

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之 年終業績公布

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

財務摘要	截至十二月三十一日 止年度		變動
	二零一六年	二零一五年	
財務摘要(千港元)			
收入	5,490,564	3,871,923	41.8%
毛利率	25.5%	32.3%	(6.8)百分點
本公司擁有人應佔溢利	521,888	517,385	0.9%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	10.85	10.75	0.9%
— 攤薄	10.85	10.75	0.9%
於十二月三十一日			
	二零一六年	二零一五年	
已收取銷售物業預售所得款項(千港元)	7,996,881	4,967,064	
財務比率			
負債淨額對權益總額比率(附註)	8.1%	54.9%	
流動比率	2.3	2.0	

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

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	4	5,490,564	3,871,923
銷售成本		(4,089,951)	(2,619,927)
毛利		1,400,613	1,251,996
其他收入	5(a)	487,781	132,610
其他開支、收益及虧損淨額	5(b)	(304,505)	(588,685)
投資物業公平值變動淨額	11	260,505	38,934
持作出售之物業減值虧損		(221,104)	(31,911)
分銷及銷售開支		(275,194)	(168,020)
一般及行政開支		(444,626)	(460,317)
出售附屬公司之收益		—	1,640,999
透過出售附屬公司出售資產之收益	15	2,395,035	—
出售聯營公司之收益		—	1,140
融資成本	6	(716,138)	(810,988)
應佔聯營公司收益		3,222	3,516
除稅前溢利		2,585,589	1,009,274
所得稅	8	(1,259,024)	(469,288)
年內溢利	7	1,326,565	539,986
年內其他全面收入(開支)			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(1,293,710)	(874,922)
應佔聯營公司之其他全面收入		(7,757)	(9,488)
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之收益淨額(扣除稅項)		439	129,917
年內其他全面開支		(1,301,028)	(754,493)
年內全面收入(開支)總額		25,537	(214,507)

綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		521,888	517,385
非控股權益		804,677	22,601
		<u>1,326,565</u>	<u>539,986</u>
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		(110,368)	104,354
非控股權益		135,905	(318,861)
		<u>25,537</u>	<u>(214,507)</u>
每股盈利			
基本(港仙)	9	<u>10.85</u>	<u>10.75</u>
攤薄(港仙)	9	<u>10.85</u>	<u>10.75</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	13,744,306	11,811,202
物業、廠房及設備		1,726,009	1,961,549
預付租賃款項		213,435	234,523
無形資產		56,945	60,903
於聯營公司之權益		1,135,065	1,215,340
於合營企業之權益		65,718	65,718
可供出售投資		265,662	295,441
已抵押銀行存款		20,937	43,665
其他應收款項		103,394	194,872
遞延稅項資產		409,786	344,564
		<u>17,741,257</u>	<u>16,227,777</u>
流動資產			
存貨	12	25,483,600	32,548,428
貿易及其他應收款項	13	1,259,937	3,346,931
應收關連公司款項		299,527	—
預付租賃款項		4,593	5,254
預付所得稅及土地增值稅		375,240	170,154
按公平值計入損益之財務資產		5,193	4,532
受限制及已抵押銀行存款		137,672	106,185
銀行結餘及現金		12,818,335	11,371,189
		<u>40,384,097</u>	<u>47,552,673</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	5,173,828	7,137,933
應付關連公司款項		609,801	2,035,987
應付聯營公司款項		50,371	58,007
收購附屬公司應付代價		342,585	127,915
已收取銷售物業預售所得款項		7,996,881	4,967,064
銀行及其他貸款		854,595	4,990,628
收取物色投資項目按金	16	—	1,991,880
應付所得稅及土地增值稅		2,497,983	1,888,785
應付股息		8,384	6,976
應付非控股股東股息		61,344	125,340
		<u>17,595,772</u>	<u>23,330,515</u>
流動資產淨值		<u>22,788,325</u>	<u>24,222,158</u>
總資產減流動負債		<u>40,529,582</u>	<u>40,449,935</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債		
遞延收入	195,776	—
應付一間關連公司款項	—	68,784
銀行及其他貸款	13,891,575	17,243,011
遞延稅項負債	4,722,103	3,624,389
	<u>18,809,454</u>	<u>20,936,184</u>
	<u>21,720,128</u>	<u>19,513,751</u>
資本及儲備		
股本	192,451	192,451
儲備	12,098,372	12,343,455
	<u>12,290,823</u>	<u>12,535,906</u>
本公司擁有人應佔權益	9,429,305	6,977,845
非控股權益		
	<u>21,720,128</u>	<u>19,513,751</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司為上海實業控股有限公司（「上實控股」）（於香港註冊成立並於聯交所上市）。其最終母公司為上海實業（集團）有限公司（「上實集團」），亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

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

香港財務報告準則之修訂本 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂本 香港會計準則第1號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	可接納折舊及攤銷方法之分類
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物

