

上海置業有限公司



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)

二零零三年中期業績報告

中期業績

上海置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同二零零二年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

上海置業有限公司

29-08-2003

上海置業有限公司

綜合損益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

(除每股盈利外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
營業額淨額	3	318,024	358,774
營業成本		<u>(224,086)</u>	<u>(247,165)</u>
毛利		93,938	111,609
銷售費用		(7,521)	(7,373)
管理費用		(23,126)	(16,509)
其他業務(支出)／收入		(1,103)	2,230
出售已終止經營業務之收益		<u>—</u>	<u>872</u>
營業利潤		62,188	90,829
財務收入／(成本)，淨額		1,592	(671)
於聯營公司之投資淨損失		<u>(425)</u>	<u>(81)</u>
除稅前溢利		63,355	90,077
稅項	4	<u>(24,580)</u>	<u>(30,551)</u>
除稅後溢利		38,775	59,526
少數股東權益		<u>(837)</u>	<u>(3,317)</u>
股東應佔溢利		<u>37,938</u>	<u>56,209</u>
中期股息	5	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利			
— 基本	6	<u>2.8港仙</u>	<u>5.08港仙</u>
— 攤薄	6	<u>2.8港仙</u>	<u>5.03港仙</u>

財務報表附註：

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本慣例編製，並經就投資物業重估而修訂。本簡明財務報表乃按會計實務準則第25號中期財務報告編製。

本財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度財務報表所依循者相符。

上海置業有限公司

29-08-2003

2. 分部報告

本集團的主要業務位於中國境內，營業活動涉及二個行業分部：物業發展、銷售高新科技產品及提供相關服務。行業分部間並無重大內部交易，分部之營業額及損益情況分析如下：

	截至二零零三年六月三十日止六個月			
	物業發展	高新技術	未分部	合計
營業額				
自外部客戶	<u>278,340</u>	<u>39,684</u> 註1	<u>—</u>	<u>318,024</u>
損益				
分部利潤	66,187	4,223 註1	—	70,410
未分配成本	—	—	(8,222)	(8,222)
營業利潤(虧損)	66,187	4,223	(8,222)	62,188
利息費用	—	—	(438)	(438)
利息收入	—	—	2,030	2,030
聯營公司之投資淨損失	(425)	—	—	(425)
稅項	(23,678)	(902)	—	(24,580)
少數股東權益	(671)	(166)	—	(837)
股東應佔溢利	<u>41,413</u>	<u>3,155</u>	<u>(6,630)</u>	<u>37,938</u>
	截至二零零二年六月三十日止六個月			
	物業發展	高新技術	未分部	合計
營業額				
自外部客戶	<u>322,204</u> 註2	<u>36,570</u>	<u>—</u>	<u>358,774</u>
損益				
分部利潤	90,011 註2	7,239	—	97,250
出售已終止經營業務之收益	872	—	—	872
未分配成本	—	—	(7,293)	(7,293)
營業利潤(虧損)	90,883	7,239	(7,293)	90,829
利息費用	—	—	(1,401)	(1,401)
利息收入	—	—	730	730
聯營公司之投資淨虧損	(81)	—	—	(81)
稅項	(29,532)	(1,019)	—	(30,551)
少數股東權益	(3,006)	(311)	—	(3,317)
股東應佔溢利	<u>58,264</u>	<u>5,909</u>	<u>(7,964)</u>	<u>56,209</u>

註1：高新技術的營業額及營業利潤乃包括關於與上海金羅店置業開發有限公司的弱電智能化總包項目的工程收入HK\$12,896,000及營業利潤HK\$3,095,000。

註2：物業發展的營業額及營業利潤已包括出售位於中國海南島之一塊土地金額約為HK\$47,143,000及HK\$17,600,000。

上海置業有限公司

3. 營業額

	截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
出售／預售持有或發展中物業 網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收入及服務 出售位於中國海南省的土地	293,219 39,869 —	290,749 36,289 47,143
	<hr/>	<hr/>
	333,088	374,181
減：營業稅及附加稅(註(i))	(15,064)	(15,729)
加：財政返還	—	322
	<hr/>	<hr/>
淨額	318,024	358,774

