




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



新視野  
新領域

二零一三年年報



# 新一頁 新機遇

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)現於中國12個主要城市擁有23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759萬平方米的土地儲備，為集團奠定了長遠發展的良好基石。





## 目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 6 主席致辭
- 9 與總裁會談
- 14 物業資料
- 16 項目資料
- 28 管理層討論及分析
- 35 環境、社會與管治報告
- 43 董事會報告
- 54 董事及高級管理層簡介
- 63 企業管治報告
- 73 投資者關係報告
- 77 獨立核數師報告
- 79 綜合損益及其他全面收入報表
- 80 綜合財務狀況表
- 82 綜合股本權益變動表
- 84 綜合現金流量表
- 86 綜合財務報表附註
- 161 財務概要
- 162 詞彙

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

倪建達(主席)

季崗(副主席兼總裁)

周軍

陽建偉 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

楊彪

黃非 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

叶維琪 (於二零一三年三月二十二日獲委任)

#### 獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士

范仁達

李家暉

### 法定代表

倪建達

陳建柱

### 董事委員會

#### • 審核委員會

李家暉(委員會主席)

杜惠愷，太平紳士

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士

范仁達

#### • 薪酬委員會

杜惠愷，太平紳士(委員會主席)

范仁達

叶維琪

#### • 提名委員會

黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士(委員會主席)

范仁達

倪建達

#### • 投資評證委員會

范仁達(委員會主席)

周軍

叶維琪

### 公司秘書

陳建柱

### 股份過戶登記總處

Codan Services Limited

Clarendon House,

2 Church 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

皇后大道東一百八十三號

合和中心二十二樓

### 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

新百利融資有限公司

### 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

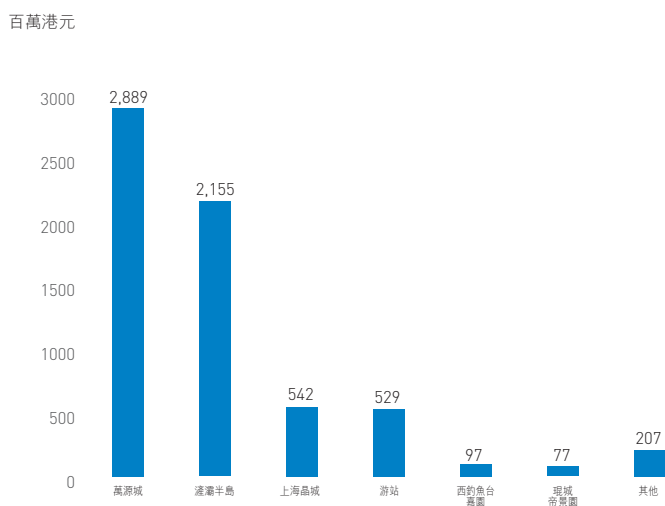
(股票代號：563)

## 財務摘要

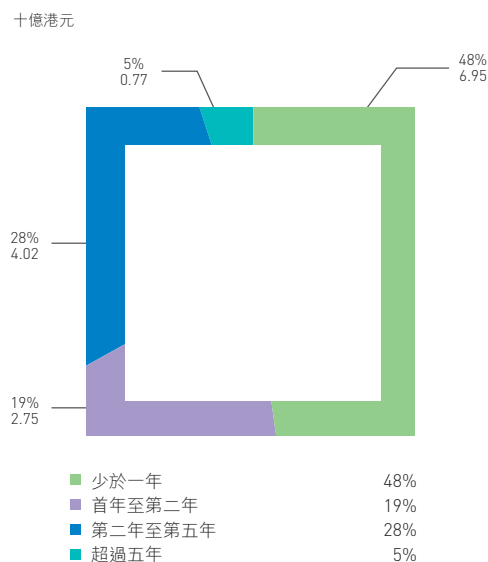
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	變動 %
<b>財務摘要(千港元)</b>			
收入	<b>9,773,547</b>	8,782,561	11.3%
本公司股本擁有人應佔溢利/(虧損)	<b>143,471</b>	(190,166)	虧轉盈
<b>每股財務資料(港仙)</b>			
溢利/(虧損)			
— 基本	<b>2.98</b>	(3.95)	虧轉盈
— 攤薄	<b>2.98</b>	(3.95)	虧轉盈
<b>財務比率</b>			
貸款淨額對權益總額比率(%)		於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
流動比率		<b>1.9</b>	50.2%
自客戶收取之預售款項(千港元)		<b>6,496,160</b>	7,826,181

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

### 累積客戶預售款分析



### 債務到期日資料



# 掌握機遇

上實城開將採取靈活應變的策略，窺準市場需求及政策變動所帶來的機遇，  
確立集團的定位以搶佔市場份額。

# 搶佔先機







## 主席致辭



二零一三年是中國實施「十二五」規劃承上啟下的關鍵一年，隨著中國政府換屆，政府積極推進中國經濟轉型及各領域的管理體系改革。房地產市場由於直接觸及民生，其健康發展繼續備受重視，無論是上一屆政府在年初公布的新一輪調控措施，包括針對一線城市的物業轉讓所得稅及收緊第二、三套住房信貸等政策，還是新一任中共中央總書記習近平表示要加快推進住房保障和供應體系建設，都切實反映了政府正在全力締造一個規範完善、保障有度的房地產市場，以確保未來市場發展穩中有升，人民生活安定。

回首二零一三年，中國國內生產總值按年增長達 7.7%，在增速放緩的背景下，中國經濟仍保持平穩，國內人均收入、家庭累積財富持續增長，城市化也在全國維持平穩發

展，進一步催化國內房地產的剛性需求，尤其在一、二線及沿海城市的自住需求更是有增無減。房地產市場在堅實基礎下，二零一三年整體市場暢旺，銷售氛圍熾熱。

### 發揮長三角地區優勢準確捕捉市場機遇

過去一年，集團乘著良好勢頭，靈活部署銷售策略，特別針對經濟能力改善及城市化而不斷增加的城市常住人口及新婚家庭，加快銷售上海及其它大城市的中高端小戶型住宅以滿足剛性需求，年內推出的項目均深受客戶追捧，並成功強化集團旗下「上海城開」的優秀品牌。此外，管理層準確捕捉市場機遇，有效控制推銷樓盤節奏更使本集團的項目售價穩中有升，令集團更有效運用資源，進一步提升集團的盈利能力。



本集團於二零一三年取得了預期的成績，穩步邁進收成期！自二零一零年入主中新地產，集團一直以長三角及沿海經濟發達城市作為發展重心，在中國政府調控的大環境下，集團以優質的住宅樓盤資源作為後盾，成功把握各大城市的剛性需求缺口，適時推售各類優質項目，使期內的合約銷售達人民幣66億元，超出年初制定的銷售目標。此外，期內集團加快工程竣工和交付樓宇，全年收入上揚11.3%至接近100億港元，並按計劃重整各項目，接連整合或出售資產以釋放其市場價值，全年扭虧為盈實現純利1.43億港元。

除抓緊銷售時機外，集團一直致力強化自身在長三角地區的優勢，尋找以低成本補充優質土地資源的機會，為長遠發展奠定扎實基礎。年內，集團與上海徐匯區政府達成協議，成功以徐家匯中心地塊置換四幅位於徐匯濱江的較大土地，此四幅土地毗鄰黃浦江，無論在地理、開發彈性或使用年期上均較具優勢，是上海市未來重點規劃地段之一，也成為本集團在上海的另一重要土地儲備。年中，集團亦以溢價出售上海城開中心項目的25%股權，釋放集團部分優質項目的真實資產價值之餘，為集團帶來可觀利潤，有助加快集團各項購地及開發計劃。鑒於要讓資源更有效地投放在高效益的發展項目上，本集團著力整合項目，陸續出售偏離長三角或規模效益較小且週期長的項目。繼二零一二年成功出售虧損的成都項目，二零一三年十二月，

集團再次出售非核心的重慶緹香小鎮項目，以集中資源開發更具經濟效益和升值潛力的項目。

國內房地產業平穩發展的勢頭延續至二零一四年初，政府又以加快推進住房保障和供應體系建設為調控基調，集團將繼續善用其政府股東背景，結合市場化操作，緊貼政策及市場需求變化，採取靈活而可持續的發展策略。總體而言，董事會對房地產及集團的長遠發展依然充滿信心。

未來一年，集團將繼續紮根上海，鎖定長三角及沿海發達城市的房地產市場作深度發展，根據市場導向更準確制定項目定位、開售節奏及定價，提供優質且價格合理的樓盤選擇，及時回應市場上的龐大剛性需求。踏入二零一四年，

## 主席致辭

北京及上海等一線城市正式落實放寬生育政策，市內的家庭成員數目及城市人口將在未來數年逐步攀升，繼續支撐改善性住屋及首次置業的需要，有利房地產業發展。此外，國務院在二零一三年第三季正式批准設立的上海自由貿易區，推動上海資本市場開放及國際化發展，打通境內外資金渠道，預計區內，以至上海市的商業活動會隨之而增加，拉動整體商業房地產的需求。上海自由貿易區的成立，亦有助房地產與金融業的創新結合，令金融地產成為行業的突破口，減輕資金鏈對房地產業的制約。未來，集團將善用金融地產模式，加快業務週期。隨著集團擴大非住宅類項目的資金投入，未來將有多個商業綜合體項目逐漸落成，預期來自投資物業的租金收入將因此增加。

### 不破樓蘭終不還

二零一四年仍是房地產業艱苦的一年，調控政策依然，部份現金流緊拙的同業更選擇將樓盤大幅降價求售，地產業競爭愈趨白熱化。然而，集團業績正藉重上軌道，上下人員戰意高昂，引用唐朝詩人王昌齡的「黃沙百戰穿金甲，不破樓蘭終不還！」集團經歷三年的架構重組，重整了土地儲備，坐擁一、二線城市的優質資源，在母公司上海實業控股有限公司（「上實控股」；股份代號：363）的資本支持及經驗豐富的管理層領導下，二零一四年集團將銳意在金融地產領域有所突破。

集團未來將繼續以長三角及沿海發達城市為發展重心，透過不斷強化及善用自身優勢以獲取土地資源，同時提升項目盈利水平，加強內部監控及成本控制，改善財務資本結構，並維護良好企業管治及透明度，爭取股東利益最大化。

最後，本人謹代表董事會感謝管理層和所有員工對集團發展不遺餘力的付出和貢獻，以及對商業夥伴、客戶及股東的長期支援深表謝意。



倪建達

主席

二零一四年三月二十七日

## 與總裁會談



**問：集團於2013年的合約銷售與2012年基本持平，為何集團並未在年內積極推售樓盤？**

答：集團堅持以優質樓盤、品牌優勢以及靈活銷售策略爭取市場，保持售價穩中有升，以改善毛利率及提升整體盈利水平為目標。目前，集團所有的土地款項均已全數繳清，財務狀況穩健，得益於這一大優勢，集團毋需「以價換量」，可採取更靈活的銷售策略，伺市場機遇及政策變化推售新盤，以擴大產品回報。

**問：2014年集團有何重點項目？集團的銷售目標為何？**

答：集團自推出上海萬源城第四期的小戶型公寓住宅，針對首次置業人士，銷售成績斐然，更名列2013年上海樓盤銷量榜第四名。於2013年12

月31日，集團土地儲備中的可銷售建築面積約7,593,000平方米。集團計劃在2014年推售約10個商品房項目，合共面積約60萬平方米，以住宅為主。

短期內，上海萬源城和西安灤灞半島依然是推售重點。集團將於2014年推出萬源城第五期的平層精裝大宅。本期產品配備豪華裝潢、完善配套，加上萬源城位處上海核心地段，鄰近地鐵蓮花路站，預期銷售價格將進一步提升，為集團於本年度的重點銷售來源。



另一方面，集團計劃於2014年推出西安滄灞半島的高層住宅、大平層及少量別墅。雖然滄灞半島是前中新地產遺留的項目，但自集團接手後已重點改造，包括更換承建商、調整建築設計及採用優質建材等措施，集團逐步降低成本及提升產品檔次，預期此項目的盈利能力將大幅改善。

西安是中國西部重要城市，屬移入性城市，匯聚周邊人口，房屋空置率偏低，對房地產業有強勁支持。滄灞半島早年推售的樓盤已匯聚成小社區，擁有完善配套設施，滿載幸福家座。預期滄灞半島未來仍可倚賴西安的獨特性，捕捉龐大住屋需求，為集團帶來可觀收入貢獻。

**問：調控政策依然主導房地產市場的發展，集團預期在2014年將面對什麼政策風險？**

答：國家在過去一年提出了開徵物業轉讓所得稅、收緊住房信貸及限購等調控政策，加上總書記習近平提出增加住房供應的方向，以上種種均旨在調節供需平衡、抑制投機活動，從而推動房地產市場健康有序發展。針對當前的市場環境，我們相信，調控措施在短時間內將會持續並主導市場走向，然而隨著人均收入的穩步上升、城市化進程持續，一、二線城市住房的剛性需求仍然龐大。帶動房地產市場繼續向好。

集團以長三角地區及沿海發達城市為重心的發展策略正是瞄準這一機遇，未來發展潛力巨大。

展望2014年，集團將密切關注政策走向以及市場的需求變化，以應對不同城市的政策狀況調整銷售策略。我們將繼續擴大銷售渠道、引入分銷商、聯合代理和網上銷售模式，進一步改善毛利率，促進整體業績穩步提升。

**問：市場開始憂慮上海等一線城市的房地產市場能否維持暢旺，集團有何見解？**

答：(1) 集團認為三、四線城市能否持續支撐房地產業走強已成懸念，但對一線城市的房地產則較有信心。

(2) 當上海自由貿易區的金融法規趨於成熟，必將帶動上海整體的商貿活動，並惠及以辦公室為主導的房地產業；同時，上海自貿區目的打開境內外資金流通渠道，將引領金融與房地產業結合以解決資金鏈對房地產的制約，為行業搭建新的舞台。

(3) 放鬆一孩政策已分別於北京、上海等地實施，長遠而言一線城市的房地產將受惠於此人口政策紅利。

**問：近年集團集中進行資產整合重組，具體策略為何？**

答：長遠而言，集團以長三角及沿海發達城市為發展重心。為此，集團將分三個層面整合資產及土地資源。第一、集團將逐步退出偏離發展策略的項目，務求專注於一、二線城市的發展；第二、對於前中新地產遺留的資產及土地儲備，集團將權衡其可發展規模及盈利能力，考慮以合理價格出售其中經濟效益較小的項目，以集中資源開發盈利能力強及庫存量大的項目；第三、集團將進一步擴大在長三角地區及沿海發達城市的優質土地儲備，利用強勁股東背景及自有競爭優勢，爭取優質的土地資源。與此同時，集團將逐步提高投資性物業的佔比，務求提高穩定的現金收入，分散經營風險，以此完善財務狀況，為集團的長遠佈局奠定基礎。

