

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



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之 年終業績公布

上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一五年	二零一四年	
財務摘要(千港元)			
收入	3,871,923	7,773,636	(50.2)%
毛利率	32.3%	38.0%	(5.7)百分點
本公司擁有人應佔溢利	517,385	161,181	221.0%
每股財務資料(港仙)			
溢利			
— 基本	10.75	3.35	221.0%
— 攤薄	10.75	3.35	221.0%
於十二月三十一日			
	二零一五年	二零一四年	
已收取銷售物業預售 所得款項(千港元)	4,967,064	2,400,586	
財務比率			
負債淨額對權益總額比率 (附註)	54.9%	65.6%	
流動比率	2.0	1.9	

附註：負債淨額 = 總貸款(包括銀行及其他貸款)減銀行結餘及現金及已抵押銀行存款。

綜合損益及其他全面收入報表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	4	3,871,923	7,773,636
銷售成本		(2,619,927)	(4,823,485)
毛利		1,251,996	2,950,151
其他收入	5(a)	132,610	193,594
其他開支、收益及虧損淨額	5(b)	(588,685)	(20,260)
投資物業公平值變動	11	38,934	(43,573)
存貨減值虧損		(31,911)	(66,204)
分銷及銷售開支		(168,020)	(200,580)
一般及行政開支		(460,317)	(460,265)
出售附屬公司之收益	15	1,640,999	–
出售聯營公司之收益		1,140	136,125
融資成本	6	(810,988)	(757,327)
應佔聯營公司收益(虧損)		3,516	(617)
除稅前溢利		1,009,274	1,731,044
所得稅	8	(469,288)	(1,151,080)
年內溢利	7	539,986	579,964
年內其他全面收入			
其後不可重新分類至損益之項目：			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(884,410)	(441,181)
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資公平值變動之收益淨額 (扣除稅項)		129,917	–
年內其他全面開支		(754,493)	(441,181)
年內全面(開支)收入總額		(214,507)	138,783

綜合損益及其他全面收入報表(續)
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		517,385	161,181
非控股權益		22,601	418,783
		539,986	579,964
以下人士應佔全面(開支)收入總額			
本公司擁有人		104,354	(86,864)
非控股權益		(318,861)	225,647
		(214,507)	138,783
每股盈利			
基本(港仙)	9	10.75	3.35
攤薄(港仙)	9	10.75	3.35

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

		二零一五年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	11	11,811,202	12,320,845
物業、廠房及設備		1,961,549	2,197,490
預付租賃款項		234,523	252,445
無形資產		60,903	63,734
於聯營公司之權益		1,215,340	1,291,941
於合營企業之權益		65,718	65,718
其他應收款項		194,872	–
可供出售投資		295,441	128,288
已抵押銀行存款		43,665	58,904
遞延稅項資產		344,564	289,580
		<u>16,227,777</u>	<u>16,668,945</u>
流動資產			
存貨	12	32,548,428	32,150,353
貿易及其他應收款項	13	3,346,931	940,271
應收關連公司款項		–	98,089
預付租賃款項		5,254	5,381
預付所得稅及土地增值稅		170,154	187,462
按公平值計入損益之財務資產		4,532	3,294
已抵押銀行存款		106,185	442,284
銀行結餘及現金		11,371,189	6,424,058
		<u>47,552,673</u>	<u>40,251,192</u>
分類為持作出售之資產		–	646,566
		<u>47,552,673</u>	<u>40,897,758</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

		二零一五年 十二月三十一日 附註 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	7,137,933	5,897,521
應付關連公司款項		2,035,987	2,083,942
應付聯營公司款項		58,007	71,978
收購附屬公司應付代價		127,915	763,940
已收取銷售物業預售所得款項		4,967,064	2,400,586
銀行及其他貸款		4,990,628	7,838,393
收取物色投資項目按金		1,991,880	–
應付所得稅及土地增值稅		1,888,785	2,109,169
應付股息		6,976	6,423
應付非控股股東股息		125,340	193,676
		23,330,515	21,365,628
分類為持作出售之負債		–	28
		23,330,515	21,365,656
流動資產淨值		24,222,158	19,532,102
總資產減流動負債		40,449,935	36,201,047
非流動負債			
應付一間關連公司款項		68,784	–
銀行及其他貸款		17,243,011	12,289,532
遞延稅項負債		3,624,389	3,796,683
		20,936,184	16,086,215
		19,513,751	20,114,832
資本及儲備			
股本		192,451	192,461
儲備		12,343,455	12,292,328
本公司擁有人應佔權益		12,535,906	12,484,789
非控股權益		6,977,845	7,630,043
		19,513,751	20,114,832