香港會計準則第1號之修訂本「披露計劃」

本集團於本年度首次採用香港會計準則第1號「披露計劃」之修訂本。香港會計準則第1號之修訂釐清，倘披露產生之資料並不重要，則實體毋須按香港財務報告準則規定提供具體披露，並就披露提供有關合併及分列資料基礎之指引。然而，該等修訂重申倘在符合香港財務報告準則之具體要求下仍不足以令使用財務報表之人士理解特定交易、事件及狀況對實體之財務狀況及財務表現之影響，則實體應考慮提供額外披露。

此外，該等修訂釐清，實體應佔聯營公司及合營企業使用權益法入賬之其他全面收入應與自本集團產生者分開呈列，且應根據其他香港財務報告準則分為以下應佔項目：(i) 其後將不會重新分類至損益；及(ii) 其後將會於符合特定條件時重新分類至損益。

有關財務報表之架構，該等修訂提供附註系統化排序或分類之例子。

本集團已追溯應用該等修訂。於過往年度，本公司應佔聯營公司之其他全面收入使用權益法入賬並未於其他全面收入中與自本集團產生者分開呈列，因此對其他全面收入之項目呈列進行修改以反映有關變動。此外，若干附註之分類及排序已進行修改以凸顯本集團活動中管理層認為對了解本集團財務表現及財務狀況最為相關的領域。除上述呈列及披露變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並無對該等綜合財務報表中本集團之財務表現或財務狀況造成任何影響。

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改善 ⁵
香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付款項交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合同 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或其後開始的年度期間生效。

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號引入了有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類和計量新要求及金融資產的減值要求。

根據本集團於二零一六年十二月三十一日之財務工具及風險管理政策，就擁有可供出售投資及金融資產的實體來說，將來應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團的金融資產分類及計量造成重大影響。本集團的可供出售投資(包括目前按成本扣除減值列值的可供出售投資)將按公平值計入損益計量或指定為按公平值計入其他全面收益(惟須符合指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能會導致信貸虧損的過早撥備，而有關本集團按攤銷成本法計量的金融資產尚未產生信貸虧損。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入及相關修訂

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

本公司董事目前仍在評估應用香港財務報告準則第15號對本集團財務報表產生之全面影響，且在本公司董事完成詳細審閱之前不太可能提供影響之合理財務估計。此外，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表之更多披露。本公司董事現時無意提早應用香港財務報告準則第15號並擬在採用時使用全面追溯法。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。然而，在本公司董事進行詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

除上述者外，本公司董事會預期應用其他新訂及修訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

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

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。

4. 收入及分部資料

分部資料

本集團主要從事住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

本公司董事（即主要經營決策者）僅審閱本集團根據附註3所載會計政策之相同政策編製的整體業績及財務狀況以作資源分配及績效評估。因此，本集團僅列示一個單一經營分部，並無呈列進一步分析。

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產（不包括若干財務工具）均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

收入分析

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內折扣及銷售相關稅項)。

本集團之主要業務活動收入分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售物業之收入	4,557,433	2,902,873
物業租賃之租金收入	654,358	696,086
物業管理服務收入	94,703	100,779
酒店經營之收入	184,070	172,185
	<u>5,490,564</u>	<u>3,871,923</u>

5(a). 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地收回收入	209,999	—
銀行存款利息收入	141,081	88,533
其他利息收入	71,414	7,072
物業、廠房及設備之租金收入	20,700	4,506
可供出售投資之股息收入	368	323
市場推廣及展覽活動之收入	5,962	5,327
其他	38,257	26,849
	<u>487,781</u>	<u>132,610</u>

5(b). 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
匯兌虧損淨額(附註)	(209,168)	(404,356)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動淨額	1,000	1,429
其他應收款項確認之減值虧損	(120,038)	(16,464)
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(282)	39,945
豁免收購附屬公司產生的應付代價	27,299	—
就結算法律案件計提之撥備	—	(127,708)
計提撤回法律案件之協定付款	—	(78,954)
其他	(3,316)	(2,577)
	<u>(304,505)</u>	<u>(588,685)</u>

附註：匯兌虧損淨額主要包括重新計量以外幣計值的集團內的往來賬款、銀行及其他借款及應付一間關聯公司款項所產生的已變現及未變現匯兌虧損。

6. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息及其他借款	930,998	1,306,898
減：於待售發展中物業資本化之金額	(214,860)	(495,910)
	<u>716,138</u>	<u>810,988</u>

年內之資本化借款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率4.30% (二零一五年：5.05%) 計算得出。