註(i) 本集團按出售／預售物業的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，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年
即期－中國稅項	6,959	1,079
遞延稅項	17,621	29,472
	<hr/>	<hr/>
	24,580	30,551

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上海瀚洋住宅科技發展有限公司外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。上海瀚洋住宅科技發展有限公司系中國境內中外合資生產型企，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%，按13.5%的適用稅率繳納企業所得稅。二零零三年是其第四個獲利年度。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。並且，由於本集團無任何於香港產生的應課稅溢利，亦不須繳納香港利得稅。

5. 股息

董事會議決不派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(二零零二年同期：無)

6. 每股溢利

每股溢利乃按截至二零零三年六月三十日止六個月的綜合淨利潤37,938,000港元(二零零二年同期：56,209,000港元)及已發行股份的加權平均數1,354,443,187股(二零零二年同期：1,105,944,451股)計算。

每股攤薄盈利乃按截至二零零三年六月三十日止六個月的綜合淨利潤37,938,000港元(二零零二年同期：56,209,000港元)及考慮了於二零零三年六月三十日尚未行使的購股權計算之已發行股份的攤薄加權平均數約1,354,605,263股(二零零二年同期：約1,116,498,225股)計算。因尚未行使購股權而產生的攤薄潛在普通股對本期內已發行股份的加權平均數的影響約162,076股(二零零二年同期：10,553,774股)，乃假設所有尚未行使的購股權已於購股權授出之日獲行使及該等股份乃不計代價發行。

業務回顧

財務評論

截至二零零三年六月三十日的六個月，本集團未經審核之營業額淨額為318,024,000港元，股東應佔溢利為37,938,000港元，比去年同期分別減少11.4%和32.5%。

現金流量

於二零零三半年，本集團從經營活動之現金流出淨額為292,353,000港元，較二零零三年同期增加15,206,000港元。本期從經營活動之現金流出淨額達292,353,000港元，主要因為(i)新開發之綠洲仕格維花園酒店公寓、綠洲湖畔商務港、綠洲美菲爾花園、綠洲千島花園、綠洲江南園等項目之資本性開支及(ii)上海佳境置業有限公司的稅務支出。

二零零三年半年投資業務之現金流出淨額較去年同期增加60,553,000港元，主要為在聯營公司金羅店項目之投資。

二零零三年半年用於融資活動之現金流入淨額達434,934,000港元。主要因為(i)本公司於二零零三年五月份成功安排三年期的銀團貸款120,900,000港元(15,500,000美元)；(ii)在多個新項目啟動後，本集團所屬的子公司使用銀行授予之授信額度。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零三年六月三十日，現金及銀行結餘為：580,782,000港元(二零零二年十二月三十一日：591,241,000港元)。於二零零三年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)為1,403,294,000港元，比去年上升30.5%。流動比率處於3.8倍之健康水平(二零零二年十二月三十一日：2.7倍)。於二零零三年六月三十日，本集團之短期銀行貸款合共312,858,000港元(二零零二年十二月三十一日：228,821,000港元)，長期銀行貸款494,664,000港元(二零零二年十二月三十一日：219,155,000港元)。

上海置業有限公司

二零零三年六月三十日，本集團之淨債務與股東資金比率達到0.22倍（二零零二年十二月三十一日：零）。另一方面，本集團之總負債與股東資金比率略為增加至1.04倍（二零零二年十二月三十一日：0.87倍）。本集團之總負債為1,064,731,000港元（二零零二年十二月三十一日：882,891,000港元）。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。倘若出現其他業務機會而需要額外資金，管理層相信本集團將可按有利條款取得融資。

於二零零三年六月三十日，本集團之或有負債為152,000,000港元（二零零二年十二月三十一日：150,000,000港元）。或有負債乃本公司之附屬公司協助買家完成按揭貸款程式，提供過渡時期之擔保。

「綠洲花園」品牌旗下之現有樓盤銷售基本正常

二零零三年上半年，本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下共有綠洲江南園、綠洲比華利花園、綠洲長島花園等三個高檔次樓盤進行銷售。儘管受SARS影響，一度銷售有所遲緩，但仍然獲得了較好業績。一至六月間，共售出總樓面面積約38,784平方米。其中：

