



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

年報 2019

蓄能 創新 價值 致遠

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國11個主要城市擁有26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、煙台、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378萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。



傳承經典
締造非凡



目錄

2	公司資料
3	財務摘要
6	主席致辭
12	管理層討論及分析
17	投資者常見問題
20	物業資料 — 土地儲備
22	於中國主要項目介紹
32	投資者關係報告
35	企業管治報告
47	環境、社會與管治報告
80	董事及高級管理層簡介
88	董事會報告

100	獨立核數師報告
106	綜合損益及其他全面收入報表
108	綜合財務狀況表
110	綜合股本權益變動表
112	綜合現金流量表
115	綜合財務報表附註
221	財務概要
222	詞彙

公司資料

董事會

執行董事

曾明(主席)
周雄(副主席兼總裁)
樓軍
費佐祥
叶維琪
鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷, 太平紳士
范仁達
李家暉
喬志剛

法定代表

曾明
陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

薪酬委員會

杜惠愷, 太平紳士(委員會主席)
范仁達
叶維琪

提名委員會

曾明(委員會主席)
杜惠愷, 太平紳士
范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
周雄
鍾濤
喬志剛

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

註冊辦事處

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港主要營業地點

香港皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

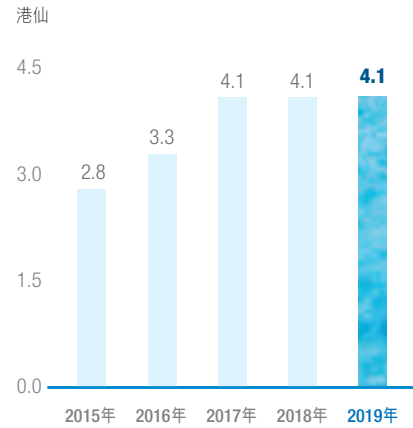
香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

財務摘要

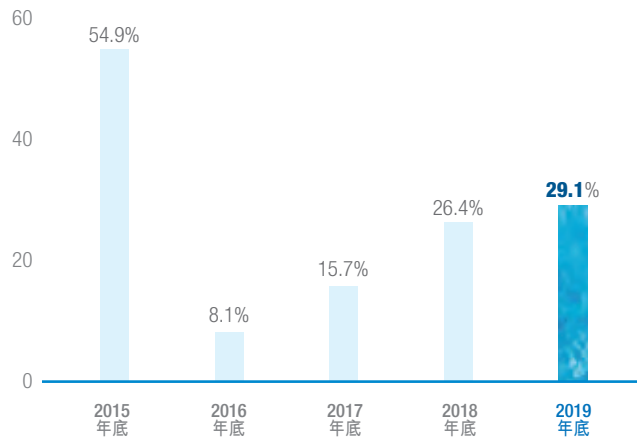
股東應佔溢利



建議股息 / 已派股息

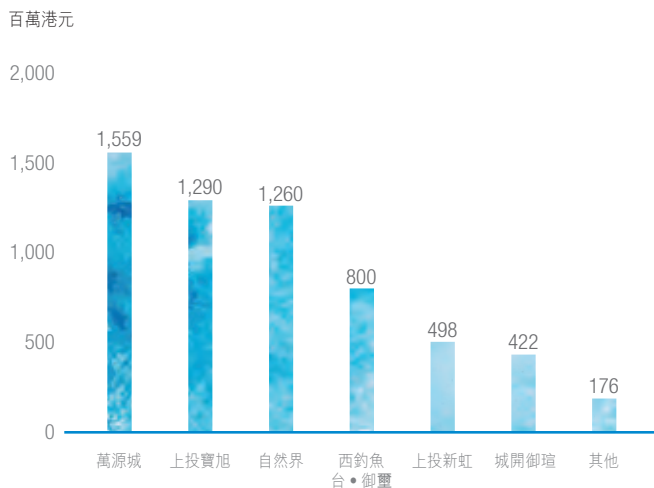


負債淨額對權益總額比率(%) (附註)

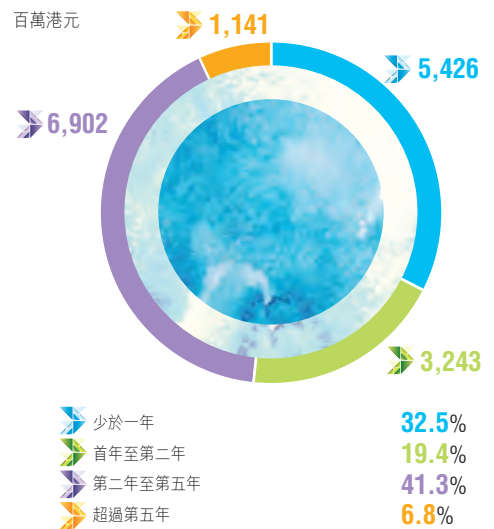


附註：借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款及其他貸款)減銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款。

已收銷售物業預售所得款項分析



債務到期日資料





效果圖 — 上海濱江城開中心

海派佳築

鑄造經典



主席致辭

二零一九年，國內外形勢風雲變化，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，供給側結構性改革繼續推進，經濟結構優化助力高質量發展。中國房地產市場繼續加強逆週期預調及微調的宏觀政策，中央重申「房住不炒」的戰略定位，地方收放結合，逐步落實「因城施策」、「一城一策」及「城市主體責任」長效機制。國內各線城市房地產市場明顯分化，發展迅速的一二線城市剛需及改善需求進一步釋放，上海樓市年內回暖明顯，量漲價穩。上實城開圍繞年度經營指標為中心，謹慎佈局，順勢而為，以緊抓房地產業務及轉型發展任務為切入點，全面盤活集團資源，全力推進高質量發展。二零一九年，本集團在經濟下行壓力的挑戰下，重點堅持戰略引領，持續深化改革創新，堅實推進「立足全局，優化結構，凝心聚力，克難奮進」的戰略方針，全年經營業績實現平穩增長。回顧年度，本集團全年整體商品及保障房之合約銷售錄得人民幣76.9億元；整體收入達85.8億港元；本集團實現稅後盈利12.2億港元，股東應佔溢利為6.0億港元。董事會建議派發總股息每股4.1港仙，以答謝廣大股東對上實城開的信任與支持。



曾明先生
主席

回顧二零一九年，全球政治經濟格局不確定性增加，中國國民經濟雖承下行壓力，但基本面依然向好，全年國內生產總值(GDP)同比增長6.1%，國內生產總值邁近百萬億元人民幣大關，人均GDP突破1萬美元，顯示出強勁韌性及內生性增長動力。房地產市場繼續強化「穩地價」、「穩房價」、「穩預期」等調控主基調，進入由快向好的週期轉換，一二線城市成交需求顯現強勢復甦，三四線城市銷售韌性強於預期，此外，融資收緊背景下房企加強推盤力度，去化率上升，市場整體保持平穩發展。伴隨「長三角一體化」等都市圈戰略不斷深化落地，人民對更好居住環境的需求加速釋放，符合本集團以滿足城市主流人群高品質居住及商業發展需求為使命之企業定位。上實城開洞悉外部環境嚴峻挑戰，把握經濟週

期潛在機遇，緊跟市場發展最新態勢，改革機制、激發活力，以精細化管理進一步提升競爭優勢，穩步推進住商並舉、產融結合轉型發展。

年內，上實城開作為中國價值領先的城市核心區域運營商，圍繞「住宅物業開發+投資性物業開發+城市更新服務+產融資本合作」四大核心業務板塊，推動多元業態並舉發展，核心競爭力不斷提升。集團遵循「區域聚焦、深耕發展；住商並舉、雙輪驅動；城市更新、價值提升；創新升級、產融結合」的品牌戰略，以匠心參與城市更新，助力開啟城智生活。憑藉多年來品質先行的產品力，及以人為本的品牌力，上實城開延續過往佳績，於二零一九年先後榮獲由中國房地產協會、上海易居房地



主席致辭

產研究院中國房地產測評中心聯合頒發的「2019中國房地產開發企業穩健經營10強第4位」、「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」，及「2019中國房地產上市公司風險控制5強」、「2019中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10」等殊榮。

上實城開始終深耕上海，精細佈局全國多個一二線城市，發展潛力巨大的全國核心都市圈，致力於中高端住宅開發，以匠心打造高品質人居標桿，不斷創新引領城市居住品質。年內，集團搶抓市場窗口，加速銷售，旗下各住宅項目遍地開花，北京西釣魚台•御璽、上海萬源城、上海上投寶旭及上海城開御瑄等旗艦項目貢獻全年主要銷售收入。集團全年整體合約銷售金額達76.9億元，順利完成全年銷售目標。其中，西安自然界•雲宸項目於二零一九年四月盛大開盤，並與當天熱銷售罄，續寫品牌傳奇；位於上海的TODTOWN天薈，作為國內標誌性地鐵上蓋綜合發展項目，於二零一九年六月開盤並火速清盤；北京西釣魚台•御璽項目備受市場追捧，於二零一九年六月開盤熱銷；上海城開雲外項目亦於二零一九年十二月開盤後銷情火爆；於二零一九年十一月底面世的瀋陽睿公館開盤勁銷速空。此外，集團待上市項目夯實基礎，踏實部署，北京西釣魚台•御璽已於六月取得預售許可證，預售價格達到二零一六年以來北京期房第一高價；上海城開雲外項目積極與政府協調，尋找合理對標項目，爭取良好預售價格，預計將為集團未來收入增長提供可觀新動能。

年內，上實城開關注市場，優化管理，進一步協同聯動商管中心及資管公司，各地商業資產招租能力及租金效益齊增長，板塊效益穩步提升。截止二零一九年十二月三十一日，集團於全國7大城市建成運營商業項目，商業資產總建成面積達約75.6萬方。全年商辦租金收入7.5億港元，實現同比增長6.6%；酒店公寓板塊總收入總收入2.9億港元，同比微跌1.8%。商業、辦公招商運營工作穩步推進，上海世貿商城持續推進大客戶及早續約，及親近知名品牌，實現租金收入及出租率的雙提升。瀋陽城開中心商業街於七月底正式開業，商業簽約率100%。重慶小時代、昆山錦亭出租率均實現顯著提升，資產收益進一步增加。酒店公寓板塊充分發揮體量優勢，著重優化經營管理水平，全年營收超額完成預算目標。此外，上實城開穩健推進租賃住宅開發新業務，繼續深化運營模式研究，並逐步建立商管、成本、設計等部門協同機制。二零一九年十一月，上實城開全資附屬公司上海城開晶享簽訂漕河涇項目，據此，承包商將負責代價約人民幣3.27億元(可予調整)的漕河涇項目之建設工作，此項目為上實城開於中國住宅租賃市場的首批項目之一，日後將為本集團帶來穩健的租金收入，使本集團於上海探索新的業務模式，以響應「鼓勵買房和租房」的國家住房制度號召。此外，二零一九年十一月，上海匯•社區租賃住宅項目正式開工；天津城開優享+鼓樓巷商業項目成功提前一年竣工；備受期待的瀋陽太原里商業項目於七月盛大開業。

回顧年內，為進一步鞏固業務佈局，上實城開秉承「市場招拍掛+股權收購+城市更新及舊改」的綜合性拿地策略，通過深研土地，審慎度勢，多管齊下完善集團土地儲備，拓新市場創新商機。二零一九年十二月，上實城開以總代價人民幣6.19億元奪得山東省煙台市芝罘區幸福新城優質地塊，預期用於打造醫養健康、文教旅遊為特色的產業新城，標誌著集團正式佈局連續多年上榜中國宜居城市的煙台。截止二零一九年十二月三十一日，上實城開共擁有26個具競爭力及發展潛力的土地儲備項目，遍佈全國包括上海、北京、天津、重慶、西安、長沙在內共11個重點城市，可售建築面積達378萬平方米，可有力支持集團未來發展。

乘風破浪會有時，展望二零二零年，面臨外部環境的客觀挑戰，上實城開將貫徹穩中求進的主基調，繼續堅持「穩健致遠，踏實進取，銳意創新」的戰略方針，在鞏固住宅開發業務優勢同時推進多元業態發展，聚焦融產結合探索研究，同時多管齊下全面盤活存量，重點鞏固和優化債務結構，提升集團整體融資能力，助力集團轉型高質量、可持續發展，以自強不息的奮鬥精神砥礪前行，再戰新徵程。上實城開始終以「為股東創造價值」為重，未來致力為廣大股東創造更豐碩的可持續回報。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝所有對本集團給予長期支持的各位股東、客戶及商業夥伴，並誠摯感謝全體員工同仁對本集團的貢獻致以崇高敬意。

曾明
主席

二零二零年三月三十日

註：

二零一九年中國國內生產總值數據來自國家統計局2020年1月18日發佈數據。



匠心精築

創領非凡





當代美墅(城開雲外)



管理層討論及分析

房地產市場環境

二零一九年，內地房地產市場全年整體銷售錄得增長，房價經歷從快速回暖上升，到止漲趨穩，再到小幅下行，惟整體價格大致保持平穩。在提倡「因城施策」下，內地房地產市場分化更為明顯，一線、核心二線城市房價保持穩定，三、四線城市銷售受壓。此外，多項樓市調控政策頻密出台，加上融資渠道收緊，多家房企出現銷售均價下降，呈現「以價換量」的態勢。低負債水平及多元化發展的房企在充滿挑戰的市場環境下仍可游刃有餘，穩健發展。

業務回顧

綜述

二零一九年，本集團持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，主要收益源於旗艦項目上海萬源城、上海城開御瑄及西安自然界的強勁銷售，為上實城開帶來穩定可觀的利潤。期內，本集團繼續深入發展投資性物業業務，完善核心城市區域商業資產投資運營，旗下主要投資物業的整體租金收入穩步上升。此外，本集團首個租賃住宅項目漕河涇項目於二零一九年十一月簽訂施工合同，總建築面積約66,134平方米，日後將為集團帶來穩健的租金收入，令集團於上海探索新的業務模式，以響應「鼓勵買房和租房」的國家住房制度號召。二零一九年十二月，本集團以總代價6.19億元奪得山東省煙台市芝罘區幸福新城優質地塊，標誌著集團正式佈局連續多年上榜中國宜居城市的煙台。

合約銷售

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的全年合約銷售金額為人民幣7,687,720,000（二零一八年：人民幣5,149,000,000元）。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣6,179,920,000元（二零一八年：人民幣5,149,000,000元）。二零一九年合約銷售面積為165,000平方米，按年下跌31%；平均售價上升至每平方米約人民幣37,500元。這主要是由於貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。二零一九年，北京西釣魚台•御璽、上海城開御瑄、上海萬源城及西安自然界等為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度合約銷售總金額約30.8%、25.7%、24.0%和15.8%。

來自保障房的上投寶旭之合約銷售則為人民幣1,507,800,000元，合約銷售面積為98,000平方米。

土地儲備

於二零一九年十二月，本集團以總代價6.19億元奪得山東省煙台市芝罘區幸福新城優質地塊，預期用於打造醫養建康、文教旅遊為特色的產業新城，標誌著集團正式佈局連續多年上榜中國宜居城市的煙台。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備共有26個項目，分佈於11個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台、長沙及深圳，包括大量建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,777,000平方米。可支持本集團未來3至5年的發展策略。

物業發展

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共14個，在建面積達3,186,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、西安自然界、濱江城開中心及上投寶旭等項目。當中，新開工面積888,000平方米，主要來自西安自然界及TODTOWN天薈項目；交付面積合共244,500平方米，主要為上海萬源城、上海城開御瑄及西安自然界。

本集團多個住宅項目推出新房源應市銷售，成交量價平穩。當中，北京西釣魚台•御璽銷情喜人，平均售價每平方米逾人民幣120,000元，創下北京新盤新高，亦是對集團銷售貢獻最大的項目。上海城開雲外把握推售節奏，取得了良好的預售價格。

位於地鐵上蓋的標誌性聯營項目TODTOWN天薈2號樓悅麓住宅銷情灼熱，於六月時開盤即售罄，並提升了該區交通運能，充分聚集了大量客流、物業增值、區域催化等各方面的積極效應。憑藉多元化的高質新房存量，相信會吸引更多新的置房者青睞，令銷售表現將再創新高。

於二零二零年位於北京西釣魚台•御璽、上海萬源城、上海城開雲外及西安自然界等多個項目將繼續為集團帶來穩定銷售及現金流。同時充裕存量使集團能夠靈活應對房地產市場的起伏，及因應瞬息萬變的市況以最佳價格釋放其價值。

投資性物業

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、昆山及深圳等7個重點開發大城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約756,000平方米，並有超過100萬平方米的商業面積將於未來三至五年竣工。期間，本集團的整體租金收入按年上升6.6%至750,020,000港元(二零一八年：703,669,000港元)，主要由於整體出租率和項目平均租金單價的上升所致。

本集團積極貫徹「租售並舉」政策，持續推進租賃住宅業務。首個租賃住宅項目漕河涇項目於二零一九年十一月簽訂施工合同，總建築面積約66,134平方米，日後將為集團帶來穩健的租金收入，並有助於上海探索新的業務模式。

財務表現

收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收入為8,583,906,000港元(二零一八年：6,977,683,000港元)，同比上升23.0%，主要因為本集團貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。年內，物業銷售收入達7,536,760,000港元(二零一八年：5,966,198,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入87.8%(二零一八年：85.5%)。其中，上海萬源城、西安自然界及上海城開御瑄分別佔物業銷售收入的51.4%、20.7%及18.0%。

管理層討論及分析

來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元（二零一八年：703,669,000港元、12,163,000港元及295,653,000港元），分別佔總收入8.7%、0.1%及3.4%（二零一八年：10.1%、0.2%及4.2%）。

毛利及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團毛利為3,676,392,000港元（二零一八年：3,380,865,000港元），與去年同期上升8.7%。毛利率為42.8%，較去年同期下跌5.7個百分點，主要由於本集團年內竣工交付住宅項目多為較低毛利率項目所致。

投資物業重估

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估升值淨額約210,191,000港元（二零一八年：減值淨額176,447,000港元），主要來自上海世貿商城。

分銷及銷售開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比下降20.8%至254,730,000港元（二零一八年：321,707,000港元），主要由於本年度減少新項目之開業營銷及推廣費用所致。

一般及行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降11.5%至341,464,000港元（二零一八年：385,812,000港元），主要由於本年度減少新項目之開辦費用所致以及繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為16,095,000港元（二零一八年：13,667,000港元），主要由於年內以外幣計值的其他借款人民幣貶值所致。

溢利

截止二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比下跌3.9%至1,219,698,000港元（二零一八年：1,269,747,000港元）。股東應佔溢利約為600,292,000港元（二零一八年：573,074,000港元），每股基本及攤薄盈利為12.48港仙（二零一八年：每股基本及攤薄盈利為11.91港仙）。

流動資金及財務資源

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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,111,782,000港元（於二零一八年十二月三十一日：9,127,828,000港元）。本集團的負債淨額對權益總額比率（借貸淨額（總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款）對權益總額）由去年底26.4%增加至29.1%；流動比率跌至1.9倍（二零一八年十二月三十一日：2.3倍）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款（包括墊付債券、中期票據及上實控股一間附屬公司提供的借款）的總貸款約為16,712,302,000港元（二零一八年：15,395,520,000港元）。

本集團的現金充足，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

年內，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一九年十二月三十一日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險。但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

派息

為答謝股東對上實城開的長期支持，經董事會討論後，建議派發每股1.8港仙(二零一八年：1.8港仙)的末期股息及每股2.3港仙(二零一八年：2.3港仙)的特別股息。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註46。

本集團之資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，若干銀行存款約190,419,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,831,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約5,128,884,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,852,538,000港元)、8,616,868,000港元(二零一八年十二月三十一日：8,128,213,000港元)及491,070,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,602,000港元)之若干存貨、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註34。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有782名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

管理層討論及分析

展望

二零二零年，環球經濟仍受眾多風險因素困擾，如中美貿易爭端走向的不確定性、英國硬脫歐、石油價格及各地緣政治風險的不穩定性亦會對環球經濟的增長動力帶來較大的潛在風險。中美第一階段經貿協定的達成，有利於全球經濟與貿易的穩定增長。同時，因應全球經濟的放緩及受新冠肺炎疫情影響，主要發達經濟體和發展中國家將轉向更為寬鬆的貨幣政策，有利於環球經濟穩定回升。中國經濟將會繼續面臨著多項內外部環境因素的挑戰，儘管二零二零年，初春爆發的新冠肺炎疫情將對中國經濟造成短期影響。但在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。本集團預計，是次疫情雖然會影響預期之合約銷售及施工進度，惟首季為房地產的傳統銷售淡季，加上本集團在湖北省並無任何項目，相信下半年通過加大新盤銷售力度，加快銷售節奏，可追回二零二零年上半年之合約銷售，消除疫情帶來的影響。房地產調控將延續「房住不炒」的基調，「因城施策」將逐步清晰，以確切落實「穩地價、穩房價、穩預期」目標，相信穩定的政策更有利於資產優質、增長可期的公司釋放價值。

本集團未來將以務實審慎原則，致力於中高端住宅開發，同時發展核心城市區域商業資產投資運營，以保持市場優勢。當中，本集團於北京、上海的別墅項目將帶來穩定的收益增長，為高質增長奠定堅實的基礎。上實城開將繼續發揮多年的開發經驗優勢及穩健的多元化發展策略，為股東創造更大的投資價值。

投資者常見問題

Q 隨著一、二線城市調控政策趨緊，會否對集團的核心發展項目及策略有一定的影響？

A 在堅持「房住不炒」定位以來，房地產市場調控效果逐漸顯現，一線城市和部分熱點二線城市房地產市場恢復穩定，三四線城市去庫存取得明顯成效。二零一九年，本集團持續發揮對一、二線城市的核心發展項目及策略優勢、並繼續深入發展投資性物業業務，完善核心城市區域商業資產投資運營。

Q 由於多項樓市調控政策頻密出台，加上融資渠道收緊，集團將如何響應國策順勢而為地發展業務？公司受惠於政策的項目有哪些？

A 房地產調控將延續「房住不炒」的基調，「因城施策」將逐步清晰，以切實落實「穩地價、穩房價、穩預期」目標，相信穩定的政策更有利於資產優質、增長可期的公司釋放價值。當中，本集團於北京、上海的別墅項目將帶來穩定的收益增長，為高質增長奠定堅實的基礎。此外，本集團首個租賃住宅項目漕河涇項目於二零一九年十一月簽訂施工合同，總建築面積約66,134平方米，日後將為集團帶來穩健的租金收入，令集團於上海探索新的業務模式，以響應「鼓勵買房和租房」的國家住房制度號召。

投資者常見問題

Q 在中央經濟工作會議提倡的「穩市場、穩房價、穩預期」政策下，未來將如何繼續保持高利潤率的核心優勢？未來能否維持股息持續增長？

A 本集團未來將以務實審慎原則，致力於中高端住宅開發，同時發展核心城市區域商業資產投資運營，以保持市場優勢。本集團將會維持與上一個年度相同的策略，順應國策對一、二線城市的支持，繼續深耕上海及西安等核心一、二線城市，相信未來高利潤率的核心優勢將得以延續。本集團將致力維持股息平穩增長，以答謝股東們對上實城開的長期支持。

Q 集團拿地節奏相對謹慎，未來是否會有所調整？

A 本集團未來會持續以往的拿地策略，積極透過參與市場招拍掛、股權收購、城市服務更新及舊改等三類方式分析新項目的獲取可能性，保持多個渠道獲取土地資源之策略，並把目標放在上海及國內核心一、二線城市之優質項目。同時，本集團將會繼續致力提升租賃住宅物業的土地儲備比例，把握租賃市場各個機會，結合自身優勢，抓緊業務發展機遇。

Q 在新冠肺炎的疫情之下，為配合疫情防控工作，各地房企紛紛關停售樓處，雖然各省已有不同政策支持內房，但大部分開發商的前兩個月成交量相比往年仍然有所下跌，公司怎麼看今年房地產市場？

A 新型冠狀病毒感染的肺炎疫情下對房地產行業初期受到了一定的影響。疫情規模大小、持續時長會對房地產需求產生很大影響。另一方面，房地產投資施工的延期、融資環境轉變等都會是影響因素之一。但與此同時，國家多個省份亦很快地出了多個有利於房地產行業的政策，如適度調整限購限貸、降低契稅等稅費、延長或分期繳納土地出讓金、繳納房產稅或城鎮土地使用稅有困難的可申請減免及增加房貸優惠等支持當地房地產市場健康穩定發展。據不完全統計，截至2月18日，全國共計23個省、市出台房地產「定向放鬆」政策，助力房地產企業渡過難關。

Q 由於新冠肺炎疫情影響，加上多個項目因受到疫情影響停工。請問公司有沒有項目在武漢進行中或已進行？如有，會否受到很大的影響？

A 本集團沒有任何項目在武漢或湖北省其他市，加上國家對疫情的強力控制，以及各個省發布多個政策助力房地產行業，相信未來對本集團影響不會很大。本集團相信，通過下半年加大新盤銷售力度，加快銷售節奏，可追回二零二零年上半年之合約銷售，消除疫情帶來的影響。

Q 發改委發布了對於已取得外債備案登記的企業若未能在有效期內發行外債，可延期6個月。請問貴公司有沒有考慮發行外債或其他融資渠道？

A 本集團現金充足，暫不考慮發行外債或融資。如本集團日後有資金需求，任何對本集團和股東有利的融資方案，本集團都會考慮。

物業資料 — 土地儲備



效果圖 — 北京西釣魚台·御璽

於二零一九年十二月三十一日

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)	2019年			在建築 (平方米)	日後發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
					全年預售 建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)	未來可售 (平方米)				
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	16,931	812,471	96,583	86,330	—	2007-2022年分期落成	53.1%
濱江城開中心	上海	77,371	525,888	324,600	—	—	324,600	324,600	—	2020-2022年分期落成	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	—	139,840	24,848	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	—	560,409	49,079	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天香	上海	117,825	605,000	385,300	18,546	56,205	329,095	277,396	107,904	2020-2022年分期落成	20.7%
當代藝墅(城開御璽)	上海	116,308	83,622	83,622	21,140	61,683	21,939	—	6,060	2018-2022年分期落成	100.0%
當代美墅(城開雲外)	上海	120,512	191,636	68,404	3,140	3,140	65,264	65,264	—	2020-2022年分期落成	100.0%
上投新虹	上海	69,495	212,347	145,719	—	—	145,719	145,719	—	2021年落成	90.0%
上投資旭	上海	118,880	306,167	230,142	98,249	98,249	131,893	222,501	7,641	2020-2021年分期落成	100.0%
城行項目	上海	20,572	60,195	60,195	—	—	60,195	60,195	—	2021年落成	80.0%
晶享項目	上海	17,161	48,050	48,050	—	—	48,050	48,050	—	2022年落成	59.0%
華空城項目	上海	47,435	128,075	128,075	—	—	128,075	128,075	—	2022年落成	29.5%
城濶項目	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	—	118,458	2023年落成	59.0%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	—	454,610	—	—	—	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	2007-2021分期落成	100.0%
西釣魚台·御璽	北京	42,541	250,930	230,801	15,958	188,027	42,774	50,445	—	2007-2021分期落成	90.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,478	30,879	—	—	已落成	100.0%
遊站	昆山	34,223	129,498	112,812	—	63,021	49,791	—	—	已落成	30.7%
瓊城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	—	222,666	—	—	—	已落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	248	41,900	101,962	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	54,525	2,442,803	759,521	232,420	381,520	2008-2022年分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	21,136	71,660	104,655	—	—	已落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	—	376,095	240,027	—	—	已落成	100.0%
森林海	長沙	679,620	1,032,534	1,016,765	693	304,889	711,876	—	704,553	2007-2025年分期落成	67.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%
煙台項目	煙台	77,681	159,100	154,300	—	—	154,300	—	154,300	2022-2023年落成	100.0%
總計		5,853,038	13,170,320	10,594,234	250,566	6,817,303	3,776,931	1,640,995	1,480,436		



