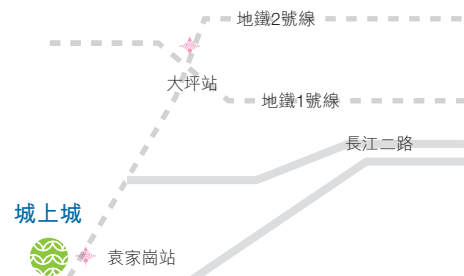
住宅／商業／
寫字樓

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
雷峰北大道1218號

類別：

住宅／商業

特點：

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



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。





渠道及方式：

二零一八年，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。



投資者關係報告

**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，期內增加於北京、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，上實城開之股東特別大會於二零一八年四月十九日假座香港中環美尼依格羅酒店宴會廳舉行，會上通過之事項包括收購上海上投之股權及重選董事之事宜。所有於股東特別大會上提呈之議案均獲通過。

而上實城開之股東周年大會於二零一八年五月二十三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，集團共參與超過15次投資銀行及大型機構舉辦的投資者峰會、非交易路演，1次反向路演及多次電話會議等，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、濱江城開中心及TODTOWN天薈等。投資者與管理層共進午餐及交流，促進彼此瞭解。

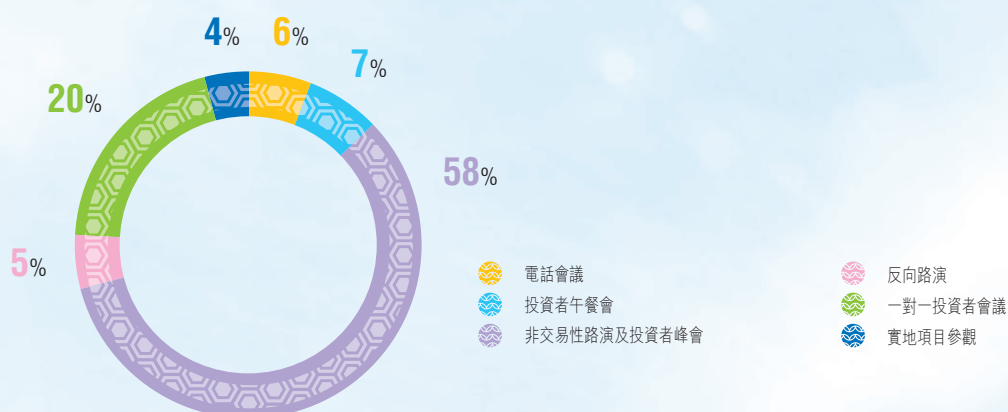
資料獲取：

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。



投資者關係活動匯總



二零一八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	上海光大證券	上海
一月	一對一投資者會議	中泰國際	香港
一月	一對一投資者會議	上實城開	香港
一月	投資者峰會	縱橫公關	香港
一月	投資者峰會	華泰證券	上海
二月	非交易性路演	中泰國際	香港
二月	一對一投資者會議	華泰證券	香港
三月	業績後電話會議	縱橫公關	香港
三月	業績後一對一會面	海通國際	香港
四月	業績後一對一會面	上實城開	深圳
四月	投資者峰會	格隆匯	深圳
四月	非交易性路演	上實城開	香港
五月	投資者峰會	光大海外	上海
六月	一對一投資者會議	上實城開	香港
十一月	投資者峰會	格隆匯	上海
十二月	反向路演	上實城開	上海

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。

於截至二零一八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。

於二零一八年十二月三十一日，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，符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。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61至第67頁「董事及高級管理層簡介」一節內。董事會定期檢閱董事會架構，以確保適合本公司業務需要之技術及經驗方面之平衡。

獨立確認函

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

董事委任及重選

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

同時，當時三分之一之董事（或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一）須於每次股東週年大會上輪值退任，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（「**季先生**」）自二零一五年二月二日起調任為董事會主席（「**主席**」）後，由於季先生直至二零一八年五月二十三日（其退任主席、總裁兼執行董事之日期）一直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。

季先生在二零一八年五月二十三日舉行之股東週年大會（「**二零一八年股東週年大會**」）上退任主席、總裁兼執行董事後，曾明先生獲委任為主席兼執行董事，周雄先生則獲委任為副主席、總裁兼執行董事，自二零一八年股東週年大會結束時生效。因此，自那時起已再無上述偏離事項。

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，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至二零一八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其他董事出席的會議。

董事會成員多元化政策

根據守則，董事會已採納董事會成員多元化政策，列載為達致及維持董事會成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化帶來的裨益。董事會的所有委任將繼續以用人唯才為原則，同時，本公司亦會確保董事會具有均衡的技能、經驗及多元化觀點，以切合本公司業務需要。甄別董事人選將根據本公司之董事會提名政策及一系列多元化範疇進行，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗（專業或其他）、技能、知識及服務任期。

最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要而不會只側重單一層面。

企業管治報告

董事會提名政策

根據守則，董事會已採納董事會提名政策，列載有關識別及推薦董事會選舉候選人之目的與原則、程序及準則。董事會向提名委員會轉授權力，藉以識別具備合適資格成為董事會成員之人士，並就甄選獲提名擔任董事職位之人士向董事會提供建議。在考慮獲提名擔任董事之人選時，提名委員會會顧及本公司之實際需要，以及候選人之資格、技能及經驗等是否能滿足本公司需要的同時又能增添及補充董事會中各種多元化觀點（包括但不限於現任董事之性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識）。提名委員會認為獲推薦為董事會新董事候選人或繼續提供服務的現任董事至少需具備以下資格：

1. 個人及職業道德和誠信；
2. 在獲提名人的領域具有備受認許的成就和能力，且有能力作出正確的商業判斷；
3. 能夠提供務實的見解及多元化的觀點；
4. 能夠協助及支持管理層（包括了解本公司之業務及行業營運環境），並可為本公司的成功作出重大貢獻；及
5. 了解董事會成員所需的受信責任以及辛勤履行該等責任所需投入的時間和精力。

為確保現行政策繼續切實及順利地實施，本公司須根據監管規定、良好的企業管治常規以及股東及本公司其他持份者的期望，定期檢討及重新評估本政策。本公司會將有關修訂提呈予董事會以供批核。

股息政策

董事會已採納股息政策，列載以現金及／或股份方式向其股東分派股息之指引，旨在達致業務之可持續發展及穩定。本公司之股息政策務求在股東利益與本公司保持足夠資金用作營運及未來發展之間取得平衡。任何派付股息之建議均須經董事會絕對酌情決定後方始作實，而宣派任何末期股息均須經股東在股東週年大會上批准後方始作實。

在建議分派任何股息時，董事會須考慮（其中包括）本公司之財務表現、本集團之流動資金狀況、其業務策略及發展計劃，以及整體經濟及財務狀況。

任何股息分派亦須遵守百慕達公司法、本公司之組織章程大綱及細則以及任何適用規則及法規項下之任何限制。

董事會將不時檢討股息政策，並保留其獨有及絕對權利更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將會就任何特定期間派付任何特定金額之股息。

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。截至二零一八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。

截至二零一八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	
曾明 ²	✓
周雄 ³	✓
季崗 ⁴	✓
樓軍	✓
陽建偉 ⁵	✓
費佐祥	✓
叶維琪	✓
黃非	✓
鍾濤	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷，太平紳士	✓
范仁達	✓
李家暉	✓
喬志剛	✓

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。

企業管治報告

2. 曾明先生自二零一八年五月二十三日起獲委任為董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。
3. 周雄先生自二零一八年五月二十三日起獲委任為董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。
4. 季崗先生自二零一八年五月二十三日起退任董事會主席、總裁、執行董事兼提名委員會主席。
5. 陽建偉先生自二零一八年五月二十三日起退任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，彼等於截至二零一八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二零一八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。截至二零一八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						股東 特別大會 ¹	二零一八年股東 週年大會 ²
	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								
曾明 ³	3/3							
周雄 ⁴	3/3				2/2			
季崗 ⁵	2/2			1/1		1/1		1/1
樓軍	5/5					0/1		0/1
阳建偉 ⁶	2/2				2/2	0/1		1/1
費佐祥	5/5					0/1		1/1
叶維琪	5/5		2/2			0/1		1/1
黃非	5/5					0/1		1/1
鍾濤	5/5				4/4	1/1		1/1
獨立非執行董事								
杜惠愷，太平紳士	5/5	1/2	2/2	1/1		0/1		1/1
范仁達	5/5	2/2	2/2	1/1	4/4	1/1		0/1
李家暉	5/5	2/2				1/1		1/1
喬志剛	5/5				4/4	1/1		0/1

附註：

1. 本公司股東特別大會於二零一八年四月十九日（星期四）舉行。
2. 本公司二零一八年股東週年大會於二零一八年五月二十三日（星期三）舉行。

企業管治報告

3. 曾明先生自二零一八年五月二十三日起獲委任為董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。
4. 周雄先生自二零一八年五月二十三日起獲委任為董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。
5. 季崗先生自二零一八年五月二十三日起退任董事會主席、總裁、執行董事兼提名委員會主席。
6. 陽建偉先生自二零一八年五月二十三日起退任執行董事兼投資評證委員會成員。

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，並已於董事會會議批准。

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。

截至二零一八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。

截至二零一八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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、董事服務合約、薪酬委員會的職權範圍書及董事服務合約之續訂。

C. 提名委員會

提名委員會現時由本公司一名執行董事曾明先生（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、獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，提名委員會於會議上處理以下（其中包括）事項：

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

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、兩名執行董事周雄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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行四次會議，以討論及考慮(其中包括)以下事項：

1. 有關收購北部投資之股權之關連交易；以及有關收購上海上投之股權之須予披露及關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零一八年一月三十一日及二零一八年二月二十八日之公告)；
2. 有關出售Fine Mark Investment Limited全部已發行股份之關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零一八年四月十七日之公告)；
3. 有關相關政府部門與上海城開之間的土地收回協議之須予披露交易(詳情請參閱本公司日期為二零一八年九月二十八日之公告)；及
4. 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、審閱及監察操守守則及合規手冊；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。截至二零一八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，該條規定公司秘書須參與不少於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。於編製截至二零一八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。

企業管治報告

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。

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80至第85頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一八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：

	港元
審核服務	
— 就截至二零一八年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,804,526
— 其他審核相關服務	1,593,508
總計：	6,398,034

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

於截至二零一八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

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	數量	排放二氧化碳 (公斤)
直接排放	液化石油氣	千克	3,624	6,084.70
	煤氣	單位	1,968,404	27,215.15
	轎車用 — 無鉛汽油	公升	200,496	473,170.56
	貨車用 — 柴油	公升	2,383	6,229.16
	小型巴士用 — 柴油	公升	25,272	66,061.01
間接排放	電力	千瓦時	37,800,614	23,818,687.14



2. 電力

本集團的耗電量為37,800,614千瓦時。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，效果比去年明顯。

3. 用水

本集團的用水量為1,096,329立方米。在2019年，本集團擬實行新的用水標準及採取集中供水以提高用水效率及節能減排。

4. 汽油及柴油

本集團旗下的汽車共耗用汽油200,496公升及柴油27,655公升。在購置新車時，本集團優先考慮新能源汽車及商務車。



5. 空調系統製冷劑

本集團共消耗空調系統製冷劑702公斤，詳見圖1。

空調系統製冷劑消耗



圖1 空調系統製冷劑消耗

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社會對公眾公司的廣泛要求；是實現企業可持續發展的必然選擇；是企業參與國際經濟交流合作的客觀需要。因此，集團把承擔社會責任納入集團可持續發展戰略，在組織、制度和管理決策上建立保障體系；在人、財、物方面進行有效配置。集團上下已普遍樹立社會責任意識，高度重視社會責任工作。企業履行社會責任的意願和自覺性形成全員主動承擔社會責任的良好氛圍。集團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及形成履行社會責任的企業價值觀和文化。

在2018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及倡導節能環保，在節約能源、降低能耗等方面作出表率。上實城開作為2018中國房地產綜合開發專業領先品牌，品牌價值人民幣60.16億元。

集團持續推動企業品牌的長期及系統性建設，增強品牌個性和人文形像，並將社會責任理念有效地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。本集團在2018年獲得上海市「著名商標」。

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，致力為員工創造公平的競爭環境和充裕的成長空間，並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，(1)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；(2)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；(3)關注員工職業健康和 safety，實現員工年度健康體檢全覆蓋；及(4)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。提高薪酬競爭力以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，收入與績效及貢獻度掛鈎的分配導向，建立更加合理的薪酬分配機制及完善企業發展與員工需求相適應的長期激勵機制。集團一線員工薪酬水平持續提高。

與此同時，本集團深入開展關愛員工活動。集團領導高頻慰問一線員工300餘人次(上海以外的項目未納入統計)，同時關心關愛困難職工，全年幫困慰問困難職工近60人次，發放慰問金近人民幣15萬元，讓員工能切實感受到企業溫暖。



按年齡組別劃分的員工總數及流失率
(截至2018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	112	38	33.93
31-40	353	51	14.45
41-50	215	16	7.44
51-60	102	10	9.80
61或以上	1	4	400.00
總數	783	119	15.20

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。在2018年集團貫徹「堅持創新引領、繼續深化改革」的戰略方針，加強人力資源統籌管理，為公司長遠發展提供了高素質人才儲備；進行薪酬、績效體系改革，體現了高效公平、兼顧激勵；進一步發揮人力資源專業管理的紐帶作用並為公司的發展起到了有力的良性文化保障。集團中高層管理層面組織了「學大會精神、明改革大局」的專題講座；推選高層領導參加「上實集團第四期高管培訓班」；優秀青年幹部參加「上實集團第七期青幹班」、「海外實訓」、「赴港實訓」等；選拔項目上的優秀儲備人才開展了「第三期儲備人才培訓」；全員培訓方面繼續開展「第六屆員工活動日」增強團隊凝聚力，「城智大講壇」營造學習型企業氛圍；管培生培養方面，通過入職培訓、跟進輪崗培養等活動，幫助管培生與企業共同成長。

掛職鍛煉是上實集團在幹部培養方面的重要舉措，旨在通過實踐歷練和培養出一批具備較強綜合能力和專業能力的複合型管理人才。今年通過在本公司與上海實業發展股份有限公司兩家在業務類型、經營模式、組織架構等方面非常接近的企業內的掛職和交流，使掛職幹部和崗位的匹配度更高，加大了掛職工作的針對性和實效性。

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2018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	448	10,836
2	女	335	8,118
合計		783	18,954

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2018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	17	1,383
2	中級管理層	206	6,245
3	一般員工	394	5,197
4	技術人員	137	5,296
5	其他	29	833
合計		783	18,954

招聘與晉陞：

集團在內地10個城市以及香港地區擁有近千餘名員工，同時嚴格按照勞動法規定，每年招聘大量專業技術人員和大學應屆畢業生。在為社會積極創造就業崗位的同時，亦為員工提供事業發展平台及創造廣闊的晉陞空間。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、貢獻度及職責範圍設定，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。在2018年，集團根據整體的人才分佈現狀，綜合考慮政治素質、專業水平、年齡、學歷、資歷、性格特點等因素，重點關注既有一線業務工作經歷，又具備一定領導能力的年輕幹部，將向上級集團推薦的人才隊伍劃分為中層儲備幹部、優秀的青年管理幹部和項目管理三大梯隊。

集團常規的社會招聘在去年規範招聘流程及編製面試導則的基礎上，今年將重點放在全面加大管控力度方面。於集團層面，通過提高編製核定的科學性和合理性，嚴格控制本部職能中心的編製數；於項目公司層面，集團人事全面參與和嚴格管控項目公司的招聘和面試流程。

除了社會招聘外，本集團重視人才梯隊化建設，積極儲備管理人才，啟動了「上實城開2018年度管培生校園招聘」，前後歷時5個月，經過了網申、雙選會、初試（筆試）、複試（測評）四個階段，共計收到3,000餘份簡歷，進入初試和筆試環節的學生共計100餘名。經過專業的筆試、測評工具在線測評及兩輪面試的嚴格選拔，最終有8位同學入職。

三、環境保護

當前，全球環境和生態安全受到前所未有的威脅，以效率、和諧、持續和綠色為目標的經濟增長及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。本集團將環保理念融入房產開發、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，通過積極宣傳和員工主動參與，全體員工牢固樹立了建設節能環保綠色項目及建立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，在設計階段貫徹可持續發展理念，採用節能環保的技術措施，盡量減少能源損耗及污染物排放；在施工階段注重採用可循環利用材料及装配式施工方法降低對環境的污染；對現有的商業項目逐步進行升級改造，通過提升機電系統的能效，提高原有建築維護機構保溫性能及更新環保處理設施等，使既有建築的節能及環保性得以提升。本集團一直致力將施工及運營對環境的影響最小化，以實現企業、社會和環境的協調和可持續發展。

