

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之 年終業績公佈

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合業績之比較數字如下：

財務摘要	截至二零一二年 截至二零一一年		變動%
	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度(經重列)	
財務摘要(千港元)			
收入	8,782,561	4,433,476	98.1
本公司擁有人應佔虧損	(190,166)	(601,668)	68.4
每股財務資料(港仙)			
虧損			
—基本	(3.95)	(12.50)	改善
—攤薄	(3.95)	(12.50)	改善
於二零一一年			
於二零一二年		於二零一一年	
十二月三十一日		十二月三十一日	
		(經重列)	
自客戶收取之預售款項(千港元)	7,826,181	9,378,864	
財務比率			
負債淨額對權益總額比率(%)	50.2%	55.6%	
流動比率	2.00	1.99	

附註：負債淨額 = 總貸款(包括銀行及其他貸款、高級票據及可換股貸款票據)減現金及現金等價物及受限制及已抵押銀行存款。

綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
收入	4	8,782,561	4,433,476
銷售成本		(7,423,621)	(3,307,014)
毛利		1,358,940	1,126,462
其他收入	5(a)	132,894	182,192
其他開支、收益及虧損	5(b)	(137,789)	(100,857)
出售附屬公司之收益／(虧損)		359,222	(38,512)
投資物業公平值變動		18,551	453,791
轉撥存貨至投資物業之公平值收益		-	152,212
存貨撥備		(71,627)	(56,675)
分銷及銷售開支		(157,936)	(302,552)
一般及行政開支		(509,411)	(576,264)
融資成本	6	(566,511)	(673,058)
應佔聯營公司虧損		(4,721)	(297)
除稅前溢利		421,612	166,442
所得稅	8	(388,301)	(731,953)
年內溢利(虧損)	7	33,311	(565,511)
年內其他全面收入(開支)：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		124,385	640,383
出售持作出售之落成物業時轉撥重估收益 變現金額至損益之重新分類調整		(147)	(562)
年內其他全面收入		124,238	639,821
年內全面收入總額		157,549	74,310

綜合全面收入報表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(190,166)	(601,668)
非控股權益		<u>223,477</u>	<u>36,157</u>
		<u>33,311</u>	<u>(565,511)</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(121,969)	(276,588)
非控股權益		<u>279,518</u>	<u>350,898</u>
		<u>157,549</u>	<u>74,310</u>
每股虧損			
基本(港仙)	9	<u>(3.95)</u>	<u>(12.50)</u>
攤薄(港仙)	9	<u>(3.95)</u>	<u>(12.50)</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	10	6,028,842	6,168,963	5,221,079
物業、廠房及設備		1,451,809	1,182,210	897,194
預付租賃款項		92,189	94,031	90,378
無形資產		63,433	62,870	60,156
於聯營公司之權益		1,609,955	1,588,071	357,667
應收一間關連公司款項		-	80,436	-
應收一間聯營公司款項		84,666	83,915	80,292
可供出售投資		34,398	37,761	34,951
受限制及已抵押銀行存款		231,715	121,619	125,760
遞延稅項資產		212,488	245,383	9,465
		9,809,495	9,665,259	6,876,942
流動資產				
存貨	11	36,308,151	39,517,770	33,164,199
貿易及其他應收款項	12	1,384,348	830,921	2,210,864
應收關連公司款項		195,388	123,969	114,579
預付租賃款項		2,615	2,545	2,498
出售資產應收代價		-	22,007	21,381
預付所得稅及土地增值稅		296,780	359,527	482,212
按公平值計入損益之財務資產		12,887	14,638	12,640
已抵押銀行存款		52,731	24,521	36,590
銀行結餘及現金		5,249,524	3,490,568	6,932,712
		43,502,424	44,386,466	42,977,675
分類為持作出售之資產		301,593	-	-
		43,804,017	44,386,466	42,977,675
流動負債				
貿易及其他應付款項	13	4,845,705	4,398,642	3,188,136
應付關連公司款項		606,304	700,300	709,307
應付聯營公司款項		85,688	83,913	57,579