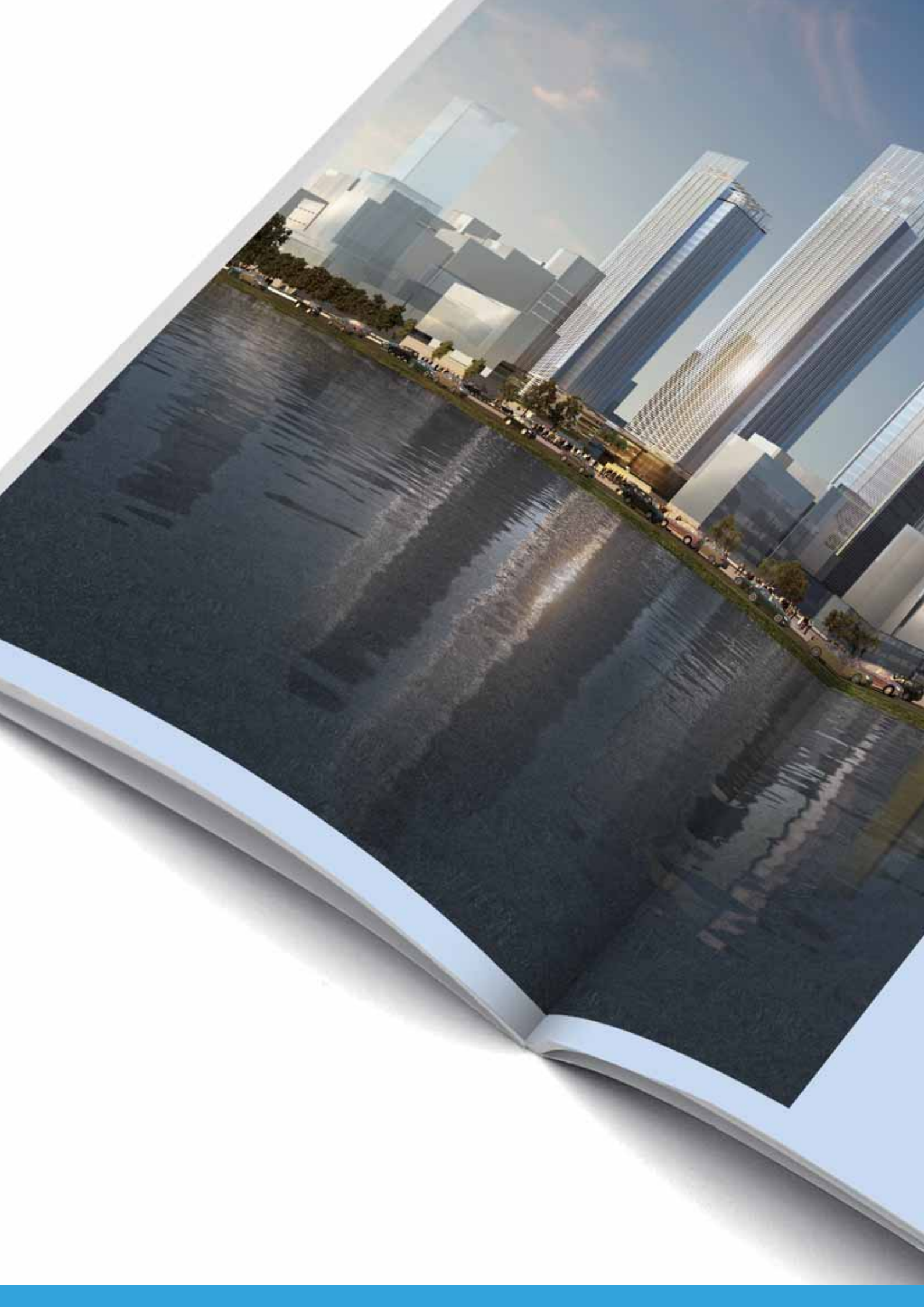
**問：當前房地產行業面對資金緊絀的問題，集團來年的融資計劃為何？如何保證充裕的營運資金？**

答：集團所有的土地款項均已全數繳清，淨負債比率屬業界中的低水平，資金壓力相對較低。前中新地產遺留的4億美元高級票據即將於2014年7月到期，目前，集團正審視各種融資途徑的成本效益，並已制定方案，當處理完畢後，預期集團的財務成本將有所下降，並進一步改善財務結構，為擴充土地儲備作好準備。

**問：集團與上海實業發展股份有限公司(「上實發展」；上海證券交易所代號：600748)同屬上實控股旗下子公司，業務模式相近。未來集團與上實發展各自的發展目標及市場定位為何？**

答：集團於香港聯合證券交易所上市，是母公司上實控股唯一的離岸房企上市旗艦，肩負與國際資本市場接軌的重任，是上實系長遠戰略佈局的重要一環。一直以來，母公司為集團的長遠發展提供有力支援，包括以較資產淨值折讓的價格向集團注入優質資產以增強其發展動力，委派優秀人才以壯大其管理團隊，更適時提供財務支持。以上種種均印證母公司對集團發展藍圖的肯定。

長遠而言，集團將落實以長三角地區及沿海發達城市為重心的發展策略。由於本集團及上實發展均為上實控股的子公司，相信上實控股將以兩間公司的長遠利益為依歸，制定清晰發展目標和市場定位。







# 釋放潛在價值 整合土地儲備

本集團將繼續整合土地儲備，釋放當中的潛在價值，集中資源於長三角地區、沿海主要城市及高產出效益的項目。

## 物業資料

本集團於12個城市擁有23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。於二零一三年十二月三十一日，本集團可售土地儲備的總建築面積合共約759.3萬平方米。

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。

於二零一三年十二月三十一日

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)	2013年		未來可售 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後		所有權 (%)
					預售 建築面積 (平方米)	累計 銷售面積 (平方米)			發展面積 (平方米)	預期落成日期	
萬源城	上海	908,950	1,124,245	824,586	83,695	627,297	197,289	187,085	-	2007-2015年分期落成	53.1%
濱江	上海	77,371	324,600	284,600	-	-	284,600	-	284,600	規劃中	35.4%
上海青年城	上海	57,944	212,130	164,688	7,322	137,150	27,538	-	-	已落成	100.0%
城開中心	上海	65,727	388,125	242,010	-	-	242,010	38,902	203,108	2014-2016年分期落成	59.0%
上海晶城	上海	259,182	602,400	471,996	42,688	323,235	148,761	-	38,187	2012-2016年分期落成	59.0%
晶杰苑 <sup>1</sup>	上海	49,764	125,143	95,594	95,594	95,594	-	-	-	已落成	59.0%
莘莊地鐵上蓋	上海	117,825	405,000	405,000	-	-	405,000	-	405,000	規劃中	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	2,266	449,356	5,254	-	-	已落成	100.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	565	240,881	54,233	33,461	-	2007-2015年分期落成	100.0%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	1,707	170,260	60,541	-	49,288	2007-2015年分期落成	90.0%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	666,600	-	666,600	2015-2018年分期落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	8,519	538,516	74,841	-	62,795	2006-2015年分期落成	100.0%
北辰	天津	1,115,477	2,042,750	1,893,684	88,748	88,748	1,804,936	179,379	1,625,879	2015-2018年分期落成	40.0%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	39,357	54,089	58,723	-	-	已落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,350	214,212	20,879	125,491	88,721	48,905	12,337	2007-2017年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	145,363	1,323	10,530	134,833	-	-	已落成	59.0%
滄瀾半島	西安	2,071,487	3,820,400	3,221,390	61,211	1,710,043	1,511,347	481,970	1,239,201	2008-2017分期落成	71.5%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	229,340	174,743	-	-	174,743	174,743	-	2015-2017年分期落成	80.0%
城上城	重慶	120,014	785,225	561,606	5,580	318,664	242,942	70,028	-	2008年-2015年分期落成	100.0%
托斯卡納 <sup>1</sup>	長沙	180,541	210,980	186,492	8,149	186,492	-	-	-	已落成	32.5%
森林海	長沙	667,749	907,194	872,185	7,958	233,115	639,070	63,400	564,481	2007-2017年分期落成	67.0%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	770,000	-	770,000	規劃中	100.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	1,048	-	-	已落成	91.0%
<b>總計</b>		<b>9,058,842</b>	<b>15,506,848</b>	<b>12,980,834</b>	<b>475,561</b>	<b>5,387,804</b>	<b>7,593,030</b>	<b>1,277,873</b>	<b>5,921,476</b>		

註：

1. 晶杰苑項目與托斯卡納項目均作住宅類物業之用，地址分別為上海市閔行區古美西路399弄與長沙市雨花區湘府東路二段28號。

## 投資物業

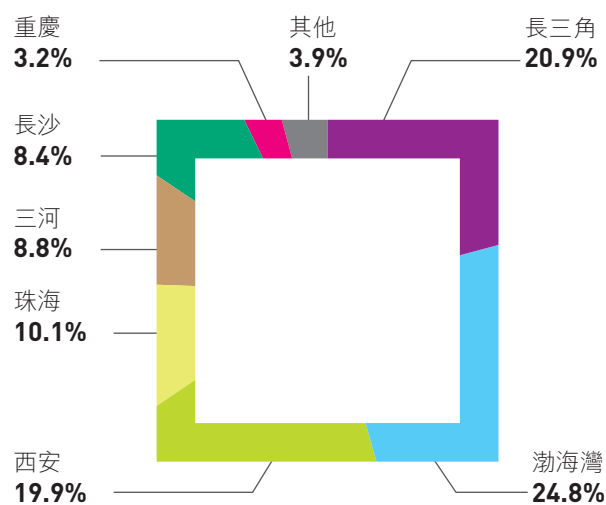
項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃 建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅／商業／寫字樓	中期租賃	100%	14,296 <sup>1</sup>
上海青年城	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 <sup>1</sup>
城上城	重慶	商業／車位	中期租賃	100%	251,847 <sup>1</sup>
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	91%	1,048 <sup>1</sup>
城開國際大廈 <sup>2</sup>	上海	寫字樓	中期租賃	59%	45,239
匯民商廈 <sup>3</sup>	上海	商業	中期租賃	59%	13,839
其他	上海	商業／寫字樓	中期租賃	59%	9,249
總計					351,867

註：

1. 已包括在此年報第14頁
2. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
3. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號

## 未售建築面積分析

(於二零一三年十二月三十一日)



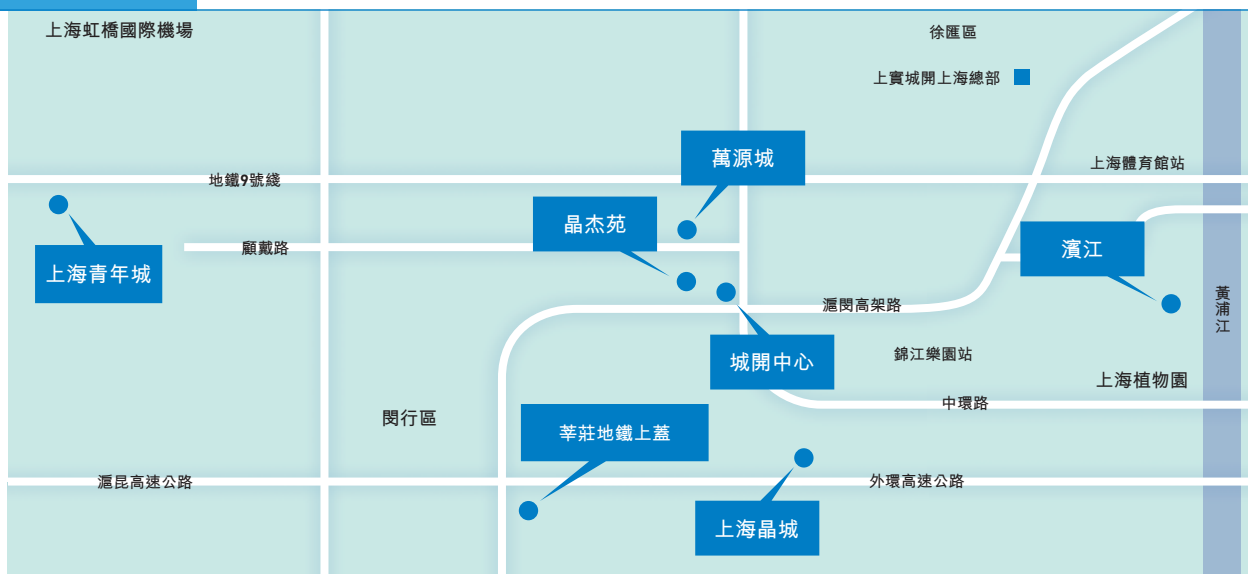


# 項目資料



## 主要項目介紹

### 上海



電腦構想圖

### 萬源城



#### 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908,950平方米，總建築面積約112萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近22萬平方米，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、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。

地址：  
上海市  
閔行區  
萬源路932號

類別：  
住宅／商業



## 主要項目介紹

### 濱江



地址：  
上海市  
徐匯濱江

類別：  
綜合體



#### 特點：

濱江地塊坐落於徐匯濱江商業區，面臨上海黃浦江，計劃作綜合商業用途，部分建成物業將分別用於出售及持有作收租之用。項目周邊景色宜人，鄰近通往浦東的龍耀路隧道，配合已開通的地鐵11號線雲錦路站，交通日趨完善。

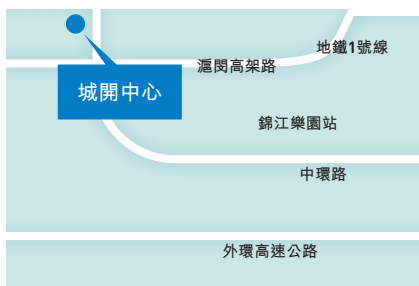
電腦構想圖

### 城開中心



地址：  
上海市  
閔行區  
梅隴鎮

類別：  
商業／酒店／  
寫字樓



#### 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號線蓮花路站與中環綫、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39萬平方米，規劃有約10萬平方米超甲級寫字樓，取得LEED-CS認證證書，約4萬平方米五星級酒店及超11萬平方米大型商業聚合體，南側還將同步建設3萬平方米城市公園，規劃超前，設施完善。



電腦構想圖

### 莘莊地鐵上蓋



地址：  
上海市  
閔行區  
莘莊鎮

類別：  
住宅／商業／  
酒店／寫字樓／  
公寓式辦公



#### 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、公寓式辦公、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：  
商業／寫字樓



#### 特點：

項目距上海市中心20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、一棟寫字樓、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。

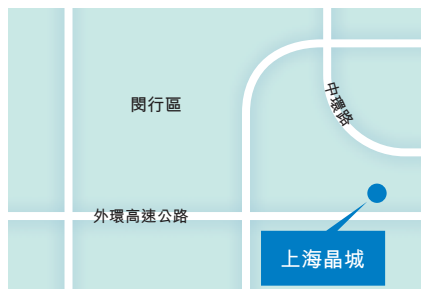
## 主要項目介紹

### 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保障性住房，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25.9萬平方米，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含教育、醫療、社區服務等設施的大型綜合性經濟適用住房社區。

## 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



#### 特點：

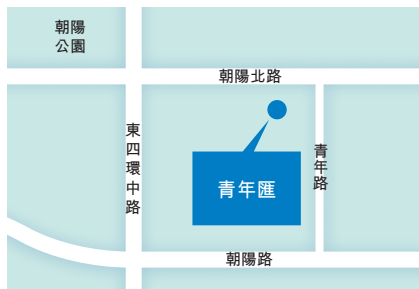
項目緊鄰中央商業區。第一期主要針對在中央商業區白領客戶群，在產品的設計上增添了許多新穎元素，更加突出了產品的時尚感和前衛性。第二期新增寫字樓部分，為東區密集分布的增長型公司提供經營場所。整個項目目前除少量車位外，皆已全部開發並銷售完畢。

### 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—朝陽大悅城，距中央商業區核心圈僅3.8公里。項目北面為綠化帶，南面臨水，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。

### 西釣魚台嘉園



**地址：**  
北京市  
海澱區  
西釣魚台村  
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公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，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。



## 天津



地址：  
天津市  
南開區  
老城廂

類別：  
住宅／商業／  
寫字樓



### 老城廂

#### 特點：

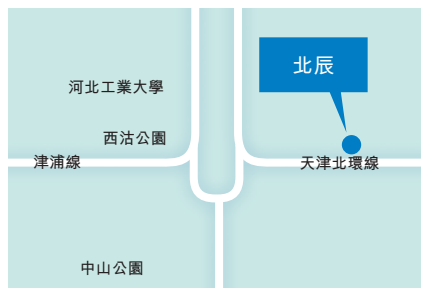
項目位於天津市傳統核心區域，地理位置優越，已經成為了天津市中心的地標性建築群，系集住宅、商業、寫字樓為一體的大型綜合社區。

