



# 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)

(股份編號：1207)

### 二零零四年業績報告

#### 摘要

- 營業額淨額比去年增加52%，約為1,251,995,705港元
- 股東應佔溢利約為223,099,980港元，較二零零三年增加約143%
- 每股盈利(基本)為16.47港仙
- 建議每股末期股息3.3港仙

二零零四年，是本集團於香港聯合交易所有限公司成功上市第五個年份，也是上市五年以來取得快速發展的一個年份。

本集團於二零零四年間，憑藉前數年、特別是二零零二年奠定的房地產項目發展戰略佈局以及豐富的土地資源儲備，經過全體員工的奮力拼搏，積極面對和適應國家宏觀經濟調控的新環境，全力保障已開工的房地產發展項目，嚴格按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制要求，全面落實和完成了年初制定的經濟指標，在本集團上市五周年之際，為公司股東交出了一份較為良好的業績單。

#### 經營業績

本集團二零零四年之營業額淨額為1,251,995,705港元，比二零零三年增長52%。股東應佔溢利為223,099,980港元，較二零零三年上升143%，每股盈利(基本)為16.47港仙，攤薄則為14.67港仙。

#### 股息

董事會議決在即將召開之二零零五年股東週年大會上向股東建議，派發截至二零零四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣3.3仙(二零零三年亦為每股港幣1.66仙)，予於二零零五年五月二十日已登記在股東名冊上之股東，並擬採取以股代息派發，惟股東可選擇收取現金。

待股東在即將召開之二零零五年股東週年大會上通過派發上述股息之建議及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因在此所述以股代息之建議而配發及發行之新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其合共市值與該等股東選擇收取現金股息之總額相同。各股東亦可選擇收取部份或全部現金股息。股息單及以股代息之股票約於二零零五年六月六月寄送予各股東。有關以股代息建議之詳情，將會以書函形式連同選擇收取現金股息表格，於二零零五年股東週年大會後儘速寄予各股東。

#### 截止過戶

本公司由二零零五年五月二十三日(星期一)至二零零五年五月三十日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

為確保能享有末期股息，已購入本公司股份而尚未布股東名冊上登記之股東，必須於二零零五年五月二十日(星期五)下午四時前，將有關股票連同填妥之股份轉讓文件，送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓登捷時有限公司(本公司股份過戶登記處香港分處)，辦理過戶登記手續。

#### 回顧

##### 房產銷售

二零零四年之上海房地產市場，繼續表現出快速發展的態勢。全年中房上海指數上升了17.06%，中房上海住宅指數上升了17.54%，其中44%乃於二零零四年九月至十二月之四個月期間實現。

本集團自二零零二年成功展開新一輪房地產業發展項目戰略佈局後，從二零零三年、特別是二零零四年起開始收穫成果。包括綠洲仕格維花園、華府天地公寓、綠洲中環中心之綠洲湖畔花園、綠洲千島花園、綠洲江南園，以及綠洲長島花園三期綠洲香島花園、綠洲比華利花園在內，本集團於二零零四年間，在售樓盤達到七個。其中，華府天地公寓、綠洲湖畔花園及綠洲千島花園二期，經精心策劃下於全年市場行情最好的二零零四年十二月份開盤銷售。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下物業共售出總樓面面積約115,254平方米，比二零零三年增加35%。其中包括：

位於二零一零年上海世博會區域範圍內之綠洲仕格維花園酒店公寓，其兩幢高層公寓於五月正式開盤銷售；截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售23,564平方米，年度銷售收入、年度利潤總額指標雙雙超額完成。

定位於「未來五年、百姓住宅」之綠洲長島花園三期「綠洲香島花園」，於十月正式開盤銷售，首周內即正式簽署銷售合同170份(單位)。截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售48,879平方米。

位於上海頂級地段淮海路新天地之華府天地公寓，該項目於二零零四年年初開工建築，十二月即正式開盤銷售，截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售2,050平方米，每平方米均價超過人民幣50,000元，創出同區域同期公寓單位面積售價之新高。

緊鄰上海中環線西段之綠洲中環中心，其住宅小區綠洲湖畔花園，於十二月正式開盤銷售，在短短首兩天時間內即售出160個單位。截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售16,622平方米。

其餘，東上海生態島嶼別墅綠洲千島花園，第一期實現銷售5,547平方米；第二期於十二月正式開盤銷售，截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售4,667平方米；中國江南水鄉別墅綠洲江南園第一期，截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售8,147平方米；典藏五年之別墅精品綠洲比華利花園第三期，截至二零零四年十二月三十一日，實現銷售4,693平方米。

