

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)

### 截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核年終業績，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年終業績之比較數字如下：

#### 財務摘要

|                   | 截至二零一一年<br>十二月三十一日<br>止年度 | 截至二零一零年<br>十二月三十一日<br>止年度(經重列) | 變動%   |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------|-------|
| <b>財務摘要(千港元)</b>  |                           |                                |       |
| 營業額               | 4,433,476                 | 4,881,135                      | (9.2) |
| 本公司股本擁有人應佔虧損      | (477,650)                 | (740,523)                      | 35.5  |
| <b>每股財務資料(港仙)</b> |                           |                                |       |
| 虧損                |                           |                                |       |
| — 基本              | (9.93)                    | (21.49)                        | 改善    |
| — 攤薄              | (9.93)                    | (21.49)                        | 改善    |
|                   |                           | 於二零一零年<br>十二月三十一日<br>(經重列)     |       |
| 自客戶收取之預售款項(千港元)   | 9,378,864                 | 9,831,780                      |       |
| 財務比率              |                           |                                |       |
| 負債淨額對權益總額比率(%)    | 53.1%                     | 27.3%                          |       |
| 流動比率              | 1.99                      | 2.03                           |       |

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                                      | 附註   | 二零一一年<br>千港元       | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------------------------|------|--------------------|-----------------------|
| 收入                                   | 4    | 4,433,476          | 4,881,135             |
| 銷售成本                                 |      | <u>(3,307,014)</u> | <u>(4,035,707)</u>    |
| 毛利                                   |      | 1,126,462          | 845,428               |
| 其他收入                                 | 5(a) | 182,192            | 114,729               |
| 其他開支、收益及虧損                           | 5(b) | (139,369)          | 91,690                |
| 投資物業公平值變動                            |      | 453,791            | 7,130                 |
| 轉撥存貨至投資物業之公平值收益                      |      | 152,212            | –                     |
| 存貨撥備                                 |      | (56,675)           | (178,326)             |
| 分銷及銷售開支                              |      | (302,552)          | (446,826)             |
| 一般及行政開支                              |      | (576,264)          | (625,911)             |
| 融資成本                                 | 6    | (673,058)          | (464,256)             |
| 應佔聯營公司虧損                             |      | <u>(297)</u>       | <u>(442)</u>          |
| 除稅前溢利(虧損)                            |      | 166,442            | (656,784)             |
| 所得稅                                  | 8    | <u>(594,552)</u>   | <u>(161,375)</u>      |
| 年內虧損                                 | 7    | <u>(428,110)</u>   | <u>(818,159)</u>      |
| 年內其他全面收入(開支)：                        |      |                    |                       |
| 換算為呈報貨幣產生之匯兌差額                       |      | 673,517            | 591,442               |
| 出售持作出售之落成物業時轉撥重估收益<br>變現金額至損益之重新分類調整 |      | <u>(562)</u>       | <u>(17)</u>           |
| 年內其他全面收入                             |      | <u>672,955</u>     | <u>591,425</u>        |
| 年內全面收入(開支)總額                         |      | <u>244,845</u>     | <u>(226,734)</u>      |

## 綜合全面收入報表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|-------------------|----|------------------|-----------------------|
| 以下人士應佔年內(虧損)溢利：   |    |                  |                       |
| 本公司擁有人            |    | (477,650)        | (740,523)             |
| 非控股權益             |    | <u>49,540</u>    | <u>(77,636)</u>       |
|                   |    | <u>(428,110)</u> | <u>(818,159)</u>      |
| 以下人士應佔全面收入(開支)總額： |    |                  |                       |
| 本公司擁有人            |    | (125,884)        | (398,806)             |
| 非控股權益             |    | <u>370,729</u>   | <u>172,072</u>        |
|                   |    | <u>244,845</u>   | <u>(226,734)</u>      |
| 每股虧損              |    |                  |                       |
| 基本(港仙)            | 9  | <u>(9.93)</u>    | <u>(21.49)</u>        |
| 攤薄(港仙)            | 9  | <u>(9.93)</u>    | <u>(21.49)</u>        |

