



# SHANGHAI REAL ESTATE LIMITED

## 上海置業有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 二零零二年業績報告

#### 摘要

- 營業額淨額增加36.7%，約為800,886,000港元
- 股東應佔溢利約為90,189,000港元，較二零零一年增加約13.1%
- 每股盈利為0.0732港元
- 建議每股末期股息0.0199港元，較二零零一年增加約25.2%

#### 主席報告書

二零零二年，本集團以管理服務、效益增長、持續發展為三大重點目標，在進一步完善集團體制和機制的基礎上，切實提高公司管理服務水平，積極拓展新項目，成功進行戰略佈局，使各項業務得到持續發展，並取得了預期的經營業績。

#### 經營業績

本集團本年度之營業額淨額約為800,886,000港元，比二零零一年增長36.7%，股東應佔溢利約為90,189,000港元，較二零零一年上升13.1%，每股收益按加權平均計算為0.0732港元，平均攤薄計算則為0.073港元。

#### 股息

董事局建議派發末期股息每股0.0199港元，比去年增加25.2%。

#### 業務回顧

本集團本年度憑藉業已建立起的房地產物業、住宅科技產業之主營業務構架優勢，及進一步提升之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌的市場影響力和競爭力，在中國大陸、尤其是上海房地產持續發展之機，致力發展物業，取得了預期的業績。與此同時，住宅科技產業繼續得到拓展，並取得相應的投資回報。

#### 在建物業進展順利，銷售業績良好

本集團依託知名「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌以及靈活有效的營銷策略，發展之物業銷售取得優良業績。本年度共售出總樓面面積約117,688平方米，為自本集團創建以來，銷售樓面面積最多之一個年份。

- 本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下已開發的四個樓盤銷售情況良好，綠洲城市花園III期合同銷售面積14,599平方米；綠洲紫荊花園III期合同銷售面積15,001平方米；綠洲比華利花園I期合同銷售面積10,178平方米，II期合同銷售面積30,466平方米；綠洲長島花園I期合同銷售面積4,043平方米，II期合同銷售面積43,401平方米。
- 本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下住宅之小區所建商品住宅單位，綠洲城市花園已於二零零二年內全部銷售完畢，而綠洲紫荊花園之銷售亦已達96.9%。

#### 股份配售與銀團融資獲得成功，項目開發資金支持有力

本集團以往之物業發展和住宅科技產品開發取得不凡業績，項目拓展獲得積極進展，以及未來之各項主營業務穩健推進，與有力的資金支持密不可分。本年度本集團股份配售與銀團融資再獲成功，並正逐步體現出資金效應。

- 二零零二年三月，成功配售100,000,000股股份，配售價格為0.99港元/股，所得淨款額約為94,900,000港元；二零零二年五月，再次成功配售226,000,000股股份，配售價格為1.18港元/股，所得淨款額約為256,900,000港元。
- 二零零二年十一月，本集團獲得超過一年期的銀團長期貸款95,000,000港元。
- 二零零二年十二月，本集團與中國農業銀行上海市分行簽定合同，獲得人民幣1,000,000,000元的綜合授信額度；本集團所屬子公司亦分別獲得人民幣200,000,000—500,000,000元不等的綜合授信額度，該等可預期之資金支持，是通過與中國建設銀行、中國農業銀行、交通銀行等中國商業銀行上海有關支行簽定協議或合同加以明確的。

#### 新項目拓展取得重大突破，未來發展之基礎更為扎實

本集團憑藉著名之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌競爭力、良好的社會關係，以及充裕之資金支持，於本年度內取得新項目拓展之重大突破，未來8—10年之戰略佈局與發展基礎已經奠定。

- 與安信置地(上海)有限公司簽定股份買賣及股東協議，取得上海安信復興置地有限公司51.48%之股份，獲得緊鄰上海頂級休閒中心「新天地」之14,651平方米地塊的開發權，以建造50,000餘平方米高檔住宅「綠洲美菲爾花園」。該地塊居民動遷及項目前期工程因與當地政府協調推進，延遲約半年時間，現已與當地政府簽訂補充合同，於2003年6月30日之前將全部動遷完畢，年內將正式開工建設。