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本集團主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

本年度應用香港財務報告準則之該等修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團未有提前應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	可接納折舊及攤銷方法之分類 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂本	於獨立財務報表使用權益法 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

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

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

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

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒布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(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露事項。

上市規則所載有關年度賬目之披露規定，已參照新香港公司條例(第622章)有關編製賬目及董事會報告與審計之條文予以修訂，以與香港財務報告準則一併簡化，並於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已經更改，以符合該等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料乃根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。過往根據前身公司條例或上市規則須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，並未於本綜合財務報表內披露。

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

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

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

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

4. 收入及分部資料

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

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

整體披露

主要業務服務收入

本集團之主要業務活動收入分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業之收入	2,902,873	7,107,449
物業租賃之租金收入	696,086	472,474
物業管理服務收入	100,779	95,762
酒店經營之收入	172,185	97,951
	<u>3,871,923</u>	<u>7,773,636</u>

地區資料

本集團業務均位於中國。本集團所有收入及非流動資產(不包括財務工具及遞延稅項資產)均來自及位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度為本集團收入貢獻10%或以上。

5(a). 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款利息收入	88,533	104,958
其他利息收入	7,072	18,808
物業、廠房及設備之租金收入	4,506	6,917
可供出售投資之股息收入	323	6,343
市場推廣及展覽活動之收入	5,327	17,222
其他	26,849	39,346
	<u>132,610</u>	<u>193,594</u>

5(b). 其他開支、收益及虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
高級票據之匯兌虧損	-	(76,383)
其他匯兌虧損淨額	(404,356)	(76,312)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	1,429	1,279
其他應收款項確認之減值虧損	(16,464)	-
就逾期交付物業對客戶支付賠償之撥回淨額	-	24,685
就逾期交付物業賠償豁免之貿易應付款項	-	134,658
出售物業、廠房及設備收益	39,945	156
計提有關法律案件之和解開支	(127,708)	-
計提撤回法律案件之協定付款	(78,954)	-
其他	(2,577)	(28,343)
	<u>(588,685)</u>	<u>(20,260)</u>

6. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息：		
銀行及其他貸款	1,306,898	966,442
高級票據	-	196,126
貸款成本總額	1,306,898	1,162,568
減：於待售發展中物業資本化之金額	(495,910)	(405,241)
	<u>810,988</u>	<u>757,327</u>

年內之資本化貸款成本乃於一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率5.05% (二零一四年：8.18%)計算得出。

7. 年度溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	116,480	86,481
減：於待售發展中物業資本化之折舊	<u>(2,188)</u>	<u>(2,204)</u>
	114,292	84,277
攤銷預付租賃款項	6,814	4,632
核數師酬金	6,648	5,863
投資物業租金收入總額	(696,086)	(472,474)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>149,195</u>	<u>86,684</u>
	(546,891)	(385,790)
董事酬金	11,798	13,780
其他員工成本		
薪金、工資及其他福利	227,795	215,385
退休福利計劃之供款	<u>37,252</u>	<u>34,353</u>
員工成本總額	276,845	263,518
減：於待售發展中物業資本化之員工成本	<u>(43,624)</u>	<u>(63,270)</u>
	233,221	200,248
確認為開支之持作出售物業成本	2,182,993	4,052,870
確認為開支之酒店經營存貨成本	23,065	23,805
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	<u>469</u>	<u>607</u>