## 北辰



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，由本集團聯合五礦置業有限公司共同開發，第一期工程現正開發。

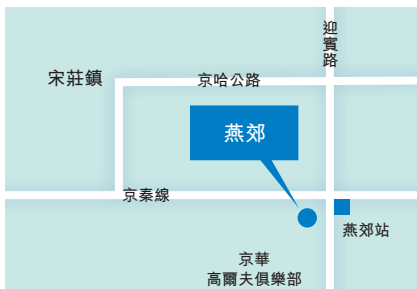
## 三河

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／寫字樓



## 燕郊

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。項目計劃開發成大型綜合社區。

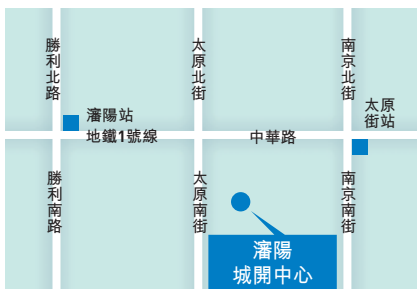
## 瀋陽

電腦構想圖



地址：  
瀋陽市  
和平區  
太原南街

類別：  
商業／寫字樓／  
酒店式公寓



## 瀋陽城開中心

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、寫字樓、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。

## 主要項目介紹

### 昆山



地址：  
昆山市  
花橋鎮綠地大道  
258號

類別：  
商業／酒店／  
寫字樓



### 游站

#### 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，構成一座以電腦遊戲、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



**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／  
寫字樓／酒店式  
公寓



### 上海中心城開國際

**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



**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



### 滻灞半島

**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。

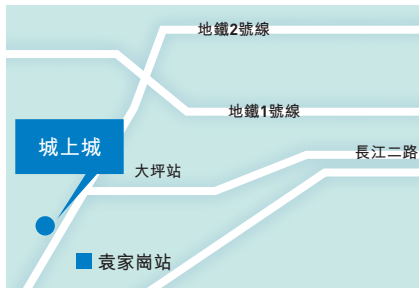
項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，2011年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。滻灞半島共規劃地塊12幅，業態多樣，其中包括歐亞經濟論壇永久會址—凱賓斯基酒店；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

## 重慶



地址：  
重慶市  
九龍坡區  
袁家崗奧體路1號

類別：  
住宅／商業／  
寫字樓



### 城上城

#### 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線。項目集大型商業、寫字樓、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。

## 長沙



地址：  
長沙市  
望城區雷鋒大道  
北段399號

類別：  
住宅／商業



### 森林海

#### 特點：

項目位於望城區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

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



## 淇澳島

**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



**地址：**  
 深圳市福田區深南  
 路2008號

**類別：**  
 住宅／商業／辦公



## 中國鳳凰大廈

**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。





# 管理層

## 討論及分析



## 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，重新揭開新的一頁。

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元出售重慶縵香小鎮項目，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

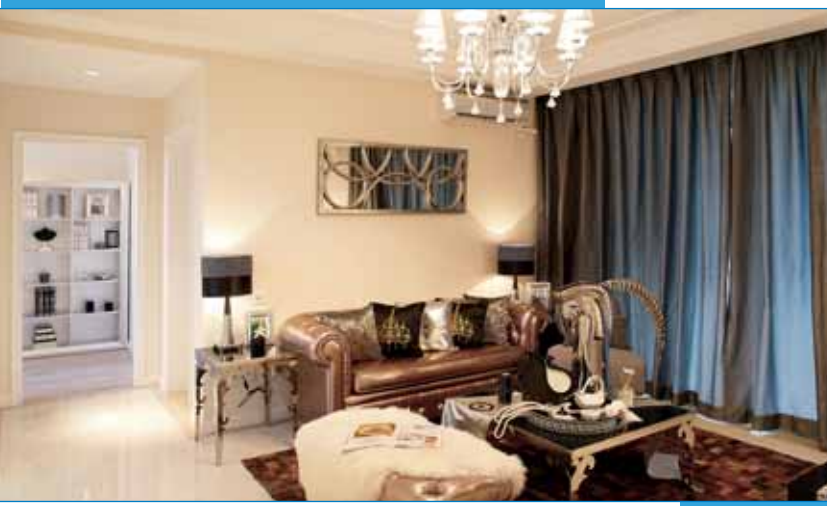
截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,620,000平方米，主要項目包括上海萬源城、城開中心及西安灤灞半島等，當中約740,000平方米屬新動工。竣工總面積為1,240,000平方米，合共交付810,000平方米，包括商品房約510,000平方米及保障房約300,000平方米。

#### 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，令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元)，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。

## 管理層討論及分析

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：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。本集團銀行及其他貸款之進一步詳情載於綜合財務報表附註33。

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（如本年報「財務摘要」一節所計算）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。

### 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

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行存款約60,471,000港元（二零一二年十二月三十一日：25,944,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團位於中國總帳面值分別約10,763,475,000港元（二零一二年十二月三十一日：10,767,128,000港元）、798,539,000港元（二零一二年十二月三十一日：零）、3,376,629,000港元（二零一二年十二月三十一日：5,726,976,000港元）及342,037,000港元（二零一二年十二月三十一日：177,109,000港元）之若干存貨、一項酒店物業及其土地使用權、若干投資物業及銀行存款已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品，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鉤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。



## 管理層討論及分析

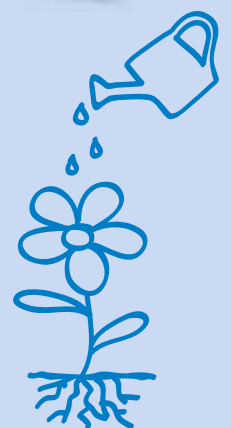
本集團仍然會繼續優化資源配置及土地儲備，積極整合經濟效益低、開發週期長、投資回報偏低的項目，把資源重新配置於人口密度高、剛性需求旺盛、消費能力強但新供應土地稀缺的一、二線城市。這些地區的房價相對抗跌力較強，產出效益比例高，亦有助提高集團抗風險能力。憑藉母公司上實控股在長三角的獨特優勢及與上海政府良好關係，本集團將積極於區內物色優質項目或土地，並融合上海自貿區帶給金融業的機遇，多元化發展非住宅類項目，支援本集團的長遠發展。

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。





# 環境、社會與 管治報告



## 環境、社會與管治報告



### 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。

二零一三年，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、建立集團產品綫標準化制度以保障產品質量，積極投身於社會公益事業，倡導節能環保，在節約能源、降低能耗等方面作出表率。

二零一四年，集團將進一步將相關工作程序化、制度化和常態化，將社會責任理念有效融入到企業文化和品牌建設中，講求企業效益和社會責任的統一，使經濟、社會和環境綜合價值最大化，企業與社會共同、和諧及可持續發展。



## 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，集團一方面致力於團隊文化和氛圍營造，倡導激情的事業心態，倡導踏實的工作作風，倡導互助互幫的工作氛圍，倡導責權利的和諧統一。另一方面，注重搭建員工參與企業管理的平台，在充分激發員工參與企業管理的熱情，充分尊重員工意見的過程中，集團內部關係和諧，其中上海城開連續六年獲得上海「徐匯區勞動關係和諧企業」稱號。

### 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。二零一三年，集團繼續完善安全生產管控體系，細化安全生產管理各項制度，制定了《安全生產日常檢查基本要求》並以文件的形式下發給集團下屬相關公司，《安全生產日常檢查基本要求》中統一和明確了管控要點，為企業的安全標準化管理奠定的基礎。為進一步提升員工的安全生產意識，集團一方面在局域網上開闢安全質量專欄，營造了具有上實城開集團企業特色的安全意識文化氛圍；另一方面組織現場安全質量管控現場會，推廣優秀的管控模式。同時，常態化開展隱患排查治理工作。集團附屬公司上海申大物業有限公司取得了安全生產標準化(二級)資格。





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，倡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，形成三大培訓模塊：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。二零一三年，集團主要從構建培訓體系入手，將培訓分為集中培訓、部門培訓和專業激勵培訓三大類，充分發揮培訓的引導、提升和激勵作用。全年培訓費用近百萬元人民幣，培訓達600人次，培訓普及率達到99%。今年培訓的主要項目包括全員活動日培訓、新員工入職培訓（內訓）、文員培訓、項目公司總經理培訓會、冬季養生講座、上市公司反舞弊反欺詐培訓、員工大講壇—政策研判及營銷策略交流、員工大講壇—智能家居技術交流會共八項主題培訓。通過這些與企業日常工作結合緊密的培訓，進一步凝聚了員工，營造了和諧、健康及向上的文化氛圍。



#### 招聘與晉升：

集團在中國內地十三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。

集團二零一三年大力開展了招聘工作。一方面加大有經驗人士的招聘，涵蓋財務、審計、商管、技術等領域，有效配置補充甚至加強了專業力量。另一方面，繼續加大對大學生的招募，培養作為企業發展中具有較高企業忠誠度、發揮較大作用的一批後備人員。

### 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、建設及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。二零一三年集團在建項目21個，在建面積250餘萬平方，均未發生重大環境污染事故。

在物業管理方面，公司對持有和管理的物業中存在缺陷的設計、設施等進行技術調整，從根本上消除了安全隱患和對周圍環境的污染問題，同時更加節能減排。集團下屬商業物業管理的飛洲國際廣場的大廈裙房中央空調改造項目還在二零一三年申請到了市節能減排專項獎勵。集團下屬上海申大物業管理的萬源城逸郡、萬源城尚郡、嘉萱苑分別榮獲「2013中國物業服務五星級小區」稱號。

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、雙面打印、隨手關燈，同時進行廢紙、碳粉盒、廢舊電池、及舊電腦硬件回收，從小處做起，節約資源。



#### 四、 營運慣例

集團倡導科學發展觀，以建立和諧企業為宗旨，以長期的共同利益為導向，以質量最佳、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：

集團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。二零一三年，集團積極推進採購創新，完善合格供應商數據庫，並按照實際情況不斷更新內容，達到動態平衡，優化管控機制。現已初步建立集團下屬開發項目的設計、土建、安裝及材料供應商數據庫。共同營造誠信及公平的商業環境，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。為切實提升產品質量，確保客戶權益，集團開展了具有戰略意義的集團產品綫標準化工作，通過與領先企業的對標、海量的市場案例、廣泛的調研分析及相關配合部門的會審交流，確定了住宅產品綫、商業產品綫的定位方案(包括4條住宅產品綫、3條商辦項目產品綫及3份設計指導)。

##### 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。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，除在《員工手冊》中對員工遵守職業道德作出明確規定之外，還定期組織全體董事和高管共100多人參加《反詐騙及舞弊培訓》，從制度上防止貪污，從機制上鼓勵反貪行為，並要求供應鏈合作夥伴共同反貪。



### 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。

二零一三年五月，集團與「牽手上海」公益組織聯手，舉辦「牽手上海·城開有愛」二零一三上海關愛日之海灘情理活動。集團150餘名員工及家屬，與他社會志願者一起，清理了海灘上770公斤海洋垃圾，身體力行踐行環保責任。

二零一三年八月，集團援建17年的六安市城開希望小學新址落成，這是城開捐資200萬元和當地政府共同籌建的，成為當地師資力量、學生人數、教學環境、教學理念都較為領先的學校。

在硬件設施不斷完善的基礎上，還不斷加大對希望小學軟件上的支持力度。一方面，積極幫助學校教師培訓深造，開展「鄉村教師公益培訓計劃」，把教師培訓、送課下鄉、遠程教育等有機融合，全面提升鄉村教師的綜合素質。另一方面，助養17名品學兼優但生活困難的學生，希望通過員工對他們的關心，幫助這些孩子健康成長，勉勵他們努力學習，早日成為棟樑之才。

二零一三年十二月，集團上實城開攜手滬上媒體《地鐵鋒尚》發起「暖冬100」冬季關愛貧困兒童愛心計劃公益活動，為貴州、六安、上海等地的貧困兒童捐贈過冬所需物資，在嚴寒之中為他們送去溫暖，捐贈的帽子、手套、圍巾等達6,000餘套。

此外，上實城開鼓勵員工以自身行動踐行社會責任，組織員工為雅安地震災區捐款，自覺開展「文明行路」、主動加入義務獻血、中華骨髓庫的捐獻登記活動。



## 董事會報告

董事會謹此呈報本集團截至二零一三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

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第79頁之綜合損益及其他全面收入報表。

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)。

### 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的資格，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，尚未登記的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的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

### 投資物業

本集團投資物業於截至二零一三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、廠房及設備於截至二零一三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年報第161頁。

### 股本

本公司股本於截至二零一三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36。

### 高級票據

本公司高級票據於截至二零一三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。

### 重大出售事項

本公司之重大出售事項之詳情載於綜合財務報表附註34及附註41。

## 董事會報告

### 儲備

本公司與本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之儲備變動詳情載於綜合股本權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，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)，本公司於二零一三年十二月三十一日有股份溢價賬10,325,453,000港元(於二零一二年十二月三十一日：10,325,453,000港元)可以繳足紅股形式分派。

### 董事

於截至二零一三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	(主席)	
季崗	(副主席兼總裁)	
周軍		
陽建偉		(於二零一三年三月二十二日獲委任)
楊彪		
黃非		(於二零一三年三月二十二日獲委任)
叶維琪		(於二零一三年三月二十二日獲委任)
陳安民		(於二零一三年三月二十二日辭任)

#### 獨立非執行董事

杜惠愷，太平紳士  
黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士  
范仁達  
李家暉

根據本公司之公司細則第87條，倪建達先生、楊彪先生、范仁達先生及李家暉先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。於二零一四年股東週年大會將提呈獨立普通決議案，以重選倪建達先生及楊彪先生為執行董事以及重選范仁達先生及李家暉先生為獨立非執行董事。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團在一年內不可在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而終止之服務合約。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，於二零一三年十二月三十一日或截至二零一三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

截至二零一三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。

### 重大合約

除董事會報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露外：

- (i) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度或截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關及本公司控股股東或其任何附屬公司於當中擁有直接或間接權益且仍然生效之重大合約；及
- (ii) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度或截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約以向本公司或其任何附屬公司提供服務。

### 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54至第62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綜合財務報表附註11及附註45(a)。



董事會報告

**董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益**

於二零一三年十二月三十一日，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，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的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 <sup>1</sup>	佔本公司已發行 股本概約百分比
倪建達	實益擁有人	-	8,000,000	0.17%
季崗	實益擁有人	150,000	-	0.00%
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
黃非 <sup>2</sup>	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
叶維琪 <sup>2</sup>	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
陳安民 <sup>3</sup>	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
杜惠愷	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
黃英豪	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%

附註：

1. 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，詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
2. 黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。
3. 陳安民先生於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 <sup>1</sup>	佔已發行 股本概約百分比
季崗	實益擁有人	-	900,000	0.08%
周軍	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%
阳建偉 <sup>2</sup>	實益擁有人	-	730,000	0.07%

附註：

1. 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，截至二零一三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	於二零一三年		於年內行使	於年內 註銷/失效	於二零一三年	
			一月一日 尚未行使	於年內授出			十二月 三十一日 尚未行使	
季崗	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	-	90,000	-	350,000	
周軍	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	
阳建偉	二零一零年十一月二日	36.60	450,000	-	-	-	450,000	
	二零一一年九月二十日	22.71	360,000	-	80,000	-	280,000	

於二零一零年十一月授出之上實控股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上實控股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)

