



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

知新 致遠
崇實 篤行



上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國10個主要城市擁有24個房地產項目，分佈於上海、北京、天津、昆山、無錫、瀋陽、西安、重慶、煙台及深圳，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357萬平方米的可售建築面積，奠定了長遠發展的良好基石。

名鑄佳築
御品典藏



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
19	投資者常見問題
22	物業資料 — 土地儲備
24	於中國主要項目介紹
35	投資者關係報告
38	企業管治報告
52	環境、社會與管治報告
88	董事及高級管理層簡介
95	董事會報告

108	獨立核數師報告
114	綜合損益及其他全面收入報表
116	綜合財務狀況表
118	綜合股本權益變動表
120	綜合現金流量表
123	綜合財務報表附註
224	財務概要
225	詞彙



公司資料

董事會

執行董事

黃海平(主席)(於二零二零年五月十八日獲委任)

唐鈞(總裁)(於二零二一年一月十五日獲委任)

樓軍

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

黃海平(於二零二零年五月十八日獲委任)

陳建柱

董事委員會

審核委員會

李家暉(委員會主席)

杜惠愷，太平紳士

范仁達

薪酬委員會

杜惠愷，太平紳士(委員會主席)

范仁達

叶維琪

提名委員會

黃海平(委員會主席)(於二零二零年五月十八日獲委任)

杜惠愷，太平紳士

范仁達

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)

唐鈞(於二零二一年一月十五日獲委任)

鍾濤

喬志剛

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton, HM11,

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司

香港

皇后大道東一百八十三號

合和中心五十四樓

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

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國光大銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

香港金鐘道八十八號

太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股

(股票代號：563)

財務摘要

股東應佔溢利

百萬港元



建議股息／已派股息

港仙



負債淨額對權益總額比率(%) (附註)



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

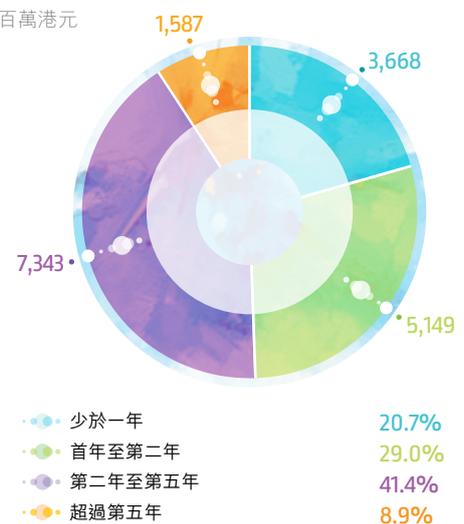
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



債務到期日資料

百萬港元



效果圖 — 上海濱江城開中心



海派名邸
臻藏傳奇



主席致辭

二零二零年，國內外經濟環境複雜嚴峻，惟中國經濟仍保持正增長2.3%。受新冠疫情影響，中國房地產市場經歷了深刻變化，其後在經濟復甦疊加貨幣寬鬆政策的帶動下，購房需求回升。今年中央經濟工作會議亦較大篇幅提及房地產領域，再次強調大力發展租賃住房，繼續貫徹「房住不炒」定位及全面貫徹落實房地產長效機制。在嚴峻經濟環境下，上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」或「本集團」）堅持穩中求進、審慎佈局，穩步推進商住並舉、產融資本合作轉型發展，憑藉母公司的堅實支持，進軍大健康、融資租賃等多個領域。回顧年內，本集團全年整體合約銷售錄得人民幣76.1億元；整體收入達63.6億港元；實現稅後盈利7.41億港元，股東應佔溢利為5.22億港元。董事會建議派發股息每股合共4.3港仙，以答謝廣大股東對上實城開的信任與支持。



黃海平先生 • 主席

回顧二零二零年，面對嚴峻複雜的國內外環境，特別是新冠肺炎疫情嚴重衝擊，全年國內生產總值(GDP)同比增長2.3%，國內生產總值突破百萬億元人民幣大關。國家統計局表示，疫情變化和外部環境存在諸多不確定性，中國經濟恢復基礎尚不牢固。中共中央政治局會議首次提出需求側改革，推動形成以國內大循環為主、國內國際雙循環相互促進新發展格局，勢將對二零二一年「十四五」開局之年，乃至未來更長時期的改革與發展產生深遠影響。

自新冠疫情爆發一年多以來，中國房地產市場發展經歷了深刻的變化，受疫情影響，於二零二零年二至三月份住宅市場一度停滯，但隨後在經濟復甦疊加貨幣寬鬆政策的帶動下，購房需求回升。今年中央經濟工作會議罕見地以較大篇幅提及房地產領域，再次強調大力發展租賃住房，繼續貫徹「房住不炒」定位及全面貫徹落實房地產長效機制。

上實城開堅持以上海為中心，形成集沿海、沿江兩線，長三角、環渤海、中西部二三線城市的「一心、兩線、三圈」的「弓形」佈局。儘管今年年初受新冠疫情影響，本集團靈活應變採取線上銷售，市場反應良好。隨著行業復工復產以及疫情逐步得到有效控制，上實城開下半年加快銷售步伐，彌補疫情帶來的影響。年內，上海當代美墅·城開雲外、北京西釣魚台·御璽及西安自然界等

旗艦項目抓緊推盤，繼續為本集團貢獻全年主要銷售收入。其中，旗下重點項目「上海當代美墅·城開雲外」脫穎而出，榮獲二零二零年一至五月上海別墅成交榜總套數的第一名。

隨著核心城市區域商業資產投資運營的不斷完善，上實城開投資性物業業務整體租金收入也成為公司現金流量的重要來源。截至二零二零年十二月三十一日止，上實城開在上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安、昆山及深圳等8個重點開發城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約85.9萬平方米，並有超過100萬平方米的商業面積將於未來三至五年竣工，為公司長遠發展奠定堅實基礎。

上實城開積極貫徹租售並舉政策，租賃住宅項目穩步推進。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧有序開發中，合共建築面積29.5萬平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目預計於二零二二年落成，上海城瀧項目則將於二零二三年落成，相關業務未來將貢獻穩健租金收入。

主席致辭

優質的土地儲備一直是上實城開持續保持穩健高質量增長的核心動力。年內，本集團審慎度勢，透過在市場上進行招拍掛、收購、城市更新等多渠道在全國多個核心城市布局，積極把握拿地窗口期持續擴充優質項目。憑藉高度前瞻性和市場敏銳度，本集團於二零二零年下半年加速增加土地儲備，當中包括兩塊分別位於天津及武漢的地塊，而本集團首次進軍武漢地區，令本集團的全國戰略布局更為完善，為未來奠定高質量發展的基礎。

二零二零年，內地房地產三道紅線出台引發市場普遍關注，新規從根本上限制了房企大肆加槓桿實現規模擴張的增長模式。上實城開是上實集團旗下境外子公司，依託母公司的強勁實力，在融資層面及資金成本上具有極大的靈活性與優勢，能夠有充足的空間持續應對房地產行業調控。上實集團母公司背景也成為支撐公司獲得優質融資渠道的堅實後盾。上實城開未來將向融資租賃發展，推動多元業態並舉發展。此外，上實城開於二零二零年十二月完成出售湖南淺水灣湘雅溫泉花園67%股權，錄得稅前收益約6.38億港元，也將進一步夯實本集團的財務實力。

除了持續拓展優質項目，上實城開亦在產城融合上加碼多元化佈局。上實城開借助母集團上實集團將大健康產業作為集團核心戰略所締造的良機，積極圍繞大健康產業佈局，把握長遠戰略發展機遇，將為未來發展增添新的增長動力。

二零二零年下半年，本集團積極推進大健康及其相關物業管理產業發展，包括：一)攜手上海醫藥聯合打造的上實國際婦兒醫院項目正式啓動，透過將智慧醫療的產業模式引入山東煙台；二)旗下全資附屬公司上實城開

上海大健康管理擬合組合營企業，於上海開發及經營醫療美容機構；三)全資附屬公司上實城開上海建設與上海上藥生物醫藥訂立項目管理服務協議，管理費總額達2,000萬元人民幣；四)與上海醫藥股份訂立項目管理服務協議，就上海醫藥股份物流中心綏德路二期項目提供管理服務，管理費總額為1,000萬元人民幣。以上舉措均有力驗證上實城開協同母公司在大健康領域產城融合的落地能力，為本集團開創新的業務領域。

作為中國價值領先的城市核心區域運營商，上實城開圍繞「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。本集團在二零二零中國商業百強榜單中榮膺「商業地產百強企業」第18名的殊榮，同時，其商業旗下項目城開優享+榮獲「十大優秀商業房企產品線」、城開•匯社區榮獲「十大長租公寓示範項目」、上海濱江城開中心榮獲「十大熱點商業新地標」。上實城開亦榮獲由中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合頒發的「二零二零中國房地產上市公司綜合實力100強」。

展望將來，上實城開憑藉多年來建立的穩固根基，以上海實業的卓越品牌，立足長三角為發展核心，輻射全國主要城市房地產市場，並逐步發展大健康領域、融資租賃等多元化業態的產城融合。本集團將繼續貫徹「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」的發展戰略，致力成為中國最具影響力和投資價值的城市地產運營商。

本集團持有大量優質核心資產，隨著融資收緊的大環境及房地產三條紅線落地，本集團穩健的運營能力與經營優勢將更為凸顯。憑藉高效的項目運作和一流的經營管理模式，上實城開繼續砥礪前行，穩中求進，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，衷心感謝對本集團長期給予支持的各位股東、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。

黃海平

主席

二零二一年三月二十九日

註：

二零二零年中國國內生產總值數據來自國家統計局二零二一年一月十八日發佈數據。

匠心獨運
締造典範





管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二零年，在新冠肺炎疫情的影響下，全國整體商品房銷售在上半年呈「深V形」走勢，首三個月全國商品房銷售總額大跌，隨國內疫情逐漸受控，復工復產加速銷售修復加上市場壓抑的住房需求陸續釋放，四月銷售額跌幅顯著收窄，五月更錄得正增長。八月「三道紅線」新規出台，部分「綠檔」的房企拿地節奏基本仍未受太大影響。縱觀全年，一、二線城市全年房價繼續上揚，京滬兩地年末更出現成交爆發行情，房價屢創新高，唯全國仍有二十六個城市房價低於一年前。

業務回顧

綜述

二零二零年，儘管面對新冠疫情，本集團靈活變通，拓展線上看盤和線上銷售，依託一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，旗艦項目上海當代美墅•城開雲外、北京西釣魚台•御璽及西安自然界的強勁銷售，為本集團帶來穩定可觀的收益和利潤。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。此外，本集團取得武漢新洲區陽邏經濟開發區的土地使用權，首次進軍武漢地區，開展新的業務版圖。除了持續拓展優質項目，本集團亦推進產城融合及產融結合，加碼多元化布局。

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣7,608,340,000元（二零一九年：人民幣7,687,720,000元）。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣7,426,400,000元（二零一九年：人民幣6,179,920,000元）。二零二零年合約銷售面積為140,000平方米，按年下跌15.2%；平均售價上升至每平方米約人民幣53,200元。這主要是由於抓住下半年復蘇窗口，貫徹適時推盤策略，竭力追回上半年受影響之進度。二零二零年，上海當代美墅•城開雲外、北京西釣魚台•御璽、西安自然界及上海萬源城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41.0%、20.8%、19.1%和11.5%。

來自保障房的合約銷售則為人民幣181,940,000元（二零一九年：人民幣1,507,800,000元），按年減少87.9%，合約銷售面積為12,000平方米。

土地儲備及新項目獲取

截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備共有24個項目，分佈於10個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、昆山、無錫、瀋陽、煙台及深圳，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,575,000平方米，足夠未來3至5年發展。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團秉承「市場招拍掛+股權收購+城市更新及舊改」的購地策略，在二零二零年上半年，本集團與上海航天、宏伊集團聯合競得上海徐匯區虹梅街道xh221-01地塊，成交總價4,628,000,000元人民幣，該項目佔地面積91,000平方米，估計建築面積約為510,000平方米。該項目將打造航天研發新智谷、創新服務新平台、活力生態新社區。

在二零二零年下半年，本集團加快購地速度，拿下3個項目，包括以約428,650,000元人民幣競得上海閔行一塊商業用地，該地塊地盤面積約為19,937平方米，是一塊商業用地及餐飲旅館業用地；又與中庚集團、武漢中庚及項目公司武漢庚城置業合組合營企業，以約1,329,000,000元人民幣成功中標武漢市新洲區陽邏經濟開發區的土地使用權，首次進軍武漢地區，其總地盤面積約為258,000平方米，估計建築面積約為440,000平方米；更以約2,660,000,000元人民幣成功中標位於天津市河東區工業大學3號地塊的土地使用權，地塊總地盤面積約為42,145平方米，為住宅用地，可開發為約115,800平方米住宅項目。該地塊鄰近天津市河東區地鐵5號線，配套設施完善。

本集團將通過深入研究，物色優質資產，伺機出擊，進一步補充集團土地儲備，拓展新市場，開拓新商機。

管理層討論及分析

物業發展

截至二零二零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3,097,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、濱江城開中心、西安自然界及煙台等項目。當中，新開工面積394,000平方米，主要來自煙台及城瀧項目；交付面積合共167,000平方米，主要為西安自然界、上海當代美墅•城開雲外及上海萬源城。

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，上海當代美墅•城開雲外銷情喜人，及時把握推售節奏，取得了良好的預售價格，導致平均售價每平方米逾人民幣64,000元，亦是對集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安、昆山及深圳等8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859,000平方米。於年內，本集團的整體租金收入按年下跌11.6%至662,718,000港元(二零一九年：750,020,000港元)，主要由於本年度首季度疫情影響下，各地方政府牽頭減免租金政策，減免2至4個月不等租金，導致年內租金收入下降。

上海濱江城開中心其中一地塊於年內竣工，為本集團的投資性物業組合帶來約26,000平方米商業面積，其商業、辦公招商運營工作穩步推進，推動本集團租金收入。隨著經濟趨穩，預料本集團的商業資產效益將逐步提升。

本集團積極貫徹租售並舉政策，租賃住宅項目穩步推進。旗下三個長租房項目上海晶享、上海莘至城、上海城瀧有序開發中，合共建築面積295,000平方米。當中，上海晶享項目、上海莘至城項目預計於二零二二年落成，上海城瀧項目則將於二零二三年落成，相關業務未來將為本集團貢獻穩健租金收入。

大健康業務

藉著母集團上實集團的強力支持，本集團開展大健康相關產業。在二零二零年十月底，本集團攜手母公司旗下上海醫藥聯合打造的上實國際婦兒醫院項目正式啓動，透過將智慧醫療的產業模式引入山東煙台；又和母公司全資附屬上海凌風醫療及上海華氏合組聯營企業，將於上海開發及經營醫療美容機構。

本集團亦伺機開展大健康物業管理服務，與上海上藥生物醫藥及上海醫藥股份訂立項目管理服務協議，為其大健康項目提供管理服務，管理費總額分別達2,000萬元人民幣和1,000萬元人民幣。

重大出售

於二零一八年四月八日，本集團與恒大地產集團長沙置業有限公司就出售湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（「湖南淺水灣」）全部股權之67%訂立股權轉讓協議；就該項出售湖南淺水灣67%股權協議已於二零二零年十二月完成出售並錄得稅前收益約637,666,000港元、進一步夯實本集團的財務實力。詳情請參閱二零一八年四月九日及其後相關之公告與綜合財務報表附註36。

財務表現

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入為6,356,732,000港元（二零一九年：8,583,906,000港元），同比下跌25.9%，主要由於新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，因而令本集團之物業銷售未能在年內結賬及物業租賃收入減少。年內，物業銷售收入達5,478,845,000港元（二零一九年：7,536,760,000港元），仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入86.2%（二零一九年：87.8%）。其中，上海萬源城、上海當代美墅•城開雲外及上海當代藝墅•城開御瑄分別佔物業銷售收入的33.4%、22.5%及21.9%。

由於新冠疫情影響，本集團來自租金、管理，以及酒店業務的收入下跌，三項業務分別貢獻662,718,000港元、6,642,000港元及208,527,000港元（二零一九年：750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元），分別佔總收入10.4%、0.1%及3.3%（二零一九年：8.7%、0.1%及3.4%）。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,197,377,000港元，與二零一九年同期下跌40.2%。毛利率為34.6%，較去年同期下跌8.2個百分點，主要因為本集團年內部份交付住宅項目為有較低毛利率所導致。

投資物業重估

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估減值淨額約156,824,000港元（二零一九年升值淨額：210,191,000港元），主要來自瀋陽城開中心及重慶城上城項目。

分銷及銷售開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比微升0.3%至255,593,000港元（二零一九年：254,730,000港元），大致與去年相若。

一般及行政開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比上升21.2%至413,694,000港元（二零一九年：341,464,000港元），主要由於年內增加新投資性物業項目導致增加前期相關費用所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨收益約為29,680,000港元（二零一九年：淨虧損16,095,000港元），主要由於以人民幣為功能貨幣的集團實體所持的港元計值銀行及其他借款重新估值所產生的匯兌收益。年內，人民幣兌港元走強。

管理層討論及分析

溢利

截止二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比下跌39.3%至740,964,000港元(二零一九年：1,219,698,000港元)。股東應佔溢利約為521,765,000港元(二零一九年：600,292,000港元)，每股基本及攤薄盈利為10.86港仙(二零一九年：12.48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經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為9,550,663,000港元(於二零一九年十二月三十一日：9,111,782,000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29.1%上升至本年末31.9%；流動比率跌至1.7倍(二零一九年十二月三十一日：1.9倍)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款及墊付債券的總貸款約為17,747,266,000港元(二零一九年：16,712,302,000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，除以外幣計值的貸款及銀行存款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二零年十二月三十一日，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4.3港仙(二零一九年：4.1港仙)的股息。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註43。

本集團之資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，若干銀行存款約21,197,000港元(二零一九年十二月三十一日：190,419,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總帳面值分別約7,166,465,000港元、9,655,218,000港元、192,379,000港元、4,645,000港元及10,207,000港元之若干待售發展中物業、若干投資物業、若干物業、廠房及設備、銀行存款及貿易應收款項(二零一九年十二月三十一日：總帳面值分別約4,483,418,000港元、645,466,000港元、8,616,868,000港元、491,070,000港元及9,888,000港元之若干待售發展中物業、若干持作出售物業、若干投資物業、銀行存款及貿易應收款項)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註32。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有779名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

展望

二零二一年是「十四五」開局之年，國家將開啓全面建設社會主義現代化國家新征程，並提倡需求側管理。對此，本集團亦會緊密關注最新相關政策。在中央政府將堅持「房住不炒」的定位下，本集團相信對樓市調控政策仍以「穩地價、穩房價、穩預期」為主，地方政府將繼續落實「因城施策」的調控機制，靈活調控，防止房價起大波幅。此外，國家政策對房地產金融監管相信依然從嚴，在「三道紅線」監管新規下，預期「降槓桿」將成為房企二零二一年大趨勢，能從根本上限制了房企大肆加槓桿實現規模擴張的增長模式，有利包括本集團在內的「綠檔」房企持續穩健發展。銷售方面，本集團預期住房需求在改善型需求持續釋放帶動下得以延續，具備經濟長期發展支撐的一線以及二、三線大都市圈核心城市在人口淨流入等因素推動下銷售表現將維持較強韌性。

管理層討論及分析

本集團未來將繼續圍繞「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。本集團遵循「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」的發展戰略，以匠心參與城市更新，助力開啟城智生活。藉著豐富的開發經驗優勢，本集團將繼續以務實審慎原則，致力於中高端住宅開發，發展核心城市區域商業投資運營，保持市場優勢。同時，本集團借助母集團上實集團將大健康產業作為核心戰略所締造的良機，圍繞大健康產業布局，更會穩步推進融資租賃業務，以產帶融，推動產融結合，在產城融合、產融結合兩方面加碼多元化布局，致力為本集團未來發展帶來更廣更闊的發展空間和機會，為股東創造更大的投資價值。

投資者常見問題

Q 內地房地產「三條紅線」監管出台引起市場關注，新規下限制房企業大肆加槓桿實現規模擴張，對公司有什麼影響？

A 本集團財務健康，有充足的現金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。作為「三條紅線」新規下的「綠檔」房企，依然能夠保持穩定的發展。本集團是上實集團旗下境外房地產之上市公司，依托母公司的強勁實力，在融資層面及資金成本上具有極大的靈活性與優勢，有充足的空間持續應對房地產行業調控及自身發展。上實集團母公司背景也成為支撐本集團獲得優質融資渠道的堅實後盾。

Q 2020年新冠肺炎疫情，房地產行業都受內地經濟放緩及疫情的巨大衝擊，請問公司在嚴峻的環境下如何應對？

A 去年是相較困難的一年。面對新冠疫情所帶來的影響，本集團採用靈活變通的策略，拓展線上看盤和線上銷售，在上海等多個城市提供「網上看樓」的線上服務，市場反應熱烈。當疫情有所緩解時，本集團加快推盤力度，憑藉一、二線城市的核心發展項目及策略優勢，旗艦項目上海當代美墅•城開雲外、北京西釣魚台•御璽、西安自然界及上海萬源城銷售強勁，將為上實城開帶來穩定可觀的收益和利潤。在疫情最嚴峻之時，本集團亦主動向租戶提供免租優惠，給予租戶最實在的幫助，攜手共度難關。

投資者常見問題

Q 集團未來拿地策略是否會有所調整？

A 本集團堅持以上海為中心，形成集沿海、沿江兩線，長三角、環渤海、中西部二三線城市的「一心、兩線、三圈」的「弓形」佈局。本集團秉持審慎發展原則，將持續完善全國戰略布局，精準把握市場周期，以低溢價獲取優質土地資源，為未來奠定高質量發展的基礎。本集團將通過深入研究，物色優質資產，伺機出擊。同時，本集團將進一步開展新的業務版圖拓展新市場，例如在去年下半年取得武漢新洲區陽邏經濟開發區的土地使用權，為首次進軍武漢地區。