效果圖 — TODTOWN天蒼

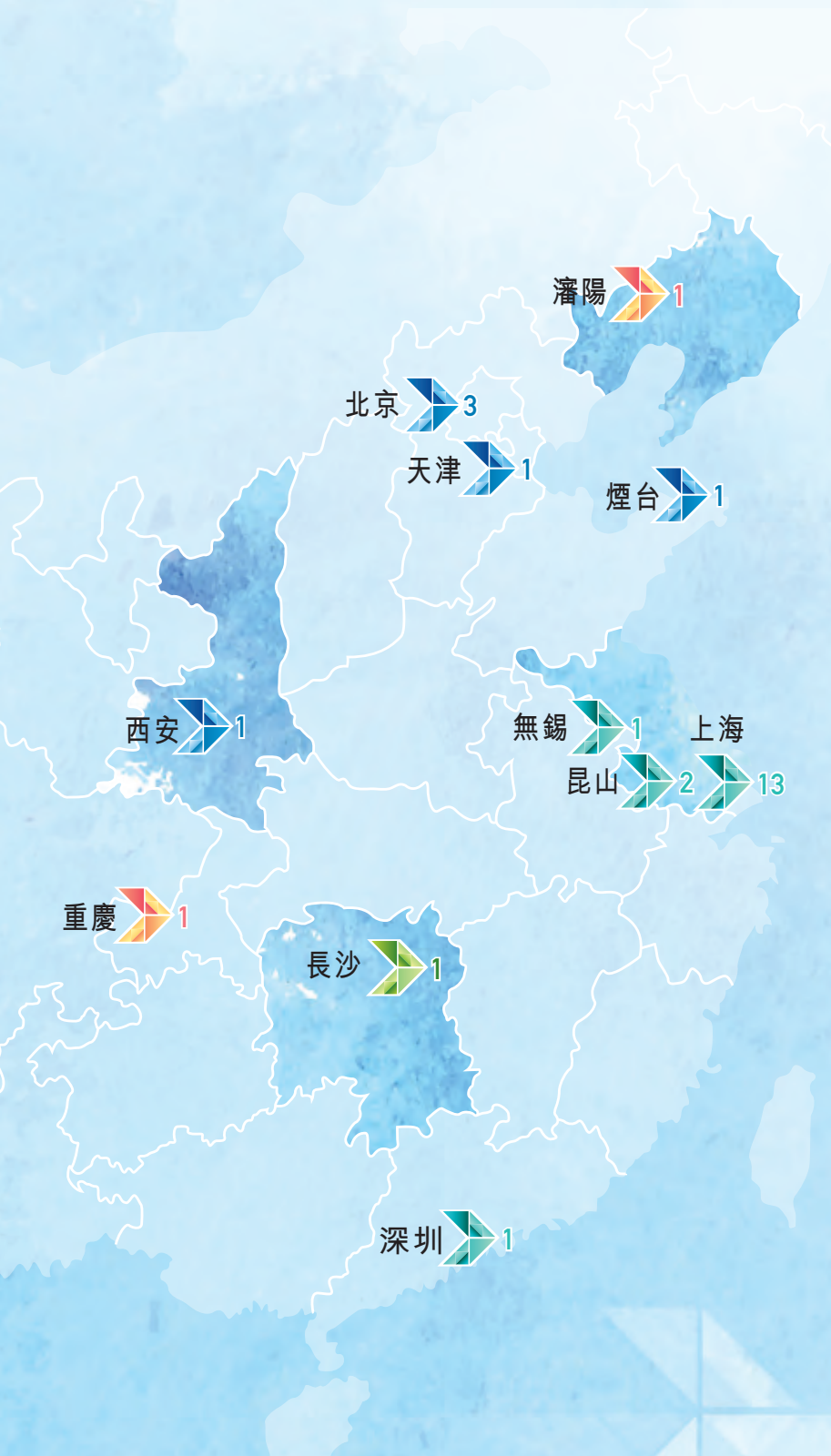
主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	251,847 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業	中期租賃	30,332 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海、天津 及昆山	商業、寫字樓及車位	中期租賃	93,196
總計				756,269

註：

1. 已包括在此年報第20頁。
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號

於中國主要項目介紹



瀋陽

- 瀋陽城開中心

北京

- 後現代城
- 青年滙
- 西釣魚台 • 御璽

天津

- 老城廂

無錫

- 上海中心城開國際

昆山

- 游站
- 琨城帝景園

上海

- 萬源城
- 濱江城開中心
- TODTOWN天蒼
- 上海晶城
- 上海青年城
- 當代藝墅(城開御瑄)
- 當代美墅(城開雲外)
- 上投新虹
- 上投寶旭
- 城行項目
- 晶享項目
- 莘至城項目
- 城瀧項目

深圳

- 中國鳳凰大廈

長沙

- 森林海

重慶

- 城上城

西安

- 自然界

煙台

- 煙台項目

上海主要項目物業分佈



萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十·五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。



於中國主要項目介紹

濱江城開中心

地址：
上海市徐匯濱江

類別：
寫字樓／商業

特點：

濱江城開中心坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善。



效果圖



TODTOWN 天薈

地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

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

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development)項目，TODTOWN天薈，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天薈不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。

TODTOWN天薈是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



效果圖



當代藝墅(城開御瑄)

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代藝墅(城開御瑄)項目位於上海市西南閔行區，項目東鄰外環線、西側與上海市衛星地面通訊站毗鄰、北至顧戴路、南接戰鬥河。社區入口距東側地鐵12號線虹莘路站直線距離約390米，出行便利；北側與閔行體育公園隔顧戴路相望，南側跨戰鬥河為黎安公園，生態環境優渥。項目總佔地面積約11.63公頃，地塊容積率0.5，規劃地上總建築面積約5.81萬平方米，其中規劃住宅建築面積約4.87萬平方米、規劃公共配套建築約0.93萬平方米，本項目規劃的住宅皆為別墅類型產品。



效果圖



當代美墅(城開雲外)

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代美墅(城開雲外)項目位於上海市閔行區顧橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。



效果圖



於中國主要項目介紹

上海世貿商城

地址：

上海市延安西路2299號

類別：

展覽／商業／
寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。



上海晶城(包括「城開瓏庭」)

地址：

上海市朱梅路266弄

類別：

住宅／商業

特點：

項目是經由上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，位於閔行區梅隴鎮，總佔地約30.2萬平方米，項目總規劃建築面積達到約61.1萬平方米。整個項目由18至33層的高層建築組成，建成後將形成一個包含教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。「城開瓏庭」地處上海晶城五標段，屬商品房項目。



城行項目

地址：
上海市閔行區虹梅南路近梅南路

類別：
商業／辦公

特點：

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

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



煙台 煙台項目

地址：
煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：
住宅／商業

特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。用地面積約7.77公頃，總建築面積約22萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

項目定位改善型住宅產品，以三、四房為主力戶型，精裝交付。項目擬打造管家式物業服務、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現尊貴、生態、科技感於一體的品質人居環境。



於中國主要項目介紹

北京 青年匯

地址：

北京市朝陽區青年路
甘露園中里2號

類別：

住宅／商業

特點：

項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，面對朝陽大型商業綜合體——朝陽大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目北面為綠化帶，南面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期已進入開發階段。



西釣魚台·御璽

地址：

北京市海澱區西釣魚台村
1、2號地段

類別：

住宅

特點：

項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程拆遷已完成過半。



天津 老城廂

地址：
天津市南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓

特點：

老城廂地區位於天津傳統核心區域，區域歷史底蘊濃郁，屬天津文化經濟的發源地，亦為天津唯一的正方位元地區。隨著近幾年天津城區建設速度的加快，老城廂地區已成為天津市中心的投資置業熱點地區。

區域內整體規劃由核心、內環、外環三部分組成，形成以鼓樓商業文化街為核心，集合住宅、商業、寫字樓以及高檔別墅居住區為一體的大型綜合社區，周邊教育、醫療等配套設施完善。



效果圖



瀋陽 瀋陽城開中心

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

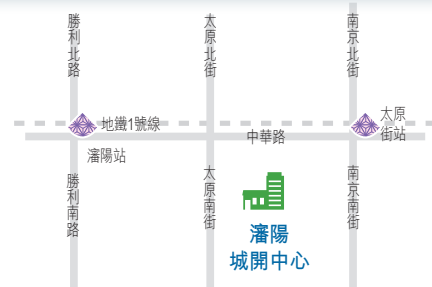
類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區 — 太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。



效果圖



於中國主要項目介紹

昆山 游站

地址：

昆山市花橋鎮
錄地大道258號

類別：

商業／寫字樓

特點：

項目位於花橋國際商務城核心地帶，緊鄰上海西大門，距離上海市中心直線距離不到25公里，滬寧高鐵和上海軌道11號線直達。項目分為商業、SOHO工作室、創業孵化空間、辦公平台四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕智慧產業社區。



效果圖



琨城帝景園

地址：

昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：

住宅

特點：

項目位於江蘇省昆山市周市鎮，是昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山體育生態公園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。



於中國主要項目介紹

無錫

上海中心城開國際

地址：

江蘇省無錫市濱湖區
隱秀路與太湖大道交匯處

類別：

商業／酒店／
寫字樓／酒店式公寓

特點：

項目位於無錫城市新軸心 — 蠡園經濟開發區核心，是蠡湖板塊的地標性建築，距離無錫市中心區域僅五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園、渤公島等多個景區，區域內發展成熟，配套完善、交通便捷。項目是由國際五星級酒店、酒店式公寓、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。



西安

自然界

地址：

西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

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

項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，二零一一年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。



從二零一四年下半年開始，項目引入全新品牌「自然界」作新盤推售，以突顯地理位置優越。

投資者關係報告

綜述

上實城開積極與資本市場保持緊密鏈接，致力與投資者維護良好關係，使股東適時、準確掌握公司的營運狀況及財務表現。

溝通策略：

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

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

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





渠道及方式：

二零一九年，上實城開透過年報、中期報告、新聞稿及公告等多渠道向資本市場公佈訊息，資料均可於本公司網站流覽。企業傳訊部亦適時通過電子郵件、微信公眾號平台等方式與投資者分享公告及新聞稿之內容，積極回應相關疑問及作出指引。

集團委派專責管理層與投資者、分析員等金融市場參與者密切溝通，透過定期會面、電話會議或坐談會等方式交流，使其緊貼本公司發展策略和最新動態，互相分享對內地房地產市場及香港資本市場的前景看法，確保上實城開緊貼市場脈搏並適時應對瞬息萬變的金融市場。



投資者關係報告

**繼續加大與「深港通」投資者交流的力度：**

隨著國內投資者逐漸在香港資本市場影響力的提高，上實城開深知維護國內投資者關係的重要性，年內繼續于上海及深圳的路演、與投資會面，有效傳達集團長遠戰略及營運近況。近期國內投資者透過「深港通」增持公司股票，對公司未來穩定發展充滿信心。

股東週年大會：

集團召開股東大會以確保股東可參與大會或委派代表在會上聆聽集團表現，並向董事提問，於股東大會上就提呈的決議案投票以供股東考慮批准。

年內上實城開之股東周年大會於二零一九年五月二十二日假座香港金鐘港島香格里拉大酒店宴會廳舉行，會上通過之事項，其中包括重選董事以及宣派現金特別股息之事宜。所有於股東週年大會上提呈之普通決議案，均以書面投票方式獲得通過。

全年回顧：

回顧全年，集團多次與投資銀行及大型機構舉辦的投資者峰會及非交易路演等，累計接待投資者及資本市場人士逾100人次，促進彼此瞭解。

資料獲取：

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

全部公司通訊均可於資料發佈後在網站的「投資者關係」部分取得。集團亦通過電子郵件向要求加入集團聯繫資料庫的全部人士發送資料。任何人士如欲加入該資料庫均可發送電郵至ir@siud.com。

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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則之所有守則條文。

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

董事會

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，董事會由十名成員組成，包括六名執行董事及四名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。各董事之簡短個人資料詳情載於本年報第80至第87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。

企業管治報告

董事委任及重選

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

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

董事及行政人員之責任保險

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

主席及總裁

董事會主席及本公司總裁為兩個完全獨立之職位。曾明先生為董事會主席，負責領導董事會，並確保董事會有效運作。周雄先生為本公司總裁，彼承擔行政總裁之角色，負責本集團之日常營運、整體業務發展及管理。

主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

董事會成員多元化政策

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

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

董事會提名政策

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

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

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

股息政策

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

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

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

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

企業管治報告

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，以及知悉在適用法規下的董事責任。

董事培訓及支援**(A) 培訓**

根據守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至二零一九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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 ¹
執行董事	
曾明	✓
周雄	✓
樓軍	✓
費佐祥	✓
叶維琪	✓
黃非 ²	✓
鍾濤	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷，太平紳士	✓
范仁達	✓
李家暉	✓
喬志剛	✓

附註：

1. 培訓包括

- (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
- (b) 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料；及／或
- (c) 公司考察。

2. 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

全體董事亦了解持續專業發展之重要性，並承諾參與任何合適培訓，以增進及更新其知識及技能。

(B) 支援

本公司持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況予董事，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理層發出通告或指引（如香港公司註冊處出版之《董事責任指引》以及香港董事學會刊發之指引之最新版本），以確保彼等對最佳企業管治常規具警覺性。

會議之常規及進行

年度會議時間表及每次會議之議程一般會事先向董事提供。

本公司董事會常規會議之通知會於舉行會議前最少14日送呈所有董事，而本公司其他董事會會議一般會發出合理通知。委員會會議之通知則按有關職權範圍書所規定之通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次本公司董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

本公司高級管理層、財務總監及公司秘書亦會出席本公司董事會常規會議，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書／委員會秘書負責記錄並保存所有董事會會議及委員會會議之記錄。會議記錄草稿於每次會議後合理時期內交予董事傳閱並發表意見，其已簽立文本定稿可供董事查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據本公司董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之本公司董事會會議上審議及處理。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員（該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息）進行本公司證券交易之自訂操守守則（「**相關僱員證券交易指引**」），其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至二零一九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。

企業管治報告

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一九年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

董事出席記錄

董事付出足夠時間投入本集團之事務。董事透過提出專業意見及積極參與討論以積極投入參與本公司會議。截至二零一九年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資評證委員會及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數／舉行會議次數					
	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	二零一九年股東週年大會 ¹
執行董事						
曾明	4/4			1/1		1/1
周雄	4/4				2/2	1/1
樓軍	3/4					1/1
費佐祥	4/4					1/1
叶維琪	4/4		2/2			1/1
黃非 ²	4/4					1/1
鍾濤	4/4				2/2	1/1
獨立非執行董事						
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	4/4	2/2	2/2	1/1		1/1
范仁達	4/4	2/2	2/2	1/1	2/2	1/1
李家暉	4/4	2/2				1/1
喬志剛	4/4				2/2	1/1

附註：

1. 本公司二零一九年股東週年大會於二零一九年五月二十二日(星期三)舉行。
2. 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

董事委員會

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

A. 審核委員會

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

審核委員會之主要職責為：

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席李家暉先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

截至二零一九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。

企業管治報告

B. 薪酬委員會

薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事杜惠愷先生，*太平紳士*（委員會主席）、范仁達先生及一名執行董事叶維琪先生組成。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議；
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以審閱及批准上述與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層因離職或終止職務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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、董事服務合約、薪酬委員會的職權範圍書及董事服務合約之續訂。

C. 提名委員會

提名委員會現時由一名執行董事曾明先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事杜惠愷先生，*太平紳士*及范仁達先生組成。提名委員會之主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺或增選之候選人向董事會作出推薦意見。所有董事均由提名委員會根據職位空缺、候選人之能力及經驗、是否具備必要技能及資格、獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，提名委員會於會議上處理以下（其中包括）事項：

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

D. 投資評證委員會

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

投資評證委員會之主要職責為：

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行兩次會議，以討論及考慮(其中包括)以下事項：

1. 有關收購中國上海市徐匯區之土地使用權及合營企業安排之主要交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月二日之公告)；
2. 有關認購上實融資租賃之股權之須予披露及關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告)；及
3. 其他建議交易。

E. 企業管治職能

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

企業管治職能的主要職責為：

1. 考慮及審閱本公司之企業管治原則、常規及程序並提出建議；
2. 提出所需變動；
3. 審閱本公司在每年本公司股東週年大會就其企業管治計劃及遵守之情況所作之披露；
4. 審閱及監察本公司之政策及常規；

企業管治報告

5. 每年審閱內部企業政策；
6. 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
7. 制訂、審閱及監察操守守則及合規手冊；及
8. 檢討本公司遵守守則及作出披露之情況。

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，公司秘書妥為遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定，該條規定公司秘書須參與不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書之簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

問責

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表時，已按持續經營基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

根據守則，管理層須於每月第五日向董事會成員提供更新資料，包括本公司之業績、財務狀況及前景，以協助彼等履行其於上市規則項下之職責。於尋求審核委員會之意見後，本公司每月向董事提供相關報告。

內部監控

董事會負責維持健全及有效之內部監控系統，以保障本集團資產及股東權益，並負責定期檢討及監察本公司之內部監控及風險管理系統之有效性，以確保現行之內部監控及風險管理系統足以應付。

董事會已透過審核委員會定期檢討本集團之內部監控及風險管理系統之成效，以確保現行系統足以應付。本公司一直致力維持高水平之企業管治及持續強化本集團之內部監控系統，務求符合股東之利益。為監察內部監控系統之成效，董事會將於有需要時，在本集團內部審核職能以外委任獨立的專業公司，對本集團內部監控之選定範疇進行檢討。

反詐騙政策及程序

本公司已制訂反詐騙程序之內部政策及其特定內容，範圍包括(但不限於)詐騙定義、負責監管系統之內部部門、投訴之呈報、調查及處理，以及對經證實之個案應採取之行動。

風險管理

本集團已制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制組織內部及外部環境之各種風險，管理層積極參與並實施有效之內部監控程序，以保障本集團及股東之最佳利益。

本集團內部核數師每年檢討及向董事會確認風險管理和內部監控系統之成效。此外，審核委員會代表董事會於本年報涵蓋期間，已就本集團內部監控和風險管理系統的有效性作出檢討。

外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第100至第105頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一九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	
— 就截至二零一九年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,813
— 其他審核相關服務	1,803
總計：	6,616

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無重大變動。

環境、社會與管治報告

1 關於本報告

1.1 報告指南

《環境、社會及管治報告》(「**本報告**」)旨在提供上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」或「**本公司**」)總部及旗下主要附屬公司(合併統稱為「**本集團**」)於2019年度內的環境表現和社會表現，主要包括持份者所關注並與本集團可持續發展有關的環境及社會議題，以便各主要持份者更加了解本集團的可持續發展理念、措施及相關表現等。有關本集團的企業管治相關內容，請參閱本年報第35頁至46頁「企業管治報告」一節。

1.2 本報告範圍

除非另有說明，本報告範圍涵蓋與本年報中合併財務報表相同的組織範圍，包含本集團的主要業務：於中華人民共和國(「**中國**」)進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。除非另有說明，本報告的時間範圍為2019年1月1日至2019年12月31日(「**本報告期**」)。

1.3 編製基準

本集團按照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「**主板上市規則**」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「**ESG指引**」)編製本報告，亦參考聯交所發佈《有關2018年發行人披露環境、社會及管治常規情況的報告》內列出的建議來完善信息披露工作。

本報告乃按照ESG指引的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡性及一致性進行編製。本集團透過重要性分析確定本報告的重點披露內容，並使用與2018年度《環境、社會及管治報告》一致的披露統計方法將可量化的環境及社會績效作出有意義的比較。另外，本集團已就ESG指引中所有「不遵守就解釋」條文於本報告中作出相應的信息披露。

1.4 報告聲明

董事會高度重視環境、社會及管治工作，致力監察本集團環境、社會及管治的策略及匯報工作，並以負責任的態度管理持份者所關注及與本集團可持續發展有關的環境及社會議題。為維持本集團穩健經營，董事會定期評估及釐定本集團營運範圍的ESG風險，並確保已設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統。本集團的環境及社會管理方針、策略及相關重要性將在本報告的各章節作出披露。

2 重聆聽

本集團重視聆聽持份者的意見，同時期望透過本報告回應各界人士對本集團履行環境和社會責任的關注，並將其意見納入企業可持續發展的管理工作當中。於本報告期，本集團進行可持續發展議題的重要性評估，參與評估過程的持份者主要包含本集團決策層及員工，持份者以回應問卷的方式針對不同環境及社會議題進行重要性排序。最終，本集團結合問卷調查結果、各持份者的期望以及本集團的實際營運情況，篩選出重要性議題。以下為本集團的重要性評估流程：



本集團綜合考慮環境和社會層面下的各議題，透過本集團管理層和持份者的角度，議題按重要性評分進行優次排序，審視各議題對自身經營及持份者的不同重要程度。

本集團管理層審視重要性問卷調查結果後，得出以下排名相對靠前的8項重要性議題，並將在本報告各章節中作出重點匯報。

重要性議題排序		
重要性排序 (從高至低)	議題名稱	報告回應章節
1	員工僱傭管理	吸納與保留人才
2	產品及服務質量	產品責任
3	員工發展與培訓	員工發展及培訓
4	資源的有效利用	綠色建築、綠色辦公
5	環境及天然資源	綠色建築、綠色辦公
6	職業健康與安全	職業健康與安全
7	綠色建築	綠色建築
8	社區參與及貢獻	回饋社會

環境層面議題

社會層面議題

3 重人才

本集團深明人才是實現企業可持續發展的基石，一直以來秉持「**以人為本**」的發展理念，致力為員工提供安全舒適的工作環境、公平公正的競爭氛圍和廣闊的個人成長空間。

3.1 吸納人才

為保障員工和本集團的共同利益，本集團採取公平及公開的僱傭管理政策，在營運過程中嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等國家及地區法律法規，並據此制定了《員工手冊》。《員工手冊》在員工薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及福利待遇方面均設有完善的管理方法及規範，並全面在本集團各層級實施。

招聘及解僱

為規範員工招聘管理，保障本集團和員工的合法權益，本集團與所有錄用的員工均有簽訂《勞動合同》；針對中層管理層的員工，本集團還需與其簽訂《崗位聘用合同》。本集團確保所有員工享有國家及地方勞動法律法規所規定的勞動報酬、社會保險、福利、勞動保護、培訓教育等各項權利。另外，本集團致力保障員工不會因國籍、民族、種族、性別、年齡、婚姻狀況、社會地位或宗教信仰而受歧視，所有員工均享有平等的工作及晉升機會。

環境、社會與管治報告

本集團對新聘請的員工實行試用期制度，並由員工所任職部門的負責人對其試用期期間的表現進行考核，通過考核的員工可獲正式錄用。若員工在試用期內多次違反考勤制度、提供虛假個人資料、嚴重失職或嚴重違紀違法時，本集團會按相關規定合法解除雙方勞動合同，亦會安排員工在離職日前妥善地進行工作交接，確保現有工作情況不受影響。

與此同時，本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國婦女權益保護法》、《中華人民共和國未成年人保護法》及《禁止使用童工規定》等法律法規，嚴禁在任何情況下使用童工和強制勞工。新員工入職前，本集團行政人力資源中心會對其身份、年齡等信息的進行核查工作，杜絕未達年齡標準的員工入職的可能；於日常營運中，本集團亦執行規範的工時制度，杜絕強制勞工的情況發生，保障員工自身權益。於本報告期內，本集團嚴格遵守相關的國家及地區法律法規，並無接獲與僱傭事宜有關的違法違規案例。

薪酬及晉升制度

本集團制定了合理的崗位職級體系，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。同時，本集團制定以崗位價值和個人表現為導向的薪酬體系，將員工收入與績效及貢獻掛鉤，建立合理的薪酬分配機制及長期激勵機制。本集團行政人力資源中心於每年統一安排員工進行績效考核，並根據考核結果調整薪酬及崗位、職務晉升等事宜以提升員工的工作熱誠。

工作時數與假期制度

本集團實行標準工時制度，每位員工平均每週工作40小時，並鼓勵員工於每天8小時上班時間內完成本職工作，不鼓勵加班。有關加班的調休及補償事宜，本集團均嚴格按照國家有關規定執行。

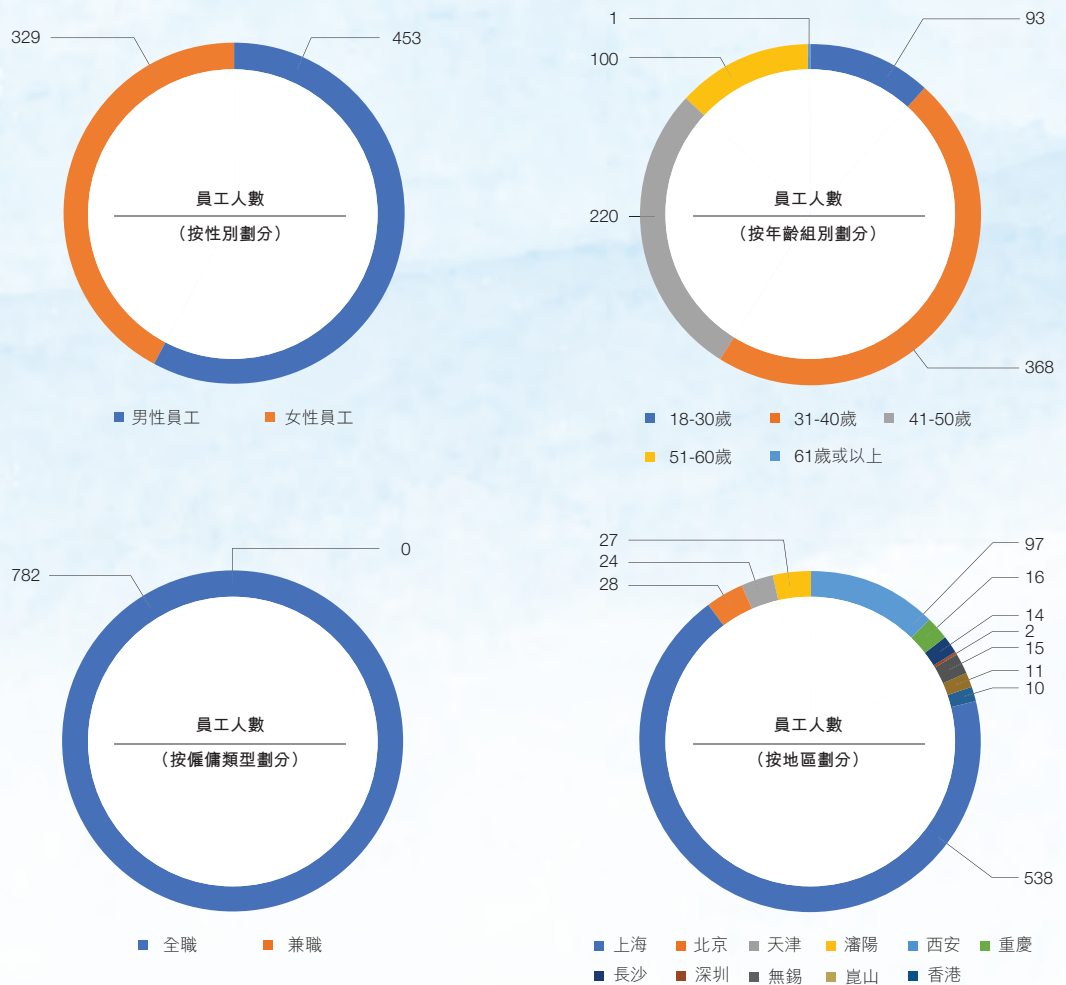
本集團的員工可享有法定節假、婚假、喪假、年休假、補休假、探親假、病假、產假、哺乳假、陪產假和事假等假期。所有假期申請須於本集團辦公自動化操作系統（「**OA系統**」）內執行，OA請假流程獲得審批通過後生效，確保規範化的假期管理。

福利和待遇

本集團依照國家和地方有關法律法規為員工辦理各項社會保險，包括養老、醫療、工傷、生育、失業保障等保險。若員工在職期間因工或非因工導致負傷、患職業病甚至死亡，本集團按國家和營運地方的有關規定執行相應待遇。關於女性員工在孕期、產期、哺乳期的待遇，亦按國家或營運地方有關規定執行。本集團已於OA系統上發佈員工的具體福利標準和實施細則，所有員工均可進行查閱，確保政策透明及公開。