8. 所得稅

綜合損益及其他全面收入報表之稅項指：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	225,003	534,632
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	260,388	881,579
由非居民企業出售之中國實體之資本收益增值稅	84,146	—
	<u>569,537</u>	<u>1,416,211</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	23,053	30,026
中國土地增值稅	(15,481)	(48,076)
	<u>7,572</u>	<u>(18,050)</u>
遞延稅項	<u>(107,821)</u>	<u>(247,081)</u>
年度所得稅	<u>469,288</u>	<u>1,151,080</u>

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

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

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

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

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

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人年度應佔溢利	<u>517,385</u>	<u>161,181</u>
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,811,451</u>	<u>4,811,523</u>

計算兩個年度每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之購股權，因購股權之行使價高於兩個年度之平均市價。

10. 股息

二零一四年已宣派末期股息約52,927,000港元，截至二零一五年十二月三十一日止年度已支付約52,374,000港元(二零一四年：無)。

報告期末後，本公司董事建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股1.2港仙(二零一四年：1.1港仙)及特別股息每股普通股1.6港仙(二零一四年：無)，須待股東在應屆股東週年大會上批准方始作實。

11. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
公平值		
於一月一日	12,320,845	5,736,299
從收購附屬公司取得	-	6,583,206
從存貨轉撥	-	384,333
投資物業公平值收益(虧損)淨額	38,934	(43,573)
出售	-	(120,309)
匯兌調整	(548,577)	(219,111)
	<u>11,811,202</u>	<u>12,320,845</u>
於十二月三十一日		
物業重新估值計入年度損益之未變現收益(虧損)	<u>38,934</u>	<u>(97,391)</u>

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之完工物業。

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

12. 存貨

綜合財務狀況表當中之存貨包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業開發		
待售發展中物業	25,942,626	25,847,691
持作出售之物業	<u>6,600,716</u>	<u>6,296,949</u>
	32,543,342	32,144,640
酒店經營		
餐飲及其他	<u>5,086</u>	<u>5,713</u>
	<u>32,548,428</u>	<u>32,150,353</u>

所有待售發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

13. 貿易及其他應收款項

確認為流動資產之貿易及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項	17,279	16,121
減：呆賬撥備	(777)	(808)
	16,502	15,313
其他應收款項	555,680	632,922
墊款予承建商	31,726	17,136
應收前附屬公司款項	-	2,083
應收前聯營公司款項	-	85,068
應收出售投資物業款項	-	26,756
預付其他稅項	97,530	130,835
按金及預付款項	18,209	30,158
出售附屬公司應收代價(附註15(a))	2,627,284	-
	3,346,931	940,271

確認為非流動資產之其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他應收款項(附註)	194,872	-

附註：確認為非流動資產之其他應收款項約194,872,000港元(二零一四年：零)，為通過一份由信託公司監管之信託貸款協議墊付予本集團其中一項投資物業之租戶之附屬公司之貸款。

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期，而除非經特別批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。以下為貿易應收款項(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	11,766	14,447
91-180日內	20	277
超過180日	4,716	589
	16,502	15,313

大部分未逾期或未減值之貿易應收款項均無拖欠紀錄。

14. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應付款項	826,573	350,645
待售發展中物業之應計開支	4,607,146	3,872,050
應付本公司前附屬公司前股東款項	167,589	174,363
逾期交付物業予客戶之應付補償款	1,075	69,737
已收取出售附屬公司之按金(附註15(b))	-	99,975
就代客戶支付開支自其收取款項	49,093	69,455
租金按金及自租戶預先收取款項	201,800	212,496
應付利息	77,356	77,361
應付上海政府部門款項(附註)	370,280	318,537
計提法律案件和解之賠償開支	123,621	-
計提撤回法律案件之協定付款	76,427	-
應計支出及其他應付款項	591,755	605,568
其他應付稅項	45,218	47,334
	7,137,933	5,897,521

附註：該金額為代表上海政府部門就保障性住房向買方所收取而尚未向政府部門支付之款項1,551,534,000港元(二零一四年：1,250,399,000港元)，並已扣除應收保障性住房之建築及其他相關成本及議定的利潤毛利款項1,181,254,000港元(二零一四年：931,862,000港元)。該筆款項須按要求償還。截至二零一四年十二月三十一日止年度向上海政府部門償還結餘淨額47,991,000港元，截至二零一五年十二月三十一日止年度則並無向上海政府部門償還任何結餘。