2. 阳建偉先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。

## 董事會報告

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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。

### 購股權計劃

根據股東於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃。

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出57,750,000份購股權，可認購本公司股本中最多達57,750,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股本約1.2%。購股權計劃已於二零一二年十二月十一日屆滿。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，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 <sup>1</sup>	於二零一三年		於二零一三年	
				一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	十二月 三十一日 尚未行使
<b>董事</b>							
倪建達	二零一零年九月二十四日	2.98	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
周軍	二零一零年九月二十四日	2.98	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	二零一零年九月二十四日	2.98	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
黃非 <sup>2</sup>	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	6,000,000
叶維琪 <sup>2</sup>	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	6,000,000	-	-	6,000,000
陳安民 <sup>3</sup>	二零一零年九月二十四日	2.98	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
杜惠愷	二零一零年九月二十四日	2.98	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	二零一零年九月二十四日	2.98	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	二零一零年九月二十四日	2.98	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	二零一零年九月二十四日	2.98	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
<b>高級管理層及 僱員</b>	二零一零年九月二十四日	2.98	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	15,750,000	-	-	12,750,000
<b>合計</b>				<b>60,750,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,750,000</b>



附註：

1. 根據購股權計劃於二零一零年九月授出的購股權可於二零一零年九月二十四日至二零二零年九月二十三日止期間內分三期行使，即：
  - 二零一零年九月二十四日至二零一一年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之40%)
  - 二零一一年九月二十四日至二零一二年九月二十三日(最多可行使獲授購股權之70%)
  - 二零一二年九月二十四日至二零二零年九月二十三日(可悉數行使獲授購股權)
2. 黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。
3. 陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

根據股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會通過之普通決議案，本公司已採納一項新購股權計劃。

茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本部分所使用者具有相同涵義。誠如通函所披露，新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。新購股權計劃旨在令本公司可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵及／或獎賞。董事會認為新購股權計劃將為合資格參與者提供獲得本公司股份之機會，並鼓勵合資格參與者為本公司及其股東之整體利益而致力提高本公司之價值。新購股權計劃之條文符合上市規則第十七章規定。有關新購股權計劃之進一步詳情可於通函查閱。

自採納日期起至二零一三年十二月三十一日，本公司並無根據新購股權計劃授出任何購股權。

除所披露者外，本公司於截至二零一三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，於截至二零一三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

審核委員會目前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)。審核委員會已審閱本集團截至二零一三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之會計原則及慣例、內部監控及財務申報之事宜。

## 董事會報告

**關連交易及持續關連交易**

根據上市規則，載於綜合財務報表附註44(a)及附註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相互擔保補充協議，以修訂相互擔保補充協議之條款。據此，訂約方同意(i)將相互擔保補充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(ii)將擔保限額由人民幣1,200,000,000元(相等於約1,426,000,000港元)減少至人民幣400,000,000元(相等於約512,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，(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302,000,000元(相當於約387,000,000港元)(二零一二年：人民幣333,000,000元(相當於約414,000,000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266,000,000元(相當於約341,000,000港元)(二零一二年：人民幣316,000,000元(相當於約393,000,000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。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，上海城開根據第二份相互擔保補充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400,000,000元(相當於約512,000,000港元)。

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)以抽樣基準根據監管持續關連交易之有關協議；及(c)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本公司股份及相關股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，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：

#### 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 股本概約百分比
上實控股	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 <sup>1,2</sup>	70.99%
上實集團 <sup>4</sup>	好倉	實益擁有人／由受控制法團持有	3,415,883,000 <sup>1,2,3</sup>	70.99%

附註：

1. 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited實益持有。根據下文附註2所述之承諾，本公司50,000,000股股份視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
2. 該等由Invest Gain Limited(於截至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。
3. 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.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、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56.96%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股股份中持有權益。
4. 誠如上文附註3所述，於二零一三年十二月三十一日，上實集團被視為或當作於本公司3,415,883,000股股份中持有權益。於二零一三年十二月三十一日後，上實集團於二零一四年一月十四日增持本公司622,000股股份後呈交企業主要股東通知，連同上實集團於本公司3,415,883,000股股份中當作持有權益，於二零一四年一月十四日上實集團持有本公司3,416,505,000股股份，佔本公司約71.01%之股份。

## 董事會報告

除所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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二零一三年十二月三十一日止年度總收入約42.9%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度總收入約28.2%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度總購貨額約17.9%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度總購貨額約4.5%。

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。

### 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本集團截至二零一三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二零一四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13.51B (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獲上實集團委任為執行董事，自二零一三年十一月二十日起生效。倪先生獲上實控股委任為執行董事，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。

除本文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B (1)條須予披露。

### 捐款

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款人民幣4,150,000元(相等於約5,235,000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，二零一四年三月二十七日



# 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



**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

## 董事及高級管理層簡介

### 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，主席，50歲，自二零一零年七月五日起出任本公司之執行董事及現為本公司提名委員會成員。彼於二零一四年二月二十日獲委任為上實控股執行董事及於二零一三年十一月二十日獲委任為上實集團執行董事。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，56歲，於二零一二年四月二十七日獲委任為本公司副主席、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、薪酬委員會主席及審核委員會成員。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)副董事長及總裁。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及總經理，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及總裁。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，45歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。彼為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兼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)之主席兼執行董事。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有二十年專業經驗。

#### 陽建偉先生，執行董事

陽先生，42歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼於二零一三年六月獲委任為上實管理(上海)有限公司副總經理。彼於二零一二年十一月十六日獲委任為上海實業發展股份有限公司董事。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、董事長秘書及上實控股助理行政總裁等職務。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，50歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司執行董事。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人，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—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。

## 董事及高級管理層簡介

### 黃非女士，執行董事兼副總裁

黃女士，49歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。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

叶先生，50歲，於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司副總裁、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：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，69歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為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。此外，自二零一三年二月，彼獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。杜先生亦是摩洛哥王國駐香港和澳門的名譽總領事。自一九九五年起，彼一直擔任加拿大商會駐港總監。於二零零八年，彼獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。直至二零一三年七月一日杜先生曾為新世界中國地產有限公司(股份代號：917)及新創建集團有限公司(股份代號：659)副主席兼非執行董事。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>	
• 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)	獨立非執行董事及 審核委員會成員
• 新世界發展有限公司 (股份代號：17)	副主席兼 非執行董事

**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，51歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為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，於一九九八年獲選為香港十大傑出青年之一，並於二零零三年獲選為世界十大傑出青年之一。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+緣媒體服務有限公司(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。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 審核委員會成員

## 董事及高級管理層簡介

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，53歲，於二零一零年七月五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦是投資評證委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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。彼曾任建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事及於深圳世聯地產顧問股份有限公司(深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002285)之獨立董事。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、 薪酬委員會主席、 審核委員會及 提名委員會成員
• 利民實業有限公司 (股份代號：229)	獨立非執行董事、 薪酬委員會、 審核委員會及 提名委員會成員

上市公司	角色
<i>香港主板上市公司</i>	
• 統一企業中國控股有限公司 (股份代號：220)	獨立非執行董事、 提名委員會及 審核委員會主席
• 人和商業控股有限公司 (股份代號：1387)	獨立非執行董事及 審核委員會主席
• 天福(開曼)控股有限公司 (股份代號：6868)	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
• 中信資源控股有限公司 (股份代號：1205)	獨立非執行董事、 審核委員會主席、 薪酬委員會及 提名委員會成員
• 國電科技環保集團股份 有限公司(股份代號：1296)	獨立非執行董事及 審核委員會主席



上市公司	角色
------	----

## 香港主板上市公司

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>香港資源控股有限公司<br/>(股份代號：2882)</li> </ul> | 獨立非執行董事、<br>薪酬委員會主席、<br>審核委員會、<br>提名委員會及<br>特別委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>國開國際投資有限公司<br/>(股份代號：1062)</li> </ul> | 獨立非執行董事、<br>提名委員會及<br>薪酬委員會成員                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>勒泰控股有限公司<br/>(股份代號：112)</li> </ul>    | 獨立非執行董事、<br>薪酬委員會及<br>提名委員會主席<br>及審核委員會<br>成員       |

## 李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，59歲，於二零一零年七月五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會主席。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。彼曾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)之顧問以及獨立董事兼審核委員會主席。李先生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
------	----

## 香港主板上市公司

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>金利來集團有限公司<br/>(股份代號：533)</li> </ul>          | 獨立非執行董事、<br>審核委員會主席、<br>提名委員會及<br>薪酬委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>中港照相器材集團有限公司<br/>(股份代號：1123)</li> </ul>      | 獨立非執行董事及<br>審核委員會主席                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>四海國際集團有限公司<br/>(股份代號：120)</li> </ul>         | 獨立非執行董事、<br>審核委員會主席、<br>提名委員會及<br>薪酬委員會成員 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>中國航空工業國際控股(香港)有限公司<br/>(股份代號：232)</li> </ul> | 獨立非執行董事、<br>審核委員會及<br>薪酬委員會成員             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>招商局國際有限公司<br/>(股份代號：144)</li> </ul>          | 獨立非執行董事、<br>薪酬委員會主席、<br>審核委員會及<br>提名委員會成員 |

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

鍾濤先生  
副總裁



鍾先生，41歲，為本公司副總裁。鍾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。

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。

李濱先生  
副總裁



李先生，40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。

陳建柱先生  
公司秘書



陳先生，44歲，自二零一一年六月一日起擔任本公司公司秘書。彼於二零一三年二月獲委任為董事會秘書兼法務副總監。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十五年工作經驗。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

### 企業管治原則及常規

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的企業管治守則之守則條文，惟以下偏離者除外。

### 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。

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。

## 企業管治報告

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。

於二零一三年十二月三十一日，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。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54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。

### 獨立確認函

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認函，並就上市規則第3.13條，董事認為彼等均為獨立。

### 委任及重選

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，並於股東大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。所有董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

\* 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

### 董事及行政人員之責任保險

本公司已就其董事及行政人員因本集團企業活動產生之法律訴訟責任為董事及行政人員作出適當保險安排。

### 主席及總裁

董事會主席及本公司總裁為兩個完全獨立之職位。倪建達先生為董事會主席，負責領導董事會，並確保董事會有效運作。季崗先生為本公司總裁，彼承擔行政總裁之角色，負責本集團之日常營運、整體業務發展及管理。

### 主席與獨立非執行董事之會議

根據守則第A.2.7條守則條文，主席須與非執行董事在執行董事(包括獨立非執行董事)避席之情況下舉行最少一次會議。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，主席與獨立非執行董事在執行董事避席之情況下進行一次會面。



## 董事會成員多元化

為遵守守則之新條文，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。

為達致董事會於架構、規模及組成方面多元化，當提名委員會就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向本公司作出推薦意見時，將會考慮多個因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期等因素。

## 董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為董事之職責，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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司為董事安排多次合適培訓。該等培訓乃有關內部控制、反詐騙政策、內幕消息及實地考察。本公司已接獲董事根據守則第A.6.5條發出個別培訓記錄，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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 <sup>1</sup>
<b>執行董事</b>	
倪建達	✓
季崗	✓
周軍	✓
阳建偉 <sup>2</sup>	✓
楊彪	✓
黃非 <sup>2</sup>	✓
叶維琪 <sup>2</sup>	✓
陳安民 <sup>3</sup>	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
杜惠愷	✓
黃英豪	✓
范仁達	✓
李家暉	✓

## 企業管治報告

附註：

1. 培訓包括
  - (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
  - (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／或
  - (c) 公司考察。
2. 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。
3. 陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

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本公司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。根據本公司董事會現行慣例，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本公司董事會會議上審議及處理。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之未公佈股價敏感資料)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10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則寬鬆。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。

### 董事出席記錄

董事付出足夠時間投入本集團之事務。董事透過彼等專業意見及積極參與討論以積極投入參與本公司會議。截至二零一三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、投資評證委員會及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數／會議次數					二零一三年 股東週年 大會 <sup>1</sup>
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	投資 評證委員會 會議	
<b>執行董事</b>						
倪建達	4/4			2/2		1/1
季崗	4/4					1/1
周軍	4/4				3/4	0/1
陽建偉 <sup>2</sup>	3/3					1/1
楊彪	4/4					1/1
黃非 <sup>2</sup>	3/3					1/1
叶維琪 <sup>2</sup>	3/3		2/2		4/4	1/1
陳安民 <sup>3</sup>	1/1					
<b>獨立非執行董事</b>						
杜惠愷	4/4	1/2	1/2			0/1
黃英豪	4/4	1/2		2/2		0/1
范仁達	4/4	2/2	2/2	2/2	4/4	1/1
李家暉	4/4	2/2				0/1

## 企業管治報告

附註：

1. 本公司二零一三年股東週年大會於二零一三年五月十六日(星期四)舉行。
2. 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任為本公司執行董事。
3. 陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任本公司執行董事。

### 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，分別為李家暉先生(主席)、杜惠愷先生、黃英豪博士及范仁達先生。

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。

截至二零一三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。

截至二零一三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。審核委員會已審閱本公司經審核財務報表及與管理層及本公司核數師就本集團所採納會計原則及常規、內部監控事項、中期業績及財務報表及審核委員會之職權範圍進行討論。



## 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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，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。

年內，董事會採納董事會成員多元化政策，旨在列載為達致其董事會成員多元化而採取之方針。本公司確認及相信董事會成員多元化之好處，可確保董事會就適合本公司業務所需之技能、知識、經驗及多元化方面取得平衡。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會成員多元化之裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識以及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

## 企業管治報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議及提名委員會於會議上處理以下(其中包括)事項：

1. 檢討董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)；
2. 向董事會建議委任阳建偉先生、黃非女士及叶維琪先生為執行董事；
3. 根據有關上市規則規定，評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 就股東推選董事程序向董事會提出推薦意見；及
5. 檢討及批准提名委員會的職權範圍書及(如適用)董事會成員多元化政策。

**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(主席)、兩名執行董事周軍先生及叶維琪先生組成。

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資評證委員會舉行四次會議，以討論及考慮：

1. 建議交易；及
2. 有關出售Earn Harvest Limited 100%權益之須予披露交易(詳情請參閱本公司日期為二零一三年六月二十一日之公告)。

### 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。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，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

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。於編製截至二零一三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，以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。

## 企業管治報告

**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。

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77及第78頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一三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	
— 就截至二零一三年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,741
— 其他審核相關服務	1,942
總計：	6,683

**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。

**章程文件**

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。



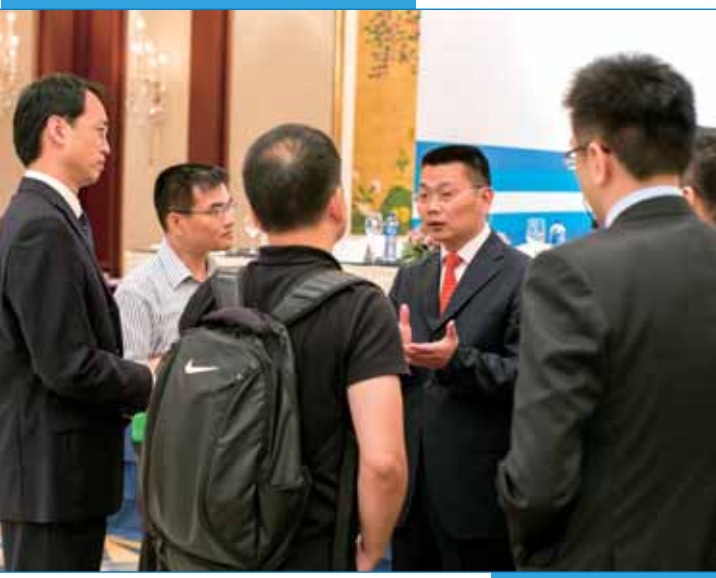
## 投資者關係報告



維持與發展投資者關係是上實城開作為上市公司的應有責任，本公司注重向投資者提供準確和適時的訊息，力求與股票及債券投資者建立有效渠道，保持雙向溝通，加深彼此瞭解，提高其透明度。為此，董事會已制訂「股東通訊政策」，作為上實城開以全面和緊密方式與股東及潛在投資者溝通的基礎，該政策已刊載於集團網站。