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

|               | 附註 | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|---------------|----|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                         |                                  |                      |
| 投資物業          | 10 | 6,168,963               | 5,221,079                        | 2,949,328            |
| 物業、廠房及設備      |    | 1,182,210               | 897,194                          | 740,362              |
| 預付租賃款項        |    | 94,031                  | 90,378                           | 85,238               |
| 無形資產          |    | 62,870                  | 60,156                           | –                    |
| 於聯營公司之權益      |    | 1,588,071               | 357,667                          | 328,380              |
| 應收一間關連公司款項    |    | 80,436                  | –                                | –                    |
| 應收一間聯營公司款項    |    | 83,915                  | 80,292                           | –                    |
| 可供出售投資        |    | 37,761                  | 34,951                           | –                    |
| 衍生財務工具—發行人贖回權 |    | –                       | –                                | 600                  |
| 受限制及已抵押銀行存款   |    | 121,619                 | 125,760                          | 55,023               |
| 遞延稅項資產        |    | 245,383                 | 9,465                            | 24,142               |
|               |    | <b>9,665,259</b>        | <b>6,876,942</b>                 | <b>4,183,073</b>     |
| <b>流動資產</b>   |    |                         |                                  |                      |
| 存貨            | 11 | 39,517,770              | 33,164,199                       | 14,462,055           |
| 貿易及其他應收款項     | 12 | 830,921                 | 2,210,864                        | 1,196,552            |
| 應收關連公司款項      |    | 123,969                 | 114,579                          | –                    |
| 應收一間聯營公司款項    |    | –                       | –                                | 77,602               |
| 預付租賃款項        |    | 2,545                   | 2,498                            | 2,300                |
| 出售資產應收代價      |    | 22,007                  | 21,381                           | 1,370,386            |
| 預付所得稅及土地增值稅   |    | 359,527                 | 482,212                          | 339,673              |
| 按公平值計入損益之財務資產 |    | 14,638                  | 12,640                           | –                    |
| 已抵押銀行存款       |    | 24,521                  | 36,590                           | –                    |
| 銀行結餘及現金       |    | 3,490,568               | 6,932,712                        | 1,627,196            |
|               |    | <b>44,386,466</b>       | <b>42,977,675</b>                | <b>19,075,764</b>    |
| 分類為持作出售之資產    |    | –                       | –                                | 2,732,943            |
|               |    | <b>44,386,466</b>       | <b>42,977,675</b>                | <b>21,808,707</b>    |
| <b>流動負債</b>   |    |                         |                                  |                      |
| 貿易及其他應付款項     | 13 | 4,398,642               | 3,188,136                        | 1,918,894            |
| 應付關連公司款項      |    | 700,300                 | 709,307                          | 50,521               |
| 應付聯營公司款項      |    | 83,913                  | 57,579                           | –                    |
| 收購附屬公司應付代價    |    | 387,200                 | 350,262                          | 443,592              |
| 已收取銷售物業預售所得款項 |    | 9,378,864               | 9,831,780                        | 8,763,402            |

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

|                 | 二零一一年<br>十二月三十一日<br>附註<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 銀行及其他貸款         | 4,805,875                     | 5,120,536                        | 2,104,440            |
| 衍生財務工具—認股權證     | 3                             | 16,600                           | 29,600               |
| 應付所得稅及土地增值稅     | 2,131,516                     | 1,903,861                        | 1,238,927            |
| 應付股息            | 6,423                         | 6,423                            | 6,473                |
| 應付非控股股東股息       | 418,846                       | —                                | —                    |
| 可換股貸款票據         | —                             | 2,607                            | —                    |
|                 | <u>22,311,582</u>             | <u>21,187,091</u>                | <u>14,555,849</u>    |
| 分類為持作出售資產之相關負債  | —                             | —                                | 835                  |
|                 | <u>22,311,582</u>             | <u>21,187,091</u>                | <u>14,556,684</u>    |
| <b>流動資產淨值</b>   | <u>22,074,884</u>             | <u>21,790,584</u>                | <u>7,252,023</u>     |
| <b>總資產減流動負債</b> | <u>31,740,143</u>             | <u>28,667,526</u>                | <u>11,435,096</u>    |
| <b>非流動負債</b>    |                               |                                  |                      |
| 銀行及其他貸款         | 6,374,383                     | 4,227,165                        | 768,064              |
| 可換股貸款票據         | —                             | —                                | 62,136               |
| 高級票據            | 3,009,479                     | 2,974,260                        | 2,942,803            |
| 遞延稅項負債          | 2,479,675                     | 2,275,215                        | 1,002,111            |
|                 | <u>11,863,537</u>             | <u>9,476,640</u>                 | <u>4,775,114</u>     |
|                 | <u>19,876,606</u>             | <u>19,190,886</u>                | <u>6,659,982</u>     |
| <b>資本及儲備</b>    |                               |                                  |                      |
| 股本              | 192,461                       | 105,173                          | 77,826               |
| 儲備              | 12,825,209                    | 12,351,322                       | 5,995,603            |
|                 | <u>13,017,670</u>             | <u>12,456,495</u>                | <u>6,073,429</u>     |
| 本公司擁有人應佔權益      | 13,017,670                    | 12,456,495                       | 6,073,429            |
| 非控股權益           | 6,858,936                     | 6,734,391                        | 586,553              |
|                 | <u>19,876,606</u>             | <u>19,190,886</u>                | <u>6,659,982</u>     |

