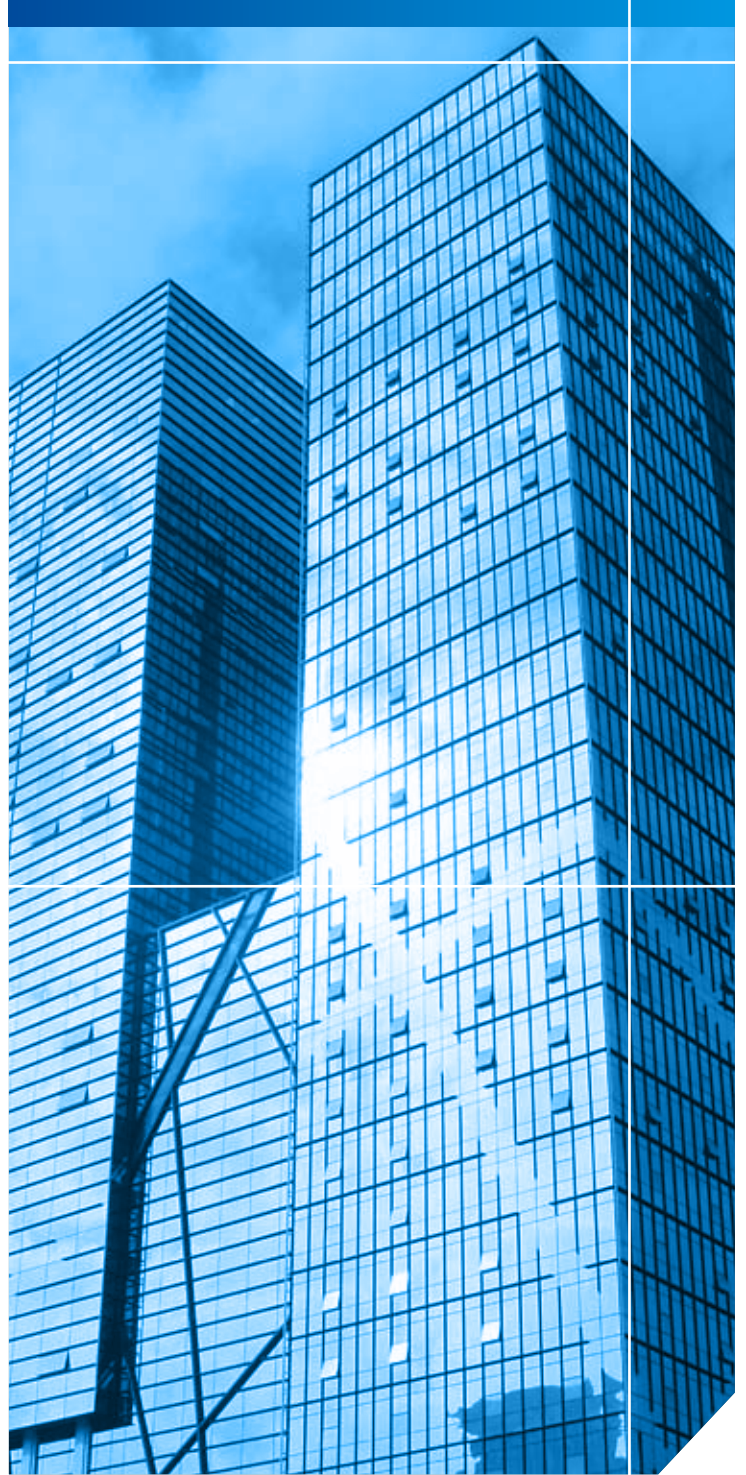


遠見 責任 氣度 協作



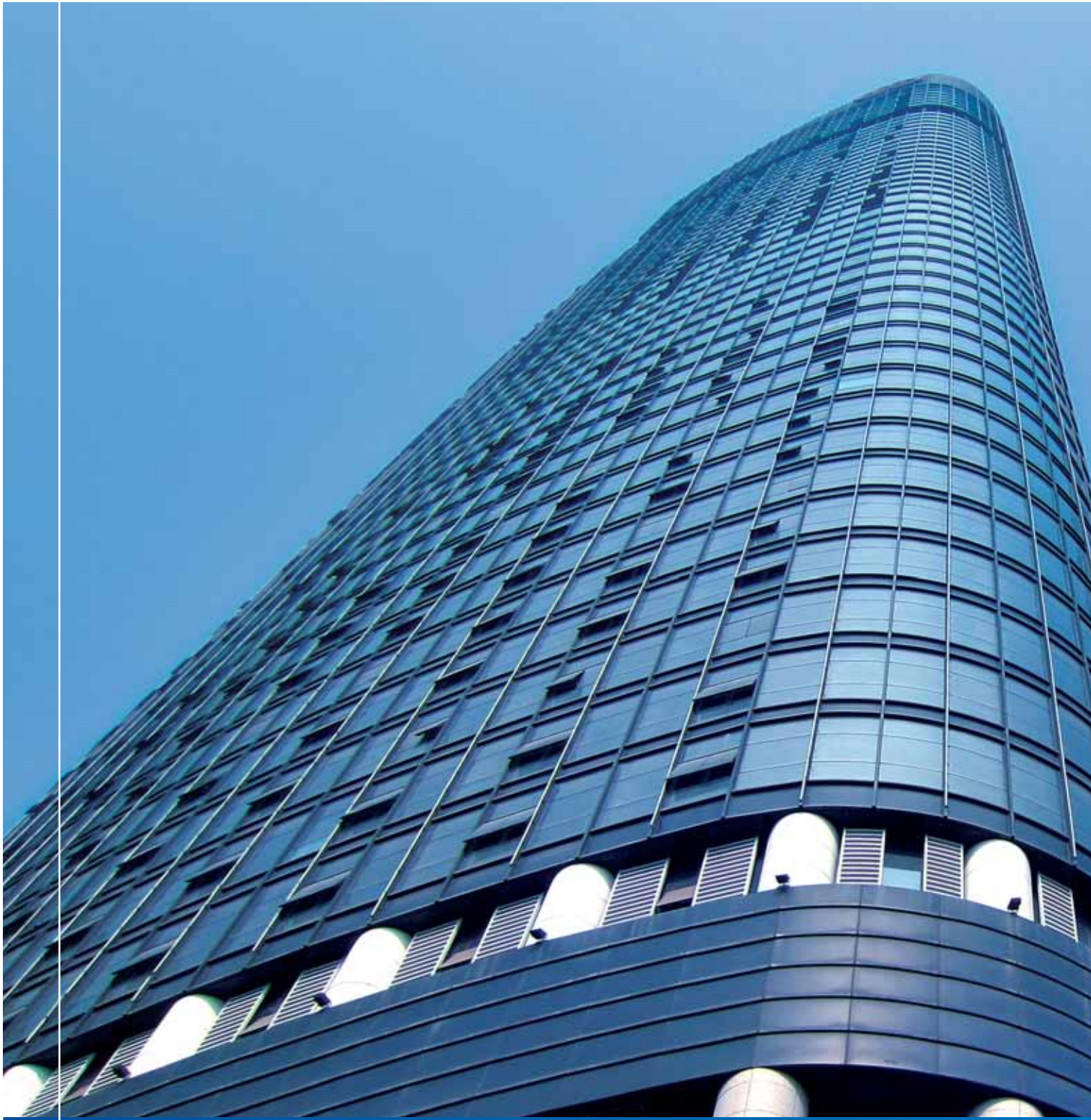
二零一二年年報



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



上海實業城市開發集團有限公司現於中國12個主要城市擁有24個房地產項目，分佈於上海、
昆山、無錫、北京、三河、瀋陽、天津、西安、重慶、長沙、深圳及珠海，當中大部分為
中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約900萬平方米的土地儲備，為
集團奠定了長遠發展的良好基石。



從使命到 創造價值

目 錄

2	公司資料	62	企業管治報告
3	財務摘要	72	獨立核數師報告
6	主席致辭	74	綜合全面收入報表
8	與總裁會談	75	綜合財務狀況表
14	物業資料	77	綜合股本權益變動表
16	項目資料	79	綜合現金流量表
32	管理層討論及分析	81	綜合財務報表附註
36	環境、社會及管治報告	150	財務概要
42	董事會報告	151	詞彙
53	董事及高級管理層簡介		

公司資料

董事會

執行董事

倪建達先生(主席)

季崗先生(副主席兼總裁)

(於二零一二年四月二十七日委任)

周軍先生

陽建偉先生(於二零一三年三月二十二日委任)

楊彪先生

黃非女士(於二零一三年三月二十二日委任)

叶維琪先生(於二零一三年三月二十二日委任)

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

李家暉先生

法定代表

倪建達先生

陳建柱先生

董事委員會

• 審核委員會

李家暉先生(委員會主席)

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

• 薪酬委員會

杜惠愷先生，太平紳士(委員會主席)

范仁達先生

叶維琪先生

• 提名委員會

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士

(委員會主席)

范仁達先生

倪建達先生

• 投資評證委員會

范仁達先生(委員會主席)

周軍先生

叶維琪先生

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited

6 Front Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

法律顧問

香港法律

亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

合規顧問

新百利有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道二十三號

鷹君中心三十樓

3003-3007室

電話：(852) 2544 8000

傳真：(852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

國家開發銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

華夏銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道八十八號

太古廣場一期三十五樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股

(股票代號：563)

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經重列)	變動 %
--	---------------------------	------------------------------------	------

財務摘要(千港元)

收入	8,782,561	4,433,476	98.1
本公司股本擁有人應佔虧損	(190,166)	(601,668)	68.4

每股財務資料(港仙)

虧損			
— 基本	(3.95)	(12.5)	68.4
— 攤薄	(3.95)	(12.5)	68.4

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日 (經重列)
--	-------------------	----------------------------

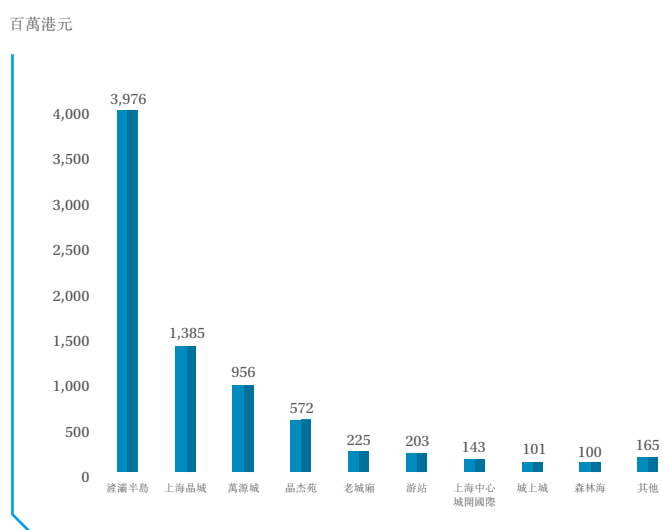
自客戶收取之預售款項(千港元)	7,826,181	9,378,864
-----------------	------------------	-----------

財務比率

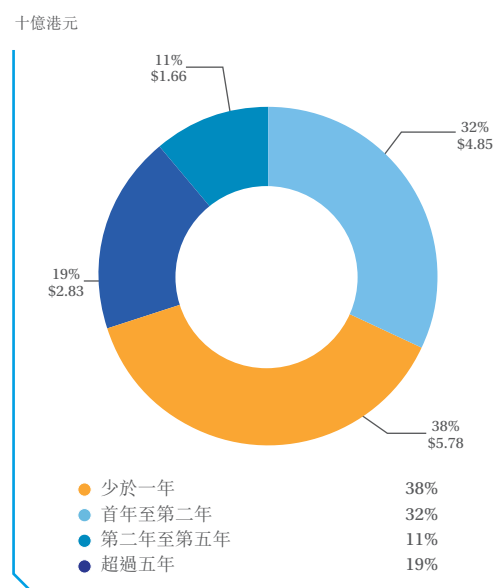
借貸淨額對權益總額比率(%)	50.2%	55.6%
流動比率	2.00	1.99

附註： 借貸淨額 = 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。

累積客戶預售款分析



債務到期日資料





成功 建基 熱誠

上實城開著重推出非常優質的項目，而非單純追求銷量。我們在設計、用料、建築工程甚至售後服務均一絲不苟，這正是我們可按市價溢價出售部份產品的原因。

主席致辭



二零一二年，中國內外形勢錯綜複雜，全球經濟受歐債危機及美國財政懸崖等問題持續困擾以致增長放緩，國內經濟亦無可倖免地受到拖慢。就國內房地產市場而言，在中央政府針對性的調控政策下，發展商處於艱難時期，行業進入了新一輪汰弱留強的局面。

惟經過上半年的寒冬期，中國房地產市場在下半年已開始逐漸回暖，尤其在一、二線主要沿海城市，房價及成交量均出現溫和增長，部份有賴於中央政府兩度下調存貸基準利率以增加市場資金流動的決策，向疲弱的房地產市場注入流動性及所需的增長動力。

過去一年，本集團以「促銷售、盤資產、強管控、礪團隊」為制訂具體工作的路線圖，即透過加速銷售、優化資產組合、強化內部管理及提升團隊質素，以加強本集團的整體營運效益及競爭力。去年，集團加快銷售及交付樓房，並處置前中新地產遺留的舊有低毛利率項目，此等措施的成效於二零一二年度業績上已陸續反映出來，在營業額、一般及行政支出、財務成本及虧損情況等各方面均有明顯的改善，更為我們長遠而有序發展奠定穩固基礎。

聚焦核心優勢

集團自入主前中新地產以來，堅持貫徹以長三角及沿海經濟發達城市為發展重心的策略，同時亦兼顧規模化發展效益，透過母公司上實控股的資本競爭優勢及子公司上海城開的優質品牌在區內物業發展市場深耕，我們將繼續落實該發展方向，將資源更有效地分配在區內盈利能力較強的項目上，幫助集團進一步改善毛利率水平。我們相信，在堅實的經濟基礎上，長三角地區、沿海經濟發達城市、以及如西安般具備發展潛力和有能力吸附周邊人口的城市，仍然是中國房地產市場的橋頭堡，大量聚集在區內的財富及強勁自住需求將繼續推動房地產市場長遠的發展。

雖然房地產市場的良好勢頭由二零一二年下半年延續至二零一三年初，但我們仍然對今年的形勢持審慎樂觀的態度，原因是宏觀政策仍然主導國內房地產市場起伏，而中

國國務院更在本年三月初公布新一輪調控措施，包括徵收針對物業轉讓的所得稅及收緊二套房樓按等政策，相信有關政策短期內不會放鬆，整個房地產行業仍然存在許多不明朗因素。然而，我們相信由於城鎮化過程持續、市民平均收入上升、以及對改善性住屋需求不斷增加，房屋需求將會有增無減，本集團對房地產市場的長遠發展仍充滿信心。

面對未來的挑戰，集團將進一步整合資源，努力完善內部管理、提升企業管治水平、增加透明度，促進與投資者的溝通，為集團未來的發展建構良好的融資平台。

與此同時，集團會為旗下重點項目積極物色合作夥伴或策略性投資者，通過資產重組引進資金及專業知識，以產生協同效益，提升項目價值。集團將致力開發更多新樓盤，加快銷售及交付樓房，並捕捉市場機遇，重點在長三角一帶及沿海發達城市吸納優質土地資源，為公司下一步發展奠定良好基礎。

乘長風破萬里浪

詩仙李白曰：「長風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海」。近年，房地產業處於艱難時期，集團亦面臨業務重組之際，應有價值未能完全釋放。但本人堅信，上實城開必能發揮自身的發展潛力，在母公司的大力支持下，於不久的將來乘風破浪，直濟滄海，成為國內房地產翹楚。

集團發展至今，所有員工的傾力付出皆不可或缺，本人代表董事會感謝全體員工之餘，亦對股東的悉心支持深表謝意，並相信集團將苦盡甘來，與各位分享豐碩成果。



倪建達

主席

二零一三年三月二十二日

與總裁會談

問：2012年業績有何改善之處及進一步改善空間？

答：2012年集團營業額大幅增長接近一倍，除了因為新增來自保障房上海晶城的收入之外，亦由於集團加快交付滬瀾半島項目部份已於早年銷售的樓房所致。此外，集團透過實施多項成本控制措施，並且進一步整合架構，以改善內部營運效益，進一步縮減銷售費用、行政支出及財務成本，因此，集團於本年度將股東應佔虧損大幅收窄近七成。

過去一年，集團錄得合約銷售金額大幅增長142%，除了市況好轉外，這亦有賴集團成功提升產品質素、有效制訂市場推廣策略及靈活執行應對個別城市特點的銷售模式。

由於從合約銷售至入帳存在滯後因素，集團本年度所交付的項目之整體毛利率仍受前中新地產經營不善所拖累，處於行業正常水平以下。未來，集團將以改善毛利率水平為主要工作目標之一。

總裁
季崗



問：何時能徹底消化前中新地產遺下極低毛利率的預售款？主要來自甚麼項目？未來的毛利率會在甚麼水平？

答：前中新地產遺下的項目主要是西安滻灞半島、成都公園大道及天津老城廂等項目，集團於去年度仍就這些項目的超低毛利率的預售款入帳。為盡快消除有關項目銷售對未來業績的負面影響，集團積極加快竣工及交付樓房，已於本年度消化掉滻灞半島大部份極低毛利率的預售款，並冀2013年內完成消化餘下有關項目的預售款。此外，集團去年出售毛利率偏低的成都公園大道項目，即已消除其對集團將來財務表現的負面影響，並對集團業績及財務狀況均有即時的正面貢獻。

自集團入主中新地產以來，透過進一步改善產品設計、用料質量和提升產品檔次，配合不斷優化銷售模式，並透過母公司上實控股的資本優勢及子公司上海城開的房地產開發品牌，上述有關項目於本年度銷售的毛利率水平已有明顯改善。隨著低毛利率水平的項目被逐漸消化，加上集團位於長三角及沿海發達地區的優質資產日後可發展為盈利能力較強的項目，相信集團的毛利率將逐步回復至較理想水平。

問：保障房毛利率較商品房低，為何集團參與有關建設？

答：雖然保障房的毛利率較商品房低，但因為其規模龐大，有助提升集團的整體收入水平。同時，由於參與保障房項目，集團符合條件在中國境內發行合共人民幣15億元債券，進一步改善集團現金流，調整資本結構。最重要的是，項目開發與改善民生相結合，更是承擔企業社會責任的表現，對日後加強與上海市政府的合作關係甚具意義。

問：面對當前房地產市場不明朗，特別是政策風險，集團有何對策？如何面對其他同業的競爭？

答：雖然市況逐漸回暖，但集團仍然持以審慎樂觀的態度，即使整體地產行業從2010年至今面對低潮，不少發展商採用「以價換量」的模式加劇行業之間競爭，但集團堅持不以價換量，堅持以產品質量、品牌優勢及靈活銷售策略爭取市場。去年，集團改善銷售模式，引入分銷商及開展聯合代理，銷售成績斐然，此舉足以證明集團能在逆境下以創新思維實現銷售目標。

問：2013年有何重點項目？銷售目標多少？除萬源城及滄瀾半島外，未來的主要銷售來自甚麼項目？

答：2013年集團銷售重點仍然是商品房，計劃推售約10至12個現有的項目，其中上海萬源城及西安滄瀾半島仍然是發展重點，前者將有第五個地塊推出市場，而後者亦有別墅項目於年內推出市場，預期該兩個項目繼續為集團帶來約一半的商品房銷售貢獻。長遠而言，規模龐大的滄瀾半島項目仍有逾百萬平方米的土地儲備有待開發及銷售，產品可改善的空間很大，包括調整建築設計、更換承建商、採用優質建材、提升產品檔次等等，將來其盈利能力勢必穩步上升，成為集團收入的增長動力。

今年度，中央政府進一步的調控政策以至全球宏觀經濟不穩等因素仍為房地產市場帶來隱憂，面對這更嚴峻的考驗，集團不敢鬆懈，將繼續爭取銷售佳績，加快交房速度，我們相信會在未來日子為股東帶來可觀業績。

