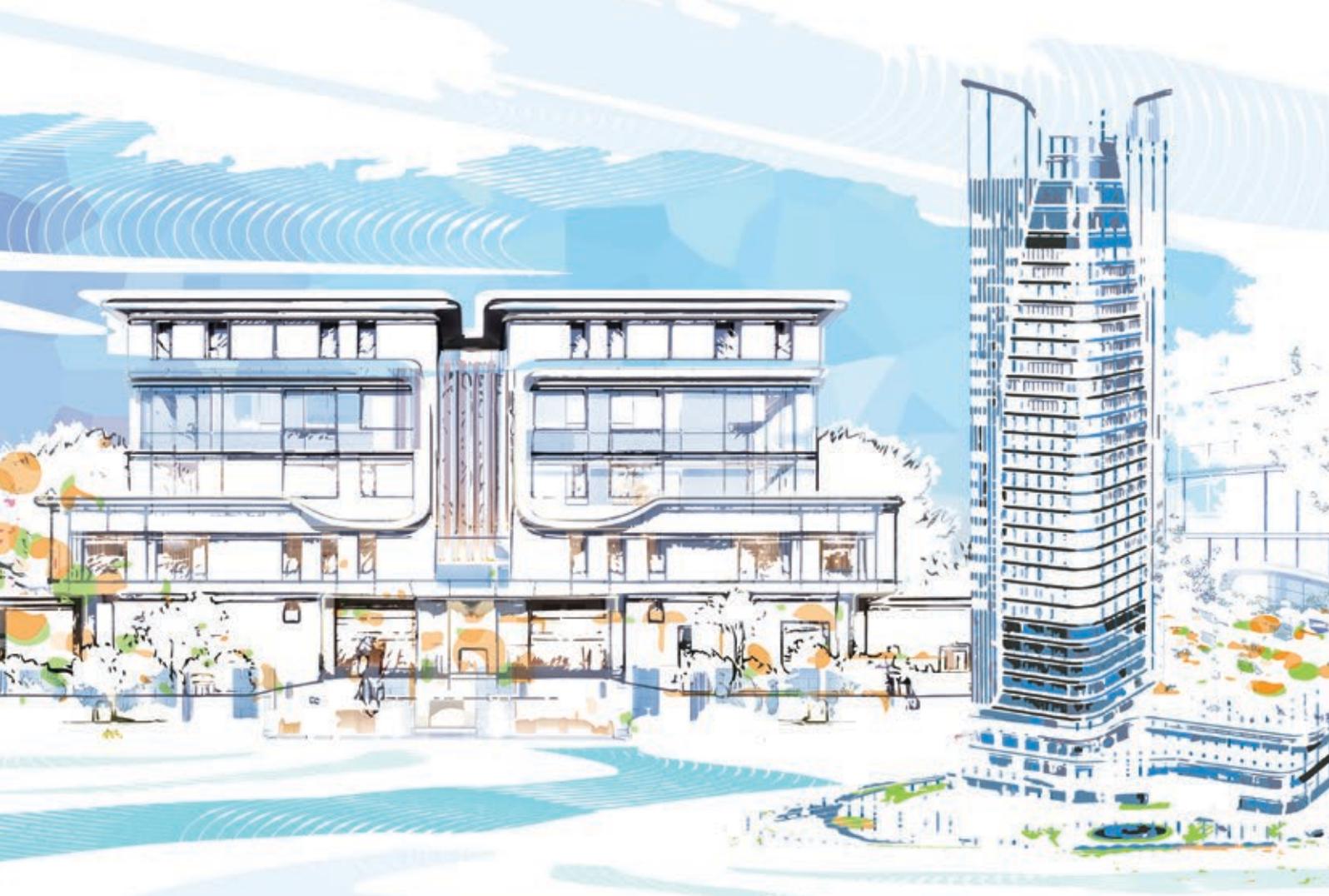




上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 563

務實奮進 同心致遠

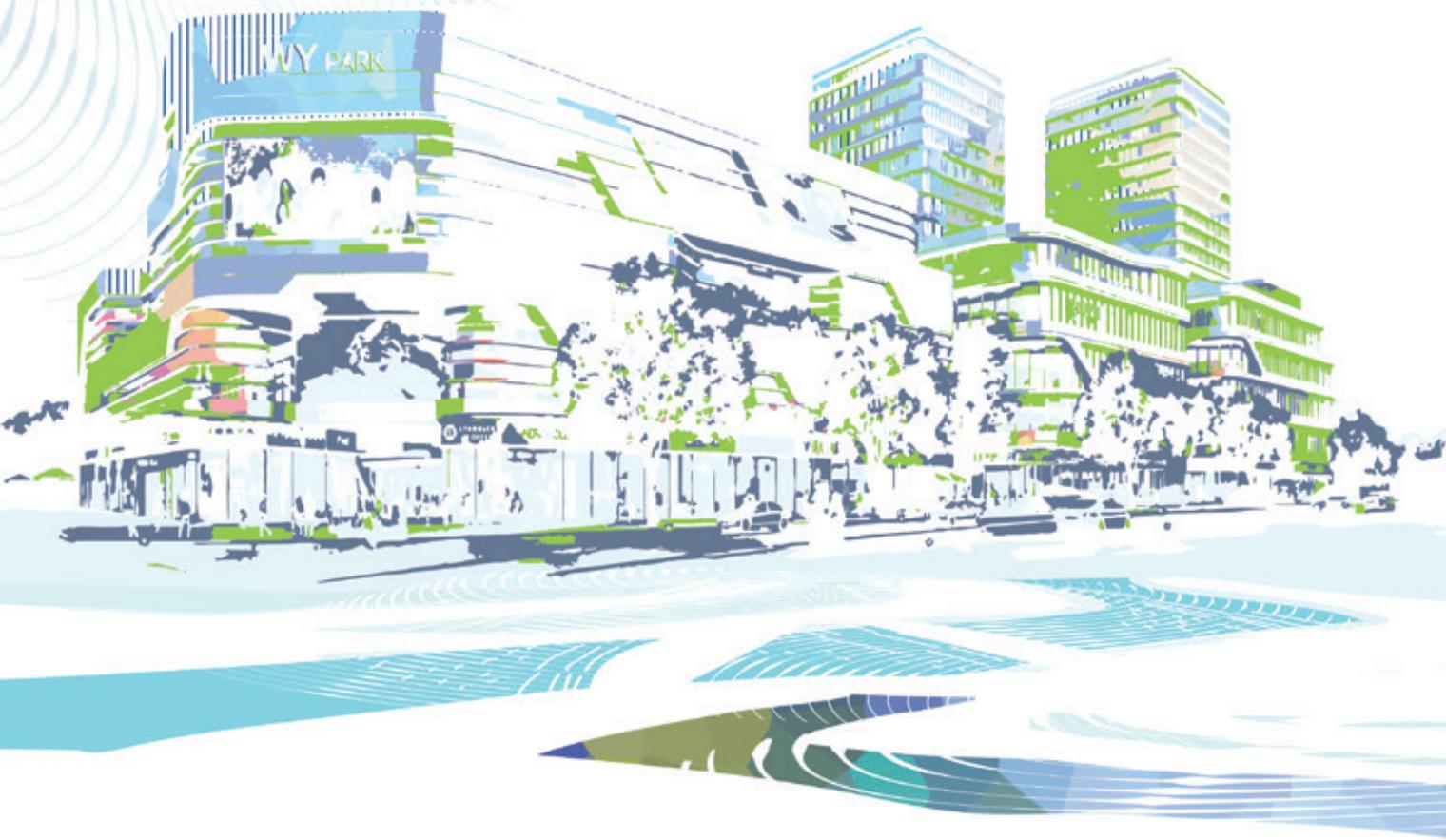


年報 2024

匠心築藝

悦享生活

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國10個主要城市擁有27個房地產項目，分佈於上海、北京、天津、無錫、瀋陽、西安、重慶、煙台、武漢及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約332萬平方米的未來可售面積，奠定了長遠發展的良好基石。



目錄

2

公司資料

3

財務摘要

6

主席致辭

12

管理層討論及分析

17

投資者常見問題

20

物業資料
— 土地儲備

22

於中國主要
項目介紹

34

投資者關係報告

37

企業管治報告

53

董事及
高級管理層簡介

60

董事會報告

73

獨立核數師報告

79

綜合損益及
其他全面收入報表

81

綜合財務狀況表

83

綜合股本
權益變動表

85

綜合現金流量表

88

綜合財務報表附註

184

財務概要

185

詞彙

公司資料

董事會

執行董事

黃海平先生(主席)
 唐鈞先生(總裁)
 周亞棟女士(於二零二四年七月十五日獲委任)
 樓軍先生(於二零二四年七月十五日辭任)
 叶維琪先生(於二零二四年一月三十一日退任)

獨立非執行董事

杜惠愷先生 · B.B.S. · 太平紳士
 范仁達博士
 李家暉先生 · M.H.
 陳浩華博士(於二零二四年七月十五日獲委任)
 喬志剛先生(於二零二四年一月五日辭任)

法定代表

黃海平先生
 陳建柱先生

董事委員會

審核委員會

李家暉先生 · M.H. (委員會主席)
 杜惠愷先生 · B.B.S. · 太平紳士
 范仁達博士

薪酬委員會

杜惠愷先生 · B.B.S. · 太平紳士 (委員會主席)
 范仁達博士
 陳浩華博士(於二零二五年三月二十一日獲委任)
 叶維琪先生(於二零二四年一月三十一日退任)

提名委員會

黃海平先生(委員會主席)
 杜惠愷先生 · B.B.S. · 太平紳士
 范仁達博士

投資評證委員會

范仁達博士(委員會主席)
 唐鈞先生
 周亞棟女士(於二零二五年三月二十一日獲委任)
 喬志剛先生(於二零二四年一月五日辭任)

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
 香港
 夏慤道十六號
 遠東金融中心十七樓

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

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

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

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

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
 執業會計師
 註冊公眾利益實體核數師
 香港金鐘道八十八號
 太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
 普通股
 (股票代號：563)

財務摘要

股東應佔溢利／（虧損）

百萬港元

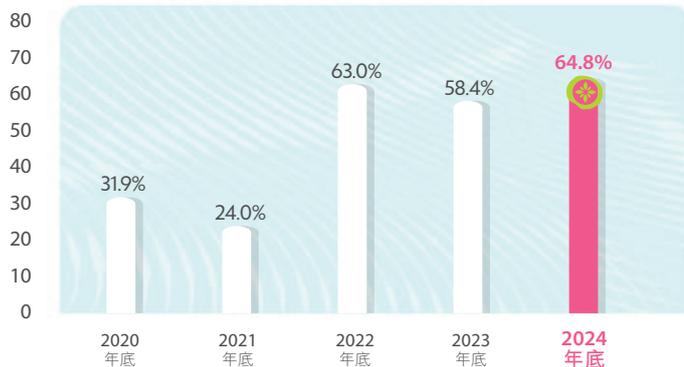


建議股息／已派股息

港仙



負債淨額對權益總額比率(%) (附註)



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

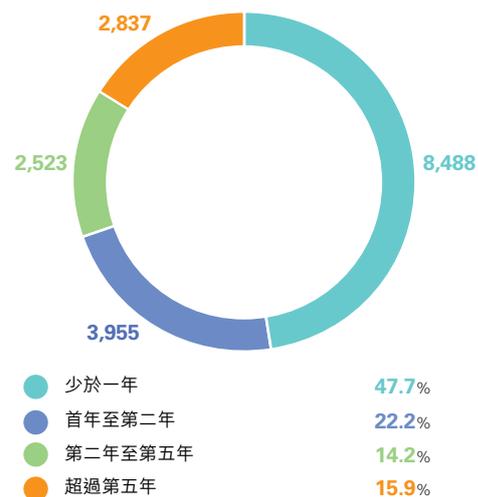
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



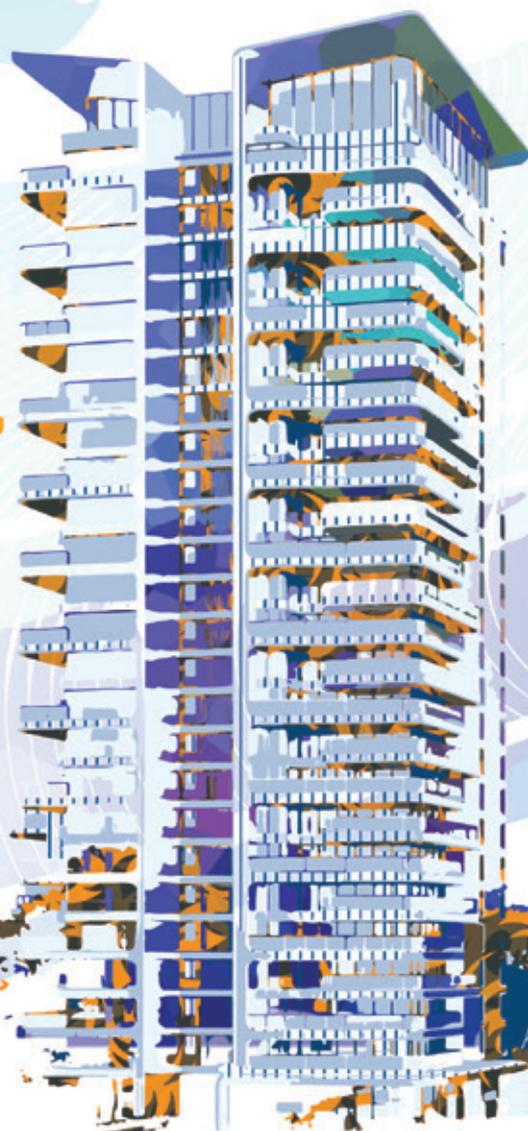
債務到期日資料

百萬港元



恬淡高雅

品味生活



效果图
西安自然界



主席致辭

二零二四年，中國經濟在經歷數年的波動與調整後，逐步顯現出穩步復甦的態勢，並展現強大韌性。儘管全球經濟面臨挑戰，但中國內需市場回暖，迭加政府通過加大財政刺激、優化貨幣政策及推動結構性改革，為經濟發展提供有力支撐，實現全年國內生產總值(GDP)同比增長5%，整體經濟發展穩中向好。此外，中國政府於下半年加大對房地產市場的政策支持，努力穩定市場預期，房地產市場亦逐漸復甦。在此背景下，上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」或「本集團」)秉持穩健發展的策略，積極推進核心城市優質項目的發展，全年各項經營指標表現穩定。回顧年內，本集團全年整體合約銷售額達人民幣39.33億元；整體收入達124.40億港元；稅前盈利為2.15億港元，股東應佔虧損為3.31億港元。股東應佔虧損主要由於年內交付項目中毛利率較高的項目較去年有所減少，迭加銷售單價因市場情況下調，以及年內就物業項目確認若干減值虧損所致。此外，中國內地物業市場下行調整導致本集團投資物業重估虧損擴大亦是原因之一。

回顧年內，中國房地產市場整體處於調整復甦的過程，國家於下半年加大力度推動房地產市場止跌回穩，通過降低貸款利率、放寬購房限制、支持房企融資等多項措施來穩定市場，釋放出積極訊號，全力支持房地產市場平穩健康發展。隨著推動市場止跌回穩政策的效果顯現，新建商品房銷售面積降幅持續收窄，剛性和改善性住房需求亦持續釋放，市場供求關係出現改善，房價有所回穩，市場信心逐漸增強。

面對市場調整的關鍵時期，上實城開不斷提升綜合運營實力，緊抓利好政策的機遇，著力加快項目開發及推出，各業務實現穩健經營。年內，本集團於上海臨港自貿區的首個高質量住宅項目上實望海及高端旗艦項目西安自然界·河山II順利交付，上實望海更以近100%的交付率位居全年區域住宅項目交付率首位。天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等項目持續加大營銷力度，銷售去化成效顯著，繼續為本集團帶來穩健的收入。

投資性物業方面，年內保租房大規模入市對中國住房租賃市場構成一定壓力，但隨著中央及地方持續落實支持政策，住房租賃之金融支持體系逐漸完善，成功為市場注入動力及帶來機遇。本集團貫徹租售並舉發展策略，積極拓展租賃住宅業務，旗下位於上海的長租房標桿項目城開萃社區及城開匯社區繼續為本集團貢獻穩定的租金收入，而城開創社區亦已於下半年順利落成並成功交付出租。集展覽、交易及辦公樓於一體的上海世貿商城經營良好，進一步鞏固本集團的租金收入。

本集團採用審慎的資本管理策略，持續降低借貸成本，優化資本結構，維持穩健的財務表現。年內，本集團於聯交所購回合共9,368,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，已付代價總額(不含交易成本)為3,317,670港元。同時，於十月上海城開(集團)有限公司亦成功發行9.1億人民幣3年期票面利率達2.45%之第一期中期票據。除為本集團增加資金流動性和明顯節約財務成本；亦展現資本市場對本集團之信任及對其持續提升之綜合實力和品牌形象之認可。

作為全國主要城市的「核心都市產城融合發展商」，本集團力求卓越，持續提升品牌競爭力及綜合實力，全年榮獲多個業界獎項，充分彰顯市場對本集團的認可。今年三月，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院共同主辦的「2024房地產開發企業綜合實力TOP500測評」正式發佈，本集團於不同榜單均取得優異排名，包括「2024房地產開發企業綜合實力TOP 100」、「2024房地產開發企業國企綜合實力TOP 50」及「2024房地產開發企業責任地產TOP 10」。五月，本集團於《2024房地產上市公司測評研究報告》中上榜「2024房地產上市公司綜合實力榜50強」。六月，本集團旗下的上海城開優享+欣虹匯項目的上海虹橋商務區逸衡酒店，榮獲「GBE酒店設計大獎2024」的「最佳室內設計獎」及「最佳網絡人氣酒店獎」。此外，上實城開西安·自然界河山、江月項目榮獲GA+ AWARDS 2024年度居住建築設計白金獎。

展望二零二五年，本集團將著重以現金流、降負債為核心指標，促進穩健經營。面對調整期的房地產行業，本集團將通過加強銷售回款管理、促進營收提升、強化重資產變現能力和優化債務結構等方式，多措並舉提升經營性現金流表現，從而強化集團投資能力和抗風險能力。同時，本集團將聚焦管理提升，從開源增收和節流降本兩個維度雙重強化，注重提升管理重大工程、重點產業項目的能力和水平，同時繼續完善成本控制，進一步落實降本增效的目標。

中央經濟工作會議和2025年全國「兩會」提及要更大力度促進樓市股市健康發展，持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力，盤活存量用地和商辦用房，加強構建房地產發展新模式，適應高品質居住需要，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的“好房子”。在各項政策的加持下，將有望修復市場預期，助力房地產行業長遠健康發展。本集團將緊跟國家政策導向，密切關注市場需求變化，把握行業調整關鍵時期的機遇，調整優化結構，提升經營管理能力，為本集團可持續發展奠定穩固基礎。

二零二五年是「十四五」規劃的收官攻堅之年，亦是編製「十五五」規劃確定未來五年發展目標的謀篇佈局之年。面對當前的複雜環境與轉型挑戰，本集團將繼續以「核心都市產城融合發展商」為戰略定位，堅持與時俱進，主動作為，積極參與新一輪城市更新，著力深耕核心產業，攻堅克難促進轉型發展，順應美好生活，活力都市發展趨勢，致力打造宜居宜業的高品質人居環境，全力推動各項業務提質增效，為實現高質量發展目標而不懈奮鬥。最後，本人謹代表董事會，對全體員工的辛勤付出致以崇高敬意，並衷心感謝各位股東、客戶及業務夥伴一直以來的支持和信任，期待各位繼續與本集團一路同行，攜手創造美好未來。

黃海平

主席

二零二五年三月二十一日

註：二零二四年中國國內生產總值數據來自國家統計局二零二五年一月十八日發佈資料。



極致臻品
悠然奢華

TODTOWN天晉

管理層討論及分析

房地產市場環境

二零二四年，內地房地產市場持續面對挑戰，市場下行承壓，庫存去化壓力增大，但隨著一線城市限購鬆綁、首付利率降低、存量房貸利率下調、城中村改造全面重啟等利好政策相繼出台，市場逐漸回穩。根據國家統計局數據顯示，二零二四年，全國房地產開發投資同比下降10.6%，新建商品房銷售額同比下降17.1%，新建商品房銷售面積同比下降12.9%。中央經濟工作會議明確定調「促進房地產市場止跌回穩」政策方向，「四個取消、四個降低、兩個增加」組合拳全面落地，居民剛性和改善性住房需求得到釋放，預期政策的正面效應將於二零二五年持續顯現，進一步提振市場。

業務回顧 綜述

二零二四年，上實城開緊跟市場變化的步伐，靈活調整策略，以高效的執行力穩步推動業務向前發展，成功克服宏觀環境帶來的挑戰。年內，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等旗艦項目保持穩定銷售，繼續為本集團帶來穩定收益。本集團秉持穩中求進的發展方針，以上海為核心，持續拓展其他核心一、二線城市，強化業務的多元佈局，並適時增加優質的土地儲備，專注打造具競爭力的高品質項目，穩步推進投資性物業業務，提升本集團於行業的競爭優勢，鞏固本集團在上海房地產市場的領先地位。

合約銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的合約銷售金額為人民幣3,933,360,000元（二零二三年：人民幣8,228,570,000元），同比下降52.2%。

來自商品房的合約銷售金額為人民幣3,933,360,000元（二零二三年：人民幣8,059,820,000元），同比下降51.2%。二零二四年合約銷售面積為184,000平方米，按年下降28.4%；平均售價約為每平方米人民幣21,400元，主要是由於一、二線城市銷售比例較少所致。年內，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等為本集團的重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售總金額約30.1%、27.7%、14.0%、10.2%和6.4%。同時，本年並沒來自保障房的合約銷售（二零二三年：人民幣168,750,000元）。

土地儲備

截至二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備共有27個項目，分佈於10個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、無錫、瀋陽、煙台、深圳及武漢，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,323,000平方米，可滿足未來3至5年的發展。

二零二四年，全國土地整體成交規模延續下滑趨勢，行業進入去庫存週期。本集團保持審慎的拿地策略，堅持項目質量與盈利能力並重，加強對現有土地儲備的開發，伺機增加具備增長潛力的優質土地儲備。未來，本集團將繼續聚焦上海都市圈、長三角地區及其他核心一、二線城市，以高標準城市規劃和建設提升項目品質，同時積極探索城市更新改造新機遇，於行業調整週期中留意逆向佈局機會，實現長遠可持續發展。

物業發展

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共9個，在建面積1,933,000平方米，主要包括上海TODTOWN天薈、上實聽海、煙台上實雲麓和天津上實仰山等項目。而交付面積合共381,000平方米，主要為西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海、上海上實雲端及煙台上實雲麓。

年內，本集團把握時機，推出多個住宅項目銷售，天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等項目均備受市場注目，預售成績理想。其中，天津上實仰山為集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安及深圳等7個重點開發大城市已經建成多個商業項目、持有的投資性物業總面積約1,255,000平方米。年內，本集團的整體租金收入按年上升2.7%至793,844,000港元（二零二三年：773,021,000港元）。

本集團持續貫徹租售並舉的政策，積極拓展租賃住宅業務。旗下上海城開莘社區、上海城開滙社區的長租房項目出租率穩定維持在98%以上，為集團帶來穩健的租金收入。上海創社區亦於九月正式投入運營，而紅星村改造的商業配套項目「城開優享+欣虹匯」也於年內盛大啟幕，該項目包括酒店、社區商業、可售商墅及街道回購商業，實現了商業配套、生活宜居及民生保障功能的融合。此外，上海世貿商城等展覽館、店鋪及寫字樓項目運營穩健，預計將持續為本集團提供穩定的收入來源。

股份回購

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團共購回股份12次，購回股份數目總數為9,368,000股，均已於二零二四年三月二十六日註銷，共涉資3,317,670港元，佔已發行股份數量比例0.20%。

財務表現

收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收入為12,440,369,000港元（二零二三年：7,953,596,000港元），同比上升56.4%，主要由於多個項目交付之銷售額較去年同期上升。年內，物業銷售收入作為本集團最主要收入來源，錄得11,351,331,000港元（二零二三年：6,870,636,000港元），佔總收入91.2%（二零二三年：86.4%）。其中西安自然界、天津上實仰山、上海上實望海、上海上實雲端、煙台上實雲麓分別佔物業銷售收入的31.9%、25.7%、18.0%、15.3%和4.6%。

來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻793,844,000港元、13,208,000港元及281,986,000港元（二零二三年：773,021,000港元、10,267,000港元及299,672,000港元），分別佔總收入6.4%、0.1%及2.3%（二零二三年：9.7%、0.1%及3.8%）。

毛利及毛利率

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,130,708,000港元，較二零二三年同期下跌35.9%。毛利率為17.1%，按年下跌24.7個百分點，主要因為年內交付項目中毛利率較高的項目較往年有所減少，而且年內銷售單價因市場情況下調所導致。

