



上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED



二零一一年年報

精 邃 願 景 • 創 建 佳 績

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：563



上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)擁有逾1,700萬平方米土地儲備，目前在北京、三河、瀋陽、天津、上海、昆山、無錫、西安、成都、重慶、長沙、深圳及珠海等十三個國內主要城市擁有二十五個房地產項目，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為集團奠定了長遠發展的良好基石。

目錄

- | | | | |
|----|--------------|-----|-----------|
| 2 | 公司資料 | 53 | 企業管治報告 |
| 3 | 財務摘要 | 61 | 獨立核數師報告 |
| 6 | 主席致辭 | 63 | 綜合全面收入報表 |
| 8 | 與總裁會談 | 64 | 綜合財務狀況表 |
| 12 | 物業資料 | 66 | 綜合股本權益變動表 |
| 16 | 項目資料 | 68 | 綜合現金流量表 |
| 30 | 管理層討論及分析 | 71 | 綜合財務報表附註 |
| 32 | 董事會報告 | 144 | 財務概要 |
| 46 | 董事及高級管理層簡介詳情 | | |



信步前行
盛世可期

公司資料

董事會

執行董事

蔡育天先生(主席)
倪建達先生
錢世政先生
周軍先生
楊彪先生
陳安民先生
賈伯煒先生*

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生
李家暉先生

法定代表

倪建達先生
陳建柱先生

董事委員會

審核委員會

李家暉先生(委員會主席)
杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生

薪酬委員會

杜惠愷先生，太平紳士(委員會主席)
范仁達先生
葉維琪先生

提名委員會

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
(委員會主席)
范仁達先生
倪建達先生

投資評證委員會

范仁達先生(委員會主席)
周軍先生
葉維琪先生

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

法律顧問

香港法律

亞司特律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

合規顧問

新百利有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

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

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)

* 賈伯煒先生辭去執行董事職位及停任授權代表，生效日期為二零一二年三月一日。

財務摘要

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經重列)	變動 %
--	---------------------------	------------------------------------	------

財務摘要(千港元)

營業額	4,433,476	4,881,135	(9.2)
本公司股本擁有人應佔虧損	(477,650)	(740,523)	35.5

每股財務資料(港仙)

虧損			
— 基本	(9.93)	(21.49)	改善
— 攤薄	(9.93)	(21.49)	改善

	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日 (經重列)
--	-------------------	----------------------------

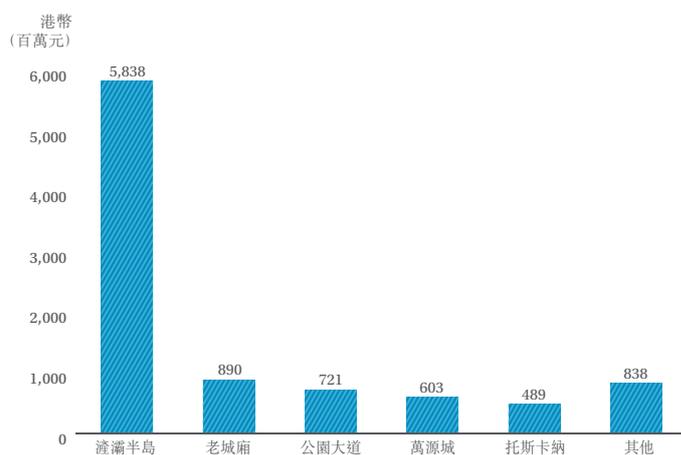
自客戶收取之預售款項(千港元)	9,378,864	9,831,780
-----------------	-----------	-----------

財務比率

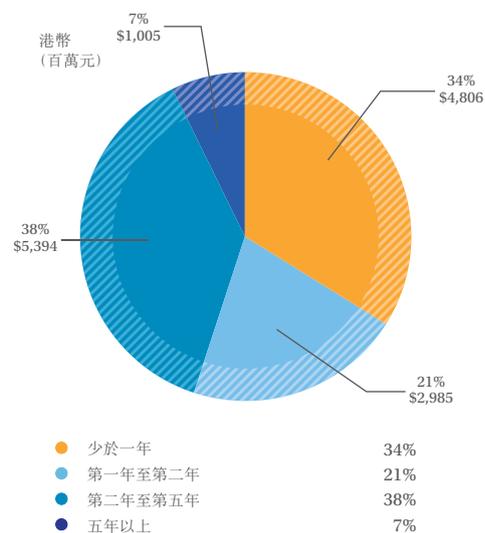
負債淨額對權益總額比率(%)	53.1%	27.3%
流動比率	1.99	2.03

附註： 負債淨額＝總貸款(包括銀行及其他貸款、高級票據及可換股貸款票據)減現金及現金等價物及受限制及已抵押銀行存款。

累積客戶預售款分析



債務到期日資料





電腦構想圖

卓越品牌 享譽全國



集團旗下項目奉行精品路線，
對樓房設計、用料選擇、建築工程、
以至售後服務等均一絲不苟，
秉承「上海實業」品牌的優良傳統。

主席致辭

2011年是上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)建構穩紮根基的一年！集團通過約七個月的努力，成功完成收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)旗下之上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)的59%股權，躍身成為上實控股房地產業務旗艦，有利將來加速發展。

過去一年，全球多國被下調信用評級，部份主權債務危機加劇了發達經濟體的財政和金融風險，令世界經濟環境複雜多變。中國經濟雖然仍穩步增長，但速度已減慢，轉為追求具質素的經濟增長，加上政府實施宏調政策以改善房地產業長遠發展，令整個行業的成交量及平均售價均受到影響，房地產業全面進入汰弱留強的調整期。

集團去年業務亦受宏觀因素影響，營業額較前一年遜色，但毛利率得到改善，稅後虧損亦收窄，顯示集團轉換控股股東後的重組方向正確，管理層及全體員工一年多以來的努力得到肯定。

為配合母公司上實控股整合旗下房地產業務，上實城開於2011年11月完成收購上實控股旗下之上海城開。上海城開是中國著名房地產企業，旗下項目涵蓋中、高端住宅、商業、酒店、辦公室及綜合物業。壯大後的上實城開於13個國內城市擁有共25個項目，覆蓋長江沿河及華東沿岸主要城市，規劃總建築面積逾1,700萬平方米，資產組合大幅增加優質住宅項目及商業投資物業。

穩健基礎

集團策略性收購上海城開，為上實控股整合房地產業務邁出重要一步，同時，資產擴大後的上實城開，經營規模躍升同業前列位置，更享規模經濟效益。憑藉「上海實業」的卓越品牌，以及饒富經驗的管理團隊，上實城開的經營狀況逐步改善，大大提升競爭力，業務前景得到廣泛認同。此外，集團的信貸評級亦獲得提升，代表資本市場對集團充滿信心。種種有利條件為集團發展奠定更穩健基礎。



面對去年房地產市場不景氣，集團除了完成收購上海城開，並進一步完善管理制度，嚴格監控成本，提高企業透明度，促進與股東及投資者的溝通，為集團將來發展建構良好融資平台。

展望來年，中央政府將以可持續健康發展為依歸，協助房地產業健康成長。管理層預期經營環境於2012年仍然充滿挑戰，但對實力雄厚的企業正是調整策略的良機。上實城開將致力於優化資產結構、改善產品品質及提升盈利水準，以創造公司價值。

歲寒知松柏

*「歲寒，而後知松柏之後凋也！」現時內地房地產企業普遍資金鏈緊拙，企業缺乏充裕資金繼續開發項目的情況將愈趨嚴峻，逆境中最能分辨企業的禦寒能力。上實城開坐擁優質土地儲備，財務狀況穩健，管理層具豐富業內經驗，並獲母公司上實控股全力支持，集團對前景充滿信心。

藉此代表董事會感謝每位員工及合作夥伴於過去一年所付出的努力，亦對所有股東的支持深表謝意。管理層會繼續努力不懈，迎難而上，矢志成為國內房地產翹楚，為股東創造更大價值。

蔡育天

主席

2012年3月28日

*註：寒冬臘月，方知松柏常青。比喻只有經過嚴峻的考驗，才能看出一個人的品質。

與總裁會談

短期的逆境對行業整體發展不會有太大影響，前景依然非常樂觀，具實力的企業正好利用這個汰弱留強的機會整合資源，進一步提升競爭優勢。



總裁
倪建達

問：業績表現較諸2010年有何改善？

答：集團2011年營業額輕微下跌，主要受整體經營環境影響，以及因為管理層致力改造樓房及提升質素，所以延遲交樓所致。但年內因提高產品平均售價及控制成本得宜，毛利率得以改善，配合其他因素協助稅後虧損錄得收窄。

雖然宏觀經濟環境不利，但集團藉著市況低迷契機專注整合業務，成功將上海城開注入集團，擴大經營規模，改善財務狀況，提升投資物業佔集團資產組合比例，增加上海優質土地儲備，進一步鎖定長江沿河及華東沿岸的發展方向，為集團長遠發展奠定良好基礎，故對中長期業務前景保持樂觀。

問：上實城開的經營規模較前列房地產企業小，有何競爭優勢？

答：集團旗下上海城開的項目奉行精品路線，並非單純追求銷售量，對樓房設計、用料選擇、建築工程、以至售後服務等均一絲不苟，所以個別項目之售價較高，毛利率亦較同業優勝。管理層現正積極改造上實城開原有項目的質量，務求提升產品級數並改善毛利率。

另外，集團於一、二線城市擁有充裕的土地儲備，大部份位處交通要塞，具備龐大發展潛力。而集團之財務狀況穩健，大部份的土地款已繳付，並維持於低借貸水平，有利集團擴大營運規模。

此外，集團背靠上海市政府在香港上市的旗艦企業上實控股，在融資、買地、人力資源等各方面均得到全面支持，集團於長三角一帶之優勢更為顯著，並非一般同業所能比擬。

問：集團2012年有何重點項目？

答：本年度的重點銷售項目包括上海萬源城、西安滄瀾半島及無錫之上海中心城開國際。萬源城最新開售的時尚住宅區，附設精美裝潢，單位設計由一房至三房，專為新婚夫婦以及改善生活質素小家庭而設；滄瀾半島位處滄瀾生態核心區，是滄河與瀾河之交匯點，盡收天然美景，是當地樓盤銷售指標之一；上海中心城開國際乃綜合物業項目，包括五星級酒店、甲級辦公室、多用途物業及商用物業等，距無錫市區少於五公里，周邊配套設施齊備。

問：集團對當前房地產業的挑戰有何對策？

答：管理層認為宏調是整頓房地產業，促成健康發展的必經過程。雖然陰霾籠罩房地產市場，但集團不傾向降價促銷，以免品牌價值受損。集團於去年中創先河引進電子商貿平台，透過互聯網銷售昆山項目游站，在短短開售的數分鐘，便已經破紀錄成功銷售約180個單位，取得空前成功。集團亦於年底推出樓盤在網上競價，反應同樣熱烈，為集團帶來不俗銷售成績。

與此同時，集團明白捕捉市場商機的重要性，雖然房地產業現正處於寒冬期，但集團已於2011年底為上海萬源城最後一期，以及城開中心(前稱梅隴南方商務區)等數個大型項目啟動建設工程，以確保市場回暖時，集團有充足樓盤應付積累已久的房屋需求。

另一方面，集團亦進一步完善管理制度，有利集團整合資源，並縮減銷售開支。

問：上實城開的發展策略是甚麼？

答：集團短期內仍以改善財務狀況、提升項目質素及增加銷售量為目標，長遠將會重點發展長江沿河及華東沿岸的主要城市，並增加投資物業收入佔集團營業額的比重，以確保穩定現金流，新動工的城開中心正是集團的旗艦投資物業之一。

問：長遠對房地產業前景有何看法？

答：2012年房地產業仍然充滿挑戰，銷售減少及融資困難均令業界吃盡苦頭，管理層相信這是適者生存的關鍵時刻。由於國內的都市化進程仍然持續，市民對優質住房的需求穩步上升，尤以一線城市的繁忙地段為甚，所以短期的逆境對行業整體發展不會有太大影響，前景依然非常樂觀，具實力的企業正好利用這個汰弱留強的機會整合資源，進一步提升競爭優勢。管理層深信上實城開將可透過此契機，最終躍身成為國內房地產翹楚。

遠見 • 經驗 • 創新



管理層洞悉市場趨勢，利用電子商貿平台銷售樓宇，
並倡導無底價競拍房屋，創下累累佳績！



電腦構想圖

物業資料

本集團於13個城市擁有25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。於二零一一年十二月三十一日，本集團總規劃建築面積約為1,700萬平方米。

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。

於二零一一年十二月三十一日

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)	2011年度 預售 建築面積 (平方米)	累計 銷售面積 (平方米)	在建面積 (平方米)	日後 發展面積 (平方米)	預期落成日期	所有權 (%)
萬源城	上海	943,000	1,124,245	824,586	35,191	496,196	373,716		2007-2015年分期落成	53.1%
徐家匯中心	上海	132,000	629,000	629,000	-			592,300	規劃中	35.4%
九久青年城	上海	57,944	212,126	164,688	2,407	121,375	20,868	-	2009-2012年分期落成	100%
城開中心	上海	87,327	517,500	322,680	-			322,680	2014-2016年分期落成	69.3%
上海晶城	上海	259,182	602,400	471,996	-		434,471	37,525	規劃中	59.0%
上海晶杰	上海	49,764	125,143	95,594	-		95,594		2010-2012年分期落成	59.0%
莘莊地鐵上蓋項目	上海	117,825	405,000	405,000	-			405,000	規劃中	20.7%
後現代城	北京	121,499	523,833	454,610	6,348	446,779	-	-	已落成	100%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	1,459	240,280	33,461	-	2007-2014年分期落成	100%
西釣魚台嘉園	北京	42,541	250,930	230,801	405	160,874	-	49,288	2007-2014年分期落成	90%
燕郊	三河	333,333	666,600	666,600	-	-	-	666,600	2014-2016年分期落成	100%
老城廂	天津	244,252	752,883	646,281	3,404	517,023	62,434	46,880	2006-2014年分期落成	100%
北辰	天津	1,115,476	2,042,750	1,893,684	-	-	-	1,893,684	2012-2014年分期落成	40%
游站	昆山	34,223	129,498	112,812	13,292	13,292	112,812		2012-2013年分期落成	30.7%
琨城帝景園	昆山	205,017	267,350	214,212	6,160	92,766	26,240	54,071	2007-2014年分期落成	53.1%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	145,363	1,361	1,361	145,363		2011-2013年分期落成	59.0%
滄瀾半島	西安	2,101,675	4,012,093	3,357,596	57,077	1,521,815	1,123,371	1,449,122	2008-2017年分期落成	71.50%
太原街	瀋陽	22,651	239,651	198,551	-	-	198,551	-	2012-2014年分期落成	80%
城上城	重慶	120,014	785,225	707,969	24,827	275,177	173,105	-	2008-2014年分期落成	100%
常青藤一緹香小鎮	重慶	289,812	194,697	188,236	2,278	39,237	34,521	109,132	2009-2014年分期落成	32.5%
公園大道	成都	228,107	909,855	828,050	15,840	206,721	130,733	572,003	2011-2015年分期落成	100%
托斯卡納	長沙	180,541	211,075	186,492	27,372	165,796			2006-2012年分期落成	32.5%
森林海	長沙	667,749	903,174	864,787	39,117	208,858	20,785	620,623	2007-2017年分期落成	67%
淇澳島	珠海	2,215,516	1,090,000	770,000	-	-	-	770,000	規劃中	100%
鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	-	78,343	-	-	已落成	91%
總計		9,717,227	17,243,249	14,754,016	236,538	4,585,893	2,986,026	7,588,831		

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	所有權 (%)	規劃建築面積 (平方米)
老城廂	天津	住宅、商業及寫字樓	中期租賃	100%	35,553 ¹
九久青年城	上海	商業	中期租賃	100%	16,349 ¹
城上城	重慶	商業	中期租賃	100%	158,583 ¹
鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	91%	1,048 ¹
城開國際大廈 ²	上海	寫字樓	中期租賃	59%	45,239
匯民商廈 ³	上海	商業	中期租賃	59%	14,235
其他	上海	商業及寫字樓	中期租賃	59%	9,249
總計					280,256