Q 在疫情打擊和樓市調控政策下，去年房地產行業整體表現受壓，公司怎麼看今年房地產市場？

A 中央再次強調大力發展租賃住房，繼續貫徹「房住不炒」定位及全面貫徹落實房地產長效機制。本集團積極響應國家樓市政策，審慎佈局，為城市高質量發展、高品質生活發揮積極作用，穩步推進商住並舉、產融資本合作轉型發展。在「三條紅線」監管新規下，對房企負債提出精細化管控，預期「降杠桿」將成為房企今年的大趨勢，國家政策對房地產金融監管相信依然從嚴，對本集團這樣的「綠檔」房企非常有利，能夠確保企業持續穩健發展。

Q 公司近年探索產融結合、產城融合發展，未來與母公司上實集團司有何戰略合作？

A 作為上實集團旗下境外房地產之上市公司，本年度內，公司已借助母集團上實集團將大健康產業作為核心戰略所締造的良機，圍繞大健康產業佈局，未來將依托母公司實力穩步參予融資租賃業務，以產帶融，推動產融結合；在產城融合、產融結合兩方面加碼多元化布局，致力為上實城開未來發展帶來更廣更闊的發展空間和機會，為股東創造更大的投資價值。

Q 進入後疫情時代，公司2021年的銷售策略是什麼？

A 上實城開憑藉多年來建立的穩固根基，以上海實業的卓越品牌，立足長三角為發展核心，繼續發揮一、二線城市的核心優勢，今年穩步適時推出旗艦項目上海當代美墅•城開雲外、北京西釣魚台•御璽、上海萬源城及西安自然界，並響應國家「房租不炒」政策，推售保障房項目上投新虹。

物業資料 — 土地儲備



● 效果圖 — 自然界

於二零二零年十二月三十一日

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)	2020年 全年預售 建築面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)	未來可售面積 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	11,573	824,044	85,010	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	290,830	—	2020-2023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	—	56,205	329,095	220,991	107,904	2020-2024年分期落成	20.7%
當代藝墅(城開御璫)	上海	116,308	78,090	78,090	8,168	69,851	8,239	6,268	—	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	47,122	50,262	18,142	—	—	已落成	100.0%
上投新虹	上海	89,432	289,271	222,643	—	—	222,643	145,719	76,924	2021-2023年落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	230,142	11,868	110,117	120,025	222,501	7,641	2021年落成	71.3%
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%
莘至城項目	上海	47,435	128,075	128,075	—	—	128,075	128,075	—	2022年落成	29.5%
城瀛項目	上海	47,383	118,458	118,458	—	—	118,458	118,458	—	2023年落成	59.0%
桂林路航天項目	上海	91,160	590,165	590,165	—	—	590,165	—	590,165	2021-2026年落成	21.2%
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	13,239	201,266	29,535	50,445	—	2007-2021分期落成	97.5%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	259	582,737	30,620	—	—	已落成	100.0%
遊站	昆山	34,223	129,498	112,812	—	63,021	49,791	—	—	已落成	30.7%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	—	41,900	101,962	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	59,493	2,502,296	700,028	232,420	381,520	2008-2023年分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	176,315	—	71,660	104,655	—	—	已落成	100.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	616,122	329	376,424	239,698	—	—	已落成	100.0%
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	—	2022-2024年落成	100.0%
總計		4,957,999	12,007,809	9,561,750	152,051	5,987,189	3,574,561	1,764,582	1,164,154		



● 效果圖 — TODTOWN天蒼

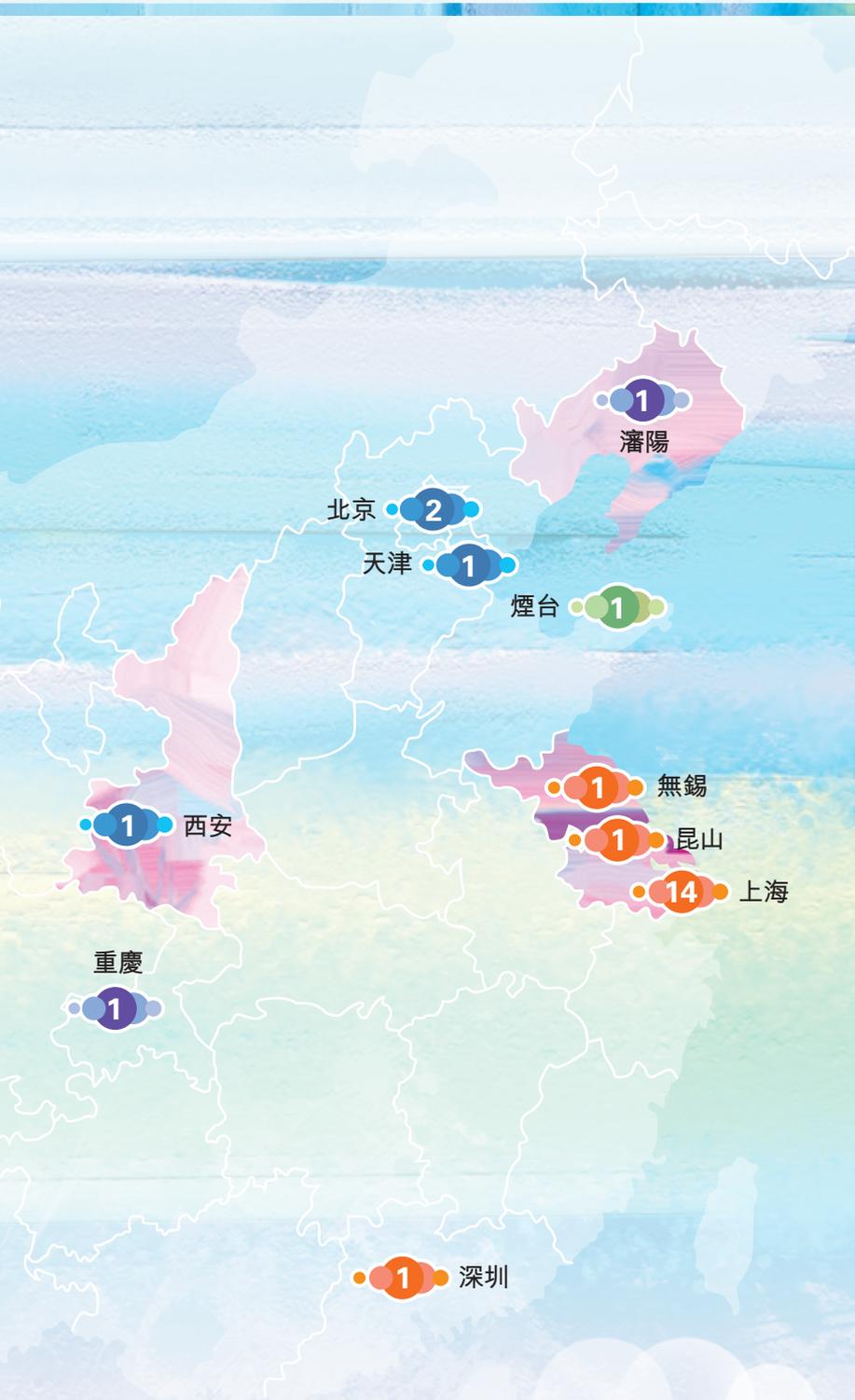
主要投資物業

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	285,264 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
自然界	西安	商業	中期租賃	22,828 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業	中期租賃	50,778 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
濱江城開中心一號地塊	上海	寫字樓	中期租賃	25,845 ¹
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				858,805

註：

1. 已包括在此年報第22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**
 - 青年匯
 - 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
- 上海**
 - 萬源城
 - 濱江城開中心
 - TODTOWN天薈
 - 上海晶城
 - 上海青年城
 - 當代藝墅(城開御瑄)
 - 當代美墅(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
 - 桂林路航天項目
- 深圳**
 - 中國鳳凰大廈
- 重慶**
 - 城上城
- 西安**
 - 自然界
- 煙台**
 - 煙台項目

於中國主要項目介紹

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。



桂林路航天項目

地址：
上海市徐匯區桂林路402號

類別：
科研設計／
租賃住房

特點：
項目位於漕河涇新興技術開發區，東至桂林路、西至蒼梧路、南至宜山路、北至欽江路，連通地鐵9號線、15號線，緊鄰內環、中環、滬閔高架，是上海市、徐匯區重大產業項目工程。項目總佔地面積約9.1萬平方米，總建築面積約60萬平方米，其中地上計容面積約35萬平方米，涉及科研設計、園區配套和租賃住房等業態。未來航天科技城項目整體開放式的佈局、高品質的建築以及優質的生活、科研配套，將為城市賦能，提升區域價值。



於中國主要項目介紹

上投新虹

地址：
上海市閔行區華涑路255弄

類別：
住宅／商業

特點：

上投新虹項目東至滬杭鐵路，南至崧澤高架，西至小涑港，北至紅星村村界，佔地面積約為205畝(含道路、河道、綠化)。

項目地塊內可開發用地共兩塊，其規劃性質分別為三類住宅組團用地和商業服務用地。

住宅組團地塊，佔地面積約6.9萬平方米規劃為住宅用地，用於動遷安置房，容積率2.15，預計可建計容建築面積約14.9萬平方米。

商業服務地塊，佔地面積約為1.9萬平方米，規劃為商業服務用地，容積率2.5，預計可建計容建築面積約4.9萬平方米。未來該地塊將佈局品牌酒店、獨棟商墅及自持商業等多方位建築形態。



效果圖



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。



效果圖



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，第三期已完成開發。



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，第三期已在預售中。



於中國主要項目介紹

天津

老城廂

地址：
天津市南開區
老城廂

類別：
住宅／商業／
寫字樓

特點：

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

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



瀋陽

瀋陽城開中心

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／酒店式
公寓

特點：

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



昆山

游站

地址：

昆山市花橋鎮
錄地大道258號

類別：

商業／寫字樓

特點：

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



效果圖



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。



效果圖



於中國主要項目介紹

西安

自然界

地址：

西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

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

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

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



投資者關係報告

綜述

上實城開積極與資本市場保持緊密連接，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、電話會議或股東會等方式交流，使其緊貼本公司發展策略及最新動態，互相分享對中國地產市場及香港資本市場的前景看法，豐富集團中長期穩定發展戰略。

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

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



投資者關係報告

**渠道及方式：**

二零二零年，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、電話會議或股東會等方式交流，使其緊貼本公司發展策略和最新動態，互相分享對內地房地產市場及香港資本市場的前景看法，確保上實城開緊貼市場脈搏並適時應對瞬息萬變的金融市場。





繼續加大與國內投資者交流的力度：

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，年內繼續與上海及大灣區之投資者溝通，有效傳達集團長遠戰略及營運近況，投資者亦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二零二零年五月十八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。

而上實城開之特別股東大會於二零二零年九月十一日假座香港南洋酒店宴會廳舉行，會上通過之事項，其中包括有關認購上實融資租賃之股權。所有於特別股東大會上提呈之決議案，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會議進行非交易路演等，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。

於截至二零二零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。

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。本公司明白並肯定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。

董事會技能及經驗

現任董事會具備以下技能及經驗，可對本公司的策略方針和持續均衡發展作出貢獻：



現時的董事會組成使本公司在技能及經驗方面達致良好平衡及實現多元化，切合其業務所需。

企業管治報告

董事會組成

於二零二零年十二月三十一日，董事會由九名成員組成，包括五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條的規定。最少一名獨立非執行董事具備上市規則要求的相關財務管理專長。各董事的履歷詳情載於本年報第88至94頁「董事及高級管理層簡介」一節。董事會定期檢討其組成，以確保具備均衡的技能及經驗，切合本公司的業務所需。

董事會於二零二零年十二月三十一日的組成及多元性如下：



根據董事會採納之董事會成員多元化政策，本公司確認並肯定董事會成員多元化所帶來的好處，並視董事會層面日益多元化為維持競爭優勢及支持可持續發展之關鍵元素。董事會肯定在董事會層面實現性別多元化的重要性及好處，並將參考持份者之期望以及國際和本地建議之最佳慣例，確保在性別多元化方面達致適當平衡。

獨立確認函

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

董事委任及重選

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

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

董事及行政人員之責任保險

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

主席及總裁

董事會主席（「主席」）及本公司總裁（「總裁」）為兩個完全獨立之職位。在曾明先生於二零二零年五月十八日舉行之股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）上辭任主席兼執行董事後，黃海平先生（「黃先生」）獲委任為主席兼執行董事，自二零二零年股東週年大會結束起生效。黃先生為主席，負責領導董事會，並確保董事會有效運作。在周雄先生於二零二一年一月十五日辭任董事會副主席、總裁兼執行董事後，唐鈞先生（「唐先生」）獲委任為總裁兼執行董事，自二零二一年一月十五日起生效。唐先生為總裁，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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

企業管治報告

董事會提名政策

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

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

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

股息政策

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

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

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

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

董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為董事之職責，以及本公司之營運、業務活動和發展，並須確保能付出足夠時間及精神處理本公司的事務。本公司會向每名新委任的董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊及培訓，確保其對本公司的營運及業務有適當的理解，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。截至二零二零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、反貪污、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。

截至二零二零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	
黃海平 ²	✓
曾明 ³	✓
周雄 ⁴	✓
樓軍	✓
費佐祥 ⁵	✓
叶維琪	✓
鍾濤	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	✓
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. 黃海平先生自二零二零年五月十八日起獲委任為董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。

企業管治報告

3. 曾明先生自二零二零年五月十八日起辭任董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。
4. 周雄先生自二零二一年一月十五日起辭任董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。
5. 費佐祥先生自二零二零年五月十八日起辭任執行董事。

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，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零二零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。截至二零二零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：

出席會議次數／舉行會議次數

董事姓名	二零二零年						
	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	股東週年大會 ¹	股東特別大會 ²
執行董事							
黃海平 ³	4/4						1/2
曾明 ⁴	2/2			1/1		1/1	
周雄 ⁵	6/6				4/4	1/1	1/2
樓軍	5/6					1/1	0/2
費佐祥 ⁶	2/2					0/1	
叶維琪	6/6		2/2			1/1	0/2
鍾濤	6/6				4/4	1/1	1/2
獨立非執行董事							
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	6/6	2/2	2/2	1/1		0/1	1/2
范仁達	6/6	2/2	2/2	1/1	4/4	1/1	1/2
李家暉	6/6	2/2				1/1	2/2
喬志剛	6/6				4/4	1/1	0/2

企業管治報告

附註：

1. 本公司二零二零年股東週年大會於二零二零年五月十八日(星期一)舉行。
2. 本公司分別於二零二零年六月十九日(星期五)及二零二零年九月十一日(星期五)舉行股東特別大會。
3. 黃海平先生自二零二零年五月十八日起獲委任為董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。
4. 曾明先生自二零二零年五月十八日起辭任董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。
5. 周雄先生自二零二一年一月十五日起辭任董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。
6. 費佐祥先生自二零二零年五月十八日起辭任執行董事。

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。

截至二零二零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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已審閱本公司經審核財務報表及與本公司管理層及核數師就本集團所採納會計原則及常規、風險管理、本集團內部監控事項、中期業績及財務報表及審核委員會之職權範圍書進行討論。

B. 薪酬委員會

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

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議；
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。

截至二零二零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黃海平先生（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。

截至二零二零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。

企業管治報告

D. 投資評證委員會

投資評證委員會現時由兩名獨立非執行董事范仁達先生(委員會主席)及喬志剛先生、兩名執行董事唐鈞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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行四次會議，以討論及考慮(其中包括)以下事項：

1. 有關收購中國上海市閔行區之土地之須予披露交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年九月十七日之公告)；
2. 有關建議合組合營企業藉以在中國上海市開發醫療美容機構之關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月三十日之公告)；
3. 有關為上海醫藥集團股份有限公司提供項目管理服務之關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日之公告)；
4. 有關為上海上藥生物醫藥有限公司提供項目管理服務之關連交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年十一月十九日之公告)；
5. 有關就中國武漢市之物業開發項目合組合營企業之須予披露交易(詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十八日之公告)；及
6. 其他建議交易。

E. 企業管治職能

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

企業管治職能的主要職責為：

1. 考慮及審閱本公司之企業管治原則、常規及程序並提出建議；
2. 提出所需變動；
3. 審閱本公司在每年本公司股東週年大會就其企業管治計劃及遵守之情況所作之披露；
4. 審閱及監察本公司之政策及常規；
5. 每年審閱內部企業政策；
6. 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
7. 制訂、審閱及監察操守守則及合規手冊；及
8. 檢討本公司遵守守則及作出披露之情況。

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零二零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。於編製截至二零二零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。

企業管治報告

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108至第113頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零二零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	
— 就截至二零二零年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,169
— 其他審核相關服務	1,605
總計：	5,774

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

於截至二零二零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

本《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及其附屬公司(統稱為「**上實城開**」或「**本集團**」)於環境、社會及管治(「**ESG**」)方面的理念、管理方針、措施和績效。有關本集團企業管治相關內容，請參閱本年報「企業管治報告」一節。

1.1 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2020年1月1日至2020年12月31日(「**本報告期**」)。

1.2 編製基準

本集團按照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)2016年發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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2020年發佈的新版附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》來完善信息披露工作。

本集團已就《ESG指引》內所有「不遵守就解釋」條文於本報告中作出相應的信息披露。此外，本報告按照《ESG指引》中的四項匯報原則進行編製，當中包括：

重要性	本集團於本報告中披露其主要業務的重大環境及社會影響。本集團於準備本報告期間進行重要性評估以釐定重要性議題，作為本報告的披露重點。有關過程及結果請參閱本報告「進行重要性評估」一節。
量化	本集團持續記錄和披露與業務相關的量化指標，讓讀者更好地評估本集團ESG管理系統的效益。另外，本集團披露了環境數據計算所用的標準、方法和假設，以及所使用的單位轉換因素的來源。
平衡	本報告不偏不倚地披露本集團於本報告期的ESG管理表現，客觀地反映本集團的運營情況。
一致性	如無另行說明，本報告採用與過往報告一致的數據統計及計算方式，對量化環境及社會績效作出有意義的比較。

2 重視ESG管理

董事會高度重視ESG管理，致力監督本集團ESG策略的制定，並以負責任的態度管理持份者所關注及與本集團相關的ESG事宜。

董事會定期評估及釐定本集團運營範圍內的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。本集團的公司秘書部和行政人力資源中心負責統籌執行本集團的ESG管理和信息披露工作，並為總部其他部門和各附屬公司落實ESG相關工作提供指導。本集團已建立四層級的匯報機制，定期向董事會匯報ESG管理工作的進展和成果，以協助其履行ESG事宜的全面管治職能。



於本報告期內，本集團已開始籌備ESG管理架構優化工作，以進一步落實各層級的ESG職責，並有效及系統地推進本集團的ESG工作。

2.1 與持份者溝通

與持份者進行溝通是本集團日常運營的重要一環。本集團積極與各持份者保持溝通和交流，以了解他們關注的重點，以及對本集團ESG工作表現的意見。

本集團一直透過不同渠道和方式與持份者進行溝通，例如舉行股東大會、接受政府部門調研走訪、開展客戶滿意度調查、進行員工面談等。本集團亦通過發佈年度ESG報告向持份者和外界展示本集團的ESG工作情況和績效。

2.2 進行重要性評估

於準備本報告期間，本集團委託了第三方顧問公司協助開展重要性評估，以充分了解持份者對本集團ESG工作的期望。本集團透過持份者問卷調查和管理層審視等步驟識別出2020年的重要性議題，並在本報告中重點披露本集團在該等議題下的管理方針、措施和績效。

本集團通過以下四個步驟識別2020年的重要性議題：

第一步 篩選潛在重要性議題	審視聯交所的披露要求及同行企業關注的議題，共篩選出16個與本集團相關的潛在重要性議題。
第二步 收集持份者意見	本集團邀請持份者以問卷調查形式將本集團的潛在重要性議題進行重要性排序。本次調查一共獲得186位持份者的意見，當中包括本集團的員工、投資者／股東、政府和監管機構、供應商、合作夥伴、管理層和董事會成員。
第三步 分析意見	在收集持份者的意見後，本集團將潛在重要性議題綜合「對上實城開的重要性」和「對持份者的重要性」兩個維度進行分析，得出各議題的重要性排序。
第四步 確認重要性議題	管理層審視分析結果，並結合本集團的實際業務發展情況，確認本集團2020年的重要性議題。本報告將對該等議題進行重點披露。

本集團於本次重要性評估中識別出下列重要性議題：

重要性議題		
職業健康與安全	產品及服務質量	綠色建築
員工僱傭管理	客戶權益及隱私保護	資源的有效利用
員工發展與培訓	反貪污	環境及天然資源
勞工準則	社區參與及貢獻	

3 踐行工匠精神

3.1 優質工程管理

作為國內房地產開發商，工程質量管理是本集團的核心工作之一。本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》、《建設工程質量管理條例》等與產品質量與安全相關並對本集團有重大影響的法律法規和其他行業標準，並制定《設計管理制度》、《工程質量管理制度》和《工程進度計劃管理辦法》等內部政策，致力為客戶提供優質產品。

本集團已建立由主管工程副總裁、總部工程管理中心及開發項目公司各部門組成的三層級工程質量管理架構，負責對項目開發和建設實施全過程監管。為了保證項目質量和開發進度達到預期目標，本集團在項目設計、施工及交付階段實施多項質量管理措施。

設計	本集團與項目設計團隊緊密合作，在概念設計、方案設計和建築施工圖設計階段進行密切溝通與協調。為提升項目質量，本集團的部分項目通過運用建築信息模型(BIM)技術調整和優化項目設計。
施工	<p>在項目施工階段，本集團要求總承包商、分包商等施工單位制定整體施工計劃。本集團亦會聘請具有相應資質的監理單位在工程建設過程中實施監控和檢查，以確保項目質量和安全。</p> <p>在材料和設備使用方面，本集團根據《工程質量管理制度》的要求監督施工單位，確保使用合格安全的材料、構件及設備，並會聯同監理單位在施工現場對材料進行抽樣測試或覆試。</p> <p>本集團已建立健全的工作匯報制度，並根據《進度管理制度》的要求定期對各項目的進度和質量、安全等情況進行跟蹤和評估，研究項目推進期間遇到的困難和問題，並及時制定和落實解決方案。為了不斷提升本集團各項目公司的項目質量，本集團組織各項目公司就工程建設質量管理進行經驗分享和心得交流。</p>
交付	本集團已制定竣工驗收及交付管理機制，在工程竣工及移交前根據《建築、安裝工程質量驗收評定標準》及相關規範，聯同監理公司、各專業工程師和施工單位對工程進行全面檢查，在有需要時督促施工單位完成質量缺陷整改，並完成驗收程序。