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (經重列)
收購附屬公司應付代價	316,041	387,200	350,262
已收取銷售物業預售所得款項	7,826,181	9,378,864	9,831,780
銀行及其他貸款	5,777,737	4,805,875	5,120,536
衍生財務工具—認股權證	-	3	16,600
應付所得稅及土地增值稅	2,061,572	2,131,516	1,903,861
應付股息	6,423	6,423	6,423
應付非控股股東股息	416,293	418,846	-
可換股貸款票據	-	-	2,607
	<u>21,941,944</u>	<u>22,311,582</u>	<u>21,187,091</u>
流動資產淨值	<u>21,862,073</u>	<u>22,074,884</u>	<u>21,790,584</u>
總資產減流動負債	<u>31,671,568</u>	<u>31,740,143</u>	<u>28,667,526</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	6,288,433	6,374,383	4,227,165
高級票據	3,048,911	3,009,479	2,974,260
遞延稅項負債	3,242,628	3,384,589	3,009,594
	<u>12,579,972</u>	<u>12,768,451</u>	<u>10,211,019</u>
	<u>19,091,596</u>	<u>18,971,692</u>	<u>18,456,507</u>
資本及儲備			
股本	192,461	192,461	105,173
儲備	11,969,732	12,083,027	11,759,844
	<u>12,162,193</u>	<u>12,275,488</u>	<u>11,865,017</u>
本公司擁有人應佔權益	12,162,193	12,275,488	11,865,017
非控股權益	6,929,403	6,696,204	6,591,490
	<u>19,091,596</u>	<u>18,971,692</u>	<u>18,456,507</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司為上海實業控股有限公司（「上實控股」）（於香港註冊成立並於聯交所上市）。其最終控制公司為上海實業（集團）有限公司（「上實集團」），亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。

本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）進行物業發展及物業投資。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團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修訂本。

香港會計準則第12號之修訂本
香港財務報告準則第7號之修訂本
香港會計準則第1號之修訂本

遞延稅項：收回相關資產
金融工具：披露—財務資產轉讓；及
於二零一二年公佈作為二零零九年
至二零一一年期間之香港財務報告準則
之年度改進部分

除以下所述外，本年度應用該等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。

香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。根據修訂本，就計量遞延稅項目的而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業被假定可透過出售全數收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事已審閱本集團之投資物業組合，結論為本集團持有若干投資物業之業務模式，並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益。因此，就該等投資物業而言，董事確定在香港會計準則第12號之修訂本所載「出售」假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號之修訂本，本集團已就該等位於中國之投資物業（其持有之業務模式並非旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益）之公平值變動確認遞延稅項，其中包括於出售物業時之土地增值稅及中國企業所得稅影響。過往，本集團按該等物業之全數賬面值透過使用收回之基準，來確認投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂本已追溯應用，故本集團於二零一一年一月一日之遞延稅項負債增加734,379,000港元，相應抵免已分別於累計虧損、合併儲備、匯兌儲備及非控股權益中確認。於二零一一年十二月三十一日，遞延稅項負債同樣增加904,914,000港元。

此外，應用該等修訂本令本集團於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅開支分別減少91,288,000港元及增加137,401,000港元，故導致截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利增加91,288,000港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度之虧損增加137,401,000港元。

香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表
(於二零一二年六月公佈，作為二零零九年至二零一一年期間之香港財務報告準則之年度改進部分)。

香港財務報告準則之多項修訂本於二零一二年六月頒佈，題為二零零九年至二零一一年期間之香港財務報告準則之年度改進。該等修訂本之生效日期為二零一三年一月一日或之後開始的年度期間。

於本年度，本集團首次在生效日期(二零一三年一月一日或之後開始的年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號要求追溯會計政策變動、或作出追溯重報或重新分類的實體，須呈列於前期初的財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂本澄清，僅於追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表的資料有重大影響的情況下，企業始需呈報第三財務狀況表，而相關附註並無須附隨第三財務狀況表呈報。

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產，對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料產生重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團因而呈列第三份於二零一一年一月一日之財務狀況表，惟並無相關附註。

會計政策上述變動之影響概要

上文所述會計政策變動對本年度及過往年度業績之影響按項目列出如下：

	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元
所得稅開支(減少)增加	<u>(91,288)</u>	<u>137,401</u>
年度溢利增加(淨虧損增加)	<u>91,288</u>	<u>(137,401)</u>

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零一一年 一月一日 (原列值) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 一月一日 (經重列) 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 (原列值) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 (經重列) 千港元
遞延稅項負債	<u>(2,275,215)</u>	<u>(734,379)</u>	<u>(3,009,594)</u>	<u>(2,479,675)</u>	<u>(904,914)</u>	<u>(3,384,589)</u>
對資產淨值之影響	<u>19,190,886</u>	<u>(734,379)</u>	<u>18,456,507</u>	<u>19,876,606</u>	<u>(904,914)</u>	<u>18,971,692</u>
對股權之影響	<u>(19,190,886)</u>	<u>734,379</u>	<u>(18,456,507)</u>	<u>(19,876,606)</u>	<u>904,914</u>	<u>(18,971,692)</u>