- 綠洲江南園第一期於五月正式開盤銷售，截至六月底，實現銷售3,960平方米。
- 綠洲比華利花園第一期銷售757平方米，第二期銷售23,674平方米，合計達24,431平方米。
- 綠洲長島花園第一期銷售3,700平方米，第二期（星儷苑）銷售6,693平方米，合計達10,393平方米。

在建之物業發展項目進展順利

- 「綠洲千島花園」第一期一號地塊（11.12萬平方米）24幢獨立式別墅、小會所以及湖泊、山坡、綠化等環境建設工程施工如期進展。六月於上海第二屆別墅展示會推出，獲得市場良好反響。預計將於本年度第四季度正式開盤預售。
- 「綠洲仕格維花園酒店公寓」第一期兩幢高層住宅建設工程及一幢超高層酒店公寓地下基礎部分工程，已於二月進行奠基、五月正式開工建設。預計兩幢高層住宅（分別為18層與32層）建設，年內可達6層高度，並於二零零四年上半年開盤銷售。一幢超高層酒店公寓的地下基礎工程也將於本年度內完成。

上海置業有限公司

- 「羅店新鎮土地平整項目」第一期1.2平方公里核心風貌區內原有建築物的清拆、土地平整等進展順利，規劃道路、大型湖泊、國際會議中心、北歐風情街、諾貝爾公園以及水、電、煤氣、通訊等城市基礎配套建設已全面展開。預計本年度內，將有部分已平整之土地，通過政府主管部門進入市場招標(或拍賣、掛牌)程式。其餘5.6平方公里新鎮區及生態園林、高爾夫球場等亦已進入設計規劃階段。
- 「綠洲湖畔商務港」第一期開發之商業大樓及住宅大樓建築工程，現已進入動拆遷等前期工程，將於年內正式開工建設。預計於二零零四年度內開盤銷售。
- 「綠洲美菲爾花園」其所在地塊上之居民動遷已接近尾聲，項目前期工程基本準備就緒，本年度第四季度將正式開工建設，預計於二零零四年度內開盤銷售。

集團行業地位繼續提升

- 入選上海市房地產開發企業50強 繼二零零二年，本集團所擁有之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌獲得上海房地產九大關注品牌之一，二零零三年六月，本集團又獲得由上海市房地產業協會主辦的，以經營實績、經濟實力、發展後勁、社會貢獻等為主要評比指標的上海市房地產開發企業綜合實力50強稱號。
- 榮獲城市景觀特別貢獻樓盤稱號 在二零零三年中國住宅創新奪標推介活動中，本集團正在開發建設之「綠洲仕格維花園酒店公寓」，以10大創新概念主導建築規劃，追求義大利典雅風格建築立面，3000平方米跌落式城中湖，超高層酒店公寓和湖畔別墅(會所)相間的獨到規劃和領先概念，成為本次推介活動中唯一的「城市景觀特別貢獻樓盤」稱號獲得者。
- 榮獲中國(上海)經典別墅社區成功開發典範稱號 在二零零三年中國建設部房地產業協會舉辦的「中國上海地產成功開發典範」的評選活動中，本集團正在開發建設之「綠洲千島花園」，以其倡導人與自然協調融和的居家理念，更以綠化、水景與建築融為一體，優雅景觀與配套設施相結合的完美組合，創新了上海地區別墅住宅社區的模式，獲得中國(上海)經典別墅社區成功開發典範稱號。
- 榮獲上海十大國際化品質典範住宅稱號 在二零零三年上海十大國際化品質典範住宅評選活動中，本集團開發之「綠洲比華利花園」，以其地處上海公認之國際化別墅社區、特大型純獨棟豪華別墅、環境優良、水系密佈、75%綠化率等品質，獲得國際化品質典範住宅稱號。