註：

1. 已包括在此年報第12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





上海
萬源城



上海
徐家匯中心



上海
九久青年城



上海
城開中心



上海
上海晶城



上海
上海晶杰



上海
莘莊地鐵上蓋項目



北京
後現代城



北京
青年匯



北京
西釣魚台嘉園



三河
燕郊



天津
老城廂



天津
北晨



昆山
游站



昆山
琨城帝景園



無錫
上海中心
城開國際



西安
滄瀾半島



重慶
城上城



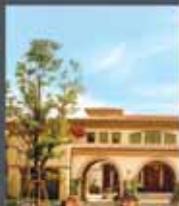
重慶
常青藤—緹香
小鎮



成都
公園大道



瀋陽
太原街



長沙
托斯卡納



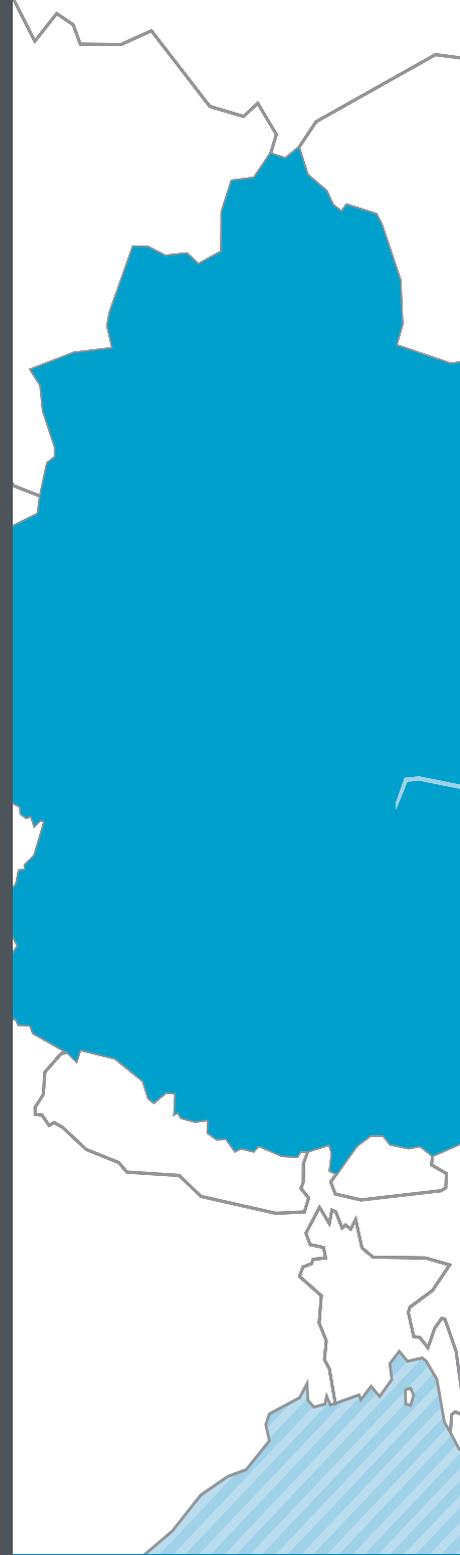
長沙
森林海



深圳
鳳凰大廈



珠海
淇澳島



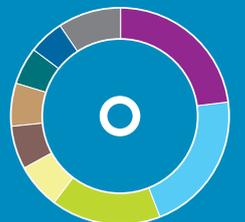


土地儲備分析

(於2011年12月31日)

以地區劃分

● 西安	23.3%	● 珠海	6.3%
● 上海	21.0%	● 重慶	5.7%
● 天津	16.2%	● 成都	5.3%
● 北京	6.5%	● 其他	9.3%
● 長沙	6.4%		



項目資料



萬源城

地址

上海市閔行區萬源路869號

類別

住宅/商業

特點

項目位於上海閔行區古美小區。計劃將該項目發展為現代、綜合、高質量的城市生活社區，設有商務會所、零售物業、幼兒園、學校及文化體育中心。萬源城主要包括高層公寓以及多個獨立別墅，分開作六期發展。





電腦構想圖



徐家匯中心

地址

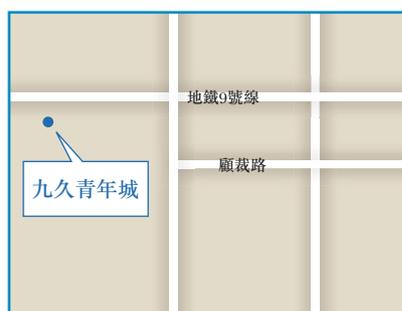
上海市徐家匯區

類別

商業／酒店

特點

項目位於上海徐家匯。該區發展成熟，交通方便。該項目包括六塊土地，其中三塊土地擬發展為三幢超高層樓宇，地下及低層將發展為商用物業及服務式住宅，中層將發展為辦公室，而高層將發展為五星級酒店。餘下三塊土地將發展為服務式住宅、閣樓式及多用途物業以及其他商用物業。



九久青年城

地址

上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號

類別

住宅／商業

特點

項目距上海市中心40公里，是上海西南交通要塞。項目座落於地鐵9號線九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站。項目由八棟小型LOFT公寓、一棟辦公樓、一棟精裝小公館及商店所組成，具備交通交匯處、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點。項目總共分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期亦已於2011年下半年開售。

項目資料



城開中心

地址

上海市閔行區梅隴鎮

類別

商業／酒店／辦公室

特點

項目臨近滬閔高架，位處交通要道，計劃開發成為大型綜合商用物業，主要針對閔行區附近快速增長的企業。項目已於2011年底奠基。



上海晶城

地址

上海市閔行區梅隴鎮

類別

住宅／商業

特點

該項目包括適用房，並設有中學、小學、兩間幼兒園、體育設施、醫療設施及市集等其他配套設施。所有經濟適用住房將在地方住房保障單位的統一管理及指導下進行銷售，地方住房保障單位在進行住房首次登記後一年內，將購回全部未售經濟適用住房。





電腦構想圖

上海晶杰

地址

上海閔行區古美西路

類別

住宅／商業

特點

項目當區發展成熟，超級市場、酒店、郵局、銀行、醫院及學校等配套設施完善，公共交通便利。上海晶杰為閔行區發展項目的一部分，為動遷居民提供住房而設。該項目包括商品房，地下車庫以及市集及長者中心等配套設施。



電腦構想圖

莘莊地鐵上蓋項目

地址

上海市閔行區莘莊鎮222號

類別

商用／酒店／辦公

特點

項目臨近地區發展成熟，交通方便。該地區為地鐵1號線和5號線的終點站，有意發展作綜合用途，當中包括辦公室、酒店、住宅物業、閣樓式及多用途物業，以及購物商城。



項目資料

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。第二期主要以辦公室為主，專為在東區密集的增長型公司而設計。整個項目開發分為五個階段，現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里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，毗鄰現在興建的地鐵6號線，面對朝陽大型商業綜合商場—朝北大悅城，距中央商業區的核心圈僅為3.8公里。項目三面均為綠化帶，一面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已開發及售罄，第三期已進入開發階段。





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／酒店式公寓

特點

項目位於西三環，東臨釣魚台，西瀕昆玉河，北靠137公頃的玉淵潭，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增加了項目的優越性。項目主要以臨河的豪華公寓為賣點，針對的客戶群為富裕人士。整體項目開發分為三期，第一期和第二期已開發並銷售完畢，不久會開發第三期。

三河



電腦構想圖



燕郊

地址

河北省燕郊經濟技術開發區

類別

住宅／商業／酒店

特點

燕郊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，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線東延至燕郊與北京達成一致，如此便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成集酒店、商業和住宅為一體的大型商住物業。

項目資料

天津



老城廂

地址

天津市南開區老城廂

類別

住宅／商業／寫字樓／酒店

特點

項目位於天津市核心區，地勢優越，已經成為了天津市中心的地標性建築物。項目為集合住宅、商業及酒店的大型綜合性社區。住宅項目包括別墅、LOFT公寓及高層住宅等。



北辰

地址

天津市宜興阜舊村

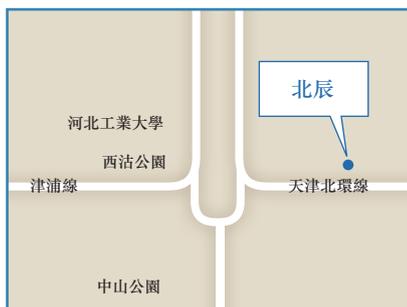
類別

住宅／商業／公寓／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公司共同開發，第一期拆遷工程已經完成。

電腦構想圖



昆山



電腦構想圖

游站

地址

昆山市花橋鎮綠地大道258號

類別

住宅／商業

特點

項目位於江蘇開發區內華僑國際商務城的核心地帶，位於上海方圓25公里之內。游站被設計發展為商住綜合項目，包括商用物業、閣樓式及多用途物業及迷你酒店。



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，位處昆山市北行政中心的核心地帶，毗鄰昆山生態體育園。該項目包括18幢高層公寓樓、92幢獨立別墅。



項目資料

無錫



電腦構想圖



上海中心城開國際

地址

江蘇省無錫市濱湖區隱秀路與太湖大道交匯處

類別

商業／酒店

特點

項目距離無錫市區少於五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園及渤公島等多個景區。該區發展成熟，配備健身中心，咖啡店及商務會所等配套設施，周邊地區亦設有多個銀行、酒店、醫院及超級市場。上海中心城開國際被定為綜合物業項目，包括國際五星級酒店、甲級辦公大樓等多用途單位及商用物業。

西安



滻灞半島

地址

西安市滻灞生態區滻灞大道

類別

住宅／商業／酒店

特點

位於西安滻灞生態核心區滻灞大道與滻河交匯處，是一座佔地超過3,000畝的西北生態地區，盤踞滻河與灞河中的三角洲。從區域建設發展來說，道路網完善，市政公交開通作業，以及2萬畝國家級濕地公園和2011年4月至10月舉辦的世界園藝博覽會，奠定了該項目作為西安地產業翹楚的地位。



滻灞半島共規劃地塊12個，其中包括歐亞經濟論壇永久會址凱賓斯基酒店，相應的配套如商業、教育、醫療、購物廣場等生活必需設施，正逐步建成。

重慶



城上城

地址

重慶市九龍坡區袁家崗奧體路1號

類別

住宅／商業／辦公室／酒店

特點

位處重慶主城區中央，踞守九龍坡區及渝中區的交匯要塞，毗鄰城市動脈輕軌二號線和重慶奧體中心。項目集大型商業、五星級酒店、辦公、住宅為一體，是目前重慶主城區內最大的複合式地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化等空間觀念，將源自西方的HOPSCA國際生活主義發揚光大，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。

常青藤—緹香小鎮

地址

重慶市九龍坡區陶家鎮文峰路1號

類別

住宅／商業

特點

項目位於重慶市九龍坡區陶家鎮，距重慶市商業中心及中央公園僅一公里，亦臨近走馬桃花園及華岩寺風景區等多個景點。該區發展成熟，公共交通便利項目擬發展為大型高尚社區。常青藤—緹香小鎮擬分兩期發展為高檔住宅物業，主要為獨立別墅，附設幼兒園、長者中心、主題樂園、銀行及醫院等配套設施。

項目資料

成都



公園大道

地址

成都市溫江區湧泉鎮清泉北街66號

類別

住宅／商業

特點

位於成都市光華大道北側，北望江安河，幾分鐘可到達成都主城區。項目整體採用組團式圍合佈局，營造超闊樓宇間距，四面景致開揚，地鐵4號線、輕軌、公交車等構成全方位完善交通網絡。項目分為兩期進行，第一期已在建設過程中。

瀋陽



電腦構想圖



太原街

地址

瀋陽市和平區太原商業街

類別

酒店／商業／酒店式公寓

特點

以太原街為核心的「太原商貿區」是瀋陽市中心地帶最繁華的商貿街區，歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰，素有「關外第一街」的美譽。集購物、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級酒店式公寓為一體，屬市內地標性複合型商業綜合體項目，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「太原商業核心區」。

長沙



托斯卡納

地址

長沙市雨花區湘府東路二段28號

類別

住宅／商業

特點

項目毗鄰長沙市市區。同時位於長沙市傳統高尚住宅社區的新建的南區。托斯卡納主要包括公寓及零售業。該項目亦包括幼兒園、室內游泳池、籃球場、咖啡店以及會所等配套設施。



森林海

地址

長沙市望城區高塘嶺鎮郭亮北路140號

類別

住宅／商業

特點

位於市政府鉅資打造的望城區濱水新城核心區域，南臨現代生態科技產業園區，目前正在建設大型購物折扣中心奧特萊斯；西向為望城繁華區域，北向斑馬湖，東臨湘江景觀大道（瀟湘大道）。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、透天聯排和雙連別墅為主，為新古典主義建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀社區。



項目資料

深圳



鳳凰大廈

地址

深圳市福田區深南路2008號

類別

寫字樓／商業／公寓

特點

位於福田區的中心地帶，鄰接深圳市主要的交通幹線—深南大道。集團聯合另一主要股東鳳凰衛視控股有限公司共同開發，項目由一棟辦公樓及一個商場組成，現已全部開發並銷售完畢。



珠海



淇澳島

地址

珠海市唐家高新區淇澳島

類別

旅遊度假酒店／商業／高端住宅

特點

位於淇澳島內的規劃主路(淇澳東線道路)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為一體的大型商住物業，現在處於前期籌備工作的階段。

電腦構想圖





電腦構想圖

管理層討論及分析

回顧二零一一年，本集團完成了併入上海城開的工作，今次交易是本集團成為上實控股房地產平台的一大進程，並可快速擴大集團位於一、二線城市之土地儲備，總建築面積升至約超過1,700萬平方米，有助提升長遠競爭力。同時上海城開的中高檔住宅物業顯著優化本公司的資產組合，改變了以往低毛利的情況。

業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團全年營業額約為44.33億港元(二零一零年十二月三十一日止年度：48.81億港元)，同比減少9.2%，年內主要銷售收入來自上海萬源城、西安滄灞半島、天津老城廂和成都公園大道，四個項目分別佔本年度銷售收入約28.53%、19.93%、8.51%和8.24%。

本公司股東應佔虧損為4.78億港元，較去年虧損7.41億港元減少，主要因為毛利改善及來自投資物業的公允值收益(包括轉撥存貨至投資物業之公平值收益)。二零一一年每股基本虧損為9.93港仙，每股攤薄虧損為9.93港仙。(二零一零年十二月三十一日：每股基本虧損21.49港仙，每股攤薄虧損21.49港仙)。

於二零一一年十一月二十三日，本集團完成通過發股收購上海城開的交易。交易後，母公司上實控股的持股比例從45%提升到70%，集團的總資產從年初的498.55億港元，增加到年底的540.52億港元；集團的淨資產也從年初的191.91億港元，增加到年底的198.77億港元。

流動資金及財務資源

本公司在年內獲得上實控股的22億港元的延續貸款，大大減低了集團的流動性風險。於二零一一年十二月三十一日，淨借貸比率為(相當於負債淨額對權益總額比率(誠如本年報「財務摘要」一節所計算)53.1%(二零一零年十二月三十一日：27.3%)，集團的現金及現金等價物為34.9億港元(二零一零年十二月三十一日：69.3億港元)，流動比率約為1.99(二零一零年十二月三十一日：2.03)。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後擴充及營運資金所需。

股息

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一零年十二月三十一日止年度：零)。

預售收入

2011年內，本集團之預售金額為33.2億港元(2010年12月31日止年度：47.5億港元)，同比減少30.1%。預售總面積為23.6萬平方米(2010年12月31日止年度：63.1萬平方米)，主要來自上海萬源城、西安滄灞半島、長沙托斯卡納及重慶城上城，四個項目分別佔本年度銷售收入約42.11%、16.56%、9.08%及6.11%。

項目工程進度

集團於2011年12月31日的總動工面積約298.6萬平方米，當中39.1萬平方米屬新動工。全年交付總面積為51.18萬平方米。

人力資源及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘有1,158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的表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。期內亦為僱員提供與職務相關的培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神的活動予員工參與，務求提升集團的人力資源質素及員工的歸屬感。

外匯風險

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註45。

重大收購及出售事項

本公司之重大收購及出售事項之詳情分別載於綜合財務報表附註40及41。

本集團之資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，若干銀行存款約6,600萬港元（二零一零年十二月三十一日：8,600萬港元）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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團位於中國總賬面值分別約77.43億港元（二零一零年十二月三十一日：35.98億港元）及37.73億港元（二零一零年十二月三十一日：51.57億港元）之若干存貨及若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

於二零一一年十二月三十一日，某一子公司之淨資產約5.41億港元（二零一零年十二月三十一日：5.95億港元）已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

展望

二零一二年市場對中國房地產業的看法審慎樂觀，認為短期內將繼續面臨多項挑戰，包括國家的調控政策、激烈的同業競爭、高企的成本等，惟本集團對中國房地產中長期的發展仍充滿信心。中國的城市化持續，國民的生活質素也不斷提升，在這兩個大趨勢下，中國房地產業相信仍有很大的發展空間。

在合併上海城開後，本集團的銷售毛利日益改善，其優質的資產及專業的人材資源，對集團的未來發展將會有很大貢獻。

展望未來，本集團將積極把握商業機會，將業務的重點立足於長江沿河，並放眼全國沿海主要城市，集團會繼續優化資產結構、改善產品品質及提升盈利能力，矢志成為中國房地產業翹楚。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一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47及19。

業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第63頁之綜合全面收入報表。

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(截至二零一零年十二月三十一日止年度：零)。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司即將舉行股東週年大會擬訂於二零一二年五月十八日(星期五)舉行(「二零一二年股東週年大會」)。為釐定有權出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一二年五月十六日(星期三)至二零一二年五月十八日(星期五)(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。為符合資格出席二零一二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二零一二年五月十五日(星期二)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二十八號金鐘匯中心二十六樓，以辦理股份登記手續。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一一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。

物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一一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16。

發行股本證券

於二零一一年十一月二十三日，本公司向本公司主要股東上實控股配發及發行2,182,191,000股本公司股份（「代價股份」），以支付自上實控股收購目標公司全部已發行股本之代價總額（「交易」），目標公司間接擁有上海城開59%權益，交易詳情載於本公司及上實控股日期為二零一一年四月十四日之聯合公告（「公告」）。每代價股份之發行價為每股2.80港元，相當於本公司股份於二零一一年四月十三日（即股份於公告日期前最後一個完整交易日（「最後交易日」））於聯交所收市報價每股2.910港元（「該等股份」）折讓約3.8%；較該等股份於最後交易日（包括該日止）前連續五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約2.906港元折讓約3.6%；較該等股份於最後交易日（包括該日止）前連續十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約2.795港元溢價約0.2%。

股本及可換股貸款票據

本公司股本及可換股貸款票據於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註36及34。

優先票據／認股權證

本公司優先票據／認股權證於截至二零一一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。

外匯風險

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註45。

重大收購及出售事項

本公司之重大收購及出售事項之詳情分別載於綜合財務報表附註40及41。

董事會報告

本集團之資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，若干銀行存款約6,600萬港元(二零一零年十二月三十一日：8,600萬港元)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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團位於中國總賬面值分別約77.43億港元(二零一零年十二月三十一日：35.98億港元)及37.73億港元(二零一零年十二月三十一日：51.57億港元)之若干存貨及若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

於二零一一年十二月三十一日，某一子公司之淨資產約5.41億港元(二零一零年十二月三十一日：5.95億港元)已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

儲備

本公司與本集團於本年度儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司之可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備。