本公司在二零一三年期間透過不同的渠道向市場及時公布訊息，年內發布的二零一二年年報和二零一三年中期報告、各項公告、通函及新聞稿等均可適時於公司網站瀏覽，本公司亦採用電子郵件的形式第一時間與投資者分享公告及新聞稿內容。另外，本公司委派專責管理層積極與投資者、分析員和信貸評級機構溝通，透過定期面談和電話會議交流，使其緊貼本公司的策略部署和最新發展情況，並且互相交流對內地房地產市場以至金融市場的前景看法。二零一三年度本公司參加多場投資銀行舉辦的國際投資者會議和非交易路演，除香港外，更遠赴新加坡、北京、上海及澳門，接觸海外的股票和債券投資者。此外，集團亦安排投資者實地考察旗下項目，包括上海萬源城、濱江地塊及位於重慶的城上城等項目。

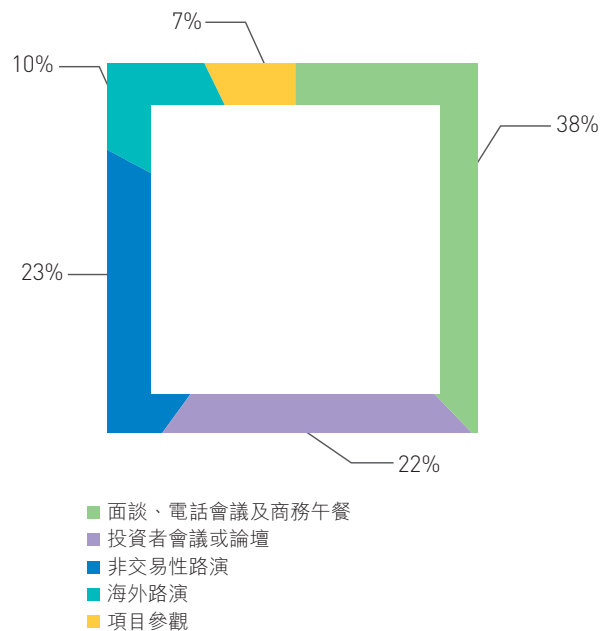
過去一年，集團的投資者關係工作取得不俗的成效，公司股票被納入富時一環球房地產指數(新興亞洲地區)；此外，國際評級機構標準普爾及穆迪經過多番與本公司溝通後，分別調升集團的信用評級，顯示金融市場對集團的能力及信用狀況予以肯定。



總括全年，本公司共參與6次大型投資研討會、9次非交易路演、與47位個別投資者會面及組織44個電話會議，並安排19人次進行項目參觀，總共接觸投資者逾279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。

二零一三年度與投資者交流情況



二零一三年度主要投資者關係活動：

時間	活動名	舉辦方	地點
二零一三年一月	非交易路演	大和資本市場	香港
二零一三年二月	非交易路演	金英證券	香港
二零一三年三月	年度業績後非交易路演	摩根士丹利	香港
二零一三年三月	年度業績後非交易路演	杰富瑞	香港
二零一三年三月	年度業績後非交易路演	大和資本市場	香港
二零一三年四月	第四屆匯豐亞洲房地產討論會	匯豐銀行	香港
二零一三年五月	花旗亞太地區房地產投資者會議	花旗銀行	香港
二零一三年六月	非交易路演	大和資本市場	香港
二零一三年八月	中期業績後非交易性路演	大和資本市場	香港
二零一三年八月	中期業績後非交易性路演	法國巴黎銀行	香港、新加坡
二零一三年九月	中期業績後非交易性路演	大和資本市場	北京、上海
二零一三年十一月	中國投資者會議2013	花旗	澳門
二零一三年十一月	中金公司國企企業日	中金公司	香港
二零一三年十一月	第八屆大和投資者研討會	大和資本市場	香港
二零一三年十二月	大中華房地產企業日	美銀美林	香港

# 財務報表



57

50



## 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79頁至第160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，包括於二零一三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損益及其他全面收入報表、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。

審核涉及執程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。

## 獨立核數師報告

### 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 貴集團於二零一三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

二零一四年三月二十七日

## 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	5	<b>9,773,547</b>	8,782,561
銷售成本		<b>(8,254,997)</b>	(7,423,621)
毛利		<b>1,518,550</b>	1,358,940
其他收入	6(a)	<b>88,239</b>	132,894
其他開支、收益及虧損	6(b)	<b>(58,829)</b>	(137,789)
出售附屬公司之收益	41	<b>15,276</b>	359,222
投資物業公平值變動	14	<b>(122,835)</b>	18,551
存貨減值虧損		<b>(36,374)</b>	(71,627)
分銷及銷售開支		<b>(237,518)</b>	(157,936)
一般及行政開支		<b>(495,796)</b>	(509,411)
透過出售附屬公司之出售資產收益	34	<b>819,125</b>	-
融資成本	7	<b>(698,583)</b>	(566,511)
應佔聯營公司虧損	18	<b>(9,161)</b>	(4,721)
除稅前溢利		<b>782,094</b>	421,612
所得稅	9	<b>(476,377)</b>	(388,301)
年內溢利	8	<b>305,717</b>	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		<b>544,190</b>	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		<b>(1,602)</b>	(147)
年內其他全面收入		<b>542,588</b>	124,238
年內全面收入總額		<b>848,305</b>	157,549
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>143,471</b>	(190,166)
非控股權益		<b>162,246</b>	223,477
		<b>305,717</b>	33,311
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>456,777</b>	(121,969)
非控股權益		<b>391,528</b>	279,518
		<b>848,305</b>	157,549
每股溢利(虧損)			
基本(港仙)	13	<b>2.98</b>	(3.95)
攤薄(港仙)	13	<b>2.98</b>	(3.95)

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	5,736,299	6,028,842
物業、廠房及設備	15	1,511,007	1,451,809
預付租賃款項	16	92,178	92,189
無形資產	17	65,301	63,433
於聯營公司之權益	18	1,647,749	1,609,955
於合營企業之權益	19	65,718	-
應收一間聯營公司款項	20	87,160	84,666
可供出售投資	21	102,633	34,398
受限制及已抵押銀行存款	22	100,800	231,715
遞延稅項資產	32	217,379	212,488
		<b>9,626,224</b>	9,809,495
<b>流動資產</b>			
存貨	23	34,431,317	36,308,151
貿易及其他應收款項	24	2,505,237	1,384,348
應收關連公司款項	29	83,612	195,388
應收一間聯營公司款項	20	19,270	-
預付租賃款項	16	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	25	2,074	12,887
已抵押銀行存款	22	385,766	52,731
銀行結餘及現金	26	5,827,825	5,249,524
		<b>43,678,277</b>	43,502,424
分類為持作出售之資產	27	132,458	301,593
		<b>43,810,735</b>	43,804,017
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	28	6,438,474	4,845,705
應付關連公司款項	29	460,737	606,304
應付聯營公司款項	20	94,264	85,688
收購附屬公司應付代價	30	325,348	316,041
已收取銷售物業預售所得款項	31	6,496,160	7,826,181
銀行及其他貸款	33	3,858,292	5,777,737
高級票據	35	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
		<b>23,100,634</b>	21,941,944
<b>流動資產淨值</b>		<b>20,710,101</b>	21,862,073
<b>總資產減流動負債</b>		<b>30,336,325</b>	31,671,568



綜合財務狀況表  
於二零一三年十二月三十一日

	附註	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
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	33	<b>7,535,109</b>	6,288,433
高級票據	35	-	3,048,911
遞延稅項負債	32	<b>3,017,939</b>	3,242,628
		<b>10,553,048</b>	12,579,972
		<b>19,783,277</b>	19,091,596
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	<b>192,461</b>	192,461
儲備		<b>12,426,509</b>	11,969,732
本公司擁有人應佔權益		<b>12,618,970</b>	12,162,193
非控股權益		<b>7,164,307</b>	6,929,403
		<b>19,783,277</b>	19,091,596

載於第79頁至160頁之綜合財務報表於二零一四年三月二十七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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股份	股本 溢價賬	購股權 儲備	其他	法定 儲備	股東出資/ 合併儲備	匯兌 儲備	累計 虧損	總額	非控股 權益	權益 總額
				重估 儲備							
千港元	千港元	千港元	千港元 (附註(i))	千港元	千港元 (附註(iii))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一二年一月一日	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
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(190,166)	(190,166)	223,477	33,311
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)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

綜合股本權益變動表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股份	股本 溢價賬	購股權 儲備	其他	法定 儲備	股東出資/ 合併儲備	匯兌 儲備	累計 虧損	總額	非控股 權益	權益 總額
				重估 儲備							
千港元	千港元	千港元	千港元 (附註(ii))	千港元	千港元 (附註(iii))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	143,471	143,471	162,246	305,717
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	314,908	-	314,908	229,282	544,190
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)	-	-	-	-	(1,602)	-	(1,602)
本年度全面收入總額	-	-	-	(1,602)	-	-	314,908	143,471	456,777	391,528	848,305
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(5,878)	-	-	5,878	-	(136,755)	(136,755)
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,869)	(19,869)
轉撥	-	-	-	-	8,384	-	-	(8,384)	-	-	-
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(3,495)	-	-	-	-	3,495	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	52,526	161,128	2,214,569	1,671,653	(2,065,662)	12,618,970	7,164,307	19,783,277

## 附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。股東出資指母公司與本集團附屬公司上海城開之非控股權益於二零一一年四月之出資(根據彼等各自之股本權益比例)，作為已繳資本。

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>782,094</b>	421,612
經以下調整：		
投資物業公平值變動	<b>122,835</b>	(18,551)
物業、廠房及設備折舊	<b>71,801</b>	76,858
攤銷預付租賃款項	<b>2,669</b>	2,615
出售物業、廠房及設備收益	<b>(572)</b>	(62)
融資成本	<b>698,583</b>	566,511
利息收入	<b>(50,899)</b>	(40,105)
衍生財務工具公平值變動	<b>-</b>	(3)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	<b>(326)</b>	1,751
存貨減值虧損	<b>36,374</b>	71,627
就出售資產之應收代價款項確認之減值虧損	<b>-</b>	22,007
就其他應收款項確認之減值虧損	<b>1,957</b>	-
出售附屬公司之收益	<b>(15,276)</b>	(359,222)
透過出售附屬公司出售資產之收益	<b>(819,125)</b>	-
出售一間聯營公司之收益	<b>(25)</b>	-
應佔聯營公司虧損	<b>9,161</b>	4,721
出售持作出售之落成物業時自權益轉撥	<b>(1,602)</b>	(147)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	<b>-</b>	8,674
未經變現匯兌收益	<b>(89,290)</b>	(39,665)
營業資金變動前之經營現金流量	<b>748,359</b>	718,621
存貨減少	<b>1,669,845</b>	2,023,612
貿易及其他應付款項(增加)減少	<b>(569,698)</b>	42,494
持作買賣之證券減少	<b>11,353</b>	-
貿易及其他應付款項增加	<b>1,677,639</b>	588,588
應付一間聯營公司款項增加	<b>5,963</b>	1,012
自出售物業收取之所得款項減少	<b>(1,537,465)</b>	(1,430,545)
經營所產生現金	<b>2,005,996</b>	1,943,782
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	<b>(1,026,945)</b>	(646,008)
經營活動所產生現金淨額	<b>979,051</b>	1,297,774

綜合現金流量表  
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
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司所得款項淨額	41	(14,866)	179,296
透過出售附屬公司之出售資產款項淨額	34	726,750	-
前附屬公司還款		626,584	487,200
向一間聯營公司出資		-	(12,294)
向一間合營企業出資		(65,718)	-
購買物業、廠房及設備以及投資物業之付款		(35,913)	(115,359)
出售投資物業所得款項		328,596	187,047
出售投資物業已收按金		66,249	188,912
出售物業、廠房及設備所得款項		71,827	2,840
受限制及已抵押銀行存款增加		(190,346)	(136,046)
可供出售投資退還資本		-	3,659
出售一間聯營公司所得款項		340	-
已收利息		50,899	40,105
關連公司還款		130,934	15,640
墊款予關連公司		(15,139)	-
墊款予一間聯營公司		(19,040)	-
購買可供出售投資		(66,230)	-
於註銷註冊時還款予非控股權益		-	(6,023)
收購附屬公司之應付代價付款	30	-	(73,964)
投資活動所得現金淨額		1,594,927	761,013
<b>融資活動</b>			
新造銀行及其他貸款所得款項		4,834,225	8,794,109
償還銀行及其他貸款		(5,688,405)	(7,823,484)
還款予關連公司		(177,670)	(127,644)
關連公司墊款		16,660	29,633
已付非控股權益股息		(107,796)	(46,527)
已付利息		(1,031,311)	(1,154,838)
融資活動所用現金淨額		(2,154,297)	(328,751)
現金及現金等價物增加淨額		419,681	1,730,036
於年初之現金及現金等價物		5,249,524	3,490,568
外幣匯率變動之影響		158,620	28,920
於年終之現金及現金等價物，呈列方式銀行結餘及現金		5,827,825	5,249,524



## 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，其股份於聯交所上市。其母公司為上實控股(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、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，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，本集團首次採用以下由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 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號之修訂本	呈報其他全面收入之項目
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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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)－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「投資合營企業權益」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號應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(有關詳情請分別參閱附註18、25及47)。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

#### 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，本集團於未來將應用新公平值計量及披露規定。除附註40所載之額外披露事項外，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。除以上所述外，應用香港會計準則第1號並無對損益、其他全面收入及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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 除以下所披露者外，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。

<sup>3</sup> 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。

## 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(續)

#### 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。

## 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

### 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。該等合併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。

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以及由本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

#### 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。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收入確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。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將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

**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(續)**

綜合損益及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。

**於聯營公司及合營企業之投資**

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。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。

合營企業指一項聯合安排, 對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制, 共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業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。使用權益法的聯營公司及合營企業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, 於聯營公司或合營企業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或合營企業溢利或虧損及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司或合營企業之虧損超過其於該聯營公司或合營企業之權益(包括實質上組成本集團於聯營公司或合營企業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或合營企業產生法律或推定責任或作出付款時, 方予以確認。

於被投資方成為聯營公司或合營企業當日, 對聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司或合營企業之投資時, 投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽, 並計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於收購成本, 則會於收購投資之期間即時在損益確認。

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或合營企業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)

#### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

倘集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產),僅在聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下,與聯營公司或合營企業進行交易所產生之溢利及虧損,方會於本集團綜合財務報表中確認。

#### 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。只有資產適用於以現狀即時出售並只取決於此資產的一般及習慣出售條款及有很大機會出售才被視為符合此情況。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。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

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，無限定使用年期之無形資產按成本扣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。

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於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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。



## 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

**3. 主要會計政策(續)****財務工具(續)****財務資產**

本集團之財務資產分為下列特定類別：按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收賬款以及可供出售(「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債務工具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分之所有已付或已收費用、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
- 於初步確認時，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，並計入「其他開支、收益及虧損」項目。公平值按附註40所述方式釐定。

**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、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)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 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，該投資之公平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
- 貸款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。

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。

### 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，則於撥備賬撤銷。倘其後收回過往撤銷之款額，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。由本集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 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。

#### 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分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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務負債及股本工具(續)