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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）。其最終母公司為上海實業（集團）有限公司（「上海實業」），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。

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

### 2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體之業務合併，均採用合併會計法之原則。於本年度，本集團向其母公司上實控股收購銀冠有限公司（「銀冠」）連同其附屬公司，包括穎年投資有限公司（「穎年」）、上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）及其附屬公司（連同銀冠為「上海城開集團」），因此，本集團已採用合併會計法之原則來處理該等收購。

銀冠及穎年分別於二零一一年一月十九日及二零一一年二月二十二日註冊成立。上海城開及其附屬公司於上實控股於二零一零年六月二十四日收購本公司時與本公司初次被納入同一控制下。

本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表已作重列，以包括上海城開集團之資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收入報表同樣已作重列，以包括上海城開集團自二零一零年六月二十四日上海城開集團及本集團納入上實控股同一控制下起之業績（財務影響見下文）。截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表已作重列，以包括上海城開集團自二零一零年六月二十四日上海城開集團及本集團納入上實控股同一控制下起之現金流量。

應用合併會計法對截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收入報表之影響如下：

|  | 千港元<br>(原列值)       | 合併會計法<br>之調整<br>千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(經重列)       |
|--|--------------------|------------------------------|--------------------|
| 收入                                       | 4,110,291          | 770,844                      | 4,881,135          |
| 銷售成本                                     | <u>(3,476,750)</u> | <u>(558,957)</u>             | <u>(4,035,707)</u> |
| 毛利                                       | 633,541            | 211,887                      | 845,428            |
| 其他收入                                     | 30,841             | 83,888                       | 114,729            |
| 其他開支、收益及虧損                               | 89,303             | 2,387                        | 91,690             |
| 投資物業公平值收益                                | 7,130              | –                            | 7,130              |
| 存貨撥備                                     | (178,326)          | –                            | (178,326)          |
| 分銷及銷售開支                                  | (401,945)          | (44,881)                     | (446,826)          |
| 一般及行政開支                                  | (524,769)          | (101,142)                    | (625,911)          |
| 融資成本                                     | (359,661)          | (104,595)                    | (464,256)          |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利                             | <u>(3,244)</u>     | <u>2,802</u>                 | <u>(442)</u>       |
| 除稅前(虧損)溢利                                | (707,130)          | 50,346                       | (656,784)          |
| 所得稅                                      | <u>(128,778)</u>   | <u>(32,597)</u>              | <u>(161,375)</u>   |
| 年內(虧損)溢利                                 | <u>(835,908)</u>   | <u>17,749</u>                | <u>(818,159)</u>   |
| 年內其他全面收入(開支)：                            |                    |                              |                    |
| 換算為呈報貨幣產生之匯兌差額                           | 160,954            | 430,488                      | 591,442            |
| 出售持作出售之落成物業時轉撥<br>重估收益變現金額至損益之<br>重新分類調整 | <u>(17)</u>        | <u>–</u>                     | <u>(17)</u>        |
| 年內其他全面收入                                 | <u>160,937</u>     | <u>430,488</u>               | <u>591,425</u>     |
| 全面(開支)收入總額                               | <u>(674,971)</u>   | <u>448,237</u>               | <u>(226,734)</u>   |
| 以下人士應佔年內(虧損)溢利：                          |                    |                              |                    |
| 本公司擁有人                                   | (749,649)          | 9,126                        | (740,523)          |
| 非控股權益                                    | <u>(86,259)</u>    | <u>8,623</u>                 | <u>(77,636)</u>    |
|  | <u>(835,908)</u>   | <u>17,749</u>                | <u>(818,159)</u>   |

|                   | 千港元<br>(原列值)     | 合併會計法<br>之調整<br>千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(經重列)     |
|-------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| 以下人士應佔全面(開支)收入總額： |                  |                              |                  |
| 本公司擁有人            | (607,721)        | 208,915                      | (398,806)        |
| 非控股權益             | (67,250)         | 239,322                      | 172,072          |
|                   | <u>(674,971)</u> | <u>448,237</u>               | <u>(226,734)</u> |
| 每股(虧損)盈利          |                  |                              |                  |
| 基本(港仙)            | (32.55)          | 11.06                        | (21.49)          |
| 攤薄(港仙)            | (32.55)          | 11.06                        | (21.49)          |