問：長遠對內地房地產業，尤其是長三角區內市場有何看法？2013年有何收購土地的計劃？

答：中國經濟正處於結構性調整，其高速增長的動力由以往出口帶動逐漸轉移至內需，市民住屋需求有增無減；另外人均收入不斷上升，帶動市民改善住屋質素的需求；再加上國內城鎮化過程在未來數年仍然持續，因此行業前景仍非常樂觀。

儘管2013年政策性的壓力依然持續，房地產行業可能進入新一輪汰弱留強的階段，但我們認為適量的調整同時為實力雄厚的企業提供整合資源的良機。

未來，在母公司的大力支持下，集團將積極擴大在長三角地區及沿海發達城市的優質土地儲備，為集團的長期發展奠定雄厚基礎。

問：可否具體列出母公司上實控股給予集團的支持？

答：自集團於2010年6月復牌後，上實控股把優質資產(以較資產淨值折讓的價格)注入集團內，為集團未來增長增添主要動力；而且由2010年至今，上實控股及其母公司上實集團一直延續約共22億港元借貸予集團，在整體行業面臨資金短缺的問題時，為集團提供財政上的後盾；在管理層方面，上實控股亦有委派優秀人才以壯大集團的專業團隊；在土地儲備、營運資金、以至人力資源方面均一一證明母公司對集團的全方位強大支持。作為母公司唯一離岸上市的地產旗艦，集團將努力不懈地提升競爭力，矢志成為中國房地產行業翹楚。

問：新總裁上任後上實城開之發展策略是否有所改變？有何發展大綱？

答：本人自2012年4月出任集團副主席兼總裁，上實城開依然堅持一貫積極但穩健的作風，貫徹創新而務實的管理思維，本集團將依舊落實以長三角地區及沿海發達城市為重心的長遠發展策略，並同時兼顧規模化發展效益。

此外，本人年內要求集團繼續透過靈活貸款利率管理，縮減財務成本；加強內部監控，規範集團化管理，制定《反詐騙及舞弊政策及程序框架》；完善人事管理，建立部門季度表現評核，優化人員配置以提高整體競爭力等等，致力發展成為中國最具實力的地產企業之一。

長遠而言，集團於長三角地區坐擁大量優質土地儲備，管理層將加快釋放當中的龐大潛在價值，考慮為個別項目引入策略性投資者，出售其他不再符合集團發展策略的項目，並增添盈利能力強的土地或項目，優化資產組合，從而提升股東回報。

2012年底修改高息債券中有關對資本管理及融資的條款後，為上實城開展開新一輪戰略計劃的起步點，對集團持續發展起著承前啟後的作用。來年，本人將協同集團優秀的管理團隊，繼往開來，為集團早日否極泰來繼續不懈努力！



策略性 重組土地儲備

我們將積極抓緊機會，在現有長三角及華東繁盛城市的業務基礎上發展。本集團正策略性地重組土地儲備，釋放資產的真正價值。



物業資料

本集團於12個城市擁有24個項目，包括中、高端住宅、服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於二零一二年十二月三十一日，本集團可售土地儲備的總建築面積合共約8,999,000平方米。

本集團已對旗下項目進行了調整，日後將採取審慎策略購入土地。

於二零一二年十二月三十一日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	2012年 預售 建築面積 (平方米)	累計 銷售面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後 發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
萬源城	上海	943,000*	1,124,245	824,586	47,406	543,602	280,984	192,517		2007-2015年分期落成	53.1%
徐家匯中心	上海	132,000*	629,000**	629,000	-		629,000		592,300	規劃中	35.4%
城開中心	上海	87,327	517,500	322,680	-		322,680		322,680	2014-2016年分期落成	69.3%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	405,000	405,000	-		405,000		405,000	規劃中	20.7%
上海青年城 ¹	上海	57,944	212,130	164,688	8,453	129,828	34,860			已落成	100.0%
上海晶城	上海	259,182	602,400	471,996	280,547	280,547	191,449	337,218	37,525	2012-2016年分期落成	59.0%
晶杰苑 ²	上海	49,764	125,143	95,594			95,594			已落成	59.0%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	311	447,090	7,520			已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	36	240,316	54,798	33,461		2007-2014年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	7,679	168,553	62,248		49,288	2007-2014年分期落成	90.0%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-		666,600		666,600	2014-2016年分期落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	646,281	12,974	529,997	116,284	62,434	46,880	2006-2014年分期落成	100.0%
北辰	天津	1,115,477	2,042,750	1,893,684	-		1,893,684	168,949	1,724,735	2012-2014年分期落成	40.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	1,440	14,732	98,080	112,812		2012-2013年分期落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,350	214,212	11,846	104,612	109,600	26,240	54,071	2007-2014年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	145,363	7,846	9,207	136,156	145,363		2011-2013年分期落成	59.0%
滻灞半島	西安	2,101,775	4,012,094	3,357,243	127,017	1,648,832	1,708,411	731,442	1,449,122	2008-2017分期落成	71.5%
城上城	重慶	120,014	785,225	730,293	37,907	313,084	417,208	134,308		2008-2014年分期落成	100.0%
常青藤-緹香小鎮	重慶	289,812	194,697	188,236	5,087	44,324	143,912	34,521	109,132	2009-2014年分期落成	32.5%
瀋陽城開中心 ³	瀋陽	22,651	239,651	198,551	-		198,551	198,551		2012-2014年分期落成	80.0%
托斯卡納	長沙	180,541	210,980	186,492	12,547	178,343	8,149			已落成	32.5%
森林海	長沙	667,749	907,194	872,185	16,299	225,157	647,028	4,879	627,881	2007-2017年分期落成	67.0%
中國鳳凰大廈 ⁴	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	1,048			已落成	91.0%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-		770,000		770,000	規劃中	100.0%
總計		9,489,221	16,337,325	13,955,412	577,395	4,956,567	8,998,845	2,182,695	6,855,214		

* 已取得908,950平方米

* 分成六塊土地(已取得35,343平方米)

** 已取得212,058平方米

註：

1. 項目之前名為九久青年城
2. 項目之前名為上海晶杰
3. 項目之前名為太原街
4. 項目之前名為鳳凰大廈



電腦構想圖

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅／商業／寫字樓	中期租賃	100%	22,477 ¹
上海青年城 ²	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 ¹
城上城	重慶	商業／車位	中期租賃	100%	251,847 ¹
中國鳳凰大廈 ³	深圳	寫字樓	中期租賃	91%	1,048 ¹
城開國際大廈 ⁴	上海	寫字樓	中期租賃	59%	45,239
匯民商廈 ⁵	上海	商業	中期租賃	59%	14,235
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	59%	9,249
總計					360,444

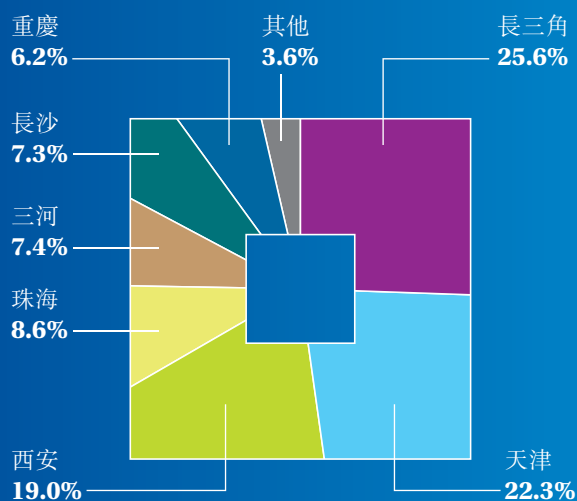
註：

1. 已包括在此年報第14頁
2. 項目之前名為九久青年城
3. 項目之前名為鳳凰大廈
4. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
5. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號

項目資料

未售建築面積分析

(於二零一二年十二月三十一日)



上海
萬源城



上海
徐家匯中心



上海
城開中心



上海
莘莊地鐵上蓋



上海
上海青年城



上海
上海晶城



上海
晶杰苑



北京
後現代城



北京
青年匯



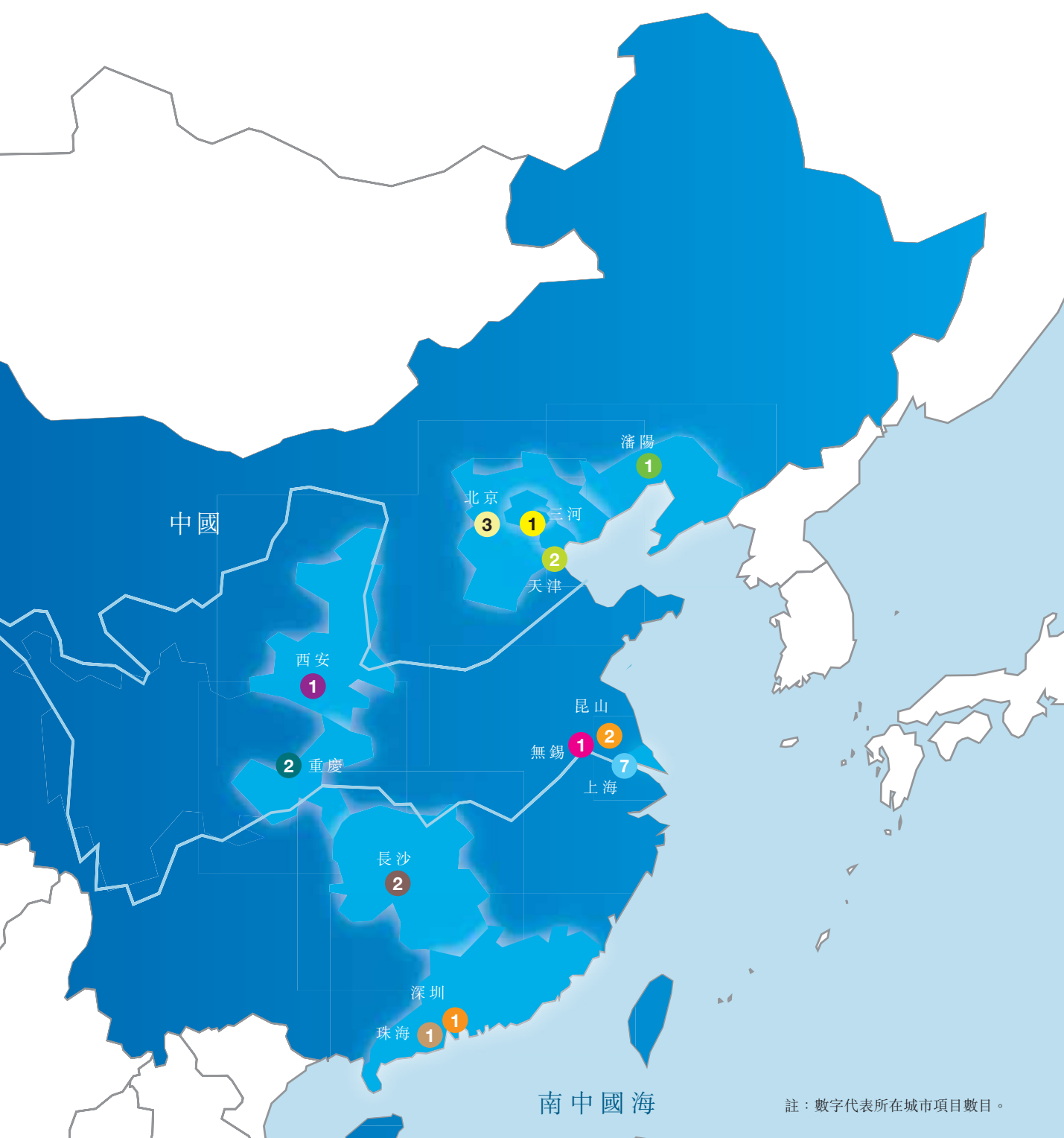
北京
西釣魚臺嘉園



三河
燕郊



天津
老城廂



天津
北辰



昆山
游站



昆山
琨城帝景園



無錫
上海中心城開國際



西安
滄瀾半島



濟南
濟陽城開中心



重慶
城上城



重慶
常青藤—緹香小鎮



長沙
托斯卡納



長沙
森林海



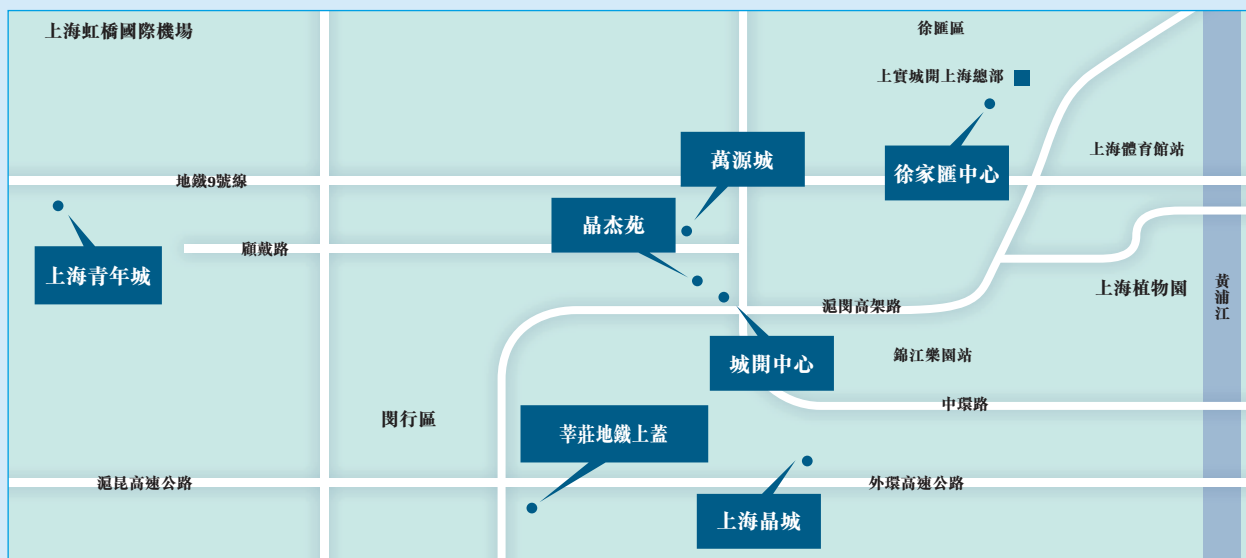
珠海
淇澳島



深圳
中國鳳凰大廈

項目資料

上海



萬源城



地址：

上海市閔行區萬源路932號(近古龍路)

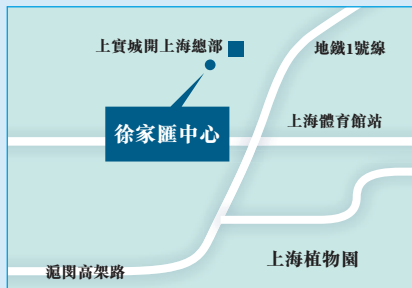
類別：

住宅／商業／辦公

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，距離中環綫不足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94.31萬平方米，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、總部辦公、綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等衆多功能於一體。

徐家匯中心



地址：
上海市徐家匯

類別：
商業／酒店／辦公

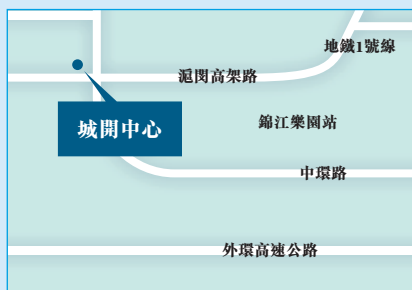
特點：

項目位於上海市徐匯商圈的核心地帶，貫穿多條軌道交通。該項目由6個地塊組成，佔地約13.2萬平方米，未來總建築面積逾62.9萬平方米。項目將集國際甲級寫字樓、超五星級酒店、公寓式酒店、國際化商業及文化創意產業為一體，將徐家匯中心打造成為國際商務中心、時尚商業中心、信息發布中心和公共活動中心。

城開中心



電腦構想圖



地址：
上海市閔行區梅隴鎮

類別：
商業／酒店／辦公

特點：

城開中心地處徐匯、閔行交界板塊，地理位置優越，區域內配套成熟。上海軌道交通1號綫蓮花路車站與中環綫、滬閔高架組成便捷交通網絡，3公里生活半徑內約60萬常住人口帶來強大消費勢能；8公里半徑內有徐家匯商務區與漕河涇新興技術開發區。項目總建築面積約51萬平方米，規劃有約18萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS雙認證證書，約4萬平方米五星級酒店及超10萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設5萬平方米城市公園，規劃超前，設施完善。

項目資料

莘莊地鐵上蓋



電腦構想圖



地址：

上海市閔行區莘莊鎮

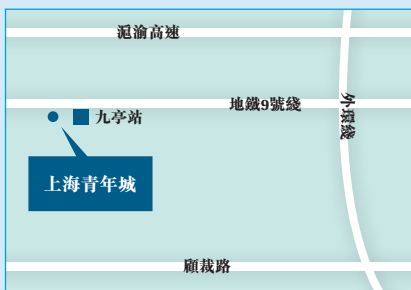
類別：

住宅／商業／酒店／辦公

特點：

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

上海青年城



地址：

上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號

類別：

住宅／商業／辦公

特點：

項目距上海市中心40公里，座落於地鐵9號綫九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站，具備幹道交匯、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點，系上海西南交通重鎮所在。項目由八棟小戶型LOFT公寓、一棟辦公樓、一棟精裝小戶型及底層商業組成，分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期正在銷售階段。

上海晶城



地址：
上海市朱梅路266弄

類別：
住宅／商業

特點：

項目是經由上海市住房保障和房屋管理局認定的經濟適用住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，位於閔行區梅隴鎮，總佔地約36.8萬平方米，項目總規劃建築面積達到約60萬平方米。整個項目由18至33層的高層建築組成，建成後將形成一個包囊教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。

晶杰苑



地址：
上海閔行區古美西路399弄

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於梅隴鎮南方商城區域，佔地約5萬平方米，將建設12幢11至33層的住宅，並包含地下車庫、人防、菜場、敬老院等配套設施，公共交通便利，生活環境成熟。上海晶杰苑為閔行區重點發展項目之一，主要用於動遷居民安置回搬。

北京

後現代城



地址：
北京市朝陽區百子灣路16號

類別：
住宅／商業／辦公

特點：

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

青年匯



地址：
北京市朝陽區青年路甘露園中裏2號

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，面對朝陽大型商業綜合體一朝北大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目三面均為綠化帶，一面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期正在開發準備階段。

西釣魚臺嘉園



地址：
北京市海澱區西釣魚臺村1、2號地段

類別：
住宅

特點：

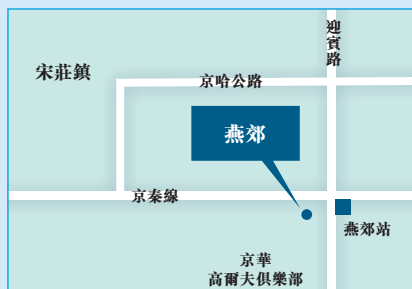
項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137萬平方米玉淵潭公園，享有京城最大的67萬平方米的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期工程正在籌備之中。

三河

燕郊



電腦構想圖



地址：
河北省燕郊市經濟技術開發區

類別：
住宅／商業／酒店／辦公

特點：

燕郊市經濟技術開發區位於北京東部，距離天安門僅30餘公里，有京通、京哈兩條高速路連接，兩者之間實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通綫東延至燕郊一事與北京達成一致，便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成集酒店、商業、辦公和住宅於一體的大型綜合社區。

天津

老城廂



地址：
天津市南開區老城廂

類別：
住宅／商業／辦公

特點：

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

北辰



電腦構想圖



地址：
天津市宜興阜舊村

類別：
住宅／商業／酒店

特點：

項目屬舊村改造計劃，毗鄰京津鐵路，地處交通要塞。計劃建成集多種物業類型的綜合性住宅商業區，規模龐大，由本集團聯合五礦共同開發，第一期工程現正開發。

昆山

游站



電腦構想圖



地址：

昆山市花橋鎮綠地大道258號

類別：

商業／酒店／辦公

特點：

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

琨城帝景園



地址：

昆山市迎賓東路859號(近長江路)

類別：

住宅

特點：

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

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／辦公／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。