#### 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。

#### 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

就授出須符合特定歸屬條件之購股權而言，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。

就緊隨授出日期後歸屬之購股權而言，授出之購股權公平值即時於損益支銷。

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。應課稅溢利與綜合損益及其他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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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。

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(及税法)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「所有稅」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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 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)。

貨品銷售之收益於符合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。

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。授予之租賃獎勵於損益確認為總應收租金淨額之組成部分。

物業管理服務收入乃當服務已提供後確認。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 貸款成本

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)直接應佔之貸款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貸款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貸款成本扣除。

所有其他貸款成本均於其產生期間於損益內確認。

#### 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. 重大會計判斷及估計之主要來源

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。

#### 4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

##### *應用會計政策之重大判斷*

以下為董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重大影響之重大判斷。

##### *投資物業之遞延稅項*

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合併斷定本集團的若干投資物業乃隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。截至二零一三年十二月三十一日，透過從使用中收回之物業賬面值為452,880,000港元(二零一二年：438,557,000港元)。至於「出售」之假定未有被駁回的投資物業，本集團進一步確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項，此乃由於從出售中收回該項中國物業時需交付之額外稅項。截至二零一三年十二月三十一日，透過從出售中收回之物業賬面值為5,283,419,000港元(二零一二年：5,590,285,000港元)。

##### *估計不明朗因素之重要來源*

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。

##### *發展中物業及持作出售物業之估值*

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可變現淨值減少，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，鑒於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收入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。於二零一三年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為24,926,441,000港元(二零一二年：30,947,763,000港元)及9,499,440,000港元(二零一二年：5,352,500,000港元)，年內確認存貨減值虧損36,374,000港元(二零一二年：71,627,000港元)。

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

#### 4. 重大會計判斷及估計之主要來源(續)

##### 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，公平值基於類似物業於活躍市場之現行價格釐定。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交易價格，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。

投資物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值約為5,736,299,000港元(二零一二年：6,028,842,000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上升或下跌。

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

## 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：

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

### 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。

## 6a. 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	<b>43,238</b>	36,954
其他利息收入	<b>7,661</b>	3,151
物業、廠房及設備之租金收入	<b>5,654</b>	14,557
其他	<b>31,686</b>	41,350
	<b>88,239</b>	132,894

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。



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

6b. 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利息之匯兌收益	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
	<b>(58,829)</b>	<b>(137,789)</b>

7. 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
貸款成本總額	<b>1,203,447</b>	1,147,412
減：於發展中物業資本化之金額	<b>(504,864)</b>	(580,901)
	<b>698,583</b>	566,511

年內資本化之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。

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

## 8. 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	(3,860)	(5,453)
	71,801	76,858
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	19,142	10,424
	(233,895)	(226,047)
董事酬金(附註10)	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	-	3,960
員工成本總額	250,759	201,870
減：於發展中物業資本化之員工成本	(53,985)	(65,469)
	196,774	136,401
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	12,448
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,291	1,122

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

9. 所得稅

綜合損益及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	301,372	302,055
中國土地增值稅	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	-
	<b>775,080</b>	749,872
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)
	<b>16,606</b>	(226,218)
遞延稅項(附註32)	<b>(315,309)</b>	(135,353)
	<b>476,377</b>	388,301

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確認中國業所得稅及土地增值稅之超額撥備撇減。

根據中華人民共和國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(包括來自自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之貸款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。

## 9. 所得稅(續)

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，本集團毋須兩個年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

年度稅項與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<b>782,094</b>	421,612
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	<b>195,524</b>	105,403
分佔聯營公司虧損之稅務影響	<b>2,290</b>	1,180
不可扣稅支出之稅務影響	<b>141,798</b>	200,519
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(22,094)</b>	(99,811)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>83,175</b>	128,285
動用過往未確認之稅項虧損	<b>(12,374)</b>	(7,482)
年度土地增值稅撥備	<b>391,796</b>	447,817
過往年度土地增值稅不足(超額)撥備	<b>16,335</b>	(64,587)
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	<b>(102,033)</b>	(111,954)
過往年度企業所得稅不足(超額)撥備	<b>271</b>	(161,631)
在香港經營之附屬公司稅率不同之影響	<b>(85,214)</b>	43,801
投資物業土地增值稅遞延稅項	<b>(129,523)</b>	(91,288)
其他	<b>(3,574)</b>	(1,951)
年度稅項	<b>476,377</b>	388,301

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

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付12位(二零一二年：12位)董事(包括行政總裁)各自之酬金如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金			總酬金 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：						
陳安民先生(附註ii)	-	625	-	-	-	625
黃非女士(附註iii)	-	1,415	-	-	-	1,415
季崗先生	-	1,836	-	50	-	1,886
倪建達先生	-	2,071	-	51	-	2,122
阳建偉先生(附註iii)	-	-	-	-	-	-
楊彪先生	-	1,768	-	-	-	1,768
叶維琪先生(附註iii)	-	1,415	-	-	-	1,415
周軍先生	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：						
杜惠愷先生	380	-	-	-	-	380
黃英豪博士	380	-	-	-	-	380
范仁達先生	380	-	-	-	-	380
李家暉先生	380	-	-	-	-	380
總計	1,520	9,130	-	101	-	10,751



**10. 董事及主要行政人員酬金(續)**

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	表現掛鉤 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v)	-	-	-	-	-	-
陳安民先生	-	2,500	-	-	1,000	3,500
季崗先生(附註iv)	-	1,644	-	-	-	1,644
賈伯煒先生(附註v)	-	2,039	-	-	-	2,039
倪建達先生	-	3,000	-	-	1,142	4,142
錢世政先生(附註v)	-	-	-	-	-	-
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

附註：

- i. 以股份為基礎之付款指根據本公司於二零一一年所採納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付款之會計政策計量。

授予本公司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。

- ii. 陳安民先生於二零一三年三月二十二日辭任。
- iii. 陽建偉先生、黃非女士及叶維琪先生於二零一三年三月二十二日獲委任。
- iv. 季崗先生於二零一二年四月二十七日獲委任。
- v. 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。

季崗先生亦曾任本公司行政總裁。上文所披露的薪酬包括彼擔任行政總裁時提供服務的薪酬。

截至二零一三年及二零一二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任何酬金(二零一二年：無)。

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

## 11. 僱員酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一二年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註10。其餘一名(二零一二年：兩名)人士之薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	1,875	4,000
以股份為基礎之付款	-	1,713
	1,875	5,713

彼等之薪酬均界乎以下金額：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	2

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪酬僱員支付酬金，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。

## 12. 僱員退休福利

本集團為該等合資格於香港參與強積金計劃之僱員經營強積金計劃。強積金計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本集團資產。本集團及僱員均須向強積金計劃作出供款，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退休計劃，據此，本集團須向退休計劃作出供款，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，而本集團責任僅為作出指定供款。

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  
截至二零一三年十二月三十一日止年度**13. 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
<b>盈利(虧損)</b>		
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)	<b>143,471</b>	(190,166)
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利/虧損之普通股數目	<b>4,811,523</b>	4,811,523

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。

**14. 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	<b>6,028,842</b>	6,168,963
後續開支	<b>6,102</b>	20,369
從存貨轉撥	-	257,836
投資物業公平值(虧損)收益	<b>(122,835)</b>	18,551
重新分類為持作出售資產(附註27)	<b>(132,458)</b>	(301,593)
出售	<b>(215,915)</b>	(187,047)
匯兌調整	<b>172,563</b>	51,763
於十二月三十一日	<b>5,736,299</b>	6,028,842
計入損益之物業重新估值未變現(虧損)收益	<b>(125,419)</b>	14,689

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

14. 投資物業(續)

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	5,736,299	6,028,842

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。

本集團於二零一三年十二月三十一日投資物業及有關公平值等級資料之詳情如下：

	公平值			二零一三年 千港元
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	
位於中國之商用物業單位	-	-	5,736,299	5,736,299

年內並無轉入或轉出第3級。

於報告期末，本集團管理層與獨立合資格外聘估值師緊密合作，就第3級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

**14. 投資物業(續)**

有關運用主要不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)之資料

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模型所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
於不同地點之 辦公室	<b>2,405,569</b>	投資法	復歸比率，源自 現有合約租金 及市場租金得 出	6.0%-7.0%	復歸比率越高， 公平值越低 市場租金越高， 公平值越高
泊車位	<b>48,656</b>	投資法	復歸比率，源自 市場租金得出	5.5%	復歸比率越高， 公平值越低 市場租金越高， 公平值越高
商用—於不同 地點之購物 商場	<b>3,257,746</b>	投資法	復歸比率，源自 現有合約租金 及市場租金得 出	4.5% - 8.0%	復歸比率越高， 公平值越低 市場租金越高， 公平值越高
住宅—酒店式 公寓	<b>24,328</b>	比較法	調整成交價 以反映方向 及高度	10.0% - 16.0%	經調整成交價越高， 公平值越高
	<b>5,736,299</b>				

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上述該等於二零一二年十二月三十一日重新分類為持作出售資產，所得現金款項總額為328,596,000港元(二零一二年：187,047,000港元)。



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

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
<b>成本</b>									
於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
添置	4,737	106	34	-	9,510	9,820	2,792	2,812	29,811
出售	(119)	(315)	(62,445)	-	(408)	(19,639)	(12,465)	-	(95,391)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(1,089)	(1,452)	-	(2,541)
從存貨轉撥	-	-	134,276	-	-	-	-	-	134,276
轉撥	216,062	27,750	-	-	-	-	-	(243,812)	-
匯兌調整	22,127	2,980	15,332	227	1,169	2,003	2,424	6,781	53,043
於二零一三年十二月三十一日	881,967	117,730	571,294	7,963	47,936	68,767	84,934	118,704	1,899,295
<b>折舊</b>									
於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
年內撥備	36,648	10,308	7,551	250	11,095	1,800	8,009	-	75,661
於出售時對銷	(90)	(205)	(390)	-	(299)	(11,887)	(11,265)	-	(24,136)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(568)	(1,078)	-	(1,646)
匯兌調整	4,391	959	375	104	1,080	1,468	1,744	-	10,121
於二零一三年十二月三十一日	171,406	38,501	16,620	3,697	44,732	50,294	63,038	-	388,288
<b>賬面值</b>									
於二零一三年十二月三十一日	710,561	79,229	554,674	4,266	3,204	18,473	21,896	118,704	1,511,007
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

**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

於二零一三年十二月三十一日，本集團已質押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(賬面值為710,561,000港元)之權益(二零一二年：無)，以取得授予本集團之一般銀行融通。

除220,354,000港元(二零一二年：230,234,000港元)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**

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	<b>2,709</b>	2,615
非流動資產	<b>92,178</b>	92,189
	<b>94,887</b>	94,804

於二零一三年十二月三十一日，本集團已質押用作經營酒店大樓(賬面值為87,978,000港元(二零一二年：無))之土地使用權權益，以取得授予本集團之一般銀行融通。

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

## 17. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於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
匯兌調整	1,868
於二零一三年十二月三十一日	65,301

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。截至二零一三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位可回收金額，本集團管理層認為包含商標之現金產生單位並無減值(二零一二年：無)。

## 18. 於聯營公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	<b>1,666,959</b>	1,619,583
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	<b>(19,210)</b>	(9,628)
	<b>1,647,749</b>	1,609,955

**18. 於聯營公司之權益(續)**

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

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		
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
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
上海城大水處理科技有限公司 (「上海城大水處理」)(附註(b))	有限公司	中國	人民幣1,000,000元	-	14.8%	-	25%	提供污水
上海莘天置業有限公司 (「上海莘天」)	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.7%	20.7%	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	14.8%	14.8%	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之土地(「土地」)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) 五礦負責就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) 上海城大水處理於截至二零一三年十二月三十一日止年度以代價人民幣250,000元(相當於340,000港元)出售。

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

18. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之概要財務資料

有關本集團各重大聯營公司之概要財務資料載於下文。以下概要財務資料即按中國公認會計原則編製之聯營公司財務報表所示金額，為編製此等綜合財務報表，以符合香港財務報告準則。

所有本集團聯營公司於綜合財務報表以權益法入賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>上海莘天</b>		
流動資產(附註)	<b>3,705,148</b>	3,537,714
非流動資產	-	7,406
流動負債	<b>(55,980)</b>	(343)
非流動負債	-	-
資產淨值	<b>3,649,168</b>	3,544,777
收入	-	-
年內溢利及全面開支總額	-	-

附註：結餘主要由有關未開發持作出售物業之土地成本組成。開發計劃須待中國有關政府部門通過，方可落實。

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上海莘天資產淨值	<b>3,649,168</b>	3,544,777
本集團於上海莘天擁有權益之佔比	<b>35%</b>	35%
於本集團綜合財務狀況表反映之本集團於上海莘天權益之賬面值	<b>1,277,209</b>	1,240,672

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非個別重大聯營公司之綜合資料</b>		
本集團應佔虧損	<b>(9,161)</b>	(4,721)
本集團於該等聯營公司權益之賬面總值	<b>370,540</b>	369,283



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

## 19. 於合資企業之權益

	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	65,718
應佔收購後虧損及其他全面開支	-
	<b>65,718</b>

本集團於報告期末之合資企業詳情如下：

合資企業名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及 繳足股本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
Initial Point Investment Limited(「Initial Point」) (附註)	有限公司	香港	100港元	51%	-	51%	-	投資控股
<b>Initial Point之附屬公司</b>								
福州城開實業有限公司 (「福州城開」)	有限公司	中國	人民幣200,000,000元	51%	-	51%	-	物業發展

附註：Initial Point於截至二零一三年十二月三十一日止年度成立。本集團有權委任Initial Point董事會五名董事其中兩名。餘下三名董事由另外兩名投資者委任。根據Initial Point股東協議，所有董事會決議案須取得逾66.67%董事會成員批准。因此，Initial Point分類為本集團之合資企業。Initial Point之全資附屬公司福州城開於本年度只成立一段短時間，仍處於開業前階段，所產生開支微不足道，因此，故並無分佔業績。

**合資企業之財務資料**

以下財務資料即按香港財務報告準則編製之合資企業綜合財務報表所示金額。

本集團合資企業於綜合財務報表以權益法入賬。

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

19. 於合資企業之權益(續)

*Initial Point*及其附屬公司

	二零一三年 千港元
流動資產	260,154
非流動資產	4,025
流動負債	(141,004)
非流動負債	-
資產淨值	123,175

	二零一三年 千港元
上述資產及負債金額包括下列：	
現金及現金等價物	8,965

	二零一三年 千港元
收入	-
由成立日起之期內虧損	(4,245)
期間其他全面開支	(1,439)
期間全面開支總額	(5,684)

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之合資企業權益賬面值對賬如下：

	二零一三年 千港元
Initial Point之資產淨值	123,175
本集團於Initial Point擁有權權益之佔比	51%
	62,819
加：未經調整應佔合資企業全面開支總額	2,899
本集團於合資企業權益之賬面值	65,718

## 20. 應收(應付)聯營公司款項

應收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，應收聯營公司款項87,160,000港元(二零一二年：84,666,000港元)將不會於十二個月內償還。因此，其於二零一三年及二零一二年十二月三十一日分類為非流動資產。

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。

## 21. 可供出售投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本證券	102,633	34,398

上述非上市股本投資指於中國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。

## 22. 受限制及已抵押銀行存款

受限制之銀行存款包括於二零一三年十二月三十一日約84,058,000港元之款項(二零一二年：81,393,000港元)，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二零一三年十二月三十一日為0.5厘(二零一二年：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，金額為60,471,000港元(二零一二年：25,944,000港元)之已抵押銀行存款將獲解除，時間一般為一年內。於二零一三年十二月三十一日，本公司董事預期於十二個月內將獲解除金額為43,729,000港元(二零一二年：無)之存款分類為流動資產。餘額16,742,000港元(二零一二年：25,944,000港元)預期於物業業權契據移交買家後一年後解除，分類為非流動資產。該等已抵押銀行存款於二零一三年十二月三十一日之浮動年利率為0.4厘(二零一二年：0.4厘)。

