

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的內容概不負責，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的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)

(股份一股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券一股份代號：2528)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 之年終業績公佈

本人謹代表上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年終業績：

財務摘要	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零九年 十二月三十一日 止八個月	變動%
財務摘要(千港元)			
收入	4,110,291	513,086	701.1
本公司股本持有人應佔虧損	(749,649)	(2,106,392)	64.41
每股財務資料(港仙)			
虧損			
— 基本	(32.55)	(108.26)	
— 攤薄	(32.55)	(127.84)	

	於 二零一零年 十二月三十一日	於 二零零九年 十二月三十一日	變動 %
自客戶收取之預售所得款項	8,417,661	8,763,402	(3.95)
財務比率			
負債淨額對股東資本比率(%)	37.2	69.1	
流動比率	1.56	1.50	

附註：負債淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、應付貸款、高級票據及可換股票據)減現金及現金等價物以及受限制銀行存款。

綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 千港元
收入	3	4,110,291	513,086
銷售成本		(3,476,750)	(448,138)
毛利		633,541	64,948
其他收入	4	30,841	20,450
其他收益及虧損	5	134,497	(23,943)
投資物業公平值變動		7,130	(158,337)
存貨之減值虧損		(178,326)	(124,398)
分銷及銷售開支		(401,945)	(252,359)
一般及行政開支		(566,800)	(394,571)
融資成本	6	(359,661)	(132,342)
贖回可換股貸款票據之(虧損)/收益		(3,163)	426,074
應佔聯營公司虧損		(3,244)	(1,789)
出售附屬公司之收益		—	336,866
出售聯營公司之虧損		—	(5,100)
分類為持作出售之資產減值虧損		—	(1,790,000)
除稅前虧損		(707,130)	(2,034,501)
所得稅開支	8	(128,778)	(149,798)
年/期內虧損	7	(835,908)	(2,184,299)
年/期內其他全面收入(開支)			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		160,954	(1,235)
出售附屬公司權益時轉撥匯兌差額變現金額至損益之重新分類調整		—	(145,234)
出售一間聯營公司權益時轉撥匯兌差額金額至損益之重新分類調整		—	(22,681)
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		(17)	(270)
年/期內其他全面收入(開支)		160,937	(169,420)
年/期內全面開支總額		(674,971)	(2,353,719)

		二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
以下人士應佔年／期內虧損：			
本公司擁有人		(749,649)	(2,106,392)
非控股權益		<u>(86,259)</u>	<u>(77,907)</u>
		<u>(835,908)</u>	<u>(2,184,299)</u>
以下人士應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(607,721)	(2,275,812)
非控股權益		<u>(67,250)</u>	<u>(77,907)</u>
		<u>(674,971)</u>	<u>(2,353,719)</u>
每股虧損			
基本(港仙)	9	<u>(32.55)</u>	<u>(108.26)</u>
攤薄(港仙)		<u>(32.55)</u>	<u>(127.84)</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		3,003,575	2,949,328
物業、廠房及設備		857,660	740,362
預付租賃款項		85,856	85,238
於聯營公司之權益		330,401	328,380
應收一間聯營公司款項		80,292	—
受限制銀行存款		54,191	55,023
衍生財務工具－發行人贖回權		—	600
遞延稅項資產		—	24,142
		4,411,975	4,183,073
流動資產			
存貨		18,042,959	14,462,055
應收貸款		—	412,626
貿易及其他應收款項	11	702,770	783,926
預付租賃款項		2,339	2,300
應收一間聯營公司款項		—	77,602
出售資產應收代價		21,381	1,370,386
預付所得稅及土地增值稅		362,895	339,673
銀行結餘及現金		2,381,542	1,627,196
		21,513,886	19,075,764
分類為持作出售之資產		—	2,732,943
		21,513,886	21,808,707