7. 年度溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	97,347	116,480
減：於待售發展中物業資本化之折舊	(605)	(2,188)
	<u>96,742</u>	<u>114,292</u>
攤銷預付租賃款項	6,453	6,814
	<u>103,195</u>	<u>121,106</u>
折舊及攤銷總額	103,195	121,106
核數師酬金	6,693	6,648
	<u>(654,358)</u>	<u>(696,086)</u>
投資物業租金收入總額	(654,358)	(696,086)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	141,765	149,195
	<u>(512,593)</u>	<u>(546,891)</u>
董事酬金	10,456	11,798
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	228,327	227,795
退休福利計劃之供款	34,262	37,252
	<u>273,045</u>	<u>276,845</u>
員工成本總額	273,045	276,845
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	(42,563)	(43,624)
	<u>230,482</u>	<u>233,221</u>
確認為開支之持作出售物業成本	3,404,691	2,182,993
確認為開支之酒店經營存貨成本	20,807	23,065
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	546	469
	<u>3,426,044</u>	<u>2,209,527</u>

8. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註)	1,001,918	225,003
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	397,285	260,388
由非居民企業出售之中國實體之資本收益稅	—	84,146
	<u>1,399,203</u>	<u>569,537</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	(25,731)	23,053
中國土地增值稅	(6,234)	(15,481)
	<u>(31,965)</u>	<u>7,572</u>
遞延稅項	<u>(108,214)</u>	<u>(107,821)</u>
年度所得稅	<u>1,259,024</u>	<u>469,288</u>

附註：截至二零一六年十二月三十一日止年度，已分別就當地公司出售事項1(定義見附註15(a)，入賬作為本集團之全資附屬公司)之合夥權益所得收益及出售事項2(定義見附註15(b))所得收益計提企業所得稅分別約278,541,000港元及320,218,000港元。使用過往年度結轉之可用稅項虧損後，該等兩項出售所得收益之應付稅項約為576,168,000港元。就該兩項出售所得收益計提之企業所得稅乃按收益之25%計算。有關出售事項1及出售事項2之詳情分別載於附註15(a)及15(b)。

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

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

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

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

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	<u>521,888</u>	<u>517,385</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 千股

股份數目

用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,811,273</u>	<u>4,811,451</u>
------------------------	------------------	------------------

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

10. 股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度已宣派二零一五年末期股息及特別股息合共款項約134,715,000港元，並已派付約133,264,000港元(二零一五年：52,374,000港元)。

於報告期後，本公司董事已建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度分別派付每股普通股1.4港仙(二零一五年：1.2港仙)及每股普通股1.9港仙(二零一五年：1.6港仙)之末期股息及特別股息，惟須經股東於應屆股東大會上批准後方可作實。

11. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值		
於一月一日	11,811,202	12,320,845
後續開支	418,525	—
從收購附屬公司取得	2,165,185	—
投資物業公平值變化淨額	260,505	38,934
出售	(52,043)	—
匯兌調整	(859,068)	(548,577)
	<u>13,744,306</u>	<u>11,811,202</u>
於十二月三十一日		
	<u>13,744,306</u>	<u>11,811,202</u>
計入年度損益之投資物業重新估值未變現收益	<u>263,741</u>	<u>38,934</u>

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之完工物業。

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

12. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	19,136,194	25,942,626
持作出售之物業	6,343,749	6,600,716
	<u>25,479,943</u>	<u>32,543,342</u>
酒店經營		
餐飲及其他	3,657	5,086
	<u>25,483,600</u>	<u>32,548,428</u>

所有待售發展中物業及持作出售之物業均位於中國。

13. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易及其他應收款項		
貿易應收款項	24,820	17,279
減：呆賬撥備	(722)	(777)
	<u>24,098</u>	<u>16,502</u>
其他應收款項	594,278	555,680
墊款予承建商	11,136	31,726
預付其他稅項	276,558	97,530
按金及預付款項	18,896	18,209
截至二零一五年十二月三十一日止年度出售附屬公司之應收代價款項	—	2,627,284
出售事項2應收代價款項(附註15(b))	334,971	—
	<u>1,259,937</u>	<u>3,346,931</u>

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	12,800	11,766
91至180日內	5,300	20
超過180日	5,998	4,716
	<u>24,098</u>	<u>16,502</u>

大部分未逾期並未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

14. 貿易及其他應付款項

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

貿易及其他應付款項

貿易應付款項	469,809	826,573
待售發展中物業之應計開支	2,861,832	4,607,146
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(i))	158,120	167,589
逾期交付物業予客戶之應付補償款	—	1,075
就代客戶支付開支自其收取款項	56,952	49,093
租金按金及自租戶預先收取款項	193,160	201,800
應付利息	82,200	77,356
應付上海政府部門款項(附註(ii))	450,618	370,280
計提法律案件和解之賠償開支	115,589	123,621
計提有關撤回法律案件之協定付款	—	76,427
遞延收益	38,402	—
應計支出及其他應付款項	614,729	591,755
其他應付稅項(附註(iii))	132,417	45,218
	<u>5,173,828</u>	<u>7,137,933</u>

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,669,228,000港元(二零一五年：1,551,534,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項1,218,610,000港元(二零一五年：1,181,254,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一五及二零一六年年十二月三十一日止年度並無向上海政府部門作出任何償還。
- (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。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

