



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

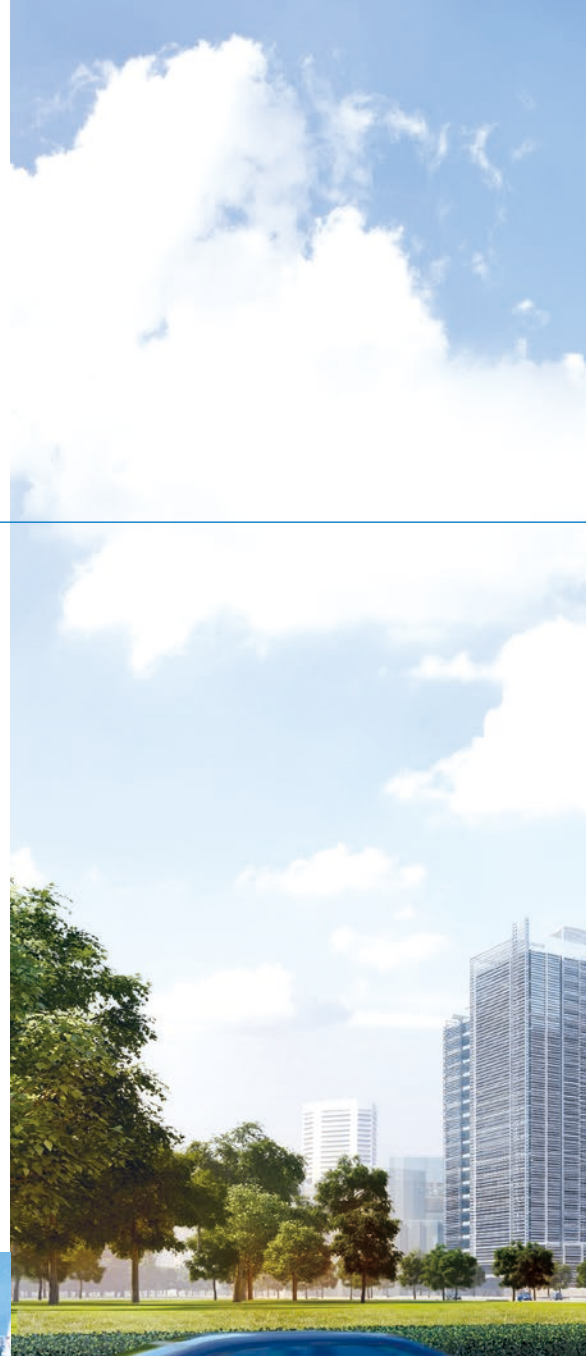
2014
年報



開創無限
願景

無垠願景 無限機遇

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國12個主要城市擁有22個房地產項目，分佈於上海、昆山、無錫、北京、三河、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙、深圳及珠海，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567萬平方米的土地儲備，為集團奠定了長遠發展的良好基石。





目錄

2	公司資料	66	企業管治報告
3	財務摘要	76	投資者關係報告
6	主席致辭	81	獨立核數師報告
9	投資者常見問題	83	綜合損益及其他全面收入報表
14	物業資料	84	綜合財務狀況表
16	主要項目介紹	86	綜合股本權益變動表
28	管理層討論及分析	88	綜合現金流量表
36	環境、社會與管治報告	90	綜合財務報表附註
45	董事會報告	166	財務概要
57	董事及高級管理層簡介	167	詞彙

公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士
黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達
李家暉

法定代表

季崗(於二零一五年二月二日獲委任)
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
黃英豪，銅紫荊星章，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

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)
范仁達
季崗(於二零一五年二月二日獲委任)

投資評證委員會

范仁達(委員會主席)
周軍
叶維琪

公司秘書

陳建柱

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton, HM11,
Bermuda.

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

法律顧問

香港法律
亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十樓
3003-3007室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
國家開發銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道八十八號
太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號：563)

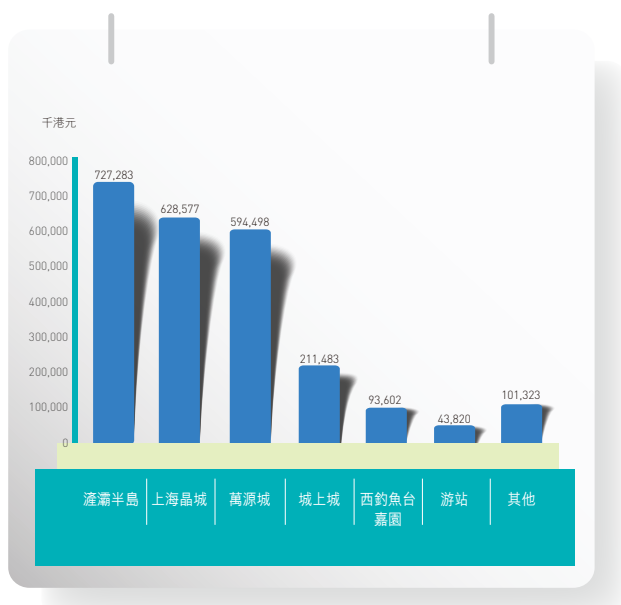
財務摘要

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	變動
財務摘要(千港元)			
收入	7,773,636	9,773,547	(20.5)%
毛利率	38.0%	15.5%	22.5百分點
本公司股本擁有人應佔溢利	161,181	143,471	12.3%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	3.35	2.98	12.4%
— 攤薄	3.35	2.98	12.4%

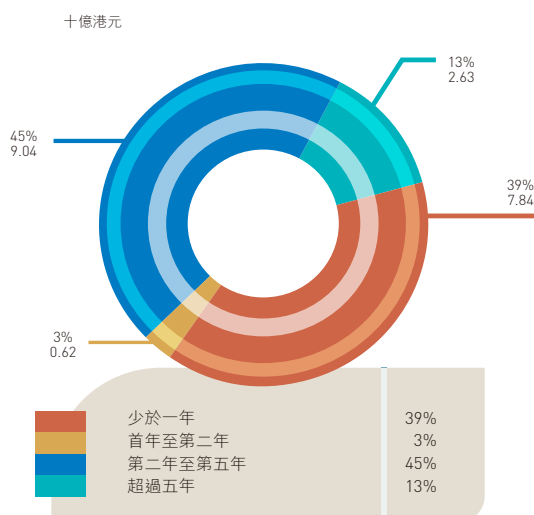
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
已收取銷售物業預售所得款項(千港元)	2,400,586	6,496,160
財務比率		
負債淨額對權益總額比率%(附註)	65.6%	41.3%
流動比率	1.90	1.90

附註：負債淨額 = 總貸款(包括銀行及其他貸款以及高級票據)減銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款。

累積客戶預售款分析



債務到期日資料



優化佈局 追求最佳投資效益

上海等一線城市商貿活動頻繁，加上自由貿易區的成立，
將繼續有利投資性物業的發展，上實城開於上海坐擁多個商業綜合體項目，長遠必將受惠。





主席致辭



二零一四年中國房地產業處於深度調整時期，惟本集團於年內合約銷售達人民幣47億元，超出年初制定的銷售目標。由於集團專注於利潤較高的大型優質項目，並且堅持旗艦項目售價穩步提升，因此，毛利率增加逾22個百分點至38.0%，取得令人鼓舞成績。集團延續長三角及沿海城市為發展重心的策略，以優質的住宅樓盤及地理位置優越的投資性物業為後盾，適時整合及出售資產以擴大利潤，在競爭激烈的房地產市場中獨樹一幟。今年是上實城開首次向股東派發股息，管理層期望將來有更好的業績與股東分享。

主席致辭

二零一四年中國國內生產總值按年增長7.4%，中國經濟保持平穩增長。面對進入新常態的中國經濟，房地產面臨的挑戰亦與以往不同；二零一四年是中國房地產深度調整的一年，經歷了上半年市場的冷淡後，下半年迎來了限購放開、上海引進房貸新政、公積金政策調整以及央行降息等一系列利好政策，意在提振樓市。

針對外在形勢的新變化，集團亦相應做好項目佈局的優化和調整。上實城開在二零一四年延續此前既定的戰略，加快向剛需住房產品及經濟發展成熟的一線城市、長三角區

域佈局，同時選擇性退出三四線城市，藉上海的地域優勢實現最大化盈利。

優化區域佈局 加快重點項目開發建設

經歷過去數年的重組及項目整合，集團在過去一年有穩健發展，旗下重點辦公及商用項目莘莊地鐵上蓋已經動工；涵蓋辦公、商業、文化、休閒等多產業集群的大型城市綜合體濱江城開中心，亦有望短期內完成規劃審批並進入施工期，落成後將成為徐匯濱江區的城市新地標；於閔行區擁可售建築面積約24萬平方米的城開中心城市綜合體，工程進展順利，可望於二零一五年內進入預售階段。於二零一四年，上實城開一舉獲取上海市閔行區地塊及上海世貿

主席致辭

商城項目，為集團鞏固上海戰略佈局邁出重要一步。隨後與香港著名企業南豐集團合作，並以提升該項目整體租金收入水平為目標，更突顯集團銳意擴展的決心。同時，集團亦於年底出售非控股項目天津北辰，使集團現金流更為充裕，有利壯大集團的長三角區域優勢。

在房企融資渠道必須多元化的年代，集團亦在上海自由貿易區註冊成立上海國宸股權投資管理有限公司，利用海內外資本提供項目融資，實現產融結合。另一方面，除卻新增股東貸款，集團更透過俱樂部貸款募集3億美元資金，用以贖回七月到期的高級票據，貸款利率更大減逾半，令集團的財務狀況更加穩建。

展望未來，集團將繼續專注開發中、高端住宅物業，另提升投資性物業的租金水平，推進租金收入的佔比，以加強集團的經常性收益，補充開發住宅物業的經營收入週期。此外，集團仍會整合旗下項目，適時創造利潤及加快資產回報。於項目層面，管理層會積極通過參與舊區重建、土地產業提升及地鐵上蓋項目等方式獲取土地資源，為項目引進基金及策略夥伴，加強產融結合。

自小刺頭深草裡，而今漸覺出蓬蒿

上實城開於過去數年進行企業及資產重組，現在已走上健康軌道，過去默默耕耘的成果亦開始顯現。縱使房地產業於二零一四年舉步為艱，惟本集團仍然達成全年銷售目

標，萬源城的平層大宅銷售更榮膺上海市六月份商品房冠軍。引用唐朝詩人杜荀鶴的詩句「自小刺頭深草裡，而今漸覺出蓬蒿」，正可以道出集團多年來厚積薄發的成果。上實城開植根上海，必將強化其區域優勢，以釋放集團的潛藏資產價值，從而得到價值投資者的青睞。

本人於二零一五年二月始接任上實城開主席，將延續集團的策略，集中資源開發長三角及沿海發達城市。有賴前任主席倪建達先生為集團奠定穩固基礎，本人亦希望以逾三十年從事房地產業的經驗，善用上實城開手中大型住宅項目及優質商業資產，並把握上海市創新發展的契機，爭取更多優質資源，引領集團邁向新台階。

最後，本人僅此答謝所有員工於過去一年的努力付出，成就上實城開的理想成績。同時，本人亦感謝所有商業夥伴、客戶及股東的長期支持。



季崗
主席

二零一五年三月二十七日

投資者常見問題



問 2014年全年集團的總體銷售情況如何？

雖然集團年內銷售人民幣47億元，按年減少約29%，但成績已符合、甚至稍為超出管理層預期，因為集團於二零一四年的動工項目主要來自投資性物業，所以可售貨量同比大幅減少。然而，集團旗下項目以質取勝，縱使市場逆轉，普遍新樓盤平均售價仍能穩中有升，當中從集團財務報表內高達38.0%的毛利率便可見銷售理想。

問 2015年集團有何重點銷售項目？投資性物業表現如何？

集團於二零一五年，上海萬源城及西安瀋灞半島項目會繼續有新一批樓盤開售，而全新開售樓盤則有上海晶城第五期(商品房)及瀋陽城開中心，預計全年整體銷售可達人民幣40-45億元。

另一方面，萬源城第五期、無錫的上海中心城開國際及昆山游站等項目的商業部份將可於二零一五年招租，加上新收購的上海世貿商城，本身已經有穩定的跨國企業租戶，管理層有信心集團的整體租金收入可以較去年大幅上升。

問 集團新主席於二零一五年二月上任，未來的發展路線是什麼？

集團基本戰略維持不變，但會順應中國新常態經濟情況下，對市場作出應有調整。

一、集團將維持以長三角及沿海發達城市為核心發展地區，繼續同步推進住宅商業新項目的佈署；

投資者常見問題

- 二. 認真實施好濱江城開中心、閔行區的城開中心、莘莊地鐵上蓋、以及瀋陽城開中心等一批有規模、有品牌、有效益的大型項目的建設，加快及加大資產回報；
- 三. 充分利用滬港兩地各自的特點，進一步發揮香港的融資優勢，為境內項目考慮不同融資渠道，向產融結合的模式發展。

項目層面仍以中、高端住宅物業開發為主，輔以日漸成熟的投資性物業組合，加強經常性收入及現金流。集團未來不僅追求規模，亦專注開發項目質量及回報率；另外，集團亦會繼續整合項目，適時盤活資產。

集團將提升經營水平及效益，考慮以優勢互補的前題下與第三方強強聯手，開發經營某些項目，希望利用對方的財務資源、營運大型商場的經驗、或土地資源等優勢，合作各展所長，亦可嘗試不同的財務或股權合作方式，對公司資金運用及加快回報等都有正面作用。

集團近年多次出售舊有項目，土地儲備已大幅減少？集團有何對策？

近年出售之項目均不符合集團長遠發展策略，可能位置偏遠、非控股項目、甚或規模小得不合經濟原則。集團以開發長三角及沿海發達城市為主，當中更以上海為核心，將來新購土地儲備必以上海為首選。雖然上海的土地資源非常緊拙，但集團仍可利用本公司的背景優勢，以及多年深耕上海精裝豪宅以至優質保障房的載譽口碑，將積極參與上海市創新發展、工業園升級改造或舊城改造等項目，而不會爭奪「地王」，轉嫁高昂土地成本予客戶或損害集團毛利率。

過去一年房地產業資金鏈緊張，有多間房地產開發商面對財困，甚至被迫出售公司，上實城開如何自處？

集團於二零一四年底的淨負債比率僅約65.6%，於同業中處於較低水平，而大部份項目的土地款均已繳付，資金壓力較輕，所以面對房地產需求逆轉也不用減價求售樓盤。此外，集團去年透過俱樂部貸款贖回高級票據，大幅降低借貸利率，現時手頭現金達64.2億港元，有充裕資金作收購合併。

投資者常見問題

集團於回顧年內利用上海自由貿易區的稅務優惠，設立了房地產基金公司，以較便宜的資金為項目融資，大力推動產融結合，將成為集團另一大優勢。

問 現時除北京、上海、廣州、深圳、以及三亞外，其他城市紛紛取消限購令，集團認為二零一五年會否全面撤銷限購令？對行業前景有何意見？

限購令撤銷後，樓價沒有快速回升，惟政府不似以前繼續干預政策，表明政府已經將房地產漸漸交由市場自行調節。然而，一線城市移入人口較多，經濟發展穩定亦有利支持房價，短期內仍不會全面撤回限購令，但這亦是對上海等城市仍有龐大住屋需求的明証，集團將繼續在保持合理毛利率下搶佔市場。

問 集團與上海實業發展股份有限公司（「上實發展」；上海證券交易所代號：600748）同屬上實控股旗下子公司，業務模式相近。未來集團與上實發展各自的發展目標及市場定位為何？

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

長遠而言，集團將落實以長三角地區及沿海發達城市為重心的發展策略。由於本集團及上實發展均為上實控股的子公司，相信母公司會在維護上實城開股東利益及兼顧滬港兩地法律框架的情況下，制定相應的措施及方案。

發揮區域優勢 加快資產流轉

上實城開會透過多元的融資渠道以改善資金運用，再利用自身於長三角獲取資源的區域優勢，將達至產融結合，增加效益。



華氈地鐵上蓋



濱江城開中心



上海世貿商城

物業資料

本集團於12個城市擁有22個項目，包括中、高端住宅，服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於二零一四年十二月三十一日，本集團可售土地儲備的總建築面積共約567萬平方米。本集團已對旗下項目進行調整，日後將採取審慎策略購入土地。

於二零一四年十二月三十一日

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)	2014年預售 建築面積 (平方米)	累計 銷售面積 (平方米)	未來可售 建築面積 (平方米)	在建可售 建築面積 (平方米)	未來發展 可售建築面積 (平方米)	預期落成日期	所有權(%)
萬源城	上海	908,950	1,136,468	822,724	33,202	660,499	162,225	193,764	-	2007-2015年分期落成	53.10%
濱江城開中心	上海	77,371	404,600	284,600	-	-	284,600	-	284,600	規劃中	35.40%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	328	137,478	27,210	-	-	已落成	100.00%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	18,239	18,239	223,771	223,771	-	2014-2016年分期落成	59.00%
上海晶城	上海	301,908	772,885	610,514	98,963	422,198	188,316	106,815	-	2012-2017年分期落成	59.00%
晶杰苑	上海	49,764	125,143	95,594	-	95,594	-	-	-	已落成	59.00%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	605,000	378,300	-	-	378,300	272,300	106,000	2018-2022年分期落成	20.70%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	714	450,070	4,540	-	-	已落成	100.00%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	6,112	246,993	48,121	13,693	-	2007-2016分期落成	100.00%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	909	171,169	59,632	-	49,288	2007-2016分期落成	90.00%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	666,600	-	666,600	2015-2018年分期落成	100.00%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	7,960	546,476	66,881	12,800	50,000	2006-2017分期落成	100.00%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	1,255	55,344	57,468	-	-	已落成	30.70%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,701	222,666	11,175	136,666	86,000	55,965	-	2007-2017年分期落成	53.10%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	143,862	-	10,530	133,332	-	-	已落成	59.00%
滻灞半島	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	53,648	1,763,691	1,438,633	261,101	1,102,228	2008-2017分期落成	71.50%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	181,373	-	-	181,373	181,373	-	2015-2017分期落成	80.00%
城上城	重慶	120,014	786,233	599,664	29,120	347,784	251,880	44,716	-	2008-2016分期落成	100.00%
托斯卡納	長沙	180,541	210,980	186,492	-	186,492	-	-	-	已落成	32.50%
森林海	長沙	679,620	907,194	872,185	3,183	236,298	635,887	-	564,481	2007-2017年分期落成	67.00%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	770,000	-	770,000	規劃中	100.00%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	1,048	-	-	已落成	91.00%
總計		8,028,442	14,007,060	11,229,681	264,808	5,563,864	5,665,817	1,366,298	3,593,197		

物業資料

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃 建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	2,433 ¹
上海青年城	上海	商業	中期租賃	16,349 ¹
城上城	重慶	商業、車位	中期租賃	251,847 ¹
鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業	中期租賃	19,768 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、貿易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓	中期租賃	45,239
匯民商廈 ⁴	上海	商業	中期租賃	13,839
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	9,249
總計				644,423