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,358,019	1,918,894
應付非控股股東款項		52,347	48,055
應付關連公司款項		2,466	2,466
收購附屬公司應付代價		350,262	443,592
已收取銷售物業預售所得款項		8,417,661	8,763,402
銀行貸款		120,901	702,240
應付貸款		1,471,810	1,402,200
衍生財務工具－認股權證		16,600	29,600
應付所得稅及土地增值稅		998,891	1,238,927
應付股息		6,423	6,473
可換股票據		2,607	—
		<u>13,797,987</u>	<u>14,555,849</u>
分類為持作出售之資產之相關負債		<u>—</u>	<u>835</u>
		<u>13,797,987</u>	<u>14,556,684</u>
流動資產淨值			
		<u>7,715,899</u>	<u>7,252,023</u>
總資產減流動負債			
		<u>12,127,874</u>	<u>11,435,096</u>
非流動負債			
銀行借貸		514,408	768,064
可換股貸款票據		—	62,136
高級票據		2,974,260	2,942,803
遞延稅項負債		996,924	1,002,111
		<u>4,485,592</u>	<u>4,775,114</u>
		<u>7,642,282</u>	<u>6,659,982</u>
資本及儲備			
股本		105,173	77,826
儲備		7,017,806	5,995,603
本公司擁有人應佔權益		<u>7,122,979</u>	<u>6,073,429</u>
非控股權益		<u>519,303</u>	<u>586,553</u>
		<u>7,642,282</u>	<u>6,659,982</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零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。於年內進行資本重組後，上海實業控股有限公司（「上實控股」）已成為本公司之母公司。其最終母公司為上海實業（集團）有限公司（「上海實業」），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物業發展、物業投資及酒店經營。

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

根據於二零零九年十二月十一日之董事會會議，本集團及本公司之財政年度結算日已由四月三十日更改為十二月三十一日，以使本集團之年度報告期結算日與其從事物業發展業務之主要營運附屬公司一致。因此，綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合股本權益變動表以及綜合財務報表相關附註中涵蓋二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間之比較數字未能與涵蓋二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止十二個月期間之本期間者比較。

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，本集團採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算及股份為基礎之支付交易
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份)
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 註釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港 – 註釋第5號	財務報表之列報 – 借款人對包含按要求還款條款之定期貸款之分類

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)已導致本集團有關於本集團附屬公司擁有權權益之變動之會計政策有所改變。

當因交易、事件或其他情況失去附屬公司之控制權，經修訂準則規定本集團按其賬面值取消所有資產、負債及非控股權益，並確認已收代價之公平值。於前附屬公司之任何保留權益於失去控制權當日按其公平值確認。所得差額乃於損益內確認為收益或虧損。

於本年度應用其他新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表呈報數額及／或該等綜合財務報表所載披露事宜並無重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓財務資產 ³
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 註釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 註釋第19號	以股本工具撤減財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(按適用者)或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產(修訂本)主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量。根據該等修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。董事預期，應用香港會計準則第12號(修訂本)或會對就使用公平值模式計量投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。本集團現正就香港會計準則第12號(修訂本)之影響進行評估。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

3. 收入

收入指銷售物業之收入(扣除營業稅)、物業租賃之租金收入(扣除營業稅)及酒店經營之收入(扣除營業稅)。

本集團年／期內收入分析如下：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
銷售物業之收入	4,033,379	477,796
物業租賃之租金收入	17,278	7,345
酒店經營之收入	59,634	27,945
	<u>4,110,291</u>	<u>513,086</u>

4. 其他收入

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
政府無條件津貼	16,186	5,980
銀行存款利息收入	13,884	9,469
因取消收購一間公司而延遲退還按金之利息	—	3,762
其他	771	1,239
	<u>30,841</u>	<u>20,450</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
高級票據之匯兌收益	102,026	—
衍生財務工具之公平值變動收益	12,400	3,100
其他匯兌收益淨額	20,071	3,487
出售投資物業之收益(虧損)淨額	—	(23,639)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(51)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(6,840)
	<u>134,497</u>	<u>(23,943)</u>