# 上海置業有限公司

- 取得上海住富房地產發展有限公司51%的股本，(本集團應佔權益48.45%)獲得位於上海“一城九鎮”之一的青浦朱家角鎮、佔地254,312平方米的土地開發權，用以開發“綠洲江南園”。該地塊規劃建造145幢獨立式別墅，總建築面積達52,000平方米。其第一期，於二零零三年第二季度開始預售。
- 把握二零一零年上海世博會及環球影城主題公園建設之機遇，與上海航頭投資發展有限公司共同投資組建上海航頭高夫置業有限公司，佔90%之股份，開發位於南匯航頭之綠洲千島花園。一期總建築面積123,000平方米，已於二零零二年十二月舉行項目奠基儀式，預計於二零零三年下半年開始預售。
- 與上海新長徵(集團)有限公司共同投資組建上海金午置業有限公司，佔97%之股份(本集團應佔權益76.63%)，以開發位於普陀區、連接江浙兩省與沿岸城市之上海物流樞紐地區的綠洲湖畔商務港。一期兩幢商業大樓及一幢住宅大樓建築工程合約已於二零零三年二月簽定，總建築面積83,000平方米。該項目的開拓，表明本集團開始進入大型商務區開發領域。
- 二零零三年一月與中國長城資產管理公司、上海住宅產業新技術發展股份有限公司共同出資組建上海綠洲仕格維花園酒店公寓有限公司，佔56%之股份，以開發位於上海二零一零年世界博覽會區域概念範圍內的、具有上海市中心城區標誌性建築特色的“綠洲仕格維花園酒店公寓”(前名為金玉蘭項目)。該項目兩幢高層住宅、建築面積35,000平方米之一期工程，已於二零零三年二月進行奠基，五月間將正式開工建設。
- 投資30,000,000美元與上海寶山區地方政府所屬公司等組建上海金羅店置業開發有限公司，佔45.26%之股份，以從事上海“一城九鎮”之一的羅店新鎮6.8平方公里(6,800,000平方米)的土地平整項目，涉及該新鎮區域內的原有建築物的清拆、土地平整、城市規劃以及水、電、煤氣、道路、污水管道、排水管道和通訊線路等城市基礎配套建設與服務。該項目的開拓，表明本集團開始進入新興城鎮之開發營造。

## 住宅科技產業結構調整，開發經營繼續拓展

本集團之住宅科技產業，於本年度內進行結構調整，注重新產品、新技術的研發和新市場的投資開拓，以進一步提升發展之物業的科技含量並提高市場綜合競爭力、擴大市場份額。所投資發展之系統集成等基礎設施工程建設項目，均有良好的發展前景，本年度多項業務取得突破性進展，預期之利益回報可期。

- 組建本集團智能化辦公室，專業解決與房地產物業發展之有機結合的技術與工程項目。本年度已建和在建的智能化系統集成項目逾20個。
- 專為電信寬頻網絡住宅小區開發的住宅小區網絡全管理方案已投入實際使用，其項目涉及的寬頻網絡住宅小區約386個，用戶覆蓋達37萬戶。
- 新開發和生產之產品、服務得到市場的歡迎，新開發之瀚洋品牌交換機設備和寬帶接入VDSL設備廣泛應用於電信寬頻行業，本年度交換機銷量達到6,000台，VDSL寬帶設備銷量達到3,000線。
- 通過受讓高新技術企業上海英特耐特網絡信息技術有限公司50%(本集團應佔權益47.5%)的股權，進一步優化了本集團住宅科技產業的結構。

本集團本年度之住宅科技產業取得良好業績，營業額與淨利潤達到82,896,000港元及16,923,000港元。

## 品牌建設取得重要成果，「綠洲花園」(Oasis Garden)知名度名列前茅

- 本集團及其下屬子公司開發之住宅小區，不僅全部以「綠洲花園」命名，以不斷強化和傳遞品牌，接受業主對「綠洲花園」住宅品牌苛刻的檢驗，而且有住宅科技品質的支撐，其影響力逐年提升。
- 「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌，在由上海市工商行政管理局、上海市商標協會、上海市房地產協會、上海市消費者協會等政府部門及專業機構主辦的首屆房地產關注品牌評選活動中，被評為二零零二年上海房地產九大關注品牌之一。

## 業務展望

### 房地產物業

在近三年來上海房地產業健康有序發展的基礎上，隨著上海新一輪城市發展規劃的實施與上海二零一零年世界博覽會申辦成功效應的進一步釋放，上海房地產業將持續平穩發展。

- 宏觀經濟形勢的良好發展，將為上海房地產發展提供有力的市場基礎。繼上海GDP保持第14個年頭的兩位數增長之後，預計二零零三年，上海GDP仍將保持10%左右的增長率，人均GDP將達到5500美元，居民購房能力進一步提升。
- 上海二零一零年世界博覽會申辦成功、環球影城主題公園落戶上海、上海新一輪舊區改造加快推進、人民生活走向逐步更加富裕的小康水平，將吸引更多海外人士、外省市人士前來置業，本市居民改善居住條件、提升居住品質的欲望將被進一步激發。
- 順應改善居住條件、提升居住品質的市場需求，本集團於二零零二年期間開拓之住宅建設新項目，特別是正在銷售之綠洲比華利花園二期、綠洲長島花園二期“星僑苑”、水鄉古鎮朱家角綠洲江南園，以及即將銷售之航頭綠洲千島花園將獲得購房者的青睞。
- 綠洲美菲爾花園、綠洲仕格維花園之兩幢高層住宅、綠洲湖畔商務港之一幢住宅大樓及兩幢商業大樓，以及羅店新鎮土地平整項目等，作為本集團新的利潤增長點，也將按時間節點、實物形象進度要求積極推進。