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日內	198,534	82,419
31-180日內	495,561	20,601
181-365日內	30,594	97,737
超過365日	101,884	149,888
	826,573	350,645

15. 出售附屬公司

(a) 出售珠海淇澳島項目(定義見下文)

二零一五年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司Neo-China Land Group (China) Ltd (「NCL」)與獨立第三方德融集團有限公司(「德融集團」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，NCL同意向德融集團出售其於Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited (「NCRE」，為本公司之全資附屬公司)之全部權益及轉讓NCRE之股東貸款約人民幣2,677,800,000元(相當於約3,197,755,000港元)，總代價為人民幣3,100,000,000元(相當於約3,701,935,000港元)(統稱「出售事項」)。出售事項已於二零一五年十二月二十八日(「出售日期」)簽訂買賣協議當日完成。根據買賣協議之條款，於二零一五年九月二十九日簽定意向書時已收取總代價中的人民幣100,000,000元(相當於約119,417,000港元)作為意向金，於出售日期已收取總代價中的人民幣799,912,634元(相當於約955,234,000港元)，總代價的其餘人民幣2,200,087,366元(相當於約2,627,284,000港元)(即應收代價)將於出售日期起計180日內收取，並計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。

千港元

代價：

已收現金	1,074,651
應收代價(附註13)	<u>2,627,284</u>

總代價 3,701,935

失去控制權之資產及負債分析：

物業及設備	126
存貨—待售發展中物業	2,664,399
其他應收款項	140
銀行結餘及現金	1,336
收購附屬公司應付代價	<u>(160,070)</u>

已出售資產淨值 2,505,931

出售收益：

總現金代價	3,701,935
已出售資產淨值	<u>(2,505,931)</u>

出售收益 1,196,004

出售產生之現金流入淨額：

已收現金	1,074,651
減：已出售銀行結餘及現金	<u>(1,336)</u>

1,073,315

截至二零一六年三月二十九日，已收出售附屬公司應收代價共計1,150,000,000港元。

15. 出售附屬公司—續

(b) 出售出售組別(定義見下文)

於二零一四年八月二十六日，本公司董事議決出售本集團全資附屬公司Bold Eagle Investment Limited (「Bold Eagle」)之全部權益及其全資附屬公司包括All Win Investment Limited及中歐城開有限公司(「中歐城開」)(統稱「出售組別」)。於二零一五年二月十日，本集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，據此，本集團同意出售其於Bold Eagle之全部權益，代價為人民幣940,000,000元(相當於約1,174,706,000港元)，其中人民幣280,000,000元、人民幣460,000,000元及人民幣200,000,000元將分別於二零一五年三月二十七日、二零一五年六月十日及二零一五年十月十日或之前償付。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就該項出售收取按金99,975,000港元。該項出售已於二零一五年六月十日完成，代價已於本年度內悉數清償。

千港元

代價：

已收現金	1,074,731
截至二零一四年十二月三十一日止年度收取按金(附註14)	<u>99,975</u>

總代價 1,174,706

失去控制權之資產及負債分析：

物業及設備	131
存貨—待售發展中物業	729,505
銀行結餘及現金	103
其他應付款項	<u>(28)</u>

已出售資產淨值 729,711

出售收益：

總現金代價	1,174,706
已出售資產淨值	<u>(729,711)</u>

出售收益 444,995

出售產生之現金流入淨額：

已收現金	1,074,731
減：已出售銀行結餘及現金	<u>(103)</u>

1,074,628

管理層討論及分析

房地產政策與市場回顧

二零一五年中國經濟增速略有放緩，經濟結構轉型加速，金融市場亦大幅波動，但宏觀政策逐步寬鬆，對於房地產業可謂利好頻出，促使整個行業均呈現一定回暖與復蘇。二零一五年全年，中國人民銀行累計降低基準利率及下調存款準備金率各五次，各項購房政策亦進一步放寬，先於首季宣布國內二套房首付門檻降至四成，後有各省市陸續調整使用公積金購房政策，最終使全國房地產銷售金額按年上漲至歷史高位。然而，三、四線城市房地產投資仍然增長乏力，同業均以去庫存作為房地產市場未來首要任務。

