

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



## 上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度之 年終業績公布

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一四年	二零一三年	
財務摘要(千港元)			
收入	7,773,636	9,773,547	(20.5%)
毛利率	38.0%	15.5%	22.5 百分點
本公司擁有人應佔溢利	161,181	143,471	12.3%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	3.35	2.98	12.4%
— 攤薄	3.35	2.98	12.4%
	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一三年	
已收取銷售物業預售 所得款項(千港元)	2,400,586	6,496,160	
財務比率			
負債淨額對權益總額比率 (附註)	65.6%	41.3%	
流動比率	1.9	1.9	

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

**綜合損益及其他全面收入報表**  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	4	<b>7,773,636</b>	9,773,547
銷售成本		<b>(4,823,485)</b>	(8,254,997)
毛利		<b>2,950,151</b>	1,518,550
其他收入	5(a)	<b>193,594</b>	88,239
其他開支、收益及虧損	5(b)	<b>(20,260)</b>	(58,829)
投資物業公平值變動		<b>(43,573)</b>	(122,835)
存貨減值虧損		<b>(66,204)</b>	(36,374)
分銷及銷售開支		<b>(200,580)</b>	(237,518)
一般及行政開支		<b>(460,265)</b>	(495,796)
出售附屬公司之收益		-	15,276
透過出售附屬公司之出售資產收益		-	819,125
出售聯營公司之收益		<b>136,125</b>	-
融資成本	6	<b>(757,327)</b>	(698,583)
應佔聯營公司虧損		<b>(617)</b>	(9,161)
除稅前溢利		<b>1,731,044</b>	782,094
所得稅	8	<b>(1,151,080)</b>	(476,377)
年內溢利	7	<b>579,964</b>	305,717
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>(441,181)</b>	544,190
其後可重新分類至損益之項目：			
出售持作出售之落成物業時轉撥重估			
收益變現金額至損益之重新分類調整		-	(1,602)
年內其他全面(開支)收入		<b>(441,181)</b>	542,588
年內全面收入總額		<b>138,783</b>	848,305

綜合損益及其他全面收入報表(續)  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		161,181	143,471
非控股權益		418,783	162,246
		<u>579,964</u>	<u>305,717</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(86,864)	456,777
非控股權益		225,647	391,528
		<u>138,783</u>	<u>848,305</u>
每股盈利			
基本(港仙)	9	<u>3.35</u>	<u>2.98</u>
攤薄(港仙)	9	<u>3.35</u>	<u>2.98</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

		二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	12,320,845	5,736,299
物業、廠房及設備		2,197,490	1,511,007
預付租賃款項		252,445	92,178
無形資產		63,734	65,301
於聯營公司之權益		1,291,941	1,647,749
於合營企業之權益		65,718	65,718
應收一間聯營公司款項		–	87,160
可供出售投資		128,288	102,633
受限制及已抵押銀行存款		58,904	100,800
遞延稅項資產		289,580	217,379
		<u>16,668,945</u>	<u>9,626,224</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	12	32,150,353	34,431,317
貿易及其他應收款項	13	940,271	2,505,237
應收關連公司款項		98,089	83,612
應收一間聯營公司款項		–	19,270
預付租賃款項		5,381	2,709
預付所得稅及土地增值稅		187,462	420,467
按公平值計入損益之財務資產		3,294	2,074
已抵押銀行存款		442,284	385,766
銀行結餘及現金		6,424,058	5,827,825
		<u>40,251,192</u>	<u>43,678,277</u>
分類為持作出售之資產		<u>646,566</u>	<u>132,458</u>
		<u>40,897,758</u>	<u>43,810,735</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一四年十二月三十一日

		二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	5,897,521	6,438,474
應付關連公司款項		2,008,960	460,737
應付聯營公司款項		71,978	94,264
收購附屬公司應付代價		763,940	325,348
已收取銷售物業預售所得款項		2,400,586	6,496,160
銀行及其他貸款		7,838,393	3,858,292
高級票據		—	3,093,059
應付所得稅及土地增值稅		2,109,169	1,988,568
應付股息		6,423	6,423
應付非控股股東股息		268,658	339,309
		<b>21,365,628</b>	23,100,634
分類為持作出售之負債		<b>28</b>	—
		<b>21,365,656</b>	23,100,634
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,532,102</b>	20,710,101
<b>總資產減流動負債</b>		<b>36,201,047</b>	30,336,325
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		12,289,532	7,535,109
遞延稅項負債		3,796,683	3,017,939
		<b>16,086,215</b>	10,553,048
		<b>20,114,832</b>	19,783,277
<b>資本及儲備</b>			
股本		192,461	192,461
儲備		12,292,328	12,426,509
本公司擁有人應佔權益		<b>12,484,789</b>	12,618,970
非控股權益		<b>7,630,043</b>	7,164,307
		<b>20,114,832</b>	19,783,277