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

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

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司有股份溢價賬10,325,453,000港元(二零一零年十二月三十一日：7,073,988,000港元)可以繳足紅股形式分派。

董事

於截至二零一一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

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
賈伯煒先生(於二零一二年三月一日辭任)

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生
李家暉先生

根據本公司之公司細則第87條，倪建達先生、楊彪先生、陳安民先生及范仁達先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟其符合資格並願意重選連任。

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

獨立身份確認書

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條，本公司已收取各獨立非執行董事每年確認其獨立性之書面確認。本公司認為彼等乃獨立人士。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

本公司於本年度並無與蔡育天先生、錢世政先生及周軍先生訂立服務合約，且彼等並無指定任期。

倪建達先生、楊彪先生、陳安民先生、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46所披露者外，於二零一一年十二月三十一日或截至二零一一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。

董事會報告

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。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷載於本報告第46至第52頁。

董事及高級管理人員的酬金

董事及高級管理人員的薪酬概要分別載於財務報告附註11及附註46(a)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零一一年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益)，以及根據證券及期貨條例第352條須記錄在本公司備存之登記冊之權益，或根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉

董事姓名	身分	所持已發行普通股數目	所授出購股權之相關股份數目 ¹	佔本公司已發行股本百分比
蔡育天	實益擁有人	-	9,000,000	0.19%
倪建達	實益擁有人	-	8,000,000	0.17%
錢世政	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
陳安民	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
賈伯煒 ²	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，詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

2. 賈伯煒先生已於二零一二年三月一日辭任執行董事。

除上文披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無董事或本公司主要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條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉，以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

根據本公司股東於二零零二年十二月十二日之特別股東大會通過的一項普通決議案，本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出91,000,000份購股權，可認購本公司股本中最多達91,000,000股每股面值0.04港元之普通股，相當於二零一一年十二月三十一日本公司已發行股本1.89%。於截至二零一一年十二月三十一日止年度該等購股權及其變動之詳情如下：

類別名稱	授出日期	每股行使價 港元	行使期 ¹	於 二零一一年 一月一日				於 二零一一年 十二月 三十一日
				尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	尚未行使
董事								
蔡育天先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	9,000,000	-	-	-	9,000,000
倪建達先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	8,000,000	-	-	-	8,000,000
錢世政先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
周軍先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
楊彪先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
陳安民先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
賈伯煒先生 ²	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	7,000,000	-	-	-	7,000,000
杜惠愷先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000

董事會報告

類別名稱	授出日期	每股行使價 港元	行使期 ¹	於 二零一一年 一月一日			於 二零一一年 十二月 三十一日	
				尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	尚未行使
黃英豪博士	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
范仁達先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
李家暉先生	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
高級管理層 及僱員	二零一零年九月二十四日	2.98港元	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	55,500,000	-	-	20,500,000	35,500,000
合計				111,500,000	-	-	20,500,000	91,000,000

附註：

1. 承授人可於(i)自授出日期起行使授予彼等購股權總數之40%；(ii)自授出日期起首周年後行使授予彼等購股權總數之70%(包括上述第(i)項之數目)；及(iii)自授出日期起第二周年後行使授予彼等之全部購股權總數。
2. 賈伯焯先生已於二零一二年三月一日辭任執行董事。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一一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，於截至二零一一年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節內。

審核委員會

本公司的審核委員會由本公司四名獨立非執行董事杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生(委員會主席)組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例以及內部監控及財務申報事宜。

關連交易及持續關連交易

除綜合財務報表附註46所載關連人士交易，截至二零一一年十二月三十一日止年度內，於完成交易(定義見本董事會報告題為「發行股本證券」)，下列交易亦構成及／或將構成本公司之本公司關連交易及持續關連交易，惟須遵守上市規則第14A章之申報規定。

關連交易

1. 信託貸款協議

於二零一一年九月二十六日，上海寰宇城市投資發展有限公司(「上海寰宇」)(作為放款人)與上海徐匯土地發展有限公司(「徐匯土地發展」)(作為借款人)及中國農業銀行(作為信託放款人)訂立信託貸款協議，據此，上海寰宇已透過中國農業銀行向徐匯土地發展墊付本金額人民幣89,700,880元(相當於約106,600,000港元)之貸款，為期一年，直至二零一二年九月二十五日為止。於本報告日期，貸款總額人民幣89,700,880元連同應計利息仍未償還。

於完成後，根據信託貸款協議進行之交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。由於根據上市規則第14.07條之所有適用百分比率低於5%，上海寰宇根據信託貸款協議透過中國農業銀行向徐匯土地發展提供信託貸款獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定。

2. 認沽及認購期權

於二零一一年四月七日，上海城開(即城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「城開綠碳」)合夥人之一)與中鐵信託有限責任公司(「中鐵信託」)(即城開綠碳另一名有限責任合夥人)及城開綠碳之普通合夥人喜神(天津)股權投資基金管理有限公司訂立股權轉讓協議。根據該協議，中鐵信託有權要求上海城開自二零一一年二月十六日起計22個月後隨時收購其於城開綠碳之全部權益(「認沽期權」)，而上海城開有權要求中鐵信託自二零一一年二月十六日起計24個月後隨時轉讓權益(「認購期權」)，代價相等於中鐵信託所注資總額另加自注資日期起按年利率9.55%計算之利息，並經扣除期內向中鐵信託宣派及派付之全部股息。中鐵信託於城開綠碳之投資總額為人民幣396,900,000元。

於完成後，中鐵信託因身為城開綠碳之主要股東而成為本公司之關連人士，而於完成後行使上述權利將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。

董事會報告

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(集團)有限公司(「上海城開」)與上海徐匯國有資產投資經營有限公司(「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。就該等已透過國資經營公司與上海城開根據相互擔保協議訂立之擔保而言，該等擔保將繼續，直至相關貸款／融資到期／屆滿為止，所有結欠款項已全數償還。

於二零一一年十二月三十一日，(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584,000,000元(相當於約720,000,000港元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣596,000,000元(相當於約702,000,000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216,000,000元(相當於約266,000,000港元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣466,000,000元(相當於約550,000,000港元))。

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

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

本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該持續關連交易乃(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訂立。

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」進行有關匯報，並已確認持續關連交易(a)已獲董事會批准；(b)以抽樣基準根據本集團定價政策；(c)以抽樣基準根據監管持續關連交易之有關協議；及(d)並無超出本公司相關公告中披露之上限。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或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

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
上實控股(附註1)	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 (附註2及3)	70.99%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)(附註2)	好倉	由受控制法團持有	3,415,883,000 (附註2及3)	70.99%

附註：

- 該等股份由上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司持有。
- 該等權益包括配發及發行予上實控股之2,182,191,000股代價股份以支付交易(定義見本董事會報告標題為「發行股本證券」段落)代價，該交易於二零一一年十一月二十三日完成。
- 該等由Invest Gain Limited(於二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東鄺松校先生實益全資擁有公司)持有的50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SHIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SHIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約56.74%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之3,415,883,000股股份中擁有權益。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，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二零一一年十二月三十一日止年度總收入約5.57%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度總收入約2.75%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度總購貨額約48.25%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度總購貨額約36.91%。

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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括本金及累計利息。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二零一一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。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本報告第144頁。

非調整報告期後事項

沒有發生非調整報告期後事項。

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司基於其與華德匡成會計師事務所有限公司之業務合併而辭任後，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年一月十八日獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年十一月十八日辭任本公司核數師，而德勤•關黃陳方會計師行於二零一零年十一月十九日獲董事會委任填補臨時空缺。

德勤•關黃陳方會計師行已審核截至二零一一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二零一二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。

更改董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事資料變更如下：

- (a) 賈伯煒先生於二零一一年十一月二十三日獲企展控股有限公司(股份代號：1808)委任為執行董事，這家公司為聯交所上市公司。彼於二零一二年三月一日辭任本公司執行董事職位。
- (b) 范仁達先生於二零一一年九月八日獲科諾威德國際有限公司(股份代號：1206)委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。於二零一一年九月二十一日獲國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。兩家公司均為聯交所上市公司。於二零一一年六月，彼辭去一間於聯交所主板上市公司，建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事。

不競爭承諾

為應對上實集團、上實控股與本集團各自物業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。

董事會報告

管理合約

於截至二零一一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。

捐款

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款4,907,000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。

承董事局命

上海實業城市開發集團有限公司

蔡育天

主席

香港，二零一二年三月二十八日



董事及 高級管理層簡介詳情

董事及高級管理層簡介詳情



蔡育天
執行董事兼主席

執行董事

蔡育天先生

蔡先生，62歲，為董事會主席兼執行董事。彼於二零一零年七月五日獲委任。蔡先生亦為上海實業控股有限公司（「上實控股」）（股份代號：363）副董事長、行政總裁兼執行董事，以及為上海實業（集團）有限公司總裁及董事。於二零零七年七月九日，彼獲委任為上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）董事兼副董事長，其後，彼於二零零七年十二月七日成為上海城開之董事長。彼亦為中環保水務投資有限公司之董事長，以及新加坡上市公司Asia Water Technology Ltd.非執行主席。蔡先生持有華東師範大學之世界經濟專業碩士學位。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自一九八七年九月起至二零零五年十一月止期間，彼曾擔任上海市房產管理局副局長及局長、上海市房屋土地管理局局長及上海市房屋土地資源管理局局長。蔡先生在房地產發展及整體管理方面積逾20年經驗。誠如本公司於二零一一年十月三十一日所公布，蔡先生就延遲披露彼根據證券及期貨條例第XV部涉及合共100,000股上實控股股份之權益之責任，分別二零一零年五月五日及二零一零年五月十二日被判罰款4,000港元及被頒令支付19,714港元之堂費。



倪建達
執行董事、總裁及提名委員會成員

倪建達先生

倪先生，48歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司提名委員會成員。彼為上海實業控股有限公司（股份代號：363）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（集團）有限公司（「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20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25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20年最具影響力人物及二零零五年上海房地產18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。



錢世政
執行董事

錢世政先生

錢先生，59歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。錢先生為上海實業控股有限公司(股份代號：363)執行董事兼副行政總裁。彼亦為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)副總裁。彼自二零零七年七月九日起一直擔任上海城開(集團)有限公司董事。彼於一九八三年畢業於復旦大學，獲經濟學學士學位及於二零零一年獲管理學博士學位。彼於一九九八年三月加入上實集團前，於一九八三年至一九九七年期間在復旦大學任教。彼現為上海證券交易所上市公司海通證券股份有限公司(股份代號：600837)副董事長以及中國龍工控股有限公司(股份代號：3339)及長沙中聯重工科技發展股份有限公司(股份代號：1157)獨立非執行董事。彼在財務與會計方面積逾20年經驗。



周軍
執行董事及投資評證委員會成員

周軍先生

周先生，43歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司投資評證委員會成員。周先生為上海實業控股有限公司(股份代號：363)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(集團)有限公司董事。彼亦為上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)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，以及新加坡上市公司Asia Water Technology Ltd.非執行董事。彼於一九九一年畢業於南京大學，獲經濟學學士學位，並於一九九四年畢業於復旦大學，獲經濟學(國際金融)碩士學位。彼於一九九六年四月加入上實集團前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海市醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理。彼為上海市人大代表。周先生在證券、金融、房地產及項目策劃方面積近二十年專業經驗。

董事及高級管理層簡介詳情



楊彪
執行董事

楊彪先生

楊先生，48歲，本公司執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼常駐本集團上海辦公室。楊先生負責監督本集團多項物業發展項目。彼參與管理層對項目之甄選程序、項目定位、個別項目之規劃、制定銷售及市場推廣策略。此外，楊先生監督本集團項目之執行情況，確保項目的開發進程按獲批計劃進行。彼亦於本集團日常管理工作中負責公共關係工作(包括保持與各政府機關之關係)。彼為本集團多間項目公司之法定代表，包括成都中新錦泰房地產開發有限公司及重慶中華企業房地產發展有限公司，並為湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司董事。楊先生自二零零七年七月十八日起一直出任上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)董事。彼亦為上海城開副董事長。自彼加入上海城開後，彼已參與多個項目之發展，如萬源城、常青藤一緹香小鎮及托斯卡納。彼於二零零八年曾為重慶德普及長沙城普董事。楊先生曾於一九八六年七月至二零零零年三月於上海師範大學任教。彼曾於二零零零年三月至二零零五年九月出任上海徐匯區審計局副局長以及於二零零五年九月至二零一零年六月出任徐匯區國有資產監督管理委員會主任，主要職責為於物業投資作出決策及進行物業投資營運。彼亦於二零零六年參與徐匯區國有資產監督管理委員會轄下其他物業發展項目公司之決策及營運事務，包括上海匯城集團及上海徐房(集團)有限公司。於二零零二



陳安民
執行董事及常務副總裁

年七月至二零零五年七月，彼為新疆阿克蘇市之市委副書記。彼於房地產方面擁有逾五年經驗，亦於整體管理及財務及會計方面擁有廣泛經驗，擁審計師稱職。

陳安民先生

陳先生，61歲，執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼亦為本集團常務副總裁。彼主要負責本集團的整體財務及審核事務，包括本集團的財務申報、預算、財務規劃及財務合規。陳先生自二零零七年七月十八日起一直擔任上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)董事，彼為上海城開常務副總裁。彼為深圳證券交易所上市公司中國海誠工程科技股份有限公司(股份代號：2116)之董事。彼曾任 Shanghai Cement Group 之副總經理及寧波富邦精業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司，股份代號為600768)之董事。彼亦曾為上海耀華玻璃廠廠長。彼於建築及物業發展行業積逾30年經驗。



杜惠愷，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

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士

杜先生，67歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司審核委員會成員及薪酬委員會主席。彼為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員會召集人。於二零零五年六月，杜先生獲委任為摩洛哥王國駐港名譽領事。彼於地產業擁有逾11年經驗。彼亦是以下上市公司之董事：

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

截至二零一零年一月十三日，杜先生亦為大福證券集團有限公司(前稱「海通國際證券集團有限公司」)(股份代號：665)之執行董事。

周大福企業有限公司為新世界中國地產有限公司之控股股東。兩家公司均最終受拿督鄭裕彤博士及其家族成員控制。拿督鄭裕彤博士為杜先生之岳父。



黃英豪，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

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士

黃博士，49歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會成員。彼為現職律師、中國委託公證人及中國法學會理事。彼於二零零七年於英國肯特大學(University of Kent)取得民事法博士學位。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所之首席合夥人。彼為渤海產業投資基金管理有限公司及香港航空有限公司之董事。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為負責選舉香港行政長官之香港特別行政區選舉委員會委員，及「新世紀論壇」之副召集人。彼亦為「香港法律論壇」之共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港立法會議員，於一九九八年獲國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)選為香港十大傑出青年之一。彼亦為國際青年商會二零零三年世界十大傑出青年得獎者之一。黃博士於地產業擁有逾七年經驗。彼為以下上市公司之董事：

上市公司	角色
香港主板上市公司	
• 香港資源控股有限公司 (股份代號：2882)	執行董事
• 亞洲水泥(中國)控股公司 (股份代號：743)	獨立非執行董事
• 中國海外發展有限公司 (股份代號：688)	獨立非執行董事
• 金利來集團有限公司 (股份代號：533)	獨立非執行董事
倫敦創業板上市公司	
• Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited (AIX: PAX)	董事

董事及高級管理層簡介詳情



范仁達

獨立非執行董事、投資評證委員會主席
兼審核、薪酬及提名委員會成員

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

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

范仁達先生

范仁達先生，51歲，於二零一零年七月五日加入為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；亦是本公司投資評證委員會主席。彼於地產業擁有逾三年經驗。范先生於美國取得工商管理碩士學位。彼現為東源資本有限公司主席及董事總經理。彼為科諾威德國際有限公司(股份代號：1206)、利民實業有限公司(股份代號：229)、統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)、人和商業控股有限公司(股份代號：1387)、天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)、中信資源控股有限公司(股份代號：1205)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)及香港資源控股有限公司(股份代號：2882)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。范先生亦為一間於中國深圳證券交易所上市公司，深圳世聯地產顧問股份有限公司(股份代號：2285)之獨立非執行董事。於二零一一年六月，彼辭去一間於聯交所主板上市公司，建聯集團有限公司(股份代號：385)之獨立非執行董事。



李家暉

獨立非執行董事兼審核委員會主席

李家暉先生

李先生，57歲，為獨立非執行董事，於二零一零年七月五日獲委任。彼為本公司審核委員會主席。彼現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會以及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼為萬科企業股份有限公司（為於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：2）之顧問以及前任獨立董事兼審核委員會主席。李先生於地產業擁有逾五年經驗。彼為以下上市公司之獨立非執行董事：

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

董事及高級管理層簡介詳情

高級管理層



黃非女士

黃非女士*副總裁*

黃女士，47歲，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(集團)有限公司(「上海城開」)銷售中心經理及上海城開房地產經紀公司總經理。彼現任上海城開黨委委員兼副總裁及上海萬源財務副總經理。



鐘濤先生

鐘濤先生*副總裁*

鐘先生，39歲，為本公司副總裁。鐘先生於一九九八年獲上海復旦大學頒發企業管理碩士學位。彼受聘於本集團前，彼曾任上實置業集團(上海)有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理及上實管理(上海)有限公司策劃總監。彼現時亦為上海城開(集團)有限公司副總裁。



葉維琪先生

葉維琪先生*副總裁及投資評證委員會成員*

葉先生，48歲，為本公司副總裁。彼為本公司投資評證委員會成員。葉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(集團)有限公司(「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。



鮑景桃女士

鮑景桃女士*首席財務官*

鮑女士，36歲，為本公司首席財務官。彼於會計及財務管理方面擁有逾十年經驗。彼於二零零一年獲西南財經大學頒授金融學碩士學位。彼曾於二零零八年一月二十四日至二零一零年七月二十七日擔任本公司執行董事。