集團旗下開發的住宅和公建項目均遵守國家及當地建築節能的相關設計標準，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、節水及節材設計措施降低建築全生命週期內對環境的影響及資源損耗。所有在2018年度完成設計的新建項目均百分之一百滿足國標綠色建築評價標準，其中西安A3-1/2、萬源A項目為綠建二星，顧村保障房項目、新虹保障房項目等為綠建一星。萬源A街坊商辦項目，採用了包括公共部位土建與裝修一體化、屋頂綠化、太陽能熱水、工業化生產的預制構件，硬質場地50%採用透水鋪裝等措施，達到中國綠色建築二星級設計標準。西安A3-1/2位於滄灞河生態區，為了保護該區域的生態環境，該項目比前期住宅項目提高了設計標準，達到中國綠色建築設計標識二星。徐匯濱江項目4棟辦公塔樓（總建築面積：257,677平方米）已獲得美國能源與環境設計先鋒獎LEED CS金級預認證，其中T1及T2塔樓已獲得美國健康建築標準WELL金級預認證；2~4#地塊整體及1#地塊3#樓達到中國綠色建築二星級設計標準；1#地塊其他單體達到中國綠色建築一星級設計標準。

集團旗下開發的住宅和公建項目均遵守國家及當地環保及衛生的相關法規及設計標準。在設計階段均聘請專業單位進行環境影響評價，制定施工期環境管理清單及營運期環境保護措施，對所產生的污染和廢棄物實行適當的處理措施，令對周邊的水、大氣、聲和生態環境的影響在可控範圍內，以確保在項目實施的各階段對環境產生的影響符合國家及當地的政策及法規。

四、運營管理

集團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。(1)制定《工程合格供應商管理辦法》，實現供應商管理的規範化；(2)建立了供應商分庫機制，實現精細化管理；(3)建立供應商的准入機制。通過集團項目公司等各種渠道廣泛收集供應商信息，建立並不斷擴大供應商名錄。組織對供應

商提供的資料進行初審，初步判斷其經營範圍、服務區域、資質條件、主要業績等是否符合項目要求，對符合要求並通過初審的供應商，組織進行實地考察，通過考察評分標準辦理入庫；(4)通過評估機制，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；(5)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；及(6)通過信息化管理建立長期、穩定、可靠的供應商名錄，維護集團利益。

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、態度等進行後評估打分，並按年度由集團技術管理中心匯總及於全集團發佈。對於發生重大設計質量事故或引起社會不良影響的設計供方，會由項目公司設計負責人發起，並經集團專業工程師審核以及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。2018年新版設計供方庫系統增加了企業案例的展示界面，設計單位可實時進入系統錄入或更新案例信息，這項改進為項目公司篩選設計單位提供了重要保障，更加有效地促進集團旗下各項目公司與供方庫內設計單位的信息互通。項目完成後，設計管理條線設計執行部門負責對合作過的設計供方進行後評估，後評估會影響設計單位在庫內的等級劃分，後評估的開展保證了公司項目的設計質量。此外，新版供方系統中增加了「過程評價」內容，即在項目各階段對設計單位的服務質量進行評價，可隨時發起，也作為項目公司選擇設計單位的重要參考因素之一。本集團建立了設計巡查制度，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。集團亦整合了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、設計以及部品招採的效率和品質。

集團秉持客戶至上的服務原則，嚴格把控產品質量，以期為客戶提供理想的工作和生活環境。對於集團的自持物業，當遇到租戶投訴情況時，經物業和商管部門負責協調處理後，將租戶提出的問題及時反饋到工程、技術等相關部門，有效地進行聯繫、溝通以及現場管控。以匯民商廈改造項目為例，在項目後期，集團技術管理中心配合商管協調處理租戶進場問題及提供技術支持，主要包含租戶圖紙審核、施工階段的技術配合兩個方面。比如按照租戶排水、排煙等要求審核圖紙，反饋意見，督促施工單位對相關內容進行現場測試等，進一步優化項目設計。

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，亦是企業實現可持續發展的基礎工作。集團不斷強化員工反貪污教育工作，為提升廉潔奉公意識，除在《員工手冊》中明確職業道德要求之外，也進一步強化反腐倡廉宣傳教育和廉企文化建設。全體董事和高管帶頭倡導廉潔從業、帶頭改進作風，以身示範、以上帶下，將各職能部門和各子公司總經理共同納入廉政建設責任體系，簽署廉潔從業承諾書和廉政建設目標責任書。集團積極開展員工廉潔教育，以正反典型教育結合，提高反腐倡廉教育的針對性和有效性，努力營造不敢腐、不能腐、不想腐的氛圍。集團亦嘗試開展新提任幹部集體廉政談話，進一步增強新提任幹部的廉潔從業意識，築牢拒腐防變「防線」，守好各項紀律「底線」及強化廉政風險預警防範，開展崗位廉政風險排查，最大限度地把預防腐敗的要求融入到權力結構和運行機制各個環節，從源頭和機制上防範廉政風險。

五、社區參與

上實城開歷來把弘揚正氣和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。集團組織了「築夢『城』長」探訪安徽六安希望小學主題活動，向結對幫困的貧困學生捐助2018年助學金及保暖套裝和向新入學學生贈送文具。同時為支持六安市西河口鄉脫貧攻堅工作，自2018年起，集團每年資助2名在校大學生就學。集團下屬萬源公司堅持每年開展鄉村教師培訓活動，為來自黔東南黃平縣重安鎮的鄉村教師赴滬開展教學交流、參觀、座談等活動；集團下屬寰宇公司開展「藝啟童行」品牌計劃，為自閉症兒童群體提供藝術培養的機會。本集團亦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及規劃性，樹立「城開公益」品牌形象。

董事及高級管理層簡介



曾明先生

主席、執行董事兼
提名委員會主席



周雄先生

副主席、總裁、執行董事
兼投資評證委員會成員



樓軍先生

執行董事



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、
審核委員會兼
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



李家嘢先生

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

董事及高級管理層簡介

執行董事**曾明先生，主席、執行董事兼提名委員會主席**

曾先生，48歲，於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。

曾先生為上海實業(集團)有限公司(為本公司控股股東)董事及上海實業發展股份有限公司(「上實發展」，於上海證券交易所上市之股份有限公司(股票編號：600748))董事長。上實發展為本公司控股公司上海實業控股有限公司之附屬公司。彼畢業於上海市城市建設學院，獲工學學士，職稱高級工程師。曾先生曾任上海市公路管理處副處長、上海市滬崇越江通道籌建處副主任、上海滬崇越江通道投資發展有限公司副總經理、上海市市政工程管理處計劃財務處處長、上海市市政工程管理處建設運營管理處處長、上海市城鄉建設和交通委員會建設市場監管處處長、上海市建築建材業管理辦公室主任、中國建築第八工程局有限公司副總經理等職。彼在企業管理方面積逾二十年工作經驗。彼亦為本公司以下附屬公司之董事：華欣大企業有限公司、穎年投資有限公司、Advantage World Investment Limited、Phoenix Real Properties Limited及銀冠有限公司。

周雄先生，副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員

周先生，52歲，於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。

周先生現任上海實業(集團)有限公司(為本公司控股股東)助理總裁。彼於廈門大學經濟學院金融學專業畢業，獲經濟學博士學位，並於北京大學獲高級管理人員工商管理碩士。彼曾任華夏證券有限公司廈門業務部發行部經理、人民日報事業發展局企業管理處副處長、廈門聯合信託投資有限責任公司副總經理及中泰信託有限責任公司董事及總裁等職務。

樓軍先生，執行董事

樓先生，47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。

董事及高級管理層簡介

費佐祥先生，執行董事

費先生，54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，55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本公司薪酬委員會成員。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及上海大世界(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)有限公司董事兼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，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。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、上海城開銷售中心總經理、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兼總經理。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，46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。彼亦為本公司副總裁。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。

董事及高級管理層簡介

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、審核委員會兼提名委員會成員**

杜先生，74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。彼為本公司薪酬委員會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本公司提名委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及全資股東。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，彼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榮譽軍團騎士勳章，並於二零一九年獲頒法國榮譽軍團軍官勳章。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，58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。彼亦是本公司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會長及常務理事。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，股票編號：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

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色	上市公司	角色
統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及投資、 戰略及發展委員會成員	國開國際投資有限公司 (股份代號：1062)	獨立非執行董事、 審核委員會、 提名委員會及 薪酬委員會成員
人和商業控股有限公司 (股份代號：1387)	獨立非執行董事及 審核委員會主席	同方友友控股有限公司 (股份代號：1868)	獨立非執行董事、 風險管理及合規委員會 主席、審核委員會、薪 酬委員會及 提名委員會成員
天福(開曼)控股有限公司 (股份代號：6868)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員	中芯國際集成電路製造有限公司(股份代號：981)	獨立非執行董事、 審核委員會主席及 提名委員會成員
中信資源控股有限公司 (股份代號：1205)	獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及 風險管理委員會成員	李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席 李先生，64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。彼為本公司審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾十二年經驗。彼為以下上市公司之董事：	
香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	獨立非執行董事、 審核委員會、 提名委員會及 薪酬委員會成員		

董事及高級管理層簡介

上市公司

角色

香港上市公司

- 金利來集團有限公司
(股份代號：533)
獨立非執行董事、
審核委員會主席、
提名委員會及
薪酬委員會成員
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

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，51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、豆朋教育科技有限公司(上海)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、上海馬珂博邏電子商務有限公司董事及上海掄幅智能科技有限公司董事。

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、上海樹維資訊科技有限公司董事、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。

董事及高級管理層簡介

高級管理層



李濱先生
副總裁

李先生，45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，51歲，為本公司副總裁，曾為上海証大房地產有限公司（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。彼現時亦為上海城開董事兼副總裁。



周燕女士
副總裁



楊勇先生
副總裁

楊先生，47歲，為本公司副總裁。楊先生畢業於同濟大學房地產經營管理專業。彼曾任上海國際集團投資發展有限公司副總經理。自二零一五年十二月起為上海上投資產經營有限公司副總裁。

何先生，38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。



何彬先生
副總裁



陳建柱先生
公司秘書

陳先生，49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二十年工作經驗。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二零一八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47及19。

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17頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第86至87頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零一九年五月三十一日(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二零一八年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.8港仙及現金特別股息每股2.3港仙(截至二零一七年十二月三十一日止年度：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)，惟須待股東在二零一九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二零一九年六月二十四日(星期一)或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一九年股東週年大會擬訂於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月十七日(星期五)至二零一五年五月二十二日(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。為符合資格出席二零一九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二零一九年五月十六日(星期四)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，本公司將於二零一九年五月二十九日(星期三)至二零一九年五月三十一日(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(須待股東在二零一九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二零一九年五月二十八日(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二零一八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。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一八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16。

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210頁。

股本

本公司股本於截至二零一八年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

具控股股東特定履行契諾的貸款協議

誠如本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告所披露，本公司（作為借款人）與一家銀行（作為放款人）訂立融通函（「**融通函**」），內容有關一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通，到期日為自融通函接受日期起計滿一年當日（「**循環貸款融通**」）。

融通函載有本公司作出之承諾，只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，上實控股及／或上實集團（兩者均為本公司之控股股東）須合共直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權（「**持股及管理契諾**」）。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。於本年報日期，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約71.00%及71.25%。

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分別載於綜合財務報表附註34及36。

儲備

本公司與本集團於截至二零一八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

本公司於二零一八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），本公司於二零一八年十二月三十一日有股份溢價賬9,514,684,000港元（於二零一七年十二月三十一日：9,514,684,000港元）可以繳足紅股形式分派。

董事會報告

董事

於截至二零一八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

曾明(主席)(於二零一八年五月二十三日獲委任)

周雄(副主席兼總裁)(於二零一八年五月二十三日獲委任)

季崗(於二零一八年五月二十三日退任)

樓軍

陽建偉(於二零一八年五月二十三日退任)

費佐祥

叶維琪

黃非

鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷，*太平紳士*

范仁達

李家暉

喬志剛

根據本公司之公司細則第86(2)條細則，曾明先生及周雄先生將任職董事至其委任後之首屆股東週年大會。於二零一九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曾明先生及周雄先生為執行董事。

根據本公司之公司細則第87條細則，杜惠愷先生，*太平紳士*、范仁達先生及李家暉先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。於二零一九年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以重選杜惠愷先生，*太平紳士*、范仁達先生及李家暉先生為獨立非執行董事。

杜惠愷先生，*太平紳士*、范仁達先生及李家暉先生自二零一零年七月五日起一直服務董事會。就彼等在擔任獨立非執行董事九年後之續任而言，根據守則，隨附重選決議案一同發給股東的文件中，應載有董事會為何認為彼等仍屬獨立人士及在擔任超過九年後應獲重選為獨立非執行董事的原因。

根據守則，若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，本公司亦應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中列明：

- 用以物色該名人士的流程、董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因；
- 如果候任獨立非執行董事將出任第七家(或以上)上市公司的董事，董事會認為該名人士仍可投入足夠時間履行董事責任的原因；
- 該名人士可為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗；及
- 該名人士如何促進董事會成員多元化。

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45所披露者外，於二零一八年十二月三十一日或截至二零一八年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

管理合約

截至二零一八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」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度或截至二零一八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) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度或截至二零一八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61至第67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11及45a。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一八年十二月三十一日，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	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。

除本報告披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

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

於二零一八年十二月三十一日，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，相當於本公司於二零一八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。

董事會報告

於截至二零一八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	行使期 ¹ 港元	於 二零一八年 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 二零一八年 十二月 三十一日 尚未行使
董事								
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	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								
				27,750,000	—	—	—	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）

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。

董事會報告

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。

自採納日期起至二零一八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，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零一八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。

截至二零一八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二零一八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二零一八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

載於綜合財務報表附註2、19、27、34、36、45及46之若干關連人士交易為上市規則項下之關連交易。根據上市規則第十四A章須予披露的本公司關連交易（亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註2、19、34、36、45及46披露）詳情載列以下。

關連交易

(i) 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。

(ii) 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。

收購上海上投已於二零一八年四月十九日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。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以及日期為二零一八年三月二十九日的通函。

(iii) 有關出售Fine Mark Investment Limited全部已發行股份（「**出售事項**」）之關連交易

於二零一八年四月十七日，Neo-China Investment Limited（為本公司全資附屬公司）與香港瑞閩投資有限公司（「**買方**」）訂立股份轉讓協議，據此，Neo-China Investment Limited以代價人民幣120,750,000元出售Fine Mark Investment Limited之全部已發行股份，並以總代價約人民幣56,000,000元轉讓相關之未償還貸款。

董事會報告

由於買方持有起帆投資有限公司(「起帆」，一間於香港註冊成立之有限公司，Fine Mark Investment Limited及買方分別擁有其51%及40%權益)全部已發行股本之40%，故為起帆之主要股東，而買方之唯一股東為起帆之一名董事，因此買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立股份轉讓協議及出售事項構成本公司之關連交易。

有關出售事項之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一八年四月十七日之公告。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，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鄺松校先生實益全資擁有的公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等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及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約59.99%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，於二零一八年十二月三十一日，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二零一八年十二月三十一日止年度總收入約2.71%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度總收入約0.55%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度總購貨額約10.05%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度總購貨額約4.69%。

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

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一八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二零一九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。

董事會報告

捐款

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣670,000元（相當於約794,000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

曾明

主席

香港，二零一九年三月二十七日

財務報表



獨立核數師報告

The Deloitte logo, featuring the word "Deloitte" in a bold, black, sans-serif font, followed by a small blue circle.

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)

The Chinese characters "德勤" (Deloitte) in a bold, black, sans-serif font.