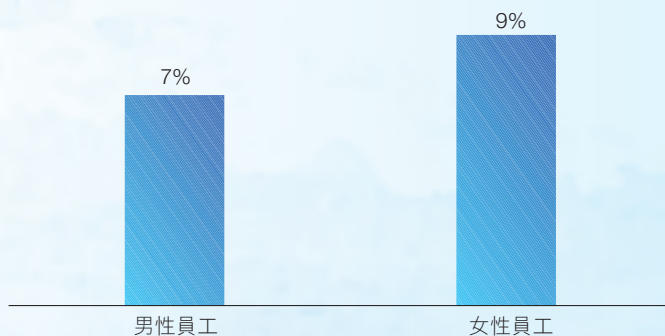
除了按照法律法規提供福利待遇外，本集團亦積極開展關愛員工活動。本集團於2019年期間共幫助和慰問困難員工52人次，並發放慰問金；於炎熱天氣期間，本集團安排管理層走訪一線工作現場慰問員工300餘人次(上海外項目未納入統計)，走訪退休員工40人次，讓員工切實地感受企業關懷。

截至本報告期末，本集團員工分別按照性別、年齡組別、僱傭類型及地區劃分的統計數據如下：

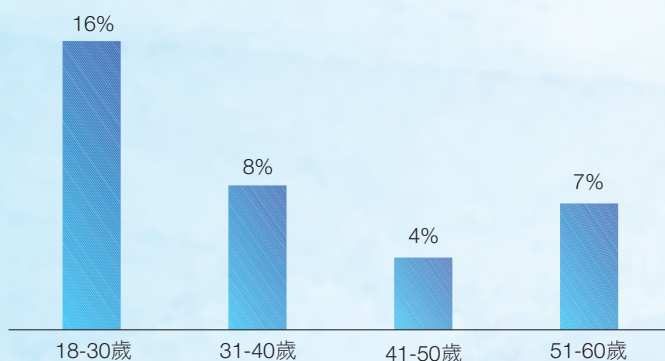


截至本報告期末，本集團的流失員工分別按照性別、年齡組別及地區劃分的統計數據如下：

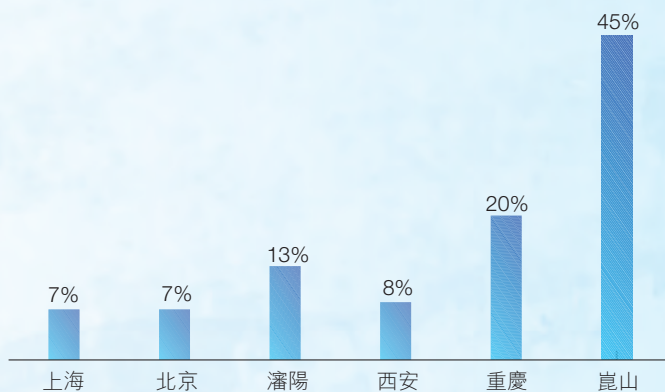
員工流失比率（按性別劃分）



員工流失比率（按年齡組別劃分）



員工流失比率（按地區劃分）

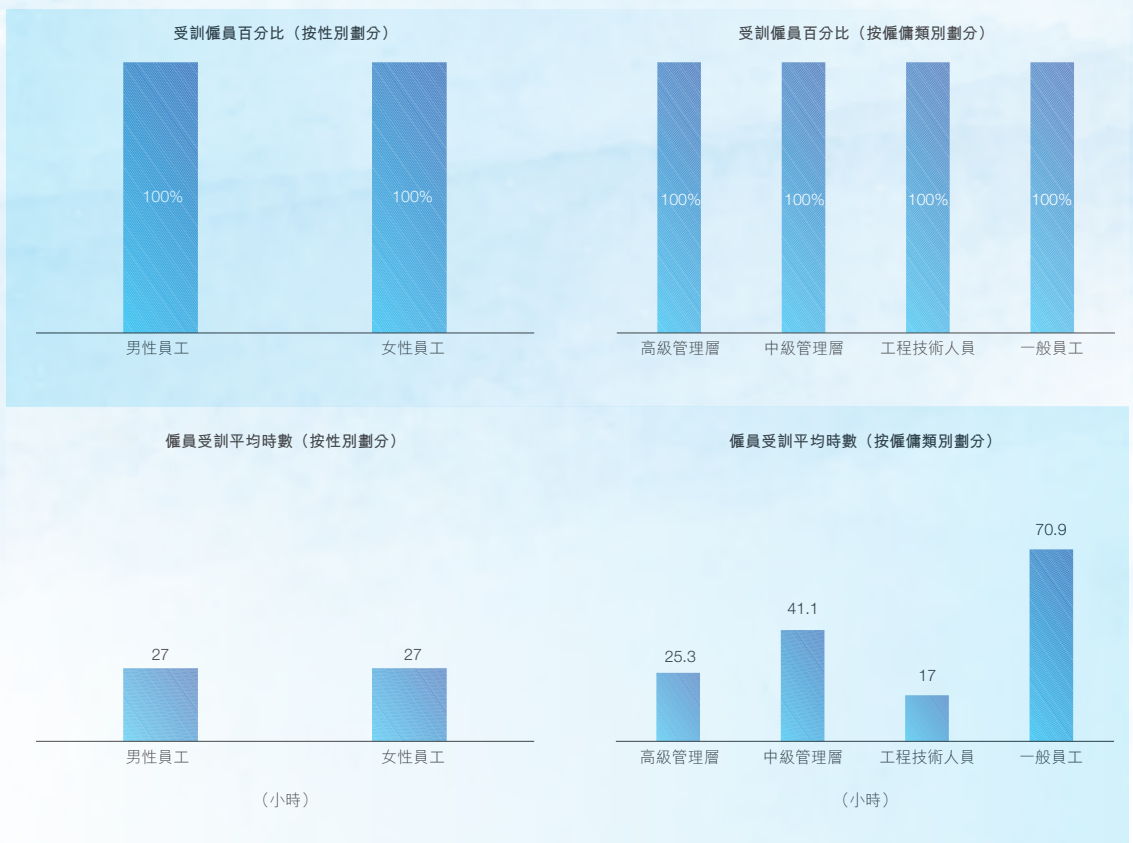


3.2 共同發展

本集團高度注重員工在個人成長和職業生涯發展方面的需求，期望為員工締造可供其持續提升自我的平台。為此，本集團制定了《培訓管理制度》，加強對員工培訓的管理，鼓勵全體員工參加相應培訓，以提高自身業務水平和工作技能。本集團提供的培訓分為個人技能培訓和企業培訓兩大類別，其中企業培訓包括公開課和內部培訓。在培訓內容方面，本集團主要提供專業知識技能培訓、管理類能力培訓以及企業文化與價值觀培訓。

本集團行政人力資源中心負責總部員工和各附屬公司經營班子成員的培訓工作，並對各附屬公司的員工培訓計劃進行備案。各職能中心根據部門業務發展的需要擬訂部門培訓計劃。最後由行政人力資源中心根據本集團的整體規劃及業務發展需要分析後制訂年度培訓規劃。於2019年內，本集團制定了《2019年度集團培訓計劃》，針對不同層級的員工開展多項培訓活動包括「上實集團第五期高管班」(高級管理層參與)、「第八期青年人才培訓班」(中級管理層參與)、「城智大講壇」(全體員工參與)等等。於本報告期，本集團全部員工均有參與培訓，總培訓時數達21,114小時。

以下為本集團於本報告期內按不同類別統計的員工培訓數據：



環境、社會與管治報告

培訓結束後，本集團會對每位員工的培訓效果以問卷和訪談的形式進行評估，撰寫培訓分析報告，為日後的培訓計劃提供參考與借鑒。在培訓結束後的三個月內，本集團會就培訓效果進行跟蹤訪談，通過訪問受訓員工的直接主管了解培訓的實際效果。

城智大講壇

本集團於本報告期中不同月份開展「城智大講壇」系列培訓活動，組織全體員工參與以專業知識及內部政策等內容為主題的培訓，以下為部分培訓主題：

- 年終獎最佳發放方式的測算
- 垃圾分類環境大課堂
- 高效能溝通與有效協作
- 知識產權宣傳
- 談談有限服務酒店
- 廣告法與我們的生活日常

**金融科技培訓**

由於業務需要，2019年7月本集團聘請外部培訓機構開展了金融服務相關的中高層員工培訓。本次培訓課程要點包括中國式金融的背景介紹、金融科技在中國的應用狀況、金融科技的不確定因素等，為參與相關工作的員工提供專業知識上的支持。

3.3 確保安全

本集團高度重視員工的健康與安全，致力為員工提供安全舒適的工作環境。本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》及《工傷認定辦法》等國家法律法規，並制定了《職業健康管理制度》、《上海實業城市開發集團有限公司應急預案》及《施工現場安全文明管理標準指引(試行)》等政策，針對本集團各部門和各項目公司的職業健康與安全進行規範的監督管理，保障勞動環境的安全及預防職業病。

管理架構

根據《職業健康管理制度》，本集團設立了職業安全衛生委員會，由本集團董事長擔任主任，總裁、主管職業安全衛生的副總裁和工會主席擔任副主任，行政人力資源中心、工程管理中心(安委辦)、財務管理中心及技術管理中心的負責人為委員會成員。

職業安全衛生委員會主要職責包括：

1. 制定職業安全衛生對策與措施，認真貫徹執行國家、集團公司和地方政府有關職業衛生與職業病防治的法律法規；
2. 督查職業安全衛生和職業病防治管理制度和操作規程的執行情況；及
3. 制定職業安全衛生獎懲事宜。

職業安全衛生委員會管理架構



危險源分析及事故應對

本集團的營運場所主要包括總部和附屬公司的辦公室、商用物業以及施工場所，根據主營業務的特點，本集團已辨識的職業健康與安全相關的危險源可分為自然災害類危險源、事故災難類危險源及公共衛生類危險源。下表為本集團涉及的潛在事故類型。

營運層面	可能發生的事故類型
本集團總部	觸電
	火災
	食物中毒
各附屬公司	火災
	物體打擊
	高處墜落
	觸電
	坍塌
	起重傷害
	機械傷害
食物中毒	

為盡力避免潛在事故發生的可能性及減低事故發生後的影響，本集團定期對各項潛在事故進行風險評估，並據此制定了規範管理的應急預案體系，將應急管理系統工程化。應急預案體系的構成取決於附屬公司的組織體系、管理模式、風險大小及生產規模。本集團結合不同附屬公司的實際情況，本集團總部到下屬各層級附屬公司形成的體系互相銜接。本集團的應急預案體系分為綜合應急預案、專項應急預案以及現場處置方案。

綜合應急預案	從總體上闡述處理事故的應急方針、政策，應急組織結構及相關應急職責，應急行動、措施和保障等基本要求和程序，是應對各類事故的綜合性文件。
專項應急預案	針對具體的事故類別(如火災、坍塌等)、危險源和應急保障而制定的計劃或方案，是綜合應急預案的組成部分，應按照綜合應急預案的程序和要求組織制定，並作為綜合應急預案的附件。專項應急預案應制定明確的救援程序和具體的應急救護措施。
現場處置方案	針對具體的裝置、場所或設施、崗位所制定的應急處置措施。現場處置方案較為具體、簡單、針對性強。現場處置方案應根據風險評估及危險性控制措施逐一編製，做到事故相關人員應知應會，熟練掌握，並通過應急演練，做到迅速反應、正確處置。

預防及防治措施

本集團採取預防為主，防治結合的方針，實施多項措施有效地消除和減少造成職業危害的可能性。以下為部分措施：

- ✓ 存在職業危害的營運場所，其職業危害因素必須符合國家職業衛生標準才能開展作業活動。
- ✓ 存在職業危害的作業場所，操作人員需經職業衛生知識培訓考核合格，方能工作。
- ✓ 為全體員工提供年度健康體檢，未經職業健康檢查的員工不得從事接觸職業病危害的工作。
- ✓ 提供符合國家規定的職業危害防護設施及個人防護用品，並及時維護保養。

- ✓ 對潛在產生嚴重職業病危害的作業崗位，在其醒目位置設置警示標識。
- ✓ 為員工提供各項健康與安全培訓，例如開展消防安全和生產安全專題培訓，開展消防技能培訓、火災實景模擬體驗，開展消防疏散救援演習。

於本報告期，本集團一共組織196員工人次參與職業健康安全培訓活動。

安全委員會二季度工作會議暨安全生產月消防專題培訓

2019年6月，本集團召開安委會二季度工作會議暨開展安全生產月消防專題培訓、疏散逃生演練和火災場景體驗，以加強員工對安全生產和消防安全工作的責任和知識。本次安全生產工作會議內容豐富且形式多樣，教育培訓效果顯著，有效地提升了本集團員工的安全生產和消防安全責任意識，為本集團年度安全生產工作打下堅實的基礎。



附屬公司安全生產月活動

本集團的旗下各項目公司於2019年根據本集團下發的《2019年「安全生產」活動方案》開展安全生產月活動，例如上海啟耀房地產開發有限公司於2019年6月組織員工參與多項安全培訓包括主題演講、災害和安全警示教育活動、現場視察及演練活動等。這些培訓活動加強了本集團附屬公司的安全防範意識，有助落實安全措施及實踐安全責任。

於本報告期內，本集團一直嚴格遵守與健康及安全相關的國家及地區法律法規，未發生任何與安全相關的重大事故或因重大事故而導致本集團員工的工傷或死亡個案。

4 重責任

4.1 優質產品

產品及服務質量和安全性

作為房地產開發商，本集團著重發展項目的工程質量，期望給予客戶高質量和安全的物業選擇。本集團嚴格執行《中華人民共和國建築法》、《建設工程質量管理條例》等國家法律法規和行業規範，制定了《集團工程質量管理制度》和《工程質量管理計劃（試行）》等政策，持續改進與提高工程質量，期望樹立上實城開的品牌形像。於本報告期內，本集團未發生因安全或質量理由而需重建的工程或被退回的案件。



本集團建立了系統化的工程質量管理組織架構：

主管工程副總裁

- 本集團工程質量管理的總負責人
- 對本集團工程質量管理工作負主要管理責任

工程管理中心

- 本集團工程質量管理執行機構
- 在主管工程副總裁的領導下，負責集團及各項目公司工程項目的質量管理工作

各開發項目公司

- 項目建設開發的責任主體
- 工程副總經理是其所屬開發項目公司工程質量的第一責任人
- 總工程師、技術部協助，工程部負責工程質量管理工作的具體實施

在健全的工程質量管理體系下，本集團實施多項工程質量管理措施，從建築物的設計、施工以及交付進行規範化管理：

- ✓ 根據國家及地方的法律、法規和集團規章制度，制定工程質量管理規章制度、實施細則和管理流程。
- ✓ 制定工程質量管理目標、工程質量管理計劃和工程質量管理方法，經審批後由項目公司實施。

環境、社會與管治報告

- ✓ 建立質量工作考核和獎懲機制，對工程質量管理工作情況進行監督、考核，對表現突出的部門和員工給予表彰和獎勵。對因管理不到位、工作失職造成質量問題的部門和員工予以處罰。
- ✓ 確保監督監理、施工等營運單位按合同要求配備設備和人員，切實履行合同義務，對監理工作進行有效控制，充分發揮工程監理在質量控制方面的作用。
- ✓ 組織施工前的圖紙會審、設計交底、施工組織設計和方案審查等技術保證工作。
- ✓ 對工程設備和材料進行有效管控，進行樣品審批、封樣管理，並進行抽查驗收。
- ✓ 對施工工序、質量、質量保證措施進行日常監督檢查，對質量控制點進行分類控制並採取相應措施進行有效管控。
- ✓ 定期評核承包商和供應商的施工質量和產品質量。
- ✓ 建立質量事故的應急預案，並組織實施應急處理。
- ✓ 制定竣工驗收及交付管理機制，在工程竣工及移交前，進行預驗收和質量預評定，並督促施工單位完成質量缺陷整改。

客戶服務及客戶權益

本集團秉持客戶至上的服務原則，嚴格把控工程產品質量，以期為客戶提供理想的工作和生活環境。當遇到本集團自持物業的租戶投訴時，物業和商管部門會負責協調處理，再將租戶提出的問題及時反饋到工程、技術等相關部門，有效地進行聯繫、溝通以及現場管控。於本報告期，本集團為客戶提供優良的服務，並未接獲重大投訴事件。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，對客戶資料和私隱信息嚴格保密。本集團旗下各開發項目公司將客戶的資料和私隱信息保存在集團管理系統內，並對客戶檔案實行分級管理。本集團《員工手冊》中包含了實施保密措施的規範，員工需要對客戶資料絕對保密，禁止以任何形式洩露。如果員工發現客戶信息已經洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施並及時報告行政人力資源中心處理。

廣告宣傳與知識產權保護

在廣告宣傳方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》及《上海市戶外廣告設施管理辦法》等國家和地區法律法規進行廣告宣傳，確保所有本集團發佈的廣告能符合政府和行業的要求，並且不對大眾造成誤導。在知識產權保護方面，本集團妥善管理建築設計專利及商標註冊的相關事宜，在適用的合同中就知識產權保護設立專項條款，明確寫明有關設計專利及註冊商標方面的著作權和使用權，以及不會侵犯任何第三方知識產權或商業秘密。另外，本集團由於行業特性關係並不涉及關於產品及服務標籤事宜。於本報告期內，本集團並無涉及違反知識產權和廣告宣傳相關法律法規的情況。

4.2 供應鏈管理

本集團以建立和諧企業為宗旨，以質量最佳、服務最好，上下游供應商和客戶共贏的方式，打造可持續的供應鏈。為管理供應商包括工程承建商、建築設計供應商等之間的合作關係，本集團制定了《工程合格供應商管理辦法》及《上實城開設計供應商庫管理制度》等政策以規範化供應商的管理：

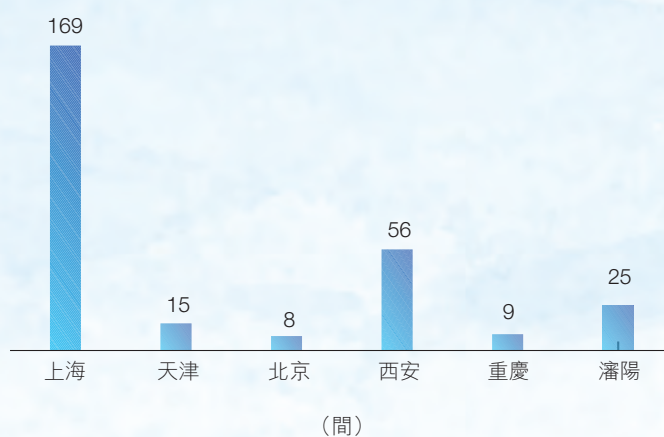
- ✓ 建立供應商名錄機制，實現精細化管理；
- ✓ 建立供應商的准入機制。通過本集團附屬公司等各種渠道廣泛收集供應商信息，建立並不斷擴大供應商名錄。組織對供應商提供的資料進行初審，初步判斷其經營範圍、服務區域、資質條件、主要業績等是否符合項目要求，對符合要求並通過初審的供應商，組織進行實地考察，通過考察評分標準辦理入庫；
- ✓ 通過評估機制，對已履約供應商進行年度評估，評估主要從以下幾個因素進行設置：服務、施工及產品質量狀況；工期節點、服務或供貨進度是否按合同要求完成；總體配合情況；訂單變更接受程度；結算、付款的配合；人員素質；質保期或售後服務水準；產品保護情況等，作為本集團供應鏈風險管理的重要環節；
- ✓ 每年更新供應商名錄，優先選擇名錄中的合格供貨商，確保選擇的供應商所提供的產品和服務的品質達到要求；及
- ✓ 通過信息化管理建立長期、穩定及可靠的供應商名錄，維護本集團利益。

如供應商出現下列情形，在經本集團覆核情況屬實和通過退庫審批流程後，將取消其供應商資格：

- ✘ 發生質量事故以及其他引起較大社會影響的不良事件；
- ✘ 經常不能按計劃完成項目進度、不能及時交付成果、提供合格服務；
- ✘ 服務價格失去市場競爭優勢；
- ✘ 書面響應中標邀請後無正當理由臨時退出；
- ✘ 投標中存在圍標、串標、行賄等行為；
- ✘ 利用交房、農民工等原因要挾業主方，並造成相應損失的；
- ✘ 已無法取得聯繫；及
- ✘ 供應商年度評估不合格。

於本報告期，本集團的供應商庫中共有282間供應商，已執行上述評審方法的供應商共234間。

按營運地區劃分的供應商數量



4.3 倡導廉潔 — 反貪污

作為嚴格守法守規的企業，本集團堅定認為反貪污工作是企業防控風險和維護社會公平正義的奠基之石。本集團絕不容許任何形式的貪污行徑，當中包括賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，並不斷強化員工反貪污教育工作。於本報告期內，本集團嚴格遵守國家及營運地區有關反貪污的法律法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國反洗錢法》及《防止賄賂條例》等，並無涉及任何與貪污訴訟有關的案件。

本集團在《員工手冊》中明確員工應堅守本集團倡導的守法、廉潔、誠實、敬業之職業道德及必須遵守各項廉潔守則。本集團紀律檢查委員會負責開展反貪污教育、調查、處理等工作。

本集團的反貪腐工作理念為以上帶下，由本集團全體董事和高級管理層以身示範，帶頭倡導廉潔從業，將各職能部門和各附屬公司總經理共同納入廉政建設責任體系。於本報告期，本集團對2018至2019年以來本集團領導與新提任的16名中級管理層員工進行集體廉政談話。除此之外，本集團亦組織全體幹部參加《廉潔從業知識》閉卷考試，並與中級管理層員工簽署《廉潔從業承諾書》，進一步加強本集團的反腐敗工作。另外，本集團亦組織員工深入了解違法違規的典型案列，以強化反貪污警示教育。



5 重環保

在全球環境受到嚴重威脅的背景下，與大自然和諧共存的經濟發展模式成為了社會和企業的大趨勢。節能減排及推動綠色經濟是本集團履行環境社會責任的重要工作。本集團將環保理念融入房地產開發及物業經營的各個環節，包括規劃、採購、建設、物業管理等。於本報告期，本集團的主要營運場所為辦公室、商用物業和施工場所，其所使用的電力和燃料造成的溫室氣體及空氣污染物排放、固體垃圾的產生、能源及水資源消耗、因施工產生的揚塵、污水和噪音等均為可能產生的主要環境影響。本集團旗下各開發項目公司要求在建工程總包商按照項目所在地的相關環境法律法規和政策，實施各項環境保護措施，並編製應急預案（專項方案），嚴格執行。

本集團於本報告期遵守的環境相關法律法規(包括但不限於)

- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《中華人民共和國節約能源法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國水法》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
- 《中華人民共和國環境影響評價法》
- 《綠色建築評價標準》
- 《上海市生活垃圾管理條例》

5.1 綠色建築

本集團旗下開發的住宅和公共建築項目均按照國家及當地環保相關法規及設計標準作出管理。在設計階段，本集團所有項目均聘請專業機構進行環境影響評估，並制定施工期環境管理清單及營運期環境保護措施，對建築物全生命週期所產生的排放物和資源消耗實行適當控制措施，務求將項目對周邊環境造成的水、大氣、噪音和生態的影響降至最低。

項目設計階段

本集團旗下開發的住宅和公建項目遍及中國多個地區，各開發項目公司均遵守國家及當地建築節能的相關設計標準，滿足建築熱工性能、樓宇設備能效、器具節水性能以及可再生能源利用等的規範要求。在此基礎上，本集團積極尋求達到更高標準的節能環保設計要求，通過一系列的節約土地資源、能源、水資源及建築材料的設計措施來降低建築全生命週期內對環境的影響。於本報告期，本集團的開發項目濱江城開中心項目L-2地塊3號樓取得二星級綠色建築設計標識證書。

項目施工階段

在工程項目開發過程中，本集團按設計期間制定的施工期環境管理清單以及國家和項目當地環境相關的法律法規進行管理，要求和監察承建商貫徹落實。

空氣污染物	<p>施工期間所造成的空氣污染主要在基礎施工、結構施工及裝飾施工階段發生。本集團識別出多項污染源，包括：施工道路揚塵、車輛運輸揚塵、土方揚塵、土木機械作業揚塵等，並制定相應防治措施。施工場所針對空氣污染的日常措施包括安裝噴淋裝置、使用霧炮機及移動灑水車、對進出工地的車輛進行登記和清洗等。</p>
水資源	<p>關於水資源的使用，本集團旗下開發項目位於中國國內主要城市，並不涉及獲取水資源或水資源短缺等問題。本集團為節約用水，在施工場所內使用節水設備和實行節水措施。例如，本集團建立中水回用設施，收集雨水並經過處理後用於場地綠化澆灌、道路沖洗等。其他節水設備的使用例如較高用水效率等級的衛生器具、用水計量裝置等。本集團亦定期統計各項目施工場所的耗水量，對水資源的使用進行管控。針對施工區域內的污水處理，本集團在工地設置集水溝渠，並在接入市政雨水管道前經過沉澱池的處理。本集團亦在工地食堂設置隔油池，在廁所設化糞池，污水經過格柵過濾後接入污水管道。</p>
有害及無害垃圾	<p>本集團針對施工過程中產生的有害垃圾以及建築垃圾進行分類管理，所有垃圾均獲得適當處理。針對各類型垃圾，本集團設計不同的收集點，進行源頭分類。所有有害垃圾及建築垃圾均交由專業回收機構進行處理。</p>
其他環保措施	<p>除了以上各項環保措施以外，本集團鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢物利用等活動，通過積極宣傳和員工主動參與，全體員工牢固樹立了建設節能環保綠色項目及建立節約型企業的思想意識。在此基礎上，本集團認真落實節能減排責任，在施工階段注重採用可循環利用材料及装配式施工方法降低對環境的污染。</p>

項目營運階段

本集團對物業營運過程中的能源消耗、水資源消耗及廢棄物管理均有嚴格規範。在能源使用方面，本集團逐步升級及改造現有的商業項目，通過提升機電系統的能效以提高原有建築的維護結構及保溫性能，更新環保處理設施以提升建築的節能性。在水資源使用方面，本集團改造建築物公共區域的水龍頭及採用節水設施如感應水龍頭。在廢棄物處置方面，本集團實施分類收集，並定期交由專業回收機構進行處置。本集團一直致力將建築物全生命週期對環境影響減至最低，以實現真正的可持續發展。

TODTOWN天薈開發項目

本集團在對上海莘莊地鐵站上蓋綜合開發項目TODTOWN天薈的建造過程中，通過設計、採購、施工等環節，整合上下游資源，嚴控各項綠色指標，注重節能減排，最終實現產品的綠色低碳化。在項目開發建設過程中，本集團注重合理規劃建築形態，開創性地進行「上蓋空間開發」充分利用周邊有限的土地資源。本集團採用節能降耗新技術、新材料，並在建造過程主動採用、積極探索綠色施工技術。而TODTOWN天薈採用的公共運輸導向型(TOD)開發模式也正是倡導綠色出行、綠色生活、綠色工作的最佳實踐。

本集團在各建造項目的選材用材上力求環保特性，不惜以較高的成本投入來滿足低碳要求，積極進行環評認證，其中T18甲級寫字樓在設計階段已獲得了國際最具影響力的美國能源與環境設計先鋒獎(LEED)金級預認證，成為上海閔行區域內少數拿到LEED金級預認證的項目。



濱江城開中心開發項目

濱江城開中心項目地處上海徐匯濱江核心地段，緊鄰黃浦江。項目充分利用濱水優勢，傳遞綠色現代化的辦公體驗，打造城市水岸地標商業中心。

濱江城開中心以「**開放空間、環保節能、親水靈動、聯接互動**」為核心的設計理念，打造具國際前瞻性的頂級品質，達到「**人、建築、環境**」的完美統一。整體建築方案設計基於庭院的理念，在每一個地塊營造人性化的綠色開放空間的同時，創造絕佳的濱水通達性。該項目在建築規劃上採用美國健康建築體系(WELL)+LEED雙金級建築標準。分別獲得了T1&T2塔樓的WELL預認證證書和2、3、4號地塊LEED預認證證書。