陳建柱先生

陳建柱先生*公司秘書*

陳先生，42歲，自二零一一年六月一日起擔任本公司公司秘書。陳先生於一九九二年畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼亦於一九九八年獲英國倫敦大學法律碩士學位，並於二零零五年獲中國清華大學法律學士學位。彼獲香港特別行政區高等法院授予律師資格。陳先生在法律、合規及企業管治事務方面擁有逾十年工作經驗。加入本集團前，陳先生曾於大型物業發展商擔任內務法律顧問。

企業管治報告

企業管治守則及企業管治常規

董事會致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

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

本公司之企業管治常規以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）所載原則、守則條文及若干建議最佳常規為基礎。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守守則所載之守則條文。

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

董事會

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

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

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

於二零一一年十二月三十一日，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年報第46至第52頁「董事及高級管理層簡介詳情」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。

企業管治報告

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者填補本董事會的空缺，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。任何被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。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。四名獨立非執行董事均按三年特定任期獲委任，惟如上文所述須輪流退任。

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

* 於二零一二年三月一日，賈伯煒先生已辭任本公司執行董事。

主席及總裁

蔡育天先生為董事會主席。倪建達先生為本公司總裁。主席及總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。總裁亦承擔行政總裁之職責，負責本集團之日常整體營運、業務發展及管理。

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。

董事會例會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通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

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

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

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上審議及處理。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已就所有董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等各自確認已全面遵守標準守則及有關董事進行證券交易之操守準則所載之規定標準。

董事出席記錄

截至二零一一年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資評證委員會會議之出席記錄載列如下：

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

* 於二零一二年三月一日辭任

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

企業管治報告

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。

A. 審核委員會

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

審核委員會之主要職責為：

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

截至二零一一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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱其內部控制制度、本集團採納之會計原則及慣例，以及截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會現時由本公司兩名獨立非執行董事分別為杜惠愷先生(委員會主席)、范仁達先生及一名副總裁葉維琪先生組成。

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免除董事之賠償安排；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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審議全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合。

C. 提名委員會

提名委員會(「提名委員會」)已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內成立。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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。

D. 投資評證委員會

投資評證委員會現時由一名獨立非執行董事范仁達先生(其為投資委員會主席)、一名執行董事周軍先生及葉維琪先生(副總裁)組成。

投資評證委員會之主要職責為：

1. 對公司長期發展戰略規劃進行研究並提出意見；
2. 對公司重大投資項目進行研究並提出意見；
3. 對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. 對其他影響公司發展的重大事項進行研究並提出意見；
5. 對投資項目進行後評估；及
6. 對以上事項進行檢查。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，投資評證委員會舉行一次會議，以討論及考慮交易事宜(詳情見董事報告標題為「發行股本證券」段落)。

企業管治報告

問責性

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一一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。

內部監控

誠如本公司之二零一一年中期報告(「中期報告」)所披露，董事會已宣佈跟進報告(定義見中期報告「內部監控」一段)中所提述之本公司內部監控不足之處其他七個範疇之狀況。除兩項不足之處範疇(即「根據上市規則及會計準則之合規及披露工作」及「員工守則」，已整改並於中期報告呈報)外，董事會更新整改進度如下：

1. 財務報告控制系統之存取

已進一步加強控制會計制度中優先用戶賬戶，移除過量存取權及不協調功能，以及移除刪除已過賬的分錄之存取權。

2. 反詐騙政策及程序

現行已有反詐騙程序之內部政策，但本公司正審閱並加強其特定內容，範圍包括詐騙定義、負責監管系統之內部部門、投訴之呈報、調查及處理，以及對經證實之個案應採取之行動。

3. 內部審核及風險管理

本集團之審核及法律部門已定期對項目公司進行內部審核。該部門與外聘核數師共同評核本集團面對之主要風險範疇。本公司已成立新內部審核部門，以監管本集團之內部審核及風險管理職能，部門將直接向審核委員會報告其工作及負責。

4. 主要職能部門及管理職位之職務範圍、職責及彙報流程

負責主要職能部門營運管理之總經理各自之職務範圍、職責及彙報流程經已落實。

董事會已審閱本集團內部監控系統之有效性。本公司一直承諾維持高水平之企業管治及繼續強化本集團之監控系統，以求符合本公司股東利益。為監控內部監控系統之有效性，除本集團內部審核功能外，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61及第62頁之「獨立核數師報告」內。

於截至二零一一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	
— 就截至二零一一年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,300
— 其他非審核相關服務	6,100
非審核服務	1,930

與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於向股東寄發之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。董事會將利用股東大會作為與股東溝通之寶貴平台，並解答股東之提問。本集團進行之若干交易之詳情亦會適時以公告形式向股東披露，以促進股東瞭解本集團之活動。

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

過去一年，本集團委派高級管理人員會見分析員及基金經理，適時報告本公司的最新發展狀況。集團全年共參與了6個大型投資者研討會、3次非交易路演、與74位個別投資者會面及組織了20個電話會議，並安排8次項目參觀及1次大型投資者訪問團以促進他們對集團旗下項目的了解，全年接觸投資者逾170人次，讓他們更好理解本集團的潛在投資價值。

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、財務數據、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852) 2544 8004查詢。另一方面，本集團亦建立投資者資料庫，適時主動向關心本集團的投資者發放訊息。

企業管治報告

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

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。

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63頁至第143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，包括於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

審核涉及執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 貴集團於二零一一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虧損及現金流量，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

二零一二年三月二十八日

綜合全面收入報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收入	6	4,433,476	4,881,135
銷售成本		(3,307,014)	(4,035,707)
毛利		1,126,462	845,428
其他收入	7(a)	182,192	114,729
其他開支、收益及虧損	7(b)	(139,369)	91,690
投資物業公平值變動	15	453,791	7,130
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	15	152,212	-
存貨撥備		(56,675)	(178,326)
分銷及銷售開支		(302,552)	(446,826)
一般及行政開支		(576,264)	(625,911)
融資成本	8	(673,058)	(464,256)
應佔聯營公司虧損	19	(297)	(442)
除稅前溢利(虧損)		166,442	(656,784)
所得稅	10	(594,552)	(161,375)
年內虧損	9	(428,110)	(818,159)
年內其他全面收入(開支)：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		673,517	591,442
出售持作出售之落成物業時轉撥重估收益變現金額至損益之重新分類調整		(562)	(17)
年內其他全面收入		672,955	591,425
年內全面收入(開支)總額		244,845	(226,734)
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(477,650)	(740,523)
非控股權益		49,540	(77,636)
		(428,110)	(818,159)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		(125,884)	(398,806)
非控股權益		370,729	172,072
		244,845	(226,734)
每股虧損			
基本(港仙)	14	(9.93)	(21.49)
攤薄(港仙)	14	(9.93)	(21.49)

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
非流動資產				
投資物業	15	6,168,963	5,221,079	2,949,328
物業、廠房及設備	16	1,182,210	897,194	740,362
預付租賃款項	17	94,031	90,378	85,238
無形資產	18	62,870	60,156	-
於聯營公司之權益	19	1,588,071	357,667	328,380
應收一間關連公司款項	29	80,436	-	-
應收一間聯營公司款項	20	83,915	80,292	-
可供出售投資	21	37,761	34,951	-
衍生財務工具－發行人贖回權	34	-	-	600
受限制及已抵押銀行存款	22	121,619	125,760	55,023
遞延稅項資產	32	245,383	9,465	24,142
		9,665,259	6,876,942	4,183,073
流動資產				
存貨	23	39,517,770	33,164,199	14,462,055
貿易及其他應收款項	24	830,921	2,210,864	1,196,552
應收關連公司款項	29	123,969	114,579	-
應收一間聯營公司款項	20	-	-	77,602
預付租賃款項	17	2,545	2,498	2,300
出售資產應收代價	26	22,007	21,381	1,370,386
預付所得稅及土地增值稅		359,527	482,212	339,673
按公平值計入損益之財務資產	25	14,638	12,640	-
已抵押銀行存款	22	24,521	36,590	-
銀行結餘及現金	27	3,490,568	6,932,712	1,627,196
		44,386,466	42,977,675	19,075,764
分類為持作出售之資產	42	-	-	2,732,943
		44,386,466	42,977,675	21,808,707

綜合財務狀況表
於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	4,398,642	3,188,136	1,918,894
應付關連公司款項	29	700,300	709,307	50,521
應付聯營公司款項	20	83,913	57,579	-
收購附屬公司應付代價	30	387,200	350,262	443,592
已收取銷售物業預售所得款項	31	9,378,864	9,831,780	8,763,402
銀行及其他貸款	33	4,805,875	5,120,536	2,104,440
衍生財務工具－認股權證	35	3	16,600	29,600
應付所得稅及土地增值稅		2,131,516	1,903,861	1,238,927
應付股息		6,423	6,423	6,473
應付非控股股東股息		418,846	-	-
可換股貸款票據	34	-	2,607	-
		22,311,582	21,187,091	14,555,849
分類為持作出售資產之相關負債	42	-	-	835
		22,311,582	21,187,091	14,556,684
流動資產淨值				
		22,074,884	21,790,584	7,252,023
總資產減流動負債				
		31,740,143	28,667,526	11,435,096
非流動負債				
銀行及其他貸款	33	6,374,383	4,227,165	768,064
可換股貸款票據	34	-	-	62,136
高級票據	35	3,009,479	2,974,260	2,942,803
遞延稅項負債	32	2,479,675	2,275,215	1,002,111
		11,863,537	9,476,640	4,775,114
		19,876,606	19,190,886	6,659,982
資本及儲備				
股本	36	192,461	105,173	77,826
儲備		12,825,209	12,351,322	5,995,603
本公司擁有人應佔權益		13,017,670	12,456,495	6,073,429
非控股權益		6,858,936	6,734,391	586,553
		19,876,606	19,190,886	6,659,982

載於第63頁至143頁之綜合財務報表於二零一二年三月二十八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

錢世政
董事

綜合股本權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 貸款票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(a))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(b))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	-	-	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982
年內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	(740,523)	(740,523)	(77,636)	(818,159)
年內其他全面收入：												
換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	341,734	-	341,734	249,708	591,442
出售持作出售之落成物業時 轉撥公平值收益變現金額至 損益之重新分類調整	-	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	-	(17)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(17)	-	-	341,734	(740,523)	(398,806)	172,072	(226,734)
發行股份	27,347	1,558,437	-	-	-	-	-	-	-	1,585,784	-	1,585,784
收購合併會計處理產生之 附屬公司(附註2)	-	-	-	-	-	-	5,124,601	-	-	5,124,601	6,002,941	11,127,542
轉撥	-	-	-	-	-	5,899	-	-	(5,899)	-	-	-
於贖回可換股貸款票據時 轉撥至累計虧損	-	-	(2,560)	-	-	-	-	-	4,681	2,121	-	2,121
確認以權益結算及 股份為基礎之付款	-	-	-	69,366	-	-	-	-	-	69,366	-	69,366
非控股權益之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,095	26,095
一間附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,270)	(53,270)
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(227,083)	-	-	-	-	227,083	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	5,899	5,124,601	969,359	(932,230)	12,456,495	6,734,391	19,190,886
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(477,650)	(477,650)	49,540	(428,110)
本年度其他全面收入：												
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	352,328	-	352,328	321,189	673,517
出售持作出售之落成物業時 轉撥公平值收益變現金額至 損益之重新分類調整	-	-	-	-	(562)	-	-	-	-	(562)	-	(562)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(562)	-	-	352,328	(477,650)	(125,884)	370,729	244,845

綜合股本權益變動表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 貸款票據 權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(a))	法定儲備 千港元	股東出資/ 合併儲備 千港元 (附註(b))	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
就收購附屬公司發行股份 (附註40)	87,288	3,251,465	-	-	-	-	(3,338,753)	-	-	-	-	-
母公司之出資(附註40) (附註(c))	-	-	-	-	-	-	493,029	-	-	493,029	-	493,029
非控股權益之出資(附註(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342,613	342,613
分派予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433,004)	(433,004)
轉撥	-	-	-	-	-	38,412	-	-	(38,412)	-	-	-
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	8,895	-	-	1,015	-	9,910	(12,671)	(2,761)
出售一間附屬公司(附註41) 於贖回可換股貸款票據時	-	-	-	-	-	-	143,122	-	-	143,122	(143,122)	-
轉撥至累計虧損	-	-	(20)	-	-	-	-	-	20	-	-	-
確認以權益結算及股份 為基礎之付款	-	-	-	40,998	-	-	-	-	-	40,998	-	40,998
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	-	-	-	(11,720)	-	-	-	-	11,720	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	192,461	10,325,453	-	93,021	54,275	44,311	2,421,999	1,322,702	(1,436,552)	13,017,670	6,858,936	19,876,606

附註：

- (a) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。
- (b) 合併儲備指為收購母公司上海實業控股有限公司(「上實控股」)控制之附屬公司而向上實控股支付之代價之公平值與本集團及所收購附屬公司於受共同控制當日該等附屬公司之收購賬面值間之差額。
- (c) 母公司及非控股權益之出資指上實控股及上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯區國資委」)於二零一一年四月分別向上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)注資人民幣409,500,000元(約493,029,000港元)及人民幣284,500,000元(約342,613,000港元)(根據其各自之股本權益百分比)作為已繳資本。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
經營活動		
除稅前溢利(虧損)	166,442	(656,784)
經以下調整：		
投資物業公平值變動	(453,791)	(7,130)
轉撥存貨至投資物業之公平值收益	(152,212)	-
物業、廠房及設備折舊	55,208	45,013
攤銷預付租賃款項	2,545	2,477
出售物業、廠房及設備虧損	53	73
融資成本	673,058	464,256
利息收入	(74,782)	(67,720)
衍生財務工具公平值變動	(16,597)	(12,400)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(625)	(2,387)
可供出售投資之股息收入	(1,580)	-
出售可供出售投資虧損	41	-
存貨撥備	56,675	178,326
出售一間附屬公司之虧損	38,512	-
出售一間聯營公司之收益	(1,872)	-
應佔聯營公司虧損	297	442
出售持作出售之落成物業時自權益轉撥	(562)	(17)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	40,998	69,366
贖回可換股貸款票據之虧損	-	3,163
未經變現匯兌收益	(160,706)	(104,521)
營業資金變動前之經營現金流量	171,102	(87,843)
存貨增加	(5,606,663)	(647,083)
按公平值計入損益之財務資產減少	-	306
貿易及其他應收款項減少	147,065	43,003
貿易及其他應付款項增加	1,486,917	82,134
應付聯營公司款項增加(減少)	23,184	(22,273)
自出售物業收取之所得款項減少	(875,675)	(213,612)
經營所用現金	(4,654,070)	(845,368)
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	(345,267)	(554,557)
經營活動所用現金淨額	(4,999,337)	(1,399,925)

綜合現金流量表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
投資活動			
土地拍賣退款(訂金)		812,844	(782,959)
向中國之投資項目賣方償還墊款		445,515	266,759
出售附屬公司所得款項	41	281,467	836,154
出售投資物業所得款項		116,575	54,334
已收利息		74,782	67,720
受限制及已抵押銀行存款減少(增加)		22,989	(28,566)
聯營公司之股息收入		5,900	-
出售聯營公司權益所得款項		5,527	518,966
已收取可供出售投資之股息收入		1,580	-
出售物業、廠房及設備所得款項		965	918
出售可供出售投資所得款項		418	-
向一間聯營公司出資		(1,201,084)	-
購買物業、廠房及設備以及投資物業之付款		(146,678)	(136,273)
墊款予關連公司		(82,690)	-
收購附屬公司之應付代價付款		(24,082)	(107,150)
購買可供出售投資		(1,663)	(28,996)
收購附屬公司	40	-	3,575,565
償還應收貸款		-	422,176
一間聯營公司之還款		-	5,846
投資活動所得現金淨額		312,365	4,664,494
融資活動			
新造銀行及其他貸款所得款項		4,393,227	5,050,145
母公司之出資		493,029	-
非控股權益之出資		342,613	-
償還銀行及其他貸款		(2,905,911)	(4,099,567)
已付利息		(1,151,964)	(684,119)
還款予關連公司		(82,192)	-
已付非控股權益股息		(35,216)	-
收購非控股權益		(2,761)	-
贖回可換股貸款票據之付款		(2,714)	(65,408)
發行股份所得款項		-	1,586,165
關連公司墊付之貸款		-	28,919
發行股份開支		-	(381)
已付股息		-	(50)
融資活動所得現金淨額		1,048,111	1,815,704

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(3,638,861)	5,080,273
於年初之現金及現金等價物	6,932,712	1,662,692
外幣匯率變動之影響	196,717	189,747
於年終之現金及現金等價物，呈列方式 銀行結餘及現金	3,490,568	6,932,712

綜合財務報表附註

截至二零一一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（「上海實業」），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物業發展及物業投資。

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（「港元」）呈列。本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體之業務合併，均採用合併會計法之原則。於本年度，本集團向其母公司上實控股收購銀冠有限公司（「銀冠」）連同其附屬公司，包括穎年投資有限公司（「穎年」）、上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）及其附屬公司（連同銀冠為「上海城開集團」），因此，本集團已採用合併會計法之原則來處理該等收購。

銀冠及穎年分別於二零一一年一月十九日及二零一一年二月二十二日註冊成立。上海城開及其附屬公司於上實控股於二零一零年六月二十四日收購本公司時與本公司初次被納入同一控制下。

本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表已作重列，以包括上海城開集團之資產及負債，如同該等公司在該日已為本集團旗下業務（財務影響見下文）。截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收入報表同樣已作重列，以包括上海城開集團自二零一零年六月二十四日上海城開集團及本集團納入上實控股同一控制下起之業績（財務影響見下文）。截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表已作重列，以包括上海城開集團自二零一零年六月二十四日上海城開集團及本集團納入上實控股同一控制下起之現金流量。