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第86至209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，此財務報表包括於二零一八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 貴集團於二零一八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。

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15所披露，於二零一八年十二月三十一日投資物業的公平值約為12,002,506,000港元，且公平值虧損約176,447,000港元於年內的綜合損益及其他全面收入報表中確認。

貴集團投資物業於二零一八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，評估估值模型所使用的關鍵參數是否合理。

獨立核數師報告

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府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23所披露， 貴集團於二零一八年十二月三十一日擁有持作出售物業約8,860,695,000港元，其中金額約1,943,274,000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的持作出售物業概無於年內之綜合損益及其他全面收入報表確認減值虧損。

貴集團管理層參考估值師編製的估值報告釐定於二零一八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、估值模型所採納的主要假設、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，評估估值模型所使用的關鍵參數是否合理。

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。

獨立核數師報告

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

二零一九年三月二十七日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收入	6A		
貨品及服務		6,274,014	8,721,866
租金		703,669	651,037
總收入		6,977,683	9,372,903
銷售成本		(3,596,818)	(4,971,065)
毛利		3,380,865	4,401,838
其他收入	7A	842,885	407,212
其他開支、收益及虧損淨額	7B	(13,667)	(28,849)
投資物業公平值變動淨額	15	(176,447)	(39,496)
持作出售物業之減值虧損		—	(113,120)
分銷及銷售開支		(321,707)	(235,255)
一般及行政開支		(385,812)	(450,697)
出售附屬公司收益	34	234,712	—
融資成本	8	(743,301)	(639,381)
應佔聯營公司業績	19	6,859	4,129
除稅前溢利		2,824,387	3,306,381
所得稅	9	(1,554,640)	(2,081,971)
年內溢利	10	1,269,747	1,224,410
年內其他全面(開支)收入			
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		(1,256,914)	1,620,222
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)		(43,079)	—
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值虧損(扣除稅項)		—	(26,182)
年內其他全面(開支)收入		(1,299,993)	1,594,040
年內全面(開支)收入總額		(30,246)	2,818,450

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		573,074	536,109
非控股權益		696,673	688,301
		1,269,747	1,224,410
以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(187,485)	1,398,834
非控股權益		157,239	1,419,616
		(30,246)	2,818,450
			(經重列)
每股盈利			
基本(港仙)	14	11.91	11.14
			(經重列)
攤薄(港仙)	14	11.91	11.14

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	15	12,002,506	14,946,610	13,762,814
物業、廠房及設備	16	2,160,650	2,387,632	1,729,907
預付租賃款項	17	198,926	222,976	213,435
無形資產	18	57,980	61,261	56,945
於聯營公司之權益	19	1,260,780	1,221,279	1,135,065
於合營企業之權益	20	626,281	65,718	65,718
可供出售投資	21A	—	273,458	287,993
按公平值計入其他全面收入之股本工具	21B	169,599	—	—
已抵押銀行存款	22	16,566	30,427	20,937
其他應收款項及預付款項	24	686,131	26,739	103,394
遞延稅項資產	33	282,089	238,033	419,910
		17,461,508	19,474,133	17,796,118
流動資產				
存貨	23	31,075,378	28,495,408	26,172,239
貿易及其他應收款項	24	490,016	1,732,496	1,457,293
應收關連公司款項	28	305,472	885,897	1,148,055
預付租賃款項	17	4,684	4,942	4,593
預付所得稅及土地增值稅		439,144	435,101	375,773
按公平值計入損益之財務資產	25	2,805	3,506	5,193
受限制及已抵押銀行存款	22	83,442	80,586	137,672
銀行結餘及現金	26	9,127,828	13,185,306	13,039,272
		41,528,769	44,823,242	42,340,090
分類為持作出售資產	46	—	180,232	—
		41,528,769	45,003,474	42,340,090
流動負債				
貿易及其他應付款項	27	5,240,804	5,390,662	5,269,050
應付關連公司款項	28	886,336	1,564,233	1,043,981
應付聯營公司款項	29	10,451	5,771	50,371
收購附屬公司應付代價	30	68,322	736,249	935,291
已收取消售物業預售所得款項	31	6,537,268	6,969,335	8,067,800
銀行及其他借款	32	2,820,495	4,068,888	854,595
應付所得稅及土地增值稅		2,655,058	2,634,606	2,509,813
應付股息		12,107	10,044	8,384
應付非控股股東股息		170,803	180,180	61,344
		18,401,644	21,559,968	18,800,629
與分類為持作出售資產相關之負債	46	—	154,804	—
		18,401,644	21,714,772	18,800,629

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
流動資產淨值		23,127,125	23,288,702	23,539,461
總資產減流動負債		40,588,633	42,762,835	41,335,579
非流動負債				
遞延收益	27	159,751	201,892	195,776
應付關連公司款項	28	—	415,615	279,142
銀行及其他借款	32	12,575,025	13,022,367	14,159,552
遞延稅項負債	33	4,478,051	4,925,666	4,722,103
		17,212,827	18,565,540	19,356,573
		23,375,806	24,197,295	21,979,006
資本及儲備				
股本	35	192,439	192,439	192,451
儲備		12,868,253	13,575,180	12,352,442
本公司擁有人應佔權益		13,060,692	13,767,619	12,544,893
非控股權益		10,315,114	10,429,676	9,434,113
		23,375,806	24,197,295	21,979,006

載於第86頁至209頁之綜合財務報表已於二零一九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：

曾明
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	購股權儲備	其他 重估儲備	投資 重估儲備	法定儲備	股東出資／ 合併儲備	其他儲備	匯兌儲備	累計虧損／ 保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元 (附註 (iv))	千港元	千港元 (附註 (i))	千港元	千港元	千港元 (附註 (ii))	千港元 (附註 (iii))	千港元	千港元	千港元		
於二零一七年一月一日(原列)	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
合併調整	—	—	—	—	—	—	12,481	267,053	—	—	(25,464)	254,070	4,808	258,878
於二零一七年一月一日(經重列)	192,451	10,115,153	22,358	48,202	52,526	130,356	288,159	2,481,622	(47,317)	(74,380)	(664,237)	12,544,893	9,434,113	21,979,006
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	536,109	536,109	688,301	1,224,410
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	888,906	—	888,906	731,316	1,620,222
可供出售投資之公平值虧損 (扣除稅項)	—	—	—	—	—	(26,182)	—	—	—	—	—	(26,182)	—	(26,182)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(26,182)	—	—	—	888,906	536,109	1,398,833	1,419,617	2,818,450
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51)	—	—	(158,772)	—	—	—	—	—	—	—	—	(158,772)	—	(158,772)
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(422,188)	(422,188)
實物分派(附註 (vii))	—	—	—	—	—	—	(12,481)	—	—	—	(4,373)	(16,854)	(1,866)	(18,720)
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 (經重列)	192,439	9,514,684	463,586	31,892	52,526	104,174	384,442	2,481,622	(47,317)	814,526	(224,955)	13,767,619	10,429,676	24,197,295
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	573,074	573,074	696,673	1,269,747
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(692,430)	—	(692,430)	(564,484)	(1,256,914)
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)	—	—	—	—	—	(68,129)	—	—	—	—	—	(68,129)	25,050	(43,079)
本年度全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	(68,129)	—	—	—	(692,430)	573,074	(187,485)	157,239	(30,246)
分割資產及負債之分派(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	(322,192)	—	—	—	(322,192)	—	(322,192)
確認為分派之股息(附註51)	—	—	(197,250)	—	—	—	—	—	—	—	—	(197,250)	—	(197,250)
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(311,611)	(311,611)
非控股股東注資而沒有變更附屬公司 之股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,810	39,810
出售附屬公司後轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,653)	13,653	—	—	—
轉撥	—	—	—	—	—	—	158,956	—	—	—	(158,956)	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	192,439	9,514,684	266,336	31,892	52,526	36,045	543,398	2,159,430	(47,317)	108,443	202,816	13,060,692	10,315,114	23,375,806

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上海實業城市開發集團有限公司(「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) 合併儲備包括(1)為收購本公司母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司(「被收購方」)而向上實控股支付之代價，與本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(2)為收購本公司最終母公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)對其行使國有股東權力之上投資產(定義見附註2)所控制之上投房地產集團(定義見附註2)(於收購完成時分割若干資產及負債後)而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。

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港元與非控股股東所持資產淨值所佔之1%公平值約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) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以無償代價向受上實集團共同控制之實體出售兩家實體。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
經營活動		
除稅前溢利	2,824,387	3,306,381
經以下調整：		
投資物業公平值變動淨額	176,447	39,496
物業、廠房及設備折舊	126,873	107,589
攤銷預付租賃款項	6,559	6,370
出售物業、廠房及設備收益	(664)	(8,536)
融資成本	743,301	639,381
利息收入	(252,786)	(300,951)
可供出售投資之股息收入	—	(363)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	(653)	—
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	541	1,997
持作出售物業減值虧損	—	113,120
出售附屬公司收益	(234,712)	—
土地收回收益	(538,579)	—
應佔聯營公司業績	(6,859)	(4,129)
未變現匯兌虧損	—	8,447
營運資金變動前之經營現金流量	2,843,855	3,908,802
存貨增加	(720,481)	(452,893)
貿易及其他應收款項減少(增加)	6,615	(424,349)
貿易及其他應付款項減少	(102,932)	(39,713)
應付聯營公司款項增加(減少)	5,182	(46,481)
自出售物業收取之預售所得款項減少	(72,207)	(1,641,548)
經營所得現金	1,960,032	1,303,818
已付所得稅	(1,663,813)	(2,105,202)
經營活動所得(所用)現金淨額	296,219	(801,384)

綜合現金流量表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
投資活動			
出售附屬公司所得款項淨額	34	160,068	—
收取透過出售附屬公司出售資產之應收代價		—	339,290
收購土地預付款項		(694,669)	—
償還收購附屬公司應付代價		(628,942)	(259,132)
購買物業、廠房及設備		(61,891)	(271,666)
出售物業、廠房及設備所得款項		39,563	37,005
出售按公平值計入其他全面收入之股本工具所得款項		12,125	—
出售投資物業所得款項		—	5,676
投資物業已付開發成本		(223,944)	(180,179)
土地收回所得款項		640,977	—
受限制及已抵押銀行存款減少		5,440	57,232
墊款予一間關連公司		(29,731)	—
關連公司還款		555,988	335,203
收購一間聯營公司已付代價		(104,666)	—
成立合營企業注資		(626,281)	—
應收貸款還款		71,403	—
已收可供出售投資股息		—	363
已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息		653	—
已收一間聯營公司股息	19	4,296	3,955
已收取出售一間附屬公司之按金		235,171	—
已收利息		252,786	294,950
投資活動(所用)所得現金淨額		(391,654)	362,697

綜合現金流量表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
融資活動		
新造銀行及其他借款所得款項	4,790,884	2,964,653
償還銀行及其他借款	(5,644,216)	(2,012,940)
還款予關連公司	(1,193,365)	(139,118)
關連公司墊款	151,588	681,590
購回普通股之付款	—	(481)
非控股股東注資	39,810	—
發行中期票據應佔交易成本	(5,030)	—
已付非控股股東股息	(311,611)	(312,571)
已付股息	(195,187)	(157,112)
已付利息	(1,239,391)	(945,743)
融資活動(所用)所得現金淨額	(3,606,518)	78,278
現金及現金等價物減少淨額	(3,701,863)	(360,409)
於年初之現金及現金等價物	13,348,589	13,039,272
外幣匯率變動之影響	(518,898)	669,726
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	9,127,828	13,348,589
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	9,127,828	13,185,306
— 持作出售之出售組別	—	163,283
	9,127,828	13,348,589

綜合財務報表附註

截至二零一八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。其母公司為上實控股（於香港註冊成立並於聯交所上市）。其最終母公司為上實集團，亦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年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

二零一八年四月，本集團向本公司最終母公司上實集團對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）收購一間名為上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）之實體及其附屬公司（統稱「上投房地產集團」），現金代價約為人民幣530,827,000元。上投房地產於中國成立，主要從事二級土地開發。

本集團收購上投房地產被視為共同控制下之業務合併，原因是本集團及上投房地產集團均由上實集團控制。因此，此項收購乃根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」（「會計指引第5號」）應用合併會計法之原則入賬，猶如上投房地產集團一直由本集團營運一樣。

在應用會計指引第5號時，本公司已重列於二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日之綜合財務狀況表，以包括上投房地產集團之資產及負債，猶如其於各上述日期隸屬本集團一樣（財務影響見下文）。本公司亦已重列截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入報表、股本權益變動表及現金流量表，以包括上投房地產集團之財務表現、股本權益變動及現金流量，猶如其自二零一七年一月一日起隸屬本集團一樣。

收購上投房地產之詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

採用合併會計法對截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入報表之影響如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
收入			
貨品及服務	8,721,866	—	8,721,866
租金	634,999	16,038	651,037
總收入	9,356,865	16,038	9,372,903
銷售成本	(4,971,065)	—	(4,971,065)
毛利	4,385,800	16,038	4,401,838
其他收入	402,572	4,640	407,212
其他開支、收益及虧損淨額	(11,879)	(16,970)	(28,849)
投資物業公平值變動淨額	(39,496)	—	(39,496)
持作出售物業減值虧損	(113,120)	—	(113,120)
分銷及銷售開支	(235,033)	(222)	(235,255)
一般及行政開支	(444,055)	(6,642)	(450,697)
融資成本	(621,332)	(18,049)	(639,381)
應佔聯營公司業績	4,129	—	4,129
除稅前溢利	3,327,586	(21,205)	3,306,381
所得稅	(2,080,264)	(1,707)	(2,081,971)
年內溢利	1,247,322	(22,912)	1,224,410
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	1,602,760	17,462	1,620,222
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值虧損(扣除稅項)	(26,182)	—	(26,182)
年內其他全面收入	1,576,578	17,462	1,594,040
年內全面收入總額	2,823,900	(5,450)	2,818,450

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人	557,964	(21,855)	536,109
— 非控股權益	689,358	(1,057)	688,301
	1,247,322	(22,912)	1,224,410
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人	1,403,468	(4,634)	1,398,834
— 非控股權益	1,420,432	(816)	1,419,616
	2,823,900	(5,450)	2,818,450
每股盈利			
— 基本(港仙)	11.60	(0.46)	11.14
— 攤薄(港仙)	11.60	(0.46)	11.14

附註：該等調整將上投房地產集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現計入本公司之綜合財務報表。

綜合財務報表附註

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

採用合併會計法對於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

於二零一七年十二月三十一日			
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
非流動資產			
投資物業	14,932,613	13,997	14,946,610
物業、廠房及設備	2,386,833	799	2,387,632
預付租賃款項	222,976	—	222,976
無形資產	61,261	—	61,261
於聯營公司之權益	1,221,279	—	1,221,279
於合營企業之權益	65,718	—	65,718
可供出售投資	249,434	24,024	273,458
已抵押銀行存款	30,427	—	30,427
其他應收款項	26,739	—	26,739
遞延稅項資產	226,179	11,854	238,033
	19,423,459	50,674	19,474,133
流動資產			
存貨	27,546,284	949,124	28,495,408
貿易及其他應收款項	750,101	982,395	1,732,496
應收關連公司款項	322,229	563,668	885,897
預付租賃款項	4,942	—	4,942
預付所得稅及土地增值稅	428,506	6,595	435,101
按公平值計入損益之財務資產	3,506	—	3,506
受限制及已抵押銀行存款	80,586	—	80,586
銀行結餘及現金	12,685,436	499,870	13,185,306
	41,821,590	3,001,652	44,823,242
分類為持作出售資產	180,232	—	180,232
	42,001,822	3,001,652	45,003,474

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

於二零一七年十二月三十一日

	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,325,245	65,417	5,390,662
應付關連公司款項	735,404	828,829	1,564,233
應付聯營公司款項	5,771	—	5,771
收購附屬公司應付代價	98,619	637,630	736,249
已收取銷售物業預售所得款項	6,387,497	581,838	6,969,335
銀行及其他借款	3,954,956	113,932	4,068,888
應付所得稅及土地增值稅	2,633,222	1,384	2,634,606
應付股息	10,044	—	10,044
應付非控股股東股息	180,180	—	180,180
	19,330,938	2,229,030	21,559,968
與分類為持作出售資產相關之負債	154,804	—	154,804
	19,485,742	2,229,030	21,714,772
流動資產淨值	22,516,080	772,622	23,288,702
總資產減流動負債	41,939,539	823,296	42,762,835
非流動負債			
遞延收益	201,892	—	201,892
應付關連公司款項	115,315	300,300	415,615
銀行及其他借款	12,734,079	288,288	13,022,367
遞延稅項負債	4,925,666	—	4,925,666
	17,976,952	588,588	18,565,540
	23,962,587	234,708	24,197,295
資本及儲備			
股本	192,439	—	192,439
儲備	13,342,599	232,581	13,575,180
	13,535,038	232,581	13,767,619
本公司擁有人應佔權益	10,427,549	2,127	10,429,676
非控股權益			
	23,962,587	234,708	24,197,295

附註：該等調整將上投房地產集團於二零一七年十二月三十一日之資產及負債計入本公司之綜合財務報表。

對收購附屬公司應付代價作出之調整亦包括約人民幣530,827,000元(相當於約637,630,000港元)之款項，即本集團就收購上投房地產集團應付之現金代價。

綜合財務報表附註

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

採用合併會計法對於二零一七年一月一日之綜合財務狀況表之影響如下：

於二零一七年一月一日			
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
非流動資產			
投資物業	13,744,306	18,508	13,762,814
物業、廠房及設備	1,726,009	3,898	1,729,907
預付租賃款項	213,435	—	213,435
無形資產	56,945	—	56,945
於聯營公司之權益	1,135,065	—	1,135,065
於合營企業之權益	65,718	—	65,718
可供出售投資	265,662	22,331	287,993
已抵押銀行存款	20,937	—	20,937
其他應收款項	103,394	—	103,394
遞延稅項資產	409,786	10,124	419,910
	17,741,257	54,861	17,796,118
流動資產			
存貨	25,483,600	688,639	26,172,239
貿易及其他應收款項	1,259,937	197,356	1,457,293
應收關連公司款項	299,527	848,528	1,148,055
預付租賃款項	4,593	—	4,593
預付所得稅及土地增值稅	375,240	533	375,773
按公平值計入損益之財務資產	5,193	—	5,193
受限制及已抵押銀行存款	137,672	—	137,672
銀行結餘及現金	12,818,335	220,937	13,039,272
	40,384,097	1,955,993	42,340,090