30日內	13,372	198,534
31至180日內	278,946	495,561
181至365日內	12,824	30,594
超過365日	164,667	101,884
	<u>469,809</u>	<u>826,573</u>

15. 透過出售附屬公司之出售資產收益

(a) 出售綠碳基金(定義見下文)(「出售事項1」)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團透過出售本公司一間全資附屬公司城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「綠碳基金」，於中國成立之有限責任合夥)，出售附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持之「城開中心」項目指定部分(「分割地盤1」)之獨家權利，現金代價為人民幣1,668,000,000元(「購買代價」)。購買代價將透過贖回上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)(為本公司非全資附屬公司)根據上海城開、綠碳基金、綠碳基金一名現有普通合夥人(「離任普通合夥人」)及綠碳基金兩名新合夥人(「新合夥人」)於二零一六年一月八日(「贖回日期」)訂立之贖回協議(「贖回協議」)於綠碳基金持有之合夥權益而結清。根據贖回協議所載條款，購買代價之其中人民幣1,098,000,000元將於贖回協議日期後五個營業日內結清，購買代價之其中人民幣300,000,000元將於二零一六年三月三十一日或之前結清，而購買代價之餘額人民幣270,000,000元將於二零一六年六月三十日或之前結算。誠如贖回協議訂明，上海城開先前獲綠碳基金給予而仍然結欠綠碳基金之任何款項，可用於抵銷購買代價，故此綠碳基金於二零一五年十二月三十一日前墊付予上海城開之款項人民幣1,368,000,000元已用作抵銷購買代價(見附註16)，導致綠碳基金仍結欠上海城開之餘額為人民幣300,000,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，購買代價餘額已悉數結清。

除購買代價外，新合夥人同意除對分割地盤1之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於贖回日期後之任何其他責任。

上海城開龍城由Power Tact Investment Limited(「Power Tact」)、綠碳基金及上海城開分別擁有25%、35%及40%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出售其於Power Tact之控股公司之全部權益，出售其於Power Tact之權益。通過此項出售，本集團出售了「城開中心」項目另一指定部分(「分割地盤2」)之獨家權利，買方同意除對分割地盤2之獨家權利外，無權對上海城開龍城自營運產生之任何撥款發揮影響力或分佔任何該等撥款，亦無責任承擔上海城開龍城於出售後之任何其他責任。

分割地盤1及分割地盤2之土地使用權仍以上海城開龍城之名義持有。

綠碳基金於贖回日期之資產淨值及資產(包括分割地盤1)如下：

千港元

代價：

截至二零一五年十二月三十一日止年度已收按金(附註16)	1,633,628
已收現金	358,252
總代價	<u>1,991,880</u>

失去控制權之資產及負債分析：

存貨 — 待售發展中物業	2,393,272
其他應收款項	3,045
待售發展中物業之應計開支	(388,760)
其他應付款項	(1,129,840)
已出售資產淨值	<u>877,717</u>

透過出售一間附屬公司之出售資產收益：

總代價	1,991,880
已出售資產淨值	(877,717)
出售收益	<u>1,114,163</u>

贖回綠碳基金之合夥權益後，上海城開仍擁有上海城開龍城之40%股權，並繼續對上海城開龍城之董事會組成發揮控制權。因此，上海城開龍城將繼續為本集團之附屬公司。本集團於二零一六年下半年出售於上海城開龍城之餘下股權，相關詳情載於附註15(b)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

(b) 出售上海城開龍城之40%股權(出售事項2)

於二零一六年五月十二日，本集團與本公司於附屬公司層面之關連人士中庚地產實業集團有限公司訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，本集團同意透過出售上海城開龍城之40%股權，出售上海城開龍城所持之「城開中心」項目餘下指定部分之獨家權利，現金代價為人民幣1,907,000,000元(「出售代價2」)，其中人民幣600,000,000元、人民幣300,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣707,000,000元將分別於二零一六年五月十八日、二零一六年十一月七日、二零一七年二月五日及二零一七年五月六日償付。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，上海城開龍城之控制權及法定所有權轉讓予買方，且其不再為本公司之附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，出售代價2人民幣1,607,000,000元(相當於約1,868,605,000港元)獲收取，且本公司董事預期，列於二零一六年十二月三十一日綜合財務狀況表「貿易及其他應收款項」之出售代價2之餘額人民幣300,000,000元(相當於約334,971,000港元)，將按股權轉讓協議所載條款於截至二零一六年十二月三十一日止年度起計五個月內獲收取。