上述會計政策變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項負債增加	<u>817,108</u>
對資產淨值之總體影響	<u>(817,108)</u>
對股權之總體影響	<u>(817,108)</u>

上述會計政策變動對本集團於本年度及過往年度之每股基本及攤薄虧損之影響如下：

對每股基本及攤薄盈利之影響

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港仙
調整前數據	(5.85)	(9.93)
有關應用於投資物業遞延稅項之 香港會計準則第12號之修訂本之 本集團會計政策變動產生之調整	<u>1.90</u>	<u>(2.57)</u>
調整後數據	<u>(3.95)</u>	<u>(12.50)</u>

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：

香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則第7號之修訂本
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
香港財務報告準則第10號、
香港財務報告準則第11號及
香港財務報告準則第12號之修訂本
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27號之修訂本
香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第10號
香港財務報告準則第11號
香港財務報告準則第12號
香港財務報告準則第13號
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)
香港會計準則第1號之修訂本
香港會計準則第32號之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號

二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進，惟香港會計準則第1號之修訂本除外¹
披露－抵銷財務資產及財務負債¹
香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露³
綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體之權益：過渡性指引¹
投資實體²
財務工具³
綜合財務報表¹
聯合安排¹
披露於其他實體之權益¹
公平值計量¹
僱員福利¹
獨立財務報表¹
聯營及合營公司投資¹
呈列其他全面收入項目⁴
抵銷財務資產及財務負債²
露天礦生產階段之剝採成本¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

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，若干物業及財務工具按公平值計量除外。歷史成本一般基於用作交換貨品代價之公平值計算。

除上述應用所修訂香港會計準則12號所述者外，本年度財務報表所採用之主要會計政策與編制本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表所遵循者相同。

4. 收入及分部資料

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內銷售相關稅項)。本集團從事物業發展、物業投資活動及酒店經營。

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

整體披露

主要業務服務收入

本集團之主要業務服務收入分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業之收入	8,373,434	3,997,663
物業租賃之租金收入	236,471	234,571
物業管理服務收入	84,066	77,759
酒店經營之收入	88,590	123,483
	<u>8,782,561</u>	<u>4,443,476</u>

地區資料

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括財務工具及遞延稅項資產)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

5a. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
政府無條件津貼及賠償(附註)	36,882	34,077
銀行存款利息收入	36,954	63,092
其他利息收入	3,151	11,690
物業、廠房及設備之租金收入	14,557	14,644
可供出售投資之股息收入	-	1,580
其他	41,350	57,109
	<u>132,894</u>	<u>182,192</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關結餘主要為政府就徵收已計入發展中物業之土地作出之賠償。截至二零一一年十二月三十一日止年度，政府津貼主要為來自當地稅務機構之業務及其他稅項退款。

5b. 其他開支、收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
高級票據之匯兌收益	26,951	134,194
上海實業財務有限公司其他借貸利息之匯兌收益	8,852	44,070
其他匯兌收益(虧損)淨額	3,862	(17,558)
衍生財務工具之公平值變動收益	3	16,597
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(1,751)	625
出售可供出售投資虧損	-	(41)
就逾期交付物業對客戶支付賠償	(181,677)	(132,832)
就出售資產之應收代價款項確認之減值虧損	(22,007)	-
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	62	(53)
高級票據變動之相關成本	-	(42,102)
收購附屬公司之相關成本	-	(58,856)
訴訟和解虧損	-	(44,267)
出售一間聯營公司收益	-	1,872
其他	27,916	(2,506)
	<u>(137,789)</u>	<u>(100,857)</u>

6. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	765,246	758,738
於五年內毋須全數償還之銀行及其他借貸	37,632	67,817
可換股貸款票據	-	107
高級票據	344,534	339,419
	<u>1,147,412</u>	<u>1,166,081</u>
借貸成本總額	1,147,412	1,166,081
減：於發展中物業資本化之金額	(580,901)	(493,023)
	<u>566,511</u>	<u>673,058</u>

年內之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率9.3% (二零一一年：10.9%) 計算得出。