6. 融資成本

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	47,724	66,025
於五年內毋須全數償還之銀行貸款	41,556	18,728
應付貸款	246,592	227,785
可換股貸款票據	4,634	14,015
高級票據	<u>335,657</u>	<u>223,097</u>
借貸成本總額	676,163	549,650
減：於發展中物業資本化之金額	<u>(316,502)</u>	<u>(417,308)</u>
	<u><u>359,661</u></u>	<u><u>132,342</u></u>

年內之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率10.8%（二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：12.7%）計算得出。

7. 年度／期間虧損

二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
---	---

年度／期間虧損已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備折舊	43,185	29,805
減：於發展中物業資本化之折舊	<u>(655)</u>	<u>(937)</u>
	<u>42,530</u>	<u>28,868</u>
預付租賃款項攤銷	2,339	1,533
核數師酬金	4,300	4,100
物業租金收入總額(附註)	(17,278)	(7,345)
減：		
經營開支	<u>4,533</u>	<u>2,780</u>
	<u>(12,745)</u>	<u>(4,565)</u>
董事酬金	48,308	14,695
其他員工成本		
退休福利計劃之供款	9,504	6,319
以權益結算及股份為基礎之付款開支	37,349	9,219
薪金、工資及其他福利	<u>111,464</u>	<u>86,782</u>
	<u>158,317</u>	<u>102,320</u>
員工成本總額	<u>206,625</u>	<u>117,015</u>
減：於發展中物業資本化之員工成本	<u>(24,861)</u>	<u>(20,020)</u>
	<u>181,764</u>	<u>96,995</u>
確認為開支之持作銷售物業成本	<u>3,459,998</u>	<u>437,015</u>
確認為開支之酒店經營存貨成本	<u>10,592</u>	<u>12,127</u>

附註：包括來自投資物業之或然租金收入8,327,000港元(二零零九年：2,052,000港元)。

8. 所得稅

綜合全面收入報表所示稅項指：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅	92,412	196,940
中國土地增值稅	<u>84,103</u>	<u>32,129</u>
	<u>176,515</u>	<u>229,069</u>
過往期間撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	41,630	—
中國土地增值稅(附註)	<u>(74,878)</u>	<u>—</u>
	<u>(33,248)</u>	<u>—</u>
遞延稅項	<u>(14,489)</u>	<u>(79,271)</u>
	<u>128,778</u>	<u>149,798</u>

附註：於二零一零年，集團實體完成清償位於北京之其中一物業項目之稅項，導致土地增值稅超額撥備約74,878,000港元，相關企業所得稅撥備不足約為18,720,000港元。

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

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就截至二零一零年十二月三十一日止年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：無)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算得出：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
虧損		
用作計算每股基本虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔年度／期間虧損	(749,649)	(2,106,392)
具攤薄性潛在普通股之影響：		
可換股票據利息(扣除稅項)	—	12,925
可換股票據衍生工具部分已確認收益	—	(600)
贖回可換股票據已確認收益	—	(436,711)
用作計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(749,649)</u>	<u>(2,530,778)</u>

股份數目

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千股	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千股
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	2,303,408	1,945,640
具攤薄性潛在普通股之影響：		
可換股貸款票據	—	33,883
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,303,408</u>	<u>1,979,523</u>

計算每股攤薄虧損時並不假設：

- (i) 轉換本公司尚未行使之可換股票據，因其行使將導致截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股虧損減少；及
- (ii) 行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證之行使價於截至二零一零年十二月三十一日止年度及二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間高於平均市場價格。

10. 分部資料

就資源分配及評估分部表現而向本公司董事會(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於所交付貨物及所提供服務之類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營分部如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售商業及住宅物業。

物業租賃 — 於中國藉租賃辦公室及住宅物業所賺取租金收入以及長遠自物業升值賺取利益。

酒店經營 — 於中國從事出租酒店客房、租賃購物商場以及於餐廳提供餐飲服務及於酒店內其他服務及設施，如接線、住客接送及洗衣服務等。本集團於二零零八年七月開始其酒店經營。