5.2 綠色辦公

本集團的辦公場所所在營運過程中主要產生的環境影響包含能源消耗、水資源消耗、辦公用品消耗和因使用能源所造成的碳排放等。

電力使用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 購置節能的辦公電器設備、LED燈 ✓ 打印機及電腦預設節能模式 ✓ 要求所有部門的員工在非辦公時間關閉照明燈及電腦等 ✓ 提倡和宣傳減少空調的使用，使用空調時空調溫度與室外溫差不宜過大
水資源使用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 實行新的用水標準及採取集中供水以提高用水效率及節水減排
廢物處置	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在辦公區域設置分類垃圾桶 ✓ 所有電子垃圾另行集中處理，不與日常辦公垃圾混合 ✓ 每日垃圾及時清掃，辦公室生活垃圾由大廈交由物業管理公司統一處置
室內空氣	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 嚴格執行禁煙、控煙相關法規，所有辦公區域一律禁煙，並張貼醒目的禁煙標誌
辦公用品管理	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 倡導公司員工盡量無紙化辦公，減少打印 ✓ 辦公用品統一由行政人力資源中心負責採購、保管、發放、借用，各部門可就自身使用需要向行政人力資源中心發起採購申請
車輛管理	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在購置新車時，本集團優先考慮新能源汽車及商務車，減低能源消耗和空氣污染物排放 ✓ 公務車輛使用實行派車制度，員工需要向行政人力資源中心申請並填寫用車申請單 ✓ 用車申請獲批後，由行政人力資源中心負責調度、統一安排後方可使用

垃圾分類專題講座

2019年7月1日，《上海市生活垃圾管理條例》正式開始實施。上海寰宇城市投資發展有限公司（「寰宇公司」）積極響應新條例，於2019年4月邀請了徐匯區綠化市容管理局環衛管理科為全體員工舉行垃圾分類專題講座，加強員工的垃圾分類意識及自覺性。

生活垃圾分類看似小事情，實則大文明。寰宇公司從自身出發，傳遞環保正能量。在2019年年初，寰宇公司取消了員工午餐期間一次性餐盒及筷子的使用，從點點滴滴之間落實《上海市生活垃圾管理條例》。通過此次垃圾分類專題講座的學習，寰宇公司進一步強化責任擔當，增強生活垃圾分類工作的行動自覺性。



5.3 環境績效

本集團對本報告期內的環境績效數據進行了統計和計算，以下為各類型排放物和資源使用的年度數據。

資源使用量

	2019年 ¹	單位
資源使用量		
電力消耗量	59,459,597.80	千瓦時
電力消耗密度	69.27	千瓦時／萬元收入 ²
水資源消耗量	943,880.18	噸
水資源消耗密度	1.10	噸／萬元收入
汽油消耗總量(汽車)	156,119.52	升
汽油消耗密度(汽車) ³	2,262.60	升／每輛汽車
乙醇汽油消耗總量(汽車)	8,037.88	升
乙醇汽油消耗密度(汽車)	2,679.29	升／每輛汽車
柴油消耗總量(汽車)	9,040.78	升
柴油消耗密度(汽車)	9,040.78	升／每輛汽車
天然氣消耗總量	1,708,524.03	立方米
天然氣消耗密度	1.99	立方米／萬元收入
外購熱力消耗總量	1,049.05	吉焦
外購熱力消耗密度	0.0012	吉焦／萬元收入
煤氣消耗總量	522,662.00	立方米
煤氣消耗密度	0.61	立方米／萬元收入

註釋：

1. 本報告中所有環境績效數據涵蓋與本報告相同的匯報範圍，並以本報告期數據作為基準年，未來將作不同年份之間的數據對比。
2. 本報告中所有以萬元收入為分母作密度計算的環境績效數據，萬元收入與本年報中本集團總營業收入相同，為858,390.60萬元港幣。
3. 汽車燃料消耗密度以汽油、乙醇汽油和柴油汽車各自數量分別計算。其中汽油汽車共69輛，乙醇汽油汽車共3輛，柴油汽車共1輛。

排放物

	2019年 ¹	單位
汽車空氣污染物排放		
CO排放量	1,142.17	千克
NOx排放量	376.02	千克
SOx排放量	2.64	千克
PM2.5排放量	17.48	千克
PM10排放量	19.22	千克
溫室氣體排放⁴		
— 範圍一		
汽車排放	390.54	噸
製冷劑溫室氣體排放	875.30	噸
天然氣使用排放	3,694.06	噸
煤氣使用排放	365.72	噸
擁有樹木的溫室氣體抵消量	-13.27	噸
— 範圍二		
電力使用排放	40,875.07	噸
外購熱力使用排放	115.40	噸
— 總排放		
總溫室氣體排放量	46,302.80	噸
總溫室氣體排放密度	0.054	噸／萬元收入

註釋：

4. 溫室氣體的排放計算單位以噸二氧化碳當量(tCO₂e)計算。

固體垃圾

	2019年 ¹	單位
無害垃圾產生量		
— 生活垃圾		
產生量	4,128,724.56	千克
回收量	2,454,719.00	千克
產生密度	4.81	千克／萬元收入
— 廢紙		
產生量	16,363.30	千克
回收量	13,939.30	千克
產生密度	0.019	千克／萬元收入
— 塑料		
產生量	4,809.20	千克
回收量	4,732.00	千克
產生密度	0.0056	千克／萬元收入
— 金屬		
產生量	3,100.00	千克
回收量	3,100.00	千克
產生密度	0.0036	千克／萬元收入
— 廚餘垃圾		
產生量	1,759,129.67	千克
回收量	1,187,967.00	千克
產生密度	2.05	千克／萬元收入
有害垃圾產生量		
— 熒光燈管		
產生量	9,165.00	個
回收量	6,142.00	個
產生密度	0.011	個／萬元收入
— 廢舊電池		
產生量	5,832.00	個
廢舊電池回收量	4,157.00	個
廢舊電池產生密度	0.0068	個／萬元收入
— 打印機墨盒		
產生量	961.00	個
回收量	509.00	個
產生密度	0.0011	個／萬元收入

6 重社區

上實城開歷來把弘揚正氣、回報社會視作為社會公民的責任和義務。本集團一直於教育、慈善事業及社區共同建設方面踐行企業責任及作出貢獻。未來，上實城開將繼續堅持實踐社會公民的企業責任，竭力支持鄉村教育及區域和諧發展。於本報告期，本集團組織員工積極參與社區公益志願活動如響應投身「**文明行路**」志願服務、義務獻血等。本集團持續關注藝術、教育、環保、濟困等領域，同時提升企業慈善公益行為的系統性及規劃性，創新慈善公益活動的模式，結合企業品牌的建設，樹立「**城開公益**」的品牌形像。

本集團於本報告期的主要捐款包括：

- 1、參與上海實業(集團)有限公司對上海市崇明區的捐資，捐贈100萬元人民幣；
- 2、每年資助兩位自六安城開希望小學畢業的貧困在讀大學生，每人4,000元人民幣；及
- 3、向上海市徐匯區慈善基金會捐贈15萬元人民幣。

本集團亦身體力行地開展多項公益計劃，幫助社會上有需要人士：

希望小學教育扶貧

2019年11月，本集團領導班子成員帶領集團黨員代表及志願者一行20人前往安徽六安城開希望小學開展以「**踐行初心、『城』就夢想、放飛希望**」為主題的公益志願行動。為支持六安革命老區教育事業，本集團聯合上海市慈善基金會徐匯分會及六安市裕安區教育體育局在希望小學建設了全新塑膠跑道運動場及送出學習用品，為孩子提供更加舒適及規範的運動場以實現上實城開希望小學優質教學及均衡教育的目標。



「藝啟童行」兒童關愛計劃

「藝啟童行」公益品牌計劃旨在以藝術體驗交流的方式關愛兒童，將文化藝術與社會公益緊密結合；同時號召大眾積極參與公益實踐，共同將文化、精神、情感等多種力量，回饋需要社會關愛的兒童群體，搭建一個以藝術為紐帶的社會公益平台，傳遞時代正能量。

2019年的「藝啟童行」公益行動將綠色環保的理念植入木偶藝術表演中，舉行了「純淨地球，歡樂『偶』像行」的歡樂木偶劇濱江巡演，當中深入小學、幼兒園、康健園、建設工地等各種場所，進行為期四次的環保木偶劇巡演。該活動不僅獲得徐匯區政府的指導及關注，社會各界愛心人士亦積極支持及高度評價。



「萬源星火」鄉村教師暑期公益培訓活動

本集團在2013年開始關注鄉村教師，攜手與中國民主促進會閔行區委員會及上海萬源城協和雙語學校共同發起了「萬源星火」鄉村教師暑期公益培訓活動。此活動至今已成功舉辦了6屆，約90多位來自貴州、安徽、四川各地的鄉村老師受惠於此，反響與效果非常良好。2019年8月20日，13位來自雲南的鄉村教師來到上海參與2019年第七屆「萬源星火」鄉村教師公益培訓活動。在為期五天的培訓中，閔行區教育學院特地針對各位老師所任教的學科安排了形式多樣及內容豐富的培訓內容，幫助鄉村教師們開闊視野及提高綜合素質。

2019年8月27日，《「**同享陽光，共助成長**」2019萬源城滬滇教師座談會》在上海萬源城協和雙語學校舉行，該座談會討論「**萬源星火**」受訓老師對本次培訓活動的收穫和建議。本集團與合作公益品牌「**萬源星火**」共同邀請鄉村教師加入上海教師培訓的隊伍，提供機會予城鄉間的老師互相交流，同時希望參加老師能以此次學習交流作為起點，將嶄新的教學方法及理念帶回學校，提高當地老師的質素，讓孩子們更好地成長。



《環境、社會及管治報告指引》內容索引

A. 環境		
項目	描述	參考章節或解釋
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	環境管理 綠色建築 綠色辦公
關鍵績效指標	A1.1 排放物種類及相關排放數據	環境績效
	A1.2 溫室氣體總排放量及(如適用)密度	環境績效
	A1.3 所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	環境績效
	A1.4 所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	環境績效
	A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	綠色建築 綠色辦公
	A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	綠色建築 綠色辦公
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源的政策	綠色建築 綠色辦公
關鍵績效指標	A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	環境績效
	A2.2 總耗水量及密度	環境績效
	A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	綠色建築 綠色辦公
	A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	綠色建築 綠色辦公
	A2.5 製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	由於業務性質， 不涉及包裝材料的消耗

A. 環境			
項目		描述	參考章節或解釋
層面A3：環境及天然資源			
一般披露		減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	綠色建築
關鍵績效指標	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環境管理 綠色建築
B. 社會			
項目		描述	參考章節或解釋
層面B1：僱傭			
一般披露		有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	吸納與保留人才
建議披露	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	吸納與保留人才
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	吸納與保留人才
層面B2：健康與安全			
一般披露		有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	職業健康與安全
建議披露	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	職業健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數	職業健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	職業健康與安全

環境、社會與管治報告

B. 社會		
項目	描述	參考章節或解釋
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	員工發展及培訓
建議披露	B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	員工發展及培訓
	B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	員工發展及培訓
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	吸納與保留人才
建議披露	B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	吸納與保留人才
	B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	/
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應鏈管理
建議披露	B5.1 按地區劃分的供應商數目	供應鏈管理
	B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理

B. 社會		
項目	描述	參考章節或解釋
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	產品責任
建議披露	B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	產品責任
	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	產品責任
	B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例	產品責任
	B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序	產品責任
	B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	產品責任
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	反貪污
建議披露	B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	反貪污
	B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	/
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在小區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	回饋社會
建議披露	B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	回饋社會
	B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	回饋社會

董事及高級管理層簡介



曾明先生
主席、執行董事兼
提名委員會主席



周雄先生
副主席、總裁、執行董事
兼投資評證委員會成員



樓軍先生
執行董事



費佐祥先生
執行董事



叶維琪先生
執行董事、
副總裁兼
薪酬委員會
成員



鍾濤先生
執行董事、
副總裁兼投資
評證委員會成員



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



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



李家暉先生
獨立非執行董事兼
審核委員會主席



喬志剛先生
獨立非執行董事兼
投資評證委員會
成員

執行董事**曾明先生，主席、執行董事兼提名委員會主席**

曾先生，49歲，於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。

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

周雄先生，副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員

周先生，53歲，於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。

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

樓軍先生，執行董事

樓先生，48歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。彼現任為上海實業(集團)有限公司董事、副總裁、董事會辦公室總經理及行政辦公室總經理。彼持有法學學士學位及中國青年政治學院青年工作系政治思想教育專業。彼於二零零八年任職上海市政府外事辦公室(上海市政府港澳事務辦公室)綜合處副處長及借調上海市人大常委會辦公廳任常委會領導秘書。彼曾任上海市人大常委會領導秘書及上海市人大常委會辦公廳綜合督辦處處長。

董事及高級管理層簡介

費佐祥先生，執行董事

費先生，55歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。彼現任上海城開副董事長。彼畢業於上海市第二輕工業學校工業企業財務會計專業及持有高級會計師之職稱。彼曾任職上海浦江金屬品廠會計、徐匯區審計局幹部、徐匯區審計局綜合業務科科長及徐匯區財政局局長。

叶維琪先生，執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員

叶先生，56歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁兼薪酬委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位，並於二零零八年五月獲美國亞利桑那州立大學頒授工商管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部財務經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理及上海大世界(集團)公司計劃財務部副經理。彼亦曾為上海城開審計室主任、投資發展部經理兼總經理助理。彼現任上海城開董事兼總裁及上海寰宇城市投資發展有限公司董事長。

鍾濤先生，執行董事、副總裁兼投資評證委員會成員

鍾先生，47歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事兼投資評證委員會成員。彼亦為本公司副總裁。彼於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本公司前，曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開董事及副總裁，並兼任北京、天津及沈陽城際公司之董事長。

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

杜先生，75歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼於二零一五年八月三日獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及全資股東。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，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，並於二零一九年獲頒法國榮譽軍團軍官勳章。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<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
• 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，59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。彼亦為本公司投資評證委員會主席及審核委員會、薪酬委員會兼提名委員會成員。彼於地產業擁有逾六年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼為香港獨立非執行董事協會之創會會長。彼現亦為東源資本有限公司主席及董事總經理。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、 薪酬委員會及 風險管理委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員
• 利民實業有限公司 (股份代號：229)	獨立非執行董事、薪酬委 員會、審核委員會及提 名委員會成員

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色	上市公司	角色
<ul style="list-style-type: none"> 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及投資、戰略及發展委員會成員	<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 中國地利集團 (股份代號：1387) 	獨立非執行董事及審核委員會主席	<ul style="list-style-type: none"> 同方友友控股有限公司 (股份代號：1868) 	獨立非執行董事、風險管理及合規委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 中芯國際集成電路製造有限公司 (股份代號：981) 	獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員		
<ul style="list-style-type: none"> 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882) 	獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員		

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，64歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席。截至二零一九年十二月三十一日，彼為李湯陳會計師事務所副執行合夥人，之後彼任職為信永中和(香港)會計師事務所有限公司高級顧問。彼亦為英國特許公認會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾十三年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司**角色***香港上市公司*

- 金利來集團有限公司 (股份代號：533) 獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
- 中港照相器材集團有限公司 (股份代號：1123) 獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
- 四海國際集團有限公司 (股份代號：120) 獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員

上市公司**角色**

- 中國航空工業國際控股(香港)有限公司 (股份代號：232) 獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員
- 招商局港口控股有限公司 (股份代號：144) 獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
- 位元堂藥業控股有限公司 (股份代號：897) 獨立非執行董事及審核委員會主席
- 華營建築集團控股有限公司 (股份代號：1582) 獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員

董事及高級管理層簡介

喬志剛先生，獨立非執行董事兼投資評證委員會成員

喬志剛先生，52歲，於二零一七年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事兼投資評證委員會成員。彼現為上海頤成投資管理有限公司投決會委員、豆朋教育科技有限公司董事、上海銀沛資料管理有限公司董事、上海學伴軟體有限公司監事、上海融揚生物技術有限公司董事及上海撿福智能科技有限公司董事。

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

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

高級管理層



李濱先生
副總裁

李先生，46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集團監事。李先生於二零零二年獲上海財經大學頒發經濟學碩士學位。彼亦為一名經濟師及英國皇家特許建造學會會員。



周燕女士
副總裁

周女士，52歲，為本公司副總裁，曾為上海證大房地產有限公司(股份代號：755)之執行董事，持有上海大學文學院(復旦大學分校)文學士學位，並於二零零零年取得紐西蘭梅西大學之商業研究碩士學位。周女士於中國房地產業擁有逾二十三年經驗。彼現時亦為上海城開董事兼副總裁。



楊勇先生
副總裁

楊先生，48歲，為本公司副總裁。楊先生畢業於同濟大學房地產經營管理專業。彼曾任上海國際集團投資發展有限公司副總經理。自二零一五年十二月起為上海上投資產經營有限公司副總裁。



何彬先生
副總裁

何先生，39歲，為本公司副總裁。何先生持有上海復旦大學經濟學學士學位。彼曾任本公司及上海城開總裁助理。彼自二零一三年二月起為上海莘天置業有限公司總經理。何先生現時亦為上海城開副總裁。



陳建柱先生
公司秘書

陳先生，50歲，自二零一一年六月一日起擔任本公司公司秘書。彼於二零一三年二月獲委任為董事會秘書兼法務副總監。陳先生畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦獲英國倫敦大學法律碩士學位，並獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾二十年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一九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、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註49、21及22。

業務回顧

本集團業務回顧之討論及分析載於本年報第12至16頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於第106至107頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零二零年五月二十九日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.8港仙及現金特別股息每股2.3港仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.8港仙及現金特別股息每股2.3港仙)，惟須待股東在二零二零年股東週年大會上批准方始作實。預計末期股息及特別股息單將於二零二零年六月二十三日(星期二)或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格

二零二零年股東週年大會擬訂於二零二零年五月十八日(星期一)舉行。為釐定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二零年五月十三日(星期三)至二零二零年五月十八日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零二零年五月十二日(星期二)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五十四樓，以辦理股份登記手續。

收取建議末期及特別股息之資格

為釐定有權收取建議末期及特別股息之股東，本公司將於二零二零年五月二十七日(星期三)至二零二零年五月二十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零二零年股東週年大會上批准方始作實)，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零二零年五月二十六日(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五十四樓，以辦理股份登記手續。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一九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17。

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221頁。

股本

本公司股本於截至二零一九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37。

具控股股東特定履行契諾的貸款協議

誠如本公司日期為二零一六年十一月二十四日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議(「**貸款協議**」)，用以償還本公司以外幣計價之股東貸款。貸款協議規定，本公司控股股東上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)應維持於本公司的控股權益不少於51%，並維持該51%控股權益的相關投票權附帶的控制及管理本公司的權利(「**控股契諾**」)。違反控股契諾將構成貸款協議項下的違約。

誠如本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為放款人)訂立融通函(「**融通函**」)，內容有關一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通，到期日為自融通函接受日期起計滿一年當日(「**循環貸款融通**」)。融通函載有本公司作出之承諾，只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，上實控股及／或上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)(兩者均為本公司之控股股東)須合共直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**持股及管理契諾**」)。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。

誠如本公司日期為二零一九年十一月二十二日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)就為期十八個月且金額為人民幣1,690,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議。該貸款協議規定，上實集團作為本公司及上實控股的控股股東須直接或間接擁有本公司股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權(「**該持股及管理契諾**」)。倘違反該持股及管理契諾，將構成貸款協議項下之違約。

於二零一九年十二月三十一日，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約48.45%及64.31%。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。

董事會報告

重大出售及收購事項

本公司之重大出售及收購事項之詳情分別載於綜合財務報表附註38及39。

儲備

本公司與本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之儲備變動詳情載於綜合股本權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日具有充足儲備可供分派予股東。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於以下情況不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司無法或將於派息後無法支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於二零一九年十二月三十一日有股份溢價賬9,509,949,000港元(於二零一八年十二月三十一日：9,514,684,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，本公司之董事如下：

執行董事

曾明(主席)

周雄(副主席兼總裁)

樓軍

費佐祥

叶維琪

黃非(於二零一九年九月一日退任)

鍾濤

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

根據公司細則第87條細則，樓軍先生、費佐祥先生、鍾濤先生及喬志剛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。於二零二零年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以重選樓軍先生、費佐祥先生及鍾濤先生為執行董事，以及重選喬志剛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48所披露者外，於二零一九年十二月三十一日或截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在有關本公司整體或任何重大部分業務之管理或行政之合約。

重大合約

除本董事會報告「關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度或截至二零一九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) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度或截至二零一九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80至第87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12及48(a)。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一九年十二月三十一日，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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	所授出 購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司 已發行股本 概約百分比
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
黃非 ²	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
鍾濤	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%

附註：

1. 該等權益乃本公司向該等董事（作為實益擁有人）授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益，詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
2. 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

除本報告披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。

於二零一九年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出27,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多合共27,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股本約0.58%。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 行使期 ¹ 港元	於			於	
			二零一九年 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	二零一九年 十二月 三十一日 尚未行使
董事							
叶維琪	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
黃非 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	6,000,000	—	—	—	6,000,000
鍾濤	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	—	6,000,000
杜惠愷，太平紳士	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
范仁達	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
李家輝	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	—	1,000,000
高級管理層及僱員	二零一零年 九月二十四日	2.98 二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,750,000	—	—	—	6,750,000
合計			27,750,000	—	—	—	27,750,000

附註：

- 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日起至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日（最多可行使獲授購股權之40%）
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日（最多可行使獲授購股權之70%）
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日（可悉數行使獲授購股權）
- 黃非女士自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁。

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（「**新購股權計劃**」）。

董事會報告

茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函(「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。

合資格參與者包括以下參與者類別：

- (a) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何僱員(不論是全職或兼職，包括任何執行董事及非執行董事但不包括獨立非執行董事及(如適用)任何監事)；
- (b) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何獨立非執行董事及(如適用)任何監事；
- (c) 本集團任何成員公司或任何所投資公司供應貨物或提供服務之任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何客戶；
- (e) 本集團任何成員公司或任何所投資公司提供研發或其他方面的支援(不論是否屬技術性質)的任何人士或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資公司發行之任何證券之任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何業務範疇或業務發展方面之任何諮詢人或顧問(不論是否屬專業性質)；及
- (h) 以合營、業務聯盟或其他業務安排的方式，為本集團之發展及成長作出(或可能作出)貢獻之任何其他組別或級別的參與者。

就新購股權計劃而言，亦可以向由一名或以上的合資格參與者全資擁有之任何公司提呈要約。

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。

自採納日期起至二零一九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，本公司於截至二零一九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40所詳述之購股權計劃外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節內。

審核委員會

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

截至二零一九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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之經審核年終財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。

關連交易

載於綜合財務報表附註21、38、39及48之若干關連人士交易為上市規則項下之關連交易。根據上市規則第十四A章須予披露的本公司關連交易(亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註21、38、39及48披露)詳情載列以下。

有關認購上實融資租賃之股權之須予披露及關連交易

於二零二零年一月二十二日，本公司附屬公司上實城開上海與上實融資租賃、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生訂立認購協議，據此，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本(「認購事項」)。上實融資租賃為於中國成立之有限責任公司，並為以上海為基地之綜合性信貸提供商。

上海星河擁有上實融資租賃之40.0%，管理合營企業合夥人則共同擁有上實融資租賃之60.0%。上海星河為本公司控股股東上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

董事認為認購事項可視為本集團進一步深化金融產業結合、積極探索金融業務策略的一次實踐。本集團可以產業為支點，依託上實融資租賃的業務功能，發揮協同效應，實現產業與資本聯動，不斷豐富在金融類產業的投資管理經驗，形成多業並舉、互為支撐、聯動發展的新業務格局。

認購事項須待獨立股東在本公司將予召開之股東特別大會上批准後，方始作實。

有關認購事項之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身份	持有之本公司 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,328,673,900(L) ^{1,2,3}	48.45%
上實集團	由受控制法團持有	3,091,064,648(L) ^{1,2,3,4}	64.31%

附註：

- L指好倉。
- 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,278,673,900股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股(由上實集團控制)之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
- 該等權益包括由Invest Gain Limited(由截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有的公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%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2,328,673,900股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之762,390,748股本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入約2.4%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度總收入約0.5%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總購貨額約7.7%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度總購貨額約3.7%。

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

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共4,650,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為4,916,995.17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	
二零一九年八月三十日	2,200,000	1.1215	1.1215	2,467,300.00
二零一九年九月二十六日	1,000,000	1.02	1.00	1,008,800.00
二零一九年九月二十七日	1,150,000	1.00	0.97	1,131,255.00
二零一九年十月三日	300,000	0.99	0.99	297,000.00
總計	4,650,000			4,904,355.00
			購回股份總開支	12,640.17
			總額	4,916,995.17

上述已購回之所有普通股已分別於二零一九年十月三十日及二零一九年十二月二十七日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零一九年五月二十二日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一九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二零二零年股東週年大會提呈。

不競爭承諾

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

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 黃非女士已退任本公司執行董事及副總裁，自二零一九年九月一日起生效；及
- (b) 本公司獨立非執行董事李家暉先生已獲委任為聯交所上市公司華營建築集團控股有限公司（股份代號：1582）之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員，自二零一九年十月十六日起生效。

捐款

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣175,000元（相當於約199,000港元）。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
曾明
主席

香港，二零二零年三月三十日

The background of the cover features a stylized city skyline in shades of blue and green, overlaid with a white line graph and vertical bars representing financial data. The overall aesthetic is modern and professional, with a light blue and green color palette. The title '財務報表' is centered in a bold, dark blue font.

財務報表

獨立核數師報告

Deloitte.