中國指數研究院指，自二零一五年五月百城住宅均價連續八個月環比上漲，年底70個大、中城市新建商品住宅價格同比上漲7.7%，城市間分化現象明顯，一線城市房價同比平均漲幅高於二、三線城市，部分三線城市庫存問題較嚴重。二零一五年上海樓市新建商品住宅成交面積同比大幅增長，房價升幅僅次於深圳位列全國第二，庫存週期亦優於多數其他國內城市，可見本集團旗下上海土地儲備奇貨可居。

業務回顧

綜述

二零一五年，本集團繼續發揮於長三角及沿海發達地區的現有優勢及經驗，鞏固自身財務狀況，適時把握市場機遇，於合約銷售、債務融資、項目發展、戰略合作及優化資產組合等多方面實現突破。

本集團年度盈利主要源於核心城市的物業銷售、物業租金提升以及整合原有資產結構。上海的萬源城、上海晶城及西安的自然界(前稱滄瀾半島)等項目銷售及交房工作進展順利，上海世貿商城、城開國際大廈等項目為集團帶來穩健的租金收入；同時本集團接連出售非核心項目，務求進一步改善集團資產、債務、盈利、資金及土地儲備組合結構，以集中資源發展長三角地區及發達城市。出售珠海淇澳島項目及河北燕郊項目為集團帶來大額現金流入。

本集團針對宏觀經濟環境轉變，認為未來房地產行業發展中，在獲取土地方式、物業開發要求、房屋銷售、以至房地產企業發展模式均面臨轉變，所以本集團率先與政府及不同企業簽訂戰略合作框架協議，以強化其競爭優勢。去年七月，本集團與上海市閔行區政府簽訂戰略合作框架協議，就各自資源優勢進行深化合作，協議內容包括共同合作開展市政基礎設施及公建配套建設等房地產開發相關業務、稅收及招商政策優惠、以及積極與閔行區國有資產及企業合作拓展市場，同時也為集團切入「城中村」改造計劃提供條件。另一方面，本集團亦與平安不動產有限公司及多家公司簽署戰略合作協議，雙方將充分發揮各自優勢強強聯手進行協作，共謀於房地產領域聯合發展以增強新項目拓展能力度與競爭力。

物業發展

年內，上海閔行區莘莊地鐵上蓋項目TODTOWN天薈的概念館正式開幕。此重點項目由本集團旗下上海城開、新鴻基及政府各佔約三分之一股權，採用TOD(Transit-Oriented Development)－以公共交通為導向的開發模式，成為內地一綫城市仿效的發展概念。TODTOWN天薈身處的閔行區是上海城市副中心，亦為上海重要的「西南門戶」，直至二零一五年底，莘莊地鐵站南廣場的壕坑工程已完成，項目開發進度理想。此外，濱江城開中心也於二零一五年底進入試樁階段，總建築面積達404,600平方米的規模，已奠定該項目不但將成為徐匯區當之無愧的重要地標，於整個上海綜合體的版圖上也舉足輕重。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團總動工面積約2,359,000平方米，主要項目包括西安的自然界、上海的城開瓏庭(即上海晶城五標段)及TODTOWN天薈等，當中約192,000平方米屬新動工。竣工總面積約302,000平方米，合共交付206,000平方米，包括商品房約184,000平方米及保障房約22,000平方米。

合約銷售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的整體合約銷售金額按年上升23.6%至人民幣5,832,000,000元(二零一四年：人民幣4,717,000,000元)，超越銷售目標人民幣4,500,000,000元約29.6%。當中商品房的合約銷售金額為人民幣5,328,000,000元(二零一四年：人民幣3,716,000,000元)，較去年大幅上升43.3%。由於保障房數量減少，源自保障房的合約銷售金額按年下跌49.7%至人民幣504,000,000元(二零一四年：人民幣1,001,000,000元)。全年整體合約銷售理想，因為上海市場回暖，萬源城及新項目城開瓏庭銷售強勁，以及西安項目自然界及天津項目老城廂同樣銷售理想。年內，旗艦項目萬源城、城開瓏庭及自然界為重點銷售項目，分別佔本年度商品房合約銷售約41.2%、30.4%及15.0%。二零一五年總合約銷售面積為300,000平方米，按年增長13.2%，當中商品房的合約銷售面積約269,000平方米(二零一四年：166,000平方米)，保障房則為31,000平方米(二零一四年：99,000平方米)。