註：

1. 已包括在此年報第14頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號



主要項目介紹

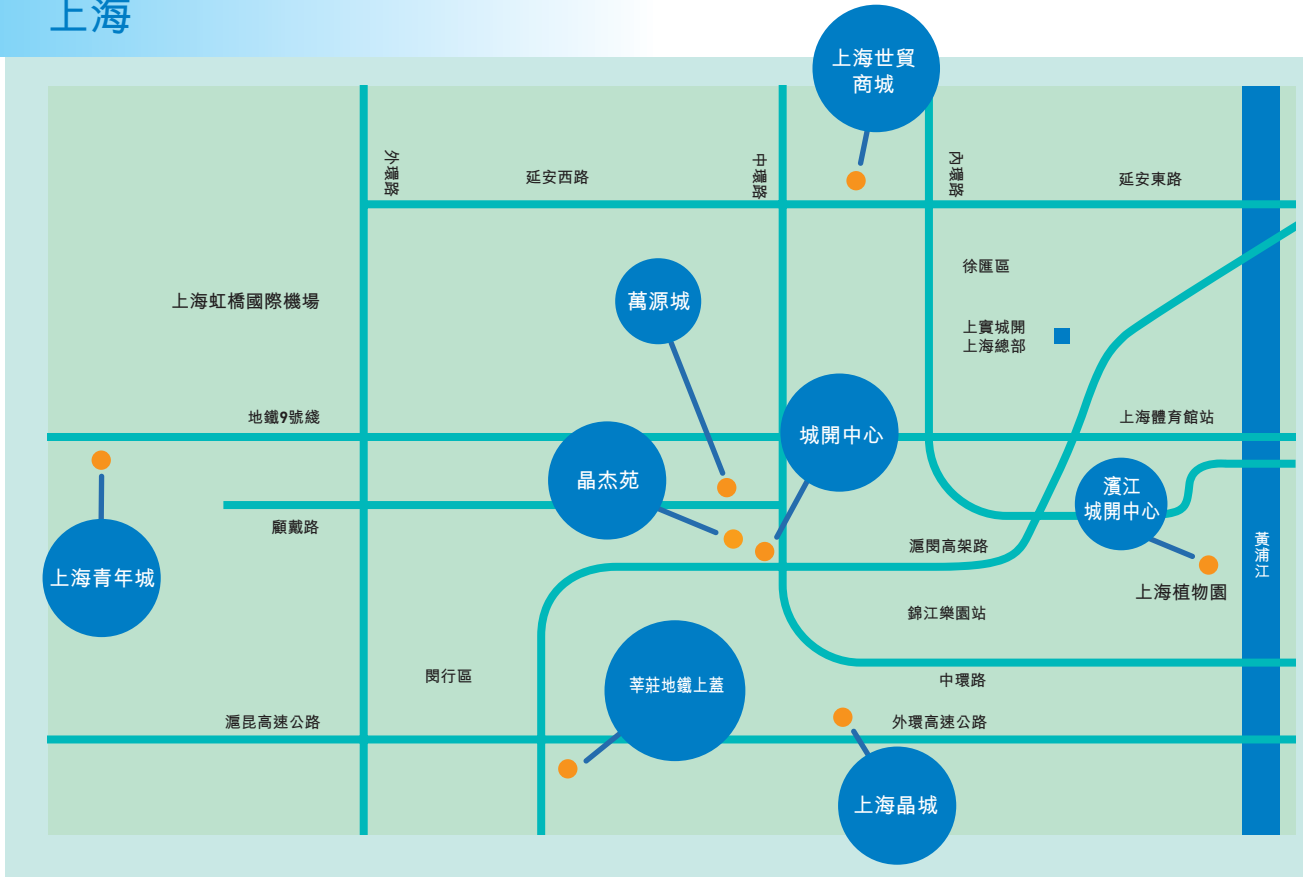
中國

The map displays various project locations across China, each accompanied by a photograph of the project. The projects are as follows:

- 後現代城** (Houxiandai City)
- 青年匯** (Qingnianhui)
- 西釣魚台嘉園** (Xiduyutai Jiayuan)
- 燕郊** (Yanjiao)
- 瀋陽城開中心** (Shenyang Chengkai Center)
- 老城廂** (Laochengxiang)
- 北京** (Beijing)
- 三河** (Sanhe)
- 天津** (Tianjin)
- 滄瀾半島** (Canglan Island)
- 游站** (Youzhan)
- 瓊城帝景園** (Qiongheng Diijinguan)
- 西安** (Xi'an)
- 無錫** (Wuxi)
- 上海** (Shanghai)
- 城上城** (Chengshangcheng)
- 上海中心城開國際** (Shanghai Zhongxin Chengkai Guojie)
- 重慶** (Chongqing)
- 長沙** (Changsha)
- 森林海** (Sens林海)
- 托斯卡納** (Toscanana)
- 濱江城開中心** (Binjiang Chengkai Center)
- 城開中心** (Chengkai Center)
- 淇澳島** (Qiaoyu Island)
- 中國鳳凰大廈** (China Fenghuang Building)
- 上海青年城** (Shanghai Qingniancheng)
- 萬源城** (Wanyuancheng)
- 珠海** (Zhuhai)
- 深圳** (Shenzhen)
- 莘莊地鐵上蓋** (Xinzhuang Subway Cover)
- 上海世貿商城** (Shanghai Shimao Shangcheng)
- 上海晶城** (Shanghai Jingcheng)

主要項目介紹

上海



萬源城



地址：
上海市閔行區
萬源路932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908,950平方米，總建築面積約114萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近22萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。

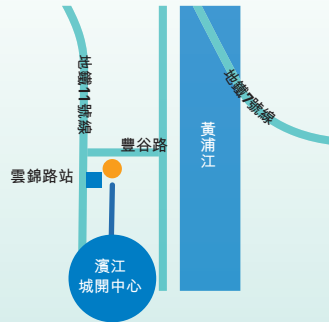
主要項目介紹



電腦構想圖

地址：
上海市徐匯濱江

類別：
商業／寫字樓



濱江城開中心

特點：

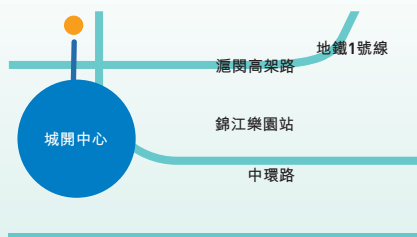
濱江城開中心坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善，項目預計今年正式動工。



電腦構想圖

地址：
上海市閔行區梅隴鎮

類別：
商業／酒店／寫字樓



城開中心

特點：

城開中心地處徐匯、閔行交界板塊，地理位置優越，區域內配套成熟。上海軌道交通1號線蓮花路站與中環綫、滬閔高架組成便捷交通網絡，3公里半徑內約60萬常住人口帶來強大消費力；8公里半徑內有徐家匯商務區與漕河涇新興技術開發區。項目總建築面積約39萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS認證證書，約3.6萬平方米五星級酒店及超11萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設5.7萬平方米城市公園，規劃現代化，設施完善。

主要項目介紹



電腦構想圖

地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／
酒店／寫字樓／
公寓式辦公



莘莊地鐵上蓋

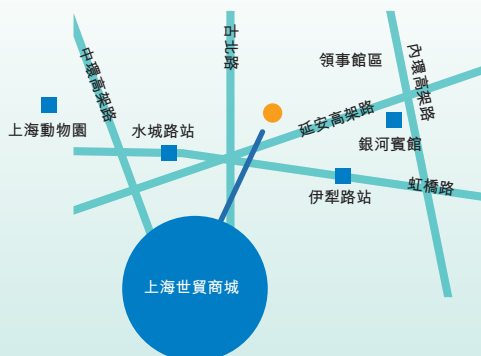
特點：

項目周邊區域發展成熟，交通便利，項目所在為上海地鐵1號綫和5號綫終點站，規劃有住宅、公寓式辦公、寫字樓、酒店、商業及相關公建配套。



地址：
上海市延安西路
2299號

類別：
商業／寫字樓



上海世貿商城

特點：

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

上海世貿商城總建築面積28萬平方米，由國際常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。

主要項目介紹

上海晶城

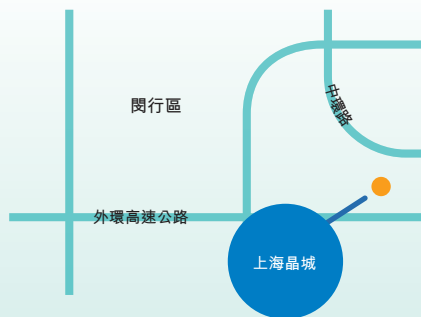


特點：

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。

地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業



上海青年城

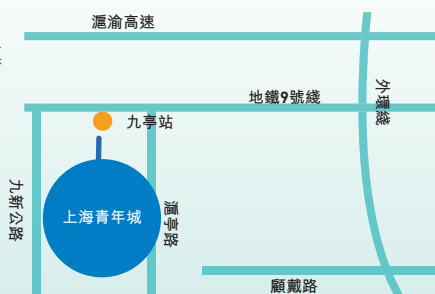


特點：

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

地址：
上海市松江區九亭鎮
滬松公路1519號

類別：
商業／寫字樓



主要項目介紹

北京



地址：
北京市朝陽區
百子灣路16號

類別：
住宅／商業



後現代城

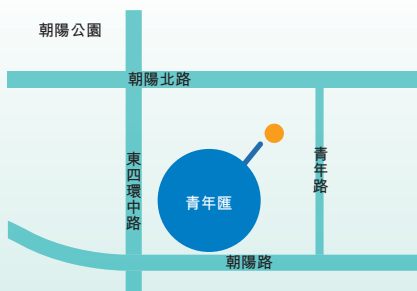
特點：

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



地址：
北京市朝陽區青年路
甘露園中裏2號

類別：
住宅／商業



青年匯

特點：

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

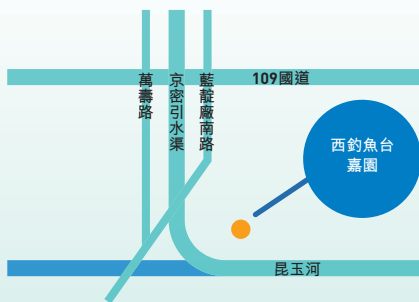
主要項目介紹



電腦構想圖

地址：
北京市海澱區
西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅



西釣魚台嘉園

特點：

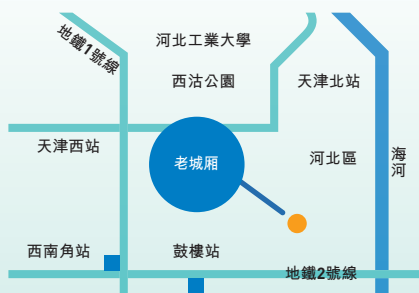
項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程正在籌備之中。

天津



地址：
天津市南開區老城廂

類別：
住宅／商業／寫字樓



老城廂

特點：

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

主要項目介紹

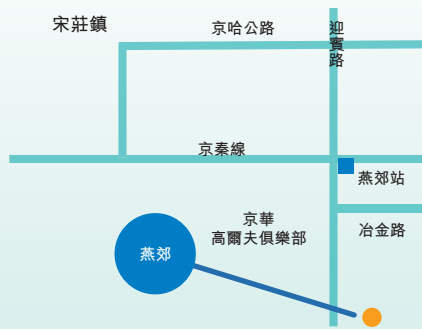
三河



電腦構想圖

地址：
河北省三河市
燕郊經濟技術
開發區

類別：
商業／住宅／
酒店／寫字樓



燕郊

特點：

燕郊經濟技術開發區位於北京東部，距離天安門僅30餘公里，有京通、京哈兩條高速路連接，兩者之間實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通綫東延至燕郊一事與北京達成一致，便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成大型綜合社區。

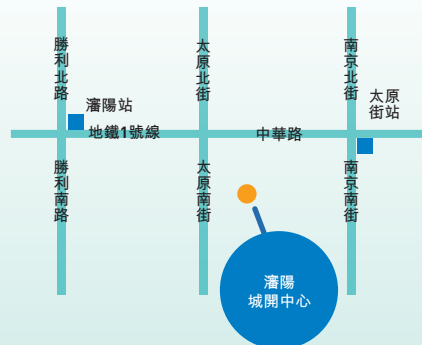
瀋陽



電腦構想圖

地址：
瀋陽市和平區
太原南街

類別：
商業／寫字樓／
酒店式公寓



瀋陽城開中心

特點：

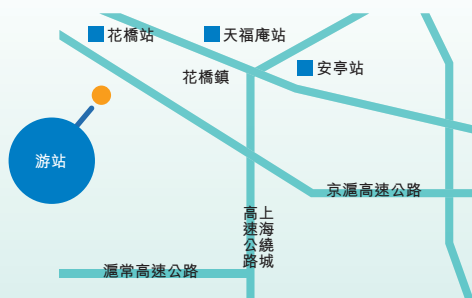
項目位於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區—太原街商圈南部，該區域歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰。項目集購物、餐飲、休閒、娛樂、寫字樓、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目，建成後將與太原北街，以及中華路現有商業區形成完整的大太原街商業核心區。

昆山



地址：
昆山市花橋鎮
綠地大道258號

類別：
商業／寫字樓



游站

特點：

項目位於花橋國際商務城核心地帶，緊鄰上海西大門，距離上海市中心直線距離不到25公里，滬寧高鐵直達。項目分為商業、SOHO、LOFT、MINIHOTEL四大部分，構成一座以電腦遊戲、娛樂、電子商務為主的年輕智慧產業社區。

琨城帝景園



地址：
昆山市迎賓東路
859號(近長江路)

類別：
住宅



特點：

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

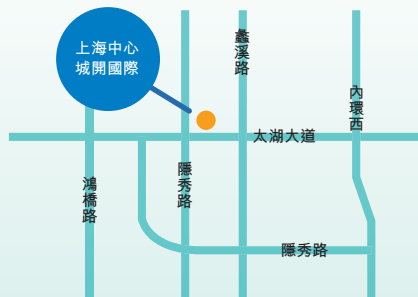
主要項目介紹

無錫



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



上海中心城開國際

特點：

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

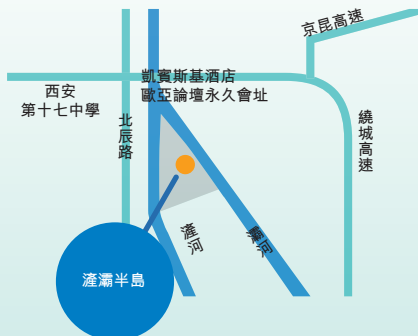
西安



電腦構想圖

地址：
西安市灤灞生態區
灤灞大道灤河東
200米

類別：
住宅／商業／酒店



灤灞半島

特點：

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

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

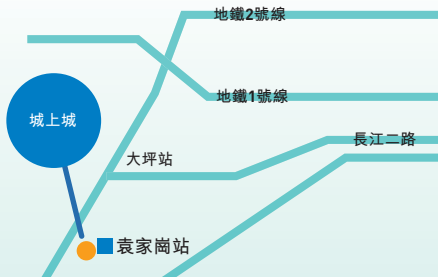
重慶



電腦構想圖

地址：
重慶市九龍坡區
袁家崗奧體路1號

類別：
住宅／商業／
寫字樓



城上城

特點：

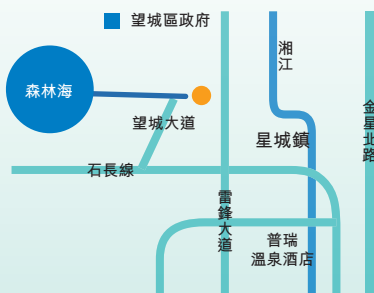
位處重慶主城區中央地帶，踞守九龍坡區及渝中區交匯要樞，毗鄰重慶奧體中心和城市動脈輕軌二號綫。項目集大型商業、寫字樓、住宅為一體，是目前重慶主城區內體量最大的複合型地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化的規劃理念，體現源自西方的HOPSCA生活模式，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。

長沙



地址：
長沙市望城區
高塘嶺鎮
高橋大道西側
森林海一號棟

類別：
住宅／商業



森林海

特點：

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

主要項目介紹

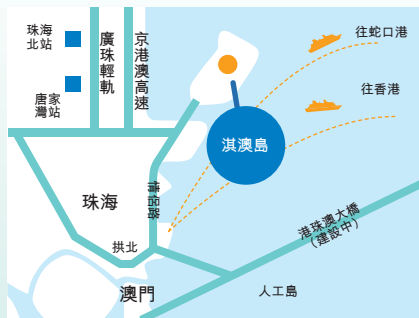
珠海



電腦構想圖

地址：
 珠海市唐家高新區
 淇澳島淇澳東綫道路
 東側，望赤嶺山群及
 周邊

類別：
 住宅／商業／酒店



淇澳島

特點：

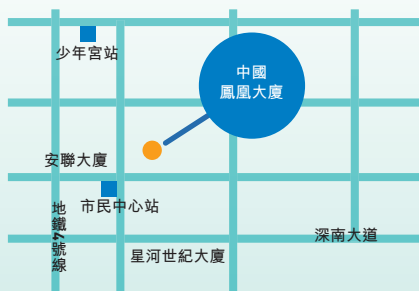
位於淇澳島內的規劃主路(淇澳東綫道路)東側，距離市中心約20公里。計劃開發成為集酒店與高端住宅、特色商業於一體的大型生態社區，現在處於前期籌備階段。

深圳



地址：
 深圳市福田區
 深南路2008號

類別：
 住宅／商業／辦公



中國鳳凰大廈

特點：

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



管理層 討論及分析

管理層討論及分析

房地產市場回暖

二零一四年，中國經濟在增速放緩的情況下，國內生產總值仍然達到年增長7.4%。二零一四年對中國房地產而言，憂中有喜！經歷了一系列的調控後，於年底基本保持平衡發展。二零一四年上半年，全國繼續嚴格執行住房限購和嚴控住房信貸；下半年，由呼和浩特市開始，全國大部份城市陸續開放限購，緊接其後，九月份央行發布《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，正式放鬆限貸。

中國指數研究院指，內地樓市自去年開始調整後，區域分化趨勢愈來愈明顯；其中去年12月十大城市房價按年僅降0.61%，明顯低於包括中小城市的百城平均降幅，反映一二線城市房價抗跌力較強，說明中國主要城市的房地產市場仍存在剛性需求，房價保持穩定。

業務回顧

二零一四年，本集團憑藉良好財務狀況、優質品牌及多年經驗，繼續發揮長三角區域優勢，物色區內優質項目及土地；同時緊跟市場形勢，捕捉市場機遇，適時地通過收購、出售與合作的方式，實現了不斐的成績。

集團於二零一四年四月，與上海市閔行區政府簽訂協議，連拆遷費以合共人民幣767,000,000元取得位於同區梅隴鎮一地塊，總建築面積約150,000平方米，將用作發展為上海晶城項目第五期商品房。同年九月，本集團聯同國際大企業南豐集團，以579,000,000美元收購上海世貿商城

99%之股權，總樓面面積逾280,000平方米，管理層認為作價非常超值。與此同時，是次收購亦令集團的整體租金收入大幅增加。目前，該項目每年租金收益約為人民幣300,000,000元，集團將聯同南豐集團共同重新改造、管理及經營，打造其成為上海長寧區的新地標，有信心未來可提升其租金收入水平。

二零一四年十二月，集團作價人民幣366,000,000元出售非控股項目天津北辰，以配合集團重點發展長三角及沿海發達城市之長遠策略。是次交易使集團獲現金流入共人民幣434,070,000元，稅前收益約為人民幣108,000,000元。

同年，上海濱江城開中心即將進入施工期，這亦是繼上海城開中心(閔行核心區)、莘莊地鐵站上蓋綜合開發項目以及上海世貿商城項目之後最令人矚目的項目，濱江城開中心乃涵蓋辦公、商業、文化、休閒等多產業集群的大型城市綜合體。坐擁面向黃浦江的地理優勢，該項目將成為徐匯濱江板塊一座全新的城市地標。



萬源城第五期開售盛況



物業發展

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,598,000平方米，主要項目包括西安滄瀾半島、上海晶城及莘莊地鐵上蓋項目等，當中約759,000平方米屬新動工。竣工總面積為484,000平方米，合共交付434,000平方米，包括商品房約356,000平方米及保障房約78,000平方米。

合約銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的全年合約銷售金額為人民幣4,717,000,000元（二零一三年：人民幣6,609,000,000元），超出年初定下的銷售目標人民幣4,300,000,000元約9.7%。來自商品房的合

約銷售金額為人民幣3,716,000,000元（二零一三年：人民幣4,942,000,000元）；合約銷售面積為166,000平方米（二零一三年：255,000平方米）。由於保障房數量減少，源自保障房的合約銷售按年下跌40.0%至人民幣1,001,000,000元（二零一三年：人民幣1,667,000,000元）。全年合約銷售額較二零一三年減少28.6%，因為年內動工的項目較多為投資性物業，所以可售資源相對較少；另外保障房項目銷售進入後期亦拉低整體合約銷售額。年內，旗艦項目萬源城、城開中心及滄瀾半島是重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售約43.7%、26.9%及14.1%。二零一四年合約銷售面積為265,000平方米，按年下跌32.6%，當中商品房及保障房的合約銷售面積分別為166,000平方米及99,000平方米。