根據信託貸款協議，買方須按中國人民銀行基準貸款利率計算的支付未償還出售代價2的利息。

上海城開龍城於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
代價：	
已收現金	1,868,605
應收代價	348,838
	<hr/>
總代價	2,217,443
	<hr/> <hr/>
失去控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	755
存貨 — 待售發展中物業	2,597,248
按金及預付款項	1,084,899
其他應收款項	3,284,944
銀行結餘及現金	107,931
其他應付款項	(363,892)
待售發展中物業之應計開支	(193,919)
銀行借款	(5,581,395)
	<hr/>
已出售資產淨值	936,571
	<hr/> <hr/>
通過出售附屬公司之出售資產收益：	
總代價	2,217,443
已出售資產淨值	(936,571)
	<hr/>
出售收益	1,280,872
	<hr/> <hr/>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	1,868,605
減：已出售之現金及現金等價物	(107,931)
	<hr/>
	1,760,674
	<hr/> <hr/>

於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

16. 收取物色投資項目按金

向綠碳基金合夥人收取之按金

於二零一五年五月六日，上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及新合夥人訂立投資協議(「投資協議」)。離任普通合夥人及新合夥人為與本集團並無關連之獨立第三方。根據投資協議，新合夥人承諾向綠碳基金投資合共人民幣1,668,000,000元(相當於約1,991,880,000港元)，藉以發掘投資新項目之機遇，而新合夥人將無權享有綠碳基金目前投資之現有項目之任何利益。

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

於二零一五年十二月三十一日，鑒於上海城開並未物色到可供投資之潛在新項目，上海城開與新合夥人磋商透過出售其於綠碳基金之合夥權益，向新合夥人出售其於現有項目之權益。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，自新合夥人收取之全部按金，已用作為本集團透過出售一間附屬公司出售資產之代價。該項出售詳情載於附註15(a)。

向非控股股東收取之按金

於二零一五年十二月三十一日，收取物色投資項目按金中之人民幣300,000,000元(相當於約358,252,000元)，為本集團就可能向本公司附屬公司一名非控股股東出售本集團於一間附屬公司之權益，而向該東收取之可退還按金。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該筆按金已退回予該非控股股東。

17. 收購附屬公司

於二零一六年十月，本公司全資附屬公司上海城寰企業管理諮詢有限公司通過自與本集團並無關連之獨立第三方收購上海啟耀房地產開發有限公司(「上海啟耀」)之全部已發行股本，收購位於上海之兩個住宅別墅項目，現金代價為人民幣2,350,000,000元(相當於約2,703,605,000港元)(「收購事項」)。上海啟耀及其附屬公司上海海輝房地產有限公司從事物業開發業務，而另一家附屬公司上海海輝物業管理有限公司從事物業管理業務。

收購事項所得資產為投資物業及並無完全開發之地塊。故此，收購事項列作一項資產收購。

千港元

代價：

已付現金	2,419,647
應付代價(附註)	283,958

總代價	<u>2,703,605</u>
-----	------------------

附註：應付代價約人民幣246,819,000元(相當於約283,958,000港元)為總代價之一部分，乃用於結算賣方因收購事項結欠相關中國稅務機關之企業所得稅，並計入於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表「收購附屬公司之應付代價」項目。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	860
投資物業	2,165,185
存貨 — 待售發展中物業	204,942
貿易及其他應收款項	8,868
銀行結餘及現金	81,566
貿易及其他應付款項	(205,674)
銀行及其他貸款 — 一年內到期	(2,849)
應付所得稅	(24,397)
遞延稅項負債	(1,385,406)
	<u>843,095</u>
已轉讓代價	2,703,605
減：已收購資產淨值公平值(存貨除外)	(843,095)
	<u>1,860,510</u>

收購事項產生之現金流出淨額：

	千港元
已付現金	2,419,647
減：所獲得之現金及現金等價物	(81,566)
	<u>2,338,081</u>

該交易中貿易及其他應收款項之合約總額約為8,869,000港元，並與其公平值相同。

管理層討論及分析

國內房地產市場回顧

近年來中國經濟發展進入「新常態」，二零一六年國內同比經濟增長達6.7%，處於合理區間。在經濟穩增長的政策導向下，中國房地產市場於二零一六年持續熾熱，行業開發投資情緒、新開工面積、銷售金額等較二零一五年均明顯增長，其中二、三季度銷售及土地市場持續升溫。至九月底，針對房價、地價漲幅較快的城市，國內政府因地施策進行差異化調整，各項購房政策如購買資格、首付比例要求、按揭貸款條件認定等再次收緊。

去年三月上海政府率先出臺「滬九條」調控政策，後市場暫時恢復理性狀態。由於國內資金環境仍處於較寬鬆階段，同時於開發商對中長期房價上漲的預期下，四月國內資金逐漸進入上海土地市場，銷售市場情緒亦開始恢復，並於二、三季度集中升溫，十月和十一月上海相繼頒布「滬六條」和信貸監管措施，並控制向開發商頒發預售證的節奏。隨著政策效應積極釋放，市場對房價預期趨於平穩，四季度成交量開始調整。