7. 年度溢利(虧損)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	82,311	60,240
減：於發展中物業資本化之折舊	(5,453)	(5,032)
	76,858	55,208
攤銷預付租賃款項	2,615	2,545
核數師酬金	5,661	5,601
投資物業租金收入總額	(236,471)	(234,571)
減：經營開支	10,424	11,807
	(226,047)	(222,764)
董事酬金	17,917	46,927
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	156,019	184,541
退休福利計劃之供款	23,974	22,130
以權益結算及股份為基礎之付款開支	3,960	15,765
員工成本總額	201,870	269,363
減：於發展中物業資本化之員工成本	(65,469)	(92,554)
	136,401	176,809
確認為開支之持作出售物業成本	7,180,426	3,098,545
確認為開支之酒店經營存貨成本	12,488	17,694
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,122	1,076

8. 所得稅

綜合全面收入報表之稅項指：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	302,055	400,262
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	447,817	301,265
	<u>749,872</u>	<u>701,527</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
中國企業所得稅(附註)	(161,631)	23,589
中國土地增值稅(附註)	(64,587)	—
	<u>(226,218)</u>	<u>23,589</u>
遞延稅項	<u>(135,353)</u>	<u>6,837</u>
	<u>388,301</u>	<u>731,953</u>

附註：於若干中國附屬公司與其各自之稅務機關完成清稅程序後，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度已確認中國企業所得稅及土地增值稅之超額撥備撤減。

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

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

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，本集團毋須就截至二零一二年十二月三十一日止年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(二零一一年：無)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算得出：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人年度應佔虧損	<u>(190,166)</u>	<u>(601,668)</u>
	二零一二年 千股	二零一一年 千股

股份數目

用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股	<u>4,811,523</u>	<u>4,811,523</u>
-------------------	------------------	------------------

為計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股虧損，根據收購上海城開(集團)有限公司及其附屬公司(「上海城開集團」)並於採用合併會計處理時入賬之2,182,191,000股普通股計入於本集團及上海城開集團受上實控股共同控制當日(即二零一零年六月二十四日)起各期間所呈列之股份之計算。

計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證之行使價高於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之平均市價。

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損時並無假設轉換本公司尚未行使之可換股貸款票據，因其行使將導致截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股虧損減少。

10. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
於一月一日	6,168,963	5,221,079
後續開支	20,369	4,975
從存貨轉撥	257,836	352,402
投資物業公平值收益	18,551	453,791
重新分類為持作出售資產	(301,593)	-
出售	(187,047)	(116,575)
匯兌調整	<u>51,763</u>	<u>253,291</u>
於十二月三十一日	<u>6,028,842</u>	<u>6,168,963</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於管理層於與租戶訂立多項經營租約後改變物業擬定用途，故賬面值約257,836,000港元之存貨(二零一一年：200,190,000港元)已轉撥至投資物業。物業公平值由外聘估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於轉撥當日參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額計量。並無公平值收益(二零一一年：152,212,000港元)已直接於損益確認。

本集團之投資物業於二零一二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行戴德梁行於當日進行之估值得出。戴德梁行為估值師公會會員，並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。是次估值經參考有關市場上可比銷售交易或參考具有復歸收入潛力價格之類似地點及狀況下類似物業之租金收入淨額(按適用者)作出。

於二零一二年十二月三十一日，投資物業之公平值經參考與獨立第三方訂立之買賣協議所述售價後，於截至二零一二年十二月三十一日止年度重新分類為持作出售資產。

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。

年內，本集團出售若干投資物業，所得現金款項為187,047,000港元(二零一一年：116,575,000港元)。

以上列示之投資物業賬面值包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於中國之土地 中期租賃	6,028,842	6,168,963

11. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業開發		
發展中物業	30,947,763	35,244,688
持作出售之物業	5,352,500	4,264,990
	36,300,263	39,509,678
酒店經營		
餐飲及其他	7,888	8,092
	36,308,151	39,517,770

所有發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業約2,719,827,000港元(二零一一年：3,162,344,000港元)及持作出售之物業約470,352,000港元(二零一一年：433,601,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業20,521,915,000港元(二零一一年：16,520,602,000港元)預期不會於一年內解除。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	80,586	35,718
減：呆賬撥備	(829)	(822)
	<u>79,757</u>	<u>34,896</u>
其他應收款項	291,172	162,112
墊款予承建商	23,960	55,619
應收一間前附屬公司款項(附註)	628,726	–
銷售佣金按金	11,754	105,208
預付其他稅項	328,635	438,655
按金及預付款項	20,344	34,431
	<u>1,384,348</u>	<u>830,921</u>