於本報告期內，本集團未發生因安全或質量理由而需重建或被退回的工程案件。

3.2 卓越運營服務

本集團致力在物業運營中提供卓越服務，並積極聆聽客戶意見，以持續提升客戶體驗。

商廈和住宅運營	酒店運營
<p>為提升物業運營質素，本集團積極與租戶溝通和交流。本集團舉辦租戶座談會，就管理服務、軟硬件設施、配套服務等方面與租戶代表進行討論，並及時回應租戶各項查詢。當遇到租戶投訴時，租戶提出的問題經物業和商管部門負責協調處理後，及時反饋到工程、技術等相關部門，確保投訴得以妥善處理。</p>	<p>本集團注重在酒店運營過程的安全管理，持續開展安全風險評估、演練培訓和檢查工作，並與專業機構合作，定期維修及保養酒店的門禁系統、安防系統、消防監控系統等。</p> <p>在本報告期初，2019新型冠狀病毒(「新冠」)疫情爆發後，本集團加強清潔及消毒酒店設施，以最大程度保障客戶健康。</p>

於本報告期內，本集團在物業運營業務層面共接獲232宗投訴，所有投訴已於本報告期內進行妥善處理和解決。

3.3 維護客戶權益

物業發展項目的推廣及銷售是本集團與客戶日常溝通的方式之一，本集團透過不同渠道向客戶傳遞項目資訊。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》等與廣告相關並對本集團有重大影響的國家和地區法律法規，並制定《上實城開集團營銷管理制度》以規範銷售策劃及管理工作流程。各項目的營銷團隊則負責制定《項目整體營銷方案》，並上報至本集團的營銷中心進行審查，確保推廣資訊的準確性和完整性，以及營銷方案符合國家和地區的相關法律法規的要求。於本報告期內，本集團並未違反與廣告相關並對本集團有重大影響的的法律法規。

此外，保護客戶信息亦是本集團的重點管理工作。本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，旗下各項目公司將客戶的資料和私隱信息保存在本集團的管理系統內，並對客戶檔案實行分級管理。本集團於《員工手冊》中列明客戶信息保密的相關措施，要求員工必須確保客戶資料保密，禁止以任何形式洩露。當員工發現客戶信息已經或可能洩露時，須立即採取補救措施並及時報告行政人力資源中心處理。

4 建設優秀隊伍

本集團堅持「以人為本」的理念，積極吸納人才，注重建立優秀團隊，並關注每位員工的能力建設和職業發展，致力為員工提供成長機會。與此同時，本集團十分重視員工福祉，一直積極營造安全舒適的工作環境，使每位員工都能以健康的身心投入工作。

4.1 保障僱傭雙方

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《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》等與僱傭相關並對本集團有重大影響的法律法規。本集團已制定《員工手冊》和其他人力資源政策，以明確列出本集團在招聘及解僱、薪酬及晉升、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方面的規定，保障僱傭雙方權益。於本報告期內，本集團並未違反與僱傭相關並對本集團有重大影響的法律法規。

招聘及解僱

本集團致力建立多元化團隊，在招聘過程中秉持公平公正的原則，著重於應徵者的職業道德、專業技能、經驗、發展潛能等因素，確保所有應徵者均享有平等機會，不會因其國籍、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。

本集團嚴禁僱用童工和強制勞工。為杜絕使用童工和強制勞工的情況發生，本集團在招聘時會要求應徵者提供有效身份證明文件，以核查其身份、年齡等，確保應聘者可合法受僱。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。

另外，本集團依據相關法律法規在《員工手冊》中清楚列明勞動合同解除和終止的情況和安排，以保障雙方權益。勞動合同解除情況包括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。本集團會安排其確保員工在離職日前已妥善地進行工作交接。

薪酬、福利及晉升

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。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，並根據考核結果來調整薪酬及崗位、職務晉升等事宜。

另外，本集團依照國家和地方相關規定為員工辦理各項社會保險金和公積金。除法定福利外，本集團更為員工提供各種補貼，例如午餐補貼和節日補貼，並透過制定《員工福利標準及實施細則》規範福利發放流程。

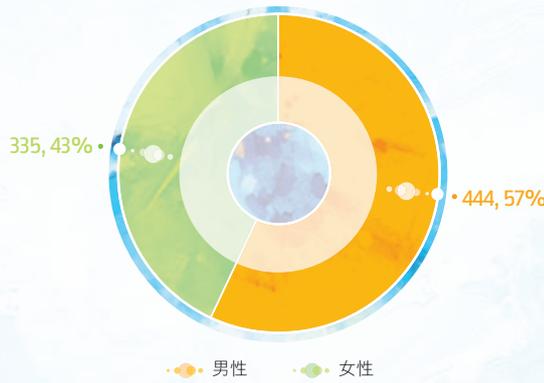
工作時數及假期

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。

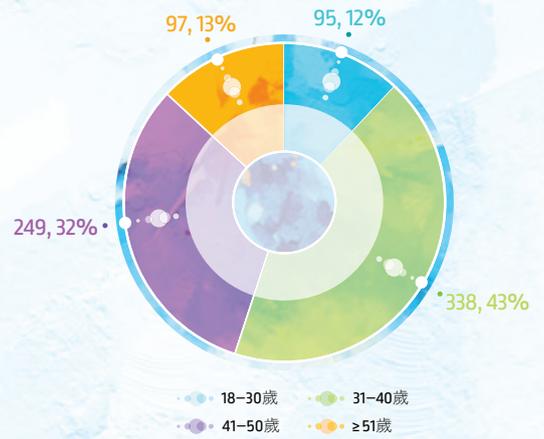
本集團的員工可享有法定節假、婚假、喪假、年休假、補休假、探親假、病假、產假、哺乳假、陪产假和事假等假期。

截至本報告期末，本集團聘有779名員工，分別按性別、年齡組別、僱傭類型及地區劃分的員工人數和百分比¹如下：

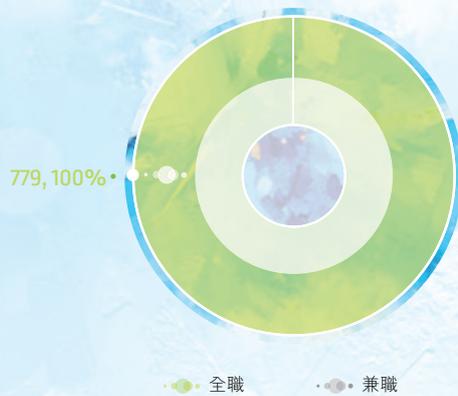
按性別劃分的員工人數和百分比



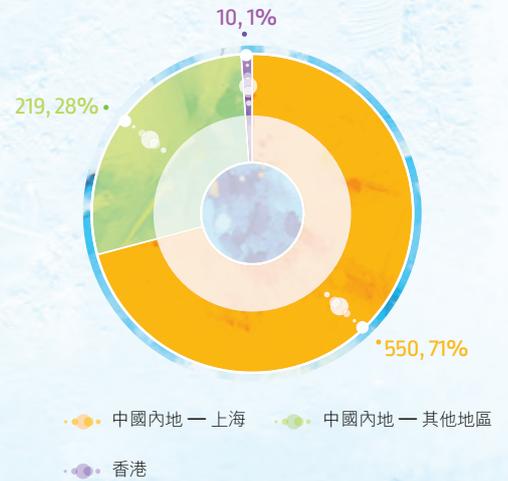
按年齡組別劃分的員工人數和百分比



按僱傭類型劃分的員工人數和百分比



按地區劃分的員工人數和百分比



¹ 各類別的員工人數百分比計算公式為：截至本報告期末該類別的員工人數 / 截至本報告期末的總員工人數 x 100%。

環境、社會與管治報告

截至本報告期末，本集團按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失人數和流失率如下：

	員工流失人數 (人)	員工流失率 (%) ²
按性別劃分		
男性	48	14%
女性	29	6%
按年齡組別劃分		
≤30歲	16	17%
31-40歲	34	10%
41-50歲	13	5%
≥51歲	14	14%
按地區劃分		
中國內地 — 上海	53	10%
中國內地 — 其他地區	24	11%
香港	0	—

4.2 重視員工福祉

為提高員工的歸屬感，本集團重視良好的員工關係管理。本集團鼓勵員工通過公司內聯網或其他渠道與管理層溝通和交流；並致力營造和諧的工作氛圍，積極開展員工活動，培養員工之間的團隊合作精神。



- 本集團位於北京的附屬公司舉辦非物質文化遺產體驗和越野定向活動

² 各類別的員工流失率計算公式為：本報告期內該類別的員工流失人數／截至本報告期末該類別的總員工人數 x 100%。



● 本集團位於瀋陽的附屬公司組織團隊拓展活動



● 本集團位於煙台的附屬公司與員工一同慶祝聖誕節

4.3 促進員工成長

本集團持續提供可讓員工不斷成長的工作環境，投放資源協助員工發揮才華和潛力。

本集團鼓勵全體員工參加相關培訓，並制定了《培訓管理制度》以加強對員工培訓的管理。本集團每年會根據整體規劃及業務發展需要、針對不同層級的員工制定年度培訓計劃，安排合適的培訓內容。



環境、社會與管治報告

於本報告期內，本集團的主要培訓活動包括：

對象	培訓主題	目的和效果
高級管理層	「高級管理人員培訓班／研討班」	✓ 提升領導和管理能力
中級管理層	「中層經營管理者培訓班」 「青年人才培訓班」	✓ 增強企業凝聚力 ✓ 加強內部交流學習 ✓ 協助新晉中級管理層掌握管理技能
全體員工	「城智大講壇」	✓ 拓寬員工專業知識面 ✓ 營造學習氛圍 ✓ 提供相互溝通、瞭解、協作的平台
新入職員工	「入職培訓」	✓ 介紹企業文化、企業發展狀況、企業組織架構和規章制度 ✓ 幫助新員工融入工作環境 ✓ 增進員工之間互相瞭解



● 「城智大講壇」中的《中華人民共和國民法典：合同編》及商事物權新規解讀

於本報告期內，本集團所有員工均有參與培訓，總培訓時數達5,453小時。以下展示本集團於本報告期內按不同類別劃分的員工培訓數據：

	受訓員工數目 佔員工總數的 百分比(%) ³	受訓員工數目中 不同類別的受訓 員工數目 百分比(%) ⁴	每名員工 平均受訓 時數(小時) ⁵
按性別劃分			
男性	100%	57%	7
女性	100%	43%	7
按員工類別劃分			
高級管理層	100%	2%	7
中級管理層	100%	12%	7
工程技術人員	100%	27%	7
一般員工	100%	60%	7

³ 各類別的員工受訓百分比計算公式為：該類別的受訓員工數目／該類別截至本報告期末的員工數目 x 100%。

⁴ 各類別的員工受訓百分比計算公式為：該類別的受訓員工數目／總受訓員工數目 x 100%。

⁵ 各類別的名員工平均受訓時數計算公式為：該類別的員工受訓時數／該類別的受訓員工數目。

4.4 守護員工健康

員工的健康與安全管理是本集團日常運營的重要一環。為減低職業健康與安全風險，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》等與健康與安全相關並對本集團有重大影響的法律法規，並據此制定各種政策和指引，以確保運營安全。於本報告期內，本集團並未違反與健康與安全相關並對本集團有重大影響的法律法規。

本集團採取三管齊下策略，竭力預防、控制和消除職業健康與安全的相關風險。



強化責任體系

本集團設立職業安全生產管理委員會（「安委會」），負責領導和監督本集團的職業健康安全工作。安委會根據本集團的年度運營規劃制定年度安全生產工作計劃，訂立安全工作目標和任務，以同步安排及部署安全生產工作與其他業務經營工作。安委會亦會定期監督檢查日常管控情況、目標完成情況、隱患排查治理情況，確保有效地落實各項安全生產工作得到。

安委會架構



於本報告期內，安委會共召開4次安全生產專題會議，向內部各負責單位傳達安全生產工作要求，以及檢討安全工作的實施情況。

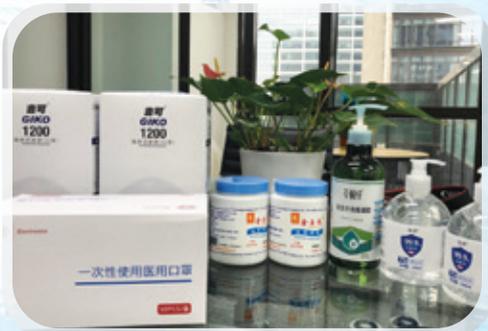
夯實安全管理

本集團致力保障工作和運營場所內所有人員的健康和安全。為此，本集團根據不同運營場所的特性採取最合適的健康與安全管理措施。

項目建設施工	商業運營	辦公室
<p>工地安全是本集團的重大安全風險之一，因此，本集團非常重視員工和施工單位的安全。本集團積極與施工單位合作，於項目建設施工及過程中實施《施工現場安全文明管理標準指引》，確保建築工地的職業健康與安全事宜得以妥善管理。</p>	<p>本集團的商業運營業務涉及酒店、商業、零售等各種運營場所，各有不同的安全風險。本集團在運營中實施《集團出租物業安全管理規範》和《關於經營性物業日常安全管理手冊》，以加強識別、評估和管理不同運營場所上的重大危險源，從而減低安全風險。</p>	<p>本集團為員工提供各項健康與安全培訓，包括開展消防安全和生產安全專題培訓、消防技能培訓、火災實景模擬體驗及消防疏散救援演習。</p>

環境、社會與管治報告

於本報告期內，本集團時刻關注新冠疫情的發展情況和員工的健康狀況，並為員工提供多重健康保障。本集團積極配合政府的防疫指引和要求，制定疫情防控應急預案和落實各項防疫措施，例如為員工提供防疫物資、記錄員工體溫、實行錯峰上下班安排、鼓勵員工以電話視頻形式召開會議、安排員工隔天到崗或居家工作等。同時，本集團亦非常重視運營場所內其他人員的健康，加強公共設施的清潔消毒。



● 提供防疫物資



● 加強公共區域清潔消毒



● 加強餐廳清潔消毒

提高安全意識

為提高整體安全管理水平，本集團不時舉辦安全工作坊、培訓和演練，宣傳職業健康與安全信息。於本報告期內，本集團的附屬公司根據其實際情況，開展防汛防颱、設備搶修、消防滅火、疏散逃生等培訓和演練，同時邀請施工單位、租賃單位、商戶等相關方人員一同參與，以增強其安全意識及提升應急能力，從而降低安全事故風險。

案例：應急培訓和演練

於本報告期內，本集團的西安滄灞艾美酒店管理團隊開展溺水救援演練，使員工掌握溺水救援、心肺復蘇等技能。管理團隊亦進行了有限空間作業應急救援培訓，以了解有限空間作業的風險隱患，掌握如何使用應急救援裝備工具。西安滄灞艾美酒店的管理團隊通過培訓和演練鍛煉應變能力，確保能夠及時處理突發緊急情況，以減少意外的傷害程度。

於本報告期內，因工傷損失工作日數為159天，過去三年來(2018年至2020年)並未有任何員工因工作關係而死亡。

5 攜手共同發展

5.1 完善採購管理

本集團一直秉持公平、公正、公開的原則，對供應商的聘用和評估工作進行規範化管理，確保與優質供應商合作，致力減低供應鏈風險。

本集團的主要供應商包括建築設計供應商、工程承建商、工程材料設備供應商、工程監理供應商及物業運管顧問。本集團已制定《招標採購管理制度》、《工程合格供應商管理辦法》、《上實城開設計供應商庫管理制度》等政策，旨在加強供應商的聘用和評估管理。本集團總部和附屬公司各司其職，確保有序地進行供應商聘用和評估工作。

- 在總部層面，本集團的工程管理中心和技術管理中心負責牽頭組織供應商聘用工作，並審批和檢查附屬公司的聘用及合同執行情況；
- 在附屬公司層面，招標採購領導小組負責根據國家及本集團總部的要求指導和審核供應商聘用的工作，並由工程部、事業部、合約部等相關部門執行及評估。

環境、社會與管治報告

本集團已建立完善的供應商准入程序，主要分為以下4個部份：

資質審查	透過資料搜集及現場考察方式，對潛在供應商的經營範圍、服務區域、資質條件、主要業績等各方面進行資質審查，經審核後對潛在供應商發出招標邀請。
招標及投標	編製招標文件，當中列明招標範圍、質量、技術標準、報價要求、工期、付款、商務要求等主要條款。在經本集團總部審批後向接受招標邀請的潛在供應商發放招標文件，並收集其投標方案。
評標	根據招標文件中的評標方式對潛在供應商的投標方案進行評審。評審內容包括方案的可行性和合理性、供貨進度計劃及保證措施、設備選型和性能、質量、安全文明施工及環保措施、維護保養措施、項目經理及主要技術管理人員情況、相關工程實例及業績等。
定標	根據評審結果確定中標單位，並按照本集團的流程與中標單位簽訂合同。

本集團利用信息化手段建立長期、穩定、可靠的供應商庫。為加強供應商庫的管理，本集團的附屬公司會對其供應商進行年度評級，以促進提升供應商的表現，確保其能充份地滿足本集團的要求。於本報告期內，本集團已優化供應商年度評估工作，包括確保從系統中導出供應商名單評估率達100%；調整供應商分類和評估方式及內容，以針對性及客觀地體現供應商表現。

截至本報告期末，由本集團總部統一管理的供應商庫中共有615家供應商⁶，當中所有供應商已執行上述年度評級。截至本報告期末，按地區劃分的供應商數目如下：

地區	供應商數目 (個)
上海	429
西安	65
瀋陽	41
北京	23
天津	19
重慶	12
中國其他地區	26

5.2 恪守商業道德

本集團致力在業務經營中秉持高水平的道德標準，並嚴格遵守相關法律法規。

堅持誠信經營

本集團一直恪守商業道德，絕不容許任何形式的貪污行為，並嚴格遵守《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》等與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關並對本集團有重大影響的法律法規。

本集團要求每一位員工在內部及對外工作中時刻堅持合法、廉潔的職業道德準則。為此，本集團在《員工手冊》中列明員工應遵守的行為規範。為確保員工熟悉自身責任及提高其反貪污意識，本集團透過不同形式與員工開展反貪污教育，例如廉政談話、典型案例分享等。本集團的紀律檢查委員負責調查及處理懷疑不當行為，同時監督審計及財務的相關事宜。

本集團已設立相關監督機制，以供員工、管理層或其他合作方舉報懷疑貪污事件。本集團會在接獲舉報後成立專案小組，並根據舉報線索開展初步調查。如在初步調查後確認舉報事件屬實，本集團將進一步調查事件具體情況、涉及人員等，對涉事人員予以處分，並將嚴重者移交司法機構處理。

⁶ 供應商類型包括設計、工程服務、材料設備和諮詢服務。

環境、社會與管治報告

於本報告期內，本集團未有違反與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關並對本集團有重大影響的法律法規，亦無涉及任何與貪污訴訟有關的案件。

案例 巡視整改會議

於本報告期內，本集團領導班子成員、職能中心負責人、附屬公司負責人及分管招標採購的班子成員及2019年以來新提任幹部共同開展了巡視整改會議。在會議上，本集團向出席人員展示巡視反饋招投標問題的整改落實情況及責任追究的決定。



保障知識產權

在知識產權保護方面，本集團就建築設計專利、商標註冊等方面作出管理，在相關合同中就知識產權保護設立專項條款，列明有關設計專利、註冊商標等的著作權和使用權，以確保不會侵犯任何第三方知識產權或商業秘密。

案例 知識產權講座

於本報告期內，本集團舉辦知識產權基礎知識及實務講座，以增強員工保護和管理知識產權的知識及能力。



5.3 關注社區需要

本集團持續關注運營所在社區之需要，堅持回饋社會，在藝術、教育、濟困等方面作出貢獻，實現企業與社會共同發展。

培養藝術文化

藝術教育有助兒童在成長過程中的心智發展，因此，本集團期望培養兒童在藝術方面的興趣，為兒童的成長發展帶來正面的影響。

案例 「藝啟童行」活動

「藝啟童行」公益品牌計劃是由本集團的濱江城開中心與龍華益加藝共同發起，以「通過文化藝術的培養，啟發兒童奮力發展與前行」為宗旨的計劃。本報告期內舉辦的「藝啟童行」以多元、有趣的互動方式，與兒童一同探討國學藝術、生命意義和文明考古三大話題。



了解社區人士需要

本集團積極與社區居民進行溝通交流，了解其生活所需，傾聽民聲、關注民生。

案例 組團式走訪活動



於本報告期內，本集團進行「滿意在徐匯，服務在基層」組團式走訪活動，讓社區居民向本集團的項目公司表達意見和建議。

環境、社會與管治報告

協助社區渡過難關

新冠疫情持續為社區帶來各種壓力。身為有責任、有擔當的企業，本集團在疫情期間以豁免租金和捐贈物資形式支援社區人士，協助社區渡過難關。

案例 向社區捐贈

疫情爆發後，防疫物資一度供應緊張，本集團位於北京的附屬公司積極搜購口罩、酒精、消毒液等防疫物資，並捐贈予項目所在社區街道。



於本報告期內，本集團向上海城開希望小學的學生捐贈口罩。

**支持公益活動**

本集團組織員工參與各種公益活動，例如「徐匯職工健步走」活動、義務獻血等。另外，本集團亦會與慈善機構合作支援弱勢社群。於本報告期內，本集團向上海市慈善基金會捐贈20萬元人民幣。

6 堅持綠色發展

本集團積極開發可持續建築項目，在項目施工過程中加強實施環境污染控制及致力於物業管理和辦公室運營過程中實施環境管理，積極履行保護環境的責任。本集團嚴格遵守《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》、《上海市生活垃圾管理條例》等與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相關並對本集團有重大影響的法律法規。於本報告期內，本集團並未違反上述對本集團有重大影響的法律法規。

6.1 融入綠色設計

本集團的開發項目遍及中國多個地區，各開發項目公司均遵守國家及地方的相關設計標準，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，通過一系列節約土地資源、能源、水資源及建築材料的設計措施以降低建築全生命週期內對環境的影響。