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

於二零一七年一月一日

	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元 (附註)	經重列 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,173,828	95,222	5,269,050
應付關連公司款項	609,801	434,180	1,043,981
應付聯營公司款項	50,371	—	50,371
收購附屬公司應付代價	342,585	592,706	935,291
已收取銷售物業預售所得款項	7,996,881	70,919	8,067,800
銀行及其他借款	854,595	—	854,595
應付所得稅及土地增值稅	2,497,983	11,830	2,509,813
應付股息	8,384	—	8,384
應付非控股股東股息	61,344	—	61,344
	17,595,772	1,204,857	18,800,629
流動資產淨值	22,788,325	751,136	23,539,461
總資產減流動負債	40,529,582	805,997	41,335,579
非流動負債			
遞延收益	195,776	—	195,776
應付關連公司款項	—	279,142	279,142
銀行及其他借款	13,891,575	267,977	14,159,552
遞延稅項負債	4,722,103	—	4,722,103
	18,809,454	547,119	19,356,573
	21,720,128	258,878	21,979,006
資本及儲備			
股本	192,451	—	192,451
儲備	12,098,372	254,070	12,352,442
本公司擁有人應佔權益	12,290,823	254,070	12,544,893
非控股權益	9,429,305	4,808	9,434,113
	21,720,128	258,878	21,979,006

附註：該等調整將上投房地產集團於二零一七年一月一日之資產及負債計入本公司之綜合財務報表。

對收購附屬公司應付代價作出之調整亦包括約人民幣530,827,000元(相當於約592,706,000港元)之款項，即本集團就收購上投房地產集團應付之現金代價。

綜合財務報表附註

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

採用合併會計法對截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之影響如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元	經重列 千港元
經營活動			
除稅前溢利	3,327,586	(21,205)	3,306,381
經以下調整：			
投資物業公平值變動淨額	39,496	—	39,496
物業、廠房及設備折舊	106,914	675	107,589
攤銷預付租賃款項	6,370	—	6,370
出售物業、廠房及設備收益	(7,534)	(1,002)	(8,536)
融資成本	621,332	18,049	639,381
利息收入	(297,509)	(3,442)	(300,951)
可供出售投資之股息收入	(363)	—	(363)
按公平值計入損益之財務資產公平值 變動淨額	1,997	—	1,997
持作出售物業減值虧損	113,120	—	113,120
應佔聯營公司業績	(4,129)	—	(4,129)
未變現匯兌虧損	8,447	—	8,447
營運資金變動前之經營現金流量	3,915,727	(6,925)	3,908,802
存貨增加	(250,770)	(202,123)	(452,893)
貿易及其他應收款項減少(增加)	315,970	(740,319)	(424,349)
貿易及其他應付款項增加(減少)	10,439	(50,152)	(39,713)
應付聯營公司款項減少	(46,481)	—	(46,481)
自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加	(2,126,863)	485,315	(1,641,548)
經營所得(所用)現金	1,818,022	(514,204)	1,303,818
已付所得稅	(2,085,987)	(19,215)	(2,105,202)
經營活動所用現金淨額	(267,965)	(533,419)	(801,384)

2. 涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	按原列 千港元	合併會計法 調整 千港元	經重列 千港元
投資活動			
收取透過出售附屬公司出售資產之應收代價	339,290	—	339,290
償還收購附屬公司應付代價	(259,132)	—	(259,132)
購買物業、廠房及設備	(271,201)	(465)	(271,666)
出售物業、廠房及設備所得款項	33,918	3,087	37,005
出售投資物業所得款項	—	5,676	5,676
投資物業已付開發成本	(180,179)	—	(180,179)
受限制及已抵押銀行存款減少	57,232	—	57,232
關連公司還款	—	335,203	335,203
已收可供出售投資股息	363	—	363
已收一間聯營公司股息	3,955	—	3,955
已收利息	291,509	3,441	294,950
投資活動所得現金淨額	15,755	346,942	362,697
融資活動			
新造銀行及其他借款所得款項	2,850,721	113,932	2,964,653
償還銀行及其他借款	(2,012,940)	—	(2,012,940)
還款予關連公司	(139,118)	—	(139,118)
關連公司墊款	326,024	355,566	681,590
購回股份之付款	(481)	—	(481)
已付非控股權益股息	(312,571)	—	(312,571)
已付股息	(157,112)	—	(157,112)
已付利息	(927,694)	(18,049)	(945,743)
融資活動(所用)所得現金淨額	(373,171)	451,449	78,278
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(625,381)	264,972	(360,409)
於年初之現金及現金等價物	12,818,335	220,937	13,039,272
外幣匯率變動之影響	655,765	13,961	669,726
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	499,870	13,348,589
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	499,870	13,185,306
— 持作出售之出售組別	163,283	—	163,283
	12,848,719	499,870	13,348,589

3. 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新訂及經修訂香港財務報告準則

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」)頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(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
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
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號保險合約
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
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉撥

除下述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂及詮釋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。

3.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已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。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則之累計影響已於初次應用日期(二零一八年一月一日)確認。於初次應用日期之任何差額會在期初累計虧損(或其他權益部分，如適當)中確認，並未重列比較資料。另外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製。

本集團確認之收入來自中華人民共和國(「中國」)之以下業務：

- 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)。

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號而產生之履約責任及會計政策之資料，分別於附註6及4披露。

本公司董事認為，本年度應用香港財務報告準則第15號並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況造成重大影響，惟導致該等綜合財務報表須作出更廣泛的披露。

3. 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)

3.2 香港財務報告準則第9號「財務工具」

本集團已於本年度應用香港財務報告準則第9號「財務工具」及隨之產生對其他香港財務報告準則作出之相關修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)財務資產及財務負債之分類及計量；2)財務資產及財務擔保合約之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計法。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(初次應用日期)未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下之減值)，且並無對於二零一八年一月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值兩者之間的差額乃於期初累計虧損及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」編製。

應用香港財務報告準則第9號產生之會計政策於附註4披露。

初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述財務資產於初次應用日期(即二零一八年一月一日)在香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之分類。

	附註	可供出售 投資 千港元	按公平值計入 其他全面收入 (「按公平值 計入其他全面 收入」)之股本工具 千港元
於二零一七年十二月三十一日之期末結餘 (於附註2重列) — 香港會計準則第39號		273,458	—
初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響：			
重新分類			
由可供出售(「可供出售」)投資	(a)	(273,458)	273,458
於二零一八年一月一日之期初結餘		—	273,458

3. 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)

3.2 香港財務報告準則第9號「財務工具」(續)

初次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

(a) 可供出售投資

由可供出售股本投資至按公平值計入其他全面收入

本集團已選擇在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。該等投資並非持作買賣，且預期不會在可見將來出售。於初次應用香港財務報告準則第9號日期，273,458,000港元由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入之股本工具，其中118,800,000港元與根據香港會計準則第39號先前按成本減減值計量之非上市股本投資有關。經評估先前按成本減減值列賬且調整至按公平值計入其他全面收入之股本工具之非上市股本投資相關之公平值後，由於金額並不重大，因此本集團於二零一八年一月一日並無確認公平值變動。與先前按公平值列賬之可供出售投資相關之公平值虧損24,987,000港元(扣除遞延稅項6,247,000港元)，繼續在投資重估儲備中累計。

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香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務定義 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第10號	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
及香港會計準則第28號之修訂本	
香港會計準則第1號及	重要之定義 ⁵
香港會計準則第8號之修訂本	
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併及資產收購。

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 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」

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，而預付租賃款項將繼續按照性質呈列為投資或經營現金流量(視適用情況而定)。

除同時適用於出租人之若干規定外，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。

於二零一八年十二月三十一日，如附註42所披露，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔約340,467,000 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。

3. 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6,827,000港元及已收可退還租金按金約169,009,000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。對已付可退還租金按金作出之調整，將視為額外租賃付款，並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。

應用香港財務報告準則第16號後，本集團將應用香港財務報告準則第15號之規定評估售後租回交易是否構成銷售。對於不符合銷售要求之轉讓，本集團將轉讓所得款項入賬作為香港財務報告準則第9號範圍內之財務負債。根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，在首次應用日期前訂立之售後租回交易將不會重新評估，惟新規定可能會影響本集團日後之售後租回交易。

應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露變動。本集團擬選用可行的權宜之計，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號。因此，本集團將不會重新評估合約是否屬於或包含於初次應用日期前已存在之租賃。另外，本集團擬就以承租人身份應用香港財務報告準則第16號選用經修訂之追溯方式，並將於期初保留溢利確認初次應用之累計影響，而不會重列比較資料。

4. 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。

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取得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。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策(續)**綜合賬目基準**

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

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

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

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

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

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

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。

於附屬公司之非控股權益與本集團在當中之權益分開呈列，指賦予其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現時擁有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益變動

並無導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於附屬公司之權益變動，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。

4. 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權益變動(續)

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財務報告準則第9號／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。

業務合併

業務收購(不包括共同控制下之業務合併)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。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

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)乃於損益或其他全面收入(視適用情況而定)內確認。於收購日期前已在其他全面收入確認並根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號計量之於被收購方之權益所產生之金額，將按猶如本集團已直接出售先前所持股權所規定之同一基準入賬；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。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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)內作出追溯調整，或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。

涉及受共同控制業務之業務合併之合併會計法

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

合併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業務首次受同一控制之日期(以較短者為準)起各合併業務之業績。

綜合財務報表所呈列之比較金額，乃假設該等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。

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。

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益法的聯營公司及合營企業之財務報表乃按類同交易及類同情況的事件下本集團的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，其後予以調整以確認本集團分佔之聯營公司或合營企業溢利或虧損及其他全面收入。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。

本集團評估是否有客觀證據證明本集團於聯營公司或合營企業之權益可能已出現減值。如有客觀證據，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出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。

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

當本集團對聯營公司不再有重大影響或不再共同控制合營企業時，則入賬列為出售該被投資方之全數權益，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。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組別)可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產(或出售組別)之一般慣常條款，且極有可能出售時，方視為達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，而不論本集團會否於出售后保留相關附屬公司之非控股權益。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營企業之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而本集團將由投資(或部分投資)分類為持作出售之時起，終止就分類為持作出售之該部分使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其先前賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者計量，並繼續按相關部分所載之會計政策計量。

4. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第15號後)

香港財務報告準則第15號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)本集團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。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘滿足以下其中一項標準，則參照完全履行相關履約責任之進度隨時間確認收入：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建及強化一項資產，而客戶可隨著本集團履約而控制該資產；或
- 本集團之履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行之權利。

否則，收入會在客戶取得明確貨品或服務之控制權之時間點確認。

4. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第15號後)(續)

本集團各收入來源之收入確認如下：

銷售物業之收入

銷售物業之收入乃於各物業竣工並交付予客戶時確認，亦即客戶有能力指揮物業用途並取得物業餘下絕大部分利益之時間點。在符合上述收入確認條件前自客戶收取之按金為合約負債，並於綜合財務狀況表內計入流動負債作為已收取銷售物業預售所得款項。

物業管理服務收入

提供物業管理服務之收入乃參考完全履行相關履約責任之進度隨時間確認，此乃由於客戶會在本集團提供服務時同時接收及耗用本集團提供之利益。

酒店經營之收入

酒店經營之收入包括客房租金、餐飲銷售及其他配套服務。本集團在酒店經營方面之履約責任乃視為授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時接收及耗用本集團在經營酒店時提供之利益。因此，酒店經營之收入乃隨時間確認。

合約資產指本集團就換取本集團已轉讓予客戶之貨品或服務收取代價之權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即在該筆代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或可自客戶收取代價)，而須轉移貨品或服務予客戶之責任。應用香港財務報告準則第15號後，僅本集團之已收取銷售物業預售所得款項被視作合約負債。

與合約有關之合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

4. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第15號後)(續)

存在重大融資部分

釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(明示或暗喻)為客戶或本集團提供有關向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整已承諾之代價金額。在此情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在訂約方協定之付款條款中，亦可能存在重大融資部分。

對於付款與轉移相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行的權宜之計，不就任何重大融資部分調整交易價格。

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則將該等成本(主要為與銷售物業相關的銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉移該資產相關之貨品或服務一致。資產須接受減值檢討。

本集團應用可行的權宜之計，倘有關合約原應在一年內全數攤銷至損益，則支銷所有取得合約之遞增成本。

收入確認(於二零一八年一月一日前)

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客戶收取之按金計入綜合財務狀況表的流動負債項下作為已收取銷售物業預售所得款項。

4. 主要會計政策(續)

收入確認(於二零一八年一月一日前)(續)

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。

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作為收入。

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。

4. 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，或行政用途之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)(下述在建物業除外)，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撤銷物業、廠房及設備項目(在建物業除外)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。

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。

4. 主要會計政策(續)

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。

無形資產於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認無形資產而產生之收益及虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計量)於該資產取消確認時在損益確認。

有形及無形資產減值

於報告期末，本集團檢討其具有限使用年期之有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，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。

有形及無形資產之可收回金額會個別估計，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出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。

4. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值(續)

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。

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。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。

除自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第15號初步計量之來自客戶合約之貿易應收款項外，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。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間財務資產或財務負債之攤銷成本及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按財務資產或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收款及付款(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。

財務資產

財務資產之分類及後續計量(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 財務資產乃於目的是收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

符合下列條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收入計量：

- 財務資產乃於透過同時收取合約現金流量及出售而達成目的之業務模式內持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益計量，惟於初次應用／初次確認財務資產日期，倘有關股本工具投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇在其他全面收入呈列股本工具投資其後之公平值變動。

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。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及後續計量(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

此外，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之財務資產指定為按公平值計入損益計量(倘如此行事可抵銷或大幅減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之財務資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對財務資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之財務資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃自下一報告期起，對財務資產之攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值之財務工具之信貸風險有所改善，以致財務資產不再出現信貸減值，利息收入則在確定有關資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起對財務資產之賬面總值應用實際利率確認。

(ii) 指定按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入確認，並在投資重估儲備中累計；無須進行減值評估。累計收益或虧損不會在出售股本投資時重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資之股息乃於本集團收取股息之權利確立時在損益確認，除非有關股息明顯為收回一部分之投資成本。股息在綜合損益及其他全面收入報表中計入「其他收入」項目。

(iii) 按公平值計入損益之財務資產

不符合條件按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或指定按公平值計入其他全面收入之財務資產，均按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之財務資產於各報告期末按公平值計量，並於損益確認任何公平值收益或虧損。於損益確認之收益或虧損淨額不包括財務資產賺取之任何股息或利息，並在綜合損益及其他全面收入報表中計入「其他開支、收益及虧損淨額」項目。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值(包括貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、銀行結餘、受限制及已抵押銀行存款以及財務擔保合約)之財務資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期使用期內所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現狀及未來狀況預測評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認使用期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損會就擁有重大結餘之債務人作個別評估。

就所有其他工具而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

(i) 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期財務工具發生之違約風險與於初步確認日期財務工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可證實之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 財務工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償還債務能力大減之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可證實之資料提出相反證明。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方之日被視為財務工具減值評估進行初始確認之日。在評估信貸風險自財務擔保合約初步確認以來是否有顯著增加時，本集團會考慮特定債務人違反合約之風險變動。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加之準則之成效，並會在適用情況下加以修訂，以確保有關準則能夠在有關金額逾期前識別信貸風險是否有顯著增加。

(ii) 違約之定義

為進行內部信貸風險管理，當有內部制定或取自外部來源之資料顯示債務人可能無法向其債權人(包括本集團)全數還款(不計及本集團持有之任何抵押品)，本集團即認為發生違約事件。

不論上文所述如何，本集團認為，當財務資產逾期超過90天，即已發生違約，除非本集團有合理且可證實之資料證明有更滯後的違約準則更為合適，則作別論。

(iii) 出現信貸減值之財務資產

當發生對財務資產之估計未來現金流量構成不利影響之一項或多項違約事件，該財務資產即出現信貸減值。財務資產出現信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或貸款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約，如欠付或逾期事件；
- (c) 貸款人之放款人基於與貸款人財務困難有關之經濟或合約理由，向貸款人授出放款人在其他情況下不會考慮之特許；
- (d) 貸款人有可能將會破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該財務資產之活躍市場因財務困難而消失。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(根據附註3之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望(如交易對手方已進行清盤或進入破產程序)(以較早發生者為準)，本集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撇銷之財務資產仍可能受制於本集團收回程序下之執法活動。撇銷構成取消確認事件。其後的任何收回均在損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗之概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人根據所擔保工具之條款違約之情況下付款。因此，預期虧損為就持有人產生之信貸虧損向持有人作出償付之預期付款之現值，減去本集團預期自持有人、債務人或任何其他訂約方收取之任何款項。

利息收入乃根據財務資產之賬面總值計算，除非財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額與初步確認金額兩者中之較高者，減去(如適用)擔保期內已確認收入之累計金額而確認。

除財務擔保合約外，本集團透過調整其賬面值在損益確認所有財務工具之減值收益或虧損，惟貿易應收款項之相應調整則透過虧損撥備賬確認。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及後續計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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。

(i) 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不包括就財務資產賺取之任何股息或利息，並在綜合損益及其他全面收入報表中計入「其他開支、收益及虧損淨額」項目。公平值按附註40所述方式釐定。

(ii) 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。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。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及後續計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

(iii) 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。

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。

財務資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

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。

取消確認財務資產

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之總和間之差額於損益內確認。

取消確認本集團在應用香港財務報告準則第9號後於初始確認時已選擇按公平值計入其他全面收入計量之股本工具投資時，先前在投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至保留溢利。