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

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
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產與金融負債抵銷
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事宜
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

本年度應用香港財務報告準則之該等新詮釋及修訂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。

## 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	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>5</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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	可接納折舊及攤銷方法之分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	於獨立財務報表使用權益法 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年經修訂，載入財務負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年經進一步修訂以加入有關一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈了香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本，主要包括了(a)財務資產之減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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會計期間結束時按攤銷成本計量。在同時透過收取合約現金流量及出售財務資產達到目標之業務模式中持有之債務工具，以及財務資產合約條款令於特定日期產生的現金流量僅為支付尚未償還本金及其利息之債務工具，乃按公平值計入其他全面收入之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續報告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。財務負債信貸風險變動引致之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益內。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。
- 就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法，但同時亦為符合對沖會計法之交易類型引入更大彈性，特別是擴闊符合對沖工具之工具類型及合資格採用對沖會計法之非財務項目之風險組成部分類型。此外，效能測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效能亦不需再作追溯評估，當中亦引入有關實體風險管理活動之強化披露規定。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會影響本集團之財務資產，惟董事認為直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號已於二零一四年七月發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋等現時之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓已承諾貨品或服務之收入金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立之合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約之履約責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出詳盡之披露。



本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內已呈報之金額及已作出之披露造成重大影響。然而，董事認為，在完成詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例(第32章)規定之適用披露事項。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業及若干財務工具按公平值計量除外。歷史成本一般基於用作交換貨品代價之公平值計算。

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

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

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

#### 4. 收入及分部資料

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

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

##### 整體披露

##### 主要業務服務收入

本集團之主要業務服務收入分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業之收入	7,107,449	9,344,198
物業租賃之租金收入	472,474	253,037
物業管理服務收入	95,762	91,670
酒店經營之收入	97,951	84,642
	<u>7,773,636</u>	<u>9,773,547</u>

##### 地區資料

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括財務工具及遞延稅項資產)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

## 5(a). 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	104,958	43,238
其他利息收入	18,808	7,661
物業、廠房及設備之租金收入	6,917	5,654
可供出售投資之股息收入	6,343	–
市場推廣及展覽活動之收入	17,222	–
其他	39,346	31,686
	<u>193,594</u>	<u>88,239</u>

## 5(b). 其他開支、收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
高級票據之匯兌(虧損)收益	(76,383)	89,789
上海實業財務有限公司其他貸款之匯兌(虧損)收益	(22,825)	29,449
其他匯兌虧損淨額	(53,487)	(29,948)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	1,279	326
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回(撥備)淨額	24,685	(79,704)
豁免貿易應付款項	134,658	–
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	156	572
其他	(28,343)	(67,356)
	<u>(20,260)</u>	<u>(58,829)</u>

## 6. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	916,908	818,637
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	49,534	36,113
高級票據	196,126	348,697
	<u>1,162,568</u>	<u>1,203,447</u>
貸款成本總額	1,162,568	1,203,447
減：於待售發展中物業資本化之金額	(405,241)	(504,864)
	<u>757,327</u>	<u>698,583</u>

年內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率8.18% (二零一三年：9.14%) 計算得出。

## 7. 年度溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	<b>86,481</b>	75,661
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(2,204)</u>	<u>(3,860)</u>
	<b>84,277</b>	71,801
攤銷預付租賃款項	<b>4,632</b>	2,669
核數師酬金	<b>5,863</b>	6,683
投資物業租金收入總額	<b>(472,474)</b>	(253,037)
減：經營開支	<u>86,684</u>	<u>19,142</u>
	<b>(385,790)</b>	(233,895)
董事酬金	<b>13,780</b>	10,751
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	<b>253,557</b>	216,939
退休福利計劃之供款	<u>31,546</u>	<u>23,069</u>
員工成本總額	<b>298,883</b>	250,759
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(63,270)</u>	<u>(53,985)</u>
	<b>235,613</b>	196,774
存貨減值虧損	<b>66,204</b>	36,374
確認為開支之持作出售物業成本	<b>4,052,870</b>	7,810,494
確認為開支之酒店經營存貨成本	<b>23,805</b>	21,919
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>607</u>	<u>1,291</u>

