



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

2015 年年報

高瞻遠矚
成就佳績





志向高飛 更臻完美

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19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400萬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	77	投資者關係報告
3	財務摘要	81	獨立核數師報告
6	主席致辭	83	綜合損益及其他全面收入報表
10	投資者常見問題	84	綜合財務狀況表
14	物業資料	86	綜合股本權益變動表
16	主要項目介紹	88	綜合現金流量表
27	管理層討論及分析	90	綜合財務報表附註
37	環境、社會與管治報告	174	財務概要
45	董事會報告	175	詞彙
58	董事及高級管理層簡介		
66	企業管治報告		

公司資料

董事會

執行董事

季崗(主席兼總裁)
周軍
陽建偉
楊彪
叶維琪
黃非

獨立非執行董事

杜惠愷，*太平紳士*
范仁達
李家暉

法定代表

季崗
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷，*太平紳士*
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷，*太平紳士*(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

季崗(委員會主席)
杜惠愷，*太平紳士*
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
陽建偉(於二零一五年十一月十一日獲委任)
叶維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Codan Services 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

法律顧問

香港法律
亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

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
3003-3007室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

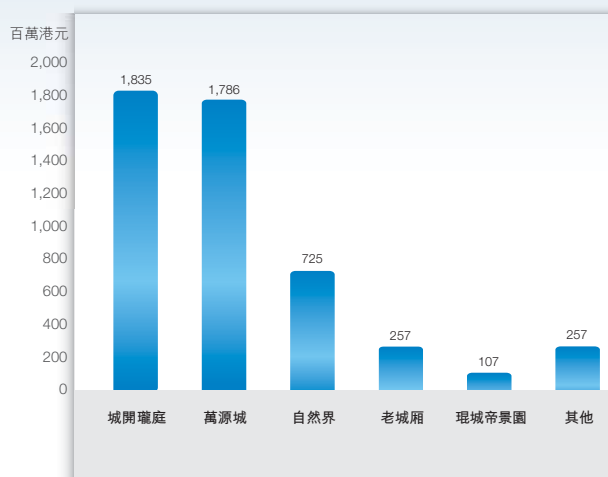
財務摘要

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	截至二零一四年 十二月三十一日止年度	變動
財務摘要(千港元)			
收入	3,871,923	7,773,636	(50.2%)
毛利率	32.3%	38.0%	(5.7個百分點)
本公司股本擁有人應佔溢利	517,385	161,181	221.0%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	10.75	3.35	221.0%
— 攤薄	10.75	3.35	221.0%
股息			
— 總計	2.8	1.1	154.5%
— 末期	1.2	1.1	9.1%
— 特別	1.6	沒有	不適用

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
已收取銷售物業預售所得款項(千港元)	4,967,064	2,400,586
財務比率		
負債淨額對權益總額比率(%)(附註)	54.9%	65.6%
流動比率	2.0	1.9

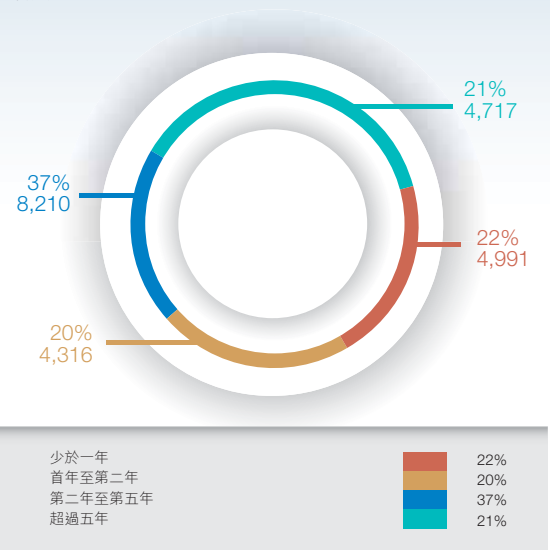
附註：負債淨額＝總貸款(包括銀行及其他貸款)減現金及現金等價物及已抵押銀行存款。

已收銷售物業預售所得款項分析 (於二零一五年十二月三十一日)



債務到期日資料 (於二零一五年十二月三十一日)

百萬港元





強強聯合 突顯優勢

深化與政府、保險業資金及其他相關龍頭企業間強強聯合，
以突出本集團的競爭優勢。



主席致辭



二零一五年中國房地產業以去庫存為重點，行業政策環境趨向寬鬆，一線城市成交量同比明顯提升。本集團於年內合約銷售金額達人民幣58億元，按年上升23.6%，表現理想。此外，透過盤活旗下資產，本集團得以釋放該項目應有價值並創造利潤，雖然年內受人民幣貶值影響，股東應佔溢利仍能飆升逾2.2倍至5.17億港元，全年派息亦增加至每股2.8港仙，以答謝股東多年來的信任及支持。年內，本集團財務狀況亦進一步得到改善，除順利完成河北省燕郊與珠海市淇澳島項目處置事項，更於境內以較低成本發行人民幣18億元公司債券，回籠資金將有助本集團加速佈局長三角及發達城市。

主席致辭



回顧二零一五年中國宏觀經濟環境起伏較大，經濟結構處於深度調整期、金融市場動盪、人民幣匯價貶值等均對各行各業有不同影響。以房地產業來說，境外融資環境趨複雜，境內資金相對寬鬆；人民幣兌美元呈弱勢亦令普遍外債沉重之香港上市內房企業百上加斤，過去一年亦是考驗此等企業的財務資金及信貸評級的一年。

然而，去年國內生產總值按年增長如期僅放緩至6.9%，政府繼續放寬購房政策，多次調低基準利率及銀行準備金率、下調二套房首付比例等，以協助房地產企業清理庫存。回顧全年，中國房地產市場銷售理想，按國家統計局表示，二零一五年總體銷售較前一年明顯好轉，商品房銷售面積按年增長6.5%至12.85億平方米；商品房銷售額達

主席致辭

人民幣87,281億元，增長14.4%。從同比看，城市間分化現象更為明顯。一線城市的房價同比平均漲幅遠高於二、三線城市，三線城市房價同比平均仍在下降，可見本集團的理想業績並非僥幸所致，而是靠管理層的市場洞察力及戰略定位。

財務狀況進一步鞏固，集團發展邁入新階段

本集團於二零一五年適時盤活旗下項目，通過出售珠海市淇澳島及河北省燕郊項目以創造可觀利潤及充裕現金流，預期將所得款項用作投資於現有開發中之項目、減少外幣貸款、以及聚焦長三角和發達城市物色新項目，進一步改善集團資產及土地儲備組合。

雖然房地產業競爭白熱化，本集團仍能在多方面得到長足的發展，如多項重點工程建設獲得政府批准動工或改造；融資渠道方面能適時於境內發行債券，並於上海自由貿易區建立人民幣雙向資金池；以及分別與上海閔行區政府及平安不動產簽署戰略合作協議等，均大大提升本集團的競爭力。由於本集團在閔行區已開發建成一批高品質的辦公商業物業，另有工程進展得如火如荼的重點項目TODTOWN天薈，將陸續引進大量優質的企業和商家入駐，而本集團攜手與多家企業戰略合作，優勢互補，為未來拓展新項目奠定堅實基礎，我們對此深感振奮。

此外，本集團去年與閔行區政府組建公司，負責梅隴鎮部份「城中村」的一、二級聯動開發。該項目是自「城中村」改造被納入政府推出的城市棚戶區改造範圍之後，上海首批35個試點項目之一，目的在推進新型城鎮化建設，提高土地集約利用。過去數年上海土地因公開投標以致過熱競爭，地價不斷上漲，而「城中村」正是確保本集團以合理價錢獲取土地資源的新嘗試，期望可成為本集團的藍海戰略，擁有新增土地儲備成本優勢。

展望二零一六年，管理層相信中國經濟仍面臨下行挑戰：一)深化改革進入關鍵期，產業結構及商業模式加速轉型；二)城鎮化有序推進，雖然一線城市地價不斷推高，但未能帶動三、四線城市地價；三)美國展開加息週期還存在眾多不確定性，資金的寬鬆穩定還有待觀察。總括而言，房地產業仍將面對多重挑戰，實力稍遜者將難以於國內一線城市立足。

主席致辭

立志欲堅不欲銳 成功在久不在速

隨著邁入新的發展階段，本集團已制定五年發展規劃，將合理調配各項資源，令多年來建立的穩固根基愈加扎實。本集團將循著以區域級綜合體為主，社區級商業產品為輔的產品發展方向，並透過設立商業資產管理公司平台，實現營運、資產管理及資本結合的一條龍管理。過去幾年隨著一線城市土地價格飆升，行業內風險提升，本集團深諳「欲速則不達」之發展哲學，志向高遠但更貴在堅定，避免高價搶購土地而損害毛利率或加重債務負擔，繼而影響股東利益。引用宋朝詞人張孝祥的詩句「立志欲堅不欲銳，成功在久不在速」，正符合集團堅毅向前，實而不華的發展風格。去年本集團能於充滿挑戰的環境中錄得亮麗業績，正因如此。

未來，本集團將繼續奉行深耕長三角及發達城市之發展策略，加大對核心戰略城市上海的推盤銷售力度，改善土地儲備組合，加快資產週轉。另外，上海的濱江城開中心經已動工，TODTOWN天薈建造工程順利，上海世貿商城的調整方案已經開始實施，相信本集團將可穩步提升整體租金收入佔比。同時間，本集團將進一步深化與政府、保險

業資金及其他相關龍頭企業間強強聯合，以突出本集團的競爭優勢。此外，本集團亦會不斷審視債務結構、稅務策劃及匯率走勢等，務求適時調整相關財務策略以保障本集團的利益。

本集團預期在當下的複雜經濟形勢，仍然機遇處處。傳統房地產業的營運模式雖然不斷受衝擊，利潤正受多種因素蠶食。在經濟新常態下，本集團將積極開拓市場，充分利用現有資源提升產品價值，擴大戰略合作，加速新項目佈局。另外亦會考慮拓展產業鏈的上、下游以至周邊業務，參與塑造房地產新經營模式。

最後，本人僅此答謝所有員工於過去一年的辛勤貢獻，成就上實城開的理想成績。同時，本人亦感謝所有商業夥伴、客戶及股東長久以來的支持。



季崗

主席

二零一六年三月二十九日

投資者常見問題



Q 2015年收入大幅減少，毛利率亦下跌，為甚麼？

A 房地產行業有其週期性及地域性，去年收入減少，主要由於集團的很大部份在建項目屬投資性物業，所以竣工交付住宅樓房較少，連帶收入一併減少。當中亦因為交房的項目、種類及地區不同，結算收入平均有所不同，以致毛利率有所波動，這是行業特性。然而，集團會窺準時機整合資產，釋放其應有市場價值之餘，亦可提升集團整體的利潤及現金流，務求令業績按年改善。

此外，集團過去三年的租金收入按年上升，未來有更多投資性物業落成後，預期租金收入將會持續增長，擴大對整體收入的佔比，同時亦可減輕物業發展的週期性影響。

Q 去年集團錄得大額匯兌虧損，對來年人民幣匯價有何看法？如何應對？

A 人民幣匯兌虧損是普遍涉及外幣債的國內房地產開發商須面對的問題，預期未來人民幣匯率相對穩定，但集團已採取一系列措施以降低此中風險，包括提高境內人民幣債務以替代外幣債，可降低息率之餘，亦減少可能受匯兌虧損的影響，並以長期債替代短期債，減低流動資金風險。集團已以境內債

券融資及內部資源於二零一六年首季償還合共約4.28億美元境外債務，降低利率之餘亦延長了債務期限，預期來年集團已大大減低有關風險。

Q 集團接連出售燕郊及淇澳島項目，土地儲備大幅收縮至400萬平方米，未來如何發展？

A 為讓資源更有效地投放在高效益的項目上，集團著力整合土地儲備，陸續出售偏離長三角、規模效益較小及開發週期長的項目，以集中資源開發更具經濟效益和升值潛力的項目。

未來集團會繼續住、商並舉，以上海為發展核心，透過不同渠道獲取土地資源，包括參與「城中村」改造計劃或利用母公司背景優勢，以合理價錢新增土地儲備，避免於公開市場爭奪「地王」而損害毛利率。

同時，除原有的房地產開發商業模式，集團亦會積極探索創新模式以結合其他產業、金融投資等，並拓展產業鏈上的衍新業務，以應對充滿挑戰的房產業。

Q 中國房地產業競爭熾熱，上實城開如何能突圍而出？

A 業內強強聯手已成趨勢，集團過去一年分別與上海市閔行區政府、平安不動產有限公司、以及更多領先企業簽署戰略協議，未來爭取土地資源時有地區政府、保險資金、資產管理專業、以至同業翹楚各方面合作支持，將有助集團加快拓展業務。

集團的投資性物業漸見規模，租金收入穩步增長，未來尚有TODTOWN天薈及濱江城開中心等上海地標式投資性物業相繼落成，加上即將加速調整升級的上海世貿商城，勢將突顯集團於上海的投資性物業版圖優勢。集團預期未來租金收入將可大幅上升，並提升其佔整體收入比例。

財務資源方面，集團去年底的手頭現金逾百億港元，淨負債比率僅54.9%，去年亦繼續開拓了境內債券融資市場，以及於上海自由貿易區成立了人民幣雙向資金池，對集團日後發展及融資渠道的彈性大大提高。

投資者常見問題

Q 對2016年的房地產市場有何預測？集團銷售目標是少？有何重點項目？

A 一線及重點二線城市的需求保持上升，三、四線城市則仍然以去庫存為重點工作，但房地產及相關行業仍是確保中國經濟穩定增長重要一環，預計政府於2016年會推出更多寬鬆政策，間接支持整體經濟增長。集團將繼續重點推售旗艦項目上海的萬源城、城開瓏庭及西安的自然界，新盤開售的有瀋陽城開中心，預計全年商品房銷售將不遜於2015年。

Q 對上海的商、辦物業前景有何看法？集團有何部署？

A 作為一線城市的上海，是中國其中一個最國際化的城市，其商業及辦公樓物業銷售普遍於國內名列前茅，庫存極少。設立自由貿易區是上海經濟發展的里程碑，未來尚有迪士尼樂園及東方夢工場相繼落戶，管理層對上海的經濟發展，連帶其商、辦物業前景相對樂觀。

集團現有的投資性物業主要有長寧區的上海世貿商城及除匯區的城開國際大廈，在建的有除匯區的濱江城開中心、閔行區的TODTOWN天薈及城開中心，擁抱繁華地段及交通要道，毗鄰或直接於地鐵站上蓋，將來增值潛力龐大。集團未來亦會伺機爭取更多位處上海優質地段、項目質量較高的商、辦用地，令租金收入佔比整體收入進一步提升。

Q 集團與上海實業發展股份有限公司（「上實發展」；上海證券交易所代號：600748）同屬上實控股旗下子公司，如何避免同業競爭的情況？未來集團與上實發展各自的發展目標及市場定位為何？

A 集團於香港聯合證券交易所上市，是母公司上實控股唯一的離岸上市旗艦，肩負與國際資本市場接軌的重任，是上實系長遠戰略佈局的重要一環。一直以來，母公司為集團的長遠發展提供有力支援，包括以較資產淨值折讓的價格向集團注入優質資產以增強其發展動力，委派優秀人才以壯大其管理團隊，更適時提供財務支援。以上種種均印證母公司對集團發展藍圖的肯定。

長遠而言，集團將落實基於上海為核心、以長三角及發達城市為重點的發展策略。由於本集團及上實發展均為上實控股的子公司，上實控股將從各方利益為依歸，逐漸清晰發展目標和市場定位。

改善土地儲備組合 加快資產流轉



深耕長三角及發達城市之發展策略，
加大對核心戰略城市上海的推盤銷售力度，
改善土地儲備組合，加快資產週轉。

物業資料

本集團於10個城市擁有19個項目，包括中、高端住宅，服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於二零一五年十二月三十一日，本集團可售土地儲備的總建築面積共約400萬平方米。本集團已對旗下項目進行調整，日後將採取審慎策略購入土地。

於二零一五年十二月三十一日

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)	2015年預售		未來可售 建築面積 (平方米)	可售 在建面積 (平方米)	日後發展 可售面積 (平方米)	預期待落成日期	所有權 (%)
					建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)					
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	40,212	700,711	122,013	68,088	-	2007-2016年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	404,600	324,600	-	-	324,600	-	324,600	2016-2021年分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	659	138,137	26,551	-	-	已落成	100.0%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	-	-	242,010	203,651	-	2014-2016年分期落成	59.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	77,100	499,298	111,216	106,815	38,217	2012-2017年分期落成	59.0%
晶杰苑	上海	49,764	125,143	95,594	-	95,594	-	-	-	已落成	59.0%
TODTOWN天薈	上海	117,825	605,000	385,300	-	-	385,300	272,300	113,000	2018-2022年分期落成	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	681	450,751	3,859	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	445	247,438	47,676	13,693	-	2007-2016分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	663	171,832	58,969	-	49,288	2007-2017分期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	13,016	559,492	53,865	29,560	29,795	2006-2017分期落成	100.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	-	55,344	57,468	-	-	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	27,400	164,066	58,600	55,965	-	2007-2017年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	7,507	18,037	125,825	-	-	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	117,068	1,880,759	1,321,565	215,008	973,593	2008-2017分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	-	-	181,373	181,373	-	2015-2017分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	599,664	11,243	359,027	240,637	44,716	-	2008-2016分期落成	100.0%
森林海	長沙	679,620	907,194	872,185	4,088	240,386	631,799	75,534	488,947	2007-2017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		5,299,052	12,039,480	9,653,589	300,082	5,659,215	3,994,374	1,266,703	2,017,440		

物業資料



電腦構想圖

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)
老城廂	天津	住宅／商業／寫字樓	中期租賃	1,805 ¹
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／貿易市場／寫字樓／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
匯民商廈 ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海	商業／寫字樓	中期租賃	9,249
總計				643,795

註：

1. 已包括在此年報第14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

主要項目介紹



中國

- 後現代城
- 青年匯
- 西釣魚台嘉園
- 瀋陽城開中心
- 老城廂
- 上海中心城開國際
- 自然界
- 游站
- 城上城
- 琨城帝景園
- 森林海
- 濱江城開中心
- 中國鳳凰大廈
- 城開中心
- 上海青年城
- 萬源城
- TODTOWN天薈
- 上海世貿商城
- 上海晶城

主要項目介紹



萬源城

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90.9萬平方米，總建築面積約114萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近22萬平方米，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。

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業



主要項目介紹



電腦構想圖

濱江城開中心

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。

地址：
上海市徐匯濱江

類別：
寫字樓／商業



電腦構想圖

城開中心

特點：

城開中心地處徐匯、閔行交界板塊，地理位置優越，區域內配套成熟。上海地鐵1號線蓮花路站與中環綫、滬閔高架組成便捷交通網絡，3公里生活半徑內約60萬常住人口帶來強大消費力；8公里半徑內有徐家匯商務區與漕河涇新興技術開發區。項目總建築面積約38.8萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS認證證書，約3.6萬平方米五星級酒店及超11萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設5.7萬平方米城市公園，規劃現代化，設施完善。

地址：
上海市閔行區梅隴鎮

類別：
寫字樓／商業／酒店



主要項目介紹



電腦構想圖

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



TODTOWN天蒼

特點：

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

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天蒼，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天蒼不僅將接入軌道交通1號線、5號線、17號線(原規劃)、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天蒼是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



地址：
上海市延安西路
2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓



上海世貿商城

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。

主要項目介紹



上海晶城(包括「城開瓏庭」)

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。

地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業



上海青年城

特點：

項目距上海市中心20公里，座落於地鐵9號綫九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站，具備幹道交匯、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點，乃上海西南交通重鎮所在。項目由八棟小戶型LOFT公寓、一棟寫字樓、一棟精裝小戶型及底層商業組成，分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期正在銷售階段。

地址：
上海市松江區九亭鎮
滬松公路1519號

類別：
商業／寫字樓



主要項目介紹

北京

後現代城

特點：

項目緊鄰中央商業區。第一期主要針對在中央商業區白領客戶群，在產品的設計上增添許多新穎元素，更加突出了產品的時尚感和前衛性。第二期新增寫字樓部分，為東區密集分布的增長型公司提供經營場所。整個項目目前除少量車位外，皆已全部開發並銷售完畢。