取消確認可供出售財務資產時，先前在投資重估儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益。

4. 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、應付非控股股東股息、收購附屬公司應付代價以及銀行及其他借款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法根據債務工具條款支付到期款項所產生之虧損之合約。財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下兩者中之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具(續)

財務負債之取消確認／非重大修改

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。

對於與條款大致相同之財務負債之放款人之交換，本集團會入賬作為原有財務負債之抵銷並確認新財務負債。現有財務負債或其中部分之條款如有重大修改(不論是否歸因於本集團陷入財務困難)，均入賬作為原有財務負債之抵銷並確認新財務負債。

倘新條款項下現金流量之折現現值(包括任何已付費用扣除任何使用原有實際利率收取及折現之費用)與原有財務負債其餘現金流量之折現現值至少差距10%，本集團即認為條款有重大差異。因此，該等債務工具交換或條款修改將入賬作為抵銷，所產生之任何成本或費用會於抵銷時確認為收益或虧損一部分。倘差距少於10%，該項交換或修改則視為非重大修改。

財務負債之非重大修改(自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第9號)

就不會導致取消確認之財務負債之非重大修改而言，相關財務負債之賬面值會按經修改合約現金流量(按財務負債之原有實際利率折現)之現值計算。所產生之交易成本或費用會調整至經修改財務負債之賬面值，並於餘下年期攤銷。對財務負債賬面值作出之任何調整會於修改日期在損益確認。

財務負債之非重大修改(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

就不會導致取消確認之財務負債之非重大修改而言，於修改時，會就直接應佔交易成本及已向交易對手方支付或收取之任何代價修訂相關財務負債之賬面值。其後會調整實際利率，以於經修改工具之年期內攤銷經修訂賬面值與預期現金流量之間的差額。

4. 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

向僱員及其他提供類似服務之人士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以直線法支銷，並會相應增加權益(購股權儲備)。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保留溢利。

4. 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「除稅前溢利／虧損」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權益及於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(及税法)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。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

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）。

當有即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法定強制性權利，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅務部門徵收之所得稅相關，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

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。

4. 主要會計政策(續)

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。

於結算貨幣項目時產生之匯兌差額，以及重新換算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)。

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)。

5. 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4)時，本集團管理層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。

5. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

應用會計政策之重大判斷

以下為本集團管理層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，本集團管理層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，於計量本集團之該等投資物業之遞延稅項時，本集團管理層已釐定，該等投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設被推翻。於二零一八年十二月三十一日，該等物業賬面值為約7,209,293,000港元(二零一七年：7,553,393,000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其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。於二零一八年十二月三十一日，該等投資物業賬面值為約4,793,213,000港元(二零一七年：7,393,217,000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15及33。

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。尚可變現淨值減少，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。在一線城市以外城市之持作出售物業對中國之經濟環境及當地政府政策變動更為敏感。於二零一八年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為約8,860,695,000港元(二零一七年：8,735,513,000港元)，其中約1,943,274,000港元與並非位於中國一線城市且本集團年內並無訂立任何預售協議的持作出售物業相關。本集團之持作出售物業詳情載於附註23。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並非位於中國一線城市的持作出售物業概無於損益確認減值虧損。

5. 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(續)

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)使用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。

投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值約為12,002,506,000港元(二零一七年：14,946,610,000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仍可能視乎日後市場狀況而上升或下跌。

有關本集團投資物業的詳情載於附註15。

6A. 貨品及服務收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	5,966,198	8,375,839
物業管理	12,163	152,923
酒店經營	295,653	193,104
總計	6,274,014	8,721,866
收入確認時間		
某時間點	5,966,198	8,375,839*
隨時間	307,816	346,027*
	6,274,014	8,721,866

* 本集團收入來源在香港財務報告準則第15號及香港會計準則第18號項下之收入確認時間相同。呈列截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入確認時間乃僅供說明用途。

本集團就客戶合約產生之所有貨品及服務收入均源自中國業務。

(ii) 客戶合約之履約責任

銷售物業之收入

就與客戶訂立之物業銷售合約而言，合約內訂明之相關物業乃以客戶規格為基準，並無其他用途。根據本集團管理層之意見，經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例後，本集團管理層認為，本集團在向客戶轉讓相關物業前，對付款並無可強制執行之權利。因此，銷售物業之收入乃於各物業竣工並交付予客戶時確認，亦即客戶有能力指揮物業用途並取得物業餘下絕大部分利益之時間點，而本集團在此時間點對付款擁有現有權利，且很有可能可收取代價。

自客戶收取之按金為客戶簽署買賣協議時合約價值之若干百分比，在符合香港財務報告準則第15號項下之收入確認條件前為合約負債，並於綜合財務狀況表內計入流動負債作為已收取銷售物業預售所得款項。

與持作出售物業有關之銷售相關保證金不可分開購買，乃用於保證所出售之物業符合協定規格。因此，本集團按照香港會計準則第37號將保證金入賬，與先前之會計處理方法一致，而經參考歷史記錄後，本集團管理層認為售後保證之影響並不重大。

綜合財務報表附註

6A. 貨品及服務收入(續)**(ii) 客戶合約之履約責任(續)****物業管理服務收入**

提供物業管理服務之收入乃參考完全履行相關履約責任之進度隨時間確認，此乃由於客戶會在本集團提供服務時同時接收及耗用本集團提供之利益。

酒店經營之收入

酒店經營之收入包括客房租金、餐飲銷售及其他配套服務。本集團在酒店經營方面之履約責任乃視為授予客戶使用酒店設施、產品及服務之權利。客戶同時接收及耗用本集團在經營酒店時提供之利益。因此，酒店經營之收入乃隨時間確認。

(iii) 分配至客戶合約其餘履約責任之交易價格：

於二零一八年十二月三十一日分配至其餘履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認收入時間如下：

	物業銷售 千港元
一年內	5,024,018
一年後但於兩年內	889,233
兩年後	624,017
	6,537,268

6B. 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。概無單一客戶於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

綜合財務報表附註

7A. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
土地收回收益(附註)	538,579	—
銀行存款利息收入	249,889	287,345
其他利息收入	2,897	13,606
物業、廠房及設備之租金收入	3,524	8,639
可供出售投資之股息收入	—	363
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	653	—
市場推廣及展覽活動之收入	1,504	2,746
政府補助	14,256	66,120
其他	31,583	28,393
	842,885	407,212

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所持兩幅賬面總值約人民幣86,423,000元（相當於約102,398,000港元）之土地，由中國上海市相關政府部門以總代價約人民幣540,985,000元（相當於約640,977,000港元）收回。

7B. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
匯兌收益(虧損)淨額(附註)	5,252	(18,675)
按公平值計入損益之財務資產公平值淨額	(541)	(1,997)
出售物業、廠房及設備收益	664	8,536
其他	(19,042)	(16,713)
	(13,667)	(28,849)

附註：匯兌收益(虧損)淨額主要包括重新計量以外幣計值的貨幣資產所產生的已變現及未變現匯兌收益(虧損)。

綜合財務報表附註

8. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
銀行及其他借款利息	1,207,106	950,329
減：於待售發展中物業資本化之金額	(463,805)	(310,948)
	743,301	639,381

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4.74%(二零一七年：4.13%)計算得出。

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註(i))	809,528	592,905
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	939,611	1,329,647
股息收入之中國預扣稅	27,251	18,450
一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅(附註(ii))	14,218	—
	1,790,608	1,941,002
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅(附註(iii))	9,157	(6,321)
中國土地增值稅(附註(iii))	—	79,750
	9,157	73,429
遞延稅項(附註33)	(245,125)	67,540
年度所得稅	1,554,640	2,081,971

9. 所得稅(續)

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就一間居民企業出售本集團於中國註冊成立之兩家附屬公司上海申大及上海商用(兩詞定義見附註46)之全部股權所得收益計提企業所得稅約23,274,000港元。就出售該等附屬公司所得收益計提之企業所得稅乃按出售兩家附屬公司之已收代價與投資成本兩者差額之25%計算。該等出售事項之詳情載於附註34(a)。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就出售本集團於Fine Mark(定義見附註34(b)，為非居民企業並透過合營企業起帆投資(定義見附註20)共同擁有福州城開(定義見34(b))之全部股權所得收益計提資本利得稅約14,218,000港元。就該出售事項所得收益計提之資本利得稅，乃按出售福州城開股權已收代價與其投入資本之相關部分兩者差額按10%計算。該出售事項之詳情載於附註34(b)。
- (iii) 截至二零一八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撥備不足(二零一七年：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)。

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

根據中國國家稅務總局頒佈之698號文，通過轉讓非居民企業股份出售中國實體之資本利得之適用稅率為10%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借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(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須就兩個年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

綜合財務報表附註

9. 所得稅(續)

年度所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	2,824,387	3,306,381
按中國企業所得稅稅率25%(二零一七年：25%)計算之稅項	706,097	826,595
應佔聯營公司業績之稅務影響	(1,715)	(1,032)
不可扣稅支出之稅務影響	40,387	44,025
毋須課稅收入之稅務影響	(1,233)	(9,333)
未確認稅項虧損之稅務影響	145,636	193,261
動用過往未確認之稅項虧損	(11,842)	(33,642)
年度土地增值稅撥備	939,611	1,329,647
過往年度土地增值稅撥備不足	—	79,750
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(234,903)	(352,349)
過往年度企業所得稅撥備不足(超額撥備)	9,157	(6,321)
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	(29,559)	18,083
投資物業土地增值稅遞延稅項	(34,247)	(29,826)
股息收入之中國預扣稅	27,251	18,450
其他	—	4,663
年度所得稅	1,554,640	2,081,971

綜合財務報表附註

10. 年內溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	130,029	110,330
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(3,156)	(2,741)
	126,873	107,589
攤銷預付租賃款項	6,559	6,370
	133,432	113,959
折舊及攤銷總額	133,432	113,959
投資物業租金收入總額	(703,669)	(651,037)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	122,930	140,530
	(580,739)	(510,507)
董事酬金(附註11)	10,601	11,733
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	241,580	248,564
退休福利計劃之供款	42,881	37,381
	295,062	297,678
員工成本總額	295,062	297,678
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(47,371)	(48,385)
	247,691	249,293
核數師酬金	6,398	5,729
確認為開支之持作出售物業成本	3,472,008	4,540,034
確認為開支之酒店經營存貨成本	22,566	184,032
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	2,295	679

綜合財務報表附註

11. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付13位(二零一七年: 13位)本公司董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下:

截至二零一八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 其他津貼 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:					
曾明先生(附註(viii)及附註(ix))	—	—	34	—	34
周雄先生(附註(viii)及附註(ix))	—	—	51	—	51
季崗先生(附註(vii))	—	2,264	41	—	2,305
樓軍先生(附註(vi))	—	—	—	—	—
陽建偉先生(附註(vi)及附註(vii))	—	—	—	—	—
費佐祥先生	—	1,676	—	—	1,676
黃非女士	—	1,615	—	—	1,615
叶維琪先生	—	1,645	—	—	1,645
鍾濤先生	—	1,555	—	—	1,555
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	430	—	—	—	430
總計	1,720	8,755	126	—	10,601

11. 董事及主要行政人員酬金(續)
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	其他酬金				
	袍金	薪金及	退休福利	以權益結算	
	千港元	其他津貼	計劃供款	及股份為基礎	總酬金
		千港元	千港元	之付款	千港元
				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))	—	—	—	—	—
阳建偉先生(附註(vi))	—	—	—	—	—
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

綜合財務報表附註

11. 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37。

- ii. 周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。
- 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. 樓軍先生及陽建偉先生於截至二零一八年及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。
- vii. 季崗先生及陽建偉先生於二零一八年五月二十三日退任本公司執行董事。
- viii. 曾明先生及周雄先生於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司執行董事。
- ix. 曾明先生及周雄先生於截至二零一八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。

曾明先生(二零一七年：季崗先生)亦擔任本公司主要行政人員。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。

截至二零一八年及二零一七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。

12. 僱員酬金

截至二零一八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(二零一七年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註11。其餘一名(二零一七年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他津貼	1,592	2,040

該人士之薪酬介乎以下金額：

	二零一八年	二零一七年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1

於截至二零一八年及二零一七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。

13. 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

14. 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
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	573,074	536,109

股份數目

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,810,973	4,811,114

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。

15. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
公平值		
於一月一日	14,946,610	13,762,814
後續開支	223,944	180,179
投資物業公平值變動淨額	(176,447)	(39,496)
出售	—	(5,676)
分割(附註36)	(14,253)	—
轉撥至存貨(附註)	(2,290,284)	—
匯兌調整	(687,064)	1,048,789
於十二月三十一日	12,002,506	14,946,610
計入年度損益之投資物業重新估值未變現虧損	(176,447)	(39,496)

附註：二零一八年七月，本集團管理層決定終止過去用以賺取租金收入之上海別墅之經營租賃，並在該別墅開展翻新工程，以供出售之用。因此，該別墅之公平值約2,290,284,000港元由投資物業轉撥至存貨。

15. 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二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌英皇道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(二零一七年版)。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用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，本集團管理層認為目前物業用途為最高且最佳。

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

15. 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
	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)				
於不同地點之辦公室 及相關停車位	3,515,610	3,788,171	投資法	辦公室： 源自市場租金得出之復 歸比率，及同一地區可 比較物業之成交價	二零一八年：4.75%至6.75% 二零一七年：5.0%至7.0%	復歸比率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位： 每單位價格	二零一八年：每單位 人民幣200,000元 二零一七年：每單位人民幣 200,000元	每單位價格越高，公平值 越高
商用 — 於不同地點之購物 商場、店鋪、商業中心 及相關停車位	8,127,989	8,521,321	投資法	購物商場、店鋪及商業中心： 源自市場租金得出之復 歸比率，及同一地區可 比較物業之成交價	二零一八年：3.5%至5.5% 二零一七年：3.75%至4.5%	復歸比率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位： 每單位價格	二零一八年：每單位 人民幣110,000元至 人民幣140,000元 二零一七年：每單位 人民幣110,000元至 人民幣140,000元	每單位價格越高，公平值 越高
商用 — 於上海之展覽廳	264,177	278,679	投資法	源自市場租金得出之復歸比 率，及同一地區可比較 物業之成交價	二零一八年：5.5% 二零一七年：5.5%	復歸比率越高，公平值越低
住宅 — 服務式公寓	34,730	36,517	投資法	源自市場租金得出之復歸比 率，及同一地區可比較 物業之成交價	二零一八年：3.5% 二零一七年：3.5%	復歸比率越高，公平值越低
住宅 — 別墅	—	2,321,922	投資法	源自市場租金得出之復歸比 率，及同一地區可比較 物業之成交價	二零一八年：1.5% 二零一七年：1.5%	復歸比率越高，公平值越低
	12,002,506	14,946,610				

於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押賬面值約8,128,213,000港元(二零一七年：8,543,940,000港元)之若干投資物業，作為銀行借款之抵押。

綜合財務報表附註

16. 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									
於二零一七年一月一日(經重列)	1,352,593	102,333	546,794	6,729	50,465	54,887	70,642	109,486	2,293,929
添置	108	563	13,441	—	—	17,155	2,420	611,768	645,455
出售	(474)	—	(25,527)	—	—	(16,339)	(10,893)	—	(53,233)
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	5,184	5,555	9,235	199,274
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	1,941,343	158,046	575,645	7,231	53,101	57,543	64,963	221,448	3,079,320
添置	3,128	615	6,888	—	—	14,788	772	35,700	61,891
出售	(941)	(9,718)	(30,906)	(7,029)	—	(6,331)	(12,838)	—	(67,763)
轉撥	159,735	17,759	—	—	—	—	—	(177,494)	—
匯兌調整	(109,895)	(8,562)	(29,018)	(202)	(1,947)	(4,391)	(3,039)	(3,704)	(160,758)
於二零一八年十二月三十一日	1,993,370	158,140	522,609	—	51,154	61,609	49,858	75,950	2,912,690
累計折舊									
於二零一七年一月一日(經重列)	318,466	61,990	38,035	3,969	44,816	48,718	48,028	—	564,022
年內撥備	73,108	8,387	14,198	229	1,607	6,975	5,826	—	110,330
於出售時對銷	(290)	—	(1,336)	—	—	(14,093)	(8,087)	—	(23,806)
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	1,795	5,207	—	46,696
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	420,060	75,406	54,229	4,461	48,717	40,417	48,398	—	691,688
年內撥備	85,698	7,997	17,106	196	1,562	12,695	4,775	—	130,029
於出售時對銷	(881)	(6,651)	(984)	(3,974)	—	(5,383)	(10,991)	—	(28,864)
匯兌調整	(26,262)	(3,963)	(3,390)	(683)	(1,782)	(2,361)	(2,372)	—	(40,813)
於二零一八年十二月三十一日	478,615	72,789	66,961	—	48,497	45,368	39,810	—	752,040
賬面值									
於二零一八年十二月三十一日	1,514,755	85,351	455,648	—	2,657	16,241	10,048	75,950	2,160,650
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	1,521,283	82,640	521,416	2,770	4,384	17,126	16,565	221,448	2,387,632
於二零一七年一月一日(經重列)	1,034,127	40,343	508,759	2,760	5,649	6,169	22,614	109,486	1,729,907