分部收益及業績

本集團之收入及業績按經營分部分析如下。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
收入				
對外銷售	4,033,379	17,278	59,634	4,110,291
分部間銷售	—	—	1,603	1,603
分部收入	<u>4,033,379</u>	<u>17,278</u>	<u>61,237</u>	4,111,894
對銷				<u>(1,603)</u>
集團收入				<u>4,110,291</u>
分部(虧損)溢利	<u>(280,067)</u>	<u>501</u>	<u>(45,391)</u>	(324,957)
未分配融資成本				(338,285)
未分配其他收益及虧損				102,026
未分配企業開支				(85,785)
衍生財務工具公平值變動收益				12,400
贖回可換股貸款票據虧損				(3,163)
以權益結算及股份為基礎之付款開支				<u>(69,366)</u>
除稅前虧損				<u>(707,130)</u>

截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
收入				
對外銷售	477,796	7,345	27,945	513,086
分部間銷售	—	—	4,591	4,591
	<u>477,796</u>	<u>7,345</u>	<u>32,536</u>	517,677
對銷				(4,591)
集團收入				<u>513,086</u>
分部虧損	<u>(583,234)</u>	<u>(219,772)</u>	<u>(44,561)</u>	(847,567)
未分配融資成本				(103,330)
未分配其他收益及虧損				8,423
未分配企業開支				(49,891)
衍生財務工具公平值變動收益				3,100
贖回可換股貸款票據收益				426,074
以權益結算及股份為基礎之付款開支				(13,076)
分類為持作出售之資產減值虧損				(1,790,000)
出售附屬公司收益				336,866
出售聯營公司虧損				<u>(5,100)</u>
除稅前虧損				<u>(2,034,501)</u>

分部(虧損)溢利乃各分部賺取之(虧損)溢利，不包括分攤融資成本、未分配其他收益及虧損、未分配企業開支、衍生財務工具公平值變動收益、贖回可換股貸款票據(虧損)收益、以權益結算及股份為基礎之付款開支、分類為持作出售之資產減值虧損、出售附屬公司收益及出售聯營公司虧損。此乃向本公司董事會呈報之措施，以進行資源分配及評估分部表現。

分部間銷售乃按現行市場價格計算。

本集團並無分配持作出售資產之減值虧損至分部業績，而持作出售資產／負債之相關資產及負債乃分配至分部資產／負債。

分部資產及負債

於十二月三十一日，本集團之資產及負債按經營分部分分析如下：

分部資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產		
物業發展	20,052,311	19,386,601
物業租賃	3,095,927	3,066,882
酒店經營	811,077	815,331
分部資產總值	23,959,315	23,268,814
遞延稅項資產	—	24,142
預付所得稅及土地增值稅	362,895	339,673
出售資產應收代價	—	1,349,154
衍生財務工具	—	600
未分配銀行及現金結餘	1,436,264	733,465
未分配企業資產	167,387	275,932
綜合資產	25,925,861	25,991,780

分部負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
負債		
物業發展	11,209,867	13,058,678
物業租賃	550,052	435,098
酒店經營	42,429	44,377
分部負債總值	11,802,348	13,538,153
可換股貸款票據	2,607	62,136
高級票據	2,974,260	2,942,803
衍生財務工具	16,600	29,600
應付所得稅及土地增值稅	998,891	1,238,927
遞延稅項負債	996,924	1,002,111
應付股息	6,423	6,473
未分配應付貸款	1,000,000	—
未分配企業負債	485,526	511,595
綜合負債	18,283,579	19,331,798

為監控分部表現及於分部之間分配資源：

- 除遞延稅項資產、預付所得稅及土地增值稅、出售資產應收代價、衍生財務工具、未分配銀行及現金結餘及未分配企業資產外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除可換股貸款票據、高級票據、衍生財務工具、應付所得稅及土地增值稅、遞延稅項負債、應付股息、未分配應付貸款及未分配企業負債外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部資料