## 8. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	534,632	301,372
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	881,579	391,795
由非居民企業出售之中國實體所產生收益之資本收益稅	-	81,913
	<u>1,416,211</u>	<u>775,080</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	30,026	271
中國土地增值稅(附註)	(48,076)	16,335
	<u>(18,050)</u>	<u>16,606</u>
遞延稅項	<u>(247,081)</u>	<u>(315,309)</u>
	<u>1,151,080</u>	<u>476,377</u>

附註：於若干中國附屬公司與其各自之稅務機關完成清稅程序後，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度已確認中國土地增值稅之超額撥備回撥。

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

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

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和20%，則可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就兩個年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	<u>161,181</u>	<u>143,471</u>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股

### 股份數目

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

計算兩個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兩個年度之平均市價。

## 10 股息

報告期末後，董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息1.1港仙（二零一三年：截至二零一三年十二月三十一日止年度為零），須待股東在應屆股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一四年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過註銷股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息。在應屆股東週年大會上將會就上述削減股份溢價提呈一項特別決議案。

## 11. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於一月一日	5,736,299	6,028,842
後續開支	-	6,102
從收購附屬公司取得	6,583,206	-
從存貨轉撥	384,333	-
投資物業公平值虧損	(43,573)	(122,835)
重新分類為持作出售資產	-	(132,458)
出售	(120,309)	(215,915)
匯兌調整	<u>(219,111)</u>	<u>172,563</u>
於十二月三十一日	<u>12,320,845</u>	<u>5,736,299</u>
物業重新估值計入損益之未變現虧損	<u>(97,391)</u>	<u>(125,419)</u>

以上列示之投資物業賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於中國之土地		
中期租賃	<u>12,320,845</u>	<u>5,736,299</u>

本集團所有為賺取租金或為資本升值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

截至二零一四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用途，故賬面值約384,333,000港元之存貨已轉撥至投資物業。

本集團之投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日以及收購附屬公司日期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有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值得出。戴德梁行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。本集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

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

於二零一三年十二月三十一日，重新分類為持作出售資產之投資物業之公平值(金額為132,458,000港元)，乃經參考與獨立第三方訂立之買賣協議所述售價後達致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團出售若干投資物業及於二零一三年十二月三十一日重新分類為持作出售之資產，所得現金款項總額約為252,767,000港元(二零一三年：328,596,000港元)，其中去年已收取按金約66,249,000港元(二零一三年：無)，而約26,756,000港元(二零一三年：無)之款項已於本年度計入其他應收款項。

## 12. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	25,847,691	24,926,441
持作出售之物業	<u>6,296,949</u>	<u>9,499,440</u>
	<b>32,144,640</b>	34,425,881
酒店經營		
餐飲及其他	<u>5,713</u>	<u>5,436</u>
	<b><u>32,150,353</u></b>	<b><u>34,431,317</u></b>

所有待售發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，管理層改變意向，由原來有意出售存貨內之服務式公寓及購物商場，改為由本集團自行經營酒店業務及出租購物商場以收取租金。因此，賬面值分別約665,312,000港元、170,732,000港元及384,333,000港元之存貨，已分別轉入物業、廠房及設備內之酒店大樓及改善工程、預付租賃款項及投資物業。有關酒店及購物商場已分別於二零一四年六月及七月開業。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，存貨內賬面值約139,037,000港元(二零一三年：134,276,000港元)之停車場轉撥至租賃土地及其他樓宇，以供本集團自用。

於二零一四年十二月三十一日，待售發展中物業2,809,186,000港元(二零一三年：2,854,078,000港元)及持作出售之物業289,903,000港元(二零一三年：257,195,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一四年十二月三十一日，待售發展中物業23,369,198,000港元(二零一三年：21,103,891,000港元)預期不會於一年內變現。