致上海實業城市開發集團有限公司各股東

(在百慕達註冊成立的有限公司)

德勤

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第106至220頁的上海實業城市開發集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德行為準則(以下簡稱「準則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行準則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 投資物業估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為其對綜合財務狀況表的整體平衡至關重要，以及釐定投資物業公平值時存在估計不確定性。

誠如綜合財務報表附註16所披露，貴集團於二零一九年十二月三十一日投資物業的公平值約為14,803,258,000港元，且公平值收益約210,191,000港元於年內的綜合損益及其他全面收入報表中確認。

貴集團投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平值乃按與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值為基準而得出。有關估值方法及估值時使用之重要不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註16披露。公平值取決於若干重要的不可觀察輸入數據，涉及貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括復歸收益率及交易價格調整等因素。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就投資物業估值採取的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 與估值師及貴集團管理層討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據；
- 與估值師討論，以了解貴集團的投資物業是否按一致基準使用一致的方法進行估值；
- 評估估值模型中所採用的方法是否合理；及
- 通過抽樣核查公開資料及比較估值所用數據與實體的特定過往資料，評估估值模型所使用的重要不可觀察輸入數據是否合理。

獨立核數師報告

關鍵審計事項**評估持作出售物業（「持作出售物業」）的可變現淨值（「可變現淨值」）**

我們將評估 貴集團持作出售物業可變現淨值識別為關鍵審計事項，是因為若干該等持作出售物業並非位於中華人民共和國（「中國」）北京及上海等一線城市，對中國經濟形勢及當地政府政策變化較為敏感。因此，該等持作出售物業面臨賬面值低於其可變現淨值的風險。此外，釐定持作出售物業可變現淨值時存在估計不確定因素。

誠如綜合財務報表附註26所披露，貴集團於二零一九年十二月三十一日擁有持作出售物業約6,633,624,000港元，其中金額約1,859,299,000港元與位於中國一線城市以外城市且 貴集團尚未訂立任何預售協議的持作出售物業（「相關持作出售物業」）有關。相關持作出售物業概無於年內之綜合損益及其他全面收入報表確認減值虧損。

貴集團管理層參考估值師編製的估值報告（「估值報告」）釐定於二零一九年十二月三十一日相關持作出售物業之可變現淨值。估值取決於若干重要不可觀察輸入數據，涉及 貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括各項物業的性質、其位置及當前市價等因素。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就相關持作出售物業估值採取的程序包括：

- 了解及評估所採納的存貨撥備政策是否恰當及評估撥備政策是否妥當實施及是否與過往年度所採納的基準一致；
- 通過參考公開資料及抽樣檢查 貴集團年內訂立的預售協議（如適用），質詢 貴集團管理層所估算位於中國一線城市的該等持作出售物業的預測物業售價；
- 向 貴集團管理層索取相關持作出售物業的估值報告；
- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 與估值師及 貴集團管理層討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據；
- 評估估值模型中所採用的方法是否合理；及
- 通過抽樣核查公開資料及比較估值所用數據與實體的特定過往資料，評估估值模型所使用的重要不可觀察輸入數據是否合理。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照《百慕達公司法》第90條的規定，僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在依據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃仁華。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年三月三十日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5		
貨品及服務		7,833,886	6,274,014
租賃		750,020	703,669
總收入		8,583,906	6,977,683
銷售成本		(4,907,514)	(3,596,818)
毛利		3,676,392	3,380,865
其他收入	7	192,252	842,885
其他開支、收益及虧損淨額	8	(16,095)	(13,667)
投資物業公平值收益(虧損)淨額	16	210,191	(176,447)
分銷及銷售開支		(254,730)	(321,707)
一般及行政開支		(341,464)	(385,812)
出售附屬公司收益	38	—	234,712
融資成本	9	(728,561)	(743,301)
應佔聯營公司業績	21	7,146	6,859
除稅前溢利		2,745,131	2,824,387
所得稅	10	(1,525,433)	(1,554,640)
年內溢利	11	1,219,698	1,269,747
年內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(355,064)	(1,256,914)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值收益 (虧損)(扣除稅項)		5,687	(43,079)
重估物業之公平值虧損(扣除稅項)		(13,813)	—
年內其他全面開支		(363,190)	(1,299,993)
年內全面收入(開支)總額		856,508	(30,246)

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利以下人士應佔：			
本公司擁有人		600,292	573,074
非控股權益		619,406	696,673
		1,219,698	1,269,747
以下人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		391,032	(187,485)
非控股權益		465,476	157,239
		856,508	(30,246)
每股盈利			
基本(港仙)	15	12.48	11.91
攤薄(港仙)	15	12.48	11.91

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	14,803,258	12,002,506
物業、廠房及設備	17	2,105,869	2,160,650
使用權資產	18	246,768	—
預付租賃款項	19	—	198,926
無形資產	20	57,047	57,980
於聯營公司之權益	21	1,241,434	1,260,780
於合營企業之權益	22	615,213	626,281
按公平值計入其他全面收入之股本工具	23	160,208	169,599
已抵押銀行存款	24	176,749	16,566
其他應收款項及預付款項	27	735,302	686,131
遞延稅項資產	36	394,706	282,089
		20,536,554	17,461,508
流動資產			
存貨	25	2,497	3,385
待售發展中物業及持作出售物業	26	28,952,836	31,071,993
貿易及其他應收款項	27	674,933	490,016
應收關連公司款項	31	336,499	305,472
預付租賃款項	19	—	4,684
預付所得稅及土地增值稅		320,841	439,144
按公平值計入損益之財務資產	28	3,342	2,805
受限制及已抵押銀行存款	24	504,740	83,442
銀行結餘及現金	29	9,111,782	9,127,828
		39,907,470	41,528,769
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	5,900,740	5,240,804
應付關連公司款項	31	689,723	896,787
收購附屬公司應付代價	32	—	68,322
自出售物業收取之預售所得款項	33	6,004,601	6,537,268
銀行及其他借款	34	5,426,344	2,820,495
租賃負債	35	67,385	—
應付所得稅及土地增值稅		2,840,367	2,655,058
應付股息		14,169	12,107
應付非控股股東股息		284,081	170,803
		21,227,410	18,401,644

綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產淨值		18,680,060	23,127,125
總資產減流動負債		39,216,614	40,588,633
非流動負債			
遞延收益	30	4,853	159,751
應付關連公司款項	31	285,508	—
銀行及其他借款	34	11,285,958	12,575,025
租賃負債	35	161,201	—
遞延稅項負債	36	3,697,468	4,478,051
		15,434,988	17,212,827
		23,781,626	23,375,806
資本及儲備			
股本	37	192,253	192,439
儲備		13,057,300	12,868,253
本公司擁有人應佔權益		13,249,553	13,060,692
非控股權益		10,532,073	10,315,114
		23,781,626	23,375,806

載於第106頁至220頁之綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

曾明
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	以股份為基 礎付款儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(ii))	物業 重估儲備 千港元	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(iii))	其他儲備 千港元 (附註(iv))	匯兌儲備 千港元	累計虧損/ 保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年一月一日	192,439	9,514,684	463,586	31,892	52,526	-	104,174	384,442	2,481,622	(47,317)	814,526	(224,955)	13,767,619	10,429,676	24,197,295
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573,074	573,074	696,673	1,269,747
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(692,430)	-	(692,430)	(564,484)	(1,256,914)
按公平值計入其他全面收入之股本工具 之公平值虧損(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(68,129)	-	-	-	-	-	(68,129)	25,050	(43,079)
年內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	-	(68,129)	-	-	-	(692,430)	573,074	(187,485)	157,239	(30,246)
分割資產及負債之分派(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	(322,192)	-	-	-	(322,192)	-	(322,192)
確認為分派之股息(附註53)	-	-	(197,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,250)	-	(197,250)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(311,611)	(311,611)
非控股股東注資而沒有變更附屬公司之 股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,810	39,810
出售附屬公司後轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,653)	13,653	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	158,956	-	-	-	(158,956)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	192,439	9,514,684	266,336	31,892	52,526	-	36,045	543,398	2,159,430	(47,317)	108,443	202,816	13,060,692	10,315,114	23,375,806
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,292	600,292	619,406	1,219,698
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198,803)	-	(198,803)	(156,261)	(355,064)
按公平值計入其他全面收入之股本工 具之公平值收益(扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	3,356	-	-	-	-	-	3,356	2,331	5,687
訂立分租安排後重估物業	-	-	-	-	-	(13,813)	-	-	-	-	-	-	(13,813)	-	(13,813)
年內全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(13,813)	3,356	-	-	-	(198,803)	600,292	391,032	465,476	856,508
削減附屬公司股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,911)	(18,911)
部分出售附屬公司之權益(附註31)(v)(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,226	27,226
確認為分派之股息(附註53)	-	-	(197,250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,250)	-	(197,250)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256,832)	(256,832)
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	111,892	-	-	-	(111,892)	-	-	-
附屬公司清盤後轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,987)	7,987	-	-	-
購回及註銷普通股(附註37)	(186)	(4,718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,904)	-	(4,904)
購回普通股應佔交易成本	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)
於二零一九年十二月三十一日	192,253	9,509,949	69,086	31,892	52,526	(13,813)	39,401	655,290	2,159,430	(47,317)	(98,347)	699,203	13,249,563	10,532,073	23,781,626

綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥之款項，使本公司在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (ii) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為上海實業城市開發集團有限公司（「本公司」）附屬公司之公平值（扣除遞延稅項）與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時（以較早者為準）於損益確認。
- (iii) 合併儲備包括(1)為收購本公司中介控股公司上海實業控股有限公司（「上實控股」）控制之附屬公司（「被收購方」）而向上實控股支付之代價之公平值，與本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(2)為收購本公司最終母公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）所控制之上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）及其附屬公司（統稱「上投房地產集團」）（於收購完成時分割若干資產及負債後）而向上投資產支付之代價，與本集團及上投房地產集團受共同控制當日上投房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。

股東出資指上實控股與上海市徐匯區國有資產監督管理委員會（「徐匯國資委」，為非控股權益）於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）之出資（根據彼等各自之股本權益比例），作為已繳資本。徐匯國資委持有上海城開之41%權益。

- (iv) 其他儲備指收購華欣大企業有限公司及其於中華人民共和國（「中國」）擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司（「上海世貿」）後，本公司擁有人在向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益時出資之溢價。該項收購並無改變本集團對上海世貿之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價約92,274,000港元與非控股股東所持資產淨值所佔之1%公平值約44,957,000港元兩者之差額約為47,317,000港元，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	2,745,131	2,824,387
經以下調整：		
投資物業公平值(收益)虧損淨額	(210,191)	176,447
物業、廠房及設備折舊	138,460	126,873
使用權資產折舊	40,603	—
預付租賃款項攤銷	—	6,559
出售物業、廠房及設備收益	(788)	(664)
融資成本	728,561	743,301
利息收入	(155,657)	(252,786)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	(19,049)	(653)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(596)	541
出售附屬公司收益	—	(234,712)
土地收回收益	—	(538,579)
應佔聯營公司業績	(7,146)	(6,859)
未變現匯兌虧損	5,973	—
營運資金變動前之經營現金流量	3,265,301	2,843,855
存貨、待售發展中物業及持作出售物業增加	(70,350)	(720,481)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(207,666)	6,615
貿易及其他應付款項增加(減少)	654,386	(102,932)
應付關連公司款項增加	4,464	5,182
自出售物業收取之預售所得款項減少	(423,047)	(72,207)
經營所得現金	3,223,088	1,960,032
已付所得稅	(2,004,693)	(1,663,813)
經營活動所得現金淨額	1,218,395	296,219

綜合現金流量表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動			
出售附屬公司所得款項淨額	38	—	160,068
收購土地付款		(600,254)	(694,669)
償還收購附屬公司應付代價		—	(628,942)
購買物業、廠房及設備		(155,147)	(61,891)
出售物業、廠房及設備所得款項		33,189	39,563
按公平值計入其他全面收入之股本工具返還資本所得款項	43(ii)	14,066	12,125
投資物業已付開發成本		(53,341)	(223,944)
土地收回所得款項		—	640,977
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		(591,520)	5,440
墊款予關連公司		(341,270)	(29,731)
一間關連公司還款		310,087	555,988
收購一間聯營公司已付代價		—	(104,666)
成立合營企業注資		—	(626,281)
應收貸款還款		11,344	71,403
已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息		19,049	653
已收一間聯營公司股息	21	4,169	4,296
已收取出售一間附屬公司之按金		—	235,171
已收利息		155,657	252,786
投資活動所用現金淨額		(1,193,971)	(391,654)
融資活動			
新造銀行及其他借款所得款項		6,042,057	4,790,884
償還銀行及其他借款		(4,372,992)	(5,644,216)
償還租賃負債		(69,447)	—
關連公司墊款		343,074	151,588
還款予關連公司		(237,954)	(1,193,365)
購回普通股之付款		(4,904)	—
購回普通股應佔交易成本		(17)	—
非控股股東注資		—	39,810
發行墊付債券及中期票據應佔交易成本		(11,665)	(5,030)
已付非控股股東股息		(138,886)	(311,611)
已付股息		(195,188)	(195,187)
削減一間附屬公司股本後分派予非控股股東		(18,911)	—
已付利息		(1,179,493)	(1,239,391)
融資活動所得(所用)現金淨額		155,674	(3,606,518)

綜合現金流量表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及現金等價物增加(減少)淨額	180,098	(3,701,953)
於年初之現金及現金等價物	9,127,828	13,348,589
外幣匯率變動之影響	(196,144)	(518,808)
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	9,111,782	9,127,828

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間公眾有限公司，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人有限公司），其中介控股公司為上實控股（於香港註冊成立並於聯交所上市），其最終母公司為上實集團，亦為一間於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋

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

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

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) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

租賃之定義

本集團已選用可行的權宜之計，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而不對先前並未識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於初次應用日期前已存在之合約。

對於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團在評估合約是否包含租賃時，會按照香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

售後租回交易

本集團作為賣方承租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，並無重新評估在首次應用日期前訂立之售後租回交易。賣方承租人須按於首次應用當日存在之任何其他經營租賃之相同入賬方式，為有關租回入賬；並在緊接首次應用日期前，就與綜合財務狀況表內確認之市場外條款有關之任何遞延收益或虧損，調整租回使用權資產。應用香港財務報告準則第16號後，本集團會應用香港財務報告準則第15號之規定，以評估售後租回交易是否構成銷售。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及使用權資產之金額，相等於應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡後經預付租賃款項調整之相關租賃負債及與售後租回交易之市場外條款相關之遞延收益。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方式時，本集團在各租賃合約相關之範圍內，對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐份租賃基準應用以下可行權宜之計：

- i. 對類似經濟環境下類似相關資產類別具有類似剩餘年期之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干中國物業租賃之折現率乃按組合基準釐定；及
- ii. 釐定本集團附有延長選擇權之租賃之租期時，根據於首次應用日期之事實及情況，運用事後觀察所得結果。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之遞增借款利率。

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)
於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

	附註	於 二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔		340,467
加：現有租賃之租賃修訂產生之租賃負債	(a)	4,047
減：確認豁免 — 低價值資產		(265)
於首次應用香港財務報告準則第16號日期採用相關遞增借款利率之折現影響		(97,275)
於二零一九年一月一日之租賃負債		246,974
分析為		
非流動		191,863
流動		55,111
		246,974

附註：

- (a) 本集團透過訂立於香港財務報告準則第16號首次應用日期後開始之新租賃合約，重續若干現有辦公室物業之租賃。應用香港財務報告準則第16號後，該等新合約乃入賬作為現有合約之租賃修訂。

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	附註	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃相關之使用權資產		246,974
加：由預付租賃款項重新分類	(a)	203,610
減：由遞延收益重新分類	(b)	(196,436)
		254,148

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) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，中國租賃土地之預付款項分類為預付租賃款項。首次應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款項之流動及非流動部分分別約4,684,000港元及198,926,000港元，已重新分類為使用權資產。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，與銷售及經營售後租回安排有關之市場外條款遞延收益乃計入遞延收益。首次應用香港財務報告準則第16號時，遞延收益總額約196,436,000港元(其中41,977,000港元計入流動負債及154,459,000港元計入非流動負債)，已重新分類為使用權資產。

由二零一九年一月一日起，分類為待售發展中物業及持作出售物業之租賃土地，均根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，除本集團作為中間出租人之分租外，本集團無須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (a) 首次應用香港財務報告準則第16號時，就現有租賃合約下之同一相關資產已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約，乃按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。此應用並無對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表造成任何影響。但由二零一九年一月一日起，與修訂後之經修訂租期有關之租賃付款，乃於經延長租期內以直線法確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金視為其他應付款項下之租賃項下之權利及義務(應用香港會計準則第17號)。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。本公司董事認為，該等已收可退還租金按金之折現對綜合財務報表並無重大影響，故此於二零一九年一月一日並無作出任何調整。
- (c) 由二零一九年一月一日起，本集團應用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」)，將合約之代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂和詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為出租人(續)

於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表確認之金額已作出以下調整。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日根據 香港財務報告 準則第16號計算 之賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	254,148	254,148
預付租賃款項	198,926	(198,926)	—
流動資產			
預付租賃款項	4,684	(4,684)	—
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,240,804	(41,977)	5,198,827
租賃負債	—	55,111	55,111
非流動負債			
遞延收益	159,751	(154,459)	5,292
租賃負債	—	191,863	191,863

附註：為根據間接法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營活動現金流量，營運資金變動已按照上文披露截至二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表計算。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後之業務合併及資產收購。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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)

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂財務報告概念框架。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述之香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重要之定義」

該等修訂本透過載入作出重要性判斷時之額外指引及解釋，對重要之定義進行修正。其中，該等修訂本：

- 包含「模糊」重要資料之概念，其與遺漏或錯誤陳述有類似效果；
- 就影響使用者重要性之門檻，以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，在決定於財務報表披露何等資料時，「使用者」被視為涵義太廣。

該等修訂本亦統一在所有香港財務報告準則中之定義，並將在本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表中之呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等用語；
- 引入著重權利之新資產定義以及相對其取代之定義範圍較廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 列明財務表現主要計量標準為損益，於特殊情況下方會使用其他全面收入，且僅用於由資產或負債現值變動所產生之收入或開支；及
- 討論不確定因素、取消確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

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)

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂(續)

相應修訂已作出，致使若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架之先前版本。該等修訂本於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是針對並未按照會計準則處理之交易、事件或條件。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號「租賃」(應用香港財務報告準則第16號前)範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」中用以計量存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中用作減值評估之使用價值)除外。

非財務資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

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

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

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

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

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

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

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

於附屬公司之非控股權益與本集團在當中之權益分開呈列，指賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之權利之現時擁有權權益。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

並無導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於附屬公司之權益變動，乃按權益交易入賬。本集團之權益相關部分及非控股權益之賬面值，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益之變動，包括按照本集團與非控股權益按比例應佔之權益在本集團與非控股權益之間重新歸屬相關儲備。

調整非控股權益之賬面值與已付或已收代價公平值之間的任何差額乃於權益部分直接確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權，則取消確認該附屬公司及非控股權益之資產及負債(如有)。盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收入確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號，於其後入賬時視作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或本集團所訂立以取代被收購方股份為基礎付款安排之以股份為基礎付款安排有關的負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量(見下文之會計政策)；
- 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；及

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟相關資產為低價值資產之租賃則除外。使用權資產按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並會予以調整，以反映較市場條款有利或遜色的租賃條款。

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

屬現時擁有權權益並賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之權利之非控股權益，初步按非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

當本集團於一項業務合併轉讓之代價包括或然代價安排，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。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其後會計處理方法，取決於或然代價之分類方式。分類為權益之或然代價不會在其後報告日期重新計量且其後結算在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公平值，而相應盈虧將於損益確認。

若業務合併乃分階段完成，本集團先前持有被收購方之股權則於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平值，所產生之收益或虧損(如有)乃於損益或其他全面收入(視適用情況而定)內確認。於收購日期前已在其他全面收入確認並根據香港財務報告準則第9號計量之於被收購方之權益所產生之金額，將按猶如本集團已直接出售先前所持股權所規定之同一基準入賬。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

涉及受共同控制業務之業務合併之合併會計法

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

合併業務之資產淨值已按控制方現行賬面值合併入賬。同一控制合併時，並無確認有關商譽或議價收購收益款項。

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

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

收購並不構成業務之附屬公司

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

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益法的聯營公司及合營企業之財務報表乃按類同交易及類同情況的事件下本集團的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，其後予以調整以確認本集團分佔之聯營公司或合營企業溢利或虧損及其他全面收入。聯營公司／合營企業除損益及其他全面收入外之資產淨值變動不予列賬，除非有關變動導致本集團所持之擁有權權益變動，則另作別論。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(包括實質上組成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分之任何長期權益)，本集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

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

本集團評估是否有客觀證據證明本集團於聯營公司或合營企業之權益可能已出現減值。如有客觀證據，投資(包括商譽)之全部賬面值會作為單一資產，根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與其賬面值以進行減值測試。任何已確認之減值虧損，不會分配至任何組成投資賬面值一部分之資產，包括商譽。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以該投資之可收回金額其後增加為限。

當本集團對聯營公司不再有重大影響或不再共同控制合營企業時，則入賬列為出售該被投資方之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。此外，本集團會將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與猶如該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債所要求的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收入確認的收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團會在出售／部分出售相關聯營公司或合營企業後將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類的調整)。

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易，僅在聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團綜合財務報表中確認。

3. 主要會計政策(續) 來自客戶合約之收入

本集團確認收入時會應用五個步驟：

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

本集團當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。

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

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

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

否則，收入會在客戶取得明確貨品或服務之控制權之時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或可自客戶收取代價)，而須轉移貨品或服務予客戶之責任。僅本集團自出售物業收取之預售所得款項被視作合約負債。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

隨時間確認收入：完全滿足相關履約責任之進度計量

輸出法

完全滿足相關履約責任之進度乃根據輸出法計量，即以直接計量迄今已轉移予客戶之貨品或服務相對合約項下承諾剩餘貨品或服務之價值為基礎確認收入，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權之履約情況。

作為可行的權宜之計，如本集團有權獲得之代價金額與本集團迄今已完成之履約價值直接對應，本集團會按其有權開具發票之款額確認收入。

存在重大融資部分

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

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

取得合約之遞增成本

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

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

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

取得合約之遞增成本(續)

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

租賃

租賃之定義(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合約，本集團會於訂立、修訂或收購日期(視何者適用而定)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

本集團作為承租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約成分

對於包含一個租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分的合約，本集團根據租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之獨立價格總額，將合約代價分配至各租賃成分，包括收購同時包含租賃土地及非租賃樓宇成分之物業之擁有權權益合約，但若無法可靠地作出上述分配則另作別論。

本集團亦應用可行的權宜之計，不分開處理非租賃成分與租賃成分，而改為將租賃成分及任何相關非租賃成分入賬作為單一租賃成分。

作為可行的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

低價值資產租賃

本集團對低價值資產租賃應用確認豁免。低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法或其他系統化基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產位處之地盤或將相關資產修復至租賃條款及條件所要求之狀況將予產生之成本估計(如有)。

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(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業及根據公平值模型計量者外，使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產擁有權之使用權資產，乃由開始日期起至可用期完結止計提折舊。否則，使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義之使用權資產列入綜合財務狀況表內作為獨立項目，符合投資物業及存貨定義之使用權資產則分別列入「投資物業」、「待售發展中物業」及「持作出售物業」。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。於初始確認時作出之公平值調整，視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

本集團於租賃開始日期，按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘無法輕易確定租賃隱含之利率，本集團則使用於租賃開始日期之遞增借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使終止租賃之選擇權)。

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

凡租期有變或行使購買期權之評估有變，本集團均會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)；在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。

本集團將租賃負債列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)(續)

租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

- 有關修訂加入了一項或多項相關資產之使用權，令租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於擴大範圍對應之獨立價格，加上按照特定合約情況對該獨立價格作出之任何適當調整。

對於非入賬為獨立租賃之租賃修訂，本集團會使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以按照經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，為租賃負債之重新計量入賬。倘經修訂合約包含租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分，本集團會按租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之總獨立價格，將經修訂合約內之代價分配至各租賃成分。

本集團作為承租人(二零一九年一月一日前)

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。

經營租賃付款(包括收購經營租賃項下持有土地的成本)於租賃期間按直線法確認為開支。

有關經營租賃之租賃優惠視為租賃付款之完整部分，該等優惠總收益額以直線法確認為租金支出扣減。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團為出租人之租賃會分類為融資或經營租賃。凡租賃之條款將相關資產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。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。在磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，而該等成本於租賃期間按直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量之投資物業則除外。

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作為收入。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)

可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公平值計量。初始確認時作出之公平值調整，乃視為來自承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

本集團由修訂生效日期起，將經營租賃修訂入賬為新租賃，當中會將原有租賃相關之任何已預付或累計租賃付款視為新租賃之租賃付款一部分。

分租

如本集團為中間出租人，主租賃與分租則作為兩份單獨合約入賬。分租依據主租賃所形成之使用權資產(而非參照相關資產)分類為融資或經營租賃。

售後租回交易(二零一九年一月一日前)

售後租回交易之會計處理方法取決於所涉及之租賃類別。倘符合擁有權之絕大部分風險及回報由承租人保留此一條件，有關租回可能屬於融資租賃，亦可能為經營租賃(在此情況下，擁有權之若干重大風險及回報已轉移予買方)。

本集團作為賣方承租人

對於符合經營租賃規定而租賃付款及售價均按公平值計算之租回，實際上屬於正常銷售交易，任何損益均會即時確認。

倘進行售後租回交易時之公平值低於資產賬面值，則即時確認虧損，金額相等於賬面值與公平值之間的差額；但倘有關虧損以低於市價之未來租賃付款作補償，則予以遞延，並於預期使用有關資產期間按租賃付款之比例攤銷。

倘售價高於公平值，超出公平值之款額則會遞延，並於預期使用有關資產期間攤銷。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本升值之物業，當中包括作此用途之在建物業。

自二零一九年一月一日起，投資物業亦包括應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租之租賃物業。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後,投資物業按公平值計量,並予以調整,以剔除任何預付或應計經營租賃收入。

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。

在建投資物業產生之建設成本會資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作在生產或供應貨品或服務時使用,或作行政用途之有形資產(下述在建物業除外)。物業、廠房及設備按成本值扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用於生產、供應或行政用途之在建樓宇按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括令資產運送至所需地點及達致所需狀況以使資產能夠按本集團管理層擬定之方式運作之任何直接應佔成本,以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款成本。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。

租賃土地及樓宇之擁有權權益

倘本集團付款之物業擁有權同時包含租賃土地及樓宇元素,整筆代價則於初步確認時,按相對公平值之比例在租賃土地與樓宇元素之間分配。

在能可靠分配相關付款之範圍內,租賃土地權益會在綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號後)或「預付租賃款項」(應用香港財務報告準則第16號前),惟根據公平值模型分類及入賬作為投資物業者除外。倘無法在非租賃樓宇元素與相關租賃土地之未分權益之間可靠分配代價,整項物業則分類為物業、廠房及設備。

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

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值間之差額釐定,並於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

業務合併獲得之無形資產

業務合併獲得之無形資產乃獨立於商譽確認及初步按其於收購日之公平值(視作其成本)確認。

於初步確認後，在業務合併中獲得無限定使用年期之無形資產按成本扣減任何其後累計減值虧損列賬。

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

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團檢討其具有有限使用年期之物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，相關資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損之程度(如有)。無限定使用年期之無形資產至少每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額會個別估計。倘不可能個別估計可收回金額，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。

此外，本集團會評估企業資產是否有可能減值之跡象。如有此跡象，在可確定合理及一致之分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產生單位；否則，將企業資產分配至能確定合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額是指公平值減去出售成本後的餘額和使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)未針對該風險調整估計未來現金流量的特有的風險。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)的賬面值減記至其可收回金額。對於無法按合理一致基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產部分，本集團會比較現金產生單位組別之賬面值(包括分配至該現金產生單位組別之企業資產或企業資產部分之賬面值)與現金產生單位組別之可收回金額。分攤減值虧損時，應當先抵減商譽的賬面值(如適用)，再根據單位中各項資產或現金產生單位組別的賬面值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面值。抵減後的資產的賬面值不得低於以下三者之中最高者：該資產的公平值減去出售成本(如可計量)、該資產的使用價值(如可確定)和零。原應分配至資產之減值虧損金額會按比例分配至單位中的其他資產或現金產生單位組別。減值虧損乃即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值(續)

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

存貨

本集團之存貨包括酒店經營所用存貨，以及待售發展中物業及持作出售物業。

酒店經營所用存貨

本集團之酒店經營所用存貨乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。該等存貨之成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及銷售所需成本。

待售發展中物業及持作出售物業

擬於完成發展後出售之待售發展中物業及持作出售物業均歸類為流動資產。應用香港財務報告準則第16號後，除根據使用權資產之會計政策按成本模型計量之租賃土地元素外，待售發展中物業及持作出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按具體識別基準釐定，包括分配所產生之相關發展開支及(如適用)已資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減去估計完工成本及銷售所需之成本。

待售發展中物業竣工後會轉撥至持作出售物業。

倘用途改為持有物業作賺取租金及/或資本升值，而非在日常業務過程中出售(以向另一方訂立經營租賃為證)，本集團會將物業由持作出售物業轉撥至投資物業。該物業於轉撥日期之公平值與其先前賬面值之間的任何差額，均於損益中確認。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。所有一般財務資產買賣按交易日基準確認及取消確認。一般買賣指須於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之財務資產買賣。

除根據香港財務報告準則第15號初步計量之來自客戶合約之貿易應收款項外，財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債之公平值計入或扣除(按適用者)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

實際利率法

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

財務資產

財務資產之分類及後續計量

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之財務資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

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

所有其他財務資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於初次應用香港財務報告準則第9號/初次確認財務資產日期，倘有關股本工具投資並非持作買賣或收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，本集團則可不可撤回地選擇在其他全面收入呈列投資其後之公平值變動。

財務資產於下列情況屬於持作買賣：

- 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。

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及後續計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定按公平值計入其他全面收入之股本工具

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

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

(iii) 按公平值計入損益之財務資產

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

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

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型對財務資產(包括貿易應收款項、應收貸款及應收關連人士款項、銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款)及根據香港財務報告準則第9號須減值之其他項目(包括租賃應收款項及財務擔保合約)進行減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