### 住宅科技

住宅科技的發展，是伴隨著建築的現代化運動而同步發展的，它對城市化建設與住宅的發展、居住水平與居民素質的提高，都發揮著極其重要的作用。

- 進入二十一世紀，世界各國、特別是日、美、歐洲共同體等發達國家，都在展望住宅產業技術發展趨勢，並結合自身情況，改造舊城區，完善大城市防災體系；改善居住條件，不斷改進室內設備和部品質量；進一步發展完善住宅建築工業化；研究與開發新型建築材料；開發節能和新能建築；研究環境治理新技術；加強對質量技術管理研究等制定了住宅產業科技發展規劃。
- 經過了解決居民住房困難之“解困型住宅建設”和改善配套設施之“改善型住宅建設”階段，如今上海的住宅建設開始走上了一條推動整體質量水平提高之新路。

# 上海置業有限公司

- 上海申博的成功在帶來城市新一輪建設、延長城市建設週期的同時，為城市住宅、辦公樓等房產的品質提出了更高的要求。普及智能化住宅小區，創建“四高小區”，打造世界級城市和現代化住宅，全面提高房產品質和科技含量，將為上海住宅科技產業發展帶來巨大和持久之發展機遇。上海市住宅發展局負責人樂觀地表示：國家“十五計畫”期末，上海住宅建設將更上一層樓。
- 本集團將充分利用現有住宅科技結構調整之優勢，繼續從事住宅小區寬頻網絡建設以及加強寬頻接入之小區增值服務，所研發之新網絡管理方案，三年內將覆蓋用戶100萬戶。加大與住宅物業發展相關的、與上海城市建設及二零一零年上海世博會相關的基礎設施項目建設，積極拓展智能化系統集成項目。

## 謝詞

創新開拓是企業生存發展的動力源泉，富有創新理念、創新能力和主動精神並忠誠服務於企業的職業經理人團隊，是本集團賴以發展的人力資源。我謹藉此機會，對董事局同仁及本集團附屬各公司、各部門員工，在過去之一年奮鬥工作、忠誠服務及所做出的貢獻，深表謝意。

施建  
主席

中國，香港

二零零三年四月二十五日

## 購入、贖回及出售本公司之上市證券

自二零零二年九月十八日至二零零二年九月二十日期間，本公司以每股0.67 – 0.77港元的價格在香港聯交所購回6,000,000股。為該等股份所支付之對價共計約4,226,000港元，其中600,000港元抵減股本，約3,626,000港元抵減溢價。於二零零二年十二月三十一日，所有回購股份的股票證書已取消並銷毀。董事會相信該次回購可提高本公司每股之資產淨值及／或盈利。董事會認為，該次回購有利於本公司及其股東之利益。

除以上提及外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購入、贖回及出售本公司之上市證券。

## 最佳應用守則

本公司截至二零零二年十二月三十一日止內一直遵守香港聯合交易所（「聯交所」）《證券上市規則》附錄14載列之最佳應用守則。

## 綜合損益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度。

（除每股盈利外，所有金額均以港元為單位）

	附註	二零零二	二零零一
營業額，淨額	1	800,886,454	586,010,436
營業成本		(596,643,979)	(419,721,996)
毛利		204,242,475	166,288,440
銷售費用		(21,596,332)	(14,038,439)
管理費用		(46,864,803)	(31,793,418)
其他業務支出		(867,488)	(437,822)
營業利潤		134,913,852	120,018,761
財務收入／（成本），淨額	2	2,222,055	(656,208)
處置子公司及聯營公司之收益		984,128	—
於聯營公司之投資淨損失		(1,851,262)	(1,414,706)
除稅前溢利		136,268,773	117,947,847
稅項	3	(48,744,545)	(37,434,566)
除稅後溢利		87,524,228	80,513,281
少數股東權益		2,664,579	(803,213)
股東應佔溢利		90,188,807	79,710,068
股息	4	(17,999,754)	(12,000,000)
每股溢利			
— 基本	5	7.32 港仙	7.95 港仙
— 攤薄	5	7.30 港仙	7.85 港仙

# 上海置業有限公司

附註：

## 1. 營業額

於年內已確認的收入如下：

	二零零二	二零零一
出售／預售持有或發展中物業	632,536,194	518,724,698
網路硬體設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	83,016,102	88,897,236
出售位於海南省的土地	123,833,757	—
持作投資物業之租約收入	—	1,516,421
	<u>839,386,053</u>	<u>609,138,355</u>
減：營業稅及附加稅 (註(i))	(38,499,599)	(27,192,859)
加：財政返還 (註(ii))	—	4,064,940
淨額	<u>800,886,454</u>	<u>586,010,436</u>