地址：
北京市朝陽區
百子灣路16號

類別：
住宅／商業



青年匯

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。

地址：
北京市朝陽區青年路
甘露園中裏2號

類別：
住宅／商業



主要項目介紹



西釣魚台嘉園

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，第三期工程正在籌備之中。

地址：
北京市海澱區
西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅



天津

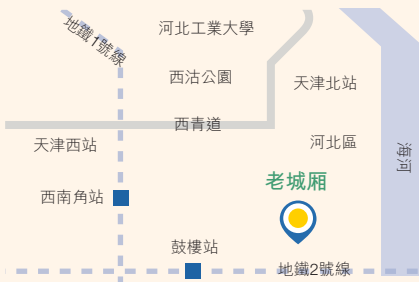
老城廂

特點：

項目位於天津市傳統核心區域，地理位置優越，已經成為了天津市中心的地標性建築群，乃集住宅、商業、寫字樓為一體的大型綜合社區。

地址：
天津市南開區老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓



主要項目介紹



電腦構想圖

瀋陽

瀋陽城開中心

特點：

項目位於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區—太原街商圈南部，該區域歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰。項目集購物、餐飲、休閒、娛樂、寫字樓、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目，建成後將與太原北街，以及中華路現有商業區形成完整的大太原街商業核心區。

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓



昆山

游站

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。

地址：
昆山市花橋鎮
綠地大道258號

類別：
商業／寫字樓



主要項目介紹



琨城帝景園

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。

地址：
昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：
住宅



無錫

上海中心城開國際

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。

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



主要項目介紹



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



西安

自然界

特點：

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

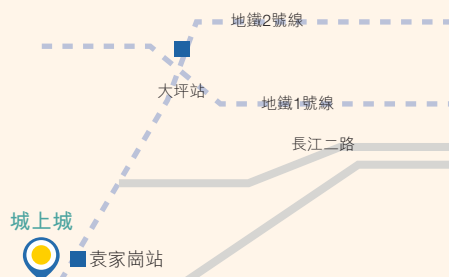
項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，2011年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣，其中包括歐亞經濟論壇永久會址—凱賓斯基酒店；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

從2014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。



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



重慶

城上城

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綫。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。

主要項目介紹



地址：
長沙市望城區
高塘嶺鎮
高橋大道西側
森林海一號棟

類別：
住宅／商業



長沙

森林海

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。



地址：
深圳市福田區
深南路2008號

類別：
住宅／商業／辦公



深圳

中國鳳凰大廈

特點：

位於福田區的中心地帶，臨接深圳市主要交通幹綫—深南大道，乃集團聯合另一主要股東鳳凰衛視控股有限公司共同開發。項目由一棟辦公樓、一棟商住兩用樓及一個商場組成，現已完成開發並銷售完畢。

管理層 討論及分析



管理層討論及分析

房地產政策與市場回顧

二零一五年中國經濟增速略有放緩，經濟結構轉型加速，金融市場亦大幅波動，但宏觀政策逐步寬鬆，對於房地產業可謂利好頻出，促使整個行業均呈現一定回暖與復蘇。二零一五年全年，中國人民銀行累計降低基準利率及下調存款準備金率各五次，各項購房政策亦進一步放寬，先於首季宣布國內二套房首付門檻降至四成，後有各省市陸續調整使用公積金購房政策，最終使全國房地產銷售金額按年上漲至歷史高位。然而，三、四線城市房地產投資仍然增長乏力，同業均以去庫存作為房地產市場未來首要任務。

中國指數研究院指，自二零一五年五月百城住宅均價連續八個月環比上漲，年底70個大、中城市新建商品住宅價格同比上漲7.7%，城市間分化現象明顯，一線城市房價同比平均漲幅高於二、三線城市，部分三線城市庫存問題較嚴重。二零一五年上海樓市新建商品住宅成交面積同比大幅增長，房價升幅僅次於深圳位列全國第二，庫存週期亦優於多數其他國內城市，可見本集團旗下上海土地儲備奇貨可居。

業務回顧

綜述

二零一五年，本集團繼續發揮於長三角及沿海發達地區的現有優勢及經驗，鞏固自身財務狀況，適時把握市場機遇，於合約銷售、債務融資、項目發展、戰略合作及優化資產組合等多方面實現突破。

本集團年度盈利主要源於核心城市的物業銷售、物業租金提升以及整合原有資產結構。上海的萬源城、上海晶城及西安的自然界(前稱滻灞半島)等項目銷售及交房工作進展順利，上海世貿商城、城開國際大廈等項目為集團帶來穩健的租金收入；同時本集團接連出售非核心項目，務求進一步改善集團資產、債務、盈利、資金及土地儲備組合結構，以集中資源發展長三角地區及發達城市。出售珠海淇澳島項目及河北燕郊項目為集團帶來大額現金流入。

本集團針對宏觀經濟環境轉變，認為未來房地產行業發展中，在獲取土地方式、物業開發要求、房屋銷售、以至房地產企業發展模式均面臨轉變，所以本集團率先與政府及不同企業簽訂戰略合作框架協議，以強化其競爭優勢。去年七月，本集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設等房地產開發相關業



管理層討論及分析



務、稅收及招商政策優惠、以及積極與閔行區國有資產及企業合作拓展市場，同時也為集團切入「城中村」改造計劃提供條件。另一方面，本集團亦與平安不動產有限公司及多家公司簽署戰略合作協議，雙方將充分發揮各自優勢強強聯手進行協作，共謀於房地產領域聯合發展以增強新項目拓展能力與競爭力。

物業發展

年內，上海閔行區莘莊地鐵上蓋項目TODTOWN天薈的概念館正式開幕。此重點項目由本集團旗下上海城開、新鴻基及政府各佔約三份之一股權，採用TOD(Transit-Oriented Development)一以公共交通為導向的開發模式，成為內地一線城市仿效的發展概念。TODTOWN天薈身處的閔行區是上海城市副中心，亦為上海重要的「西南門戶」，直至二零一五年底，莘莊地鐵站南廣場的壕坑工程已完成，項目開發進度理想。此外，濱江城開中心也於二零一五年底進入試樁階段，總建築面積達404,600平方米的規模，已奠定該項目不但將成為徐匯區當之無愧的重要地標，於整個上海綜合體的版圖上也舉足輕重。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,359,000平方米，主要項目包括西安的自然界、上海的城開瓏庭(即上海晶城五標段)及TODTOWN天薈等，當中約192,000平方米屬新動工。竣工總面積約302,000平方米，合共交付206,000平方米，包括商品房約184,000平方米及保障房約22,000平方米。

合約銷售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的整體合約銷售金額按年上升23.6%至人民幣5,832,000,000元(二零一四年：人民幣4,717,000,000元)，超越銷售目標人民幣4,500,000,000元約29.6%。當中商品房的合約銷售金額為人民幣5,328,000,000元(二零一四年：人民幣3,716,000,000元)，較去年大幅上升43.3%。由於保障房數量減少，源自保障房的合約銷售金額按年下跌49.7%至人民幣504,000,000元(二零一四年：人民幣1,001,000,000元)。全年整體合約銷售理想，因為上海市場回暖，萬源城及新項目城開瓏庭銷售強勁，以及西安項目自然界及天津項目老城廂同樣銷售理想。年內，旗艦項目萬源城、城開瓏庭及自然界為重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售約41.2%、30.4%及15.0%。二零一五年總合約銷售面積為300,000平方米，按年增長13.2%，當中商品房的合約銷售面積約269,000平方米(二零一四年：166,000平方米)，保障房則為31,000平方米(二零一四年：99,000平方米)。

管理層討論及分析



整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣19,400元，較二零一四年度平均售價約人民幣17,800元上漲9.0%。集團一直借售旗下上海的項目，縱使城開瓏庭的開售價較同區可比項目有溢價，但閔行區對優質住宅的需求殷切，故此市場對城開瓏庭反應熱烈，做就八月開售僅三小時即達人民幣十億元的銷售額，名列當月上海住宅銷售市場榜前列。

投資性物業

本集團致力持有重點城市核心地段的商用物業，在上海、北京、天津、重慶等城市均有佈局。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團持有投資性物業建築面積為643,795平方米，整體租金收入按年上升47.3%至696,086,000港元(二零一四年：472,474,000港元)。根據集團的部署與在建面積，未來在重點城市持有優質物業面積將進一步提升，同時上海世貿商城亦已啟動調整升級計劃，預計本集團的優質投資性物業規模將會不斷提升，持續為本集團貢獻長期穩定的收益，成為重要的利潤貢獻部分。

管理層討論及分析

重大出售

於二零一五年二月，本集團與獨立第三方貝西克城市開發有限公司簽訂協議，出售旗下間接持有的河北省燕郊項目100%權益，總代價人民幣940,000,000元。另外，本集團亦於二零一五年十二月二十八日，完成向獨立第三方德融集團有限公司作價人民幣3,100,000,000元出售珠海市淇澳島項目。前者為本集團錄得稅前利潤約人民幣356,000,000元，後者則錄得稅前收益約人民幣1,001,534,000元，兩者合共可為本集團帶來約人民幣4,040,000,000元的大額現金流入；當中合共約人民幣1,839,912,000元已於二零一五年十二月三十一日之前收到。本集團加快戰略部署以優化資產組合，積極推進盤活存量資產，務求進一步改善集團盈利、現金流及土地儲備組合，以集中資源更快發展長三角地區及發達城市，積極應對未來中國經濟轉型發展及房地產市場新變化，為新年度再獲項目和實踐新五年戰略做好資金準備以迎接挑戰。

此外，於二零一六年二月，本集團旗下附屬公司上海城開於綠碳基金之權益以總金額人民幣1,668,000,000元贖回。綠碳基金乃於中國成立之有限責任合夥，間接擁有位於上海市閔行區的城開中心之35%權益。本集團將自贖回事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣933,000,000元。有關贖回事項之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一六年二月二十四日之通函。

財務表現

收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收入為3,872,000,000港元(二零一四年：7,774,000,000港元)，同比下降50.2%，緣於集團的很大部份在建項目屬投資性物業，所以竣工交付住宅樓房較少，連帶結轉收入一併減少。年內，物業銷售收入達2,903,000,000港元(二零

一四年：7,107,000,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入75.0%(二零一四年：91.4%)。其中萬源城、自然界及上海晶城分別佔物業銷售收入的39.0%、27.7%及13.6%。來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入分別佔總收入18.0%、2.6%及4.4%(二零一四年：6.1%、1.3%及1.2%)，當中租金收入佔比大幅攀升，主要因為上海世貿商城錄得全年租金收入入帳，較諸二零一四年僅入帳第四季租金收入。

毛利及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團毛利因應收入減少，較二零一四年下跌57.6%至1,252,000,000港元。毛利率為32.3%，較去年同期的38.0%下跌約5.7個百分點，主要因為交房的項目、種類及地區不同，成本結構有所不同，以致毛利率有所調整。

投資物業重估

於回顧年內，本集團錄得投資物業重估增值淨額約38,934,000港元，主要來自上海世貿商城項目。

分銷及銷售開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團由於有效控制成本，且年內可售樓盤減少，所以分銷及銷售開支按年減少16.2%至168,020,000港元(二零一四年：200,580,000港元)。

一般及行政開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度之一般及行政開支約為460,317,000港元(二零一四年：460,265,000港元)，儘管本集團首次將上海世貿商城全年的一般及行政開支併入賬內，但基於實施了一系列嚴謹的成本控制措施，致力加強架構整合及改善內部管理效率，有關開支得以大致與去年相約。

管理層討論及分析

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約588,685,000港元(二零一四年：虧損20,260,000港元)，主要因為年度內人民幣貶值而錄得賬面滙兌虧損、計提法律案件之和解開支及計提撤回法律案件之協定付款。

溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團錄得溢利下跌6.9%至約539,986,000港元(二零一四年：579,964,000港元)，主要因為收入減少。年內股東應佔溢利約517,385,000港元(二零一四年：161,181,000港元)，較去年大幅上升221.0%，主要因為去年出售河北省燕郊及珠海市淇澳島項目所致。本年度每股基本及攤薄盈利均為10.75港仙(二零一四年：3.35港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金上升77.0%至11,371,189,000港元(二零一四年十二月三十一日：6,424,058,000港元)。

去年十一月，本集團旗下附屬公司上海城開完成於境內發行本金額為人民幣1,800,000,000元之七年期境內公司債券，票面年利率為4.47%。本集團擬將其所得款項淨額用

於償還銀行貸款及撥充其一般營運資金。本集團的負債淨額對權益總額比率(如本年報「財務摘要」一節所計算)從二零一四年十二月三十一日的65.6%下降至二零一五年的54.9%，主要由於資產出售及強勁合約銷售表現而導致現金增加；流動比率為2.0(二零一四年十二月三十一日：1.9)。

年內，珠海市淇澳島與河北省燕郊項目出售事項為本集團帶來強勁流動資金。管理層認為，本集團有充足的資金及日後收益可應對目前運營及未來發展的需要。

派息

為答謝股東對上實城開多年的支持，經董事會討論後，建議派發每股1.2港仙末期股息，以及因出售項目得益而派發每股1.6港仙的特別股息。

外匯風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註44。



管理層討論及分析

**本集團之資產抵押**

於二零一五年十二月三十一日，若干銀行存款約54,901,000港元(二零一四年十二月三十一日：72,105,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約6,749,448,000港元(二零一四年十二月三十一日：8,573,255,000港元)、1,427,558,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,509,560,000港元)、10,755,933,000港元(二零一四年十二月三十一日：10,552,458,000港元)及94,949,000港元(二零一四年十二月三十一日：429,083,000港元)之若干存貨、若干酒店物業及其土地使用權、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

人力資源及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘有1,773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。截至二零一五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，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

管理層討論及分析



土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備共有19個項目，分佈在10個城市，涵蓋住宅、酒店式公寓、高級辦公樓、購物中心及酒店等多種業態。未來可售建築面積共約4,000,000平方米。

展望

二零一五年樓市回暖已給房地產行業帶來積極變化，相信二零一六年該行業仍舊成為中國經濟增長的重要支柱，預期政府可能推出更多寬鬆政策，包括涵蓋釋放剛性及改善型住宅需求的稅務優惠、降低首付比例及息率等，可望改善二零一六年房地產市場的經營環境。然而，國內大部份城市的住宅庫存仍處高水平，獲取土地成本進一步上升，加上美國已重啟加息週期，國內貨幣政策調控空間較去年收窄，整體來說國內房地產業仍要面對多方面挑戰，市場會加快汰弱留強。

本集團將繼續保持穩健的投資策略，預期未來房地產投資將更加匯聚至一線城市及重點二線城市等發達地區，聯合投資或合作開發更成為趨勢；另一方面，市場對商業資產運作的挑戰將會加大，而且整個行業勢將不斷面對重組、轉型及創新等重要議題。本集團將繼續積極審視市場機遇，充分利用與戰略夥伴產生的協同效益，以長三角及發達城市為重點發展方向。

來年，本集團的在建工程將維持與二零一五年相約的數目，計劃涵蓋約10個項目，總在建面積不低於2,000,000平方米(二零一五年：2,359,000平方米)。

管理層討論及分析

本集團手持上海多個優質投資性物業，包括位於徐匯區的濱江城開中心、閔行區的TODTOWN天蒼及城開中心等，預期全部落成後，將可倍升本集團於上海的投資性物業建築面積，有望受惠於上海整體經濟穩定增長。展望來年，本集團將繼續以上海為銷售重點區域，主要來自去年熱銷的萬源城及城開瓏庭新一期，另外，西安、天津及瀋陽項目均有新一期或新盤開售，預期商品房合約銷售將不遜去年。

新的一年，本集團將會：一、加強聯手合作，於獲取土地資源方面，與更多優質房地產開發商或金融機構建立合作機制，擴大優勢；二、繼續引入戰略夥伴，尋求專業公司或第三方代理盤活存量資產，務求提升或釋放其應有價值；三、除保持住宅開發及經營商業資產外，尋求創新經營模式，注重發展金融地產、產業地產、金融投資等戰略方向，更會重點探索產業鏈上的延伸。

此外，人民幣兌美元貶值是去年的熱話，關於來年的預期同樣炒得火熱，本集團將審慎調整境內與境外的負債比例，並會加大利用國內的融資渠道以降低匯兌損失的風險。同時，本集團亦會確保對利率變化的敏感度以適時調整債務結構，並重新審視各項目公司的稅務策劃，以提升本集團整體盈利水平。

展望未來，國際大企業迪士尼樂園及東方夢工場均相繼落戶上海開業，本集團對一線城市如上海的經濟增長空間毋庸置疑。本集團憑藉強大控股股東背景及其管理層於上海開發房地產的數十載專業經驗，必定繼續積極開拓當地的優質土地資源，致力為股東帶來理想回報。



環境、社會 與管治報告



環境、 社會與管治報告

一、集團理念

上實城開認為，履行社會責任是全社會對公眾公司的廣泛要求，是實現企業可持續發展的必然選擇，是企業參與國際經濟交流合作的客觀需要。因此，集團把承擔社會責任納入可持續發展戰略，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不斷增強，形成全員主動承擔社會責任的良好氛圍。不斷創新管理理念和工作方式，以實際行動回饋社會，努力構建與社會各方的和諧關係，努力形成履行社會責任的企業價值觀和企業文化。

2015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、建立集團產品綫標準化制度以保障產品質量，積極投身於社會公益事業，倡導節能環保，在節約能源、降低能耗等方面作出表率。上實城開的品牌價值從2014年的人民幣48.60億元提升至2015年的人民幣56.11億元。

2016年，集團將持續推動企業品牌的長期、系統性建設，增強品牌個性和文化形象，並將社會責任理念有效融入到企業文化和品牌建設中，講求企業效益和社會責任的統一，使經濟、社會和環境綜合價值最大化，企業與社會共同、和諧、可持續發展。



環境、社會與管治報告



二、工作環境素質

企業的發展依靠的是一支高素質、敢擔當的人才隊伍。秉持「以人為本」的發展理念，上實城開把人的發展放在第一位，視人才為企業發展的基石和最大財富，努力為員工創造公平的競爭環境和充裕的成長空間，提供優質舒適的工作環境。同時，集團致力於企業文化和團隊氛圍的營造，倡導銳意進取的事業心態，倡導腳踏實地的工作作風，推崇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。2015年，集團獲得上海市「三星級誠信創建單位」。

工作環境(關愛員工)：

為加強企業的科學管理和規範運營，促進企業與員工雙方關係的和諧，集團嚴格按照《員工手冊》規定，與所有員工都簽訂了勞動合同。明確規定了員工的上班工時、加班費用計算、假期管理辦法等，保障員工利益。為員工建立包括養老、醫療、工傷、生育、失業保障在內的社會保險，並及時足額交納費用。關注員工職業健康和 safety，實現員工年度健康體檢全覆蓋。實行員工帶薪休假制度，支持員工統籌安排工作，放鬆身心、勞逸結合。提高薪酬競爭





力，促進員工生活質量持續上升。公司建立以崗位價值和個人為導向的薪酬體系，堅持責權利對等，收入與績效掛鉤與貢獻度掛鉤的分配導向，建立更加和諧的薪酬分配機制。完善企業發展與員工需求相適應的長期激勵機制，集團一線員工薪酬水平持續提高。

與此同時，深入開展關愛員工活動，2015年集團慰問困難職工75人次，發放慰問金人民幣13.6萬元。於8月份進行一線人員、退休職工高溫慰問，全年共慰問258人次，讓員工能切實感受到企業的關心關懷。

健康與安全：

保障安全是企業從事生產經營活動的重要前提，是一項重要的社會責任。2015年，集團繼續完善安全生產管控體系，細化安全生產管理各項制度，嚴格執行安全生產規章制度，加大對在建項目和經營性物業的現場安全、質量檢查力度。集團及下屬公司安全生產標準化建設取得突破，實現安全生產二級達標。集團對安全質量管理始終如履薄冰警鐘長鳴，重新修訂了安全生產管理制度，組織進行了與各城際公司、項目公司簽訂年度安全生產責任書，做到了全覆蓋。

