



# 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)

### 二零零三年業績報告

#### 摘要

- 營業額淨額比去年增加3.02%，約為825,062,000港元
- 股東應佔溢利約為91,779,000港元，較二零零二年增加約1.8%
- 每股盈利為0.0678港元
- 建議每股末期股息0.0166港元

#### 主席報告書

二零零三年，突如其來的SARS和其他突發事件，對上海房地產市場乃至整個大陸經濟都一度造成了較大的負面影響。本集團在全體員工的不懈努力下，發揮優勢，堅持以管理服務、效益增長、持續發展為三大重點目標，不僅克服了困難，而且借助下半年上海房地產市場恢復快速發展之機和依託知名「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌以及綜合實力50強之市場地位，積極拓展新項目，進一步完成了戰略佈局，使各項業務得到持續發展，並取得預期之經營業績。同時在繼續完善集團體制和機制建設的基礎上，公司綜合競爭力進一步提高。

#### 經營業績

本集團本年度之營業額淨額約為825,061,982港元，比二零零二年增長3.02%，股東應占溢利約為91,779,482港元，較二零零二年上升1.8%。每股收益按加權平均計算為0.0678港元，平均攤薄計算則為0.0672港元。

#### 股息

董事局建議派發末期股息每股0.0166港元。

#### 業務回顧

本集團本年度憑藉業已建立起之房產開發與地產開發相結合、建築營造與住宅科技為依託之業務架構，及不斷增強之企業競爭力和不斷提升之「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌的市場影響力，在中國大陸、尤其是上海房地產持續發展之機，致力發展房地產物業，取得了預期的經營業績。市政設施工程建設業務之拓展力度也進一步加大，並取得相應之投資回報。

#### “綠洲花園”品牌房產銷售良好

本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下除綠洲城市花園、綠洲紫荊花園開發之物業已於二零零二年內全部實現銷售，現共擁有綠洲比華利花園、綠洲長島花園、綠洲江南園、綠洲千島花園、綠洲仕格維花園酒店公寓、綠洲華府天地、綠洲中環中心等包括住宅小區、酒店式公寓、商務辦公樓在內的7大房地產物業發展項目，以及羅店北歐新鎮土地開發項目。

本年度上半年，受SARS等突發事件的影響，本集團物業銷售一度有所遲緩。自下半年起，一方面上海房地產市場全面恢復快速發展，另一方面本集團加大營銷力度，推行更為靈活有效的營銷策略，主動全面出擊，以「綠洲花園」(Oasis Garden)物業品牌系列，參加了八月諸如「上海市第二屆別墅節」、十月“假日樓市”等多個房展會，獲得了預期的規模效應，銷售業績良好。

二零零三年，本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下物業共售出總樓面面積約85,625平方米，比二零零二年減少27.2%。其中：

- 綠洲江南園 第一期於五月正式開盤銷售，截至十二月底，實現銷售22,967平方米。
- 綠洲比華利花園 第一期銷售3,402平方米，第二期銷售42,466平方米，合計達45,868平方米。
- 綠洲長島花園 第一期銷售6,788平方米，第二期(星隴苑)銷售7,391平方米，合共達14,178平方米。
- 綠洲千島花園 第一期於十一月正式開盤銷售，截至十二月底，實現銷售2,611平方米。
- 羅店北歐新鎮 本集團參與開發之上海寶山羅店北歐新鎮項目，已平整開發之土地261,000平方米，通過政府有關部門實行市場招投標，順利出讓。

二零零四年三月，本集團組織附屬八大公司發展之物業項目連袂參加於上海展覽館舉辦的「上海之春—房產展示交易會」。這是本集團上市五周年以來開發之“綠洲花園”物業的首次集中展示，也是二零零四年本集團房產銷售的再次大規模出擊。本集團之參展項目獨攬上海展覽館中心大廳，引起了包括參展商、新聞媒體的廣泛關注，前來參觀、詢價、預定的潛在業主絡繹不絕。本次房展不僅彰顯了本集團之物業品牌效應，而且獲得了超過千份的預定購買意向書，預示了二零零四年之物業銷售的良好前景。

#### 新拓展之房地產項目開發如期推進

本集團十分強調所拓展之房地產物業項目規劃設計的不斷優化、細化和深化。本集團於二零零二年、二零零三年新拓展之項目，在規劃設計優化、細化和深化的基礎上，如期於二零零三年內全部開工建設，並進展順利。其中：