投資物業重估

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估減值淨額約703,073,000港元（二零二三年：減值39,830,000港元），主要由於上海世貿商城、城行項目及其他部份項目因新簽租約之租金有所下調導致物業重估之公平值減少所導致。

分銷及銷售開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支同比上升7.3%至233,746,000港元（二零二三年：217,863,000港元），主要由於年內加強推廣銷售所致。

一般及行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支同比下降10.9%至358,415,000港元（二零二三年：402,201,000港元），主要由於年內持續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為301,378,000港元（二零二三年：淨虧損223,018,000港元），主要由於一間合營公司權益確認之減值虧損及預期信貸虧損撥備確認所致。

虧損／溢利

截止二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損為372,828,000港元（二零二三年溢利：490,713,000港元）。主要由於年內交付項目中毛利率較高的項目較去年有所減少、年內銷售單價因市場情況下調及年內就物業項目確認若干減值虧損所致。股東應佔虧損約為331,190,000港元（二零二三年溢利：494,570,000港元）；每股基本虧損為6.93港仙（二零二三年盈利：10.32港仙）。

流動資金及財務資源

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

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金為5,342,774,000港元（於二零二三年十二月三十一日：5,985,911,000港元）。本集團的負債淨額對權益總額比率（借貸淨額（總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款）對權益總額）由去年底58.4%增加至64.8%；流動比率為1.2倍（二零二三年十二月三十一日：1.4倍）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券、中期票據及境內公司債券的總貸款約為17,803,227,000港元(二零二三年：18,002,416,000港元)。當中包括上海實業集團有限公司之附屬公司的短期借款達850,000,000港元(於二零二三年十二月三十一日：當中包括上海實業控股有限公司之附屬公司的短期借款達：1,068,454,000港元)，本集團將按業務需要繼續優化港元計值借款。

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

外匯風險

年內，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款及貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二四年十二月三十一日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險。但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

派息

為確保本公司有充足的營運資金，經董事會討論後，不建議派發末期股息(二零二三年派發：2.1港仙末期股息及0.8港仙現金特別股息)。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註41(b)。

本集團之資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，若干銀行存款約8,192,000港元(二零二三年十二月三十一日：32,899,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總帳面值分別約7,258,867,000港元、10,008,751,000港元、577,485,000港元及31,400,000港元若干待售發展中物業及持作出售物業、若干投資物業、若干酒店大樓及相關使用權資產及銀行存款(二零二三年十二月三十一日：總帳面值分別約13,054,118,000港元、9,917,090,000港元、629,392,000港元之若干待售發展中物業及持作出售物業、若干投資物業及若干酒店大樓及相關使用權資產)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註32。

人力資源及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有745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、資格、經驗及能力制訂。本公司董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

展望

展望二零二五年，宏觀經濟層面上，中央經濟工作會議強調保持經濟穩定增長，全方位擴大內需，並通過提振消費專項行動推動中低收入群體增收減負，進一步提升居民消費能力和意願。房地產方面，會議指出要持續推動「房地產市場止跌回穩」，加大城中村和危舊房改造力度，釋放剛性及改善性住房需求潛力，同時加快構建房地產行業的新發展模式。隨著支持房地產市場回穩的政策逐步發揮作用，相信相關利好影響預計將於二零二五年延續，未來政策有望進一步圍繞「促進需求」和「優化供給」展開，通過持續加力為市場修復注入動力。預計房地產行業將穩步復甦，並呈現審慎向好的發展態勢。

未來，本集團將繼續堅守穩中求進的發展策略，響應房地產回歸基礎民生的基調，積極滿足剛需和改善型住房需求，加快探索投資性物業的創新發展，並繼續以上海為發展核心、深入佈局其他核心一、二線城市。同時，本集團將發揮扎實的財務基礎和靈活的運營優勢，瞄準優質土地儲備，專注於高品質項目的開發，鞏固並提升市場競爭力。在房地產行業新發展模式穩步推行下，本集團將全力配合國家政策，推動產業與城市融合，實現多業態協同發展，並以創新與效益為導向，穩步開拓商業地產及其他投資性項目，深度挖掘潛在增長空間，提升資源配置效率，為股東創造持續穩健的價值回報。

投資者常見問題

2024年中國房地產市場承壓，中國政府於下半年加大對房地產市場的政策支持，促進市場復甦。面對市場調整，公司採取了甚麼策略應對？

A

本集團秉持穩健發展的策略，積極推進核心城市優質項目的發展，同時把握國家政策帶來的機遇，提速項目開發及推出，全年各項經營指標表現穩定，各業務穩健經營。重點項目天津上實仰山、西安自然界、上海上實望海、西安上實啟元及煙台上實雲麓等銷售成績理想，繼續為本集團帶來穩定收入。截至2024年12月31日止年度，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣3,933,360,000元，為未來進一步發展提供有力支持。

Q

中央經濟工作會議強調「促進房地產市場止跌回穩」，「四個取消、四個降低、兩個增加」組合拳全面落地。公司有何計劃抓取利好政策機遇，進一步提升業務發展？

A

本集團一直致力提升綜合運營實力，緊貼政策導向。於市場調整的關鍵時期，本集團聚焦項目開發，並選取合適時機推出項目，以取得佳績。年內，本集團於上海臨港自貿區的首個高質量住宅項目上實望海及高端旗艦項目西安自然界•河山II順利交付，上實望海更以近100%的交付率位居全年區域住宅項目交付率首位。此外，本集團專注打造具競爭力的高品質項目，穩步推進投資性物業業務，提升於行業的競爭優勢，鞏固在房地產市場的領先地位。

在當前中國房地產市場的調整期，內房企業的財務健康仍是市場關注的焦點，公司將如何強化財務穩定性，以及應對資金流動性的挑戰？

本集團採用審慎的資本管理策略，持續優化借貸成本及資本結構，維持穩健的財務表現。年內，本集團於聯交所購回合共9,368,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，已付代價總額（不含交易成本）為3,317,670港元。同時，上海城開（集團）有限公司亦成功發行9.1億人民幣3年期票面利率達2.45%之第一期中期票據，進一步提升本集團的資金流動性及節約財務成本。

隨著中國政府出台多項政策支持市場穩定發展，內地房地產市場逐漸回暖，公司對2025年房地產市場的前景有何看法？

隨著一線城市限購鬆綁、首付利率降低、存量房貸利率下調、城中村改造全面重啟等政策相繼出台，居民剛性和改善性住房需求得到釋放，市場逐步回穩，預期政策的正面效應將於2025年持續顯現，助力市場平穩運行。

本集團將著重以現金流、降負債為核心指標，秉持「現金為王」的鐵律，通過加強銷售回款管理、促進營收提升和強化重資產變現能力等方式，提升集團的投資及抗風險能力。同時，本集團將根據市場需求的變化，靈活調整發展策略，抓住政策紅利，實現穩健經營。

全國土地整體成交規模於2024年延續下滑趨勢，於行業進入去庫存週期的情況下，公司未來的拿地策略有何變化？會否增加土地儲備？

A

本集團保持審慎的拿地策略，堅持項目質量與盈利能力並重，著力加強對現有土地儲備的開發，適時增加優質的土地儲備。未來，本集團將重點佈局上海都市圈、長三角地區及其他核心一、二線城市，持續關注城市更新改造的機遇，在行業調整週期中把握逆向佈局的機會，推動本集團實現可持續發展。

截至2024年12月31日，本集團土地儲備共有27個項目，分佈於10個內地重點城市，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約332萬平方米，可滿足未來3至5年的發展。

Q

隨著「十四五」規劃迎來收官之年，保租房籌建進入關鍵時期，部分城市基本已進入保租房大規模入市供應的時期，公司對此有何部署？

A

本集團貫徹租售並舉的發展策略，積極拓展租賃住宅業務，旗下位於上海的長租房標桿項目城開萃社區及城開匯社區繼續為本集團貢獻穩定的租金收入，而城開創社區亦於年內順利落成並成功交付出租。紅星村改造的商業配套項目「城開優享+欣虹匯」亦已盛大開幕，結合酒店、社區商業、可售商墅及街道回購商業，實現了商業配套、生活宜居及民生保障功能的融合。

物業資料 — 土地儲備



上實望海

於二零二四年十二月三十一日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售/自持建築 面積 (平方米)	2024年度 預售面積 (截止12.31)	累計銷售面積 (平方米)	未來可售/自持 (平方米)	可售/自持 在建面積 (平方米)	日後發展可售/ 自持面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	—	822,103	86,951	—	—	已落成	53.1%
上海青年城	上海	57,944	212,130	166,261	—	139,840	26,421	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	439	601,716	7,772	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	7,279	84,952	300,348	328,895	—	2020-2030年分期落成	20.7%
當代美墅(城開雲外)	上海	120,512	191,636	68,404	—	67,286	1,118	—	—	已落成	100.0%
城開優享+欣虹匯	上海	89,432	289,271	227,218	—	150,294	76,924	—	—	已落成	90.0%
上投實旭	上海	118,880	306,167	234,653	—	234,004	649	—	—	已落成	71.3%
城開優享+梅隴里	上海	20,572	60,195	60,195	1,689	9,020	51,175	—	—	已落成	80.0%
城開匯社區	上海	17,161	44,927	44,927	—	—	44,927	—	—	已落成	59.0%
城開華社區	上海	47,435	126,702	126,702	—	—	126,702	—	—	已落成	29.5%
城開創社區	上海	47,383	115,799	115,799	—	—	115,799	—	—	已落成	59.0%
桂林路航天項目	上海	91,160	590,165	590,165	—	—	590,165	590,165	—	2025-2026年落成	21.2%
上實雲端	上海	30,052	65,085	41,938	3,545	39,672	2,266	—	—	已落成	59.0%
上實望海	上海	41,961	156,533	97,422	17,251	77,556	19,866	—	—	已落成	47.2%
上實鵬海	上海	119,545	439,971	251,786	6,370	8,853	242,933	190,060	61,726	2025-2026年落成	80.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	已落成	100.0%
西釣魚台御璽	北京	42,541	250,930	228,070	—	220,503	7,567	—	—	已落成	97.5%
老城廬	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,737	30,620	—	—	已落成	100.0%
上實仰山	天津	42,146	118,094	118,094	30,446	86,304	31,790	10,955	—	2024-2025年落成	100.0%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	144,581	1,664	43,564	101,017	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	34,302	2,815,173	387,151	5,085	137,741	2008-2025年分期落成	100.0%
上實啟元	西安	51,208	102,418	102,418	21,164	23,663	78,755	102,418	—	2024-2025年落成	100.0%
濬陽城開中心	濬陽	22,651	228,768	175,377	—	71,660	103,717	—	—	已落成	100.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	729,785	—	376,424	353,361	—	—	已落成	100.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%
上實雲麓	煙台	77,681	159,100	154,300	19,784	64,542	89,758	82,597	—	2022-2025年落成	100.0%
香開長龍花園	武漢	257,600	452,000	437,053	4,454	29,454	407,599	56,545	380,508	2024年-2027年分期落成	28.9%
總計		5,272,609	12,601,279	10,209,176	148,387	6,886,477	3,322,699	1,366,720	579,975		



西安自然界

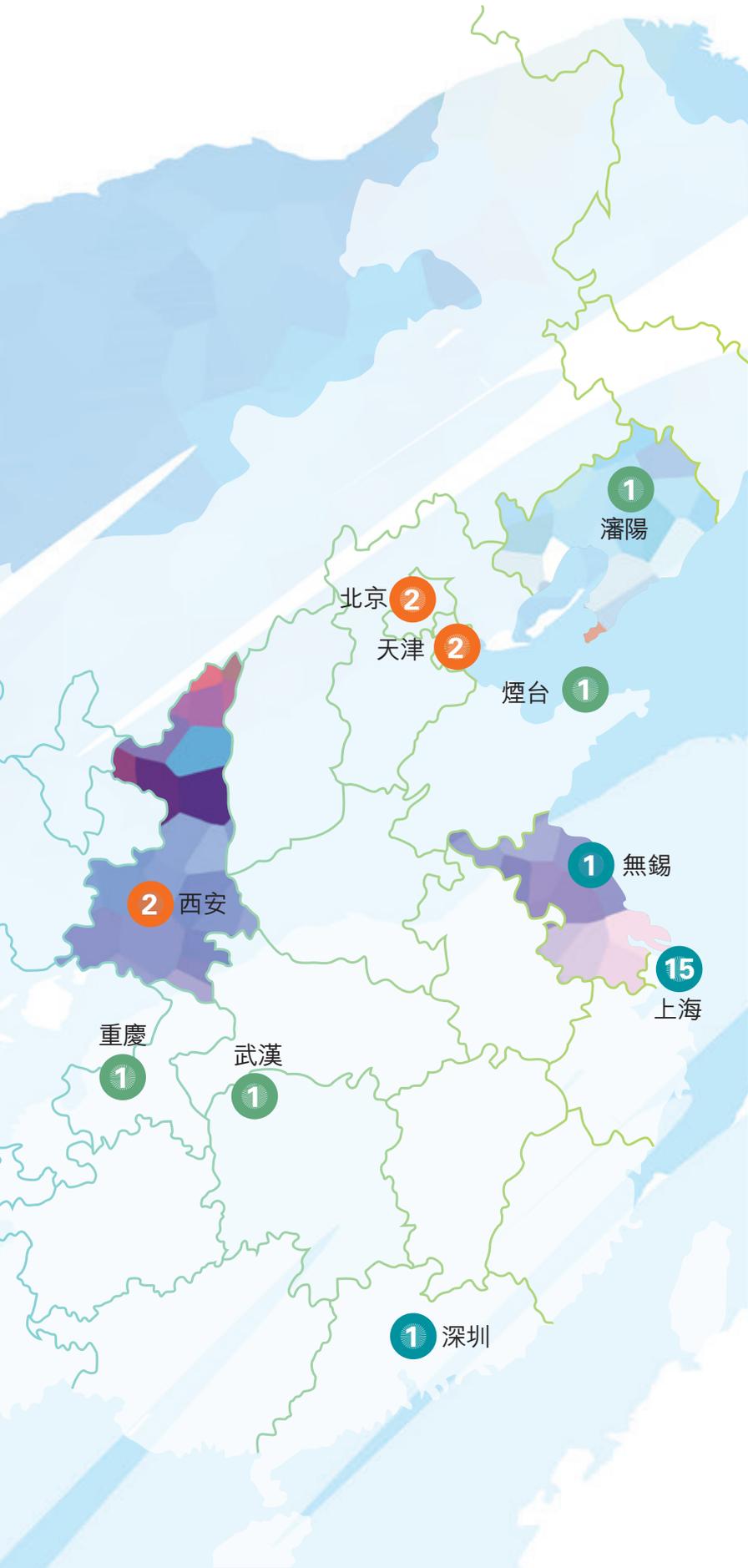
主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業 ⁵	中期租賃	17,665 ¹
萬源A街坊	上海	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	58,556 ¹
城開匯社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	44,927 ¹
城開莘社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	126,702 ¹
城開創社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	115,799 ¹
城開優享+欣虹匯	上海	商業 ⁵	中期租賃	9,777 ¹
上海世貿商城 ²	上海	展覽、交易市場、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓、車位	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業 ⁵	中期租賃	13,839
城上城	重慶	商業 ⁵ 、寫字樓、車位	中期租賃	317,405 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	24,931 ¹
自然界	西安	商業 ⁵	中期租賃	28,402 ¹
瀋陽城開中心	瀋陽	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	100,155 ¹
其他	上海、天津	商業 ⁵ 、寫字樓及車位	中期租賃	66,030
總計				1,255,126

註：

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

於中國主要項目介紹



瀋陽

- 瀋陽城開中心

北京

- 青年滙
- 西釣魚台 • 御璽

天津

- 老城廂
- 上實仰山

無錫

- 上海中心城開國際

上海

- 萬源城
- TODTOWN天薈
- 上海晶城
- 上海青年城
- 當代美墅 • 城開雲外
- 上投新虹 • 城開優享 + 欣虹匯
- 上投寶旭
- 城行項目 • 城開優享 + 梅隴里
- 晶享項目 • 城開匯社區
- 莘至城項目 • 城開莘社區
- 城瀧項目 • 城開創社區
- 桂林路航天項目
- 青浦項目 • 上實雲端
- 上實望海
- 上實聽海

深圳

- 中國鳳凰大廈

重慶

- 城上城

西安

- 自然界
- 上實啟元

煙台

- 上實雲麓

武漢

- 香開長龍花園



上海 萬源城

地址：
上海市閔行區
古龍路588號

類別：
住宅／商業



特點：

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



上海 TODTOWN 天薈

地址：

上海市閔行區
莘莊鎮

類別：

住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

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

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



上海 當代美墅·城開雲外

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

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



效果圖



上海 上海世貿商城

地址：
上海市延安西路2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓

特點：

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

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



上海 上海晶城(包括「晶秀坊」)

地址：

上海市秀景路136弄

類別：

住宅／商業

特點：

上海晶城項目位於閔行區梅隴鎮，是經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，總佔地約30.2萬平方米，總建築面積達到77.3萬平方米。主要包括公租房、經適房、動遷安置房以及配建經營性住房四個部分；其中「晶秀坊」於2020年被全市統籌納入第八批經適房供應房源。「晶秀坊」佔地約1.5萬平方米，總建築面積5.4萬平方米。

上海晶城配備2所幼兒園、1所小學和1所初中，全覆蓋九年制義務教育；三個配套商業，另有社區事務中心、醫療中心、體育中心、公交樞紐站等，可全方位滿足社區居民基礎生活及文化娛樂需求。



效果圖



上海 城開優享十梅隴里

地址：

上海市閔行區虹梅南路
近梅南路

類別：

商業／辦公

特點：

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

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



效果圖



上海 桂林路航天項目

地址：

上海市徐匯區桂林路402號

類別：

科研設計／
租賃住房

特點：

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



效果圖



上海 城開優享 + 欣虹匯

地址：

上海市閔行區華涑路255弄

類別：

住宅／商業

特點：

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

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

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

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



效果圖



於中國主要項目介紹

上海 上實雲端

地址：

上海市青浦區華騰路
北側21-08地塊

類別：

住宅

特點：

項目位於上海市青浦區華新板塊，外環外與郊環之間；地處大虹橋西輻射範圍，距離虹橋商務區約10公里；距離13號線西延伸段規劃站點約5公里。東至新益南路，南至華騰路，西至新鳳北路，北至規劃地塊。

項目總佔地面積30,051.5平方米，項目為青浦華新區域低密度純洋房高品質社區。本項目住宅產品共計11棟，3棟7層，8棟8層，總戶數約463套。項目建築佈局摒棄了常規的兵營式排列，以舒展的曲線佈局，互不遮擋，而又相互呼應，景觀視野，多層的密度享受，罕見超寬樓間距，一座綠色生態社區自然圍合而成。未來，將屬於大虹橋最具潛力的項目之一。



效果圖



上海 上實望海

地址：

上海市自貿區臨港新片區
PDCI-0103單元A03-02地塊

類別：

住宅

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的樞紐核心105金融集聚片區，由南至北主要定位為國際社區、科創人才社區、家庭社區及科創人才社區，本地塊位於國際社區，東至規劃地塊、南至安茂路、西至綠化帶、北至洛神花路。

項目總佔地面積約4.2萬平方米，總建約15.7萬平方米，建築控高50米，項目建設積極響應臨港新片區宜居宜業的規劃理念，打造符合臨港發展滿足未來城市規劃需要的高品質社區。該項目規劃保障房住宅1棟，商品住宅14棟，13-16層高層，社區配套1棟；總戶數約1,009戶（含保障房）。建築方案錯落有致，富有變化和創新；建築風格在經典的基調上呈現高品質社區的特質。



效果圖



上海 上實聽海

地址：

上海市自貿區臨港新片區
PDC1-0401單元 J10-02、J09-01、J10-01、J11-01、J12-01、J13-01組團地塊專案

類別：

住宅+商業



效果圖

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的主城103國際創新協同區，定位全球前沿科學策源地。上實聽海位於頂尖科學家社區，是為世界一流科技機構及高端人才打造的國際社區。專案東至南港大道、南至海洋七路、西至海基路、北至美人蕉路。

項目總佔地約12萬平方米，總建約44萬平方米。住宅面積共計約26.53萬平方米。上實聽海整體東鄰生態綠地 — 赤風港濕地中心，南面朝向大海，著力打造有活力高品質的生態景觀和開放空間。建築風格在經典的基調上呈現高品質濱海城市風貌社區的特質，城市天際線與海弧線統一，美化城市立面，注重社區建築與城市空間，自然環境的和諧統一。一期開盤10號地塊規劃保障房住宅1棟，為9層小高層；商品住宅5棟，16-18層高層，內部商業配套1地塊。



煙台 上實雲麓

地址：

煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：

住宅／商業



效果圖

特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。佔地面積約7.7萬平方米，總建築面積約15.9萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

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



於中國主要項目介紹

武漢 香開長龍花園

地址：
武漢陽邏之心柴泊大道
金台路口

類別：
住宅／商業

特點：

項目地塊位於長江新區陽邏之心核心地段，未來項目周邊商業、教育、景觀、交通、醫療等配套資源豐富，優勢明顯，發展潛力巨大。

項目業態含住宅、商業，地塊北側為柴泊大道，對面即是萬達文旅城商業區；西側為金台路，西側馬路對面為學校用地；南側地塊為公立小學用地，東側為淨麓路。總規劃建築面積約45萬平方米。

項目定位高端住宅產品，通過自持名校為核心優勢，前瞻性產品規劃，打造超高得房率為亮點，實現高端、品質為一體的人居環境。



效果圖



北京 西釣魚台·御璽

地址：
北京市海澱區西釣魚台村
1、2號地段

類別：
住宅

特點：

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



效果圖



天津 上實仰山

地址：

天津市河東區規劃金梭南道與
韶山道交口東南側

類別：

住宅／商業

特點：

項目東至紅星路、南至成林道、西至新闊路、北至衛國道，佔地面積約4.2萬平方米，總建築面積約17.5萬平方米(包含綠化)。項目包含住宅、商業和部分公共服務配套設施。住宅佔地面積約11.6萬平方米，容積率 ≤ 2.9 ；商業佔地面積約2,500平方米。

項目開創區域復興，產品復興，生活復興的高定美學社區，打造極致創新住宅產品。項目打造酒店式歸家大堂，多功能摩卡會客廳、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現生態、科技感於一體的品質型人居環境，真正的區域引擎級項目，成為天津河東區發展行程的重要驅動力量。



效果圖



瀋陽 瀋陽城開中心

地址：

瀋陽市和平區
太原南街

類別：

商業／寫字樓／
酒店式公寓

特點：

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



效果圖



於中國主要項目介紹

無錫 上海中心城開國際

地址：

江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

類別：

商業／酒店／
寫字樓／酒店式
公寓

特點：

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



效果圖



西安 自然界

地址：

西安市滻灞生態區
滻灞大道滻河東岸

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

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

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



效果圖



西安 上實啟元

地址：
西安市啟源一路與上春北路交匯
(滻灞第十學校西側)

類別：
住宅

特點：

項目位於啟源一路與上春北路交匯處，佔據西安規劃發展的三軸三帶核心位置。匯集滻灞生態區、國際港務區、經開政務區三區利好於一身，且距離灞河僅800米，盡享綠色生態滋養同時，國際化配套一應俱全，成就未央湖板塊低密高端住宅。

項目總用地面積約5.1萬平方米，建築面積約10.2萬平方米，整體規劃15棟住宅產品，8棟高層，7棟洋房，總戶數594戶，綠地率35%，容積率2.0，戶型面積為小高層：143平方米，洋房：190平方米(平層)、300平方米(頂躍)、190平方米(底躍)。項目採用金屬鋁板、真石漆。LOW-E玻璃結合的公建化外立面，打造時尚輕奢的外立審美。同時，結合絕佳生態資源優勢為您打造舒適、美好的生活方式。