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

## 22. 受限制及已抵押銀行存款(續)

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融通之存款。到期日少於十二個月之342,037,000港元(二零一二年：52,731,000港元)之存款已分類為流動資產。於二零一二年十二月三十一日，到期日超過一年之124,378,000港元之存款(二零一三年：無)分類為非流動資產。已抵押銀行存款之固定年利率介乎2.0厘至2.6厘(二零一二年：2.1厘至2.5厘)。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

## 23. 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	24,926,441	30,947,763
持作出售之物業	9,499,440	5,352,500
	<b>34,425,881</b>	36,300,263
酒店經營		
餐飲及其他	5,436	7,888
	<b>34,431,317</b>	36,308,151

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)預期不會於一年內變現。

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。土地交換過程已於截至二零一三年十二月三十一日止年度完成。

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

## 24. 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)
	257,714	79,757
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	-
	2,505,237	1,384,348

附註：

- (1) 該金額由應收於上年度出售之附屬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重慶德普款項金額184,507,000港元(二零一二年：零)組成。出售成都中新及重慶德普詳情載於附註41。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(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。出售詳情載於附註41。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。於已授權財務報告授出日期，人民幣67,375,000(相當於86,268,000港元)已支付。
- (3) 結餘為出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及力暉投資有限公司所收取之代價。有關出售已於二零一三年六月二十七日完成。出售詳情載於附註34。該金額為免息，以Earn Harvest Limited及力暉投資有限公司之普通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前償還及餘款須於二零一四年六月三十日或之前償還。

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

24. 貿易及其他應收款項(續)

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戶之保留應收款項為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
	<b>257,714</b>	79,757

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
91-180日內	1,997	1,591
超過180日	962	1,109
	<b>2,959</b>	2,700

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。

呆賬撥備變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	829	822
匯兌調整	25	7
撇銷作不可收回	(854)	-
於十二月三十一日	-	829



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**25. 按公平值計入損益之財務資產**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持作買賣投資</b>		
於香港境外上市之股本證券	<b>2,074</b>	12,887

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

**26. 銀行結餘及現金**

銀行結餘，包括於三個月內到期之存款按金及固定按金，按介乎每年0.01厘至3.25厘之市場利率計息(二零一二年：0.01厘至3.30厘)。

**27. 分類為持作出售之資產**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>分類為持作出售之資產</b>		
— 投資物業	<b>132,458</b>	301,593

誠如附註14所披露，本集團於兩個年度內訂立買賣協議，以出售若干投資物業予獨立第三方。於二零一二年十二月三十一日分類為持作出售之資產之物業已於本年內全數出售。於二零一三年十二月三十一日分類為持作出售之資產之物業將進行交付，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。66,249,000港元按金(二零一二年：188,912,000港元)(包括載於附註28之貿易及其他應付款項)已由本集團於報告期末前收取。

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

28. 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
	<b>6,438,474</b>	4,845,705

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，扣除上海有關政府部門就銷售保障性住房產生之應收款項。
- (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
	<b>892,941</b>	1,204,283

**29. 應收(應付)關連公司款項**

本集團與關連人士有下列結餘：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(i)	-	128,755
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii)	-	339
— 非控股股東	附註(iii)	<b>83,612</b>	66,294
		<b>83,612</b>	195,388
應付關連公司款項：			
— 徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體	附註(iv)	<b>310,088</b>	304,868
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii)	<b>2,466</b>	2,466
— 非控股股東	附註(iii)	<b>117,843</b>	269,498
— 上實控股	附註(v)	<b>30,340</b>	29,472
		<b>460,737</b>	606,304

附註：

- (i) 徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)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。

於二零一二年十二月三十一日111,568,000港元之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯國資委控制之一間實體之貸款，該筆貸款之固定年利率為5.80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。所有結餘於截至二零一三年十二月三十一日悉數償付。

- (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。計入於二零一三年十二月三十一日應收非控股股東之款項為83,612,000港元(二零一二年：66,045,000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、免息及還款期延長至二零一四年七月七日(二零一二年：於二零一三年七月七日悉數償還)。計入於二零一三年十二月三十一日應付非控股股東之款項為16,364,000港元(二零一二年：120,510,000港元)為過銀行監管之信託貸款協議從非控股股東所獲墊款貸款，該筆貸款之固定年利率介乎6.00厘至7.00厘(二零一二年：年利率介乎7.02厘至7.80厘)及須於一年內償還。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

- (iv) 應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一三年十二月三十一日餘額中202,790,000港元(二零一二年：226,952,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之一間實體所獲墊款貸款，該筆貸款之年利率為5.80厘(二零一二年：年利率為7.10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

截至二零一三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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下應付代價73,964,000港元尚未清償。

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，總現金代價為3,076,232,000港元。於二零一三年十二月三十一日，應付代價164,016,000港元(二零一二年：159,324,000港元)尚未清償。買方就本集團未支付代價採取法律行動。詳情載於附註44(c)。

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。於二零一三年十二月三十一日，應付代價84,507,000港元(二零一二年：82,090,000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(一間於中國成立並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。於二零一三年十二月三十一日，由於對買賣協議所詮釋之金額仍有分歧，故應付代價76,825,000港元(二零一二年：74,627,000港元)尚未清償。於上年度，就有關應付代價進行法律訴訟。早前法庭裁定賣方勝訴，本集團已計入上年度之代價。該代價為本集團於過往年度應付責任所承受之最大金額。本集團已採取法律行動以反對早前法庭判決並等待法庭判決。

由於各買賣協議之若干條件於報告期末尚未達成或所涉及交易各方對有關協議條款仍有分歧，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入確認政策確認為收益之所得款項。金額457,864,000港元(二零一二年：2,228,196,000港元)預期會於超過一年後確認為收入。

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

### 32. 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	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)
年內計入(扣除)	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)
年內計入(扣除)	60,446	233,352	227	(1,346)	22,710	-	(80)	315,309
匯兌調整	(29,579)	(54,980)	(614)	6,237	(4,771)	(2,009)	(13)	(85,729)
於二零一三年十二月三十一日	(1,002,707)	(1,767,606)	(21,358)	217,379	(155,607)	(70,223)	(438)	(2,800,560)

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
遞延稅項資產	<b>217,379</b>	212,488
遞延稅項負債	<b>(3,017,939)</b>	(3,242,628)
	<b>(2,800,560)</b>	(3,030,140)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損3,422,602,000港元(於二零一二年十二月三十一日：3,139,398,000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3,329,825,000港元(二零一二年：3,046,621,000港元)將於二零一八年屆滿之虧損(二零一二年：於二零一七年屆滿)。其他虧損可無限期轉入以後年度。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款(附註(ii))	7,212,461	7,488,212
其他貸款(附註(iii))	4,180,940	4,577,958
	<b>11,393,401</b>	12,066,170
分析：		
有抵押	6,193,255	6,949,653
無抵押	5,200,146	5,116,517
	<b>11,393,401</b>	12,066,170
須於以下期限償還之賬面值：		
一年內	3,858,292	5,777,737
一年後但於兩年內	2,748,335	1,803,981
兩年後但於五年內	4,019,929	1,658,134
五年後	766,845	2,826,318
	<b>11,393,401</b>	12,066,170
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(3,858,292)	(5,777,737)
一年後到期款項(附註(iii))	<b>7,535,109</b>	6,288,433
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
浮動利率		
— 一年內到期	1,453,683	4,736,816
— 一年後到期	7,535,109	6,028,246
固定利率		
— 一年內到期	2,404,609	1,040,921
— 一年後到期	-	260,187
	<b>11,393,401</b>	12,066,170



**33. 銀行及其他貸款(續)**

附註：

(i) 已作為有抵押銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
發展中物業	10,630,517	10,736,310
持作出售物業	132,958	30,818
酒店大樓及改善工程	710,561	-
土地使用權	87,978	-
投資物業	3,376,629	5,726,976
已抵押銀行存款	342,037	177,109
	<b>15,280,680</b>	16,671,213

(ii) 本集團之其他貸款分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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))	1,280,410	1,243,781
墊付債券(附註(c))	1,900,530	1,835,545
	<b>4,180,940</b>	4,079,326
其他貸款(附註(d))	-	498,632
	<b>4,180,940</b>	4,577,958

(a) 於二零一二年一月，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延長1,000,000,000港元貸款之還款期。該筆貸款為無抵押、按浮動年利率6.30厘計息，並須於二零一三年六月三十日償還。於二零一三年一月，貸款之還款期進一步延長至二零一四年六月三十日，經修訂之固定年利率為5.85厘。

(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總額為1,280,410,000港元(二零一二年：1,243,781,000港元)。該貸款之固定年利率介乎6.52厘(二零一二年：年利率6.52厘)並須於一年內償還。

(c) 墊付債券指本公司附屬公司上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行之債券，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6.50厘，而於往後三年為6.50厘加0至100個基點。債券持有人有權自第四年起按本金額要求上海城開贖回債券。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(二零一二年：年利率7.19厘)。

(d) 結餘指非控股股東於二零一二年十二月三十一日墊付之無抵押貸款人民幣400,900,000元(相當於498,632,000港元)，該貸款之實際年利率為9.55厘，並須於一年內償還。該貸款於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還。

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

### 33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之結餘包括於一年後到期之其他貸款約1,900,530,000港元(二零一二年：1,835,545,000港元)。

本集團貸款之實際利率(亦即同約利率)範圍如下：

	二零一三年	二零一二年
實際利率：		
固定利率貸款	5.85厘 - 6.60厘	6.10厘 - 12.0厘
浮動利率貸款	1.98厘 - 7.48厘	5.76厘 - 8.31厘

### 34. 透過出售附屬公司出售資產之收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及力暉投資有限公司(力暉投資有限公司持有附屬公司上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)25%股本權益)，出售上海城開龍城持有之特定土地(「特定土地」)之獨家經營權予一名獨立第三方，代價為人民幣1,174,500,000元(相當於1,463,369,000港元)(「購買代價」)。除購買代價外，買方同意於出售完成日期承擔上海城開龍城25%之負債淨額，但無權於完成後影響或分佔上海城開龍城於其業務產生之分派且毋須承擔上海城開龍城任何額外責任，惟特定土地之獨家經營權則除外。出售於二零一三年六月二十七日完成。於完成日期，買方所佔之負債淨額為人民幣217,022,000元(相當於270,399,000港元)，與購買代價合共為人民幣1,391,522,000元(相當於1,733,768,000港元)。

特定土地之土地使用權仍以上海城開龍城名義持有。

**34. 透過出售附屬公司出售資產之收益(續)**

於出售日期，附屬公司之資產淨值及資產(包括特定土地)如下：

	千港元
<b>已收代價：</b>	
已收現金	244,365
遞延現金代價	1,489,403
代價總額	1,733,768
<b>已售出之資產及負債分析：</b>	
計入本集團存貨之特定土地	914,715
銀行結餘及現金	116
其他應付款項	(188)
	914,643
出售收益	819,125

千港元

於二零一三年十二月三十一日

**出售產生之現金流入淨額：**

已收現金	244,365
本年度所收取之遞延現金代價	482,501
減：已出售銀行結餘及現金	(116)
	726,750

根據協議，遞延代價將由收購方分期償付。遞延現金代價人民幣400,000,000元(相當於482,501,000港元)已於報告期末前收取。餘下遞延現金代價之償還條款詳情載於附註24(3)。

### 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(相當於約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。於二零一二年認股權證到期後，於截至二零一二年十二月三十一日止年度之認股權證公平值變動3,000港元已計入損益。

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：(1)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%發行人贖回權於二零一三年及二零一二年十二月三十一日均並不重大。

### 35. 高級票據／認股權證(續)

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金額109.75%之贖回價，贖回二零一四年高級票據本金金額最多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。於二零一三年十二月三十一日，負債部分之實際利率為11.4厘(二零一二年：11.4厘)。

### 36. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
<b>每股面值0.04港元之普通股</b>		
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年及二零一三年十二月三十一日	4,811,523	192,461

於兩個年度內，本公司之股本並無變動。

### 37. 購股權

根據本公司於二零零二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。根據購股權計劃，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任何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。

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

37. 購股權(續)

於二零一三年十二月三十一日，有關根據該計劃已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為57,750,000股(二零一二年：60,750,000股)，相當於該日本公司已發行股份之1.2%(二零一二年：1.3%)。

下表披露本公司購股權於年內之變動。

承授人	授出日期	於二零一三年			於二零一三年		行使期	每股行使價 (可予反攤薄 調整)
		一月一日 尚未行使	年內轉讓 (附註(i) & (ii))	年內沒收	十二月三十一日 尚未行使	十二月三十一日 尚未行使		
董事	二零一零年九月二十四日	33,000,000	5,000,000	-	38,000,000	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	27,750,000	(12,000,000)	(3,000,000)	12,750,000	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	
其他	二零一零年九月二十四日	-	7,000,000	-	7,000,000	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					57,750,000			
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	年內轉讓	年內沒收	十二月三十一日 尚未行使	十二月三十一日 尚未行使		
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			

附註：

- (i) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，持有7,000,000份購股權之陳安民先生辭任本公司董事及受僱為本公司顧問。由於彼仍為本集團服務，根據該計劃其購股權仍然有效。
- (ii) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，曾為本集團僱員之黃非女士及叶維琪先生獲委任為本公司董事，各自持有6,000,000份購股權。



### 37. 購股權(續)

自二零一零年起並無授出購股權。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(二零一三年：零)。

### 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持續經營，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(二零一二年：高級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。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為41.3%(二零一二年：50.2%)。根據本公司董事之推薦意見，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。

### 39. 財務工具

#### a. 財務工具類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>財務資產</b>		
可供出售投資	102,633	34,398
按公平值計入損益之財務資產	2,074	12,887
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	8,452,819	6,825,433
<b>財務負債</b>		
其他財務負債	17,538,647	18,363,234

### 39. 財務工具(續)

#### 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、收購附屬公司之應付代價、銀行及其他貸款以及高級票據。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。本集團僅在項目發展可在短期內開展時維持收購土地之政策，以盡量減低收購與發展已收購土地之間之時期，故本集團之資本可作有效部署。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團所有產生收入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：

	資產		負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	109	1,100	3,348,821	3,183,578
港元	62,272	88,750	1,015,173	1,014,630

### 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兌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%(二零一二年：5%)之敏感度。5%(二零一二年：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%(二零一二年：5%)對除稅後溢利之增加／減少(二零一二年：除稅後溢利之增加／減少)。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一二年：5%)而言，將會對業績有相等及相反之結果。

	美元(i)		港元(ii)	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度除稅後溢利增加	167,436	159,124	47,645	46,294

(i) 此主要由於年終之美元計值尚未清償高級票據及一筆銀行貸款之風險。

(ii) 此主要由於年終之港元計值之應付予上實控股之未清償其他貸款及銀行結餘之風險。

##### (ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他貸款(有關該等貸款之詳情見附註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貸款，以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息銀行及其他貸款、應付徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體的款項、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貸款所產生之中國人民銀行基準貸款利率波動。

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

**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

本集團預計利率變動不會對其計息資產造成任何重大影響，原因是銀行存款之利率預期不會大幅改變。

下文之敏感度分析乃按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財務工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一二年：100個基點)上升或下降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。

倘利率上升／下降100個基點(二零一二年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加44,338,000港元(二零一二年：除稅後溢利減少／增加33,426,000港元)，並假設24,891,000港元(二零一二年：38,781,000港元)已資本化為合資格資產。