應用合併會計法對截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表之影響概述如下：

|               | 千港元<br>(原列值)      | 合併會計法<br>之調整<br>千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(經重列)      |
|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>資產</b>     |                   |                              |                   |
| 投資物業          | 3,003,575         | 2,217,504                    | 5,221,079         |
| 物業、廠房及設備      | 857,660           | 39,534                       | 897,194           |
| 預付租賃款項        | 88,195            | 4,681                        | 92,876            |
| 無形資產          | –                 | 60,156                       | 60,156            |
| 於聯營公司之權益      | 330,401           | 27,266                       | 357,667           |
| 應收一間聯營公司款項    | 80,292            | –                            | 80,292            |
| 可供出售投資        | –                 | 34,951                       | 34,951            |
| 受限制及已抵押銀行存款   | 54,191            | 108,159                      | 162,350           |
| 遞延稅項資產        | –                 | 9,465                        | 9,465             |
| 存貨            | 18,042,959        | 15,121,240                   | 33,164,199        |
| 貿易及其他應收款項     | 702,770           | 1,508,094                    | 2,210,864         |
| 應收關連公司款項      | –                 | 114,579                      | 114,579           |
| 出售資產應收代價      | 21,381            | –                            | 21,381            |
| 預付所得稅及土地增值稅   | 362,895           | 119,317                      | 482,212           |
| 按公平值計入損益之財務資產 | –                 | 12,640                       | 12,640            |
| 銀行結餘及現金       | 2,381,542         | 4,551,170                    | 6,932,712         |
|               | <u>25,925,861</u> | <u>23,928,756</u>            | <u>49,854,617</u> |



|               | 千港元<br>(原列值)      | 合併會計法<br>之調整<br>千港元<br>(附註i) | 千港元<br>(經重列)      |
|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>負債</b>     |                   |                              |                   |
| 貿易及其他應付款項     | 2,358,019         | 830,117                      | 3,188,136         |
| 應付關連公司款項      | 54,813            | 712,073                      | 766,886           |
| 收購附屬公司應付代價    | 350,262           | –                            | 350,262           |
| 已收取銷售物業預售所得款項 | 8,417,661         | 1,414,119                    | 9,831,780         |
| 銀行及其他貸款       | 2,107,119         | 7,240,582                    | 9,347,701         |
| 衍生財務工具—認股權證   | 16,600            | –                            | 16,600            |
| 應付所得稅及土地增值稅   | 998,891           | 904,970                      | 1,903,861         |
| 應付股息          | 6,423             | –                            | 6,423             |
| 可換股貸款票據       | 2,607             | –                            | 2,607             |
| 高級票據          | 2,974,260         | –                            | 2,974,260         |
| 遞延稅項負債        | 996,924           | 1,278,291                    | 2,275,215         |
|               | <u>18,283,579</u> | <u>12,380,152</u>            | <u>30,663,731</u> |
| <b>資產淨值</b>   | <u>7,642,282</u>  | <u>11,548,604</u>            | <u>19,190,886</u> |
| <b>資本及儲備</b>  |                   |                              |                   |
| 股本及儲備         | 7,122,979         | 5,333,516                    | 12,456,495        |
| 非控股權益         | 519,303           | 6,215,088                    | 6,734,391         |
|               | <u>7,642,282</u>  | <u>11,548,604</u>            | <u>19,190,886</u> |

附註：

- (i) 調整已包括上海城開及其附屬公司於二零一零年十二月三十一日之資產及負債及其由二零一零年六月二十四日至二零一零年十二月三十一日期間之相關業績。

由於銀冠及穎年均為二零一一年一月一日以後新成立的公司，應用合併會計法對本集團於二零一零年一月一日之權益並無任何影響。

### 3. 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                  | 於二零一零年頒佈之香港<br>財務報告準則之改進 |
| 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)          | 關連人士披露                   |
| 香港會計準則第32號之修訂本                | 供股分類                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>註釋第14號之修訂本 | 最低資金要求預付款項               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)註釋第19號         | 以股本工具撇銷財務負債              |

除以下所述外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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造成重大影響。

#### 香港會計準則第24號關連人士披露(二零零九年經修訂)

應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已導致於下列兩方面關連人士披露之變動：

- (a) 本集團為香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)界定之政府相關實體。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對政府相關實體在披露規定方面給予部分豁免，而香港會計準則第24號之前版本並無包含對政府相關實體之特別豁免。根據香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，本集團已獲豁免就與(a)控制、共同控制或重大影響本集團之政府及(b)由同一政府控制、共同控制或重大影響之其他實體有關之關連方交易及未償還餘額(包括承擔)按照香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)第18段之規定作出披露。對該等交易及結餘，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每一筆重要交易之性質與金額，及(b)整體(而非單獨)重大交易在性質或金額方面之說明。
- (b) 此外，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已修訂關連人士之定義。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)須予追溯應用。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於本年度及過往年度之綜合財務報表內確認或列賬之金額並無影響。