收購上海城開集團之詳情於附註40披露。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

應用合併會計法對截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全面收入報表之影響如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註i)	千港元 (經重列)
收入	4,110,291	770,844	4,881,135
銷售成本	(3,476,750)	(558,957)	(4,035,707)
毛利	633,541	211,887	845,428
其他收入	30,841	83,888	114,729
其他開支、收益及虧損	89,303	2,387	91,690
投資物業公平值收益	7,130	-	7,130
存貨撥備	(178,326)	-	(178,326)
分銷及銷售開支	(401,945)	(44,881)	(446,826)
一般及行政開支	(524,769)	(101,142)	(625,911)
融資成本	(359,661)	(104,595)	(464,256)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(3,244)	2,802	(442)
除稅前(虧損)溢利	(707,130)	50,346	(656,784)
所得稅	(128,778)	(32,597)	(161,375)
年內(虧損)溢利	(835,908)	17,749	(818,159)
年內其他全面收入(開支)：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	160,954	430,488	591,442
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)	-	(17)
年內其他全面收入	160,937	430,488	591,425
全面(開支)收入總額	(674,971)	448,237	(226,734)
以下人士應佔年內虧損(溢利)：			
本公司擁有人	(749,649)	9,126	(740,523)
非控股權益	(86,259)	8,623	(77,636)
	(835,908)	17,749	(818,159)
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人	(607,721)	208,915	(398,806)
非控股權益	(67,250)	239,322	172,072
	(674,971)	448,237	(226,734)
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	(32.55)	11.06	(21.49)
攤薄(港仙)	(32.55)	11.06	(21.49)

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 合併會計法及重列(續)

應用合併會計法對截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表之影響概述如下：

	千港元 (原列值)	合併會計法 之調整 千港元 (附註i)	千港元 (經重列)
資產			
投資物業	3,003,575	2,217,504	5,221,079
物業、廠房及設備	857,660	39,534	897,194
預付租賃款項	88,195	4,681	92,876
無形資產	-	60,156	60,156
於聯營公司之權益	330,401	27,266	357,667
應收一間聯營公司款項	80,292	-	80,292
可供出售投資	-	34,951	34,951
受限制及已抵押銀行存款	54,191	108,159	162,350
遞延稅項資產	-	9,465	9,465
存貨	18,042,959	15,121,240	33,164,199
貿易及其他應收款項	702,770	1,508,094	2,210,864
應收關連公司款項	-	114,579	114,579
出售資產應收代價	21,381	-	21,381
預付所得稅及土地增值稅	362,895	119,317	482,212
按公平值計入損益之財務資產	-	12,640	12,640
銀行結餘及現金	2,381,542	4,551,170	6,932,712
	25,925,861	23,928,756	49,854,617
負債			
貿易及其他應付款項	2,358,019	830,117	3,188,136
應付關連公司款項	54,813	712,073	766,886
收購附屬公司應付代價	350,262	-	350,262
已收取銷售物業預售所得款項	8,417,661	1,414,119	9,831,780
銀行及其他貸款	2,107,119	7,240,582	9,347,701
衍生財務工具－認股權證	16,600	-	16,600
應付所得稅及土地增值稅	998,891	904,970	1,903,861
應付股息	6,423	-	6,423
可換股貸款票據	2,607	-	2,607
高級票據	2,974,260	-	2,974,260
遞延稅項負債	996,924	1,278,291	2,275,215
	18,283,579	12,380,152	30,663,731
資產淨值	7,642,282	11,548,604	19,190,886
資本及儲備			
股本及儲備	7,122,979	5,333,516	12,456,495
非控股權益	519,303	6,215,088	6,734,391
	7,642,282	11,548,604	19,190,886

附註：

- (i) 調整已包括上海城開及其附屬公司於二零一零年十二月三十一日之資產及負債及其由二零一零年六月二十四日至二零一零年十二月三十一日期間之相關業績。

由於銀冠及穎年均為二零一一年一月一日以後新成立的公司，應用合併會計法對本集團於二零一零年一月一日之權益並無任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 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香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號之修訂本	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)註釋第14號之修訂本	最低資金要求預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)註釋第19號	以股本工具撤銷財務負債

除以下所述外，應用該等新訂及經修訂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造成重大影響。

香港會計準則第24號關連人士披露(二零零九年經修訂)

應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已導致於下列兩方面關連人士披露之變動：

(a) 本集團為香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)界定之政府相關實體。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對政府相關實體在披露規定方面給予部分豁免，而香港會計準則第24號之前版本並無包含對政府相關實體之特別豁免。根據香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，本集團已獲豁免就與(a)控制、共同控制或重大影響本集團之政府及(b)由同一政府控制、共同控制或重大影響之其他實體有關之關連方交易及未償還餘額(包括承擔)按照香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)第18段之規定作出披露。對該等交易及結餘，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)要求本集團披露(a)每一筆重要交易之性質與金額，及(b)整體(而非單獨)重大交易在性質或金額方面之說明。

(b) 此外，香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已修訂關連人士之定義。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)須予追溯應用。應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)對於本年度及過往年度之綜合財務報表內確認或列賬之金額並無影響。

於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)**已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團未有提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－轉讓財務資產 ¹ 披露－抵銷財務資產及財務負債 ² 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收入項目 ⁵
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	聯營及合營公司投資 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²

- 1 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號財務工具

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

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定於香港會計準則第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之業務模式所持有之債務投資及合約現金流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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)**香港財務報告準則第9號財務工具(續)**

- 香港財務報告準則第9號與財務負債之分類及計量相關之最大影響，乃涉及財務負債(指定為透過損益按公平值列賬者)信貸風險變動以致該負債公平值變動之呈報方式。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為透過損益按公平值列賬之財務負債而言，該財務負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈報，除非於其他全面收入中呈報該負債信貸風險變動影響將造成或加大損益內之會計誤算則作別論。財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會重新納入損益內。目前，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之財務負債之整筆公平值變動金額於損益內呈報。

董事預期，於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之本集團綜合財務報表將採納香港財務報告準則第9號。根據本集團於二零一一年十二月三十一日之財務資產及財務負債分析，應用香港財務報告準則第9號將影響本集團可供出售投資之分類及計量，惟並不影響本集團之其他財務資產及財務負債。

合併、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，香港會計師公會就合併、聯合安排、聯營公司及披露頒佈一套共五項準則，包括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、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定詳述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表之部分，並取代香港詮釋委員會標準—詮釋第12號綜合列賬—特別目的實體。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方的業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號共同控制實體—合資者的非現金投入。香港財務報告準則第11號處理共同安排中兩方或以上是如何分類為共同控制，根據香港財務報告準則第11號，共同安排中的共同運作或合營的區分，決定在於合營安排下各方的權利及義務。相反，根據香港會計準則第31號，共有三類聯合安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制運作。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司需要按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

合併、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

此五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟此五項準則全部須於同一時間提早應用。

董事預期，於二零一三年一月一日開始年度期間之本集團綜合財務報表內將採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。然而，董事並無就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

香港財務報告準則第13號公平值計量

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

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，於二零一三年一月一日開始年度期間之本集團綜合財務報表內將採納香港財務報告準則第13號，而應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之金額包括投資物業、可供出售投資、按公平值計入損益之財務資產及衍生財務工具構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號之修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，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額外披露，將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項－收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂本提供了在香港會計準則第12號一般原則之一個例外，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該企業預計收回資產之賬面值之方式而引致稅務後果。具體而言，在此修訂下，根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模型計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定是從出售中收回。

香港會計準則第12號之修訂本於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，就本集團之投資物業而言，於未來會計期間應用香港會計準則第12號之修訂本可能導致對於過往年度已確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事並無就應用該等修訂之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

除上述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務表現及財務狀況產生重大影響。

4. 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解釋，若干財務工具及投資物業按公平值計量除外。歷史成本一般基於用作交換貨品之代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

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

就於本年度購入或出售之附屬公司而言，其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止(視乎情況而定)計入全面收入報表內。

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

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益乃與本集團於當中之股權分開呈列。

4. 主要會計政策(續)

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額乃歸於本公司擁有人及非控股權益，即便此會導致非控股權益出現赤字結餘(自二零一零年一月一日起生效)。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益並不導致本集團失去附屬公司控制權之變動乃入賬為股權交易。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之間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權，集團將會(i)在失去控制權之日起取消確認附屬公司之資產(包括任何商譽)和負債之其賬面金額；及(ii)在失去控制權之日取消確認前附屬公司之任何非控股權益之賬面金額(包括彼等應佔之其他全面收入之任何項目)；及(iii)確認已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和，及任何差異確認於本集團應佔之收益或損失於損益表。當附屬公司之資產乃按重估金額或公平值列賬及已於其他全面收入確認及於權益累計相關累計收益或虧損，過往於其他全面收入中確認及於權益累計之金額乃猶如本集團已直接出售相關資產(即適用香港財務報告準則所指明之重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)而入賬。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乃被視作根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量項下之其後會計法之初步確認公平值(當適用)於初步確認於聯營公司或共同控制實體之投資時之成本。

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。

綜合財務報表已包括受同一控制合併之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到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。若繼續其控制權，控制方將不會確認受同一控制權合併時之商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本之差額。

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**於一間聯營公司之投資**

聯營公司為投資者擁有重大影響力且並非附屬公司及於合資企業之權益之實體。重大影響力為參與被投資方財務及經營政策決定之權力，惟並非對該等政策之控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並其後予以調整以確認本集團分佔之聯營公司溢利或虧損及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(其包括實質上組成本集團於聯營公司淨投資之一部分之任何長期權益)，本集團會取消確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司產生法律或推定責任或作出付款時方予以確認。

收購成本超過於收購日期確認之本集團分佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之任何數額乃確認為商譽，其乃計入投資之賬面值內。

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

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一間聯營公司之投資確認任何減值虧損。在有需要時，於投資(包括商譽)之全部賬面值會作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值，透過比較其可收回金額(在用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值以進行減值測試。任何已確認減值虧損組成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，以該投資之可收回金額其後增加為限。

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

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

4. 主要會計政策(續)

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量。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內。

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。因取消確認資產而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目取消確認之期間計入損益。

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(下述在建物業除外)，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。

物業、廠房及設備(在建物業除外)確認之折舊乃以成本扣減其剩餘價值後在可使用年期用直線法計算。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乃追溯入賬。

無形資產

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按其於收購日之公平值(視作其成本)首次確認。

於首次確認後，有限定使用年期之無形資產乃按成本扣減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限定使用年期之無形資產按彼等之估計可使用年期以直線法進行攤銷。而無限定使用年期之無形資產按成本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，以釐定是否有該等資產已出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何有關跡象，該資產之可收回金額乃被估計以釐定減值虧損之程度(如有)。此外，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。倘資產之可收回金額被估計為低於其賬面值，該資產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確認任何減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回乃即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 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物業成本及可變現淨值(較低者)入賬。成本包括購入該等物業之成本及其他直接相關成本。

其他

存貨按成本及可變現淨值(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。物業於轉撥當日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額確認為損益。

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。該優惠將按直線法扣減租金支出確認。

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(「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。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產

本集團之財務資產可分為三個類別其中之一，包括按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類乃取決於財務資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。財務資產一般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購買或銷售。

實際利率法

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

- 主要為了於短期出售而購入；或
- 屬本集團共同管理，且最近有實際短期獲利趨勢之已識別財務工具組合其中部分；或
- 屬衍生工具，但並無指定亦非實際作為對沖工具。

按公平值計入損益之財務資產按公平值計量，而因重新計量而產生之公平值變動於產生期間直接於損益中確認。於損益中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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司及關連公司款項、出售資產之應收代價、受限制及已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均使用實際利率法計算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虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 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，其公平值未能可靠地計量及其掛鈎之衍生產品需要以非上市之股本工具作交易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虧損之會計政策)。

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。

就所有貸款及應收款項而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

按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之間之差額計量。

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之間之差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

4. 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。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入撥備賬。撥備賬賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額減少，而該減少可與於確認減值後發生之事件客觀地有關，則過往已確認之減值虧損乃透過損益撥回，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

由集團實體發行之財務負債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

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)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。本集團就收購附屬公司發行之股本工具收購當日之公平值確認。

實際利率法

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

利息收入乃按實際利率法確認。

其他財務負債

其他財務負債包括貿易及其他應付款項、應付聯營公司及關連公司之款項、收購附屬公司應付代價、銀行及其他貸款以及高級票據，其後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

可換股貸款票據

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**財務工具(續)****財務資產(續)****可換股貸款票據(續)**

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

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

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

衍生財務工具

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

取消確認

本集團僅於自資產收取現金流量之合同權利屆滿，或已將財務資產及財務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之間之差額乃於損益內確認。

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。取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之間之差額乃於損益內確認。

退休福利計劃成本

強制性公積金計劃(「強制性公積金計劃」)及定額供款退休福利計劃之付款在僱員已提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

4. 主要會計政策(續)

以股份為基礎付款交易

以權益結算及股份為基礎付款交易

授予僱員之購股權

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

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

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合全面收入報表內申報之溢利有所不同，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乃使用於報告期末已經實行或大致實行之稅率計算得出。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之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實行或大致實行之稅率(及税法)計量。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**稅項(續)**

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。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，除非其關於在其他全面收入確認或於權益內直接確認之項目，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內確認。倘業務合併之初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將計入業務合併之會計處理。

收益確認

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

貨品銷售所得收入於滿足以下所有情況下確認：

- 本集團已轉移貨品所有權之重要風險及報酬予買方；
- 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；
- 收入金額可以可靠地計量；
- 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可以可靠地計量。

具體而言，來自在日常業務過程中出售物業之收益乃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付款項乃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乃於租賃期間所涵蓋之期間按相等分期款項於損益內確認。已授出租賃獎勵乃作為應收淨租賃付款總額之完整部分於損益內確認。或然租金乃在其賺取之會計期間內確認為收入。

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可被可靠地計量時確認。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。(只要經濟利益有可能將會流入本集團及收入金額能夠可靠地計量)。

4. 主要會計政策(續)

政府補助

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，政府補助方會予以確認。

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其成為應收期間於損益內確認。

借貸成本

為購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本乃加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致可供其擬定用途或銷售之時為止。就有待於合資格資產支銷之特定借貸之暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資格作資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

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。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額於該期間計入損益內。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之資產及負債乃按於各報告期末之當前匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元(「港元」))，而其收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃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)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵估計主要來源

於應用本集團之會計政策(載於附註4)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，則會於該期間確認會計估計之修訂，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會計估計之修訂。

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

貿易及其他應收款項減值

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

當有減值虧損之客觀證據時，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額按該項資產賬面值與按該財務資產之原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量之現值(不包括並未發生之未來信貸虧損)之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項、出售資產應收代價及應收一間聯營公司及關連公司款項之賬面值達1,141,248,000港元(二零一零年：2,427,116,000港元(經重列))。

中華人民共和國(「中國」)土地增值稅

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

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終確認其土地增值稅退稅。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項釐定。本集團按照管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅額結果與最初入賬之金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一一年十二月三十一日，土地增值稅撥備之賬面值為1,392,831,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,154,297,000港元(經重列))。

5. 關鍵估計主要來源(續)

發展中物業及持作出售物業之撇減

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

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

此外，鑑於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收益之實際結果可能會高於或低於報告期末之估計數額。物業撇減之任何增加或減少將對未來年度之損益構成影響。於二零一一年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為35,244,688,000港元(二零一零年十二月三十一日：29,413,252,000港元(經重列))及4,264,990,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,746,011,000港元(經重列))。

確認及分配發展中物業之建造成本

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

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

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

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為35,244,688,000港元(二零一零年十二月三十一日：29,413,252,000港元(經重列))及4,264,990,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,746,011,000港元(經重列))。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 關鍵估計主要來源(續)**物業、廠房及設備減值**

倘若情況顯示物業、廠房及設備之賬面淨值可能無法收回，有關資產便會視為「已減值」，並可能確認減值虧損。物業、廠房及設備之賬面值會定期評估，以評估可收回數額是否下跌至低於賬面值。當事項或環境變動顯示資產之賬面值可能無法收回時，有關資產便會進行減值測試。倘出現下跌跡象，賬面值便會減至可收回值。可收回值是以公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者計算。在釐定使用價值時，該資產所產生之預期現金流量會貼現至其現值，因而需要對售價水平及經營成本金額等作出重大判斷。本集團在釐定與可收回數額相若之合理數額時會採用所有已經可供使用之資料，包括根據合理及可支持之假設所作出之估計及售價和經營成本之預測。該等估計出現變化，可能會對資產之賬面值產生重大影響，並可能導致產生額外減值費用或有關減值於未來期間撥回。於二零一一年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值為1,182,210,000港元(二零一零年十二月三十一日：897,194,000港元(經重列))。

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及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(按適用者)而作出。

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

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

投資物業於二零一一年十二月三十一日之賬面值約為6,168,963,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,221,079,000港元(經重列))。儘管管理層委聘獨立專業之合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能較高或較低。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 收益及分部資料

收益指本集團在日常業務過程中向外部客戶出售貨品之已收及應收淨額(扣除年內銷售相關稅項)。本集團從事物業發展、物業投資活動、物業管理及酒店經營。

就資源分配及評估表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於收益分析。由於並無其他個別財務資料可供評估不同業務活動，故除整體披露外，並無呈列分部資料。

整體披露

主要業務服務收益

本集團之主要業務服務收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
銷售物業之收益	3,997,663	4,686,094
物業租賃之租金收入	234,571	90,004
物業管理服務收入	77,759	45,403
酒店經營之收益	123,483	59,634
	4,433,476	4,881,135

地區資料

本集團之業務均位於中國。本集團所有收益及非流動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二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度為本集團收益貢獻10%或以上。

7(a). 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
政府無條件津貼(附註)	34,077	16,186
銀行存款利息收入	63,092	26,833
其他利息收入	11,690	40,887
物業、廠房及設備之租金收入	14,644	13,046
可供出售投資之股息收入	1,580	-
其他	57,109	17,777
	182,192	114,729