西安

滻灞半島



地址：

西安市滻灞生態區滻灞大道滻河東200米

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號綫即將開通。

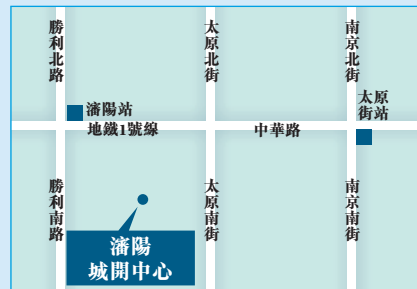
項目位於歐亞經濟論壇會址、國家級濕地公園廣運潭順利落成，2011年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。滻灞半島共規劃地塊12幅，業態多樣，其中包括歐亞經濟論壇永久會址—凱賓斯基酒店；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

瀋陽

瀋陽城開中心



電腦構想圖



地址：

瀋陽市和平區太原南街

類別：

商業／辦公／酒店式公寓

特點：

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

重慶

城上城



地址：

重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號

類別：

住宅／商業／酒店／辦公

特點：

位處重慶主城區中央地帶，踞守九龍坡區及渝中區交匯要樞，毗鄰重慶奧體中心和城市動脈輕軌二號綫。項目集大型商業、五星級酒店、辦公、住宅為一體，是目前重慶主城區內體量最大的複合型地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化的規劃理念，體現源自西方的HOPSCA生活模式，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。

項目資料

常青藤—緹香小鎮



地址：

重慶市九龍坡區陶家鎮文峰路1號

類別：

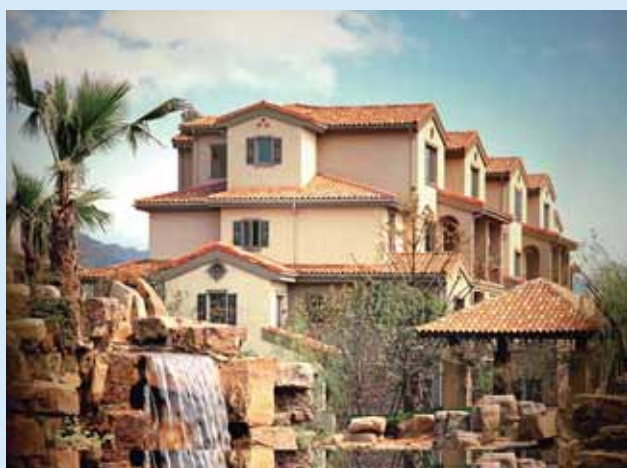
住宅／商業

特點：

項目位於重慶市西部新城白市驛—陶家片區，所處區域為西部新城核心和九龍坡城市副中心，區位優勢明顯。項目規劃分期建設，整個開發周期6-8年，將打造成以別墅形態為主的低密度、低容積率、歐式大型高端居住社區，附設幼兒園、銀行、醫院等社區配套。

長沙

托斯卡納



地址：

長沙市雨花區湘府東路二段28號

類別：

住宅／商業

特點：

項目位於長沙市區東南部，緊鄰濕地公園和國家森林公園，毗鄰長沙市市區，自然資源極為優越，地鐵4號綫與城鐵在此交匯，坐擁南城紅星商圈，各大商場、學校、銀行、酒店等配套設施一應俱全，20分鐘瞬抵機場、京珠高速、鐵路武廣站、市中心。社區規劃以多層次、組團化為空間布局的基本原則，建築細節處處體現藝術化的審美特徵，整個園區由中央湖區開始形成坡地，由低到高，園區內聯排別墅與花園洋房錯落有致，極致展現了建築藝術特有的美學內涵。

森林海



地址：

長沙市雷鋒大道北延綫望城區政府新址旁

類別：

住宅／商業

特點：

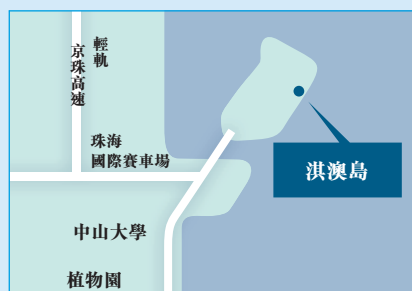
項目位於望城區區政府板塊以及由市政府重點打造的濱水新城核心區域，項目東臨雷鋒大道和湘江景觀大道（瀟湘大道），南臨現代生態科技產業園區，規劃有豐富的社區底商，西距望城繁華老城區200餘米，北向與望城區政府新址僅一路之隔。項目總體定位為百萬平米生態新城，設計理念新穎，配套設施齊全，整體的綠化率高達40%以上。產品以景觀多層、電梯花園洋房、聯排和雙拼別墅為主，為純粹地中海建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀小區。

珠海

淇澳島



電腦構想圖



地址：

珠海市唐家高新區淇澳島淇澳東綫道路東側，望赤嶺山群及周邊

類別：

住宅／商業／酒店

特點：

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

深圳

中國鳳凰大廈



地址：

深圳市福田區深南路2008號

類別：

住宅／商業／辦公

特點：

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

A photograph of the Shanghai skyline, featuring the Oriental Pearl Tower and other skyscrapers, reflected in the water. The image is used as a background for the text.

長足發展的一年 亮麗豐盛的前景

本集團將繼續重組土地儲備，捕捉新的市場機會，購入長三角及沿海繁華城市的優質土地資源。

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

為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，採取更靈活且更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。



全新裝修的酒店式公寓

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。



在建中的上海中心城開國際

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。



滬瀾半島銷售中心

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，最終將對本集團的盈利能力有正面影響。



上海晶城

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(已包括毛利率較低的保障房在內)，與二零一一年度之人民幣11,700元下降6.0%；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。雖然保障房項目的毛利率水平未如商品房般高，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；惟二零一一年度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。



西安凱賓斯基酒店

毛利及毛利率

截至二零一二年十二月三十一日止年度，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收入大幅增長。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業已銷售的部份房屋。



萬源城

投資物業重估

本集團於截至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財政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(二零一一年度：虧損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(二零一一年度：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，借貸淨額對權益總額比率(相當於本年報「財務概要」一節所計算的借貸淨額對權益總額比率)維持於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。

外匯風險

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註44。

本集團之資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行存款約25,944,000港元(二零一一年十二月三十一日：41,297,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一二年十二月三十一日，本集團位於中國總賬面值分別約10,767,128,000港元(二零一一年十二月三十一日：7,743,345,000港元)、5,726,976,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,772,806,000港元)及177,109,000港元(二零一一年十二月三十一日：24,521,000港元)之若干存貨、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，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鈎之酌情花紅。

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年度，集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。



西安項目公司運動日

土地儲備

於二零一二年十二月三十一日，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。本集團計劃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，建築面積共約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執行，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。



萬源地產10週年

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，最終目標成為中國房地產行業的翹楚。



環境、社會及 管治報告

一、集團理念

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

二零一二年，集團繼續積極推動和參與各類企業社會責任事務，包括為員工提供良好的工作環境、為客戶提供優質放心的產品，積極投身於社會公益，宣導節能環保，在節約能源、降低消耗等方面作出表率。

二零一三年，集團將進一步深化相關工作，自覺將責任理念融入到經營管理的各個環節，切實落實好各項社會責任，致力於推動經濟、社會和環境的可持續發展。

二、工作環境素質

秉持「以人為本」的發展理念，上實城開把人的發展放在第一位，視人才為企業發展的基石和最大財富，努力為員工創造公平的競爭環境和充裕的成長空間，提供優質的工作環境，以可持續發展的理念尊重人、培養人、成就人。

工作環境：

為加強企業的科學管理和規範運營，促進企業與員工雙方關係的和諧，二零一二年，集團首次制定和推行全集團版本的《員工手冊》。其中，明確規定了員工的上班工時、加班費用計算、假期管理辦法等，保障員工利益。此外，「員工權力」一章，明確規定「集團員工不因國籍、民族、種族、性別、年齡、婚姻、社會地位或宗教信仰而受歧視」、「女性員工享有與男性平等的工作權利」、「員工有權按勞取酬，公司應以貨幣形式按月支付給員工本人，不得隨意克扣或者無故拖欠」、「員工有獲得勞動安全、衛生和保護的權利。公司應為員工提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動保護用品」、「公司員工有權參與企業民主管理；有權對公司管理提出合理建議；有權投訴直接上級的不公正待遇」等，充分保障員工權利，加深員工對企業的認知和歸屬感。

為激勵員工發揮更大價值，二零一二年，集團對崗位進行梳理，並制定未來三年整體薪酬調整方案，通過建立以崗位價值為基礎、體現員工個人能力、宣導高績效導向的薪酬管理體系，加大了對員工的激勵力度。

健康與安全：

保障安全是企業從事生產經營活動的重要前提，是一項重要的社會責任。二零一二年，集團建構了安全生產管控體系，組建了集團安全生產管理委員會辦公室，完善了安全生產管理各項制度，逐級簽訂《安全生產目標責任書》，將落實安全生產管理作為考核各單位的重要指標。為進一步提升員工的安全生產意識，集團定期組織員工觀看安全生產警示片、聽取消防知識講座、開展消防安全演習等，同時，常態化開展隱患排查治理工作。上海城開商用物業發展有限公司率先完成標準化三級評審。通過採取一系列有力、有效的舉措，集團安全生產形勢持續穩定好轉，二零一二年集團無重大安全事故發生，被上實集團評定為「直管企業安全生產履職考核一等」。

集團高度重視員工的職業健康和生命安全，為員工提供安全、舒適的工作環境，提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動保護用品，同時每年組織員工進行體檢。此外，宣導健康生活的企業文化，組織開展職工運動會、辦公室瑜伽的學習，職工讀書學習活動、青年交友活動等，進一步豐富員工的業餘生活。

發展與培訓：

集團高度關注員工在個人成長和職業生涯發展的需求，積極促進人力資源增值，建立了結構完善的培訓體系，形成三大培訓模組：一是新員工入職培訓，幫助新職員早日完成角色轉變，儘快適應公司的環境與文化；二是崗位專業培訓，根據其部門具體業務需要，對特定的員工進行的專業技能培訓；三是核心優秀人才培訓，挑選有潛質的優秀員工參加為期一周左右的全封閉訓練。二零一二年，上實城開著重圍繞加強企業文化融合、促進管控落實、提升專業能力等方面開展培訓，全年集團層面的培訓專案13個，參加培訓近300人次。

招聘與晉升：

集團在內地十二個城市以及香港地區擁有千餘名員工，同時，每年招聘大量的專業技術人員和大學應屆畢業生。為社會積極創造就業崗位的同時，為員工提供事業發展平台、創造廣闊的晉升空間。上實城開擁有科學合理的崗位職級，級別體系根據崗位類別、責任、貢獻度、職責範圍設定，從「助理／專員－主管－經理－高級經理－總經理助理－副總經理－總經理－總裁助理－副總裁－總裁」，員工所處的職級均由其所承擔的責任及自身業績與能力決定。在這樣公平、公正的晉升環境中，一批八十後的青年人才走上經理人崗位，為公司的發展提供了源源不斷的後備力量。

集團高度重視人才儲備和人才梯隊建設。為幫助應屆畢業生全面瞭解企業，找到自身合適的發展平台，自二零一一年起，集團建立管理培訓生輪崗制度，管理培訓生在參與新員工培訓後，到各公司或部門進行輪崗，通過為期一年的適應和學習，安排在最適合的崗位工作。

三、環境保護

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

在工程項目開發過程中，集團鼓勵員工開展技術改造、工藝優化、節能降耗、管理創新、廢物利用等活動，通過積極的宣傳和員工的主動參與，全體員工牢固樹立了建設節約型綠色項目，建設節約型企業的思想意識。在此基礎上，集團認真落實節能減排責任，改進工藝流程，降低污染物排放，實施清潔生產；增加環保投入，爭取將生產對環境的影響最小化，實現企業和社會、環境的協調可持續發展。二零一二年，集團15個在建、待建專案均未發生重大環境污染事故。其中，城開中心獲得LEED金獎預認證證書，表明其在建築空間設計上完全符合國際綠色環保要求。

在物業管理方面，一是加大小區垃圾分類知識的普及。邀請垃圾分類授課專員到為社區居民講解垃圾分類投放知識，包括介紹垃圾分類的意義、分類的方法、辨別分類垃圾桶等垃圾分類科普知識，並發放低碳、節能、環保的宣傳資料。二是加大LED照明設備使用，降低能耗。由上海城開商用物業發展有限公司承管的「飛洲國際廣場」通過對大廈公共區域、地下車庫、20個戶外廣告燈箱的LED照明合同能源管理節能改造專案的實施，年度節約電能共計62萬餘度，折合標煤186餘噸，獲得上海徐匯區節能辦公室節能減耗獎勵。三是積極組織集團員工開展植樹認領活動以及禁煙環保行動。

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

四、 營運慣例

集團宣導科學發展觀，以建立和諧企業為宗旨，以長期的共同利益為導向，以品質最佳、服務最好，上下游客戶共贏的方式，打造誠信和諧企業。

供應鏈管理：

公司注重與上下游客戶建立緊密的夥伴關係，促進集團與客戶共同成長。二零一二年，公司積極推進採購創新，初步建立合格供應商資料庫，加強與國內外名優供應商建立長期合作關係，共同營造誠信、公平的商業環境，實現合作共贏。

產品責任：

集團認為，產品是企業的核心競爭力。為切實提升產品品質，確保客戶權益，二零一二年集團主要從四方面展開工作：一是構建品質控制體系，擬定十項品質制度，包括《集團工程品質管制制度》、《集團工程品質日常檢查管理辦法》等。二是建立內部嚴格的交房前自檢程序，組建交房小組，盡可能把品質瑕疵問題提前處理。三是完善專業的售後服務體系，對業主反映的品質問題，積極協助整改。四是在做好專案開發的規劃、設計，確保建築品質的基礎上，更加重視樓盤的細節處理，提高樓盤的附加值。

反貪污：

反貪污工作是企業防控風險和維護社會公平正義的需要，是企業實現可持續發展的基礎工作。二零一二年，集團制定《反詐騙及舞弊政策及程序框架》，對上實控股收購本公司前本集團所存在的內部監控不足之處予以糾正。從制度上防止貪污，從機制上鼓勵反貪行為及採取反詐騙行動，並要求供應商合作夥伴共同反貪及反詐騙。同時，集團進一步強化反貪污工作的員工教育，為加強員工在廉潔奉公方面的自律意識，集團在《員工手冊》中對員工遵守職業道德作出明確規定，並定期組織經營管理者觀看廉政教育片。

五、社區參與

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

二零一二年，集團與安徽六安裕安區政府共同投資，在新址重建上海城開希望小學。學校規劃占地16畝，包含主教學樓、綜合樓、食堂、教師周轉房、生活用房等，規劃有12班近500名學生，覆蓋周邊三個自然村，為本地的青少年提供更加理想的教育教學條件。

二零一二年六月，集團所屬萬源公司舉辦「愛心接力助威奧運」大型公益慈善愛心跑活動，活動招募到愛心人士420名，其中愛心家庭120組（約300人），民工子弟學生120人，所得善款捐贈給上海三所農民工子弟學校添置體育器材和用品。

積極推進上海城開與梅園中學、徐匯星雨康健院、徐家匯街道「陽光之家」等共建單位的公益品牌建設。上海城開與農民工子弟學校—梅園中學推出「愛有光」護眼燈捐贈活動，將義賣善款化為護眼燈送到民工子弟學生手中；為讓星雨康健院的教學方式更加豐富，上海城開商用物業發展有限公司、上海城開房地產經紀有限公司員工集資募捐購置了西點製作設備、模具，與孩子們一同製作美味餅乾，並送去了玩具和書籍讀物。為讓徐家匯街道「陽光之家」的師生們過一個舒適的夏日，他們送去解暑茶點、遊戲教學道具等。此外，得知經費緊張的西安未央區兒童福利院禦冬物資缺乏，他們募集了17箱物資送到西安。

上實城開鼓勵員工以自身行動踐行社會責任，組織員工參與了「藍天下的至愛」街頭募捐志願者活動、徐匯文明行路宣傳活動，不少員工加入造血幹細胞庫，積極參與義務獻血活動，深入弱勢群體家庭進行志願服務，進入社區提供免費的專業諮詢服務。

董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註46及18。

業績及分派

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第74頁之綜合全面收入報表。

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

為釐定有權出席二零一三年股東週年大會並於會上投票的資格，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，尚未登記的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，地址為香港灣仔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。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本報告第150頁。

股本及可換股貸款票據

本公司股本及可換股貸款票據於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註36及34。

優先票據／認股權證

本公司優先票據／認股權證於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之詳情載於綜合財務報表附註35。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無認股權證獲轉換為本公司普通股。二零一二年認股權證認購價為每股6.72港元(可予調整)，並已於二零一二年七月二十二日(星期日)下午四時正(香港時間)到期。

重大收購及出售事項

本公司之重大收購及出售事項之詳情分別載於綜合財務報表附註40及41。

儲備

本公司與本集團於本年度儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司之可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備。

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

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

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司有股份溢價賬10,325,453,000港元(二零一一年十二月三十一日：10,325,453,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事

倪建達先生(主席)

季崗先生(副主席兼總裁) (於二零一二年四月二十七日獲委任)

周軍先生

阳建偉先生 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

楊彪先生

黃非女士 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

叶維琪先生 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

賈伯煒先生 (於二零一二年三月一日辭任)

蔡育天先生 (於二零一二年四月二十四日辭任)

錢世政先生 (於二零一二年四月二十七日辭任)

陳安民先生 (於二零一三年三月二十二日辭任)

董事會報告

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

李家暉先生

根據本公司之公司細則第86(2)條，陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生出任董事的任期直至彼獲委任後首個股東週年大會為止。因此，二零一三年股東週年大會將提呈決議案，尋求股東批准建議推選陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生為執行董事。

根據本公司之公司細則第87條，周軍先生、杜惠愷先生及黃英豪博士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟其符合資格並願意重選連任，將於二零一三年股東週年大會提呈獨立普通決議案，以重選周軍先生為執行董事、重選杜惠愷先生及黃英豪博士為獨立非執行董事。

根據前述公司細則，其餘之全體董事(包括獨立非執行董事)須在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

獨立身份確認書

根據聯交所上市規則第3.13條，本公司已收取各獨立非執行董事每年確認其獨立性之書面確認。本公司認為彼等乃獨立人士。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)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45所披露者外，於二零一二年十二月三十一日或截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

管理合約

截至二零一二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。

董事於競爭業務之權益

概無本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

董事及高級管理層簡介

本集團董事及高級管理層簡介載於本報告第53至第61頁。

董事及高級管理層的酬金

董事及高級管理層的薪酬概要分別載於財務報告附註11及附註45(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出 購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司 已發行 股本百分比
蔡育天先生 ²	實益擁有人	-	9,000,000	0.19%
倪建達先生	實益擁有人	-	8,000,000	0.17%
季崗先生	實益擁有人	150,000	-	0.00%
錢世政先生 ²	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
周軍先生	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪先生	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
陳安民先生 ²	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
賈伯焯先生 ²	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
杜惠愷先生	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
黃英豪博士	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
范仁達先生	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
李家暉先生	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益乃本公司向該等董事(作為實際擁有人)授出之購股權涉及之相關股份之權益，詳情載於本報告「購股權」一節。
- 賈伯焯先生、蔡育天先生、錢世政先生及陳安民先生已分別於二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日、二零一二年四月二十七日及二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

(2) 於本公司聯營公司之股份及相關股份的好倉

上實控股

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出 購股權之 相關股份數目 ¹	佔已發行 股本百分比
季崗先生 ^{1,2}	實益擁有人	20,000	990,000	0.09%
周軍先生 ¹	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%

附註：

- 該等權益乃上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)涉及之上實控股相關股份之權益，截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等購股權及其變動之詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	於二零一二年 一月一日		於年內授出	於年內行使	於二零一二年 十二月三十一日	
			尚未行使				於年內 註銷/失效	尚未行使
季崗先生	二零一零年十一月二日	36.60	550,000	-	-	-	550,000	
	二零一一年九月二十日	22.71	440,000	-	-	-	440,000	
周軍先生	二零一零年十一月二日	36.60	750,000	-	-	-	750,000	
	二零一一年九月二十日	22.71	600,000	-	-	-	600,000	