### 13. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	16,121	258,568
減：呆賬撥備	(808)	(854)
	<u>15,313</u>	<u>257,714</u>
其他應收款項	632,922	312,832
墊款予承建商	17,136	38,355
應收前附屬公司款項(附註i)	2,083	186,649
應收前聯營公司款項(附註iv)	85,068	–
應收出售投資物業款項	26,756	–
銷售佣金按金	–	11,754
預付其他稅項	130,835	248,555
按金及預付款項	30,158	269,941
出售一間附屬公司所收取代價(附註ii)	–	172,535
透過出售附屬公司之出售資產所收取代價(附註iii)	–	1,006,902
	<u>940,271</u>	<u>2,505,237</u>

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，該金額由應收於二零一二年出售之附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都中新」)款項2,142,000港元及應收於二零一三年出售之附屬公司上海城開集團重慶德普置業有限公司(「重慶德普」)款項184,507,000港元組成。應收成都中新款項為免息、須按要求償還及由持有成都中新70%股權之Leadway Pacific Limited之股份作抵押。應收重慶德普款項為無抵押、根據中國人民銀行利率加溢價計息及須於出售日期(二零一三年十二月二十七日)起九個月內償還。應收重慶德普款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內全數清償。



- (ii) 結餘為二零一三年出售重慶德普應收取之代價。該結餘以中國人民銀行利率計息、無抵押及須分期償還，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款須於二零一四年三月三十一日或之前償還。該結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內全數清償。
- (iii) 結餘為二零一三年出售其全資附屬公司Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited應收取之代價。該金額為免息、以Earn Harvest Limited及Power Tact Investment Limited之普通股作抵押及須分期償還，其中人民幣300,000,000元(相當於384,123,000港元)須於二零一四年三月三十一日或之前償還及餘款須於二零一四年六月三十日償還。
- (iv) 結餘為本集團於二零一三年前向天津市億嘉合提供之免息及無抵押貸款。本年度出售天津市億嘉合後，尚未償還之結餘由綜合財務報表之非流動資產內之「應收一間聯營公司款項」重新分類。該結餘已於截至二零一四年十二月三十一日止年度後全數清償。

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貿易應收款項主要包括向上海政府部門出售保障性住房之保留應收款項201,792,000港元(二零一四年：無)，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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	14,447	130,101
91-180日內	277	53,780
超過180日	589	73,833
	<u>15,313</u>	<u>257,714</u>

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

## 14. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	1,380,426	892,941
待售發展中物業之應計開支	2,842,269	3,822,551
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註i)	174,363	178,112
逾期交付物業予客戶之應付補償款	69,737	136,801
已收取出售投資物業之按金	-	66,249
已收取出售附屬公司之按金	99,975	-
就代客戶支付開支自其收取款項	69,455	61,537
租金按金及自租戶預先收取款項	212,496	76,018
應付利息	77,361	190,187
應付上海政府部門款項(附註ii)	318,537	366,528
應計支出及其他應付款項	605,568	570,375
其他應付稅項(附註iii)	47,334	77,175
	<b>5,897,521</b>	<b>6,438,474</b>

附註：

- (i) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (ii) 該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,250,399,000港元(二零一三年：1,438,785,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的毛利款項931,862,000港元(二零一三年：1,072,257,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一四年十二月三十一日止年度已清償結餘淨額47,991,000港元(二零一三年：零)。
- (iii) 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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	82,419	4,707
31-180日內	20,601	41,583
181-365日內	573,250	671,971
超過365日	704,156	174,680
	<b>1,380,426</b>	<b>892,941</b>

## 管理層討論及分析

### 房地產市場回暖

二零一四年，中國經濟在增速放緩的情況下，國內生產總值仍然達到年增長7.4%。二零一四年對中國房地產而言，憂中有喜！經歷了一系列的調控後，於年底基本保持平衡發展。二零一四年上半年，全國繼續嚴格執行住房限購和嚴控住房信貸；下半年，由呼和浩特市開始，全國大部份城市陸續開放限購，緊接其後，九月份央行發布《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，正式放鬆限貸。

中國指數研究院指，內地樓市自去年開始調整後，區域分化趨勢愈來愈明顯；其中去年12月十大城市房價按年僅降0.61%，明顯低於包括中小城市的百城平均降幅，反映一二線城市房價抗跌力較強，說明中國主要城市的房地產市場仍存在剛性需求，房價保持穩定。

### 業務回顧

二零一四年，本集團憑藉良好財務狀況、優質品牌及多年經驗，繼續發揮長三角區域優勢，物色區內優質項目及土地；同時緊跟市場形勢，捕捉市場機遇，適時地通過收購、出售與合作的方式，實現了不斐的成績。