整體合約銷售平均售價為每平方米約人民幣19,400元，較二零一四年度平均售價約人民幣17,800元上漲9.0%。集團一直惜售旗下上海的項目，縱使城開瓏庭的開售價較同區可比項目有溢價，但閔行區對優質住宅的需求殷切，故此市場對城開瓏庭反應熱烈，做就八月開售僅三小時即達人民幣十億元的銷售額，名列當月上海住宅銷售市場榜前列。

投資性物業

本集團致力持有重點城市核心地段的商用物業，在上海、北京、天津、重慶等城市均有佈局。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團持有投資性物業建築面積為643,795平方米，整體租金收入按年上升47.3%至696,086,000港元(二零一四年：472,474,000港元)。根據集團的部署與在建面積，未來在重點城市持有優質物業面積將進一步提升，同時上海世貿商城亦已啟動調整升級計劃，預計本集團的優質投資性物業規模將會不斷提升，持續為本集團貢獻長期穩定的收益，成為重要的利潤貢獻部分。

重大出售

於二零一五年二月，本集團與獨立第三方貝西克城市開發有限公司簽訂協議，出售旗下間接持有的河北省燕郊項目100%權益，總代價人民幣940,000,000元。另外，本集團亦於二零一五年十二月二十八日，完成向獨立第三方德融集團有限公司作價人民幣3,100,000,000元出售珠海市淇澳島項目。前者為本集團錄得稅前利潤約人民幣356,000,000元，後者則錄得稅前收益約人民幣1,001,534,000元，兩者合共可為本集團帶來約人民幣4,040,000,000元的大額現金流入；當中合共約人民幣1,839,912,000元已於二零一五年十二月三十一日之前收到。本集團加快戰略部署以優化資產組合，積極推進盤活存量資產，務求進一步改善集團盈利、現金流及土地儲備組合，以集中資源更快發展長三角地區及發達城市，積極應對未來中國經濟轉型發展及房地產市場新變化，為新年度再獲項目和實踐新五年戰略做好資金準備以迎接挑戰。

此外，於二零一六年二月，本集團旗下附屬公司上海城開於綠碳基金之權益以總金額人民幣1,668,000,000元贖回。綠碳基金乃於中國成立之有限責任合夥，間接擁有位於上海市閔行區的城開中心之35%權益。本集團將自贖回事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣933,000,000元。有關贖回事項之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一六年二月二十四日之通函。

財務表現

收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收入為3,872,000,000港元(二零一四年：7,774,000,000港元)，同比下降50.2%，緣於集團的很大部份在建項目屬投資性物業，所以竣工交付住宅樓房較少，連帶結轉收入一併減少。年內，物業銷售收入達2,903,000,000港元(二零一四年：7,107,000,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入75.0%(二零一四年：91.4%)。其中萬源城、自然界及上海晶城分別佔物業銷售收入的39.0%、27.7%及13.6%。來自租金、管理和服務、以及酒店業務的收入分別佔總收入18.0%、2.6%及4.4%(二零一四年：6.1%、1.3%及1.2%)，當中租金收入佔比大幅攀升，主要因為上海世貿商城錄得全年租金收入入帳，較諸二零一四年僅入帳第四季租金收入。

毛利及毛利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團毛利因應收入減少，較二零一四年下跌57.6%至1,252,000,000港元。毛利率為32.3%，較去年同期的38.0%下跌約5.7百分點，主要因為交房的項目、種類及地區不同，成本結構有所不同，以致毛利率有所調整。

投資物業重估

於回顧年內，本集團錄得投資物業重估增值淨額約38,934,000港元，主要來自上海世貿商城項目。

分銷及銷售開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團由於有效控制成本，且年內可售樓盤減少，所以分銷及銷售開支按年減少16.2%至168,020,000港元(二零一四年：200,580,000港元)。