上海置業有限公司

住宅科技公司更名，加大市政建築施工業務

- 為順應市場發展趨勢，進一步加大集團公司基礎設施工程建設業務之拓展力度，二零零三年六月，本集團屬下上海瀚洋住宅科技發展有限公司更名為「上海永高建設有限公司」(永高建設)，其股東構成及其股權比例不變。
- 永高建設經營範圍，除原有之網路系統設備技術及應用軟體發展、研究和銷售，開發、生產用於住宅的科技產品外，拓展到了建築工程施工總承包、建築智能化專業承包、市政用工程施工總承包等。
- 住宅科技更名為永高建設後，其業務整合進展順利，憑藉以往在住宅科技產品開發、寬頻網路等智能化系統集成項目開發的市場影響，已獲得建築工程總包、建築智能化和市政公用工程三級資質，並與上海建工集團、美國Echelon (The Lonworks Company)、智邦科技(ACCTON)等公司建立了長期夥伴合作關係。在項目與產品的開發方面，已取得上海寶山羅店新鎮市政工程 and 弱電智能化總包項目。基於VDSL技術的寬帶接入產品用戶，到二零零三年末，也將達到5000戶。

業務前景及展望

- 「SARS」影響消除，全國樓市恢復上升

國家統計局二零零三年七月公佈的統計數據表明，在連續3個月的小幅回落之後，六月份「國房景氣指數」再次達到107點以上的水平，比5月份上升0.76點，比去年同期上升2.39點。「國房景氣指數」的再次上揚，表明隨着SARS影響的逐步淡出，全國房地產開發市場逐漸恢復了原有的快速發展勢頭。

- 上海房地產投資繼續增長，貢獻率進一步加大

二零零三年一至六月，上海房地產開發投資完成417.43億元，比去年同期增長17.5%，對全社會固定資產投資增長的貢獻率為32%；房地產增加值181.66億元，比去年同期增長8.1%，佔全市GDP的6.4%，佔第三產業增加值的比重由去年同期的12.7%上升至13.5%，增加0.8個百分點。房地產增加值的增長，對本市GDP增長的貢獻率為4.1%。

上海置業有限公司

一 上海房地產供需總量、價格指數創新高，空置量減至最低

二零零三年一至六月，上海商品房竣工面積637.23萬平方米，銷售面積746.75萬平方米，市場供需總量均達到歷史同期最高水平，供銷絕對差額達109.52萬平方米。中房上海綜合指數達到1002點，創出歷史新高，同比上升179點，增幅21.75%。在市場需求旺盛，且需大於供的形勢下，空置面積繼續下降。截至六月末，上海空置一年以上的商品房面積為285.95萬平方米，其中商品住宅空置面積106.13萬平方米，比年初下降20.9%，為一九九六年以來的最低。

一 市場規範化程度進一步提高，宏觀環境穩定優化

二零零三年六月中國人民銀行《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》、國土資源部《協議出讓國有土地使用權規定》的發佈，表明了政府繼續規範和促進房地產市場發展的決心與信心。它的實施，在一方面對於那些既無規模、又無品牌的房地產開發商而言，將帶來較大的生存危機，在另一方面對於規範發展之有規模、有品牌的房地產開發企業而言，將獲得一個更為規範、有序的市場競爭環。

主要股東的權益

於二零零三年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所記錄，下列人士／公司（本公司之董事或行政總裁除外）擁有本公司股份或淡倉及相關股份之權益如下：

名稱	身份	股份數目	持股百分比(%)
Good Time Resources Limited	實益擁有人	759,804,000	56.09%

除上文所披露者外，根據《證券及期貨條例》第336條而備存的登記冊所載錄，並無其他人士，本公司董事或最高行政人員除外，在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會及外部核數師已聯同管理層審閱此未經審核財務報表及檢討本集團所採納之會計政策及慣例。

上海置業有限公司

最佳應用守則

據本公司董事得知，概無資料可合理顯示本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內沒有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則而行事。

其他資料

根據證券上市條例第16條46(1)至46(6)段所需，有關本集團中期業績公佈之全文將在香港聯合交易所有限公司網頁<http://www.hkex.com.hk>刊登。

承董事會命
主席
施建

中國，香港，二零零三年八月二十八日

請同時參閱本公佈於信報於29-08-2003刊登的內容。