於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

|                        |  |
|------------------------|--|
| 香港財務報告準則第7號之修訂本        | 披露—轉讓財務資產 <sup>1</sup><br>披露—抵銷財務資產及財務負債 <sup>2</sup><br>香港財務報告準則第9號之<br>強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第9號            | 財務工具 <sup>3</sup>  |
| 香港財務報告準則第10號           | 綜合財務報表 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第11號           | 聯合安排 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第12號           | 披露於其他實體的權益 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第13號           | 公平值計量 <sup>2</sup>   |
| 香港會計準則第1號之修訂本          | 呈列其他全面收入項目 <sup>5</sup>  |
| 香港會計準則第12號之修訂本         | 遞延稅項—收回相關資產 <sup>4</sup>   |
| 香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)   | 僱員福利 <sup>2</sup>  |
| 香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)   | 獨立財務報表 <sup>2</sup>  |
| 香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)   | 聯營及合營公司投資 <sup>2</sup>   |
| 香港會計準則第32號之修訂本         | 抵銷財務資產及財務負債 <sup>6</sup>   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 | 露天礦生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>  |

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

## 4. 收益及分部資料

收益指本集團在日常業務過程中向外間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、物業管理及酒店經營。

就資源分配及評估表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於收益分析。由於並無其他個別財務資料可供評估不同業務活動，故除整體披露外，並無呈列分部資料。

## 整體披露

### 主要業務服務收益

本集團之主要業務服務收益分析如下：

|           | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|-----------|------------------|-----------------------|
| 銷售物業之收益   | 3,997,663        | 4,686,094             |
| 物業租賃之租金收入 | 234,571          | 90,004                |
| 物業管理服務收入  | 77,759           | 45,403                |
| 酒店經營之收益   | 123,483          | 59,634                |
|           | <u>4,433,476</u> | <u>4,881,135</u>      |

### 地區資料

本集團之業務均位於中國。本集團所有收益及非流動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二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度為本集團收益貢獻10%或以上。

### 5(a). 其他收入

|               | 二零一一年<br>千港元   | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|---------------|----------------|-----------------------|
| 政府無條件津貼(附註)   | 34,077         | 16,186                |
| 銀行存款利息收入      | 63,092         | 26,833                |
| 其他利息收入        | 11,690         | 40,887                |
| 物業、廠房及設備之租金收入 | 14,644         | 13,046                |
| 可供出售投資之股息收入   | 1,580          | -                     |
| 其他            | 57,109         | 17,777                |
|               | <u>182,192</u> | <u>114,729</u>        |

附註： 政府津貼主要指當地稅務機構之業務及其他退稅。

## 5(b). 其他開支、收益及虧損

|                       | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 高級票據之匯兌收益             | 134,194          | 102,026               |
| 上海實業財務有限公司其他借貸利息之匯兌收益 | 44,070           | -                     |
| 其他匯兌(虧損)收益淨額          | (17,558)         | 20,071                |
| 收購附屬公司之成本             | (58,856)         | -                     |
| 高級票據變動之成本             | (42,102)         | -                     |
| 衍生財務工具之公平值變動          | 16,597           | 12,400                |
| 按公平值計入損益之財務資產公平值變動    | 625              | 2,387                 |
| 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        | (132,832)        | (42,031)              |
| 出售物業、廠房及設備虧損          | (53)             | (73)                  |
| 出售一間附屬公司虧損            | (38,512)         | -                     |
| 出售一間聯營公司收益            | 1,872            | -                     |
| 贖回可換股貸款票據虧損           | -                | (3,163)               |
| 訴訟和解虧損                | (44,267)         | -                     |
| 其他                    | (2,506)          | 73                    |
|                       | <b>(139,369)</b> | <b>91,690</b>         |

## 6. 融資成本

|                    | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------|------------------|-----------------------|
| 利息：                |                  |                       |
| 須於五年內全數償還之銀行及其他貸款  | 758,738          | 461,817               |
| 於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款 | 67,817           | 78,951                |
| 可換股貸款票據            | 107              | 4,634                 |
| 高級票據               | 339,419          | 335,657               |
|                    | <b>1,166,081</b> | <b>881,059</b>        |
| 借貸成本總額             |                  |                       |
| 減：於發展中物業資本化之金額     | (493,023)        | (416,803)             |
|                    | <b>673,058</b>   | <b>464,256</b>        |