案例 北京西釣魚台項目

本集團的北京西釣魚台項目嘉園三期是位於北京海澱區的住宅開發項目。本集團在項目設計中融入多項節能元素，例如安裝採用變頻多聯式空調（熱泵）系統、安裝可再生能源設備以提供100%生活熱水、於地下停車場內安裝與排風設備連接的一氧化碳濃度監測裝置等。



● 項目外立面效果圖



● 項目綠地效果圖

環境、社會與管治報告

本集團採用客觀標準評價開發項目的環保表現，所有新開發項目均按照國家和項目當地對綠色建築評價標準的要求，因地制宜採取綠色環保措施。於本報告期內，本集團的開發項目北京西釣魚台嘉園危改住宅小區(三期)和西安自然界A3地塊A3-8、A3-9組團項目取得二星級綠色建築設計標識證書。

6.2 貫徹綠色施工

建築施工活動會產生各種環境污染，若不妥善控制，會對項目附近社區造成影響。因此，本集團要求承建商在項目施工期間嚴格遵守國家和項目當地與環境相關的法律法規，並貫徹落實已列明在項目設計期間制定的施工期環境管理清單上的措施，以減低項目施工期間對環境所造成的負面影響：

揚塵	水資源
✓ 安裝噴淋裝置，對土木機械作業揚塵進行控制	✓ 建立中水回用設施，收集雨水並經過處理後用於工地綠化澆灌、道路沖洗等
✓ 使用霧炮機及移動灑水車，控制施工區域和工地道路揚塵	✓ 採用節水設備，例如較高用水效率等級的衛生器具
✓ 對進出工地的車輛進行清洗	✓ 安裝用水計量裝置，亦定期統計各項目工地的耗水量
	✓ 在工地設置集水溝渠，並進行沉澱處理
	✓ 設置隔油池和化糞池，工地食堂及廁所污水經過格柵過濾後接入污水管道

有害及無害廢棄物	其他環保措施
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 收集施工過程中產生的生活垃圾、建築垃圾和有害廢棄物，並交由有資格機構處理 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢棄物利用等活動
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 針對廢棄物類型設置不同的收集點，進行源頭分類 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 注重採用可循環利用材料及装配式施工方法

6.3 推行綠色運營

本集團著重在物業運營的過程中體現綠色環保理念，圍繞能源消耗、水資源消耗及廢棄物管理三大方面作出規範，最大限度節約資源：

- ✓ 針對能源使用，本集團對現有的運營物業逐步進行升級改造，通過提升機電系統的能效，維護原有建築結構以提高保溫性能及更新環保處理設施等，提升物業的能源效益。
- ✓ 針對水資源的使用，本集團的運營物業位於中國主要城市，並不涉及獲取水資源或水資源短缺等問題。本集團對物業公共區域的水龍頭進行改造，並採用感應水龍頭等節水設施。
- ✓ 針對廢棄物的處置，本集團實施分類收集，並定期交由專業回收機構進行處置。

案例：秉持「以細求實，節能降耗」的工作方針

本集團位於瀋陽的附屬公司在本報告期初對其運營物業瀋陽太原街城開中心實行進一步能源管控，制定與技術改造、設備運行管控相關的節能方案，並對各項設備設施的運行時間及運行頻次進行調整。從扶手電梯、照明、空調供暖等多個設備設施著手，實行時段管理，在保證運營品質的同時，有效地控制能源消耗。

在措施落實執行後，位於瀋陽的附屬公司2020年2至3月的平均能耗比2020年1月下降了40%，實現了節能降耗的目標。



● 安裝時控開關



● 調節時間開關



● 定時關閉扶手電梯

本集團的辦公室運營所產生的環境影響相對其他業務較少，儘管如此，本集團亦制定多項減少廢物及節約資源的環保措施，鼓勵員工響應環保，實行綠色辦公。

電力使用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 購置節能辦公電器設備、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"> ✓ 採取集中供水以提高用水效率
廢棄物處置	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 在辦公區域設置分類垃圾桶 ✓ 辦公室生活垃圾由大廈物業管理公司統一處置；所有電子廢棄物另行集中處理
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，並於當眼處張貼禁煙標誌
辦公用品使用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 倡導無紙化辦公，減少打印，以減少紙張使用及廢紙和廢墨盒產生
車輛使用	<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

於本報告期內，本集團的環保措施得以有效落實。除了因新冠疫情而造成的影響以外，本集團在物業和辦公室運營過程中並無出現異常排放、廢棄物產生或資源使用的情況。

環境、社會與管治報告

6.4 數說環境績效

本章節內的環境績效數據範圍涵蓋本集團所運營的辦公室、物業項目和酒店。

環境數據密度計算

	單位	2020年	2019年
年度收入	萬港元	635,673.20	858,390.60
汽車數量	輛	汽油汽車：60輛 乙醇汽油汽車：3輛 柴油汽車：1輛	汽油汽車：69輛 乙醇汽油汽車：3輛 柴油汽車：1輛

資源消耗量

	單位	2020年	2019年 ⁷
能源			
直接能源			
總直接能源消耗量 ⁸	千個千瓦時	22,306.63	28,272.43
總直接能源消耗密度	千個千瓦時／ 萬港元收入	0.035	0.033
汽油消耗總量	升	131,220.79	156,119.52
汽油消耗密度 ⁹	升／每輛汽油汽車	2,187.01	2,262.60
乙醇汽油消耗總量	升	5,770.77	8,037.88
乙醇汽油消耗密度 ⁹	升／每輛乙醇汽油汽車	1,923.59	2,679.29
柴油消耗總量	升	8,171.27	9,040.78
柴油消耗密度 ⁹	升／每輛柴油汽車	8,171.27	9,040.78
天然氣消耗總量 ¹⁰	立方米	1,653,372.48	1,708,524.03
天然氣消耗密度	立方米／萬港元收入	2.60	1.99
外購熱力消耗總量 ¹¹	吉焦	11,051.50	844
外購熱力消耗密度	吉焦／萬港元收入	0.017	0.0010
煤氣消耗總量 ¹²	立方米	545.28	522,662
煤氣消耗密度	立方米／萬港元收入	0.00086	0.61

⁷ 為提高數據可比性，本集團已調整2019年的環境數據，2019年的環境數據以本報告為準。

⁸ 直接能源單位轉換的計算方法及相關轉換因子乃參考《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》和《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》。

⁹ 本集團的汽油、乙醇汽油和柴油消耗源自汽車燃料消耗，因此該等燃料消耗密度以汽油、乙醇汽油和柴油汽車數量分別計算。

¹⁰ 本集團的天然氣使用主要用於煮食和供暖。2020年的天然氣用量比2019年下降乃由於疫情關係，本集團安排員工在家辦公或輪崗上班，因此煮食需求下降，導致煮食天然氣用量減少。

¹¹ 相比2019年，本報告期內的環境數據範圍新增了一家供有供暖的項目公司，因此2020年的外購熱力消耗用量比2019年上升。

¹² 於本報告期內，本集團旗下其中一家項目公司完成設備改造，從煤氣轉為使用天然氣，因此相比2019年減少了煤氣消耗量。另有一家項目公司新增使用煤氣煮食。

	單位	2020年	2019年
間接能源			
電力消耗量	千瓦時	44,851,941.29	59,459,597.80
電力消耗密度	千瓦時／萬港元收入	70.56	85.21
水資源			
水資源消耗量 ¹³	噸	406,531.28	943,880.18
水資源消耗密度	噸／萬港元收入	0.64	1.35

污染物及溫室氣體排放量

	單位	2020年	2019年
空氣污染物排放(汽車)¹⁴			
CO排放量	千克	856.42	1,142.17
NOx排放量	千克	325.59	376.02
SOx排放量	千克	2.21	2.64
PM2.5排放量	千克	14.85	17.48
PM10排放量	千克	16.32	19.22
空氣污染物排放(煮食)¹⁵			
NOx排放量	千克	2,511.88	—
SO2排放量	千克	100.48	—
PM排放量	千克	0.25	—

¹³ 本集團的部份項目於本報告期內建成及交付，因此相比2019年減少了建築施工用水量。除此以外，本集團運營的酒店於疫情期間暫定營業，進一步減少了用水量。

¹⁴ 汽車燃料使用排放的計算方法及相關排放係數乃參考《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》。

¹⁵ 2020年新增披露煮食燃料使用的空氣污染物排放，其計算方法及相關排放係數乃參考《第一次全國污染源普查城鎮生活源產排污係數手冊》。

環境、社會與管治報告

	單位	2020年	2019年
溫室氣體排放¹⁶			
總排放			
總溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	33,649.11	46,268.31
總溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／ 萬港元收入	0.05	0.05
範圍一¹⁷			
範圍一總溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	5,069.27	5,300.40
範圍一總溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／ 萬港元收入	0.0080	0.01
汽油、乙醇汽油和柴油排放	噸二氧化碳當量	327.19	390.54
製冷劑排放	噸二氧化碳當量	1,193.94	875.30
天然氣使用排放	噸二氧化碳	3,574.81	3,694.05
煤氣使用排放	噸二氧化碳	0.38	365.72
擁有樹木的溫室氣體抵消量	噸二氧化碳當量	-27.05	-25.21
範圍二¹⁸			
範圍二總溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	28,579.83	40,967.91
範圍二總溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／ 萬港元收入	0.05	0.05
電力使用排放	噸二氧化碳	27,364.17	40,875.07
外購熱力使用排放	噸二氧化碳	1,215.67	115.40

¹⁶ 本報告期的溫室氣體排放量與能源使用量有直接關係，相比2019年的數據變動原因請參閱資源消耗量表格上的備註。

¹⁷ 溫室氣體排放(範圍一)的計算範圍包括煮食和汽車的燃料使用，製冷劑的使用以及樹木的減排量。煮食燃料使用排放的計算方法及相關排放係數計算乃參考《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》；汽車燃料使用排放的計算方法及相關排放係數計算乃參考《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》和《Greenhouse Gas Inventory Guidance — Direct Emissions from Mobile Combustion Sources》；製冷劑使用排放的計算方法及相關排放係數計算乃參考《Fifth Assessment Report》；樹木減排的計算方法及相關減排係數乃參考《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》。

¹⁸ 溫室氣體排放(範圍二)的計算範圍包括電力和外購熱力使用。2020年和2019年電力使用排放的計算方法及相關排放係數乃分別參考2015年全國電網平均排放因子和《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》；外購熱力使用排放的計算方法及相關排放係數計算乃參考《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》。

固體廢棄物產生及回收量

	單位	2020年	2019年
無害廢棄物產生量			
總無害廢棄物產生量	噸	1,761.86	5,907.93
總無害廢棄物產生密度	噸／萬港元收入	0.0028	0.01
生活垃圾¹⁹			
產生量	噸	1,435.30	4,127.52
紙²⁰			
產生量	噸	67.69	16.36
回收量	噸	64.16	13.94
塑料			
產生量	噸	8.78	4.81
回收量	噸	8.70	4.73
金屬			
產生量	噸	8.65	3.10
回收量	噸	8.65	3.10
廚餘垃圾¹⁹			
產生量	噸	241.43	1,756.13
回收量	噸	222.59	1,187.97
有害廢棄物產生量			
廢熒光燈管			
產生量	個	1,803.00	9,165.00
回收量	個	1,168.00	6,142.00
產生密度	個／萬港元收入	0.0028	0.013
廢電池			
產生量	個	1,875.00	5,832.00
廢舊電池回收量	個	1,455.00	4,157.00
廢舊電池產生密度	個／萬港元收入	0.0029	0.0084
廢墨盒			
產生量	個	586.00	961.00
回收量	個	181.00	509.00
產生密度	個／萬港元收入	0.00092	0.0014

¹⁹ 由於疫情關係，本集團於本報告期內安排員工在家辦公或輪崗上班，因此生活垃圾和廚餘垃圾產生量比2019年下降。除此之外，本集團的項目公司於本報告期內開展光盤行動，進一步減少廚餘垃圾量。

²⁰ 於本報告期內，本集團的項目公司對租戶重點宣傳垃圾分類要求，並由項目公司統一回收租戶的可回收物，因此，本報告期的紙、塑料和金屬產生量和回收量比2019年上升。

環境、社會與管治報告

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

A. 環境			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
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) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	6堅持綠色發展
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據	6.4數說環境績效
	A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	6.4數說環境績效
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	6.4數說環境績效
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	6.4數說環境績效
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	6.2貫徹綠色施工 6.3推行綠色運營
	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	6.2貫徹綠色施工 6.3推行綠色運營

A. 環境			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
層面A2：資源使用			
一般披露		有效使用資源的政策	6堅持綠色發展
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	6.4數說環境績效
	A2.2	總耗水量及密度	6.4數說環境績效
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	6.2貫徹綠色施工 6.3推行綠色運營
	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	6.2貫徹綠色施工 6.3推行綠色運營
	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	* 本集團的業務性質並不涉及包裝材料的消耗
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	6堅持綠色發展
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	6堅持綠色發展

環境、社會與管治報告

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
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	4.1保障僱傭雙方 4.2重視員工福祉
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	4.1保障僱傭雙方
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	4.1保障僱傭雙方
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	4.4守護員工健康
建議披露	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	4.4守護員工健康
	B2.2	因工傷損失工作日數	4.4守護員工健康
	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	4.4守護員工健康
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	4.3促進員工成長
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	4.3促進員工成長
	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	4.3促進員工成長

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
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	4.1保障僱傭雙方
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	4.1保障僱傭雙方
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	* 於本報告期內，本集團並沒有發現違規情況
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	5.1完善採購管理
建議披露	B5.1	按地區劃分的供應商數目	5.1完善採購管理
	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	5.1完善採購管理
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	3踐行工匠精神 * 本集團的業務性質並不涉及產品及服務的標籤

環境、社會與管治報告

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標	描述		披露章節或解釋
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	3.1優質工程管理
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	3.2卓越運營服務
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	5.2恪守商業道德
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	3.1優質工程管理 3.2卓越運營服務 * 本集團的業務性質並不涉及產品回收程序
	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	3.3維護客戶權益

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
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	5.2恪守商業道德
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	5.2恪守商業道德
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	5.2恪守商業道德
層面B8：社區投資			
一般披露		有關以社區參與來了解運營所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	5.3關注社區需要
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)	5.3關注社區需要
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	5.3關注社區需要

董事及高級管理層簡介



黃海平先生
主席、執行董事兼
提名委員會主席



唐鈞先生
總裁、執行董事
兼投資評證委員會成員



樓軍先生
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



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



李家暉先生
獨立非執行董事兼
審核委員會主席



喬志剛先生
獨立非執行董事兼
投資評證委員會
成員

執行董事

黃海平先生，主席、執行董事兼提名委員會主席

黃先生，54歲，於二零二零年五月十八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。

彼畢業於上海教育學院政教專業(本科)，獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。彼為上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」，本公司控股股東)董事兼副總裁及上海實業東灘投資開發(集團)有限公司董事長。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任、黃浦區半淞園路街道辦事處主任、黃浦區房屋土地管理局局長、黃浦區發改委聯合籌備組組長、黃浦區住房保障和房屋管理局局長、上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及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，以及穎年投資有限公司、銀冠投資控股有限公司及Phoenix Real Properties Limited(本公司附屬公司)之董事。

唐鈞先生，總裁、執行董事兼投資評證委員會成員

唐先生，53歲，於二零二一年一月十五日獲委任為本公司總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。

彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任上海實業控股有限公司執行董事、上實集團審計部總經理及計劃財務部副總經理、上海實業發展股份有限公司董事兼總裁及副總裁兼財務總監以及上海市審計局外資運用審計處副處長。彼在審計和財金實務方面積逾20年工作經驗。

樓軍先生，執行董事

樓先生，49歲，於二零一七年六月三十日獲委任為本公司執行董事。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。彼現任為上實集團董事、副總裁及董事會辦公室總經理。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

叶維琪先生，執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員

叶先生，57歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁兼薪酬委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位，並於二零零八年獲美國亞利桑那州立大學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。彼亦曾任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，48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，76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。彼為本公司之薪酬委員主席及審核委員會成員。彼於二零一五年八月三日獲委任為本公司之提名委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及全資股東。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，彼一直擔任加拿大商會駐港總監。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章，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***香港上市公司*

- 利福國際集團有限公司 非執行董事
(股份代號：1212)
- 新世界發展有限公司 副主席兼非執行董事
(股份代號：17)

董事及高級管理層簡介

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，60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。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼於地產業擁有逾六年經驗。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***香港上市公司*

- 同方泰德國際科技有限公司 (股份代號：1206) 獨立非執行董事、薪酬委員會及風險管理委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
- 利民實業有限公司 (股份代號：229) 獨立非執行董事、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會成員

上市公司**角色**

- 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、薪酬委員會以及投資、戰略及發展委員會成員
- 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
- 天福(開曼)控股有限公司 (股份代號：6868) 獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
- 中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

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色
<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
<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"> 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"> 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

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，66歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席。彼任職信永中和(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十四年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 中港照相器材集團有限公司 (股份代號：1123) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 四海國際集團有限公司 (股份代號：120) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 中國航空工業國際控股(香港)有限公司 (股份代號：232) 	獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員

上市公司	角色
<ul style="list-style-type: none"> 招商局港口控股有限公司 (股份代號：144) 	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 位元堂藥業控股有限公司 (股份代號：897) 	獨立非執行董事及審核委員會主席
<ul style="list-style-type: none"> 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

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，53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。彼為上海復旦大學電腦學士、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、豆朋教育科技教育(上海)有限公司董事、上海銀沛資料管理有限公司董事、上海學伴軟體有限公司監事、上海融揚生物技術有限公司董事及上海撿福智能科技有限公司董事。

喬先生曾任上海復旦金仕達電腦有限公司董事長、上海樹維資訊科技有限公司董事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。

董事及高級管理層簡介

高級管理層



• 李濱先生 •
副總裁

李先生，47歲，為本公司副總裁。彼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。李先生曾任上海徐家匯商城（集團）有限公司秘書信息科科長兼獨立董事、徐匯區委辦公室秘書科科長以及上海城開監事。

周女士，53歲，為本公司副總裁，彼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。彼曾為上海証大房地產有限公司（股份代號：755）之執行董事，周女士於中國房地產業擁有逾二十三年經驗。彼現時亦為上海城開董事兼副總裁。



• 周燕女士 •
副總裁



• 楊勇先生 •
副總裁

楊先生，49歲，為本公司副總裁。楊先生持有同濟大學經濟與管理學院管理科學與工程專業之管理學碩士學位。彼曾任上海國際集團投資發展有限公司副總經理。自二零一五年十二月起為上海上投資產經營有限公司副總裁。

何先生，40歲，為本公司副總裁。何先生持有上海復旦大學經濟學學士學位。彼曾任本公司及上海城開總裁助理。彼自二零一三年二月起為上海莘天置業有限公司總經理。何先生現時亦為上海城開副總裁。



• 何彬先生 •
副總裁



• 陳建柱先生 •
公司秘書

陳先生，51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二零二零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46、20及21。

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18頁「管理層討論及分析」一節。

業績及分派

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第114至115頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零二一年五月二十八日(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二零二零年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.9港仙及現金特別股息每股2.4港仙(截至二零一九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)，惟須待股東在二零二一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二零二一年六月二十四日(星期四)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

出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格

二零二一年股東週年大會擬訂於二零二一年五月二十四日(星期一)舉行。為釐定有權出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月十八日(星期二)至二零二一年五月二十四日(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。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月十七日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港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，本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)至二零二一年六月一日(星期二)(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(須待股東在二零二一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二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港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二零二零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。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零二零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224頁。

股本

本公司股本於截至二零二零年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

具控股股東特定履行契諾的貸款協議

誠如本公司日期為二零一九年一月三十一日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)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，本公司控股及主要股東上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)及上實控股之控股股東上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)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(「**該定期貸款融通**」)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(「**所需契諾**」)。倘違反所需契諾，將構成貸款協議項下之違約。

誠如本公司日期為二零二零年六月十七日就該定期貸款融通再融資而刊發之公告所披露，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2,400,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議。該貸款協議規定須作出所需契諾。倘違反所需契諾，將構成貸款協議項下之違約。

誠如本公司日期為二零二零年十一月四日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立融通函，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。融通函規定須作出持股及管理契諾。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。

於二零二零年十二月三十一日，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43.93%及62.98%。除上文披露外，本公司無須根據上市規則第13.18條就其他事項作出披露。

重大出售

本公司之重大出售事項之詳情載於綜合財務報表附註36。

儲備

本公司與本集團於截至二零二零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

本公司於二零二零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)，本公司於二零二零年十二月三十一日有股份溢價賬8,909,949,000港元(於二零一九年十二月三十一日：9,509,949,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零二零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

黃海平(主席)(於二零二零年五月十八日獲委任)

唐鈞(總裁)(於二零二一年一月十五日獲委任)

曾明(於二零二零年五月十八日辭任)

周雄(於二零二一年一月十五日辭任)

樓軍

費佐祥(於二零二零年五月十八日辭任)

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

根據本公司之公司細則第86(2)條細則，唐鈞先生將任職董事至彼獲委任後之首屆股東大會。於二零二一年股東週年大會上將提呈普通決議案，以尋求股東批准建議選任唐鈞先生為執行董事。

根據本公司之公司細則第87條細則，叶維琪先生、范仁達先生及李家暉先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。於二零二一年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以重選叶維琪先生為執行董事以及范仁達先生及李家暉先生為獨立非執行董事。

董事會報告

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團在一年內不可在不作賠償（法定賠償除外）的情況下而終止之服務合約。全體董事與本公司已簽訂服務合約，全部任期為三年。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註45所披露者外，於二零二零年十二月三十一日或截至二零二零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

截至二零二零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) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度或截至二零二零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) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度或截至二零二零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88至第94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45(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零二零年十二月三十一日，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

根據股東於二零二零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。

根據購股權計劃於二零二零年九月授出之購股權已於二零二零年九月二十四日失效。於二零二零年十二月三十一日，未行使之購股權為0份。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零二零年				
				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 ²	十二月 三十一日 尚未行使
董事								
叶維琪	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	6,000,000	0
黃非 ³	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	6,000,000	0
鍾濤	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	—	—	6,000,000	0
杜惠愷，太平紳士	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	1,000,000	0
范仁達	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	1,000,000	0
李家輝	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	—	—	1,000,000	0
高級管理層及僱員	二零二零年 九月二十四日	2.98	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,750,000	—	—	6,750,000	0
合計				27,750,000	—	—	27,750,000	0