中國指數研究院指，二零一六年國內百城新建商品住宅價格同比上漲18.7%，其中城市間繼續分化，除一線城市，部分熱點二線城市亦開始上漲，多數三四線城市仍須面對去庫存問題。現階段，上海房地產銷售市場之庫存消化週期仍優於多數國內城市，基於未來本地新增土地供應面積可能持續收窄、購房者對本地物業存在持續需求等前提下，集團料今年上海商品住宅物業價格將逐步企穩，亦對上海房地產市場中長期之健康發展充滿信心。本集團現坐擁上海多個優質項目，並地處核心區域。未來集團於物業銷售業務之可售貨源充足，亦將穩步提升投資性物業於業務中的發展比重。

業務回顧

綜述

回顧期內，本集團主要盈利源於核心城市的物業銷售及整合原有資產結構。上海的萬源城、上海晶城及西安的自然界(前稱「滄灞半島」)等項目銷售及交房工作進展順利，上海世貿商城、城開國際大廈等項目為集團帶來穩健的租金收入。此外，本集團繼續通過持續優化投資組合，順利出售閔行城開中心項目，以釋放現有項目應有價值，並通過回籠現金加快現有項目開發及物色優質核心區域土地及項目。

二零一六年，本集團繼續秉承專注上海及國內核心一二線城市發展戰略，緊抓市場窗口，不僅整體合約銷售金額繼續保持增長，亦透過各投資模式於上海、福州新增優質項目及土地，為集團下一階段發展鞏固堅實基礎。此外，集團於下半年繼續於境內以低成本通過公司債及銀行貸款獲得資金，並全部償還境外外幣計價之債務，以避免未來人民幣波動對集團業績的影響。

合約銷售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的整體合約銷售金額按年上升13.1%至人民幣6,595,000,000元(二零一五年：人民幣5,832,000,000元)，超越年初定下銷售目標人民幣5,300,000,000元約24.4%。二零一六年總合約銷售面積為356,000平方米，按年增長18.7%。二零一六年國內房地產市場延續向好，本集團年初提早部署核心地區的銷售策略，加大推盤上海及部分二、三線城市地區物業銷售貨源。年內本集團的旗艦項目包括萬源城及城開瓏庭的銷售持續強勁，上海地區項目的銷售佔比繼續佔據主導。同時，西安自然界、天津老城廂及昆山琨城帝景園於年內的銷售同樣理想。年內，旗艦項目萬源城、城開瓏庭及自然界為重點銷售項目，分別佔本年度合約銷售總金額約33.9%、31.9%及12.9%。

回顧期間，整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣18,500元，較二零一五年度平均售價約人民幣19,400元調整4.6%，主要由於本集團於去年加快部分二三線城市項目之銷售去化，整體銷售均價作相應變化。

新項目獲取(土地儲備)

二零一六年，國內資金面繼續處於較寬鬆環境，房企藉機加快融資步伐，積極佈局土地市場，國內土地成交總金額及單價屢創歷史新高。二零一六年底國土資源發佈「十三五規劃」並指出，對超大和特大城市中心城區，原則上將不新增建設用地，故集團料國內發展商獲取成本合理且高質素土地及項目資源之能力將成為核心競爭力之一。

九月，本集團旗下附屬公司上海城寰企業管理諮詢有限公司以總代價人民幣2,350,000,000元收購位於核心戰略上海閔行區兩個住宅別墅項目 — 當代藝墅及當代美墅，其總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米，當代藝墅第一期及第二期，以及當代美墅第一期已竣工，項目的其他期數正在規劃中，預計未來可售面積為111,617平方米。二月及八月，本集團與中庚集團透過合營公司攜手以人民幣417,000,000元及684,000,000元分別競得福州馬尾區琅岐國際旅遊度假區雁行江北岸馬宗地2016-01號及2016-06號地塊，用以建設住宅項目，預計未來可售面積686,399平方米。

今年本集團將一如以往透過參與市場招拍掛、股權收購、城市更新及舊改等三類方式研判新項目的獲取可能性，憑藉於上海近二十年物業開發經驗、市場品牌影響力及國企背景，貫徹多管道獲取土地資源之策略，繼續探索上海及國內核心一、二線城市之項目收購機會，以合理成本充實本集團的優質土地儲備。

於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備共有20個項目，分佈於12個內地重點城市，包括上海、北京、瀋陽、天津、昆山、無錫、西安、重慶、福州、長沙及深圳，大部份為中、高檔住宅物業，並已在建設期，未來可售規劃建築面積約436萬平方米，足夠未來3至5年發展。

物業發展

年內，本集團位於上海閔行區莘莊地鐵上蓋之聯營項目TODTOWN天薈一期住宅T2、T3工程正式結構封頂，標誌著自二零一四年六月二十六日開工以來，項目已順利完成階段性目標，其住宅部分有望於二零一七年開始推向市場。此外，本集團旗下北京西釣魚台住宅項目三期工程動拆遷計劃已順利過半，項目位於北京西三環，以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團在建項目共9個，在建面積達1,867,000平方米，主要包括TODTOWN天薈、萬源城、上海晶城、西安自然界、天津老城廂等項目。當中，新開工面積281,000平方米，主要來自西安自然界及天津老城廂項目，竣工面積為638,000平方米，主要來自上海晶城、西安自然界項目，交付面積合共352,000平方米。

