

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



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 年終業績公布

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

財務摘要	截至	截至	變動%
	二零一三年 十二月三十一日 止年度	二零一二年 十二月三十一日 止年度	
財務摘要(千港元)			
收入	9,773,547	8,782,561	11.3
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	143,471	(190,166)	虧轉盈
每股財務資料(港仙)			
溢利(虧損)			
—基本	2.98	(3.95)	虧轉盈
—攤薄	2.98	(3.95)	虧轉盈
	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	
已收取銷售物業預售 所得款項(千港元)	6,496,160	7,826,181	
財務比率			
負債淨額對權益總額比率(附註)	41.3%	50.2%	
流動比率	1.9	2.0	

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

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	4	9,773,547	8,782,561
銷售成本		(8,254,997)	(7,423,621)
毛利		1,518,550	1,358,940
其他收入	5(a)	88,239	132,894
其他開支、收益及虧損	5(b)	(58,829)	(137,789)
出售附屬公司之收益		15,276	359,222
投資物業公平值變動		(122,835)	18,551
存貨減值虧損		(36,374)	(71,627)
分銷及銷售開支		(237,518)	(157,936)
一般及行政開支		(495,796)	(509,411)
透過出售附屬公司之出售資產收益		819,125	–
融資成本	6	(698,583)	(566,511)
應佔聯營公司虧損		(9,161)	(4,721)
除稅前溢利		782,094	421,612
所得稅	8	(476,377)	(388,301)
年內溢利	7	305,717	33,311
年內其他全面收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		544,190	124,385
其後可重新分類至損益之項目：			
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		(1,602)	(147)
年內其他全面收入		542,588	124,238
年內全面收入總額		848,305	157,549

綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		143,471	(190,166)
非控股權益		162,246	223,477
		305,717	33,311
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		456,777	(121,969)
非控股權益		391,528	279,518
		848,305	157,549
每股盈利(虧損)			
基本(港仙)	9	2.98	(3.95)
攤薄(港仙)	9	2.98	(3.95)

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	5,736,299	6,028,842
物業、廠房及設備		1,511,007	1,451,809
預付租賃款項		92,178	92,189
無形資產		65,301	63,433
於聯營公司之權益		1,647,749	1,609,955
於合營企業之權益		65,718	–
應收一間聯營公司款項		87,160	84,666
可供出售投資		102,633	34,398
受限制及已抵押銀行存款		100,800	231,715
遞延稅項資產		217,379	212,488
		<u>9,626,224</u>	<u>9,809,495</u>
流動資產			
存貨	11	34,431,317	36,308,151
貿易及其他應收款項	12	2,505,237	1,384,348
應收關連公司款項		83,612	195,388
應收一間聯營公司款項		19,270	–
預付租賃款項		2,709	2,615
預付所得稅及土地增值稅		420,467	296,780
按公平值計入損益之財務資產		2,074	12,887
已抵押銀行存款		385,766	52,731
銀行結餘及現金		5,827,825	5,249,524
		<u>43,678,277</u>	<u>43,502,424</u>
分類為持作出售之資產		<u>132,458</u>	<u>301,593</u>
		<u>43,810,735</u>	<u>43,804,017</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	6,438,474	4,845,705
應付關連公司款項		460,737	606,304
應付聯營公司款項		94,264	85,688

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
收購附屬公司應付代價	325,348	316,041
已收取銷售物業預售所得款項	6,496,160	7,826,181
銀行及其他貸款	3,858,292	5,777,737
高級票據	3,093,059	–
應付所得稅及土地增值稅	1,988,568	2,061,572
應付股息	6,423	6,423
應付非控股股東股息	339,309	416,293
	<u>23,100,634</u>	<u>21,941,944</u>
流動資產淨值	20,710,101	21,862,073
總資產減流動負債	30,336,325	31,671,568
非流動負債		
銀行及其他貸款	7,535,109	6,288,433
高級票據	–	3,048,911
遞延稅項負債	3,017,939	3,242,628
	<u>10,553,048</u>	<u>12,579,972</u>
	19,783,277	19,091,596
資本及儲備		
股本	192,461	192,461
儲備	12,426,509	11,969,732
	<u>12,618,970</u>	<u>12,162,193</u>
本公司擁有人應佔權益	12,618,970	12,162,193
非控股權益	7,164,307	6,929,403
	<u>19,783,277</u>	<u>19,091,596</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露—金融資產與金融負債抵銷
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、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號	僱員福利
（於二零一一年經修訂）	
香港會計準則第27號	獨立財務報表
（於二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
（於二零一一年經修訂）	
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（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝除成本