投資者關係報告

綜述

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

溝通策略：

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

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

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



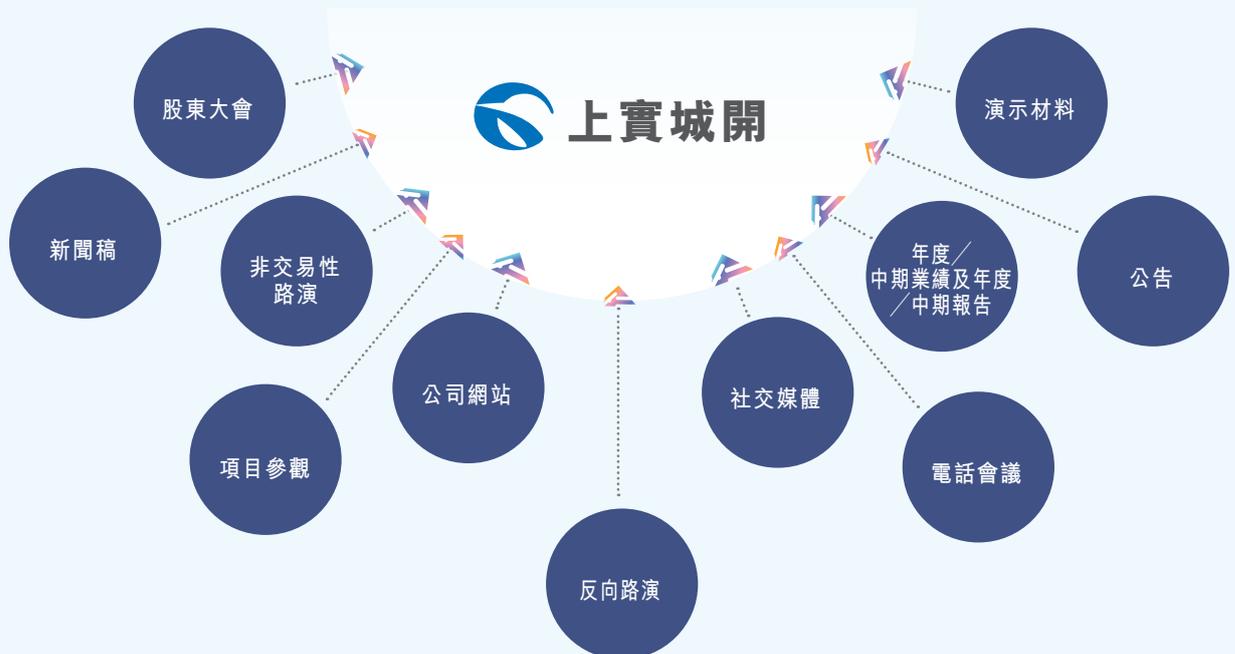


渠道及方式：

二零二四年，上實城開透過年報、中期報告、新聞稿及公告等多渠道向資本市場公佈訊息，資料均可於本公司網站流覽。企業傳訊部亦適時通過電子郵件、微信公眾號平台等方式與投資者分享公告及新聞稿之內容，積極回應相關疑問及作出指引。

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

上實城開與資本市場溝通渠道一覽





繼續加大與國內投資者交流的力度：

隨著國內投資者逐漸在香港資本市場影響力的提高，上實城開深知維護國內投資者關係的重要性，年內繼續與上海及大灣區之投資者溝通，有效傳達集團長遠戰略及營運近況，投資者亦對公司未來穩定發展充滿信心。

股東週年大會：

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

年內上實城開之股東周年大會於二零二四年五月二十日假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行，會上通過之事項，其中包括重選董事以及宣派現金末期及特別股息之事宜。所有於股東週年大會上提呈之普通決議案，均以書面投票方式獲得通過。

全年回顧：

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

資料獲取：

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

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

企業管治報告

企業管治原則及常規

董事會致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄C1的企業管治守則（「守則」）之所有守則條文。

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

企業文化及價值觀

本公司秉持「遠見、責任、氣度、協作」的企業價值觀，全面貫徹落實企業發展戰略，以專業科學的營運模式，追求持續高效的價值回報；以優質領先的產品服務，推動城市生活方式的不斷革新；以廣闊公正的職業平台，促進員工個人價值的充分體現，以城市與人和諧共生的美好理念，肩負社會責任，用心致敬未來。



董事會負責樹立配合本公司的宗旨及價值觀，並把本公司文化推而廣之，傳遞予各業務及全體員工，將其融入到業務決策及營運當中，確保本公司的價值觀及業務策略與企業文化保持一致。

董事會

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

董事會亦已將環境、社會及管治（「ESG」）管理職責轉授予審核委員會，審核委員會轄下的ESG工作小組協助董事會履行相關ESG職責，並定期向審核委員會及董事會匯報工作進展和發展進度。詳情請參閱本公司2024年環境、社會及管治報告內的「ESG管治及方針」部分。

本集團高度關注風險管理及內部監控機制的建立健全，積極將相關ESG風險因素納入集團風險管理體系，旨在更好地評估及管理重大ESG風險。ESG工作小組負責協助董事會識別、評估、優次排列及管理其識別出的重大ESG風險，由董事會定期審閱並監察風險管理及內部監控的成效。詳情請參閱本公司2024年環境、社會及管治報告內的「ESG風險管理」部分。

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

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

董事會多元化政策

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

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

董事會技能及經驗

現任董事會具備以下技能及經驗，可對本公司的策略方針和持續均衡發展作出貢獻：



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

董事會組成

於二零二四年十二月三十一日，董事會由七名成員組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)及3.10A條的規定。最少一名獨立非執行董事具備上市規則要求的相關財務管理專長。各董事的履歷詳情載於本年報第53至59頁「董事及高級管理層簡介」一節。董事會定期檢討其組成，以確保具備均衡的技能及經驗，切合本公司的業務所需。

附註：

1. 叶維琪先生已退任執行董事，自二零二四年一月三十一日起生效。
2. 樓軍先生已辭任執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
3. 喬志剛先生已辭任獨立非執行董事，自二零二四年一月五日起生效。
4. 周亞棟女士已獲委任為執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
5. 陳浩華博士已獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。

董事會於二零二四年十二月三十一日的組成及多元性如下：



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

提名委員會定期按照董事會多元化政策檢討與董事會組成相關之可計量目標，並監察該等目標之達成進度，確保有關政策獲有效執行。為達致董事會之性別多元並符合上市規則第13.92條所載之規定，周亞棟女士自二零二四年七月十五日起獲委任為執行董事。提名委員會認為，董事會目前之性別多元程度乃屬恰當。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團僱員總數中42%為女性，58%為男性，當中高級管理層25%為女性，75%為男性。經考慮業務模式及營運需要，現時的員工性別多元程度乃屬恰當。

董事會獨立性

本集團已設立以下機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，而董事會每年都會檢討該機制：

1. 足夠數目的董事會成員為獨立非執行董事，符合上市規則對獨立非執行董事至少佔董事會人數三分之一之規定；
2. 提名委員會須每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認其各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定；
3. 董事會主席須至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席之會議；
4. 在任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）須放棄表決，且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數；及
5. 不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會已檢討該機制之實施情況及成效。

獨立確認函

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

董事委任及重選

根據細則，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增選董事加入董事會（須獲股東於股東大會上授權）。任何獲如此委任的董事任期直至本公司下次股東週年大會屆滿，屆時將符合資格膺選連任。

同時，當時三分之一之董事（或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一）須於每次股東週年大會上輪值退任，惟每名董事應至少每三年退任一次。所有董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

董事及行政人員之責任保險

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

主席及總裁

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

主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第C.2.7條守則條文，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

董事會提名政策

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

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

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

股息政策

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

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

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

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

董事責任

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

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計劃，發展並更新其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至二零二四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、反貪污、反詐騙政策及實地考察。本公司已接獲各董事根據守則第C.1.4條發出的個別培訓記錄，以及根據守則第C.1.5條作出有關於公眾公司或組織擔任職務所涉及的時間以及其他重大承擔之描述。

新委任董事周亞棟女士及陳浩華博士已於二零二四年七月十八日透過一家合資格就香港法律提供意見之律師行完成接受培訓及取得法律意見，並確認彼等均明白自身作為董事之責任。

截至二零二四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	
黃海平	✓
唐鈞	✓
叶維琪 ²	✓
樓軍 ³	✓
周亞棟 ⁴	✓
獨立非執行董事	
杜惠愷， <i>B.B.S.</i> ， <i>太平紳士</i>	✓
范仁達	✓
李家暉， <i>M.H.</i>	✓
喬志剛 ⁵	✓
陳浩華 ⁶	✓

附註：

- 培訓包括
 - 與業務或董事職務相關之研討會／課程／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。
- 叶維琪先生已退任執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員，自二零二四年一月三十一日起生效。
- 樓軍先生已辭任執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
- 周亞棟女士已獲委任為執行董事兼投資評證委員會成員，分別自二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日起生效。
- 喬志剛先生已辭任獨立非執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二四年一月五日起生效。
- 陳浩華博士已獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員，分別自二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日起生效。

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會事先向董事提供。

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

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

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

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

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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零二四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二零二四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。

董事出席記錄

董事付出足夠時間投入本集團之事務。董事透過提出專業意見及積極參與討論以積極投入參與本公司會議。截至二零二四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、提名委員會及投資評證委員會會議以及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數／舉行會議次數					二零二四年 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						
黃海平	6/6			3/3		1/1
唐鈞	6/6				3/3	1/1
叶維琪 ²	0/6		0/2			0/1
樓軍 ³	3/6					1/1
周亞棟 ⁴	3/6					0/1
獨立非執行董事						
杜惠愷， <i>B.B.S.</i> ， <i>太平紳士</i>	6/6	2/2	2/2	3/3		1/1
范仁達	6/6	2/2	2/2	3/3	3/3	1/1
李家暉， <i>M.H.</i>	6/6	2/2				1/1
喬志剛 ⁵	0/6				0/3	0/1
陳浩華 ⁶	3/6					0/1

附註：

1. 本公司二零二四年股東週年大會於二零二四年五月二十日(星期一)舉行。
2. 叶維琪先生已退任執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員，自二零二四年一月三十一日起生效。
3. 樓軍先生已辭任執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
4. 周亞棟女士已獲委任為執行董事兼投資評證委員會成員，分別自二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日起生效。
5. 喬志剛先生已辭任獨立非執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二四年一月五日起生效。
6. 陳浩華博士已獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員，分別自二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日起生效。

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之網站刊載，並已於董事會會議批准。

A. 審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生，*M.H.* (委員會主席)、杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達博士。

審核委員會之主要職責為：

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。審核委員會之主席李家暉先生，*M.H.*具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

截至二零二四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續任，包括其獨立性及客觀性、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集團截至二零二四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二零二四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就本集團所採納之會計原則及常規、本集團之風險管理、內部審核及內部監控事項，以及財務申報之事宜進行討論。審核委員會亦已審閱有關編製ESG報告之進度報告，並推薦ESG報告以供董事會審議及批准。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*（委員會主席）、范仁達博士及陳浩華博士（於二零二五年三月二十一日獲委任）組成。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨以審閱及批准上述與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層因離職或終止職務而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或罷免董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人概無參與其本身薪酬之決定。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審議本公司全體董事及高級管理層之薪酬組合、擬委任董事之薪酬組合及服務合約，以及董事服務合約之續訂。

C. 提名委員會

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行三次會議，提名委員會於會議上處理以下（其中包括）事項：

1. 檢討董事會架構、規模及組成（包括技能、知識、經驗及多元化）；
2. 根據有關上市規則規定，評估獨立非執行董事的獨立性；
3. 就董事提名提供建議，以供董事會於二零二四年五月二十日舉行之股東週年大會上向股東作出重選建議；
4. 就委任執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議；及
5. 不時檢討董事會多元化政策及董事會提名政策。

D. 投資評證委員會

投資評證委員會目前由一名獨立非執行董事范仁達博士(委員會主席)及兩名執行董事唐鈞先生及周亞棟女士(於二零二五年三月二十一日獲委任)組成。

投資評證委員會之主要職責為：

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資評證委員會曾舉行三次會議。

E. 企業管治職能

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

企業管治職能的主要職責為：

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

公司秘書

公司秘書為本集團之全職僱員，熟知本公司日常事務。截至二零二四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，該條規定公司秘書須參與不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書之簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

問責

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零二四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，並向全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

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

內部監控

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

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

反詐騙及反貪污政策及程序

本公司已制訂反詐騙及反貪污系統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。

本公司已制訂舉報政策，以方便舉報(包括匿名舉報)各項疑慮、不當或違規行為。就財務報告、內部監控或其他事宜可能發生之任何不正當行為，均會向審核委員會及董事會報告。

內幕消息披露

本公司已制訂內部的內幕消息披露制度，旨在下達良好企業管治的原則和申報要求，確保信息合規披露和提高企業運作透明度。

風險管理

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

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

外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第73至78頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已支付及計提之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 截至二零二四年十二月三十一日止年度之審核費用	4,657
— 其他審核相關服務	1,883
總計：	6,540

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。

股東通訊政策

本公司深明與股東（包括個人、機構股東及一般投資者）保持良好溝通的重要，並一直致力提高本公司透明度，讓股東適時掌握本公司之營運狀況及財務表現。為與股東維持良好關係，本公司制定股東通訊政策（「**股東通訊政策**」），以用於與股東溝通。

本公司須每年檢討股東通訊政策，以確保行之有效。經考慮既有之多個溝通及互動渠道，董事會信納股東通訊政策於截至二零二四年十二月三十一日止年度內已妥為施行，並且仍然有效。

有關股東通訊政策之全部詳情，載於本公司網站之「企業管治」頁面。有關股東通訊策略及方法之詳情，請參閱本年報「投資者關係報告」一節。

章程文件

於截至二零二四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。

董事及高級管理層簡介



黃海平先生



主席、執行董事兼
提名委員會主席



唐鈞先生



總裁、執行董事
兼投資評證委員會成員



周亞棟女士



執行董事
兼投資評證委員會成員



杜惠愷先生，
B.B.S., 太平紳士



獨立非執行董事、
薪酬委員會主席、
審核委員會兼
提名委員會成員



范仁達博士



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，
M.H.



獨立非執行董事兼
審核委員會主席



陳浩華博士



獨立非執行董事兼
薪酬委員會成員

執行董事

黃海平先生，主席、執行董事兼提名委員會主席

黃先生，58歲，於二零二零年五月十八日獲委任為本公司董事會主席、執行董事兼提名委員會主席。

彼畢業於上海教育學院政教專業(本科)，獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。彼為上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」，本公司控股股東)副總裁及上海實業東灘投資開發(集團)有限公司董事長。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任、黃浦區半淞園路街道辦事處主任、黃浦區房屋土地管理局局長、黃浦區發改委聯合籌備組組長、黃浦區住房保障和房屋管理局局長、上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及管理方面積逾二十年工作經驗。彼亦為上海城開(集團)有限公司(「**上海城開**」)董事長，以及Phoenix Real Properties Limited、穎年投資有限公司及銀冠投資控股有限公司(本公司附屬公司)之董事。

唐鈞先生，總裁、執行董事兼投資評證委員會成員

唐先生，57歲，於二零二一年一月十五日獲委任為本公司總裁、執行董事兼投資評證委員會成員。

彼畢業於國立南澳大學，獲工商管理碩士學位，並獲授高級審計師職稱，為中國註冊會計師協會會員。唐先生曾任上海實業控股有限公司執行董事、上實集團審計部總經理及計劃財務部副總經理、上海實業發展股份有限公司董事兼總裁及副總裁兼財務總監以及上海市審計局外資運用審計處副處長。彼在審計和財金實務方面積逾二十年工作經驗。彼現為本公司若干附屬公司之董事。

周亞棟女士，執行董事兼投資評證委員會成員

周女士，53歲，分別於二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日獲委任為本公司執行董事及投資評證委員會成員。

彼現為上海上實集團財務有限公司(「**上實財務**」)董事兼總經理。彼獲香港中文大學會計學專業碩士，職稱經濟師。周女士擁有近三十年的金融及投資經驗，曾在中國投資銀行任職，近二十年來主要在上實集團系統內從事投資及企業管理工作，先後在上海上實資產管理有限公司、上實管理(上海)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、上實集團及上實財務任職，涉及資產經營、投資管理、高速公路發展和財務資金管理等多個領域，具備廣泛的行業知識和豐富的管理經驗。此外，周女士在信息科技的團隊建設、風險管控、資源投入與產出及新技術引進與運用等方面也有著豐富的經驗。

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

杜先生，80歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司之薪酬委員會主席及審核委員會兼提名委員會成員。杜先生為豐盛企業集團有限公司主席兼董事。彼亦為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，並自一九九五年起擔任加拿大商會駐港總監。杜先生於二零一一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼於二零一三年二月獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員，並於二零一九年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。彼於二零二一年十二月至二零二四年三月擔任豐盛生活服務有限公司（股份代號：331）主席兼非執行董事鄭家純博士之替任董事，並於二零一五年六月起擔任利福國際集團有限公司（前股份代號：1212）之非執行董事，該公司之股份自二零二二年十二月二十日起已從聯交所撤銷上市。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
香港上市公司	
<ul style="list-style-type: none"> 豐盛生活服務有限公司（股份代號：331） 	主席、執行董事兼執行委員會主席
<ul style="list-style-type: none"> 新世界發展有限公司（股份代號：17） 	副主席兼非執行董事

范仁達博士，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

范博士，64歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司投資評證委員會主席及審核委員會、薪酬委員會兼提名委員會成員。范博士於美國取得工商管理碩士學位並持有經濟學博士學位。彼於地產業擁有逾十四年經驗。彼為香港獨立非執行董事協會之創會會長。彼現亦為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼曾於二零零八年九月至二零二四年二月期間為金至尊集團（國際）有限公司（前稱「香港資源控股有限公司」，股份代號：2882）、於二零一二年三月至二零二四年三月期間為國開國際投資有限公司（股份代號：1062）、於二零零八年八月至二零二四年八月期間為中國地利集團（前股份代號：1387，其股份自二零二四年八月十二日起於聯交所撤銷上市）、於二零二三年十月至二零二五年三月期間為海通證券股份有限公司（前股份代號：6837，其股份自二零二五年三月四日起於聯交所撤銷上市）以及於二零零零年八月至二零二五年三月期間為中信資源控股有限公司（股份代號：1205）之獨立非執行董事。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
香港上市公司	
<ul style="list-style-type: none"> 天福（開曼）控股有限公司（股份代號：6868） 	執行董事兼環境、社會及管治委員會主席

上市公司	角色
<ul style="list-style-type: none"> 同方泰德國際科技有限公司 (股份代號：1206) 	獨立非執行董事、薪酬委員會及風險管理委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會以及投資、戰略及發展委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 同方友友控股有限公司 (股份代號：1868) 	獨立非執行董事、風險管理及合規委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 中芯國際集成電路製造有限公司 (股份代號：981) 	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審計委員會及提名委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 海隆控股有限公司 (股份代號：1623) 	非執行董事

李家暉先生，M.H.，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，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。彼為本公司審核委員會主席。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員。李先生於地產業擁有逾十八年經驗。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>	
<ul style="list-style-type: none"> 金利來集團有限公司 (股份代號：533) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 中港照相器材集團有限公司 (股份代號：1123) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 四海國際集團有限公司 (股份代號：120) 	獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員

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

陳浩華博士，獨立非執行董事兼薪酬委員會成員

陳博士，54歲，分別於二零二四年七月十五日及二零二五年三月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼持有經濟學哲學博士學位及房地產學碩士學位，彼亦擁有澳洲會計師公會及英國皇家特許測量師學會之專業資深會員資格以及美國特許金融分析師與資深金融科技師的專業資格。

陳博士擁有三十年房地產基建投融资及上市公司資本運作經驗。陳博士現為灣區資本有限公司主席及香港大學房地產及建設系客席教授。陳博士是香港獨立非執行董事協會可持續投資委員會主席、香港金融發展局內地機遇委員會委員、澳洲會計師公會大灣區委員會委員及香港教育大學校董會副主席。陳博士為中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會常務委員，彼亦為國務院全國港澳研究會會員、滬港社團總會副會長、上海香港聯會主席及香港特別行政區二零二一年選舉委員會委員。彼自二零二二年被任命為香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會委員及保安局保安及護衛業管理委員會副主席。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港上市公司</i>	
<ul style="list-style-type: none"> 時富金融服務集團有限公司 (股份代號：510) 	獨立非執行董事及審核委員會成員
<ul style="list-style-type: none"> 宏安地產有限公司 (股份代號：1243) 	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

高級管理層



楊勇先生



副總裁

楊先生，52歲，自二零一八年五月起為本公司副總裁。楊先生持有同濟大學經濟與管理學院管理科學與工程專業之管理學碩士學位。彼曾任上海國際集團投資發展有限公司副總經理。楊先生自二零一五年十二月起為上海上投資產經營有限公司副總裁。



潘軍先生



副總裁

潘先生，56歲，自二零二四年十月起為本公司副總裁。潘先生持有上海交通大學工學碩士學位及中歐國際工商學院高級管理人員工商管理學碩士學位。彼為高級工程師。彼曾任上海金橋出口加工區房地產有限公司總經理助理、上海七百九思科技發展有限公司副總經理、蘇州太湖中騰房地產有限公司總經理及上海實業發展股份有限公司副總裁。



何彬先生



副總裁

何先生，44歲，自二零一七年二月起為本公司副總裁。何先生持有上海復旦大學經濟學學士學位。彼曾任本公司及上海城開總裁助理。彼自二零一三年二月起為上海莘天置業有限公司總經理。何先生現時亦為上海城開董事兼副總裁。

高級管理層



楊華女士



副總裁

楊女士，46歲，自二零二一年二月起為本公司副總裁。楊女士持有上海財經大學經濟學學士學位。彼曾任本公司及上海城開總裁助理。彼現任為西安、天津及煙台城際公司董事長。



陳建柱先生



公司秘書

陳先生，55歲，自二零一一年六月一日起擔任本公司公司秘書。彼於二零一三年二月獲委任為董事會秘書兼法務副總監。陳先生畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦獲英國倫敦大學法律碩士學位，並獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾二十年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零二四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、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註44、21及22。

業務回顧

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

業績及分派

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第79至80頁之綜合損益及其他全面收入報表。

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息或特別股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股2.1港仙及現金特別股息每股0.8港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格

二零二五年股東週年大會擬訂於二零二五年五月二十二日(星期四)舉行。為釐定有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年五月十六日(星期五)至二零二五年五月二十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零二五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二零二五年五月十五日(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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理股份登記手續。

投資物業

本集團投資物業於截至二零二四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16。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零二四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17。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第184頁。

股本

本公司股本於截至二零二四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35。

具控股股東特定履行契諾的貸款協議

誠如本公司日期為二零二二年十二月六日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立貸款協議，內容有關一筆為數人民幣2,400,000,000元之定期貸款融通，為期三十六個月，藉以就一家銀行授出之定期貸款融通再融資(按本公司日期為二零二零年六月十七日之公告所述)。該貸款協議規定，在上述融通存續期內，上實集團作為本公司及上實控股(本公司之控股兼主要股東)之控股股東須直接或間接維持本公司已發行股本總額不少於51%，並維持對本公司之實際控制及管理權(「**所需契諾**」)。倘違反所需契諾，將構成上述貸款協議項下之違約。

誠如本公司日期為二零二四年八月二十七日之公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立貸款協議，內容有關一筆為數人民幣300,000,000元之定期貸款融通，為期十二個月，用於償還現有之銀行借款。該貸款協議規定，在上述融通存續期內，上實集團對本公司的實際控制地位須保持不變(「**規定契諾**」)。倘違反規定契諾，將構成上述貸款協議項下之違約。

茲提述本公司日期為二零二零年十一月四日、二零二一年十一月二十五日、二零二二年十二月九日及二零二三年十一月三十日之公告，內容有關本公司與一家銀行為該銀行授予一筆高達500,000,000港元之循環貸款融通(「**循環貸款融通**」)所訂立之融通函(「**融通函**」)。誠如本公司日期為二零二四年十一月二十七日之公告所披露，本公司(作為借款人)與貸款人根據循環貸款融通訂立補充融通函(「**補充融通函**」)，藉以修訂融通函之若干條款及條件。根據補充融通函，循環貸款融通之到期日延展至二零二五年十月三十一日。循環貸款融通包含持股及管理契諾(「**持股及管理契諾**」)，據此，本公司須確保只要循環貸款融通或其項下之任何金額仍未清償，本公司之控股兼主要股東上實控股及／或上實控股之控股股東上實集團須合共直接或間接擁有本公司已發行股本總額不少於51%，並維持對本公司之管理控制權。倘違反持股及管理契諾，將構成融通函項下之違約。

於二零二四年十二月三十一日，上實控股及上實集團實益擁有本公司已發行股本總額分別約44.16%及70.44%。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

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並沒有重大收購及出售事項。

儲備

本公司與本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之儲備變動詳情載於本年報之綜合股本權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零二四年十二月三十一日具有充足儲備可供分派予股東。

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

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

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於二零二四年十二月三十一日有股份溢價賬8,298,810,879港元(於二零二三年十二月三十一日：8,302,290,986港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零二四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

黃海平先生(主席)
唐鈞先生(總裁)
周亞棟女士(於二零二四年七月十五日獲委任)
叶維琪先生(於二零二四年一月三十一日退任)
樓軍先生(於二零二四年七月十五日辭任)

獨立非執行董事

杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*
范仁達博士
李家暉先生，*M.H.*
陳浩華博士(於二零二四年七月十五日獲委任)
喬志剛先生(於二零二四年一月五日辭任)

根據本公司之細則第83(2)條，周亞棟女士及陳浩華博士將任職董事至彼等獲委任後之下屆本公司股東週年大會。於二零二五年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以尋求股東批准建議重選周亞棟女士為執行董事及重選陳浩華博士為獨立非執行董事。

根據本公司之細則第84條，杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達博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。於二零二五年股東週年大會上將提呈獨立普通決議案，以重選杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達博士為獨立非執行董事。