管理層討論及分析

整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣17,800元(包括毛利率較低的保障房在內)，較2013年度平均售價約人民幣16,800元上漲6.0%。若扣除保障房，平均售價為每平方米約人民幣22,400元(二零一三年：人民幣19,400元)，同比增長15.5%，增長主要由萬源城的銷售產品組合調整所致，故錄得良好升幅。集團一直貫徹穩步提升新樓盤售價的策略，成效亦彰顯於二零一四年五月底開售的萬源城第五期平層精裝大宅，該項目更於六月榮膺上海房地產市場銷售冠軍。

財務表現

收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收入為7,774,000,000港元(二零一三年：9,774,000,000港元)，同比下降20.5%，主要因為竣工交付樓房減少。年內，物業銷售收入達7,107,000,000港元(二零一三年：9,344,000,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入91.4%(二零一三年：95.6%)。其中萬源城、滄灞半島及上海晶城分別佔物業銷售收入的51.9%、23.0%及12.0%。收入來

自租金、管理和服務、以及酒店業務分別佔總收入6.1%、1.2%及1.3%(二零一三年：2.6%、0.9%及0.9%)，當中租金收入佔比增長較快，因為於九月底收購上海世貿商城所致。

毛利及毛利率

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團毛利較二零一三年大幅上升94.3%至2,950,151,000港元，主要由於集團年內竣工交付樓房多為高回報項目、貫徹穩中有升的提價策略及有效控制成本所致。毛利率為38.0%，較去年同期的15.5%升約22.5百分點。

投資物業重估

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度，錄得投資物業重估減值淨額約43,573,000港元，主要來自天津老城廂項目。





重大出售及收購

二零一四年九月二十五日，本集團透過全資附屬公司 Advantage World Investment Limited (「AWI」) 以總代價約 579,000,000 美元收購上海世貿商城 99% 股權。同日，上實城開宣布與南豐成立合營企業，使上實城開及南豐分別間接持有 AWI 的 51% 及 49% 股權。AWI 間接持有上海世貿商城 99% 權益，剩下的 1% 由上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司持有。至二零一四年十一月十八日，AWI 完成收購上海世貿商城餘下的 1% 權益。

同年十二月，本集團以作價人民幣 366,000,000 元，完成向遠洋地產出售持有天津北辰區之綜合商住發展項目的全部 40% 權益，以配合集團重點發展長三角及沿海城市的長遠策略。

分銷及銷售開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團由於有效控制成本，而且年內可售樓盤減少，所以分銷及銷售開支按年減少 15.6% 至 200,580,000 港元 (二零一三年：237,518,000 港元)。



一般及行政開支

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之一般行政開支約為 460,265,000 港元，按年減少 7.2% (二零一三年：495,796,000 港元)，主要原因是本集團繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團錄得溢利大幅上升 90.0% 至約 579,964,000 港元 (二零一三年：305,717,000 港元)，主要來自高毛利率項目萬源城交付比例提升，以及出售天津北辰項目權益之一次性收益所致。年內股東應佔溢利為 161,181,000 港元 (二零一三年：143,471,000 港元)，較去年上升 12.3%。本年度每股基本及攤薄盈利均為 3.35 港仙 (二零一三年：2.98 港仙)。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團銀行及其他貸款之進一步詳情載於綜合財務報表附註33。

年內，集團訂立俱樂部貸款融資1,826,000,000港元及65,000,000美元，另新增股東貸款約372,000,000港元及252,000,000美元，加上陸續收回於二零一三年出售城開中心項目部份權益的款項，集團財務狀況得到進一步提升。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金上升10.2%至6,424,058,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,827,825,000港元)。

本集團的負債淨額對權益總額比率(如本年報「財務摘要」一節所計算)從二零一三年十二月三十一日的41.3%上升至二零一四年底的65.6%，主要由於年內新增俱樂部貸款及股東貸款以贖回二零一四年七月到期的高級票據，以及用作收購項目；流動比率保持為1.9(二零一三年十二月三十一日：1.9)。

年內，集團的現金流入強勁，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。

派息

為答謝股東對上實城開的多年支持，經董事會討論後，建議自收購中新地產後首次派發每股1.1港仙股息。

外匯風險

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註45。



管理層討論及分析

本集團之資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，若干銀行存款約72,105,000港元(二零一三年十二月三十一日：60,471,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一四年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約8,573,255,000港元(二零一三年十二月三十一日：10,763,475,000港元)、1,509,560,000港元(二零一三年十二月三十一日：798,539,000港元)、10,552,458,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,376,629,000港元)及429,083,000港元(二零一三年十二月三十一日：342,037,000港元)之若干存貨、若干酒店物業及其土地使用權、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

人力資源及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有1,113名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。



管理層討論及分析

土地儲備

於二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備共有22個項目，分佈在12個城市，未來可售建築面積約5,666,000平方米。本集團於年內新購入土地或項目涉建築面積共約430,000平方米，包括上海閔行區梅隴鎮一地塊，以及上海長寧區的上海世貿商城。未來將繼續執行可持續發展的策略，進一步整合資源，增加並發揮集團在上海及沿海地區的優勢。

展望

2014年下半年以來，中國政府針對房地產行業發布了多份綜合性文件，從土地供應、住房貸款、公積金、稅收優惠補貼、購房落戶及市場監管等多個環節支持樓市。集團認為，房地產市場仍不乏剛性需求，並將帶動國內相關行業和產品供給。二零一五年，集團將以審慎樂觀的態度面對市場。

來年，本集團的在建工程將維持與二零一四年相約的數目，涵蓋約13個項目，總建築面積約2,713,000平方米(二零一三年：約2,598,000平方米)。計劃新開工項目共8個，建築面積共約574,000平方米(二零一三年：約759,000平方米)。

展望未來，集團仍然對中國一線城市的房地產市場充滿信心。國內經濟增長雖然放緩，但仍然遠勝其他發達國家。商貿活動頻繁，加上自由貿易區的成立，亦為上海等一線城市的辦公及商用地產市場帶來穩建支撐。集團過去兩年多一直盤活存量資產，優化佈局結構，追求最佳投資效益，立足一線城市，充份發揮大城市大功能特有的優勢。

集團手持上海多個如濱江城開中心、閔行城開中心及莘莊地鐵上蓋等投資性項目，全部已經或即將進入施工期，未來有望受惠於上海市的整體經濟增長。

二零一四年九月收購上海世貿商城是集團發展的一個重要里程碑。未來數年，集團將致力改造該項目，改善管理及營運以提升租金收入水平。未來若集團旗下全部投資性項目落成，可供出租建築面積有望不少於1,000,000平方米，屆時將大幅改變集團的收入比例，大大提升經常性收入。

隨著國內中央銀行降息帶來融資成本降低，房地產企業的融資途徑亦趨多元化；同時，本集團有財務資源豐富的控股股東上實控股支持，另外亦在上海自由貿易區成立了上海國宸股權投資管理有限公司，為集團的項目募集資金，更靈活調動財務資源，提升項目的盈利能力，務求達至產融結合，將各種融資平台的效益最大化。

未來，本集團會進一步整合資源，優化土地儲備，透過多元化的融資途徑改善資金運用及加快回報。本集團將繼續憑藉上實控股的區域優勢，通過收購合併，或把握政府改造土地用途機會，參與舊城改造、二級開發等項目獲取土地資源。

總括而言，集團將繼續三方面的戰略佈署：一、維持優質項目的開發進度及規模，確保可觀利潤；二、加大投資性物業的建設，提升經常性收入水平及確保穩定現金流；及三、適時調整土地儲備組合併加快盤活資產，力求整體回報最大化，為股東創造更大利益。

環境、 社會與 管治報告





環境、 社會與管治報告

一、集團理念

上實城開認為，履行社會責任是全社會對公眾公司的廣泛要求，是實現企業可持續發展的必然選擇，是企業參與國際經濟交流合作的客觀需要。因此，集團把承擔社會責任納入集團可持續發展戰略，在組織、制度和管理決策上建立保障體系，在人、財、物方面進行有效配置。集團上下已普遍樹立社會責任意識，高度重視社會責任工作，企業履行社會責任的意願和自覺性，形成全員主動承擔社會責任的良好氛圍。不斷創新管理理念和工作方式，以實際行動回饋社會，努力構建與社會各方的和諧關係，努力形成履行社會責任的企業價值觀和企業文化。

2014年，集團繼續積極推動和參與各類企業社會責任事務，包括為員工提供良好的工作環境、建立集團產品綫標準化制度以保障產品質量，積極投身於社會公益事業，倡導節能環保，在節約能源、降低能耗等方面作出表率。上實城開的品牌價值從2013年的26.84億元人民幣提升至2014年的48.60億元人民幣。

2015年，集團將持續推動企業品牌的長期、系統性建設，增強品牌個性 and 人文化形象，並將社會責任理念有效融入到企業文化和品牌建設中，講求企業效益和社會責任的統一，使經濟、社會和環境綜合價值最大化，企業與社會共通、和諧、可持續發展。

二、工作環境素質

秉持「以人為本」的發展理念，上實城開把人的發展放在第一位，視人才為企業發展的基石和最大財富，努力為員工創造公平的競爭環境和充裕的成長空間，提供優質的工作環境，以可持續發展的理念尊重人、培養人、成就人。在2014年由上海市思想政治工作研究會、上海市企業文化促進會主辦的「上海市企業文化創新品牌展示展評」中，上海城開入圍全市20強，榮獲「上海市企業文化創新優秀品牌」。此外還獲得由上海企業聯合會、上海企業家協會頒發的「2013-2014上海企業文化建設最佳成果」。

工作環境(關愛員工)：

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

環境、社會與管治報告

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

與此同時，深入開展關愛員工活動，組織「城開元宵節慈善義拍」活動，為城開幫困基金募得善款超過23萬元。2014年，共幫困慰問困難員工64人次，發放慰問金8.18萬元。

健康與安全：

保障安全是企業從事生產經營活動的重要前提，是一項重要的社會責任。2014年，集團繼續完善安全生產管控體系，細化安全生產管理各項制度，為企業的安全標準化管理奠定的基礎。集團組織進行與上級部門、集團各職能部門、子公司簽訂2014年安全責任書，簽約率100%。對全年安全生產工作做得較好的9家子公司和2個部門進行了表彰和獎勵。為進一步提升員工的安全生產意識，集團一方面加強安全生產教育培訓，培訓人數59人，培訓率100%，完成農民工培訓186人；並首次對14名新入職員工進行了三級安全教育培訓，營造了具有上實城開集團企業特色的安全意識文化氛圍；另一方面重視現場安全巡查及不定期抽查，共組織安全檢查24次，檢查15家單位，查出安全隱患115條，開出整改通知單15份，整改隱患115條，為集團的安全運行提供了保障。2014年，集團總體安全形勢平穩可控，無重大安全事故發生。





集團高度重視員工的職業健康和生命安全，為員工提供安全、舒適的工作環境，提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動保護用品。此外，秉承「健康生活、快樂工作」的企業文化理念，成立「CTP城開職工網球俱樂部」，組織開展第五屆職工體育節等體育活動，開展「聞香識美」茶藝主題沙龍活動、職工健康講座和諮詢活動等，進一步豐富員工的業餘生活。

發展與培訓：

集團高度關注員工在個人成長和職業生涯發展的需求，積極促進人力資源增值，2014年，集團主要從完善培訓體系入手，將培訓分為集中培訓、部門培訓和專業激勵培訓三大類，充分發揮培訓的引導、提升和激勵作用。由集團本部組織的培訓，全年培訓近600人次，培訓滿意度95%。主要項目包括全員活動日(拓展訓練)、新員工入職培訓、管理者培訓、管培生與新員工培訓等，集團各業務條線也通過例會等形式開展各相關培訓。通過這些與企業日常工作結合緊密的培訓，進一步凝聚了員工，營造了和諧、健康、向上的文化氛圍。對員工的教育投入收穫了豐碩的成果，集團2名職工獲得「徐匯區青年崗位能手」，1名職工獲得「徐匯區新長征突擊手」，上海晶城項目組被評為「上海市工人先鋒號」。



環境、社會與管治報告

招聘與晉升：

集團在內地10個城市以及香港地區擁有千餘名員工，同時，每年招聘大量的專業技術人員和大學應屆畢業生。為社會積極創造就業崗位的同時，為員工提供事業發展平台、創造廣闊的晉升空間。上實城開擁有科學合理的崗位職級，級別體系根據崗位類別、責任、貢獻度、職責範圍設定，從「助理／專員－副主管－主管－副經理－經理－高級副經理－高級經理－總經理助理－副總經理－總經理－總裁助理－副總裁－總裁」，員工所處的職級均由其所承擔的責任及自身業績與能力決定。在這樣公平、公正的晉升環境中，一批80後的青年人才走上經理人崗位，為公司的發展提供了源源不斷的後備力量。

集團2014年大力開展了招聘工作。一方面加大有經驗人士的招聘，涵蓋財務、審計、商管、技術等領域，有效配置補充甚至加強了專業力量。另一方面，我們繼續加大對大學生的招募，培養作為企業發展中具有較高企業忠誠度、發揮較大作用的一批後備人員。同時啟動實習生制度，挑選優秀的在校學生作為人才儲備。



三、環境保護

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

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

在物業管理方面，集團改進工藝技術，強化節能減排，同時注重環境保護，營造美麗環境。集團下屬城開商業物業管理的飛洲國際廣場的大廈裙房中央空調改造項目已成為徐匯區樓宇節能優秀典範案例。城開國際大廈通過合同管理模式，不投入任何資金，對大廈在地下車庫B1、B2層照明系統進行更換，採用更加節能的LED燈具產品。改造後，採用LED18瓦/套7天用電量為15度，節電在30%以上，年節約電費在6萬元左右。2014年，集團下屬申大物業共有福源匯居、嘉萱苑、宜仕怡家、康健星辰，凱托大廈、景福苑、瑞嘉公寓、長橋三村等8個項目列為上海徐匯區創建文明城區測評小區，其中許多項目都獲得了「美麗樓道」稱號。

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

此外，為進一步倡導綠色環保，上實城開與禾鄰社、WWF等公益組織合作，還開展了「自然藝術節」系列大型主題公益活動，以藝術的手法呈現「植物地圖」、「螢火蟲」、「百鳥圖」之美，喚醒廣大民眾的環保意識，使綠色環保理念得以廣泛傳播。

四、營運慣例

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

供應鏈管理：

集團注重與上下遊客戶建立緊密的夥伴關係，促進集團與客戶共同成長。2014年，集團積極完善合格供應商數據庫，建立評價機制，實現「優勝劣汰」的動態平衡。在招投標管理工作中，集團嚴格按照相關管理辦法及制度執行，認真做好考察工作，仔細審核招標文件，對投標文件組織嚴格的審核、分析，防止不合理報價。同時，在過程中做到資料齊全、手續完備、程序合法。集團同時對各城際公司招標採購進行審核和備案，規範入圍單位、招標文件及定標審批的程序並參與合同審核工作，並對城際公司內部的招投標程序進行檢查，共同營造誠信、公平的商業環境，實現合作共贏。

產品責任：

集團認為，產品是企業的核心競爭力。為切實提升產品質量，確保客戶權益。2014年9月，集團組織開展「質量月」活動，在防治滲漏、保溫節能、結構施工、裝飾裝修等各方面組織開展全方位、多角度的工程質量管理工作。同時，制定施工現場標識標準化管理辦法，加強統一、規範、合理地佈置集團名稱、符號標誌，樹立企業品牌形象。2014年集團還重點實施了項目後評估工作，完成了晶實一標段、西安A-4、萬源F街坊等項目的後評估報告，要求竣工項目對項目實施全過程進行總結、分析，包括：項目前期定位、營銷策劃、項目設計、工程管理、項目經濟效益、合格供應商等方面。

反貪污：

反貪污工作是企業防控風險和維護社會公平正義的需要，是企業實現可持續發展的基礎工作。集團進一步強化反貪污工作的員工教育，為加強員工在廉潔奉公方面的自律意識，除在《員工手冊》中對員工遵守職業道德作出明確規定之外，還組織全體董事和高管共100多人參加《新形勢下反腐敗的深度思考》講座，組織觀看《堅持以零容忍態度懲治腐敗》電教片等，從制度上防止貪污，從機制上鼓勵反貪行為，並要求供應鏈合作夥伴共同反貪。

五、社區參與

上實城開歷來把弘揚正氣、回報社會作為企業公民的責任和義務，在扶危濟困、參與公益等方面積極投入，同時，鼓勵員工參與志願者活動中去，體現社會價值。

2014年上實城開策劃開展「暖冬100」公益活動，向上海、安徽、貴州等地10餘個結對貧困學校贈送禦寒三件套6,100餘件；上海城開組織開展六安城開希望小學「攜手18年，愛與夢想同行」主題活動，回顧18年援建歷程，展望未來美好前景，同時在前兩年愛心結對取得良好成效的基礎之上，增加了5名貧困學生的結對幫扶；還攜手徐家匯街道「陽光之家」及梅園中學的師生，共同開展「溫暖情誼·巧手傳遞」聖誕賀卡手工製作活動，激發青年對弱勢群體的關愛之心。

此外，上實城開鼓勵員工以自身行動踐行社會責任，組織員工自覺開展還積極開展「文明行路」和亞信峰會交通站點志願服務、義務獻血等，體現城開人的社會責任感。全年共計近百餘人次參加各類志願者活動。



董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註47及18。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第83頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會建議向於二零一五年六月四日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.1港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：零)，惟須待股東在二零一五年股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一四年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過註銷於二零一四年十二月三十一日本公司股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入本公司之實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息(「削減股份溢價」)。在二零一五年股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准削減股份溢價，藉以分派建議末期股息。削減股份溢價之細節於本公司日期為二零一五年四月十三日之公告內披露。

待股東於二零一五年股東週年大會上批准建議分派末期股息及建議削減股份溢價後，預計末期股息單將於二零一五年六月三十日或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一五年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一五年股東週年大會擬訂於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一五年五月二十二日(星期五)至二零一五年五月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零一五年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一五年五月二十一日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

收取建議末期股息之資格

為釐定有權收取建議末期股息之股東，本公司將於二零一五年六月三日(星期三)至二零一五年六月四日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

董事會報告

投資物業

本集團投資物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

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166頁。

股本

本公司股本於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註36。

具控股股東特定履行契諾之融資協議

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

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。

重大收購及出售事項

本公司之重大收購及出售事項之詳情載於綜合財務報表附註42、41及34。

儲備

本公司與本集團於截至二零一四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。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

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

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

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於二零一四年十二月三十一日有股份溢價賬10,325,453,000港元(於二零一三年十二月三十一日：10,325,453,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，本公司之董事如下：

執行董事

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

獨立非執行董事

杜惠愷， <i>太平紳士</i>
黃英豪， <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>
范仁達
李家暉

根據本公司之公司細則第87條細則，季崗先生、周軍先生、阳建偉先生及黃非女士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。於二零一五年股東週年大會將提呈獨立普通決議案，以重選季崗先生、周軍先生、阳建偉先生及黃非女士為執行董事。

董事之服務合約

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

全體董事與本公司已簽訂服務合約，全部任期為三年。

董事會報告

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註46所披露者外，於二零一四年十二月三十一日或截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

管理合約

截至二零一四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

除董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度或截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關及本公司控股股東或其任何附屬公司於當中擁有直接或間接重大權益且仍然生效之重大合約；及
- (ii) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度或截至二零一四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報告第57至第65頁。