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)***財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)*

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

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

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

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

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

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

(ii) 違約之定義

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

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

(iii) 出現信貸減值之財務資產

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

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就租賃應收款項而言，根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(二零一九年一月一日前)，釐定預期信貸虧損所用現金流量與計量租賃應收款項所用現金流量貫徹一致。

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

取消確認財務資產

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

取消確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間之差額於損益內確認。

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

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排本質以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明扣除其所有負債後於實體資產擁有剩餘權益之任何合約。由本公司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

財務負債包括貿易應付款項、應付票據及其他應付款項、應付關連公司及聯營公司之款項、應付股息、應付非控股股東股息、收購附屬公司應付代價以及銀行及其他借款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

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

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

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(續)

財務負債之取消確認

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。

財務負債之非重大修改

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

退休福利成本

國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃(兩者均為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。

短期福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利之未貼現金額確認。全部短期僱員福利確認為開支，除非另有香港財務報告準則規定或准許將該部分福利計入資產成本。

僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已支付之款項後確認負債。

以股份為基礎付款之安排

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

向僱員及其他提供類似服務之人士作出之以權益結算及以股份為基礎之付款，按股本工具於授出日期的公平值計量。

以權益結算及以股份為基礎之付款並無計及所有非市場歸屬條件而於授出日期釐定之公平值，乃根據本集團對最終歸屬之股本工具之估計於歸屬期間以直線法支銷，並會相應增加權益(以股份為基礎付款儲備)。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂其對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原來估計之影響(如有)乃於損益內確認以使累計支出反映修訂估計，並於以股份為基礎付款儲備作出相應調整。

當購股權獲行使時，過往在以股份為基礎付款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，過往在以股份為基礎付款儲備內確認之金額將會轉撥至保留溢利。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利有別於除稅前溢利，原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債使用於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率計算得出。

遞延稅項

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

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

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

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

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

就計量以公平值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，除非假定被推翻，否則有關物業之賬面值被假定為可通過出售全數收回。倘有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的乃隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益，則有關假定被推翻。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

就計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產抑或租賃負債。對於稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用初始確認豁免，因此有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額不會在初始確認時確認。

因不受制於初始確認豁免之租賃負債重新計量及租賃修訂而後修訂使用權資產及租賃負債賬面值所產生之暫時性差額，均於重新計量或修訂日期確認。

當有即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法定強制性權利，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅務部門就同一應課稅實體徵收之所得稅相關，則抵銷遞延稅項資產及負債。

年內即期及遞延稅項

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

政府補助

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

政府補助乃於本集團確認擬以補助補償之相關成本為開支之期間內按系統化基準於損益內確認。

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

借款成本

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

在相關資產可供擬定用途或銷售後仍未償還之任何特定借款，乃計入匯總一般借款，用以計算一般借款之資本化比率。就有待於合資格資產支銷之特定借款之暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資格作資本化之借款成本扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

外幣

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

於結算貨幣項目時產生之匯兌差額，以及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額，均於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債乃按於各報告期末之當前匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按年內之平均匯率進行換算，除非期內匯率大幅波動，在此情況下則運用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入內確認及於匯兌儲備項下之權益內累計(於適當時候歸屬於非控股權益)。

將本集團以人民幣計算之資產淨值重新換算為本集團呈報貨幣(即港元)相關之匯兌差額，乃於其他全面收入直接確認及於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額其後不會重新分類至損益。

撥備

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

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

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

應用會計政策之重大判斷

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

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本集團管理層已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團的若干投資物業乃按目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之該等投資物業之遞延稅項時，本集團管理層已釐定，該等投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假定被推翻。於二零一九年十二月三十一日，該等投資物業賬面值為約9,339,321,000港元(二零一八年：7,209,293,000港元)。至於「銷售」之假定未有被推翻的投資物業，本集團已進一步確認其因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，此乃從銷售中收回中國物業時須支付之額外稅項。於二零一九年十二月三十一日，該等投資物業賬面值為約5,463,937,000港元(二零一八年：4,793,213,000港元)。

有關本集團的投資物業及與投資物業公平值變動有關的遞延稅項詳情，分別載於附註16及36。

估計不確定性之主要來源

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

持作出售物業之可變現淨值

本集團之持作出售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。倘可變現淨值減少，可能須就持作出售物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對物業之賬面值及撇減作出相應調整。

本集團之持作出售物業位於中國之若干城市，包括一線城市例如北京及上海。在中國一線城市以外城市之持作出售物業對中國之經濟環境及當地政府政策變動更為敏感。於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為約6,633,624,000港元(二零一八年：8,860,695,000港元)，其中約1,859,299,000港元(二零一八年：1,943,274,000港元)為位於中國一線城市以外城市且本集團並無訂立任何預售協議的物業。本集團之持作出售物業詳情載於附註26。截至二零一九年十二月三十一日止年度，位於中國一線城市以外城市的持作出售物業概無於損益確認減值虧損。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

投資物業之公平值估計

投資物業之估值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等投資物業之復歸潛力適當撥備計算得出。

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

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

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

投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為14,803,258,000港元(二零一八年：12,002,506,000港元)。儘管本集團管理層委聘與本集團無任何關連之獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值仍可能視乎日後市場狀況而上升或下跌。

有關本集團投資物業的詳情載於附註16。

有關物業開發項目之法律爭議及或然負債撥備

於二零一九年十二月三十一日，本集團就中國長沙一個物業開發項目與多方產生法律爭議。過去數年，該法律爭議曾出現有利及不利的結果。決定是否需要就爭議標的事項計提撥備，需要估計流出資源(象徵償付負債所需之經濟利益)之可能性，並估計於報告期末能可靠計量之負債金額。儘管本集團於報告期末後就此法律爭議收到不利結果，但按照中國法律顧問之意見，本集團認為其有充分理由提出重審申請，以廢除高級人民法院(定義見附註30(iv))頒佈之判決，並獲取有利於本集團之結果。此法律爭議並未在綜合財務報表內計提撥備，但已於附註46(b)披露作為或然負債。

綜合財務報表附註

5. 收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	7,536,760	5,966,198
酒店經營	290,232	295,653
物業管理	6,894	12,163
總計	7,833,886	6,274,014
收入確認時間		
某時間點	7,536,760	5,966,198
隨時間	297,126	307,816
	7,833,886	6,274,014

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

(ii) 客戶合約之履約責任

銷售物業之收入

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

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

本集團已應用可行的權宜之計，倘取得合約之遞增成本原應在一年內全數攤銷至損益，則全數支銷。

5. 收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任(續)

銷售物業之收入(續)

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

物業管理服務收入

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

酒店經營之收入

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

(iii) 分配至客戶合約其餘履約責任之交易價格

本集團已根據香港財務報告準則第15號選用可行的權宜之計，對屬於原預計年期為一年或以下之合約一部分；或本集團就其履約而確認金額直接對應客戶與本集團迄今已完成之履約價值且本集團有權開具發票之收入，不披露有關其餘履約責任之資料。於二零一九年十二月三十一日，在上述可行權宜之計不適用之情況下，分配至其餘履約責任之交易價格為8,721,180,000港元(二零一八年：6,537,268,000港元)，乃與物業銷售合約相關。此金額為當本集團履行其餘履約責任時，預期在日後確認之收入，其中約47%(二零一八年：77%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營租賃產生之總收入：		
定額租賃付款	750,020	703,669

綜合財務報表附註

6. 分部資料

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

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國。概無單一客戶於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

7. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款利息收入	152,430	249,889
土地收回收益(附註)	—	538,579
其他利息收入	3,227	2,897
物業、廠房及設備之租金收入	3,564	3,524
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	19,049	653
市場推廣及展覽活動之收入	2,149	1,504
政府補助	9,159	14,256
其他	2,674	31,583
	192,252	842,885

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

8. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額(附註)	(6,339)	5,252
按公平值計入損益之財務資產公平值淨額	596	(541)
出售物業、廠房及設備收益	788	664
其他	(11,140)	(19,042)
	(16,095)	(13,667)

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

9. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款利息	1,213,754	1,207,106
租賃負債利息	2,164	—
融資成本總額	1,215,918	1,207,106
減：於待售發展中物業資本化之金額	(487,357)	(463,805)
	728,561	743,301

年內之資本化借款成本乃於匯總一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率4.44%(二零一八年：4.74%)計算得出。

綜合財務報表附註

10. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註(i))	976,087	809,528
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,357,185	939,611
股息收入之中國預扣稅	32,637	27,251
一間非居民企業出售中國實體之資本利得稅(附註(ii))	—	14,218
	2,365,909	1,790,608
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
中國企業所得稅及股息收入之中國預扣稅(附註(iii))	(7,387)	9,157
遞延稅項(附註36)	(833,089)	(245,125)
年度所得稅	1,525,433	1,554,640

附註：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就一間居民企業出售本集團於中國註冊成立之兩家附屬公司上海申大及上海商用(兩詞定義見附註38)之全部股權所得收益計提企業所得稅約23,274,000港元。就出售該等附屬公司所得收益計提之企業所得稅乃按出售兩家附屬公司之已收代價與投資成本兩者差額之25%計算。該等出售事項之詳情載於附註38(a)。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，已就出售本集團於Fine Mark(定義見附註38(b))，為非居民企業並透過合營企業起帆投資有限公司共同擁有福州城開(定義見38(b))之全部股權所得收益計提資本利得稅約14,218,000港元。就該出售事項所得收益計提之資本利得稅，乃按出售福州城開股權已收代價與其投入資本之相關部分兩者差額按10%計算。該出售事項之詳情載於附註38(b)。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，在若干中國附屬公司與各自之稅務機關辦妥清稅手續後，本集團確認於中國企業所得稅之撥備不足15,035,000港元(二零一八年：9,157,000港元)。另外，本集團亦就過往年度一間香港居民公司從中國附屬公司收取之股息收入，確認超額撥備預扣稅22,422,000港元(二零一八年：無)。

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

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

10. 所得稅(續)

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就兩個年度繳納任何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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	2,745,131	2,824,387
按中國企業所得稅稅率25%(二零一八年：25%)計算之稅項	686,283	706,097
應佔聯營公司業績之稅務影響	(1,787)	(1,715)
不可扣稅支出之稅務影響	77,065	40,387
毋須課稅收入之稅務影響	(2,429)	(1,233)
未確認稅項虧損之稅務影響	132,618	145,636
動用過往未確認之稅項虧損	(8,140)	(11,842)
因若干已售物業之土地增值稅稅率變動而取消確認遞延稅項負債	(410,983)	—
年度土地增值稅撥備	1,357,185	939,611
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(339,296)	(234,903)
過往年度企業所得稅(超額撥備)撥備不足	(7,387)	9,157
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	14,829	(29,559)
投資物業土地增值稅遞延稅項	(5,162)	(34,247)
股息收入之中國預扣稅	32,637	27,251
年度所得稅	1,525,433	1,554,640

綜合財務報表附註

11. 年內溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	139,699	130,029
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(1,239)	(3,156)
	138,460	126,873
使用權資產折舊	40,603	—
預付租賃款項攤銷	—	6,559
	179,063	133,432
	(750,020)	(703,669)
投資物業租金收入總額	(750,020)	(703,669)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	264,143	240,209
	(485,877)	(463,460)
董事酬金(附註12)	10,784	10,601
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	270,438	241,580
退休福利計劃之供款	34,335	42,881
	315,557	295,062
員工成本總額	315,557	295,062
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(82,985)	(47,371)
	232,572	247,691
核數師酬金	6,616	6,398
確認為開支之持作出售物業成本	3,774,585	3,472,008
確認為開支之酒店經營存貨成本	21,606	22,566
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	2,197	2,295

12. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付11位(二零一八年：13位)本公司董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	其他酬金				總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以權益結算及 股份為基礎之 付款 千港元 (附註(i))	
執行董事：					
曾明先生(附註(iv)及附註(v))	—	—	83	—	83
周雄先生(附註(iv)及附註(v))	—	—	79	—	79
樓軍先生(附註(iv))	—	—	—	—	—
費佐祥先生	—	2,120	—	—	2,120
黃非女士(附註(vi))	—	1,732	—	—	1,732
叶維琪先生	—	2,050	—	—	2,050
鍾濤先生	—	2,970	30	—	3,000
獨立非執行董事：					
杜惠愷先生	430	—	—	—	430
范仁達先生	430	—	—	—	430
李家暉先生	430	—	—	—	430
喬志剛先生	430	—	—	—	430
總計	1,720	8,872	192	—	10,784

綜合財務報表附註

12. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	其他酬金				總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以權益結算及 股份為基礎之 付款 千港元 (附註(i))	
執行董事：					
曾明先生(附註(iv)及附註(v))	—	—	34	—	34
周雄先生(附註(iv)及附註(v))	—	—	51	—	51
季崗先生(附註(iii))	—	2,264	41	—	2,305
樓軍先生(附註(iv))	—	—	—	—	—
阳建偉先生(附註(ii)及附註(iii))	—	—	—	—	—
費佐祥先生	—	1,676	—	—	1,676
黃非女士(附註(vi))	—	1,615	—	—	1,615
叶維琪先生	—	1,645	—	—	1,645
鍾濤先生	—	1,555	—	—	1,555
獨立非執行董事：					
杜惠愷先生	430	—	—	—	430
范仁達先生	430	—	—	—	430
李家暉先生	430	—	—	—	430
喬志剛先生	430	—	—	—	430
總計	1,720	8,755	126	—	10,601

附註：

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

授予本公司董事及其他僱員之購股權詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)載於附註40。

(ii) 阳建偉先生於截至二零一八年十二月三十一日止年度之酬金是由上實控股支付。

(iii) 季崗先生及阳建偉先生於二零一八年五月二十三日退任本公司執行董事。

(iv) 曾明先生、周雄先生及樓軍先生於二零一八年五月二十三日獲委任為本公司執行董事。

(v) 曾明先生及周雄先生於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之酬金是由上實控股支付。

(vi) 黃非女士於二零一九年九月一日退任本公司執行董事。

12. 董事及主要行政人員酬金(續)

以上列示之執行董事之酬金按彼等為本公司及本集團之業務管理所提供服務而支付。

以上列示之獨立非執行董事酬金為彼等出任本公司董事所提供服務而支付。

曾明先生亦擔任本公司主要行政人員。上文所披露的薪酬包括彼擔任行政總裁時提供服務的薪酬。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無本公司董事於年內放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

截至二零一九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(二零一八年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註12。其餘一名(二零一八年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他津貼	1,841	1,592

該人士之薪酬介乎以下金額：

	二零一九年	二零一八年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

於截至二零一九年及二零一八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。

14. 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

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	600,292	573,074

股份數目

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,809,596	4,810,973

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。

16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租不同商業及住宅物業，包括辦公室、購物商場、店舖、商業中心、展覽廳、停車場及公寓，租金為每月支付。租賃一般初始為期一至二十年，並設有選擇權可於初始協定期間以外續租，惟須經本集團與承租人共同協定方始作實。倘承租人行使續租選擇權，則須受制於市場審閱條款。

由於所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值，因此本集團並無因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業之選擇權。

16. 投資物業(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值		
於一月一日	12,002,506	14,946,610
後續開支	53,341	223,944
收購(附註(i))	517,845	—
根據租賃物業之分租安排添置	7,383	—
投資物業公平值收益(虧損)淨額	210,191	(176,447)
已分割(附註39)	—	(14,253)
轉撥至持作出售物業(附註(ii))	—	(2,290,284)
轉撥自持作出售物業(附註(iii))	2,235,045	—
匯兌調整	(223,053)	(687,064)
於十二月三十一日	14,803,258	12,002,506
計入年度損益之投資物業重新估值未變現收益(虧損)	210,191	(176,447)

附註：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購中國上海徐匯區一幅土地，並將於其上開發住宅物業作賺取租金之用，代價為人民幣456,480,000元(相當於約517,845,000港元)，而本集團已於上一年度預付。
- (ii) 二零一八年七月，本集團管理層決定終止過去用以賺取租金收入之中國上海別墅之經營租賃，並在該別墅開展翻新工程，以供出售之用。因此，該別墅之公平值約2,290,284,000港元由投資物業轉撥至持作出售物業。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團管理層改變主意，將若干住宅物業項目之公寓及商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，在年內與租戶訂立租賃協議後，賬面值約2,235,045,000港元之持作出售物業已轉撥至投資物業。

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

以上列示之投資物業賬面值包括已完工物業及一幅土地(截至二零一九年十二月三十一日止年度將於其上建設一個投資物業但尚未動工)。

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

本集團之投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌英皇道1063號16樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸潛力計提適當撥備計算得出。

於估計投資物業之公平值時，本集團管理層認為目前物業用途為最高且最佳。若干投資物業之公平值已予調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。

於兩個年度，本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於兩個年度並無轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團管理層與戴德梁行緊密合作，就第三級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本集團管理層報告。

16. 投資物業(續)

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)之資料

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

概況	於以下日期之公平值		估值方法	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元				
商用 — 於不同地點之辦公室及相關停車位	3,761,857	3,575,610	投資法	辦公室： 源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比物業之成交價	二零一九年： 4.75% — 6.75% 二零一八年： 4.75% — 6.75%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位： 每單位價格	二零一九年：每單位 人民幣200,000元 二零一八年：每單位 人民幣200,000元	每單位價格越高，公平值越高
商用 — 於不同地點之購物商場、店鋪、商業中心及相關停車位	9,988,815	8,127,989	投資法	購物商場、店鋪及商業中心： 源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比物業之成交價	二零一九年： 3.5% — 7.75% 二零一八年： 3.5% — 5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位： 每單位價格	二零一九年：每單位 人民幣110,000元至 人民幣140,000元 二零一八年：每單位 人民幣110,000元至 人民幣140,000元	每單位價格越高，公平值越高
商用 — 於上海之展覽廳	260,626	264,177	投資法	源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比物業之成交價	二零一九年：5.25% 二零一八年：5.5%	復歸收益率越高，公平值越低
住宅 — 於不同地點之獨棟式別墅、服務式公寓及一幅土地	791,960	34,730	投資法	獨棟式別墅： 源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比物業之成交價	二零一九年：3.5% 二零一八年：3.5%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	服務式公寓： 每單位價格	二零一九年：每單位 人民幣11,052元至 人民幣11,382元 二零一八年：不適用	每單位價格越高，公平值越高
			直接比較法	尚未動工興建服務式公寓之地塊： 每單位價格	二零一九年：每單位 人民幣20,182元至 人民幣27,250元 二零一八年：不適用	每單位價格越高，公平值越高
	14,803,258	12,002,506				

於二零一九年十二月三十一日，本集團已質押賬面值約8,616,868,000港元(二零一八年：8,128,213,000港元)之若干投資物業，作為銀行借款之抵押品。

綜合財務報表附註

17. 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	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									
於二零一八年一月一日	1,941,343	158,046	575,645	7,231	53,101	57,543	64,963	221,448	3,079,320
添置	3,128	615	6,888	—	—	14,788	772	35,700	61,891
出售	(941)	(9,718)	(30,906)	(7,029)	—	(6,331)	(12,838)	—	(67,763)
轉撥	159,735	17,759	—	—	—	—	—	(177,494)	—
匯兌調整	(109,895)	(8,562)	(29,018)	(202)	(1,947)	(4,391)	(3,039)	(3,704)	(160,758)
於二零一八年 十二月三十一日	1,993,370	158,140	522,609	—	51,154	61,609	49,858	75,950	2,912,690
添置	1,365	1,809	—	—	6,270	19,083	440	126,180	155,147
出售	(562)	(1,068)	(57,508)	—	(3,453)	(4,499)	(4,968)	—	(72,058)
轉撥	116,859	—	—	—	—	—	—	(116,859)	—
匯兌調整	(37,586)	(2,805)	(8,431)	—	(627)	(1,584)	(858)	(703)	(52,594)
於二零一九年 十二月三十一日	2,073,446	156,076	456,670	—	53,344	74,609	44,472	84,568	2,943,185
累計折舊									
於二零一八年一月一日	420,060	75,406	54,229	4,461	48,717	40,417	48,398	—	691,688
年內撥備	85,698	7,997	17,106	196	1,562	12,695	4,775	—	130,029
於出售時對銷	(881)	(6,651)	(984)	(3,974)	—	(5,383)	(10,991)	—	(28,864)
匯兌調整	(26,262)	(3,963)	(3,390)	(683)	(1,782)	(2,361)	(2,372)	—	(40,813)
於二零一八年十二月 三十一日	478,615	72,789	66,961	—	48,497	45,368	39,810	—	752,040
年內撥備	104,671	6,882	8,572	—	2,110	14,184	3,280	—	139,699
於出售時對銷	(562)	(968)	(25,993)	—	(3,453)	(3,860)	(4,821)	—	(39,657)
匯兌調整	(10,287)	(1,365)	(920)	—	(597)	(890)	(707)	—	(14,766)
於二零一九年 十二月三十一日	572,437	77,338	48,620	—	46,557	54,802	37,562	—	837,316
賬面值									
於二零一九年 十二月三十一日	1,501,009	78,738	408,050	—	6,787	19,807	6,910	84,568	2,105,869
於二零一八年 十二月三十一日	1,514,755	85,351	455,648	—	2,657	16,241	10,048	75,950	2,160,650

17. 物業、廠房及設備(續)

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

酒店大樓及改善工程	20–25年
酒店傢俬及設備	5–15年
其他樓宇	整個租賃期
廠房及機器	5–20年
租賃物業改善工程	5年
其他傢俬及設備	3–10年
汽車	5–10年

18. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 (附註(i)) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日			
賬面值	203,610	50,538	254,148
於二零一九年十二月三十一日			
賬面值	193,838	52,930	246,768
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
折舊開支	6,260	34,343	40,603
租賃現金流出總額(附註(ii))			71,611
添置使用權資產			54,300

附註：

- (i) 租賃物業包括辦公室物業及公寓單位。
- (ii) 租賃現金流出總額包括租賃負債及已付利息之還款。

19. 預付租賃款項

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

綜合財務報表附註

20. 無形資產

	商標
	千港元
成本	
於二零一八年一月一日	61,261
匯兌調整	(3,281)
於二零一八年十二月三十一日	57,980
匯兌調整	(933)
於二零一九年十二月三十一日	57,047

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期帶來現金流入淨額。商標將不予攤銷直至釐定其可使用年期為有限期。相反，其會每年及於有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。

為進行減值測試，上述具無限可使用年期之商標已分配至個別現金產生單位（「現金產生單位」），即上海城開。截至二零一九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收回金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單位並無減值（二零一八年：無）。

21. 於聯營公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股份，按成本	1,231,026	1,253,175
應佔收購後業績（扣除已收股息）	10,408	7,605
	1,241,434	1,260,780

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	擁有權益比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
上海城開房地產經紀有限公司	中外合資企業	中國	人民幣20,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	提供物業代理服務
上海莘天置業有限公司 (「上海莘天」)	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展
上海地產北部投資發展有限公司 (「北部投資」)(附註)	有限責任公司	中國	人民幣250,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展

附註：

二零一八年一月三十一日，本集團與上投資產訂立資產及股權轉讓協議。根據該協議，本集團同意收購北部投資之35%股權，現金代價約為人民幣88,338,000元（相當於約104,666,000港元）。北部投資為於中國註冊成立之公司，主要從事一級土地開發。代價已於二零一八年四月九日全數結清，該項收購已於二零一八年四月完成。收購後，本集團有權委任北部投資董事會七名董事其中兩名。餘下五名董事由其他投資者委任。根據北部投資之組織章程細則，所有董事會決議案須取得逾三分之二的董事會成員批准。因此，本集團對北部投資行使重大影響力，其被視為本集團之聯營公司。由於上實集團對上投資產行使國有股東之權力，故此項交易被視為關連交易及關連人士交易。

綜合財務報表附註

21. 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香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

所有本集團聯營公司於該等綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上海莘天		
非流動資產	1,290	1,369
流動資產(附註)	8,320,899	7,741,987
非流動負債	(472,371)	(1,391,824)
流動負債	(4,661,898)	(3,106,257)
資產淨值	3,187,920	3,245,275
收入	—	—
年內溢利及全面收入總額	—	—

附註：結餘主要由有關待售發展中物業及持作出售物業之土地及建設成本組成。開發計劃已獲中國有關政府部門通過，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內動工。若干階段之預售活動已自二零一八年持續進行，並已自二零一九年年初起分階段竣工。本集團管理層預期，該聯營公司持有之物業將於二零二零年度分批轉讓予買家。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上海莘天之資產淨值	3,187,920	3,245,275
本集團於上海莘天擁有權益之佔比	35%	35%
本集團於上海莘天權益之賬面值	1,115,772	1,135,846

21. 於聯營公司之權益(續)

非個別重大聯營公司之綜合資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團應佔溢利	7,146	6,859
年內已收一間聯營公司股息	4,169	4,296
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	125,662	124,934

22. 於合營企業之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股份，按成本 應佔收購後業績	615,213 —	626,281 —
	615,213	626,281

本集團於報告期末之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運 地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	擁有權益比例						主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		由合營企業持有 (附註)		
				二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
上海莘至城置業 有限公司 (「莘至城」)	有限責任公司	中國	人民幣1,100,000,000元	29.5%	29.5%	50%	50%	—	—	物業發展、物業投資及 物業管理
上海諾卓企業管理 有限公司 (「上海諾卓」)	有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元	29.5%	—	50%	—	—	—	綜合管理服務
上海天宇實業企業 發展有限公司 (「上海天宇」)	有限責任公司	中國	人民幣4,700,000,000元	21.2%	—	5%	—	55%	—	物業發展

附註：該合營企業為上海諾卓。

綜合財務報表附註

22. 於合營企業之權益(續)**合營企業之財務資料**

以下財務資料即按香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示金額。

本集團合營企業於該等財務報表以權益法入賬。

莘至城

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產(附註(i))	1,204,386	447
流動資產(附註(ii))	26,066	1,252,120
流動負債	(26)	(5)
資產淨值	1,230,426	1,252,562

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日之結餘主要包括有關待出租發展中物業之土地成本。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日之結餘主要包括收購位於中國上海閔行區一幅土地之按金。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	24,427	85,101

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	—	—
年內溢利及其他全面收入	—	—

22. 於合營企業之權益(續)**合營企業之財務資料(續)**

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

莘至城

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
莘至城之資產淨值	1,230,426	1,252,562
本集團於莘至城擁有權益之佔比	50%	50%
本集團於莘至城權益之賬面值	615,213	626,281

23. 按公平值計入其他全面收入之股本工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本證券：		
— 中國上市(附註(i))	101,588	91,407
— 非上市(附註(ii))	58,620	78,192
	160,208	169,599

附註：

- (i) 上述上市股本投資指本集團於中國一間上市實體之股權。該等投資並非持作買賣，而是持有作長線戰略用途。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具，原因是彼等相信在損益確認該等投資之公平值短期波動，並不符合本集團持有該等投資作長線戰略用途並長遠實現其表現潛力之戰略。
- (ii) 上述非上市股本投資指本集團於中國成立之若干私人實體之股權。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是彼等相信該等投資長遠將可透過變現或收取穩定股息，令本集團受惠。本集團委聘盛德財務諮詢服務有限公司(為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)釐定本集團若干非上市股本投資之公平值。本集團經公平值審閱之非上市股本投資之賬面值約為54,257,000港元(二零一八年：75,635,000港元)。有關該等投資估值之詳情載於附註43。

綜合財務報表附註

24. 受限制及已抵押銀行存款

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議存入款項，以作為該等銀行向買家提供按揭貸款之抵押及擔保。根據協議條款，倘若該等買家拖欠按揭分期付款，本集團有責任在扣除已抵押銀行存款後，向銀行償還欠款買家所欠付之其餘未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。當買家之物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，該等金額約190,419,000港元(二零一八年：27,831,000港元)之已抵押銀行存款及相關擔保將獲解除。於二零一九年十二月三十一日，預期於十二個月內將獲解除之存款約15,152,000港元(二零一八年：12,771,000港元)分類為流動資產。餘額約175,267,000港元(二零一八年：15,060,000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二零一九年十二月三十一日之浮動年利率為0.5厘(二零一八年：0.4厘)。按揭擔保詳情載於附註46。