附註：該款項指與年內出售之附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都中新」)之應收款項。該款項為免息、須於二零一三年六月三十日之前悉數償還及以持有成都中新70%股本權益之Leadway Pacific Limited之股份作抵押。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，惟一般並無給予物業買家及租戶信貸期。以下為貿易應收款項(主要包括酒店企業客戶之未償還應收款項及向租戶收取之管理費用，扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0-90日內	77,057	26,577
91-180日內	1,591	475
超過180日	1,109	7,844
	<u>79,757</u>	<u>34,896</u>

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

13. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付款項	1,204,283	701,915
發展中物業之應計開支	2,115,834	2,551,053
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	147,524	146,408
逾期交付物業予客戶之應付補償款	135,958	52,817
已收取出售投資物業之按金	188,912	-
就代客戶支付開支自其收取款項	99,280	111,936
應付利息	230,359	186,337
應計支出及其他應付款項	696,495	632,076
其他應付稅項(附註(b))	27,060	16,100
	4,845,705	4,398,642

附註：

(a) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。

(b) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

以下為本集團應付貿易賬款按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	386,014	173,056
31-180日內	114,162	103,807
181-365日內	480,932	193,664
超過365日	223,175	231,388
	1,204,283	701,915

管理層討論及分析

市場環境

二零一二年，中國房地產市場在經過約三年的調控期後，呈現回暖跡象，房產價格及成交量均於年中從谷底溫和回升。雖然中央政府延續規範樓市發展，如限購及提高房貸首付比例等政策，對房地產市場造成短期衝擊，但有關措施旨在深化及鞏固市場發展，引導自用型需求，抑制投機活動，並未動搖市場扎實的基本面。二零一二下半年，中央政府兩度下調存貸基準利率，令房地產市場資金流動性增加，刺激市場逐漸復甦。

業務回顧

面對多變的市場環境，本集團透過進一步改善產品質素、提升品牌地位，採取更靈活且有效的銷售管理模式，在避免以價換量原則下，加快項目推售及銷售資金回籠。此外，通過多項嚴格的控制成本的措施，以及靈活的資金管理安排和多元化的融資渠道，集團整體的營運效益得以大幅提高。

物業發展

本集團全年總動工面積約3,434,000平方米，當中273,000平方米屬新動工。竣工總面積為1,251,000平方米，合共交付1,004,000平方米，包括商品房887,000平方米及保障房117,000平方米。

合約銷售

截至二零一二年十二月三十一日止，本集團商品房及保障房的全年合約銷售金額為人民幣6,682,000,000元(二零一一年：人民幣2,757,000,000元)，同比上升142.3%，較年初銷售目標為高，合約銷售面積為608,000平方米(二零一一年：236,000平方米)，同比增長157.6%。當中，來自商品房的合約銷售金額較二零一一年度上升40.2%至人民幣3,865,000,000元，這有賴本集團積極開拓銷售渠道及因地制宜調整策略。

年內，上海萬源城、西安滄灞半島、天津老城廂及重慶城上城為主要銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售收入約43%、21%、8%及7%。除了銷量增加外，更重要的是整體毛利率水平較二零一一年有顯著的改善，將對本集團的盈利能力有正面影響。

另一方面，保障房自二零一二年七月首次推出市場以來，年內合共銷售面積達281,000平方米，銷售金額約人民幣2,817,000,000元。

年內，整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣11,000元，與二零一一年度之人民幣11,700元下降6.0%，當中已包括毛利較低的保障房在內，若扣除保障房的因素，合約銷售的平均售價為每平方米約人民幣11,800元。較去年上升1.0%，主要因為銷售產品組合有所不同。

財務表現

營業額

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團全年收入為8,783,000,000港元(二零一一年：4,433,000,000港元)，同比增長98.1%，主要是由於整體房屋交付量的增加，特別是消化西安滄灞半島的預售款，加上保障房上海晶城的銷售收入於本年度開始陸續入帳，雖然有關項目的毛利率水平遠低於商品房，但由於建設規模及交付量龐大，對本集團的收入貢獻甚大。