投資性物業

本集團致力發展熱點城市核心地段主要包括上海、北京、天津、重慶等城市的商用物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有投資性物業建築面積約為686,000平方米，整體租金收入按年下跌6%至654,358,000港元(二零一五年：696,086,000港元)。回顧期內，年度租金調整主要由於旗下主要投資性物業重慶城上城、上海世貿商城及城開YOYO(前稱「匯民商廈」)之部分業態改造計劃啟動所致。

重大出售

於二零一六年上半年，本集團通過退夥綠碳基金間接出售上海閔行城開中心35%權益，下半年繼續出售剩餘上海城開中心40%權益，截至二零一六年十二月三十一日，累計稅前收益約人民幣2,000,000,000元。是次悉售上海城開中心為釋放其隱藏價值之理想機會。同時，本集團於該項目周邊地區亦擁有多個具規模的投資性物業，交易後將有助優化旗下相關投資性物業之戰略佈局，而出售所得款項將有助於加快開發集團其現有項目及可作收購新項目之用。

財務表現

收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收入為5,490,564,000港元(二零一五年：3,871,923,000港元)，同比大幅上升41.8%，主要因為年內房地產市場興旺，本集團在長三角及西安之項目竣工交付住宅樓房較多，連帶結轉收入一併增加。年內，物業銷售收入達4,557,433,000港元(二零一五年：2,902,873,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入83.0%(二零一五年：75.0%)。其中，萬源城、自然界及上海晶城分別佔物業銷售收入的45.0%、24.5%及10.4%。

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654,358,000港元、94,703,000港元及184,070,000港元(二零一五年：696,086,000港元、100,779,000港元及172,185,000港元)，分別佔總收入11.9%、1.7%及3.4%(二零一五年：18.0%、2.6%及4.4%)。

毛利及毛利率

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團毛利因應收入增加，較二零一五年上升11.9%至1,400,613,000港元。毛利率為25.5%，較去年同期的32.3%下跌約6.8個百分點，主要因為交房的項目、種類及地區不同，成本結構有所不同，以致毛利率有所調整。

投資物業重估

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估增值淨額約260,505,000港元，主要來自上海世貿商城及北京青年匯項目。

分銷及銷售開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團分銷及銷售開支按年增加63.8%%至275,194,000港元(二零一五年：168,020,000港元)，主要因為期內合約銷售大幅增加所致。

一般及行政開支

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團一般行政開支約為444,626,000港元，按年減少3.4%(二零一五年：460,317,000港元)，主要因為本集團繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一六年十二月三十一日止年度之其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約304,505,000港元(二零一五年：588,685,000港元)，主要因為年度內人民幣貶值而錄得賬面匯兌虧損及其他應收款減值計提。

溢利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利同比大幅上升1.46倍至約1,326,565,000港元(二零一五年：539,986,000港元)主要因為通過退夥綠碳基金和公開掛牌方式，分別出售上海城開中心35%和40%權益，並帶來一次性收益。年內股東應佔溢利約為521,888,000港元(二零一五年：517,385,000港元)，較去年同期上升0.9%。本年度，每股基本及攤薄盈利為10.85港仙(二零一五年：10.75港仙)。

流動資金及財務資源

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

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

去年八月，本集團旗下附屬公司上海城開(集團)有限公司完成向中國合資格投資者非公開發行本金額為人民幣1,700,000,000元之六年期境內公司債券，票面年利率為3.9%。本集團擬將發行債券所得款項淨額用於償還銀行貸款及撥充其一般營運資金。此外，本集團於去年十一月亦與一家銀行(作為貸款人)就為期三十六個月且金額為人民幣3,000,000,000元的定期貸款融通訂立貸款協議，貸款利率約為3.8%。本集團擬將融通用於歸還本公司以外幣計價之股東貸款。本集團的負債淨額對權益總額比率(借貸淨額(總貸款減去現金及現金等價物及已抵押銀行存款)對權益總額)由去年底的54.9%下降至8.1%，主要因為資產出售及強勁合約銷售表現而導致現金增加；流動比率為2.3(二零一五年十二月三十一日：2.0)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、債券的總貸款約為14,746,170,000港元(二零一五年：22,233,639,000港元)，持有之銀行結餘及現金為12,818,335,000港元(於二零一五年十二月三十一日：11,371,189,000港元)。年內，城開中心項目的出售事項為本集團帶來強勁流動資金。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，由於人民幣持續貶值，對不少手持美元及港元債務的內房企業造成衝擊。因此本集團為確保財務穩健，降低外匯風險，已於二零一六年大幅歸還外幣債務，減少約8,264,482,000港元。

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有1,610名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