已抵押銀行存款亦包括抵押予銀行以擔保授予本集團銀行借款之存款約491,070,000港元(二零一八年：5,602,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，到期日少於十二個月之存款約489,588,000港元(二零一八年：4,096,000港元)已分類為流動資產。於二零一九年十二月三十一日，到期日超過一年之存款約1,482,000港元(二零一八年：1,506,000港元)分類為非流動資產。於二零一九年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎1.8厘至3.0厘(二零一八年：1.8厘至3.0厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行借款後解除。

於二零一八年十二月三十一日，本集團因對位於中國北京的物業開發項目執行拆除及搬遷程序而被限制使用銀行存款約66,575,000港元。該等受限制銀行存款按浮動年利率0.4厘計息。該物業開發項目之拆除及搬遷程序已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內完成，而該等受限制銀行存款已解除。

25. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
酒店經營		
成品 — 餐飲及其他	2,497	3,385

26. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	22,319,212	22,211,298
持作出售物業	6,633,624	8,860,695
	28,952,836	31,071,993

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業當中金額約3,765,253,000港元(二零一八年：5,975,930,000港元)之物業位於中國北京及上海等一線城市，約2,868,371,000港元(二零一八年：2,884,765,000港元)之物業位於中國一線城市以外城市，其中約1,859,299,000港元(二零一八年：1,943,274,000港元)本集團並無為其簽訂預售協議。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並非位於中國一線城市且本集團年內尚未訂立預售協議的持作出售物業的可變現淨值按戴德梁行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之持作出售物業乃按市價基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)。本集團持作出售物業的可變現淨值乃經參考有關市場上可比銷售交易並根據每一物業之性質、位置及當時市價調整得出。

於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業約828,514,000港元(二零一八年：862,813,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一九年十二月三十一日，待售發展中物業約20,586,158,000港元(二零一八年：18,464,169,000港元)預期不會於一年內變現。

於二零一九年十二月三十一日，待售發展中物業約4,483,418,000港元(二零一八年：1,115,987,000港元)及持作出售物業約645,466,000港元(二零一八年：736,551,000港元)已就銀行借款抵押作為抵押品。

綜合財務報表附註

27. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
確認為非流動資產之其他應收款項及預付款項		
應收貸款(附註(ii))	9,239	18,515
收購土地預付款項(附註(iii))	726,063	667,616
	735,302	686,131
確認為流動資產之貿易及其他應收款項		
貿易應收款項		
— 客戶合約	2,236	7,150
— 租賃應收款項	14,019	12,496
	16,255	19,646
減：虧損撥備	(271)	(737)
	15,984	18,909
其他應收款項(附註(i))	226,832	207,938
墊款予承建商	26,173	70,467
預付其他稅項	364,719	180,939
按金及預付款項	41,225	11,763
	674,933	490,016

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關正在出售之物業之多項保證按金，以及就土地收回向承建商墊款之有關應收款項。於二零一九年十二月三十一日計入流動其他應收款項之款項人民幣8,000,000元(相當於約8,949,000港元)(二零一八年：人民幣10,000,000元(相當於約11,387,000港元))為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議墊付予本集團其中一項投資物業之前租戶之附屬公司(「借款人」)之貸款之流動部分，該筆款項須於二零二零年十二月三十一日(二零一八年：二零一九年十二月三十一日)償還。貸款之固定年利率為5%。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，非流動其他應收款項包括應收貸款人民幣8,260,000元(相當於約9,239,000港元)(二零一八年：人民幣16,260,000元(相當於約18,515,000港元))為墊付予借款人之貸款之非流動部分。為數人民幣8,260,000元之應收貸款須於二零二一年十二月三十一日償還(二零一八年：人民幣8,000,000元及人民幣8,260,000元之應收貸款須分別於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日償還)。貸款之固定年利率為5%。該等貸款以借款人之直接及中介控股公司之註冊股本作抵押，亦由借款人之實益擁有人所控制之實體提供最高金額人民幣25,000,000元之擔保。該等公司主要從事商用物業管理。

27. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

附註：(續)

- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與上海閔行土地局及上海徐匯土地局訂立兩份土地使用權出讓合同，藉以分別收購中國上海兩幅土地開發住宅物業持作賺取租金之用，總代價為人民幣1,105,580,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付人民幣586,300,000元(相當於約667,616,000港元)作為該等收購之預付款項，其中人民幣129,820,000元(相當於約147,825,000港元)與位於閔行區之土地有關，人民幣456,480,000元(相當於約519,791,000港元)與位於徐匯區之土地有關。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團取得位於徐匯區之土地之土地使用權(見附註16(i))。此外，本集團亦已就位於閔行區之土地支付其餘代價人民幣519,280,000元作為預付款項(「土地收購事項」)。於二零一九年十二月三十一日，已支付作為土地收購事項預付款項之總代價為人民幣649,100,000元(相當於約726,063,000港元)。

於二零一八年一月一日，來自客戶合約之貿易應收款項為7,257,000港元。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特定批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
90日內	1,348	18,552
91至180日內	1,138	357
超過180日	13,498	—
	15,984	18,909

已逾期之貿易應收款項賬齡

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
91至180日內	1,138	357
超過180日	13,498	—
	14,636	357

本集團管理層認為，該筆已逾期之貿易應收款項之預期信貸虧損影響並不重大。

綜合財務報表附註

27. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

貿易應收款項虧損撥備變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	737	777
撇銷為無法收回	(466)	—
匯兌調整	—	(40)
於十二月三十一日	271	737

貿易及其他應收款項包括以港元計值之金額約32,474,000港元(二零一八年：2,908,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

於二零一九年十二月三十一日，已質押賬面值約9,888,000港元(二零一八年：6,502,000港元)之若干租賃應收款項，作為銀行借款之抵押品。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註42。

28. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作買賣之上市證券		
— 於中國上市之股本證券	3,342	2,805

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘包括於三個月內到期之儲蓄存款及定期存款，按介乎年利率0.35厘至3.0厘(二零一八年：0.35厘至3.0厘)之市場利率計息。

銀行結餘包括以美元(「美元」)及港元計值之金額分別為約5,579,000港元(二零一八年：7,175,000港元)及72,128,000港元(二零一八年：26,604,000港元)，美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

30. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	1,236,195	729,566
應付票據	632,627	—
待售發展中物業之應計開支	2,595,930	2,464,448
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	158,364	160,831
租金按金及自租戶預先收取款項	239,239	202,945
應付利息	90,924	54,499
應付上海政府部門款項(附註(ii))	197,887	543,055
計提法律案件和解之賠償開支(附註(iii))	—	117,879
就出售一間附屬公司已收取之按金(附註(iv))	213,758	217,604
遞延收益(附註(v))	—	41,977
應計支出及其他應付款項	459,012	567,554
其他應付稅項(附註(vi))	76,804	140,446
	5,900,740	5,240,804
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益(附註(v))	4,853	159,751

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取但於報告期末尚未向政府部門償還之款項約1,376,684,000港元(二零一八年：1,717,013,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項約1,178,797,000港元(二零一八年：1,173,958,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一九年十二月三十一日止年度已向上海政府部門償還340,329,000港元(二零一八年：無)。
- (iii) 過往年度，本集團與其附屬公司之買方就二零零九年之出售交易條款履行及實際履約情況而進行法律訴訟。根據本集團附屬公司(「賣方」)在接獲買方之代價後出具之承諾函，賣方承擔所出售附屬公司之若干負債，並同意償付該等負債，繼而解除買方償還該等負債之責任。然而，賣方於過往年度並無悉數償付有關負債。中國北京法院作出判決，裁定賣方須償付有關負債約人民幣90,333,000元，並向買方支付損害賠償約人民幣13,188,000元。於二零一八年十二月三十一日，該等款項尚未償付，但已全數計提撥備。於二零一九年十二月三十一日，附有此撥備之附屬公司已完成清盤程序，只有若干行政程序尚待有關法院完成。本集團徵詢中國法律顧問之意見後，認為其對該筆應付訴訟賠償不再負有責任，並已從綜合財務報表中解除合併該附屬公司。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該款項於損益內確認。

綜合財務報表附註

30. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：(續)

- (iv) 該款項為出售本集團擁有部分權益之附屬公司湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「湖南淺水灣」)所收按金人民幣191,100,000元(相當於約217,703,000港元)。二零一八年四月八日,本集團與湖南淺水灣之非控股股東恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)訂立股權轉讓協議(「該協議」),內容有關出售本集團於湖南淺水灣之全部股權,現金代價為人民幣637,000,000元(相當於約755,008,000港元),包括出售湖南淺水灣股權之人民幣191,100,000元(「初始付款」)及結清公司間結餘之人民幣445,900,000元。根據該協議所載條款,將於悉數結清代價時完成。該交易完成後,本集團對湖南淺水灣將不再擁有控制權。恒大長沙為湖南淺水灣之非控股股東,而此交易屬於關連人士交易。

於二零一八年十二月三十一日,該交易尚未完成,仍未支付之代價為人民幣445,900,000元。誠如本公司日期為二零一八年十一月二日之公告所披露,本集團接獲中國法院發出之傳票,當中,恒大長沙訴請法院頒令撤銷該協議,並強制本集團向恒大長沙歸還初始付款及誠意金人民幣10,000,000元,原因是恒大長沙將可能因中國法院針對湖南淺水灣頒佈之判決所導致之潛在賠償而蒙受巨額損失。截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團在徵詢中國法律顧問之意見後針對恒大長沙採取相關法律行動。湖南省高級人民法院(「高級人民法院」)於二零二零年三月四日頒佈之判決有利於本集團。截至本綜合財務報表獲授權刊發日期,恒大長沙已向中華人民共和國最高人民法院提起上訴。

- (v) 於二零一八年十二月三十一日之結餘主要指有關本集團銷售及經營售後租回安排之市場外條款遞延收益之流動及非流動部分。
- (vi) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅、應付營業稅及應付增值稅。

以下為本集團貿易應付款項及應付票據按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	805,946	—
31至180日內	631,708	315,839
181至365日內	276,219	21,752
超過365日	154,949	391,975
	1,868,822	729,566

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額約9,814,000港元(二零一八年：18,282,000港元),港元為本集團下屬各公司之外幣。

31. 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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一名非控股股東	(ii)(a)	—	305,472
— 合營企業	(ii)(b)	336,499	—
		336,499	305,472
於流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	(i)(a)	220,605	452,242
— 一名非控股股東	(i)(b)	41,539	—
— 非控股股東	(ii)(c)	386,224	406,689
— 上實控股	(iii)	26,505	27,405
— 聯營公司	(iv)	14,850	10,451
		689,723	896,787
於非流動負債確認之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委控制之實體	(i)(a)	223,714	—
— 一名非控股股東	(i)(b)	61,794	—
		285,508	—

附註：

(i)(a) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之整筆款項為非貿易性質及無抵押。

於二零一九年十二月三十一日，計入應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項總額人民幣200,000,000元(相當於約223,714,000港元)之款項指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率介乎7.5厘至9.0厘，並須於二零二一年六月償還。於二零一八年十二月三十一日，總額人民幣200,000,000元(相當於約227,738,000港元)之款項亦指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率為9.0厘，並已於截至二零一九年十二月三十一日內全數償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

31. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

(i)(b) 整筆款項為應付一名非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零一九年十二月三十一日，計入應付一名非控股股東款項金額為人民幣55,243,000元(相當於約61,794,000港元)之款項，為從一名非控股股東所獲墊款貸款，按固定年利率(即於借款日期之三年期中國人民銀行基準貸款利率(「中國人民銀行利率」)之108%)計息，須於二零二一年七月十二日償還。

其餘餘額為免息及須於一年內償還。

(ii)(a) 該款項為應收本集團附屬公司非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

該款項乃為收回一幅有關上海一個潛在物業發展項目之土地而提供予一名非控股股東之計息貸款。不論土地拍賣成功與否，該款項及其應計利息均須於土地收回及土地拍賣程序完成時償還。該款項按可變年利率中國人民銀行利率之90%計息。上述程序已於上一年度完成，有關款項已於截至二零一九年十二月三十一日止年度全數收取。

(ii)(b) 該等款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質、免息及無抵押。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其他投資者成立合營企業上海諾卓及上海天宇，藉以競投位於中國上海徐匯區之一幅土地。上海天宇為競投之項目公司。本集團直接持有上海天宇5%股權，並透過上海諾卓間接持有上海天宇27.5%股權。競投須支付可退還保證金人民幣925,600,000元作為抵押，並由上海天宇之股東按照各自之持股出資。因此，本集團向上海天宇及上海諾卓分別墊付人民幣46,280,000元(相當於約51,767,000港元)及人民幣254,540,000元(相當於約284,732,000港元)。上海天宇成功中標該幅土地，有關款項已於報告期末後歸還本集團。

(ii)(c) 該等款項為應付本集團附屬公司非控股股東之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零一九年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣104,486,000元(相當於約116,875,000港元)之款項，為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款，並須於一年內分批償還，最後還款期限為二零二零年十二月。該等免息貸款包括總額為人民幣92,486,000元(相當於約103,452,000港元)之款項，為截至二零一八年十二月三十一日止年度之承前貸款，其償還日期延長至二零二零年十二月三十一日，並已終止計息。人民幣24,000,000元(相當於約27,226,000港元)之款項為截至二零一八年十二月三十一日止年度之承前貸款，經本集團與該非控股股東共同協定後，已轉換為該非控股股東對本集團相關附屬公司作出之出資。

於二零一八年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項總額為人民幣116,486,000元(相當於約132,642,000港元)之款項，為從一名非控股股東所獲墊款貸款，按可變年利率中國人民銀行利率之120%計息。該等貸款須於二零一九年之不同日期償還，並最遲於二零一九年十二月償還。

其餘餘額為免息及須按要求償還。

(iii) 該等款項為應付本集團中介控股公司(即上實控股)之款項，為非貿易性質、免息及須按要求償還。

(iv) 該等款項為貿易性質、無抵押及免息。本集團就該等結餘給予30日平均信貸期。

32. 收購附屬公司應付代價

收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於二零零八年六月三十日，本集團收購君合百年(一間於中國成立並於中國北京進行物業開發之公司)12%股權，現金代價為人民幣82,090,000元(相當於約93,369,000港元)。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，並作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。本集團於二零零九年出售君合百年。於二零一八年十二月三十一日，由於對買賣協議所詮釋之代價金額仍有分歧，故應付代價約68,322,000港元尚未清償。於上年度，就有關應付代價進行法律訴訟。早前法院裁定賣方勝訴，本集團已計入上年度之全數應付代價，而該代價為本集團須支付之最高金額。於二零一九年十二月三十一日，過去收購及出售君合百年而附有此應付款項之附屬公司已完成清盤程序，只有若干行政程序尚待有關法院完成。本集團徵詢中國法律顧問之意見後，認為其對該筆應付代價不再負有責任，並已從綜合財務報表中解除合併該附屬公司。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該款項於損益內確認。

33. 自出售物業收取之預售所得款項

自出售物業收取之預售所得款項乃與物業買家訂立之買賣協議之相關合約負債。該等所得款項為就銷售物業單位已收之預付款項，並於整段物業建築期間內確認為負債。該等所得款項在物業買家取得竣工物業之控制權時確認為收入。物業買家簽署買賣協議時，本集團一般向彼等收取合約價值之30%至100%作為預售所得款項。下表列示本年度就結轉合約負債確認之收入金額，以及與前期已履行之履約責任相關之金額。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計入年初「自出售物業收取之預售所得款項」結餘之已確認收入	5,024,018	3,484,668

就待售發展中物業而言，本集團一般就物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保，以資助彼等購買物業，金額高達有關物業總購買價格之70%。倘若買家在擔保期間拖欠按揭付款，持有擔保之銀行可要求本集團償還尚欠貸款金額及其任何應計利息。在此情況下，本集團可保留物業買家之按金並出售相關物業，以收回本集團已向銀行支付之任何款項。除非市價大幅下跌(其機會極微)，否則本集團出售該等物業將不會招致巨額虧損。

綜合財務報表附註

34. 銀行及其他借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借款	9,190,100	10,059,617
其他借款(附註(ii))	7,522,202	5,335,903
	16,712,302	15,395,520
分析：		
有抵押銀行借款(附註(i))	4,907,102	5,698,082
無抵押銀行及其他借款	11,805,200	9,697,438
	16,712,302	15,395,520
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	5,426,344	2,820,495
一年後但於兩年內	3,242,916	1,023,647
兩年後但於五年內	6,902,203	10,473,038
五年後	1,140,839	1,078,340
	16,712,302	15,395,520
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(5,426,344)	(2,820,495)
一年後到期款項(附註(iii))	11,285,958	12,575,025
浮動利率		
— 一年內到期	3,190,916	2,649,690
— 一年後到期	6,997,754	5,991,115
固定利率		
— 一年內到期	2,235,428	170,805
— 一年後到期	4,288,204	6,583,910
	16,712,302	15,395,520

34. 銀行及其他借款(續)

附註：

(i) 作為抵押銀行借款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
待售發展中物業	4,483,418	1,115,987
持作出售物業	645,466	736,551
投資物業	8,616,868	8,128,213
已抵押銀行存款	491,070	5,602
貿易應收款項	9,888	6,502
	14,246,710	9,992,855

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
墊付債券 — 二零一五年(附註(a))	2,009,477	2,041,026
墊付債券 — 二零一六年(附註(b))	615,213	1,932,968
墊付債券 — 二零一九年(附註(c))	1,282,055	—
中期票據 — 二零一八年(附註(d))	1,115,645	1,134,170
中期票據 — 二零一九年(附註(e))	1,113,098	—
SIHL Finance Limited之借款(附註(f))	1,163,000	—
其他(附註(g))	223,714	227,739
	7,522,202	5,335,903

(a) 墊付債券 — 二零一五年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一五年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零二二年十一月六日到期，期限為七年。該債券首五年固定年利率為4.47厘，而最後兩年年利率為4.47厘外加上海城開所釐定之溢價。債券持有人有權於第五週年(即二零二零年十一月七日)按本金額人民幣1,800,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約人民幣19,220,000元(相當於約22,952,000港元)直接從債券之賬面值扣減。債券(扣除交易成本)之實際年利率為4.71厘。

(b) 墊付債券 — 二零一六年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一六年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零二二年八月三十日到期，期限為六年。該債券首三年固定年利率為3.90厘，而最後三年年利率為3.90厘外加上海城開所釐定之溢價。債券持有人有權於第三週年(即二零一九年八月三十一日)按本金額人民幣1,700,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約人民幣10,555,000元(相當於約12,331,000港元)直接從債券之賬面值扣減。債券(扣除交易成本)之實際年利率為4.12厘。二零一九年八月，若干債券持有人行使其權利要求上海城開贖回債券。於二零一九年十二月三十一日，債券未償還之本金額為人民幣550,000,000元。

綜合財務報表附註

34. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (ii) 本集團之其他借款分析如下：(續)
- (c) 墊付債券 — 二零一九年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零二二年八月二十三日到期，期限為六年。該債券本金額為人民幣1,150,000,000元，固定年利率為3.95厘。交易成本約人民幣4,340,000元(相當於約4,923,000港元)直接從債券之賬面值扣減。債券(扣除交易成本)之實際年利率為4.09厘。
- (d) 中期票據 — 二零一八年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一八年十二月三十一日止年度發行之票據，於上海證券交易所上市。該票據為無抵押及於二零二一年十月十八日到期，期限為三年。該票據之本金額為人民幣1,000,000,000元，固定年利率為4.60厘。交易成本約人民幣4,245,000元(相當於約5,030,000港元)直接從票據之賬面值扣減。票據(扣除交易成本)之實際年利率為4.75厘。
- (e) 中期票據 — 二零一九年指本公司附屬公司上海城開於截至二零一九年十二月三十一日止年度發行之票據，於上海證券交易所上市。該票據為無抵押及於二零二二年六月十一日到期，期限為三年。該票據之本金額為人民幣1,000,000,000元，固定年利率為4.00厘。交易成本約人民幣5,943,000元(相當於約6,742,000港元)直接從票據之賬面值扣減。中期票據 — 二零一九年(扣除交易成本)之實際年利率為4.21厘。
- (f) 本集團於二零一九年五月六日及二零一九年八月十二日與上實控股之附屬公司SIHL Finance Limited訂立貸款協議，內容有關兩筆本金額分別為430,000,000港元及740,000,000港元之無抵押借款。本金額430,000,000港元之借款每年按可變利率三個月香港銀行同業拆息另加2.4%計息，到期日為二零二零年五月十七日。本金額740,000,000港元之借款每年按可變利率三個月香港銀行同業拆息另加2.2%計息，到期日為二零二零年八月十二日。
- (g) 於二零一五年一月，本集團與一名獨立第三方訂立貸款融資協議。根據貸款融資協議，本集團獲授以人民幣計值之貸款融資人民幣200,000,000元，該貸款融資以固定年利率9厘計息。貸款融資可於貸款融資協議日期起任何時間提取任何金額，為無抵押，並由銀行監管。截至二零一六年十二月三十一日止年度，到期日於二零一七年五月至二零一八年六月期間之貸款總額人民幣200,000,000元已由本集團提取。二零一七年四月二十日，本集團與放款人訂立貸款延展協議，根據該協議，貸款到期日延至二零二零年五月三日，固定年利率修訂為7.5厘。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團其他借款中約4,126,011,000港元(二零一八年：5,335,903,000港元)乃於一年後到期。

34. 銀行及其他借款(續)

本集團借款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
固定利率借款	4.75% — 7.50%	4.35% — 7.50%
浮動利率借款	3.80% — 6.51%	3.80% — 6.50%

35. 租賃負債

	二零一九年 千港元
應付租賃負債：	
一年內	67,385
一年後但兩年內	58,222
兩年後但五年內	98,247
五年後	4,732
	228,586
減：流動負債下於十二個月內到期償付之款項	(67,385)
	161,201

相關集團實體以功能貨幣以外貨幣計值之租賃負債載列如下：

	港元兌人民幣 千港元
於二零一九年十二月三十一日	10,460

綜合財務報表附註

36. 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：

	待售發展中物業及持作出售物業之		酒店物業之	應計開支	土地增值稅	租賃	中國實體之	其他	總計
	公平值調整	重估投資物業							
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	(745,213)	(3,984,281)	(19,173)	182,263	(75,980)	—	(69,148)	23,899	(4,687,633)
年內計入損益	76,761	93,071	205	52,203	15,938	—	—	6,947	245,125
按公平值計入其他全面收入之									
股本工具公平值變動後計入									
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	14,361	14,361
分割(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	(441)	(441)
轉撥(附註)	(1,355,053)	1,355,053	—	—	—	—	—	—	—
匯兌調整	35,668	202,594	990	(11,518)	3,333	—	3,598	(2,039)	232,626
於二零一八年十二月三十一日	(1,987,837)	(2,333,563)	(17,978)	222,948	(56,709)	—	(65,550)	42,727	(4,195,962)
年內計入(扣除自)損益	742,124	(45,606)	—	114,769	17,792	(491)	—	4,501	833,089
按公平值計入其他全面收入之									
股本工具公平值變動後借記									
於其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	(1,896)	(1,896)
匯兌調整	24,123	41,317	318	(5,545)	753	7	1,158	(124)	62,007
於二零一九年十二月三十一日	(1,221,590)	(2,337,852)	(17,660)	332,172	(38,164)	(484)	(64,392)	45,208	(3,302,762)

附註：誠如附註16披露，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之若干投資物業轉撥至按公平值列賬之持作出售物業，而有關該等投資物業之遞延稅項負債則由遞延稅項內之「重估投資物業」類別轉撥至「待售發展中物業及持作出售物業之公平值調整」。

36. 遞延稅項(續)

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	394,706	282,089
遞延稅項負債	(3,697,468)	(4,478,051)
	(3,302,762)	(4,195,962)

於二零一九年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約3,569,269,000港元(二零一八年：3,388,497,000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。由於各集團實體之未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，稅項虧損約317,140,000港元(二零一八年：342,512,000港元)已到期。尚未確認之稅項虧損包括約3,239,556,000港元(二零一八年：3,058,786,000港元)將於未來五年內的不同日期屆滿之虧損。其他虧損可無限期轉入以後年度。

根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵收預扣稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利產生之暫時性差額約8,672,276,000港元(二零一八年：7,525,804,000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。

綜合財務報表附註

37. 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：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	4,810,973	192,439
購回及註銷股份	(4,650)	(186)
於二零一九年十二月三十一日	4,806,323	192,253

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回其本身之普通股如下：

購回日期	每股0.04港元之	每股價格		已付代價總額	交易成本
	普通股數目 千股	最高 港元	最低 港元	(不包括交易成本) 千港元	
二零一九年八月三十日	2,200	1.12	1.12	2,467	9
二零一九年九月二十六日	1,000	1.02	1.00	1,009	3
二零一九年九月二十七日	1,150	1.00	0.97	1,131	4
二零一九年十月三日	300	0.99	0.99	297	1
				4,904	17

上述普通股已於截至二零一九年十二月三十一日止年度註銷。

年內，本公司附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

38. 出售附屬公司收益

(a) 出售上海申大及上海商用(兩詞定義見下文)

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

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。該等出售事項已於二零一八年二月完成，代價已於截至二零一八年十二月三十一日止年度全數結清。由於上海申大及上海商用均出售予受上實控股共同控制之實體，因此該等交易屬於關連交易及關連人士交易。

上海申大於出售日期之資產淨值如下：

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

綜合財務報表附註

38. 出售附屬公司收益(續)**(a) 出售上海申大及上海商用(續)**

上海商用於出售日期之資產淨值如下：

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

(b) 出售Fine Mark(定義見下文)

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

38. 出售附屬公司收益(續)**(b) 出售Fine Mark(續)**

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

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

Fine Mark於出售日期之資產如下：

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

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

綜合財務報表附註

38. 出售附屬公司收益(續)**(c)(i) 出售附屬公司收益概要**

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

(c)(ii) 出售附屬公司所得款項淨額概要

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

39. 收購附屬公司

二零一八年二月二十八日，本集團與上投資產訂立資產及股權轉讓協議及補充協議(統稱「收購協議」)。根據收購協議，本集團同意收購上投房地產之全部股權，現金代價約為人民幣530,827,000元(相當於約657,086,000港元)。上投房地產集團之若干資產(包括其他應收款項、存貨、按公平值計入其他全面收入之股本工具、投資物業、應收一間關連公司款項及遞延稅項資產)(「分割資產」)以及若干負債(包括其他應付款項及應付所得稅)(「分割負債」)不構成收購事項之一部分，並將於收購事項完成前以無償代價轉讓予上投資產控制之一間實體。上投房地產為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。上投房地產在中國持有兩個二級土地開發項目。收購事項已於二零一八年四月完成。賬面值約332,516,000港元之分割資產及賬面值約10,324,000港元之分割負債視作由上投房地產集團向上投資產作出之分派。本集團及上投房地產集團由上實集團共同控制。該項收購應用合併會計法之原則入賬。有關此項收購之合併會計法詳情，載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報之綜合務報表附註2。

39. 收購附屬公司(續)

確認為分派之分割資產及分割負債之詳情載列如下：

	千港元
其他應收款項	173,363
存貨	89,971
按公平值計入其他全面收入之股本工具	24,757
投資物業	14,253
應收一間關連公司款項	29,731
遞延稅項資產	441
其他應付款項	(10,192)
應付所得稅	(132)
	322,192

40. 以股份為基礎付款交易**本公司以權益結算之購股權計劃**

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

於二零一九年十二月三十一日，有關根據該計劃已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為27,750,000股(二零一八年：27,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份之0.58%(二零一八年：0.58%)。

綜合財務報表附註

40. 以股份為基礎付款交易(續)

本公司以權益結算之購股權計劃(續)

年內本公司購股權計劃變動披露如下：

承授人	授出日期	於二零一九年 一月一日 尚未行使	年內轉撥	年內沒收	於二零一九年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	每股行使價 (可予反攤薄 調整)
董事	二零一零年九月 二十四日	21,000,000	—	—	21,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年九月 二十四日	6,750,000	—	—	6,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使					27,750,000		
加權平均行使價		2.98	—	—	2.98		