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

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

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

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

- 季崗先生於二零一二年四月二十七日獲委任為本公司執行董事、副主席兼總裁。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記入存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出60,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多達60,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一二年十二月三十一日之已發行股本1.26%。購股權計劃於二零一二年十二月十一日屆滿。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等購股權及其變動之詳情如下：

類別名稱	授出日期	每股行使價 港元	行使期	於二零一二年			於二零一二年	
				一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 十二月三十一日 註銷/失效	尚未行使
董事								
蔡育天先生?	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	9,000,000	-	-	9,000,000	0
倪建達先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	-	8,000,000
季崗先生	-	-	-	0	-	-	-	0
錢世政先生?	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	7,000,000	0
周軍先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
楊彪先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
陳安民先生?	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
賈伯焯先生?	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	7,000,000	0
杜惠愷先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃英豪博士	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
范仁達先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李家暉先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
高級管理層及權員	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	35,000,000	-	-	7,250,000	27,750,000
合計				91,000,000	-	-	30,250,000	60,750,000

附註：

1. 承授人可於(i)自授出日期起行使授予彼等購股權總數之40%；(ii)自授出日期起首周年後行使授予彼等購股權總數之70%(包括上述第(i)項之數目)；及(iii)自授出日期起第二周年後行使授予彼等之全部購股權總數。
2. 賈伯焯先生、蔡育天先生、錢世政先生及陳安民先生，已分別於二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日、二零一二年四月二十七日及二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

除上文所披露者外，本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度並無向須根據上市規則第17.07條作出披露之任何人士授出任何購股權。

董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零一二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，致使本公司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

本公司的審核委員會由本公司四名獨立非執行董事杜惠愷先生、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。

關連交易及持續關連交易

載於綜合財務報表附註44及45若干關連人士交易為持續關連交易及／或關連交易。根據上市規則第14A章須予披露的本公司持續關連交易(亦為關連人士交易，並於綜合財務報表附註44(a)披露)詳情載列以下。

持續關連交易

相互擔保

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

於二零一二年十二月六日，上海城開與國資經營公司訂立第二份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款。根據第二份補充協議，訂約方同意(1)將相互擔保協議之期限延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿；及(2)修訂現有擔保限額人民幣1,200,000,000元(相等於約1,426,000,000港元)為經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約498,000,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，(i)上海城開獲得之貸款及信貸額度總額(國資經營公司已就此提供擔保)約為人民幣333,000,000元(相當於約414,000,000港元)(二零一一年：人民幣584,000,000元(相當於約720,000,000港元))；及(ii)國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額(上海城開已就此提供擔保)約為人民幣316,000,000元(相當於約393,000,000港元)(二零一一年：人民幣216,000,000元(相當於約266,000,000港元))。

根據相互擔保協議，概無就國資經營公司提供之擔保抵押或將抵押上海城開或本公司之資產。董事(包括全體獨立非執行董事)認為，國資經營公司提供之擔保乃按一般商業條款訂立。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額提供擔保之上限為人民幣1,200,000,000元(相當於約1,426,000,000港元)。

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

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

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條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：

董事會報告

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
上實控股 ¹	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{2,3}	70.99%
上實集團 ²	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 ^{2,3}	70.99%

附註：

1. 該等股份由上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司實益持有。
2. 該等權益包括發行及配發予上實控股之2,182,191,000股代價股份以支付從上實控股收購目標公司(間接持有上海城開權益59%)全部已發行股本的總代價(「交易」)，該交易於二零一一年十一月二十三日完成。交易詳情載於本公司及上實控股日期為二零一一年四月十四日的聯合公告。
3. 該等由Invest Gain Limited(於二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東鄺松校先生實益全資擁有公司)持有的50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約57.06%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之3,415,883,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)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336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度總收入約16.7%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度總收入約15.5%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度總購貨額約15.4%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度總購貨額約4.3%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團五大客戶及供應商之股本中擁有任何權益。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，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

本公司確認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。

非調整報告期後事項

沒有發生非調整報告期後事項。

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二零一二年十二月三十一日止年度財務報表，其將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於二零一三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。

不競爭承諾

為應對上實集團、上實控股與本集團各自發展業務間之任何未來競爭，上實集團與上實控股已為本公司之利益就其本身並代表其附屬公司訂立一項日期為二零一一年十月二十八日之不競爭契據(「不競爭承諾」)。據此，上實集團及上實控股已各自向本公司承諾，以完成交易(定義見本董事會報告「發行股本證券」一段)為條件及於不競爭期間(定義見本公司於二零一一年十月三十一日刊發之通函(「該通函」))，除上實控股除外業務及上實集團除外業務(定義見該通函)外，兩間公司均不會進行、從事、投資、參與或以其他方式於任何中國物業發展業務擁有權益，而該等業務與本集團之受限業務直接或間接競爭。不競爭承諾之詳情載於該通函。

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

董事資料變動

根據上市規則第13.15B(1)條，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證券交易所上市公司深圳世聯地產顧問股份有限公司(股份代號：002285)獨立董事，自二零一二年七月十二日起生效。

董事會報告

捐款

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣2,120,000元(相等於約2,610,000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

倪建達
主席

香港，二零一三年三月二十二日

A close-up photograph of two hands shaking in a firm grip, symbolizing a business agreement or partnership. The hands are wearing dark suit sleeves. The background is a blurred office environment with other people working.

董事及 高級管理層簡介

董事及高級管理層簡介



倪建達先生
主席、執行董事兼
提名委員會成員



季崗先生
副主席、總裁兼執行董事



周軍先生
執行董事兼投資評證委員
會成員



陽建偉先生
執行董事



楊彪先生
執行董事



陳安民先生(於二零一三年
三月二十二日辭任)
執行董事兼常務副總裁



黃非女士
執行董事兼副總裁



叶維琪先生
執行董事、副總裁、
薪酬委員會兼投資評證
委員會成員



杜惠愷先生，太平紳士
獨立非執行董事、
薪酬委員會主席兼審核
委員會成員



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



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



李家暉先生
獨立非執行董事兼審核
委員會主席

執行董事

倪建達先生，主席、執行董事兼提名委員會成員

倪先生，49歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司提名委員會成員。彼為上實控股副行政總裁。彼自二零零七年七月十八日起一直擔任上海城開董事。彼亦為上海城開總裁。彼先後畢業於上海大學及澳大利亞La Trobe University，於一九九七年獲工商管理碩士學位。於一九九七年十月至一九九八年七月，倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開副總經理及中國華源集團公司(其主要業務為物業發展、製衣、金融服務及製藥)房地產部總經理。彼在房地產發展及整體管理方面積逾二十年專業經驗。倪先生於二零零三年被推選為上海市人大代表，先後被授予全國二十五名最具改革理念的中國企業家之一、二零零六年中國住交會十大風雲人物之一、二零零七年博鰲論壇－中國地產二十年最具影響力人物及二零零五年上海房地產十八年十大企業家榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

季崗先生，副主席、總裁兼執行董事

季先生，55歲，本公司副主席、總裁兼執行董事。彼為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(其H股在聯交所主板上市，股份代號：02006)之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。彼曾任上實控股之附屬公司上海實業發展股份有限公司(其股份於上海證券交易所A股市場上市(股份代號：600748))副董事長、總裁。彼亦為上實集團(為上實控股的控股股東)之董事。季先生畢業於復旦大學，獲

經濟學碩士學位，並獲高級經濟師職稱。季先生曾任中亞飯店總經理，上海不夜城服務股份有限公司董事長、總經理，上海市閘北區人民政府商委、經委主任，上海實業東灘投資開發(集團)有限公司副總裁，上海上實城市發展投資有限公司總裁，上海實業投資有限公司執行董事、總裁。彼在企業管理方面積逾三十四年工作經驗。

周軍先生，執行董事兼投資評證委員會成員

周先生，43歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司投資評證委員會成員。周先生為上實控股執行董事兼副行政總裁。彼自二零零七年七月九日起一直擔任上海城開董事。彼亦為上實集團執行董事、副總裁及上海星河數碼投資有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海實業管理(上海)有限公司、聯合潤通水務股份有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司董事長，以及上實環境控股有限公司(於星加坡交易所上市，股份代號：5GB)之執行董事副主席。彼為浙江滬杭甬高速公路股份有限公司(股份代號：0576)之獨立非執行董事。彼於一九九一年畢業於南京大學，獲學士學位，並於一九九四年畢業於復旦大學，獲經濟學(國際金融)碩士學位。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海市醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理。周先生在證券、金融、房地產及項目策劃方面積近二十年專業經驗。

董事及高級管理層簡介

陽建偉先生，執行董事(二零一三年三月二十二日獲委任)

陽先生，41歲，本公司執行董事，於二零一三年三月二十二日獲委任。彼於二零零九年十月獲委任為上實控股助理行政總裁。彼先後畢業於華中理工大學和上海交通大學，獲工學學士、管理工程碩士及管理學博士學位。彼曾任職於中國有色金屬材料總公司及宏源證券股份有限公司。陽先生於二零零四年六月加入上實集團，曾任上海星河數碼投資有限公司助理總經理、上實集團董事會辦公室助理總經理及董事長秘書等職務。彼在金融投資、證券研究、投資銀行、項目策劃等方面積逾十多年工作經驗。

楊彪先生，執行董事

楊先生，49歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼常駐本集團上海辦公室。楊先生負責監督本集團多項物業發展項目。彼參與管理層對項目之甄選程序、項目定位、個別項目之規劃、制定銷售及市場推廣策略。此外，楊先生監督本集團項目之執行情況，確保項目的開發進程按獲批計劃進行。彼亦於本集團日常管理工作中負責公共關係工作(包括保持與各政府機關之關係)。彼為本集團多間項目公司之法定代表，包括成都中新錦泰房地產開發有限公司及重慶中華企業房地產發展有限公司，並為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司董事。楊先生自二零零七年七月十八日起一直出任上海城開董事。彼亦為上海城開副董事長。自彼加入上海城開後，彼已參與多個項目之發展，如萬源城、常青藤一緹香小鎮及托斯卡納。彼於二零零八年曾為重慶德普及長沙城普董事。楊先生曾於

一九八六年七月至二零零零年三月於上海師範大學任教。彼曾於二零零零年三月至二零零五年九月出任上海徐匯區審計局副局長以及於二零零五年九月至二零一零年六月出任徐匯區國有資產監督管理委員會主任，主要職責為於物業投資作出決策及進行物業投資營運。彼亦於二零零六年參與徐匯區國有資產監督管理委員會轄下其他物業發展項目公司之決策及營運事務，包括上海匯城集團及上海徐房(集團)有限公司。於二零零二年七月至二零零五年七月，彼為新疆阿克蘇市之市委副書記。彼於房地產方面擁有逾五年經驗，亦於整體管理及財務及會計方面擁有廣泛經驗，擁審計師稱職。

陳安民先生，執行董事兼常務副總裁(二零一三年三月二十二日辭任)

陳先生，62歲，執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼亦為本集團常務副總裁。彼主要負責本集團的整體財務及審核事務，包括本集團的財務申報、預算、財務規劃及財務合規。陳先生自二零零七年七月十八日起一直擔任上海城開董事，彼為上海城開常務副總裁。彼為深圳證券交易所上市公司中國海誠工程科技股份有限公司(股份代號：2116)之董事。彼曾任Shanghai Cement Group之副總經理及寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號為600768)之董事。彼亦曾為上海耀華玻璃廠廠長。彼於建築及物業發展行業積逾三十年經驗。

黃非女士，執行董事兼副總裁(二零一三年三月二十二日獲委任)

黃女士，48歲，本公司執行董事，於二零一三年三月二十二日獲委任。彼亦為本公司副總裁。黃女士於二零零三年獲德累斯頓理工大學頒授工商管理及歐洲一體化碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上海公交第三電車公司團委書記、徐匯區城建開發總公司工會主席、上海城開銷售中心總經理及上海城開房地產經紀公司總經理。彼現任上海城開副總裁及上海萬源常務副總經理。

叶維琪先生，執行董事、副總裁、薪酬委員會兼投資評證委員會成員(二零一三年三月二十二日獲委任)

叶先生，49歲，本公司執行董事，於二零一三年三月二十二日獲委任。彼亦為本公司副總裁，彼為本公司薪酬委員會及投資評證委員會成員。叶先生於二零零二年獲德累斯頓理工大學歐洲研究生院頒授工商管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部財務經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理、上海大世界(集團)公司計劃財務部副經理。彼亦為上海城開審計室主任、投資發展部經理兼總經理助理。彼現任上海城開副總裁及上海寰宇投資有限公司總經理。彼為寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號為600768)之董事。

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士，獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員

杜先生，68歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為豐盛創建企業有限公司主席及新世界酒店(集團)有限公司董事。自一九九五年，彼出任加拿大商會駐港總監之職。此外，二零零八年至二零一三年一月，彼被委任為中國人民政協第十一屆上海市政協常務委員兼全體港澳政協委員之召集人；自二零一三年二月，彼被委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。彼被摩洛哥王國委任為香港和澳門的名譽總領事。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。彼亦是以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港主板上市公司</i>	
• 新世界中國地產有限公司 (股份代號：917)	非執行董事及副主席
• 新創建集團有限公司 (股份代號：659)	非執行董事及副主席
• 利福國際集團有限公司 (股份代號：1212)	執行董事
• 東亞銀行有限公司 (股份代號：23)	獨立非執行董事

董事及高級管理層簡介

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

黃博士，50歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會成員。彼為現職律師、中國委託公證人及中國法學會理事。彼於二零零七年於英國肯特大學(University of Kent)取得民事榮譽法博士學位。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所之首席合夥人。彼為渤海產業投資基金管理有限公司及香港航空有限公司之董事。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為負責選舉香港行政長官之香港特別行政區選舉委員會委員，及「新世紀論壇」之副召集人。彼亦為「香港法律論壇」之共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港立法會議員，於一九九八年獲國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)選為香港十大傑出青年之一。彼亦為國際青年商會二零零三年世界十大傑出青年得獎者之一。黃博士於地產業擁有逾七年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港主板上市公司</i>	
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	主席、執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員
• 亞洲水泥(中國)控股公司 (股份代號：743)	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及獨立委員會成員
• 中國海外發展有限公司 (股份代號：688)	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員
• 金利來集團有限公司 (股份代號：533)	非執行董事及審核委員會副主席

直至二零零八年七月十一日、直至二零一零年十一月二十九日及直至二零一零年六月十八日，黃博士亦分別為國際金融社控股有限公司(現稱為「首華財經網絡集團有限公司」)(股份代號：8123)之非執行董事、勤+綠媒體服務有限公司(股份代號：2366)之非執行董事及長城科技股份有限公司(股份代號：74)之獨立非執行董事；及Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited (AIM：PAX)之董事直至二零一一年十二月三十一日。

大約於二零一一年六月／七月，黃博士被廉政公署要求協助其進行有關收購海域化工集團有限公司股份之調查，而海域化工集團有限公司已易名為香港資源控股有限公司（股份代號：2882）。黃博士於二零零八年十月本公司重組期間，收購香港資源控股有限公司之權益。據香港資源控股有限公司（「香港資源控股」）於二零一一年七月十三日公布，香港資源控股董事會已獲確認，指調查為針對以個人身份之黃博士及另一人士，廉政公署尚未落案起訴黃博士。誠如香港資源控股於二零一二年二月二十一日進一步公布，黃博士於二零一一年七月被廉政公署要求就廉政公署所進行必需之延續上述調查協助調查。

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

范先生，52歲，於二零一零年七月五日加入為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；亦是本公司投資評證委員會主席。彼於地產業擁有逾三年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼現為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
<i>香港主板上市公司</i>	
• 同方泰德國際科技有限公司 (股份代號：1206)	獨立非執行董事
• 利民實業有限公司 (股份代號：229)	獨立非執行董事
• 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220)	獨立非執行董事
• 人和商業控股有限公司 (股份代號：1387)	獨立非執行董事
• 天福(開曼)控股有限公司 (股份代號：6868)	獨立非執行董事
• 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205)	獨立非執行董事
• 國電科技環保集團股份有限公司 (股份代號：1296)	獨立非執行董事
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	獨立非執行董事
• China Development Bank International Investment Limited 國開國際投資有限公司 (前稱為「New Capital International Investment Limited 新資本國際投資有限公司」) (股份代號：1062)	獨立非執行董事

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。

彼辭任深圳證券交易所上市公司深圳世聯地產顧問股份有限公司(股份代號：002285)獨立董事，自二零一二年七月十二日生效。

董事及高級管理層簡介

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，58歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會以及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼為萬科企業股份有限公司(為於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000002)之顧問以及前任獨立董事兼審核委員會主席。李先生於地產業擁有逾六年經驗。彼為以下上市公司之獨立非執行董事：

上市公司	角色
<i>香港主板上市公司</i>	
• 金利來集團有限公司 (股份代號：533)	獨立非執行董事、 審核委員會主席以及 薪酬委員會成員及 提名委員會成員
• 中港照相器材集團有限公司 (股份代號：1123)	獨立非執行董事及 審核委員會主席
• 四海國際集團有限公司 (股份代號：120)	獨立非執行董事、 審核委員會主席及 薪酬委員會成員
• 中國航空工業國際控股(香港) 有限公司(前稱中國航空技術 國際控股有限公司) (股份代號：232)	獨立非執行董事、 薪酬委員會及 審核委員會成員
• 招商局國際有限公司 (股份代號：144)	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席及 審核委員會成員

高級管理層

鐘濤先生

副總裁

鐘先生，40歲，為本公司副總裁。鐘先生於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開副總裁。



李濱先生

副總裁

李先生，39歲，為本公司副總裁。彼曾任上海徐家匯商城(集團)有限公司秘書信息科科長及徐匯區委辦公室秘書科科長。李先生於二零零二年獲上海財經大學頒發經濟學碩士學位。

周燕女士

副總裁

周女士，46歲，為本公司副總裁，曾為上海証大房地產有限公司(股份代號：755)之執行董事，持有上海大學文學院(復旦大學分校)文學士學位，並於二零零零年取得紐西蘭梅西大學之商業研究碩士學位。周女士於中國房地產業擁有逾二十年經驗。



陳建柱先生

公司秘書

陳先生，43歲，自二零一一年六月一日起擔任本公司公司秘書。陳先生畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦獲英國倫敦大學法律碩士學位，並獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾十年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

企業管治報告

企業管治守則及企業管治常規

董事會致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則第14章所載守則載列之條文，惟以下偏離者除外：

守則第A.2.1條條文

自二零一二年四月二十四日起，在本公司當時的主席蔡育天先生退休後，本公司當時的總裁倪建達先生接任董事會主席。本公司隨後於二零一二年四月二十七日委任季崗先生為本公司執行董事、副主席兼總裁，自當時起本公司已妥為遵守上述守則條文A.2.1。

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。

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

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務運作及表現、編製及批准財務報表、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團日常業務及行政職能之權力作出清晰指示。

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

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

於二零一二年十二月三十一日，董事會由九名成員*組成，包括五名執行董事及四名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。各董事之簡短個人資料詳情載於本報告第53至第61頁「董事及高級管理層簡介」一節內。董事會定期檢閱董事會架構，以確保適合本公司業務需要之技術及經驗方面之平衡。

根據本公司之公司細則條文，董事會具有權力委任任何人士擔任為董事或填補董事會的空缺，惟須獲股東於股東大會上授權尚未填補之董事空缺，增加董事會席位。任何獲委任的董事任期直至委任後之本公司首次股東大會屆滿，並於會上符合資格膺選連任。同時，當時三分之一之董事(或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一)須予每次股東週年大會上退任及重選。每名董事(包括有指定任期的董事或為董事會主席或為董事總經理或為本公司主要行政人員)應輪流退任，至少每三年一次。所有四名獨立非執行董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

本公司已就其董事及高級管理層因企業活動產生之法律訴訟責任為董事作出適當保險安排。

* 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生已獲委任為本公司執行董事，自二零一三年三月二十二日生效。陳安民先生已辭任本公司執行董事，自二零一三年三月二十二日生效。於本報告日期，董事會由十一名成員組成，包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。