董事之服務合約

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

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註43所披露者外，於二零二四年十二月三十一日或截至二零二四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

截至二零二四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。

獲准許之彌償保證條文

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，本公司根據細則及為本集團投購之董事及高級人員責任保險所規定，就可能針對董事及本公司附屬公司之董事提起之法律程序相關之潛在責任及費用施行獲准許之彌償保證條文。

重大合約

除本董事會報告「關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度或截至二零二四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) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度或截至二零二四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於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

董事及高級管理層簡介

本集團董事及高級管理層簡介載於本年報第53至59頁。

董事及高級管理層的酬金

本公司董事及高級管理層的薪酬概要分別載於綜合財務報表附註12及43(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零二四年十二月三十一日，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、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分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（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條須記錄於本公司須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
唐鈞	實益擁有人	178,000	0.00%

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

上實控股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔上實控股 已發行股份 概約百分比
唐鈞	實益擁有人	65,000	0.00%

除本報告披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零二四年十二月三十一日，在其先前之購股權計劃於二零二三年五月二十一日屆滿後(有效期為十年並根據二零一三年五月二十一日通過之決議案採納)，本公司並無任何購股權計劃，在任何計劃授權項下亦無任何可供授出之購股權。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，概無向任何人士授出任何購股權而根據上市規則第17.07條須予披露，而本公司於二零二四年十二月三十一日並無仍未行使之購股權。

董事購買股份或債權證之安排

於截至二零二四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

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

截至二零二四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續任，包括其獨立性及客觀性、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集團截至二零二四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二零二四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就本集團所採納之會計原則及常規、本集團之風險管理、內部審核及內部監控事項，以及財務申報之事宜進行討論。審核委員會亦已審閱有關編製環境、社會及管治報告之進度報告，並推薦環境、社會及管治報告以供董事會審議及批准。

關連交易

載於綜合財務報表附註43之若干關連人士交易為上市規則項下之關連交易。根據上市規則第十四A章須予披露的本公司關連交易(亦為綜合財務報表附註43披露之關連人士交易)詳情載列如下。上述附註所示之所有其他交易均為獲豁免遵守上市規則第十四A章項下所有披露規定之關連交易。

(i) 有關物業租賃協議之關連交易

於二零二四年七月十六日，本公司之附屬公司上海城開與上海寰宇就租賃位於中國上海市徐匯區龍騰大道2763號5號樓之物業（「該物業」）用作上海城開及其附屬公司之辦公室（「物業租賃」）訂立租賃協議（「物業租賃協議」）。上海寰宇為由徐匯國資委全資擁有之公司。徐匯國資委為上海城開之主要股東，持有上海城開41%權益。因此，上海寰宇為徐匯國資委之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士。根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，物業租賃協議項下擬進行之租賃交易確認為收購使用權資產。根據上市規則第十四A章，租賃交易構成本公司之一次性關連交易。由於物業租賃協議項下擬進行之租賃交易為本集團與附屬公司層面之關連人士按一般商業條款或更佳條款進行之關連交易，根據上市規則第14A.101條，其獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

根據物業租賃協議，上海城開及其附屬公司之應付租金為每年人民幣16,225,993元（不包括物業管理費以及水、通訊及電費，其將由上海城開承擔），按季度支付。本集團預計，應付租金將主要由本集團之內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該物業將為本集團提供一個有利於提高運營效率之戰略位置，確保為員工及業務運營提供一個穩定及適宜之環境，並體現出符合本公司財務規劃及可持續發展目標之成本效益決策。

有關物業租賃之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年七月十六日之公告。

(ii) 有關合營企業減資之關連交易

於二零二四年八月二十八日，上實城開(上海)企業管理(本公司之全資附屬公司)訂立減資協議（「減資協議」），據此，上實城開(上海)企業管理同意通過減資退出該合營企業（「減資」）。該合營企業將向上實城開(上海)企業管理支付人民幣3,150,501.23元作為代價，以減少上實城開(上海)企業管理持有之該合營企業註冊資本。減資前，該合營企業由上實城開(上海)企業管理、天津信託及其他合營企業方分別持有23%、23%及54%。完成減資後，本集團將不再擁有該合營企業之任何股權。

天津信託為上海上實集團之附屬公司。上實集團(本公司控股股東)為獲授權對上海上實集團行使國有股東權利之代表。該合營企業由上實城開(上海)企業管理及天津信託分別擁有23%及23%股權。因此，該合營企業為上實集團持有之30%受控公司。有鑑於此，天津信託及該合營企業各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立減資協議構成本公司之關連交易。根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

進行減資乃屬戰略決定，目的是讓本集團的投資重心更為清晰，並發揮其核心優勢。預計減資將可提升整體現金流量及強化本集團之財務狀況。該等裨益結合起來，將有助本集團在競爭激烈的市場格局中保持增長及穩定。

有關減資之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年八月二十八日之公告。

(iii) 有關提供項目諮詢服務之關連交易

於二零二四年十月十四日，上實城開上海建設(本公司之全資附屬公司)與上海申渝訂立項目諮詢服務協議(「項目諮詢服務協議」)。根據項目諮詢服務協議，上實城開上海建設獲委聘就該項目向上海申渝提供項目諮詢服務，諮詢服務費為人民幣12,000,000元。上海申渝為上實控股(為本公司主要股東)之間接全資附屬公司。因此，上海申渝為上實控股之聯繫人及本公司之關連人士，而根據上市規則，訂立項目諮詢服務協議構成本公司之關連交易。根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。項目諮詢服務協議之年期於項目諮詢服務協議日期開始並於該項目竣工向有關部門備案日期結束，預期將約為36個月。

該項目涉及G50高速公路(上海段)之拓寬改造工程，G50高速公路為連接長三角地區之中國上海及中國西部重慶之重要東西向高速公路。董事會相信，參與該項目為本集團發展其項目諮詢服務業務及為本集團之長期發展作出貢獻提供了大好機會。此舉將使本集團之業務組合多元化並擴大其收入來源，乃符合本集團之商業利益。

有關向上海申渝提供項目諮詢服務之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十三日及二零二四年十月十四日之公告。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二四年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身份	所持本公司 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,111,229,080(L) ^{1,2,3}	44.16%
上實集團	由受控制法團持有	3,367,223,977(L) ^{1,2,3,4}	70.44%

附註：

- L指好倉。
- 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股(由上實集團控制)之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
- 該等權益包括由Invest Gain Limited(由截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有的公司)持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股本公司股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,111,229,080股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之1,255,994,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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二零二四年十二月三十一日止年度總收入約0.9%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入約0.3%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總購貨額約16.0%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度總購貨額約8.5%。

本公司董事、彼等之聯繫人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董事所知，於本年報日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共9,368,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，已付代價總額(不含交易成本)為3,317,670港元。購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股數目	每股普通股價格		已付代價總額 (不含交易成本) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二四年一月二日	1,250,000	0.36	0.355	446,750
二零二四年一月三日	320,000	0.365	0.365	116,800
二零二四年一月四日	1,144,000	0.375	0.365	418,460
二零二四年一月五日	902,000	0.365	0.36	327,730
二零二四年一月八日	264,000	0.355	0.355	93,720
二零二四年一月九日	352,000	0.355	0.345	122,520
二零二四年一月十日	592,000	0.345	0.33	198,980
二零二四年一月十一日	438,000	0.34	0.33	145,530
二零二四年一月十二日	1,148,000	0.36	0.345	401,130
二零二四年一月十五日	706,000	0.365	0.35	252,350
二零二四年一月十六日	1,612,000	0.365	0.35	576,520
二零二四年一月十七日	640,000	0.345	0.335	217,180
總計	9,368,000			3,317,670

於二零二四年一月二日、二零二四年一月三日、二零二四年一月四日、二零二四年一月五日、二零二四年一月八日、二零二四年一月九日、二零二四年一月十日、二零二四年一月十一日、二零二四年一月十二日、二零二四年一月十五日、二零二四年一月十六日及二零二四年一月十七日購回之普通股已於二零二四年三月二十六日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。董事根據於二零二三年五月二十二日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零二四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二零二五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，以完成該等交易為條件及於不競爭期間（定義見本公司日期為二零一一年十月三十一日之通函（「該通函」）），除上實控股除外業務及上實集團除外業務（定義見該通函）外，兩間公司均不會進行、從事、投資、參與或以其他方式於任何中國物業發展業務擁有權益，而該等業務與本集團之受限業務直接或間接競爭。不競爭承諾之詳情及內容載於該通函。

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二四年中期報告日期起至本年報日期止，按照上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之董事資料變動載列如下：

- (a) 范仁達博士獲委任為天福（開曼）控股有限公司（為聯交所上市公司，股份代號：6868）之環境、社會及管治委員會主席，自二零二四年五月十日起生效；
- (b) 范仁達博士不再擔任中國地利集團（前股份代號：1387，其股份已撤銷於聯交所之上市地位）之獨立非執行董事及審核委員會主席，自二零二四年八月十二日起生效；
- (c) 范仁達博士不再擔任中芯國際集成電路製造有限公司（為聯交所上市公司，股份代號：981）之審計委員會主席，但繼續擔任審計委員會成員，自二零二四年十一月七日起生效；

- (d) 李家暉先生，*M.H.*獲委任為位元堂藥業控股有限公司（為聯交所上市公司，股份代號：897）之薪酬委員會成員及提名委員會成員，自二零二四年十一月一日起生效；
- (e) 范仁達博士不再擔任海通證券股份有限公司（前股份代號：6837，其股份已撤銷於聯交所之上市地位）之獨立非執行董事、審計委員會及提名與薪酬考核委員會成員，自二零二五年三月四日起生效；及
- (f) 范仁達博士不再擔任中信資源控股有限公司（股份代號：1205）之獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，自二零二五年三月十八日起生效。

捐款

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣450,000元（相當於約488,000港元）。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二五年三月二十一日

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各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第79至183頁的上海實業城市開發集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括關鍵會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項 投資物業估值

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

誠如綜合財務報表附註16所披露，貴集團於二零二四年十二月三十一日投資物業的公平值為20,645,374,000港元，且公平值虧損703,073,000港元於年內的綜合損益及其他全面收入報表中確認。

貴集團投資物業於二零二四年十二月三十一日的公平值乃按與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值為基準而得出。有關估值方法及估值時使用之重要不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註16披露。公平值取決於若干重要的不可觀察輸入數據，涉及貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算，其中包括復歸收益率及交易價格調整等因素。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就投資物業估值採取的程序包括：

- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 與估值師及貴集團管理層討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據；
- 與估值師討論，以了解貴集團的投資物業是否按一致基準使用一致的方法進行估值；
- 派遣我們的內部估值專家評估選定投資物業的估值模型所採用的估值方法是否恰當以及重要不可觀察輸入數據是否合理；及
- 就未選出予內部估值專家審閱的投資物業而言，通過抽樣核查公開資料及比較估值所用數據與實體的特定過往資料，評估所採用的估值方法是否恰當以及評估估值模型所採用的重要不可觀察輸入數據是否合理。

關鍵審計事項**評估持作出售物業(「持作出售物業」)及待售發展中物業(「待售發展中物業」)的可變現淨值(「可變現淨值」)**

我們將評估 貴集團並非位於中華人民共和國(「中國」)北京及上海等一線城市且 貴集團並未訂立預售協議之持作出售物業及待售發展中物業(「相關物業」)之可變現淨值識別為關鍵審計事項，是因為該等物業對中國經濟形勢及當地政府政策變化較為敏感。因此，相關物業面臨賬面值低於其可變現淨值的風險。此外，釐定相關物業可變現淨值時存在估計不確定因素。

誠如綜合財務報表附註26所披露， 貴集團於二零二四年十二月三十一日擁有持作出售物業6,983,461,000港元(其中金額2,981,955,000港元與相關物業有關)及待售發展中物業7,594,981,000港元(其中金額2,088,262,000港元與相關物業有關)。年內已就相關物業於綜合損益及其他全面收入報表確認減值虧損744,998,000港元。

貴集團管理層參考估值師編製的估值報告釐定於二零二四年十二月三十一日相關物業之可變現淨值。估值取決於對當前市價等因素作出的若干調整，當中涉及 貴集團管理層與估值師作出的判斷及估算。此外，就相關物業之待售發展中物業而言， 貴集團管理層參考總建設預算及當前工程進度，估算完成開發將產生之建設成本。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們就相關物業估值採取的程序包括：

- 了解及評估所採納的持作出售物業及待售發展中物業撥備政策是否恰當及評估撥備政策是否妥當實施及是否與過往年度所採納的基準一致；
- 為進行管理層風險識別程序，通過參考公開資料及抽樣檢查 貴集團年內訂立的預售協議(如適用)，質詢 貴集團管理層所估算位於中國一線城市的該等持作出售物業及待售發展中物業的預測物業售價；
- 評估估值師的綜合素質、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 與估值師及 貴集團管理層討論估值流程，以了解物業市場的表現、估值所採納的主要假設及所使用的數據；
- 評估估值模型中所採用的方法是否合理；
- 通過抽樣核查公開資料及比較估值所用數據與實體的特定過往資料，評估估值模型所採用的當前市價調整是否合理；及
- 通過抽樣比較預算建設成本與分包商已簽訂的合約，評估完成開發待售發展中物業將產生的估算成本是否合理。

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是謝鳳珍。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年三月二十一日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5		
貨品及服務		11,646,525	7,180,575
租賃		793,844	773,021
總收入		12,440,369	7,953,596
銷售成本		(10,309,661)	(4,628,206)
毛利		2,130,708	3,325,390
其他收入	7	109,696	136,130
其他開支、收益及虧損淨額	8	(301,378)	(223,018)
投資物業公平值虧損淨額	16	(703,073)	(39,830)
分銷及銷售開支		(233,746)	(217,863)
一般及行政開支		(358,415)	(402,201)
融資成本	9	(549,273)	(687,775)
應佔聯營公司業績		97,984	(5,921)
應佔合營企業業績		22,595	(29,657)
除稅前溢利		215,098	1,855,255
所得稅	10	(587,926)	(1,364,542)
年內(虧損)溢利	11	(372,828)	490,713
年內其他全面(開支)收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(693,396)	(523,460)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值虧損 (扣除稅項)		(161)	(2,922)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估物業(扣除稅項)		10,541	—
年內其他全面開支		(683,016)	(526,382)
年內全面開支總額		(1,055,844)	(35,669)

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(331,190)	494,570
非控股權益		(41,638)	(3,857)
		(372,828)	490,713
以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(842,867)	122,127
非控股權益		(212,977)	(157,796)
		(1,055,844)	(35,669)
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	15	(6.93)	10.32

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	20,645,374	21,437,687
物業、廠房及設備	17	1,914,084	2,181,543
使用權資產	18	541,527	452,299
商譽	19	23,604	23,604
無形資產	20	54,478	56,306
於聯營公司之權益	21	1,621,690	1,576,836
於合營企業之權益	22	2,388,549	2,568,694
應收一間關連公司款項	30	157,329	271,041
按公平值計入其他全面收入之股本工具	23	22,600	43,565
受限制及已抵押銀行存款	24	57,940	25,375
遞延稅項資產	34	105,535	136,686
		27,532,710	28,773,636
流動資產			
存貨	25	1,214	1,001
待售發展中物業及持作出售物業	26	14,578,442	22,615,376
貿易及其他應收款項	27	1,018,547	1,225,545
應收關連公司款項	30	1,618	1,883
預付所得稅及土地增值稅		482,302	393,435
受限制及已抵押銀行存款	24	27,153	19,433
銀行結餘及現金	28	5,342,774	5,985,911
		21,452,050	30,242,584
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	6,399,189	6,722,859
應付關連公司款項	30	675,921	392,258
自出售物業收取之預售所得款項	31	1,106,886	8,256,091
銀行及其他借款	32	8,487,763	3,588,828
租賃負債	33	21,215	20,821
應付所得稅及土地增值稅		1,246,150	1,954,741
應付股息		23,641	22,182
		17,960,765	20,957,780
流動資產淨值		3,491,285	9,284,804
總資產減流動負債		31,023,995	38,058,440

綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
應付一間關連公司款項	30	—	388,626
遞延收益	29	25,456	37,026
銀行及其他借款	32	9,315,464	14,413,588
租賃負債	33	127,235	30,921
遞延稅項負債	34	2,445,836	2,679,785
		11,913,991	17,549,946
		19,110,004	20,508,494
資本及儲備			
股本	35	191,217	191,659
儲備		12,837,169	13,819,310
本公司擁有人應佔權益		13,028,386	14,010,969
非控股權益		6,081,618	6,497,525
		19,110,004	20,508,494

載於第79至183頁之綜合財務報表已於二零二五年三月二十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃海平
董事

唐鈞
董事

綜合股本權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	本公司擁有人應佔							匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
				其他 重估儲備 千港元 (附註(ii))	物業 重估儲備 千港元 (附註(iii))	投資 重估儲備 千港元	法定 盈餘公積 千港元 (附註(iv))	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(v))	其他儲備 千港元 (附註(vi))						
於二零二三年一月一日	191,747	8,903,528	49,070	5,849	—	4,792	1,194,268	2,159,430	(130,714)	502,093	1,680,208	14,560,271	6,271,003	20,831,274	
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	494,570	494,570	(3,857)	490,713	
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(370,719)	—	(370,719)	(152,741)	(523,460)	
按公平值計入其他全面收入之 股本工具之公平值虧損(扣除稅項)	—	—	—	—	—	(1,724)	—	—	—	—	—	(1,724)	(1,198)	(2,922)	
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	(1,724)	—	—	—	(370,719)	494,570	122,127	(157,796)	(35,669)	
附屬公司清盤後轉撥	—	—	—	—	—	—	(86,064)	—	—	43,304	42,760	—	—	—	
轉撥至可供分派儲備(附註(vii))	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
確認為分派之股息(附註48)	—	—	(143,744)	—	—	—	—	—	—	—	—	(143,744)	—	(143,744)	
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(142,043)	(142,043)	
購回普通股(附註35)	—	(1,321)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,321)	—	(1,321)	
註銷購回之普通股(附註35)	(88)	88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
購回普通股應佔交易成本(附註35)	—	(3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3)	—	(3)	
轉撥	—	—	—	—	—	—	39,871	—	—	(528,053)	(39,871)	(528,053)	528,053	—	
出售按公平值計入其他全面收入之 股本工具投資後轉撥	—	—	—	—	—	(2,435)	—	—	—	—	4,127	1,692	(1,692)	—	
於二零二三年十二月三十一日	191,659	8,302,292	505,326	5,849	—	633	1,148,075	2,159,430	(130,714)	(353,375)	2,181,794	14,010,969	6,497,525	20,508,494	
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(331,190)	(331,190)	(41,638)	(372,828)	
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(517,801)	—	(517,801)	(175,595)	(693,396)	
按公平值計入其他全面收入之股本工具之 公平值虧損(扣除稅項)	—	—	—	—	—	(95)	—	—	—	—	—	(95)	(66)	(161)	
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後 重估物業(扣除稅項)	—	—	—	—	6,219	—	—	—	—	—	—	6,219	4,322	10,541	
年內全面收入(開支)總額	—	—	—	—	6,219	(95)	—	—	—	(517,801)	(331,190)	(842,867)	(212,977)	(1,055,844)	
一間附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,206)	(5,206)	
一間附屬公司清盤後轉撥	—	—	—	(8,933)	—	—	(2,065)	—	—	1,209	9,789	—	—	—	
確認為分派之股息(附註48)	—	—	(138,632)	—	—	—	—	—	—	—	—	(138,632)	—	(138,632)	
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(194,885)	(194,885)	
購回普通股(附註35)	—	(3,914)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,914)	—	(3,914)	
註銷購回之普通股(附註35)	(442)	442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
購回普通股應佔交易成本(附註35)	—	(9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9)	—	(9)	
轉撥	—	—	—	—	—	—	36,732	—	—	(36,732)	—	—	—	—	
出售按公平值計入其他全面收入之 股本工具投資後轉撥	—	—	—	—	—	(4,086)	—	—	—	—	6,925	2,839	(2,839)	—	
於二零二四年十二月三十一日	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	6,219	(3,548)	1,182,742	2,159,430	(130,714)	(869,967)	1,830,586	13,028,386	6,081,618	19,110,004	

綜合股本權益變動表

附註：

- (i) 實繳盈餘作為可供分派儲備，指由股份溢價賬轉撥之款項，使上海實業城市開發集團有限公司（「本公司」）在股息政策及向股東作出分派方面享有更大彈性。
- (ii) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值（扣除遞延稅項）與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時（以較早者為準）於損益確認。
- (iii) 物業重估儲備指計入物業、廠房及設備之自用物業轉撥至投資物業時，由重估自用物業產生之盈餘。
- (iv) 根據中華人民共和國（「中國」）之相關法律，在中國成立之附屬公司須按照除稅後溢利的10%提取法定盈餘公積。附屬公司的儲備餘額達到註冊資本的50%時可以不再提取法定盈餘公積，並可用於彌補過往年度的虧損、擴大現有經營或轉增附屬公司的資本。
- (v) 合併儲備包括(1)為收購本公司中介控股公司上海實業控股有限公司（「上實控股」）控制之附屬公司（「被收購方」）而向上實控股支付之代價之公平值，與本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及被收購方於二零一一年受共同控制當日被收購方之資產淨值之公平值兩者之差額；及(2)為收購本公司最終控股公司上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）對其行使國有股東權力之上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）所控制之上海市上投房地產投資有限公司（「上投房地產」）及其附屬公司（統稱「上投房地產集團」）（於收購完成時分割若干資產及負債後）而向上投資產支付之代價之公平值，與本集團及上投房地產集團於二零一八年受共同控制當日上海房地產集團之資產淨值之公平值兩者之差額。

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

- (vi) 其他儲備指本公司擁有人在收購本公司非全資附屬公司之額外權益時出資之溢價，包括(1)在收購華欣大企業有限公司及其於中國擁有部分權益之附屬公司上海世界貿易商城有限公司（「上海世貿」）後，向非控股股東收購上海世貿之餘下1.0%權益；(2)向非控股股東收購瀋陽向明長益置業有限公司（「瀋陽向明」）餘下20%權益；及(3)通過收購一間公司及其附屬公司向非控股股東收購西安瀆瀾建設開發有限公司（「西安瀆瀾」）之餘下28.5%權益。該等收購並無改變本集團對該等實體之控制權，已入賬作為股權交易。非控股權益之調整賬面值與已付代價之公平值兩者之差額，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於本公司擁有人。
- (vii) 根據二零二三年五月二十二日通過之特別決議案，本公司將股份溢價賬內600,000,000港元之金額轉撥至實繳盈餘賬，令本公司之可供分派儲備增加，以對其股東作出分派。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	215,098	1,855,255
經以下調整：		
投資物業公平值虧損淨額	703,073	39,830
物業、廠房及設備折舊	124,752	123,784
使用權資產折舊	32,107	22,196
出售物業、廠房及設備收益淨額	(352)	(189)
融資成本	549,273	687,775
利息收入	(34,134)	(53,746)
於一間聯營公司權益確認之減值虧損	—	166,406
於一間合營企業權益確認之減值虧損	117,641	—
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	—	721
出售一間合營企業權益之收益	(183)	—
待售發展中物業及持作出售物業確認之減值虧損	744,998	209,021
預期信貸虧損撥備確認(撥回)淨額	289,189	(42)
應佔聯營公司業績	(97,984)	5,921
應佔合營企業業績	(22,595)	29,657
未變現匯兌虧損	17,945	32,851
營運資金變動前之經營現金流量	2,638,828	3,119,440
存貨、待售發展中物業及持作出售物業減少(增加)	6,788,539	(900,101)
貿易及其他應收款項減少(增加)	37,666	(71,892)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(161,103)	699,712
應付關連公司款項增加(減少)	16,041	(1,460)
自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加	(7,007,867)	1,364,420
經營所得現金	2,312,104	4,210,119
已付所得稅	(1,458,986)	(919,701)
經營活動所得現金淨額	853,118	3,290,418

綜合現金流量表

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動			
出售一間合營企業權益所得款項	22	3,447	—
購買物業、廠房及設備		(142,905)	(231,330)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,152	1,012
投資物業已付開發成本		(366,474)	(542,361)
出售按公平值計入其他全面收入之股本工具所得款項		19,693	10,898
出售按公平值計入損益之財務資產所得款項		—	4,715
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		(42,517)	10,689
墊款予關連公司		—	(700)
關連公司還款		208	545
已收一間聯營公司股息	21	—	975
已收利息		34,134	53,746
投資活動所用現金淨額		(493,262)	(691,811)
融資活動			
新造銀行及其他借款所得款項		4,042,938	6,856,291
償還銀行及其他借款		(3,687,377)	(6,092,822)
償還租賃負債		(42,199)	(47,574)
關連公司墊款		—	11,348
還款予關連公司		(123,502)	—
發行境內公司債券及中期票據應佔交易成本		(2,611)	(5,727)
購回普通股付款		(3,914)	(1,321)
購回普通股應佔交易成本		(9)	(3)
已付非控股股東股息		(194,885)	(142,043)
已付股息		(137,173)	(142,232)
一間附屬公司清盤後分派		(5,206)	—
結算通過收購一間附屬公司收購非全資附屬公司之 額外權益之餘下代價		—	(576,337)
已付利息		(640,278)	(891,275)
融資活動所用現金淨額		(794,216)	(1,031,695)