年內，本集團收入主要仍來自物業銷售收入，佔本集團收入的95.3%。當中西安滄灞半島、上海萬源城及保障房項目上海晶城，三個項目佔本年度物業銷售收入的比重分別約32%、22%及15%。其餘來自租金收入、管理和服務、及酒店業務之收入分別為236,000,000港元、84,000,000港元及89,000,000港元，前兩者與二零一一年度大致相若；惟二零一一年的酒店收入因同年於西安舉辦世界園藝博覽會而大增，所以本年度的酒店收入相對減少。此三項業務佔本集團總收入約2.7%、1.0%及1.0%。於二零一一年度三項業務收入分別佔5.3%、1.8%及2.8%，有關比重改變的主要原因是來自物業銷售收入金額大幅上升。

毛利及毛利率

二零一二年度本集團毛利為1,359,000,000港元，同比增長約20.6%，主要原因是由於房屋交付量大增而令營業額大幅增長。整體毛利率則由二零一一年的25.4%下降至二零一二年的15.5%，主要是由於毛利率遠低於商品房的保障房銷售有部份於同年入帳，以及本集團策略性地加速消化毛利率低於正常水平的舊有項目，加快交付包括西安滄灞半島、成都公園大道及天津老城廂項目中一些早年已銷售的部份房屋。

投資物業重估

本集團於截止二零一二年十二月三十一日止年度錄得投資物業估值收益淨額18,600,000港元。由於本集團二零一一年度旗下之九久青年城項目改以投資物業方式入帳，加上其他投資物業重估，因此去年度錄得共606,000,000港元之投資物業重估收益。

重大出售及收購

回顧年內，本集團獲得高息債券持有人大比數通過修改債項條款，讓本集團可以處置不再合乎其業務策略的舊有資產。年內，本集團同意以人民幣158,000,000元作價出售持有成都「公園大道」項目之子公司之全部股權，產生稅前利潤共約359,000,000港元。此舉有助改善本集團現金流動性及財務狀況，對未來集中資源和財力發展重點項目有重要意義。有關出售之詳情，請參照本公司於二零一二年十二月二十三日及二零一二年十二月二十七日之公告。

分銷及銷售開支

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之分銷及銷售開支為約158,000,000港元，較二零一一年度303,000,000港元大幅減少47.8%，主要原因是本集團在過去一年積極改善分銷模式，引入分銷商並開展聯合代理，不僅有效降低分銷及銷售開支，更取得驕人的銷售成績。

一般及行政開支

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之一般及行政開支為約509,000,000港元，較二零一一年度576,000,000港元減少11.6%，主要原因是本集團實施了一系列嚴謹的成本控制措施，致力加強架構整合及改善內部管理效率，而且取得良好成效。這不僅表現營運效率的提升，也足證本集團對強化管治水平的決心。

溢利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之除稅後溢利為33,311,000港元(二零一一年度：虧損565,511,000港元(重列))。年內集團股東應佔虧損錄得190,166,000港元，較二零一一年之虧損601,668,000港元顯著減少68.4%，主要原因包括收入的大幅上升，及來自出售成都項目之一次性特殊收益，還有分銷和行政開支的明顯下降。每股基本及攤薄虧損為3.95港仙(二零一一年：12.5港仙)(重列)。

股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一一年十二月三十一日止年度：零)

流動資金及財務資源

年內，本集團的財政狀況得以進一步改善，主要原因是自二零一二年下半年起，本集團預售成績理想，現金收入強勁，而出售成都公園大道項目亦產生現金收入及可收回相關貸款。此外，本集團積極擴展多元化融資渠道，年內因參與保障房建設而符合條件在中國境內發行合共人民幣1,500,000,000元債券，及分別獲股東上實控股及上實集團延續1,000,000,000港元及人民幣1,000,000,000元貸款分別從二零一二年六月及十二月延至二零一三年六月及十二月，進一步加強本集團現金流。於二零一二年十二月三十一日，淨借貸比率下降至50.2%（二零一一年度：55.6%）；本集團持有之現金及現金等價物大幅上升至5,249,500,000港元（二零一一年度：3,490,600,000港元）；流動比率為2.00（二零一一年度：1.99）。

董事會相信，本集團之流動資產、資金及日後收益將足以應付未來發展及目前營運資金的需要。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘有1,144名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團盈利表現及個人表現掛鉤之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一二年十二月三十一日止亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

於二零一二年十二月三十一日止，本集團土地儲備共有24個項目，分佈在12個城市，未來可售面積約8,999,000平方米。本集團未來將利用母公司於長三角地區之優勢，積極在區內及沿海主要城市物色具潛力的優質項目，提供長遠發展的動力。