主席及總裁

自二零一二年四月二十四日起，在本公司當時的主席蔡育天先生退休後，倪建達先生接任董事會主席。自二零一二年四月二十七日起，在倪建達先生辭任後，季崗先生接任本公司總裁。主席及總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。總裁亦承擔行政總裁之職責，負責本集團之日常整體營運、業務發展及管理。

主席與獨立非執行董事之會面

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，主席與獨立非執行董事根據守則第A.2.7條條文，在執行董事避席之情況下進行一次會面。該條文要求主席應在執行董事避席之情況下，每年最少與非執行董事(包括獨立非執行董事)進行一次會面。

董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事之職責，以及本公司之經營方式、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，確保其對本公司的運作及業務有適當的理解，及知悉在適用法規下的董事責任。

董事培訓及支援

(A) 培訓

根據守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事會作出貢獻。截至本報告日期，本公司為董事安排兩次合適培訓。該兩次培訓乃有關守則、上市規則近期的修訂、內部控制及實地考察。本公司已接獲董事根據守則第A.6.5條發出之董事個別培訓記錄，以及守則第A.6.6條項下進行上市公司或公共機構事務的時間以及其他重大承擔之描述。

於二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間，董事參與以下培訓：

出席(附註1)

執行董事

蔡育天先生 ²	不適用
倪建達先生	✓
季崗先生	✓
錢世政先生 ²	不適用
周軍先生	✓
楊彪先生	✓
陳安民先生 ²	✓

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	✓
李家暉先生	✓

附註：

- (1) (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；
(b) 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
(c) 公司考察。
- (2) 蔡育天先生、錢世政先生及陳安民先生已辭任本公司執行董事，分別於二零一二年四月二十四日、二零一二年四月二十七日及二零一三年三月二十二日生效。

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一般會事先向董事提供。

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董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

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

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

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據董事會現行慣例，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董事會會議上審議及處理。

企業管治報告

標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載標準守則。本公司已就所有董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等各自確認已全面遵守標準守則及有關董事進行證券交易之操守準則所載之規定標準。

董事出席記錄

截至二零一二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之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數				投資評證委員會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
蔡育天先生 ¹	2/4				
倪建達先生	4/4			2/2	
季崗先生 ²	2/4				
錢世政先生 ¹	2/4				
周軍先生	4/4				2/2
陳安民先生 ³	4/4				
楊彪先生	4/4				
賈伯煒先生 ¹	0/4				
獨立非執行董事					
杜惠愷先生，太平紳士	4/4	2/2	3/3		
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士	4/4	2/2		2/2	
范仁達先生	4/4	2/2	3/3	2/2	2/2
李家暉先生	4/4	2/2			

附註：

- 賈伯煒先生、蔡育天先生及錢世政先生辭任本公司執行董事，分別自二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日及二零一二年四月二十七日生效。
- 季崗先生獲委任本公司執行董事，自二零一二年四月二十七日生效。
- 陳安民先生已辭任本公司執行董事，自二零一三年三月二十二日生效。

本公司已接獲獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為彼等均為獨立。

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、薪酬委員會及提名委員會以及企業管治職能之職權範圍已根據新修訂企業管治守則於本公司及聯交所網站刊載，並已經董事會會議批准。

A. 審核委員會

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

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席李家暉先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱其內部控制制度；本集團採納之會計原則及慣例，以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表；審核委員會的職權範圍書。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事分別為杜惠愷先生(委員會主席)、范仁達先生及一名執行董事叶維琪先生(彼於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事)組成。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；

4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或罷免董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行三次會議，以審議全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合；董事服務合約及薪酬委員會的職權範圍書。

C. 提名委員會

提名委員會現時由本公司兩名獨立非執行董事名為黃英豪博士(委員會主席)、范仁達先生；及一名執行董事倪建達先生組成。提名委員會之主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺或增選之候選人向董事會提出建議。所有董事均由提名委員會根據職位空缺、候選人之能力及經驗、是否具備必要技能及資格以及獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。本公司已採納股東進行董事選舉之程序，為董事會提供正式、經考慮及具透明度之程序，以評估及甄選候選人出任董事。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議。於二零一二年舉行之提名委員會會議上，提名委員會處理以下(其中包括)事項：

- (i) 檢討董事會架構、規模及組成；
- (ii) 向董事會建議委任李濱先生及周燕女士為本公司副總裁；
- (iii) 向董事會建議委任季崗先生為副主席、總裁兼執行董事；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 就股東推選董事程序向董事會提出推薦意見；及
- (vi) 檢討及批准提名委員會的職權範圍書。

D. 投資評證委員會

投資評證委員會現時由一名獨立非執行董事范仁達先生(其為投資評證委員會主席)、兩名執行董事周軍先生及叶維琪先生(自二零一三年三月二十二日起獲委任為本公司執行董事)組成。

投資評證委員會之主要職責為：

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

5. 對投資項目進行後期評估；及
6. 對審閱以上事項。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資評證委員會舉行兩次會議，以討論及考慮：

1. 建議交易；及
2. 出售Leadway持有70%權益之項目公司。該項目公司乃中國成都市「公園大道」項目之發展商。「公園大道」乃中國四川省成都市之混合式住宅及商用發展項目(定義見本公司日期為二零一二年十二月二十三日之公告)。

E. 企業管理職能

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、常規及程序並提出意見；
2. 提出所需變動；
3. 審閱本公司就其企業管治制度作出之披露以及遵守本公司股東週年大會之情況；
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. 發展、審閱及監察行為守則及合規指引；及
8. 檢討本公司遵守守則及作出披露之情況。

公司秘書

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

問責性

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，已按持續基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

根據新修訂之企業管治守則，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，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報告。

內部監控

反詐騙政策及程序

本公司已制訂反詐騙程序之內部政策及其特定內容，範圍包括(但不限於)詐騙定義、負責監管系統之內部部門、投訴之呈報、調查及處理投訴，以及對經證實之個案應採取之行動。

於採納反詐騙政策及程序後，董事會欣然宣佈，誠如本公司日期為二零一零年六月二十四日的公告所示，內部監控事宜所有不足之處已獲糾正。

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

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72及第73頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付之酬金如下：

	千港元
審核服務	
— 就截至二零一二年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,515
— 其他審核相關服務	1,399
非審核服務	1,365

與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於向股東寄發之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。董事會將利用股東大會作為與股東溝通之寶貴平台，並解答股東之提問。審核、薪酬及提名委員會之成員以及外聘核數師亦出席股東週年大會，解答股東提問。本集團進行之若干交易之詳情亦會適時以公告形式向股東披露，以促進股東對本集團活動之瞭解。

年內，本公司已制定「股東通訊政策」，有關資料載於本公司網址「企業管治」相關章節內以供參考。

自二零一零年中旬出現控股股東變動以來，本公司不斷加強與其投資者之溝通，專責高級管理人員與機構投資者及分析員保持定期聯繫，確保彼等獲悉本公司之最新發展。本公司會適時處理投資者查詢，為投資者提供相關資料。

過去一年，本集團委派高級管理層會見分析員及基金經理，適時報告本公司之最新發展狀況。本集團全年共參與4個大型投資者研討會、1次非交易路演、與65位個別投資者會面及組織36個電話會議，並安排17次項目參觀及一次大型投資者訪問團，以促進彼等對本集團旗下項目之了解。本集團全年接觸投資者逾188人次，讓彼等更好理解本集團之潛在投資價值。

為推動有效溝通，本公司設有網站www.siud.com，公眾人士可於該網站查閱最新資料，包括本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852) 2544 8004查詢。另一方面，本集團亦建立投資者資料庫，適時主動向關心本集團之投資者發放訊息。

股東權利

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

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

股東可將其查詢及關注事項寄予本公司香港主要營業地點，致董事會收。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致上海實業城市開發集團有限公司
股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核載於第74頁至第149頁之上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

本行相信，本行得到足夠及適當之審核憑證以作為提供該審核意見之基礎。

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實且公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年三月二十二日

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	5	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	6(a)	132,894	182,192
其他開支、收益及虧損	6(b)	(137,789)	(100,857)
出售附屬公司收益／(虧損)	41	359,222	(38,512)
投資物業公平值變動	14	18,551	453,791
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	14	-	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	7	(566,511)	(673,058)
應佔聯營公司虧損	18	(4,721)	(297)
除稅前溢利		421,612	166,442
所得稅	9	(388,301)	(731,953)
年內溢利(虧損)	8	33,311	(565,511)
年內其他全面收入			
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
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		(190,166)	(601,668)
非控股權益		223,477	36,157
		33,311	(565,511)
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		(121,969)	(276,588)
非控股權益		279,518	350,898
		157,549	74,310
每股虧損			
基本(港仙)	13	(3.95)	(12.50)
攤薄(港仙)	13	(3.95)	(12.50)

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	14	6,028,842	6,168,963	5,221,079
物業、廠房及設備	15	1,451,809	1,182,210	897,194
預付租賃款項	16	92,189	94,031	90,378
無形資產	17	63,433	62,870	60,156
於聯營公司之權益	18	1,609,955	1,588,071	357,667
應收一間關連公司款項	29	-	80,436	-
應收一間聯營公司款項	19	84,666	83,915	80,292
可供出售投資	20	34,398	37,761	34,951
受限制及已抵押銀行存款	21	231,715	121,619	125,760
遞延稅項資產	32	212,488	245,383	9,465
		9,809,495	9,665,259	6,876,942
流動資產				
存貨	22	36,308,151	39,517,770	33,164,199
貿易及其他應收款項	23	1,384,348	830,921	2,210,864
應收關連公司款項	29	195,388	123,969	114,579
預付租賃款項	16	2,615	2,545	2,498
出售資產應收代價	25	-	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	24	12,887	14,638	12,640
已抵押銀行存款	21	52,731	24,521	36,590
銀行結餘及現金	26	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	27	301,593	-	-
		43,804,017	44,386,466	42,977,675
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	4,845,705	4,398,642	3,188,136
應付關連公司款項	29	606,304	700,300	709,307
應付聯營公司款項	19	85,688	83,913	57,579
收購附屬公司應付代價	30	316,041	387,200	350,262
已收取銷售物業預售所得款項	31	7,826,181	9,378,864	9,831,780
銀行及其他貸款	33	5,777,737	4,805,875	5,120,536
衍生財務工具－認股權證	35	-	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	34	-	-	2,607
		21,941,944	22,311,582	21,187,091
流動資產淨值		21,862,073	22,074,884	21,790,584
總資產減流動負債		31,671,568	31,740,143	28,667,526

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)
非流動負債				
銀行及其他貸款	33	6,288,433	6,374,383	4,227,165
高級票據	35	3,048,911	3,009,479	2,974,260
遞延稅項負債	32	3,242,628	3,384,589	3,009,594
		12,579,972	12,768,451	10,211,019
		19,091,596	18,971,692	18,456,507
資本及儲備				
股本	36	192,461	192,461	105,173
儲備		11,969,732	12,083,027	11,759,844
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
		19,091,596	18,971,692	18,456,507

載於第74頁至149頁之綜合財務報表於二零一三年三月二十二日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

倪建達
董事

季崗
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 貸款票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(a))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(b))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零一一年一月一日 (按原先列值)	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	5,899	5,124,601	969,359	(932,230)	12,456,495	6,734,391	19,190,886
一項會計政策變動產生的影響 (見附註2)	-	-	-	-	-	-	(198,024)	(7,615)	(385,839)	(591,478)	(142,901)	(734,379)
於二零一一年一月一日(經重列)	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	5,899	4,926,577	961,744	(1,318,069)	11,865,017	6,591,490	18,456,507
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(601,668)	(601,668)	36,157	(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	-	-	-	-	-	-	-	325,642	-	325,642	314,741	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	-	-	-	-	(562)	-	-	-	-	(562)	-	(562)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	(562)	-	-	325,642	(601,668)	(276,588)	350,898	74,310
就收購附屬公司發行股份	87,288	3,251,465	-	-	-	-	(3,338,753)	-	-	-	-	-
母公司之出資(附註(c))	-	-	-	-	-	-	493,029	-	-	493,029	-	493,029
非控股權益之出資(附註(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342,613	342,613
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433,004)	(433,004)
轉撥	-	-	-	-	-	38,412	-	-	(38,412)	-	-	-
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	8,895	-	-	1,015	-	9,910	(12,671)	(2,761)
於贖回可換股貸款票據時轉撥至 累計虧損	-	-	(20)	-	-	-	-	-	20	-	-	-
確認以權益結算及股份為基礎 之付款	-	-	-	40,998	-	-	-	-	-	40,998	-	40,998
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	143,122	-	-	143,122	(143,122)	-
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(11,720)	-	-	-	-	11,720	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日 (經重列)	192,461	10,325,453	-	93,021	54,275	44,311	2,223,975	1,288,401	(1,946,409)	12,275,488	6,696,204	18,971,692

綜合股本權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 貸款票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(a))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(b))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益 總額 千港元
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(190,166)	(190,166)	223,477	-	33,311
本年度其他全面收入(開支)												
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	68,344	-	-	68,344	56,041	124,385
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)	-	-	-	-	(147)	-	(147)
本年度全面收入(開支)收入總額	-	-	-	-	(147)	-	68,344	(190,166)	(121,969)	279,518	157,549	
附屬公司取消註冊	-	-	-	-	-	-	(9,406)	9,406	-	(6,023)	(6,023)	
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,296)	(40,296)	
轉撥	-	-	-	-	-	114,311	-	(114,311)	-	-	-	
確認以權益結算及股份為基礎 之付款	-	-	-	8,674	-	-	-	-	-	8,674	-	8,674
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(31,358)	-	-	-	-	31,358	-	-	
於二零一二年十二月三十一日	192,461	10,325,453	-	70,337	54,128	158,622	2,214,569	1,356,745	(2,210,122)	12,162,193	6,929,403	19,091,596

附註：

- (a) 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。
- (b) 合併儲備指為收購母公司上實控股控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。
- (c) 母公司及非控股權益之出資指上實控股及徐匯區國資委於二零一一年四月分別向上海城開注資人民幣409,500,000元(約493,029,000港元)及人民幣284,500,000元(約342,613,000港元)(根據其各自之股本權益百分比)作為已繳資本。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
	附註	
經營活動		
除稅前溢利	421,612	166,442
經以下調整：		
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)
物業、廠房及設備折舊	76,858	55,208
攤銷預付租賃款項	2,615	2,545
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(62)	53
融資成本	566,511	673,058
利息收入	(40,105)	(74,782)
衍生財務工具公平值變動	(3)	(16,597)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	1,751	(625)
可供出售投資之股息收入	-	(1,580)
出售可供出售投資虧損	-	41
存貨撥備	71,627	56,675
就出售資產之應收代價款項確認之減值虧損	22,007	-
出售附屬公司之(收益)虧損	(359,222)	38,512
出售一間聯營公司之收益	-	(1,872)
應佔聯營公司虧損	4,721	297
出售持作出售之落成物業時自權益轉撥	(147)	(562)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	8,674	40,998
未經變現匯兌收益	(39,665)	(160,706)
營業資金變動前之經營現金流量	718,621	171,102
存貨減少(增加)	2,023,612	(5,606,663)
貿易及其他應收款項減少	42,494	147,065
貿易及其他應付款項增加	777,500	1,486,917
應付聯營公司款項增加	1,012	23,184
自出售物業收取之所得款項減少	(1,430,545)	(875,675)
經營所產生(所用)現金	2,132,694	(4,654,070)
已付中國所得稅	(646,008)	(345,267)
經營活動所產生(所用)現金淨額	1,486,686	(4,999,337)

綜合現金流量表

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
投資活動			
出售附屬公司所得款項	41	179,296	281,467
前附屬公司還款		487,200	-
出售聯營公司權益所得款項		-	5,527
向一間聯營公司出資		(12,294)	(1,201,084)
向中國之投資項目賣方償還墊款		-	445,515
購買物業、廠房及設備以及投資物業之付款		(115,359)	(146,678)
出售投資物業所得款項		187,047	116,575
出售物業、廠房及設備所得款項		2,840	965
受限制及已抵押銀行存款(增加)減少		(136,046)	22,989
聯營公司之股息收入		-	5,900
已收取可供出售投資之股息收入		-	1,580
可供出售投資退還資本		3,659	418
已收利息		40,105	74,782
償還(支付)關連公司墊款		15,640	(82,690)
購買可供出售投資		-	(1,663)
於註銷註冊時還款予非控股權益		(6,023)	-
土地拍賣退款		-	812,844
投資活動所得現金淨額		646,065	336,447
融資活動			
新造銀行及其他貸款所得款項		8,794,109	4,393,227
母公司之出資		-	493,029
非控股權益之出資		-	342,613
償還銀行及其他貸款		(7,823,484)	(2,905,911)
贖回可換股貸款票據之付款		-	(2,714)
收購非控股權益		-	(2,761)
還款予關連公司		(98,011)	(82,192)
已付非控股權益股息		(46,527)	(35,216)
已付利息		(1,154,838)	(1,151,964)
收購附屬公司之應付代價付款		(73,964)	(24,082)
融資活動(所用)所得現金淨額		(402,715)	1,024,029
現金及現金等價物增加(減少)淨額		1,730,036	(3,638,861)
於年初之現金及現金等價物		3,490,568	6,932,712
外幣匯率變動之影響		28,920	196,717
於年終之現金及現金等價物，呈列方式 銀行結餘及現金		5,249,524	3,490,568

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，其股份於聯交所上市。其母公司為上實控股。其最終控制公司為上實集團，亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行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呈列。本公司之功能貨幣為人民幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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週期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。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產(續)

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。應用該等修訂本亦將導致本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度匯兌儲備減少3,482,000港元，本集團匯兌儲備及非控股權益則於截至二零一一年十二月三十一日止年度分別減少26,687,000港元及6,447,000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週期之香港財務報告準則之年度改進部分)

香港財務報告準則各項修訂於二零一二年六月頒佈，標題為香港財務報告準則(二零零九年至二零一一年週期)年度改進。該等修訂為於二零一三年一月一日或以後起的年度期間生效。

於本年內，本集團於生效日期(二零一三年一月一日或其後開始之年度期間)前提前首次採用香港會計準則第1號之修訂。

香港會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

於本年度，本集團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」，對二零一一年一月一日之綜合財務狀況表當中之資料構成重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團因而呈列二零一一年一月一日之第三份報表，而並無相關附註。

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	(91,288)	137,401
年度純利增加(淨虧損增加)	91,288	(137,401)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

會計政策上述變動之影響概要(續)

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	(2,275,215)	(734,379)	(3,009,594)	(2,479,675)	(904,914)	(3,384,589)
對資產淨值之影響	19,190,886	(734,379)	18,456,507	19,876,606	(904,914)	18,971,692
對股權之影響	(19,190,886)	734,379	(18,456,507)	(19,876,606)	904,914	(18,971,692)

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	817,108
對資產淨值之總體影響	(817,108)
對股權之總體影響	(817,108)

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：

對每股基本及攤薄虧損之影響

	對每股基本及攤薄虧損之影響 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	1.90	(2.57)
調整後數據	(3.95)	(12.50)

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(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：

香港財務報告準則之修訂本	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 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂本	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9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
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	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
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收入項目 ⁴
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ²
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 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。

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入財務負債之分類及計量及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流量之業務模式所持有之債務投資及合約現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資一般於後續呈報期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益確認。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號財務工具(續)

- 就指定為按公平值計入損益之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定，財務負債之信貸風險變動會引致該負債公平值變動金額於其他全面收入內呈報，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險之變動影響將造成或加大損益內之會計誤算則作別論。財務負債信貸風險引致之財務負債公平值變動其後不會重新納入損益內。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債之整筆公平值變動金額於損益內呈報。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號將影響本集團可供出售投資及按公平值計入損益之財務資產之分類及計量，惟並不影響本集團之其他財務資產及財務負債。就本集團財務資產而言，直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

於合併、合營安排、聯營公司及其披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、第11號、第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

該五項準則主要要求如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關與綜合財務報表之部分。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將由香港財務報告準則第10號生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，只有一個綜合基準，即控制基準。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營公司權益」。香港財務報告準則第11號處理合營安排中兩方或以上是如何分類為共同控制。香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營者的非現金投入」將於香港財務報告準則第11號生效日期後被撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同合作或合營，決定在於合營安排下各方的權利及義務。相對地，於香港會計準則第31號下，共有三類合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制運作。此外，香港財務報告準則第11號下要求對合營公司按權益法核算而香港會計準則第31號可按權益法或比例法核算。