綜合現金流量表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(434,360)	1,566,912
於年初之現金及現金等價物	5,985,911	4,477,602
外幣匯率變動之影響	(208,777)	(58,603)
於年終之現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	5,342,774	5,985,911

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本集團主要業務為於中國內地進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製本集團之綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本集團二零二四年一月一日開始之年度期間必須生效之以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年）
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

除下述香港財務報告準則之修訂本外，本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

應用香港會計準則第1號之修訂本「負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)」(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號之修訂本「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)之影響本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利作出了澄清和額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債之流動或非流動分類，應以報告期末存在之權利為基準。具體而言，分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債所影響。
- 闡明負債結付可以是轉讓現金、貨品或服務，或者向對手方轉讓實體本身之股本工具。倘負債具有可在對手方選擇下透過轉讓實體本身之股本工具進行結付之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號「財務工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

對於以遵守契諾為條件的自報告日期起至少延遲結付十二個月之權利，二零二二年修訂本特別釐清，只有實體須於報告期末或之前遵守之契諾，方會影響實體將負債延遲至報告日期後至少十二個月結付之權利，即使報告日期後才會評估契諾之遵守情況亦然。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)，並不影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，當實體延遲結付負債之權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾時，實體須披露資料讓財務報表使用者了解負債在報告期後十二個月內變為應償還之風險。這包括有關契諾之資料、相關負債賬面值，以及揭示實體或難以遵守有關契諾之事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 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號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	財務工具分類及計量之修訂本 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然的電力的合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則 — 第11卷之年度改進 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本「財務工具分類及計量之修訂本」

香港財務報告準則第9號之修訂本釐清財務資產與財務負債之確認及取消確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體將採用電子支付系統以現金結付之財務負債視為已於結付日期前解除。

該等修訂本亦就評估財務資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應專注於實體獲得補償的項目而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變數掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本表明，在部分情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後產生與基本借貸安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約掛鉤工具」之特點。香港財務報告準則第7號中有關指定按公平值計入其他全面收入之股本工具投資之披露規定已予修訂。具體而言，實體須披露於期內其他全面收入內呈列之公平值收益或虧損，分開列示與報告期內已取消確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露報告期內已取消確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

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號及香港財務報告準則第7號之修訂本「財務工具分類及計量之修訂本」(續)

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提早應用。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中多項規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進財務報表中將予披露之匯總及分開計算資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料

3.1 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。為編製綜合財務報表，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為關鍵。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》規定之適用披露事項。

3.2 關鍵會計政策資料

綜合賬目基準

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

綜合賬目基準(續)

本集團於獲得附屬公司控制權時開始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之各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

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

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

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

本集團於現有附屬公司之權益變動

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

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

資產收購

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

業務合併

業務為整合的活動及資產組合，當中包括共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質流程。所收購的流程如對持續生產產出的能力至關重要(包括具備必要技巧、知識或經驗以進行相關程序的有組織員工)，或對持續生產產出的能力有重大貢獻且被視為屬獨特或稀有，或在不投放大量成本、努力或延後持續生產產出能力的情況下無法被取代，即視為實質流程。

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

所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合「財務報告概念框架」(「概念框架」)內之資產及負債定義，惟本集團會對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「香港會計準則第37號」)或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號」)範圍內之交易及事件應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔之負債。或然資產不予確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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」(「香港會計準則第12號」)及香港會計準則第19號「僱員福利」確認並計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或本集團所訂立以取代被收購方股份為基礎付款安排之以股份為基礎付款安排有關的負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」計量(見下文之會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號「租賃」)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟相關資產為低價值資產之租賃則除外。使用權資產按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並會予以調整，以反映較市場條款有利或遜色的租賃條款。

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

涉及受共同控制業務之業務合併之合併會計法

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

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

使用合併會計法入賬而就同一控制合併產生之支出，乃於產生期間內確認為開支。

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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

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

當本集團對聯營公司不再有重大影響或不再共同控制合營企業時，則入賬列為出售該被投資方之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。在釐定出售聯營公司或合營企業之收益或虧損時，將計入聯營公司或合營企業之賬面值與出售聯營公司或合營企業相關權益之任何所得款項兩者之間之差額。此外，本集團會將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與猶如該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債所要求的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前於其他全面收入確認的收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團會在出售／部分出售相關聯營公司或合營企業後將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類的調整)。

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

來自客戶合約之收入

與客戶合約有關之本集團會計政策資料(包括履行履約責任和交付貨品及服務前收取之代價)，分別載於附註5及31。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

租賃

本集團會於合約訂立時根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。作為可行的權宜之計，當本集團合理預期對綜合財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

本集團作為承租人

將代價分配至合約成分

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

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

低價值資產租賃

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

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

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

可退還租金按金

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

租賃負債

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

租賃付款包括固定付款(包含實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

凡有以下情況，本集團都會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變；在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。
- 經檢討市場租金後，租賃付款因市場租金費率變動而變更；在此情況下，則使用初始折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。
- 租賃合約修訂，而租賃修訂並未入賬作為獨立租賃(見下文「租賃修訂」之會計政策)。

本集團將租賃負債列入綜合財務狀況表內作為獨立項目。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

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

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

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，為租賃負債之重新計量入賬。

倘經修訂合約包含一個或以上額外租賃成分，本集團會按租賃成分之相對獨立價格，將經修訂合約內之代價分配至各租賃成分。相關非租賃成分則計入各自之租賃成分內。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團為出租人之租賃會分類為融資或經營租賃。凡租賃之條款將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。在磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，而該等成本於租賃期間按直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量之投資物業則除外。取決於指數或利率之經營租賃之浮動租賃付款將予估算並計入租賃付款總額，於租期內以直線法確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款則於產生時確認為收入。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃分類及計量(續)

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

在本集團日常營運過程中產生之租金收入乃呈列作為收入。

可退還租金按金

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

租賃修訂

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

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

對於本集團可合法解除承租人作出特定已識別租賃付款(其中部分租賃付款根據合約已到期但未獲支付，部分則根據合約尚未到期)之義務之租金寬減，本集團應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及取消確認要求，將已確認之部分入賬為經營租賃應收款項(即根據合約已到期但未獲支付之租賃付款)，並就本集團於修訂生效日期未確認之已寬免租賃付款(即根據合約尚未到期之租賃付款)應用租賃修訂要求。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本升值之物業，當中包括作此用途之在建物業。

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

投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

投資物業(續)

在建投資物業產生之建設成本會資本化作為在建投資物業賬面值之一部分。

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

倘物業因用途有變而變為業主佔用物業(以業主開始佔用作為證據)，該物業於變更用途日期之公平值在後續會計處理中即視為視同成本。

物業、廠房及設備

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

用於生產、供應或行政用途之在建樓宇按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括令資產運送至所需地點及達致所需狀況以使資產能夠按本集團管理層擬定之方式運作之任何直接應佔成本(包括測試相關資產是否正常運作之成本)，以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款成本。該等資產於其可用作擬定用途時開始折舊，基準與其他物業資產相同。

倘本集團付款之物業擁有權權益同時包含租賃土地及樓宇元素，整筆代價則於初步確認時，按相對公平值之比例在租賃土地與樓宇元素之間分配。在能可靠分配相關付款之範圍內，租賃土地權益會在綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模型分類及入賬作為投資物業者除外。倘無法在非租賃樓宇元素與相關租賃土地之未分權益之間可靠分配代價，整項物業則分類為物業、廠房及設備。

倘物業因用途改變而變為投資物業(證據為業主終止自用)，該項目賬面值與公平值於轉撥日期之任何差額(包括分類為使用權資產之相關租賃土地)均在其他全面收入中確認，並於「物業重估儲備」中累計。該物業其後出售或報廢時，相關物業重估儲備會直接轉撥至保留溢利。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

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

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

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，相關資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額會個別估計。倘不可能個別估計可收回金額，則本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。

在對現金產生單位進行減值測試時，在可確立合理及一致之分配基準時，企業資產會分配至相關現金產生單位；否則，將企業資產分配至能確立合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額會就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值相比。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值(續)

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

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

銀行結餘及現金

綜合財務狀況表上呈列之銀行結餘及現金包括:

- (a) 現金,包括手頭現金及活期存款,不包括須受監管限制以致不再符合現金定義之銀行結餘;及
- (b) 現金等價物,包括(i)短期(原到期日一般為三個月或以下)、高流動性之投資,可隨時轉換為已知金額之現金,且價值變動風險不大;及(ii)預售為滿足短期現金承擔而持有之物業所產生之受限制存款。現金等價物乃為滿足短期現金承擔而非投資或其他目的而持有。

本集團在使用上受制於第三方合約限制之銀行結餘乃計入作為現金一部分,惟倘有關限制導致銀行結餘不再符合現金之定義則除外。影響銀行結餘用途之合約限制於附註28披露。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

存貨

本集團之存貨包括酒店經營所用存貨，以及待售發展中物業及持作出售物業。

待售發展中物業及持作出售物業

擬於完成發展後出售之待售發展中物業及持作出售物業均歸類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策按成本模型計量之租賃土地元素外，待售發展中物業及持作出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按具體識別基準釐定，包括分配所產生之相關發展開支及(如適用)已資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需之成本。進行銷售所需成本包括直接歸因於銷售之遞增成本及本集團進行銷售必須產生之非遞增成本。

待售發展中物業竣工後會轉撥至持作出售物業。

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

財務工具

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產

財務資產之分類及後續計量

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之債務工具其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

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

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

財務資產於下列情況屬於持作買賣：

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產之分類及後續計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定按公平值計入其他全面收入之股本工具

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

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

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產及其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損模型對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產(包括若干貿易及其他應收款項、應收關連公司款項、銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款)及其他項目(包括租賃應收款項及財務擔保合約)進行減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

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

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產及其他項目之減值(續)

(ii) 違約之定義

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

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

(iii) 出現信貸減值之財務資產

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

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

(iv) 撤銷政策

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產及其他項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

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

對於無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損，本集團會應用能反映目前市場對貨幣時間值及現金流量特有風險之評估之折現率，但僅在透過調整折現率而非調整所折現之現金短欠計入風險之情況下，且以此為限，方會應用有關折現率。

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

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

匯兌收益及虧損

以外幣計值之財務資產之賬面值乃以該外幣釐定，並按各報告期末之即期匯率換算。具體而言，對於並非指定對沖關係一部分之按攤銷成本計量之財務資產，匯兌差額乃於綜合損益及其他全面收入報表「其他收益及虧損」一項的損益中確認為匯兌收益／(虧損)淨額一部分。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

取消確認財務資產

本集團僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時取消確認財務資產。

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

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

財務負債及股本

分類為債務或股本

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

股本工具

股本工具為證明扣除其所有負債後於實體資產擁有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

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

財務負債

財務負債包括若干貿易及其他應付款項、應付關連公司款項、應付股息以及銀行及其他借款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務負債及股本(續)

匯兌收益及虧損

對於各報告期末以外幣計值並按攤銷成本計量之財務負債，匯兌收益及虧損乃按有關工具之攤銷成本釐定。就並非指定對沖關係一部分之財務負債而言，該等匯兌收益及虧損乃於綜合損益及其他全面收入報表「其他收益及虧損」一項中確認為匯兌收益／(虧損)淨額一部分。

取消確認財務負債

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

國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃(兩者均為定額供款退休福利計劃)之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

短期福利

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

僱員應計福利(如工資及薪金以及年假)經扣除任何已支付之款項後確認負債。

稅項

所得稅開支指即期與遞延所得稅開支之總和。

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

遞延稅項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，及在交易時不會產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

稅項(續)

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

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

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

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

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

就計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產抑或租賃負債。

對於稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易，本集團對租賃負債及相關資產分開應用香港會計準則第12號之規定。本集團確認有關租賃負債之遞延稅項資產，惟以應課稅溢利將可能動用以抵銷可扣減暫時性差額為限，並會就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

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

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。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

借款成本

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

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

所有其他借款成本於其產生期間於損益內確認。

外幣

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

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

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

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務之全部權益,或涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售),所有就本公司擁有人應佔之該項業務於權益累計之匯兌差額,均重新分類至損益。

此外,倘部分出售一間附屬公司而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權,按比例攤佔之累計匯兌差額會重新歸屬於非控股權益,而不會在損益中確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或聯合安排而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,按比例攤佔之累計匯兌差額則會重新分類至損益。

3. 綜合財務報表之編製基準及關鍵會計政策資料(續)

3.2 關鍵會計政策資料(續)

外幣(續)

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

收購海外業務產生之商譽及所收購可識別資產之公平值調整，乃作為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期末之當前匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

撥備

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

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

或然負債

或然負債指因過往事件而引起之現有義務，由於需要流出具有經濟利益之資源以清償義務之機會不大，因此不予確認。

倘本集團須共同及各別為某項義務負上法律責任，預期由其他方承擔之義務部分會視作或然負債，並不會在綜合財務報表內確認。

本集團會持續進行評估，以確定是否變為可能需要流出具有經濟利益之資源。若很可能需要就過往作為或然負債處理之項目流出未來經濟利益，則會於機會率出現變化之報告期內在綜合財務報表確認撥備，但在無法作出可靠估算之極端罕見情況下則屬例外。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

應用會計政策之重大判斷

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

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，本集團管理層已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團的若干投資物業乃按目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之該等投資物業之遞延稅項時，本集團管理層已釐定，該等投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假定被推翻。於二零二四年十二月三十一日，該等投資物業賬面值為14,624,322,000港元(二零二三年：15,382,048,000港元)。至於「銷售」之假定未有被推翻的投資物業，本集團已就公平值變動進一步確認中國土地增值稅的遞延稅項，此乃從銷售中收回中國物業時須支付之額外稅項。於二零二四年十二月三十一日，該等投資物業賬面值為6,021,052,000港元(二零二三年：6,055,639,000港元)。

有關本集團的投資物業及與投資物業公平值變動有關的遞延稅項詳情，分別載於附註16及34。

估計不確定性之主要來源

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

持作出售物業及待售發展中物業之可變現淨值

本集團之持作出售物業及待售發展中物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。倘可變現淨值減少，可能須就持作出售物業及待售發展中物業作出撇減。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。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

持作出售物業及待售發展中物業之可變現淨值(續)

本集團之持作出售物業及待售發展中物業位於中國之若干城市，包括一線城市例如北京及上海。在中國一線城市以外城市之持作出售物業及待售發展中物業對中國之經濟環境及當地政府政策變動更為敏感。於二零二四年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值為6,983,461,000港元(二零二三年：5,054,159,000港元)，待售發展中物業之賬面值為7,594,981,000港元(二零二三年：17,561,217,000港元)，其中持作出售物業為數2,981,955,000港元(二零二三年：1,541,627,000港元)及待售發展中物業為數2,088,262,000港元(二零二三年：7,335,729,000港元)為位於中國一線城市以外城市且本集團並無訂立任何預售協議的物業。本集團之持作出售物業及待售發展中物業詳情載於附註26。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就位於中國一線城市以外城市的待售發展中物業確認減值虧損744,998,000港元(二零二三年：171,067,000港元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就位於中國一線城市以外城市的持作出售物業確認減值虧損37,954,000港元。

投資物業之公平值估計

投資物業按照與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師進行之估值，按公平值列賬。釐定公平值取決於若干重要的不可觀察輸入數據，當中涉及本集團管理層與估值師一同作出之判斷及估計。有關詳情載於附註16。

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

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

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

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

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

投資物業之公平值估計(續)

在依賴估值師編製之估值報告時，本集團管理層已行使其判斷，並信納估值方法可反映現時市況。本集團投資物業估值相關假設之變動(包括任何市場違規行為、政策、地緣政治及社會變化，或因宏觀經濟環境及中國政府政策方針變化導致之其他意外事件、國際貿易緊張形勢及地緣政治的複雜性增加之潛在風險)會導致本集團投資物業之公平值變動，並對綜合損益及其他全面收入報表內記錄之收益或虧損金額作出相應調整。

投資物業於二零二四年十二月三十一日之賬面值為20,645,374,000港元(二零二三年：21,437,687,000港元)。該等投資物業之公平值可能視乎日後市場狀況而上升或下跌。

5. 收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售	11,351,331	6,870,636
酒店經營	281,986	299,672
物業管理	13,208	10,267
總計	11,646,525	7,180,575
收入確認時間		
某時間點	11,351,331	6,870,636
隨時間	295,194	309,939
	11,646,525	7,180,575

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國內地業務。

5. 收入(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

銷售物業之收入

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

自客戶收取之按金為客戶簽署買賣協議時合約價值之若干百分比，在符合香港財務報告準則第15號項下之收入確認條件前為合約負債，並於綜合財務狀況表內計入流動負債作為自出售物業收取之預售所得款項。本集團管理層認為，預付款計劃不含任何重大融資成分，因此並無就貨幣時間值之影響對代價作出調整。

本集團已根據香港財務報告準則第15號應用可行的權宜之計，倘取得合約之遞增成本原應在一年內全數攤銷至損益，則全數支銷。

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

酒店經營之收入

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

物業管理服務收入

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

5. 收入(續)

(iii) 分配至客戶合約其餘履約責任之交易價格

本集團已根據香港財務報告準則第15號選用可行的權宜之計，對屬於原預計年期為一年或以下之合約一部分；或本集團就其履約而確認金額直接對應客戶與本集團迄今已完成之履約價值且本集團有權開具發票之收入，不披露有關其餘履約責任之資料。於二零二四年十二月三十一日，在上述可行權宜之計不適用之情況下，分配至其餘履約責任之交易價格為2,394,874,000港元(二零二三年：9,392,097,000港元)，乃與物業之合約銷售相關。此金額為當本集團履行其餘履約責任時，預期在日後確認之收入，其中約98.9%(二零二三年：78.9%)預計將於一年內確認為收入。

(iv) 租賃

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營租賃產生之總收入：		
定額租賃付款	793,844	773,021

6. 分部資料

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

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)均來自及位於中國。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無來自單一客戶的收入對本集團總收入貢獻超過10%。

7. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行存款利息收入	34,134	53,746
物業、廠房及設備之租金收入	2,850	2,664
市場推廣及展覽活動之收入	8,860	10,094
政府補助	17,100	29,929
管理服務收入	30,455	29,104
其他	16,297	10,593
	109,696	136,130

綜合財務報表附註

8. 其他開支、收益及虧損淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
匯兌虧損淨額(附註(i))	(31,552)	(46,024)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	—	(721)
出售物業、廠房及設備收益淨額	352	189
出售一間合營企業權益之收益(附註22(iii))	183	—
於一間聯營公司權益確認之減值虧損(附註(ii))	—	(166,406)
於一間合營企業權益確認之減值虧損(附註(iii))	(117,641)	—
按攤銷成本計量之財務資產及財務擔保合約之 預期信貸虧損撥備(確認)撥回淨額(附註(iv))	(289,189)	42
法律個案之和解賠償(附註(v))	100,028	—
其他	36,441	(10,098)
	(301,378)	(223,018)

附註：

- (i) 匯兌虧損淨額主要包括重新計量以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的已變現及未變現匯兌收益(虧損)。
- (ii) 鑒於一間聯營公司之客戶之信貸質量下降，而其業務和營運風險增加，本集團管理層於二零二三年十二月三十一日對該聯營公司進行減值檢討，並認定本集團於該聯營公司之權益之賬面值已全數減值，因此於截至二零二三年十二月三十一日止年度在損益確認減值虧損166,406,000港元。
- (iii) 鑒於中國武漢房地產市場(該合營企業物業開發項目所在地)顯著惡化，可能對該合營企業可見將來之經營業績及償還貸款能力造成不利影響，因此已於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認該合營企業權益之減值虧損117,641,000港元、應收該合營企業款項之預期信貸虧損撥備106,830,000港元(附註30(ii))，以及該合營企業銀行借款之財務擔保合約50,767,000港元(附註29(iv))。
- (iv) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額為與一間合營企業有關之預期信貸虧損撥備157,597,000港元(詳情載於上文附註(iii))及應收一間前附屬公司款項之預期信貸虧損撥備131,592,000港元(詳情載於附註27(iv))。
- (v) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團(作為原告人)完成一宗法律個案，並取得優勢。本集團與被告人達成和解協議後，獲得100,028,000港元的賠償。

9. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借款利息	628,573	885,728
應付關連公司款項利息	24,850	25,340
租賃負債利息	5,740	4,872
融資成本總額	659,163	915,940
減：於待售發展中物業資本化之金額	(109,890)	(228,165)
	549,273	687,775

資本化借款成本乃於匯總一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用適用之資本化率計算得出。

10. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	348,750	625,479
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	340,434	773,188
股息收入之中國預扣稅	13,333	67,340
	702,517	1,466,007
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	8,408	27
遞延稅項(附註34)	(122,999)	(101,492)
年度所得稅	587,926	1,364,542

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

綜合財務報表附註

10. 所得稅(續)

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬維爾京群島之規則及規例，本集團毋須就兩個年度繳納該等司法權區之任何所得稅。

年度所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利	215,098	1,855,255
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	53,775	463,814
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(30,145)	8,895
不可扣稅支出之稅務影響	96,709	98,693
毋須課稅收入之稅務影響	(12,582)	(4,893)
未確認稅項虧損之稅務影響	248,538	217,422
動用過往未確認之稅項虧損	(26,020)	(22,098)
年度中國土地增值稅撥備	340,434	773,188
可在中國企業所得稅扣減中國土地增值稅之稅務影響	(85,109)	(193,297)
過往年度中國企業所得稅撥備不足	8,408	27
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	5,631	5,354
投資物業之中國土地增值稅遞延稅項	(21,434)	8,283
股息收入之中國預扣稅之遞延稅項	(1,524)	(56,386)
股息收入之中國預扣稅	13,333	67,340
其他	(2,088)	(1,800)
年度所得稅	587,926	1,364,542

11. 年內(虧損)溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	124,752	124,971
減：於待售發展中物業資本化之折舊	—	(1,187)
	124,752	123,784
使用權資產折舊	32,107	22,196
	156,859	145,980
折舊及攤銷總額	156,859	145,980
投資物業租金收入總額	(793,844)	(773,021)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	178,733	183,416
	(615,111)	(589,605)
	4,328	5,146
董事酬金(附註12)	4,328	5,146
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	251,594	253,217
退休福利計劃之供款	36,039	35,882
	291,961	294,245
員工成本總額	291,961	294,245
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(38,915)	(20,409)
	253,046	273,836
	4,657	5,277
核數師酬金	4,657	5,277
確認為開支之持作出售物業成本	8,879,228	3,741,613
持作出售物業及待售發展中物業確認之減值虧損(計入銷售成本)	744,998	209,021

綜合財務報表附註

12. 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則及香港《公司條例》披露之已付或應付十位(二零二三年：八位)本公司董事(包括主要行政人員)各自之酬金如下：

截至二零二四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 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事：				
黃海平先生(附註(i))	—	—	—	—
唐鈞先生	—	1,559	—	1,559
樓軍先生(附註(i)及(iv))	—	—	—	—
叶維琪先生(附註(ii))	—	1,275	—	1,275
周亞棟女士(附註(i)及(v))	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
杜惠愷先生	430	—	—	430
范仁達博士	430	—	—	430
李家暉先生	430	—	—	430
陳浩華博士(附註(vi))	199	—	—	199
喬志剛先生(附註(iii))	5	—	—	5
合計	1,494	2,834	—	4,328

12. 董事及主要行政人員酬金(續)
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事：				
黃海平先生(附註(i))	—	—	—	—
唐鈞先生	—	1,764	—	1,764
樓軍先生(附註(i))	—	—	—	—
叶維琪先生	—	1,662	—	1,662
獨立非執行董事：				
杜惠愷先生	430	—	—	430
范仁達博士	430	—	—	430
李家暉先生	430	—	—	430
喬志剛先生	430	—	—	430
合計	1,720	3,426	—	5,146

附註：

- (i) 黃海平先生、樓軍先生及周亞棟女士於兩個年度之酬金是由上實集團支付。
- (ii) 叶維琪先生已退任本公司執行董事、副總裁兼薪酬委員會成員，自二零二四年一月三十一日起生效。
- (iii) 喬志剛先生已辭任本公司獨立非執行董事兼投資評證委員會成員，自二零二四年一月五日起生效。
- (iv) 樓軍先生已辭任本公司執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
- (v) 周亞棟女士已獲委任為本公司執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。
- (vi) 陳浩華博士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。

以上列示之執行董事之酬金按彼等為本公司及本集團之業務管理所提供服務而支付。

以上列示之獨立非執行董事酬金為彼等出任本公司董事所提供服務而支付。

綜合財務報表附註

12. 董事及主要行政人員酬金(續)