附註：政府津貼主要指當地稅務機構之業務及其他退稅。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7(b). 其他開支、收益及虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
高級票據之匯兌收益	134,194	102,026
上海實業財務有限公司其他借貸利息之匯兌收益	44,070	-
其他匯兌(虧損)收益淨額	(17,558)	20,071
收購附屬公司之成本	(58,856)	-
高級票據變動之成本	(42,102)	-
衍生財務工具之公平值變動	16,597	12,400
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	625	2,387
出售可供出售投資虧損	(41)	-
就逾期交付物業對客戶支付賠償	(132,832)	(42,031)
出售物業、廠房及設備虧損	(53)	(73)
出售一間附屬公司虧損(附註41)	(38,512)	-
出售一間聯營公司收益	1,872	-
贖回可換股貸款票據虧損	-	(3,163)
訴訟和解虧損	(44,267)	-
其他	(2,506)	73
	(139,369)	91,690

8. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	758,738	461,817
於五年內毋須全數償還之銀行及其他貸款	67,817	78,951
可換股貸款票據	107	4,634
高級票據	339,419	335,657
借貸成本總額	1,166,081	881,059
減：於發展中物業資本化之金額	(493,023)	(416,803)
	673,058	464,256

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10.9%(二零一零年：10.8%)計算得出。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

9. 年度虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	60,240	47,708
減：於發展中物業資本化之折舊	(5,032)	(2,695)
	55,208	45,013
攤銷預付租賃款項	2,545	2,477
核數師酬金	5,601	4,599
投資物業租金收入總額(附註)	(234,571)	(90,004)
減：經營開支	11,807	9,291
	(222,764)	(80,713)
董事酬金(附註11)	46,927	50,203
其他員工成本		
退休福利計劃之供款	22,130	13,709
以權益結算及股份為基礎之付款開支	15,765	37,349
薪金、工資及其他福利	184,541	149,391
員工成本總額	269,363	250,652
減：於發展中物業資本化之員工成本	(92,554)	(29,781)
	176,809	220,871
確認為開支之持作出售物業成本	3,098,545	3,924,107
確認為開支之酒店經營存貨成本	17,694	10,592
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,076	1,017

附註：包括來自投資物業之或然租金收入零港元(二零一零年：8,327,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 所得稅

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	400,262	92,412
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	301,265	160,661
	701,527	253,073
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	23,589	26,458
中國土地增值稅	-	(74,878)
	23,589	(48,420)
遞延稅項(附註32)	(130,564)	(43,278)
	594,552	161,375

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，本集團毋須就截至二零一一年十二月三十一日止年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(二零一零年：無)。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(續)

年度之所得稅可與綜合全面收入報表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
除稅前溢利(虧損)	166,442	(656,784)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	41,611	(164,196)
分佔聯營公司虧損之稅務影響	74	111
不可扣稅支出之稅務影響	48,753	147,155
毋須課稅收入之稅務影響	(47,497)	(42,084)
未確認稅項虧損之稅務影響	205,830	120,699
動用過往未確認之稅項虧損	(8,771)	(31,491)
未確認可扣減暫時性差額之稅務影響	53,798	24,561
年度土地增值稅撥備	301,265	160,661
過往年度土地增值稅超額撥備	-	(74,878)
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(75,316)	(21,446)
過往年度企業所得稅超額撥備	23,589	26,458
在其他司法權區經營之附屬公司稅率不同之影響	47,719	19,309
股息預扣稅產生之遞延稅項費用	5,258	-
其他	(1,761)	(3,484)
年度所得稅	594,552	161,375

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

已付或應付11位(二零一零年：21位)董事各自之酬金如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	其他酬金				總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	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	-	-	-	4,055	4,055
陳安民	-	5,710	-	3,154	8,864
賈伯煒	-	2,874	-	3,154	6,028
倪建達	-	6,560	-	3,604	10,164
錢世政	-	-	-	3,154	3,154
楊彪	-	5,030	-	3,154	8,184
周軍	-	-	-	3,154	3,154
獨立非執行董事：					
杜惠愷	380	-	-	451	831
范仁達	380	-	-	451	831
李家暉	380	-	-	451	831
黃英豪	380	-	-	451	831
總計	1,520	20,174	-	25,233	46,927

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(經重列)

	袍金 千港元	其他酬金			總酬金 千港元
		薪金及 其他福利 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：					
劉義(附註ii)	-	1,795	-	-	1,795
牛曉榮(附註ii)	-	1,860	-	-	1,860
元崑(附註ii)	-	1,980	-	-	1,980
劉岩(附註ii)	-	1,556	-	-	1,556
賈伯焯	-	2,835	-	4,002	6,837
鮑景桃(附註ii)	-	693	-	-	693
林君誠(附註ii)	-	1,505	8	-	1,513
蔡育天(附註iii)	-	-	-	5,145	5,145
陳安民(附註iii)	-	1,602	-	4,002	5,604
倪建達(附註iii)	-	1,899	-	4,574	6,473
錢世政(附註iii)	-	-	-	4,002	4,002
楊彪(附註iii)	-	1,693	-	4,002	5,695
周軍(附註iii)	-	-	-	4,002	4,002
非執行董事：					
黎亮(附註ii)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：					
杜惠愷(附註iii)	190	-	-	572	762
范仁達(附註iii)	190	-	-	572	762
李家暉(附註iii)	190	-	-	572	762
黃英豪(附註iii)	190	-	-	572	762
聶梅生(附註ii)	-	-	-	-	-
高岭(附註ii)	-	-	-	-	-
張青林(附註iv)	-	-	-	-	-
總計	760	17,418	8	32,017	50,203

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

附註：

- i. 以股份為基礎之付款指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之公平值。該等購股權之價值乃根據本集團就以股份為基礎之付款會計政策計量。

授予董事及其他僱員之購股權詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)載於附註37。

- ii. 該等董事於二零一零年七月二十六日辭任，惟鮑景桃除外。鮑景桃於二零一零年七月二十七日辭任董事職務。

- iii. 該等董事於二零一零年七月五日獲委任。

- iv. 該董事於二零一零年二月十九日身故。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年度放棄或同意放棄任何酬金(二零一零年：無)。

12. 僱員酬金

於二零一零年，本集團五名最高薪酬人士皆為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註11。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，在本集團五名最高薪酬人士中，三名為本公司董事，彼等之薪酬已於附註11披露。其餘兩名(二零一零年：無)人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
薪金及其他福利	9,944	-
以股份為基礎之付款	5,406	-
退休福利計劃供款	-	-
	15,350	-

彼等之酬金均介乎7,500,001港元至8,000,000港元。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 僱員退休福利

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

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

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

14. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人年度應佔虧損	(477,650)	(740,523)
	二零一一年 千股	二零一零年 千股 (經重列)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	4,811,523	3,445,321

為計算收購上海城開集團前各期間之每股虧損，根據收購發行並於採用合併會計處理時入賬之2,182,191,000股普通股計入於本集團及上海城開集團受上實控股共同控制當日（即二零一零年六月二十四日）起各期間所呈列之股份加權平均數之計算。

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貸款票據，因其行使將導致截至二零一一年及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二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度高於平均市場價格。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
公平值		
於一月一日	5,221,079	2,949,328
後續開支	4,975	-
收購合併會計處理產生之附屬公司(附註40)	-	2,135,393
從存貨轉撥	352,402	-
投資物業公平值收益	453,791	7,130
出售	(116,575)	(54,334)
匯兌調整	253,291	183,562
於十二月三十一日	6,168,963	5,221,079

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於管理層已於與租戶訂立多項經營租約後改變物業用途，故賬面值約200,190,000港元之存貨已轉撥至投資物業。物業公平值由外聘估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於轉撥當日，經參考具有復歸收入潛力之租金收入淨額後計量。所產生公平值增加約152,212,000港元已直接於損益確認。

本集團之投資物業於二零一一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戴德梁行於該等日期進行之估值得出。戴德梁行乃估值師公會之會員，並擁有適當之專業資格及有近期於有關地點對類似之物業進行估值之經驗。是次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(按適用者)而作出。

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

年內，本集團出售若干投資物業，所得現金款項116,575,000港元(二零一零年：54,334,000港元(經重列))。

以上列示之投資物業賬面值包括：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
於中國之土地 中期租賃	6,168,963	5,221,079	2,949,328

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

16. 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	其他 租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	租賃物業 改善工程 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本									
於二零一零年一月一日	470,645	19,380	-	-	3,372	23,355	46,248	263,029	826,029
添置	5,351	10,904	-	-	980	3,521	4,343	111,174	136,273
出售	-	-	(545)	-	(677)	(1,763)	(1,114)	-	(4,099)
收購合併會計處理產生之 附屬公司(附註40)	-	-	9,899	10,010	24,016	23,869	36,142	-	103,936
於完成時轉撥	40,360	40,995	-	-	-	-	-	(81,355)	-
轉撥自分類為持作出售之 資產	-	-	-	-	-	730	637	-	1,367
匯兌調整	8,964	10,238	371	385	983	1,626	2,780	8,563	33,910
於二零一零年十二月 三十一日及二零一一年 一月一日(經重列)	525,320	81,517	9,725	10,395	28,674	51,338	89,036	301,411	1,097,416
添置	536	527	-	-	10,443	16,274	6,267	107,656	141,703
出售	(75)	(7)	(9,927)	(3,123)	(4,208)	(1,530)	(6,967)	-	(25,837)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(1,804)	(840)	(1,573)	-	(4,217)
於完成時轉撥	81,970	-	-	-	-	-	-	(81,970)	-
從存貨轉撥	-	-	167,454	-	-	-	-	-	167,454
匯兌調整	26,201	3,775	4,186	395	1,295	2,440	3,592	13,439	55,323
於二零一一年 十二月三十一日	633,952	85,812	171,438	7,667	34,400	67,682	90,355	340,536	1,431,842
折舊									
於二零一零年一月一日	44,486	2,026	-	-	2,096	15,063	21,996	-	85,667
年內撥備	24,736	5,782	43	136	1,356	5,966	9,689	-	47,708
於出售時對銷	-	-	(176)	-	(677)	(1,232)	(1,023)	-	(3,108)
收購合併會計處理產生之 附屬公司(附註40)	-	-	2,635	4,998	22,742	13,803	19,420	-	63,598
轉撥自分類為持作出售之 資產	-	-	-	-	-	234	212	-	446
匯兌調整	906	1,227	99	194	950	1,016	1,519	-	5,911
於二零一零年十二月 三十一日及二零一一年 一月一日(經重列)	70,128	9,035	2,601	5,328	26,467	34,850	51,813	-	200,222
年內撥備	27,476	8,681	1,317	298	2,293	8,921	11,254	-	60,240
於出售時對銷	(24)	(2)	(2,655)	(2,779)	(4,208)	(1,319)	(5,941)	-	(16,928)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(1,804)	(510)	(1,258)	-	(3,572)
匯兌調整	4,028	598	69	181	1,062	1,539	2,193	-	9,670
於二零一一年 十二月三十一日	101,608	18,312	1,332	3,028	23,810	43,481	58,061	-	249,632
賬面值									
於二零一一年 十二月三十一日	532,344	67,500	170,106	4,639	10,590	24,201	32,294	340,536	1,182,210
於二零一零年 十二月三十一日(經重列)	455,192	72,482	7,124	5,067	2,207	16,488	37,223	301,411	897,194
於二零一零年一月一日	426,159	17,354	-	-	1,276	8,292	24,252	263,029	740,362

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

16. 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
其他租賃土地及樓宇	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

本集團於根據經營租賃持作自用之租賃土地以及酒店大樓及改善工程有質押權益，以抵押授予本集團之一般銀行融通，其詳情載於附註33。

除170,106,000港元(二零一零年：無)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。

17. 預付租賃款項

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
於中國之中期租賃土地就申報目的分析為：			
流動資產	2,545	2,498	2,300
非流動資產	94,031	90,378	85,238
	96,576	92,876	87,538

18. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一零年一月一日	-
收購合併會計處理產生之附屬公司(附註40)	57,928
匯兌調整	2,228
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日(經重列)	60,156
匯兌調整	2,714
於二零一一年十二月三十一日	62,870

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 無形資產(續)

本集團之無形資產指所獲商標，其法定年期由二零零一年九月至二零一一年九月為期十年，可於屆滿時續期。年內，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物業發展及投資之現金產生單位(「現金產生單位」)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，參考由使用價值計算出之現金產生單元可回收金額，本集團管理層認為擁有商標之現金產生單元並無減值(二零一零年：無)。

19. 於聯營公司之權益

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	1,592,881	347,297	330,170
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	(4,810)	10,370	(1,790)
	1,588,071	357,667	328,380

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

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

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	擁有權比例				主要業務
				本集團實際權益		由附屬公司持有		
				二零一一年 十二月 三十一日	二零一零年 十二月 三十一日 (經重列)	二零一一年 十二月 三十一日	二零一零年 十二月 三十一日 (經重列)	
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	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	物業發展
上海城開派特金屬有限公司 (「上海派特」)(附註(b))	有限公司	中國	人民幣20,000,000元	-	27.1%	-	45.9%	買賣貴金屬
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%	49.0%	49.0%	提供物業代理服務
上海城大水处理科技 有限公司	有限公司	中國	人民幣1,000,000元	14.8%	14.8%	25.0%	25.0%	提供污水
上海莘天置業有限公司 (「上海莘天」)(附註(c))	中外合資企業	中國	人民幣2,850,000,000元	20.7%	-	35.0%	-	物業發展

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%之五礦置業公司(「五礦」)質押本集團於天津市億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下有關出售事項之責任之抵押。本集團之責任主要如下：
- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠項目承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責組成該項目土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(相當於約1,953,000,000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) 上海派特於二零一一年售予一名獨立第三方，代價約為5,527,000港元，帶來出售收益1,827,000港元。
- (c) 上海莘天於二零一一年新成立。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

有關本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
總資產	5,562,208	1,791,413	1,466,818
總負債	(1,956,083)	(1,680,359)	(1,391,675)
資產淨值	3,606,125	111,054	75,143
本集團分佔聯營公司資產淨值	1,270,684	48,990	30,057
加：於收購時已付土地出讓金	317,387	308,677	298,323
	1,588,071	357,667	328,380

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收入	46,320	1,974
年內虧損	(2,191)	(3,432)
年內本集團應佔聯營公司虧損	(297)	(442)

20. 應收(應付)聯營公司款項

應收一間聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將不會於十二個月內償還。因此，應收一間聯營公司款項於二零一一年及二零一零年十二月三十一日被分類為非流動資產。

應付聯營公司款項屬貿易性質、無抵押、免息且平均信貸期為30日。

21. 可供出售投資

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
非上市股本證券	37,761	34,951	-

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 受限制及已抵押銀行存款

於二零一一年十二月三十一日約80,322,000港元(二零一零年十二月三十一日：76,474,000港元(經重列))之款額計入受限制之銀行存款，乃由於一間附屬公司之非控股股東之一宗商業訴訟而令存款被凍結，使本集團之該筆存款被限制使用。該筆受限制之銀行存款之浮動年利率於二零一一年十二月三十一日為0.5厘(二零一零年十二月三十一日：0.4厘(經重列))。由於存款被凍結且預期不會於一年內解除，故受限制存款乃分類為非流動。

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。本集團根據該等協議存入款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達尚未支付按揭分期付款金額之抵押存款，而假如存款結餘不足，則可要求本集團支付尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，於二零一一年十二月三十一日金額為41,297,000港元(二零一零年十二月三十一日：49,286,000港元(經重列))之受限制銀行存款將獲解除，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。因此，預期以上受限制銀行存款不會於一年內解除，且於二零一一年十二月三十一日已抵押之浮動年利率為0.5厘(二零一零年十二月三十一日：2.3厘至4.6厘(經重列))，一般將於提用按揭貸款後兩至三年解除。

還款期少於六個月之已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保授予本集團一般銀行信貸之存款。於二零一一年十二月三十一日，24,521,000港元(二零一零年十二月三十一日：36,590,000港元(經重列))之存款已抵押以擔保一般銀行信貸，故分類為流動資產。已抵押銀行存款之固定年利率介乎2.9厘至3.3厘(二零一零年十二月三十一日：2.3厘至2.8厘(經重列))。已抵押銀行存款將於清償有關銀行貸款後解除。

23. 存貨

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
物業開發			
發展中物業	35,244,688	29,413,252	13,677,143
持作出售之物業	4,264,990	3,746,011	780,952
	39,509,678	33,159,263	14,458,095
酒店經營			
餐飲及其他	8,092	4,936	3,960
	39,517,770	33,164,199	14,462,055

所有發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業約3,162,344,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,423,909,000港元)及持作出售之物業約433,601,000港元(二零一零年十二月三十一日：212,000,000港元)按可變現淨值列賬。

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業16,520,602,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,430,836,000港元(經重列))預期不會於一年內解除。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
應收貿易賬款	35,718	15,179	39,495
減：呆賬撥備	(822)	(787)	-
	34,896	14,392	39,495
應收貸款	-	-	412,626
其他應收款項	162,112	187,159	60,811
墊款予承建商	55,619	78,937	42,377
銷售佣金按金	105,208	156,302	155,354
預付其他稅項	438,655	480,101	441,461
墊款予一項中國投資項目之賣方(附註(a))	-	436,424	-
中國土地拍賣之保證金(附註(b))	-	796,257	-
其他按金及預付款項	34,431	61,292	44,428
	830,921	2,210,864	1,196,552

附註：

- (a) 該款項乃墊款予一項中國投資項目之賣方，並由賣方於投資項目持有之股本權益作擔保，於二零一零年十二月三十一日之固定年利率為8.0厘。該款項已於二零一一年悉數償還。
- (b) 該款項指就中國土地拍賣所支付之保證金。該款項已於二零一一年悉數退還。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，惟一般並無給予物業買家及租戶信貸期。以下為應收貿易賬款(主要包括酒店企業客戶之未償還應收款項及向租戶收取之管理費用，扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
0-90日內	26,577	7,536	16,442
91-180日內	475	-	6,284
超過180日	7,844	6,856	16,769
	34,896	14,392	39,495