一般及行政開支

截至二零一五年十二月三十一日止年度之一般及行政開支約為460,317,000港元(二零一四年：460,265,000港元)，儘管本集團首次將上海世貿商城全年的一般及行政開支併入賬內，但基於實施了一系列嚴謹的成本控制措施，致力加強架構整合及改善內部管理效率，有關開支得以大致與去年相約。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約588,685,000港元(二零一四年：虧損20,260,000港元)，主要因為年度內人民幣貶值而錄得賬面滙兌虧損、計提法律案件之和解開支及計提撤回法律案件之協定付款。

溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團錄得溢利下跌6.9%至約539,986,000港元(二零一四年：579,964,000港元)，主要因為收入減少。年內股東應佔溢利約517,385,000港元(二零一四年：161,181,000港元)，較去年大幅上升221.0%，主要因為去年出售河北省燕郊及珠海市淇澳島項目所致。本年度每股基本及攤薄盈利均為10.75港仙(二零一四年：3.35港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有之銀行結餘及現金上升77.0%至11,371,189,000港元(二零一四年十二月三十一日：6,424,058,000港元)。

去年十一月，本集團旗下附屬公司上海城開完成於境內發行本金額為人民幣1,800,000,000元之七年期境內公司債券，票面年利率為4.47%。本集團擬將其所得款項淨額用於償還銀行貸款及撥充其一般營運資金。本集團的負債淨額對權益總額比率(如本公告「財務摘要」一節所計算)從二零一四年十二月三十一日的65.6%下降至二零一五年的54.9%，主要由於資產出售及強勁合約銷售表現而導致現金增加；流動比率為2.0(二零一四年十二月三十一日：1.9)。

年內，珠海市淇澳島與河北省燕郊項目出售事項為本集團帶來強勁流動資金。管理層認為，本集團有充足的資金及日後收益可應對目前運營及未來發展的需要。

外匯風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元及港元計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

派息

為答謝股東對上實城開多年的支持，經董事會討論後，建議派發每股1.2港仙末期股息，以及因出售項目得益而派發每股1.6港仙的特別股息。

人力資源及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘有1,673名僱員(包括香港及中國辦事處)。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升集團之人力資源質素及員工歸屬感。

土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備共有19個項目，分佈在10個城市，涵蓋住宅、酒店式公寓、高級辦公樓、購物中心及酒店等多種業態。未來可售建築面積共約4,000,000平方米。

展望

二零一五年樓市回暖已給房地產行業帶來積極變化，相信二零一六年該行業仍舊成為中國經濟增長的重要支柱，預期政府可能推出更多寬鬆政策，包括涵蓋釋放剛性及改善型住宅需求的稅務優惠、降低首付比例及息率等，可望改善二零一六年房地產市場的經營環境。然而，國內大部份城市的住宅庫存仍處高水平，獲取土地成本進一步上升，加上美國已重啟加息週期，國內貨幣政策調控空間較去年收窄，整體來說國內房地產業仍要面對多方面挑戰，市場會加快汰弱留強。

本集團將繼續保持穩健的投資策略，預期未來房地產投資將更加匯聚至一線城市及重點二線城市等發達地區，聯合投資或合作開發更成為趨勢；另一方面，市場對商業資產運作的挑戰將會加大，而且整個行業勢將不斷面對重組、轉型及創新等重要議題。本集團將繼續積極審視市場機遇，充分利用與戰略夥伴產生的協同效益，以長三角及發達城市為重點發展方向。

來年，本集團的在建工程將維持與二零一五年相約的數目，計劃涵蓋約10個項目，總在建面積不低於2,000,000平方米(二零一五年：2,359,000平方米)。

本集團手持上海多個優質投資性物業，包括位於徐匯區的濱江城開中心、閔行區的TODTOWN天薈及城開中心等，預期全部落成後，將可倍升本集團於上海的投資性物業建築面積，有望受惠於上海整體經濟穩定增長。展望來年，本集團將繼續以上海為銷售重點區域，主要來自去年熱銷的萬源城及城開瓏庭新一期，另外，西安、天津及瀋陽項目均有新一期或新盤開售，預期商品房合約銷售將不遜去年。