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，黃海平先生亦擔任本公司主要行政人員。上文所披露的薪酬包括彼擔任主要行政人員時提供服務的薪酬。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無本公司董事於兩個年度內放棄任何酬金。

13. 五名最高薪僱員

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，並無任何本公司董事(二零二三年：兩名為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註12)。五名(二零二三年：其餘三名)人士之薪酬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及其他津貼	9,293	5,018

該等人士之薪酬介乎以下金額：

	二零二四年	二零二三年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	4	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
合計	5	3

於截至二零二四年及二零二三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。

14. 僱員退休福利

本集團為香港全體合資格僱員營辦強制性公積金(「強積金」)計劃。根據計劃，僱主及其僱員須分別向計劃作出相當於僱員有關入息5%的供款，每月有關入息上限為30,000港元。計劃資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本集團資產。本集團向強積金計劃作出的供款為相關薪資成本的5%，而僱員須配對供款。

本集團附屬公司於中國內地之僱員為國家管理的退休福利計劃(由中國地方政府營運)的成員。附屬公司須按薪資成本的一定百分比向退休福利計劃供款，以撥付有關福利。本集團在退休福利計劃方面的責任僅為作出指定供款。

於損益確認之總開支36,039,000港元(二零二三年：35,882,000港元)為本集團應按計劃規則訂定之費率向該等計劃支付之供款。

據本集團管理層評估，由於本集團在香港任職之僱員僅佔少數，因此《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》對本集團之影響並不重大。

15. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算得出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(虧損)盈利		
用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	(331,190)	494,570
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	4,780,660	4,791,508

由於二零二四年及二零二三年並無已發行潛在普通股，因此並無呈列該兩個年度之每股攤薄(虧損)盈利。

綜合財務報表附註

16. 投資物業

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

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公平值		
於一月一日	21,437,687	21,232,971
後續開支	366,474	542,361
投資物業公平值虧損淨額	(703,073)	(39,830)
轉撥自物業、廠房及設備(附註(i))	234,990	—
轉撥自持作出售物業(附註(ii))	11,846	272,263
匯兌調整	(702,550)	(570,078)
於十二月三十一日	20,645,374	21,437,687
計入年度損益之投資物業重新估值未變現虧損	(703,073)	(39,830)

附註：

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團管理層改變主意，將佔用物業作自用轉為出租作賺取租金之用。因此，於改變用途日期後，計入物業、廠房及設備公平值234,990,000港元之自用物業已轉撥至投資物業。自用物業公平值超出其賬面值之超出額，乃於「物業重估儲備」項下的權益中確認。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團管理層改變主意，將若干住宅物業項目之商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，與租戶訂立租賃協議後，賬面值11,846,000港元(二零二三年：272,263,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。於兩個年度內並無就該等物業在損益確認任何重大的公平值收益或虧損。

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業包括已完工物業及目前發展中之物業。

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

本集團之投資物業於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27樓。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會評估 — 全球標準(二零二二年版)。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及(如適用)使用投資法將現有租賃所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸潛力計提適當撥備計算得出。

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

於兩個年度，本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於兩個年度並無轉入或轉出第三級。

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

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第三級)之資料

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

概況	於以下日期之公平值		估值方法	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元				
商用 — 於不同地點之辦公室及相關停車位	5,670,769	6,060,447	投資法	辦公室：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：3.75%至6.75% 二零二三年：3.75%至6.75%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位：每單位價格	二零二四年：每單位人民幣191,667元至人民幣366,000元 二零二三年：每單位人民幣191,667元至人民幣366,000元	每單位價格越高，公平值越高
商用 — 於不同地點之購物商場、店舖、商業中心及相關停車位	10,732,016	8,898,559	投資法	購物商場、店舖及商業中心：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：3.50%至7.75% 二零二三年：3.50%至7.75%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位：每單位價格	二零二四年：每單位人民幣60,000元至人民幣185,500元 二零二三年：每單位人民幣70,000元至人民幣187,000元	每單位價格越高，公平值越高
商用 — 於上海之展覽廳	216,049	243,124	投資法	源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：5.25% 二零二三年：5.25%	復歸收益率越高，公平值越低
商用 — 於重慶之綜合大樓，內有辦公室、購物商場及相關停車位	2,864,214	3,004,420	投資法	源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：5.00% 二零二三年：5.00%	復歸收益率越高，公平值越低
住宅 — 於不同地點之獨立式別墅及服務式／長租公寓	1,084,142	1,078,704	投資法	獨立式別墅：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：3.50% 二零二三年：3.50%	復歸收益率越高，公平值越低
			投資法	服務式／長租公寓：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：5.50%至6% 二零二三年：3.50%至5.50%	復歸收益率越高，公平值越低
			直接比較法	停車位：每單位價格	二零二四年：每單位人民幣220,000元 二零二三年：每單位人民幣220,000元	每單位價格越高，公平值越高
於上海之在建持作出租商用及住宅物業	78,184	2,152,433	投資法	在建商用物業：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：3.50%至4.50% 二零二三年：3.50%至4.50%	復歸收益率越高，公平值越低
				在建服務式／長租公寓：源自市場租金得出之復歸收益率，及同一地區可比較物業之成交價	二零二四年：不適用 二零二三年：5%	復歸收益率越高，公平值越低
	20,645,374	21,437,687				

於二零二四年十二月三十一日，本集團已質押賬面值10,008,751,000港元(二零二三年：9,917,090,000港元)之若干投資物業，作為銀行借款之抵押品。

17. 物業、廠房及設備

	酒店大樓及 改善工程 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	其他樓宇 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	辦公室物業 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零二三年一月一日	2,209,963	157,496	423,015	49,727	85,375	37,248	249,746	223,046	3,435,616
添置	48,006	33	79	1,801	5,143	1,516	—	174,752	231,330
出售	(3,507)	(833)	—	(40)	(1,323)	(4,452)	—	—	(10,155)
匯兌調整	(59,106)	(4,296)	(16,123)	(1,637)	(2,357)	(1,065)	(4,015)	(5,785)	(94,384)
於二零二三年十二月三十一日	2,195,356	152,400	406,971	49,851	86,838	33,247	245,731	392,013	3,562,407
添置	6,583	774	—	7,886	6,562	669	459	119,972	142,905
轉撥至投資物業(附註16)	—	—	—	—	—	—	(242,953)	—	(242,953)
轉撥	452,750	15,733	—	—	34,770	—	—	(503,253)	—
出售	(640)	(1,423)	—	(278)	(3,871)	(6,486)	—	—	(12,698)
匯兌調整	(72,929)	(5,391)	(13,437)	(2,020)	(3,536)	(1,096)	(2,778)	(8,732)	(109,919)
於二零二四年十二月三十一日	2,581,120	162,093	393,534	55,439	120,763	26,334	459	—	3,339,742
累計折舊									
於二零二三年一月一日	956,156	96,924	62,235	47,956	83,951	34,944	16,873	—	1,299,039
年內撥備	93,883	4,057	10,189	3,162	5,232	1,850	6,598	—	124,971
於出售時對銷	(3,332)	(772)	—	(31)	(1,212)	(3,985)	—	—	(9,332)
匯兌調整	(24,045)	(2,593)	(2,084)	(1,712)	(1,968)	(931)	(481)	—	(33,814)
於二零二三年十二月三十一日	1,022,662	97,616	70,340	49,375	86,003	31,878	22,990	—	1,380,864
年內撥備	73,816	10,852	17,839	5,712	14,992	1,541	—	—	124,752
轉撥至投資物業(附註16)	—	—	—	—	—	—	(22,018)	—	(22,018)
於出售時對銷	(620)	(1,278)	—	(193)	(3,694)	(6,113)	—	—	(11,898)
匯兌調整	(32,980)	(3,354)	(3,086)	(2,028)	(2,650)	(972)	(972)	—	(46,042)
於二零二四年十二月三十一日	1,062,878	103,836	85,093	52,866	94,651	26,334	—	—	1,425,658
賬面值									
於二零二四年十二月三十一日	1,518,242	58,257	308,441	2,573	26,112	—	459	—	1,914,084
於二零二三年十二月三十一日	1,172,694	54,784	336,631	476	835	1,369	222,741	392,013	2,181,543

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

酒店大樓及改善工程	20–40年
酒店傢俬及設備	5–15年
其他樓宇	整個租賃期
租賃物業改善工程	5年
其他傢俬及設備	3–10年
汽車	5–10年
辦公室物業	30年

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值528,395,000港元(二零二三年：576,431,000港元)之若干物業、廠房及設備抵押作為銀行借款之抵押品。

綜合財務報表附註

18. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 (附註(i)) 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日			
賬面值	387,100	154,427	541,527
於二零二三年十二月三十一日			
賬面值	409,687	42,612	452,299
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
折舊開支	9,415	22,692	32,107
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
折舊開支	6,777	15,419	22,196
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃現金流出總額(附註(ii))		47,939	52,446
添置使用權資產(附註(iii))		142,064	12,919

附註：

- (i) 租賃物業包括辦公室物業及公寓單位。
- (ii) 租賃現金流出總額包括租賃負債及已付利息之還款。詳情載於附註42。
- (iii) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，添置使用權資產亦包括預付之租金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值49,090,000港元(二零二三年：52,961,000港元)之若干租賃土地質押作為銀行借款之抵押品。

19. 商譽

千港元

成本

於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日

23,604

商譽因收購昭海金融證券有限公司(「昭海金融證券」)所產生，本集團於收購後擁有昭海金融證券之80%權益。

為進行減值測試，上文所載之商譽已分配至個別現金產生單位(「現金產生單位」)，即昭海金融證券。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，參考現金產生單位之可收回金額(按公平值減去出售成本釐定)後，本集團管理層確定包含商譽之現金產生單位並無減值。

於二零二一年八月三十一日，昭海金融證券與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意合共支付118,161,000港元以認購166,666股認購股份，佔昭海金融證券之經擴大已發行股本62.5%。於認購事項後，本集團於昭海金融證券之權益將由80%攤薄至30%，並將導致昭海金融證券之視作出售。根據認購價，本集團管理層認為商譽並無減值。昭海金融證券之資產及負債並無在綜合財務狀況表內重新分類為持作出售之資產及負債，原因是截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日認購事項之若干先決條件並未達成。該項認購之詳情載於本公司日期為二零二一年八月三十一日之公告內。

綜合財務報表附註

20. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零二三年一月一日	57,834
匯兌調整	(1,528)
於二零二三年十二月三十一日	56,306
匯兌調整	(1,828)
於二零二四年十二月三十一日	54,478

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，商標續期十年至二零三一年九月。本公司董事認為，本集團將繼續並有能力以最低成本為商標續期。本集團管理層已進行多項研究，當中包括產品週期研究、市場競爭力及環境趨勢及品牌擴展機會，各項研究均證明商標在已註冊商標產品預期會為本集團產生現金流量淨額期間並無可見限制。因此，本集團管理層認為，商標具無限可使用年期，此乃由於其預期會無限期帶來現金流入淨額。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，即上海城開。截至二零二四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收回金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單位並無減值(二零二三年：無)。

21. 於聯營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市股份，按成本	1,634,296	1,689,312
應佔收購後業績（扣除已收股息）	147,566	53,930
已確認減值虧損	(160,172)	(166,406)
	1,621,690	1,576,836

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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		擁有權益比例				主要業務
			二零二四年	二零二三年	本集團實際權益		由附屬公司持有		
			二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
上海城開房地產經紀有限公司	中外合資企業	中國	人民幣20,000,000元	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	人民幣2,850,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展
上海地產北部投資發展有限公司	有限責任公司	中國	人民幣250,000,000元	人民幣250,000,000元	20.7%	20.7%	35%	35%	物業發展
上海上實醫療美容醫院有限公司	有限責任公司	中國	人民幣150,000,000元	人民幣150,000,000元	19%	19%	19%	19%	醫療及保健諮詢服務
上實融資租賃有限公司	有限責任公司	中國	人民幣1,873,873,875元	人民幣1,873,873,875元	20%	20%	20%	20%	提供融資租賃、經營租賃、委託租賃、共同融資租賃、租賃資產管理及融資租賃諮詢服務

重大聯營公司之概要財務資料

有關本集團重大聯營公司之概要財務資料載於下文。以下概要財務資料即按香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

本集團所有聯營公司於綜合財務報表以權益法入賬。

綜合財務報表附註

21. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料(續)

上海莘天

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	621,946	21,315
流動資產(附註)	6,783,901	7,020,847
流動負債	(1,446,499)	(1,461,609)
非流動負債	(1,724,871)	(1,485,654)
資產淨值	4,234,477	4,094,899
收入	1,316,094	4,412
年內溢利(虧損)	277,997	(27,028)
年內其他全面開支	(138,419)	(112,119)
年內全面收入(開支)總額	139,578	(139,147)
本集團應佔業績	97,299	(9,460)

附註：結餘主要由有關位於中國上海之待售發展中物業及持作出售物業之土地及建設成本組成。該項目近年陸續分期交付完工物業，並預期於未來數年內全數完成交付。

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上海莘天之資產淨值	4,234,477	4,094,899
本集團於上海莘天擁有權益之佔比	35%	35%
本集團於上海莘天權益之賬面值	1,482,067	1,433,215

21. 於聯營公司之權益(續) 非個別重大聯營公司之匯總資料

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團應佔業績	685	3,539
年內已收一間聯營公司股息	—	975
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	139,623	143,621

22. 於合營企業之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市股份，按成本	2,530,799	2,619,296
應佔收購後業績	(26,470)	(50,602)
已確認減值虧損	(115,780)	—
	2,388,549	2,568,694

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	擁有權益比例								主要業務
			已發行及繳足股本		本集團實際權益		由附屬公司持有		由合營企業持有 (附註(i))		
			二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
上海莘至城置業有限公司(「莘至城」)	有限責任公司	中國	人民幣 1,100,000,000元	人民幣 1,100,000,000元	29.5%	29.5%	50%	50%	—	—	物業發展、物業投資及物業管理
上海諾卓企業管理有限公司(「上海諾卓」)	有限責任公司	中國	人民幣 2,640,000,000元	人民幣 2,640,000,000元	29.5%	29.5%	50%	50%	—	—	綜合管理服務
上海天宇實宏企業發展有限公司(「上海天宇」)	有限責任公司	中國	人民幣 4,800,000,000元	人民幣 4,800,000,000元	21.2%	21.2%	5%	5%	55%	55%	物業發展
武漢庚城置業有限公司(「武漢庚城」)	有限責任公司	中國	人民幣 300,000,000元	人民幣 300,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	—	—	物業發展
上海城之輝商務諮詢有限公司	有限責任公司	中國	— (註冊資本： 人民幣1,000,000元)	— (註冊資本： 人民幣1,000,000元)	30%	30%	51%	51%	—	—	信息諮詢及營銷與項目 規劃服務
上海城之信企業管理有限公司	有限責任公司	中國	—	人民幣13,043,000元	— (附註(iii))	23% (附註(ii))	— (附註(iii))	23% (附註(ii))	—	—	信息諮詢及營銷與項目 規劃服務
上海卓美商務諮詢有限公司	有限責任公司	中國	— (註冊資本： 人民幣1,000,000元)	— (註冊資本： 人民幣1,000,000元)	49%	49%	49%	49%	—	—	信息諮詢及營銷與項目 規劃服務
上海上實東灘療養院有限公司(附註(iv))	有限責任公司	中國	人民幣 300,000,000元	人民幣 300,000,000元	40%	40%	40%	40%	—	—	提供長者及傷殘人士照 護服務

22. 於合營企業之權益(續)

附註：

- (i) 此合營企業為上海諾卓。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，兩名新投資向該實體注資合共人民幣7,043,000元，本集團於該實體之持股由50%減少至23%。由於該實體之相關活動決策須全體股東一致同意，該實體乃由全體股東共同控制。
- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團等各方(包括合營企業夥伴)與上海城之信企業管理有限公司訂立減資協議，據此，本集團同意通過減資退出該合營企業。該合營企業已向本集團支付人民幣3,151,000元(相當於3,447,000港元)作為本集團持有該合營企業股本之退款，因而產生出售一間合營企業權益之收益183,000港元。
- (iv) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，上海東頤置業有限公司將公司名稱改為上海上實東灘療養院有限公司，並將其主要業務由物業發展及物業管理，改為提供長者及傷殘人士照護服務。

於二零二零年十二月二十五日，上海城開與中庚置業集團有限公司(「中庚集團」)、武漢中庚申城實業有限公司(「武漢中庚」，中庚集團之全資附屬公司)及項目公司武漢庚城訂立合作協議(「合作協議」)，藉以合組合營企業，以收購位於中國武漢市陽邏經濟開發區之武漢地盤之土地使用權，並開發武漢地盤。項目公司以人民幣1,329,000,000元之代價成功中標該土地使用權。根據合作協議之條款及武漢庚城組織章程細則之後續修訂，項目公司由上海城開、武漢中庚及一間非關連實體分別擁有49%、48%及3%權益，而項目公司之一切事宜須獲其股東及董事會一致批准。上海城開承諾投資總額人民幣434,582,000元(相當於462,518,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，上海城開以注資和股東貸款方式，向武漢庚城支付人民幣393,377,000元(相當於418,664,000港元)(二零二三年：人民幣393,377,000元(相當於432,758,000港元))。於二零二四年十二月三十一日，給予武漢庚城之該筆股東貸款(扣除預期信貸虧損撥備)為數157,329,000港元(二零二三年：271,041,000港元)。給予武漢庚城之該筆股東貸款之詳情載於附註30。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團(作為擔保人)訂立以一間銀行為受益人之擔保協議，據此，本集團同意提供擔保，以保證武漢庚城妥為向銀行履行日期為二零二一年十一月二十二日之固定資產貸款協議項下之還款義務，固定資產貸款協議由武漢庚城與該銀行訂立，內容有關該銀行向武漢庚城授出為期不超過兩年本金額高達人民幣400,000,000元之貸款，由二零二一年十一月二十二日起至二零二三年十一月八日止。於二零二三年十一月，上述貸款及本集團提供之擔保展期至二零二五年十一月八日。本集團向武漢庚城提供之擔保將於貸款協議到期後滿三年結束。此項提供予武漢庚城之擔保之詳情，載於本公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告內。

22. 於合營企業之權益(續)

重大合營企業之概要財務資料

以下載列有關本集團各重大合營企業之概要財務資料。以下概要財務資料即按香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示金額。

本集團所有合營企業於綜合財務報表以權益法入賬。

莘至城

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產(附註)	2,464,386	2,481,240
流動資產	170,974	108,277
流動負債	(308,044)	(285,417)
非流動負債	(1,116,374)	(1,104,978)
資產淨值	1,210,942	1,199,122

附註：結餘主要包括位於中國上海之持作出租住宅物業。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	98,633	24,464
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	1,039,075	1,096,758
流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—	8,801

綜合財務報表附註

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入(開支)	145,286	(75,382)
年內溢利(虧損)	51,815	(6,802)
年內其他全面開支	(39,995)	(32,807)
年內全面收入(開支)總額	11,820	(39,609)
本集團應佔業績	25,908	(3,401)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
莘至城之資產淨值	1,210,942	1,199,122
本集團於莘至城擁有權權益之佔比	50%	50%
本集團於莘至城權益之賬面值	605,471	599,561

22. 於合營企業之權益(續)

重大合營企業之概要財務資料(續)

上海諾卓

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產(附註)	2,809,706	2,893,250
流動資產	68	77
流動負債	(447)	(462)
資產淨值	2,809,327	2,892,865

附註：結餘主要包括於上海天宇之投資成本。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上述資產金額包括下列：		
現金及現金等價物	68	77

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
開支	—	—
年內虧損	(6)	(6)
年內其他全面開支	(83,531)	(78,786)
年內全面開支總額	(83,537)	(78,792)
本集團應佔業績	(3)	(3)

綜合財務報表附註

22. 於合營企業之權益(續)

重大合營企業之概要財務資料(續)

上海諾卓(續)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上海諾卓之資產淨值	2,809,327	2,892,865
本集團於上海諾卓擁有權益之佔比	50%	50%
本集團於上海諾卓權益之賬面值	1,404,664	1,446,433

武漢庚城

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	249	606
流動資產(附註)	1,688,015	1,986,309
流動負債	(1,451,979)	(1,555,458)
非流動負債	—	(178,218)
資產淨值	236,285	253,239

附註：結餘主要包括與位於中國武漢之待售發展中物業及持作出售物業有關之土地及建設成本。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：		
現金及現金等價物	3,841	9,016
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	—	178,218
流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	213,814	55,006

22. 於合營企業之權益(續)
重大合營企業之概要財務資料(續)
武漢庚城(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入(開支)	4,896	(153,298)
年內虧損	(8,868)	(49,813)
年內其他全面開支	(8,086)	(7,994)
年內全面開支總額	(16,954)	(57,807)
本集團應佔業績	(4,345)	(24,408)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合營企業權益賬面值對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
武漢庚城之資產淨值	236,285	253,239
本集團於武漢庚城擁有權權益之佔比	49%	49%
應佔武漢庚城之資產淨值	115,780	124,087
已確認減值虧損	(115,780)	—
本集團於武漢庚城權益之賬面值	—	124,087

非個別重大合營企業之匯總資料

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團應佔業績	1,035	(1,845)
本集團於該等合營企業權益之賬面總值	378,414	398,613

綜合財務報表附註

23. 按公平值計入其他全面收入之股本工具

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股本證券：		
— 中國上市(附註(i))	19,195	39,020
— 非上市(附註(ii))	3,405	4,545
	22,600	43,565

附註：

- (i) 上述上市股本投資指本集團於中國一間上市實體之股權。該等投資並非持作買賣，而是持有作長線戰略用途。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具，原因是彼等相信該等投資之公平值短期波動，並不符合本集團持有該等投資作長線戰略用途並長遠實現其表現潛力之戰略。
- (ii) 上述非上市股本投資指本集團於中國成立之若干私人實體之股權。本集團管理層選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是彼等相信該等投資長遠將可透過變現或收取穩定股息，令本集團受惠。本集團管理層認為，該等非上市股本投資之財務影響對本集團並不重大。有關該等投資估值之詳情載於附註38。

24. 受限制及已抵押銀行存款

受限制銀行存款

受限制銀行存款為45,501,000港元(二零二三年：11,909,000港元)，其中為數18,961,000港元(二零二三年：3,037,000港元)預期將於十二個月內解除，為根據中國上海市地方政府指示凍結之向公眾出售保障性住房部分已收預售所得款項。該款額乃根據已收預售所得款項之預定百分比計算，並須定期轉撥至代管賬戶。

已抵押銀行存款

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議存入款項，以作為該等銀行向買家提供按揭貸款之抵押及擔保。根據協議條款，倘若該等買家拖欠按揭貸款，本集團有責任在扣除已抵押銀行存款後，向銀行償還未清償之按揭貸款，連同任何應計利息及相關罰款，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。當買家之物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，該等金額8,192,000港元(二零二三年：32,899,000港元)之已抵押銀行存款及相關擔保將獲解除。於二零二四年十二月三十一日，預期於十二個月內將獲解除之存款8,192,000港元(二零二三年：16,396,000港元)分類為流動資產。於二零二三年十二月三十一日，餘額16,503,000港元預期於物業業權契據移交買家後一年後解除，已分類為非流動資產。該等已抵押銀行存款於二零二四年十二月三十一日之浮動年利率為0.10厘(二零二三年：0.25厘)。按揭擔保詳情載於附註41。

24. 受限制及已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款亦包括抵押予銀行以擔保授予本集團銀行借款之存款。於二零二四年十二月三十一日，31,400,000港元(二零二三年：無)之存款質押作為長期借款之抵押並分類為非流動資產，該等已抵押銀行存款之固定年利率介乎0.10厘至1.05厘。

受限制及已抵押銀行存款之減值評估詳情載於附註37(b)。

25. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店經營		
成品 — 餐飲及其他	1,214	1,001

26. 待售發展中物業及持作出售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業發展		
待售發展中物業	7,594,981	17,561,217
持作出售物業	6,983,461	5,054,159
	14,578,442	22,615,376

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國內地。

於二零二四年十二月三十一日，持作出售物業當中金額3,528,016,000港元(二零二三年：3,352,943,000港元)之物業位於中國北京及上海等一線城市，3,455,445,000港元(二零二三年：1,701,216,000港元)之物業位於中國一線城市以外城市，其中2,981,955,000港元(二零二三年：1,541,627,000港元)本集團並無為其簽訂預售協議。

於二零二四年十二月三十一日，待售發展中物業當中金額5,472,866,000港元(二零二三年：7,898,606,000港元)之物業位於中國北京及上海等一線城市，2,122,115,000港元(二零二三年：9,662,611,000港元)之物業位於中國一線城市以外城市，其中2,088,262,000港元(二零二三年：7,335,729,000港元)本集團並無為其簽訂預售協議。