董事及高級管理層的酬金

董事及高級管理層的薪酬概要分別載於綜合財務報表附註10及附註46(a)。

董事會報告

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司已發行 股本概約百分比
倪建達 ²	實益擁有人	-	8,000,000	0.17%
季崗 ³	實益擁有人	150,000	-	0.00%
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
黃非	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
叶維琪	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
杜惠愷	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
黃英豪	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事(作為實益擁有人)授出之購股權涉及之本公司相關股份之權益，詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
- 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席兼執行董事。
- 季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席。季先生仍為總裁兼執行董事。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份的好倉

上實控股

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔已發行 股本概約百分比
季崗 ²	實益擁有人	-	900,000	0.08%
周軍	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
阳建偉	實益擁有人	-	730,000	0.07%

董事會報告

附註：

1. 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益，截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	於二零一四年	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	於二零一四年
			一月一日 尚未行使				十二月 三十一日 尚未行使
季崗	二零一零年十一月二日	36.60	550,000	-	-	-	550,000
	二零一一年九月二十日	22.71	350,000	-	-	-	350,000
周軍	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	750,000
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	600,000
阳建偉	二零一零年十一月二日	36.60	450,000	-	-	-	450,000
	二零一一年九月二十日	22.71	280,000	-	-	-	280,000

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

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

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

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

2. 季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席。季先生仍為總裁兼執行董事。

除本報告披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記入存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

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

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出57,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多合共57,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一四年十二月三十一日之已發行股本約1.20%。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下認購本公司股份之購股權之詳情及變動如下：

類別名稱	授出日期	每股 行使價 港元	行使期 ¹	於二零一四年			於二零一四年
				一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	十二月 三十一日 尚未行使
						於年內 註銷/失效	
董事							
倪建達 ²	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	8,000,000
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	7,000,000
楊彪	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	7,000,000
黃非	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	6,000,000
叶維琪	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	6,000,000
杜惠愷	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	1,000,000
黃英豪	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	1,000,000
范仁達	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	1,000,000
李家暉	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	1,000,000
高級管理層及 僱員	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	19,750,000	-	-	19,750,000
合計				57,750,000	-	-	57,750,000

附註：

- 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日起至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
 - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
 - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
 - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)
- 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席兼執行董事。

董事會報告

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

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

自採納日期起至二零一四年十二月三十一日止，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

除本報告所披露者外，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零一四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

審核委員會現時由四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、黃英豪博士及范仁達先生。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會亦已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及本集團截至二零一四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慣例、內部監控事宜及審核委員會之職權範圍書。

關連交易及持續關連交易

載於綜合財務報表附註45(a)及46之若干關連人士交易為上市規則項下之持續關連交易及／或關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的本公司持續關連交易(亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註45(a)披露)詳情載列以下。

董事會報告

持續關連交易

相互擔保

誠如上實控股日期為二零零九年十二月二十八日之通函所披露，上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立相互擔保協議，據此，上海城開與國資經營公司已同意相互擔保彼此不時從財務機構獲得不超過人民幣700,000,000元(相當於約832,000,000港元)之貸款及信貸額度之責任。於二零零九年十二月十五日，上海城開與國資經營公司訂立第一份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約各方已同意將擔保限額由人民幣700,000,000元(相當於約832,000,000港元)提高至人民幣1,200,000,000元(相當於約1,426,000,000港元)。經第一份補充協議修訂之相互擔保協議由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

於二零一二年十二月六日，上海城開與國資經營公司訂立第二份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限再延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿；及(ii)將擔保限額由人民幣1,200,000,000元(相等於約1,426,000,000港元)減少至人民幣400,000,000元(相等於約512,000,000港元)。

於二零一五年二月九日，上海城開與國資經營公司訂立第三份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款。根據第三份補充協議，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限再延長兩年至二零一七年十二月三十一日屆滿；及(ii)將擔保限額由人民幣400,000,000元(相等於約512,000,000港元)減少至人民幣332,000,000元(相等於約419,800,000港元)。為免生疑問，擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約512,000,000港元)維持不變，並適用於截至二零一五年十二月三十一日止年度。

於二零一四年十二月三十一日，(i)上海城開獲得之貸款及信貸額度總額(國資經營公司已就此提供擔保)約為人民幣332,000,000元(相等於約415,000,000港元)(二零一三年：人民幣302,000,000元(相等於約387,000,000港元))；及(ii)國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額(上海城開已就此提供擔保)約為人民幣216,000,000元(相等於約270,000,000港元)(二零一三年：人民幣266,000,000元(相等於約341,000,000港元))。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，上海城開根據第二份補充協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額提供擔保之年度上限分別為人民幣400,000,000元(相等於約512,000,000港元)及人民幣332,000,000元(相等於約419,800,000港元)。

董事會報告

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

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

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 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	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{1,2}	70.99%
上實集團	好倉	由受控制法團持有／實益擁有人	3,435,037,000 ^{1,2,3}	71.39%

附註：

1. 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。根據下文附註2所述之質押，本公司50,000,000股股份被視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
2. 該等權益包括由Invest Gain Limited(於截至二零一一年十二月三十一日止年度由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)持有的50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
3. 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、The Tien Chu Ve Tsing (Hong Kong) Company Limited、萬勤投資有限公司、South Pacific Hotel Limited及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約57.67%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之3,415,883,000股股份中擁有權益。

董事會報告

除本報告所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度總收入約1.5%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度總收入約0.8%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度總購貨額約14.3%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度總購貨額約3.2%。

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、出售或贖回證券

本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一四年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

非調整報告期後事項

非調整報告期後事項之詳情載於本年報附註52。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表，其將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於二零一五年股東週年大會提呈。

不競爭承諾

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

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

董事會報告

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，本公司董事資料載列如下：

- (a) 獨立非執行董事黃英豪博士(「黃博士」)獲中國石化儀征化纖股份有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1033)委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主任及審計委員會委員，自二零一五年二月九日起生效。

黃博士獲中國信貸控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：8207)委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零一五年二月十六日起生效。

- (b) 獨立非執行董事范仁達先生獲中國廣核美亞電力控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1811)委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零一四年九月二日起生效。

- (c) 獨立非執行董事李家暉先生獲位元堂藥業控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：897)委任為獨立非執行董事及審核委員會主席，自二零一五年三月十七日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B (1)條須予披露。

捐款

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣1,500,000元(相等於約1,888,000港元)。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司

季崗
主席

香港，二零一五年三月二十七日

董事及 高級管理層 簡介



董事及高級管理層簡介



季崗先生
主席、總裁、執行董事兼提名
委員會成員(於二零一五年二月
二日調任為主席)



周軍先生
執行董事兼
投資評證委員會成員



陽建偉先生
執行董事



楊彪先生
執行董事



黃非女士
執行董事兼副總裁



叶維琪先生
執行董事、副總裁、
薪酬委員會兼
投資評證委員會成員



杜惠愷先生，太平紳士
獨立非執行董事、
薪酬委員會主席兼
審核委員會成員



**黃英豪博士，銅紫荊星章，
太平紳士**
獨立非執行董事、
提名委員會主席兼
審核委員會成員



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



李家暉先生
獨立非執行董事兼
審核委員會主席

董事及高級管理層簡介

執行董事

季崗先生，主席、總裁、執行董事兼提名委員會成員 (於二零一五年二月二日調任為主席)

季先生，57歲，已獲調任為董事會主席，並獲委任為提名委員會成員，自二零一五年二月二日起生效。季先生仍為本公司總裁兼執行董事。

季先生為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(其H股在聯交所主板上市，股份代號：02006)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼曾任上實控股之附屬公司上海實業發展股份有限公司(其股份於上海證券交易所A股市場上市，股份代號：600748)副董事長及總裁。彼亦為上實集團(為上實控股的控股股東)之董事。季先生畢業於復旦大學，獲經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長及總經理，上海市閘北區人民政府商委、經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事及總裁。彼在企業管理方面積逾三十四年工作經驗。

周軍先生，執行董事兼投資評證委員會成員

周先生，46歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼為投資評證委員會成員。周先生為上實控股執行董事兼副行政總裁。彼自二零零七年七月九日起一直擔任上海城開董事。彼亦為上實集團執行董事兼副總裁、上

實基建控股有限公司、上海星河數碼投資有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海實業管理(上海)有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事長，以及上實環境控股有限公司(於星加坡交易所上市，股份代號：5GB)之主席兼執行董事，並義務兼任上海慈善基金會盛太投資公司董事長。彼為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司(股份代號：0576)之獨立非執行董事。彼於一九九一年畢業於南京大學，獲學士學位，並於一九九四年畢業於復旦大學，獲經濟學(國際金融)碩士學位。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理。周先生在證券、金融、房地產及項目策劃方面積有二十年專業經驗。

陽建偉先生，執行董事

陽先生，43歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼於二零一三年六月獲委任為上實管理(上海)有限公司副總經理。彼於二零一二年十一月十六日獲委任為上海實業發展股份有限公司董事。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。陽先生於二零零四年六月加入上實集團，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理、董事長秘書及上實控股助理行政總裁等職務。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾十多年工作經驗。

董事及高級管理層簡介

楊彪先生，執行董事

楊先生，51歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼常駐本集團上海辦公室。楊先生負責監督本集團多項物業發展項目。彼參與管理層對項目之甄選程序、項目定位、個別項目之規劃、制定銷售及市場推廣策略。此外，楊先生監督本集團項目之執行情況，確保項目的開發進程按獲批計劃進行。彼亦於本集團日常管理工作中負責公共關係工作(包括保持與各政府機關之關係)。彼為重慶中華企業房地產發展有限公司之法定代表，並為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司董事。楊先生自二零零七年七月十八日起一直出任上海城開董事。彼亦為上海城開副董事長。自彼加入上海城開後，彼已參與多個項目之發展，如萬源城、常青藤一緹香小鎮及托斯卡納。彼於二零零八年曾為重慶德普及長沙城普董事。楊先生曾於一九八六年七月至二零零零年三月於上海師範大學任教。彼曾於二零零零年三月至二零零五年九月出任上海徐匯區審計局副局長以及於二零零五年九月至二零一零年六月出任徐匯區國有資產監督管理委員會主任，主要職責為於物業投資作出決策及進行物業投資營運。彼亦於二零零六年參與徐匯區國有資產監督管理委員會轄下其他物業發展項目公司之決策及營運事務，包括上海匯城集團及上海徐房(集團)有限公司。於二零零二年七月至二零零五年七月，彼為新疆阿克蘇市之市委副書記。彼於房地產方面擁有逾五年經驗，亦於整體管理、財務及會計方面擁有廣泛經驗，擁審計師稱職。

黃非女士，執行董事兼副總裁

黃女士，50歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁。黃女士於二零零三年獲德累斯頓理工大學頒授工商管理及歐洲一體化碩士學位。彼受聘於本集團前，曾任上海公交第三電車公司團委書記、徐匯區城建開發總公司工會主席、上海城開銷售中心總經理及上海城開房地產經紀公司總經理。彼現任上海城開副總裁及上海萬源常務副總經理。

叶維琪先生，執行董事、副總裁、薪酬委員會兼投資評證委員會成員

叶先生，51歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為副總裁、薪酬委員會及投資評證委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位。彼受聘於本集團前，曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部財務經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理、上海大世界(集團)公司計劃財務部副經理。彼亦曾為上海城開審計室主任、投資發展部經理兼總經理助理。彼現任上海城開副總裁及上海寰宇投資有限公司總經理。彼為寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600768)之董事。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士，獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員

杜先生，70歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為豐盛企業集團有限公司主席及董事。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，他一直擔任加拿大商會駐港總監。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。直至二零一三年七月一日杜先生曾為新世界中國地產有限公司(股份代號：917)及新創建集團有限公司(股份代號：659)副主席兼非執行董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 利福國際集團有限公司 (股份代號：1212)	執行董事
• 東亞銀行有限公司 (股份代號：23)	獨立非執行董事及 審核委員會成員
• 新世界發展有限公司 (股份代號：17)	副主席兼非執行董事

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會成員

黃博士，52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。彼為提名委員會主席以及審核委員會成員。

彼為現職律師、中國委託公證人及中國法學會理事。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所之首席合夥人。彼為渤海產業投資基金管理有限公司之董事。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為負責選舉香港行政長官之香港特別行政區選舉委員會委員，及「新世紀論壇」之副召集人。彼亦為「香港法律論壇」之共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港立法會議員，於一九九八年獲選為香港十大傑出青年之一，並於二零零三年獲選為世界十大傑出青年之一。直至二零零八年七月十一日、直至二零一零年十一月二十九日及直至二零一零年六月十八日，黃博士亦分別為國際金融社控股有限公司(現稱為「首華財經網絡集團有限公司」)(股份代號：8123)之非執行董事、勤+緣媒體服務有限公司(股份代號：2366)之非執行董事及長城科技股份有限公司(股份代號：74)之獨立非執行董事；及Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited (AIM: PAX)之董事直至二零一一

董事及高級管理層簡介

年十二月三十一日。黃博士於地產業擁有逾七年經驗。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>	
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	主席、執行董事、 薪酬委員會及 提名委員會成員
• 亞洲水泥(中國)控股公司 (股份代號：743)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會、 提名委員會及 獨立委員會成員
• 中國海外發展有限公司 (股份代號：688)	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
• 金利來集團有限公司 (股份代號：533)	非執行董事及 審核委員會成員
• 時代地產控股有限公司 (股份代號：1233)	獨立非執行董事、 審核委員會及 提名委員會成員
• 中國石化儀征化纖股份 有限公司 (股份代號：1033)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主任及 審計委員會委員
• 中國信貸控股有限公司 (股份代號：8207)	獨立非執行董事、 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員

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，54歲，於二零一零年七月五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦是投資評證委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於地產業擁有逾三年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼現為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼曾任建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事及深圳世聯地產顧問股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002285)之獨立董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 同方泰德國際科技有限公司 (股份代號：1206)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員
• 利民實業有限公司 (股份代號：229)	獨立非執行董事、 薪酬委員會、 審核委員會及 提名委員會成員
• 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220)	獨立非執行董事、 提名委員會及 審核委員會主席

董事及高級管理層簡介

上市公司	角色	上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>		<i>香港上市公司</i>	
• 人和商業控股有限公司 (股份代號：1387)	獨立非執行董事及 審核委員會主席	• 國開國際投資有限公司 (股份代號：1062)	獨立非執行董事、 審核委員會、 提名委員會及 薪酬委員會成員
• 天福(開曼)控股有限公司 (股份代號：6868)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員	• 勒泰商業地產有限公司 (股份代號：112)	獨立非執行董事、 薪酬委員會及 提名委員會主席及 審核委員會成員
• 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及 提名委員會成員	• 同方友友控股有限公司 (股份代號：1868)	獨立非執行董事、 監控及合規委員會 主席、審計委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員
• 國電科技環保集團股份 有限公司 (股份代號：1296)	獨立非執行董事及 審核委員會主席	• 中國廣核美亞電力控股 有限公司 (股份代號：1811)	獨立非執行董事、 審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會、 提名委員會及 特別委員會成員		

董事及高級管理層簡介

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，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。彼為審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾八年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 金利來集團有限公司 (股份代號：533)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 提名委員會及 薪酬委員會成員
• 中港照相器材集團有限公司 (股份代號：1123)	獨立非執行董事及 審核委員會主席
• 四海國際集團有限公司 (股份代號：120)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 提名委員會及 薪酬委員會成員

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
• 中國航空工業國際控股 (香港)有限公司 (股份代號：232)	獨立非執行董事、 審核委員會及 薪酬委員會成員
• 招商局國際有限公司 (股份代號：144)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員
• 位元堂藥業控股有限公司 (股份代號：897)	獨立非執行董事及 審核委員會主席

董事及高級管理層簡介

高級管理層



鍾濤先生
副總裁

鍾先生，42歲，為本公司副總裁。鍾先生於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開副總裁。



周燕女士
副總裁

周女士，47歲，為本公司副總裁，曾為上海証大房地產有限公司(股份代號：755)之執行董事，持有上海大學文學院(復旦大學分校)文學士學位，並於二零零零年取得紐西蘭梅西大學之商業研究碩士學位。周女士於中國房地產業擁有逾二十年經驗。



李濱先生
副總裁

李先生，41歲，為本公司副總裁。彼曾任上海徐家匯商城(集團)有限公司秘書信息科科長及徐匯區委辦公室秘書科科長。李先生於二零零二年獲上海財經大學頒發經濟學碩士學位。



陳建柱先生
公司秘書

陳先生，45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十六年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

企業管治報告

企業管治原則及常規

董事會致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司深明高標準企業管治對本公司持續穩健增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，除下文所述偏離守則第A.2.1條條文外，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文。

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

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務運作及表現、編製及批准財務報表、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團日常業務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本公司公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會處事程序及所有適用規則及規例。

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

於二零一四年十二月三十一日，董事會由十一名成員*組成，包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。各董事之簡短個人資料詳情載於本報告第57至第65頁「董事及高級管理層簡介」一節內。董事會定期檢閱董事會架構，以確保適合本公司業務需要之技術及經驗方面之平衡。

* 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席兼執行董事。

獨立確認函

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

企業管治報告

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席退任，惟每名董事(包括有指定任期的董事但不包括董事會主席或本公司董事總經理或主要行政人員)應至少每三年退任一次。每位擔任主席或董事總經理之董事須至少每三年重選一次。所有董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

董事及行政人員之責任保險

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

主席及總裁

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

主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

董事會成員多元化

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

企業管治報告

董事責任

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

董事培訓及支援

(A) 培訓

根據守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司為董事安排多次合適培訓。該等培訓乃有關內部控制、反詐騙政策、內幕消息及實地考察。本公司已接獲各董事根據守則第A.6.5條發出的個別培訓記錄，以及守則第A.6.6條項下進行上市公司或公共機構事務的時間以及其他重大承擔之描述。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 ¹
執行董事	
倪建達 ²	✓
季崗 ³	✓
周軍	✓
阳建偉	✓
楊彪	✓
黃非	✓
叶維琪	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷	✓
黃英豪	✓
范仁達	✓
李家暉	✓

附註：

- 培訓包括
 - 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
 - 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
 - 公司考察。
- 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席兼執行董事。
- 季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席。季先生仍為總裁兼執行董事。

企業管治報告

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。

高級管理層、首席財務官或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。經向董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一四年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

企業管治報告

董事出席記錄

董事付出足夠時間投入本集團之事務。董事透過提出專業意見及積極參與討論以積極投入參與本公司會議。截至二零一四年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資評證委員會及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數／會議次數					二零一四年 股東週年 大會 ¹
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	投資 評證委員會 會議	
執行董事						
倪建達 ²	4/4			1/1		1/1
季崗 ³	4/4					1/1
周軍	4/4				5/5	1/1
陽建偉	4/4					1/1
楊彪	4/4					1/1
黃非	4/4					1/1
叶維琪	4/4		1/1		5/5	1/1
獨立非執行董事						
杜惠愷	4/4	2/2	1/1			1/1
黃英豪	3/4	2/2		1/1		0/1
范仁達	4/4	1/2	1/1	1/1	5/5	1/1
李家暉	4/4	2/2				1/1

附註：

1. 本公司二零一四年股東週年大會於二零一四年五月二十七日(星期二)舉行。
2. 倪建達先生自二零一五年二月二日起辭任董事會主席兼執行董事。
3. 季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席。季先生仍為總裁兼執行董事。

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，並已經董事會會議批准。

企業管治報告

A. 審核委員會

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(主席)、杜惠愷先生、黃英豪博士及范仁達先生。

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及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席李家暉先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

截至二零一四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、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(主席)、范仁達先生及一名執行董事叶維琪先生組成。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或罷免董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、董事服務合約及薪酬委員會的職權範圍書。

C. 提名委員會

提名委員會現時由本公司兩名獨立非執行董事黃英豪博士(主席)、范仁達先生及一名執行董事季崗先生(自二零一五年二月二日起獲委任)組成。提名委員會之主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺或增選之候選人向董事會提出建議。所有董事均由提名委員會根據職位空缺、候選人之能力及經驗、是否具備必要技能及資格以及獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，提名委員會於會議上處理以下(其中包括)事項：

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

D. 投資評證委員會

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

投資評證委員會之主要職責為：

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

企業管治報告

5. 對投資項目進行後期評估；及
6. 審閱以上事項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行五次會議，以討論及考慮以下事項：