展望

踏入二零一三年，國內房地產市場持續回暖，整體市場之銷售及房價均錄得健康增長。本集團預期未來一年仍然面對不少挑戰，包括中央政府遏制房價過度上漲的政策等，惟本集團對中國房地產市場的發展仍充滿信心，認為中央政府針對房地產的調控措施，長遠而言將使個別地區的房價回歸理性，讓市場在更平穩的基礎上發展。

展望二零一三年，本集團工程建設量依然龐大，在建項目達13個，總建築面積約2,685,000平方米，其中新開工項目達4個，總建築面積約319,000平方米。

在二零一二年度優異的銷售成績推動下，本集團將於未來致力爭取更佳的回報，但由於今年市場仍然存在許多不明朗的因素，本集團將適時調整銷售策略以配合市況的發展。

長遠而言，行業的增長將繼續受到城鎮化以及家庭收入增長的支撐，而隨著過去調控政策落實到位，價格得以理順，庫存逐漸被自住需求消化，流動性進一步增加，行業將持續邁向更穩健的發展。

透過母公司上實控股的支持及本集團房地產開發品牌的競爭優勢，本集團將積極把握機遇，踏實地在長三角及華東沿岸紮根，集中投放資源於盈利能力強、庫存量大的項目，並逐漸剝離不符合本集團長遠發展策略的資產。

由於本集團策略調整使業務持續改善，發展目標更清晰明確，受到國際評級機構及投資者的肯定。本集團會因應市場變化，積極探索擴展境外融資渠道的可能性，以配合未來發展需要，矢志成為中國房地產行業的翹楚。

股東週年大會

股東週年大會擬訂於二零一三年五月十六日(星期四)舉行(「二零一三年股東週年大會」)。二零一三年股東週年大會通告將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據上市規則所須規定發送予股東。

末期股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一一年十二月三十一日止年度：零)。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一三年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一三年股東週年大會擬訂於二零一三年五月十六日(星期四)舉行。為釐定有權出席二零一三年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一三年五月十四日(星期二)至二零一三年五月十六日(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。為符合資格出席二零一三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二零一三年五月十三日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份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二十八號金鐘匯中心二十六樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

於二零一二年十二月三十一日，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》(直至二零一二年三月三十一日止生效)及《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)(於二零一二年四月一日起生效)守則條文，惟下述偏離者除外：

守則第A.2.1條條文

正當自二零一二年四月二十四日起直至二零一二年四月二十七日期間身為本公司當時之主席蔡育天先生退休後，本公司當時之總裁倪建達先生接任本公司董事會主席而在這期間季崗先生獲委任為本公司執行董事、副主席兼總裁，自當時起本公司已妥為遵守上述守則第A.2.1條文。

守則第A.6.7及E.1.2條條文

黃英豪博士，為本公司獨立非執行董事兼提名委員會主席，因要處理海外事務，未克出席同於二零一二年五月十八日(星期五)舉行的本公司股東週年大會及股東特別大會。

有關本公司企業管治常規之額外詳情將載列於本公司截至二零一二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刊發及發送予股東。

審核委員會及審閱年度業績

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生(委員會主席)組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一二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慣例以及內部監控及財務申報事宜。

股本

本公司於二零一二年十二月三十一日之已發行及繳足股本約為192,460,927.56港元，分為4,811,523,189股每股面值0.04港元之普通股。

每股認購價6.72港元(可調整)之二零一二年認股權證，已於二零一二年七月二十二日(星期日)香港時間下午四時正到期。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一二年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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未公佈股價敏感資料及/或內幕消息)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。經向本公司董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一二年十二月三十日止年度一直遵守標準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二零一二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13.15B(1)條，本公司董事資料載列如下：

- (A) 本公司執行董事周軍先生獲上實環境控股有限公司(於星加坡交易所上市，股份代號：5GB)由二零一二年三月五日從非執行董事委任為執行董事副主席，並由二零一二年五月四日從執行董事副主席委任為執行主席董事。
- (B) 本公司獨立非執行董事范仁達先生辭任深圳世聯地產顧問股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代號：002285)獨立董事，自二零一二年七月十二日生效。

於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

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資料之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及刊登於上述網站。

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
倪建達

香港，二零一三年三月二十二日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事倪建達先生、季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、黃非女士及葉維琪先生以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。