本集團之利率敏感度已於本年度有所增加，主要由於浮息債務工具減少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

於二零一三年十二月三十一日，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(a)所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

### 39. 財務工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險(續)

本集團信貸風險主要由於其貿易及其他應收款項及應收關連公司及一家聯營公司之款項。倘出現已確認虧損事件，證明根據過往經驗現金流量可收回程度減少，則會作出減值撥備。

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以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股本投資之信貸評級，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聲譽良好之銀行。

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一三年十二月三十一日佔應收貿易賬款總額之100% (二零一二年：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(a)作出詳細披露。

本集團自關連公司及一家聯營公司應收款項存在信貸風險集中情況。本公司董事認為，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。

本集團承受之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以及應收關連公司及一家聯營公司款項之信貸風險狀況將由管理層密切監察。

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

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

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，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。於二零一三年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及短期銀行貸款融資為1,032,969,000港元(二零一二年：1,386,586,000港元)。

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						於二零一三年	
		%	一年內	一至兩年	二至五年	多於五年	未經折現	十二月三十一日
			千港元	千港元	千港元	千港元	現金流量總額	之賬面值
						千港元	千港元	
<b>二零一三年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
貿易及其他應付款項	不適用	1,826,106	-	-	-	1,826,106	1,826,106	
應付關連公司款項	不適用	460,737	-	-	-	460,737	460,737	
應付聯營公司款項	不適用	94,264	-	-	-	94,264	94,264	
收購附屬公司應付代價	不適用	325,348	-	-	-	325,348	325,348	
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	339,309	-	-	-	339,309	339,309	
銀行及其他貸款	2.0-7.9	5,325,029	3,600,853	3,991,556	654,688	13,572,126	11,393,401	
高級票據	11.4	3,424,200	-	-	-	3,424,200	3,093,059	
已發出財務擔保								
已擔保最高金額(附註44(a))	不適用	2,775,799	-	-	-	2,775,799	-	
		14,577,215	3,600,853	3,991,556	654,688	22,824,312	17,538,647	



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**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 %					於二零一三年 未經折現 十二月三十一日	
		一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	多於五年 千港元	現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
<b>二零一二年</b>							
<b>非衍生財務負債</b>							
貿易及其他應付款項	不適用	1,817,404	-	-	-	1,817,404	1,817,404
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	3,424,200	-	-	3,728,031	3,048,911
已發出財務擔保							
已擔保最高金額(附註44(a))	不適用	2,430,295	-	-	-	2,430,295	-
		12,152,315	5,813,937	1,953,232	3,085,685	23,005,169	18,363,234

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動利率工具之金額可予變動。

**40. 財務工具之公平值計量**

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

**(i) 本集團財務資產之公平值於持續公平值計量基準**

按公平值計入損益之本集團財務資產於各報告期末以於持續公平值計量基準計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	公平值		公平值級別
	二零一三年	二零一二年	
持作買賣投資	2,074,000港元 之中國上市股本證券	12,887,000港元 之中國上市股本證券	第1級

於兩個年度內，第1級與第2級工具之間並無轉撥。

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

**40. 財務工具之公平值計量(續)**

*(iii) 並非持續按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值*

其他財務資產及財務負債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。

本公司董事認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

**41. 出售附屬公司**

*截至二零一三年十二月三十一日止年度*

於二零一三年十二月二十七日，本公司以總代價人民幣134,750,000元(相當於約172,535,000港元)，向一名獨立第三方出售重慶德普(本集團部分擁有之附屬公司)100%股本權益。

	千港元
<b>代價：</b>	
遞延現金代價	<b>172,535</b>
<b>失去控制權之資產及負債分析如下：</b>	
物業、廠房及設備	<b>895</b>
存貨	<b>652,259</b>
貿易及其他應收款項	<b>26,351</b>
銀行結餘及現金	<b>14,866</b>
銀行及其他貸款	<b>(274,232)</b>
貿易及其他應付款項	<b>(126,125)</b>
<b>已出售資產淨值</b>	<b>294,014</b>
<b>出售收益：</b>	
遞延現金代價	<b>172,535</b>
已出售資產淨值	<b>(294,014)</b>
於非全資附屬公司重慶德普之非控股權益	<b>136,755</b>
<b>出售收益</b>	<b>15,276</b>
<b>就出售產生之現金流出淨額：</b>	
已出售銀行結餘及現金	<b>14,866</b>

遞延現金代價將以現金方式分期償還及將於二零一四年三月三十一日或之前悉數償還。於二零一四年一月，已收現金金額人民幣67,375,000元(相當於86,268,000港元)。償還時間表詳情載於附註24(2)。

已出售的附屬公司主要於重慶從事物業開發。該等附屬公司的主要資產為持作出售物業及發展中物業，包括重慶地區租賃土地。

於至二零一三年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

**41. 出售附屬公司(續)****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
<b>代價：</b>	
收取現金	196,517
<b>失去控制權之資產及負債分析如下：</b>	
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)
<b>出售收益：</b>	
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
<b>就出售產生之現金流入淨額：</b>	
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。

於二零一二年十二月三十一日止年度出售之附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出任何重大貢獻。

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

#### 42. 資本承擔

有關收購發展中物業之資本開支：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但並無於綜合財務報表撥備 — 增添發展中物業	<b>5,636,786</b>	6,063,806

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，資本承擔不可於二零一三年及二零一二年十二月三十一日量化。

#### 43. 經營租賃

本集團作為承租人

年就辦公室根據經營租賃已付之最低租賃付款為42,141,000港元(二零一二年：49,006,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	<b>33,584</b>	25,709
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>15,937</b>	14,309
	<b>49,521</b>	40,018

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。

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

#### 43. 經營租賃(續)

##### 本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為253,037,000港元(二零一二年：236,471,000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。

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	211,331	246,241
第二至第五年(包括首尾兩年)	572,766	555,246
五年後	607,539	929,581
	<b>1,391,636</b>	1,731,068

#### 44. 或然負債

##### (a) 公司擔保

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	2,435,210	2,037,260
— 由徐匯國資委控制之一間實體	340,589	393,035
	<b>2,775,799</b>	2,430,295

於二零一三年十二月三十一日，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387,000,000港元(二零一二年：414,000,000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結欠按揭還款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。

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

44. 或然負債(續)

(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。

(c) 第三方向本公司提出之法律訴訟

本集團為一名第三方就本集團尚未支付之應計若干尚未支付代價提出申索之被告人。第三方的申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約為273,000,000港元之違約賠償，該款項於其後按每日約160,000港元累計直至償付為止。本集團於取得法律意見後，認為有充分理由預扣尚未償還代價之款項，而現時對第三方申索之結果作出估計為言之尚早。因此，本集團並無就違約賠償作出撥備。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	10,650	13,203
離職後福利	101	-
以股份付款之股權結算	-	4,714
	10,751	17,917

總薪酬已計入「員工成本」(附註8)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之結餘之詳情載於附註20、29及33。



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**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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上實控股控制之實體	利息開支	<b>60,719</b>	61,933
	租金開支	<b>138</b>	211
最終控股公司	利息開支	<b>82,251</b>	90,528
上實控股一名獨立非執行董事控制之實體	租金開支、差餉及管理費用	<b>6,202</b>	5,881
聯營公司	物業經紀費用	<b>58,591</b>	38,802
	租金收入	<b>(2,139)</b>	(4,075)
	利息收入	<b>(710)</b>	-
徐匯國資委控制之實體	利息收入	<b>(6,516)</b>	(8,300)
	利息開支	<b>647</b>	776
一家附屬公司非控股股東	利息開支	<b>10,963</b>	7,806

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一家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一家實體財務擔保，詳情載於附註44(a)。

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

#### 45. 關連人士交易(續)

##### (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。本公司董事認為，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，本公司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。本公司董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

#### 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
			二零一三年		二零一二年		
			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(iii))	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(ii))	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(iiii))	中國	人民幣20,000,000元	-	90%	-	90%	物業發展

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

## 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
			二零一三年		二零一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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
西安滄灞建設開發有限公司 (附註(i))	中國	86,880,000美元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新灃灞歐亞酒店發展 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
西安中新柳域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

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

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
			二零一三年		二零一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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
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

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

#### 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
			二零一三年		二零一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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(ii))	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
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

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

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
			二零一三年		二零一二年		
			直接	間接	直接	間接	
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(「城開綠碳合夥企業」) (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9.55%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以最初代價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9.55%(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9.55%回報。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資者已行使購股權。此外，資金管理公司已出售所有其於城開綠碳合夥企業之0.4%權益予本集團。該等交易已以現金總額人民幣400,900,000元(相當於505,740,000港元)悉數償付。

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。

除上海城開於截至二零一二年十二月三十一日止年度發行人民幣1,500,000,000元之墊付債券外(本集團於該等墊付債券並無擁有權益)，於年末概無附屬公司發行任何債務證券。墊付債券詳情載於附註33。



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**47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情**

下表顯示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	所有權益比例及 由非控股權益所持有 之投票權比例		分配予非控股權益 之溢利(虧損)		累計非控股權益	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		千港元		千港元		千港元	
上海城開及其附屬公司	中國－上海	41%	41%	245,067	328,134	6,900,311	6,591,295
擁有非控股權益之個別非重要 附屬公司						263,996	338,108
						7,164,307	6,929,403

有關上述擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為顯示根據香港財務報告準則所編製之上海城開綜合財務報表對銷集團間交易前之數額。

**上海城開及其附屬公司**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	28,764,421	29,098,393
非流動資產	4,350,855	3,651,950
流動負債	(11,975,221)	(12,342,751)
非流動負債	(7,272,850)	(7,310,460)
本公司擁有人應佔權益	6,966,894	6,505,837
非控股權益	6,900,311	6,591,295

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

47. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

上海城開及其附屬公司(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	<b>6,916,593</b>	4,082,200
開支	<b>(6,377,084)</b>	(3,422,784)
年內溢利	<b>539,509</b>	659,416
本公司擁有人應佔溢利	<b>294,442</b>	331,282
非控股權益應佔溢利	<b>245,067</b>	328,134
年內溢利	<b>539,509</b>	659,416
本公司擁有人應佔其他全面收入	<b>307,273</b>	118,131
非控股權益應佔其他全面收入	<b>104,673</b>	62,835
年內其他全面收入	<b>411,946</b>	180,966
本公司擁有人應佔全面收入總額	<b>601,715</b>	449,413
非控股權益應佔全面收入總額	<b>349,740</b>	390,969
年內全面收入總額	<b>951,455</b>	840,382
向非控股權益支付股息	<b>19,869</b>	40,296
經營活動現金流入淨額	<b>2,359,267</b>	2,448,404
投資活動現金流入(流出)淨額	<b>802,375</b>	(647,845)
融資活動現金流出淨額	<b>(3,219,346)</b>	(61,505)
現金(流出)流入淨額	<b>(57,704)</b>	1,739,054

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

## 48. 本公司之財務狀況表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	952	1,789
於附屬公司之投資	2,658,713	2,568,335
應收附屬公司款項	15,240,579	15,511,377
	<b>17,900,244</b>	18,081,501
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項	17,477	14,165
應收股息	469,589	469,589
銀行結餘及現金	54,098	84,055
	<b>541,164</b>	567,809
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	691,095	692,761
應付直接控股公司款項	103,185	102,696
應付附屬公司款項	1,443,438	1,328,373
應付一家關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,423	6,423
其他貸款	1,000,000	1,000,000
高級票據	3,093,059	-
	<b>6,339,666</b>	3,132,719
<b>流動負債淨額</b>	<b>(5,798,502)</b>	(2,564,910)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>12,101,742</b>	15,516,591
<b>非流動負債</b>		
高級票據	-	3,048,911
<b>總資產減總負債</b>	<b>12,101,742</b>	12,467,680
<b>資本及儲備</b>		
股本	192,461	192,461
儲備	11,909,281	12,275,219
	<b>12,101,742</b>	12,467,680

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

49. 本公司之權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 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
於二零一一年十二月三十一日及 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
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
於沒收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
年內虧損	-	-	-	-	-	(722,284)	(722,284)
匯兌差額	-	-	-	356,346	-	-	356,346
全面收入(開支)總額	-	-	-	356,346	-	(722,284)	(365,938)
於沒收購股權時轉撥至累計虧損	-	-	(3,495)	-	-	3,495	-
於二零一三年十二月三十一日	192,461	10,325,453	66,842	1,909,456	2,475,111	(2,867,581)	12,101,742

50. 股息

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無派付或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派付任何股息(二零一二年：無)。

## 財務概要

	截至	二零一零年	截至十二月三十一日止年度		二零一三年
	二零零九年		二零一一年	二零一二年	
	止八個月	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)			
收入	513,086	4,881,135	4,433,476	8,782,561	<b>9,773,547</b>
除稅前溢利(虧損)	(2,034,501)	(656,785)	166,442	421,612	<b>782,094</b>
所得稅開支	(149,798)	(161,374)	(731,953)	(388,301)	<b>(476,377)</b>
年度溢利(虧損)	(2,184,299)	(818,159)	(565,511)	33,311	<b>305,717</b>
應佔：					
本公司擁有人	(2,106,392)	(740,523)	(601,668)	(190,166)	<b>143,471</b>
非控股權益	(77,907)	(77,636)	36,157	223,477	<b>162,246</b>
年度溢利(虧損)	(2,184,299)	(818,519)	(565,511)	33,311	<b>305,717</b>

	於十二月三十一日				二零一三年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債					
總資產	25,991,780	49,854,617	54,051,725	53,613,512	<b>53,436,959</b>
總負債	(19,331,798)	(31,398,110)	(35,080,033)	(34,521,916)	<b>(33,653,682)</b>
	6,659,982	18,456,507	18,971,692	19,091,596	<b>19,783,277</b>
擁有人權益					
本公司擁有人	6,073,429	11,865,017	12,275,488	12,162,193	<b>12,618,970</b>
非控股權益	586,553	6,591,490	6,696,204	6,929,403	<b>7,164,307</b>
	6,659,982	18,456,507	18,971,692	19,091,596	<b>19,783,277</b>

## 詞彙

使用詞彙	簡述
「二零一四年股東週年大會」	指 計劃於二零一四年五月二十七日(星期二)舉行之應屆股東週年大會
「採納日期」	指 二零一三年五月十六日，新購股權計劃之採納日期
「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
「重慶德普」	指 上海城開集團重慶德普置業有限公司
「通函」	指 茲提述本公司日期為二零一三年四月十六日有關採納新購股權計劃之通函
「守則」	指 載於上市規則附錄十四的企業管治守則之守則條文
「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
「公司秘書」	指 本公司公司秘書
「本公司網站」	指 <a href="http://www.siud.com">www.siud.com</a>
「董事」	指 本公司董事
「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



使用詞彙	簡述
「中期報告」	指 本公司之二零一三年中期報告
「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
「五礦」	指 五礦置業有限公司
「標準守則」	指 載於聯交所上市規則附錄十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
「新購股權計劃」	指 本公司根據由股東於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案所採納之新購股權計劃
「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
「退休計劃」	指 國家管理之退休計劃
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「上海自由貿易區」	指 中國(上海)自由貿易試驗區

## 詞彙

使用詞彙	簡述
「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
「股東」	指 本公司股份持有人
「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，於聯交所上市之公司(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，一間根據中國法律及連同徐匯國資委(作為授權代表行使國有股東之權力)之國有企業
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「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%
「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

## 2010 年報



## 2011 第二十五屆國際 ARC 大賽

榮譽  
年報 - 印刷及製作：房地產開發/服務：多用途

## 2011 年報



## 2012/2013 第二十六屆國際 MERCURY 大賽

銅獎  
年報 - 整體表現 - 物業發展

## 2012 年報