1. 建議交易；
2. 有關出售Well Kingdom Investment Limited之全部權益之須予披露交易(詳情請參閱本公司日期為二零一四年八月六日及二零一四年十二月十二日之公告)；及
3. 有關收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本、與南豐集團成立合營企業及視作出售Advantage World Investment Limited之49%權益之主要交易(詳情請參閱本公司日期為二零一四年九月二十五日之公告及本公司日期為二零一四年十一月十二日之通函)。

E. 企業管治職能

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

企業管治職能的主要職責為：

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

企業管治報告

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，公司秘書妥為遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓規定。根據上市規則第3.29條，公司秘書已參與不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書之簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層之簡介」一節。

問責

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表時，已按持續經營基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

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

內部監控

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。

董事會已審閱本集團內部監控系統之有效性。本公司一直致力維持高水平之企業管治及繼續強化本集團之監控系統，以求符合股東利益。為監察內部監控系統之有效性，除本集團之內部審核功能外，董事會於必要時將委任一間獨立專業公司，對本集團所選定範疇進行內部監控檢討。

企業管治報告

外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第81及第82頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 就截至二零一四年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,172
— 其他審核相關服務	1,691
總計：	5,863

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。股東可瀏覽本公司網站「企業管治」相關章節「股東提名候選董事程序」之詳情，以獲取更多有關選舉個別董事之詳細資料。

本公司之公司細則載列股東於股東大會要求就決議案以按股數投票方式表決之權利及程序。股東可根據本公司之公司細則，要求召開股東特別大會，並於股東大會上提呈議案。

股東可將其查詢及關注事項寄予本公司之香港主要營業地點，致董事會收。

章程文件

於截至二零一四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。



上實城開是由股東擁有的。股東們對董事會、管理層和員工委以信任和信心，使我們抱有使命，要積極為股東創造價值。維持與發展投資者關係是上實城開作為上市公司的應有責任，本公司注重向投資者提供準確和適時的訊息，力求建立有效管道，保持雙向溝通，提高透明度。董事會制訂的「股東通訊政策」，可作為上實城開以全面和緊密方式與股東及潛在投資者溝通的基礎，並已刊載於公司網站。

本公司要維繫與股東的關係，必須得到他們的持續信任和信心。為此，我們必須做到下列三點基本要求：

- 為股東創造價值；
- 以符合股東價值觀和期望的方式，營運公司業務；及
- 以對股東負責的態度去審視每一個商業決定，並以坦誠態度與各股東保持密切、有效的溝通。

本公司在二零一四年期間透過不同的管道向市場及時公布訊息，年內發布的二零一三年年報和二零一四年度中期報告、各項公告、通函及新聞稿等均可適時於公司網站流覽，公司亦通過電子郵件式第一時間與投資者分享公告及新聞稿內容。同時，本公司委派專責管理層積極與投資者、分析員和信貸評級機構溝通，透過定期面談和電話會議交流，使其緊貼本公司的策略部署和最新發展情況，並且互相交流對內地房地產市場以至金融市場的前景看法。二零一四年度本公司繼續參加投資銀行舉辦的國際投資者會議和非交易路演，除香港外，更遠赴新加坡、北京、上海，接觸海外的股

投資者關係報告



票和債券投資者。此外，公司亦安排投資者實地考察旗下項目，包括上海萬源城、濱江城開中心、西安滄灞半島等項目，項目質素得到股東及投資者肯定。

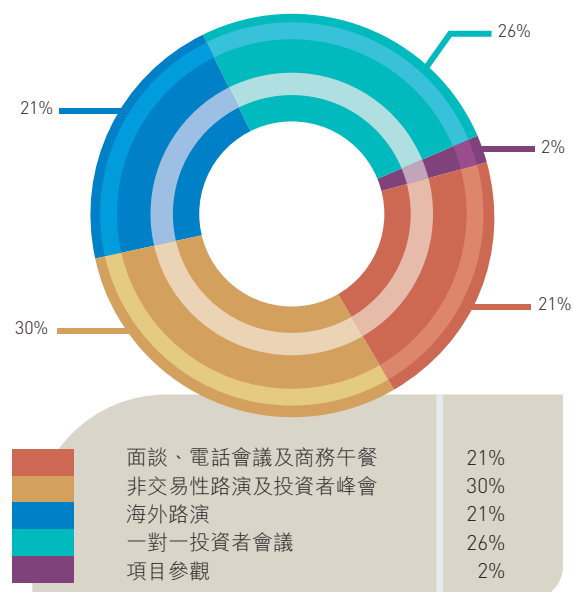
此外，本公司亦非常重視與散戶投資者的溝通。年內，管理層曾舉辦記者招待會發布公司大型收購及合作項目，主席亦接受多個主流媒體如信報、東方日報、星島日報等專訪，暢談公司發展藍圖，希望透過大眾傳媒適時向股東及潛在投資者發布公司最新動向。

機構投資者方面，本公司全年共參與6次大型投資研討會及非交易路演、30次電話會議、安排4位人次進行項目參觀、與73位個別投資者會面，總共接觸投資者逾219人次，讓彼等更好理解本集團之潛在投資價值。

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



與投資者溝通形式分佈



投資者關係報告

二零一四年度主要投資者關係活動：

時間	活動名稱	舉辦方	地點
二零一四年一月	法巴金融地產投資峰會	法巴銀行	香港
二零一四年三月	年度業績後非交易路演	富瑞	香港
二零一四年四月	年度業績後非交易路演	摩根大通	香港
二零一四年四月	年度業績後非交易路演	摩根士丹利	新加坡
二零一四年四月	第五屆滙豐投資者峰會	滙豐	香港
二零一四年九月	中期業績後非交易路演	建銀國際	北京

財務 報表



獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致上海實業城市開發集團有限公司

股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核載於第83頁至第165頁之上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

本行相信，本行得到足夠及適當之審核憑證以作為提供該審核意見之基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實且公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年三月二十七日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	5	7,773,636	9,773,547
銷售成本		(4,823,485)	(8,254,997)
毛利		2,950,151	1,518,550
其他收入	6(a)	193,594	88,239
其他開支、收益及虧損	6(b)	(20,260)	(58,829)
投資物業公平值變動	14	(43,573)	(122,835)
存貨減值虧損		(66,204)	(36,374)
分銷及銷售開支		(200,580)	(237,518)
一般及行政開支		(460,265)	(495,796)
出售附屬公司之收益		-	15,276
透過出售附屬公司之出售資產收益	34	-	819,125
出售聯營公司之收益	18	136,125	-
融資成本	7	(757,327)	(698,583)
應佔聯營公司虧損	18	(617)	(9,161)
除稅前溢利		1,731,044	782,094
所得稅	9	(1,151,080)	(476,377)
年內溢利	8	579,964	305,717
年內其他全面收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(441,181)	544,190
其後可重新分類至損益之項目：			
出售持作出售之落成物業時轉撥重估		-	(1,602)
收益變現金額至損益之重新分類調整		-	(1,602)
年內其他全面(開支)收入		(441,181)	542,588
年內全面收入總額		138,783	848,305
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		161,181	143,471
非控股權益		418,783	162,246
		579,964	305,717
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(86,864)	456,777
非控股權益		225,647	391,528
		138,783	848,305
每股盈利			
基本(港仙)	13	3.35	2.98
攤薄(港仙)	13	3.35	2.98

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	14	12,320,845	5,736,299
物業、廠房及設備	15	2,197,490	1,511,007
預付租賃款項	16	252,445	92,178
無形資產	17	63,734	65,301
於聯營公司之權益	18	1,291,941	1,647,749
於合營企業之權益	19	65,718	65,718
應收一間聯營公司款項	20	-	87,160
可供出售投資	21	128,288	102,633
受限制及已抵押銀行存款	22	58,904	100,800
遞延稅項資產	32	289,580	217,379
		16,668,945	9,626,224
流動資產			
存貨	23	32,150,353	34,431,317
貿易及其他應收款項	24	940,271	2,505,237
應收關連公司款項	29	98,089	83,612
應收一間聯營公司款項	20	-	19,270
預付租賃款項	16	5,381	2,709
預付所得稅及土地增值稅		187,462	420,467
按公平值計入損益之財務資產	25	3,294	2,074
已抵押銀行存款	22	442,284	385,766
銀行結餘及現金	26	6,424,058	5,827,825
		40,251,192	43,678,277
分類為持作出售之資產	27	646,566	132,458
		40,897,758	43,810,735
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	5,897,521	6,438,474
應付關連公司款項	29	2,008,960	460,737
應付聯營公司款項	20	71,978	94,264
收購附屬公司應付代價	30	763,940	325,348
已收取銷售物業預售所得款項	31	2,400,586	6,496,160
銀行及其他貸款	33	7,838,393	3,858,292
高級票據	35	-	3,093,059
應付所得稅及土地增值稅		2,109,169	1,988,568
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		268,658	339,309
		21,365,628	23,100,634
分類為持作出售之負債	27	28	-
		21,365,656	23,100,634
流動資產淨值		19,532,102	20,710,101
總資產減流動負債		36,201,047	30,336,325

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	33	12,289,532	7,535,109
遞延稅項負債	32	3,796,683	3,017,939
		16,086,215	10,553,048
		20,114,832	19,783,277
資本及儲備			
股本	36	192,461	192,461
儲備		12,292,328	12,426,509
本公司擁有人應佔權益		12,484,789	12,618,970
非控股權益		7,630,043	7,164,307
		20,114,832	19,783,277

載於第83頁至165頁之綜合財務報表於二零一五年三月二十七日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

季崗
董事

叶維琪
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(ii))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(ii))	其他儲備 千港元 (附註(iii))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元		
於二零一三年一月一日	192,461	10,325,453	70,337	54,128	158,622	2,214,569	-	1,356,745	[2,210,122]	12,162,193	6,929,403	19,091,596
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	143,471	143,471	162,246	305,717
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	314,908	-	314,908	229,282	544,190
出售持作出售之落成物業時 轉撥公平值收益變現金額至 損益之重新分類調整	-	-	-	[1,602]	-	-	-	-	-	[1,602]	-	[1,602]
本年度全面收入總額	-	-	-	[1,602]	-	-	-	314,908	143,471	456,777	391,528	848,305
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(5,878)	-	-	-	5,878	-	(136,755)	(136,755)
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,869)	(19,869)
轉撥	-	-	-	-	8,384	-	-	-	(8,384)	-	-	-
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(3,495)	-	-	-	-	-	3,495	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	52,526	161,128	2,214,569	-	1,671,653	[2,065,662]	12,618,970	7,164,307	19,783,277

綜合股本權益變動表

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(ii))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(iii))	其他儲備 千港元 (附註(iii))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	161,181	161,181	418,783	579,964
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(248,045)	-	(248,045)	(193,136)	(441,181)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(248,045)	161,181	(86,864)	225,647	138,783
收購附屬公司取得(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,481	44,481
成立附屬公司後非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,565	240,565
轉撥	-	-	-	-	3,558	-	-	-	(3,558)	-	-	-
收購一間附屬公司之額外權益 (附註42)	-	-	-	-	-	-	(47,317)	-	-	(47,317)	(44,957)	(92,274)
於二零一四年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	52,526	164,686	2,214,569	(47,317)	1,423,608	(1,908,039)	12,484,789	7,630,043	20,114,832

附註：

- (i) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (ii) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。股東出資指母公司與非控股權益於二零一一年四月對本集團附屬公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)之出資(根據彼等各自之股本權益比例)，作為已繳資本。
- (iii) 其他儲備源自收購一間附屬公司之額外權益。有關收購詳情載於附註42。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	1,731,044	782,094
經以下調整：		
投資物業公平值變動	43,573	122,835
物業、廠房及設備折舊	86,481	71,801
攤銷預付租賃款項	4,632	2,669
出售物業、廠房及設備收益	(156)	(572)
融資成本	757,327	698,583
利息收入	(123,766)	(50,899)
可供出售投資之股息收入	(6,343)	-
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(1,279)	(326)
存貨減值虧損	66,204	36,374
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項	(134,658)	-
就其他應收款項確認之減值虧損	-	1,957
出售附屬公司之收益	-	(15,276)
透過出售附屬公司出售資產之收益	-	(819,125)
應佔聯營公司虧損	617	9,161
出售一間聯營公司之收益	(136,125)	(25)
出售持作出售之落成物業時自權益轉撥	-	(1,602)
未經變現匯兌虧損(收益)	33,013	(89,290)
營業資金變動前之經營現金流量	2,320,564	748,359
存貨(增加)減少	(99,989)	1,669,845
貿易及其他應收款項減少(增加)	277,161	(569,698)
持作買賣之證券減少	-	11,353
貿易及其他應付款項(減少)增加	(597,592)	1,677,639
應付一間聯營公司款項(減少)增加	(20,165)	5,963
自出售物業收取之所得款項減少	(3,967,470)	(1,537,465)
經營(所用)所產生現金	(2,087,491)	2,005,996
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	(1,014,216)	(1,026,945)
經營活動(所用)所產生現金淨額	(3,101,707)	979,051

綜合現金流量表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動			
出售附屬公司所得款項淨額	41	172,535	(14,866)
透過出售附屬公司出售資產之所得款項淨額	34	1,006,902	726,750
出售一間聯營公司所得款項淨額	18	462,528	340
收購附屬公司之付款淨額	42	(3,945,628)	-
前附屬公司還款		184,566	626,584
向一間合營企業出資		-	(65,718)
購買物業、廠房及設備		(12,328)	(29,811)
購買投資物業		-	(6,102)
出售投資物業所得款項		159,762	328,596
出售投資物業已收按金		-	66,249
出售物業、廠房及設備所得款項		2,247	71,827
受限制及已抵押銀行存款增加		(26,482)	(190,346)
可供出售投資之股息		6,343	-
已收利息		123,766	50,899
關連公司還款		89,359	130,934
墊款予關連公司		(16,599)	(15,139)
墊款予一間聯營公司		-	(19,040)
聯營公司還款		18,940	-
購買可供出售投資		(28,316)	(66,230)
已收取出售出售組別之按金	27	99,975	-
投資活動(所用)所得現金淨額		(1,702,430)	1,594,927
融資活動			
新造銀行及其他貸款所得款項		12,395,812	4,834,225
償還銀行及其他貸款		(4,214,211)	(5,688,405)
還款予關連公司		(1,718,782)	(177,670)
關連公司墊款		3,289,049	16,660
贖回高級票據之付款		(3,120,000)	-
收購一間附屬公司之額外權益之付款	42	(92,274)	-
成立附屬公司後其他股東注資		240,565	-
已付非控股權益股息		(62,950)	(107,796)
已付利息		(1,276,863)	(1,031,311)
融資活動所得(所用)現金淨額		5,440,346	(2,154,297)
現金及現金等價物增加淨額		636,209	419,681
於年初之現金及現金等價物		5,827,825	5,249,524
外幣匯率變動之影響		(39,870)	158,620
於年終之現金及現金等價物，呈列方式銀行結餘及現金		6,424,164	5,827,825
以下持有之現金及現金等價物，呈列方式銀行結餘及現金			
— 本集團		6,424,058	5,827,825
— 出售組別		106	-
		6,424,164	5,827,825

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產與金融負債抵銷
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露事宜
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁴
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁵
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 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出售或注入資產 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ⁵
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	可接納折舊及攤銷方法之分類 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	於獨立財務報表使用權益法 ⁵

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具

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

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流量之業務模式所持有之債務投資及合約現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。在同時透過收取合約現金流量及出售財務資產達到目標之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生的現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息之債務工具，乃按公平值計入其他全面收入之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益之財務負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，財務負債之信貸風險變動會引致該負債公平值變動金額於其他全面收入內呈報，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險之變動影響將造成或加大損益內之會計誤算則作別論。財務負債信貸風險變動引致之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益內。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債之整筆公平值變動金額於損益內呈報。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法，但同時亦為符合對沖會計法之交易類型引入更大彈性，特別是擴闊符合對沖工具之工具類型及合資格採用對沖會計法之非財務項目之風險組成部分類型。此外，效能測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效能亦不需再作追溯評估，當中亦引入有關實體風險管理活動之強化披露規定。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具(續)

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

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號已於二零一四年七月發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋等現時之收入確認指引。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例(第32章)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代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如就存貨計量為本之香港會計準則第2號之可變現淨值或就減值評估為本之香港會計準則第36號所用之在用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

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

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

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

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

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

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

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

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實控股控制之附屬公司/業務。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法(續)

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

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

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

業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下除外：

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

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

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

當本集團於一項業務合併轉讓之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價則按收購日期之公平值計量，並計入作為業務合併轉讓之代價之一部分。合資格作計量期間調整之或然代價之公平值變動會追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不合資格作計量期間調整之或然代價之公平值變動其後之會計處理方法，取決於或然代價之分類方式。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算則會在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損則於損益中確認。

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

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

商譽

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

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

出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額將於釐定出售損益之金額時包括在內。

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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

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

持作出售非流動資產

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

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

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本升值之物業。

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。本集團所有根據經營租約持有以賺取租金或資本升值之投資物業均入賬作為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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

未來業主自用之發展中樓宇

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

業務合併獲得之無形資產

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

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

有形及無形資產減值(商譽除外)

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值(商譽除外)(續)

無限定使用年期之無形資產每年及在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

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

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

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

存貨

持作出售物業及待售發展中物業

持作出售物業及待售發展中物業按各個別成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括該等物業之收購成本及其他直接應佔成本。成本以加權平均法計算。

其他

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬，成本以加權平均法計算。

可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及銷貨所需成本。

由存貨轉撥至按公平值列賬之投資物業

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

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

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

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。

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

財務資產

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

實際利率法

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

利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司及關連公司款項、受限制及已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值入賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可供出售財務資產

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

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

財務資產減值

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

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

就貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

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

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

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

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

財務負債及股本工具

分類為負債或股本

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

股本工具

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

其他財務負債

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及股本工具(續)

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率法確認。

取消確認

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

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

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

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

以股份為基礎付款交易

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

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

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

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出之購股權公平值即時於損益支銷。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

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

遞延稅項

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

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

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

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。

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

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

年內即期及遞延稅項

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

收益確認

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

貨品銷售之收益於貨品交付及所有權轉移時確認，屆時以下所有條件已獲達成：

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

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

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

物業管理服務收入乃於提供服務時確認。

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

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

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

政府補助

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

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

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

貸款成本

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

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

所有其他貸款成本均於其產生期間於損益內確認。

外幣

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

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

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

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

撥備

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

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

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

4. 重大會計判斷及估計之主要來源

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

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

應用會計政策之重大判斷

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

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合並斷定本集團的若干投資物業乃按目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。截至二零一四年十二月三十一日，該等物業賬面值為7,423,320,000港元(二零一三年：452,880,000港元)。至於「出售」之假定未有被駁回的投資物業，本集團進一步確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。截至二零一四年十二月三十一日，該等物業賬面值為4,897,525,000港元(二零一三年：5,283,419,000港元)。

估計不明朗因素之重要來源

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

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

待售發展中物業及持作出售物業之估值

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

倘若竣工成本增加或可變現淨值減少，可能須就待售發展中物業及持作出售竣工物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對物業之賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑒於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收入之實際結果可能會高於或低於報告期末之估計數額。物業撇減之任何增加或減少將對未來年度之損益構成影響。於二零一四年十二月三十一日，待售發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為25,847,591,000港元(二零一三年：24,926,441,000港元)及6,296,949,000港元(二零一三年：9,499,440,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已於損益確認存貨減值虧損66,204,000港元(二零一三年：36,374,000港元)。

投資物業之公平值估計

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

其公平值乃參考有關可比銷售交易之投資物業主要為持作資本升值或現時並無現有租賃合約之投資物業，公平值基於類似物業於活躍市場之現行價格釐定。倘就估計投資物業之公平值而言並無類似物業於活躍市場之現行價格，則本集團將考慮多項資料來源，包括：