為進一步提升員工的安全生產意識，集團一方面加強安全生產教育培訓，組織集團及下屬公司主要負責人、項目經理及管理人員80人參加安全生產上崗證培訓考試，全部合格；完成農民工安全培訓150人；另一方面重視現場安全巡查及不定期抽查，全年組織安全檢查17次，檢查15家單位，開出安全整改通知書14份，整改安全隱患118條，並做到了整改閉環。2015年，集團總體安全形勢平穩可控，無重大安全事故發生。

集團高度重視員工的職業健康和生命安全，為員工提供安全、舒適的工作環境，提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動保護用品。此外，秉承「健康生活、快樂工作」的企業文化理念，組織員工參與上實集團第七屆職工運動會、城開集團第五屆職工文化藝術節、西點烘焙課程、射擊射箭比賽、龍舟邀請賽等文體活動。

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，2015年，集團重點抓培訓的系統性，建立多層次人才梯隊：針對高管層面組織了高級經營管理人員培訓、海外實訓等；中層有管理者培訓、任職培訓和儲備人才培訓；員工層面開展了「城智大講壇」的9次內訓和「第三屆全員活動日」的拓展活動；針對管培生的培養從制定輪崗、培訓計劃，定期考核、訪談，一直到完成定崗。由集團本部組織的培訓，全年培訓逾700人次，培訓滿意度100%。集團各業務條綫也通過例會等形式開展各相關培訓。通過這些與企業日常工作結合緊密的培訓，進一步凝聚了員工，營造了和諧、健康、向上的文化氛圍。對員工的教育投入收穫了豐碩的成果。

環境、社會與管治報告

**招聘與晉升：**

集團在內地10個城市以及香港地區擁有千餘名員工，同時，每年招聘大量的專業技術人員和大學應屆畢業生。為社會積極創造就業崗位的同時，為員工提供事業發展平台、創造廣闊的晉升空間。上實城開擁有科學合理的崗位職級，級別體系根據崗位類別、責任、貢獻度、職責範圍設定，從「助理／專員－副主管－主管－副經理－經理－高級副經理－高級經理－總經理助理－副總經理－總經理－總裁助理－副總裁－總裁」，員工所處的職級均由其所承擔的責任及自身業績與能力決定。2015年集團加強後備幹部培養力度，建立集團後備人才庫，形成後備幹部培養實施方案。

集團2015年大力開展了招聘工作。一方面加大有經驗人士的招聘，涵蓋財務、營銷、審計、商管、技術等領域，有效配置補充甚至加強了專業力量。另一方面，我們繼續完善管理培訓生制度，招募高素質的高校應屆生作為企業發展中具有較高企業忠誠度、發揮較大作用的人才儲備。



三、環境保護

資源相對不足和生態環境惡化已經對中國經濟的發展構成嚴重制約，加強資源節約，努力保護環境，是實現人與自然和諧發展的必然要求，也是集團履行社會責任的重要內容。集團將環保的理念融入房產開發、物業經營的規劃、採購、建設、物業管理等各個環節。

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

集團旗下項目建築設計均遵守國家公共建築節能規範及項目當地節能規範，徐匯濱江、莘莊綜合交通樞紐、上海梅隴南方商務區項目等大型綜合體項目以節能要求更高的LEED綠色建築金獎標準設計，其中上海梅隴南方商務區項目南方商城項目已獲得金獎預認證證書。上實城開旗下項目設計均包括環保設計專篇，車庫、鍋爐房、垃圾房、衛生間、廚房廢氣按除臭、淨化、隔油處理後高處排放設計、不影響室外人行區域；通過降低建築使用能耗，從而降低能源生產時所需排放的溫室氣體；按照國家綠建星級標準或LEED綠建標準設計的項目均配置高效節水器具，並設計雨水回收裝置用以道路沖洗及綠植灌溉，整體建築使用節水率可達30%-40%。

在物業管理方面，集團改進工藝技術，強化節能減排，同時注重環境保護，營造美麗環境。為響應國家對節能減排工作的支持，集團下屬城開商用物業管理2015年對城開國際大廈公共區域非整租樓層內多種類型燈具，進行了LED節能燈具替換，將大廈公共區域照明費用有效降低，為公司全年節約電費人民幣9萬元。同時，大廈積極響應「新能源」號召，在大廈地下車庫內設置了「新能源」汽車配套充電裝置，為大廈租戶「新能源」汽車的使用提供了便利。集團下屬申大物業動用社會市場資源，引入水泵節能改造單位進行小區直供水改造，既提高小區居民用水質量，又有效解決了消防水箱滲漏造成水資源浪費的難題。

在運營過程中，集團內部努力形成全面的節約資源的氛圍，提倡節約「一滴水、一張紙、一度電」，做到隨手關水龍頭、雙面打印、隨手關燈，同時進行廢紙、碳粉盒、廢舊電池、及舊電腦硬件回收，從小處做起，節約資源。

環境、社會與管治報告

四、營運慣例

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

供應鏈管理：

集團注重與上下游客戶建立緊密的夥伴關係，促進集團與客戶共同成長。2015年，集團啟動工程決算複審制度，即把項目過程控制與最後結算的投資控制單位分設兩家，實現兩方相互制約，保障成本合理性、效益最大化；制定《工程設備材料合格供應商管理辦法》，進一步規範集團招投標活動和供應商履約行為，提高協議採購工作效率和質量，控制採購成本。在招投標管理工作中，實現招標統一管理，完成上實城開與上海城開在招標制度和管控要求上的對接。集團嚴格按照相關管理辦法及制度執行，認真做好考察工作，仔細審核招標文件，對投標文件組織嚴格的審核、分析，防止不合理報價。集團對各城際公司招標採購也進行相應審核和備案，規範入圍單位、招標文件及定標審批的程序並參與合同審核工作，並對城際公司內部的招投標程序進行檢查，共同營造誠信、公平的商業環境，實現合作共贏。

產品責任：

集團認為，產品是企業的核心競爭力。為切實提升產品質量，確保客戶權益，集團在質量把控能力等房企競爭的核心要素上下功夫。集團建立設計巡查制度，階段性審核旗下項目設計成果。在工程質量方面，集團嚴格遵守國家標準、地方標準和相關驗收規範，在施工過程中對檢驗批分項工程分部工程驗收，竣工後由各參建單位進行竣工驗收，驗收合格後進行竣工備案。2015年集團還完成萬源F街坊、西安滄灞A4項目的後評估工作，梳理可複製、易推廣的經驗，及時整改存在的問題，要求竣工項目對項目實施全過程進行總結、分析，包括：項目前期定位、營銷策劃、項目設計、工程管理、項目經濟效益、合格供應商等方面。

反貪污：

反貪污工作是企業防控風險和維護社會公平正義的需要，是企業實現可持續發展的基礎工作。集團進一步強化反貪污工作的員工教育，為加強員工在廉潔奉公方面的自律意識，除在《員工手冊》中對員工遵守職業道德作出明確規定之外，還通過邀請專家做講座、觀看影視教育片等活動，拓寬反貪廉潔教育的覆蓋面。觀看廉政教育電教片《染上貪婪瘟疫的校長一巫向前案件警示錄》、《碩鼠何以會肥潤》等，全體董事和高管共100多人帶頭廉潔從業、帶頭改進作風，以身示範、以上帶下，從制度上防止貪污，從機制上鼓勵反貪行為，並要求供應鏈合作夥伴共同反貪。



五、社區參與：

上實城開歷來把弘揚正氣、回報社會作為企業公民的責任和義務，積極支持教育和慈善事業，廣泛開展軍民共建、社區共建，自覺踐行企業社會責任。組織探訪安徽六安希望小學主題活動，整合優質教育資源，為學校帶去別開生面的課程；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；舉行關注兒童安全的「關愛兒童健康橙長」系列公益活動，並啟動橙色公益專項基金，以大愛之心致力於少年兒童的教育、健康、安全。

此外，還積極組織員工投身「文明行路」志願服務、龍華街道「益+藝」濱江藝術志願服務、義務獻血等公益志願活動。全年共計近百人次參加各類志願者活動。



董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註46及18。

業務回顧

本集團業務回顧之討論及分析載於本年報第27至35頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於第83頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零一六年六月二日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.2港仙及現金特別股息每股1.6港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.1港仙)，惟須待股東在二零一六年股東週年大會上批准方始作實。預計末期及特別股息單將於二零一六年六月三十日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

出席二零一六年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一六年股東週年大會擬訂於二零一六年五月二十五日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年五月二十日(星期五)至二零一六年五月二十五日(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。為符合資格出席二零一六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二零一六年五月十九日(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，本公司將於二零一六年六月一日(星期三)至二零一六年六月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零一六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二零一六年五月三十一日(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二零一五年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一五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。

董事會報告

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174頁。

股本

本公司股本於截至二零一五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36。

具控股股東特定履行契諾之融資協議

誠如本公司日期為二零一四年七月十日之公告所披露，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)於二零一四年七月十日就1,826,000,000港元及65,000,000美元之雙幣種定期貸款融資(「融資」)訂立為期36個月之融資協議(「融資協議」)，以撥支償還二零一四年到期4億美元高級票據、支付融資費用及作本公司一般企業用途。根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司控股股東上實控股終止於本公司已發行股本中擁有最少51%及附帶51%投票權之實益控股權，或終止對本公司擁有管理控制權，則所有貸款連同累計利息及任何按照融資累計之其他款項將即時到期及償還。截至本年報日期，上實控股擁有本公司具投票權之股本約70.99%權益。

本公司已於二零一六年一月十二日全部償還1,826,000,000港元及65,000,000美元之所有貸款本金額，而融資項下或與其有關之所有負債已獲解除。

除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

重大出售及收購事項

本公司之重大出售及收購事項之詳情載於綜合財務報表附註34及41。

儲備

本公司與本集團於截至二零一五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

在本公司二零一五年股東週年大會上批准削減股份溢價及派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息後，本公司於二零一五年十二月三十一日之實繳盈餘賬仍有157,073,000港元可供分派予股東。

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)，本公司於二零一五年十二月三十一日有股份溢價賬10,115,153,000港元(於二零一四年十二月三十一日：10,325,453,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事會報告

董事

於截至二零一五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

倪建達	(主席)	(於二零一五年二月二日辭任)
季崗	(總裁)	(於二零一五年二月二日調任為主席兼總裁)
周軍		
陽建偉		
楊彪		
叶維琪		
黃非		

獨立非執行董事

杜惠愷	，太平紳士	
黃英豪	，銅紫荊星章，太平紳士	(於二零一五年八月三日辭任)
范仁達		
李家暉		

根據本公司之公司細則第87條細則，楊彪先生、叶維琪先生及杜惠愷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。於二零一六年股東週年大會將提呈獨立普通決議案，以重選楊彪先生及叶維琪先生為執行董事以及杜惠愷先生為獨立非執行董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團在一年內不可在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而終止之服務合約。

全體董事與本公司已簽訂服務合約，全部任期為三年。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註45所披露者外，於二零一五年十二月三十一日或截至二零一五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

截至二零一五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。

董事會報告

重大合約

除本董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度或截至二零一五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) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度或截至二零一五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58至第65頁。

董事及高級管理層的酬金

本公司董事及高級管理層的薪酬概要分別載於綜合財務報表附註10及45(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出購股權 之相關股份數目 ¹	佔本公司已發行 股本概約百分比
季崗	實益擁有人	150,000	—	0.00%
周軍	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷	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%

董事會報告

附註：

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

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份的好倉

上實控股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出購股權 之相關股份數目 ¹	佔法團權益 概約百分比
季崗	實益擁有人	—	350,000	0.03%
周軍	實益擁有人	195,000	600,000	0.07%
阳建偉	實益擁有人	—	280,000	0.03%

附註：

- 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益，截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	於二零一五年				於二零一五年
			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	十二月 三十一日 尚未行使
季崗	二零一零年十一月二日	36.60	550,000	—	—	550,000	0
	二零一一年九月二十日	22.71	350,000	—	—	—	350,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	—	—	750,000	0
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	—	—	—	600,000
阳建偉	二零一零年十一月二日	36.60	450,000	—	—	450,000	0
	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	—	—	—	280,000

於二零一零年十一月授出之上實控股購股權可於二零一零年十一月三日起至二零一五年十一月二日止期間內分三期行使，即：

- 二零一零年十一月三日至二零一一年十一月二日(最多可行使獲授購股權的40%)
- 二零一一年十一月三日至二零一二年十一月二日(最多可行使獲授購股權的70%)
- 二零一二年十一月三日至二零一五年十一月二日(可悉數行使獲授購股權)

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

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

董事會報告

上海醫藥集團股份有限公司

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

除本報告披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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。

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出42,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多合共42,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一五年十二月三十一日之已發行股本約0.89%。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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期 ¹	於二零一五年	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零一五年
				一月一日 尚未行使				十二月 三十一日 尚未行使
董事								
倪建達 ²	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	8,000,000	0
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
楊彪	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
叶維琪	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
黃非	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	-	6,000,000
杜惠愷	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃英豪 ³	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000 ⁴	-	-	-	1,000,000 ⁴
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	19,750,000	-	-	7,000,000	12,750,000
合計				57,750,000	-	-	15,000,000	42,750,000

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)
- 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席、執行董事兼提名委員會成員。
- 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。
- 根據購股權計劃於二零一零年九月授予黃英豪博士之購股權，已根據購股權計劃於二零一六年二月失效。

董事會報告

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

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

自採納日期起至二零一五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，本公司於截至二零一五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，於截至二零一五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)、杜惠愷先生及范仁達先生。

截至二零一五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二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之經審核年終財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。

關連交易及持續關連交易

載於綜合財務報表附註44(a)及45之若干關連人士交易為上市規則項下之持續關連交易及／或關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的本公司持續關連交易(亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註44(a)披露)詳情載列以下。

董事會報告

持續關連交易

相互擔保

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

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

於二零一五年二月九日，上海城開與國資經營公司訂立第三份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款。根據第三份補充協議，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限再延長兩年至二零一七年十二月三十一日屆滿；及(ii)將擔保限額由人民幣400,000,000元減少至人民幣332,000,000元。為免生疑問，擔保限額人民幣400,000,000元維持不變，並適用於截至二零一五年十二月三十一日止年度。

於二零一五年十二月三十一日，(i)上海城開獲得之貸款及信貸額度總額(國資經營公司已就此提供擔保)約為人民幣332,000,000元(相等於約396,000,000港元)(二零一四年：人民幣332,000,000元(相等於約415,000,000港元))；及(ii)國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額(上海城開已就此提供擔保)約為人民幣166,000,000元(相等於約198,000,000港元)(二零一四年：人民幣216,000,000元(相等於約270,000,000港元))。

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

上海城開就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額提供擔保之年度上限，根據第二份補充協議於截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣400,000,000元，根據第三份補充協議於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣332,000,000元。

董事會報告

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

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

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身份	持有之本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	3,415,883,000(L) ^{2,3}	70.99%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,983,000(L) ^{2,3,4}	71.25%

附註：

- L指好倉。
- 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。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。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
- 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)持有並抵押穎佳有限公司的50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。

董事會報告

4. 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited.、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited.、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司及南洋酒店(香港)有限公司)持有上實控股約57.95%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3,415,883,000股股份中擁有權益。另外，本公司12,100,000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，於二零一五年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度總收入約2.77%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度總收入約0.56%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度總購貨額約22.78%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度總購貨額約5.54%。

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

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

董事會報告

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共250,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為308,500港元。購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股數目	每股普通股價格		購買價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年八月二十六日	200,000	1.22	1.22	244,000.00
二零一五年八月二十八日	50,000	1.29	1.29	64,500.00
總計	250,000			308,500.00
			購回股份總開支	805.64
			總額	309,305.64

上述已購回之所有普通股已於二零一五年九月十七日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零一五年五月二十七日日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一五年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

非調整報告期後事項

非調整報告期後事項之詳情載於本年報附註51。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一五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二零一六年股東週年大會提呈。

不競爭承諾

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

董事會報告

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之資料變動載列如下：

本公司獨立非執行董事李家暉先生獲中港照相器材集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1123)委任為提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一五年八月二十一日起生效。

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

捐款

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣2,770,000元及100,000港元(相等於約3,517,000港元)。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司

季崗
主席

香港，二零一六年三月二十九日

The background is a collage of business-related images. At the top right, there's a close-up of hands reviewing documents and charts on a desk. In the center, a large, semi-transparent image of a person in a suit stands with arms outstretched, superimposed over a city skyline at sunset. At the bottom, a group of business professionals are gathered around a table, some looking at a laptop. The overall color palette is dominated by light blues, purples, and warm sunset tones.

董事 及高級管理層簡介

董事及高級管理層簡介



季崗先生
主席、總裁、執行董事兼提名
委員會主席



周軍先生
執行董事



陽建偉先生
執行董事兼
投資評證委員會成員



楊彪先生
執行董事



叶維琪先生
執行董事、副總裁、
薪酬委員會兼
投資評證委員會成員



黃非女士
執行董事兼副總裁



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



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



李家暉先生
獨立非執行董事兼
審核委員會主席

董事及高級管理層簡介

執行董事

季崗先生，主席、總裁、執行董事兼提名委員會主席

季先生，58歲，已獲調任為提名委員會主席，自二零一五年八月三日起生效。季先生仍為董事會主席、本公司總裁兼執行董事。

季先生為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(其H股在聯交所主板上市，股份代號：02006)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼曾任上實控股之附屬公司上海實業發展股份有限公司(其股份於上海證券交易所A股市場上市，股份代號：600748)副董事長及總裁。彼亦為上實集團(為上實控股的控股股東)之董事。季先生畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委、經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁。彼在企業管理方面積逾三十五年工作經驗。

周軍先生，執行董事

周先生，47歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼於二零一五年十一月十一日辭任為投資評證委員會成員。周先生為上實控股執行董事兼副行政總裁。彼自二零零七年七月九日起一直擔任上海城開董事。

彼亦為上實集團執行董事兼副總裁、上實基建控股有限公司、上海星河數碼投資有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海實業管理(上海)有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司

董事長，以及上實環境控股有限公司(於新加坡交易所上市，股份代號：5GB)之主席兼執行董事，並義務兼任上海慈善基金會盛太投資公司董事長。彼為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司(股份代號：0576)之獨立非執行董事。彼於一九九一年畢業於南京大學，獲學士學位，並於一九九四年畢業於復旦大學，獲經濟學(國際金融)碩士學位。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理。周先生在證券、金融、房地產及項目策劃方面積有二十一年專業經驗。彼目前亦為中國人民政治協商會議上海市委員會常委。

陽建偉先生，執行董事兼投資評證委員會成員

陽先生，44歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事及於二零一五年十一月十一日獲委任為投資評證委員會成員。彼於二零一三年六月獲委任為上實管理(上海)有限公司副總經理。彼於二零一二年十一月十六日獲委任為上海實業發展股份有限公司董事。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。陽先生於二零零四年六月加入上實集團，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理、董事長秘書及上實控股助理行政總裁等職務。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾十一年工作經驗。

董事及高級管理層簡介

楊彪先生，執行董事

楊先生，52歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼常駐本集團上海辦公室。楊先生負責監督本集團多項物業發展項目。彼參與管理層對項目之甄選程序、項目定位、個別項目之規劃、制定銷售及市場推廣策略。此外，楊先生監督本集團項目之執行情況，確保項目的開發進程按獲批計劃進行。彼亦於本集團日常管理中負責公共關係工作(包括保持與各政府機關之關係)。彼為重慶中華企業房地產發展有限公司之法定代表，並為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司董事。楊先生自二零零七年七月十八日起一直出任上海城開董事。彼亦為上海城開副董事長。自彼加入上海城開後，彼已參與多個項目之發展，如萬源城、常青藤—緹香小鎮及托斯卡納。彼於二零零八年曾為上海城開重慶德普及長沙城普董事。於二零一五年三月起，楊先生獲委任為上海城開集團總經理。楊先生曾於一九八六年七月至二零零零年三月於上海師範大學任教。彼曾於二零零零年三月至二零零五年九月出任上海徐匯區審計局副局長以及於二零零五年九月至二零一零年六月出任徐匯區國有資產監督管理委員會主任，主要職責為於物業投資作出決策及進行物業投資營運。彼亦於二零零六年參與徐匯區國有資產監督管理委員會轄下其他物業發展項目公司之決策及營運事務，包括上海匯城集團及上海徐房(集團)有限公司。於二零零二年七月至二零零五年七月，彼為新疆阿克蘇市之市委副書記。彼於房地產方面擁有逾六年經驗，亦於整體管理、財務及會計方面擁有廣泛經驗，擁審計師稱職。