## 上海置業有限公司

- 綠洲江南園 一期96幢別墅結構封頂，其小區第一(小)會所及河道、湖泊、綠化等環境建設同步完成；二期46幢別墅及2500平方米之第二(大)會所，進入前期規劃與基礎建設階段。
- 綠洲千島花園 第一期22幢獨立式別墅五月開工建造，至十二月底全部實現結構封頂；約5萬餘平方米小區湖泊、山坡、綠地等景觀建設全部完成。
- 綠洲長島花園 三期(綠洲香島)公寓住宅完成規劃設計，共約84棟公寓樓，其A塊4幢公寓樓主體結構建設至8層，並取得預售許可證，開始向市場發售。
- 綠洲仕格維花園酒店公寓 花園住宅之1號樓(18層)已結構封頂，花園住宅之2號樓(32層)已建造至地上20層，分別於二零零四年二月和三月取得預售許可證；52層之酒店公寓地下基礎結構部分已全面建成，達到±0.00。
- 綠洲中環中心(原綠洲湖畔商務港) 動遷工作基本完成，其10號、11號、12號住宅樓以及7號、8號、9號商務辦公樓已開始地下結構工程的施工建設。
- 綠洲華府天地(原綠洲美菲爾花園) 已完成全部居民動遷工作和前期施工準備，並於二零零四年初正式施工建設。
- 羅店北歐新鎮土地開發項目 作為本集團介入土地開發之重點項目，正按時間節點、實物形象進度要求積極推進。其20萬平方米之美蘭湖、3萬平方米之國際會議中心、7.5萬平方米之北歐風情街(商鋪)以及諾貝爾科技公園、三大廣場等“五朵金花”項目建設進展順利。建設中之美蘭湖高爾夫球場，2003年中已獲得了有關政府部門的正式批文，而且將在2004年中對外建成開放。被列入上海市重大工程的羅店北歐新鎮美蘭湖路、北歐風情街等五大道路工程基本建成。

### 產業結構調整，加大市政設施工程建設業務

為順應房地產物業開發進一步強調科技含量、設計水平、建築質量和環境條件之發展趨勢，本集團於本年度內在一定程度上對自身之產業結構進行了調整。其中：

- 上海佳境置業有限公司改組為上海住宅產業新技術發展股份有限公司

鑒於「綠洲紫荊花園」物業已全部實現銷售，本年度本集團對所屬之上海佳境置業有限公司業務結構實施改組，主要從事住宅產業新技術、新產品之開發、應用與推廣，技術集成示範性住宅小區水處理等業務。

- 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

更名後的上海永高建設有限公司，其股東構成及其股權比例不變，其經營範圍以建築工程施工總承包、建築智能化專業承包、市政工程施工總承包為重點，兼營原有之網路系統設備技術及應用軟體發展、研究和銷售，以及用於住宅的科技產品之開發、生產。

永高建設業務整合進展順利，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。已取得上海寶山羅店北歐新鎮市政工程和弱電智能化總包項目。至二零零三年十二月，基於VDSL技術的寬帶接入產品用戶，已達到2.6萬戶，專為電信寬頻網路住宅小區開發的住宅小區網路全管理方案已投入實際使用，其項目涉及的寬頻網路住宅小區約471個，商務辦公樓75餘幢。