除以下所述外，本年度應用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）連同有關過渡指引之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本。香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）不適用於本集團，原因為其僅處理獨立財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目之實體」之規定。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，以致當投資者a)對被投資方擁有權力；b)自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及c)有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。該三項標準須同時符合，投資方才對被投資方擁有控制權。過往，控制權被界定為有權力規管實體之財務及經營政策，以自其經營活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號當日(即二零一三年一月一日)根據控制權之新定義及香港財務報告準則第10號所載之相關指引，評估本集團是否對其投資對象擁有控制權，並認為應用該準則對本集團將所持有之投資對象綜合入賬並無造成任何影響。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營企業權益」及包含在相關詮釋(香港(詮釋常務委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方提供之非貨幣出資」)之指引已納入香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號處理對兩個或以上投資者擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。按香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：合營業務及合營企業。分類乃根據投資者於安排中之權利及義務，考慮該等安排之結構、法律形式、於合營安排投資者同意之合約條款及其他相關事實和情況。合營業務乃擁有共同控制權之投資者(即合營業務者)享有與該項安排相關之資產權利及負債義務之合營安排。合營企業則擁有共同控制權之投資者(即聯合投資者)享有該項協議淨資產之權利之合營安排。過往，香港會計準則第31號有三個不同種類之合營安排－共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類主要基於該安排之法律形式而釐定(例如透過獨立實體成立之合營安排乃列為共同控制實體)。

合營企業與合營業務之最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業之投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於合營業務之投資入賬方法為各合營業務者均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔份額)、其收入(包括其對出售合營業務產生之任何收入應佔份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔份額)。各合營業務者根據適用準則就其於合營業務中之權益將資產及負債以及收入及開支入賬。

本公司董事根據香港財務報告準則第11號之要求檢討及評估本集團於本年度成立合營安排之投資的分類及總結本集團之合營安排按香港財務報告準則第11號適當分類為合營企業及以權益法入賬。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新訂披露準則，適用於聯營公司、合營安排及於附屬公司擁有權益的實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之應用使綜合財務報表所作之披露更為全面。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量之單一指引及披露。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。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為，在現行市況下於主要(或最具優勢)市場按有序交易於計量日期出售資產所收取(或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付)之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已提早應用新公平值計量及披露規定。除有關投資物業及按公平值計量入損益之財務資產的額外披露外，應用此新準則並無對綜合財務報表中所確認金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號之修訂本。採用香港會計準則第1號之修訂本後，本集團「全面收入報表」更名為「損益及其他全面收入報表」。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收入部分作出更多披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在符合特定條件時其後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。修訂本已追溯應用，因此呈列其他全面收入之項目已作出修改以反映變動。除以上所述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號並無對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號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12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員福利 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。並可提早應用。

³ 可供採用－強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定。

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。於二零一零年隨後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。
- 就指定為按公平值計入損益之財務負債計量而言，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。

本公司董事預期，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。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則，修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如就存貨計量為本之香港會計準則第2號之可變現淨值及就減值評估為本之香港會計準則第36號所用之在用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

4. 收入及分部資料

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

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供給主要經營決策者作評估不同業務活動之表現，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業之收入	9,344,198	8,373,434
物業租賃之租金收入	253,037	236,471
物業管理服務收入	91,670	84,066
酒店經營之收入	84,642	88,590
	<u>9,773,547</u>	<u>8,782,561</u>

地區資料

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括財務工具及遞延稅項資產)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

5a. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
政府無條件津貼及賠償(附註)	-	36,882
銀行存款利息收入	43,238	36,954
其他利息收入	7,661	3,151
物業、廠房及設備之租金收入	5,654	14,557
其他	31,686	41,350
	<u>88,239</u>	<u>132,894</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關結餘主要為政府就徵收已計入發展中物業之土地作出之賠償。

5b. 其他開支、收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
高級票據之匯兌收益	89,789	26,951
上海實業財務有限公司其他貸款之匯兌收益	29,449	8,852
其他匯兌(虧損)收益淨額	(29,948)	3,862
衍生財務工具之公平值變動收益	-	3
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	326	(1,751)
就逾期交付物業對客戶支付賠償	(79,704)	(181,677)
就出售資產之應收代價款項確認之減值虧損	-	(22,007)
其他應收款項確認之減值虧損	(1,957)	-
出售物業、廠房及設備收益	572	62
出售一間聯營公司收益	25	-
其他	(67,381)	27,916
	<u>(58,829)</u>	<u>(137,789)</u>

6. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	818,637	765,246
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	36,113	37,632
高級票據	348,697	344,534
	<u>1,203,447</u>	<u>1,147,412</u>
貸款成本總額	1,203,447	1,147,412
減：於發展中物業資本化之金額	(504,864)	(580,901)
	<u>698,583</u>	<u>566,511</u>

年內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率9.14% (二零一二年：9.30%) 計算得出。

7. 年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	75,661	82,311
減：於發展中物業資本化之折舊	<u>(3,860)</u>	<u>(5,453)</u>
	<u>71,801</u>	<u>76,858</u>
攤銷預付租賃款項	2,669	2,615
核數師酬金	6,683	7,571
投資物業租金收入總額	(253,037)	(236,471)
減：經營開支	<u>19,142</u>	<u>10,424</u>
	<u>(233,895)</u>	<u>(226,047)</u>
董事酬金	10,751	17,917
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	216,939	156,019
退休福利計劃之供款	23,069	23,974
以權益結算及股份為基礎之付款開支	<u>-</u>	<u>3,960</u>
員工成本總額	<u>250,759</u>	<u>201,870</u>
減：於發展中物業資本化之員工成本	<u>(53,985)</u>	<u>(65,469)</u>
	<u>196,774</u>	<u>136,401</u>
確認為開支之持作出售物業成本	7,810,494	7,180,426
確認為開支之酒店經營存貨成本	21,919	12,488
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>1,291</u>	<u>1,122</u>

8. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	301,372	302,055
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	391,795	447,817
由非居民企業出售之中國實體所產生收益之資本收益稅	81,913	—
	<u>775,080</u>	<u>749,872</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅(附註)	271	(161,631)
中國土地增值稅(附註)	16,335	(64,587)
	<u>16,606</u>	<u>(226,218)</u>
遞延稅項	<u>(315,309)</u>	<u>(135,353)</u>
	<u>476,377</u>	<u>388,301</u>

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

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

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

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟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，本集團毋須就兩個年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算得出：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利(虧損)		
用作計算每股基本及攤薄盈利/虧損之盈利(虧損)：		
本公司擁有人年度應佔溢利(虧損)	<u>143,471</u>	<u>(190,166)</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股

股份數目

用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股數目	<u>4,811,523</u>	<u>4,811,523</u>
-------------------------	------------------	------------------

計算本年度每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於截至二零一三年十二月三十一日止年度之平均市價。

計算上年度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十二月三十一日止年度之平均市價。

10. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
於一月一日	6,028,842	6,168,963
後續開支	6,102	20,369
從存貨轉撥	-	257,836
投資物業公平值(虧損)收益	(122,835)	18,551
重新分類為持作出售資產	(132,458)	(301,593)
出售	(215,915)	(187,047)
匯兌調整	<u>172,563</u>	<u>51,763</u>
於十二月三十一日	<u>5,736,299</u>	<u>6,028,842</u>
物業重新估值計入損益之未變現(虧損)收益	<u>(125,419)</u>	<u>14,689</u>

以上列示之投資物業賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國之土地		
中期租賃	<u>5,736,299</u>	<u>6,028,842</u>

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。

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港元之存貨已轉撥至投資物業。物業公平值由外聘估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於轉撥當日參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額計量。並無公平值收益已直接於損益確認。

本集團之投資物業於二零一三年及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。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

於估計投資物業之公平值時，根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」之應用，本公司董事認為目前物業使用為最高且最佳。估值方法於年內並無變動。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業(金額為132,458,000港元(二零一二年：301,593,000港元))之公平值於年內經參考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。

年內，本集團出售若干投資物業及於二零一二年十二月三十一日重新分類為持作出售之資產，所得現金款項總額為328,596,000港元(二零一二年：187,047,000港元)。

11. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業開發		
發展中物業	<u>24,926,441</u>	30,947,763
持作出售之物業	<u>9,499,440</u>	<u>5,352,500</u>
	34,425,881	36,300,263
酒店經營		
餐飲及其他	<u>5,436</u>	<u>7,888</u>
	<u>34,431,317</u>	<u>36,308,151</u>