附註：

- 根據購股權計劃於二零二零年九月授出的購股權可於二零二零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：
 - 二零二零年九月二十四日至二零二一年九月二十三日（最多可行使獲授購股權之40%）
 - 二零二一年九月二十四日至二零二二年九月二十三日（最多可行使獲授購股權之70%）
 - 二零二二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日（可悉數行使獲授購股權）
- 根據購股權計劃於二零二零年九月授出之購股權已於二零二零年九月二十四日失效。
- 黃非女士（「黃女士」）自二零一九年九月一日起退任本公司執行董事及副總裁，而黃女士獲授予之購股權已於二零二零年三月失效。

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(「**新購股權計劃通函**」)。除文義另有所指外，新購股權計劃通函所界定之詞彙與本年報所使用者具有相同涵義。誠如新購股權計劃通函所披露，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新購股權計劃通函。

自採納日期起至二零二零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，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零二零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。

截至二零二零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二零二零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二零二零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20及45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20及45披露)詳情載列以下。

(i) 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建設開發與上實融資租賃、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，上實城開上海建設開發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。

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。上實融資租賃之大部分業務為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。該等客戶之信貸評級大部分均達到AA級或以上。上實融資租賃亦為個人客戶提供汽車融資服務。

董事會報告

董事會認為，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。

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及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函。

(ii) 有關建議合組合營企業藉以在中國上海市開發醫療美容機構之關連交易

於二零二零年十月三十日，本公司之全資附屬公司上實城開上海大健康管理擬參與合組合營企業，據此，合營企業將於中國上海市開發及經營醫療美容機構（「該項目」）。合營企業合夥人將委聘上海第九人民醫院向合營企業提供有關醫院管理及醫療事務之技術管理諮詢支援服務（「管理服務」）。合營企業合夥人（包括上實城開上海大健康管理）就此於二零二零年十月三十日與上海第九人民醫院訂立管理協議。為進行該項目，合營企業合夥人將成立合營企業並採納合營企業章程細則為其憲章文件。在合營企業成立時，合營企業將由上海凌風醫療、上海華氏及上實城開上海大健康管理分別擁有51%、30%及19%。上實城開上海大健康管理對合營企業行使重大影響力。

上海凌風醫療為上實集團（按上市規則定義為本公司控股股東）之全資附屬公司，上海華氏為上海醫藥（集團）之全資附屬公司，而上海醫藥（集團）為上實集團之附屬公司。因此，上海凌風醫療及上海華氏各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

本集團認為，合組合營企業在上海市開發及經營醫療美容機構，可為本集團締造良機進軍大健康產業，把握長遠戰略發展機遇。上海第九人民醫院為中國具有市場領導地位之三級甲等公立醫院，在醫療領域具備全國頂尖之綜合實力。通過委聘上海第九人民醫院提供管理服務，本集團便可利用上海第九人民醫院之豐富經驗及知識獲益。長遠而言，本公司相信，大健康產業之戰略發展將可進一步拓展本集團之收入來源，而進軍此新業態產業亦有助提高股東回報。

有關該項目之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十月三十日之公告。

(iii) 有關為上海醫藥股份提供項目管理服務之關連交易

於二零二零年十一月五日，在上海醫藥股份委任之一家競標代理完成舉行招標程序後，本公司之全資附屬公司上實城開上海建設管理與上海醫藥股份訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設管理同意就位於上海浦西桃浦地區、總地盤面積約51,348.62平方米之上海醫藥物流中心綏德路二期項目，向上海醫藥股份提供項目管理服務，管理費總額為人民幣10,000,000元。

上海醫藥股份為上實集團(按上市規則定義為本公司控股股東)之附屬公司。因此，上海醫藥股份為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

董事會相信，訂立項目管理服務協議後，本集團將可發揮其在中國開發物業之專長及經驗，從而擴大盈利基礎。

有關為上海醫藥股份提供項目管理服務之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十一月五日之公告。

上實城開上海建設管理於截至二零二零年十二月三十一日止年度已開始提供有關服務。

(iv) 有關為上海上藥生物醫藥提供項目管理服務之關連交易

於二零二零年十一月十九日，在上海上藥生物醫藥委任之一家競標代理完成舉行招標程序後，本公司之全資附屬公司上實城開上海建設管理與上海上藥生物醫藥訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設管理同意就位於上海市浦東新區張江路92號、總建築面積約126,253平方米之上藥生物醫藥產業基地建設項目(一期)，向上海上藥生物醫藥提供項目管理服務，管理費總額為人民幣20,000,000元。

上海上藥生物醫藥為上海醫藥(集團)之全資附屬公司，而上海醫藥(集團)則為上海上實之非全資附屬公司。上實集團(按上市規則定義為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表。因此，上海上藥生物醫藥為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

董事會相信，訂立項目管理服務協議後，本集團將可發揮其在中國開發物業之專長及經驗，從而擴大盈利基礎。

有關為上海上藥生物醫藥提供項目管理服務之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十九日之公告。

上實城開上海建設管理於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未開始提供有關服務。

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

於二零二零年十二月三十一日，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	2,111,229,080(L) ^{1,2,3}	43.93%
上實集團	由受控制法團持有	3,026,863,977(L) ^{1,2,3,4}	62.98%

附註：

- L指好倉。
- 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080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2,111,229,080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(香港)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915,634,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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二零二零年十二月三十一日止年度總收入約3.1%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度總收入約0.7%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度總購貨額約47.9%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度總購貨額約25.7%。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零二零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二零二一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) 周雄先生辭任本公司董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二一年一月十五日起生效；及

董事會報告

(b) 唐鈞先生獲委任為本公司總裁、執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二一年一月十五日起生效。

捐款

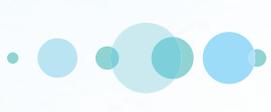
截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣1,313,000元（相當於約1,476,000港元）。

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
主席
黃海平

香港，二零二一年三月二十九日



財務 報表



獨立核數師報告

Deloitte.

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114至223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,此財務報表包括於二零二零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 貴集團於二零二零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，貴集團於二零二零年十二月三十一日投資物業的公平值約為17,825,877,000港元，且公平值虧損約156,824,000港元於年內的綜合損益及其他全面收入報表中確認。

貴集團投資物業於二零二零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25所披露，貴集團於二零二零年十二月三十一日擁有持作出售物業約7,381,047,000港元，其中金額約2,265,540,000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。相關持作出售物業於年內之綜合損益及其他全面收入報表確認減值虧損約88,731,000港元。

貴集團管理層參考估值師編製的估值報告（「估值報告」）釐定於二零二零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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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

二零二一年三月二十九日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5		
貨品及服務		5,694,014	7,833,886
租賃		662,718	750,020
總收入		6,356,732	8,583,906
銷售成本		(4,159,355)	(4,907,514)
毛利		2,197,377	3,676,392
其他收入	7	181,413	192,252
其他開支、收益及虧損淨額	8	29,680	(16,095)
投資物業公平值(虧損)收益淨額	16	(156,824)	210,191
分銷及銷售開支		(255,593)	(254,730)
一般及行政開支		(413,694)	(341,464)
出售一間附屬公司收益	36	637,666	—
融資成本	9	(702,595)	(728,561)
應佔聯營公司業績	20	338,967	7,146
除稅前溢利		1,856,397	2,745,131
所得稅	10	(1,115,433)	(1,525,433)
年內溢利	11	740,964	1,219,698
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		1,493,960	(355,064)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之 公平值(虧損)收益(扣除稅項)		(19,679)	5,687
重估物業之公平值虧損(扣除稅項)		—	(13,813)
年內其他全面收入(開支)		1,474,281	(363,190)
年內全面收入總額		2,215,245	856,508

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利以下人士應佔：			
本公司擁有人		521,765	600,292
非控股權益		219,199	619,406
		740,964	1,219,698
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		1,345,529	391,032
非控股權益		869,716	465,476
		2,215,245	856,508
每股盈利			
基本(港仙)	15	10.86	12.48
攤薄(港仙)	15	10.86	12.48

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	17,825,877	14,803,258
物業、廠房及設備	17	2,286,082	2,105,869
使用權資產	18	232,024	246,768
無形資產	19	60,584	57,047
於聯營公司之權益	20	1,687,818	1,241,434
於合營企業之權益	21	2,506,533	615,213
應收一間關連公司款項	30	154,713	—
按公平值計入其他全面收入之股本工具	22	134,224	160,208
已抵押銀行存款	23	8,704	176,749
其他應收款項、預付款項及按金	26	1,795,501	735,302
遞延稅項資產	34	252,246	394,706
		26,944,306	20,536,554
流動資產			
存貨	24	2,242	2,497
待售發展中物業及持作出售物業	25	29,238,947	28,952,836
貿易及其他應收款項	26	1,414,021	674,933
應收關連公司款項	30	12	336,499
預付所得稅及土地增值稅		214,871	320,841
按公平值計入損益之財務資產	27	3,464	3,342
受限制及已抵押銀行存款	23	57,392	504,740
銀行結餘及現金	28	9,550,663	9,111,782
		40,481,612	39,907,470
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	6,745,691	5,900,740
應付關連公司款項	30	528,337	689,723
自出售物業收取之預售所得款項	31	11,351,177	6,004,601
銀行及其他借款	32	3,668,189	5,426,344
租賃負債	33	64,811	67,385
應付所得稅及土地增值稅		2,089,637	2,840,367
應付股息		16,234	14,169
應付非控股股東股息		—	284,081
		24,464,076	21,227,410
流動資產淨值		16,017,536	18,680,060
總資產減流動負債		42,961,842	39,216,614

綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
遞延收益	29	20,176	4,853
應付關連公司款項	30	—	285,508
銀行及其他借款	32	14,079,077	11,285,958
租賃負債	33	110,738	161,201
遞延稅項負債	34	3,238,389	3,697,468
		17,448,380	15,434,988
		25,513,462	23,781,626
資本及儲備			
股本	35	192,253	192,253
儲備		14,174,078	13,057,300
本公司擁有人應佔權益		14,366,331	13,249,553
非控股權益		11,147,131	10,532,073
		25,513,462	23,781,626

載於第114頁至223頁之綜合財務報表已於二零二一年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃海平
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零二零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	以股份為基		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		匯兌儲備 千港元	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	
			實繳盈餘 千港元 (附註(i))	確付款儲備 千港元					合併儲備 千港元 (附註(iii))	其他儲備 千港元 (附註(iv))						
於二零一九年一月一日	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30(i)(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,226	27,226	
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(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35)	(186)	(4,718)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,904)	(4,904)	
購回及註銷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	13,249,553	10,532,073	23,781,626	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	621,765	621,765	219,199	740,964	
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	835,375	—	835,375	658,585	1,493,960	
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)	—	—	—	—	—	—	(11,611)	—	—	—	—	—	(11,611)	(8,068)	(19,679)	
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	—	(11,611)	—	—	—	835,375	621,765	1,345,529	869,716	2,215,245	
轉撥至可供分派儲備(附註(v))	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
收購一間附屬公司額外權益(附註(iv))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,566)	—	—	(30,566)	(76,486)	(107,052)	
出售一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(92,577)	(92,577)	
出售附屬公司後轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,134)	14,134	—	—	—	
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(197,059)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(197,059)	—	(197,059)	
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(309,252)	(309,252)	
購股權失效(附註37)	—	—	—	(31,892)	—	—	—	—	—	—	—	31,892	—	—	—	
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	252,001	—	—	—	(252,001)	—	—	—	
非控股股東注資而股權不變	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	224,770	224,770	
附屬公司清盤後解除	—	—	—	—	—	—	—	(2,714)	—	—	—	1,588	(1,126)	(1,113)	(2,239)	
於二零二零年十二月三十一日	192,253	8,909,949	472,027	—	52,526	(13,813)	27,790	904,577	2,159,430	(77,883)	722,894	1,016,581	14,366,331	11,147,131	25,513,462	

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，使上海實業城市開發集團有限公司(「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，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)為收購本公司最終控股公司上海實業(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海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」，為非控股股東)於二零一一年四月對本公司附屬公司上海城開(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) 其他儲備指本公司擁有人在收購本公司非全資附屬公司之額外權益時出資之溢價，包括(i)在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，向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益；及(ii)向非控股股東收購瀋陽向明長益置業有限公司(「瀋陽向明」)餘下20%權益。該等收購並無改變本集團對該等實體之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價與本集團收購非控股股東所持資產淨值所佔之公平值兩者之差額，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
- (v) 根據二零二零年五月十八日通過之特別決議案，本公司將股份溢價賬內600,000,000港元之金額轉撥至實繳盈餘賬，令本公司之可供分派儲備增加，以對其股東作出分派。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	1,856,397	2,745,131
經以下調整：		
投資物業公平值虧損(收益)淨額	156,824	(210,191)
物業、廠房及設備折舊	139,936	138,460
使用權資產折舊	36,137	40,603
出售物業、廠房及設備收益	(543)	(788)
融資成本	702,595	728,561
利息收入	(117,205)	(155,657)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	(1,113)	(19,049)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	81	(596)
出售一間附屬公司收益	(637,666)	—
持作出售物業確認之減值虧損	88,731	—
應佔聯營公司業績	(338,967)	(7,146)
未變現匯兌(收益)虧損	(69,463)	5,973
營運資金變動前之經營現金流量	1,815,744	3,265,301
存貨、待售發展中物業及持作出售物業增加	(854,877)	(70,350)
貿易及其他應收款項增加	(253,512)	(207,666)
貿易及其他應付款項增加	668,183	654,386
應付關連公司款項增加	839	4,464
自出售物業收取之預售所得款項增加(減少)	4,707,888	(423,047)
就一幅土地拍賣已支付之保證金	(534,569)	—
經營所得現金	5,549,696	3,223,088
已付所得稅	(2,301,131)	(2,004,693)
經營活動所得現金淨額	3,248,565	1,218,395

綜合現金流量表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動			
出售一間附屬公司所得款項淨額	36	603,426	—
收購土地付款		(511,813)	(600,254)
購買物業、廠房及設備		(13,914)	(155,147)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,531	33,189
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		7,741	14,066
投資物業已付開發成本		(174,506)	(53,341)
於合營企業之投資		(1,753,203)	—
於一間聯營公司之投資		(16,928)	—
受限制及已抵押銀行存款減少(增加)		621,068	(591,520)
墊款予關連公司		(154,724)	(341,270)
關連公司還款		338,088	310,087
收購一間聯營公司已付按金		(484,607)	—
應收貸款還款		8,991	11,344
已收按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息		1,113	19,049
已收一間聯營公司股息	20	5,507	4,169
已收利息		117,205	155,657
投資活動所用現金淨額		(1,405,025)	(1,193,971)
融資活動			
新造銀行及其他借款所得款項		10,717,744	6,042,057
償還銀行及其他借款		(10,563,966)	(4,372,992)
償還租賃負債		(64,896)	(69,447)
關連公司墊款		305,242	343,074
還款予關連公司		(526,297)	(237,954)
購回普通股之付款		—	(4,904)
購回及註銷普通股應佔交易成本		—	(17)
非控股股東注資		224,770	—
發行墊付債券及中期票據應佔交易成本		(8,630)	(11,665)
已付非控股股東股息		(594,673)	(138,886)
已付股息		(194,994)	(195,188)
收購一間附屬公司之額外權益付款		(107,052)	—
削減一間附屬公司股本後分派予非控股股東		—	(18,911)
一間附屬公司清盤後分派		(2,239)	—
已付利息		(1,135,063)	(1,179,493)
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,950,054)	155,674

綜合現金流量表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(106,514)	180,098
於年初之現金及現金等價物	9,111,782	9,127,828
外幣匯率變動之影響	545,395	(196,144)
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	9,550,663	9,111,782

綜合財務報表附註

截至二零二零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，有別於本公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本
香港財務報告準則第3號之修訂本
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

重要性之定義
業務之定義
利率基準改革

除下述者外，本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

綜合財務報表附註

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續) 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

應用香港財務報告準則第3號之修訂本「業務之定義」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本釐清，雖然業務通常會有產出，但對整合之活動及資產組別而言，產出並非合資格成為業務之必要條件。若要被視為業務，被收購之活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻之投入及實質進程。

該等修訂本移除對市場參與者能否取代任何欠缺之投入或進程並持續製造產出之評估。該等修訂本亦引入額外指引，以助判斷是否已收購某項實質進程。

此外，該等修訂本引入選擇性集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。在選擇性集中度測試下，若被收購之總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或類似資產組別，該被收購之活動及資產組別則不屬於業務。受評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。是否選擇應用選擇性集中度測試，乃按個別交易而定。

該等修訂本對綜合財務報表並無影響，但若本集團進行任何收購，則可能會影響未來期間。

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	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段 ⁵
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號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 之相關修訂本(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 — 擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	繁苛合約 — 履行合約成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(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)

除下述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。

香港財務報告準則第16號之修訂本「2019冠狀病毒病相關租金寬減」

該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度報告期間生效。

該修訂本新引入可行的權宜之計，讓承租人選擇不評估2019冠狀病毒病相關租金寬減是否屬於租賃修訂。該可行的權宜之計只適用於直接由2019冠狀病毒病產生之租金寬減，並須符合以下所有條件：

- 由租賃付款變動產生之經修訂租賃代價，與緊接有關變動前之租賃代價大致相同或低於緊接有關變動前之租賃代價；
- 任何租賃付款削減僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質改動。

承租人應用可行的權宜之計，對租金寬減造成之租賃付款變動入賬，方式與倘有關變動並非租賃修訂則會應用香港財務報告準則第16號「租賃」將有關變動入賬相同。寬免或豁免租賃付款，乃入賬作為浮動租賃付款。相關租賃負債會予以調整，以反映所寬免或豁免之金額，而在有關事件發生期間亦會在損益內確認相應調整。本集團自二零二零年六月一日起至報告期末止並未收取任何2019冠狀病毒病相關租金寬減。本集團管理層認為，截至二零二零年十二月三十一日，無法估計應用此修訂本對本集團產生之影響。

香港財務報告準則第3號之修訂本「對概念框架之提述」

該等修訂本：

- 更新香港財務報告準則第3號「業務合併」內之一項提述，釐清其意指二零一八年六月頒佈之「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，而非「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月頒佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 加入一項規定，對屬於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內之交易及其他事件，收購方會應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，從而識別其於業務合併中承擔之負債；及
- 加入一項陳述，表明收購方不會確認在業務合併中收購之或然資產。

本集團將對收購日期在二零二二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，按未來基準應用該等修訂本。

綜合財務報表附註

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革 — 第二階段」，乃關乎應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之財務資產、財務負債及租賃負債之改動、具體對沖會計要求及披露要求，以配合有關改動及對沖會計之修訂。

- **財務資產、財務負債及租賃負債之改動。**該等修訂本對改革所需作出之改動(因利率基準改革直接導致並按經濟上等同之基準作出之改動)，引入可行的權宜之計。該等改動乃透過更新實際利率之方式入賬，其他所有改動則採用現行之香港財務報告準則要求入賬。該等修訂本建議應用香港財務報告準則第16號，對承租人之會計處理採用類似可行的權宜之計；
- **對沖會計要求。**根據該等修訂本，對沖會計不會純粹因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予修訂，以反映對沖項目、對沖工具及對沖風險之改動。修訂後之對沖關係應符合應用對沖會計之所有資格條件，當中包括效能要求；及
- **披露。**該等修訂本要求作出披露，以讓使用者了解利率基準改革之性質及本集團承受之風險程度、實體管理有關風險之方式、實體由銀行同業拆息轉為其他基準利率之進度，以及實體管理此項轉變之方式。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有多筆以香港銀行同業拆息計息之銀行及其他借款可能須進行利率基準改革。本集團預期，倘於應用該等修訂本時，該等貸款之利率基準因改革而出現變動，所錄得之收益或虧損亦不會重大。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

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。為編製綜合財務報表，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為重要。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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)**3.1 綜合財務報表之編製基準(續)**

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

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

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

主要會計政策載列如下。

3.2 主要會計政策**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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

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

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

本集團於現有附屬公司之權益變動

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

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

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。

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起，本集團可逐項交易選擇應用選擇性集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。若被收購之總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或類似可識別資產組別，即合乎集中度測試。受評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。若合乎集中度測試，活動及資產組別即判斷為並非業務，無需再作進一步評估。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

資產收購

當本集團收購不構成業務之資產及負債組別時，會先按各自之公平值將購買價格分配至其後按公平值模型計量之投資物業及財務資產或財務負債，以識別及確認個別可識別之已收購資產及已承擔負債，然後按其他可識別資產及負債於購買日期之相對公平值，將購買價格餘額分配至其他可識別資產及負債。此交易不會產生商譽或議價收購收益。

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。

除若干豁免確認之情況外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合「財務報表編製及呈列框架」(由二零一零年十月頒佈之「財務報告概念框架」取代)內之資產及負債定義。

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
- 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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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

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

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。

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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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。

來自客戶合約之收入

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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。

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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃之定義

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

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)。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(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。

取決於指數或利率之經營租賃之浮動租賃付款將予估算並計入租賃付款總額，於租期內以直線法確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款則於產生時確認為收入。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃分類及計量(續)

倘租賃合約載有特定條款規定，一旦相關資產(或其任何部分)受本集團控制以外之不利事件影響，致令相關資產不適合或無法使用，則可削減或暫停繳付租金，由該特定條款產生之相關租金削減或暫停繳付會入賬作為原有租賃之一部分，而非入賬作為租賃修訂。該項租金削減或暫停繳付會在觸發該等付款發生之期間內，於損益確認。

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。

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。

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。

租賃修訂

並非原有條款及條件一部分之租賃合約代價變動，乃入賬作為租賃修訂，包括透過租金寬免或豁免提供之租賃優惠。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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。

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」，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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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。

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貨所需成本。

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

存貨(續)

待售發展中物業及持作出售物業(續)

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「來自客戶合約之收入」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。

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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)

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)。

(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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)

(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。

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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)

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，在此情況下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。

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日，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)

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日，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) 發行人或借款人之重大財務困難；

(b) 違反合約，如欠付或逾期事件；

(c) 借款人之貸款人基於與借款人財務困難有關之經濟或合約理由，向借款人授出貸款人在其他情況下不會考慮之特許；

(d) 借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。

(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。

綜合財務報表附註

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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)