### 公司經營管理結構優化

為進一步增強集團核心競爭力、全局控制力、市場影響力，本集團本年度進一步健全和優化了經營管理機構。其中：

- 組建本集團總工程師室 專業從事本集團房地產物業建設工程項目規劃、設計、以及相關施工圖紙等技術事宜的審查工作，參與項目開發，提供技術服務，以提升項目開發質量與品質、有效控制建設成本、盡力提高經濟效益。
- 組建本集團營銷企劃中心 本著堅持創新策劃為成功銷售之先導的理念，本集團於本年度組建了專業從事營銷策劃工作的營銷企劃中心，以協調下屬各公司項目開發、銷售中相關事宜，著力於品牌統一、標識統一，在進一步提升「綠洲花園」(Oasis Garden) 物業品質和品牌形象的同時，降低單位銷售成本。
- 集團行業地位持續提升 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，本年度本集團及附屬公司所開發之物業項目又獲得多項榮譽，行業地位進一步提升。其中：
- 本集團 二零零三年六月，由上海市房地產協會主辦的，以經營業績、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。
- 羅店北歐新鎮建設 本集團附屬之上海金羅店開發有限公司開發興建之「羅店北歐新鎮」因其規劃設計合理、已建工程質量優越，為創建上海新城鎮風貌及改善人居環境起到了積極的推動作用，於二零零四年初被中國房地產協會確認為“中國著名小城鎮”，是上海重點建設之「一城九鎮」中唯一獲此殊榮的新興城鎮。
- 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)相間之獨到規劃和領先概念，在中國國家建設部住宅產業化促進中心舉辦的中國住宅創新奪標活動中，獲得「城市景觀特別貢獻樓盤」稱號。並於中國房地產協會與香港房地產協會舉辦的首屆「港臺關注的上海十佳房產企業」暨「港臺關注的上海十佳著名樓盤」評選活動中，獲得「港臺關注的上海十佳著名樓盤」稱號。
- 綠洲江南園 在本年度中國國家建設部房地產協會舉辦的「中國—上海地產成功開發典範」的評選活動中，憑藉其獨特之超低容積率，獨具的新江南水鄉別墅群落之神韻，獲得「中國(上海)經典別墅社區成功開發典範」稱號。
- 綠洲比華利花園 在本年上海十大國際化品質典範住宅評選活動中，以其地處上海公認之國際化別墅社區、特大純獨棟豪華別墅、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。
- 綠洲千島花園 在本年度中國國家建設部房地產協會舉辦的「中國—上海地產成功開發典範」的評選活動中，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，優雅景觀與小區設施相匹配的完美組合，創造上海別墅住宅社區新模式，獲得「中國(上海)經典別墅社區成功開發典範」稱號。

## 業務展望

### 房地產物業

二零零四年，上海GDP增幅將繼續保持在10%以上。經濟的持續發展，進一步提升了居民的購房能力，為上海房地產業發展提供了有力的市場基礎。上海房地產市場，將承繼二零零三“供需兩旺、高位運行、穩定增長”之態勢，主要表現在以下幾個方面：

- 上海房地產投資繼續增長 二零零四年，上海房地產業將完成不低於900億元人民幣的投資，建成高起點規劃、高標準設計、高質量施工和高水準管理的“四高”優秀小區80個以上，“四新”成果小區50個，200萬平方米節能住宅，創建10個生態型住宅小區，300萬平方米中低價商品房，以及完成30個舊區、約170萬平方米的綜合改造，除舊城區綜合改造速度有所放緩，整個房地產業仍將保持快速增長態勢。
- 房地產市場繼續規範，市場佔有率進一步集中 二零零三年，中國國務院發佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》(18號文)，進一步明確了房地產業的國民經濟支柱產業地位，為促進房地產市場的持續、穩定、健康發展創造了良好的政策環境。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》(121號文)等一系列政策性文檔的發佈實施，在進一步規範房地產市場行為的同時，將引發房地產物業開發主體結構的變動，既無規模、又無品牌的房地產開發商，面臨一定的生存危機，擁有經濟實力、發展後勁、物業品牌的房地產開發企業，卻獲得了一個更為規範、有序的市場競爭環境。事實上，上海房地產企業的並購和整合已經開始，原有之4000餘家房地產企業已銳減為2000餘家，市場集中度大為提高。上海房地產開發企業綜合實力50強所佔有之市場份額已達45%。
- 住宅建設佈局調整，土地供應區域結構優化 二零零四年起，由於上海住宅建設用地區域佈局的調整，新開發之住宅將呈內環線以內、內外環線之間、外環線以外之扇狀分佈，其所佔總量分別在20%、50%和30%左右。在內環線以內及周邊，以高檔和中高級商品住宅為主，在內外環線之間以中檔商品住宅為主、外環線以外沿交通主幹道和軌道交通線集中建設大型居住區，適當增加中低價商品房的開發。

面對上海房地產市場規範、穩定、持續快速發展的態勢，本集團惟有發揮已獲取之充分的土地儲備優勢，在穩健發展的基礎上，把握機遇，於二零零四年內，對已開工之發展項目按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制的要求，狠抓落實、落實、再落實，實現經營規模與盈利能力的快速增長。