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於所有實體持有權益於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於合併、合營安排、聯營公司及其披露的新訂及經修訂準則(續)

於二零一二年七月，就對香港財務報告準則第10號、第11號、第12號發出了修訂以澄清某些對首次應用這五項香港財務報告準則的過渡指引。該五項準則連同過渡指引的修訂，於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可獲准提前應用，只要該等所有準則同時應用。

董事尚未對應用該等準則的影響進行詳細分析，因此尚未量化影響的程度。然而，基於初步評估，董事不預期應用該五項準則會對綜合財務報表構成重大整體影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量披露之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並對公平值計量披露作出規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」現時僅就財務工具規定三級公平值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期，應用香港財務報告準則第13號可能影響綜合財務報表已呈報之若干金額，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收入項目」引入全面收入報表及收入報表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收入報表更名為「損益表及其他全面收入報表」此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須將其他全面收入項目組合為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，該修訂本並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將作出相應修改。

除以上所述外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團財務表現及財務狀況構成重大影響。

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，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，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。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(即其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

於本年度購入或出售附屬公司之收入及支出將分別由購入有效日期起及截至出售有效日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收入報表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合賬目時全額對銷。

於附屬公司之非控股權益乃與本集團於當中之股權分開呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額乃歸於本公司擁有人及非控股權益，即便此舉會導致非控股權益出現赤字結餘。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

當本集團失去附屬公司之控制權，本集團會(i)在失去控制權之日起取消確認附屬公司之資產(包括任何商譽)和負債之賬面值；(ii)在失去控制權之日取消確認前附屬公司之任何非控股權益之賬面值(包括其應佔其他全面收入之任何項目)；及(iii)確認已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和，任何差異於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。當附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬及已於其他全面收入確認及於權益累計相關累計收益或虧損，過往於其他全面收入中確認及於權益累計之金額予以入賬，猶如本集團已直接出售相關資產(即適用香港財務報告準則所指明之重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。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根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，於其後入賬時列作初步確認公平值，或(如適用)於初步確認於聯營公司或共同控制實體投資時之成本。

3. 主要會計政策(續)

涉及受同一控制實體業務合併之合併會計法

涉及受同一控制實體業務合併包括收購由上實控股控制之附屬公司／業務。

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

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

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

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

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力且並非附屬公司及於合資企業之權益之實體。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。

聯營公司之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益法的相關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溢利或虧損及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司之虧損超過其於該聯營公司之權益(包括實質上組成本集團於聯營公司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產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

收購成本超過於收購日期所確認本集團分佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債淨公平值之任何數額確認為商譽，並計入投資賬面值。

本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之淨公平值超過收購成本之任何數額，經重新評估後即時於損益確認。

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

3. 主要會計政策(續)

於一間聯營公司之投資(續)

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務資產之公平值作其公平值。先前保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值間之差額，計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前就該聯營公司在其他全面收入確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，若該聯營公司先前於其他全面收入確認之損益會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於失去對該聯營公司之重大影響力時，將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與其聯營公司交易，與聯營公司之交易所產生溢利及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關連之聯營公司權益為限。

持作出售非流動資產

倘資產之賬面值可主要透過出售交易(而非持續使用)收回，該等非流動資產將分類為持作出售。此條件僅於出售極有可能發生而該非流動資產現時可供即時出售時，方被視為符合。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售非流動資產按其過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本升值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

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

物業、廠房及設備

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

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

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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

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

未來業主自用之發展中樓宇

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

業務合併獲得之無形資產

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

於初步確認後，有限定使用年期之無形資產按成本扣減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限定使用年期之無形資產按其估計可使用年期以直線法進行攤銷，而無限定使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬(有關有形及無形資產減值虧損之會計政策見下文)。

有形及無形資產減值

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

無限定使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產每年或在有跡象可能出現減值時進行減值測試。

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

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產減值(續)

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

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

存貨

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業

持有作出售之物業及持有作出售之發展中物業按各個別成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括該等物業之收購成本及其他直接應佔成本。

其他

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬,成本以加權平均法計算。

可變現淨值指存貨之估計售價減完成之所有估計成本及銷貨所需成本。

由存貨轉撥至按公平值列賬之投資物業

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

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

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

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表中確認。

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

財務資產

本集團之財務資產可分為三個類別其中之一，包括按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類乃取決於財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。一般財務資產買賣按交易日基準確認及取消確認。一般買賣指於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之財務資產買賣。

實際利率法

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

利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為於短期出售而購入；或
- 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。

按公平值計入損益之財務資產按公平值計量，而因重新計量而產生之公平值變動於產生期間直接於損益確認。於損益確認之盈虧淨額不包括就財務資產賺取之任何股利及利息。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

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

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

財務資產減值

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

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

就所有貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

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

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

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

財務負債及股本工具

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

股本工具

股本工具為證明本集團資產剩餘權益扣除其所有負債後之任何合約。由本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。

實際利率法

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

利息收入乃按實際利率法確認。

其他財務負債

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

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

可換股貸款票據

本集團所發行且載有負債及轉換選項部分之可換股貸款票據會於初步確認時根據合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義個別分類為相關項目。將會以固定金額現金或另一項財務資產交換固定數目本公司本身之股本工具之轉換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃使用類似非可換股債務之當前市場利率釐定。發行可換股貸款票據之所得款項總額與指派至負債部分之公平值間之差額(代表持有人轉換貸款票據至股本之轉換權)計入權益(可換股貸款票據股本儲備)內。

於其後期間，可換股貸款票據之負債部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分(指可轉換負債部分至本公司普通股之選項)將維持於可換股貸款票據股本儲備內，直至嵌入式選項獲行使為止。倘該選項於屆滿日期仍未獲行使，可換股貸款票據股本儲備所列之結餘將會解除至保留溢利。於選項獲轉換或屆滿時，概不會於損益內確認收益或虧損。

有關發行可換股貸款票據之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及股本部分。有關股本部分之交易成本直接於權益內扣除。有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款票據期間內使用實際利率法攤銷。

衍生財務工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初步確認，其後於報告期末重新計量至其公平值。所得收益或虧損會即時於損益內確認。

取消確認

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

以股份為基礎付款交易

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

經參考於授出日期授出之購股權公平值所釐定之已收取服務公平值於歸屬期間連同權益(購股權儲備)之相應增加以直線法支銷。

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

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合全面收入報表內呈報之「除稅前溢利」有所不同，原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。本集團就即期稅項之責任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商譽或來自初步確認(業務合併除外)並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資相關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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並扣減至不再有可能有充裕應課稅溢利將用以容許將予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。

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

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

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並指在日常業務過程中就已售貨品及已提供服務之應收代價(扣除折扣及銷售相關稅項)。

貨品銷售之收益於滿足以下所有情況下確認：

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

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

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

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

根據經營租賃應收之租金收入於租賃期所涵蓋之期間按相等分期款項於損益內確認。

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

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

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

政府補助

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

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

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

借貸成本

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)直接應佔之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致可供其擬定用途或銷售之時為止。就有待於合資格資產支銷之特定借貸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貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

外幣

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

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

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之當前匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按年內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動，則採用於交易當日之當前用匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入內確認及於換算儲備項下之權益內累計(於適當時候計入非控股權益)。

4. 不確定性估計之主要來源

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

該等估計及相關假設將會被持續檢討。倘會計估計之修訂將僅影響修訂期間，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。

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

貿易及其他應收款項減值

本集團估計因債務人未能作出所需付款而引起之貿易及其他應收款項、應收貸款、出售資產應收代價及應收一間聯營公司款項之減值虧損。本集團按貿易及其他應收款項結餘之賬齡、債務人信譽程度及歷史撇銷經驗作出估計。倘債務人之財務狀況轉差，實際撇銷將會高於估計。

當有減值虧損之客觀證據時，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額按該項資產賬面值與按該財務資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現估計未來現金流量之現值(不包括並未發生之未來信貸虧損)之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及應收一間聯營公司及關連公司款項之賬面總值達1,664,402,000港元(二零一一年：1,119,241,000港元)。

4. 不確定性估計之主要來源(續)

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值之增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關落實其土地增值稅退稅。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項釐定。本集團按照管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅額結果與最初入賬之金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一二年十二月三十一日，應付土地增值稅之賬面值為1,228,956,000港元(二零一一年：1,392,831,000港元)。

發展中物業及持作出售物業之撇減

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

倘若竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售竣工物業作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對物業之賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑑於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收益之實際結果可能會高於或低於報告期末之估計數額。物業撇減之任何增加或減少將對未來年度之損益構成影響。於二零一二年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為30,947,763,000港元(二零一一年：35,244,688,000港元)及5,352,500,000港元(二零一一年：4,264,990,000港元)，年內確認存貨撥備71,627,000港元(二零一一年：56,675,000港元)。

確認及分配發展中物業之建造成本

物業之發展成本乃於興建階段入賬為發展中物業，並將會於確認物業銷售時轉撥至損益內。於最終結算有關銷售物業之發展成本及其他成本前，該等成本乃由本集團按管理層之最佳估計予以累計。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期。與發展某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本根據各期之估計成本佔整個項目總估計成本之百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共有成本則根據可銷售面積或估計售價分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為30,947,763,000港元(二零一一年：35,244,688,000港元)及5,352,500,000港元(於二零一一年：4,264,990,000港元)。

4. 不確定性估計之主要來源(續)

物業、廠房及設備減值

倘若情況顯示物業、廠房及設備之賬面值可能無法收回，有關資產便會視為「已減值」，並可能確認減值虧損。物業、廠房及設備之賬面值會定期評估，以評估可收回數額是否下跌至低於賬面值。當事項或環境變動顯示資產之賬面值可能無法收回時，有關資產便會進行減值測試。倘出現下跌跡象，賬面值便會減至可收回金額。可收回金額乃公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。在釐定使用價值時，該資產所產生之預期現金流量會貼現至其現值，因而需要對售價水平及經營成本金額等作出重大判斷。本集團在釐定與可收回數額相若之合理數額時會採用所有已經可供使用資料，包括根據合理及可支持之假設所作出之估計及售價和經營成本之預測。該等估計出現變化，可能會對資產之賬面值產生重大影響，並可能導致產生額外減值費用或有關減值於未來期間撥回。於二零一二年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值為1,451,809,000港元(二零一一年：1,182,210,000港元)。

投資物業之公平值估計

投資物業之估值乃參考有關市場上可比銷售交易或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(如適用)而作出。

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

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

投資物業於二零一二年十二月三十一日之賬面值約為6,028,842,000港元(二零一一年：6,168,963,000港元)。儘管管理層委聘獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能較高或較低。

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

5. 收入及分部資料

收入指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內銷售相關稅項)。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
	8,782,561	4,433,476

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。

6a. 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
	132,894	182,192

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一塊土地徵地作出之賠償，該土地包含在發展中物業內。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。

6b. 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)
確認出售資產應收代價減值虧損(附註25)	(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)
	(137,789)	(100,857)

7. 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
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)
	566,511	673,058

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。

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

8. 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	7,571	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(附註10)	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	12,448	17,694
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,122	1,076

9. 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	447,817	301,265
	749,872	701,527
過往年度(超額)不足撥備：		
中國企業所得稅(附註)	(161,631)	23,589
中國土地增值稅(附註)	(64,587)	-
	(226,218)	23,589
遞延稅項(附註32)	(135,353)	6,837
	388,301	731,953

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。

根據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)。

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

9. 所得稅(續)

年度之所得稅項費用與綜合全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	421,612	166,442
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	105,403	41,611
分佔聯營公司虧損之稅務影響	1,180	74
不可扣稅支出之稅務影響	86,872	48,753
毋須課稅收入之稅務影響	(99,811)	(47,497)
未確認稅項虧損之稅務影響	241,932	259,628
動用過往未確認之稅項虧損	(7,482)	(8,771)
年度土地增值稅撥備	447,817	301,265
過往年度土地增值稅超額撥備	(64,587)	-
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(111,954)	(75,316)
過往年度企業所得稅(超額)/不足撥備	(161,631)	23,589
在其他司法權區經營之附屬公司稅率不同之影響	43,801	47,719
股息預扣稅產生之遞延稅項費用	-	5,258
投資物業土地增值稅遞延稅項	(91,288)	137,401
其他	(1,951)	(1,761)
年度稅項	388,301	731,953

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付12位(二零一一年: 11位)董事(包括行政總裁)各自之酬金如下:

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	表現掛鈎 獎勵款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元 (附註i)	
執行董事:						
蔡育天先生(附註ii)	-	-	-	-	-	-
陳安民先生	-	2,500	-	-	1,000	3,500
季崗先生(附註iii)	-	1,644	-	-	-	1,644
賈伯煒先生(附註ii)	-	2,039	-	-	-	2,039
倪建達先生(附註iv)	-	3,000	-	-	1,142	4,142
錢世政先生(附註ii)	-	-	-	-	-	-
楊彪先生	-	2,500	-	-	1,000	3,500
周軍先生	-	-	-	-	1,000	1,000
獨立非執行董事:						
杜惠愷先生	380	-	-	-	143	523
黃英豪博士	380	-	-	-	143	523
范仁達先生	380	-	-	-	143	523
李家暉先生	380	-	-	-	143	523
總計	1,520	11,683	-	-	4,714	17,917

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

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	表現掛鉤 獎勵款項 千港元 (附註v)	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元 (附註i)	
執行董事：						
蔡育天先生	-	-	-	-	4,055	4,055
陳安民先生	-	4,170	1,540	-	3,154	8,864
賈伯煒先生	-	2,874	-	-	3,154	6,028
倪建達先生(附註iv)	-	4,915	1,645	-	3,604	10,164
錢世政先生	-	-	-	-	3,154	3,154
楊彪先生	-	4,213	817	-	3,154	8,184
周軍先生	-	-	-	-	3,154	3,154
獨立非執行董事：						
杜惠愷先生	380	-	-	-	451	831
黃英豪博士	380	-	-	-	451	831
范仁達先生	380	-	-	-	451	831
李家暉先生	380	-	-	-	451	831
總計	1,520	16,172	4,002	-	25,233	46,927

附註：

- 以股份為基礎之付款指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之公平值。該等購股權之價值乃根據本集團就以股份為基礎之付款會計政策計量。
授予董事及其他僱員之購股權詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)載於附註37。
- 賈伯煒先生、蔡育天先生及錢世政先生分別於二零一二年三月一日、二零一二年四月二十四日及二零一二年四月二十七日辭任。
- 季崗先生於二零一二年四月二十七日獲委任。
- 倪建達先生亦曾任本公司行政總裁。自彼於二零一二年四月二十七日退任行政總裁後，季崗先生出任行政總裁。上文所披露的薪酬包括彼等擔任行政總裁時提供服務的薪酬。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度的表現掛鉤獎勵款項乃根據個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年度放棄或同意放棄任何酬金(二零一一年：無)。

11. 僱員酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一一年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘兩名(二零一一年：兩名)人士之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	4,000	9,944
以股份為基礎之付款	1,713	5,406
	5,713	15,350

彼等之薪酬均界乎以下金額：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
2,500,001港元至3,000,000港元	2	-
7,500,001港元至8,000,000港元	-	2

12. 僱員退休福利

本集團為該等合資格於香港參與強制性公積金計劃之僱員經營強制性公積金計劃。強制性公積金計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本公司資產。本集團及僱員均須向強制性公積金計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟自二零一二年六月一日起每月有關收入上限為25,000港元(先前為20,000港元)。

根據中國相關勞工規例及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之定額供款退休計劃(「計劃」)，據此，本集團須向計劃作出供款，供款額介乎合資格僱員薪金之18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 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	(190,166)	(601,668)
	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數目	4,811,523	4,811,523

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(即二零一一年六月二十四日)起所呈列之股份數目之計算。

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之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。

14. 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(附註27)	(301,593)	-
出售	(187,047)	(116,575)
匯兌調整	51,763	253,291
於十二月三十一日	6,028,842	6,168,963

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於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間與獨立第三方訂立之買賣協議所述售價後，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

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

15. 物業、廠房及設備

	酒店大樓 及 改善工程 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃土地及 其他樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一一年一月一日	525,320	81,517	9,725	10,395	28,674	51,338	89,036	301,411	1,097,416
添置	536	527	-	-	10,443	16,274	6,267	107,656	141,703
出售	(75)	(7)	(9,927)	(3,123)	(4,208)	(1,530)	(6,967)	-	(25,837)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(1,804)	(840)	(1,573)	-	(4,217)
於完成時轉撥	81,970	-	-	-	-	-	-	(81,970)	-
從存貨轉撥	-	-	167,454	-	-	-	-	-	167,454
匯兌調整	26,201	3,775	4,186	395	1,295	2,440	3,592	13,439	55,323
於二零一一年十二月三十一日									
及二零一二年一月一日	633,952	85,812	171,438	7,667	34,400	67,682	90,355	340,536	1,431,842
添置	97	723	60,856	-	3,633	11,957	9,116	8,608	94,990
出售	(23)	(18)	-	-	(687)	(1,925)	(3,931)	-	(6,584)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(734)	(2,691)	-	(3,425)
從存貨轉撥	-	-	246,672	-	-	-	-	-	246,672
匯兌調整	5,134	692	5,131	69	319	692	786	3,779	16,602
於二零一二年十二月三十一日	639,160	87,209	484,097	7,736	37,665	77,672	93,635	352,923	1,780,097
折舊									
於二零一一年一月一日	70,128	9,035	2,601	5,328	26,467	34,850	51,813	-	200,222
年內撥備	27,476	8,681	1,317	298	2,293	8,921	11,254	-	60,240
於出售時對銷	(24)	(2)	(2,655)	(2,779)	(4,208)	(1,319)	(5,941)	-	(16,928)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(1,804)	(510)	(1,258)	-	(3,572)
匯兌調整	4,028	598	69	181	1,062	1,539	2,193	-	9,670
於二零一一年十二月三十一日									
及二零一二年一月一日	101,608	18,312	1,332	3,028	23,810	43,481	58,061	-	249,632
年內撥備	27,602	8,894	7,651	285	8,921	17,344	11,614	-	82,311
於出售時對銷	(5)	(16)	-	-	(177)	(1,323)	(2,287)	-	(3,808)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(552)	(2,319)	-	(2,871)
匯兌調整	1,252	249	101	30	302	531	559	-	3,024
於二零一二年十二月三十一日	130,457	27,439	9,084	3,343	32,856	59,481	65,628	-	328,288
賬面值									
於二零一二年十二月三十一日	508,703	59,770	475,013	4,393	4,809	18,191	28,007	352,923	1,451,809
於二零一一年十二月三十一日	532,344	67,500	170,106	4,639	10,590	24,201	32,294	340,536	1,182,210

15. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)按以下年率以直線法折舊：

酒店大樓及改善工程	25年
酒店傢俬及設備	5-15年
租賃土地及其他樓宇	整個租賃期
廠房及機器	5-20年
租賃物業改善工程	5年
其他傢俬及設備	3-5年
汽車	5-8年

於二零一一年十二月三十一日，本集團於根據經營租賃持作自用之租賃土地以及酒店大樓及改善工程有質押權益，以抵押授予本集團之一般銀行融通。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，經償還相關貸款後，抵押已解除。

除230,234,000港元(二零一一年：170,106,000)之樓宇根據長期租賃建於中國之土地外，本集團其餘樓宇皆建於位於中國根據中期租賃土地使用權持有之土地。

16. 預付租賃款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於中國之中期租賃土地就申報目的分析為：		
流動資產	2,615	2,545
非流動資產	92,189	94,031
	94,804	96,576

17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一一年一月一日	60,156
匯兌調整	2,714
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	62,870
匯兌調整	563
於二零一二年十二月三十一日	63,433

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

17. 無形資產(續)