大部份未逾期及未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
91-180日內	475	-	6,284
超過180日	7,844	6,856	16,769
	8,319	6,856	23,053

已逾期但並無計提減值虧損撥備之應收貿易賬款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

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
於一月一日	787	-
收購附屬公司	-	693
匯兌調整	35	94
於十二月三十一日	822	787

呆賬撥備包括餘額合共822,000港元(二零一零年十二月三十一日：787,000港元(經重列))之個別減值貿易應收款項，該款項已逾期超過365日。

25. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
持作買賣投資			
於香港境外上市之股本證券	14,638	12,640	-

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

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

26. 出售資產之應收代價

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 一月一日 千港元
出售下列各項之應收代價：			
一項投資物業	22,007	21,381	21,232
一間聯營公司	-	-	513,000
附屬公司	-	-	836,154
	22,007	21,381	1,370,386

於二零一一年十二月三十一日，該款項為無抵押、免息並逾期超過兩年。根據管理層之評估，由於信貸質素並無重大變動，且該結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該結餘作出減值撥備。

27. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎每年0.0厘至0.5厘之市場利率計息(二零一零年十二月三十一日：0.0厘至0.4厘)。

28. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 一月一日 千港元
貿易應付款項	701,915	740,312	-
發展中物業之應計開支	2,551,053	1,390,361	1,055,963
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	146,408	141,032	137,039
就代客戶支付開支自其收取款項	111,936	99,799	98,168
應付利息	186,337	153,723	199,085
應計支出及其他應付款項	684,893	639,755	393,225
其他應付稅項(附註(b))	16,100	23,154	35,414
	4,398,642	3,188,136	1,918,894

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應付款項(續)

以下為本集團應付貿易賬款按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
30日內	173,056	448,094	-
31-180日內	103,807	63,498	-
181-365日內	193,664	36,676	-
超過365日	231,388	192,044	-
	701,915	740,312	-

29. 應收(應付)關連公司款項

本集團與關連人士有下列結餘：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
應收關連公司款項：			
— 徐匯區國資委控制之實體	附註(i) 122,681	114,579	-
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii) 336	-	-
— 非控股股東	附註(iii) 81,388	-	-
	204,405	114,579	-
以報告為目的之分析如下：			
流動資產	123,969	114,579	-
非流動資產	80,436	-	-
	204,405	114,579	-

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 應收(應付)關連公司款項(續)

		二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 一月一日 千港元
(經重列)				
應付關連公司款項：				
— 徐匯區國資委控制之實體	附註(iv)	359,289	654,494	-
— 由一名前控股股東控制之實體	附註(ii)	2,466	2,466	2,466
— 非控股股東	附註(iii)	235,849	52,347	48,055
— 上實控股	附註(v)	102,696	-	-
		700,300	709,307	50,521

附註：

- (i) 徐匯區國資委擁有上海城開41%股本權益，因此為本集團之非控股股東。徐匯區國資委乃上海市徐匯區人民政府授權並直接成立之政府機構，以監察及管理中國徐匯區之國有資產。
- 應收徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一一年十二月三十一日約110,578,000港元(二零一零年十二月三十一日：105,804,000港元)之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之年利率為5.8厘(二零一零年：5.8厘(經重列))，並為無抵押及須於一年內償還。餘額為固定，免息及須按要求償還。
- (ii) 該實體乃由本公司前控股股東鄺松校先生控制。鄺松校先生曾於二零一零年十二月三十一日為本公司之主要股東。該款項為無抵押，免息及須按要求償還。
- (iii) 該款項為應收(應付)本集團非控股股東之款項。計入於二零一一年十二月三十一日應收非控股股東之款項約為80,436,000港元(二零一零年：無)，根據與非控股股東之協議，該款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於二零一三年七月七日悉數償還。餘額為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (iv) 應付徐匯區國資委及徐匯區國資委控制之實體之款項為無抵押。於二零一一年十二月三十一日餘額中約206,298,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,580,000港元(經重列))之款項指透過銀行監管之信託貸款協議墊款予徐匯區國資委控制之實體之貸款，該筆貸款之年利率為5.8厘(二零一零年十二月三十一日：每年5.8厘(經重列))，並須於一年內償還。餘額為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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

30. 收購附屬公司及聯營公司之應付代價

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購瀋陽向明陽益置業有限公司（「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）合共80%股本權益，總現金代價約為609,800,000港元。於二零一一年十二月三十一日，應付代價73,964,000港元（二零一零年十二月三十一日：70,771,000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，以收購珠海市淇州島影視城有限公司（「淇州島影視城」，一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之公司）100%股本權益，總現金代價約為3,076,232,000港元。於二零一一年十二月三十一日，應付代價157,911,000港元（二零一零年十二月三十一日：151,094,000港元）尚未清償。

於二零零七年十二月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購中歐城開有限公司（「中歐城開」，一間於中國成立以於中國河北省進行發展項目之公司）之90%股本權益，總現金代價約為547,260,000港元。中歐城開於二零零九年成為本公司之全資附屬公司。於二零一一年十二月三十一日，應付代價81,361,000港元（二零一零年十二月三十一日：101,439,000港元）尚未清償。

於二零零八年六月三十日，本集團收購北京君合百年房地產開發有限公司（「君合百年」，一間於中國成立以於中國北京進行物業開發之公司）12%股本權益，總代價為人民幣82,090,000元（相等於約93,369,000港元）。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，而此已作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。本集團於二零零九年出售君合百年。於二零一一年十二月三十一日，應付代價73,964,000港元（二零一零年十二月三十一日：26,958,000港元）尚未清償。

由於各買賣協議之若干條件於報告期末尚未達成，故尚未支付應付代價。

31. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就物業單位銷售已收而未有根據本集團收益確認政策確認為收益之所得款項。金額2,606,854,000港元（二零一零年十二月三十一日：2,392,022,000港元（經重列））預期會於超過一年後確認為收益。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

3.2. 遞延稅項

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	重估存貨之 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備減值 千港元	可換股 貸款票據 千港元	應計開支 千港元	土地增值稅 遞延稅項 千港元	中國實體之 未分派利潤 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	(515,234)	(466,602)	(19,837)	24,142	(438)	-	-	-	-	(977,969)
收購合併會計處理產生之										
附屬公司(附註40)	(609,660)	(382,945)	-	-	-	8,260	(214,146)	(60,128)	6,356	(1,252,263)
贖回可換股貸款票據	-	-	-	-	203	-	-	-	-	203
於損益(扣除)計入	51,122	(1,783)	209	(24,561)	230	765	-	-	17,296	43,278
匯兌調整	(40,298)	(31,070)	(684)	419	-	331	(8,234)	-	537	(78,999)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日(經重列)	(1,114,070)	(882,400)	(20,312)	-	(5)	9,356	(222,380)	(60,128)	24,189	(2,265,750)
於損益(扣除)計入	103,473	(172,440)	217	-	-	230,131	(76)	(5,258)	(25,483)	130,564
贖回可換股貸款票據	-	-	-	-	5	-	-	-	-	5
匯兌調整	(47,671)	(44,048)	(912)	-	-	5,896	(10,035)	(2,828)	487	(99,111)
於二零一一年十二月三十一日	(1,058,268)	(1,098,888)	(21,007)	-	-	245,383	(232,491)	(68,214)	(807)	(2,234,292)

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：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
遞延稅項資產	245,383	9,465	24,142
遞延稅項負債	(2,479,675)	(2,275,215)	(1,002,111)
	(2,234,292)	(2,265,750)	(977,969)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約2,575,133,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,720,526,000港元(經重列))及可扣稅暫時差額313,436,000港元(二零一零年十二月三十一日：98,244,000港元(經重列))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。於二零一零年十二月三十一日，就稅項虧損已確認遞延稅項資產18,174,000港元並計入作為其他。於二零一一年十二月三十一日，由於未來溢利流之不可預測性，概無就餘下未動用稅項虧損及可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損包括約1,815,649,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,232,194,000(經重列))將於二零一六年屆滿之虧損。其他虧損可無限期轉入以後年度。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
銀行貸款(附註(i))	8,453,310	4,915,693	1,470,304
其他貸款(附註(ii))	2,726,948	4,432,008	1,402,200
	11,180,258	9,347,701	2,872,504
分析：			
有抵押	7,758,044	3,566,319	2,838,304
無抵押	3,422,214	5,781,382	34,200
	11,180,258	9,347,701	2,872,504
須於以下期限償還之賬面值：			
一年內	4,805,875	5,120,536	2,104,440
一年後但於兩年內	2,984,836	1,580,563	116,850
兩年後但於五年內	2,384,554	1,907,041	321,754
五年後	1,004,993	739,561	329,460
	11,180,258	9,347,701	2,872,504
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(4,805,875)	(5,120,536)	(2,104,440)
一年後到期款項(附註(iii))	6,374,383	4,227,165	768,064

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款(續)

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
浮動利率			
—一年內到期	4,805,874	5,120,536	702,240
—一年後到期	5,880,178	4,227,165	768,064
固定利率			
—一年內到期	-	-	1,402,200
—一年後到期	494,206	-	-
	11,180,258	9,347,701	2,872,504

附註：

(i) 已作為擔保銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
發展中物業	7,712,800	3,559,618
持作出售物業	30,545	38,536
投資物業	3,772,806	5,156,877
已抵押銀行存款	65,818	85,876
	11,581,969	8,840,907

此外，某一集團實體之資產淨值已抵押予銀行以擔保授予本集團之銀行貸款。該集團實體於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約為541,109,000港元(二零一零年十二月三十一日：595,175,500港元)。

於二零一一年十二月三十一日，由本公司前控股股東鄺松校先生控制之實體並無作出企業擔保(二零一零年：319,048,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團之其他貸款分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 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))	1,232,742	1,179,523	-
	2,232,742	2,179,523	-
其他貸款(附註(c))	494,206	2,252,485	1,402,200
	2,726,948	4,432,008	1,402,200

(a) 於二零一零年十二月二十九日，本公司與上實控股之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立貸款協議，據此，上海實業財務有限公司同意授予本公司本金金額1,000,000,000港元，其為無抵押、按浮動年利率5.5厘計息，並須於二零一一年十二月三十日償還。該貸款之還款期於二零一二年一月延長，經修訂之浮動年利率為6.1厘，並須於二零一二年六月三十日償還。

(b) 結餘包括上實集團通過一份由銀行監管之信託貸款協議墊付之無抵押貸款約1,232,742,000港元(二零一零年：1,179,523,000港元(經重列))。該貸款之浮動年利率介乎5.3厘至9.1厘(二零一零年：5.3厘至5.8厘(經重列))並於一年內到期。

(c) 於二零一一年十二月三十一日，結餘指非控股股東墊付之無抵押貸款約494,206,000港元，該貸款之年度實際利率為9.6厘，並須於二零一三年償還。(見附註46(b))

於二零一零年十二月三十一日，其他貸款指獨立第三方之信託貸款。該貸款之浮動年利率介乎4.9厘至10.0厘。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(iii) 本集團之結餘包括於一年後到期之其他貸款約494,206,000港元(二零一零年：70,366,000港元(經重列))。

本集團貸款之實際利率(亦即同約利率)範疇如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元
實際利率：			
固定利率貸款	5.5-12.7%	5.5-12.7%	7.0-20.0%
浮動利率貸款	5.3-9.1%	4.9-10.0%	5.4-6.4%

34. 可換股貸款票據

本集團以合共2,714,000港元償還本金總額2,000,000港元之所有剩餘可換股票據，包括於二零一一年六月十二日到期的本金及累計利息。

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 高級票據／認股權證

於二零零七年七月二十三日，本公司發行4,000單位面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)之高級票據(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據按每年9.8厘計息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

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

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

於二零一一年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公平值為3,000港元(二零一零年十二月三十一日：16,600,000港元)。因此，認股權證公平值變動16,597,000港元(二零一零年十二月三十一日：13,000,000港元)已於年度損益賬內扣除。

根據二零一二年認股權證之條款及條件，於二零零七年十月二十九日，二零一二年認股權證認購價已於本公司股份按4合1之基準合併後調整。二零一二年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使二零一二年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於二零零七年十月二十九日之二零一二年認股權證下尚餘可發行股份數目的四分之一。

於二零一一年十二月三十一日，共有66,000,000份(二零一零年十二月三十一日：66,000,000份)尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元(二零一零年十二月三十一日：443,520,000港元)之66,000,000股(二零一零年十二月三十一日：66,000,000股)額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者之贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據：(i)已贖回之二零一四年高級票據之本金額之1%及(2) (A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金額之100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行之折現率另加100個基點計算)，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額(「二零一四年高級票據－100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據－100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切，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%發行人贖回權於二零一一年及二零一零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109.8%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。二零一四年高級票據－發行人35%贖回權之公平值於二零一零年十二月三十一日並不重大。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。負債部分之實際利率為11.4厘（二零一零年十二月三十一日：11.4厘）。

36. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.04港元之普通股		
法定：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	1,945,640	77,826
就私人配售發行股份	683,692	27,347
於二零一零年十二月三十一日	2,629,332	105,173
就收購上海城開集團發行股份	2,182,191	87,288
於二零一一年十二月三十一日	4,811,523	192,461

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

於二零一零年六月二十四日，本公司按每股2.32港元之價格，向上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司發行683,692,000股每股面值0.04港元之普通股，總代價約為1,585,784,000港元。所得款項已用作減低本集團借貸及於投資機會湧現時供本集團作日後發展。該等新股份在所有方面與其他已發行股份享有相同地位。

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

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

於二零一一年十二月三十一日，有關根據該計劃之已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為91,000,000股(二零一零年十二月三十一日：111,500,000股)，相當於該日之本公司已發行股份之1.9%(二零一零年十二月三十一日：4.2%)。

下表披露本公司購股權於年內之變動。

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

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 購股權 (續)

承授人	授出日期	於二零一零年			於二零一零年		行使期	每股行使價 (可予反攤薄調整)
		一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷/ 沒收	十二月三十一日 尚未行使		
本公司董事	二零零六年 四月四日	8,625,000	-	-	(8,625,000)	-	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年 十一月十七日	21,950,000	-	-	(21,950,000)	-	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年 三月十四日	7,500,000	-	-	(7,500,000)	-	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
	二零一零年 九月二十四日	-	56,000,000	-	-	56,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
		38,075,000	56,000,000	-	(38,075,000)	56,000,000		
僱員	二零零六年 四月四日	4,500,000	-	-	(4,500,000)	-	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年 十一月十七日	43,050,000	-	-	(43,050,000)	-	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年 三月十四日	40,000,000	-	-	(40,000,000)	-	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
	二零一零年 九月二十四日	-	55,500,000	-	-	55,500,000	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
		87,550,000	55,500,000	-	(87,550,000)	55,500,000		
於期末可予行使						44,600,000		
加權平均行使價		3.78	2.98	-	3.78	2.98		

二零一一年並無授出購股權。於二零一零年授出之購股權於兩年內分三批歸屬，授出之購股權之40%於授出日期歸屬，30%於授出日期後一年歸屬及其餘30%於授出日期後兩年歸屬。公平值乃使用二元模式釐定。該等模式之數據如下：

二零一零年	
於要約日期之每股收市價	2.98港元
行使價	2.98港元
預期波幅	50.0%
預期年期	4.6年
無風險利率	2.2%
預期股息回報	0%

預期波幅乃以本公司股價於過去五年之歷史波動釐定。模型內使用之預期年期已按管理層之最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 購股權 (續)

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權確認總開支40,998,000港元(二零一零年：69,366,000港元)。

二元模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

38. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據持續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款、高級票據及可換股貸款票據、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括高級票據、可換股貸款票據及銀行及其他貸款減銀行結餘及現金以及受限制及已抵押銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為53.1%(二零一零年十二月三十一日：27.3%)。根據董事之推薦意見，本集團將透過已發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

39. 財務工具**39a. 財務工具類別**

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
財務資產		
可供出售投資	37,761	34,951
按公平值計入損益之財務資產	14,638	12,640
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	4,249,250	8,901,848
財務負債		
衍生財務工具—認股權證	3	16,600
其他財務負債	16,821,079	14,483,206

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 財務工具(續)

39b. 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、衍生財務工具－認股權證、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、應收一間聯營公司及關連公司款項、應付聯營公司及關連公司款項、出售資產之應收代價、收購附屬公司之應付代價、銀行及其他貸款、可換股貸款票據及高級票據。財務工具之詳情披露於各附註內。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地推行適當措施。

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
美元(「美元」)	(3,143,244)	(3,108,019)	443,664	480,932
港元	(1,049,417)	(1,016,526)	116,274	1,116,199

敏感度分析

本集團主要承受美元及港元貨幣與相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 財務工具(續)

39b. 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(續)

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一零年：5%)之敏感度。5%(二零一零年：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%(二零一零年：5%)對除稅後虧損之減少/增加。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零一零年：5%)而言，將會對虧損有相等及相反之影響。

	美元		港元	
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
年內虧損	134,979	131,355 ⁽ⁱ⁾	46,657	(4,984) ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 此主要由於年終之美元計值尚未清償高級票據之風險。

(ii) 此主要由於二零一一年十二月三十一日之港元計值之應付予上實控股之未清償其他借貸及於二零一零年十二月三十一日之以港元計值之銀行結餘及應付予上實控股之其他借貸之風險。

(ii) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行及其他借貸(有關該等借貸之詳情見附註33)、受限制及已抵押銀行存款及銀行結餘及現金之現金流量利率風險。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行借貸，以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息貸款、可換股貸款票據、高級票據及已抵押銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

本集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之人民幣及港元計值借貸所產生之中國人民銀行基準借貸利率波動。