叶維琪先生，執行董事、副總裁、薪酬委員會兼投資評證委員會成員

叶先生，52歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁、薪酬委員會及投資評證委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位。彼受聘於本集團前，曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部財務經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理、上海大世界(集團)公司計劃財務部副經理。彼亦曾為上海城開審計室主任、投資發展部經理兼總經理助理。彼現任上海城開副總裁及上海寰宇投資有限公司董事長。彼為寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600768)之董事。

黃非女士，執行董事兼副總裁

黃女士，51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及上海城開房地產經紀公司總經理。彼現任上海城開副總裁及上海萬源常務副總經理。

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、審核委員會及提名委員會成員

杜先生，71歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為薪酬委員主席及審核委員會成員。彼於二零一五年八月三日獲委任為提名委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及董事。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，他一直擔任加拿大商會駐港總監。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。直至二零一三年七月一日杜先生曾為新世界中國地產有限公司(股份代號：917)及新創建集團有限公司(股份代號：659)副主席兼非執行董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 利福國際集團有限公司 (股份代號：1212)	非執行董事
• 東亞銀行有限公司 (股份代號：23)	獨立非執行董事及 審核委員會成員
• 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，55歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦是投資評證委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於地產業擁有逾四年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼現為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼曾任建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事及深圳世聯地產顧問股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002285)之獨立董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 同方泰德國際科技有限公司 (股份代號：1206)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 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
• 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220)	獨立非執行董事、 提名委員會及 審核委員會主席

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色	上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>		<i>香港上市公司</i>	
• 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	• 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
• 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	• 勒泰商業地產有限公司 (股份代號：112)	獨立非執行董事、 薪酬委員會及 提名委員會主席及 審核委員會成員
• 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及 提名委員會成員	• 同方友友控股有限公司 (股份代號：1868)	獨立非執行董事、 監控及合規委員會 主席、審計委員會、薪 酬委員會及 提名委員會成員
• 國電科技環保集團股份 有限公司 (股份代號：1296)	獨立非執行董事及 審核委員會主席	• 中國廣核新能源控股 有限公司 (股份代號：1811)	獨立非執行董事、 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會、 提名委員會及 特別委員會成員		

董事及高級管理層簡介

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，61歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾九年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 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

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 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
• 招商局國際有限公司 (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

董事及高級管理層簡介

高級管理層

鍾濤先生
副總裁



鍾先生，43歲，為本公司副總裁。鍾先生於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開副總裁。

周燕女士
副總裁



周女士，48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二十一年經驗。

李濱先生
副總裁



李先生，42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。

陳建柱先生
公司秘書



陳先生，46歲，自二零一一年六月一日起擔任公司秘書。彼於二零一三年二月獲委任為董事會秘書兼法務副總監。陳先生畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦獲英國倫敦大學法律碩士學位，並獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾十七年工作經驗。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。

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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，除下文所述偏離守則第A.2.1條條文外，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文。

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

董事會

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

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

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

於二零一五年十二月三十一日，董事會由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。各董事之簡短個人資料詳情載於本年報第58至第65頁「董事及高級管理層簡介」一節內。董事會定期檢閱董事會架構，以確保適合本公司業務需要之技術及經驗方面之平衡。

獨立確認函

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

委任及重選

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

企業管治報告

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

董事及行政人員之責任保險

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

主席及總裁

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

主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

董事會成員多元化

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

董事責任

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

企業管治報告

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。截至二零一五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。

截至二零一五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	
倪建達 ²	✓
季崗	✓
周軍	✓
陽建偉	✓
楊彪	✓
叶維琪	✓
黃非	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷	✓
黃英豪 ³	✓
范仁達	✓
李家暉	✓

附註：

1. 培訓包括
 - (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
 - (b) 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料；及／或
 - (c) 公司考察。
2. 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席、執行董事及提名委員會成員。
3. 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

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。

企業管治報告

(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。

高級管理層、首席財務官／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，彼等於截至二零一五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二零一五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。

企業管治報告

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。截至二零一五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／會議次數					投資 評證委員會 會議	二零一五年 股東週年 大會 ¹
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	投資 評證委員會 會議		
執行董事							
倪建達 ²	不適用			不適用			不適用
季崗 ³	4/4			1/1			1/1
周軍 ⁴	4/4				3/3		1/1
陽建偉 ⁵	4/4						1/1
楊彪	4/4						1/1
叶維琪	4/4		1/1		3/3		1/1
黃非	4/4						0/1
獨立非執行董事							
杜惠愷 ⁶	3/4	1/3	1/1	不適用			1/1
黃英豪 ⁷	2/2	1/1		1/1			0/1
范仁達	4/4	3/3	1/1	1/1	3/3		1/1
李家暉	4/4	3/3					1/1

附註：

1. 本公司二零一五年股東週年大會於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行。
2. 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席、執行董事及提名委員會成員。
3. 季崗先生自二零一五年八月三日起調任為提名委員會主席。
4. 周軍先生自二零一五年十一月十一日起辭任投資評證委員會成員。
5. 陽建偉先生自二零一五年十一月十一日起獲委任為投資評證委員會成員。
6. 杜惠愷先生自二零一五年八月三日起獲委任為提名委員會成員。
7. 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。

企業管治報告

董事委員會

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

A. 審核委員會

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

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及常規；
2. 審閱本集團之財務申報程序、風險管理及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內曾舉行三次審核委員會會議。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。

截至二零一五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(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；

企業管治報告

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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、董事服務合約及薪酬委員會的職權範圍書。

C. 提名委員會

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

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

截至二零一五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. 向董事會建議調任季崗先生為董事會主席兼總裁；
3. 根據有關上市規則規定，評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 就股東推選董事程序向董事會提出推薦意見；及
5. 不時檢討提名委員會的職權範圍書及董事會成員多元化政策。

企業管治報告

D. 投資評證委員會

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

投資評證委員會之主要職責為：

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行三次會議，以討論及考慮以下事項：

1. 建議交易；
2. 有關出售珠海淇澳島項目主要交易(詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十八日之公告及本公司日期為二零一六年二月二十四日之通函)；及
3. 有關出售綠碳基金之主要交易(詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月八日之公告及本公司日期為二零一六年二月二十四日之通函)。

E. 企業管治職能

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

企業管治職能的主要職責為：

1. 考慮及審閱本公司之企業管治原則、常規及程序並提出建議；
2. 提出所需變動；

企業管治報告

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

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，公司秘書妥為遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定。根據上市規則第3.29條，公司秘書已參與不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書之簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

問責

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一五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，以確保現行之內部監控及風險管理系統足以應付。

董事會定期檢討本集團之內部監控系統及風險管理之成效，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，審核委員會負責檢討本公司的風險管理及內部監控系統，並於有需要時向董事會匯報。

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81及第82頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已支付及計提之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 就截至二零一五年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,719
— 其他審核相關服務	1,929
總計：	6,648

企業管治報告

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

於截至二零一五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。

投資者關係報告

上實城開一直深明與股東(包括個人及機構投資者)保持良好溝通之重要性，致力提高公司透明度，使股東適時掌握公司的營運狀況及財務表現。本公司制定了「股東通訊政策」，通過企業傳訊部作為股東及潛在股東與公司的溝通橋樑，透過各種渠道以達相互了解，並展示公司應有的價值，務求讓每位股東在得到充份的資訊下作出投資決定。

本公司重視股東給予的支持和信任，因此有三點基本自我要求：

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

本公司於二零一五年間，透過年報、中期報告、新聞稿及公告等多渠道向資本市場公布訊息，資料均可於本公司網站瀏覽。企業傳訊部亦適時通過電子郵件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。另一方面，本公司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、電話會議或座談會等方式交流，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，確保本公司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

去年，本公司繼續參與投資銀行組織的投資者峰會及非交易性路演，除香港外，更遠赴北京、上海、深圳、台北及新加坡等地，會見海內外股東及潛在投資者。此外，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、濱江城開中心、上海世貿商城、TODTOWN天薈等，期間投資者和記者與管理層共進晚餐及交流，另有本公司主席與投資者及記者進行問答大會，促進彼此瞭解，事後更獲香港主流報章如南華早報、東方日報及蘋果日報等大篇幅正面報導。

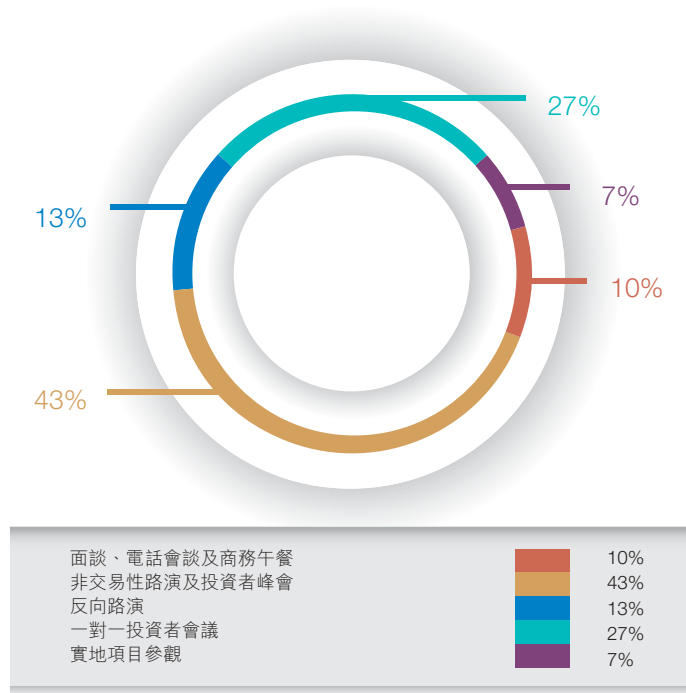
回顧全年，集團共參與2次投資銀行舉辦的大型投資會議、7次非交易路演，10次電話會議、安排44人次實地項目參觀，累計接待投資者及資本市場人士逾227人次，另外安排了3次媒體專訪，除提高公司透明度外，亦讓彼等更瞭解本公司之潛在投資價值。

為推動有效溝通，本公司設有www.siud.com，公眾人士可於該網站查閱最新資料，包括本公司業務發展、營運、財務、企業管治及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852) 2544 8004查詢。



投資者關係報告

與投資者溝通形式



二零一五年度主要投資者關係活動

時間	活動	舉辦者	地點
四月	非交易性路演	建銀國際	上海
五月	非交易性路演	富瑞	香港、上海、北京、台北
五月	非交易性路演	滙豐	新加坡
五月	非交易性路演	富瑞	香港
五月	反向路演	上實城開	上海
六月	非交易性路演	中銀國際	香港
八月	非交易性路演	國泰君安	香港
九月	非交易性路演	富瑞	深圳
十月	富瑞大中華第五週年峰會	富瑞	香港
十一月	二零一五年度中國會議	美銀美林	北京

The image is a vertical collage of business-related scenes. At the top, a person in a dark suit is writing on a whiteboard with a marker. Below that, a person in a white shirt is using a tablet. In the middle, there is a semi-transparent image of a city skyline. At the bottom, a hand is shown placing a coin on top of several stacks of coins. The background is a bright, hazy sky with a sun flare.

財務報表

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致上海實業城市開發集團有限公司

股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核載於第83頁至第173頁之上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之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，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之適當披露規定，編製呈列真實且公平意見之綜合財務報表，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核，對此等綜合財務報表作出意見並按照百慕達公司法第90條，僅向全體股東報告本行之意見。除此之外，本報告不可用作其他用途。本行概不就本報告之內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選用之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製真實且公平地呈列之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適用於該等情況之審核程序，但並非為就公司之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

本行相信，本行得到足夠及適當之審核憑證以作為提供該審核意見之基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實且公平地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例之適用披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年三月二十九日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	5	3,871,923	7,773,636
銷售成本		(2,619,927)	(4,823,485)
毛利		1,251,996	2,950,151
其他收入	6(a)	132,610	193,594
其他開支、收益及虧損淨額	6(b)	(588,685)	(20,260)
投資物業公平值變動	14	38,934	(43,573)
存貨減值虧損		(31,911)	(66,204)
分銷及銷售開支		(168,020)	(200,580)
一般及行政開支		(460,317)	(460,265)
出售附屬公司之收益	34	1,640,999	-
出售聯營公司之收益	18	1,140	136,125
融資成本	7	(810,988)	(757,327)
應佔聯營公司收益(虧損)	18	3,516	(617)
除稅前溢利		1,009,274	1,731,044
所得稅	9	(469,288)	(1,151,080)
年內溢利	8	539,986	579,964
年內其他全面收入			
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		(884,410)	(441,181)
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之收益淨額(扣除稅項)		129,917	-
年內其他全面開支		(754,493)	(441,181)
年內全面(開支)收入總額		(214,507)	138,783
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		517,385	161,181
非控股權益		22,601	418,783
		539,986	579,964
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		104,354	(86,864)
非控股權益		(318,861)	225,647
		(214,507)	138,783
每股盈利			
基本(港仙)	13	10.75	3.35
攤薄(港仙)	13	10.75	3.35

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	11,811,202	12,320,845
物業、廠房及設備	15	1,961,549	2,197,490
預付租賃款項	16	234,523	252,445
無形資產	17	60,903	63,734
於聯營公司之權益	18	1,215,340	1,291,941
於合營企業之權益	19	65,718	65,718
其他應收款項	24	194,872	–
可供出售投資	21	295,441	128,288
已抵押銀行存款	22	43,665	58,904
遞延稅項資產	32	344,564	289,580
		16,227,777	16,668,945
流動資產			
存貨	23	32,548,428	32,150,353
貿易及其他應收款項	24	3,346,931	940,271
應收關連公司款項	29	–	98,089
預付租賃款項	16	5,254	5,381
預付所得稅及土地增值稅		170,154	187,462
按公平值計入損益之財務資產	25	4,532	3,294
已抵押銀行存款	22	106,185	442,284
銀行結餘及現金	26	11,371,189	6,424,058
		47,552,673	40,251,192
分類為持作出售之資產	27	–	646,566
		47,552,673	40,897,758
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	7,137,933	5,897,521
應付關連公司款項	29	2,035,987	2,083,942
應付聯營公司款項	20	58,007	71,978
收購附屬公司應付代價	30	127,915	763,940
已收取銷售物業預售所得款項	31	4,967,064	2,400,586
銀行及其他貸款	33	4,990,628	7,838,393
收取物色投資項目按金	35	1,991,880	–
應付所得稅及土地增值稅		1,888,785	2,109,169
應付股息		6,976	6,423
應付非控股股東股息		125,340	193,676
		23,330,515	21,365,628
分類為持作出售之負債	27	–	28
		23,330,515	21,365,656
流動資產淨值		24,222,158	19,532,102
總資產減流動負債		40,449,935	36,201,047

綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
應付一間關連公司款項	29	68,784	–
銀行及其他貸款	33	17,243,011	12,289,532
遞延稅項負債	32	3,624,389	3,796,683
		20,936,184	16,086,215
		19,513,751	20,114,832
資本及儲備			
股本	36	192,451	192,461
儲備		12,343,455	12,292,328
本公司擁有人應佔權益		12,535,906	12,484,789
非控股權益		6,977,845	7,630,043
		19,513,751	20,114,832

載於第83頁至173頁之綜合財務報表於二零一六年三月二十九日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

季崗
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(v))	購股權 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(i))	投資重估 儲備 千港元	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(ii))	其他儲備 千港元 (附註(iii))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元		
於二零一四年一月一日	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	-	161,128	2,214,569	-	1,671,653	(2,065,662)	12,618,970	7,164,307	19,783,277
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,181	161,181	418,783	579,964
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248,045)	-	(248,045)	(193,136)	(441,181)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248,045)	161,181	(66,864)	225,647	138,783
收購附屬公司後增加(附註41) 在成立附屬公司時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,481	44,481
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,565	240,565
轉撥	-	-	-	-	-	-	3,558	-	-	-	(3,558)	-	-	-
收購一間附屬公司之 額外權益(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,317)	-	-	(47,317)	(44,957)	(92,274)
於二零一四年十二月三十一日	192,461	10,325,453	-	66,842	52,526	-	164,686	2,214,569	(47,317)	1,423,608	(1,908,039)	12,484,789	7,630,043	20,114,832

綜合股本權益變動表

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總額
	股本	股份 溢價賬	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	總額		
	千港元	千港元	千港元 (附註(v))	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	千港元	千港元
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	517,385	517,385	22,601	539,986
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(542,948)	-	(542,948)	(341,462)	(884,410)
可供出售投資公平值變動 之收益淨額(扣除稅項)	-	-	-	-	-	129,917	-	-	-	-	-	129,917	-	129,917
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	129,917	-	-	-	(542,948)	517,385	104,354	(318,861)	(214,507)
出售附屬公司後轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(321,591)	321,591	-	-	-
轉撥至可供分派儲備	-	(210,000)	210,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已宣派股息(附註50)	-	-	(52,927)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,669)	(63,669)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,705)	(104,705)
撤銷註冊附屬公司後償還資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司之 額外權益(附註(v))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(214,951)	(214,951)
沒收購股權	-	-	-	(17,475)	-	-	-	-	-	-	17,475	-	-	-
購回香港股(附註(v))	(10)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(310)	-	(310)
成立一間附屬公司後 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,988	49,988
轉撥	-	-	-	-	-	-	9,040	-	-	-	(9,040)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	192,451	10,115,153	157,073	49,367	52,526	129,917	173,726	2,214,569	(47,317)	559,069	(1,060,628)	12,535,906	6,977,845	19,513,751

附註：

- (i) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (ii) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」, 為非控股權益)於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例), 作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。
- (iii) 其他儲備指收購華欣大集團(定義見附註29(v))後, 本公司擁有人在向非控股股東收購上海世界貿易商城有限公司(「上海世貿」)之餘下1.0%權益時出資之溢價。該項收購並無改變本集團對上海世貿之控制權, 已入賬作為股權交易。現金代價92,274,000港元之公平值與非控股股東所佔1.0%資產淨值44,957,000港元兩者之差額為47,317,000港元, 已直接於權益確認為其他儲備, 並歸於本公司擁有人。
- (iv) 根據二零一五年五月二十七日通過之特別決議案, 本公司已將210,000,000港元之款項由股份溢價賬轉撥至實繳盈餘賬, 以增加本公司之可供分派儲備, 藉以在股息政策及日後向股東作出分派方面賦予本公司更大彈性。
- (v) 二零一五年八月, 本公司於聯交所以平均價每股1.24港元回購250,000股本公司每股面值為0.04港元之普通股股份(「股份購回」), 股份購回總代價約為310,000港元, 從本公司可作分派股息的實繳盈餘撥付。
- (vi) 二零一五年十二月二十八日, 本公司向一名非控股股東收購一間附屬公司之其餘20%權益, 代價為214,951,000港元。該項收購並無改變本集團對該附屬公司之控制權, 已入賬作為股權交易。由於該附屬公司於二零一四年九月十日成立, 自成立以來一直未投入營運, 因此現金代價之公平值與非控股股東所持之20%資產淨值份額相若。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	1,009,274	1,731,044
經以下調整：		
投資物業公平值變動	(38,934)	43,573
物業、廠房及設備折舊	114,292	84,277
攤銷預付租賃款項	6,814	4,632
出售物業、廠房及設備收益	(39,945)	(156)
融資成本	810,988	757,327
利息收入	(95,605)	(123,766)
可供出售投資之股息收入	(323)	(6,343)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(1,429)	(1,279)
存貨減值虧損	31,911	66,204
其他應收款項確認之減值虧損	16,464	-
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項	-	(134,658)
出售附屬公司之收益	(1,640,999)	-
出售聯營公司之收益	(1,140)	(136,125)
應佔聯營公司(收益)虧損	(3,516)	617
未變現匯兌虧損	474,727	71,388
營業資金變動前之經營現金流量	642,579	2,356,735
存貨增加	(4,158,846)	(135,574)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(4,312)	277,161
貿易及其他應付款項增加(減少)	1,574,511	(597,592)
應付一間聯營公司款項減少	(11,130)	(20,165)
自出售物業收取之預售所得款項增加(減少)	2,761,498	(3,967,470)
經營所得(所用)現金	804,300	(2,086,905)
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	(698,708)	(1,014,216)
經營活動所得(所用)現金淨額	105,592	(3,101,121)