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

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

酒店大樓及改善工程	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

17. 預付租賃款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於中國之租賃土地就申報目的分析為：		
— 流動資產	4,684	4,942
— 非流動資產	198,926	222,976
	203,610	227,918

18. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一七年一月一日	56,945
匯兌調整	4,316
於二零一七年十二月三十一日	61,261
匯兌調整	(3,281)
於二零一八年十二月三十一日	57,980

18. 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。截至二零一八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(二零一七年：無)。

19. 於聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股份，按成本	1,253,175	1,215,856
應佔收購後業績(扣除已收股息)	7,605	5,423
	1,260,780	1,221,279

綜合財務報表附註

19. 於聯營公司之權益(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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		
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
上海城開房地產經紀有限公司	中外合資企業	中國	人民幣20,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	提供物業代理服務
上海莘天置業有限公司(「上海莘天」)	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展
上海地產北部投資發展有限公司(附註)	有限責任公司	中國	人民幣250,000,000元	20.7%	—	35%	—	物業發展

附註：二零一八年一月三十一日，本集團與上投資產訂立資產及股權轉讓協議。根據該協議，本集團同意收購上海地產北部投資發展有限公司(「北部投資」)之35%股權，現金代價約為人民幣88,338,000元(相當於約104,666,000港元)。北部投資為於中國註冊成立之公司，主要從事一級土地開發。代價已於二零一八年四月九日全數結清，該項收購已於二零一八年四月完成。收購後，本集團有權委任北部投資董事會七名董事其中兩名。餘下五名董事由其他投資者委任。根據北部投資之組織章程細則，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，本集團對北部投資行使重大影響力，其被視為本集團之聯營公司。由於上實集團對上投資產行使國有股東之權力，故此項交易被視為關連交易及關連人士交易。

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香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上海華天		
流動資產(附註)	7,741,987	4,685,722
非流動資產	1,369	2,357
流動負債	(3,106,257)	(146,938)
非流動負債	(1,391,824)	(1,117,718)
資產淨值	3,245,275	3,423,423
收入	—	—
年內溢利及全面收入總額	—	—

附註：結餘主要由有關待售發展中物業及持作出售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，將自二零一九年年初起分階段竣工，若干階段之預售活動已於二零一八年進行。

19. 於聯營公司之權益(續)**重大聯營公司之概要財務資料(續)**

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：

上海莘天

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上海莘天之資產淨值	3,245,275	3,423,423
本集團於上海莘天擁有權益之佔比	35%	35%
本集團於上海莘天權益之賬面值	1,135,846	1,198,198

非個別重大聯營公司之綜合資料

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團應佔溢利	6,859	4,129
年內收取一間聯營公司股息	4,296	3,955
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	124,934	23,081

20. 於合營企業之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股份，按成本	626,281	65,718
應佔收購後業績	—	—
	626,281	65,718

綜合財務報表附註

20. 於合營企業之權益(續)

本集團於報告期末之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	實體形式	註冊成立／ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	擁有權益比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
起帆投資有限公司(「起帆投資」) (附註(i))	有限公司	香港	10,000港元	—	51%	—	51%	一間從事物業發展之 合營企業之投資控股
上海莘至城置業有限公司(「莘至城」) (附註(ii))	有限責任公司	中國	人民幣1,100,000,000元	29.5%	—	50%	—	物業發展、物業投資及 物業管理

附註：

- (i) 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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團出售持有起帆投資權益之附屬公司之全部權益。該出售之詳情載於附註34(b)。
- (ii) 莘至城於截至二零一八年十二月三十一日止年度成立。本集團有權委任莘至城董事會五名董事其中三名。餘下兩名董事由另一名投資者委任。根據莘至城之組織章程細則，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，莘至城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。

本集團合營企業於該等財務報表以權益法入賬。

莘至城

	二零一八年 千港元
流動資產(附註)	1,252,120
非流動資產	447
流動負債	(5)
資產淨值	1,252,562

附註：結餘主要由有關待售發展中物業之土地成本組成。

綜合財務報表附註

20. 於合營企業之權益(續)

合營企業之財務資料(續)

莘至城(續)

	二零一八年 千港元
上述資產及負債金額包括下列： 現金及現金等價物	85,101

	二零一八年 千港元
收入	—
年內溢利及其他全面收入	—

起帆投資

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

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
上述資產及負債金額包括下列： 現金及現金等價物	108

	二零一七年 千港元
收入	—
年內虧損及其他全面開支	(4)

綜合財務報表附註

20. 於合營企業之權益(續)

合營企業之財務資料(續)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

莘至城

	二零一八年 千港元
莘至城之資產淨值	1,252,562
本集團於莘至城擁有權益之佔比	50%
本集團於莘至城權益之賬面值	626,281

起帆投資

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

21A. 可供出售投資

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
股本證券：			
— 中國上市，按公平值	—	154,658	177,563
— 非上市，按成本(附註)	—	118,800	110,430
	—	273,458	287,993

附註：該等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及信託基金。該等私人實體之主要業務包括物業開發、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，本集團管理層認為該等證券之公平值不能可靠地計量，該等證券於二零一七年十二月三十一日按成本計量。本集團對任何該等私人實體均無控制權或重大影響力。

21B. 按公平值計入其他全面收入之股本工具

	二零一八年 千港元
股本證券：	
— 中國上市(附註(i))	91,407
— 非上市(附註(ii))	78,192
	169,599

附註：

- (i) 上述上市股本投資指本集團於中國一間上市實體之股權。該等投資並非持作買賣，而是持有作長線戰略用途。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具，原因是彼等相信該等投資之公平值短期波動，並不符合本集團持有該等投資作長線戰略用途並長遠實現其表現潛力之戰略。
- (ii) 上述非上市股本投資指本集團於中國成立之若干私人實體之股權。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是彼等相信該等投資長遠將可透過變現或收取穩定股息，令本集團受惠。本集團委聘盛德財務諮詢服務有限公司(為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)釐定本集團若干非上市股本投資之公平值。本集團經公平值審閱之非上市股本投資之賬面值約為75,635,000港元。有關該等投資估值之詳情載於附註40。

22. 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，該等金額約27,831,000港元(二零一七年：47,324,000港元)之已抵押銀行存款及相關擔保將獲解除。於二零一八年十二月三十一日，預期於十二個月內將獲解除之存款約12,771,000港元(二零一七年：18,481,000港元)分類為流動資產。餘額約15,060,000港元(二零一七年：28,843,000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二零一八年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一七年：0.4厘)。按揭擔保詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

22. 受限制及已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款亦包括抵押予銀行以擔保授予本集團一般銀行融資之存款。於二零一八年十二月三十一日，到期日少於十二個月之存款約4,096,000港元(二零一七年：4,286,000港元)已分類為流動資產。於二零一八年十二月三十一日，到期日超過一年之存款約1,506,000港元(二零一七年：1,584,000港元)分類為非流動資產。於二零一八年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎1.8厘至3.0厘(二零一七年：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。

於二零一八年十二月三十一日，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66,575,000港元(二零一七年：57,819,000港元)。該等受限制銀行存款按浮動年利率0.4厘(二零一七年：0.4厘)計息。由於本集團管理層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。

23. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
物業開發			
待售發展中物業	22,211,298	19,756,224	19,740,159
持作出售物業	8,860,695	8,735,513	6,428,423
	31,071,993	28,491,737	26,168,582
酒店經營			
餐飲及其他	3,385	3,671	3,657
	31,075,378	28,495,408	26,172,239

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

23. 存貨(續)

於二零一八年十二月三十一日，持作出售物業當中金額約5,975,930,000港元(二零一七年：5,480,030,000港元)位於中國北京及上海等一線城市，約2,884,765,000港元(二零一七年：3,255,483,000港元)位於中國其他城市，其中約1,943,274,000港元(二零一七年：1,824,132,000港元)於本年度內本集團並無為其簽訂預售協議。

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年版)。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。

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，本集團管理層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港元之減值虧損。

於二零一八年十二月三十一日，持作出售物業約862,813,000港元(二零一七年：925,524,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一八年十二月三十一日，預期待售發展中物業約18,464,169,000港元(二零一七年：14,829,974,000港元)不會於一年內變現。

於二零一八年十二月三十一日，存貨包括待售發展中物業約1,115,987,000港元(二零一七年：396,029,000港元)及持作出售物業約736,551,000港元(二零一七年：338,443,000港元)，其已就銀行借款抵押作為抵押品。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
確認為流動資產之貿易及其他應收款項			
貿易應收款項			
— 貨品及服務	7,150	7,257	4,633
— 經營租賃	12,496	18,745	21,970
	19,646	26,002	26,603
減：虧損撥備	(737)	(777)	(722)
	18,909	25,225	25,881
其他應收款項(附註(i))	207,938	499,876	597,691
墊款予承建商	70,467	48,934	203,296
預付其他稅項	180,939	186,676	276,558
按金及預付款項	11,763	9,623	18,896
應收代價(附註(ii))	—	—	334,971
收購土地預付款項(附註(iv))	—	962,162	—
	490,016	1,732,496	1,457,293
確認為非流動資產之其他應收款項			
應收貸款(附註(iii))	18,515	26,739	103,394
收購土地預付款項(附註(v))	667,616	—	—
	686,131	26,739	103,394

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關正在出售之物業之多項保證按金，以及就土地收回向承建商墊款之有關應收款項。於二零一七年十二月三十一日計入流動其他應收款項之款項人民幣40,000,000元(相當於約48,048,000港元)包括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，到期日為二零一八年七月七日。該筆應收貸款按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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該筆應收貸款已悉數償還。於二零一八年十二月三十一日計入流動其他應收款項之款項人民幣10,000,000元(相當於約11,387,000港元)(二零一七年：人民幣30,340,000元(相當於約36,444,000港元))包括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」)之貸款之流動部分，該筆款項須於二零一九年十二月三十一日(二零一七年：二零一八年十二月三十一日)償還。

24. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一七年一月一日，應收代價指截至二零一六年十二月三十一日止年度就本集團出售一間附屬公司將向買方收取之其餘代價。該出售之詳情載於本公司二零一七年年報內的綜合財務報表附註34(b)。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，非流動其他應收款項包括應收貸款人民幣16,260,000元(相當於約18,515,000港元)(二零一七年：人民幣22,260,000元(相當於約26,739,000港元))為墊付予借款人之貸款之非流動部分。為數人民幣8,000,000元及人民幣8,260,000元之應收貸款須分別於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。應收貸款之固定年利率為5%。該等應收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。
- (iv) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，上投房地產集團與上海閔行土地局訂立土地使用權出讓合同，藉以收購一幅土地開發商業及住宅物業以供出售，代價為人民幣801,000,000元(相當於約962,162,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，上投房地產集團已全數支付該收購之預付款項。該幅土地已於截至二零一八年十二月三十一日止年度內收購完成。
- (v) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局及上海徐匯土地局訂立兩份土地使用權出讓合同，藉以分別收購兩幅土地開發住宅物業持作賺取租金之用，總代價為人民幣1,105,580,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付人民幣586,300,000元(相當於約667,616,000港元)作為該等收購之預付款項。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項分別為7,150,000 港元及7,257,000 港元。

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(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日內	18,552	19,217
91至180日內	357	1,156
超過180日	—	4,852
	18,909	25,225

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項(續)
已逾期之貿易應收款項賬齡

	二零一八年 千港元
91至180日內	357

本集團管理層認為，該筆已逾期之貿易應收款項之預期信貸虧損影響並不重大。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一七年 千港元
91至180日內	1,156
超過180日	4,852
	6,008

於二零一七年十二月三十一日，大部分貿易應收款項並未逾期及無減值，且無拖欠付款記錄。該等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虧損撥備。

貿易應收款項虧損撥備變動

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

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(二零一七年：2,908,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已質押其位於中國之投資物業營運所得賬面值約6,502,000港元(二零一七年：7,535,000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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註39。

25. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣之上市證券		
— 於中國上市之股本證券	2,805	3,506

26. 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（二零一七年：0.35厘至3.0厘）之市場利率計息。

銀行結餘包括以美元（「美元」）及港元計值之金額分別為約7,175,000港元（二零一七年：106,460,000港元）及26,604,000港元（二零一七年：51,063,000港元），美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

27. 貿易及其他應付款項及遞延收益

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項			
貿易應付款項	729,566	826,771	469,809
待售發展中物業之應計開支	2,464,448	2,458,988	2,862,065
應付本公司前附屬公司前股東款項（附註(i)）	160,831	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	202,945	209,770	193,160
應付利息	54,499	86,786	82,200
應付上海政府部門款項（附註(ii)）	543,055	537,540	450,618
計提法律案件和解之賠償開支（附註(iii)）	117,879	124,350	115,589
就出售一間附屬公司已收取之按金（附註(iv)）	217,604	—	—
遞延收益（附註(v)）	41,977	44,281	38,402
應計支出及其他應付款項	567,554	785,803	709,718
其他應付稅項（附註(vi)）	140,446	105,958	132,417
	5,240,804	5,390,662	5,269,050
確認為非流動負債之遞延收益			
遞延收益（附註(v)）	159,751	201,892	195,776

27. 貿易及其他應付款項及遞延收益(續)

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取但於報告期末尚未向政府部門償還之款項約1,717,013,000港元(二零一七年：1,708,498,000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1,173,958,000港元(二零一七年：1,170,958,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度並無向上海政府部門償還任何款項(二零一七年：41,171,000港元)。
- (iii) 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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，該等款項尚未償付，但已全數計提撥備。
- (iv) 該款項為出售本集團擁有部分權益之附屬公司湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」)所收按金人民幣191,100,000元(相當於約217,604,000港元)。二零一八年四月八日，本集團與湖南淺水灣之非控股股東恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)訂立股權轉讓協議(「該協議」)，內容有關出售本集團於湖南淺水灣之全部股權，現金代價為人民幣637,000,000元(相當於約755,008,000港元)，包括出售湖南淺水灣股權之人民幣191,100,000元(「初始付款」)及結清公司間結餘之人民幣445,900,000元。根據該協議所載條款，將於悉數結清代價時完成。該交易完成後，本集團對湖南淺水灣將不再擁有控制權。恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東，而此交易屬於關連人士交易。根據上市規則，本公司獲豁免尋求其獨立股東批准。

於二零一八年十二月三十一日，該交易尚未完成，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元。誠如本公司日期為二零一八年十一月二日之公告所披露，本集團接獲中國法院發出之傳票，當中，恒大長沙訴請法院頒令撤銷該協議，並強制本集團向恒大長沙歸還初始付款及誠意金人民幣10,000,000元，原因是恒大長沙將可能因中國法院針對湖南淺水灣頒佈之判決所導致之潛在賠償而蒙受巨額損失。涉及湖南淺水灣之法律案件詳情載於附註43(b)。本集團管理層截至本綜合財務報表獲授權刊發當日已徵詢法律意見及針對恒大長沙採取相關法律行動，並認為現階段估計本集團所採取之法律行動之結果乃言之尚早。
- (v) 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。
- (vi) 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。

綜合財務報表附註

27. 貿易及其他應付款項及遞延收益(續)

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
30日內	—	17,107
31至180日內	315,839	299,016
181至365日內	21,752	248,465
超過365日	391,975	262,183
	729,566	826,771

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額約18,282,000港元(二零一七年：15,051,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

28. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
於流動資產確認之應收關連公司款項：			
— 非控股股東 (ii)(a)	305,472	885,897	1,148,055
於流動負債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 (i)	452,242	1,305,595	786,895
— 非控股股東 (ii)(b)	406,689	230,175	230,630
— 上實控股 (iii)	27,405	28,463	26,456
	886,336	1,564,233	1,043,981
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 非控股股東 (ii)(b)	—	115,315	—
— 徐匯國資委控制之一間實體 (i)	—	300,300	279,142
	—	415,615	279,142

28. 應收(應付)關連公司款項(續)

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。

於二零一八年十二月三十一日，計入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227,738,000港元)(二零一七年：人民幣200,000,000元(相當於約230,256,000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(二零一七年：9厘)，並須於二零一九年六月(二零一七年：二零一八年六月)償還。

於二零一八年十二月三十一日，計入應付徐匯國資委控制之一間實體之款項總額人民幣690,000,000元(相當於約828,829,000港元)(計入流動負債)及人民幣250,000,000元(相當於約300,300,000港元)(計入非流動負債)之款項，指通過徐匯國資委控制之另一間實體監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款。計入流動負債之款項之固定年利率為5.22厘，須於二零一八年十二月償還；計入非流動負債之款項之固定年利率為6.18厘，須於二零二零年十月償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等款項已獲悉數償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

- (ii)(a) 該款項為應收本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日應收非控股股東之款項為非貿易性質及無抵押。

於二零一八年十二月三十一日，計入應收非控股股東款項中為數人民幣268,256,000元(相當於約305,472,000港元)(二零一七年：人民幣268,256,000元(相當於約322,229,000港元))之款項，乃為收回一幅有關中國上海潛在物業發展項目之土地而提供予一名非控股股東之計息貸款。不論土地拍賣成功與否，該款項及其應計利息均須於土地收回及土地拍賣程序完成時償還。該款項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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，土地收回已完成。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已收購該土地，本集團管理層預期非控股股東將會在向相關政府部門辦妥相關行政程序起計一年內向本集團退回有關款項。