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10.9% (二零一零年：10.8%) 計算得出。

## 7. 年度虧損

|                      | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| 年度虧損已扣除(計入)下列各項：     |                  |                       |
| 物業、廠房及設備折舊           | 60,240           | 47,708                |
| 減：於發展中物業資本化之折舊       | <u>(5,032)</u>   | <u>(2,695)</u>        |
|                      | <u>55,208</u>    | <u>45,013</u>         |
| 攤銷預付租賃款項             | 2,545            | 2,477                 |
| 核數師酬金                | 5,601            | 4,599                 |
| 投資物業租金收入總額(附註)       | (234,571)        | (90,004)              |
| 減：經營開支               | <u>11,807</u>    | <u>9,291</u>          |
|                      | <u>(222,764)</u> | <u>(80,713)</u>       |
| 董事酬金                 | 46,927           | 50,203                |
| 其他員工成本               |                  |                       |
| 退休福利計劃之供款            | 22,130           | 13,709                |
| 以權益結算及股份為基礎之付款開支     | 15,765           | 37,349                |
| 薪金、工資及其他福利           | <u>184,541</u>   | <u>149,391</u>        |
| 員工成本總額               | 269,363          | 250,652               |
| 減：於發展中物業資本化之員工成本     | <u>(92,554)</u>  | <u>(29,781)</u>       |
|                      | <u>176,809</u>   | <u>220,871</u>        |
| 確認為開支之持作出售物業成本       | 3,098,545        | 3,924,107             |
| 確認為開支之酒店經營存貨成本       | 17,694           | 10,592                |
| 應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績) | <u>1,076</u>     | <u>1,017</u>          |

附註： 包括來自投資物業之或然租金收入零港元(二零一零年：8,327,000港元)。

## 8. 所得稅

|                  | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|------------------|------------------|-----------------------|
| 本期稅項：            |                  |                       |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 400,262          | 92,412                |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 301,265          | 160,661               |
|                  | <u>701,527</u>   | <u>253,073</u>        |
| 過往年度撥備不足(超額撥備)：  |                  |                       |
| 中國企業所得稅          | 23,589           | 26,458                |
| 中國土地增值稅          | -                | (74,878)              |
|                  | <u>23,589</u>    | <u>(48,420)</u>       |
| 遞延稅項             | <u>(130,564)</u> | <u>(43,278)</u>       |
|                  | <u>594,552</u>   | <u>161,375</u>        |

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之20%，則其可獲豁免。

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，本集團毋須就截至二零一一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(二零一零年：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：

|                   | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|-------------------|------------------|-----------------------|
| <b>虧損</b>         |                  |                       |
| 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>(477,650)</u> | <u>(740,523)</u>      |
|                   | 二零一一年<br>千股      | 二零一零年<br>千股<br>(經重列)  |

### 股份數目

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | <u>4,811,523</u> | <u>3,445,321</u> |
|------------------------|------------------|------------------|

為計算收購上海城開集團前各期間之每股虧損，根據收購發行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加權平均數之計算。

計算每股攤薄虧損時並不假設：

- (i) 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及二零一零年十二月三十一日止年度之每股虧損減少；及
- (ii) 行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度高於平均市場價格。

## 10. 投資物業

|                 | 二零一一年<br>千港元     | 二零一零年<br>千港元<br>(經重列) |
|-----------------|------------------|-----------------------|
| <b>公平值</b>      |                  |                       |
| 於一月一日           | 5,221,079        | 2,949,328             |
| 後續開支            | 4,975            | -                     |
| 收購合併會計處理產生之附屬公司 | -                | 2,135,393             |
| 從存貨轉撥           | 352,402          | -                     |
| 投資物業公平值收益       | 453,791          | 7,130                 |
| 出售              | (116,575)        | (54,334)              |
| 匯兌調整            | 253,291          | 183,562               |
|                 | <u>6,168,963</u> | <u>5,221,079</u>      |
| 於十二月三十一日        |                  |                       |



截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於管理層已於與租戶訂立多項經營租約後改變物業用途，故賬面值約200,190,000港元之存貨已轉撥至投資物業。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，經參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額後計量。所產生公平值增加約152,212,000港元已直接於損益確認。

本集團之投資物業於二零一一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該等日期進行之估值得出。戴德梁行乃估值師公會之會員，並擁有適當之專業資格及有近期於有關地點對類似之物業進行估值之經驗。是次估值乃參考有關市場上可比銷售交易及參考具有復歸收入潛力之類似地點及狀況下類似物業租金收入淨額(按適用者)而作出。

本集團所有為賺取租金或為資本增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116,575,000港元(二零一零年：54,334,000港元(經重列))。

以上列示之投資物業賬面值包括：

|                | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 於中國之土地<br>中期租賃 | <b>6,168,963</b>            | 5,221,079                            | 2,949,328            |

## 11. 存貨

|         | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 產品開發    |                             |                                      |                      |
| 發展中物業   | <b>35,244,688</b>           | 29,413,252                           | 13,677,143           |
| 持作出售之物業 | <b>4,264,990</b>            | 3,746,011                            | 780,952              |
|         | <b>39,509,678</b>           | 33,159,263                           | 14,458,095           |
| 酒店經營    |                             |                                      |                      |
| 餐飲及其他   | <b>8,092</b>                | 4,936                                | 3,960                |
|         | <b>39,517,770</b>           | 33,164,199                           | 14,462,055           |