新的一年，本集團將會：一、加強聯手合作，於獲取土地資源方面，與更多優質房地產開發商或金融機構建立合作機制，擴大優勢；二、繼續引入戰略夥伴，尋求專業公司或第三方代理盤活存量資產，務求提升或釋放其應有價值；三、除保持住宅開發及經營商業資產外，尋求創新經營模式，注重發展金融地產、產業地產、金融地產投資等戰略方向，更會重點探索產業鏈上的延伸。

此外，人民幣兌美元貶值是去年的熱話，關於來年的預期同樣炒得火熱，本集團將審慎調整境內與境外的負債比例，並會加大利用國內的融資渠道以降低匯兌損失的風險。同時，本集團亦會確保對利率變化的敏感度以適時調整債務結構，並重新審視各項目公司的稅務策劃，以提升本集團整體盈利水平。

展望未來，國際大企業迪士尼樂園及東方夢工場均相繼落戶上海開業，本集團對一線城市如上海的經濟增長空間毋庸置疑。本集團憑藉強大控股股東背景及其管理層於上海開發房地產的數十載專業經驗，必定繼續積極開拓當地的優質土地資源，致力為股東帶來理想回報。

股東週年大會

本公司擬訂於二零一六年五月二十五日(星期三)舉行二零一六年股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)。二零一六年股東週年大會通告將於適當時候登載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)內及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式在適當時候發送予本公司股東(「股東」)。

末期股息及特別股息

董事會建議向於二零一六年六月二日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股1.2港仙及現金特別股息每股1.6港仙(截至二零一四年十二月三十一日止年度：現金末期股息每股1.1港仙)，惟須待股東在二零一六年股東週年大會上批准方始作實。預計末期及特別股息單將於二零一六年六月三十日或前後分發予有權收取股息之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一六年股東週年大會並於會上投票之資格

二零一六年股東週年大會擬訂於二零一六年五月二十五日(星期三)舉行。為釐定有權出席二零一六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一六年五月二十日(星期五)至二零一六年五月二十五日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零一六年股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零一六年五月十九日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

收取建議末期及特別股息之資格

為釐定有權收取建議末期及特別股息之股東，本公司將於二零一六年六月一日(星期三)至二零一六年六月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期及特別股息(須待股東在二零一六年股東週年大會上批准方始作實)，所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零一六年五月三十一日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理股份登記手續。

企業管治

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)守則條文，惟下述偏離者除外。

守則第A.2.1條條文

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

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報企業管治報告內。該年報將於適當時候根據上市規則所規定之方式刊發及寄發予股東。

審核委員會及審閱年度業績

本公司審核委員會現時由三名本公司獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生(委員會主席)、杜惠愷先生，太平紳士及范仁達先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規；風險管理及內部監控；及財務申報之事宜。

股本

本公司於二零一五年十二月三十一日之已發行及繳足股本為192,450,927.56港元，分為4,811,273,189股每股面值0.04港元之普通股。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

購回股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共250,000股每股面值0.04港元之本公司普通股，購買價總額為308,500港元。購回該等普通股之詳情如下：

購回日期	購回普通股 數目	每股普通股價格		購買價總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年八月二十六日	200,000	1.22	1.22	244,000.00
二零一五年八月二十八日	50,000	1.29	1.29	64,500.00
總計	250,000			308,500.00
			購回股份總開支	805.64
			總額	309,305.64

上述已購回之所有普通股已於二零一五年九月十七日註銷。因此，本公司之已發行股本已按如此註銷之已購回普通股面值而予以削減。本公司董事根據於二零一五年五月二十七日本公司股東週年大會上授予之購回授權進行上述購回。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一五年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零一五年十二月三十一日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事之資料變動載列如下：

本公司獨立非執行董事李家暉先生獲中港照相器材集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1123)委任為提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一五年八月二十一日起生效。

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

於聯交所及本公司網站刊登年終業績及年報

本業績公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

致謝

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

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一六年三月二十九日

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