(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，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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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約權利屆滿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

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

財務負債包括若干貿易及其他應付款項、應付關連公司款項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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)**3.2 主要會計政策(續)****財務工具(續)****財務負債及股本(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。

以股份為基礎之付款**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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 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收入相關政府補助，乃在應收期間於損益內確認。該等補助會在「其他收入」下呈列。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

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。

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報貨幣(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)。

綜合財務報表附註

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。

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,並斷定本集團之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。於二零二零年十二月三十一日,該等投資物業賬面值為約10,681,647,000港元(二零一九年:9,339,321,000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。於二零二零年十二月三十一日,該等投資物業賬面值為約7,144,230,000港元(二零一九年:5,463,937,000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34。

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。

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)

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。於二零二零年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為約7,381,047,000港元(二零一九年：6,633,624,000港元)，其中約2,265,540,000港元(二零一九年：1,859,299,000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25。截至二零二零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於損益確認減值虧損約 88,731,000港元。

投資物業之公平值估計

投資物業按照與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師(「估值師」)進行之估值，按公平值列賬。釐定公平值涉及對市況之若干假設(載於附註16)。

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。

綜合財務報表附註

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(續)

在依賴估值師編製之估值報告時，本集團管理層已行使其判斷，並信納估值方法可反映現時市況。儘管本集團認為其投資物業之估值為最佳估計，但2019冠狀病毒病疫情持續令市場波幅擴大，而這取決於疫情之進展及變化方式，導致本年度之估值存在較高程度之不明朗因素。該等假設之變動(包括任何市場違規行為、政策、地緣政治及社會變化，或因宏觀經濟環境變化導致之其他意外事件以及中國境內之外遊限制)會導致本集團投資物業之公平值變動，並對綜合損益及其他全面收入報表內記錄之收益或虧損金額作出相應調整。

投資物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為17,825,877,000港元(二零一九年：14,803,258,000港元)。該等投資物業之公平值可能視乎日後市場狀況而上升或下跌。

5. 收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	5,478,845	7,536,760
酒店經營	208,527	290,232
物業管理	6,642	6,894
總計	5,694,014	7,833,886
收入確認時間		
某時間點	5,478,845	7,536,760
隨時間	215,169	297,126
	5,694,014	7,833,886

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國業務。

5. 收入(續)

(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自出售物業收取之預售所得款項。

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。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

5. 收入(續)

(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。於二零二零年十二月三十一日，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9,038,180,000港元(二零一九年：8,721,180,000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73%(二零一九年：47%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營租賃產生之總收入：		
定額租賃付款	662,718	750,020

2019冠狀病毒病爆發及其後之防疫措施，加上多國實施之旅遊限制，對全球經濟及營商環境產生負面影響，並對本集團之營運造成直接及間接影響。為防止病毒擴散，中國政府實施強制防疫措施，因此本集團於二零二零年一月至二零二零年三月期間停止現場物業預售活動、限制酒店營運，以及減慢交付竣工物業之速度。另一方面，中國政府頒佈若干財政措施，支持企業克服疫情所導致之負面影響，同時亦要求出租人減免商戶租金，以減輕商戶之財政壓力。由截至二零二零年十二月三十一日止年度第二季起，由於中國疫情持續好轉，本集團營運逐步恢復。因此，本集團之財務狀況及表現在不同層面上受到一定程度影響，包括來自物業銷售、酒店營運及租賃之收入減少。

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二零二零年及二零一九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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款利息收入	101,577	152,430
其他利息收入	15,628	3,227
物業、廠房及設備之租金收入	20,610	3,564
按公平值計入其他全面收入之股本工具之股息收入	1,113	19,049
市場推廣及展覽活動之收入	656	2,149
政府補助(附註)	15,550	9,159
其他	26,279	2,674
	181,413	192,252

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就2019冠狀病毒病相關補貼獲得政府補助約464,000港元，乃與香港政府提供之「保就業」計劃有關。

8. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益(虧損)淨額(附註(i))	71,335	(6,339)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	(81)	596
出售物業、廠房及設備收益	543	788
其他(附註(ii))	(42,117)	(11,140)
	29,680	(16,095)

附註：

- (i) 匯兌收益(虧損)淨額主要包括重新計量以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的已變現及未變現匯兌收益(虧損)。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團應中國上海市地方政府要求，對本集團於先前年度出售之若干保障性住房之外牆進行改善工程。因此，本集團因進行上述改善工程而產生一次性開支約39,598,000港元(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

9. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他借款利息	1,178,348	1,213,754
租賃負債利息	4,157	2,164
融資成本總額	1,182,505	1,215,918
減：於待售發展中物業資本化之金額	(479,910)	(487,357)
	702,595	728,561

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4.01%（二零一九年：4.44%）計算得出。

10. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）（附註(i)）	705,082	976,087
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	809,922	1,357,185
股息收入之中國預扣稅	45,290	32,637
	1,560,294	2,365,909
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅及股息收入之中國預扣稅（附註(ii)）	(812)	(7,387)
中國土地增值稅（附註(ii)）	(19,347)	—
	(20,159)	(7,387)
遞延稅項（附註34）	(424,702)	(833,089)
年度所得稅	1,115,433	1,525,433

10. 所得稅(續)

附註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，已就本集團一間居民企業出售本集團於中國註冊成立之一間附屬公司湖南淺水灣(定義見附註29)之全部股權所得收益計提企業所得稅約151,354,000港元。所計提之企業所得稅乃按賣方出售該附屬公司之已收代價與賣方於該附屬公司之投資成本兩者差額之25%計算，當中已計及承前稅項虧損。該出售事項之詳情載於附註36。
- (ii) 截至二零二零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，本集團確認中國企業所得稅之超額撥備約812,000港元(二零一九年：中國企業所得稅之撥備不足約15,035,000港元)及中國土地增值稅之超額撥備約19,347,000港元(二零一九年：無)。另外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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約22,422,000港元。

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。

綜合財務報表附註

10. 所得稅(續)

年度所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	1,856,397	2,745,131
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	464,099	686,283
應佔聯營公司業績之稅務影響	(84,742)	(1,787)
不可扣稅支出之稅務影響	236,058	77,065
毋須課稅收入之稅務影響	(7,285)	(2,429)
未確認稅項虧損之稅務影響	228,128	132,618
動用過往未確認之稅項虧損	(21,979)	(8,140)
因若干已售物業之中國土地增值稅稅率下降 而取消確認遞延稅項負債	(353,813)	(410,983)
年度中國土地增值稅撥備	809,922	1,357,185
可在中國企業所得稅扣減中國土地增值稅之稅務影響	(197,644)	(339,296)
過往年度中國企業所得稅及股息收入之中國預扣稅超額撥備	(812)	(7,387)
過往年度中國土地增值稅超額撥備	(19,347)	—
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	(509)	14,829
投資物業之中國土地增值稅遞延稅項	11,212	(5,162)
股息收入之中國預扣稅	45,290	32,637
其他	6,855	—
年度所得稅	1,115,433	1,525,433

11. 年內溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	141,814	139,699
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(1,878)	(1,239)
	139,936	138,460
使用權資產折舊	36,137	40,603
	176,073	179,063
折舊及攤銷總額		
投資物業租金收入總額	(662,718)	(750,020)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	245,438	264,143
	(417,280)	(485,877)
董事酬金(附註12)	7,634	10,784
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	266,331	270,438
退休福利計劃之供款	20,094	34,335
	294,059	315,557
員工成本總額		
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(85,635)	(82,985)
	208,424	232,572
核數師酬金	5,774	6,616
確認為開支之持作出售物業成本	3,513,017	3,774,585
持作出售物業確認之減值虧損(計入銷售成本)	88,731	—
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	331,114	2,197

綜合財務報表附註

12. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付11位(二零一九年: 11位)本公司董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下:

截至二零二零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:					
黃海平先生(附註(iii)及(vii))	—	—	—	—	—
曾明先生(附註(ii)及(v))	—	28	42	—	70
周雄先生(附註(iv)及(v))	—	67	80	—	147
樓軍先生(附註(vii))	—	—	—	—	—
費佐祥先生(附註(ii))	—	1,178	—	—	1,178
叶維琪先生	—	1,926	—	—	1,926
鍾濤先生	—	2,593	—	—	2,593
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	5,792	122	—	7,634

12. 董事及主要行政人員酬金(續)

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(ii)及(v))	—	—	83	—	83
周雄先生(附註(iv)及(v))	—	—	79	—	79
樓軍先生(附註(vii))	—	—	—	—	—
費佐祥先生(附註(ii))	—	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

附註：

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

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

- ii. 曾明先生及費佐祥先生於二零二零年五月十八日辭任本公司執行董事。
- iii. 黃海平先生於二零二零年五月十八日獲委任為本公司執行董事。
- iv. 周雄先生於二零二一年一月十五日辭任本公司執行董事，唐鈞先生已於同日取代其空缺。
- v. 曾明先生及周雄先生於兩個年度之酬金主要是由上實控股支付。
- vi. 黃非女士於二零一九年九月一日退任本公司執行董事。
- vii. 黃海平先生及樓軍先生於兩個年度之酬金是由上實集團支付。

以上列示之執行董事之酬金按彼等為本公司及本集團之業務管理所提供服務而支付。

綜合財務報表附註

12. 董事及主要行政人員酬金(續)

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。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，黃海平先生及曾明先生亦分別擔任本公司主要行政人員。上文所披露的薪酬包括彼等擔任行政總裁時提供服務的薪酬。

截至二零二零年及二零一九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. 五名最高薪僱員

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零一九年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註12。其餘三名(二零一九年：一名)人士之薪酬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他津貼	4,919	1,841

該等人士之薪酬介乎以下金額：

	二零二零年	二零一九年
1,500,001港元至2,000,000港元	3	1

於截至二零二零年及二零一九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。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	521,765	600,292

股份數目

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	4,806,323	4,809,596

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、停車位及服務式公寓，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。

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公平值		
於一月一日	14,803,258	12,002,506
後續開支	174,506	53,341
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(虧損)收益淨額	(156,824)	210,191
轉撥至物業、廠房及設備(附註(ii))	(188,506)	—
轉撥自持作出售物業(附註(iii))	2,279,612	2,235,045
匯兌調整	913,831	(223,053)
於十二月三十一日	17,825,877	14,803,258
計入年度損益之投資物業重新估值未變現(虧損)收益	(156,824)	210,191

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，代價為約人民幣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) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，因本集團擴充業務之需要，本集團位於中國上海市之若干投資物業單位安排自用作為本集團之辦公室物業。因此，公平值約188,506,000港元之投資物業已轉撥至物業、廠房及設備。
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團管理層改變主意，將若干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2,279,612,000港元(二零一九年：2,235,045,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。已就該等物業在損益確認公平值收益淨額約38,607,000港元(二零一九年：無)。

本集團之投資物業包括已完工物業及一個目前發展中之物業。

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

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業於二零二零年及二零一九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鯉魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27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(二零二零年版)。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。

綜合財務報表附註

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
	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 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	5,022,229	3,761,857	投資法	辦公室：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二零年：4.5%至6.75% 二零一九年：4.75%至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	二零二零年：每單位人民幣194,338元至人民幣295,190元 二零一九年：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、店舖、商業中心及相關停車位	11,599,667	9,988,815	投資法	購物商場、店舖及商業中心：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二零年：3.5%至7.75% 二零一九年：3.5%至7.75%	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	二零二零年：每單位人民幣104,200元至人民幣189,400元 二零一九年：每單位人民幣110,000元至人民幣189,000元	每單位價格越高，公平值越高
商用 — 於上海之展覽廳	270,848	260,626	投資法	源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二零年：5.25% 二零一九年：5.25%	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	933,133	791,960	投資法	獨棟式別墅：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二零年：3.5% 二零一九年：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	二零二零年：每單位人民幣11,143元至人民幣11,429元 二零一九年：每單位人民幣11,052元至人民幣11,382元	每單位價格越高，公平值越高
			直接比較及成本法	已動工興建服務式公寓之土地：每單位價格	二零二零年：人民幣24,100元至人民幣27,810元 二零一九年：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土地：每單位價格	二零二零年：不適用 二零一九年：每單位人民幣20,182元至人民幣27,250元	每單位價格越高，公平值越高
	17,825,877	14,803,258				

於二零二零年十二月三十一日，本集團已質押賬面值約9,655,218,000港元(二零一九年：8,616,868,000港元)之若干投資物業，作為銀行借款之抵押品。

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	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬及 設備 千港元	汽車	辦公室物業 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一九年一月一日	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
添置	1,353	586	—	—	8,320	1,674	—	1,981	13,914
出售	(1,895)	(919)	—	—	(3,087)	(5,077)	—	—	(10,978)
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥自投資物業(附註16)	—	—	—	—	—	—	188,506	—	188,506
出售附屬公司(附註36)	—	—	(12,255)	—	(446)	(1,927)	—	—	(14,628)
匯兌調整	131,535	9,659	27,945	2,160	6,145	2,652	5,127	2,621	187,844
於二零二零年十二月 三十一日	2,204,439	165,402	472,360	55,504	85,541	41,794	193,633	89,170	3,307,843
累計折舊									
於二零一九年一月一日	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
年內撥備	105,823	7,348	8,185	2,642	14,889	1,741	1,186	—	141,814
於出售時對銷	(1,717)	(877)	—	—	(3,066)	(4,330)	—	—	(9,990)
出售附屬公司(附註36)	—	—	(4,852)	—	(389)	(1,853)	—	—	(7,094)
匯兌調整	42,744	5,149	3,332	2,153	4,075	2,194	68	—	59,715
於二零二零年十二月 三十一日	719,287	88,958	55,285	51,352	70,311	35,314	1,254	—	1,021,761
賬面值									
於二零二零年十二月 三十一日	1,485,152	76,444	417,075	4,152	15,230	6,480	192,379	89,170	2,286,082
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

綜合財務報表附註

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
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
辦公室物業	30年

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值約192,379,000港元(二零一九年：無)之若干物業、廠房及設備抵押作為銀行借款之抵押品。

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
於二零二零年十二月三十一日			
賬面值	199,431	32,593	232,024
於二零一九年十二月三十一日			
賬面值	193,838	52,930	246,768
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
折舊開支	6,080	30,057	36,137
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
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃現金流出總額(附註(ii))		69,053	71,611
添置使用權資產		8,045	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. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一九年一月一日	57,980
匯兌調整	(933)
於二零一九年十二月三十一日	57,047
匯兌調整	3,537
於二零二零年十二月三十一日	60,584

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、競爭力及環境趨勢及品牌擴展機會，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間帶來現金流入淨額。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。截至二零二零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（二零一九年：無）。

20. 於聯營公司之權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股份，按成本	1,324,291	1,231,026
應佔收購後業績（扣除已收股息）	363,527	10,408
	1,687,818	1,241,434

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司之權益(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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		
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
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	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
上實(上海)醫療美容醫院有限公司 (「上海醫療」)	有限責任公司	中國	人民幣150,000,000元	19%	—	19%	—	醫療及保健諮詢服務

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約人民幣407,942,000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。二零二零年十二月，認購協議所載之完成收購之先決條件均已達成。因此，本集團已於二零二零年十二月底支付約人民幣407,942,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團作出之注資付款約484,607,000港元，乃確認為收購一間聯營公司已付按金。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及日期為二零二零年八月二十五日之通函內。於二零二一年一月六日，在上海融資租賃收到有關款項及完成驗資程序後，此項收購已完成。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司上實城開(上海)大健康管理有限公司(「上實城開大健康管理」)與另外兩方上海華氏資產經營有限公司(「上海華氏」)及上海凌風醫療管理有限公司(「上海凌風醫療」)成立一間名為上海醫療之實體。上實城開大健康管理、上海華氏及上海凌風醫療分別擁有上海醫療之19%、30%及51%股權，而所有該等投資者均為上實集團屬下之間接附屬公司。於二零二零年十二月三十一日，上實城開大健康管理對上海醫療作出首期注資人民幣14,250,000元(相當於約16,928,000港元)。上實城開大健康管理對上海醫療行使重大影響力，原因是：(i)股東會議上會審議及批准營運及投資計劃、年度預算及股息分派等，而股東會議須有至少三分之二股東出席；及(ii)若干重大事宜(包括但不限於透過修訂組織章程細則來制定政策)須獲得至少三分之二股東同意。因此，上海醫療被視為本集團之聯營公司。有關本集團於此實體之投資之詳情載於本公司日期為二零二零年十月三十日之公告內。

20. 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綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上海莘天		
非流動資產	1,325	1,290
流動資產(附註)	5,817,757	8,320,899
非流動負債	—	(472,371)
流動負債	(1,422,631)	(4,661,898)
資產淨值	4,396,451	3,187,920
收入	4,209,453	—
年內溢利及全面收入總額	956,319	—

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。上海莘天之物業項目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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該物業項目之若干物業已交付，其餘物業則預期自二零二三年起交付。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上海莘天之資產淨值	4,396,451	3,187,920
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	1,538,758	1,115,772

綜合財務報表附註

20. 於聯營公司之權益(續)

非個別重大聯營公司之匯總資料

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團應佔溢利	4,255	7,146
年內已收一間聯營公司股息	5,507	4,169
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	149,060	125,662

21. 於合營企業之權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股份，按成本 應佔收購後業績	2,506,533 —	615,213 —
	2,506,533	615,213

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)		
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
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%	29.5%	50%	50%	—	—	綜合管理服務
上海天宇實宏企業發展有限公司 (「上海天宇」)	有限責任公司	中國	人民幣 4,700,000,000元	21.2%	21.2%	5%	5%	55%	55%	物業發展
武漢庚城置業有限公司 (「武漢庚城」)	有限責任公司	中國	人民幣 100,000,000元	28.9%	—	49%	—	—	—	物業發展

附註：該合營企業為上海諾卓。

21. 於合營企業之權益(續)

於二零二零年十二月二十五日，上海城開與中庚置業集團有限公司(「中庚集團」)、武漢中庚申城實業有限公司(「武漢中庚」，中庚集團之全資附屬公司)及項目公司武漢庚城訂立合作協議(「合作協議」)，藉以合組合營企業，以收購位於中國武漢市陽邏經濟開發區之武漢地盤之土地使用權，並開發武漢地盤。項目公司以約人民幣1,329,000,000元之代價成功中標該土地使用權。根據合作協議之條款，項目公司由上海城開及武漢中庚分別擁有49%及51%權益，而項目公司之一切事宜須獲其股東及董事會一致批准。上海城開承諾分期投資總額約人民幣434,852,000元，最後一期付款須於二零二一年四月三十日或之前作出。於二零二零年十二月三十一日，上海城開以股東貸款方式，向武漢庚城支付約人民幣130,237,000元(相當於約154,713,000港元)。

重大合營企業之概要財務資料

以下載列有關本集團各重要合營企業之概要財務資料。以下概要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。

本集團所有合營企業於綜合財務報表以權益法入賬。

莘至城

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產(附註)	1,550,450	1,204,386
流動資產	47,017	26,066
非流動負債	(290,064)	—
流動負債	(679)	(26)
資產淨值	1,306,724	1,230,426

附註：於二零二零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及開發成本(二零一九年：土地成本)。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	27,216	24,427
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	290,064	—

綜合財務報表附註

21. 於合營企業之權益(續)
 重大合營企業之概要財務資料(續)
 莘至城(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	—	—
年內溢利及其他全面收入	—	—

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
莘至城之資產淨值	1,306,724	1,230,426
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	653,362	615,213

上海諾卓

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產(附註)	3,136,137	—
流動資產	25	569,463
流動負債	(25)	(569,463)
資產淨值	3,136,137	—

附註：於二零二零年十二月三十一日之結餘主要包括於上海天宇之投資成本。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上述資產金額包括下列：		
現金及現金等價物	25	—

21. 於合營企業之權益(續)
重大合營企業之概要財務資料(續)
上海諾卓(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	—	—
年內溢利及其他全面收入	3	—

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：

	二零二零年 千港元
上海諾卓之資產淨值	3,136,137
本集團於上海諾卓擁有權益之佔比	50%
本集團於上海諾卓權益之賬面值	1,568,069

非個別重大合營企業之匯總資料

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團應佔溢利	—	—
本集團於該等合營企業權益之總賬面值	285,102	—

22. 按公平值計入其他全面收入之股本工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股本證券：		
— 中國上市(附註(i))	91,994	101,588
— 非上市(附註(ii))	42,230	58,620
	134,224	160,208

綜合財務報表附註

22. 按公平值計入其他全面收入之股本工具(續)

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，原因是彼等相信其損益確認該等投資之公平值短期波動，並不符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，而該等投資之賬面值約為39,564,000港元(二零一九年：54,257,000港元)。有關該等投資估值之詳情載於附註40。

23. 受限制及已抵押銀行存款**受限制銀行存款**

受限制銀行存款約為40,254,000港元(二零一九年：無)，為根據中國上海市地方政府指示凍結之部分出售保障性住房已收預售所得款項。該款額乃根據已收預售所得款項之預定百分比計算，並須定期轉撥至代管賬戶。

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21,197,000港元(二零一九年：190,419,000港元)之已抵押銀行存款及相關擔保將獲解除。於二零二零年十二月三十一日，預期於十二個月內將獲解除之存款約14,068,000港元(二零一九年：15,152,000港元)分類為流動資產。餘額約7,129,000港元(二零一九年：175,267,000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二零二零年十二月三十一日之浮動年利率為0.35厘(二零一九年：0.50厘)。按揭擔保詳情載於附註43。

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4,645,000港元(二零一九年：491,070,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，到期日少於十二個月之存款約3,070,000港元(二零一九年：489,588,000港元)已分類為流動資產。於二零二零年十二月三十一日，到期日超過一年之存款約1,575,000港元(二零一九年：1,482,000港元)分類為非流動資產。於二零二零年十二月三十一日，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎1.8厘至3.0厘(二零一九年：1.8厘至3.0厘)，並將於清償有關銀行借款後解除。

24. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
酒店經營		
成品 — 餐飲及其他	2,242	2,497

25. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	21,857,900	22,319,212
持作出售物業	7,381,047	6,633,624
	29,238,947	28,952,836