集團於二零一四年四月，與上海市閔行區政府簽訂協議，連拆遷費以合共人民幣767,000,000元取得位於同區梅隴鎮一地塊，總建築面積約150,000平方米，將用作發展為上海晶城項目第五期商品房。同年九月，本集團聯同國際大企業南豐集團，以579,000,000美元收購上海世貿商城99%之股權，總樓面面積逾280,000平方米，管理層認為作價非常超值。與此同時，是次收購亦令集團的整體租金收入大幅增加。目前，該項目每年租金收益約為人民幣300,000,000元，集團將聯同南豐集團共同重新改造、管理及經營，打造其成為上海長寧區的新地標，有信心未來可提升其租金收入水平。

二零一四年十二月，集團作價人民幣366,000,000元出售非控股項目天津北辰，以配合集團重點發展長三角及沿海發達城市之長遠策略。是次交易使集團獲現金流入共人民幣434,070,000元，稅前收益約為人民幣108,000,000元。

同年，上海濱江城開中心即將進入施工期，這亦是繼上海城開中心(閔行核心區)、莘莊地鐵站上蓋綜合開發項目以及上海世貿商城項目之後最令人矚目的項目，濱江城開中心乃涵蓋辦公、商業、文化、休閒等多產業集群的大型城市綜合體。坐擁面向黃浦江的地理優勢，該項目將成為徐匯濱江板塊一座全新的城市地標。

## 物業發展

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,598,000平方米，主要項目包括西安滄灞半島、上海晶城及莘莊地鐵上蓋項目等，當中約759,000平方米屬新動工。竣工總面積為484,000平方米，合共交付434,000平方米，包括商品房約356,000平方米及保障房約78,000平方米。

## 合約銷售

截至二零一四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4,717,000,000元(二零一三年：人民幣6,609,000,000元)，超出年初定下的銷售目標人民幣4,300,000,000元約9.7%。來自商品房的合約銷售金額為人民幣3,716,000,000元(二零一三年：人民幣4,942,000,000元)；合約銷售面積為166,000平方米(二零一三年：255,000平方米)。由於保障房數量減少，源自保障房的合約銷售按年下跌40.0%至人民幣1,001,000,000元(二零一三年：人民幣1,667,000,000元)。全年合約銷售額較二零一三年減少28.6%，因為年內動工的項目較多為投資性物業，所以可售資源相對較少；另外保障房項目銷售進入後期亦拉低整體合約銷售額。年內，旗艦項目萬源城、城開中心及滄灞半島是重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售約43.7%、26.9%及14.1%。二零一四年合約銷售面積為265,000平方米，按年下跌32.6%，當中商品房及保障房的合約銷售面積分別為166,000平方米及99,000平方米。

整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣17,800元(包括毛利率較低的保障房在內)，較2013年度平均售價約人民幣16,800元上漲6.0%。若扣除保障房，平均售價為每平方米月人民幣22,400元(二零一三年：人民幣19,400元)，同比增長15.5%，增長主要由萬源城的銷售產品組合調整所致，錄得良好升幅。集團一直貫徹穩步提升新樓盤售價的策略，成效亦彰顯於二零一四年五月底開售的萬源城第五期平層精裝大宅，該項目更於六月榮膺上海房地產市場銷售冠軍。

## 財務表現

### 收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團收入為7,774,000,000港元(二零一三年：9,774,000,000港元)，同比下降20.5%，主要因為竣工交付樓房減少。年內，物業銷售收入達7,107,000,000港元(二零一三年：9,344,000,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入91.4%(二零一三年：95.6%)。其中萬源城、滄灞半島及上海晶城分別佔物業銷售收入的51.9%、23.0%及12.0%。收入來自租金、管理和服務、以及酒店業務分別佔總收入6.1%、1.2%及1.3%(二零一三年：2.6%、0.9%及0.9%)，當中租金收入佔比增長較快，因為於九月底收購上海世貿商城所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團毛利較二零一三年大幅上升94.3%至2,950,151,000港元，主要由於集團年內竣工交付樓房多為高回報項目、貫徹穩中有升的提價策略及有效控制成本所致。毛利率為38.0%，較去年同期的15.5%升約22.5百分點。