26. 待售發展中物業及持作出售物業(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團並非位於中國一線城市且本集團尚未訂立預售協議的持作出售物業及待售發展中物業的可變現淨值按戴德梁行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。該等持作出售物業及待售發展中物業乃按市價基準個別估值，符合英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會評估 — 全球標準(二零二二年版)。該等物業的可變現淨值乃經參考有關市場上可比銷售交易並根據每一物業之性質、位置及當時市價調整得出；至於待售發展中物業，戴德梁行亦已計及已支銷之建設成本和完成開發估計所需之建設成本。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於中國物業市場持續向下，尤以一線城市以外城市為甚，本集團位於該等地區之若干物業之可變現淨值下跌至低於成本，因此已就待售發展中物業確認減值虧損744,998,000港元(二零二三年：171,067,000港元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，亦已就持作出售物業確認減值虧損37,954,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，持作出售物業1,326,155,000港元(二零二三年：1,390,933,000港元)按可變現淨值列賬，而該結餘包含累計減值虧損224,071,000港元(二零二三年：282,642,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，待售發展中物業2,127,108,000港元(二零二三年：3,303,180,000港元)按可變現淨值列賬，而該結餘包含累計減值虧損896,755,000港元(二零二三年：171,067,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，待售發展中物業3,706,001,000港元(二零二三年：7,636,436,000港元)預期不會於一年內變現。

於二零二四年十二月三十一日，待售發展中物業7,167,473,000港元(二零二三年：12,924,145,000港元)及持作出售物業91,394,000港元(二零二三年：129,973,000港元)已質押作為銀行借款之抵押品。

27. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售(附註(i))	243,062	250,494
酒店經營及其他	7,168	971
— 租賃應收款項	13,635	14,223
	263,865	265,688
減：預期信貸虧損撥備	(224)	(232)
	263,641	265,456
其他應收款項(附註(ii))	242,581	285,595
上海政府部門持有之已抵押按金(附註(iii))	276,799	246,018
應收一間前附屬公司款項(附註(iv))	—	133,547
墊款予承建商	23,881	32,132
預付其他稅項(附註(v))	209,261	260,328
按金及預付款項	2,384	2,469
	1,018,547	1,225,545

附註：

- (i) 該結餘指就出售保障性住房來自上海政府部門之貿易應收款項，將於項目驗收程序完成時隨即結付。
- (ii) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。
- (iii) 該結餘指就中國上海兩個保障性住房項目向上海政府部門支付之按金。自出售保障性住房收取之預售所得款項已按預定百分比支付按金，待項目交付並完成項目驗收程序後，該按金即會退還予本集團。
- (iv) 該結餘指應收本集團前附屬公司款項，已扣除預期信貸虧損撥備，可能於昆山城開錦亭置業有限公司(「昆山錦亭」)之清盤程序完成後結算。截至二零二四年十二月三十一日止年度之結餘變動為計提額外預期信貸虧損之結果，原因是昆山錦亭所持投資物業之公平值減少，而該等投資物業乃清盤程序中須予變現之主要資產。有關昆山錦亭清盤之詳情載於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註37。
- (v) 預付其他稅項包括城市房地產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅之預付款項。

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

綜合財務報表附註

27. 貿易及其他應收款項(續)

以下為貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	19,693	11,868
91至180日內	61	—
超過180日	243,887	253,588
	263,641	265,456

已逾期之貿易應收款項賬齡

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
91至180日內	61	—
超過180日	243,887	253,588
	243,948	253,588

本集團管理層認為，該等已逾期之貿易應收款項之預期信貸虧損影響並不重大。

貿易應收款項之預期信貸虧損撥備變動

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	232	274
匯兌調整	(8)	(42)
於十二月三十一日	224	232

於二零二四年十二月三十一日，已質押賬面值10,995,000港元(二零二三年：11,832,000港元)之若干租賃應收款項，作為銀行借款之抵押品。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註37(b)。

28. 銀行結餘及現金

現金及現金等價物包括活期存款及短期存款，目的為滿足本集團之短期現金承擔。

本集團之銀行結餘包括於三個月內到期之儲蓄存款及定期存款。該等銀行結餘按介乎年利率1.3厘至4厘（二零二三年：1.25厘至4厘）之市場利率計息。

銀行結餘當中的1,003,968,000港元（二零二三年：1,217,949,000港元）僅可用於指定物業發展項目，並須按照適用政府法規及合約限制（如適用）存放於受限制銀行賬戶。該等銀行結餘乃持有作滿足短期現金承擔，因此計入現金及現金等價物中。

銀行結餘包括以美元（「美元」）及港元計值之金額分別為6,442,000港元（二零二三年：4,054,000港元）及60,309,000港元（二零二三年：64,323,000港元），美元及港元為本集團下屬各公司之外幣。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註37(b)。

29. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	1,783,306	1,007,357
待售發展中物業之應計開支	3,365,403	3,979,465
應付本公司前附屬公司前股東款項（附註(i)）	151,740	155,712
租金按金及自租戶預先收取款項	102,735	179,082
應付利息	84,404	90,369
應付上海政府部門款項（附註(ii)）	148,876	153,888
應計支出及其他應付款項	391,097	412,839
其他應付稅項（附註(iii)）	321,785	744,147
其他財務負債（附註(iv)）	49,843	—
	6,399,189	6,722,859
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益（附註(v)）	25,456	37,026

綜合財務報表附註

29. 貿易及其他應付款項以及遞延收益(續)

附註：

- (i) 該等款項屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該款項為代表上海政府部門就保障性住房向買家所收取之款項1,008,830,000港元(二零二三年：1,042,791,000港元)，並已扣除應收上海政府部門之保障性住房建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項859,954,000港元(二零二三年：888,903,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無向上海政府部門還款。
- (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、應付營業稅及應付增值稅。
- (iv) 於二零二四年十二月三十一日，就授予一間合營企業之銀行融資向一間銀行發出之未償還財務擔保，一旦擔保遭全額追討，本集團或須支付之金額為人民幣196,000,000元(相當於208,599,000港元)。該合營企業已動用未償還財務擔保中之人民幣98,441,000元(相當於104,769,000港元)。本集團管理層進行減值評估後，總結認為財務擔保合約已出現信貸減值，並已於損益確認預期信貸虧損撥備50,767,000港元。有關該合營企業相關財務擔保合約之虧損撥備，詳情載於附註41(a)。
- (v) 該結餘主要為政府就發展中國持作出租住宅物業而發出之補貼之遞延部分。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30日內	969,465	402,857
31至180日內	64,555	12,144
181至365日內	197,676	73,760
超過365日	551,610	518,596
	1,783,306	1,007,357

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額10,126,000港元(二零二三年：15,897,000港元)，港元為本集團下屬各公司之外幣。

30. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
確認為非流動資產之應收一間關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	157,329	271,041
確認為流動資產之應收關連公司款項：			
— 一間合營企業	(ii)	223	231
— 徐匯國資委控制之一間實體	(i)	1,395	1,652
		1,618	1,883
確認為流動負債之應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	(i)	44,506	44,342
— 非控股股東	(iii)	597,146	317,032
— 上實控股	(iv)	25,218	26,067
— 一間聯營公司	(v)	9,051	4,817
		675,921	392,258
確認為非流動負債之應付一間關連公司款項：			
— 一名非控股股東	(iii)	—	388,626

附註：

- (i) 整筆款項為應收(應付)徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零二四年十二月三十一日之應收一間合營企業款項人民幣147,826,000元(相當於157,329,000港元)(二零二三年：人民幣246,377,000元(相當於271,041,000港元))，為本集團墊付予一間合營企業以供其收購位於中國武漢之土地及支付物業開發項目之後續建設支出，保證回報率為每年8%。本集團管理層認為，該筆款項將不會在報告期結束起計12個月內償還。截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於合營企業物業發展項目所在的中國武漢房地產市場顯著下滑，或會對合營企業可見將來之經營業績產生不利影響，因此已於損益確認預期信貸虧損為數106,830,000港元(二零二三年：無)。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

30. 應收(應付)關連公司款項(續)

附註：(續)

- (iii) 應付本集團附屬公司之非控股股東款項為非貿易性質及無抵押。

於二零二四年十二月三十一日，計入結餘為數人民幣173,125,000元(相當於184,254,000港元)及人民幣322,114,000元(相當於342,820,000港元(二零二三年：人民幣287,055,000元(相當於315,792,000港元)及人民幣298,072,000元(相當於327,912,000港元))之款項為從本集團附屬公司一名非控股股東所獲墊款貸款，固定年利率分別為4.75厘及7厘。第一筆貸款及第二筆貸款將分別於二零二四年十月四日及二零二五年六月十五日期。於二零二四年十二月三十一日，首筆貸款仍未清還，本集團正在與非控股股東溝通延展該筆貸款。截至本綜合財務報表獲授權刊發當日，貸款延展已告完成。該等貸款乃為本集團於中國上海之物業發展項目而取得。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

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

- (v) 該等款項為貿易性質、無抵押及免息。本集團就未清償結餘獲給予30日平均信貸期。

31. 自出售物業收取之預售所得款項

有關與物業買家訂立之買賣協議之自出售物業收取之預售所得款項為合約負債，且為本集團唯一之合約負債。該等所得款項為就銷售物業單位向物業買家收取之預付款項，並於整段物業建築期間內確認為負債，直至本集團透過將物業控制權轉讓予物業買家而履行其履約責任為止，屆時有關負債將確認為收入。物業買家簽署買賣協議時，本集團一般向彼等收取合約價值之30%至100%作為預售所得款項。下表列示本年度就承前合約負債確認之收入金額。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計入年初「自出售物業收取之預售所得款項」結餘之已確認收入	8,181,041	6,774,481

就待售發展中物業而言，本集團一般就物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保，以資助彼等購買物業，金額高達有關物業購買價格之70%。倘若物業買家在擔保期間拖欠償還貸款，持有擔保之銀行可要求本集團償還未清償之貸款結餘以及其任何應計利息及罰款。在此情況下，本集團有權沒收物業買家之按金、接收相關物業之法定業權和管有權，並轉售予其他有興趣買家，以收回本集團已付或應付銀行之任何款項。就每個規劃進行預售活動之物業發展項目而言，由本集團管理層釐定之物業單位售價乃參考同一地區其他物業項目之最新市價。除非市價大幅下跌至低於相關物業之售價(但本集團管理層認為機會極微)，否則本集團轉售相關物業將不會招致巨額虧損。

32. 銀行及其他借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款	11,117,313	10,937,791
其他借款(附註(ii))	6,685,914	7,064,625
	17,803,227	18,002,416
分析：		
有抵押銀行借款(附註(i))	5,186,491	4,843,732
無抵押銀行及其他借款	12,616,736	13,158,684
	17,803,227	18,002,416
須於以下期限償還之借款賬面值：		
一年內	6,254,196	3,588,828
一年後但於兩年內	3,954,771	5,436,968
兩年後但於五年內	2,523,482	6,359,760
五年後	2,837,211	2,616,860
	15,569,660	18,002,416
因違反貸款契諾須按要求償還之借款賬面值 (於流動負債項下列示)	2,233,567	—
	17,803,227	18,002,416
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(8,487,763)	(3,588,828)
一年後到期款項(附註(iii))	9,315,464	14,413,588
浮息(附註(iv))		
— 一年內到期	5,956,834	2,445,462
— 一年後到期	5,637,979	9,384,766
定息		
— 一年內到期	2,530,929	1,143,366
— 一年後到期	3,677,485	5,028,822
	17,803,227	18,002,416

綜合財務報表附註

32. 銀行及其他借款(續)

附註：

(i) 作為抵押銀行借款之抵押品所質押之資產如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
待售發展中物業	7,167,473	12,924,145
持作出售物業	91,394	129,973
投資物業	10,008,751	9,917,090
酒店大樓及相關使用權資產	577,485	629,392
已抵押銀行存款	31,400	—
貿易應收款項	10,995	11,832
	17,887,498	23,612,432

(ii) 本集團之其他借款分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
境內公司債券 — 二零二二年(附註(a))	1,222,259	1,261,409
境內公司債券 — 二零二三年(附註(b))	2,711,255	2,800,655
中期票據 — 二零二一年(附註(c))	—	967,349
中期票據 — 二零二二年(附註(d))	936,170	966,758
中期票據 — 二零二四年(附註(e))	966,230	—
SIHL Finance Limited之借款(附註(f))	—	1,068,454
上海實業財務有限公司之借款(附註(g))	850,000	—
	6,685,914	7,064,625

(a) 境內公司債券 — 二零二二年指於截至二零二二年十二月三十一日止年度由上海城開向公眾發行並於上海證券交易所上市之債券。該債券為無抵押及於二零二五年十一月二日到期，期限為三年。該債券之本金額為人民幣1,150,000,000元，固定年利率為3.07厘。交易成本人民幣5,425,000元(相當於6,131,000港元)直接從債券之賬面值扣減。債券(扣除交易成本)之實際年利率為3.24厘。

(b) 境內公司債券 — 二零二三年指於截至二零二三年十二月三十一日止年度由上海城開向公眾發行並於上海證券交易所上市之債券。該債券為無抵押及於截至二零二六年十二月三十一日止年度內到期，期限為三年。其中一批債券將於二零二六年一月九日到期，發行本金額為人民幣750,000,000元，固定年利率為4.2厘(「二零二三年債券A」)。交易成本人民幣2,310,000元(相當於2,465,000港元)直接從二零二三年債券A之賬面值扣減。二零二三年債券A(扣除交易成本)之實際年利率為4.31厘。另一批債券將於二零二六年九月十一日到期，發行本金額為人民幣1,800,000,000元，固定年利率為3.5厘(「二零二三年債券B」)。交易成本人民幣3,180,000元(相當於3,516,000港元)直接從二零二三年債券B之賬面值扣減。二零二三年債券B(扣除交易成本)之實際年利率為3.56厘。

32. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

(ii) (續)

- (c) 中期票據 — 二零二一年指於截至二零二一年十二月三十一日止年度由上海城開向金融機構發行之票據。該票據為無抵押及於二零二四年十月十五日期滿，期限為三年。該票據之本金額為人民幣880,000,000元，固定年利率為3.48厘。交易成本人民幣2,491,000元(相當於3,001,000港元)直接從票據之賬面值扣減。票據(扣除交易成本)之實際年利率為3.58厘。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團已於到期時全數償還該等票據。
- (d) 中期票據 — 二零二二年指於截至二零二二年十二月三十一日止年度由上海城開向金融機構發行之票據。該票據為無抵押及於二零二五年六月八日期滿，期限為三年。該票據之本金額為人民幣880,000,000元，固定年利率為2.85厘。交易成本人民幣2,491,000元(相當於2,918,000港元)直接從票據之賬面值扣減。票據(扣除交易成本)之實際年利率為2.95厘。
- (e) 中期票據 — 二零二四年指於截至二零二四年十二月三十一日止年度由上海城開向金融機構發行之票據。該票據為無抵押及於二零二七年十月二十三日期滿，期限為三年。該票據之本金額為人民幣910,000,000元，固定年利率為2.45厘。交易成本人民幣2,408,000元(相當於2,611,000港元)直接從票據之賬面值扣減。票據(扣除交易成本)之實際年利率為2.54厘。
- (f) 本集團於二零一九年五月六日及二零一九年八月十二日與上實控股之附屬公司SIHL Finance Limited訂立短期貸款協議，內容有關兩筆本金分別為423,000,000港元及740,000,000港元之無抵押借款。該等借款每年按可變利率三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加2.4%計息。在到期日後，該等423,000,000港元及740,000,000港元之借款展期。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本金423,000,000港元之借款再展期至二零二四年五月十七日，利率維持不變；本金740,000,000港元之借款則於到期時全數償還。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，該借款之餘下結餘已於到期時全數償還。
- (g) 本集團於二零二四年六月三日及二零二四年八月五日與上實集團之附屬公司上海實業財務有限公司訂立短期貸款協議，內容有關兩筆本金分別為250,000,000港元及600,000,000港元之無抵押借款。該等借款每年按可變利率三個月香港銀行同業拆息另加2.4%計息，並將於各筆借款之提取日期起計一年到期(即分別為二零二五年六月十一日及二零二五年八月十二日)。
- (iii) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於一年後到期之借款包括其他借款為數3,677,485,000港元(二零二三年：5,028,822,000港元)。
- (iv) 本集團之浮息借款按香港銀行同業拆息、貸款市場報價利率(「貸款市場報價利率」)及中國人民銀行貸款利率(「中國人民銀行利率」)計息。

綜合財務報表附註

32. 銀行及其他借款(續)

本集團借款之實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	二零二四年	二零二三年
實際利率：		
定息借款	2.45%–4.20%	2.80%–4.31%
浮息借款	2.80%–6.77%	2.90%–7.67%

計入銀行及其他借款中之款項850,000,000港元(二零二三年：1,068,454,000港元)以港元計值，為本集團各公司之外幣。

年內，就於二零二四年十二月三十一日總賬面值為1,383,567,000港元之銀行借款而言，本集團違反了銀行借款之若干契諾條款，當中與本集團之年內虧損有關。違反該貸款契諾亦導致上海實業財務有限公司發出之其他借款出現交叉違約，該等借款於二零二四年十二月三十一日之賬面值為850,000,000港元。發現違約後，本公司董事知會銀行借款放款人，並開始與相關銀行業者重新磋商銀行借款條款。於二零二四年十二月三十一日，該等磋商尚未完成。由於放款人於報告期末未能放棄其要求即時還款之權利，相關銀行及其他借款於二零二四年十二月三十一日分類為流動負債。截至本綜合財務報表獲授權刊發當日，本集團已就此契諾獲得銀行業者之豁免，因此其他借款之交叉違約亦已同時獲豁免。

33. 租賃負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	21,215	20,821
一年後但於兩年內	18,631	30,921
兩年後但於五年內	46,326	—
五年後	62,278	—
減：流動負債下於十二個月內到期償付之款項	148,450 (21,215)	51,742 (20,821)
非流動負債下於十二個月後到期償付之款項	127,235	30,921

33. 租賃負債(續)

相關集團實體以功能貨幣以外貨幣計值之租賃負債載列如下：

	港元兌人民幣 千港元
於二零二四年十二月三十一日	11,696
於二零二三年十二月三十一日	9,170

34. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	待售發展中物業 及待作出售物業 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	租賃 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
於二零二三年一月一日	(371,334)	(2,148,898)	(17,842)	(9,058)	(15,132)	(3,771)	(205,881)	58,773	(2,713,143)
年內計入(扣除自)損益	12,926	1,673	199	(12,228)	1,551	929	56,386	40,056	101,492
按公平值計入其他全面收入之股 本工具公平值變動後貸記於其 他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	974	974
出售按公平值計入其他全面收入 之股本工具後貸記於其他全面 收入	—	—	—	—	—	—	—	1,376	1,376
匯兌調整	8,918	52,467	473	299	394	96	5,174	(1,619)	66,202
於二零二三年十二月三十一日	(349,490)	(2,094,758)	(17,170)	(20,987)	(13,187)	(2,746)	(144,321)	99,560	(2,543,099)
年內計入(扣除自)損益	9,858	192,065	195	(9,467)	1,363	3,104	1,524	(75,643)	122,999
按公平值計入其他全面收入之股 本工具公平值變動後貸記於其 他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	54	54
出售按公平值計入其他全面收入 之股本工具後貸記於其他全面 收入	—	—	—	—	—	—	—	2,308	2,308
物業、廠房及設備轉撥至投資物 業後扣除自其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	(3,514)	(3,514)
匯兌調整	11,386	64,380	556	856	405	33	5,316	(1,981)	80,951
於二零二四年十二月三十一日	(328,246)	(1,838,313)	(16,419)	(29,598)	(11,419)	391	(137,481)	20,784	(2,340,301)

綜合財務報表附註

34. 遞延稅項(續)

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項資產	105,535	136,686
遞延稅項負債	(2,445,836)	(2,679,785)
	(2,340,301)	(2,543,099)

於二零二四年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損5,175,875,000港元(二零二三年：4,473,652,000港元)可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務機關各自確認後方可作實。由於各集團實體之未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，稅項虧損187,849,000港元(二零二三年：234,821,000港元)已到期。尚未確認之稅項虧損包括4,295,629,000港元(二零二三年：4,139,883,000港元)將於未來五年內的不同日期屆滿之虧損。其他虧損可無限期轉入以後年度。

根據中華人民共和國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息須徵收預扣稅。概無就有關若干中國附屬公司之未分派溢利產生之暫時性差額8,201,655,000港元(二零二三年：8,453,953,000港元)於綜合財務報表計提遞延稅項，原因是本公司控制該等附屬公司之股息政策，而可見將來分派溢利之機會不大。

35. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定： 於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年 一月一日及二零二四年十二月三十一日 — 每股0.04港元之普通股	10,000,000	400,000
已發行及繳足： 於二零二三年一月一日 購回及註銷股份	4,793,677 (2,194)	191,747 (88)
於二零二三年十二月三十一日 購回及註銷股份	4,791,483 (11,068)	191,659 (442)
於二零二四年十二月三十一日	4,780,415	191,217

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所進行購回後註銷其本身之普通股如下：

購回日期	每股0.04港元 之普通股數目 千股	每股價格 最高 港元	每股價格 最低 港元	已付代價總額 (不包括 交易成本) 千港元	交易成本 千港元
二零二三年十二月二十九日	1,700	0.35	0.35	595	3
二零二四年一月二日	1,250	0.36	0.36	447	1
二零二四年一月三日	320	0.37	0.37	117	—*
二零二四年一月四日	1,144	0.38	0.37	418	—*
二零二四年一月五日	902	0.37	0.36	328	1
二零二四年一月八日	264	0.36	0.36	94	—*
二零二四年一月九日	352	0.36	0.35	123	—*
二零二四年一月十日	592	0.35	0.33	199	—*
二零二四年一月十一日	438	0.34	0.33	146	—*
二零二四年一月十二日	1,148	0.36	0.35	401	1
二零二四年一月十五日	706	0.37	0.35	252	1
二零二四年一月十六日	1,612	0.37	0.35	577	1
二零二四年一月十七日	640	0.35	0.34	217	1
	11,068			3,914	9

* 金額少於1,000港元。

上述普通股已於二零二四年三月二十六日註銷。

綜合財務報表附註

35. 股本(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所進行購回後註銷其本身之普通股如下：

購回日期	每股0.04港元 之普通股數目 千股	每股價格		已付代價總額 (不包括 交易成本) 千港元	交易成本 千港元
		最高 港元	最低 港元		
二零二二年十二月十六日	200	0.58	0.58	116	—*
二零二二年十二月二十日	300	0.6	0.59	178	1
二零二二年十二月二十一日	300	0.61	0.61	183	1
二零二二年十二月二十二日	200	0.59	0.59	118	—*
二零二三年一月五日	150	0.62	0.62	93	—*
二零二三年一月十一日	900	0.61	0.61	549	1
二零二三年一月十二日	144	0.59	0.59	84	—*
	2,194			1,321	3

* 金額少於1,000港元。

上述普通股已於二零二三年二月二十七日註銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回其本身之普通股但尚未註銷者如下：

購回日期	每股0.04港元 之普通股數目 千股	每股價格		已付代價總額 (不包括 交易成本) 千港元	交易成本 千港元
		最高 港元	最低 港元		
二零二三年十二月二十九日	1,700	0.35	0.35	595	3

* 金額少於1,000港元。

除上文披露者外，本公司附屬公司於兩個年度內均無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

36. 資本風險管理

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

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

本集團管理層積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本集團管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括銀行及其他借款減銀行結餘及現金以及受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為64.8%(二零二三年：58.4%)。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將透過發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

37. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務資產		
按公平值計入其他全面收入之股本工具	22,600	43,565
按攤銷成本計量之財務資產	6,369,835	7,208,884
財務負債		
攤銷成本	20,749,053	20,364,343
財務擔保合約	49,843	—

b. 財務風險管理目標及政策

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

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團的策略是僅在項目發展可在短期內開展時方會收購土地，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。

綜合財務報表附註

37. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 貨幣風險

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

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

	資產		負債	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	6,442	4,054	—	—
港元	60,309	64,323	895,463	1,115,703

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%(二零二三年：5%)之敏感度。5%(二零二三年：5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度比率，代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目。下文之正數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%導致除稅後虧損之減少(二零二三年：人民幣分別兌美元及港元升值5%導致除稅後溢利之增加)。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零二三年：5%)而言，將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度除稅後虧損影響 (二零二三年：年度除稅後 溢利影響)	(322)	(203)	41,758	52,569

(i) 此主要由於美元計值之若干銀行結餘之風險。

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

37. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

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

本集團亦承受有關定息其他借款、應付一名非控股股東款項、應收一間合營企業款項(見附註30)、銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

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

敏感度分析

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

下文之敏感度分析乃按報告期末浮息銀行及其他借款之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之財務工具乃於整年尚未清償而編製。100(二零二三年：100)個基點上升或下降用於向主要管理層人員內部匯報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下降100(二零二三年：100)個基點及所有其他變數維持不變，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將會增加/減少57,940,000港元(二零二三年：截至二零二三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少/增加78,238,000港元)，並假設利息40,403,000港元(二零二三年：21,851,000港元)已資本化為合資格資產。