綜合現金流量表

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資活動			
出售附屬公司所得款項淨額	34	2,147,943	172,535
透過出售附屬公司出售資產之所得款項淨額		-	1,006,902
出售聯營公司所得款項淨額	18	12,013	462,528
收購附屬公司之付款淨額	41	-	(3,945,628)
前附屬公司還款		-	184,566
償還收購附屬公司應付代價	30	(471,555)	-
購買物業、廠房及設備		(49,373)	(12,328)
出售投資物業所得款項		-	159,762
就物色投資項目向第三方收取之按金	35	1,633,628	-
就物色投資項目向非控股股東收取之按金	35	358,252	-
出售物業、廠房及設備所得款項		136,229	2,247
已抵押銀行存款(減少)增加		339,954	(26,482)
已收可供出售投資股息		323	6,343
已收聯營公司股息	18	12,090	-
已收利息		95,605	123,766
關連公司還款		96,831	89,359
墊款予關連公司		-	(16,599)
墊款予一名獨立第三方	24(ii)	(194,872)	-
聯營公司還款		-	18,940
前聯營公司還款	24(i)	85,068	-
購買可供出售投資		(13,872)	(28,316)
已收取出售出售組別之按金	27	-	99,975
投資活動所得(所用)現金淨額		4,188,264	(1,702,430)
融資活動			
新造銀行及其他貸款所得款項		8,671,880	12,395,812
償還銀行及其他貸款		(6,045,796)	(4,214,211)
還款予關連公司		(734,845)	(1,718,782)
關連公司墊款		756,363	3,289,049
贖回高級票據之付款		-	(3,120,000)
收購一間附屬公司之額外權益之付款		(214,951)	(92,274)
撤銷註冊附屬公司後償還資本		(104,705)	-
在成立附屬公司時非控股股東注資		49,988	240,565
購回股份之付款		(310)	-
發行墊付債券應佔之交易成本		(22,952)	-
已付非控股權益股息		(125,376)	(62,950)
已派付股息		(52,374)	-
已付利息		(1,229,362)	(1,276,863)
融資活動所得現金淨額		947,560	5,440,346
現金及現金等價物增加淨額		5,241,416	636,795
於年初之現金及現金等價物		6,424,164	5,827,825
外幣匯率變動之影響		(294,391)	(40,456)
於年終之現金及現金等價物，呈列方式銀行結餘及現金		11,371,189	6,424,164
以下持有之現金及現金等價物，呈列方式銀行結餘及現金			
— 本集團		11,371,189	6,424,058
— 出售組別(定義見附註27)		-	106
		11,371,189	6,424,164

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司為上海實業控股有限公司(「上實控股」)(於香港註冊成立並於聯交所上市)。其最終控制公司為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)，亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	可接納折舊及攤銷方法之分類 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	於獨立財務報表使用權益法 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年經修訂，載入財務負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年經進一步修訂以加入有關一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈了香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本，主要包括了(a)財務資產之減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流量之業務模式所持有之債務投資及合約現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。在同時透過收取合約現金流量及出售財務資產達到目標之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生的現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息之債務工具，乃按公平值計入其他全面收入之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益確認。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具(續)

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會影響本集團之財務資產，惟本公司董事認為直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

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

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

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

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

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內已呈報之金額及已作出之披露造成影響。然而，本公司董事認為，在完成詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策

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

上市規則所載有關年度賬目之披露規定，已參照新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告與審計之條文予以修訂，以與香港財務報告準則一併簡化，並於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已經更改，以符合該等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。過往根據前身公司條例或上市規則須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，並未於本綜合財務報表內披露。

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號範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如就存貨計量為本之香港會計準則第2號之可變現淨值或就減值評估為本之香港會計準則第36號所用之在用價值)除外。

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

3. 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控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

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

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

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

並不導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動入賬為股權交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值會被調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益獲調整之賬面值與已付或已收代價之公平值間之任何差額直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實控股控制之附屬公司／業務。

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

合併實體或業務之淨資產已按控制方現行賬面值合併入賬。若控制方之權益存續，控制方將不會確認同一控制合併時，商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本之差額。

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

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

業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下除外：

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

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於其後報告日期重新計量，而其後結算則會在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損則於損益中確認。

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

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

商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至本集團預期將受惠於合併之協同效應之各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

已獲分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試，或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時，則更頻密地進行減值測試。對於報告期內在收購中產生之商譽，已獲分配商譽之現金產生單位會在該報告期末前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，則首先分配減值虧損以削減分配予單位之任何商譽之賬面值，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額將於釐定出售損益之金額時包括在內。

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，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。

持作出售非流動資產

倘賬面值將主要透過出售交易(而非持續使用)收回，該等非流動資產及出售組別將分類為持作出售。只有資產或出售組別適用於以現狀即時出售並只取決於此資產或出售組別的一般及習慣出售條款及有很大機會出售才被視為符合此情況。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別按其過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

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(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。本集團所有根據經營租約持有以賺取租金或資本升值之投資物業均入賬作為投資物業，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。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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。

未來業主自用之發展中樓宇

倘樓宇正在發展以作生產或行政用途，建築期間計提之預付租賃款項攤銷計入在建樓宇成本之一部分。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇自其可供使用(即其達到可按管理層原定構思運作之所需位置及狀況)開始計算折舊。

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

有形及無形資產減值(商譽除外)

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值(商譽除外)(續)

無限定使用年期之無形資產每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產特殊風險評值之稅前貼現率，貼現至其現值，且並無就此對未來現金流量估計予以調整。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額被估計為低於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值會被減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認。

當其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)之賬面值會被增加至其可收回金額之經修訂估計，惟致使已增加之賬面值不會超過倘於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

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。成本以加權平均法計算。

其他

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬，成本以加權平均法計算。

可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及銷貨所需成本。

由存貨轉撥至按公平值列賬之投資物業

本集團於持有物業用途改為賺取租金或／及作資本增值而並非於日常業務過程中出售時，自存貨轉撥物業至投資物業，物業用途改變之證據為與另一訂約方開始經營租約。物業於轉撥當日之公平值與其過往賬面值間之任何差額於損益確認。

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

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

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。

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

財務資產

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

實際利率法

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

利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

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

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、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值入賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入使用實際利率法確認，惟短期應收款項所確認之利息並不重大，並未包括在內。

可供出售財務資產

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

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

可供出售股本工具之股息於本集團收取股息之權利確立時在損益確認。

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

財務資產減值

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具

分類為負債或股本

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

股本工具

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

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

財務負債

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

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率法確認。

取消確認

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

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

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

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎付款交易

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

就授予僱員須符合特定歸屬條件之購股權而言，根據本集團對最終歸屬之購股權之估計，經參考於授出日期授出之購股權公平值所釐定之已收取服務公平值於歸屬期間連同權益(購股權儲備)之相應增加以直線法支銷。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之原來估計。修訂原來估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映修訂估計，並於購股權儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出之購股權公平值即時於損益支銷。

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

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

遞延稅項

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

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

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

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

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

年內即期及遞延稅項

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

收益確認

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

貨品銷售之收益於貨品交付及所有權轉移時確認，屆時以下所有條件已獲達成：

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

經營租賃租金收入於相關租賃期以直線法於損益內確認。授予之租賃獎勵於損益確認為總應收租金淨額之組成部分。

物業管理服務收入乃於提供服務時確認。

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

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

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

政府補助

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

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

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

貸款成本

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

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

所有其他貸款成本均於其產生期間於損益內確認。

外幣

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

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

撥備

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

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

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

4. 重大會計判斷及估計之主要來源

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

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

應用會計政策之重大判斷

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

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合並斷定本集團的若干投資物業乃按目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。截至二零一五年十二月三十一日，該等物業賬面值為7,201,697,000港元(二零一四年：7,423,320,000港元)。至於「出售」之假定未有被駁回的投資物業，本集團進一步確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需支付之額外稅項。截至二零一五年十二月三十一日，該等物業賬面值為4,609,505,000港元(二零一四年：4,897,525,000港元)。

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

估計不明朗因素之重要來源

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

待售發展中物業及持作出售物業之估值

本集團之待售發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業之性質並按現行市況估計售價、待售發展中物業竣工成本及銷售物業產生之成本。

倘若竣工成本增加或可變現淨值減少，可能須就待售發展中物業及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。

此外，鑒於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收入之實際結果可能會高於或低於報告期末之估計數額。物業撇減之任何增加或減少將對未來年度之損益構成影響。於二零一五年十二月三十一日，待售發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為25,942,626,000港元(二零一四年：25,764,515,000港元)及6,600,716,000港元(二零一四年：6,296,949,000港元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，已於損益確認存貨減值虧損31,911,000港元(二零一四年：66,204,000港元)。

投資物業之公平值估計

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

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

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

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

投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為11,811,202,000港元(二零一四年：12,320,845,000港元)。儘管管理層委聘獨立專業合資格，與本集團無任何關連之估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能上升或下跌。

綜合財務報表附註

5. 收入及分部資料

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內折扣及銷售相關稅項)。本集團從事住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

就資源分配及評估表現向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之財務資料僅集中於收入分析。由於並無其他個別財務資料可供評估不同業務活動之表現，故除整體披露外，並無呈列分部資料。

整體披露

主要業務服務收入

本集團之主要業務活動收入分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業之收入	2,902,873	7,107,449
物業租賃之租金收入	696,086	472,474
物業管理服務收入	100,779	95,762
酒店經營之收入	172,185	97,951
	3,871,923	7,773,636

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(不包括若干財務工具)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

6a. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款利息收入	88,533	104,958
其他利息收入	7,072	18,808
物業、廠房及設備之租金收入	4,506	6,917
可供出售投資之股息收入	323	6,343
市場推廣及展覽活動之收入	5,327	17,222
其他	26,849	39,346
	132,610	193,594

綜合財務報表附註

6b. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
高級票據之匯兌虧損	-	(76,383)
其他匯兌虧損淨額(附註(i))	(404,356)	(76,312)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	1,429	1,279
其他應收款項確認之減值虧損	(16,464)	-
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回淨額	-	24,685
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項	-	134,658
出售物業、廠房及設備收益	39,945	156
計提有關法律案件之和解開支(附註(ii))	(127,708)	-
計提撤回法律案件之協定付款(附註(iii))	(78,954)	-
其他	(2,577)	(28,343)
	(588,685)	(20,260)

附註：

- (i) 截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度其他匯兌虧損淨額主要包括重新計量集團內公司間的外幣計值往來賬款及外幣計值銀行及其他貸款所產生的未變現匯兌虧損。
- (ii) 過往年度，本集團與其附屬公司之買方就二零零九年之出售交易之條款履行及實際履約情況而進行法律訴訟。根據本集團附屬公司(「賣方」)在接獲買方之代價後出具之承諾函，賣方承擔所出售附屬公司之若干負債，並同意償付該等負債，繼而解除買方償還該等負債之責任。然而，賣方於過往年度並無悉數償付有關負債。中國北京法院作出判決，裁定賣方須償付有關負債約人民幣90,333,000元(相當於約111,439,000港元)，並支付損害賠償約人民幣13,188,000元(相當於約16,269,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，該等金額尚未償付，但已全數計提撥備及計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」。
- (iii) 計提撤回法律案件之協定付款準備之詳情載於附註44(c)。於二零一五年十二月三十一日，該金額尚未償付，但已全數計提撥備及計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」。

7. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息：		
銀行及其他貸款	1,306,898	966,442
高級票據	-	196,126
貸款成本總額	1,306,898	1,162,568
減：於待售發展中物業資本化之金額	(495,910)	(405,241)
	810,988	757,327

年內之資本化貸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5.05%(二零一四年：8.18%)計算得出。

綜合財務報表附註

8. 年度溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	116,480	86,481
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(2,188)	(2,204)
	114,292	84,277
攤銷預付租賃款項	6,814	4,632
核數師酬金	6,648	5,863
投資物業租金收入總額	(696,086)	(472,474)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	149,195	86,684
	(546,891)	(385,790)
董事酬金(附註10)	11,798	13,780
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	227,795	215,385
退休福利計劃之供款	37,252	34,353
員工成本總額	276,845	263,518
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(43,624)	(63,270)
	233,221	200,248
確認為開支之持作出售物業成本	2,182,993	4,052,870
確認為開支之酒店經營存貨成本	23,065	23,805
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	469	607

綜合財務報表附註

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	225,003	534,632
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	260,388	881,579
由非居民企業出售之中國實體之資本收益稅(附註(i))	84,146	-
	569,537	1,416,211
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	23,053	30,026
中國土地增值稅(附註(ii))	(15,481)	(48,076)
	7,572	(18,050)
遞延稅項(附註32)	(107,821)	(247,081)
年度所得稅	469,288	1,151,080

附註：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，已就非居民企業出售珠海影視城(定義見附註34(a))及中歐城開(定義見附註27)股份所得收益計提資本收益稅分別約39,647,000港元及44,499,000港元。就出售珠海影視城及中歐城開股份所得收益計提之資本收益稅按收購股份之代價與於中國註冊成立的相關附屬公司已投入資本之差額乘以10%計算。出售珠海影視城及中歐城之詳情分別載於附註34(a)及(b)。
- (ii) 在若干中國附屬公司向各自之稅務機關辦妥清稅手續後，本集團於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度確認中國土地增值稅之超額撥備回撥。

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

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

綜合財務報表附註

9. 所得稅(續)

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

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

年度所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	1,009,274	1,731,044
按中國企業所得稅稅率25%(二零一四年：25%)計算之稅項	252,319	432,761
分佔聯營公司(收益)虧損之稅務影響	(879)	154
不可扣稅支出之稅務影響	200,746	133,344
毋須課稅收入之稅務影響	(207,585)	(68,150)
未確認稅項虧損之稅務影響	128,151	74,704
動用過往未確認之稅項虧損	(24,013)	(62,087)
年度土地增值稅撥備	260,388	881,579
過往年度土地增值稅超額撥備	(15,481)	(48,076)
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(61,227)	(208,376)
過往年度企業所得稅不足撥備	23,053	30,026
出售附屬公司收益不同稅率之影響(附註)	(126,219)	-
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	51,344	32,432
投資物業土地增值稅遞延稅項	(13,229)	(43,154)
其他	1,920	(4,077)
年度所得稅	469,288	1,151,080

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

綜合財務報表附註

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付11位(二零一四年：11位)董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	表現掛鈎 獎勵款項 千港元 (附註ii)	退休福利 計劃供款 千港元	以權結算及 股份為 基礎之付款 千港元 (附註i)	
執行董事：						
季崗先生	-	2,615	-	52	-	2,667
周軍先生(附註v)	-	-	-	-	-	-
陽建偉先生(附註v)	-	-	-	-	-	-
楊彪先生	-	2,500	-	-	-	2,500
黃非女士	-	2,000	29	-	-	2,029
叶維琪先生	-	2,000	29	-	-	2,029
倪建達先生(附註iii)	-	2,943	35	57	-	3,035
獨立非執行董事：						
杜惠愷先生	380	-	-	-	-	380
黃英豪博士(附註iv)	380	-	-	-	-	380
范仁達先生	380	-	-	-	-	380
李家暉先生	380	-	-	-	-	380
總計	1,520	12,058	93	109	-	13,780

附註：

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

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

ii. 表現掛鈎獎勵款項乃參考董事及主要行政人員之個人表現釐定。

iii. 倪建達先生於二零一五年二月二日辭任。

iv. 黃英豪博士於二零一五年八月三日辭任。

v. 周軍先生及陽建偉先生於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日之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主要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主要為彼等出任本公司董事所提供服務而支付。

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

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年內放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

11. 僱員酬金

截至二零一五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(二零一四年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘一名(二零一四年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他福利	2,040	2,529

該人士之薪酬介乎以下金額：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

12. 僱員退休福利

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

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

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

綜合財務報表附註

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	517,385	161,181
股份數目		
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,811,451	4,811,523

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

14. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
公平值		
於一月一日	12,320,845	5,736,299
從收購附屬公司取得(附註41)	-	6,583,206
從存貨轉撥(附註23)	-	384,333
投資物業公平值收益(虧損)淨額	38,934	(43,573)
出售	-	(120,309)
匯兌調整	(548,577)	(219,111)
於十二月三十一日	11,811,202	12,320,845
投資物業重新估值計入年度損益之未變現收益(虧損)	38,934	(97,391)

綜合財務報表附註

14. 投資物業(續)

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之完工物業。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於管理層於與租戶訂立多項經營租約後改變物業用途，故賬面值約384,333,000港元之存貨已轉撥至投資物業。

本集團之投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日以及收購附屬公司日期(見附註41)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行戴德梁行有限公司(「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。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估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

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

於兩個年度，本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第3級。

年內並無轉入或轉出第3級。

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

綜合財務報表附註

14. 投資物業(續)

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)之資料

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

概況	於以下日期之公平值		估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
	於二零一五年	於二零一四年				
	十二月 三十一日 千港元	十二月 三十一日 千港元				
於不同地點之 辦公室	3,630,232	3,755,568	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金及市場租金得出	二零一五年：6.0%-7.0% 二零一四年：6.0%-7.0%	(i) 復歸比率越高，公平值越低 (ii) 市場租金越高，公平值越高
停車場	150,161	154,879	投資法	復歸比率，源自市場租金 得出	二零一五年：5.5% 二零一四年：5.5%	(i) 復歸比率越高，公平值越低 (ii) 市場租金越高，公平值越高
商用—於不同地點 之購物商場、 店鋪及商業中心	7,731,072	8,096,726	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金及市場租金得出	二零一五年：4.0%-4.5% 二零一四年：4.5%-5.5%	(i) 復歸比率越高，公平值越低 (ii) 市場租金越高，公平值越高
商用—於上海之 展覽廳	277,048	289,928	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金得出	二零一五年：5.5% 二零一四年：5.5%	復歸比率越高，公平值越低
住宅—酒店式公寓	22,689	23,744	比較法	對可比成交價作出折讓以 反映方向及高度之差異	二零一五年：14.29% 二零一四年：14.21%	經調整成交價越高，公平值越高
	11,811,202	12,320,845				

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店大樓 及改善工程 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃土地 及其他樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一四年一月一日	881,967	117,730	571,294	7,963	47,936	68,767	84,934	118,704	1,899,295
添置	553	427	19	-	13	5,026	6,290	-	12,328
收購附屬公司取得(附註41)	-	-	-	-	-	2,536	848	-	3,384
出售	(103)	(242)	-	-	-	(4,412)	(6,688)	-	(11,445)
重新分類為持作出售	-	-	-	-	-	(169)	-	-	(169)
從存貨轉撥	665,312	-	139,037	-	-	-	-	-	804,349
匯兌調整	(30,086)	(2,827)	(13,512)	(445)	(1,946)	(1,246)	(2,759)	(1,785)	(54,606)
於二零一四年十二月三十一日	1,517,643	115,088	696,838	7,518	46,003	70,502	82,625	116,919	2,653,136
添置	22,310	166	88	-	8,516	6,257	11,677	359	49,373
出售	(170)	(383)	(99,368)	-	-	(14,151)	(16,322)	-	(130,394)
出售附屬公司(附註34(a))	-	-	(55)	-	-	(174)	(695)	-	(924)
從存貨轉撥	-	-	13,894	-	-	-	-	-	13,894
匯兌調整	(67,052)	(5,101)	(26,587)	(329)	(1,638)	(2,928)	(3,533)	(3,251)	(110,419)
於二零一五年十二月三十一日	1,472,731	109,770	584,810	7,189	52,881	59,506	73,752	114,027	2,474,666
折舊									
於二零一四年一月一日	171,406	38,501	16,620	3,697	44,732	50,294	63,038	-	388,288
年內撥備	50,975	11,036	7,927	250	1,035	9,444	5,814	-	86,481
於出售時對銷	(72)	(175)	-	-	-	(3,690)	(5,417)	-	(9,354)
重新分類為持作出售	-	-	-	-	-	(38)	-	-	(38)
匯兌調整	(4,979)	(743)	(410)	(77)	(756)	(1,271)	(1,495)	-	(9,731)
於二零一四年十二月三十一日	217,330	48,619	24,137	3,870	45,011	54,739	61,940	-	455,646
年內撥備	75,156	11,038	12,764	245	968	10,706	5,603	-	116,480
於出售時對銷	(103)	(279)	(5,425)	-	-	(13,002)	(15,301)	-	(34,110)
出售附屬公司(附註34(a))	-	-	(13)	-	-	(119)	(666)	-	(798)
匯兌調整	(13,877)	(2,698)	(1,396)	(152)	(1,377)	(2,193)	(2,408)	-	(24,101)
於二零一五年十二月三十一日	278,506	56,680	30,067	3,963	44,602	50,131	49,168	-	513,117
賬面值									
於二零一五年十二月三十一日	1,194,225	53,090	554,743	3,226	8,279	9,375	24,584	114,027	1,961,549
於二零一四年十二月三十一日	1,300,313	66,469	672,701	3,648	992	15,763	20,685	116,919	2,197,490