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

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

投資物業於二零一四年十二月三十一日之賬面值約為12,320,845,000港元(二零一三年：5,736,299,000港元)。儘管管理層委聘獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能上升或下跌。

綜合財務報表附註

5. 收入及分部資料

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

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

整體披露

主要業務服務收入

本集團之主要業務服務收入分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業之收入	7,107,449	9,344,198
物業租賃之租金收入	472,474	253,037
物業管理服務收入	95,762	91,670
酒店經營之收入	97,951	84,642
	7,773,636	9,773,547

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(不包括財務工具及遞延稅項資產)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

6a. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	104,958	43,238
其他利息收入	18,808	7,661
物業、廠房及設備之租金收入	6,917	5,654
可供出售投資之股息收入	6,343	-
市場推廣及展覽活動之收入	17,222	-
其他	39,346	31,686
	193,594	88,239

綜合財務報表附註

6b. 其他開支、收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
高級票據之匯兌(虧損)收益	(76,383)	89,789
上海實業財務有限公司其他貸款之匯兌(虧損)收益	(22,825)	29,449
其他匯兌虧損淨額	(53,487)	(29,948)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	1,279	326
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回(撥備)淨額	24,685	(79,704)
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項	134,658	-
其他應收款項確認之減值虧損	-	(1,957)
出售物業、廠房及設備收益	156	572
其他	(28,343)	(67,356)
	(20,260)	(58,829)

7. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	916,908	818,637
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	49,534	36,113
高級票據	196,126	348,697
貸款成本總額	1,162,568	1,203,447
減：於待售發展中物業資本化之金額	(405,241)	(504,864)
	757,327	698,583

年內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率8.18%(二零一三年：9.14%)計算得出。

綜合財務報表附註

8. 年度溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	86,481	75,661
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(2,204)	(3,860)
	84,277	71,801
攤銷預付租賃款項	4,632	2,669
核數師酬金	5,863	6,683
投資物業租金收入總額	(472,474)	(253,037)
減：經營開支	86,684	19,142
	(385,790)	(233,895)
董事酬金(附註10)	13,780	10,751
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	253,557	216,939
退休福利計劃之供款	31,546	23,069
員工成本總額	298,883	250,759
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(63,270)	(53,985)
	235,613	196,774
存貨減值虧損	66,204	36,374
確認為開支之持作出售物業成本	4,052,870	7,810,494
確認為開支之酒店經營存貨成本	23,805	21,919
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	607	1,291

綜合財務報表附註

9. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	534,632	301,372
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	881,579	391,795
由非居民企業出售之中國實體所產生收益之資本收益稅	-	81,913
	1,416,211	775,080
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	30,026	271
中國土地增值稅(附註)	(48,076)	16,335
	(18,050)	16,606
遞延稅項(附註32)	(247,081)	(315,309)
	1,151,080	476,377

附註：於若干中國附屬公司與其各自之稅務機關完成清稅程序後，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度已確認中國土地增值稅之超額撥備回撥。

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

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

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

綜合財務報表附註

9. 所得稅(續)

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

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

年度稅項與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	1,731,044	782,094
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	432,761	195,524
分佔聯營公司虧損之稅務影響	154	2,290
不可扣稅支出之稅務影響	133,344	141,798
毋須課稅收入之稅務影響	(68,150)	(22,094)
未確認稅項虧損之稅務影響	74,704	83,175
動用過往未確認之稅項虧損	(62,087)	(12,374)
年度土地增值稅撥備	881,579	391,795
過往年度土地增值稅(超額)不足撥備	(48,076)	16,335
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(208,376)	(102,033)
過往年度企業所得稅不足撥備	30,026	271
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	32,432	(85,214)
投資物業土地增值稅遞延稅項	(43,154)	(129,523)
其他	(4,077)	(3,573)
年度稅項	1,151,080	476,377

綜合財務報表附註

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付11位(二零一三年：12位)董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金		以權結算及 股份為 基礎之付款 千港元 (附註i)	總酬金 千港元
			表現掛鈎 獎勵款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元		
執行董事：						
倪建達先生	-	2,071	-	51	-	2,122
季崗先生	-	1,836	-	50	-	1,886
周軍先生	-	-	-	-	-	-
陽建偉先生(附註iv)	-	-	-	-	-	-
楊彪先生	-	1,768	-	-	-	1,768
黃非女士(附註iv)	-	1,415	-	-	-	1,415
叶維琪先生(附註iv)	-	1,415	-	-	-	1,415
陳安民先生(附註iii)	-	625	-	-	-	625
獨立非執行董事：						
杜惠愷先生	380	-	-	-	-	380
黃英豪博士	380	-	-	-	-	380
范仁達先生	380	-	-	-	-	380
李家暉先生	380	-	-	-	-	380
總計	1,520	9,130	-	101	-	10,751

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董事之購股權之公平值。該等購股權之價值乃根據本集團就以股份為基礎付款之會計政策計量。

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

ii. 表現掛鈎獎勵款項乃參考董事及主要行政人員之個人表現釐定。

iii. 陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任。

iv. 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任。

v. 倪建達先生於二零一五年二月二日辭任。

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

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年內放棄任何酬金(二零一三年：無)。

綜合財務報表附註

11. 僱員酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一三年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘一名(二零一三年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	2,529	1,875
	2,529	1,875

彼等之薪酬均界乎以下金額：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。

12. 僱員退休福利

本集團為該等合資格於香港參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之僱員經營強積金計劃。強積金計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本集團資產。本集團及僱員均須向強積金計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟自二零一四年六月一日起每月有關收入上限為30,000港元(先前為25,000港元)。

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

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

綜合財務報表附註

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	161,181	143,471
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目	4,811,523	4,811,523

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

14. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於一月一日	5,736,299	6,028,842
後續開支	-	6,102
從收購附屬公司取得(附註42)	6,583,206	-
從存貨轉撥	384,333	-
投資物業公平值虧損	(43,573)	(122,835)
重新分類為持作出售資產(附註27)	-	(132,458)
出售	(120,309)	(215,915)
匯兌調整	(219,111)	172,563
於十二月三十一日	12,320,845	5,736,299
物業重新估值計入損益之未變現虧損	(97,391)	(125,419)

綜合財務報表附註

14. 投資物業(續)

以上列示之投資物業賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於中國之土地 中期租賃	12,320,845	5,736,299

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

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

本集團之投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日以及收購附屬公司日期(附註42)之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

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

於兩個年度，本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第3級。

年內並無轉入或轉出第3級。

於報告期末，本集團管理層與獨立合資格外聘估值師緊密合作，就第3級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

綜合財務報表附註

14. 投資物業(續)

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)之資料

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

概況	於二零一四年		估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
	十二月 三十一日 之公平值 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元				
於不同地點之 辦公室	3,755,568	2,405,569	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金及市場租金得出	二零一四年：6.0%-7.0% 二零一三年：6.0%-7.0%	(i) 復歸比率越高， 公平值越低 (ii) 市場租金越高， 公平值越高
停車場	154,879	48,656	投資法	復歸比率，源自市場租金 得出	二零一四年：5.5% 二零一三年：5.5%	(i) 復歸比率越高， 公平值越低 (ii) 市場租金越高， 公平值越高
商用—於不同地點 之購物商場	8,096,726	3,257,746	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金及市場租金得出	二零一四年：4.0%-4.5% 二零一三年：4.5%-5.5%	(i) 復歸比率越高， 公平值越低 (ii) 市場租金越高， 公平值越高
商用—於上海之展 覽廳	289,928	-	投資法	復歸比率，源自現有合約 租金及市場租金得出	二零一四年：5.5% 二零一三年：零	(i) 復歸比率越高， 公平值越低 (ii) 市場租金越高， 公平值越高
住宅—酒店式公寓	23,744	24,328	比較法	調整成交價以反映方向及 高度	二零一四年：10.0%-14.2% 二零一三年：10.0%-10.6%	經調整成交價越高， 公平值越高
	12,320,845	5,736,299				

於二零一三年十二月三十一日，重新分類為持作出售資產之投資物業之公平值(金額為132,458,000港元)，乃經參考與獨立第三方訂立之買賣協議所述售價後達致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業及於二零一三年十二月三十一日重新分類為持作出售之資產，所得現金款項總額約為252,767,000港元(二零一三年：328,596,000港元)，其中去年已收取按金約66,249,000港元(二零一三年：無)，今年包含於其他應收款裡之款項約26,756,000港元(二零一三年：無)。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店大樓及 改善工程 千港元	酒店傢俬及 設備 千港元	租賃土地及 其他樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一三年一月一日	639,160	87,209	484,097	7,736	37,665	77,672	93,635	352,923	1,780,097
添置	4,737	106	34	-	9,510	9,820	2,792	2,812	29,811
出售	(119)	(315)	(62,445)	-	(408)	(19,639)	(12,465)	-	(95,391)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(1,089)	(1,452)	-	(2,541)
從存貨轉撥	-	-	134,276	-	-	-	-	-	134,276
轉撥	216,062	27,750	-	-	-	-	-	(243,812)	-
匯兌調整	22,127	2,980	15,332	227	1,169	2,003	2,424	6,781	53,043
於二零一三年十二月三十一日	881,967	117,730	571,294	7,963	47,936	68,767	84,934	118,704	1,899,295
添置	553	427	19	-	13	5,026	6,290	-	12,328
收購附屬公司取得	-	-	-	-	-	2,536	848	-	3,384
出售	(103)	(242)	-	-	-	(4,412)	(6,688)	-	(11,445)
重新分類為持作出售	-	-	-	-	-	(169)	-	-	(169)
從存貨轉撥	665,312	-	139,037	-	-	-	-	-	804,349
匯兌調整	(30,086)	(2,827)	(13,512)	(445)	(1,946)	(1,246)	(2,759)	(1,785)	(54,606)
於二零一四年十二月三十一日	1,517,643	115,088	696,838	7,518	46,003	70,502	82,625	116,919	2,653,136
折舊									
於二零一三年一月一日	130,457	27,439	9,084	3,343	32,856	59,481	65,628	-	328,288
年內撥備	36,648	10,308	7,551	250	11,095	1,800	8,009	-	75,661
於出售時對銷	(90)	(205)	(390)	-	(299)	(11,887)	(11,265)	-	(24,136)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(568)	(1,078)	-	(1,646)
匯兌調整	4,391	959	375	104	1,080	1,468	1,744	-	10,121
於二零一三年十二月三十一日	171,406	38,501	16,620	3,697	44,732	50,294	63,038	-	388,288
年內撥備	50,975	11,036	7,927	250	1,035	9,444	5,814	-	86,481
於出售時對銷	(72)	(175)	-	-	-	(3,690)	(5,417)	-	(9,354)
重新分類為持作出售	-	-	-	-	-	(38)	-	-	(38)
匯兌調整	(4,979)	(743)	(410)	(77)	(756)	(1,271)	(1,495)	-	(9,731)
於二零一四年十二月三十一日	217,330	48,619	24,137	3,870	45,011	54,739	61,940	-	455,646
賬面值									
於二零一四年十二月三十一日	1,300,313	66,469	672,701	3,648	992	15,763	20,685	116,919	2,197,490
於二零一三年十二月三十一日	710,561	79,229	554,674	4,266	3,204	18,473	21,896	118,704	1,511,007

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)按以下年率以直線法折舊：

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，約665,312,000港元(二零一三年：零)及139,037,000港元(二零一三年：134,276,000港元)之金額已由存貨分別轉撥至酒店大樓及改善工程以及租賃土地及其他樓宇。轉撥詳情載於附註23。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已質押酒店大樓及改善工程(賬面值為1,300,313,000港元)之權益(二零一三年：710,561,000港元)，以取得授予本集團之一般銀行融通。

除350,559,000港元(二零一三年：220,354,000港元)之樓宇根據長期租賃建於中國之土地外，本集團其餘樓宇皆建於位於中國根據中期租賃土地使用權持有之土地。

16. 預付租賃款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於中國之中期租賃土地就申報目的分析為：		
流動資產	5,381	2,709
非流動資產	252,445	92,178
	257,826	94,887

截至二零一四年十二月三十一日止年度，約170,732,000港元(二零一三年：零)之金額已由存貨轉撥至預付租賃款項。轉撥詳情載於附註23。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已質押用作經營酒店大樓(賬面值為255,325,000港元(二零一三年：87,978,000港元))之土地使用權權益，以取得授予本集團之一般銀行融通。

綜合財務報表附註

17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一三年一月一日	63,433
匯兌調整	1,868
於二零一三年十二月三十一日	65,301
匯兌調整	(1,567)
於二零一四年十二月三十一日	63,734

本集團之無形資產指所獲商標，其法定年期由二零零一年九月至二零一一年九月為期十年，可於屆滿時續期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，商標續期十年至二零二一年九月。本公司董事認為，本集團將繼續並有能力以最低成本為商標續期。本集團管理層已進行多項研究，當中包括產品週期研究、市場、競爭力及環境趨勢、品牌擴展機會，各項研究均證明商標在已註冊商標產品預期會為本集團產生現金流量淨額期間並無可見限制。因此，本集團管理層認為，商標具無限可使用年期，此乃由於其預期會無限帶來現金流入淨額。商標將不予攤銷直至釐定其可使用年期為有限期。相反，其會每年及於有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。

為進行減值測試，上述具無限可使用年期之商標已分配至個別現金產生單位。截至二零一四年十二月三十一日止年度，參考由使用價值計算出之現金產生單位可回收金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單位並無減值(二零一三年：無)。

18. 於聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	1,277,431	1,666,959
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	14,510	(19,210)
	1,291,941	1,647,749

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
天津市億嘉合置業有限公司 (「天津市億嘉合」) (附註(a)及(b))	有限公司	中國	人民幣38,000,000元	-	40%	-	40%	物業發展
上海城開房地產經紀有限公司	中外合資企業	中國	人民幣20,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	提供物業代理服務
上海莘天置業有限公司 (「上海莘天」)	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展
上海東方低碳系統集成有限公司 (「上海集成」)	有限公司	中國	人民幣40,000,000元	14.8%	14.8%	25%	25%	買賣節能產品

附註：

- (a) 本集團同意在二零零九年出售天津市億嘉合之40%股本權益後向於二零零九年為天津市億嘉合之主要股東並擁有天津市億嘉合股本權益之60%之中國五礦集團公司(「五礦」)質押本集團於天津市億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下有關出售事項之責任之抵押。本集團之責任主要如下：
- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠項目之土地(「土地」)承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責組成該項目土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(相當於約1,796,000,000港元)(「五礦注資」)，而本集團則負責支付任何超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及
- (iii) 倘該項目的股權有任何變動，則受影響之退出股東須向該項目新股東完整及全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已出售天津市億嘉合之全部權益，現金代價為人民幣366,000,000元(相當於462,553,000港元)。此項交易導致損益確認出售收益136,125,000港元。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料

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

所有本集團聯營公司於綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上海莘天		
流動資產(附註)	3,859,140	3,698,626
非流動資產	3,443	6,522
流動負債	(51,035)	(55,980)
非流動負債	(249,938)	-
資產淨值	3,561,610	3,649,168
收入	-	-
年內溢利及全面開支總額	-	-

附註：結餘主要由有關持作出售之待售發展中物業之土地成本組成。開發計劃已獲中國有關政府部門通過，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內動工。

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上海莘天資產淨值	3,561,610	3,649,168
本集團於上海莘天擁有權益之佔比	35%	35%
於本集團綜合財務狀況表反映之本集團於上海莘天權益之賬面值	1,246,564	1,277,209
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非個別重大聯營公司之綜合資料		
本集團應佔虧損(附註)	(617)	(9,161)
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	45,377	370,540

附註：該款額包括本集團在出售天津市德嘉合前於截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔其虧損約3,705,000港元(二零一三年：13,860,000港元)。

綜合財務報表附註

18. 於聯營公司之權益(續)

出售一間聯營公司之收益

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

於出售日期，附屬公司之資產淨值及資產如下：

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

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，上海城大水處理科技有限公司已以代價人民幣250,000元(相當於340,000港元)出售，所得收益25,000港元已於損益內確認。

19. 於合營企業之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	65,718	65,718
應佔收購後虧損及其他全面開支	-	-
	65,718	65,718

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益(續)

本集團於報告期末之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Initial Point Investment Limited(「Initial Point」) (附註)	有限公司	香港	10,000港元	51%	51%	51%	51%	一間從物業發展之合營企業之投資控股

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

合營企業之財務資料

以下財務資料即按香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示金額。

本集團合營企業於本財務報表以權益法入賬。

Initial Point

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	115	116
非流動資產(附註)	128,866	128,866
流動負債	(146)	(143)
資產淨值	128,835	128,839

附註：該結餘主要包括於合營企業之權益，其主要業務是在中國福州從物業開發。該合營企業仍在營運初期，於本年度招致之開支並不重大。因此，Initial Point並無分佔業績。

綜合財務報表附註

19. 於合營企業之權益(續)

Initial Point(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	115	116

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	-	-
年內虧損及其他全面開支(二零一三年：由成立日起之期內)	(4)	(20)

上述概要財務資料與財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
Initial Point之資產淨值	128,835	128,839
本集團於Initial Point擁有權權益之佔比	51%	51%
	65,706	65,708
加：累積未經調整應佔合營企業全面開支總額	12	10
本集團於合營企業權益之賬面值	65,718	65,718

綜合財務報表附註

20. 應收(應付)聯營公司款項

應收聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零一三年十二月三十一日，本公司董事認為，應收聯營公司款項87,160,000港元將不會於十二個月內償還，因此分類為非流動資產。截至二零一四年十二月三十一日止年度，在本集團出售一間聯營公司之全部權益後，計入非流動資產之整筆應收聯營公司款項85,068,000港元(二零一三年：87,160,000港元)已重新分類至綜合財務報表內之「貿易及其他應收款項」。結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度後全數清償。出售聯營公司之詳情載於附註18。

應付聯營公司款項屬貿易性質、無抵押、免息且平均信貸期為30日。

21. 可供出售投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本證券	128,288	102,633

上述非上市股本投資指於中國成立之私營實體發行之非上市股本證券。該等私營實體之主要業務包括物業投資管理及物業室內設計，本集團持有該等私營實體各自不足10%股權。由於合理公平值估計之範圍重大，本公司董事認為該等證券之公平值不能合理地計量，該等證券於報告期末按成本減減值計量。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團以現金所得款項人民幣22,500,000元(相當於28,316,000港元)(二零一三年：人民幣52,500,000元(相當於66,230,000港元))收購該等私營實體其中一間之額外權益。

22. 受限制及已抵押銀行存款

於二零一三年十二月三十一日，受限制之銀行存款內約84,058,000港元之款項，乃由於本集團一間附屬公司之非控股股東之一宗商業訴訟而令銀行存款被凍結，使該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款之固定年利率為0.5厘。由於存款被凍結且預期不會於一年內解除，故受限制存款乃分類為非流動資產。截至二零一四年十二月三十一日止年度，整筆受限制銀行存款已根據法庭命令而獲解封，並轉至清償應付本集團一間附屬公司之非控股股東之爭議款項，該筆款項計入綜合財務狀況表「應付關連公司款項」。還款詳情載於附註29。

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。本集團根據該等協議存入款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達尚未支付按揭分期付款金額之抵押存款，而假如存款結餘不足，則可要求本集團支付尚欠餘額。當買家之物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，金額為72,105,000港元(二零一三年：60,471,000港元)之已抵押銀行存款將獲解除。於二零一四年十二月三十一日，本公司董事預期於十二個月內將獲解除金額為37,202,000港元(二零一三年：43,729,000港元)之存款分類為流動資產。餘額34,903,000港元(二零一三年：16,742,000港元)預期於物業業權契據移交買家後一年後解除，分類為非流動資產。該等已抵押銀行存款於二零一四年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一三年：0.4厘)。

綜合財務報表附註

22. 受限制及已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保授予本集團一般銀行融通之存款。到期日少於十二個月之405,082,000港元(二零一三年：342,037,000港元)之存款已分類為流動資產。於二零一四年十二月三十一日，到期日超過一年之24,001,000港元之存款(二零一三年：無)分類為非流動資產。已抵押銀行存款之固定年利率介乎2.0厘至2.6厘(二零一三年：2.0厘至2.6厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

23. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	25,847,691	24,926,441
持作出售之物業	6,296,949	9,499,440
	32,144,640	34,425,881
酒店經營		
餐飲及其他	5,713	5,436
	32,150,353	34,431,317

所有待售發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，存貨內賬面值約139,037,000港元(二零一三年：134,276,000港元)之停車場轉撥至租賃土地及其他樓宇，以供本集團自用。

於二零一四年十二月三十一日，待售發展中物業2,809,186,000港元(二零一三年：2,854,078,000港元)及持作出售之物業289,903,000港元(二零一三年：257,195,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一四年十二月三十一日，待售發展中物業23,369,198,000港元(二零一三年：21,103,891,000港元)預期不會於一年內變現。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	16,121	258,568
減：呆賬撥備	(808)	(854)
	15,313	257,714
其他應收款項	632,922	312,832
墊款予承建商	17,136	38,355
應收前附屬公司款項(附註i)	2,083	186,649
應收前聯營公司款項(附註iv)	85,068	-
應收出售投資物業款項	26,756	-
銷售佣金按金	-	11,754
預付其他稅項	130,835	248,555
按金及預付款項	30,158	269,941
出售一間附屬公司所收取代價(附註ii)	-	172,535
透過出售附屬公司之出售資產所收取代價(附註iii)	-	1,006,902
	940,271	2,505,237

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，該金額由應收於二零一二年出售之附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都中新」)款項2,142,000港元及應收於二零一三年出售之附屬公司上海城開集團重慶德普置業有限公司(「重慶德普」)款項184,507,000港元組成。出售重慶德普之詳情載於附註41。應收成都中新款項為免息、須按要求償還及由持有成都中新70%股權之Leadway Pacific Limited之股份作抵押。應收重慶德普款項為無抵押、根據中國人民銀行利率加溢價計息及須於出售日期(二零一三年十二月二十七日)起九個月內償還。應收重慶德普款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內全數清償。
- (ii) 結餘為二零一三年出售重慶德普應收取之代價。出售詳情載於附註41。該結餘以中國人民銀行利率計息、無抵押及須分期償還，其中人民幣40,425,000元(相當於51,761,000港元)須於相關政府機構在二零一三年十二月三十日發出產權交易憑證後三天內支付、人民幣26,950,000元(相當於34,507,000港元)須於二零一四年一月十日或之前償還及餘款須於二零一四年三月三十一日或之前償還。該結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內全數清償。
- (iii) 結餘為二零一三年出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited應收取之代價。出售詳情載於附註34。該金額為免息、以Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited之普通股作抵押及須分期償還，其中人民幣300,000,000元(相當於384,123,000港元)須於二零一四年三月三十一日或之前償還及餘款須於二零一四年六月三十日償還。
- (iv) 結餘為本集團於二零一三年前向天津市億嘉合提供之免息及無抵押貸款。本年度出售天津市億嘉合後，尚未償還之結餘由綜合財務報表之非流動資產內之「應收一間聯營公司款項」重新分類。該結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度後全數清償。

綜合財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項(續)

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，惟一般並無給予物業買家及租戶信貸期。於二零一三年十二月三十一日之貿易應收款項主要包括向上海政府部門出售保障性住房之保留應收款項201,792,000港元(二零一四年：無)，並且所授予之保留期為數月至一年。該等結餘於報告期末並未到期。以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

貿易及其他應收款項包括以港元計值之金額1,577,000港元(二零一三年：565,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	14,447	130,101
91-180日內	277	53,780
超過180日	589	73,833
	15,313	257,714

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
91-180日內	222	1,997
超過180日	530	962
	752	2,959

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

呆賬撥備變動

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	854	829
匯兌調整	(46)	25
於十二月三十一日	808	854

綜合財務報表附註

25. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作買賣投資		
於香港境外上市之股本證券	3,294	2,074

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

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘包括於三個月內到期之儲蓄存款及固定存款，按介乎每年0.01厘至3.30厘之市場利率計息(二零一三年：0.01厘至3.25厘)。

銀行結餘包括以美元及港元計值之金額分別566,867,000港元(二零一三年：14,000港元)及104,460,000港元(二零一三年：61,727,000港元)，美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

27. 分類為持作出售之資產／負債

持作出售投資物業

於二零一三年十二月三十一日分類為持作出售資產為數約132,458,000港元之投資物業，已於本年內全部出售。

持作出售之出售組別

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本集團全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited(「Bold Eagle」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「中歐城開」)(統稱「出售組別」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益。該項出售將於二零一五年下半年完成。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就該項出售收取按金99,975,000港元。出售詳情載於附註52。

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

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

綜合財務報表附註

28. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	1,380,426	892,941
待售發展中物業之應計開支	2,842,269	3,822,551
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註i)	174,363	178,112
逾期交付物業予客戶之應付補償款	69,737	136,801
已收取出售投資物業之按金	-	66,249
已收取出售出售組別(定義見附註27)之按金	99,975	-
就代客戶支付開支自其收取款項	69,455	61,537
租金按金及自租戶預先收取款項	212,496	76,018
應付利息	77,361	190,187
應付上海政府部門款項(附註ii)	318,537	366,528
應計支出及其他應付款項	605,568	570,375
其他應付稅項(附註iii)	47,334	77,175
	5,897,521	6,438,474

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,250,399,000港元(二零一三年：1,438,785,000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931,862,000港元(二零一三年：1,072,257,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一四年十二月三十一日止年度已清償結餘淨額47,991,000港元(二零一三年：零)。
- (iii) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	82,419	4,707
31-180日內	20,601	41,583
181-365日內	573,250	671,971
超過365日	704,156	174,680
	1,380,426	892,941

貿易及其他應付款項包括以美元及港元計值之金額分別2,015,000港元(二零一三年：2,015,000港元)及12,535,000港元(二零一三年：150,787,000港元)，美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

綜合財務報表附註

29. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收關連公司款項：			
— 非控股股東	附註(ii)	98,089	83,612
		98,089	83,612
應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(iii)	386,268	310,088
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(i)	2,466	2,466
— 非控股股東	附註(ii)	406,626	117,843
— 南豐集團	附註(v)	1,183,988	—
— 上實控股	附註(iv)	29,612	30,340
		2,008,960	460,737

附註：

- (i) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為應收(應付)本集團附屬公司非控股股東之款項。於二零一四年十二月三十一日應收非控股股東之款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還(二零一三年：須於二零一四年七月七日償還)。計入於二零一四年十二月三十一日應付非控股股東之款項15,971,000港元(二零一三年：16,364,000港元)為透過銀行監管之信託貸款協議從非控股股東所獲墊款貸款，該筆貸款之浮動年利率為中國人民銀行基準貸款利率加5厘(二零一三年：5厘)及須於一年內償還。計入於二零一四年十二月三十一日應付非控股股東之款項84,570,366港元為與集團附屬公司一名非控股股東發生爭議之結餘，在獲法庭頒令解封受限制存款84,058,000港元後，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度部分清償該結餘。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一四年十二月三十一日餘額中82,479,000港元(二零一三年：零)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該筆貸款之固定年利率為12.5厘(二零一三年：零)，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iv) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (v) 該款項以本集團下屬各公司之外幣美元計值，乃南豐集團純粹為按附註42所述收購附屬公司而墊付之貸款。該筆貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

30. 收購附屬公司之應付代價

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購珠海市淇州島影視城有限公司(「淇州島影視城」)(一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之公司)100%股本權益，總現金代價為3,076,232,000港元。於二零一四年十二月三十一日，應付代價160,081,000港元(二零一三年：164,016,000港元)尚未清償。賣方就本集團未支付代價採取法律行動。詳情載於附註45(c)。

於二零零七年十二月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購中歐城開(一間於中國成立以於中國河北省進行物業發展項目之公司)之90%股本權益，總現金代價為547,260,000港元。中歐城開於二零零九年成為本集團之全資附屬公司。於二零一四年十二月三十一日，應付代價82,479,000港元(二零一三年：84,507,000港元)尚未清償。

於二零零八年六月三十日，本集團收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)(一間於中國成立並以於中國北京進行物業開發之公司)12%股本權益，總代價為人民幣82,090,000元(相等於93,369,000港元)。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，而此已作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。本集團於二零零九年出售君合百年。於二零一四年十二月三十一日，由於對買賣協議所詮釋之代價金額仍有分歧，故應付代價74,982,000港元(二零一三年：76,825,000港元)尚未清償。於上年度，就有關應付代價進行法律訴訟。早前法庭裁定賣方勝訴，本集團已計入上年度之全數應付代價。該代價為本集團於過往年度應付責任所承受之最大金額。本集團已採取法律行動以就早前法庭判決提出上訴，並正等待法庭判決。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收購華欣(定義見附註42)之全部股權，並保留部分代價57,933,000美元(相當於446,398,000港元)(二零一三年：零)，以供本集團代表賣方償付因出售華欣所產生之稅項及其他責任。該項安排之詳情載於附註42。

由於各買賣協議之若干條件於報告期末尚未達成或所涉及交易各方對有關協議條款仍有分歧，故尚未支付應付代價。

31. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就物業單位銷售已收而未有根據本集團收入確認政策確認為收益之所得款項。金額56,963,000港元(二零一三年：457,864,000港元)預期會於一年後確認為收入。

綜合財務報表附註

32. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	存貨之 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	應計開支 千港元	土地增值稅 遞延稅項 千港元	中國實體之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	(1,033,574)	(1,945,978)	(20,971)	212,488	(173,546)	(68,214)	(345)	(3,030,140)
年內計入(扣除)	60,446	233,352	227	(1,346)	22,710	-	(80)	315,309
匯兌調整	(29,579)	(54,980)	(614)	6,237	(4,771)	(2,009)	(13)	(85,729)
於二零一三年十二月三十一日	(1,002,707)	(1,767,606)	(21,358)	217,379	(155,607)	(70,223)	(438)	(2,800,560)
收購附屬公司取得(附註42)	-	(1,030,851)	-	-	-	-	-	(1,030,851)
年內計入(扣除)	54,028	80,608	227	77,962	34,576	-	(320)	247,081
匯兌調整	26,639	54,049	509	(5,761)	3,492	(1,716)	15	77,227
於二零一四年十二月三十一日	(922,040)	(2,663,800)	(20,622)	289,580	(117,539)	(71,939)	(743)	(3,507,103)

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務申報而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項資產	289,580	217,379
遞延稅項負債	(3,796,683)	(3,017,939)
	(3,507,103)	(2,800,560)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損3,473,070,000港元(於二零一三年十二月三十一日：3,422,602,000港元)可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務局確認後方可作實。由於未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損包括3,380,293,000港元(二零一三年：3,329,825,000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提稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利之暫時性差額約4,403,463,000港元(二零一三年：3,731,610,000港元)於綜合財務報表計提遞延稅項，原因是本公司控制該等附屬公司之股息政策，而可見將來分派溢利之機會不大。

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款	13,674,275	7,212,461
其他貸款(附註(iii))	6,453,650	4,180,940
	20,127,925	11,393,401
分析：		
有抵押銀行貸款(附註(i))	10,725,483	6,193,255
無抵押銀行及其他貸款	9,402,442	5,200,146
	20,127,925	11,393,401
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	7,838,393	3,858,292
一年後但於兩年內	619,861	2,748,335
兩年後但於五年內	9,043,978	4,019,929
五年後	2,625,693	766,845
	20,127,925	11,393,401
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(7,838,393)	(3,858,292)
一年後到期款項(附註(iii))	12,289,532	7,535,109
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
浮動利率		
— 一年內到期	6,467,485	1,453,683
— 一年後到期	12,289,532	7,535,109
固定利率		
— 一年內到期	1,370,908	2,404,609
— 一年後到期	-	-
	20,127,925	11,393,401

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：

(i) 已作為有抵押銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
待售發展中物業	8,443,487	10,630,517
持作出售物業	129,768	132,958
酒店大樓及改善工程	1,254,235	710,561
土地使用權	255,325	87,978
投資物業	10,552,458	3,376,629
已抵押銀行存款	429,083	342,037
	21,064,356	15,280,680

(ii) 本集團之其他貸款分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上海實業財務有限公司之貸款(附註(a))	3,337,600	1,000,000
上實集團之貸款(附註(b))	1,249,688	1,280,410
墊付債券(附註(c))	1,866,362	1,900,530
	6,453,650	4,180,940

(a) 於二零一三年一月，本公司與上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立貸款協議，據此，上海實業財務有限公司同意延長1,000,000,000港元貸款之還款期。該筆貸款為無抵押、按固定年利率5.85厘計息，並須於二零一四年六月三十日償還。於二零一四年六月，貸款之還款期進一步延長至二零一五年六月三十日，經修訂之浮動年利率為三個月香港銀行同業拆息加4.48厘。

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

(b) 結餘包括上實集團通過一份由銀行監管之信託貸款協議墊付之無抵押貸款總額約1,249,688,000港元(二零一三年：1,280,410,000港元)。該貸款之固定年利率為6.52厘(二零一三年：6.52厘)並須於一年內償還。

(c) 墊付債券指本公司附屬公司上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年年利率為6.50厘，而於往後三年年利率為6.50厘加0至100個基點。債券持有人有權自第四年起按本金額人民幣1,500,000,000元要求上海城開贖回債券。交易成本約33,194,000港元直接從墊付債券賬面值扣減，墊付債券實際年利率為7.19厘(二零一三年：7.19厘)。

綜合財務報表附註

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之結餘包括於一年後到期之其他貸款約4,203,962,000港元(二零一三年：1,900,530,000港元)。

本集團貸款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零一四年	二零一三年
實際利率：		
固定利率貸款	5.85厘 – 7.02厘	5.85厘 – 6.60厘
浮動利率貸款	2.68厘 – 7.87厘	1.98厘 – 7.48厘

本集團以外幣計值之銀行及其他貸款分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款		
— 美元	3,110,359	120,744
— 港元	2,034,654	-
	5,145,013	120,744
其他貸款		
— 美元	1,965,600	-
— 港元	1,372,000	1,000,000
	3,337,600	1,000,000

34. 透過出售附屬公司出售資產之收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited(Power Tact Investment Limited持有上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)25%股本權益)，出售附屬公司上海城開龍城持有之特定土地(「特定土地」)之獨家經營權予一名獨立第三方，代價為人民幣1,174,500,000元(相當於1,463,369,000港元)(「購買代價」)。除購買代價外，買方同意於出售完成日期承擔上海城開龍城25%之負債淨額，但無權於完成後影響或分佔上海城開龍城於其業務產生之分派且毋須承擔上海城開龍城任何額外責任，惟特定土地之獨家經營權則除外。出售於二零一三年六月二十七日完成。於完成日期，買方所佔之負債淨額為人民幣217,022,000元(相當於270,399,000港元)，與購買代價合共為人民幣1,391,522,000元(相當於1,733,768,000港元)。

特定土地之土地使用權仍以上海城開龍城名義持有。

綜合財務報表附註

34. 透過出售附屬公司出售資產之收益(續)

於出售日期，附屬公司之資產淨值及資產(包括特定土地)如下：

	千港元
已收代價：	
已收現金	244,365
遞延現金代價	1,489,403
代價總額	1,733,768
已出售之資產及負債分析：	
計入本集團存貨之特定土地	914,715
銀行結餘及現金	116
其他應付款項	(188)
	914,643
出售收益	819,125

於二零一三年十二月三十一日

	千港元
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	244,365
本年度所收取之遞延現金代價	482,501
減：已出售銀行結餘及現金	(116)
	726,750

根據協議，遞延代價將由收購方分期以現金償付。餘下遞延現金代價之償還條款詳情載於附註24(iii)。於二零一四年十二月三十一日，已經收取遞延現金代價人民幣800,000,000元(相當於1,006,902,000港元)(二零一三年：人民幣400,000,000元(相當於482,501,000港元))。

35. 高級票據／認股權證

於二零零七年七月二十三日，本公司發行4,000單位面值400,000,000美元(相當於約3,120,000,000港元)之高級票據(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據按每年9.75厘計息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

35. 高級票據／認股權證(續)

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。二零一二年認股權證以港元計值，而認股權證之結算乃按淨股份結算基準構成。由於二零一二年認股權證可以固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，故二零一二年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。於二零一二年認股權證到期後，於截至二零一二年十二月三十一日止年度之認股權證公平值變動3,000港元已自損益扣除。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者之贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據：(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額之1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額之100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日之前所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行之折現率另加100個基點計算)，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額(「二零一四年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，於各報告日期，二零一四年高級票據－100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據－100%發行人贖回權之公平值於二零一三年十二月三十一日並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之現金所得款項淨額，以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價，贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%(「二零一四年高級票據－發行人35%贖回權」)。由於二零一四年高級票據－發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此，於各報告日期，二零一四年高級票據－發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。本公司並無行使其權利以提早贖回二零一四年高級票據，故二零一四年高級票據－發行人35%贖回權於二零一一年失效。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據－發行人100%贖回權及二零一四年高級票據－發行人35%贖回權。於二零一三年十二月三十一日，負債部分之實際利率為11.4厘。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已於到期日全數贖回二零一四年高級票據。

36. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	4,811,523	192,461

於兩個年度內，本公司之股本並無變動。

綜合財務報表附註

37. 購股權

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

於二零一四年十二月三十一日，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57,750,000股（二零一三年：57,750,000股），相當於該日本公司已發行股份之1.2%（二零一三年：1.2%）。

下表披露本公司購股權於年內之變動。

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

綜合財務報表附註

37. 購股權(續)

承授人	授出日期	於二零一三年		年內沒收	於二零一三年		每股行使價 (可予反 攤薄調整)
		一月一日 尚未行使	年內轉讓 (附註(i)及(iii))		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	33,000,000	5,000,000	-	38,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年九月二十四日	27,750,000	(12,000,000)	(3,000,000)	12,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
其他	二零一零年九月二十四日	-	7,000,000	-	7,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使					57,750,000		
加權平均行使價		2.98	-	2.98	2.98		

附註：

- (i) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，持有7,000,000份購股權之陳安民先生辭任本公司董事及受僱為本集團顧問。由於彼仍為本集團服務，根據該計劃其購股權仍然有效。
- (iii) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，曾為本集團僱員之黃非女士及叶維琪先生獲委任為本公司董事，各自持有6,000,000份購股權。

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

該計劃項下之所有購股權已經歸屬，相關開支已於過往年度在損益內確認。

38. 資本風險管理

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

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

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額，包括銀行及其他貸款減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款(二零一三年：高級票據、銀行及其他貸款減銀行結餘及現金以及受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為65.6%(二零一三年：41.3%)。根據本公司董事之推薦意見，本集團將透過已發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

39. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
財務資產		
可供出售投資	128,288	102,633
按公平值計入損益之財務資產	3,294	2,074
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	7,785,478	8,452,819
財務負債		
其他財務負債	25,337,764	17,538,647

b. 財務風險管理目標及政策

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

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元	566,867	109	6,708,360	3,348,821
港元	106,637	62,272	3,419,189	1,015,173

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要承受美元及港元貨幣兌相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一三年：5%)之敏感度。5%(二零一三年：5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度，代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目。下文之正數/負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一三年：5%)對除稅後溢利之增加/減少(二零一三年：除稅後溢利之增加/減少)。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一三年：5%)而言，將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(ii)		港元(iii)	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度除稅後溢利增加	307,075	167,436	165,658	47,645

(i) 此主要由於年終之美元計值尚未清償之銀行貸款、應付上海實業財務有限公司及南豐集團之其他貸款以及收購附屬公司應付代價(二零一三年：高級票據及銀行貸款)之風險。

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

(ii) 利率風險

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

本集團亦承受有關定息銀行及其他貸款、應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項、高級票據及受限制及已抵押銀行存款(二零一三年：銀行及其他貸款、高級票據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貸款所產生之中國人民銀行基準貸款利率波動。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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