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

於二零二零年十二月三十一日，持作出售物業當中金額約5,115,507,000港元(二零一九年：3,765,253,000港元)之物業位於中國北京及上海等一線城市，約2,265,540,000港元(二零一九年：2,868,371,000港元)之物業位於中國一線城市以外城市，其中約2,265,540,000港元(二零一九年：1,859,299,000港元)本集團並無為其簽訂預售協議。

於二零二零年十二月三十一日，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(二零二零年版)。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，位於中國一線城市以外城市之持作出售物業之減值虧損約88,731,000港元乃於損益中確認。

於二零二零年十二月三十一日，持作出售物業約501,673,000港元(二零一九年：828,514,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零二零年十二月三十一日，待售發展中物業約14,264,522,000港元(二零一九年：20,586,158,000港元)預期不會於一年內變現。

於二零二零年十二月三十一日，待售發展中物業約為7,166,465,000港元(二零一九年：4,483,418,000港元)就銀行借款抵押作為抵押品。於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業約645,466,000港元已就銀行借款抵押作為抵押品。

綜合財務報表附註

26. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
確認為非流動資產之其他應收款項、預付款項及按金		
應收貸款(附註(ii))	—	9,239
收購土地預付款項(附註(iii))	1,310,894	726,063
收購一間聯營公司已付按金(附註20)	484,607	—
	1,795,501	735,302
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	1,924	2,236
— 租賃應收款項	13,424	14,019
	15,348	16,255
減：虧損撥備	(288)	(271)
	15,060	15,984
其他應收款項(附註(i))	347,281	226,832
墊款予承建商	15,205	26,173
預付其他稅項(附註(v))	461,630	364,719
就一幅土地拍賣已支付之保證金(附註(iv))	534,569	—
按金及預付款項	40,276	41,225
	1,414,021	674,933

附註：

- (i) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。於二零二零年十二月三十一日計入流動其他應收款項之款項人民幣8,260,000元(相當於約9,812,000港元)(二零一九年：人民幣8,000,000元(相當於約8,949,000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，該筆款項須於二零二一年十二月三十一日(二零一九年：二零二零年十二月三十一日)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)為墊付予借款人之貸款之非流動部分，並已於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。

26. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

附註：(續)

(iii) 於過往年度，本集團與上海閔行土地局訂立土地使用權出讓合同，藉以收購中國上海一幅土地以開發住宅物業持作賺取租金之用，代價為人民幣649,100,000元，其中於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已分別支付為數人民幣519,280,000元及人民幣129,820,000元。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度就土地使用權出讓合同支付契稅人民幣25,761,000元。於二零二零年十二月三十一日，由於本集團尚未取得土地使用權證，本集團支付之總額約人民幣674,861,000元(相當於約801,688,000港元)(二零一九年：人民幣649,100,000元(相當於約726,063,000港元))乃確認為該項收購之預付款項。本集團已於二零二一年一月取得該證書。

於二零二零年九月十七日，本集團與上海閔行土地局訂立土地使用權出讓合同，藉以收購中國上海一幅土地以開發商業樓宇、酒店及餐飲業務，代價為人民幣428,650,000元。於二零二零年十二月三十一日，由於本集團尚未取得土地使用權證，本集團支付之款額人民幣428,650,000元(相當於約509,206,000港元)乃確認為該項收購之預付款項。截至綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團已取得土地使用權證。

(iv) 該結餘為就中國天津市一幅土地拍賣作為潛在住宅項目而支付之保證金人民幣450,000,000元。該筆保證金可在拍賣完成及訂立土地使用權出讓合同後退還。於二零二零年十二月三十一日，本集團在拍賣中勝出，但尚未訂立土地使用權出讓合同。截至綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團尚未訂立土地使用權出讓合同。

(v) 預付其他稅項包括城市房地產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅之預付款項。

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

以下為貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	11,850	1,348
91至180日內	133	1,138
超過180日	3,077	13,498
	15,060	15,984

綜合財務報表附註

26. 貿易及其他應收款項、預付款項及按金(續)

已逾期之貿易應收款項賬齡

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
91至180日內	133	1,138
超過180日	3,077	13,498
	3,210	14,636

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。

貿易應收款項虧損撥備變動

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	271	737
撇銷為無法收回	(5)	(466)
匯兌調整	22	—
於十二月三十一日	288	271

於二零二零年十二月三十一日，已質押賬面值約10,207,000港元(二零一九年：9,888,000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39。

27. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作買賣之上市證券		
— 於中國上市之股本證券	3,464	3,342

28. 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3.00厘（二零一九年：0.35厘至3.00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5,025,000港元（二零一九年：5,579,000港元）及91,635,000港元（二零一九年：72,128,000港元），美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

29. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	1,953,441	1,236,195
應付票據	—	632,627
待售發展中物業之應計開支	2,597,353	2,595,930
應付本公司前附屬公司前股東款項（附註(i)）	166,828	158,364
租金按金及自租戶預先收取款項	212,231	239,239
應付利息	138,366	90,924
應付上海政府部門款項（附註(ii)）	502,189	197,887
就出售一間附屬公司已收取之按金（附註(iii)）	—	213,758
應計支出及其他應付款項	388,836	459,012
其他應付稅項（附註(iv)）	786,447	76,804
	6,745,691	5,900,740
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益（附註(v)）	20,176	4,853

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家所收取但於報告期末尚未向政府部門償還之款項約1,462,052,000港元（二零一九年：1,376,684,000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959,863,000港元（二零一九年：1,178,797,000港元）。該筆款項須按要求償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度已向上海政府部門償還零港元（二零一九年：340,329,000港元）。

綜合財務報表附註

29. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：(續)

- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，該款項為根據出售本公司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213,758,000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，該項出售將於悉數結清代價時完成。該項出售完成後，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，而此項出售屬於關連人士交易。

於過往年度，該項出售尚未完成，仍未支付之代價為人民幣445,900,000元。此外，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。於二零二零年三月四日，本集團接獲湖南省高級人民法院(「高級人民法院」)所頒佈有利於本集團之判決。其後，恒大長沙向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)提起上訴(「上訴」)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與恒大長沙就繼續進行出售達成共識，並最終完成該項出售。因此，所收取之按金人民幣191,100,000元(相當於約220,359,000港元)已發放，並計入出售該附屬公司之收益內。有關此案件年內之最新發展以及出售該附屬公司收益之計算方式，詳情載於附註36。

- (iv) 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。
- (v) 於二零二零年十二月三十一日之結餘主要包括約15,627,000港元(二零一九年：無)，為政府就發展中國住宅物業租賃市場而發出之補貼之遞延部分。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	886,849	805,946
31至180日內	395,267	631,708
181至365日內	325,188	276,219
超過365日	346,137	154,949
	1,953,441	1,868,822

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額約21,788,000港元(二零一九年：19,977,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

30. 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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於非流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)(a)	154,713	—
於流動資產確認之應收一間關連公司款項：			
— 合營企業	(ii)(a)	12	336,499
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)	233,271	220,605
— 一名非控股股東	(i)(b)	59,491	41,539
— 非控股股東	(ii)(b)	191,742	386,224
— 上實控股	(iii)	28,148	26,505
— 聯營公司	(iv)	15,685	14,850
		528,337	689,723
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) 整筆款項為應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，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。結餘於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已全數償還。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

30. 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。

於二零二零年十二月三十一日，計入應付一名非控股股東款項金額為人民幣50,079,000元(相當於約59,491,000港元)(二零一九年：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，年利率為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%，須於二零二一年七月十二日償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已償還部分結餘。

其餘結餘為免息及須於一年內償還。

(ii)(a) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

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。上海天宇為競投該土地之項目公司。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。競投該土地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)。上海天宇成功於截至二零二零年十二月三十一日止年度中標該幅土地，有關款項已歸還本集團。

二零二零年十二月，本集團向武漢庚城墊款約人民幣130,127,000元(相當於約154,713,000港元)，保證回報率為每年8%，以供其收購中國武漢之土地。本集團管理層認為，該筆款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。

(ii)(b) 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。

於二零二零年十二月三十一日，計入應付非控股股東款項金額為人民幣150,086,000元(相當於約178,292,000港元)之款項為從一名非控股股東所獲墊款免息貸款。該等免息貸款包括總額人民幣104,486,000元(相當於約124,122,000港元)，為過往年度之承前貸款。若干該等貸款須按要求償還，其餘貸款則須於報告期末起計六個月內償還。於報告期末後，本集團接獲該非控股股東就償還該等貸款而發出之法律函件。本集團現正徵詢其外聘法律顧問之法律意見。本集團管理層認為，此事件對截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無重大影響。

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人民幣92,486,000元(相當於約103,452,000港元)，為過往年度之承前貸款，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，人民幣24,000,000元(相當於約27,226,000港元)之款項為過往年度之承前貸款，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。

其餘結餘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。本集團就該等結餘獲給予30日平均信貸期。

31. 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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	5,981,236	5,024,018

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%。倘若物業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

32. 銀行及其他借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借款	7,824,925	9,190,100
其他借款(附註(ii))	9,922,341	7,522,202
	17,747,266	16,712,302
分析：		
有抵押銀行借款(附註(i))	2,914,676	4,907,102
無抵押銀行及其他借款	14,832,590	11,805,200
	17,747,266	16,712,302
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	3,668,189	5,426,344
一年後但於兩年內	5,149,451	3,242,916
兩年後但於五年內	7,342,856	6,902,203
五年後	1,586,770	1,140,839
	17,747,266	16,712,302
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(3,668,189)	(5,426,344)
	14,079,077	11,285,958
浮動利率		
— 一年內到期	2,332,683	3,190,916
— 一年後到期	6,540,803	6,997,754
固定利率		
— 一年內到期	1,335,504	2,235,428
— 一年後到期	7,538,276	4,288,204
	17,747,266	16,712,302

32. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
待售發展中物業	7,166,465	4,483,418
持作出售物業	—	645,466
投資物業	9,655,218	8,616,868
物業、廠房及設備	192,379	—
已抵押銀行存款	4,645	491,070
貿易應收款項	10,207	9,888
	17,028,914	14,246,710

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
墊付債券 — 二零一五年(附註(a))	2,099,073	2,009,477
墊付債券 — 二零一六年(附註(b))	—	615,213
墊付債券 — 二零一九年(附註(c))	1,363,224	1,282,055
墊付債券 — 二零二零年(附註(d))	2,783,552	—
中期票據 — 二零一八年(附註(e))	1,186,518	1,115,645
中期票據 — 二零一九年(附註(f))	1,184,423	1,113,098
SIHL Finance Limited之借款(附註(g))	1,163,000	1,163,000
其他(附註(h))	142,551	223,714
	9,922,341	7,522,202

(a) 墊付債券 — 二零一五年指於截至二零一五年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之債券。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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，債券持有人已贖回本金額人民幣33,000,000元(相當於約37,087,000港元)。

(b) 墊付債券 — 二零一六年指於截至二零一六年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之債券。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，上海城開贖回若干部分債券。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。上海城開於截至二零二零年十二月三十一日止年度已贖回未償付之債券。

綜合財務報表附註

32. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團之其他借款分析如下：(續)

- (c) 墊付債券 — 二零一九年指於截至二零一九年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之債券。該債券為無抵押及於二零二二年八月二十三日到期，期限為四年。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) 墊付債券 — 二零二零年指於截至二零二零年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之兩批債券。該債券為無抵押及於截至二零二三年十二月三十一日止年度內到期，期限為三年。其中一批債券將於二零二三年九月十八日到期，發行本金額為人民幣1,800,000,000元，固定年利率為4.07厘(「債券A」)。交易成本約人民幣5,604,000元(相當於約6,298,000港元)直接從債券A之賬面值扣減。債券A(扣除交易成本)之實際年利率為4.18厘。另一批債券將於二零二三年六月十八日到期，發行本金額為人民幣550,000,000元，固定年利率為3.49厘(「債券B」)。交易成本約人民幣2,075,000元(相當於約2,332,000港元)直接從債券B之賬面值扣減。債券B(扣除交易成本)之實際年利率為3.62厘。
- (e) 中期票據 — 二零一八年指於截至二零一八年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之票據。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。
- (f) 中期票據 — 二零一九年指於截至二零一九年十二月三十一日止年度由上海城開發行並於上海證券交易所上市之票據。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。票據(扣除交易成本)之實際年利率為4.21厘。
- (g) 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423,000,000港元及740,000,000港元之無抵押借款。本金額423,000,000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。在到期日後，金額分別為423,000,000港元及740,000,000港元之該等借款分別延至二零二一年五月十七日及二零二一年八月十二日，利率則維持不變。

32. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團之其他借款分析如下：(續)

(h) 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，貸款總額人民幣200,000,000元已由本集團提取，並於二零一七年五月至二零一八年六月期間到期。二零一七年四月二十日及二零二零年十二月五日，本集團分別與貸款人訂立貸款延展協議。根據該等協議，為數分別人民幣80,000,000元及人民幣120,000,000元之貸款之到期日分別延至二零二零年五月三日及二零二零年十二月五日，固定年利率修訂為7.5厘。於二零二零年十二月三十一日，由於本集團與一間集團實體之非控股股東就向該實體提供額外資金之安排發生爭議，因此為數人民幣120,000,000元(相當於約142,551,000港元)之貸款仍未償還。本集團現正徵詢其外聘法律顧問之意見。本集團管理層認為，此事件對截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無重大影響。

(iii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團其他借款中約7,430,272,000港元(二零一九年：4,126,011,000港元)乃於一年後到期。

本集團借款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零二零年	二零一九年
實際利率：		
固定利率借款	4.15%–7.50%	4.75%–7.50%
浮動利率借款	3.80%–6.51%	3.80%–6.51%

計入銀行及其他借款中之款項約1,463,000,000港元(二零一九年：1,163,000,000港元)以港元計值，為本集團各公司之外幣。

33. 租賃負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	64,811	67,385
一年後但兩年內	4,507	58,222
兩年後但五年內	102,970	98,247
五年後	3,261	4,732
	175,549	228,586
減：流動負債下於十二個月內到期償付之款項	(64,811)	(67,385)
	110,738	161,201
非流動負債下於十二個月後到期償付之款項		

綜合財務報表附註

33. 租賃負債(續)

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
於二零二零年十二月三十一日	5,511
於二零一九年十二月三十一日	10,460

34. 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		酒店物業之		土地增值稅		中國實體之		總計
	之公平值調整	重估投資物業	公平值調整	應計開支	遞延稅項	租賃	未分派利潤	其他	
	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
於二零一九年一月一日	(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)
年內計入(扣除自)損益	641,699	(39,026)	—	(223,899)	9,211	(1,177)	—	37,894	424,702
按公平值計入其他全面收入之 股本工具公平值變動後貸記									
於其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	6,560	6,560
出售附屬公司(附註36)	61,883	—	—	—	—	—	—	—	61,883
匯兌調整	(37,943)	(144,684)	(1,095)	7,831	(1,841)	(97)	(3,993)	5,296	(176,526)
於二零二零年十二月三十一日	(555,951)	(2,521,562)	(18,755)	116,104	(30,794)	(1,758)	(68,385)	94,958	(2,986,143)

34. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	252,246	394,706
遞延稅項負債	(3,238,389)	(3,697,468)
	(2,986,143)	(3,302,762)

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約3,588,813,000港元(二零一九年：3,569,287,000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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，稅項虧損約805,070,000港元(二零一九年：317,140,000港元)已到期。尚未確認之稅項虧損包括約3,259,081,000港元(二零一九年：3,239,556,000港元)將於未來五年內的不同日期屆滿之虧損。其他虧損可無限期轉入以後年度。

根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵收預扣稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利產生之暫時性差額約9,509,412,000港元(二零一九年：8,672,276,000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。

35. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	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、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	4,806,323	192,253

綜合財務報表附註

35. 股本(續)

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 普通股數目 千股	每股價格		已付代價總額 (不包括交易成本) 千港元	交易成本 千港元
		最高 港元	最低 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
	4,650			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。

36. 出售附屬公司收益**出售湖南淺水灣**

除附註29(iii)披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度下半年，本集團與恒大長沙就上訴達成和解及訂立和解協議(「出售事項和解協議」)。根據出售事項和解協議，恒大長沙承諾(其中包括)於二零二零年十月三十日或之前繼續履行該協議。最高人民法院於二零二零年八月二十五日根據《中國人民共和國民事訴訟法》(「民訴法」)之規定就出售事項和解協議發出了調解書(「出售事項調解書」)，緊接出售事項調解書在雙方簽收後生效，上訴亦隨之終結。此外，本集團亦與恒大長沙之唯一股東恒大地產集團有限公司(「恒大集團」)訂立和解協議(「恒大和解協議」)，據此，恒大集團同意(其中包括)擔保恒大長沙在出售事項調解書項下之付款責任。有關出售事項和解協議及恒大和解協議所載條款之詳情，載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。在恒大長沙履行其於出售事項調解書項下之付款責任，而本集團已完成其於該協議及出售事項調解書項下之交割準備責任後，本集團自二零二零年十二月二十九日起不再對湖南淺水灣有任何實際控制權。

36. 出售附屬公司收益(續)**出售湖南淺水灣(續)**

湖南淺水灣於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金(附註)	605,267
已收按金(附註29)	220,359
	825,626
失去控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	7,534
已抵押銀行存款	1,107
待售發展中物業及持作出售物業	482,182
貿易及其他應收款項	119,466
預付所得稅及土地增值稅	7,584
銀行結餘及現金	1,841
貿易及其他應付款項	(17,551)
應付非控股股東款項	(240,273)
自出售物業收取之預售所得款項	(1,990)
遞延稅項負債	(61,883)
應付所得稅及土地增值稅	(17,480)
	280,537
出售湖南淺水灣之收益：	
總代價	825,626
已出售資產淨值	(280,537)
已出售非控股權益	92,577
	637,666
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	605,267
減：已出售銀行結餘及現金	(1,841)
	603,426

附註：已收現金包括依據出售事項調解書之剩餘代價人民幣445,900,000元(相當於約514,172,000港元)及違約金總額約人民幣79,000,000元(相當於約91,095,000港元)。

綜合財務報表附註

37. 以股份為基礎付款交易

本公司以權益結算之購股權計劃

根據本公司於二零二零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，相當於該日本公司已發行股份之0.58%。

年內本公司購股權變動披露如下：

承授人	授出日期	於二零二零年		於二零二零年		每股行使價 (可予反攤薄調整)
		一月一日 尚未行使	年內失效	十二月 三十一日 尚未行使	行使期	
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				—		
加權平均行使價		2.98	(2.98)	—		

37. 以股份為基礎付款交易(續) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

承授人	授出日期	於二零一九年 一月一日 尚未行使	年內失效	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	二零二零年九月 二十四日	21,000,000	—	21,000,000	二零二零年九月二十四日至 二零二零年九月 二十三日	2.98
僱員	二零二零年九月 二十四日	6,750,000	—	6,750,000	二零二零年九月二十四日至 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		

自二零二零年起並無授出購股權。於二零二零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。

尚未行使之購股權於二零二零年九月二十三日到期，以股份為基礎付款儲備內之結餘31,892,000港元已轉撥至綜合股本權益變動表內之保留溢利。

38. 資本風險管理

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

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

本集團管理層積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本集團管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括銀行及其他借款減銀行結餘及現金以及受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為31.9%(二零一九年：29.1%)。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。

綜合財務報表附註

39. 財務工具**a. 財務工具類別**

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
財務資產		
按公平值計入損益之財務資產	3,464	3,342
按公平值計入其他全面收入之股本工具	134,224	160,208
按攤銷成本之財務資產	10,513,684	10,381,827
財務負債		
攤銷成本	21,202,387	20,163,648

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、若干貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、若干貿易及其他應付款項、應付關連公司款項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。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	5,025	5,579	—	—
港元	91,635	72,128	1,484,788	1,182,977

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%(二零一九年：5%)之敏感度。5%(二零一九年：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%(二零一九年：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%(二零一九年：5%)而言，將會對業績有相等及相反之結果。

	美元 (i)		港元 (ii)	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度除稅後溢利影響	(251)	(279)	69,658	55,542

(i) 此主要由於若干美元計值之銀行結餘之風險。

(ii) 此主要由於港元計值之若干銀行結餘、若干銀行及其他借款以及若干貿易及其他應付款項之風險。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借款(見附註32)、應付一名非控股股東款項(見附註30)、已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行借款，以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息其他借款、應付徐匯國資委控制之實體的款項(見附註30)、計息其他應收款項、應收一間合營企業款項(見附註30)、銀行結餘以及受限制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銀行及其他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(二零一九年：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(二零一九年：100)個基點及所有其他變數維持不變，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少/增加約57,616,000港元(二零一九年：55,486,000港元)，並假設利息約21,146,000港元(二零一九年：33,221,000港元)已資本化為合資格資產。

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產及按公平值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。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險(續)

股權價格變動10%(二零一九年: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。

於二零二零年十二月三十一日，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4,071,000港元(二零一九年:4,495,000港元)。

信貸風險及減值評估

於二零二零年十二月三十一日，除賬面值最能反映其所承受之最大信貸風險之財務資產外，本集團所承受將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之最高信貸風險乃來自附註43(a)所披露有關本集團提供之財務擔保之或然負債金額。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級，以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約相關之信貸風險。

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

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。

銀行結餘及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及租賃應收款項應用簡化方法，並對其他應收款項應用12個月預期信貸虧損，以評估香港財務報告準則第9號訂明之使用期預期信貸虧損。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。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零二零年十二月三十一日估貿易及其他應收款項總額(包括租賃應收款項)之100%(二零一九年：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。

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43(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，本集團在其業務內(包括物業發展、物業投資、酒店經營及物業管理)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量波動之影響。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。於二零二零年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及銀行借款融資為約3,770,110,000港元(二零一九年：1,469,036,000港元)。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