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)按以下年率以直線法折舊：

酒店大樓及改善工程	25年
酒店傢俬及設備	5-15年
租賃土地及其他樓宇	整個租賃期
廠房及機器	5-20年
租賃物業改善工程	5年
其他傢俬及設備	3-5年
汽車	5-8年

截至二零一五年十二月三十一日止年度，約13,894,000港元(二零一四年：139,037,000港元)之金額已由存貨轉撥至租賃土地及其他樓宇，此乃由於本集團管理層將持有待售物業項目停車場之原意改為持作本集團自用。該轉撥之詳情載於附註23。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，約665,312,000港元之金額已由存貨轉撥至酒店大樓及改善工程。該轉撥之詳情載於附註23。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已質押酒店大樓及改善工程(賬面值為1,194,225,000港元)之權益(二零一四年：1,254,235,000港元)，以取得授予本集團之一般銀行融資。

16. 預付租賃款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於中國之租賃土地就申報目的分析為：		
流動資產	5,254	5,381
非流動資產	234,523	252,445
	239,777	257,826

截至二零一四年十二月三十一日止年度，約170,732,000港元之金額已由存貨轉撥至預付租賃款項。該轉撥之詳情載於附註23。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已質押用作經營酒店大樓(賬面值為233,333,000港元(二零一四年：255,325,000港元))之土地使用權權益，以取得授予本集團之一般銀行融資。

綜合財務報表附註

17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一四年一月一日	65,301
匯兌調整	(1,567)
於二零一四年十二月三十一日	63,734
匯兌調整	(2,831)
於二零一五年十二月三十一日	60,903

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。截至二零一五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(二零一四年：無)。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	1,208,741	1,277,431
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	6,599	14,510
	1,215,340	1,291,941

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
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
上海東方低碳系統集成有限公司 (「上海集成」)(附註)	有限公司	中國	人民幣 40,000,000元	-	14.8%	-	25%	買賣節能產品

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已出售上海集成之全部權益。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料

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

所有本集團聯營公司於本綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上海莘天		
流動資產(附註)	4,370,919	3,859,140
非流動資產	1,830	3,443
流動負債	(437,950)	(51,035)
非流動負債	(531,407)	(249,938)
資產淨值	3,403,392	3,561,610
收入	-	-
年內溢利及全面開支總額	-	-

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

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料(續)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上海莘天資產淨值	3,403,392	3,561,610
本集團於上海莘天擁有權權益之佔比	35%	35%
於本集團綜合財務狀況表反映之本集團於上海莘天權益之賬面值	1,191,187	1,246,564
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非個別重大聯營公司之綜合資料		
本集團應佔收益(虧損)(附註)	3,516	(617)
於本年度內收取一間聯營公司股息	12,090	-
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	24,153	45,377

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度之款額包括本集團在該年度出售天津市億嘉合置業有限公司(「天津市億嘉合」)前應佔其虧損約3,705,000港元。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

出售聯營公司之收益

天津市億嘉合

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團透過向獨立第三方出售全資附屬公司Well Kingdom Investment Ltd及上海雅閣麗星裝飾有限公司，出售本集團持有40%權益之聯營公司天津市億嘉合之全部權益，代價為人民幣366,000,000元(相當於462,553,000港元)。該項交易錄得出售收益136,125,000港元，已於損益內確認。該項出售已於二零一四年十二月十二日完成。

於出售日期，附屬公司之資產淨值及資產如下：

	千港元
代價：	
於二零一四年度已收現金	462,553
已出售之資產及負債分析：	
其他應收款項	861
銀行結餘及現金	25
於聯營公司之權益	325,542
	326,428
出售收益	136,125
出售產生之現金流入淨額：	
於二零一四年度已收現金	462,553
減：已出售銀行結餘及現金	(25)
	462,528

截至二零一四年十二月三十一日止年度內出售之附屬公司，於出售前期間對本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

上海集成

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

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股份，按成本	65,718	65,718
應佔收購後虧損及其他全面開支	-	-
	65,718	65,718

本集團於報告期末之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
起帆投資有限公司 (「起帆投資」)(附註)	有限公司	香港	10,000港元	51%	51%	51%	51%	一間從事物業發展 之合營企業之 投資控股

附註：起帆投資於截至二零一三年十二月三十一日止年度成立。本集團有權委任起帆投資董事會五名董事其中兩名。餘下三名董事由另外兩名投資者委任。根據起帆投資股東協議，所有董事會決議案須取得逾三分二的董事會成員批准。因此，起帆投資被分類為本集團之合營企業。

合營企業之財務資料

以下財務資料即按香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示金額。

本集團合營企業於本財務報表以權益法入賬。

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益(續)

起帆投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	113	115
非流動資產(附註)	128,866	128,866
流動負債	(140)	(146)
資產淨值	128,839	128,835

附註：該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物業開發。該合營企業仍在營運初期，於兩年內招致之開支並不重大。因此，起帆投資並無分佔業績。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	113	115
收入	-	-
年內虧損及其他全面開支	(4)	(4)

上述概要財務資料與財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
起帆投資之資產淨值	128,839	128,835
本集團於起帆投資擁有權益之佔比	51%	51%
	65,708	65,706
加：累積未經調整應佔合營企業全面開支總額	10	12
本集團於合營企業權益之賬面值	65,718	65,718

綜合財務報表附註

20. 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。

21. 可供出售投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股本證券：		
— 中國上市，按公平值(附註(i))	189,277	—
— 非上市，按成本(附註(ii))	106,164	128,288
	295,441	128,288

附註：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，非上市股本證券之結餘包括人民幣25,000,000元之金額，此乃本集團持有被投資方之5,246,640股股份。於二零一五年三月二十日，該被投資方在上海證券交易所上市。該等由本集團持有之股份自上市日期起計十二個月內禁止出售。於二零一五年十二月三十一日，該等上市股本證券之公平值約為人民幣158,501,000元(相當於約189,277,000港元)，公平值變動人民幣133,501,000元(相當於約159,423,000港元)扣除稅項人民幣23,918,000元(相當於約29,506,000港元)後在其他全面收入確認。

上市股份之公平值於二零一五年十二月三十一日(第一級公平值計量)乃根據相同資產於活躍市場所報買入價(未經調整)計算所得。

- (ii) 上述非上市股本投資指於中國成立之私人實體發行之非上市股本證券。該等私人實體之主要業務包括物業開發及投資管理以及物業室內設計。由於合理公平值估計之範圍重大，本公司董事認為該等證券之公平值不能可靠地計量，該等證券於報告期末按成本減減值計量。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣22,500,000元(相當於約28,316,000港元)收購該等私人實體其中一間之額外權益。截至二零一五年十二月三十一日止年度，其中一項非上市股本投資已上市，詳情載於上文附註(i)。此外，本集團於該年內收購另外兩間從事物業開發及投資管理之私人實體之股權，總現金代價為人民幣11,245,000元(相當於約13,872,000港元)。本集團對任何該等私人實體均無控制權或重大影響力。

綜合財務報表附註

22. 已抵押銀行存款

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議存入款項，以作為該等銀行向買家提供按揭貸款之抵押及擔保。根據協議條款，倘若該等買家拖欠按揭分期付款，本集團有責任在扣除已抵押銀行存款後，向銀行償還欠款買家所欠付之其餘未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。當買家之物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，金額為54,901,000港元(二零一四年：72,105,000港元)之已抵押銀行存款及擔保將獲解除。於二零一五年十二月三十一日，本公司董事預期於十二個月內將獲解除金額為36,696,000港元(二零一四年：37,202,000港元)之存款分類為流動資產。餘額18,205,000港元(二零一四年：34,903,000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二零一五年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一四年：0.4厘)。按揭擔保詳情載於附註44(a)。

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。到期日少於十二個月之69,489,000港元(二零一四年：405,082,000港元)之存款已分類為流動資產。於二零一五年十二月三十一日，到期日超過一年之25,460,000港元之存款(二零一四年：24,001,000港元)分類為非流動資產。於二零一五年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎2.9厘至3.1厘(二零一四年：2.0厘至2.6厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

23. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	25,942,626	25,847,691
持作出售之物業	6,600,716	6,296,949
	32,543,342	32,144,640
酒店經營		
餐飲及其他	5,086	5,713
	32,548,428	32,150,353

所有待售發展中物業及持作出售之物業均位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，管理層改變意向，由原來有意出售存貨內位於私人住宅之服務式公寓及購物商場，改為由本集團自行經營酒店業務及出租購物商場以收取租金。因此，賬面值分別約665,312,000港元、170,732,000港元及384,333,000港元之存貨，已分別轉入物業、廠房及設備內之酒店大樓及改善工程、預付租賃款項及投資物業。有關酒店及購物商場已分別於二零一四年六月及七月開業。

綜合財務報表附註

23. 存貨(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，存貨內賬面值約13,894,000港元(二零一四年：139,037,000港元)之停車場轉撥至租賃土地及其他樓宇，以供本集團自用。

於二零一五年十二月三十一日，待售發展中物業約855,254,000港元(二零一四年：2,809,186,000港元)及持作出售之物業約283,773,000港元(二零一四年：289,903,000港元)按可變現淨值列賬。截至二零一五年十二月三十一日止年度，按可變現淨值約2,664,399,000港元列賬之待售發展中物業已出售。出售詳情載於附註34(a)。

於二零一五年十二月三十一日，待售發展中物業約18,529,763,000港元(二零一四年：23,369,198,000港元)預期不會於一年內變現。

24. 貿易及其他應收款項

確認為流動資產之貿易及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項	17,279	16,121
減：呆賬撥備	(777)	(808)
	16,502	15,313
其他應收款項(附註(i))	555,680	632,922
墊款予承建商	31,726	17,136
應收前附屬公司款項	—	2,083
應收前聯營公司款項(附註(ii))	—	85,068
應收出售投資物業款項	—	26,756
預付其他稅項	97,530	130,835
按金及預付款項	18,209	30,158
出售附屬公司應收代價款項(附註34(a))	2,627,284	—
	3,346,931	940,271
確認為非流動資產之其他應收款項		
其他應收款項(附註(iii))	194,872	—

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，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、有關授予本集團投資物業承租人之免租期之應計租金及就徵收土地向承建商墊款之有關應收款項。除上述項目外，於二零一四年十二月三十一日之結餘亦包括有關一個物業項目之應收建築款項，該款項已於二零一五年全數清償。
- (ii) 該結餘為本集團於二零一三年前向天津市億嘉合提供之免息無抵押貸款。於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售天津市億嘉合後，尚未償還之結餘由綜合財務報表之非流動資產內之「應收一間聯營公司款項」重新分類為流動資產內之「貿易及其他應收款項」。該結餘已於截至二零一五年十二月三十一日止年度內全數清償。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (iii) 確認為非流動資產之其他應收款項約194,872,000港元(二零一四年：零)，為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議(「信託貸款協議」)墊付予本集團其中一項投資物業之租戶之附屬公司(「借款人」)之貸款。

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

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

提取日期	到期日	金額 人民幣千元	票面年利率	實際年利率
05.01.2015	05.01.2020	65,686	10%	13%
20.03.2015	20.03.2020	59,500	10%	13%
29.10.2015	29.10.2020	31,000	10%	13%
17.12.2015	17.12.2020	7,000	10%	13%
		<u>163,186</u>		

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

貿易及其他應收款項包括以港元計值之金額2,883,000港元(二零一四年：1,577,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	11,766	14,447
91-180日內	20	277
超過180日	4,716	589
	<u>16,502</u>	<u>15,313</u>

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
91–180日內	20	222
超過180日	4,716	530
	4,736	752

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

呆賬撥備變動

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	808	854
匯兌調整	(31)	(46)
於十二月三十一日	777	808

於二零一五年十二月三十一日，本集團已質押其位於中國之投資物業營運所得賬面值約4,664,000港元(二零一四年：6,045,000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。

25. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持作買賣投資		
— 於中國上市之股本證券	4,532	3,294

持作買賣投資(第一級公平值計量)之公平值乃根據相同資產於活躍市場所報買入價(未經調整)計算所得。

綜合財務報表附註

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固定存款，按介乎每年0.35厘至4.0厘之市場利率計息(二零一四年：0.01厘至3.3厘)。

計入銀行結餘及現金包括為數約104,969,000港元(二零一四年：409,000港元)之預售物業已收款項，根據適用政府法規須存放於受限制銀行賬戶，而該等款項僅可應用於指定的物業開發項目。

銀行結餘包括以美元及港元計值之金額分別498,992,000港元(二零一四年：566,867,000港元)及1,736,239,000港元(二零一四年：104,460,000港元)，美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

27. 分類為持作出售之資產／負債

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本集團全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited(「Bold Eagle」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「中歐城開」)(統稱「出售組別」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，根據該股份轉讓協議，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益，作價人民幣940,000,000元(相當於約1,174,706,000港元)，其中人民幣280,000,000元、人民幣460,000,000元及人民幣200,000,000元分別於二零一五年三月二十七日、二零一五年六月十日及二零一五年十月十日或之前收取。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就該項出售收取按金99,975,000港元。該項出售已於二零一五年六月十日完成及出售作價已於本年度全部收完。出售收益詳情載於附註34(b)。

分類為持作出售之出售組別於二零一四年十二月三十一日之主要資產及負債類別如下：

	二零一四年 千港元
銀行結餘及現金	106
物業及設備	131
存貨—待售發展中物業	646,329
分類為持作出售之總資產	646,566
其他應付稅項	(28)
分類為持作出售之總負債	(28)

綜合財務報表附註

28. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應付款項	826,573	350,645
待售發展中物業之應計開支	4,607,146	3,872,050
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	167,589	174,363
逾期交付物業予客戶之應付補償款	1,075	69,737
已收取出售出售組別(定義見附註27)之按金	-	99,975
就代客戶支付開支自其收取款項	49,093	69,455
租金按金及自租戶預先收取款項	201,800	212,496
應付利息	77,356	77,361
應付上海政府部門款項(附註(ii))	370,280	318,537
計提法律案件和解之賠償開支(附註6b)	123,621	-
計提有關撤回法律案件之協定付款(附註44(c))	76,427	-
應計支出及其他應付款項	591,755	605,568
其他應付稅項(附註(iii))	45,218	47,334
	7,137,933	5,897,521

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,551,534,000港元(二零一四年：1,250,399,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項1,181,254,000港元(二零一四年：931,862,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一四年十二月三十一日止年度向上海政府部門償還結餘淨額47,991,000港元，截至二零一五年十二月三十一日止年度並無向上海政府部門償還任何結餘。
- (iii) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

綜合財務報表附註

28. 貿易及其他應付款項(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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日內	198,534	82,419
31–180日內	495,561	20,601
181–365日內	30,594	97,737
超過365日	101,884	149,888
	826,573	350,645

貿易及其他應付款項包括以美元及港元計值之金額分別為265,000港元(二零一四年：2,015,000港元)及12,958,000港元(二零一四年：12,535,000港元)，本集團下屬各公司之外幣為美元及港元。

29. 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	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於流動負債確認之應收關連公司款項：			
— 非控股股東	附註(ii)	—	98,089
		—	98,089
於流動負債內確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(iii)	462,133	386,268
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(i)	2,466	2,466
— 非控股股東	附註(ii)	190,741	481,608
— 南豐集團	附註(v)	1,352,351	1,183,988
— 上實控股	附註(iv)	28,296	29,612
		2,035,987	2,083,942
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 一名非控股股東	附註(ii)	68,784	—

綜合財務報表附註

29. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：

- (i) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。

於二零一四年十二月三十一日應收非控股股東之款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，該等款項已於截至二零一五年十二月三十一日止年度悉數償付。

應付非控股股東之整筆款項為非貿易性質及無抵押。計入於二零一五年十二月三十一日應付非控股股東之款項約15,262,000港元(二零一四年：15,971,000港元)為通過銀行監管之信託貸款協議從一名非控股股東所獲墊款貸款，該等貸款按可變年利率中國人民銀行基準貸款利率(「中國人民銀行利率」)之105%(二零一四年：105%)計息，並須於一年內償還(二零一四年：一年內，於二零一五年再延展一年)。計入於二零一五年十二月三十一日應付非控股股東之款項約97,444,000港元(二零一四年：零)為一名非控股股東之墊款貸款，按中國人民銀行利率之120%之可變年利率計息，其中約28,660,000港元之款項須於一年內償還，約68,784,000港元之款項須於二零一七年的不同日期償還。餘額為免息及須按要求償還。

- (iii) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為非貿易性質及無抵押。計入於二零一五年十二月三十一日應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項約78,815,000港元(二零一四年：82,479,000港元)之款項指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該筆貸款之固定年利率為12.5厘(二零一四年：12.5厘)，並須於一年內償還(二零一四年：一年內，於二零一五年再延展一年)。

計入應付徐匯國資委之款項約121,355,000港元(二零一四年：零)為截至二零一五年十二月三十一日止年度出售本集團代徐匯國資委持有之上市股本證券而產生之應付徐匯國資委之款項。該等證券按其公平值約466,196,000港元出售，須歸還予徐匯國資委，其中約344,841,000港元已於本年度內支付。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

- (iv) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 應付南豐集團(定義見附註41)之整筆款項以美元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。計入應付南豐集團款項之約151,793,000美元(相當於約1,183,988,000港元)(二零一四年：151,793,000美元(相當於約1,183,988,000港元))，為南豐集團截至二零一四年十二月三十一日止年度墊付之未清償貸款，藉以撥支收購華欣大企業有限公司(「華欣大」)之全部已發行股本及其於中國附屬公司上海世貿(統稱「華欣大集團」)之99%權益之首期付款。該項收購由本集團擁有部分股權之附屬公司Advantage World Investment Limited(「AWI」)進行，AWI已於收購完成日期向南豐集團一間附屬公司配發及發行相當於AWI經擴大已發行股本49%之認購股份。餘額約21,585,000美元(相當於約168,363,000港元)(二零一四年：零)，為南豐集團截至二零一五年十二月三十一日止年度墊付之貸款，藉以撥支償還上述收購之部分應付代價。有關收購及應付代價之詳情分別載於附註41及30。

綜合財務報表附註

30. 收購附屬公司之應付代價

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購珠海市淇州島影視城有限公司（「珠海島影視城」）（一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之公司）100%股本權益，總代價為3,076,232,000港元。於二零一四年十二月三十一日，應付代價人民幣128,097,000元（相當於約160,081,000港元）尚未清償，賣方就本集團未支付代價採取法律行動。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售其於NCRE（定義見附註34(a)）之全部權益，並確認當中之應付代價。此外，賣方於報告期末後撤回法律行動。有關出售NCRE及撤回法律案件之詳情分別載於附註34(a)及44(c)。

於二零零七年十二月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購中歐城開（一間於中國成立以於中國河北省進行物業發展項目之公司）之90%股本權益，總代價為547,260,000港元。中歐城開於二零零九年成為本集團之全資附屬公司。於二零一四年十二月三十一日，應付代價人民幣66,000,000元（相當於約82,479,000港元）尚未清償。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售其於Bold Eagle（定義見附註27）之全部權益，Bold Eagle間接持有中歐城開之權益，而本集團已於收訖該項出售之代價時悉數償付該筆應付代價約81,421,000港元。有關出售Bold Eagle之詳情載於附註27及34(b)。