包括於分部業績及分部資產計量之金額：

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
投資物業公平值變動	—	7,130	—	7,130
銀行存款利息收入	4,521	325	38	4,884
利息開支	—	(21,376)	—	(21,376)
物業、廠房及設備折舊	(10,777)	(424)	(30,518)	(41,719)
有關存貨之減值虧損	(178,326)	—	—	(178,326)
攤銷預付租賃款項	—	—	(2,339)	(2,339)
分佔聯營公司虧損	(3,244)	—	—	(3,244)
於聯營公司之權益	330,401	—	—	330,401
增添物業、廠房及設備	<u>6,106</u>	<u>—</u>	<u>125,842</u>	<u>131,948</u>

截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

投資物業公平值變動	—	(158,337)	—	(158,337)
銀行存款利息收入	4,308	700	27	5,035
利息開支	(10,283)	(18,729)	—	(29,012)
物業、廠房及設備折舊	(4,984)	(706)	(22,246)	(27,936)
有關存貨之減值虧損	(124,398)	—	—	(124,398)
應收貿易賬款減值虧損	(6,840)	—	—	(6,840)
攤銷預付租賃款項	—	—	(1,533)	(1,533)
分佔聯營公司虧損	(1,789)	—	—	(1,789)
於聯營公司之權益	328,380	—	—	328,380
分類為持作出售之資產	2,732,943	—	—	2,732,943
增添物業、廠房及設備	<u>3,516</u>	<u>—</u>	<u>217,639</u>	<u>221,155</u>

來自主要產品及服務之收入

本集團來自物業發展、物業租賃及酒店經營之收入分析載於附註3。

地區資料

由於本集團所有分部均於中國經營，而大部分客戶均位於中國，故毋須披露地區資料。

主要客戶資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度及於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，並無客戶佔本集團總收入10%以上。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	6,769	39,495
其他應收款項	33,068	60,811
墊款予承建商	65,006	42,377
預付銷售佣金	156,302	155,354
預付其他稅項	418,528	441,461
按金及預付款項	23,097	44,428
貿易及其他應收款項總額	<u>702,770</u>	<u>783,926</u>

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。以下為應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。該分析包括分類為持作出售之出售組別一部分者。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-90日	661	16,442
91-180日	—	6,284
>180日	6,108	16,769
	<u>6,769</u>	<u>39,495</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中物業之應計開支	1,765,031	1,054,251
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	141,032	137,039
應付承建商之保留金	1,766	1,712
就代客戶支付開支自其收收款項	99,799	98,168
應付利息	143,148	199,085
應計支出及其他應付款項	196,765	393,225
其他應付稅項(附註(b))	10,478	35,414
	<u>2,358,019</u>	<u>1,918,894</u>

附註:

(a) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。

(b) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

土地儲備詳情

項目	城市	可出售		已落成	發展中	預計落成日期	日後發展	所有權
		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				
後現代城	北京	523,833	454,610	454,610	—	整體已落成	—	100%
青年匯	北京	352,905	289,700	256,922	32,778	2007–2011年，分期落成	—	100%
西釣魚台嘉園	北京	250,836	220,647	175,682	—	2007–2011年，分期落成	44,965	90%
燕郊	三河	460,000	433,333	—	—	2011–2013年，分期落成	433,333	100%
老城廂	天津	752,883	646,205	498,544	80,750	2006–2012年，分期落成	66,911	100%
北辰	天津	2,263,000	2,125,500	—	—	2012–2014年，分期落成	2,125,500	40%
九久青年城	上海	213,755	162,888	140,720	22,168	2009–2012年，分期落成	—	100%
梅隴南方商務區	上海	421,300	421,300	—	—	—	421,300	25%
滄瀾半島	西安	3,534,736	3,205,699	467,322	1,441,165	2008–2013年，分期落成	1,297,212	72%
太原街	瀋陽	244,950	216,215	—	216,215	2010–2012年，分期落成	—	80%
城上城	重慶	802,532	745,080	523,533	221,547	2008–2012年，分期落成	—	100%
公園大道	成都	625,670	521,836	—	295,482	2011–2013年，分期落成	226,354	100%
森林海	長沙	1,073,600	1,005,862	157,136	93,197	2007–2013年，分期落成	755,529	67%
淇澳島	珠海	1,090,000	770,000	—	—	2012–2014年，分期落成	770,000	100%
鳳凰大廈	深圳	106,190	79,391	79,391	—	整體已落成	—	91%
總計		<u>12,716,190</u>	<u>11,298,266</u>	<u>2,753,860</u>	<u>2,403,302</u>		<u>6,141,104</u>	