所有發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，發展中物業2,854,078,000港元(二零一二年：2,719,827,000港元)及持作出售之物業257,195,000港元(二零一二年：470,352,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一三年十二月三十一日，發展中物業21,103,891,000港元(二零一二年：20,521,915,000港元)預期不會於一年內解除。

於二零一三年十二月三十一日，存貨包括4幅賬面值為人民幣4,206,852,000元(相當於5,386,494,000港元)根據土地交換安排(「安排」)從上海市徐匯區規劃和土地管理局(「上海徐匯」)獲得之土地。根據安排，本集團轉讓一幅相似賬面值之土地予上海徐匯。概無土地交換之土地出讓金及任何其他金額須由本集團支付。本公司董事認為，安排中所涉及土地之公平值並無重大差異。土地交換過程已於二零一三年十二月三十一日止年度完成。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	257,714	80,586
減：呆賬撥備	—	(829)
	<u>257,714</u>	<u>79,757</u>
其他應收款項	312,832	291,172
墊款予承建商	38,355	23,960
應收前附屬公司款項(附註1)	186,649	628,726
銷售佣金按金	11,754	11,754
預付其他稅項	248,555	328,635
按金及預付款項	269,941	20,344
出售一間附屬公司所收取代價(附註2)	172,535	—
透過出售附屬公司之出售資產所收取代價(附註3)	1,006,902	—
	<u>2,505,237</u>	<u>1,384,348</u>

附註：

- (1) 該金額由應收於上年度出售之附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都中新」)款項金額2,142,000港元(二零一二年：628,726,000港元)及應收於本年度出售之附屬公司上海城開集團重慶德普置業有限公司(「重慶德普」)款項金額184,507,000港元(二零一二年：零)組成。應收成都中新款項金額為免息、須按要求償還及由持有成都中新70%股權之Leadway Pacific Limited之股份作抵押。應收重慶德普款項金額為無抵押、根據中國人民銀行利率加溢價計息及須分期償還，其中人民幣19,250,000元(相當於24,648,000港元)及人民幣62,425,000元(相當於79,930,000港元)，將分別於二零一四年三月三十一日或二零一四年六月三十日或之前償還，餘款將於二零一四年九月三十日或之前償還。

- (2) 結餘為出售重慶德普應收取之代價。有關出售已於二零一三年十二月完成。該金額以中國人民銀行利率計息、無抵押及分期償還，其中人民幣40,425,000元(相當於51,761,000港元)須於相關政府機構在二零一三年十二月三十日發出產權交易憑證後三天內支付、人民幣26,950,000元(相當於34,507,000港元)須於二零一四年一月十日或之前償還及餘下結餘須於二零一四年三月三十一日或之前償還。於已授權財務報告發出日86,268,000港元已支付。
- (3) 結餘為出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited所收取之代價。有關出售已於二零一三年六月二十七日完成。該金額為免息、以Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited之普通股股份作抵押及分期償還，其中人民幣300,000,000元(相當於384,123,000港元)須於二零一四年三月三十一日或之前償還及餘款須於二零一四年六月三十日或之前償還。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，惟一般並無給予物業買家及租戶信貸期。於二零一三年十二月三十一日之結餘主要包括向上海政府部門出售保障性住房之保留應收款項為201,792,000港元(二零一二年：68,876,000港元)，並且所授予之保留期為數月至一年。該等結餘於報告期末並未到期。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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	130,101	77,057
91-180日內	53,780	1,591
超過180日	73,833	1,109
	<u>257,714</u>	<u>79,757</u>

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

13. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	892,941	1,204,283
發展中物業之應計開支	3,822,551	2,115,834
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註1)	178,112	147,524
逾期交付物業予客戶之應付補償款	136,801	135,958
已收取出售投資物業之按金	66,249	188,912
就代客戶支付開支自其收取款項	61,537	99,280
應付利息	190,187	230,359
應付上海政府部門款項(附註2)	366,528	-
應計支出及其他應付款項	646,393	696,495
其他應付稅項(附註3)	77,175	27,060
	<u>6,438,474</u>	<u>4,845,705</u>

附註：

- (1) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (2) 該金額代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取款項，上海政府部門應收淨額乃來自於出售保障性住房。
- (3) 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。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30日內	4,707	386,014
31-180日內	41,583	114,162
181-365日內	671,971	480,932
超過365日	174,680	223,175
	892,941	1,204,283