承授人	授出日期	於二零一八年 一月一日 尚未行使	年內轉撥	年內沒收	於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	每股行使價 (可予反攤薄 調整)
董事	二零一零年九月 二十四日	21,000,000	—	—	21,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年九月 二十四日	6,750,000	—	—	6,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使					27,750,000		
加權平均行使價		2.98	—	—	2.98		

40. 以股份為基礎付款交易(續)

本公司以權益結算之購股權計劃(續)

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

該計劃項下之所有購股權已經歸屬，相關開支已於過往年度在損益內確認。

41. 資本風險管理

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

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

本集團管理層積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本集團管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括銀行及其他借款減銀行結餘及現金以及受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為29.1%(二零一八年：26.4%)。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將透過發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

42. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
財務資產		
按公平值計入損益之財務資產	3,342	2,805
按公平值計入其他全面收入之股本工具	160,208	169,599
按攤銷成本之財務資產	10,381,827	9,778,670
財務負債		
攤銷成本	20,301,780	18,149,369

綜合財務報表附註

42. 財務工具(續)**b. 財務風險管理目標及政策**

本集團之主要財務工具包括按公平值計入其他全面收入之股本工具、按公平值計入損益之財務資產、受限制及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、收購附屬公司應付代價、應付股息、應付非控股股東股息以及銀行及其他借款。財務工具之詳情披露於各附註內。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地推行適當措施。

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

市場風險*(i) 貨幣風險*

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

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

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	5,579	7,175	—	—
港元	72,128	29,512	1,182,977	18,282

42. 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%(二零一八年:5%)之敏感度。5%(二零一八年:5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度比率,代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目。下文之負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一八年:5%)導致除稅後溢利之減少。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一八年:5%)而言,將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度除稅後溢利影響	(279)	(359)	(55,542)	(562)

(i) 此主要由於美元計值之銀行結餘之風險。

(ii) 此主要由於港元計值之銀行結餘及應付一間關連公司款項之風險。

42. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借款(見附註34)、應收/應付非控股股東款項(見附註31)、受限制及已抵押銀行存款以及銀行結餘之現金流量利率風險。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行借款，以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息其他借款、應付徐匯國資委控制之實體的款項、應付一名非控股股東款項、計息其他應收款項、銀行結餘及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

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

敏感度分析

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

下文之敏感度分析乃按報告期末銀行及其他借款及應付關連公司款項之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之財務工具乃於整年尚未清償而編製。100(二零一八年：100)個基點上升或下降用於向主要管理層人員內部匯報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下降100(二零一八年：100)個基點及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少/增加約55,486,000港元(二零一八年：38,717,000港元)，並假設利息約33,221,000港元(二零一八年：35,325,000港元)已資本化為合資格資產。

42. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具(上市及非上市)之公平值變動所產生之股權價格風險。

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

釐定以下敏感度分析時，乃假設價格變動於報告期末已發生，並已套用於本集團於該日按公平值計入其他全面收入之上市股本工具之價格風險。

股權價格變動10%(二零一八年：10%)代表管理層對價格合理可能變動之評估。本年度採用10%，乃金融市場波動不定所致。

於二零一九年十二月三十一日，倘按公平值計入其他全面收入之上市股本工具價格上升/下跌10%及所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備(扣除稅項後)將因按公平值計入其他全面收入之上市股本工具之公平值變動而增加/減少約4,495,000港元(二零一八年：4,045,000港元)。

信貸風險及減值評估

於二零一九年十二月三十一日，除賬面值最能反映其所承受之最大信貸風險之財務資產外，本集團所承受將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之最高信貸風險乃來自附註46(a)所披露有關本集團提供之財務擔保之或然負債金額。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級，以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約相關之信貸風險。

42. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團信貸風險主要源自其貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、受限制及已抵押銀行存款以及銀行結餘。

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

銀行結餘和受限制及已抵押銀行存款之信貸風險有限，原因是交易對手方為聲譽良好之銀行，並獲國際信貸評級機構給予高信貸評級。該等銀行近期並無違約記錄，因此違約風險被視為偏低。

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

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一九年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項總額(包括租賃應收款項)之100%(二零一八年：100%)。本集團管理層密切監察貿易及其他應收款項(包括租賃應收款項)之後續清償情況，以及本集團曾向其墊款之關連公司及債務人之財務狀況。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

42. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金、接管相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本集團管理層認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。有關該等擔保之詳細披露載於附註46(a)。

本集團承受之信貸風險主要受到各個別客戶之特性而非客戶經營所在的行業或國家所影響，故重大集中信貸風險在本集團對任何個別客戶有重大業務時產生。於報告期末，本集團在其物業發展、物業投資及酒店經營業務內並無重大集中信貸風險。

本集團於其他應收款項之信貸風險狀況由本集團管理層密切監察。

流動資金風險

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

本集團依賴銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零一九年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及銀行借款融資為約1,469,036,000港元(二零一八年：1,476,308,000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折現現金流量，根據本集團須作出付款之最早日期而編製。該表包括利息及本金之現金流量。倘利息流量屬浮息，未折現金額乃來自於報告期末之利率。

綜合財務報表附註

42. 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 %	按要求或 一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	多於五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零一九年 之賬面值 千港元
二零一九年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	2,315,997	—	—	—	2,315,997	2,315,997
應付關連公司款項	2.3	689,723	298,324	—	—	988,047	975,231
應付股息	不適用	14,169	—	—	—	14,169	14,169
應付非控股股東股息	不適用	284,081	—	—	—	284,081	284,081
銀行及其他借款	4.08	4,162,882	4,933,282	9,632,700	1,161,605	19,890,469	16,712,302
已發出財務擔保合約 已擔保最高金額(附註46(a))	不適用	3,454,511	—	—	—	3,454,511	—
		10,921,363	5,231,606	9,632,700	1,161,605	26,947,274	20,301,780
租賃負債	4.75	70,586	63,885	113,267	5,055	252,793	228,586

42. 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	按要求或 一年內	一至兩年	兩至五年	多於五年	未折現現金 流量總額	於二零一八年 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一八年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,605,830	—	—	—	1,605,830	1,605,830
應付關連公司款項	3.14	908,661	—	—	—	908,661	896,787
收購附屬公司應付代價	不適用	68,322	—	—	—	68,322	68,322
應付股息	不適用	12,107	—	—	—	12,107	12,107
應付非控股股東股息	不適用	170,803	—	—	—	170,803	170,803
銀行及其他借款	4.55	3,504,043	1,817,406	11,028,383	1,430,600	17,780,432	15,395,520
已發出財務擔保合約							
已擔保最高金額(附註46(a))	不適用	2,790,731	—	—	—	2,790,731	—
		9,060,497	1,817,406	11,028,383	1,430,600	23,336,886	18,149,369

以上所包括有關財務擔保合約之金額乃倘擔保之交易對手方申索有關款項，本集團可能須根據財務擔保安排清償之最高金額。按照本集團管理層於報告期末之預期，根據安排可能須支付若干金額。然而，此項估計可予變動，視乎擔保之交易對手方行使申索權利之可能性，而其乃取決於交易對手方所持有之已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

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

綜合財務報表附註

43. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

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

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	公平值		公平值級別	估值方法及輸入數據	重要不可觀察
	二零一九年	二零一八年			輸入數據
按公平值計入損益 之財務資產	中國上市股本證券 — 3,342,000港元	中國上市股本證券 — 2,805,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
按公平值計入其他 全面收入之股本 工具	中國上市股本證券 — 101,588,000港元	中國上市股本證券 — 91,407,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 — 58,620,000港元	中國非上市股本證券 — 78,192,000港元	第三級	成本法下的經調整資 產淨值法	貼現因子4.6% (二零一八年： 10%)

43. 財務工具之公平值計量(續)

(ii) 第三級公平值計量之對賬

分類為按公平值
計入其他全面
收入之股本工具
之非上市股本
證券
千港元

於二零一八年一月一日	118,800
分割(附註39)	(24,757)
資本返還	(12,125)
匯兌調整	(3,726)
於二零一八年十二月三十一日	78,192
於其他全面收入確認之公平值變動	(4,381)
資本返還	(14,066)
匯兌調整	(1,125)
於二零一九年十二月三十一日	58,620

本集團管理層認為，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動。此外，貼現因子增加或減少5%預期亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

(iii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

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

綜合財務報表附註

**44. 資本承擔
本集團**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	8,826,760	8,084,176
— 收購一幅土地	—	591,300
— 對合營企業出資	1,708,613	—
	10,535,373	8,675,476

**45. 經營租賃
本集團作為承租人**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就辦公室物業及公寓單位根據經營租賃已付之最低租賃付款為約29,177,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	二零一八年 千港元
一年內	67,476
第二至第五年(包括首尾兩年)	204,936
五年後	68,055
	340,467

45. 經營租賃(續)**本集團作為出租人**

年內已賺取之物業租金收入為約750,020,000港元(二零一八年:703,669,000港元)。若干本集團投資物業已就未來2至10年有已承諾租戶,並附有選擇權於該日後重續租賃,屆時會再次磋商所有條款。

租賃之最低應收租賃付款如下:

	二零一九年 千港元
一年內	629,598
第二年	424,095
第三年	330,116
第四年	244,062
第五年	149,207
五年後	396,527
	2,173,605

於二零一八年十二月三十一日,本集團根據不可撤銷經營租賃與租戶訂立之未來最低租賃付款如下:

	二零一八年 千港元
一年內	614,756
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,002,718
五年後	476,185
	2,093,659

綜合財務報表附註

46. 或然負債**(a) 公司擔保**

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	3,055,182	2,790,731
— 一間聯營公司	399,329	—
	3,454,511	2,790,731

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

就本集團一間聯營公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間聯營公司獲授予之銀行貸款提供公司擔保。於二零一九年十二月三十一日，本公司在該擔保下之最高負債，為該聯營公司獲授之未償還銀行貸款金額人民幣357,000,000元（相當於約399,329,000港元）。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。

46. 或然負債(續)

(b) 訴訟

誠如本公司日期為二零一八年十月一日之公告所載，湖南淺水灣(為本集團之非全資附屬公司)於過往年度針對中南大學湘雅醫學院(「湘雅」)及湖南上地置業發展有限公司(「上地」)(湘雅及上地統稱「被告人」)展開法律程序(「該訴訟」)，申索(其中包括)向本集團歸還保證金及損害賠償，並尋求法院裁定解除各訂約方在本集團與被告人就長沙一幅土地(「該土地」)上之擬定住宅房地產開發訂立之一連串協議(「土地開發協議」)下之責任。在法律程序過程中，本集團接獲被告人提出之反申索。在二零一零年至二零一七年期間，該訴訟在中國各級法院進行聆訊，而判決裁定整體均有利於本集團。然而，法院在被告人提起上訴後於二零一八年九月二十五日頒佈之判決不利於本集團，本集團須(其中包括)向被告人賠償人民幣402,800,000元，其中人民幣22,800,000元與該土地之已開發部分有關，人民幣380,000,000元與該土地之未開發部分有關。本集團向高級人民法院提起上訴，並於二零一九年六月七日聆訊。

高級人民法院於二零二零年三月四日頒佈之判決不利於本集團。高級人民法院裁定土地開發協議無法再履行，儘管湖南淺水灣及上地均有違約，但根本原因在於湖南淺水灣在未有妥為知會其他訂約方終止土地開發協議之情況下變更開發規劃，因而違反原來共同開發之意向。根據高級人民法院之裁定：(i)土地開發協議自二零零九年一月六日起予以解除；(ii)上地須向湖南淺水灣歸還保證金為數人民幣20,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iii)湖南淺水灣須向上地歸還誠意金為數人民幣10,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iv)湖南淺水灣須向上地支付補償款為數人民幣122,000,000元(連同由二零零七年起至付款日期止之應計利息)，作為失去該土地之土地使用權之賠償。截至本綜合財務報表獲授權刊發日期，湖南淺水灣根據判決須支付之淨額約為人民幣375,000,000元。

本集團經徵詢中國法律顧問之意見後，認為其有充分理由提出重審申請，以廢除高級人民法院頒佈之判決，並獲取有利於本集團之結果。因此，湖南淺水灣已展開程序針對判決向人民檢察院提起民事檢察抗訴，要求重審。有鑑於此，概無在綜合財務報表內就高級人民法院裁定之金額計提撥備。此案件之詳情載於本公司日期為二零二零年三月十三日之公告內。

綜合財務報表附註

47. 融資活動產生之負債對賬

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

	應付股息 千港元	應付利息 (附註30) 千港元	銀行及 其他借款 (附註34) 千港元	應付關連 公司款項 (附註31) 千港元	租賃負債 (附註35) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	190,224	86,786	17,091,255	1,979,848	—	19,348,113
融資現金流量(附註)	(506,798)	(1,239,393)	(858,362)	(1,041,777)	—	(3,646,330)
已確認融資成本(附註9)	—	1,207,106	—	—	—	1,207,106
已宣派股息	508,861	—	—	—	—	508,861
外匯換算	(9,377)	—	(837,373)	(51,735)	—	(898,485)
於二零一八年十二月三十一日	182,910	54,499	15,395,520	886,336	—	16,519,265
調整(附註2)	—	—	—	—	246,974	246,974
於二零一九年一月一日(經重列)	182,910	54,499	15,395,520	886,336	246,974	16,766,239
融資現金流量(附註)	(334,074)	(920,979)	1,401,050	105,120	(71,611)	179,506
已確認融資成本(附註9)	—	946,245	267,509	—	2,164	1,215,918
已訂立新租賃/已修訂租賃	—	—	—	—	54,300	54,300
非現金交易(附註31(ii)(c))	—	—	—	(27,226)	—	(27,226)
已宣派股息	454,082	—	—	—	—	454,082
外匯換算	(4,668)	11,159	(351,777)	(3,849)	(3,241)	(352,376)
於二零一九年十二月三十一日	298,250	90,924	16,712,302	960,381	228,586	18,290,443

附註：融資現金流量指銀行及其他借款、關連公司墊款、發行墊付債券及中期票據之交易成本付款、融資成本付款、償還銀行及其他借款、還款予關連公司以及派付股息之所得款項淨額。

48. 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12所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	10,592	10,475
離職後福利	192	126
	10,784	10,601

總薪酬已計入「員工成本總額」(附註11)。

(b) 與關連人士之交易及結餘

除於該等綜合財務報表其他部分披露者外，本集團與關連人士之間之交易及結餘如下：

關連公司名稱	交易性質	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
聯營公司	物業代理費用	(49,397)	(20,034)
	租金收入	1,483	1,255
	管理費用	(3,564)	(3,713)
一間附屬公司之非控股股東	利息開支	—	(9,023)
	管理費用	(4,733)	(4,037)
	租金開支	(123)	—
徐匯國資委控制之一間實體	利息開支	(20,746)	(20,399)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日與關連人士之結餘之詳情載於附註31。

綜合財務報表附註

48. 關連人士交易(續)**(c) 政府關連實體**

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

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

49. 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
			二零一九年		二零一八年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司(附註(i))	中國	10,000,000美元	—	82%	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	200,000,000港元	—	100%	—	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	—	85%	—	85%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	—	51.6%	—	51.6%	物業發展及物業投資
北京市御水苑房地產開發有限 責任公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股

49. 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		二零一八年		主要業務
			二零一九年 直接	間接	直接	間接	
西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	酒店經營
西安中新永佳房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(附註(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%	物業發展及物業投資
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展

綜合財務報表附註

49. 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		二零一八年		主要業務
			二零一九年 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%	物業投資
上海啟耀房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
上海海輝房地產有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海海輝物業管理有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣500,000元	—	100%	—	100%	物業管理
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(i))	中國	63,750,000美元	—	80%	—	80%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	6,000,000美元	—	67.5%	—	67.5%	物業發展
上海城開(集團)有限公司 (附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	—	59%	—	59%	投資控股及物業發展
上海萬源房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展
上海石龍工業區聯合發展有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
上海城開(集團)無錫置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
上海城開集團晶實置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
昆山城開房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣167,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展
Advantage World Investment Limited (附註(iv))	英屬處女群島	100美元	—	51%	—	51%	投資控股
上海世界貿易商城有限公司 (附註(iii))	中國	100,000,000美元	—	51%	—	51%	物業投資
上海城寰企業管理諮詢有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣100,000元	—	100%	—	100%	投資控股

49. 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		二零一八年		主要業務
			二零一九年 直接	間接	直接	間接	
上海上投實業置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海上投新虹投資有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
上海市上投房地產投資有限公司 (「上海上投」)(附註(iii))	中國	人民幣770,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股

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) 該公司在英屬處女群島以有限公司形式成立。

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

除上海城開有未償還之已發行墊付債券 — 二零一五年為數人民幣1,800,000,000元、墊付債券 — 二零一六年為數人民幣550,000,000元、中期票據 — 二零一八年為數人民幣1,000,000,000元、墊付債券 — 二零一九年為數人民幣1,150,000,000元及中期票據 — 二零一九年為數人民幣1,000,000,000元(本集團於其中並無擁有權益)外，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。墊付債券 — 二零一五年、墊付債券 — 二零一六年、墊付債券 — 二零一九年、中期票據 — 二零一八年及中期票據 — 二零一九年之詳情載於附註34(ii)。

綜合財務報表附註

50. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	擁有權益比例及由非控股 權益所持有之投票權比例		分配予非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
		千港元		千港元		千港元	
上海城開及其附屬公司	中國 – 上海註冊成立 並經營	41%	41%	527,290	644,938	7,745,818	7,695,191
AWI及其附屬公司	英屬處女群島及中國註冊 成立並於中國 – 上海經營	49%	49%	163,242	100,203	2,359,563	2,261,289
擁有非控股權益之個別 非重要附屬公司				(71,126)	(48,468)	426,692	358,634
				619,406	696,673	10,532,073	10,315,114

有關上述擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。

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

上海城開及其附屬公司

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	7,430,706	6,024,816
流動資產	25,784,640	28,024,853
流動負債	(8,280,007)	(8,215,030)
非流動負債	(7,972,356)	(8,863,663)
本公司擁有人應佔權益	9,217,165	9,275,785
上海城開之非控股權益	6,405,148	6,445,884
上海城開附屬公司之非控股權益	1,340,670	1,249,307

50. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
上海城開及其附屬公司(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4,478,849	5,335,971
開支	(1,926,866)	(2,519,681)
除稅前溢利	2,551,983	2,816,290
年內溢利	1,175,146	1,505,752
本公司擁有人應佔溢利	647,856	860,814
上海城開非控股權益應佔溢利	450,205	600,703
上海城開附屬公司之非控股權益應佔溢利	77,085	44,235
年內溢利	1,175,146	1,505,752
本公司擁有人應佔其他全面收入(開支)	72,144	(539,687)
上海城開非控股權益應佔其他全面開支	(213,148)	(338,759)
上海城開附屬公司之非控股權益應佔其他全面開支	(37,687)	(118,943)
年內其他全面開支	(178,691)	(997,389)
本公司擁有人應佔全面收入總額	720,000	321,127
上海城開非控股權益應佔全面收入總額	237,057	261,944
上海城開附屬公司之非控股權益應佔全面收入(開支)總額	39,398	(74,708)

綜合財務報表附註

50. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
上海城開及其附屬公司(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內全面收入總額	996,455	508,363
向上海城開非控股權益支付股息	116,279	126,138
經營活動現金流出淨額	(807,009)	(9,252)
投資活動現金流出淨額	(476,832)	(785,507)
融資活動現金流入(流出)淨額	247,703	(1,082,557)
現金流出淨額	(1,036,138)	(1,877,316)

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

AWI及其附屬公司

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	6,410,610	6,317,894
流動資產	131,270	103,504
流動負債	(197,323)	(335,120)
非流動負債	(1,529,123)	(1,471,403)
本公司擁有人應佔權益	2,455,871	2,353,586
AWI之非控股權益	2,359,563	2,261,289

50. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
AWI及其附屬公司(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	627,435	480,265
開支	(195,327)	(207,059)
除稅前溢利	432,108	273,206
年內溢利	333,146	204,495
本公司擁有人應佔溢利	169,904	104,292
AWI非控股權益應佔溢利	163,242	100,203
年內溢利	333,146	204,495
本公司擁有人應佔其他全面開支	(44,116)	(124,761)
AWI非控股權益應佔其他全面開支	(42,386)	(119,869)
年內其他全面開支	(86,502)	(244,630)
本公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	125,788	(20,469)
AWI非控股權益應佔全面收入(開支)總額	120,856	(19,666)
年內全面收入(開支)總額	246,644	(40,135)
向AWI非控股權益支付股息	22,582	66,051
經營活動現金流入淨額	201,082	210,020
投資活動現金(流出)流入淨額	(274)	1,935
融資活動現金流出淨額	(167,082)	(281,740)
現金流入(流出)淨額	33,726	(69,785)

綜合財務報表附註

51. 本公司之財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業及設備	6,397	1,286
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
應收附屬公司款項	6,597,020	6,403,975
使用權資產	10,521	—
	9,019,902	8,811,225
流動資產		
應收附屬公司款項	9,366,392	9,166,636
按金及預付款項	2,474	5,020
銀行結餘及現金	17,063	21,359
	9,385,929	9,193,015
流動負債		
其他應付款項及應計費用	9,815	10,447
應付中介控股公司款項	78,819	103,185
應付附屬公司款項	3,333,014	3,341,341
銀行及其他借款	2,423,626	2,271,692
租賃負債	5,256	—
應付股息	14,169	12,107
	5,864,699	5,738,772
流動資產淨值	3,521,230	3,454,243
總資產減流動負債	12,541,132	12,265,468
非流動負債		
銀行借款	1,636,465	1,024,824
租賃負債	5,204	—
	1,641,669	1,024,824
總資產減總負債	10,899,463	11,240,644
資本及儲備		
股本	192,253	192,439
儲備	10,707,210	11,048,205
	10,899,463	11,240,644

52. 本公司之股本權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	以股份為基礎 付款儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日	192,439	9,514,684	463,586	31,892	1,020,542	2,475,111	(2,212,889)	11,485,365
年內溢利	—	—	—	—	—	—	583,017	583,017
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	—	—	(630,488)	—	—	(630,488)
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	(630,488)	—	583,017	(47,471)
確認為分派之股息(附註53)	—	—	(197,250)	—	—	—	—	(197,250)
於二零一八年十二月三十一日	192,439	9,514,684	266,336	31,892	390,054	2,475,111	(1,629,872)	11,240,644
年內溢利	—	—	—	—	—	—	63,224	63,224
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	—	—	(202,234)	—	—	(202,234)
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	(202,234)	—	63,224	(139,010)
購回及註銷普通股	(186)	(4,718)	—	—	—	—	—	(4,904)
購回普通股應佔交易成本	—	(17)	—	—	—	—	—	(17)
確認為分派之股息(附註53)	—	—	(197,250)	—	—	—	—	(197,250)
於二零一九年十二月三十一日	192,253	9,509,949	69,086	31,892	187,820	2,475,111	(1,566,648)	10,899,463

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

53. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已宣派二零一八年末期股息1.8港仙 (二零一八年：二零一七年為1.6港仙)	76,976	76,976
已宣派二零一八年特別股息2.3港仙 (二零一八年：二零一七年為2.5港仙)	120,274	120,274
	197,250	197,250

綜合財務報表附註

53. 股息(續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.8港仙(二零一八年:1.6港仙)及特別股息每股普通股2.3港仙(二零一八年:2.5港仙),合共款項約197,250,000港元(二零一八年:197,250,000港元),並已派付約195,188,000港元(二零一八年:195,187,000港元)。

於報告期末後,本公司董事已建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.8港仙及特別股息每股普通股2.3港仙,惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

54. 報告期末後事項

除本綜合財務報表其他部分所披露者外,本集團之報告期末後事項如下:

二零二零年一月二日,本集團於當中擁有若干直接及間接股權之項目公司就位於中國上海徐匯區之一幅土地,與上海政府部門訂立土地使用權出讓合同。收購該幅土地之代價為人民幣4,628,000,000元。本集團承諾按照其於該項目公司之擁有權,出資人民幣1,527,500,000元。此項收購及相關安排之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二日之公告內。

二零二零年一月二十二日,本集團與(其中包括)上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」,為本公司控股股東之聯營公司)訂立認購協議。根據認購協議,本集團有條件同意透過向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,343元,認購上實融資租賃之經擴大註冊資本之20.0%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商,其業務包括向地區政府及其平台公司提供融資,藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目,以及為個人客戶提供汽車融資服務。此交易之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告內。

於報告期末後之新冠肺炎疫情及傳播,對全球經濟活動和市場氣氛造成了不利影響。一連串防控措施已在全中國落實,並持續施行。此等活動直接影響本集團之營運,包括導致物業預售活動押後及酒店營運暫停。但本公司董事認為,鑑於本集團仍在調整其業務規劃及構思措施以減低相關影響,因此現階段無法合理估計新冠肺炎對本集團綜合財務報表所造成之財務影響。儘管而此,預期新冠肺炎之爆發將會影響本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務表現。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零一九年 千港元
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	
收入	3,871,923	5,490,564	9,372,903	6,977,683	8,583,906
除稅前溢利	1,009,274	2,585,589	3,306,381	2,824,387	2,745,131
所得稅	(469,288)	(1,259,024)	(2,081,971)	(1,554,640)	(1,525,433)
年內溢利	539,986	1,326,565	1,224,410	1,269,747	1,219,698
以下人士應佔：					
本公司擁有人	517,385	521,888	536,109	573,074	600,292
非控股權益	22,601	804,677	688,301	696,673	619,406
	539,986	1,326,565	1,224,410	1,269,747	1,219,698
	於十二月三十一日				二零一九年 千港元
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	
資產及負債					
總資產	63,780,450	60,136,208	64,477,607	58,990,277	60,444,024
總負債	(44,266,699)	(38,157,202)	(40,280,312)	(35,614,471)	(36,662,398)
	19,513,751	21,979,006	24,197,295	23,375,806	23,781,626
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,535,906	12,544,893	13,767,619	13,060,692	13,249,553
非控股權益	6,977,845	9,434,113	10,429,676	10,315,114	10,532,073
	19,513,751	21,979,006	24,197,295	23,375,806	23,781,626

詞彙

使用詞彙	指	簡述
「二零二零年股東週年大會」	指	本公司計劃於二零二零年五月十八日(星期一)舉行之應屆股東週年大會
「採納日期」	指	二零一三年五月十六日，新購股權計劃之採納日期
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「通函」	指	茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函
「守則」	指	載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文
「本公司」或「上實城開」	指	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指	本公司公司秘書
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士、獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「所投資公司」	指	由本集團任何成員公司於當中持有其任何股權之任何公司
「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
「管理合營企業合夥人」	指	獨立第三方，包括於中國成立並由林振先生控制之公司北京真辰資產管理有限公司、上海真辰實業發展有限公司，以及悅誠投資有限公司(於香港註冊成立之有限公司)
「股東」	指	本公司股本中之股份不時之正式登記持有人

使用詞彙		簡述
「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
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海星河」	指	上海星河數碼投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為上實集團之間接非全資附屬公司。上海星河之10%股權由上實集團持有，其餘股權由上實控股及上海上實分別間接持有45%及45%
「股東」	指	本公司股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司根據由股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案所採納之購股權計劃
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，於聯交所上市之公司(股份代號：363)
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司
「上實融資租賃」	指	上實融資租賃有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上海上實」	指	上海上實(集團)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，而上實集團為對其行使國有股東權利之獲授權代表
「上實城開上海」	指	上實城開(上海)城市建設開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司

詞彙

使用詞彙		簡述
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委擁有41%
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力，及持有上海城開41%股權之股東





www.siud.com

微信公眾號

上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

香港辦公室

地址：香港中環皇后大道中5號
衡怡大廈11樓
電話：+852 2544 8000
傳真：+852 2544 8004

一般查詢：info@siud.com
投資者查詢：ir@siud.com

上海辦公室

地址：上海市虹橋路1號
港匯中心二座43樓
電話：+86 021 6447 2222
傳真：+86 021 6448 2699

網址：www.siud.com
微博：weibo.com/siud