另外，於二零一七年十二月三十一日，計入應收非控股股東款項中為數人民幣469,253,000元(相當於約563,668,000港元)之款項，乃為收回一幅有關中國上海另一個潛在物業項目之土地而提供予一名非控股股東之計息貸款。該款項按可變年利率五年期中國人民銀行利率計息。該款項及其應計利息須於非控股股東收到相關政府部門之土地收回償款時償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該款項已悉數結清。

- (ii)(b) 該等款項為應付本集團附屬公司非控股股東之款項。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。於二零一八年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項總額為人民幣116,486,000元(相當於約132,642,000港元)(二零一七年：人民幣163,200,000元(相當於約196,036,000港元))之款項，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%(二零一七年：120%)計息。該等貸款須於二零一九年之不同日期償還，並最遲於二零一九年十二月償還(二零一七年：80,721,000港元及115,315,000港元須分別於二零一八年及二零一九年之不同日期償還，並最遲於二零一九年六月償還)。

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。

29. 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。

30. 收購附屬公司應付代價

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。於二零一八年十二月三十一日，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68,322,000港元(二零一七年：72,072,000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。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，留存金額相等於約26,547,000港元仍未支付。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該筆未付之應付代價已獲免除。

收購上投房地產

於二零一七年十二月三十一日，本集團就收購上投房地產有未結清之現金代價人民幣530,827,000元(相當於約637,630,000港元)。該收購之詳情載於附註36。

31. 已收取銷售物業預售所得款項

已收取銷售物業預售所得款項乃有關物業買家之間的合約之負債。該等所得款項為就銷售物業單位已收之預付款項，並於整段物業建築期間內確認為負債。該等所得款項在物業買家取得竣工物業之控制權時確認為收入。於二零一七年十二月三十一日，金額約58,170,000港元預期會於一年後確認為收入。於二零一八年十二月三十一日，預期於未來年度確認為收入之款項載於附註6A。

綜合財務報表附註

32. 銀行及其他借款

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
銀行借款	10,059,617	10,865,970	9,235,396
其他借款(附註(ii))	5,335,903	6,225,285	5,778,751
	15,395,520	17,091,255	15,014,147
分析：			
有抵押銀行借款(附註(i))	5,698,082	6,271,346	4,270,831
無抵押銀行及其他借款	9,697,438	10,819,909	10,743,316
	15,395,520	17,091,255	15,014,147
須於以下期限償還之賬面值：			
一年內	2,820,495	4,068,888	854,595
一年後但於兩年內	1,023,647	498,738	4,065,096
兩年後但於五年內	10,473,038	11,386,091	5,894,257
五年後	1,078,340	1,137,538	4,200,199
	15,395,520	17,091,255	15,014,147
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(2,820,495)	(4,068,888)	(854,595)
一年後到期款項(附註(iii))	12,575,025	13,022,367	14,159,552
浮動利率			
— 一年內到期	2,649,690	2,219,037	345,439
— 一年後到期	5,991,115	7,461,346	7,274,700
固定利率			
— 一年內到期	170,805	1,849,851	509,156
— 一年後到期	6,583,910	5,561,021	6,884,852
	15,395,520	17,091,255	15,014,147

32. 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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
待售發展中物業	1,115,987	396,029	1,861,894
持作出售物業	736,551	338,443	16,233
酒店大樓及改善工程	—	—	759,680
投資物業	8,128,213	8,543,940	8,395,002
已抵押銀行存款	5,602	5,870	12,356
貿易應收款項	6,502	7,535	4,361
	9,992,855	9,291,817	11,049,526

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
墊付債券 — 二零一二年(附註(a))	—	1,801,802
墊付債券 — 二零一五年(附註(b))	2,041,026	2,148,432
墊付債券 — 二零一六年(附註(c))	1,932,968	2,034,811
中期票據 — 二零一八年(附註(d))	1,134,170	—
其他(附註(e))	227,739	240,240
	5,335,903	6,225,285

- (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。墊付債券 — 二零一二年(扣除交易成本)之實際年利率為7.19厘。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度全數贖回墊付債券 — 二零一二年。

綜合財務報表附註

32. 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。墊付債券—二零一五年(扣除交易成本)之實際年利率為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。墊付債券—二零一六年(扣除交易成本)之實際年利率為4.12厘。
- (d) 中期票據 — 二零一八年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一八年十二月三十一日止年度發行之票據，於上海證券交易所上市。該票據為無抵押及於二零二一年十月十八日到期，期限為三年。該票據之本金額為人民幣1,000,000,000元，固定年利率為4.60厘。交易成本約人民幣4,245,000元(相當於約5,030,000港元)直接從中期票據 — 二零一八年之賬面值扣減。中期票據 — 二零一八年(扣除交易成本)之實際年利率為4.75厘。
- (e) 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厘計息。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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，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，本集團與放款人訂立貸款展期協議，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厘。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團其他借款中約5,335,903,000港元(二零一七年：4,423,483,000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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
實際利率：			
固定利率借款	4.35%—7.50%	4.35%—7.50%	4.35%—9.00%
浮定利率借款	3.80%—6.50%	2.23%—7.48%	2.23%—7.07%

綜合財務報表附註

33. 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
於二零一七年一月一日(經重列)	(770,851)	(3,749,588)	(18,024)	363,654	(81,953)	(64,276)	18,845	(4,302,193)
年內計入損益(從損益扣除)	80,532	45,861	208	(200,593)	11,697	—	(5,245)	(67,540)
可供出售投資公平值變動後計入								
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)	1,572	(326,627)
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	(745,213)	(3,984,281)	(19,173)	182,263	(75,980)	(69,148)	23,899	(4,687,633)
年內計入損益	76,761	93,071	205	52,203	15,938	—	6,947	245,125
按公平值計入其他全面收入之股本工具								
公平值變動後計入其他全面收入	—	—	—	—	—	—	14,361	14,361
分割(附註36)	—	—	—	—	—	—	(441)	(441)
轉撥(附註)	(1,355,053)	1,355,053	—	—	—	—	—	—
匯兌調整	35,668	202,594	990	(11,518)	3,333	3,598	(2,039)	232,626
於二零一八年十二月三十一日	(1,987,837)	(2,333,563)	(17,978)	222,948	(56,709)	(65,550)	42,727	(4,195,962)

附註：誠如附註15披露，本集團之若干投資物業轉撥至按公平值列賬之存貨，而有關該等投資物業之遞延稅項負債則由遞延稅項內之「重估投資物業」類別轉撥至「存貨之公平值調整」。

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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
遞延稅項資產	282,089	238,033	419,910
遞延稅項負債	(4,478,051)	(4,925,666)	(4,722,103)
	(4,195,962)	(4,687,633)	(4,302,193)

綜合財務報表附註

33. 遞延稅項(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約3,388,497,000港元(二零一七年：3,195,833,000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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，稅項虧損約342,512,000港元(二零一七年：336,035,000港元)已到期。尚未確認之稅項虧損包括約3,058,786,000港元(二零一七年：2,866,111,000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7,525,804,000港元(二零一七年：9,100,290,000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。

34. 出售附屬公司收益**(a) 出售上海申大及上海商用(定義見附註46)**

誠如附註46披露，上海申大及上海商用已於二零一八年二月完成出售。

上海申大於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	86,881
失去控制權之資產及負債分析：	
廠房及設備	140
貿易及其他應收款項	4,266
銀行結餘及現金	138,642
貿易及其他應付款項	(124,502)
應付所得稅	(697)
已出售資產淨值	17,849
出售上海申大之收益：	
總現金代價	86,881
已出售資產淨值	(17,849)
出售收益	69,032
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	86,881
減：已出售銀行結餘及現金	(138,642)
	(51,761)

34. 出售附屬公司收益(續)**(a) 出售上海申大及上海商用(定義見附註46)(續)**

上海商用於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	21,100
失去控制權之資產及負債分析：	
廠房及設備	409
存貨	41
其他應收款項	4,309
銀行結餘及現金	30,129
其他應付款項	(23,800)
應付所得稅	(528)
已出售資產淨值	10,560
出售上海商用之收益：	
總現金代價	21,100
已出售資產淨值	(10,560)
出售收益	10,540
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	21,100
減：已出售銀行結餘及現金	(30,129)
	(9,029)

(b) 出售Fine Mark(定義見下文)

二零一八年四月十七日，本集團與香港瑞閩投資有限公司(「香港瑞閩」)訂立股份轉讓協議，內容有關以現金代價人民幣176,750,000元(相當於約220,858,000港元)出售本集團於其全資附屬公司Fine Mark Investment Limited(「Fine Mark」)之全部股權，當中包括人民幣120,750,000元收購Fine Mark股權(「待售股份代價」)及以人民幣56,000,000元償還應付本公司之已轉讓債務(「貸款轉讓代價」)。

Fine Mark之主要資產為本集團一間合營企業起帆投資之權益賬面值為數65,718,000港元。起帆投資與其他投資者共同擁有一間於中國註冊成立之實體，稱為福州城開實業有限公司(「福州城開」，連同其附屬公司統稱「福州城開集團」)。福州城開集團在中國福州擁有一個物業發展項目。

34. 出售附屬公司收益(續)**(b) 出售Fine Mark(定義見下文)(續)**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，待售股份代價及貸款轉讓代價已悉數結清，而出售事項已完成。

Fine Mark於出售日期之資產如下：

	千港元
代價：	
已收現金	220,858
失去控制權之資產分析：	
於合營企業之權益	65,718
出售Fine Mark之收益：	
總代價	220,858
已出售資產	(65,718)
出售收益	155,140
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	220,858
減：已出售銀行結餘及現金	—
	220,858

在出售前，Fine Mark於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

34. 出售附屬公司收益(續)**(c)(i) 出售附屬公司收益概要**

	千港元
出售附屬公司收益：	
— 上海申大	69,032
— 上海商用	10,540
— Fine Mark	155,140
	234,712

(c)(ii) 出售附屬公司所得款項淨額概要

	千港元
出售附屬公司之現金流入(流出)	
— 上海申大	(51,761)
— 上海商用	(9,029)
— Fine Mark	220,858
	160,068

綜合財務報表附註

35. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於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、二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	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 最高 最低 港元	已付代價總額 (包括交易成本) 千港元
二零一七年五月四日	300	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。

36. 收購附屬公司

二零一八年二月二十八日，本集團與上投資產訂立資產及股權轉讓協議及補充協議（統稱「收購協議」）。根據收購協議，本集團同意收購上投房地產之全部股權，現金代價約為人民幣530,827,000元（相當於約657,086,000港元）。上投房地產集團之若干資產（包括其他應收款項、存貨、按公平值計入其他全面收入之股本工具、投資物業、應收關連公司款項及遞延稅項資產）（「分割資產」）以及若干負債（包括其他應付款項及應付所得稅）（「分割負債」）不構成收購事項之一部分，並將於收購事項完成前以無償代價轉讓予上投資產控制之一間實體。上投房地產為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。上投房地產在中國持有兩個二級土地開發項目。收購事項已於二零一八年四月完成。賬面值約332,516,000港元之分割資產及賬面值約10,324,000港元之分割負債視作由上投房地產集團向上投資產作出之分派。誠如附註2披露，本集團及上投房地產集團由上實集團共同控制。該項收購應用合併會計法之原則入賬。

確認為分派之分割資產及分割負債之詳情載列如下：

	千港元
其他應收款項	173,363
存貨	89,971
按公平值計入其他全面收入之股本工具	24,757
投資物業	14,253
應收關連公司款項	29,731
遞延稅項資產	441
其他應付款項	(10,192)
應付所得稅	(132)
	322,192

37. 以股份為基礎付款交易

本公司以權益結算之購股權計劃

根據本公司於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會，本公司採納購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，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。

於二零一八年十二月三十一日，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（二零一七年：27,750,000股），相當於該日本公司已發行股份之0.58%（二零一七年：0.58%）。

綜合財務報表附註

37. 以股份為基礎付款交易(續)

本公司以權益結算之購股權計劃(續)

年內本公司購股權計劃變動披露如下：

承授人	授出日期	於二零一八年 一月一日 尚未行使	年內轉撥	年內沒收	於二零一八年 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	21,000,000	—	—	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	6,750,000	—	—	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		

承授人	授出日期	於二零一七年 一月一日 尚未行使	年內轉撥 (附註)	年內沒收	於二零一七年 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	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。

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。

38. 資本風險管理

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

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

本集團管理層積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本集團管理層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。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為26.4%（二零一七年：15.7%）。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將透過發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

39. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
財務資產		
可供出售投資	—	273,458
按公平值計入損益之財務資產	2,805	3,506
按公平值計入其他全面收入之股本工具	169,599	—
按攤銷成本之財務資產	9,778,670	—
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	—	14,734,056
財務負債		
攤銷成本	18,149,369	21,789,209

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括可供出售投資、按公平值計入其他全面收入之股本工具、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、應收關連公司款項、貿易及其他應付款項、應付聯營公司款項、應付關連公司款項、收購附屬公司應付代價、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。

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	7,175	106,460	—	—
港元	29,512	53,971	18,282	15,051

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

本集團主要承受美元及港元貨幣兌相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一七年:5%)之敏感度。5%(二零一七年:5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度比率,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。下文之負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一七年:5%)導致除稅後溢利之減少。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一七年:5%)而言,將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度除稅後溢利影響	(359)	(5,323)	(562)	(1,946)

(i) 此主要由於美元計值之銀行結餘之風險。

(ii) 此主要由於港元計值之銀行結餘之風險。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借款(見附註32)、應收／應付非控股股東款項(見附註28)、受限制及已抵押銀行存款以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(二零一七年：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。

倘利率上升／下降100(二零一七年：100)個基點及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約38,717,000港元(二零一七年：46,830,000港元)，並假設利息約35,325,000港元(二零一七年：36,553,000港元)已資本化為合資格資產。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具(二零一七年：按公平值計入損益之財務資產之公平值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及按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具呈列其他價格風險之敏感度分析，原因是本集團管理層認為該等財務工具之公平值的合理可能變動將不會對本集團損益及投資重估儲備產生重大影響。

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計入其他全面收入之上市股本工具(二零一七年：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%(二零一七年：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。

於二零一八年十二月三十一日，倘按公平值計入其他全面收入之上市股本工具價格上升／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)將因按公平值計入其他全面收入之上市股本工具(二零一七年：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4,045,000港元(二零一七年：11,599,000港元)。

信貸風險及減值評估

於二零一八年十二月三十一日，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，本集團所承受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最高信貸風險乃來自附註43(a)所披露有關本集團提供之財務擔保之或然負債金額。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級，以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約相關之信貸風險。

本集團信貸風險主要源自其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。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

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將存放於聲譽良好之金融機構之銀行結餘及現金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，並獲國際信貸評級機構給予高信貸評級。該等銀行近期並無違約記錄，因此違約風險被視為偏低。

為盡量減低貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之信貸風險，本集團管理層實行監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務，並於各報告期末審閱各個別債務之可收回金額，從而確保就貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之不可收回款項計提足夠之減值虧損撥備。就此而言，本集團管理層認為貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之信貸風險已大幅減少。根據香港會計準則第39號，不可收回款項須計提減值虧損撥備。於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號後，本集團對貿易應收款項應用簡化方法，並對其他應收款項及應收關連公司款項應用12個月預期信貸虧損，以計提香港財務報告準則第9號訂明之預期信貸虧損。為計量貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之預期信貸虧損，自二零一八年一月一日起，會根據歷史清償記錄、過往經驗以及可得之可資證明前瞻性資料，個別評估貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之可收回程度。本集團管理層相信，本集團貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項之未清償結餘並無重大的固有信貸風險。

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一八年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項總額之100%(二零一七年：100%)。本集團管理層密切監察貿易及其他應收款項之後續清償情況，以及本集團曾向其墊款之關連公司及債務人之財務狀況。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還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，本集團管理層認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保之詳情載於附註43(a)。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團承受之信貸風險主要受到各個別客戶之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在本集團對任何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業務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。於二零一八年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及銀行借款融資為約1,476,308,000港元(二零一七年：1,679,580,000港元)。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(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	兩至五年 千港元	多於五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零一八年 之賬面值 千港元
二零一八年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,605,830	—	—	—	1,605,830	1,605,830
應付關連公司款項	3.14	898,210	—	—	—	898,210	886,336
應付聯營公司款項	不適用	10,451	—	—	—	10,451	10,451
收購附屬公司應付代價	不適用	68,322	—	—	—	68,322	68,322
應付股息	不適用	12,107	—	—	—	12,107	12,107
應付非控股股東股息	不適用	170,803	—	—	—	170,803	170,803
銀行及其他借款	4.55	3,504,043	1,817,406	11,028,383	1,430,600	17,780,432	15,395,520
已發出財務擔保合約							
已擔保最高金額(附註43(a))	不適用	2,790,731	—	—	—	2,790,731	—
		9,060,497	1,817,406	11,028,383	1,430,600	23,336,886	18,149,369
二零一七年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,785,862	—	—	—	1,785,862	1,785,862
應付關連公司款項	4.73	1,619,828	477,893	—	—	2,097,721	1,979,848
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	736,249	—	—	—	736,249	736,249
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	4,784,862	1,035,401	14,017,786	1,563,789	21,401,838	17,091,255
已發出財務擔保合約							
已擔保最高金額(附註43(a))	不適用	2,974,664	—	—	—	2,974,664	—
		12,097,460	1,513,294	14,017,786	1,563,789	29,192,329	21,789,209