管理層討論及分析

市場平穩發展

適逢二零一三年為兩屆中央政府交接之年，中國房地產仍然由政策主導下平穩發展。上半年，上一屆中央政府及地區政府繼續推出房地產調控政策，細化及完善穩定房價工作，包括開徵轉讓所得稅、嚴格執行住房限購和嚴控住房信貸等，以抑制投機投資性購房活動；下半年，新一屆政府仍然重視房地產市場發展的穩定性，主張加快推進住房保障和建立供應體系，以滿足群眾基本住房需求為目標，提倡加大土地及保障房供應，實現市場供需平衡。

按中國指數研究院資料，二零一三年十二月中國十大城市綜合指數(新房)環比連續第十九個月上升，雖然平均漲幅繼續收窄，但按年比較則進一步擴大，反映了在宏觀調控下，中國主要城市的房地產市場仍存在強勁剛性需求，房價正健康地穩步上調。

業務回顧

面對二零一三年的激烈競爭環境，本集團致力搶佔市場機遇，保持平穩的建屋量及銷售量，大力改善營運效益，令本集團扭轉持續數年的虧損狀況，從新揭開步入收成期的一頁。

年內，重組土地儲備及優化資產組合乃本集團首要工作，為本集團專注發展長三角及沿海主要城市的長遠策略奠定堅實基礎。於二零一三年上半年，集團以徐家匯中心的一幅地塊與上海市徐匯區政府置換四幅位於上海徐匯濱江的優質地塊，濱江為上海市未來重點規劃地段之一，加上毗鄰黃浦江，地理位置優越，發展潛力龐大，而且開發條件富有彈性，更符合本集團未來策略。

此外，本集團去年六月以人民幣1,174,500,000元的代價出售上海城開中心項目25%權益，獲得可觀利潤之餘，本年度亦帶來合共人民幣600,000,000元現金淨流入(餘款已記入應收貿易及其它賬項內)。是次交易成功體現及釋放城開中心部分優質資產潛在價值，並進一步鞏固集團財務基礎，有利於加速現有項目發展。

二零一三年十二月，本集團以代價人民幣134,750,000元出售重慶緹香小鎮項目，以配合集團重點發展長三角及沿海城市的長遠策略，善用資源發展回報較高、庫存較大的項目。出售項目使本集團獲得現金流入共人民幣134,750,000元，稅前收益約為人民幣12,109,000元(相當於約15,276,000港元)。

過去一年，本集團通過有效的土地儲備調整及靈活應變的銷售策略，配合嚴謹成本控制措施，營運效率得以改善，成功將業務扭虧為盈，並獲得國際評級機構調升長期信用評級。

物業發展

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,620,000平方米，主要項目包括上海萬源城、城開中心及西安滄灞半島等，當中約740,000平方米屬新動工。竣工總面積為1,240,000平方米，合共交付810,000平方米，包括商品房約510,000平方米及保障房約300,000平方米。

合約銷售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團瞄準一、二線城市人口增長及新婚家庭對住屋需求，透過靈活的銷售策略大力推廣小戶型住宅，策略性控制推盤節奏，使項目平均售價普遍上揚，今年內銷售成績在宏調陰霾下仍表現理想。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團商品房及保障房的全年合約銷售金額為人民幣6,609,000,000元(二零一二年：人民幣6,682,000,000元)，超越年初訂下的銷售目標，與二零一二年比較大致持平。來自商品房的合約銷售金額為人民幣4,942,000,000元(二零一二年：人民幣3,865,000,000元)，較去年同期上升27.9%；合約銷售面積為255,000平方米(二零一二年：328,000平方米)。源自保障房的合約銷售則為人民幣1,667,000,000元(二零一二年：人民幣2,817,000,000)，按年下跌40.8%；合約銷售面積為138,000平方米(二零一二年：281,000平方米)，按年下跌50.9%。

年內，旗艦項目萬源城、滄瀾半島、昆山游站及天津老城廂是重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售約65.8%、9.8%、8.7%及4.1%。另外，保障房上海晶杰苑年內銷售金額約人民幣1,028,000,000元，另一保障房上海晶城則錄得約人民幣639,000,000元銷售。

整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣16,800元(包括毛利率較低的保障房在內)，較2012年度約人民幣11,000元增長52.7%。若扣除保障房因素，合約銷售平均售價為每平方米約人民幣19,400元(二零一二年：人民幣11,800元)，同比大幅上升64.4%，增長主要由售價較高的萬源城的銷售增加所帶動，加上集團項目擁有品牌及品質優勢，具良好的提價能力，使期內大部份出售項目的平均售價均錄得不俗的升幅。