- 綠洲比華利花園 14號地塊的9幢已建成之別墅完成室內裝潢，規劃建造之另24幢個性化別墅完成結構封頂，並部分實現銷售。
- 綠洲長島花園 三期A塊部分已實現銷售之公寓住宅完成交房，綠化、景觀同步完成，A塊其餘公寓住宅建造至取得預售許可證標準，並部分實現銷售。
- 綠洲江南園 一期96幢別墅交房，二期46幢別墅結構封頂並取得預售許可證，並部分實現銷售；2500平方米第二(大)會所建設同步進行。
- 綠洲仕格維花園酒店公寓 花園住宅之1號樓(18層)、2號樓(32層)兩幢高層住宅取得預售證並基本實現銷售；52層之酒店公寓力爭結構封頂。
- 綠洲千島花園 一期(22幢)別墅交房，二期東南塊(近60幢)別墅完成結構封頂，取得預售許可證，並部分實現銷售。
- 綠洲中環中心 10號、11號兩幢住宅樓取得預售許可證，並部分實現銷售；7號商務辦公樓力爭結構封頂，其他第二期建築樁基工程基本完成。
- 綠洲華府天地 已開工建造之住宅樓，2004年8月份達到取得預售許可證標準。
- 羅店北歐新鎮土地開發項目 西塊中心鎮區域之美蘭湖、國際會議中心、北歐風情街、諾貝爾公園、三大廣場建築竣工並交付使用，東塊城市森林高爾夫區域之美蘭湖高爾夫球場、高爾夫賓館、高爾夫會館竣工並交付使用。同時，通過政府有關部門實施招投標，出讓不低於27萬平方米已平整之土地。
- “綠洲花園”住宅小區物業管理 本集團所屬之物業管理公司，本著“服務無處不在”的理念，將與國際著名物業(酒店)管理集團合作，共同為日益增加之“綠洲花園”住宅小區業主及酒店式公寓、商住樓客戶，提供全面優質之物業管理服務，並爭取通過ISO9001與ISO14000品質管制體系認證。

### 市政設施工程建設與住宅科技

近年來，上海市政設施工程建設、住宅科技全面推進，相關產品開發和設施建設空間不斷拓寬。據測算，僅用於二零零一年“上海世博會”園區建設的直接投資將達30億美元，由此帶動的基礎設施建設投資將是直接投資的5至10倍。並且，“世博會”的舉辦，必然促進交通等基礎配套設施建設的加快、城市綠化和生態環境的優化，作為“高水準經濟”的世博經濟，也要求具有高科技含量之物業與之相適應，由此將全面推進市政設施工程建設和住宅科技的發展，使相關產品開發和業務經營空間得以不斷拓寬。

上海居民住房建設由“解困型住宅建設”向改善配套設施之“改善型住宅建設”階段的過渡已基本完成，對住宅之整體質量要求進一步提高。同時上海市居民人均年收入及可支配收入的增長，更標誌著經濟增長進入一個重要階段，此階段消費結構向發展型、享受型升級，居民對住宅的購買力進一步增強，消費進入以住宅、汽車等為重點的新階段。如今上海住宅建設開始走上了一條推動整體質量水平提高之新路。

本集團屬下上海住宅產業新技術發展股份有限公司之改組及上海永高建設有限公司之更名均為順應市場發展趨勢之舉措。本集團將充分利用現有住宅科技結構調整之優勢，繼續拓展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業務。繼續從事住宅小區寬頻網路建設以及加強寬頻接入之小區增值服務，所研發之新網路管理方案，進一步擴大用戶覆蓋面。

### 謝詞

回顧過去的一年，本集團所取得之業務拓展、良好業績，是與全體股東之信任和支持，以及董事局全體同仁、附屬公司之全體職業經理人以及各部門員工的不懈努力分不開的。展望未來，要使本集團已拓展之項目取得預期的效益，任重而道遠，還需各級管理者和全體員工，一如既往，勵精圖治，開拓創新，扎實工作。我謹藉此機會，對全體股東的信任和支持，對董事局同仁及本集團附屬各公司、各部門員工，在過去之一年的奮鬥工作、忠誠服務及所做出的貢獻，深表謝意。

## 購入、贖回及出售本公司之上市證券

買賣及贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 最佳應用守則

本公司截至二零零三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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