下文之敏感度分析乃按報告期末之銀行及其他貸款之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之財務工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一三年：100個基點)上升或下降用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點(二零一三年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加117,475,000港元(二零一三年：除稅後溢利減少／增加44,338,000港元)，並假設32,495,000港元(二零一三年：24,891,000港元)已資本化為合資格資產。

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

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生之股權價格風險。

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

信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團承受之最高信貸風險將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之信貸風險乃來自：

- 綜合財務狀況表所列各已確認財務資產之賬面值；及
- 附註45(a)所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團信貸風險主要由於其貿易及其他應收款項及應收關連公司款項(二零一三年：貿易及其他應收款項、應收關連公司及一間聯營公司之款項)。倘出現已確認虧損事件，證明根據過往經驗現金流量可收回程度減少，則會作出減值撥備。

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

銀行結餘及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。

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一四年十二月三十一日佔貿易應收款項總額之100% (二零一三年：100%)。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還其按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金，佔有相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保已於附註45(a)作出詳細披露。

本集團之應收關連公司款項存在信貸風險集中情況。本公司董事認為，由於關連公司均有強勁的財政背景及持有有價值資產，故信貸風險有限。

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

本集團於其他應收款項及應收關連公司款項之信貸風險狀況將由管理層密切監察。

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

本集團依賴銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一四年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及短期銀行貸款融資為1,258,666,000港元(二零一三年：1,032,969,000港元)。

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

	加權平均利率 %					於二零一四年 十二月三十一日	
		一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零一四年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	2,089,880	-	-	-	2,089,880	2,089,880
應付關連公司款項	不適用	2,008,960	-	-	-	2,008,960	2,008,960
應付聯營公司款項	不適用	71,978	-	-	-	71,978	71,978
收購附屬公司應付代價	不適用	763,940	-	-	-	763,940	763,940
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	268,658	-	-	-	268,658	268,658
銀行及其他貸款	1.5-7.2	10,063,544	1,927,035	8,064,657	2,809,368	22,864,604	20,127,925
高級票據	不適用	-	-	-	-	-	-
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註45(a))	不適用	1,513,143	-	-	-	1,513,143	-
		16,786,526	1,927,035	8,064,657	2,809,368	29,587,586	25,337,764

綜合財務報表附註

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均利率 %					於二零一三年 十二月三十一日	
		一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零一三年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,826,106	-	-	-	1,826,106	1,826,106
應付關連公司款項	不適用	460,737	-	-	-	460,737	460,737
應付聯營公司款項	不適用	94,264	-	-	-	94,264	94,264
收購附屬公司應付代價	不適用	325,348	-	-	-	325,348	325,348
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	339,309	-	-	-	339,309	339,309
銀行及其他貸款	2.0-7.9	5,325,029	3,600,853	3,991,556	654,688	13,572,126	11,393,401
高級票據	11.4	3,424,200	-	-	-	3,424,200	3,093,059
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註45(a))	不適用	2,775,799	-	-	-	2,775,799	-
		14,577,215	3,600,853	3,991,556	654,688	22,824,312	17,538,647

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

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

40. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

(i) 本集團財務資產之公平值於持續公平值計量基準

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

財務資產	公平值		公平值級別
	二零一四年	二零一三年	
持作買賣投資	3,294,000港元 之中國上市股本證券	2,074,000港元 之中國上市股本證券	第1級

於兩個年度內，第1級與第2級工具之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

40. 財務工具之公平值計量(續)

(ii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

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

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

41. 出售附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年十二月二十七日，本公司以總代價人民幣134,750,000元(相當於約172,535,000港元)，向一名獨立第三方出售重慶德普(本集團部分擁有之附屬公司)100%股本權益。

	千港元
代價：	
遞延現金代價	172,535
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業、廠房及設備	895
存貨	652,259
貿易及其他應收款項	26,351
銀行結餘及現金	14,866
銀行及其他貸款	(274,232)
貿易及其他應付款項	(126,125)
已出售資產淨值	294,014
出售收益：	
遞延現金代價	172,535
已出售資產淨值	(294,014)
於重慶德普之非全資附屬公司之非控股權益	136,755
出售收益	15,276
就出售產生之現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	14,866

遞延現金代價將以現金方式分期償還及將於二零一四年三月三十一日或之前悉數償還。償還時間表詳情載於附註24(ii)。遞延現金代價人民幣134,750,000元(相當於172,535,000港元)已於截至二零一四年十二月三十一日止年度全數清償。

已出售的附屬公司主要於重慶從事物業開發。該等附屬公司的主要資產為持作出售物業及待售發展中物業，包括重慶地區租賃土地。

於二零一三年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

綜合財務報表附註

42. 收購附屬公司

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

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

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

該項收購已採用收購法入賬。

已轉讓代價：

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

附註： 現金代價579,328,000美元(相當於4,518,760,000港元)包括本集團保留作以下用途之款項57,933,000美元(相當於451,876,000港元)：(i)支付賣方因出售華欣所產生結欠中國稅務機關之其他責任及任何稅項責任；及(ii)由本集團支付於買賣協議日期起計一年內針對賣方提出之任何潛在申索。

綜合財務報表附註

42. 收購附屬公司(續)

已轉讓代價(續)

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

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

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

收購事項產生之現金流出淨額：

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

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

本集團其後向一名非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益，現金代價約為人民幣72,419,000元(相當於92,274,000港元)。該項收購已於二零一四年十一月十八日完成。

綜合財務報表附註

42. 收購附屬公司(續)

已轉讓代價(續)

該項收購並無更改本集團對上海世貿之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價公平值92,274,000港元與非控股股東應佔1.0%淨資產44,957,000港元之間的差額為47,317,000港元，已於權益直接確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。

年內溢利已計入華欣集團產生之額外業務應佔虧損1,257,000港元。年內收入包括華欣集團產生之收入101,411,000港元。

假設收購於二零一四年一月一日完成，年內集團備考基準之總收入將為8,072,000,000港元，而年內備考基準之溢利將為1,132,771,000港元。備考溢利包括投資物業自二零一四年一月一日起至收購日期之備考公平值變動640,000,000港元，已與備考遞延稅項費用160,000,000港元抵銷。備考資料僅供說明用途，不一定代表假設收購於二零一四年一月一日完成本集團實際可達致之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

43. 資本承擔

有關收購待售發展中物業之資本開支：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備 — 增添待售發展中物業	5,869,739	5,636,786

本集團負責就天津市億嘉合(見附註18)進行之項目支付拆遷安置開支實際金額超過五礦出資之任何剩餘金額。由於拆遷安置物業項目仍處於早期階段，本公司董事認為，資本承擔不可於二零一三年十二月三十一日量化。

由於本集團年內已出售天津市億嘉合之全部權益，因此於二零一四年十二月三十一日並無有關該等開支之資本承擔。

44. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室物業根據經營租賃已付之最低租賃付款為36,735,000港元(二零一三年：42,141,000港元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	42,394	33,584
第二至第五年(包括首尾兩年)	40,823	15,937
五年後	3,019	-
	86,236	49,521

綜合財務報表附註

44. 經營租賃(續)

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

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為472,474,000港元(二零一三年：253,037,000港元)。若干本集團物業已就未來2至20年有已承諾租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	358,117	211,331
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,424,993	572,766
五年後	923,523	607,539
	2,706,633	1,391,636

45. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	1,080,751	2,435,210
— 由徐匯國資委控制之一間實體	269,933	340,589
— 一間合營企業實體	162,459	-
	1,513,143	2,775,799

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為414,896,000港元(二零一三年：387,000,000港元)。

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

(b) 物業損毀保證

根據中國法律及法規，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

綜合財務報表附註

45. 或然負債(續)

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

本集團為一名第三方就本集團尚未支付之應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273,000,000港元之違約賠償，該款項於其後按每日約160,000港元累計直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由預扣尚未償還代價之款項，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無就違約賠償作出撥備。

46. 關連人士交易

(a) 與主要管理層之交易

本集團主要管理層之薪酬(包括附註10所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	13,671	10,650
離職後福利	109	101
以股份付款之股權結算	-	-
	13,780	10,751

總薪酬已計入「員工成本」(附註8)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註20、29及33。

(c) 與關連人士之交易

本集團於年內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	交易性質	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上實控股控制之實體	利息開支	108,860	60,719
	租金開支	81	138
最終控股公司	利息開支	-	82,251
上實控股一名獨立非執行董事控制之實體	租金開支、差餉及管理費用	6,275	6,202
聯營公司	物業經紀費用	55,062	58,591
	租金收入	(1,436)	(2,139)
	利息收入	(2,888)	(710)
徐匯國資委控制之實體	利息收入	-	(6,516)
	利息開支	3,194	647
一家附屬公司非控股股東	利息開支	1,013	10,963

綜合財務報表附註

46. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士之交易(續)

除以上交易外，本集團已於年內訂立下列擔保及貸款安排：

- (i) 本集團與上實集團及上實控股一家附屬公司訂立貸款協議，詳情載於附註33。
- (ii) 本集團亦授予徐匯國資委控制之一家實體財務擔保，詳情載於附註45(a)。

(d) 政府關連實體

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

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本公司董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

綜合財務報表附註

47. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司(附註(i))	中國	10,000,000美元	-	82%	-	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	200,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	-	100%	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	-	90%	-	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
西安滄灞建設開發有限公司 (附註(i))	中國	86,880,000美元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新滄灞歐亞酒店發展 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	酒店經營
西安中新永榮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
西安中新佳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
西安中新永佳房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展

綜合財務報表附註

47. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接	間接	直接	間接	
西安中新柳域房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	-	67%	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	100,000,000港元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展

綜合財務報表附註

47. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接	間接	直接	間接	
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%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(i))	中國	63,750,000美元	-	80%	-	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司 (附註(i))	中國	人民幣90,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(iii)及(v))	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	6,000,000美元	-	67.5%	-	67.5%	一級土地發展
上海城開(集團)有限公司(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	-	59%	-	59%	投資控股及 物業發展
上海城開商用物業發展有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海申大物業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海萬源房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
上海石龍工業區聯合發展有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶傑置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣150,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開(集團)無錫置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售 及酒店營運

綜合財務報表附註

47. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接	間接	直接	間接	
上海城開集團晶實置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團龍城置業有限公司 (「上海龍城」)(附註(i))	中國	人民幣2,100,000,000元	-	69%	-	69%	物業發展及銷售
昆山城開房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣167,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
城開綠碳(天津)股權投資基金 合夥企業(「城開綠碳合夥企業」) (附註(vi))	中國	人民幣1,135,900,000元	-	59%	-	59%	投資控股
上海世界貿易商城有限公司 (附註(iii)及(iv))	中國	100美元	-	51%	-	-	物業投資

附註：

- (i) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 該公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲新收購。收購詳情載於附註42。
- (v) 該公司將於二零一五年下半年完成出售。出售詳情載於附註52。
- (vi) 城開綠碳合夥企業以合夥企業形式於中國成立。城開綠碳合夥企業實繳資本64.7%由本集團出資。除本集團外，出資城開綠碳合夥企業實繳資本餘下35.3%的投資者有權收取實繳資本每年9.55%回報。其中一名出資城開綠碳合夥企業實繳資本達34.9%之投資者有權可於二零一一年二月起二十四個月後以最初代價出售城開綠碳合夥企業股本權益予本集團(「期權」)。本集團須於二零一三年二月以實際年利率9.55%(不計先前出資成果)收購該城開綠碳合夥企業股本權益(倘期權尚未行使)。該安排作為財務活動入賬，城開綠碳合夥企業因而被視為本集團全資附屬公司。城開綠碳合夥企業實繳資本餘下0.4%由基金管理公司出資，惟只有權收取每年9.55%固定回報。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資者已行使期權。此外，基金管理公司已出售所有其於城開綠碳合夥企業之0.4%權益予本集團。該等交易已以現金總額人民幣400,900,000元(相當於505,740,000港元)悉數償付。

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

除上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行人民幣1,500,000,000元之墊付債券外(本集團於該等墊付債券並無擁有權益)，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。墊付債券詳情載於附註33(iii)。

綜合財務報表附註

48. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	所有權益比例及 由非控股權益所持有 之投票權比例		分配予非控股權益 之溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
		千港元		千港元		千港元	
上海城開及其附屬公司	中國－上海	41%	41%	402,656	245,067	7,122,110	6,900,311
擁有非控股權益之個別非重要 附屬公司				16,127	(82,821)	507,933	263,996
				418,783	162,246	7,630,043	7,164,307

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

上海城開及其附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	26,794,435	28,764,421
非流動資產	5,087,114	4,350,855
流動負債	(10,656,773)	(11,975,221)
非流動負債	(6,884,378)	(7,272,850)
本公司擁有人應佔權益	7,218,288	6,966,894
非控股權益	7,122,110	6,900,311

綜合財務報表附註

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	5,582,387	6,916,593
開支	(4,755,165)	(6,377,084)
年內溢利	827,222	539,509
本公司擁有人應佔溢利	424,566	294,442
非控股權益應佔溢利	402,656	245,067
年內溢利	827,222	539,509
本公司擁有人應佔其他全面(開支)收入	(213,873)	243,048
非控股權益應佔其他全面(開支)收入	(148,623)	168,898
年內其他全面(開支)收入	(362,496)	411,946
本公司擁有人應佔全面收入總額	210,693	537,490
非控股權益應佔全面收入總額	254,033	413,965
年內全面收入總額	464,726	951,455
向非控股權益支付股息	-	19,869
經營活動現金(流出)流入淨額	(1,020,117)	2,359,267
投資活動現金流入淨額	319,680	802,375
融資活動現金流入(流出)淨額	413,868	(3,219,346)
現金流出淨額	(286,569)	(57,704)

綜合財務報表附註

49. 本公司之財務狀況表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	334	952
於附屬公司之投資	2,516,990	2,658,713
應收附屬公司款項	8,997,377	15,240,579
	11,514,701	17,900,244
流動資產		
應收附屬公司款項	8,049,095	-
按金及預付款項	7,667	17,477
應收股息	469,589	469,589
銀行結餘及現金	45,437	54,098
	8,571,788	541,164
流動負債		
其他應付款項及應計費用	565,603	691,095
應付直接控股公司款項	103,185	103,185
應付附屬公司款項	2,150,003	1,443,438
應付一家關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,423	6,423
其他貸款	1,000,000	1,000,000
高級票據	-	3,093,059
	3,827,680	6,339,666
流動資產(負債)淨額	4,744,108	(5,798,502)
總資產減流動負債	16,258,809	12,101,742
非流動負債		
其他貸款	4,627,807	-
總資產減總負債	11,631,002	12,101,742
資本及儲備		
股本	192,461	192,461
儲備	11,438,541	11,909,281
	11,631,002	12,101,742

綜合財務報表附註

50. 本公司之權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	192,461	10,325,453	70,337	1,553,110	2,475,111	[2,148,792]	12,467,680
年內虧損	-	-	-	-	-	(722,284)	(722,284)
匯兌差額	-	-	-	356,346	-	-	356,346
全面收入(開支)總額	-	-	-	356,346	-	(722,284)	(365,938)
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(3,495)	-	-	3,495	-
於二零一三年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	1,909,456	2,475,111	[2,867,581]	12,101,742
年內虧損	-	-	-	-	-	(181,944)	(181,944)
匯兌差額	-	-	-	(288,796)	-	-	(288,796)
全面開支總額	-	-	-	(288,796)	-	(181,944)	(470,740)
於二零一四年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	1,620,660	2,475,111	[3,049,525]	11,631,002

51. 股息

報告期末後，董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息1.1港仙(二零一三年：截至二零一三年十二月三十一日止年度為零)，須待股東在應屆股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一四年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過註銷股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息。在應屆股東週年大會上將會就上述削減股份溢價提呈一項特別決議案。

52. 報告期後事項

在二零一四年十二月三十一日後，本集團於二零一五年二月十日與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益及Bold Eagle及其附屬公司結欠本集團為數約人民幣483,600,000元(相當於604,349,000港元)之貸款，總代價為人民幣940,000,000元(相當於1,174,706,000港元)。Bold Eagle之主要資產為其間接全資附屬公司中歐城開。中歐城開主要於湖北省從事物業開發，主要資產為待售發展中物業，包括湖北地區租賃土地。該項出售將於二零一五年下半年完成。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	
收入	4,881,135	4,433,476	8,782,561	9,773,547	7,773,636
除稅前溢利(虧損)	(656,785)	166,442	421,612	782,094	1,731,044
所得稅開支	(161,374)	(731,953)	(388,301)	(476,377)	(1,151,080)
年度溢利(虧損)	(818,159)	(565,511)	33,311	305,717	579,964
應佔：					
本公司擁有人	(740,523)	(601,668)	(190,166)	143,471	161,181
非控股權益	(77,636)	36,157	223,477	162,246	418,783
年度溢利(虧損)	(818,159)	(565,511)	33,311	305,717	579,964

	於十二月三十一日				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	
資產及負債					
總資產	49,854,617	54,051,725	53,613,512	53,436,959	57,566,703
總負債	(31,398,110)	(35,080,033)	(34,521,916)	(33,653,682)	(37,451,871)
	18,456,507	18,971,692	19,091,596	19,783,277	20,114,832
擁有人權益					
本公司擁有人	11,865,017	12,275,488	12,162,193	12,618,970	12,484,789
非控股權益	6,591,490	6,696,204	6,929,403	7,164,307	7,630,043
	18,456,507	18,971,692	19,091,596	19,783,277	20,114,832

詞彙

使用詞彙	簡述
「二零一五年股東週年大會」	指 本公司計劃於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行之應屆股東週年大會
「採納日期」	指 二零一三年五月十六日，新購股權計劃之採納日期
「審核委員會」	指 本公司審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「通函」	指 茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函
「守則」	指 載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文
「本公司」或「上實城開」	指 上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指 本公司公司秘書
「相互擔保協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立之相互擔保協議
「董事」	指 本公司董事
「第一份補充協議」	指 上海城開與國資經營公司於二零零九年十二月十五日訂立之相互擔保協議之第一份補充協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「投資評證委員會」	指 本公司投資評證委員會
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「標準守則」	指 載於聯交所上市規則附錄十內上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納之新購股權計劃
「提名委員會」	指 本公司提名委員會

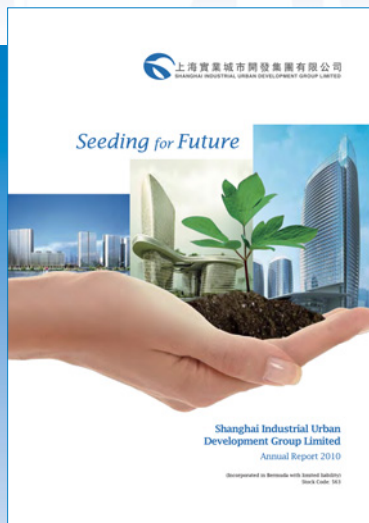
詞彙

使用詞彙

簡述

「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣
「第二份補充協議」	指	上海城開與國資經營公司於二零一二年十二月六日訂立之相互擔保協議之第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「上海自由貿易區」	指	中國(上海)自由貿易試驗區
「購股權計劃」	指	本公司股東在其於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案所採納之購股權計劃
「上實發展」	指	上海實業發展股份有限公司，乃上實控股的附屬公司，於上海證券交易所上市
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，於聯交所上市之公司(股份代號：363)
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司
「國資經營公司」	指	上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一間根據中國法律成立及連同徐匯國資委(作為授權代表行使國有股東之權力)之國有企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，於中國成立之中外合資經營企業，由本公司(間接)及徐匯國資委分別擁有59%及41%
「第三份補充協議」	指	上海城開與國資經營公司於二零一五年二月九日訂立之相互擔保協議之第三份補充協議
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力，及持有上海城開41%股本權益之股東

2010 年報



2011
第二十五屆國際 ARC大賽

榮譽

年報 - 印刷及製作：房地產開發/服務：多用途

2011 年報



2012/2013
第二十六屆國際 MERCURY 大賽

銅獎

年報 - 整體表現 - 物業發展

2012 年報



2013 年報



2014/2015
第二十八屆國際 MERCURY 大賽

銅獎

年報 - 封面設計 - 概念/圖像