敏感度分析

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

下文之敏感度分析乃按本集團於報告期末之非衍生工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之金融工具乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零一零年：100個基點)增加或減少用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

39. 財務工具(續)

39b. 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(續)

倘利率增加／減少100個基點(二零一零年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會增加／減少45,621,000港元(二零一零年：減少／增加54,321,000港元(經重列))，並假設35,840,000港元(二零一零年：17,327,000港元(經重列))已資本化為合資格資產。

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

(iii) 其他價格風險

本集團承受本公司自身股價變動所產生之股權價格風險，以本公司自身之股權工具相關之本集團財務衍生工具之公平值及其之按公平值計入損益之財務資產之公平值為限。於報告期末，本集團透過本公司發行之高級票據及二零一二年認股權證及按公平值計入損益之財務資產附帶之贖回權利承受此風險。

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本公司自身股價及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損益產生重大影響。

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，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45所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

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

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

銀行結餘及受限制及已抵押銀行存款之信貸風險有限，原因是交易對手方為具有高信貸評級之銀行。

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一一年十二月三十一日佔應收貿易賬款總額之100%(二零一零年十二月三十一日：100%)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 財務工具(續)**39b. 財務風險管理目標及政策(續)***信貸風險(續)*

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45作出詳細披露。

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

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

流動資金風險

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

本集團依賴銀行貸款、應付貸款及高級票據作為流動資金之主要來源。於二零一一年十二月三十一日，本集團可供動用之未動用透支及短期銀行貸款融資為約1,378,914,000港元(二零一零年：1,321,066,000港元(經重列))。

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。

此外，下表詳列本集團的衍生財務工具的流動性分析。該表根據需淨額結算衍生工具之未貼現按合約淨現金(流入)及流出，及那些衍生工具需總額結算之未貼現總(流入)及流出編製。本集團的衍生財務工具的流動性分析基於合約到期日，因為管理層認為，合約到期日對了解衍生工具的現金流量時間非常重要。

39. 財務工具(續)

39b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

	加權 平均利率 %	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年內 千港元	多於五年 千港元	未經折現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一一年十二月三十一日							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,034,660	-	-	-	1,034,660	1,034,660
應付關連公司款項	不適用	700,300	-	-	-	700,300	700,300
應付聯營公司款項	不適用	83,913	-	-	-	83,913	83,913
收購附屬公司應付代價	不適用	387,200	-	-	-	387,200	387,200
銀行及其他貸款	5.5-12.7	5,366,582	3,199,582	2,556,059	1,076,858	12,199,081	11,180,258
應付股息	不適用	6,423	-	-	-	6,423	6,423
應付非控股股東股息	不適用	418,846	-	-	-	418,846	418,846
高級票據	11.4	304,569	303,831	3,424,200	-	4,032,600	3,009,479
已發出財務擔保：							
已擔保最高金額(附註45)	不適用	3,282,564	-	-	-	3,282,564	-
		11,585,057	3,503,413	5,980,259	1,076,858	22,145,587	16,821,079
二零一零年(經重列)							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	不適用	1,035,067	-	-	-	1,035,067	1,035,067
應付關連公司款項	不適用	709,307	-	-	-	709,307	709,307
應付聯營公司款項	不適用	57,579	-	-	-	57,579	57,579
收購附屬公司應付代價	不適用	350,262	-	-	-	350,262	350,262
銀行及其他貸款	4.9-12.7	7,534,923	1,702,686	1,686,338	1,165,779	12,089,726	9,347,701
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	-	-	-	-	-	-
可換股貸款票據	9.4	2,714	-	-	-	2,714	2,607
高級票據	11.4	304,200	305,033	3,728,400	-	4,337,633	2,974,260
已發出財務擔保：							
已擔保最高金額(附註45)	不適用	3,813,640	-	-	-	3,813,640	-
		13,814,115	2,007,719	5,414,738	1,165,779	22,402,351	14,483,206

以上所包括有關財務擔保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，此項估計受限於變動，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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 財務工具(續)**39b. 財務風險管理目標及政策(續)**

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

39c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

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

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

於綜合財務狀況表內確認之公平值計量

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

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

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 財務工具(續)

39c. 公平值(續)

	第1級 千港元	第2級 千港元	總計 千港元
二零一一年			
財務資產			
按公平值計入損益之財務資產	14,638	-	14,638
財務負債			
衍生財務工具			
— 認股權證	-	3	3
二零一零年			
財務資產			
按公平值計入損益之財務資產	12,640	-	12,640
財務負債			
衍生財務工具			
— 認股權證	-	16,600	16,600

第1級及第2級之工具於兩個年度並無轉移。

40. 收購附屬公司

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 收購附屬公司(續)

下表載列就有關於二零一零年六月二十四日(即本公司及上海城開集團首次於上實控股共同控制之日期)收購上海城開集團當中所收購資產及負債之詳情概要：

	二零一零年 賬面金額 千港元
投資物業	2,135,393
物業、廠房及設備	40,338
預付租賃款項	4,584
無形資產	57,928
於聯營公司之權益	23,511
可供出售投資	5,261
受限制及已抵押銀行存款	73,506
遞延稅項資產	122,557
存貨	14,007,367
貿易及其他應收款項	1,050,613
應收關連公司款項	116,055
預付所得稅及土地增值稅	16,556
按公平值計入損益之財務資產	10,135
銀行結餘及現金	3,575,565
貿易及其他應付款項	(974,287)
應付關連公司款項	(626,066)
已收取銷售物業預售所得款項	(940,423)
銀行及其他貸款	(5,365,063)
應付所得稅及土地增值稅	(831,168)
遞延稅項負債	(1,374,820)
	11,127,542
非控股權益	(6,002,941)
	5,124,601
上實控股資金貢獻	493,029
合併儲備	(2,421,999)
出售一間附屬公司所得之非控股權益(附註41)	143,122
	3,338,753
以下列方式結算：	
本公司股本工具	3,338,753
收購上海城開集團現金流入淨額	
所收購之現金及現金等價物結餘	3,575,565

41. 出售附屬公司

於二零一一年三月，本公司以人民幣261,000,000元(約310,566,000港元)出售上海城開集團合肥置業有限公司(「上海合肥」，本集團擁有59%權益之附屬公司)之股本權益予獨立第三方。

	二零一一年 千港元
代價：	
收取現金	310,566
失去控制權之資產及負債分析如下：	
物業、廠房及設備	645
存貨	843,852
貿易及其他應收款項	25,434
銀行結餘及現金	29,099
貿易及其他應付款項	(478,536)
銀行及其他貸款	(71,396)
非控股權益	(143,122)
本公司擁有人應佔已出售資產淨值	205,956
出售虧損：	
代價	310,566
本公司擁有人應佔已出售資產淨值	(205,956)
非控股權益	(143,122)
出售虧損	(38,512)
就出售產生之現金流入淨額：	
已收取現金代價	310,566
減：已出售銀行結餘及現金	(29,099)
	281,467

截至二零一一年十二月三十一日止年度期間之已出售附屬公司於出售前期間並無對本集團業績及現金流量作出貢獻。

42. 分類為持作出售之出售組別

於二零一零年一月一日，董事決議透過出售本公司附屬公司淇州島影視城，出售一幅位於中國珠海市淇澳島之土地。與多名有意人士之磋商已於二零一零年一月一日進行。

於二零一零年一月十九日，本集團與Turbo Wise Limited(「Turbo Wise」，一間由本公司當時之主要股東鄺松校先生全資擁有之公司)訂立協議，在遵守若干條件下，按代價2,500,000,000港元出售淇州島影視城(「出售協議」)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司(續)

因此，本公司董事認為出售淇州島影視城極有可能，而預期將於十二個月內出售之淇州島影視城應佔之資產及負債已於二零一零年一月一日被分類為持作出售之資產，並於綜合財務狀況表內獨立呈列。

此外，i) 穎佳有限公司(「穎佳」，一間上實控股之全資附屬公司)與Invest Gain Limited(「Invest Gain」，一間鄺松校先生控制之公司)之買賣協議，據此，穎佳將自鄺松校先生收購500,000,000股本公司普通股(「買賣協議」)及ii) 穎佳與本公司之認購協議，以認購683,692,000股本公司股份(「認購協議」)之完成須待(其中包括)完成出售淇州島影視城後方告作實。

於二零一零年一月一日，淇州島影視城之主要資產及負債類別分類為持作出售如下：

	千港元
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	(1,790,000)
發展中物業，按公平值減出售成本	2,696,145
物業、廠房及設備	921
貿易及其他應收款項	381
現金及現金等價物	35,496
分類為持作出售之總資產	2,732,943
貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	550
分類為持作出售之總負債	835

於二零一零年五月十一日，穎佳、Invest Gain及本公司訂立補充協議，以放棄將出售淇州島影視城作為買賣協議及認購協議之條件。同時，本公司與Turbo Wise訂立終止協議。以終止出售協議。因此，出售淇州島影視城並不被視為極有可能，並終止將淇州島影視城之資產及負債分類為持作出售。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 資本承擔

有關收購發展中物業之資本開支：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
已訂約但並無於財務報表提供之資本開支		
— 於聯營公司之投資	-	1,156,924
— 增添發展中物業	4,681,867	9,061,031

本集團負債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，資本承擔不可於二零一一年及二零一零年十二月三十一日量化。

44. 經營租賃

本集團作為承租人

年內就辦公室根據經營租賃已付之最低租賃付款為42,438,000港元(二零一零年：36,826,000港元(經重列))。

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：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
一年內	47,000	44,056
第二至第五年(包括首尾兩年)	34,836	38,596
	81,836	82,652

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業支付之租金。租約一般初步為期三個月至三年。

本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為234,571,000港元(二零一零年：90,004,000港元(經重列))。若干本集團物業已就未來2至20年有已承擔租戶，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。

或然租金收入乃按固定每月租金或佔用物業之相關營運之營業額之若干百分比之較高者計算得出。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
一年內	268,132	186,239
第二至第五年(包括首尾兩年)	629,221	388,438
五年後	1,118,817	87,613
	2,016,170	662,290

45. 或然負債

(a) 公司擔保

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
就銀行信貸給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	2,954,655	3,263,982
— 由徐匯區國資委控制之實體	266,272	549,658
— 前附屬公司	61,637	-
	3,282,564	3,813,640

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

(b) 物業損毀保證

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

(c) 法律訴訟

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

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括附註11所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
短期僱員福利	21,694	18,178
離職後福利	-	8
股權報酬福利	25,233	32,017
	46,927	50,203

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註9)。

(b) 與關連人士之結餘

與關連人士截至二零一一年及二零一零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。

(c) 與關連人士之交易

本集團於年內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司	交易性質	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
上實控股控制之實體	利息開支	55,030	301
最終控股公司	利息開支	71,523	168
上實控股獨立非執行董事控制之實體	租金開支及管理費用	3,471	2,081
聯營公司	物業經紀費用	34,692	3,063
	租金收入	(2,310)	-
徐滙區國資委控制之實體	租金收入	6,396	2,332
	利息開支	655	141
附屬公司非控股股東	利息開支	4,512	-
	管理費用開支	2,447	-

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士交易(續)

除以上交易外，本集團已於年內訂立下列擔保及安排貸款：

- (i) 本集團與上實集團及上實控股之附屬公司訂立貸款協議，其載於附註33。
- (ii) 本集團亦授予徐滙區國資委控制之實體財務擔保，詳情載於附註45。

(d) 政府關連實體

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

此外，本集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體進行之買賣及其他經營開支。董事認為，該等交易在個別及整體方面均被認為對本集團截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之營運並無重大影響。

47. 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
			二零一一年		二零一零年(經重列)		
			直接	間接	直接	間接	
深圳鳳凰置業有限公司 (附註(a))	中國	10,000,000美元	-	82.0%	-	82.0%	物業投資
中置(北京)企業管理 有限公司(附註(b))	中國	200,000,000港元	-	100.0%	-	100.0%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	12,000,000美元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
北京新松房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣190,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000元	-	90.0%	-	90.0%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	投資控股
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣200,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
西安滄瀾建設開發有限公司 (附註(a))	中國	86,880,000美元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店發展 有限公司(附註(c))	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(c))	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(c))	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(c))	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(c))	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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

47. 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
			二零一一年		二零一零年(經重列)		
			直接	間接	直接	間接	
西安中新柳城房地產開發有限公司(附註(c))	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(c))	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(c))	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(c))	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(c))	中國	人民幣10,000,000元	-	71.5%	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(附註(c))	中國	人民幣30,000,000元	-	67.0%	-	67.0%	物業發展
重慶中華企業房地產發展有限公司(附註(c))	中國	人民幣200,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	投資控股及 物業發展
天津中新濱海房地產開發有限公司(附註(b))	中國	100,000,000港元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
天津中新華安房地產開發有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司(附註(b))	中國	人民幣80,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司(附註(b))	中國	人民幣120,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司(附註(b))	中國	人民幣240,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展

47. 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
			二零一一年		二零一零年(經重列)		
			直接	間接	直接	間接	
天津凱津房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣210,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
上海九久廣場投資開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣226,160,000元	-	100.0%	-	100.0%	投資控股及物業發展
瀋陽向明長益置業有限公司(附註(a))	中國	63,750,000美元	-	80.0%	-	80.0%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限公司(附註(a))	中國	人民幣90,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣100,000,000元	-	100.0%	-	100.0%	物業發展
北京盈通房地產開發有限公司(附註(a))	中國	6,000,000美元	-	90.0%	-	67.5%	一級土地發展
上海城開(集團)有限公司(附註(a))	中國	人民幣3,200,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	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(c))	中國	人民幣5,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業管理
上海申大物業有限公司(附註(c))	中國	人民幣5,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業管理
上海萬源房地產開發有限公司(附註(c))	中國	人民幣300,000,000元	-	53.1%	-	53.1%	物業發展
上海石龍工業區聯合發展有限公司(附註(c))	中國	人民幣20,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

47. 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
			二零一一年		二零一零年(經重列)		
			直接	間接	直接	間接	
上海城開集團晶杰置業 有限公司(附註(c))	中國	人民幣150,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業發展
上海城開(集團)無錫置業 有限公司(附註(c))	中國	人民幣500,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業發展
上海城開集團晶實置業 有限公司(附註(c))	中國	人民幣300,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業發展
上海城開集團龍城置業 有限公司(附註(a))	中國	人民幣2,100,000,000元	-	69.0%	-	69.0%	物業發展
昆山城開房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣167,000,000元	-	53.1%	-	53.1%	物業發展
合肥申大物業服務有限公司 (附註(c))	中國	人民幣2,000,000元	-	59.0%	-	59.0%	物業管理
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(d))	中國	人民幣1,135,900,000元	-	59.0%	-	-	投資控股

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (c) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。
- (d) 城開綠碳合夥企業以合夥企業形式於中國成立。城開綠碳合夥企業實繳資本64.7%由本集團出資。除本集團外，出資城開綠碳合夥企業實繳資本餘下35.3%的投資者有權收取實繳資本每年9.6%回報。其中一名出資城開綠碳合夥企業實繳資本達34.9%投資者有於二零一一年二月起二十二個月後出售城開綠碳合夥企業股本權益予本集團(「期權」)。本集團須於二零一一年二月第二年年底以年利率9.6%(不計先前出資成果)收購該城開綠碳合夥企業股本權益(個期權尚未行使)。該安排視為財務活動及城開綠碳合夥企業被視為本集團全資附屬公司。城開綠碳合夥企業實繳資本餘下0.4%由基金管理公司出資，惟只有權收取每年9.6%回報。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分之公司。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。

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

48. 本公司之財務狀況表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,088	3,826
於附屬公司之投資	2,499,760	-
應收附屬公司款項	15,763,438	12,051,307
	18,266,286	12,055,133
流動資產		
其他應收款項	-	313,990
按金及預付款項	107,240	182,568
應收股息	469,589	-
銀行結餘及現金	262,982	1,429,860
	839,811	1,926,418
流動負債		
其他應付款項及應計費用	726,645	1,055,468
應付直接控股公司款項	102,696	-
應付附屬公司款項	1,326,951	1,301,624
應付關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,423	6,423
衍生財務工具	3	16,600
可換股貸款票據	-	2,607
其他貸款	1,000,000	1,000,000
	3,165,184	3,385,188
流動負債淨值	(2,325,373)	(1,458,770)
總資產減流動負債	15,940,913	10,596,363
非流動負債		
遞延稅項負債	-	5
高級票據	3,009,479	2,974,260
	3,009,479	2,974,265
總資產減總負債	12,931,434	7,622,098
資本及儲備		
股本	192,461	105,173
儲備	12,738,973	7,516,925
	12,931,434	7,622,098

財務概要

	截至四月三十日止年度		截至二零零九年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	止八個月 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
收入	5,029,260	2,534,580	513,086	4,881,135	4,433,476
除稅前溢利(虧損)	2,375,514	338,698	(2,034,501)	(656,784)	166,442
所得稅開支	(808,990)	(249,142)	(149,798)	(161,375)	(594,552)
年度溢利(虧損)	1,566,524	89,556	(2,184,299)	(818,159)	(428,110)
應佔：					
本公司擁有人	1,550,486	126,567	(2,106,392)	(740,523)	(477,650)
非控股權益	16,038	(37,011)	(77,907)	(77,636)	49,540
年度溢利(虧損)	1,566,524	89,556	(2,184,299)	(818,519)	(428,110)

	於四月三十日		於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
資產及負債					
總資產	27,563,524	29,295,748	25,991,780	49,854,617	54,051,725
總負債	(18,484,201)	(20,223,605)	(19,331,798)	(30,663,731)	(34,175,119)
	9,079,323	9,072,143	6,659,982	19,190,886	19,876,606
股本					
本公司擁有人	8,374,052	8,316,384	6,073,429	12,456,495	13,017,670
非控股權益	705,271	755,759	586,553	6,734,391	6,858,936
	9,079,323	9,072,143	6,659,982	19,190,886	19,876,606

www.siud.com