於二零零八年六月三十日，本集團收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」）（一間於中國成立並於中國北京進行物業開發之公司）12%股本權益，總代價為人民幣82,090,000元（相當於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。於二零一五年十二月三十一日，由於對買賣協議所詮釋之代價金額仍有分歧，故應付代價71,651,000港元（二零一四年：74,982,000港元）尚未清償。於上年度，就有關應付代價進行法律訴訟。早前法院裁定賣方勝訴，本集團已計入上年度之全數應付代價。該代價為本集團須負責支付之最大金額。本集團已採取法律行動以就早前法院判決提出上訴，並正等待法院判決。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收購華欣大之全部股權，並保留部分代價57,933,000美元（相當於約446,398,000港元），以供本集團代表賣方償付因出售華欣大所產生之稅項及其他責任。除非本集團於到期日前向賣方送達通知，否則該應付代價須於收購日期起計一年內清償。該項安排之詳情載於附註41。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已清償該應付代價約50,720,000美元（相當於約390,134,000港元）。於二零一五年十二月三十一日，未償付之應付代價約為7,213,000美元（相當於約56,264,000港元）（二零一四年：57,933,000美元（相當於約446,398,000港元）），該筆款項將於本集團與賣方就其他訂約方向本集團施加的申索清償達成共識或完成仲裁後十個工作天（以較早發生者為準）清償。其他訂約方之申索清償將由華欣大集團所承擔。本公司董事認為，與賣方的磋商仍在進行中，預期將於二零一五年十二月三十一日起計一年內達成共識及支付約7,213,000美元之全部餘款。於二零一六年三月二十九日，本集團與賣方達成清償協議，根據協議，本集團與賣方同意於清償協議簽訂後六天內清償部份餘款。截至本財務報表獲授權公開發表當日，餘款尚未清償。

綜合財務報表附註

31. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就銷售物業單位已收而未有根據本集團收入確認政策確認為收益之所得款項。金額約14,505,000港元(二零一四年：56,963,000港元)預期會於一年後確認為收入。

32. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項資產及(負債)及其變動：

	存貨之		酒店物業之	應計開支	土地增值稅	中國實體之	其他	總計
	公平值調整	重估投資物業	公平值調整		遞延稅項	未分派利潤		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日	(1,002,707)	(1,767,606)	(21,358)	217,379	(155,607)	(70,223)	(438)	(2,800,560)
收購附屬公司取得(附註41)	-	(1,030,851)	-	-	-	-	-	(1,030,851)
年內計入(扣除)損益	54,028	80,608	227	77,962	34,576	-	(320)	247,081
匯兌調整	26,639	54,049	509	(5,761)	3,492	(1,716)	15	77,227
於二零一四年十二月三十一日	(922,040)	(2,663,800)	(20,622)	289,580	(117,539)	(71,939)	(743)	(3,507,103)
年內計入損益	26,420	2,566	222	70,091	8,522	-	-	107,821
可供出售投資公平值變動後								
扣除其他全面收入	-	-	-	-	-	-	(29,506)	(29,506)
匯兌調整	38,964	116,017	909	(15,107)	4,949	3,196	35	148,963
於二零一五年十二月三十一日	(856,656)	(2,545,217)	(19,491)	344,564	(104,068)	(68,743)	(30,214)	(3,279,825)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延稅項資產	344,564	289,580
遞延稅項負債	(3,624,389)	(3,796,683)
	(3,279,825)	(3,507,103)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損3,889,622,000港元(於二零一四年十二月三十一日：3,473,070,000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。尚未確認之稅項虧損包括3,796,845,000港元(二零一四年：3,380,293,000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。

綜合財務報表附註

32. 遞延稅項(續)

根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵收預提稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利產生之暫時性差額約4,467,158,000港元(二零一四年：4,403,463,000港元)於綜合財務報表計提遞延稅項，原因是本公司控制該等附屬公司之股息政策，而可見將來分派溢利之機會不大。

33. 銀行及其他貸款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款	14,213,256	13,674,275
其他貸款(附註(ii))	8,020,383	6,453,650
	22,233,639	20,127,925
分析：		
有抵押銀行貸款(附註(i))	12,103,551	10,725,483
無抵押銀行及其他貸款	10,130,088	9,402,442
	22,233,639	20,127,925
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	4,990,628	7,838,393
一年後但於兩年內	4,316,039	619,861
兩年後但於五年內	8,209,660	9,043,978
五年後	4,717,312	2,625,693
	22,233,639	20,127,925
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(4,990,628)	(7,838,393)
一年後到期款項(附註(iii))	17,243,011	12,289,532
	22,233,639	20,127,925
浮動利率		
—一年內到期	4,271,735	4,601,123
—一年後到期	13,085,663	12,289,532
固定利率		
—一年內到期	718,893	3,237,270
—一年後到期	4,157,348	—
	22,233,639	20,127,925

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：

(i) 已作為抵押銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
待售發展中物業	5,208,228	8,443,487
持作出售物業	1,541,220	129,768
酒店大樓及改善工程	1,194,225	1,254,235
土地使用權	233,333	255,325
投資物業	10,755,933	10,552,458
已抵押銀行存款	94,949	429,083
貿易應收款項	4,664	6,045
	19,032,552	21,070,401

(ii) 本集團之其他貸款分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上海實業財務有限公司之貸款(附註(a))	3,337,600	3,337,600
上實集團之貸款(附註(b))	477,669	1,249,688
墊付債券—二零一二年(附註(c))	1,791,259	1,866,362
墊付債券—二零一五年(附註(d))	2,127,253	—
其他(附註(e))	286,602	—
	8,020,383	6,453,650

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(ii) (續)

- (a) 於二零一四年六月，本公司與上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立更新貸款協議，據此更新貸款協議，上海實業財務有限公司同意延展1,000,000,000港元貸款之還款日期。該結餘為無抵押，按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加4.48厘之浮動年利率計息，並須於二零一五年六月三十日償還。於二零一五年六月，貸款之還款期進一步延長至二零一六年六月三十日，所有其他條款則維持不變。

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

- (b) 結餘指上實集團通過由銀行監管之信託貸款協議墊付之無抵押貸款總額約477,669,000港元(二零一四年：1,249,688,000港元)。該等貸款之固定年利率為6.52厘(二零一四年：6.52厘)，並須於一年內償還。
- (c) 墊付債券—二零一二年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年固定年利率為6.50厘，而於往後三年年利率為6.50厘加0至100個基點。債券持有人有權於第三週年(即二零一五年八月二十一日)按本金額人民幣1,500,000,000元要求上海城開贖回債券。二零一五年七月二十一日，上海城開宣佈餘下三年之年利率固定為6.50厘。鑒於並無債券持有人於二零一五年八月二十一日行使其權利要求上海城開贖回債券，該等債券將維持發行至二零一八年八月二十日。交易成本約人民幣22,000,000元(相當於約33,194,000港元)直接從墊付債券—二零一二年之賬面值扣減，實際年利率為7.19厘(二零一四年：7.19厘)。
- (d) 墊付債券—二零一五年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一五年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零二二年十一月六日到期，期限為七年。該債券首五年固定年利率為4.47厘，而前兩年年利率為4.47厘外加上海城開所釐定之溢價。債券持有人有權於第五週年(即二零二零年十一月七日)按本金額人民幣1,800,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約人民幣19,220,000元(相當於約22,952,000港元)直接從墊付債券—二零一五年之賬面值扣減，實際年利率為4.71厘。
- (e) 二零一五年一月，本集團與獨立第三方訂立貸款協議。根據貸款協議，該獨立第三方作出人民幣計值貸款約143,301,000港元，按固定年利率9厘計息。該結餘為無抵押，並須於二零一八年一月十八日償還。

二零一五年八月，本集團與另一名獨立第三方訂立貸款協議。根據貸款協議，該獨立第三方作出人民幣計值貸款約143,301,000港元，按固定年利率6厘計息。該結餘為無抵押，並須於二零一六年十月十四日償還。

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一五年十二月三十一日，本集團其他貸款結餘中約6,399,413,000港元(二零一四年：2,337,600,000港元)乃於一年後到期。

本集團貸款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零一五年	二零一四年
實際利率：		
固定利率貸款	4.47厘 – 9.00厘	5.85厘 – 7.02厘
浮動利率貸款	2.23厘 – 7.38厘	2.68厘 – 7.87厘

本集團以外幣計值之銀行及其他貸款分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款		
– 美元	3,055,662	3,110,359
– 港元	1,826,000	2,034,654
	4,881,662	5,145,013
其他貸款		
– 美元	1,965,600	1,965,600
– 港元	1,372,000	1,372,000
	3,337,600	3,337,600

34. 出售附屬公司

(a) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)

二零一五年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司Neo-China Land Group (China) Ltd(「NCL」)與本集團無關連之獨立第三方德融集團有限公司(「德融集團」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，NCL同意出售其於Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited(「NCRE」，為本公司之全資附屬公司)之全部權益及劃撥NCRE之股東貸款約人民幣2,677,800,000元(相當於約3,197,755,000港元)予德融集團，總代價為人民幣3,100,000,000元(相當於約3,701,935,000港元)(統稱「出售事項」)。根據買賣協議，出售事項已於二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)簽訂買賣協議當日完成。根據買賣協議之條款，於二零一五年九月二十九日簽定意向書時已收取總代價中的人民幣100,000,000元(相當於約119,417,000港元)作為意向金，於出售日期已收取總代價中的人民幣799,912,634元(相當於約955,234,000港元)，其餘人民幣2,200,087,366元(相當於約2,627,284,000港元)將於出售日期起計180日內收取及已包括在綜合財務狀況表中之「貿易及其他應收款項」中(見附註24)。

綜合財務報表附註

34. 出售附屬公司(續)

(a) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)(續)

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

	千港元
代價：	
已收現金	1,074,651
應收代價(附註24)	2,627,284
總代價	3,701,935
失去控制權之資產及負債分析：	
物業及設備	126
存貨—待售發展中物業	2,664,399
其他應收款項	140
銀行結餘及現金	1,336
收購附屬公司應付代價(附註30)	(160,070)
已出售資產淨值	2,505,931
出售收益：	
總現金代價	3,701,935
已出售資產淨值	2,505,931
出售收益	1,196,004
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	1,074,651
減：已出售銀行結餘及現金	(1,336)
	1,073,315

應收代價將分期以現金結付，而金額約人民幣899,913,000元(相等於約1,074,651,000港元)已於出售日期支付，而結餘將於二零一六年六月二十七日或之前悉數結付。作為支付應收代價之抵押品，買方已以NCL為受益人就NCRE之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於出售日期後買方會認購NCRE之新股份，以增加NCRE之已發行股本，隨後NCL將解除有關NCRE經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付應收代價後全面解除。倘買方未能於出售日期起計180日內支付應收代價，NCL有權終止買賣協議。截至此綜合財務報表獲批准刊發日，已收取應收代價1,150,000,000港元。

綜合財務報表附註

34. 出售附屬公司(續)

(a) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)(續)

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

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

(b) 出售出售組別

誠如附註27披露，出售組別已於二零一五年六月十日完成出售。

千港元

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

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

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

綜合財務報表附註

35. 收取物色投資項目按金

向綠碳基金合夥人收取之按金

於二零一五年五月六日，本公司之附屬公司上海城開(定義見附註46)、在中國成立之有限責任合夥綠碳基金(上海城開為其有限責任合夥人，定義見附註46)及另外三方訂立投資協議(「投資協議」)。另外三方包括綠碳基金之一名現有普通合夥人(「離任普通合夥人」)及兩名新合夥人(「新合夥人」)。離任普通合夥人及新合夥人為與本集團並無關連之獨立第三方。根據投資協議，新合夥人承諾向綠碳基金投資合共人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)，藉以發掘投資新項目之機遇，而新合夥人將無權享有綠碳基金目前投資之現有項目之任何利益。

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

於二零一五年十二月三十一日，鑒於上海城開並未物色到可供投資之潛在新項目，上海城開與新合夥人磋商透過出售其於綠碳基金之合夥權益，向新合夥人出售其於現有項目之權益。有關磋商於報告期末已經完成，詳情載於附註51。

向非控股股東收取之按金

收取物色投資項目按金中之人民幣300,000,000元(相當於約358,252,000港元)(二零一四年：零)，為本集團就可能向本集團附屬公司一名非控股股東出售本集團於一間附屬公司之權益，而向該非控股股東收取之可退還按金。於本綜合財務報表獲批准刊發日期，潛在出售事項仍在磋商階段。

綜合財務報表附註

36. 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：		
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	4,811,523	192,461
購回及註銷股份	(250)	(10)
於二零一五年十二月三十一日	4,811,273	192,451

年內，本公司透過聯交所購回其以下普通股：

購回日期	普通股數目 千股	每股價格		已付總代價 (包括交易成本) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年八月二十六日	200	1.22	1.22	245
二零一五年八月二十八日	50	1.29	1.29	65
				310

上述普通股已於二零一五年九月十七日註銷。

年內，本公司附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

綜合財務報表附註

37. 購股權

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

於二零一五年十二月三十一日，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42,750,000股(二零一四年：57,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份之0.9%(二零一四年：1.2%)。

下表披露本公司購股權於年內之變動。

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

綜合財務報表附註

37. 購股權(續)

承授人	授出日期	於二零一四年 一月一日 尚未行使	年內沒收	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	每股行使價 (可予 反攤薄調整)
董事	二零一零年九月二十四日	38,000,000	-	38,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年九月二十四日	12,750,000	-	12,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
其他	二零一零年九月二十四日	7,000,000	-	7,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使				57,750,000		
加權平均行使價		2.98	-	2.98		

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

該計劃項下之所有購股權已經歸屬，相關開支已於過往年度在損益內確認。

38. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款、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)。

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額，包括銀行及其他貸款減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款對權益之比例釐定。於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為54.9%(二零一四年：65.6%)。根據本公司董事之推薦意見，本集團將透過發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

39. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
財務資產		
可供出售投資	295,441	128,288
按公平值計入損益之財務資產	4,532	3,294
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	14,915,377	7,785,477
財務負債		
攤銷成本	28,340,542	24,307,982

b. 財務風險管理目標及政策

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

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

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

	資產		負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	498,992	566,867	6,430,143	6,708,360
港元	1,739,122	106,037	3,210,958	3,419,189

此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團之外幣風險亦源自美元計值及港元計值之公司間結餘，其賬面值分別約為31,714,000港元(二零一四年：36,957,000港元)及約1,328,927,000港元(二零一四年：1,738,753,000港元)，此等結餘並非以各集團實體(作為借款人)之功能貨幣計值。該等公司間結餘並不屬於本集團海外業務投資淨額之一部分。

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)

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%(二零一四年:5%)之敏感度。5%(二零一四年:5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度,代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目(包括公司之間結餘)。下文之正數/負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一四年:5%)對除稅後溢利之增加/減少(二零一四年:除稅後溢利之增加/減少)。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一四年:5%)而言,將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度除稅後溢利增加	294,972	305,227	7,145	78,720

(i) 此主要由於年終之美元計值尚未清償之銀行貸款、應付上海實業財務有限公司之其他貸款、應付南豐集團之款項、收購附屬公司應付代價及公司之間結餘之風險。

(ii) 此主要由於年終之港元計值尚未清償之應付上海實業財務有限公司之其他貸款、銀行結餘、應付非控股股東款項及公司之間結餘之風險。

(ii) 利率風險

於兩個年度內,本集團承受有關浮息銀行及其他貸款(詳情見附註33)、應付非控股股東款項(詳情見附註29(ii))、已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行貸款,以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息其他貸款、應付徐匯國資委控制之實體的款項及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

本集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之人民幣、港元及美元計值貸款分別產生之中國人民銀行利率、香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息波動。

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)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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

下文之敏感度分析乃按報告期末之銀行及其他貸款之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之財務工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一四年：100個基點)上升或下降用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點(二零一四年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約111,165,000港元(二零一四年：除稅後溢利減少／增加100,803,000港元)，並假設利息約37,124,000港元(二零一四年：32,495,000港元)已資本化為合資格資產。

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

(iii) 其他價格風險

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

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

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

股權價格變動10%(二零一四年：零)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。

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

信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，本集團承受之最高信貸風險將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之信貸風險乃來自：

- 綜合財務狀況表所列各已確認財務資產之賬面值；及
- 附註44(a)所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

本集團信貸風險主要源自其貿易及其他應收款項(流動及非流動)(二零一四年：貿易及其他應收款項以及應收關連公司款項)。倘出現已確認虧損事件，證明根據過往經驗現金流量可收回程度減少，則會作出減值撥備。

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

銀行結餘及已抵押銀行存款之信貸風險有限，原因是交易對手方為聲譽良好之銀行。

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一五年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項總額(不包括出售附屬公司應收代價(見附註24))之100%(二零一四年：100%)。

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)

信貸風險(續)

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還其按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金，佔有相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保已於附註44(a)作出詳細披露。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之出售附屬公司應收代價存在信貸風險集中情況。本公司董事認為，由於應收代價已以所出售附屬公司之股本作抵押(見附註34(a))，買方亦有強勁的財政背景，故信貸風險有限。

於二零一五年十二月三十一日，本集團確認為非流動資產之其他應收款項存在信貸風險集中情況。本公司董事已就該對手方及其擔保人進行信貸檢討，包括評估彼等於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及審閱彼等之資產質量。由於其擔保人之資產超逾彼等之負債，因此本公司董事認為對手方及其擔保人拖欠還款之風險不大。就此而言，本公司董事認為本集團在該筆其他應收款項方面之信貸風險屬於可接受水平。

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

本集團於其他應收款項及應收關連公司款項之信貸風險狀況將由管理層密切監察。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

本集團依賴銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一五年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及短期銀行貸款融資為1,107,940,000港元(二零一四年：1,258,666,000港元)。

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

	加權 平均利率 %	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	於二零一五年 之賬面值 千港元
二零一五年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,692,014	-	-	-	1,692,014	1,692,014
收取物業投資項目按金	不適用	1,991,880	-	-	-	1,991,880	1,991,880
應付關連公司款項	0.2	2,045,780	73,482	-	-	2,119,262	2,104,771
應付聯營公司款項	不適用	58,007	-	-	-	58,007	58,007
收購附屬公司應付代價	不適用	127,915	-	-	-	127,915	127,915
應付股息	不適用	6,976	-	-	-	6,976	6,976
應付非控股股東股息	不適用	125,340	-	-	-	125,340	125,340
銀行及其他貸款	2.4-7.3	5,957,308	5,247,825	9,247,861	5,092,278	25,545,272	22,233,639
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註44(a))	不適用	2,670,548	-	-	-	2,670,548	-
		14,675,768	5,321,307	9,247,861	5,092,278	34,337,214	28,340,542

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)

	加權 平均利率 %	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	於二零一四年 之賬面值 千港元
二零一四年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,060,098	-	-	-	1,060,098	1,060,098
應付關連公司款項	0.8	2,093,807	-	-	-	2,093,807	2,083,942
應付聯營公司款項	不適用	71,978	-	-	-	71,978	71,978
收購附屬公司應付代價	不適用	763,940	-	-	-	763,940	763,940
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	193,676	-	-	-	193,676	193,676
銀行及其他貸款	2.8 - 7.2	8,832,854	1,408,861	8,200,827	2,764,424	21,206,966	20,127,925
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註44(a))	不適用	2,532,937	-	-	-	2,532,937	-
		15,555,713	1,408,861	8,200,827	2,764,424	27,929,825	24,307,982

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

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

綜合財務報表附註

40. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

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

財務資產	公平值		公平值級別	估值技術 及輸入數據	重要可觀察 輸入數據
	二零一五年	二零一四年			
持作買賣投資	4,532,000 港元 之中國上市股本證券	3,294,000港元之 中國上市股本證券	第1級	活躍市場所報買 入價	不適用
可供出售投資	189,277,000 港元之中國上市 股本證券(設有禁售期)	-	第1級	活躍市場所報買 入價	不適用