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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申索有關款項，本集團可能須根據財務擔保安排清償之最高金額。根據本集團管理層於報告期末之預期，根據財務擔保安排可能須支付若干金額。然而，此項估計可予變動，視乎擔保之交易對手方行使申索權利之可能性，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，以上所包括之浮息非衍生財務負債之金額可予變動。

40. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。倘沒有第一級輸入數據，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適當之估值方法及模型的輸入數據。

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具(二零一七年：按公平值計入損益之財務資產及可供出售投資)於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	二零一八年	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				
按公平值計入損益之財務資產	中國上市股本證券 — 2,805,000港元	中國上市股本證券 — 3,506,000港元		第一級	活躍市場所報買入價	不適用
可供出售投資	不適用	中國上市股本證券 — 154,658,000港元		第一級	活躍市場所報買入價	不適用
按公平值計入其他全面收入之股本工具	中國上市股本證券 — 91,407,000港元	不適用		第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 — 78,192,000港元	不適用		第三級	成本法下的經調整資產淨值法	貼現因子0%至20%

綜合財務報表附註

40. 財務工具之公平值計量(續)**(ii) 第三級公平值計量之對賬**

	分類為按公平值 計入其他全面收 入之股本工具 之非上市 股本證券 千港元
期初結餘	—
實施香港財務報告準則第9號後由非上市可供出售投資重新分類(附註3)	118,800
分割(附註36)	(24,757)
出售	(12,125)
匯兌調整	(3,726)
期末結餘	78,192

本集團管理層認為，截至二零一八年十二月三十一日止年度內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動，而貼現因子增加或減少5%亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

(iii) 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。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

41. 資本承擔

	本集團 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	8,084,176	2,175,315
— 收購一幅土地	591,300	—
	8,675,476	2,175,315

42. 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29,177,000港元（二零一七年：76,172,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	67,476	70,880
第二至第五年（包括首尾兩年）	204,936	193,156
五年後	68,055	70,292
	340,467	334,328

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703,669,000港元（二零一七年：651,037,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	614,756	497,316
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,002,718	905,763
五年後	476,185	403,882
	2,093,659	1,806,961

綜合財務報表附註

43. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	2,790,731	2,178,268
— 福州城開集團	—	796,396
	2,790,731	2,974,664

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。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之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根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損(二零一七年：並無根據香港會計準則第37號作出撥備)。

就福州城開集團使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就福州城開集團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，本公司在該等擔保下之最高負債，為福州城開集團獲授之未償還銀行貸款金額約796,396,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，在本集團出售Fine Mark(如附註34(b)披露)後，本集團就福州城開集團取得之銀行貸款所提供之擔保已獲解除。

在決定應否就本集團之財務擔保合約確認財務負債時，本集團管理層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。本集團管理層認為，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。

本集團管理層認為，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. 或然負債(續)**(b) 本集團針對第三方(「被告人」)提出之法律程序**

誠如本公司日期為二零一八年十月一日之公告所載，湖南淺水灣(本集團之非全資附屬公司)於過往年度針對被告人展開法律程序(「該訴訟」)，申索(其中包括)向本集團歸還保證金以及損害賠償，並尋求法院裁定解除各訂約方在本集團與被告人就位於長沙之一幅土地(「該土地」)上之擬定住宅房地產開發而訂立之一系列協議下之責任。在法律程序過程中，本集團接獲被告人提出之反申索。該訴訟於二零一零年至二零一七年間在中國各級法院進行，相關判決整體均裁定本集團勝訴。然而，經被告人上訴後，法院於二零一八年九月二十五日頒佈之判決裁定本集團敗訴，本集團須(其中包括)向被告人賠償人民幣402,800,000元，其中人民幣22,800,000元與該土地之已開發部分有關，人民幣380,000,000元與該土地之未開發部分有關。本集團經徵詢法律意見後認為，本集團有充分理由申請重審。因此，於報告期末概無就賠償計提撥備。有關此法律案件之詳情，載於本公司日期為二零一八年十月一日之公告。

44. 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27) 千港元	銀行及 其他借款 (附註32) 千港元	應付關連公司 款項 (附註28) 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日(經重列)	69,728	82,200	15,014,147	1,323,123	16,489,198
融資現金流量(附註)	(469,683)	(945,743)	951,713	542,472	78,759
已確認融資成本(附註8)	—	950,329	—	—	950,329
已宣派股息	580,960	—	—	—	580,960
外匯換算	9,219	—	1,125,395	114,253	1,248,867
於二零一七年十二月三十一日(經重列)	190,224	86,786	17,091,255	1,979,848	19,348,113
融資現金流量(附註)	(506,798)	(1,239,393)	(858,362)	(1,041,777)	(3,646,330)
已確認融資成本(附註8)	—	1,207,106	—	—	1,207,106
已宣派股息	508,861	—	—	—	508,861
外匯換算	(9,377)	—	(837,373)	(51,735)	(898,485)
於二零一八年十二月三十一日(經重列)	182,910	54,499	15,395,520	886,336	16,519,265

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

45. 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11所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	10,475	11,658
離職後福利	126	75
	10,601	11,733

總薪酬已計入「員工成本總額」(附註10)。

(b) 與關連人士之結餘

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日與關連人士之結餘之詳情載於附註28及29。

(c) 與關連人士之交易

除於該等綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於年內亦與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	交易性質	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
聯營公司	物業代理費用	(20,034)	(17,142)
	租金收入	1,255	1,278
	專利權費	—	(3,264)
	管理費用	(3,713)	(281)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	(9,023)	(7,415)
	管理費用	(4,037)	(3,477)
徐匯國資委控制之一間實體	利息開支	20,399	53,727

45. 關連人士交易(續)

(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。本集團管理層認為，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。除如上文及綜合財務報表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。本集團之儲蓄存款、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存放或訂立，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，本集團管理層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。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

46. 與分類為持作出售資產相關之資產／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。

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二零一七年十二月三十一日仍未完成，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。該等出售事項已於二零一八年二月完成，代價已於截至二零一八年十二月三十一日止年度全數結清。由於上海申大及上海商用均出售予受上實控股共同控制之實體，因此該等交易屬於關連交易及關連人士交易。該等出售之收益詳情載於附註34(a)。

綜合財務報表附註

46. 與分類為持作出售資產相關之資產／負債(續)

(i) 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
分類為持作出售資產總值	145,186
貿易及其他應付款項	128,489
應付所得稅	1,132
與分類為持作出售資產相關之負債總額	129,621

(ii) 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
存貨	40
其他應收款項	3,721
銀行結餘及現金	30,870
分類為持作出售資產總值	35,046
其他應付款項	24,739
應付所得稅	444
與分類為持作出售資產相關之負債總額	25,183

46. 與分類為持作出售資產相關之資產／負債(續)

(iii) 上海申大及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資產及負債概要如下：

	千港元
分類為持作出售資產總值	
— 上海申大	145,186
— 上海商用	35,046
	180,232
與分類為持作出售資產相關之負債總額	
— 上海申大	129,621
— 上海商用	25,183
	154,804

綜合財務報表附註

47. 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
			二零一八年		二零一七年		
			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	—	85%	—	85%	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	—	51.6%	—	51.6%	物業發展及物業投資
北京市御水苑房地產開發有限責任公司(附註(ii))	中國	人民幣20,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股
西安中新滬灃歐亞酒店發展(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
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新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(ii))	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%	物業發展及物業投資
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
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%	物業投資
上海啟耀房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
上海海輝房地產有限公司(附註(iii))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展

47. 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
			二零一八年		二零一七年		
			直接	間接	直接	間接	
上海海輝物業管理有限公司(附註(iii))	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%	物業發展
上海城開(集團)有限公司(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	—	59%	—	59%	投資控股及物業發展
上海城開商用物業發展有限公司(附註(iii)及(iv))	中國	人民幣5,000,000元	—	—	—	59%	物業管理
上海申大物業有限公司(附註(iii)及(iv))	中國	人民幣5,000,000元	—	—	—	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
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
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
上海城開集團晶置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
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
Advantage World Investment Limited(附註(v))	英屬處女群島	100美元	—	51%	—	51%	投資控股
上海世界貿易商城有限公司(附註(iii))	中國	100,000,000美元	—	51%	—	51%	物業投資
上海城寰企業管理諮詢有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000元	—	100%	—	100%	投資控股
上海上投寶旭置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海上投新虹投資有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
上海市上投房地產投資有限公司(附註(iii))	中國	人民幣770,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股

47. 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) 該等公司已於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售。出售詳情載於附註34(a)。
- (v) 該公司在英屬處女群島以有限公司形式成立。

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、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 — 二零一六年及於截至二零一八年十二月三十一日止年度發行人民幣1,000,000,000元之中期票據 — 二零一八年(二零一七年：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、墊付債券 — 二零一六年及中期票據 — 二零一八年之詳情載於附註32(ii)。

48. 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	擁有權權益比例及由非控股權益		分配予非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		所持有之投票權比例		二零一八年		二零一八年	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(經重列)		(經重列)
上海城開及其附屬公司	中國 — 上海註冊成立並經營	41%	41%	644,938	584,147	7,695,191	7,712,768
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%	100,203	94,460	2,261,289	2,347,006
擁有非控股權益之 個別非重要附屬公司				(48,468)	9,694	358,634	369,902
				696,673	688,301	10,315,114	10,429,676

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	28,024,853	31,650,881
非流動資產	6,024,816	4,926,471
流動負債	(8,215,030)	(12,193,426)
非流動負債	(8,863,663)	(7,353,726)
本公司擁有人應佔權益	9,275,785	9,317,432
上海城開之非控股權益	6,445,884	6,474,826
上海城開附屬公司之非控股權益	1,249,307	1,237,942

綜合財務報表附註

48. 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)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5,335,971	7,260,563
開支	(2,519,681)	(4,123,494)
除稅前溢利	2,816,290	3,137,069
年內溢利	1,505,752	1,380,129
本公司擁有人應佔溢利	860,814	795,982
上海城開非控股權益應佔溢利	600,703	553,140
上海城開附屬公司之非控股權益應佔溢利	44,235	31,007
年內溢利	1,505,752	1,380,129
本公司擁有人應佔其他全面(開支)收入	(539,687)	573,699
上海城開非控股權益應佔其他全面(開支)收入	(338,759)	398,672
上海城開附屬公司之非控股權益應佔其他全面開支	(118,943)	—
年內其他全面(開支)收入	(997,389)	972,371
本公司擁有人應佔全面收入總額	321,127	1,369,681
上海城開非控股權益應佔全面收入總額	261,944	951,812
上海城開附屬公司之非控股權益應佔全面(開支)收入總額	(74,708)	31,007
年內全面收入總額	508,363	2,352,500
向上海城開非控股權益支付股息	126,138	169,713
經營活動現金流出淨額	(9,252)	(277,249)
投資活動現金流出淨額	(785,507)	(70,478)
融資活動現金流出淨額	(1,082,557)	(1,449,395)
現金流出淨額	(1,877,316)	(1,797,122)

48. 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	103,504	169,547
非流動資產	6,317,894	6,616,122
流動負債	(335,120)	(318,507)
非流動負債	(1,471,403)	(1,677,354)
本公司擁有人應佔權益	2,353,586	2,442,802
AWI之非控股權益	2,261,289	2,347,006

綜合財務報表附註

48. 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)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	480,265	497,382
開支	(207,059)	(233,765)
除稅前溢利	273,206	263,617
年內溢利	204,495	192,776
本公司擁有人應佔溢利	104,292	98,316
AWI非控股權益應佔溢利	100,203	94,460
年內溢利	204,495	192,776
本公司擁有人應佔其他全面(開支)收入	(124,761)	171,380
AWI非控股權益應佔其他全面(開支)收入	(119,869)	164,660
年內其他全面(開支)收入	(244,630)	336,040
本公司擁有人應佔全面(開支)收入總額	(20,469)	269,696
AWI非控股權益應佔全面(開支)收入總額	(19,666)	259,120
年內全面(開支)收入總額	(40,135)	528,816
向AWI非控股權益支付股息	66,051	79,505
經營活動現金流入淨額	210,020	177,829
投資活動現金流入淨額	1,935	2,107
融資活動現金流出淨額	(281,740)	(285,488)
現金流出淨額	(69,785)	(105,552)

49. 本公司之財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業及設備	1,286	1,650
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
應收附屬公司款項	6,403,975	6,809,940
	8,811,225	9,217,554
流動資產		
應收附屬公司款項	9,166,636	8,235,791
按金及預付款項	5,020	2,908
銀行結餘及現金	21,359	33,155
	9,193,015	8,271,854
流動負債		
其他應付款項及應計費用	10,447	7,942
應付直接控股公司款項	103,185	103,185
應付附屬公司款項	3,341,341	3,360,350
銀行借款	2,271,692	180,180
應付股息	12,107	10,044
	5,738,772	3,661,701
流動資產淨值	3,454,243	4,610,153
總資產減流動負債	12,265,468	13,827,707
非流動負債		
銀行借款	1,024,824	2,342,342
總資產減總負債	11,240,644	11,485,365
資本及儲備		
股本	192,439	192,439
儲備	11,048,205	11,292,926
	11,240,644	11,485,365

綜合財務報表附註

50. 本公司之股本權益變動表

	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 (附註)	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一七年一月一日	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35)	(12)	(469)	—	—	—	—	—	(481)
確認為分派之股息(附註51)	—	—	(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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	583,017	583,017
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	(630,488)	—	—	(630,488)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(630,488)	—	583,017	(47,471)
確認為分派之股息(附註51)	—	—	(197,250)	—	—	—	—	(197,250)
於二零一八年十二月三十一日	192,439	9,514,684	266,336	31,892	390,054	2,475,111	(1,629,872)	11,240,644

附註：股東出資指截至二零一一年十二月三十一日止年度因受共同控制合併產生之上實控股出資。

51. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已宣派二零一七年末期股息1.6港仙 (二零一七年：二零一六年為1.4港仙)	76,976	67,358
已宣派二零一七年特別股息2.5港仙 (二零一七年：二零一六年為1.9港仙)	120,274	91,414
	197,250	158,772

於截至二零一八年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.6港仙(二零一七年：1.4港仙)及特別股息每股普通股2.5港仙(二零一七年：1.9港仙)，合共款項約197,250,000港元(二零一七年：158,772,000港元)，並已派付約195,187,000港元(二零一七年：157,112,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.8港仙及特別股息每股普通股2.3港仙，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零一八年 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	二零一七年 千港元 (經重列)	
收入	7,773,636	3,871,923	5,490,564	9,372,903	6,977,683
除稅前溢利	1,731,044	1,009,274	2,585,589	3,306,381	2,824,387
所得稅	(1,151,080)	(469,288)	(1,259,024)	(2,081,971)	(1,554,640)
年內溢利	579,964	539,986	1,326,565	1,224,410	1,269,747
以下人士應佔：					
本公司擁有人	161,181	517,385	521,888	536,109	573,074
非控股權益	418,783	22,601	804,677	688,301	696,673
	579,964	539,986	1,326,565	1,224,410	1,269,747
	於十二月三十一日				二零一八年 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 (經重列)	二零一七年 千港元 (經重列)	
資產及負債					
總資產	57,566,703	63,780,450	60,136,208	64,477,607	58,990,277
總負債	(37,451,871)	(44,266,699)	(38,157,202)	(40,280,312)	(35,614,471)
	20,114,832	19,513,751	21,979,006	24,197,295	23,375,806
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,484,789	12,535,906	12,544,893	13,767,619	13,060,692
非控股權益	7,630,043	6,977,845	9,434,113	10,429,676	10,315,114
	20,114,832	19,513,751	21,979,006	24,197,295	23,375,806

附註：截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之業績乃摘錄自本公司之二零一七年年報，並按合併基準（見綜合財務報表附註2）就納入上投房地產集團而作出調整。

詞彙

使用詞彙	簡述
「二零一九年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行之應屆股東週年大會
「採納日期」	指 二零一三年五月十六日，新購股權計劃之採納日期
「審核委員會」	指 本公司審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「通函」	指 茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函
「守則」	指 載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文
「本公司」或「上實城開」	指 上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指 本公司公司秘書
「董事」	指 本公司董事
「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
「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
「薪酬委員會」	指 本公司薪酬委員會

詞彙

使用詞彙	簡述
「人民幣」	指 人民幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「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
「上實控股」	指 上海實業控股有限公司，於聯交所上市之公司（股份代號：363）
「上實集團」	指 上海實業（集團）有限公司
「上實城開城市建設」	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
「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%
「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



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