展望

過去一年全國房地產市場的商品房銷售金額已突破二零一三年高位。隨著國家經濟轉型逐步趨穩及國內城鎮化進程走入下個階段，集團認為中國房地產市場仍處於發展中階段。另一方面，由於短期內房地產行業正經歷週期性調整，近年國內資金面寬鬆環境料亦有所變化，未來房地產開發企業仍應結合自身優勢，考慮戰略佈局和轉型。

本集團於去年推動「住宅物業開發+投資性物業經營+城市增值服務+產融資本合作」之四大戰略板塊的實施，以中高端住宅物業的投資、開發與銷售為業務主體、以投資性物業營運與優質物業管理的投資收購提升財務穩定性，以存量物業增值改造、舊城改造及城市更新為延伸，逐步拓展地產金融化服務，今年，本集團將保持適合自身發展的投資策略，秉持深耕上海都市圈與其他核心一二線城市並重、兼併機遇與招拍掛市場並重、土地項目市場存量及增量並重、自主開發與戰略聯盟合作並重、資產經營與資本運作並重等五個方向。

未來，集團致力於精品開發模式的同時，亦將留意於行業調整週期中逆向佈局機遇，重視城市增值服務及城市更新改造機遇，利用國企品牌專注舊區改造、工業地塊轉型升級以及地鐵上蓋物業開發等項目。最後，集團將把握今年國有企業混合所有制改革契機，通過資產經營與資本運作雙輪驅動，實現集團資產轉型升級、業務創新發展。

集團過去兩年合約銷售金額已實現連續同比增長，二零一七年可售資源充足，合約銷售有望再次實現突破。二零一七年集團旗下TODTOWN天薈住宅部分、上海當代別墅及福州香海世界等新項目將分別入市銷售，上海萬源城、西安自然界等優質項目將繼續推盤。

隨著中國房地產市場步入白銀時代，本集團近年積極調整發展策略，逐步調整於核心區域之投資性物業比重。去年本集團商業管理平台已正式成立，現旗下持有多個上海優質投資性物業，預期於3-5年全部落成後，加上原有上海世貿商城、城開YOYO(前稱「匯民商廈」)、城開國際大廈等多個成熟投資性物業，將可倍升本集團整體投資性物業建築面積及租金收入。

自開埠以來，上海於不斷開放中發展，現以建設國際經濟、金融、貿易、航運「四個中心」為目標，進一步吸引國際化管理理念和高素質人才，標誌著對外開放進入一個新的階段。隨著國家經濟結構調整逐漸趨穩，本集團對上海經濟增長空間及未來房地產行業抱有信心。

本集團於上海已有二十年開發經驗，憑著現有優質土地儲備、不斷改善的財務狀況、強大控股股東背景及管理層於上海市場數十載專業經驗，力爭把握房地產行業大週期機遇，致力為股東帶來理想回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零一七年五月十九日(星期五)舉行二零一七年股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。二零一七年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候發送予本公司股東(「股東」)。

末期股息及特別股息

董事會建議向於二零一七年五月二十九日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.4港仙及現金特別股息每股1.9港仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.2港仙及現金特別股息每股1.6港仙)，惟須待股東在二零一七年股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一六年十二月三十一日並無充足儲備可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過削減於二零一六年十二月三十一日本公司股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入本公司之實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息及特別股息(「削減股份溢價」)。在二零一七年股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准削減股份溢價。削減股份溢價之細節將於適當時候以公告的形式予以披露。

待股東於二零一七年股東週年大會上批准建議削減股份溢價及建議分派末期股息及特別股息後，預計末期股息及特別股息單將於二零一七年六月二十六日(星期一)或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一七年股東週年大會擬訂於二零一七年五月十九日(星期五)舉行。為釐定有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月十六日(星期二)至二零一七年五月十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一七年五月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

收取建議末期及特別股息之資格

為釐定有權收取建議末期及特別股息之股東，本公司將於二零一七年五月二十六日(星期五)至二零一七年五月二十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零一七年股東週年大會上批准方始作實)，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

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

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，太平紳士及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。

股本

本公司於二零一六年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,450,927.56港元，分為4,811,273,189股每股面值0.04港元之普通股。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據董事所知，於本公告日期，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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一六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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，董事之資料變動載列如下：

- (a) 本公司執行董事周軍先生獲委任為上海醫藥集團股份有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：2607)之董事長、非執行董事及董事會轄下提名委員會委員，自二零一六年十月二十日起生效。
- (b) 本公司獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士，已辭任東亞銀行有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：23)之獨立非執行董事及審核委員會委員，自二零一七年二月十八日起生效。

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

於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

更改香港主要營業地點

本公司於香港之主要營業地點將更改為香港灣仔港灣道23號鷹君中心三十樓3004至3007室，由二零一七年四月二十日起生效。網址、電話及傳真號碼將維持不變。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們在本年度之不懈努力；以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一七年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、叶維琪先生及黃非女士以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。