### 投資物業重估

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度，錄得投資物業重估減值淨額約43,573,000港元，主要來自天津老城廂項目。

### 重大出售及收購

二零一四年九月二十五日，本集團透過全資附屬公司Advantage World Investment Limited (「AWI」)以總代價約579,000,000美元收購上海世貿商城99%股權。同日，上實城開宣布與南豐成立合營企業，使上實城開及南豐分別間接持有AWI的51%及49%股權。AWI間接持有上海世貿商城99%權益，剩下的1%由上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司持有。至二零一四年十一月十八日，AWI完成收購上海世貿商城餘下的1%權益。

同年十二月，本集團以作價人民幣366,000,000元，完成向遠洋地產出售持有天津北辰區之綜合商住發展項目的全部40%權益，以配合集團重點發展長三角及沿海城市的長遠策略。

## 分銷及銷售開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團由於有效控制成本，而且年內可售樓盤減少，所以分銷及銷售開支按年減少15.6%至200,580,000港元(二零一三年：237,518,000港元)。

## 一般及行政開支

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之一般行政開支約為460,265,000港元，按年減少7.2%(二零一三年：495,796,000港元)，主要原因是本集團繼續嚴格執行成本控制措施，並取得良好成效。

## 溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團錄得溢利大幅上升90.0%至約579,964,000港元(二零一三年：305,717,000港元)，主要來自高毛利率項目萬源城交付比例提升，以及出售天津北辰項目權益之一次性收益所致。年內股東應佔溢利為161,181,000港元(二零一三年：143,471,000港元)，較去年上升12.3%。本年度每股基本及攤薄盈利均為3.35港仙(二零一三年：2.98港仙)。

## 流動資金及財務資源

年內，集團訂立俱樂部貸款融資1,826,000,000港元及65,000,000美元，另新增股東貸款約372,000,000港元及252,000,000美元，加上陸續收回於二零一三年出售城開中心項目部份權益的款項，集團財務狀況得到進一步提升。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金上升10.2%至6,424,058,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,827,825,000港元)。

本集團的負債淨額對權益總額比率(如本公告「財務摘要」一節所計算)從二零一三年十二月三十一日的41.3%上升至二零一四年底的65.6%，主要由於年內新增俱樂部貸款及股東貸款以贖回二零一四年七月到期的高級票據，以及用作收購項目；流動比率保持為1.9(二零一三年十二月三十一日：1.9)。

年內，集團的現金流入強勁，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

## 派息

為答謝股東對上實城開的多年支持，經董事會討論後，建議自收購中新地產後首次派發每股1.1港仙股息。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有1,113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本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備共有22個項目，分佈在12個城市，未來可售建築面積約5,666,000平方米。本集團於年內新購入土地或項目涉建築面積共約430,000平方米，包括上海閔行區梅隴鎮一地塊，以及上海長寧區的上海世貿商城。未來將繼續執行可持續發展的策略，進一步整合資源，增加並發揮集團在上海及沿海地區的優勢。

## 展望

2014年下半年以來，中國政府針對房地產行業發布了多份綜合性文件，從土地供應、住房貸款、公積金、稅收優惠補貼、購房落戶及市場監管等多個環節支持樓市。集團認為，房地產市場仍不乏剛性需求，並將帶動國內相關行業和產品供給。二零一五年，集團將以審慎樂觀的態度面對市場。

來年，本集團的在建工程將維持與二零一四年相約的數目，涵蓋約13個項目，總建築面積約2,713,000平方米(二零一三年：約2,598,000平方米)。計劃新開工項目共8個，建築面積共約574,000平方米(二零一三年：約759,000平方米)。

展望未來，集團仍然對中國一線城市的房地產市場充滿信心。國內經濟增長雖然放緩，但仍然遠勝其他發達國家。商貿活動頻繁，加上自由貿易區的成立，亦為上海等一線城市的辦公及商用地產市場帶來穩建支撐。集團過去兩年多一直盤活存量資產，優化佈局結構，追求最佳投資效益，立足一線城市，充份發揮大城市大功能特有的優勢。集團手持上海多個如濱江城開中心、閔行城開中心及莘莊地鐵上蓋等投資性項目，全部已經或即將進入施工期，未來有望受惠於上海市的整體經濟增長。