(iii) 其他價格風險

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

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

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

37. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險(續)

股權價格變動10%(二零二三年:10%)代表管理層對價格合理可能變動之評估。本年度採用10%，乃金融市場波動不定所致。

於二零二四年十二月三十一日，倘按公平值計入其他全面收入之上市股本工具價格上升/下跌10%及所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備(扣除稅項後)將因按公平值計入其他全面收入之上市股本工具之公平值變動而增加/減少1,440,000港元(二零二三年:2,926,000港元)。

信貸風險及減值評估

於二零二四年十二月三十一日，除賬面值最能反映其所承受之最大信貸風險之財務資產外，本集團所承受將會使本集團因交易對手方未能履行責任而出現財務損失之最高信貸風險，乃附註41(a)所披露有關本集團提供之財務擔保之負債。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級，以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約相關之信貸風險。

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

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

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

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

37. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之應收一間前附屬公司款項有重大的集中信貸風險。該筆應收款項總額為401,498,000港元(二零二三年：415,014,000港元)，經扣除預期信貸虧損撥備401,498,000港元(二零二三年：281,467,000港元)後，乃計入其他應收款項。考慮到本集團前附屬公司進行清盤程序，本集團管理層於報告期末根據本集團預期從該前附屬公司所持資產變現以及清盤程序後之資產分派安排收取之所得款項，對該結餘之可收回程度作出評估，以釐定所確認之預期信貸虧損是否充足。該前附屬公司之主要資產為位於中國昆山之投資物業。該附屬公司清盤之詳情載於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註37。

本集團因地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零二四年十二月三十一日佔貿易及其他應收款項總額(包括租賃應收款項)及應收關連公司款項之100%(二零二三年：100%)。本集團管理層密切監察該等結餘之後續清償情況，以及本集團曾向其墊款之關連公司及債務人之財務狀況。就此而言，本集團管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，本集團須負責向銀行償還未清償之按揭貸款連同其任何累計利息及罰款。在此情況下，本集團有權沒收物業買家之按金、接收相關物業之法定業權和管有權，並轉售予其他有興趣買家，以收回本集團已付或應付銀行之任何款項。就此而言，本集團管理層認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。有關該等擔保之詳細披露載於附註41(a)。

本集團承受之信貸風險主要受到各個別非政府客戶之特性而非客戶經營所在的行業或國家所影響。因此，重大集中信貸風險在本集團對任何個別非政府客戶有重大業務時產生。於報告期末，本集團在其業務中(包括物業發展、物業投資、酒店經營及物業管理)並無重大集中信貸風險。

本集團於其他應收款項之信貸風險狀況由本集團管理層密切監察。

至於財務擔保合約，於報告期末，本集團就一間合營企業及本集團物業買家獲授之銀行融資向銀行發出之未償還財務擔保而可能需要支付之已動用總額載於附註41(a)。於首次確認日期，該等財務擔保之公平值被視為微不足道。於報告期末，本集團管理層進行減值評估，詳情載於附註41(a)。

綜合財務報表附註

37. 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本集團管理層視為充裕之水平，以撥支本集團之業務及減低現金流量波動之影響。本集團管理層監督銀行借款之動用，確保符合貸款契諾。

本集團依賴銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零二四年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用銀行融資為4,950,469,000港元(二零二三年：7,568,303,000港元)。

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

	加權平均利率	按要求或一年內	一至兩年	兩至五年	多於五年	於二零二四年	
						未折現現金流量	十二月三十一日
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	總額	之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二四年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	2,246,264	—	—	—	2,246,264	2,246,264
應付關連公司款項	4.92	675,921	—	—	—	675,921	675,921
銀行及其他借款	3.38	9,010,734	4,245,708	2,689,660	2,910,004	18,856,106	17,803,227
應付股息	不適用	23,641	—	—	—	23,641	23,641
已發出財務擔保合約已擔保最高金額(附註41(a))	不適用	480,290	—	—	—	480,290	49,843
		12,436,850	4,245,708	2,689,660	2,910,004	22,282,222	20,798,896
租賃負債	3.95	26,316	23,972	60,156	67,432	177,876	148,450
二零二三年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,558,861	—	—	—	1,558,861	1,558,861
應付關連公司款項	5.90	392,258	388,626	—	—	780,884	780,884
銀行及其他借款	3.53	5,241,127	5,954,624	6,608,778	3,296,403	21,100,932	18,002,416
應付股息	不適用	22,182	—	—	—	22,182	22,182
已發出財務擔保合約已擔保最高金額(附註41(a))	不適用	1,497,844	—	—	—	1,497,844	—
		8,712,272	6,343,250	6,608,778	3,296,403	24,960,703	20,364,343
租賃負債	4.75	20,821	33,806	—	—	54,627	51,742

37. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

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

38. 財務工具之公平值計量

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。對於第三級下有重要不可觀察輸入數據之工具，本集團管理層認為，該等工具之財務影響對本集團並不重大。

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

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

財務資產	二零二四年	公平值		公平值級別	估值方法及輸入數據	重大不可觀察輸入數據
		二零二三年				
按公平值計入其他全面收入之股本工具	中國上市股本證券 — 19,195,000港元	中國上市股本證券 — 39,020,000港元		第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 — 3,405,000港元	中國非上市股本證券 — 4,545,000港元		第三級	成本法下的經調整資產淨值法	貼現因子5% (二零二三年： 5%)

綜合財務報表附註

38. 財務工具之公平值計量(續)**(ii) 第三級公平值計量之對賬**

	分類為按公平值 計入其他全面 收入之股本 工具之非上市 股本證券 千港元
於二零二三年一月一日	13,092
於其他全面收入確認之公平值變動	(8,240)
匯兌調整	(307)
於二零二三年十二月三十一日	4,545
出售	(1,011)
匯兌調整	(129)
於二零二四年十二月三十一日	3,405

本集團管理層認為，截至二零二四及二零二三年十二月三十一日止年度內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動。此外，貼現因子增加或減少5%預期亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無就該等第三級工具呈列敏感度分析。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

(iii) 並非持續按公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

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

39. 資本承擔

	本集團	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	2,236,994	7,085,216
— 對一間合營企業出資	43,854	45,330
	2,280,848	7,130,546

40. 經營租賃

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為793,844,000港元(二零二三年：773,021,000港元)。若干本集團投資物業已就未來2至10年有已承諾租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

租賃之未貼現應收租賃付款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	586,910	459,325
第二年	430,363	304,019
第三年	317,858	232,612
第四年	257,057	184,860
第五年	200,515	140,569
五年後	352,184	198,059
	2,144,887	1,519,444

41. 財務擔保合約及或然負債

(a) 財務擔保合約

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	395,823	1,475,737
— 一間合營企業	104,769	114,279
	500,592	1,590,016

41. 財務擔保合約及或然負債(續)

(a) 財務擔保合約(續)

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

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

就本集團一間合營企業使用之銀行融資給予一間銀行之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，以就本集團一間合營企業獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二四年十二月三十一日，本集團在該擔保下之最高負債為該合營企業之未償還銀行借款金額人民幣98,441,000元(相當於104,769,000港元)(二零二三年：人民幣103,880,000元(相當於114,279,000港元))，即本集團在該聯營公司之未償還銀行借款金額中應佔部分。

本集團管理層認為，本集團上述財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。於二零二四年十二月三十一日，本集團管理層進行減值評估，並總結認為財務擔保合約已出現信貸減值，原因是該合營企業之銀行借款分期款項逾期未還。其原因可能是中國武漢房地產市場(該合營企業物業開發項目所在地)顯著惡化，這或會對該合營企業可見將來之經營業績及償還貸款能力造成不利影響。因此，於截至二零二四年十二月三十一日止年度已就該財務擔保合約在損益內確認預期信貸虧損撥備50,767,000港元。

(b) 或然負債

本集團管理層認為，本集團於兩個年度內並無必須在綜合財務報表中另行披露之重大或然負債。

42. 融資活動產生之負債對賬

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

	應付股息 千港元	應付利息 千港元 (附註29)	銀行及 其他借款 千港元 (附註32)	應付關連 公司款項 千港元 (附註30)	租賃負債 千港元 (附註33)	總計 千港元
於二零二三年一月一日	20,670	91,044	17,658,754	759,706	88,427	18,618,601
融資現金流量(附註)	(142,232)	—	(128,661)	11,348	(52,446)	(311,991)
已確認融資成本(附註9)	—	—	885,728	25,340	4,872	915,940
已訂立新租賃	—	—	—	—	12,683	12,683
轉撥	—	(675)	675	—	—	—
已宣派股息	143,744	—	—	—	—	143,744
外匯換算	—	—	(414,080)	(20,327)	(1,794)	(436,201)
於二零二三年十二月三十一日	22,182	90,369	18,002,416	776,067	51,742	18,942,776
融資現金流量(附註)	(137,173)	—	(281,588)	(123,502)	(47,939)	(590,202)
已確認融資成本(附註9)	—	—	628,573	24,850	5,740	659,163
已訂立新租賃	—	—	—	—	142,010	142,010
轉撥	—	(5,965)	5,965	—	—	—
已宣派股息	138,632	—	—	—	—	138,632
外匯換算	—	—	(552,139)	(10,545)	(3,103)	(565,787)
於二零二四年十二月三十一日	23,641	84,404	17,803,227	666,870	148,450	18,726,592

附註：融資現金流量指銀行及其他借款、關連公司墊款、發行境內公司債券及中期票據之交易成本付款、融資成本付款、償還銀行及其他借款、還款予關連公司、償還租賃負債以及派付股息之所得款項淨額。

43. 關連人士交易

(a) 與主要管理層之交易

本集團主要管理層之薪酬(包括附註12所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	4,328	5,146

總薪酬已計入「員工成本總額」(附註11)。

綜合財務報表附註

43. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之交易及結餘

除於綜合財務報表其他部分披露者外，本集團與關連人士之間之交易及結餘如下：

關連公司名稱	結餘／交易性質	於十二月三十一日／ 截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上實集團控制之實體	管理服務收入	17,015	11,933
	利息開支	(25,089)	—
上實控股控制之實體	管理費用	(17,697)	(16,070)
	物業收費	(3,314)	(1,659)
	租金收入	2,707	2,325
	利息開支	(30,821)	(118,544)
聯營公司	物業代理費用	(49)	(146)
	管理收入	—	175
徐匯國資委控制之實體	管理服務收入	14,791	16,734
	租賃負債之利息開支	(3,849)	—
	租賃負債(附註)	127,391	—
非控股股東	利息開支	(24,850)	(25,340)

附註：本集團與徐匯國資委全資擁有之上海寰宇城市投資發展有限公司(一家於中國成立之公司)訂立物業租賃協議，內容有關本集團以承租人身分租賃一個物業及若干停車場停車位，為期五年，至二零二九年四月三十日止。本集團有權在到期時將租期再續五年。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已確認增添使用權資產及租賃負債分別135,457,000港元及135,457,000港元。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日與關連人士之結餘之詳情載於附註30。

43. 關連人士交易(續)

(c) 政府關連實體

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

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。本集團管理層認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

44. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及繳足股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			二零二四年		二零二三年		
			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%	物業發展及物業投資
北京市御水苑房地產開發有限責任公司(附註(ii))	中國	人民幣20,000,000元	—	97.5%	—	97.5%	物業發展
北京新松置地投資顧問有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股
西安中新濶灞歐亞酒店發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	—	100%	酒店經營
西安中新永佳房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
西安中新沁園房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展、物業投資及酒店經營
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展

綜合財務報表附註

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及繳足股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			二零二四年		二零二三年		
			直接	間接	直接	間接	
西安城開新源置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣1,000,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	—	100%	—	100%	物業投資
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣210,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津卓城房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣1,500,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣226,160,000元	—	100%	—	100%	物業投資
上海啟耀房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	12,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
上海海輝房地產有限公司(附註(iii))	中國	人民幣12,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
上海海輝物業管理有限公司(附註(iii))	中國	人民幣500,000元	—	100%	—	100%	物業管理
上海城浩置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣2,400,000,000元	—	80%	—	80%	物業發展
煙台卓實房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	90,000,000美元	—	100%	—	100%	物業發展
瀋陽向明(附註(i))	中國	63,750,000美元	—	100%	—	100%	物業發展及物業投資
上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)(附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	—	59%	—	59%	投資控股及物業發展
上海萬源房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	—	53%	—	53%	物業發展及物業投資
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%	物業發展及酒店經營
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

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行及繳足股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			二零二四年		二零二三年		
			直接	間接	直接	間接	
上海城開晶享置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣480,600,000元	—	59%	—	59%	物業發展及物業投資
上海城瀾置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣400,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展及物業投資
Advantage World Investment Limited (「AWI」) (附註(iv))	英屬維爾京群島	100美元	—	51%	—	51%	投資控股
上海世界貿易商城有限公司(附註(iii))	中國	100,000,000美元	—	51%	—	51%	物業投資
上海城寰企業管理諮詢有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000元	—	100%	—	100%	投資控股
上海市上投房地產投資有限公司(「上海上投房地產」) (附註(iii))	中國	人民幣770,000,000元	—	100%	—	100%	投資控股
上海上投資旭置業有限公司(附註(iii)及(vi))	中國	人民幣100,000,000元	—	71.3%	—	71.3%	物業發展
上海上投新虹投資有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展及物業投資
上海上投閱賢置業有限公司(附註(iii))	中國	人民幣250,000,000元	—	90%	—	90%	物業發展
上海城開宜浩房地產開發有限公司(附註(iii)及(v))	中國	人民幣200,000,000元	—	47.2%	—	47.2%	物業發展
上海城開青新房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000,000元	—	59%	—	59%	物業發展

附註：

- (i) 該公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 該公司在英屬維爾京群島以有限公司形式成立。
- (v) 該公司之80%權益由上海城開持有。
- (vi) 該公司之70%權益由上海城開持有，其餘30%由本公司通過其他全資附屬公司間接持有。

綜合財務報表附註

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

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

除上海城開有附註32(ii)所載本集團在當中並無權益之未償還已發行墊付債券、境內公司債券及中期票據外，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

45. 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 主要營運地點	由非控股權益持有擁有權權益 及投票權之比例		分配予非控股權益之 溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零二四年	二零二三年	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上海城開及其附屬公司	於中國上海註冊成立並經營	41%	41%	63,195	(78,897)	3,630,267	3,883,893
AWI及其附屬公司	於英屬維爾京群島及 中國註冊成立並於 中國上海經營	49%	49%	18,889	79,766	2,300,995	2,397,532
擁有非控股權益之個別非 重大附屬公司				(123,722)	(4,726)	150,356	216,100
				(41,638)	(3,857)	6,081,618	6,497,525

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。

45. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

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

上海城開及其附屬公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	16,109,804	14,622,968
流動資產	7,628,059	12,831,462
流動負債	(7,804,142)	(8,764,878)
非流動負債	(7,778,645)	(9,983,229)
本公司擁有人應佔權益	4,524,809	4,822,430
上海城開之非控股權益	3,144,358	3,351,180
上海城開附屬公司之非控股權益	485,909	532,713
收入	4,739,161	898,295
開支	(4,473,465)	(1,042,645)
除稅前溢利(虧損)	265,696	(144,350)
年內溢利(虧損)	103,430	(199,144)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	40,235	(120,247)
上海城開非控股權益應佔溢利(虧損)	27,960	(83,562)
上海城開附屬公司之非控股權益應佔溢利	35,235	4,665
年內溢利(虧損)	103,430	(199,144)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(196,899)	(150,056)
上海城開非控股權益應佔其他全面(開支)收入	(141,450)	14,319
上海城開附屬公司之非控股權益應佔其他全面開支	(16,803)	(14,404)
年內其他全面開支	(355,152)	(150,141)

綜合財務報表附註

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔全面開支總額	(156,664)	(270,303)
上海城開非控股權益應佔全面開支總額	(113,490)	(69,243)
上海城開附屬公司之非控股權益應佔全面收入(開支)總額	18,432	(9,739)
年內全面開支總額	(251,722)	(349,285)
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
向上海城開非控股權益支付股息	93,333	112,761
向上海城開附屬公司非控股權益支付股息	65,236	—
經營活動所得現金淨額	3,171,708	3,235,184
投資活動所用現金淨額	(349,928)	(356,931)
融資活動所用現金淨額	(1,280,541)	(1,306,169)
現金流入淨額	1,541,239	1,572,084

45. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

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

AWI及其附屬公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	5,936,465	6,285,315
流動資產	170,604	113,410
流動負債	(128,888)	(143,449)
非流動負債	(1,282,273)	(1,362,355)
本公司擁有人應佔權益	2,394,913	2,495,389
AWI之非控股權益	2,300,995	2,397,532
收入	330,936	335,610
開支	(289,616)	(141,071)
除稅前溢利	41,320	194,539
年內溢利	38,549	162,788
本公司擁有人應佔溢利	19,660	83,022
AWI非控股權益應佔溢利	18,889	79,766
年內溢利	38,549	162,788

綜合財務報表附註

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔其他全面開支	(82,339)	(65,803)
AWI非控股權益應佔其他全面開支	(79,110)	(63,223)
年內其他全面開支	(161,449)	(129,026)
本公司擁有人應佔全面(開支)收入總額	(62,679)	17,219
AWI非控股權益應佔全面(開支)收入總額	(60,221)	16,543
年內全面(開支)收入總額	(122,900)	33,762
向AWI非控股權益支付股息	36,316	28,708
經營活動所得現金淨額	140,531	174,482
投資活動現金流入淨額	1,036	1,224
融資活動所用現金淨額	(84,213)	(182,805)
現金流入(流出)淨額	57,354	(7,099)

46. 本公司之財務狀況表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	2,405,964	2,405,964
物業及設備	52	627
使用權資產	9,175	3,670
應收附屬公司款項	8,622,644	8,622,803
	11,037,835	11,033,064
流動資產		
應收附屬公司款項	8,484,441	8,759,065
按金及預付款項	1,690	1,690
銀行結餘及現金	107,345	54,597
應收一間附屬公司貸款	20,362	20,418
	8,613,838	8,835,770
流動負債		
其他應付款項及應計費用	8,058	10,122
應付中介控股公司款項	78,819	78,819
應付附屬公司款項	4,115,410	5,062,847
銀行及其他借款	4,341,911	1,552,502
租賃負債	2,915	3,845
應付股息	23,641	22,182
	8,570,754	6,730,317
流動資產淨值	43,084	2,105,453
總資產減流動負債	11,080,919	13,138,517
非流動負債		
銀行借款	210,728	2,992,299
租賃負債	6,260	—
	216,988	2,992,299
總資產減總負債	10,863,931	10,146,218
資本及儲備		
股本	191,217	191,659
儲備	10,672,714	9,954,559
	10,863,931	10,146,218

綜合財務報表附註

47. 本公司之股本權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	191,747	8,903,528	49,070	289,842	2,475,111	(1,567,932)	10,341,366
年內溢利	—	—	—	—	—	165,343	165,343
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	—	(215,423)	—	—	(215,423)
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	(215,423)	—	165,343	(50,080)
轉撥至可供分派儲備	—	(600,000)	600,000	—	—	—	—
購回普通股(附註35)	—	(1,321)	—	—	—	—	(1,321)
註銷普通股(附註35)	(88)	88	—	—	—	—	—
購回普通股應佔交易 成本(附註35)	—	(3)	—	—	—	—	(3)
確認為分派之股息(附註48)	—	—	(143,744)	—	—	—	(143,744)
於二零二三年十二月三十一日	191,659	8,302,292	505,326	74,419	2,475,111	(1,402,589)	10,146,218
年內溢利	—	—	—	—	—	1,131,379	1,131,379
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	—	(271,111)	—	—	(271,111)
年內全面(開支)收入總額	—	—	—	(271,111)	—	1,131,379	860,268
購回普通股(附註35)	—	(3,914)	—	—	—	—	(3,914)
註銷普通股(附註35)	(442)	442	—	—	—	—	—
購回普通股應佔交易成本 (附註35)	—	(9)	—	—	—	—	(9)
確認為分派之股息(附註48)	—	—	(138,632)	—	—	—	(138,632)
於二零二四年十二月三十一日	191,217	8,298,811	366,694	(196,692)	2,475,111	(271,210)	10,863,931

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

48. 股息

年內確認為分派之股息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已宣派二零二三年末期股息2.1港仙 (二零二三年：二零二二年為2.1港仙)	100,389	100,621
已宣派二零二三年特別股息0.8港仙 (二零二三年：二零二二年為0.9港仙)	38,243	43,123
	138,632	143,744

於截至二零二四年十二月三十一日止年度已宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股2.1港仙(二零二三年：2.1港仙)及特別股息每股普通股0.8港仙(二零二三年：0.9港仙)，合共款項138,632,000港元(二零二三年：143,744,000港元)，並已派付137,173,000港元(二零二三年：142,232,000港元)。

本公司董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息或特別股息。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零二四年 千港元
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	
收入	6,356,732	11,015,088	11,022,496	7,953,596	12,440,369
除稅前溢利	1,856,397	3,661,442	1,153,599	1,855,255	215,098
所得稅	(1,115,433)	(2,762,758)	(848,598)	(1,364,542)	(587,926)
年內溢利(虧損)	740,964	898,684	305,001	490,713	(372,828)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	521,765	572,328	406,823	494,570	(331,190)
非控股權益	219,199	326,356	(101,822)	(3,857)	(41,638)
	740,964	898,684	305,001	490,713	(372,828)
	於十二月三十一日				二零二四年 千港元
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	
資產及負債					
總資產	67,425,918	71,874,828	57,446,787	59,016,220	48,984,760
總負債	(41,912,456)	(49,163,406)	(36,615,513)	(38,507,726)	(29,874,756)
	25,513,462	22,711,422	20,831,274	20,508,494	19,110,004
以下人士應佔權益：					
本公司擁有人	14,366,331	15,213,886	14,560,271	14,010,969	13,028,386
非控股權益	11,147,131	7,497,536	6,271,003	6,497,525	6,081,618
	25,513,462	22,711,422	20,831,274	20,508,494	19,110,004

詞彙

使用詞彙	指	簡述
「2024年環境、社會及管治報告」	指	本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告
「二零二五年股東週年大會」	指	本公司計劃於二零二五年五月二十二日(星期四)舉行之應屆股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「董事會」	指	本公司之董事會
「細則」	指	本公司之細則(經不時修訂)
「本公司」或「上實城開」	指	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指	本公司公司秘書
「董事」	指	本公司董事
「ESG工作小組」	指	有關本公司環境、社會與管治方面之工作小組
「G50高速公路(上海段)」	指	G50滬渝高速公路(上海段)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港特別行政區」	指	中國香港特別行政區
「投資評證委員會」	指	本公司之投資評證委員會
「該合營企業」	指	上海城之信企業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司

詞彙

使用詞彙	指	簡述
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	聯交所上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「其他合營企業方」	指	海南曦智諾安企業管理有限公司及上海八威房地產有限公司，均為於中國註冊成立之有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	自東邊嘉閔高架路起至西邊練西公路全長約35.5公里的G50高速公路(上海段)拓寬改造工程，以及澱山湖服務區擴建改善工程、橫向跨線橋改造及橫向道路改造，涉及道路工程、橋樑工程、結構工程、排水工程、智慧高速以及照明、標誌標線及綠化等附屬工程
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或另行修改)

使用詞彙	指	簡述
「上海寰宇」	指	上海寰宇城市投資發展有限公司，一家於中國成立之公司，由徐匯國資委全資擁有
「上海申渝」	指	上海申渝公路建設發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為上實控股之間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司之股份持有人
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司之控股及主要股東
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股及主要股東
「上海上實集團」	指	上海上實(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上實集團控制，上實集團作為授權代表可對其行使國有股東權利
「上實城開上海建設」	指	上實城開(上海)城市建設管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司

詞彙

使用詞彙	簡述
「上實城開(上海)企業管理」	指 上實城開(上海)企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委擁有41%權益
「天津信託」	指 天津信託有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上實集團之全資附屬公司
「該等交易」	指 根據上實城開與上實控股訂立日期為二零一一年四月十四日之買賣協議買賣待售股份及股東貸款，以及根據上實城開與上實控股訂立日期為二零一一年四月十四日之轉讓契據轉讓應收股息
「徐匯國資委」	指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，由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利，及持有上海城開41%股權之股東





www.siud.com

微信公眾號

上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

香港辦公室

地址：香港中環皇后大道中 5 號
衡怡大廈 11 樓

電話：+852 2544 8000
傳真：+852 2544 8004

一般查詢：info@siud.com
投資者查詢：ir@siud.com

上海辦公室

地址：上海市徐匯區龍騰大道 2763 號 5 號樓

電話：+86 021 6447 2222
傳真：+86 021 6448 2699

網址：www.siud.com
微博：weibo.com/siud