本集團之無形資產指所獲商標，其法定年期由二零零一年九月至二零一一年九月為期十年，可於屆滿時續期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，商標續期十年至二零二一年九月。本公司董事認為，本集團將繼續並有能力以最低成本為商標續期。本集團管理層已進行多項研究，當中包括產品週期研究、市場、競爭力及環境趨勢、品牌擴展機會，各項研究均證明商標在已註冊商標產品預期會為本集團產生現金流量淨額期間並無可見限制。因此，本集團管理層認為，商標具無限可使用年期，此乃由於其預期會無限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。截至二零一二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元可回收金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單元並無減值(二零一一年：無)。

18. 於聯營公司之權益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	1,619,583	1,592,881
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	(9,628)	(4,810)
	1,609,955	1,588,071

18. 於聯營公司之權益(續)

下表僅載列本公司董事認為對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司(其為非上市企業)之詳情：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	
天津市億嘉合置業有限公司 (「天津市億嘉合」) (附註(a))	有限公司	中國	人民幣38,000,000元	40%	40%	40%	40%	物業發展
上海城開房地產經紀 有限公司	中外合資企業	中國	人民幣20,000,000元	28.9%	28.9%	49%	49%	提供物業代理服務
上海城大水处理科技 有限公司	有限公司	中國	人民幣1,000,000元	14.8%	14.8%	25%	25%	提供污水
上海莘天置業有限公司	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.8%	20.8%	35%	35%	物業發展
上海東方低碳系統集成 有限公司 (「上海集成」)	有限公司	中國	人民幣40,000,000元	25%	-	25%	-	買賣節能產品

附註：

- (a) 本集團同意在二零零九年出售天津市億嘉合之40%股本權益後向於二零零九年為天津市億嘉合之主要股東並擁有天津市億嘉合股本權益之60%之五礦質押本集團於天津市億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下有關出售事項之責任之抵押。本集團之責任主要如下：
- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠項目承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責組成該項目土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(相當於約1,796,000,000港元)(「五礦注資」)，而本集團則負責支付任何超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及
- (iii) 倘該項目的股權有任何變動，則受影響之退出股東須向該項目新股東完整及全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。
- (b) 上海集成於二零一二年新成立。

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

18. 於聯營公司之權益(續)

有關本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	5,658,836	5,562,208
總負債	(1,990,563)	(1,956,083)
資產淨值	3,668,273	3,606,125
本集團分佔聯營公司資產淨值	1,287,517	1,270,684
加：於收購時已付土地出讓金	322,438	317,387
	1,609,955	1,588,071

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	47,217	46,320
年內虧損	(9,521)	(2,191)
年內本集團應佔聯營公司虧損	(4,721)	(297)

19. 應收(應付)聯營公司款項

應收一間聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將不會於十二個月內償還。因此，應收一間聯營公司款項於二零一二年及二零一一年十二月三十一日被分類為非流動資產。

應付聯營公司款項屬貿易性質、無抵押、免息且平均信貸期為30日。

20. 可供出售投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股本證券	34,398	37,761

上述非上市股本投資指於中國註冊成立之私營實體發行之非上市股本證券。由於合理公平值估計之範圍重大，本公司董事認為該等證券之公平值不能合理地計量，該等證券於報告期末按成本減減值計量。

21. 受限制及已抵押銀行存款

於二零一二年十二月三十一日約81,393,000港元(二零一一年：80,322,000港元)之款額計入受限制之銀行存款，乃由於一間附屬公司之非控股股東之一宗商業訴訟而令存款被凍結，使本集團之該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款之固定年利率於二零一二年十二月三十一日為0.5厘(二零一一年：0.5厘)。由於存款被凍結且預期不會於一年內解除，故受限制存款乃分類為非流動。

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。本集團根據該等協議存入款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達尚未支付按揭分期付款金額之抵押存款，而假如存款結餘不足，則可要求本集團支付尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，於二零一二年十二月三十一日金額為25,944,000港元(二零一一年：41,297,000港元)之受限制銀行存款將獲解除，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。因此，該等受限制銀行存款於二零一二年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一一年：0.5厘)，預期不會於一年內解除。一般於提用按揭貸款後兩至三年後向銀行轉交物業業權契據。

已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保授予本集團一般銀行信貸之存款。還款期少於六個月之52,731,000港元(二零一一年：24,521,000港元)之存款已分類為流動資產。還款期超過六個月之124,378,000港元之存款(二零一一年：無)重新分類為非流動資產。已抵押銀行存款之固定年利率介乎2.1厘至2.5厘(二零一一年：2.9厘至3.3厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

22. 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。

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

23. 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)
	79,757	34,896
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
	1,384,348	830,921

附註：該款項指與年內出售之附屬公司成都中新之應收款項。出售詳情載於附註41。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(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
	79,757	34,896

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
91-180日內	1,591	475
超過180日	1,109	7,844
	2,700	8,319

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

23. 貿易及其他應收款項(續)

呆賬撥備變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	822	787
匯兌調整	7	35
於十二月三十一日	829	822

呆賬撥備包括餘額合共829,000港元(二零一一年：822,000港元)之個別減值貿易應收款項，該款項已逾期超過365日。

24. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣投資		
於香港境外上市之股本證券	12,887	14,638

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

25. 出售資產應收代價

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
出售下列各項之應收代價：		
一項投資物業	-	22,007

該款項為無抵押、免息並逾期超過兩年。根據管理層之評估，經不斷進行收款程序，結餘被視為不可收回，故此於年內確認減值虧損22,007,000港元(二零一一年：無)。

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎每年0.0厘至0.4厘之市場利率計息(二零一一年：0.0厘至0.5厘)。

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

27. 分類為持作出售之資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類為持作出售之資產 — 投資物業	301,593	-

誠如附註14所披露，本集團訂立買賣協議，以出售若干投資物業予獨立第三方。該等物業將進行交付，而出售事項預期將於未來十二個月待有關協議條件達成後，方告完成。

28. 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
應付貿易款項	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
就逾期交付物業對客戶支付賠償	135,958	52,817
出售投資物業所收訂金	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

29. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收關連公司款項：			
— 徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體	附註(i)	128,755	122,681
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii)	339	336
— 非控股股東	附註(iii)	66,294	81,388
		195,388	204,405
以報告為目的之分析如下：			
流動資產		195,388	123,969
非流動資產		-	80,436
		195,388	204,405
應付關連公司款項：			
— 徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體	附註(iv)	304,868	359,289
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii)	2,466	2,466
— 非控股股東附註	附註(iii)	269,498	235,849
— 上實控股	附註(v)	29,472	102,696
		606,304	700,300

附註：

- (i) 徐匯區國資委擁有上海城開41%股本權益，因此為本集團之非控股股東。徐匯區國資委乃上海市徐匯區人民政府授權並直接成立之政府機構，以監察及管理中國徐匯區之國有資產。

應收徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年十二月三十一日一約111,568,000港元(二零一一年：110,578,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之固定年利率為5.8厘(二零一一年：每年5.8厘)，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (ii) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。鄺松校先生曾於二零一零年十二月三十一日為本公司之主要股東。該款項為無抵押，免息及須按要求償還。

- (iii) 該款項為應收(應付)本集團非控股股東之款項。計入於二零一二年十二月三十一日應收非控股股東之款項約為66,045,000港元(二零一一年：80,436,000港元)，根據與非控股股東之協議，該款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於二零一三年七月七日悉數償還。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

- (iv) 應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一二年十二月三十一日餘額中約226,952,000港元(二零一一年：206,298,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議從徐匯區國資委控制之實體所獲墊款貸款，該筆貸款之年利率為5.8厘(二零一一年：每年5.8厘)，並須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

- (v) 該款項為無抵押，免息及須按要求償還。

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

30. 收購附屬公司之應付代價

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購瀋陽向明(一間於中國成立以於中國瀋陽進行物業發展項目之公司)80%股本權益，總現金代價約為609,800,000港元。於二零一一年十二月三十一日，應付代價73,964,000港元尚未清償。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，應付代價已悉數清償。

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購淇州島影視城(一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之公司)100%股本權益，總現金代價約為3,076,232,000港元。於二零一二年十二月三十一日，應付代價159,324,000港元(二零一一年：157,911,000港元)尚未清償。

於二零零七年十二月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購中歐城開(一間於中國成立以於中國河北省進行發展項目之公司)之90%股本權益，總現金代價約為547,260,000港元。中歐城開於二零零九年成為本公司之全資附屬公司。於二零一二年十二月三十一日，應付代價82,090,000港元(二零一一年：81,361,000港元)尚未清償。

於二零零八年六月三十日，本集團收購君合百年(一間於中國成立以於中國北京進行物業開發之公司)12%股本權益，總代價為人民幣82,090,000元(相等於約93,369,000港元)。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，而此已作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。本集團於二零零九年出售君合百年。於二零一二年十二月三十一日，應付代價74,627,000港元(二零一一年：73,964,000港元)尚未清償。

由於各買賣協議之若干條件於報告期末尚未達成，故尚未支付應付代價。

31. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就物業單位銷售已收而未有根據本集團收益確認政策確認為收益之所得款項。金額2,228,196,000港元(二零一一年：2,606,854,000港元)預期會於超過一年後確認為收益。

3.2. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	重估存貨之 公平值調整 千港元	重估 投資物業 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	可換股 貸款票據 千港元	應計開支 千港元	土地增值稅 遞延稅項 千港元	中國實體之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日(原有所列)	(1,114,070)	(882,400)	(20,312)	(5)	9,356	(222,380)	(60,128)	24,189	(2,265,750)
會計政策變動之影響(附註2)	-	(734,379)	-	-	-	-	-	-	(734,379)
二零一一年一月一日(經重列)	(1,114,070)	(1,616,779)	(20,312)	(5)	9,356	(222,380)	(60,128)	24,189	(3,000,129)
贖回可換股貸款票據	-	-	-	5	-	-	-	-	5
年內(扣除)計入	103,473	(309,841)	217	-	230,131	(76)	(5,258)	(25,483)	(6,837)
匯兌調整	(47,671)	(77,182)	(912)	-	5,896	(10,035)	(2,828)	487	(132,245)
於二零一一年十二月三十一日									
及二零一二年一月一日	(1,058,268)	(2,003,802)	(21,007)	-	245,383	(232,491)	(68,214)	(807)	(3,139,206)
年內(扣除)計入	34,050	74,984	221	-	(34,689)	60,322	-	465	135,353
匯兌調整	(9,356)	(17,160)	(185)	-	1,794	(1,377)	-	(3)	(26,287)
於二零一二年十二月三十一日	(1,033,574)	(1,945,978)	(20,971)	-	212,488	(173,546)	(68,214)	(345)	(3,030,140)

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

	二零一二年 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 (已重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (已重列)
遞延稅項資產	212,488	245,383	9,465
遞延稅項負債	(3,242,628)	(3,384,589)	(3,009,594)
	(3,030,140)	(3,139,206)	(3,000,129)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約3,826,369,000港元(二零一一年：2,888,569,000港元)可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務局確認後方可作實。由於未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損及可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損包括約2,490,665,000港元(二零一一年：1,815,649,000)將於二零一七年屆滿之虧損(二零一一年：於二零一六年屆滿)。其他虧損可無限期轉入以後年度。

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

33. 銀行及其他貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款(附註(i))	7,488,212	8,453,310
其他貸款(附註(ii))	4,577,958	2,726,948
	12,066,170	11,180,258
分析：		
有抵押	6,949,653	7,758,044
無抵押	5,116,517	3,422,214
	12,066,170	11,180,258
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	5,777,737	4,805,875
一年後但於兩年內	1,803,981	2,984,836
兩年後但於五年內	1,658,134	2,384,554
五年後	2,826,318	1,004,993
	12,066,170	11,180,258
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(5,777,737)	(4,805,875)
一年後到期款項(附註(iii))	6,288,433	6,374,383

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
浮動利率		
—一年內到期	4,736,816	4,805,875
—一年後到期	6,028,246	5,880,177
固定利率		
—一年內到期	1,040,921	-
—一年後到期	260,187	494,206
	12,066,170	11,180,258

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (i) 已作為擔保銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
發展中物業	10,736,310	7,712,800
持作出售物業	30,818	30,545
投資物業	5,726,976	3,772,806
已抵押銀行存款	177,109	24,521
	16,671,213	11,540,672

- (ii) 本集團之其他貸款分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上海實業財務有限公司之貸款(附註(a))	1,000,000	1,000,000
上實集團之貸款(附註(b))	1,243,781	1,232,742
墊付債券(附註(c))	1,835,545	-
	4,079,326	2,232,742
其他貸款(附註(d))	498,632	494,206
	4,577,958	2,726,948

- (a) 於二零一零年十二月二十九日，本公司與上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立貸款協議，據此，上海實業財務有限公司同意授予本公司本金金額1,000,000,000港元，其為無抵押、按浮動年利率5.5厘計息，並須於二零一一年十二月三十日償還。該貸款之還款期於二零一二年一月延長，經修訂之浮動年利率為6.3厘，並須於二零一三年六月三十日償還。
- (b) 結餘包括上實集團通過一份由銀行監管之信託貸款協議墊付之無抵押貸款約1,243,781,000港元(二零一一年：1,232,742,000港元)。該貸款之浮動年利率介乎6.6厘至7.1厘(二零一一年：5.3厘至9.1厘)並於一年內到期。
- (c) 墊付債券指本公司附屬公司上海城開發行之債券，於上海證券交易所上市。該債券為無抵押及於二零一八年八月二十日到期，期限為六年。該債券首三年利息為6.5厘，而於往後三年為6.5厘加0至100個基點。債券持有人有權自往後第四年起按本金額向上海城開贖回債券。交易成本約33,194,000港元直接從墊付債券賬面值扣減，墊付債券實際年利率為7.19厘。
- (d) 結餘指非控股股東墊付之無抵押貸款約498,632,000港元(二零一一年：494,206,000)，該貸款之年度實際利率為9.55厘，並須於二零一三年償還。
- (iii) 於二零一二年十二月三十一日，本集團之結餘包括於一年後到期之其他貸款約1,835,545,000港元(二零一一年：494,206,000港元)。

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

33. 銀行及其他貸款(續)

本集團貸款之實際利率(亦即同約利率)範疇如下：

	二零一二年	二零一一年
實際利率：		
固定利率貸款	6.1% - 12.0%	5.5% - 12.7%
浮動利率貸款	5.8% - 8.3%	5.3% - 9.1%

34. 可換股貸款票據

本集團以合共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，包括於二零一一年六月十二日到期的本金及累計利息。

可換股貸款票據包括負債及股本兩個部分。股本於「可換股貸款票據股本儲備」一項下呈列。負債部分之實際年利率為9.4厘。

35. 高級票據／認股權證

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

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

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

於二零一一年十二月三十一日，共有66,000,000份尚未行使之二零一二年認股權證。於二零一一年十二月三十一日，二零一二年認股權證於二零一一年十二月三十一日之公平值為3,000港元(二零一一年：3,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，持有人並無行使二零一二年認股權證，因此，尚未行使之二零一二年認股權證於二零一二年七月二十三日失效。因此，認股權證公平值變動3,000港元(二零一一年：16,597,000港元)已於年度損益賬內扣除。

35. 高級票據／認股權證(續)

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者之贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據：(i)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額之1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額之100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日之前之所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行之折現率另加100個基點計算)，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額(「二零一四年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，於各報告日期，二零一四年高級票據－100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據－100%發行人贖回權於二零一二年及二零一一年十二月三十一日均並不重大。

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

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據－發行人100%贖回權及二零一四年高級票據－發行人35%贖回權。於二零一二年十二月三十一日，負債部分之實際利率為11.4厘(二零一一年：11.4厘)。

36. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日 及二零一二年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	2,629,332	105,173
就收購上海城開集團發行股份	2,182,191	87,288
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	4,811,523	192,461

於二零一一年十一月二十三日，本公司向上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司發行2,182,191,000股每股面值0.04港元之普通股，作為收購上海城開集團59%股權、5,640,545,824港元之股東貸款及應收上海城開之股息之一切權利、擁有權、利益及得益及權益。於二零一一年十一月二十三日，本公司股份之公平值為每股1.53港元。該等新股份在所有方面與其他已發行股份享有相同地位。

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

37. 購股權

根據本公司於二零一一年十二月十二日舉行之股東特別大會，本公司採納購股權計劃。根據該計劃，可於行使根據購股權計劃授出而尚未行使之所有尚未行使購股權及根據其他計劃授出而尚未行使之購股權後可予發行之股份總數不得超過本公司不時之已發行股本之30%。於任何12個月期間內，於行使授予各參與者之購股權後已發行及將予發行之股份最高數目不得超過本公司於任何時候之已發行股本之1%。授出購股權要約可自經簽署接納函件（包括本公司收取代價1.00港元）當日起計21日內獲接納。已授出購股權之行使期可由董事釐定，惟不得遲於要約日期起計10年。有關已授出購股權之股份之認購價乃由本公司董事釐定，惟在任何情況下必須為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零一二年十二月三十一日，有關根據購股權計劃之已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為60,750,000股（二零一一年：91,000,000股），相當於該日之本公司已發行股份之1.3%（二零一一年：1.9%）。

下表披露本公司購股權於年內之變動。

承授人	授出日期	於二零一二年			於二零一二年		行使期	每股行使價 (可予反攤薄調整)
		一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷/ 沒收	十二月三十一日 尚未行使		
本公司董事	二零一零年 九月二十四日	56,000,000	-	-	(23,000,000)	33,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年 九月二十四日	35,000,000	-	-	(7,250,000)	27,750,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使						60,750,000		
加權平均行使價		2.98	-	-	2.98	2.98		

承授人	授出日期	於二零一一年			於二零一一年		行使期	每股行使價 (可予反攤薄調整)
		一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷/ 沒收	十二月三十一日 尚未行使		
本公司董事	二零一零年 九月二十四日	56,000,000	-	-	-	56,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
僱員	二零一零年 九月二十四日	55,500,000	-	-	(20,500,000)	35,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
於年終可予行使						63,700,000		
加權平均行使價		2.98	-	-	2.98	2.98		

37. 購股權(續)

二零一一年及二零一二年並無授出購股權。於二零一零年授出之購股權於兩年內分三批歸屬，授出之購股權之40%於授出日期歸屬，30%於授出日期後一年歸屬及其餘30%於授出日期後兩年歸屬。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權於損益確認8,674,000港元(二零一一年：40,998,000港元)。

38. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠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、高級票據、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括高級票據、可換股貸款票據及銀行及其他貸款減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為50.2%(二零一一年：55.6%)。根據董事之推薦意見，本集團將透過已發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 財務工具

a. 財務工具類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務資產		
可供出售投資	34,398	37,761
按公平值計入損益之財務資產	12,887	14,638
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	6,825,433	4,249,250
財務負債		
衍生財務工具—認股權證	-	3
其他財務負債	18,263,954	16,873,896

b. 財務風險管理目標及政策

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

本集團積極及定期回顧及管理其資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持有關收購土地之政策為僅在項目發展可在短期內開展方作出收購，以盡量減低收購及發展已收購土地之間之時期，故本集團之資本可被有效地部署。

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元(「美元」)	3,183,578	3,143,244	1,100	443,664
港元	1,014,630	1,049,417	88,750	116,274

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要承受美元及港元貨幣與相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一一年:5%)之敏感度。5%(二零一一年:5%)為內部申報外幣風險時所用之敏感度,代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目。下文之正數/負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零一一年:5%)對除稅後溢利之增加/減少(二零一一年:除稅後虧損之減少/增加)。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一一年:5%)而言,將會對業績有相等及相反之結果。

	美元		港元	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內結果	159,124	134,979 ⁽ⁱ⁾	46,294	46,657 ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 此主要由於年終之美元計值尚未清償高級票據之風險。

(ii) 此主要由於二零一二年十二月三十一日之港元計值之應付予上實控股之未清償其他借貸及於二零一一年十二月三十一日之以港元計值之銀行結餘及應付予上實控股之其他借貸之風險。

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借貸(有關該等借貸之詳情見附註33)、已抵押銀行存款、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貸,以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息貸款、徐匯國資委及徐匯國資委之實體的欠款、高級票據及受限制及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

本集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理內。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借貸所產生之中國人民銀行基準借貸利率波動。