管理層討論及分析

回顧二零一零年，本集團順利完成了股權重組。自上實控股於六月二十四日完成收購並成為本集團控股股東後，集團的財務狀況大為改善，並於同年完成了對董事會的重組，引進全新管理思維，釐定發展方向及營運策略，為集團今後發展奠定穩固基礎。

本集團房地產業務包括住宅及商業物業的物業發展和物業投資，旗下項目遍佈全國重點城市，多年來於房地產業建立了穩固根基。上實控股致力於打造強勢核心業務格局，重點培育房地產、基建及消費品業務，作為控股股東其可與本集團優勢互補，有利優化兩者之產業結構的戰略佈局。本集團冠以上海實業之卓越品牌，將成為上實控股的重要房地產業務平台。

業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團全年營業額約為41.1億港元(二零零九年十二月三十一日止八個月：5.1億港元)，同比增長701.1%，年內主要銷售收入來自天津老城廂、上海九久青年城及北京青年匯，三個項目分別佔本年度銷售收入約58%、29%和11%。

本公司股東應佔虧損為7.5億港元，較去年虧損21.1億港元已錄得大幅改善，主要因為銷售情況理想，銷售費用對比收入大幅減少，經常性的每月行政費用降低，債務降低後財務費用也相應減少。二零一零年每股基本虧損為32.55港仙，每股攤薄虧損為32.55港仙。(二零零九年十二月三十一日止八個月：每股基本虧損108.26港仙，每股攤薄虧損127.84港仙)。

於二零一零年一月，本集團增持旗下燕郊項目10%的權益，總代價為人民幣2,500萬元(約相當於2,800萬港元)。完成該交易後，本集團已持有燕郊項目的全部權益。同年10月，本集團通過競標方式，聯同上海城開(集團)有限公司及城開綠碳(天津)股權投資基金合伙企業以總代價人民幣24.29億元(約相當於28.13億港元)成功投得位於上海梅隴南方商務區地塊的土地使用權。該項目的地塊總面積約為87,246平方米，可出售面積約為421,300平方米。本集團擁有該項目的25%權益。

本公司在年內通過向上實控股發行新股，成功募集了15.86億港元以改善財務狀況，令負債情況得到顯著改善，於二零一零年十二月，集團提前全數償還珠海項目涉及人民幣12億元之貸款及全部利息，淨借貸比率由二零零九年十二月三十一日的69.1%降至二零一零年十二月三十一日的37.2%。於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為23.82億港元(二零零九年十二月三十一日：16.27億港元)。資產淨值合共76.4億港元(二零零九年十二月三十一日：66.6億港元)，流動比率約為1.56(二零零九年十二月三十一日：1.50)。

股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零零九年十二月三十一日止八個月：零)。

展望

二零一一年中國房地產業將面臨多項挑戰，包括通脹威脅、利率走勢、原材料價格升幅、工資上漲等，惟本集團對中國房地產中長期的發展仍充滿信心。中國的城市化進程持續，

加上國民收入不斷提高，市民對住房品質的要求亦相應提高，相信房地產業在未來的日子仍可保持增長。本集團財務狀況日趨穩健，在新管理層領導下，來年將改變過去數年的收縮策略，積極推動業務擴張。

於二零一一年，本集團會加快現有項目的施工進度及產品銷售速度，並提升產品質素，積極搶佔現有項目地區的市場份額。西安滄灞半島項目仍然是來年預售收入的主要來源，推出項目類型包括住宅和別墅，其次為成都公園大道項目、重慶城上城項目、上海九久青年城項目，皆會推出新的單位以供銷售。