註(i) 本集團按出售／預售物業的收入、出售土地的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%的營業稅。除營業稅外，部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

註(ii) 財政返還是本集團部分附屬公司享受的上繳營業稅30%及35%部分的返還。由於上述優惠政策需經由國務院批准，返還的營業稅於實際收到時予以入賬。

## 2. 財務(收入)／成本，淨額

	二零零二	二零零一
利息費用		
銀行貸款利息—須於五年內全部償還	8,056,279	1,858,612
銀行貸款利息—毋須於五年內全部償還	248,438	21,162
關聯方貸款利息—須於五年內全部償還	3,700,877	—
其他附帶借貸成本	1,982,500	—
借貸成本總額	<u>13,988,094</u>	<u>1,879,774</u>
減：資本化作為以供出售之發展中物業的成本	(13,721,830)	—
於損益表中列支的利息費用	266,264	1,879,774
利息收入		
銀行存款利息收入	(2,488,319)	(1,223,566)
財務(收入)／成本，淨額	<u>(2,222,055)</u>	<u>656,208</u>

## 3. 稅項

### (a) 所得稅

	二零零二	二零零一
即期—中國稅項	54,719,513	20,604,909
遞延稅項 (附註15)	(5,974,968)	16,829,657
	<u>48,744,545</u>	<u>37,434,566</u>

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除住宅科技外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。住宅科技系中國境內之中外合資生產型企業，可享受從彌補以前年度(最多為五年)虧損後的第一個獲利年度開始免除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。同時，住宅科技設立於經濟技術開發區所在城市老城區，其適用稅率為27%。二零零二年是住宅科技的第三個獲利年度，按13.5%的適用稅率繳納企業所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。並且，由於本集團無任何於香港產生的應課稅溢利，亦勿須繳納香港利得稅。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零二		二零零一	
除稅前溢利	136,268,773		117,947,847	
加：本公司之淨虧損，扣除於合併時抵銷的源自附屬公司宣派的股息	19,141,744		11,401,502	
源自中國之財務報表所載溢利	<u>155,410,517</u>	100%	<u>129,349,349</u>	100%
按適用稅率33%計算之所得稅金額(二零零一年：33%)	51,285,471	33%	42,685,285	33%
附屬公司虧損而造成的所得稅影響	1,123,018	1%	2,797,968	2%
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(3,663,944)	(2%)	(8,048,687)	(6%)
所得稅費用	<u>48,744,545</u>	31%	<u>37,434,566</u>	29%

### (b) 營業稅

本集團按出售／預售物業收入、出售土地收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入的5%交納營業稅。

### (c) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。增值稅不計入綜合損益表。

## 4. 股息

	二零零二	二零零一
宣派及支付股息－年終股利每股0.0159港元(二零零一年：0.012港元)	17,999,754	12,000,000
	<u>17,999,754</u>	<u>12,000,000</u>

於二零零三年四月二十五日舉行之董事會會議上，董事建議按二零零三年三月底之在冊股份派發末期股息每普通股0.0199港元，共計約27,000,000港元(附注31(c))。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二零零三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

## 5. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利是根據股東應佔溢利90,188,807港元(二零零一年：79,710,068港元)計算。

每股基本溢利系按年內已發行普通股之加權平均數1,231,969,726股(二零零一年：1,002,547,233股)計算。每股攤薄溢利系根據1,231,969,726股(二零零一年：1,002,547,233股)普通股，即年內已發行普通股之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使且被視作無償發行之普通股之加權平均數3,304,911股(二零零一年：12,793,291股)計算。

## 詳細財務資料

根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定，須披露之財務資料將適時刊登於香港聯合交易所有限公司之網站內。

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月二十八日(星期三)下午四時十五分假座於香港干諾道中三號，麗嘉酒店三樓(The Harbour Room, 3/F The Ritz-Carlton, No.3 Connaught Road Central, Hong Kong)舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、省覽及考慮截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報告與董事會及核數師報告。
- 二、宣佈派發末期股息。
- 三、重選退任董事及釐定董事酬金。
- 四、續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命  
周昭智  
秘書

香港，二零零三年四月二十五日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他文件(如有)或經公證人簽署之副本，須於大會指定舉行時間48小時前送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓，本公司在香港之股份過戶登記處，登捷時公司。
3. 本公司將由二零零三年五月十五日(星期四)至二零零三年五月二十一日星期三(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，所有填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零零三年五月十四日星期三下午四時前送交香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓，本公司在香港之股份過戶登記處，登捷時公司辦理登記手續。

請同時參閱本公佈於信報於28-4-2003刊登的內容。