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

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

本集團並不預計因利率變動而導致對其計息資產造成任何重大影響，原因是銀行存款之利率並不預期會大幅改變。

下文之敏感度分析乃按本集團於報告期末之銀行及其他貸款之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之金融工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一一年：100個基點)增加或減少用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率增加／減少100個基點(二零一一年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加42,754,000港元(二零一一年：除稅後虧損增加／減少45,621,000港元)，並假設38,781,000港元(二零一一年：35,840,000港元)已資本化為合資格資產。

本集團之利率敏感度已於當期年度內有所減少，主要由於浮息借貸工具增加用作發展合資格資產。

(iii) 其他價格風險

本集團承受按公平值計入損益之財務資產之公平值變動所產生之股權價格風險。

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

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團承受之最高信貸風險將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之信貸風險乃來自：

- 綜合財務狀況表所列各已確認財務資產之賬面值；及
- 附註44所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

本集團信貸風險主要由於其貿易及其他應收款項及應收自關連公司及聯營公司之金額。倘出現已確認虧損，證明現金流量可收回程度減少，本集團已根據過往經驗作出減值撥備。

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

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

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一二年十二月三十一日佔應收貿易賬款總額之100%(二零一一年：100%)。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還其按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金，佔有相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保已於附註44作出詳細披露。

本集團自關連公司及聯營公司應收款項存在信貸風險集中情況。董事認為，由於關連公司及聯營公司均有強勁的財政背景及持有有價值資產，故信貸風險有限。

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

本集團於其他應收款項、應收自關連公司及聯營公司款項之信貸風險狀況將由管理層密切監察。

流動資金風險

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

本集團依賴銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一二年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及短期銀行貸款融資為約1,386,586,000港元(二零一一年：1,378,914,000港元)。

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

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

	加權平均利率 %					於二零一二年	
		1年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一二年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,718,124	-	-	-	1,718,124	1,718,124
應付關連公司款項	不適用	606,304	-	-	-	606,304	606,304
應付聯營公司款項	不適用	85,688	-	-	-	85,688	85,688
收購附屬公司應付代價	不適用	316,041	-	-	-	316,041	316,041
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	416,293	-	-	-	416,293	416,293
銀行及其他貸款	5.8-12.0	6,170,036	2,389,737	1,953,232	3,085,685	13,598,690	12,066,170
高級票據	11.4	303,831	3,424,000	-	-	3,727,831	3,048,911
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註44)	不適用	2,430,295	-	-	-	2,430,295	-
		12,053,035	5,813,737	1,953,232	3,085,685	22,905,689	18,263,954

39. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均利率 %	1年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	於二零一一年	
						未經折現 現金流量總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一一年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,087,477	-	-	-	1,087,477	1,087,477
應付關連公司款項	不適用	700,300	-	-	-	700,300	700,300
應付聯營公司款項	不適用	83,913	-	-	-	83,913	83,913
收購附屬公司應付代價	不適用	387,200	-	-	-	387,200	387,200
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	418,846	-	-	-	418,846	418,846
銀行及其他貸款	5.5-12.7	5,366,582	3,199,582	2,556,059	1,076,858	12,199,081	11,180,258
高級票據	11.4	304,569	303,831	3,424,200	-	4,032,600	3,009,479
已發出財務擔保：							
已擔保最高金額(附註44)	不適用	3,282,564	-	-	-	3,282,564	-
		11,637,874	3,503,413	5,980,259	1,076,858	22,198,404	16,873,896

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

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

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

39. 財務工具(續)

c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

- 附帶標準條款及條件並於高度流通市場買賣之財務資產及財務負債之公平值乃參考所報市場買入價釐定；
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據一般公認定價模式按折現現金流量分析釐定；
- 衍生工具公平值乃使用貼現現金流，以可選衍生工具的期權定價模式計算；及
- 財務擔保合約之公平值乃參考就類似服務在公平交易中收取之費用釐定(當可取得有關資料)，或透過比較借方在作出擔保時所收取之實際利率與估計借方會收取之利率，經參考利率差異作出估計(倘可作出有關資料之可靠估計)。

董事認為按攤銷成本於綜合財務報表內入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若：

於綜合財務狀況表內確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之財務工具之分析，乃按公平值之可觀察程度分為1至3級。

- 第1級公平值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得。
- 第2級公平值計量乃根據除第1級所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得。
- 第3級公平值計量乃根據包括不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)之資產或負債之輸入資料之估價方法計算所得。

39. 財務工具(續)

c. 公平值(續)

於綜合財務狀況表內確認之公平值計量(續)

	第1級 千港元	第2級 千港元	總計 千港元
二零一二年			
財務資產			
按公平值計入損益之財務資產	12,887	-	12,887
總計	12,887	-	12,887
二零一一年			
財務資產			
按公平值計入損益之財務資產	14,638	-	14,638
總計	14,638	-	14,638
財務負債			
衍生財務工具			
— 認股權證	-	3	3
總計	-	3	3

第1級及第2級之工具於兩個年度並無轉移。

40. 收購附屬公司

於二零一一年十一月二十三日，本集團以向上實控股全資附屬公司穎佳有限公司發行2,182,191,000股股份每股0.04港元收購上海城開集團。當上實控股於二零一零年六月二十四日收購本公司後，上海城開集團由上實控股及本公司共同控制。本集團利用合併原則將收購入賬。本公司普通股之公平值以收購當日之已公佈價格釐定，為3,338,753,000港元。

銀冠有限公司及Joy Century Limited為分別於英屬處女群島及香港註冊成立之有限公司，兩者均為投資控股公司。上海城開於中國成立及於中國從事物業發展。

與收購相關之成本為58,856,000港元已於二零一一年綜合全面收益表之其他開支、收益及虧損當中於損益確認。

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

41. 出售附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年十二月，本公司以總代價人民幣158,000,000元(相當於約196,517,000港元)，透過出售分別持有本集團全資附屬公司成都中新70%及30%權益之本公司全資附屬公司Leadway Pacific Limited及中置(北京)企業管理有限公司，向獨立第三方出售成都中新100%股本權益。

	千港元
代價：	
收取現金	196,517
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業、廠房及設備	554
存貨	1,570,036
貿易及其他應收款項	9,241
預付所得稅及土地增值稅	13,699
已抵押銀行存款	632
銀行結餘及現金	17,221
已收取銷售物業預售所得款項	(189,398)
銀行及其他貸款	(90,796)
貿易及其他應付款項	(415,282)
應付集團公司款項	(1,078,612)
本公司擁有人應佔已出售負債淨值	(162,705)
出售虧損：	
代價	196,517
本公司擁有人應佔已出售負債淨值	162,705
出售收益	359,222
就出售產生之現金流入淨額：	
已收取現金代價	196,517
減：已出售銀行結餘及現金	(17,221)
	179,296

已出售的附屬公司主要於成都從事物業開發。該等附屬公司的主要資產為持作出售物業及發展中物業，包括成都地區租賃土地。

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間之已出售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重大貢獻。

41. 出售附屬公司(續)**截至二零一一年十二月三十一日止年度**

於二零一一年三月，本公司以人民幣261,000,000元(相當於約310,566,000港元)出售上海合肥(本集團擁有59%權益之附屬公司)之100%股本權益予獨立第三方。

	千港元
代價：	
收取現金	310,566
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業、廠房及設備	645
存貨	843,832
貿易及其他應收款項	25,434
銀行結餘及現金	29,099
貿易及其他應付款項	(478,536)
銀行及其他貸款	(71,396)
非控股權益	(143,122)
本公司擁有人應佔已出售資產淨值	205,956
出售虧損	
代價	310,566
本公司擁有人應佔已出售資產淨值	(205,956)
非控股權益	(143,122)
出售虧損	(38,512)
就出售產生之現金流入淨額：	
已收取現金代價	310,566
減：已出售銀行結餘及現金	(29,099)
	281,467

截至二零一一年十二月三十一日止年度期間之已出售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重大貢獻。

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

42. 資本承擔

有關收購發展中物業之資本開支：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表提供 — 增添開發中物業	6,063,806	4,681,867

本集團負責支付拆遷安置開支實際金額超過五礦出資之任何剩餘金額。由於拆遷安置物業項目仍處於早期階段，本公司董事認為，資本承擔不可於二零一二年及二零一一年十二月三十一日量化。

43. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室根據經營租賃已付之最低租賃付款為49,005,775港元(二零一一年：42,438,000港元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	25,709	47,000
第二至第五年(包括首尾兩年)	14,309	34,836
	40,018	81,836

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

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為236,471,000港元(二零一一年：234,571,000港元)。若干本集團物業已就未來2至20年有已承諾租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

43. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	246,241	268,132
第二至第五年(包括首尾兩年)	555,246	629,221
五年後	929,581	1,118,817
	1,731,068	2,016,170

44. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,037,260	2,954,655
— 由徐匯區國資委控制之實體	393,035	266,272
— 前附屬公司	-	61,637
	2,430,295	3,282,564

於二零一二年十二月三十一日，本集團獲得徐匯國資委已就此提供擔保之貸款及信貸額度總額約為414,000,000港元(二零一一年：720,000,000港元)。

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

(b) 物業損毀保證

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 或然負債(續)

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

於二零一二年七月二十五日，獨立第三方向本公司發出傳訊令狀(「該令狀」)。根據該令狀，獨立第三方向本公司申索約人民幣128,096,000元(相等於約159,324,000港元)之款項，即二零零七年收購淇州島影視城全部已發行股本應付之未支付代價(「該應付代價」)、違約賠償人民幣218,017,000元(相等於約271,165,000港元)及按每日人民幣128,096元(相等於約159,323港元)計算，從二零一二年七月二十六日起之違約賠償(「該等違約賠償」)。該應付代價於綜合財務狀況表內確認為收購附屬公司應付代價並計入其中。由於對手方未能達致合約條款，導致本集團蒙受重大虧損，故本公司尚未支付該應付代價。本公司已採取行動，申請由中國國際經濟貿易仲裁委員會於中國仲裁糾紛，包括本集團向對手方索償虧損金額。中國國際經濟貿易仲裁委員會於刊發該等綜合財務報表時尚未確定首次聆訊日。本公司董事經諮詢法律顧問後，因案情處於初步階段，未能估計仲裁結果，而且認為該案件複雜，而對手方尚未就仲裁作出回應，因此，並無於截至二零一二年十二月三十一日止年度該等違約賠償作出撥備。

本集團亦不時可能涉及在日常業務過程中產生之多項訴訟及法律程序。然而，訴訟受到本質上不明朗因素之影響，而可能損害本集團業務之該等或其他事宜之不利結果可能會不時產生。本公司董事現時並不知悉任何彼等相信將會個別或共同地對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響之任何有關法律程序或申索。

45. 關連人士交易

(a) 與主要管理層之交易

本集團主要管理層之薪酬(包括附註10所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	13,203	21,694
離職後福利	-	-
股權報酬福利	4,714	25,233
	17,917	46,927

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註8)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註19、29及33。

45. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士交易

本集團於年內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	交易性質	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上實控股控制之實體	利息開支	61,933	55,030
最終控股公司	利息開支	90,528	71,523
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支、利率及管理費用	5,881	3,471
聯營公司	物業經紀費用	38,802	34,692
	租金收入	(4,075)	(2,310)
徐匯區國資委控制之實體	利息收入	8,300	6,396
	利息開支	776	655
附屬公司非控股股東	利息開支	7,806	4,512
	管理費用開支	-	2,447

除以上交易外，本集團已於年內訂立下列擔保及貸款安排：

- (i) 本集團與上實集團及上實控股之附屬公司訂立貸款協議，其載於附註33。
- (ii) 本集團亦授予徐匯國資委控制之實體財務擔保及徐匯國資委之實體授予本集團財務擔保，詳情載於附註44(a)。

(d) 政府關連實體

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

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司 (附註(i))	中國	10,000,000美元	-	82%	-	82%	物業投資
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(ii))	中國	200,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產 開發有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	-	100%	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣190,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	-	90%	-	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	-	100%	投資控股
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	人民幣200,000,000元	-	-	-	100%	物業發展
西安滄灑建設開發 有限公司(附註(i))	中國	86,880,000美元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新滄灑歐亞酒店 發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣50,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	酒店經營
西安中新永榮房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接	間接	直接	間接	
西安中新柳城房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發有限公司(附註(iii))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(附註(iii))	中國	人民幣30,000,000元	-	67%	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(iii))	中國	人民幣200,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	100,000,000港元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(ii))	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
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

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

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接	間接	直接	間接	
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣226,160,000元	-	100%	-	100%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司 (附註(i))	中國	63,750,000美元	-	80%	-	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城 有限公司(附註(i))	中國	人民幣90,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(iii))	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	-	100%	物業發展
北京盈通房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	6,000,000美元	-	67.5%	-	67.5%	一級土地發展
上海城開(集團)有限公司 (附註(i))	中國	人民幣3,200,000,000元	-	59%	-	59%	投資控股及物業 發展
上海城開商用物業發展 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海申大物業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣5,000,000元	-	59%	-	59%	物業管理
上海萬源房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
上海石龍工業區聯合發展 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣20,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團晶傑置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣150,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開(集團)無錫置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣500,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售

46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本詳情	所持有已發行股本/ 繳足註冊資本百分比				主要業務
			二零一二年		二零一一年		
			直接	間接	直接	間接	
上海城開集團晶實置業 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣300,000,000元	-	59%	-	59%	物業發展及銷售
上海城開集團龍城置業 有限公司(「上海龍城」) (附註(i))	中國	人民幣2,100,000,000元	-	69%	-	69%	物業發展及銷售
昆山城開房地產開發 有限公司(附註(iii))	中國	人民幣167,000,000元	-	53%	-	53%	物業發展及銷售
城開綠碳(天津)股權投資 基金合夥企業(附註(iv))	中國	人民幣1,135,900,000元	-	59%	-	59%	投資控股

附註：

- (i) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (ii) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (iii) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (iv) 城開綠碳合夥企業以合夥企業形式於中國成立。城開綠碳合夥企業實繳資本64.7%由本集團出資。除本集團外，出資城開綠碳合夥企業實繳資本餘下35.3%的投資者有權收取實繳資本每年9.6%回報。其中一名出資城開綠碳合夥企業實繳資本達34.9%之投資者有權可於二零一一年二月起二十四個月後出售城開綠碳合夥企業股本權益予本集團(「期權」)。本集團須於二零一三年二月以實際年利率9.6%(不計先前出資成果)收購該城開綠碳合夥企業股本權益(倘期權尚未行使)。該安排視為財務活動及城開綠碳合夥企業被視為本集團全資附屬公司。城開綠碳合夥企業實繳資本餘下0.4%由基金管理公司出資，惟只有權收取每年9.6%回報。

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

除上海城開於年內發行人民幣1,500,000,000元之墊付債券外，於本年底，概無附屬公司發行任何債務證券，而本集團於該等墊付債券並無擁有權益。墊付債券詳情載於附註33。

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

47. 本公司之財務狀況表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,789	3,088
於附屬公司之投資	2,568,335	2,499,760
應收附屬公司款項	15,511,377	15,763,438
	18,081,501	18,266,286
流動資產		
按金及預付款項	14,165	107,240
應收股息	469,589	469,589
銀行結餘及現金	84,055	262,982
	567,809	839,811
流動負債		
其他應付款項及應計費用	692,761	726,645
應付直接控股公司款項	102,696	102,696
應付附屬公司款項	1,328,373	1,326,951
應付關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,423	6,423
衍生財務工具	-	3
其他貸款	1,000,000	1,000,000
	3,132,719	3,165,184
流動負債淨值	(2,564,910)	(2,325,373)
總資產減流動負債	15,516,591	15,940,913
非流動負債		
高級票據	3,048,911	3,009,479
總資產減總負債	12,467,680	12,931,434
資本及儲備		
股本	192,461	192,461
儲備	12,275,219	12,738,973
	12,467,680	12,931,434

48. 本公司之權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據 儲備 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	105,173	7,073,988	20	63,743	1,012,917	-	(633,743)	7,622,098
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(976,413)	(976,413)
匯兌差額	-	-	-	-	431,087	-	(200)	430,887
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	431,087	-	(976,613)	(545,526)
於贖回可換股貸款票據時 轉撥至累計虧損	-	-	(20)	-	-	-	20	-
確認以權益結算及股份 為基礎之付款	-	-	-	40,998	-	-	-	40,998
於註銷購股權時轉撥至 累計虧損	-	-	-	(11,720)	-	-	11,720	-
上實控股因整合控制而出資	87,288	3,251,465	-	-	-	2,475,111	-	5,813,864
於二零一二年一月一日	192,461	10,325,453	-	93,021	1,444,004	2,475,111	(1,598,616)	12,931,434
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(581,534)	(581,534)
匯兌差額	-	-	-	-	109,106	-	-	109,106
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	109,106	-	(581,534)	(472,428)
確認以權益結算及股份 為基礎之付款	-	-	-	8,674	-	-	-	8,674
於註銷購股權時轉撥至 累計虧損	-	-	-	(31,358)	-	-	31,358	-
於二零一二年十二月三十一日	192,461	10,325,453	-	70,337	1,553,110	2,475,111	(2,148,792)	12,467,680

財務概要

	截至	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元	二零零九年 十二月三十一日 止八個月 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元
收入	2,534,580	513,086	4,881,135	4,433,476	8,782,561
除稅前溢利(虧損)	338,698	(2,034,501)	(656,784)	166,442	421,612
所得稅開支	(249,142)	(149,798)	(161,374)	(731,953)	(388,301)
年度溢利(虧損)	89,556	(2,184,299)	(818,159)	(565,511)	33,311
應佔：					
本公司擁有人	126,567	(2,106,392)	(740,523)	(601,668)	(190,166)
非控股權益	(37,011)	(77,907)	(77,636)	36,157	223,477
年度溢利(虧損)	89,556	(2,184,299)	(818,519)	(565,511)	33,311

	截至	二零零九年 十二月三十一日 千港元	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 四月三十日 止年度 千港元		二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元
資產及負債					
總資產	29,295,748	25,991,780	49,854,617	54,051,725	53,613,512
總負債	(20,223,605)	(19,331,798)	(31,398,110)	(35,080,033)	(34,521,916)
	9,072,143	6,659,982	18,456,507	18,971,692	19,091,596
股本					
本公司擁有人	8,316,384	6,073,429	11,865,017	12,275,488	12,162,193
非控股權益	755,759	586,553	6,591,490	6,696,204	6,929,403
	9,072,143	6,659,982	18,456,507	18,971,692	19,091,596

使用詞彙	簡述
「二零一三年股東週年大會」	指 計劃於二零一三年五月十六日(星期四)舉行之應屆股東週年大會
「審核委員會」	指 本公司審核委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「成都中新」	指 成都中新錦泰房地產開發有限公司
「守則」	指 企業管治常規守則(於二零一二年三月三十一日生效)及企業管治守則(於二零一二年四月一日生效)
「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
「本公司網站」	指 www.siud.com
「戴德梁行」	指 戴德梁行有限公司
「企業所得稅法」	指 中華人民共和國企業所得稅法
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「中期報告」	指 本公司二零一二年中期報告
「投資評證委員會」	指 本公司投資評證委員會
「君合百年」	指 北京君合百年房地產開發有限公司
「Leadway」	指 Leadway Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「標準守則」	指 上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「強積金計劃」	指 強制性公積金計劃

詞彙

使用詞彙	簡述
「提名委員會」	指 本公司提名委員會
「中國」	指 中華人民共和國
「淇州島影視城」	指 珠海市淇州島影視城有限公司
「薪酬委員會」	指 本公司薪酬委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「上海合肥」	指 上海城開集團合肥置業有限公司
「股東」	指 本公司股份持有人
「購股權計劃」	指 本公司股東在其於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案所採納之購股權計劃
「瀋陽向明」	指 瀋陽向明長益置業有限公司
「上實控股」	指 上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363）
「上實集團」	指 上海實業(集團)有限公司
「上實集團集團」	指 上實集團及其附屬公司
「國資經營公司」	指 上海徐匯國有資產投資經營有限公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「退休計劃」	指 界定供款退休計劃
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，於中國成立之中外合資經營企業，由本公司(間接)及徐匯國資委持有59%及41%
「五礦」	指 五礦置業有限公司
「徐匯國資委」	指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力，及持有上海城開41%股本權益之股東
「中歐城開」	指 中歐城開有限公司

www.siud.com