憑藉上實控股的雄厚實力，本集團得以在資金、人才、品牌等各方面獲得大力支持。展望未來，本集團將積極把握機會，尋找潛在收購目標，將來的業務重點將立足於長三角，並放眼全國主要城市，矢志成為中國房地產業翹楚。

企業管治報告

董事會欣然提呈本份載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告。

企業管治守則

除下述者外，本公司已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）：

(a) 守則第A.4.1條條文（「守則第A.4.1條」）

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選連任。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則條文，年內獲董事會委任之所有董事須於股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，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）須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任

起在任最長時間之董事。回顧年度之安排詳情載於本公司日期為二零一一年四月一日之通函。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施遵守守則第A.4.1條之規定。

(b) 守則第E.1.2條條文（「守則第E.1.2條」）

守則第E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。

董事會主席劉義先生積極參與本集團之中國業務運營，故未能出席本公司於二零一零年五月二十八日舉行之二零一零年股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會前主席高岭先生因其他緊急業務事宜，而未能出席上述大會。

本公司獨立非執行董事之組成

張青林先生於二零一零年二月十九日身故後，本公司於二零一零年二月十九日至二零一零年七月四日之中期期間僅餘兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會成員，分別為聶梅生女士及高岭先生，故並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。於二零一零年七月五日，杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生獲委任為獨立非執行董事，而聶梅生女士及高岭先生於同日辭任獨立非執行董事職務。

審核委員會

審核委員會已成立，現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生（主席）組成。於二零一零年七月五日前，審核委員會由兩名成員組成，分別為聶梅生女士及高岭先生。

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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內曾舉行四次審核委員會會議。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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。

流動資金及資本資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為23.8億港元。其資產淨值約為76.4億港元。本集團之流動比率約為1.56。與行業慣例一致，本集團按資本負債比率監管其資本結構。此比率乃按負債淨額除以本公司股東應佔總權益計算。就此而言，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括應付貸款、銀行借貸、可換股票據及高級票據)減現金及現金等價物。於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為37.9%。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

人力資源及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘有586名僱員(包括香港及中國辦事處)(二零零九年十二月三十一日：622名)。

本集團之僱員酬金政策乃由薪酬委員會根據僱員表現、經驗及能力制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個別表現及市場比較統計數字制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團一直視員工為最寶貴資產，當聘任新員工或維繫現有人才，本集團將參考經濟環境及同業等因素，從而作出合理薪酬待遇。本集團現有購股權計劃及其他激勵員工計劃，鼓勵優秀員工繼續為集團創造價值。

本集團亦會每年舉辦內部會議，包括全國各地主管之間進行的場外會議及交流，以提升士氣及建立團隊精神。同時，為面對瞬間萬變的社會環境及提升專業水平，本集團亦會提供培訓課程予表現卓越的員工，並提倡終身學習的精神，為建構本集團成長青企業作好準備。

股本

本公司於二零一零年十二月三十一日之已發行及繳足股本約為105,170,000港元，分為2,629,332,189股每股面值0.04港元之普通股。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無可換股票據或認股權證獲轉換為本公司普通股。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，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

於二零一零年六月二十四日，本公司按每股普通股2.32港元之價格，向其於二零一零年十二月三十一日之中介控股公司上海實業之全資附屬公司穎佳發行683,692,000股每股面值0.04港元之普通股。於二零一零年十月十五日，本公司就所接獲之有效認沽權通知，支付合共約65,409,000港元以贖回本金總額為50,160,000港元之本公司二零一一年到期之零息可換股債券。緊隨該項贖回後，仍有本金總額約為2,000,000港元之債券尚未贖回。除上述者外，本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行於二零零八年六月十日辭任本公司核數師，而陳葉馮會計師事務所有限公司獲董事會委任填補臨時空缺。

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。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

德勤•關黃陳方會計師行將任滿告退，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股東週年大會提呈。

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。

代表董事會
蔡育天
主席

香港，二零一一年三月十八日

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