財務表現

收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團全年收入增長11.3%至9,774,000,000港元(二零一二年：8,783,000,000港元)，乃自二零一零年收購中新地產以來最高，主要由於集團加快竣工交付樓房，結轉收入穩步提升。年內，物業銷售收入達9,344,000,000港元(二零一二年：8,373,000,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入95.6%(二零一二年：95.3%)。其中，上海晶城、滄瀾半島及萬源城分別佔物業銷售收入的29.5%、25.1%及20.2%。來自租金收入、管理和服務、以及酒店業務的收入表現穩定，分別佔總收入2.6%、0.9%及0.9%(二零一二年：2.7%、1.0%及1.0%)。

毛利及毛利率

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團毛利為1,519,000,000港元，同比增長11.8%，主要由於整體收入增長及成本控制得宜。毛利率為15.5%，與去年同期相若。因為年內有大量保障房交樓入帳以致拉低整體毛利率。若撇除保障房的因素，集團的整體毛利率從二零一二年度的17.4%上升至二零一三年度的23.1%。

投資物業重估

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度，主要由於重慶城上城項目周邊租賃市場有輕微調整，因此錄得投資物業重估減值淨額122,835,000港元(二零一二年年度物業重估收益淨額：18,551,000港元)。

重大出售及收購

年內，本集團積極整合及優化土地儲備及資產，為長遠可持續的發展打好基礎。二零一三年五月十八日，本集團與上海徐匯區政府達成協議，以上海徐家匯中心項目一幅面積約為35,343平方米的地塊，置換四幅位於上海徐匯濱江約77,371平方米的土地。該濱江地塊為上海市未來重點規劃地段之一，擁有龐大增值潛力，且在開發彈性及土地使用年期均較原徐家匯中心地塊更具優勢，更符合本集團的未來發展策略。

二零一三年六月二十一日，本集團以人民幣1,174,500,000元出售上海城開中心25%權益，於本年度內獲得現金流入共人民幣600,000,000元，及錄得稅前收益約819,000,000港元，餘款已記入應收貿易及其它賬項內。是次交易正好反映並釋放城開中心項目的部份真實資產價值，並為本集團帶來可觀利潤及現金流入，為加快現有項目的發展及獲取新項目創造有利條件。

分銷及銷售開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團為應對過去一年房地產市場宏觀調控，因此加大促銷力度，確保物業銷售達到預期目標，所以增加分銷及銷售開支至237,518,000港元，按年上升50.4%（截至二零一二年十二月三十一日止年度：157,936,000港元）。

一般及行政開支

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之一般及行政開支約為495,796,000港元，較去年同期509,411,000港元減少2.7%，主要原因是本集團嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團股東應佔溢利錄得143,471,000港元（二零一二：虧損190,166,000港元）。成功扭虧轉盈，主要由於二零一三年度物業銷售收入穩步上升，以及來自出售城開中心項目權益之一次性收益。本年度每股基本及攤薄溢利為2.98港仙（二零一二年度：虧損3.95港仙）。

流動資金及財務資源

年內，本集團預售成績理想，收回出售成都公園大道項目餘額，加上出售城開中心項目之部份權益，令現金流入增加，財政狀況得以進一步提升。此外，分別獲控股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，從二零一三年六月及十二月延至二零一四年六月及十二月，進一步加強本集團現金流。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金上升11.0%至5,827,825,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,249,524,000港元)。

本集團的負債淨額對權益總額比率從二零一二年十二月三十一日的50.2%下降至二零一三年十二月三十一日的41.3%；流動比率輕微下降至於二零一三年十二月三十一日的1.9(二零一二年十二月三十一日：2.0)。

鑒於集團於年內的合約銷售成績理想，現金流入強勁，董事會相信，本集團之現有資金及日後收益將足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

人力資源及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有1,089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。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

於二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備共有23個項目，分佈在12個城市，未來可售建築面積約7,593,000平方米。為資源更有效地運用，本集團將逐步剝離不符合本集團長遠發展策略的資產，進一步整合現有資源，並繼續積極在長三角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