於兩個年度內，第1級與第2級工具之間並無轉撥。

(ii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

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

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

41. 收購附屬公司

二零一四年九月二十五日，本集團全資附屬公司AWI向與本集團並無關連之獨立第三方收購華欣大之全部已發行股本及股東貸款(「股東貸款」)，總現金代價為579,328,000美元(相當於4,518,760,000港元)(「收購事項」)。華欣大及其於中國附屬公司上海世貿之99%權益在中國從事國際貿易商城之開發及營運。本集團收購華欣大集團旨在繼續擴充本集團之物業投資組合。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

收購事項完成後，AWI與獨立於本集團之南豐集團附屬公司Prestige Land Investments Limited(「Prestige Land」)於同日簽訂股份認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，Prestige Land同意認購而AWI同意配發及發行認購股份，相當於AWI之經擴大已發行股本49%，總認購價為49美元(相當於約380港元)(「股份認購」)。股份認購已於二零一四年九月二十五日完成。

就收購事項而言，南豐集團向本公司提供貸款約361,396,000美元(相當於2,818,888,000港元)，藉以撥支收購事項之首期付款。股份認購後，南豐集團同意本公司將約255,483,000美元(相當於1,992,767,000港元)之貸款承擔由本公司轉至AWI，作為AWI直接結欠南豐集團之股東貸款。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團已償還AWI結欠之非控股股東貸款103,690,000美元(相當於808,779,000港元)，尚未清償之餘額為151,793,000美元(相當於1,183,988,000港元)，計入綜合財務報表內之「應付關連公司款項」(見附註29)。由本公司結欠之其餘貸款約105,913,000美元(相當於826,121,000港元)，則以已抵押存款人民幣660,000,000元作抵押，每年按倫敦銀行同業拆息加3.72厘計息，並已於二零一四年十一月七日悉數償還。

該項收購採用收購法入賬。

已轉讓代價：

	千港元
已付現金	2,623,886
遞延現金代價(附註)	451,876
收購華欣大之代價	3,075,762
出讓股東貸款已付現金	1,442,998
代價總額	4,518,760

附註：現金代價579,328,000美元(相當於4,518,760,000港元)包括本集團保留作以下用途之款項57,933,000美元(相當於451,876,000港元)：(i)支付賣方因出售華欣大所產生結欠中國稅務機關之其他責任及任何稅項責任；及(ii)由本集團支付於買賣協議日期起計一年內針對賣方提出之任何潛在申索。有關於二零一五年十二月三十一日之未償還結餘之詳情載於附註30。

收購相關成本為34,275,000港元，並無計入已轉讓之代價內，於綜合損益及其他全面收入報表確認為開支。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	千港元
設備	3,384
投資物業	6,583,206
應收關連公司款項	89,359
貿易及其他應收款項	12,648
銀行結餘及現金	121,256
貿易及其他應付款項	(174,702)
銀行貸款—一年內到期	(99,515)
應付所得稅	(10,043)
應付關連公司款項	(1,442,998)
銀行貸款—一年後到期	(931,501)
遞延稅項負債	(1,030,851)
	3,120,243
減：已收購之非控股權益	(44,481)
代價總額	3,075,762

收購事項產生之現金流出淨額：

	千港元
已付現金總額	4,066,884
減：已收購之銀行結餘及現金	(121,256)
	3,945,628

該交易中之應收款項(主要為貿易應收款項)及應收關連公司款項之總合約金額分別為12,648,000港元及89,359,000港元，與其公平值相同。

本集團其後向一名非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益，現金代價約為人民幣72,419,000元(相當於92,274,000港元)。該項收購已於二零一四年十一月十八日完成。該項收購並無更改本集團對上海世貿之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價公平值92,274,000港元與非控股股東所持有之1.0%應佔淨資產44,957,000港元之間的差額為47,317,000港元，已於權益直接確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

綜合財務報表附註

42. 資本承擔

有關待售發展中物業之資本開支：

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備 — 增添待售發展中物業	3,602,746	5,869,739

43. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室物業根據經營租賃已付之最低租賃付款為57,259,000港元(二零一四年：36,735,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	38,610	42,394
第二至第五年(包括首尾兩年)	27,004	40,823
五年後	3,273	3,019
	68,887	86,236

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

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為696,086,000港元(二零一四年：472,474,000港元)。若干本集團投資物業已就未來2至20年有已承諾租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	572,810	358,117
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,325,273	1,424,993
五年後	711,185	923,523
	2,609,268	2,706,633

綜合財務報表附註

44. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家(附註22)	2,208,403	2,100,545
— 由徐匯國資委控制之一間實體	198,233	269,933
— 由本集團合營企業實體共同持有之一間實體	263,912	162,459
	2,670,548	2,532,937

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為396,465,000港元(二零一四年：414,896,000港元)。

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

本公司與銀行訂立協議，以就徐匯國資委控制之一間實體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一五年十二月三十一日，本公司在該等擔保下之最高負債，為徐匯國資委控制之實體之未償還銀行貸款金額約198,233,000港元(二零一四年：269,933,000港元)。

本公司與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業實體共同持有之一間實體獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一五年十二月三十一日，本公司在該等擔保下之最高負債，為本集團一間合營企業實體共同持有之實體之未償還銀行貸款金額約263,912,000港元(二零一四年：162,459,000港元)。

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

(b) 物業損毀保證

根據物業買賣協議或中國法律及法規，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之多項保證。

綜合財務報表附註

44. 或然負債(續)

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

本公司與NCRE為一名第三方就尚未支付收購珠海影視城(NCRE之全資附屬公司)之部分應付購買價人民幣128,097,000元提出申索(「淇澳訴訟」)之被告人。第三方申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約275,000,000港元之算定損害賠償，該款項其後須按每日約162,000港元累計至償付為止。去年，本集團在諮詢法律意見後認為有充分理由預扣尚未償還代價之款項，且認為對第三方申索之結果作出估計為言之尚早，因此於二零一四年十二月三十一日並無就算定損害賠償作出撥備。

誠如附註34(a)所披露，NCL(作為賣方)與德融集團(作為買方)於二零一五年十二月二十八日訂立買賣協議。根據買賣協議，買方承諾促使就上文所述之淇澳訴訟達成和解或撤回訴訟。在淇澳訴訟達成和解或遭撤回之情況下，賣方同意承擔並向NCRE支付人民幣64,000,000元(相當於約76,427,000港元)(「該金額」)。如原告人於撤回淇澳訴訟後再就相同事宜起訴本集團，買方同意承擔有關起訴的全部法律風險及責任。基於上文所述，於二零一五年十二月三十一日，本公司董事認為本集團將毋須因淇澳訴訟而支付任何超出該金額之額外款項。因此，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就任何超出該金額之款項計提撥備。

於二零一六年二月二日，已向香港高等法院提交同意傳票，以撤銷申索及反申索並終止淇澳訴訟。根據同意傳票，原告人不得基於相同或實質上相同之訴訟因由，或就相同或實質上相同之事宜，再對被告人提出新的法律訴訟。於二零一六年二月二十九日，香港高等法院授予命令，確認撤銷及終止淇澳訴訟。

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10所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	11,735	13,671
離職後福利	63	109
	11,798	13,780

總薪酬已計入「員工成本」(附註8)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註20、29及33。

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士之交易

本集團於年內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	交易性質	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上實控股控制之實體	利息開支	168,622	108,860
	租金開支	63	81
最終控股公司	利息開支	24,398	58,190
上實控股一名獨立非執行董事 控制之實體	租金開支、差餉 及管理費用	6,311	6,275
聯營公司	物業經紀費用	22,401	55,062
	租金收入	(357)	(1,436)
	利息收入	-	(2,888)
	專利權費	(3,701)	-
徐匯國資委控制之實體	利息開支	14,633	3,194
一家附屬公司非控股股東	利息開支	664	1,013
	管理費用	342	-

除以上交易外，本集團已於年內訂立下列擔保及貸款安排：

- (i) 本集團與上實集團及上實控股一家附屬公司訂立貸款協議，詳情載於附註33。
- (ii) 本集團亦授予徐匯國資委控制之一家實體財務擔保，詳情載於附註44(a)。

(d) 政府關連實體

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

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易(續)

(d) 政府關連實體(續)

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本公司董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

46. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一五年		二零一四年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司(附註(i))	中國	10,000,000美元	-	82%	-	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	200,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	-	100%	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(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(ii))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
西安瀋灞建設開發有限公司 (附註(i))	中國	86,880,000美元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新灃灞歐亞酒店發展 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣50,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	酒店經營
西安中新永榮房地產開發 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一五年		二零一四年		
			直接	間接	直接	間接	
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新柳域房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	-	67%	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
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

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一五年		二零一四年		
			直接	間接	直接	間接	
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣226,160,000元	-	100%	-	100%	物業發展
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
珠海市淇洲島影視城 有限公司(附註(i)及(vii))	中國	人民幣90,000,000元	-	-	-	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(iii)及(v))	中國	人民幣100,000,000元	-	-	-	100%	物業發展
北京盈通房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	6,000,000美元	-	67.5%	-	67.5%	一級土地發展
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」)(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	-	59%	-	59%	投資控股及 物業發展
上海城開商用物業發展 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海申大物業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海萬源房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
上海石龍工業區聯合發展 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶杰置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣1,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售 及酒店營運
上海城開(集團)無錫置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶實置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一五年		二零一四年		
			直接	間接	直接	間接	
上海城開集團龍城置業 有限公司(「上海龍城」)(附註(i))	中國	人民幣2,100,000,000元	-	69%	-	69%	物業發展及銷售
昆山城開房地產開發 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣167,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
城開綠碳(天津)股權投資基金 合夥企業(「綠碳基金」)(附註(iii))	中國	人民幣735,000,000元	-	59%	-	59%	投資控股
上海世界貿易商城 有限公司(附註(iv)及(v))	中國	100,000,000美元	-	51%	-	51%	物業投資

附註：

- (i) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 該公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲新收購。收購詳情載於附註41。
- (v) 該公司已於二零一五年六月十日完成出售。出售詳情載於附註27及34(b)。
- (vi) 綠碳基金以有限責任合夥形式於中國成立。於成立日期，綠碳基金實繳資本64.7%由本集團出資。本集團已於過往年度向其他各方收購所有權益。
- 出售此公司已於二零一六年一月八日完成，出售詳情載於附註51。
- (vii) 該公司已於二零一五年十二月二十八日完成出售。出售詳情載於附註34(a)。

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

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

除上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行人民幣1,500,000,000元之墊付債券—二零一二年及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—二零一五年外(本集團於其中並無擁有權益)，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。墊付債券—二零一二年及墊付債券—二零一五年之詳情載於附註33(ii)。

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	所有權益比例及 由非控股權益所持有 之投票權比例		分配予非控股權益 之溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
				千港元	千港元	千港元	千港元
上海城開及其附屬公司	中國—上海	41%	41%	32,973	402,656	6,697,155	7,122,110
擁有非控股權益之個別 非重要附屬公司				(10,372)	16,127	280,690	507,933
				22,601	418,783	6,977,845	7,630,043

有關上述擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為顯示根據香港財務報告準則所編製之上海城開綜合財務報表對銷集團間交易前之數額。

綜合財務報表附註

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

上海城開及其附屬公司

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	31,154,167	26,794,435
非流動資產	6,238,267	5,087,114
流動負債	(13,371,799)	(10,656,773)
非流動負債	(10,326,693)	(6,884,378)
本公司擁有人應佔權益	6,996,787	7,218,288
非控股權益	6,697,155	7,122,110
收入	2,185,457	5,582,387
開支	(1,828,157)	(4,755,165)
除稅前溢利	357,300	827,222
年內溢利	43,230	827,222
本公司擁有人應佔溢利	10,257	424,566
非控股權益應佔溢利	32,973	402,656
年內溢利	43,230	827,222
本公司擁有人應佔其他全面開支	(315,757)	(213,873)
非控股權益應佔其他全面開支	(219,424)	(148,623)
年內其他全面開支	(535,181)	(362,496)
本公司擁有人應佔全面(開支)收入總額	(305,500)	210,693
非控股權益應佔全面開支總額	(186,451)	254,033
年內全面(開支)收入總額	(491,951)	464,726
向非控股權益支付股息	-	-
經營活動現金流入(流出)淨額	2,410,235	(1,020,117)
投資活動現金流入淨額	23,368	319,680
融資活動現金流入淨額	1,013,500	413,868
現金流入(流出)淨額	3,447,103	(286,569)

綜合財務報表附註

48. 本公司之財務狀況表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,495	334
於附屬公司之投資	2,405,964	2,516,990
應收附屬公司款項	6,652,071	8,997,377
	9,060,530	11,514,701
流動資產		
應收附屬公司款項	9,503,752	8,049,095
按金及預付款項	2,883	7,667
應收股息	469,589	469,589
銀行結餘及現金	242,685	45,437
	10,218,909	8,571,788
流動負債		
其他應付款項及應計費用	556,687	565,603
應付直接控股公司款項	103,185	103,185
應付附屬公司款項	1,888,286	2,150,003
應付一家關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,976	6,423
銀行及其他貸款	3,333,000	1,000,000
	5,890,600	3,827,680
流動資產淨額	4,328,309	4,744,108
總資產減流動負債	13,388,839	16,258,809
非流動負債		
銀行及其他貸款	2,337,600	4,627,807
總資產減總負債	11,051,239	11,631,002
資本及儲備		
股本	192,451	192,461
儲備	10,858,788	11,438,541
	11,051,239	11,631,002

綜合財務報表附註

49. 本公司之權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	192,461	10,325,453	-	66,842	1,909,456	2,475,111	(2,867,581)	12,101,742
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(181,944)	(181,944)
匯兌差額	-	-	-	-	(288,796)	-	-	(288,796)
全面開支總額	-	-	-	-	(288,796)	-	(181,944)	(470,740)
於二零一四年十二月三十一日	192,461	10,325,453	-	66,842	1,620,660	2,475,111	(3,049,525)	11,631,002
年內溢利	-	-	-	-	-	-	33,500	33,500
換算為呈報貨幣產生 之匯兌差額	-	-	-	-	(560,026)	-	-	(560,026)
年內全面開支總額	-	-	-	-	(560,026)	-	33,500	(526,526)
轉撥至可供分派儲備	-	(210,000)	210,000	-	-	-	-	-
已宣派股息	-	-	(52,927)	-	-	-	-	(52,927)
沒收購股權	-	-	-	(17,475)	-	-	17,475	-
購回普通股	(10)	(300)	-	-	-	-	-	(310)
於二零一五年十二月三十一日	192,451	10,115,153	157,073	49,367	1,060,634	2,475,111	(2,998,550)	11,051,239

綜合財務報表附註

50. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已宣派二零一四年末期股息－1.1港仙(二零一四年：二零一三年度為零)	52,927	—

截至二零一五年十二月三十一日止年度已宣派二零一四年末期股息約52,927,000港元，並已派付約52,374,000港元(二零一四年：零)。

報告期末後，本公司董事建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股普通股1.2港仙(二零一四年：1.1港仙)及特別股息每股普通股1.6港仙(二零一四年：零)，須待股東在應屆股東週年大會上批准方始作實。

51. 報告期後事項

二零一六年一月八日，上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人訂立贖回協議(「贖回協議」)。根據贖回協議，綠碳基金同意以總代價人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)(「贖回代價」)贖回上海城開持有之全部合夥權益(「贖回事項」)。贖回事項已於二零一六年一月八日(「贖回日期」)簽訂贖回協議當日完成。根據贖回協議所載之條款，於贖回日期後五個營業日內將償付總代價中的人民幣1,098,000,000元(相當於約1,311,201,000港元)，於二零一六年三月三十一日或之前將償付總代價中的人民幣300,000,000元(相當於約358,252,000港元)，總代價餘額人民幣270,000,000元(相當於約322,427,000港元)將於二零一六年六月三十日或之前收取。誠如贖回協議訂明，上海城開先前已向綠碳基金收取並仍結欠綠碳基金之任何款項可用作抵銷贖回代價，因此從贖回代價中抵銷綠碳基金於二零一五年十二月三十一日前向上海城開墊付之款項人民幣1,368,000,000元(相當於約1,633,628,000港元)(見附註35)，導致綠碳基金結欠上海城開餘額人民幣300,000,000元(相當於約358,252,000港元)。贖回代價餘額將按以下方式償付：人民幣30,000,000元(相當於約35,825,000港元)將於二零一六年三月三十一日或之前償付，人民幣270,000,000元(相當於約322,427,000港元)將於二零一六年六月三十日或之前償付。

截至本綜合財務報表獲批准刊發日期，贖回代價餘額仍未收取。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入	4,433,476	8,782,561	9,773,547	7,773,636	3,871,923
除稅前溢利	166,442	421,612	782,094	1,731,044	1,009,274
所得稅開支	(731,953)	(388,301)	(476,377)	(1,151,080)	(469,288)
年度溢利(虧損)	(565,511)	33,311	305,717	579,964	539,986
應佔：					
本公司擁有人	(601,668)	(190,166)	143,471	161,181	517,385
非控股權益	36,157	223,477	162,246	418,783	22,601
	(565,511)	33,311	305,717	579,964	539,986

	於十二月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債					
總資產	54,051,725	53,613,512	53,436,959	57,566,703	63,780,450
總負債	(35,080,033)	(34,521,916)	(33,653,682)	(37,451,871)	(44,266,699)
	18,971,692	19,091,596	19,783,277	20,114,832	19,513,751
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,275,488	12,162,193	12,618,970	12,484,789	12,535,906
非控股權益	6,696,204	6,929,403	7,164,307	7,630,043	6,977,845
	18,971,692	19,091,596	19,783,277	20,114,832	19,513,751

詞彙

使用詞彙	簡述
「二零一六年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零一六年五月二十五日(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
「相互擔保協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立之相互擔保協議
「董事」	指 本公司董事
「第一份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零九年十二月十五日訂立之相互擔保協議之第一份補充協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「投資評證委員會」	指 本公司投資評證委員會
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「標準守則」	指 載於聯交所上市規則附錄十內上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納之新購股權計劃
「提名委員會」	指 本公司提名委員會

詞彙

使用詞彙	簡述
「薪酬委員會」	指 本公司薪酬委員會
「第二份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零一二年十二月六日訂立之相互擔保協議之第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指 本公司股份持有人
「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
「國資經營公司」	指 上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一間根據中國法律成立及連同徐匯國資委(作為授權代表行使國有股東之權力)之國有企業
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委擁有41%
「第三份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零一五年二月九日訂立之相互擔保協議之第三份補充協議
「徐匯國資委」	指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力，及持有上海城開41%股本權益之股東

2010 年報



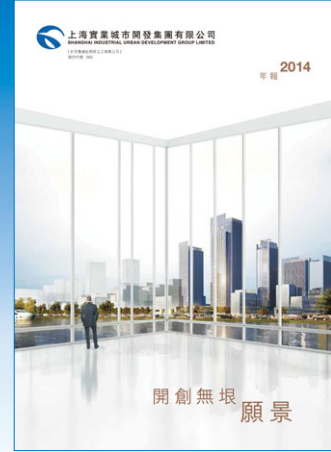
2011 第二十五屆國際 ARC 大賽
榮譽

年報 - 印刷及製作：
房地產開發 / 服務：多用途

2012 年報



2014 年報



2015 第二十九屆國際 ARC 獎項
榮譽

傳統年報：房地產投資信託：
商業 / 工業 / 辦公室

2015 美國傳媒專業聯盟
全球通信年報評選
金獎 / 業界大獎

(房地產 / 房地產投資信託)
2015年首100強通訊內容
獲獎年報第三十八名

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

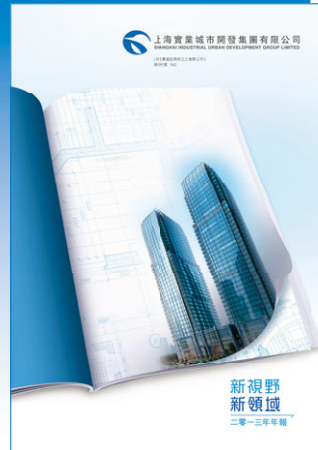
2011 年報



2012 / 2013 第二十六屆國際
MERCURY 大賽

銅獎
年報 - 整體表現 - 物業發展

2013 年報



2014 / 2015 第二十八屆國際
MERCURY 大賽

銅獎
年報 - 封面設計 - 概念 / 圖像