	加權平均 利率 %	按要求或 一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	多於五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零二零年 之賬面值 千港元
二零二零年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	2,926,784	—	—	—	2,926,784	2,926,784
應付關連公司款項	不適用	528,337	—	—	—	528,337	528,337
銀行及其他借款	4.02	4,628,820	5,608,472	8,551,426	1,612,522	20,401,240	17,747,266
已發出財務擔保合約 已擔保最高金額 (附註43(a))	不適用	3,170,493	—	—	—	3,170,493	—
		11,254,434	5,608,472	8,551,426	1,612,522	27,026,854	21,202,387
租賃負債	4.75	64,811	4,946	118,709	4,370	192,836	175,549
二零一九年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	2,476,115	—	—	—	2,476,115	2,476,115
應付關連公司款項	2.3	689,723	298,324	—	—	988,047	975,231
銀行及其他借款	4.08	5,647,739	3,512,936	9,568,189	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43(a))	不適用	3,454,511	—	—	—	3,454,511	—
		12,268,088	3,811,260	9,568,189	1,161,605	26,809,142	20,163,648
租賃負債	4.75	70,586	63,885	113,267	5,055	252,793	228,586

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)**b. 財務風險管理目標及政策(續)****流動資金風險(續)**

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，在有關安排下不大可能有任何應付款項。然而，此項估計可予變動，視乎擔保之交易對手方行使申索權利之可能性，而其乃取決於交易對手方所持有之已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

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

40. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

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

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收入之股本工具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	重要不可觀察輸入數據
	二零二零年	二零一九年			
按公平值計入損益之財務資產	中國上市股本證券 — 3,464,000港元	中國上市股本證券 — 3,342,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
按公平值計入其他全面收入之股本工具	中國上市股本證券 — 91,994,000港元	中國上市股本證券 — 101,588,000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 — 42,230,000港元	中國非上市股本證券 — 58,620,000港元	第三級	成本法下的經調整資產淨值法	貼現因子10.6% (二零一九年： 4.6%)

40. 財務工具之公平值計量(續)

(ii) 第三級公平值計量之對賬

分類為按公平
值計入其他全面
收入之股本工具
之非上市股本
證券
千港元

於二零一九年一月一日	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
於其他全面收入確認之公平值變動	(11,202)
資本返還	(7,741)
匯兌調整	2,553
於二零二零年十二月三十一日	42,230

本集團管理層認為，截至二零二零及二零一九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

41. 資本承擔

	本集團	
	二零二零年 千港元	二零一九年 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	8,909,476	8,826,760
— 對合營企業出資	—	1,708,613
— 對一間合營企業出資	361,861	—
	9,271,337	10,535,373

於報告期末，本集團就其合營企業武漢中庚與其他共同投資者共同作出但並未確認之資本承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收購一幅土地之注資承擔	773,592	—

42. 經營租賃**本集團作為出租人**

年內已賺取之物業租金收入為約662,718,000港元(二零一九年：750,020,000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。

租賃之未貼現應收租賃付款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	618,200	629,598
第二年	481,228	424,095
第三年	341,072	330,116
第四年	202,364	244,062
第五年	160,004	149,207
五年後	401,584	396,527
	2,204,452	2,173,605

43. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,746,402	3,055,182
— 一間聯營公司	424,091	399,329
	3,170,493	3,454,511

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借款提供公司擔保。於二零二零年十二月三十一日，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424,091,000港元)(二零一九年：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。

綜合財務報表附註

43. 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(「上訴判決」)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。根據上訴判決：(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。

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，湖南淺水灣於二零二零年上半年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。於二零二零年七月，人民檢察院接納有關申請。上地申請強制執行上訴判決及封印該土地之土地使用權。湖南長沙市中級人民法院於二零二零年七月十五日作出執行裁定書。此後，恒大長沙與上地達成執行和解擔保協議，據此：(i)恒大長沙須就湖南淺水灣支付上訴判決項下之判決金之責任，以上地為受益人提供不可撤回之擔保；(ii)恒大長沙同意為湖南淺水灣向上地分期支付總額約人民幣385,900,000元之付款責任提供不可撤回之擔保；及(iii)上地不得以任何方式阻撓在該土地上興建開發項目。以上詳情載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。

43. 或然負債(續)**(b) 訴訟(續)**

本集團於二零二零年下半年向恒大長沙出售湖南淺水灣，並自二零二零年十二月二十九日起不再對湖南淺水灣有任何實際控制權。因此，本集團管理層在取得中國法律顧問的意見後認為，本集團對該訴訟不再負有法律責任。出售湖南淺水灣之詳情載於附註36。

44. 融資活動產生之負債對賬

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

	應付股息 千港元	應付利息 (附註29) 千港元	銀行及 其他借款 (附註32) 千港元	應付關連 公司款項 (附註30) 千港元	租賃負債 (附註33) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	182,910	54,499	15,395,520	886,336	246,974	16,766,239
融資現金流量(附註)	(334,074)	—	480,071	105,120	(71,611)	179,506
已確認融資成本(附註9)	—	—	1,213,754	—	2,164	1,215,918
已訂立新租賃/已修訂租賃 轉撥	—	—	—	—	54,300	54,300
非現金交易(附註30(ii)(b))	—	—	—	(27,226)	—	(27,226)
已宣派股息	454,082	—	—	—	—	454,082
外匯換算	(4,668)	(1,493)	(339,125)	(3,849)	(3,241)	(352,376)
於二零二零年一月一日	298,250	90,924	16,712,302	960,381	228,586	18,290,443
融資現金流量(附註)	(789,667)	—	(985,758)	(221,055)	(69,053)	(2,065,533)
已確認融資成本(附註9)	—	—	1,178,348	—	4,157	1,182,505
已訂立新租賃 轉撥	—	—	—	—	8,045	8,045
非現金交易(附註36)	—	—	—	(240,273)	—	(240,273)
已宣派股息	506,311	—	—	—	—	506,311
外匯換算	1,340	10,300	879,516	13,599	3,814	908,569
於二零二零年十二月三十一日	16,234	138,366	17,747,266	512,652	175,549	18,590,067

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。

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易**(a) 與主要管理層之交易**

本集團主要管理層之薪酬(包括附註12所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	7,512	10,592
離職後福利	122	192
	7,634	10,784

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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
聯營公司	物業代理費用	(17,736)	(49,397)
	租金收入	24	1,483
	管理費用	(3,527)	(3,564)
一間附屬公司之非控股股東	管理收入	28	—
	管理費用	(5,495)	(4,733)
	物業收費	(986)	—
	租金開支	(783)	(123)
徐匯國資委控制之實體	利息開支	(10,283)	(20,746)
	管理收入	2,121	—

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日與關連人士之結餘之詳情載於附註30。

45. 關連人士交易

(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二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

46. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零二零年		二零一九年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司(附註(i))	中國	10,000,000美元	—	82%	—	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	200,000,000港元	—	100%	—	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發有限 公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	—	85%	—	85%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	—	51.6%	—	51.6%	物業發展及物業投資
北京市御水苑房地產開發有限 責任公司(附註(ii))	中國	人民幣20,000,000元	—	97.5%	—	97.5%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股
西安中新滻灞歐亞酒店發展有限 公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	酒店經營
西安中新永佳房地產開發有限 公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零二零年		二零一九年		
			直接	間接	直接	間接	
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	—	71.5%	—	71.5%	物業發展
西安中新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)及(iv))	中國	人民幣30,000,000元	—	—	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣226,160,000元	—	100%	—	100%	物業投資
上海啟耀房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
上海海輝房地產有限公司(附註(iii))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本 / 繳足註冊資本百分比		二零一九年		主要業務
			二零二零年 直接	間接	直接	間接	
上海海輝物業管理有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣500,000元	—	100%	—	100%	物業管理
瀋陽向明(附註(i))	中國	63,750,000美元	—	100%	—	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 (「上海城開」)(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	—	59%	—	59%	投資控股及物業發展
上海萬源房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展
上海石龍工業區聯合發展有限 公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
上海城開(集團)無錫置業有限 公司(附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展
上海城開集團晶置置業有限公司 (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
上海上投寶旭置業有限公司 (附註(iii)及(vi))	中國	人民幣100,000,000元	—	71.3%	—	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 (「上投房地產」)(附註(iii))	中國	人民幣770,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股

綜合財務報表附註

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註：

- (i) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 該公司在英屬處女群島以有限公司形式成立。
- (v) 該公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售。詳情載於附註36。
- (vi) 上海城開於截至二零二零年十二月三十一日止年度向上投房地產收購該公司之70%權益。

上表所列附屬公司僅包括本集團管理層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。本集團管理層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 — 二零一九年為數人民幣1,150,000,000元、中期票據 — 二零一八年為數人民幣1,000,000,000元、中期票據 — 二零一九年為數人民幣1,000,000,000元、債券A為數人民幣1,800,000,000元及債券B為數人民幣550,000,000元(二零一九年：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、墊付債券 — 二零一九年為數人民幣1,150,000,000元、中期票據 — 二零一八年為數人民幣1,000,000,000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。該等借款之詳情載於附註32(ii)。

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	擁有權益比例及 由非控股權益所持有之		分配予非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		投票權比例		千港元		千港元	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
上海城開及其附屬公司	中國 — 上海註冊成立 並經營	41%	41%	185,156	527,290	8,333,938	7,745,818
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%	65,243	163,242	2,490,776	2,359,563
擁有非控股權益之 個別非重要附屬 公司				(31,200)	(71,126)	322,417	426,692
				219,199	619,406	11,147,131	10,532,073

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	11,059,836	7,430,706
流動資產	27,053,288	25,784,640
流動負債	(8,888,550)	(8,280,007)
非流動負債	(11,145,100)	(7,972,356)
本公司擁有人應佔權益	9,745,536	9,217,165
上海城開之非控股權益	6,772,321	6,405,148
上海城開附屬公司之非控股權益	1,561,617	1,340,670

綜合財務報表附註

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
上海城開及其附屬公司(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	2,984,644	4,478,849
開支	(1,790,076)	(1,926,866)
除稅前溢利	1,194,568	2,551,983
年內溢利	392,355	1,175,146
本公司擁有人應佔溢利	207,199	647,856
上海城開非控股權益應佔溢利	143,986	450,205
上海城開附屬公司之非控股權益應佔溢利	41,170	77,085
年內溢利	392,355	1,175,146
本公司擁有人應佔其他全面收入	543,813	72,144
上海城開非控股權益應佔其他全面收入(開支)	185,517	(213,148)
上海城開附屬公司之非控股權益應佔其他全面收入(開支)	148,866	(37,687)
年內其他全面收入(開支)	878,196	(178,691)
本公司擁有人應佔全面收入總額	751,012	720,000
上海城開非控股權益應佔全面收入總額	329,503	237,057
上海城開附屬公司之非控股權益應佔全面收入總額	190,036	39,398
年內全面收入總額	1,270,551	996,455
向上海城開非控股權益支付股息	230,389	116,279
經營活動現金流入(流出)淨額	503,849	(807,009)
投資活動現金流出淨額	(1,447,808)	(476,832)
融資活動現金流入淨額	459,119	247,703
現金流出淨額	(484,840)	(1,036,138)

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

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

AWI及其附屬公司

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	6,784,665	6,410,610
流動資產	106,775	131,270
流動負債	(191,207)	(197,323)
非流動負債	(1,617,018)	(1,529,123)
本公司擁有人應佔權益	2,592,439	2,455,871
AWI之非控股權益	2,490,776	2,359,563

綜合財務報表附註

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)
AWI及其附屬公司(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	355,098	627,435
開支	(172,480)	(195,327)
除稅前溢利	182,618	432,108
年內溢利	133,148	333,146
本公司擁有人應佔溢利	67,905	169,904
AWI非控股權益應佔溢利	65,243	163,242
年內溢利	133,148	333,146
本公司擁有人應佔其他全面收入(開支)	150,745	(44,116)
AWI非控股權益應佔其他全面收入(開支)	144,833	(42,386)
年內其他全面收入(開支)	295,578	(86,502)
本公司擁有人應佔全面收入總額	218,650	125,788
AWI非控股權益應佔全面收入總額	210,076	120,856
年內全面收入總額	428,726	246,644
向AWI非控股權益支付股息	78,863	22,582
經營活動現金流入淨額	151,780	201,082
投資活動現金流入(流出)淨額	1,311	(274)
融資活動現金流出淨額	(182,891)	(167,082)
現金(流出)流入淨額	(29,800)	33,726

48. 本公司之財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
物業及設備	4,919	6,397
使用權資產	5,260	10,521
應收附屬公司款項	6,538,736	6,597,020
	8,954,879	9,019,902
流動資產		
應收附屬公司款項	10,082,589	9,366,392
按金及預付款項	2,480	2,474
銀行結餘及現金	67,159	17,063
	10,152,228	9,385,929
流動負債		
其他應付款項及應計費用	9,779	9,815
應付中介控股公司款項	78,819	78,819
應付附屬公司款項	3,531,795	3,333,014
銀行及其他借款	1,748,103	2,423,626
租賃負債	5,511	5,256
應付股息	16,234	14,169
	5,390,241	5,864,699
流動資產淨值	4,761,987	3,521,230
總資產減流動負債	13,716,866	12,541,132
非流動負債		
銀行借款	3,136,138	1,636,465
租賃負債	—	5,204
	3,136,138	1,641,669
總資產減總負債	10,580,728	10,899,463
資本及儲備		
股本	192,253	192,253
儲備	10,388,475	10,707,210
	10,580,728	10,899,463

綜合財務報表附註

49. 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
於二零一九年一月一日	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)
購回及註銷普通股應佔交易 成本	—	(17)	—	—	—	—	—	(17)
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(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
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(758,088)	(758,088)
由功能貨幣換算為呈報貨幣 之匯兌差額	—	—	—	—	636,412	—	—	636,412
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	636,412	—	(758,088)	(121,676)
轉撥至可供分派儲備	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—	—
確認為分派之股息(附註50)	—	—	(197,059)	—	—	—	—	(197,059)
購股權失效(附註37)	—	—	—	(31,892)	—	—	31,892	—
於二零二零年十二月三十一日	192,253	8,909,949	472,027	—	824,232	2,475,111	(2,292,844)	10,580,728

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。

50. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已宣派二零一九年末期股息1.8港仙 (二零一九年：二零一八年為1.8港仙)	86,514	76,976
已宣派二零一九年特別股息2.3港仙 (二零一九年：二零一八年為2.3港仙)	110,545	120,274
	197,059	197,250

於截至二零二零年十二月三十一日止年度已宣派截至二零一九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(二零一九年：1.8港仙)及特別股息每股普通股2.3港仙(二零一九年：2.3港仙)，合共款項約197,059,000港元(二零一九年：197,250,000港元)，並已派付約194,994,000港元(二零一九年：195,188,000港元)。

於報告期末後，本公司董事已建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度分別派付末期股息每股普通股1.9港仙及特別股息每股普通股2.4港仙，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

51. 報告期末後事項

除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：

- (i) 本集團成功中標位於中國西安市之一幅土地，代價約為人民幣15億元。該幅土地將發展為住宅及商業物業區域。有關是次成功中標土地之詳情，載於本公司日期為二零二一年三月一日之公告內；及
- (ii) 本集團以現金代價56,000,000港元收購香港一間證券經紀行。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零二零年 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	二零一九年 千港元	
收入	5,490,564	9,372,903	6,977,683	8,583,906	6,356,732
除稅前溢利	2,585,589	3,306,381	2,824,387	2,745,131	1,856,397
所得稅	(1,259,024)	(2,081,971)	(1,554,640)	(1,525,433)	(1,115,433)
年內溢利	1,326,565	1,224,410	1,269,747	1,219,698	740,964
以下人士應佔：					
本公司擁有人	521,888	536,109	573,074	600,292	521,765
非控股權益	804,677	688,301	696,673	619,406	219,199
	1,326,565	1,224,410	1,269,747	1,219,698	740,964
	於十二月三十一日				二零二零年 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	二零一九年 千港元	
資產及負債					
總資產	60,136,208	64,477,607	58,990,277	60,444,024	67,425,918
總負債	(38,157,202)	(40,280,312)	(35,614,471)	(36,662,398)	(41,912,456)
	21,979,006	24,197,295	23,375,806	23,781,626	25,513,462
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	12,544,893	13,767,619	13,060,692	13,249,553	14,366,331
非控股權益	9,434,113	10,429,676	10,315,114	10,532,073	11,147,131
	21,979,006	24,197,295	23,375,806	23,781,626	25,513,462

詞彙

使用詞彙	簡述
「二零二一年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零二一年五月二十四日(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
「中國華源」	指 中國華源集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其最終實益持有人為獨立第三方
「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
「合營企業」	指 上實(上海)醫療美容醫院有限公司，一家擬由合營企業合夥人於中國註冊成立之有限責任公司，將由上海凌風醫療、上海華氏及上實城開上海大健康管理分別持有51%、30%及19%

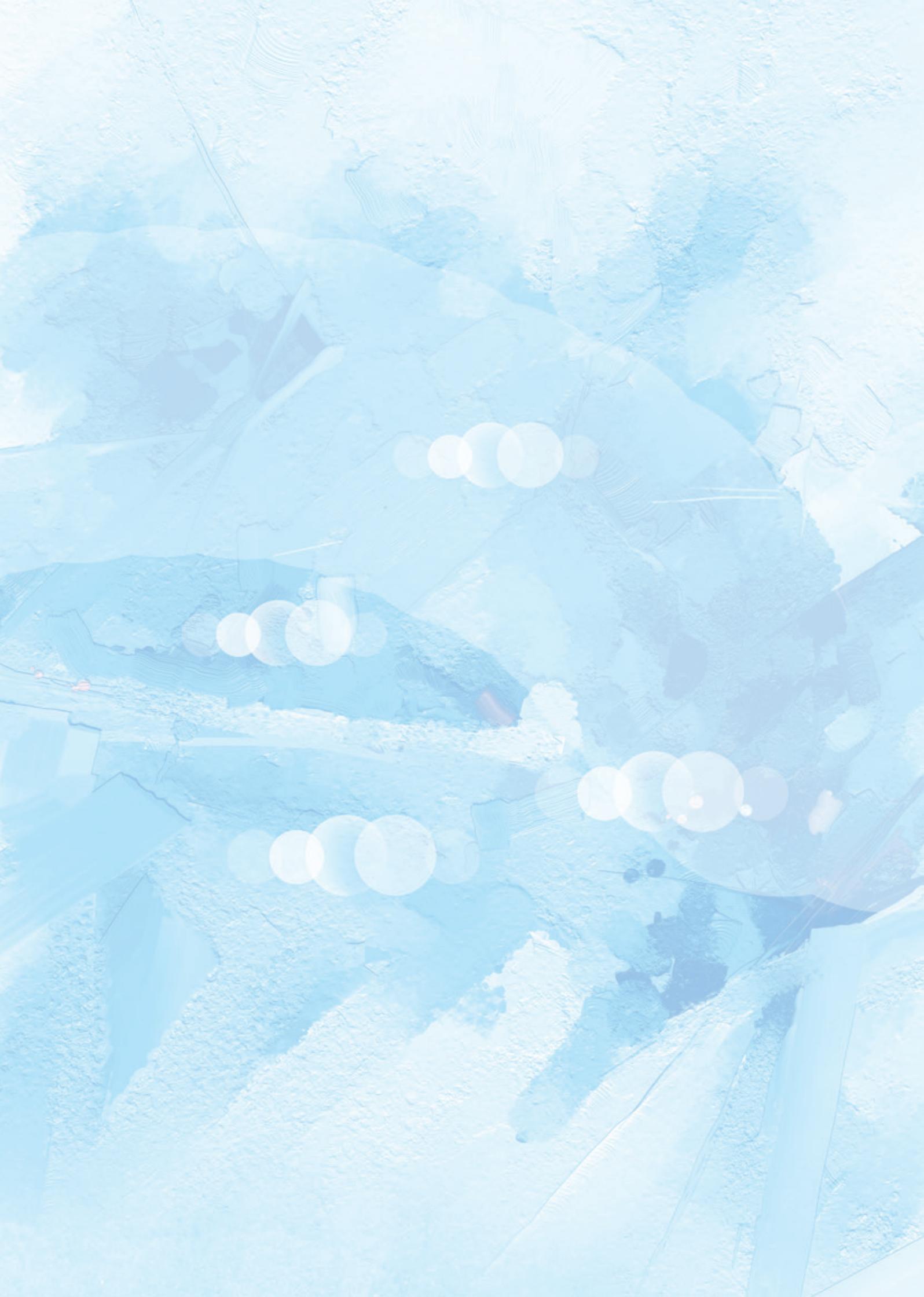
詞彙

使用詞彙	簡述
「合營企業章程細則」	指 合營企業合夥人將訂立之合營企業之組織章程大綱及細則
「合營企業合夥人」	指 上海凌風醫療、上海華氏及上實城開上海大健康管理
「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）
「管理協議」	指 上海第九人民醫院與合營企業合夥人於二零二零年十月三十日訂立之管理協議，內容有關上海第九人民醫院向合營企業提供有關醫院管理及醫療事務之技術管理諮詢支援服務
「股東」	指 本公司股本中之股份不時之正式登記持有人
「標準守則」	指 載於聯交所上市規則附錄十內上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納之新購股權計劃
「提名委員會」	指 本公司提名委員會
「中國」	指 中華人民共和國
「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
「上海上藥生物醫藥」	指 上海上藥生物醫藥有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上海醫藥(集團)之全資附屬公司

使用詞彙		簡述
「上海星河」	指	上海星河數碼投資有限公司，一家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%
「上海華氏」	指	上海華氏資產經營有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海醫藥(集團)之全資附屬公司
「上海凌風醫療」	指	上海凌風醫療管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上實集團之間接全資附屬公司
「上海第九人民醫院」	指	上海交通大學醫學院附屬第九人民醫院，一家向上海市衛生局註冊及根據中國法律成立之公共事業單位，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立第三方
「上海醫藥(集團)」	指	上海醫藥(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海上實擁有60%股權之附屬公司。上海醫藥(集團)之其餘40%股權由中國華源持有，該公司據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其最終實益擁有人為獨立第三方
「上海醫藥股份」	指	上海醫藥集團股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股票編號：601607)，H股則於聯交所主板上市(股份代號：02607)
「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二零二零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

詞彙

使用詞彙	簡述
「上實控股」	指 上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司之控股股東
「上實集團」	指 上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「上實融資租賃」	指 上實融資租賃有限公司，一家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，一家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
「上實城開上海建設開發」	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
「上實城開上海建設管理」	指 上實城開(上海)城市建設管理有限公司，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
「上實城開上海大健康管理」	指 上實城開(上海)大健康管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一家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355號
城開國際大廈14樓
電話：+86 021 6447 2222
傳真：+86 021 6448 2699

網址：www.siud.com
微博：weibo.com/siud