新一屆中國政府於二零一三年表明會以實現人民住有所居為房地產調控工作重心，專注改善房地產市場的供求關係。二零一四年，集團認為房地產市場的發展將得到有序發展，並以審慎樂觀態度，靈活有效的策略面對政策及市場變化。

來年，本集團將維持與二零一三年相約的在建工程，涵蓋約20個項目，總建築面積不低於2,000,000平方米(二零一二年：2,620,000平方米)，當中計劃新開工項目有9個，建築面積共約900,000平方米(二零一二年：740,000平方米)。乃自二零一零年收購中新地產後最大新動工量，務求為集團未來增長提供支持。

隨著城市化進程持續，一、二線城市人口密度不斷上升，首次置業需求與日俱升；加上國民收入增加，對居住環境的質素要求相應提高；中央政府放寬一孩政策更會刺激對大型或改善性住房的需求，這些都有利於本集團專注發展長三角地區及沿海城市的長遠策略。

此外，已啟動的上海自由貿易區，帶領區內商業踏上新台階，刺激上海市對商業以至房屋用地的需求，本集團會緊貼市場的步伐發展。隨著多個在建商業項目於未來數年陸續竣工，集團目標在可見未來增加商業樓宇及投資性物業的收入佔比，以增加集團的穩定現金收入及多元發展。

本集團仍然會繼續優化資源配置及土地儲備，積極整合經濟效益低、開發週期長、投資回報偏低的項目，把資源重新配置於人口密度高、剛性需求旺盛、消費能力強但新供應土地稀缺的一、二線城市。這些地區的房價相對抗跌力較強，產出效益比例高，亦有助提高集團抗風險能力。憑藉母公司上實控股在長三角的獨特優勢及與上海政府良好關係，本集團將積極於區內物色低成本土地，並融合上海自貿區帶給金融業的機遇，多元化發展非住宅類項目，支援本集團的長遠發展。

承接去年的成功軌跡，本集團二零一四年將積極維持業務穩定發展，把握市場機遇及地域性需求，適時推售樓盤，積極測試上調售價空間，務求令銷售額及回報最大化，集中改善集團毛利率水平。同時，本集團會優化內部管理流程提升項目公司的決策質素及效率，加強利用資本市場力量，為持續發展確立穩固基礎，致力成為金融地產的佼佼者。

股東週年大會

本公司擬訂於二零一四年五月二十七日(星期二)舉行二零一四年股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)。二零一四年股東週年大會通告將於適當時候登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候發送予本公司股東。

末期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一二年十二月三十一日止年度：零)。

變更香港股份過戶登記分處之地址

本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(「股份過戶登記分處」)之地址將於二零一四年三月三十一日起由香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓改為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一四年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一四年股東週年大會擬訂於二零一四年五月二十七日(星期二)舉行。為釐定有權出席二零一四年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一四年五月二十三日(星期五)至二零一四年五月二十七日(星期二)(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。為符合資格出席二零一四年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一四年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓(於二零一四年三月三十一日起將遷往香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓)，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外：

守則第E.1.2條條文

根據守則第E.1.2條條文，董事會主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視情況而定)之主席出席股東週年大會。如有關委員會主席未能出席，應委任委員會另一名委員或(倘上述人士均未能出席)其正式委任代表出席。該等人士應於股東週年大會上回答提問。本公司薪酬委員會主席杜惠愷先生、本公司提名委員會主席黃英豪博士及本公司審核委員會主席李家暉先生由於到海外公幹，故未能出席本公司於二零一三年五月十六日(星期四)舉行之股東週年大會。

為遵守守則，董事會已採納董事會成員多元化政策及經修訂的本公司提名委員會職權範圍書。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予本公司股東。

審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生(委員會主席)組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及慣例、內部監控及財務申報之事宜。

股本

本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行及繳足股本約為192,460,927.56港元，分為4,811,523,189股每股面值0.04港元之普通股。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一三年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經向本公司董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一三年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料載列如下：

- (a) 本公司主席兼執行董事倪建達先生(「**倪先生**」)獲上海實業(集團)有限公司委任為執行董事，自二零一三年十一月二十日起生效。

倪先生獲上海實業控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，股份代號：363)委任為執行董事，自二零一四年二月二十日起生效。

- (b) 本公司獨立非執行董事黃英豪博士獲調任為金利來集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：533)審核委員會成員，自二零一三年八月二十二日起生效。

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

於聯交所及本公司網站刊發年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之資料之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及刊登於上述網站。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
倪建達

香港，二零一四年三月二十七日

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