所有發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業約3,162,344,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,423,909,000港元)及持作出售之物業約433,601,000港元(二零一零年十二月三十一日：212,000,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業16,520,602,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,430,836,000港元(經重列))預期不會於一年內解除。

## 12. 貿易及其他應收款項

|                       | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 應收貿易賬款                | 35,718                      | 15,179                               | 39,495               |
| 減：呆賬撥備                | (822)                       | (787)                                | -                    |
|                       | <b>34,896</b>               | 14,392                               | 39,495               |
| 應收貸款                  | -                           | -                                    | 412,626              |
| 其他應收款項                | 162,112                     | 187,159                              | 60,811               |
| 墊款予承建商                | 55,619                      | 78,937                               | 42,377               |
| 銷售佣金按金                | 105,208                     | 156,302                              | 155,354              |
| 預付其他稅項                | 438,655                     | 480,101                              | 441,461              |
| 墊款予一項中國投資項目之賣方(附註(a)) | -                           | 436,424                              | -                    |
| 中國土地拍賣之保證金(附註(b))     | -                           | 796,257                              | -                    |
| 其他按金及預付款項             | 34,431                      | 61,292                               | 44,428               |
|                       | <b>830,921</b>              | 2,210,864                            | 1,196,552            |

附註：

- (a) 該款項乃墊款予一項中國投資項目之賣方，並由賣方於投資項目持有之股本權益作擔保，於二零一零年十二月三十一日之固定年利率為8.0厘。該款項已於二零一一年悉數償還。
- (b) 該款項指就中國土地拍賣所支付之保證金。該款項已於二零一一年悉數退還。

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。以下為應收貿易賬款(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。

|          | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 0-90日內   | 26,577                      | 7,536                                | 16,442               |
| 91-180日內 | 475                         | -                                    | 6,284                |
| 超過180日   | 7,844                       | 6,856                                | 16,769               |
|          | <b>34,896</b>               | 14,392                               | 39,495               |

大部份未逾期及未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

|          | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 91-180日內 | 475                         | -                                    | 6,284                |
| 超過180日   | 7,844                       | 6,856                                | 16,769               |
|          | <b>8,319</b>                | <b>6,856</b>                         | <b>23,053</b>        |

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

呆賬撥備變動

|          | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 於一月一日    | 787                         | -                                    | -                    |
| 收購附屬公司   | -                           | 693                                  | -                    |
| 匯兌調整     | 35                          | 94                                   | -                    |
| 於十二月三十一日 | <b>822</b>                  | <b>787</b>                           | <b>-</b>             |

呆賬撥備包括餘額合共822,000港元(二零一零年十二月三十一日：787,000港元(經重列))之個別減值貿易應收款項，該款項已逾期超過365日。

13. 貿易及其他應付款項

|                        | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 貿易應付款項                 | 701,915                     | 740,312                              | -                    |
| 發展中物業之應計開支             | 2,551,053                   | 1,390,361                            | 1,055,963            |
| 應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a)) | 146,408                     | 141,032                              | 137,039              |
| 就代客戶支付開支自其收取款項         | 111,936                     | 99,799                               | 98,168               |
| 應付利息                   | 186,337                     | 153,723                              | 199,085              |
| 應計支出及其他應付款項            | 684,893                     | 639,755                              | 393,225              |
| 其他應付稅項(附註(b))          | 16,100                      | 23,154                               | 35,414               |
|                        | <b>4,398,642</b>            | <b>3,188,136</b>                     | <b>1,918,894</b>     |

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。

|           | 二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經重列) | 二零一零年<br>一月一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| 30日內      | 173,056                     | 448,094                              | -                    |
| 31-180日內  | 103,807                     | 63,498                               | -                    |
| 181-365日內 | 193,664                     | 36,676                               | -                    |
| 超過365日    | 231,388                     | 192,044                              | -                    |
|           | <b>701,915</b>              | <b>740,312</b>                       | -                    |

## 管理層討論及分析

回顧二零一一年，本集團完成了併入上海城開(集團)有限公司的工作，今次交易是本集團成為上實控股房地產平台的一大進程，並可快速擴大集團位於一、二線城市之土地儲備，總建築面積升至約1,724萬平方米，有助提升長遠競爭力。同時上海城開的中高檔住宅物業顯著優化上實城開的資產組合，改變了以往低毛利的情況。

## 業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團全年營業額約為44.33億港元(二零一零年十二月三十一日止年度：48.81億港元)，同比減少9.2%，年內主要銷售收入來自上海萬源城、西安滻灞半島、天津老城廂和成都公園大道，四個項目分別佔本年度銷售收入約28.53%、19.93%、8.51%和8.24%。