二零一四年九月收購上海世貿商城是集團發展的一個重要里程碑。未來數年，集團將致力改造該項目，改善管理及營運以提升租金收入水平。未來若集團旗下全部投資性項目落成，可供出租建築面積有望不少於1,000,000平方米，屆時將大幅改變集團的收入比例，大大提升經常性收入。

隨著國內中央銀行降息帶來融資成本降低，房地產企業的融資途徑亦趨多元化；同時，本集團有財務資源豐富的控股股東上實控股支持，另外亦在上海自由貿易區成立了上海國宸股權投資管理有限公司，為集團的項目募集資金，更靈活調動財務資源，提升項目的盈利能力，務求達致產融結合，將各種融資平台的效益最大化。

未來，本集團會進一步整合資源，優化土地儲備，透過多元化的融資途徑改善資金運用及加快回報。本集團將繼續憑藉上實控股的區域優勢，通過收購合併，或把握政府改造土地用途機會，參與舊城改造、二級開發等項目獲取土地資源。

總括而言，集團將繼續三方面的戰略佈署：一、維持優質項目的開發進度及規模，確保可觀利潤；二、加大投資性物業的建設，提升經常性收入水平及確保穩定現金流；及三、適時調整土地儲備組合併加快盤活資產，力求整體回報最大化，為股東創造更大利益。

## 股東週年大會

本公司擬訂於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行二零一五年股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)。二零一五年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))內及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候發送予本公司股東。



## 末期股息

董事會建議向於二零一五年六月四日(星期四)名列本公司股東名冊上之本公司股東(「股東」)派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.1港仙(截至二零一三年十二月三十一日止年度：零)，惟須待股東在二零一五年股東週年大會上批准方始作實。

由於本公司於二零一四年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東，因此擬根據百慕達適用法律之條文，透過註銷於二零一四年十二月三十一日本公司股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入本公司之實繳盈餘賬，藉以撥付末期股息(「削減股份溢價」)。在二零一五年股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准削減股份溢價。削減股份溢價的細節將於適當時候以公告的形式予以披露。

待股東於二零一五年股東週年大會上批准建議分派末期股息及建議削減股份溢價後，預計末期股息單將於二零一五年六月三十日或前後分發予有權收取股息之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 出席二零一五年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一五年股東週年大會擬訂於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一五年五月二十二日(星期五)至二零一五年五月二十七日(星期三)(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。為符合資格出席二零一五年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一五年五月二十一日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

### 收取建議末期股息之資格

為釐定有權收取建議末期股息之股東，本公司將於二零一五年六月三日(星期三)至二零一五年六月四日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零一五年六月二日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

## 企業管治

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

### 守則第A.2.1條條文

守則第A.2.1條條文規定主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任。在季崗先生自二零一五年二月二日起調任為董事會主席後，由於季崗先生同時擔任本集團之行政總裁角色，因此偏離守則第A.2.1條條文。董事會知悉上述偏離事項，但由於此項安排有助維持本集團政策及策略之延續性以及本集團營運之穩定性，因此董事會認為此項安排乃屬恰當，並符合本集團之最佳利益。董事會亦認為有關安排不會損害董事會與本公司管理層之權力與權限平衡，原因是董事會每季定期開會，以檢討本集團之營運及審議其他影響本集團業務發展及營運之重大事宜。日後，董事會將會定期檢討此項安排之成效。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

### 審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會現時由四名本公司獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生、黃英豪博士及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規、內部監控及財務申報之事宜。

## 股本

本公司於二零一四年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,460,927.56港元，分為4,811,523,189股每股面值0.04港元之普通股。

### 優先購買權

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

### 足夠公眾持股量

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

## 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一四年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經向本公司董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守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二零一四年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之資料變動載列如下：

- (a) 本公司獨立非執行董事黃英豪博士(「**黃博士**」)獲中國石化儀征化纖股份有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1033)委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主任及審計委員會委員，自二零一五年二月九日起生效。

黃博士獲中國信貸控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：8207)委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零一五年二月十六日起生效。

- (b) 本公司獨立非執行董事范仁達先生獲中國廣核美亞電力控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1811)委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零一四年九月二日起生效。

- (c) 本公司獨立非執行董事李家暉先生獲位元堂藥業控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：897)委任為獨立非執行董事及審核委員會主席，自二零一五年三月十七日起生效。

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

## 於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.siud.com](http://www.siud.com))。載列所有上市規則規定之資料之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

## 致謝

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

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
季崗

香港，二零一五年三月二十七日

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