(除另有說明外,所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零三	二零零二
營業額,淨額	1	825,061,982	800,886,454
營業成本		(590,217,340)	(596,643,979)
毛利		234,844,642	204,242,475
其他業務收入	2	19,965,026	2,488,319
銷售費用		(23,194,342)	(21,596,332)
管理費用		(54,403,353)	(46,864,803)
其他業務支出		(1,823,416)	(867,488)
營業利潤		175,388,557	137,402,171
財務成本		(2,798,639)	(266,264)
解散子公司/處置子公司及聯營公司之收益		960,929	984,128
於聯營公司之投資損失減溢利	3	(12,774,928)	(1,851,262)
除稅前溢利		160,775,919	136,268,773
稅項		(52,021,133)	(48,744,545)
除稅後溢利		108,754,786	87,524,228
少數股東權益		(16,975,304)	2,664,579
股東應占溢利		91,779,482	90,188,807
股息	4	(26,957,137)	(17,999,754)
每股溢利			
一基本	5	6.78港仙	7.32港仙
一攤薄	5	6.72港仙	7.30港仙

附註:

### (1) 營業額

於年內已確認的收入如下:

	二零零三	二零零二
出售/預售持有或發展中物業	684,244,063	632,536,194
網路硬體設備銷售收入及智能化住宅網路設備安裝收入	42,979,401	79,026,061
建造智能化網路基礎設施之收入	134,126,209	3,990,041
出售位於海南省的土地	—	123,833,757
物業出租收入	223,945	—
	861,573,618	839,386,053
減:營業稅及附加稅(註(i))	(36,511,636)	(38,499,599)
淨額	825,061,982	800,886,454

註(i) 本集團按出售/預售物業的收入、出售土地的收入、智能化住宅網路設備安裝收入及租約收入計提5%的營業稅;按建造智能化網路基礎設施之收入(扣除分包價款後)計提3%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。

### 2. 其他業務收入

	二零零三	二零零二
計入:		
收到之所得稅返還(i)	13,999,627	—
銀行存款之利息收入	2,163,348	2,488,319
其他	3,802,051	—
	19,965,026	2,488,319

## 上海置業有限公司

- (i) 上海佳境置業有限公司於二零零三年初解散。本集團將從該公司所獲得之利潤作為對位於中國境內企業—金羅店的部分資本投入。由於本集團用源於中國境內企業的利潤再投資中國境內企業，依照相關的稅收法規，本集團於二零零三年取得13,999,627港元之再投資退稅收入。

### 3. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零零三	二零零二
投資於非上市公司，成本值		
— 瀚洋物業管理	225,204	226,180
— 住宅寬頻	18,767,008	18,848,365
— 奧達光	9,008,164	9,047,215
— 上海英特耐特	9,383,504	9,424,182
— 金羅店	186,677,763	46,800,000
— 新技術	24,397,110	—
	<u>248,458,753</u>	<u>84,345,942</u>
代表：		
— 收購時應占聯營公司之淨資產	241,927,834	77,783,619
— 收購產生之商譽	6,530,919	6,562,323
	<u>248,458,753</u>	<u>84,345,942</u>
累計商譽攤銷	(1,142,911)	(820,136)
應占收購後損益減利潤分配	<u>(11,770,988)</u>	<u>1,215,048</u>
	<u>235,544,854</u>	<u>84,740,854</u>

### 4. 股息

	二零零三	二零零二
宣派及支付股息		
— 2002年終股利每股0.0199港元 (二零零二年：2001年終股利每股0.0159港元)	26,957,137	17,999,754

根據二零零四年四月二十六日之董事會決議，本公司建議派發末期股息每普通股0.0166港元，按二零零四年四月二十三日之在冊股東擁有股份數計算共計約22,489,680港元。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二零零四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本集團之股東應占溢利91,779,482港元 (二零零二年：90,188,807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1,354,513,562股 (二零零二年：1,231,969,726股) 計算。每股攤薄溢利系根據1,354,513,562股 (二零零二年：1,231,969,726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11,821,147股 (二零零二年：3,304,911股) 計算而得。

## 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。

## 審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，其書面的職能範圍已符合《證券上市規則》附錄十四的最佳應用守則。審核委員會的主要職責為審閱及監控本集團的財務申報程序及內部控制系統。審核委員會由本集團兩位非執行董事及兩位獨立非執行董事組成。

施建  
主席

中國，香港  
二零零四年四月二十六日

於本公佈日期，執行董事為施建(董事會主席)、李耀民(董事會副主席)、虞海生(董事會副主席)、施建東及蔣旭東。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報二零零四年四月二十七日刊登的內容。