本公司股東應佔虧損為4.78億港元，較去年虧損7.41億港元減少，主要因為毛利改善及來自投資物業的公允值收益(包括轉撥存貨至投資物業之公平值收益)。二零一一年每股基本虧損為9.93港仙，每股攤薄虧損為9.93港仙。(二零一零年十二月三十一日：每股基本虧損21.49港仙，每股攤薄虧損21.49港仙)。

於二零一一年十一月二十三日，本集團完成通過發股收購上海城開的交易。交易後，母公司上實控股的持股比例從45%提升到70%，集團的總資產從年初的498.55億港元，增加到年底的540.52億港元；集團的淨資產也從年初的191.91億港元，增加到年底的198.77億港元。

## 展望

二零一二年市場對中國房地產業的看法審慎樂觀，認為短期內將繼續面臨多項挑戰，包括國家的調控政策、激烈的同業競爭、高企的成本等，惟本集團對中國房地產中長期的發展仍充滿信心。中國的城市化持續，國民的生活質素也不斷提升，在這兩個大趨勢下，中國房地產業相信仍有很大的發展空間。

在合併上海城開後，本集團的銷售毛利日益改善，其優質的資產及專業的人材資源，對集團的未來發展將會有很大的貢獻。

展望未來，本集團將積極把握商業機會，將業務的重點立足於長江三角洲，並放眼全國沿海主要城市，集團會繼續優化資產結構、改善產品品質及提升盈利能力，矢志成為中國房地產業翹楚。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一零年十二月三十一日止年度：零)。

## 股東週年大會

本公司擬於二零一二年五月十八日(星期五)舉行二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)。二零一二年股東週年大會通告將於適當時候根據上市規則所須規定刊發及發送予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格

二零一二年股東週年大會擬訂於二零一二年五月十八日(星期五)舉行。為釐定有權出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一二年五月十六日(星期三)至二零一二年五月十八日(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。為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，尚未登記的本公司股份持有人務請確保於二零一二年五月十五日(星期二)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的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。

## 修改本公司公司細則並採納新公司細則建議

為使本公司之組織章程符合上市規則之近期修訂、百慕達一九八一年公司法之近期變更及若干內部管理方案之修訂，董事會建議於二零一二年股東週年大會上尋求股東批准對本公司之公司細則作出修改並採納新一套公司細則。

修改本公司公司細則並採納新一套本公司公司細則(綜合所有建議修訂及本公司公司細則之所有過往修訂)建議須待股東於二零一二年股東週年大會上通過所需之特別決議案而批准後，方可作實。載有(其中包括)內含建議修訂全文之二零一二年股東週年大會通告之通函將於適當時候刊發及發送予股東。

## 企業管治

本公司一直致力維持高水準之企業管治常規，藉以提高本公司的管理效率，及保障股東的整體利益。董事會認為，由二零一一年一月一日起至本公告刊發日期止期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)載列的守則條文。

有關本公司企業管治常規的詳情將載列於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的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須規定刊發及發送予股東。

## 審核委員會及審閱年度業績

審核委員會根據上市規則所須規定，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本年度的經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例以及內部監控及財務申報事宜。

## 股本

誠如本公司日期為二零一一年十一月二十三日之公告，詳情於日期為二零一一年十月三十一日之通函之交易已完成，並配發已發行2,182,191,000股普通股。本公司於二零一一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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，概無可換股貸款票據或認股權證獲轉換為本公司普通股。

## 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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括本金及累計利息。除上述者外，本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一一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。

## 核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司基於其與華德匡成會計師事務所有限公司之業務合併而辭任後，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年一月十八日獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年十一月十八日辭任本公司核數師，而德勤•關黃陳方會計師行於二零一零年十一月十九日獲董事會委任填補臨時空缺。

德勤•關黃陳方會計師行已審核截至二零一一年十二月三十一日止財務報表，其將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於二零一二年股東週年大會提呈。

除上述所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

## 更改董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事資料變更如下：

- (a) 賈伯煒先生於二零一一年十一月二十三日獲企展控股有限公司(股份代號：1808)委任為執行董事，這家公司為聯交所上市公司。彼於二零一二年三月一日辭任本公司執行董事職位。
- (b) 范仁達先生於二零一一年九月八日獲科諾威德國際有限公司(股份代號：1206)委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。於二零一一年九月二十一日獲國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。兩家公司均為聯交所上市公司。於二零一一年六月，彼辭去一間於聯交所主板上市公司，建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事。

## 委任授權代表

根據上市規則第3.05條，本公司之執行董事兼總裁倪建達先生已獲委任為本公司之授權代表，自二零一二年三月二十八日起生效。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等已全部確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所規定標準。

## 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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))。載列所有上市規則規定之資料之本公司截至二零一一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  
蔡育天

香港，二零一二年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生及陳安民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。