## 土地開發

本集團參與開發之上海寶山羅店北歐新鎮項目佔地6.8平方公里(6,800,000平方米)，是本集團承擔政府部分職能、介入土地一級市場開發之一個重點項目。其1.2平方公里(1,200,000平方米)之核心風貌區，包括：建築面積35,000平方米之美蘭湖會議中心、建築面積73,000平方米之北歐風情街(步行商業街)、佔地200,000平方米之美蘭湖(人工湖泊)、佔地73,000平方米之諾貝爾科技公園，以及市民、文化、商務三大廣場等五大建築和區內8條規劃道路已建造完成，並於二零零四年六月二十八日隆重舉行了「羅店北歐新鎮」揭幕儀式。其3.4平方公里之城市森林生態園區，包括南18洞高爾夫球場及建築面積11,300平方米之高爾夫會館等，已於二零零四年八月建成並對外開放；其餘北18洞高爾夫球場及建築面積37,600平方米之高爾夫賓館，正在加緊建設之中，預計於二零零五年內建成並對外開放。

羅店北歐新鎮項目其餘2.2平方公里(合2,200,000平方米)的土地平整進展順利。儘管本年度中國政府實行土地供應的宏觀調控，一度暫停土地使用權的出讓，但在二零零四年十二月上海土地使用權出讓放開時，羅店北歐新鎮有三幅已平整之地塊、計319,252平方米(合478畝)土地，進入第一批招標名單，通過政府有關部門順利實現市場公開招標，並創出同等區域之最高地價。

## 物業開發

本著「優雅時尚的生活環境，配合高科技的服務，與便捷的交通融為一體，別樹一幟」之物業開發理念，多年來本集團與世界房地產業及建築業界高水平保持接軌。在物業項目規劃設計方面，聘請美國、瑞典、德國、加拿大、香港、台灣之規劃設計師事務所，以及國內外知名之規劃設計大師。在建築材料和設備方面，集成了美國與日本電梯及空調，英國、西班牙與日本之潔具，德國之鋁合金窗、鍋爐，比利時之分水器，加拿大之家庭防盜報警系統和廚房設備等供應商之高端產品。

本集團目前在建房地產物業項目共計九個。二零零四年度內，各物業開發項目繼續全面抓緊建設，且按預期計劃進展順利。其中：

- 一 **綠洲仕格維花園酒店公寓**：截至二零零四年十二月三十一日，兩幢花園公寓之土建安裝配套工程全面完成，精裝修工程及外配套工程亦已有效地完成，綠化景觀工程完成近50%；52層之酒店完成結構建築至第45層。
- 一 **華府天地公寓**：根據本集團提出之當年全部完成居民動遷、當年開工建設、當年開盤銷售之要求，於二零零四年二月正式全面開工，十二月順利獲得銷售許可證。二零零五年初完成結構封頂。
- 一 **綠洲中環中心**：截至二零零四年十二月三十一日，兩幢高層住宅樓通過主體建築結構驗收，並已完成部分裝飾裝修及安裝工程；其餘辦公樓、商場及酒店等建築，已完成樁基工程、公建區域及住宅區域防空地下室之大部分抗拔樁工程。
- 一 **綠洲千島花園**：截至二零零四年十二月三十一日，完成一期南區22幢6種全新房型之房屋建築結構封頂，並取得上述房屋之「預售許可證」；另取得可供二期開發之280,000平方米(合420畝)土地，並已基本完成該地塊之居民動遷工作。

## 物業管理

物業管理是房地產開發經營過程之重要一環，其管理水平是體現所開發之物業檔次的一個重要標誌。本集團一方面將聘請國際知名管理公司管理所開發之物業，另一方面將依靠附屬之物業管理公司，進行更為人性化的、貼切的服務，以維護「綠洲花園」物業之良好市場形象。

於回顧年度，綠洲江南園、綠洲千島花園、羅店北歐新鎮等物業管理分支機構已相繼成立，物業管理水平也取得長足進步。本集團附屬之物業管理公司企業資質，由三級躍升至二級，並通過了ISO9001質量管理體系認證和ISO14001環境管理體系認證。

## 市政建設與住宅科技

近年來，本集團所開發之物業具有規模大、綜合性強之特徵，羅店北歐新鎮之開發更是涉及城鎮營建之方方面面，電流智能化系統構建工程、生態景觀水處理工程，均有體量大、覆蓋廣、要求高之繁複項目。

二零零四年，永高建設公司及住宅產業新技術公司，配合相關物業項目開發公司，承接了一系列有關住宅科技之專業工程業務，電流智能化系統工程建設之方案日益完善，施工建設質量優良率進一步提升，生態景觀水處理工程方案設計及其實施，取得了突破性進展。電信寬頻公司之業務拓展也有明顯進展。

## 土地儲備與項目拓展

本集團在建的八個房地產物業項目中可供發展之總建築樓面面積1,000,000平方米。

本集團考慮到現有土地儲備和項目開發進展情況，將適時拓展具有發展潛力和升值空間之新項目，以進一步增強發展後勁。

## 展望

二零零四年，根據上海市統計局有關統計資料所示，處在城鎮化、工業化、國際化和居民消費水平較快提升階段之上海經濟，保持了平穩健康之發展格局，支持和促進上海房地產產業穩定、健康、向上發展的因素有進一步加強的趨勢。主要表現在：

**經濟總量和居民收入增幅加大，社會購買力進一步增強。**全年共實現國內生產總值(「GDP」)人民幣7,450億元，按可比價格計算，較上年增長13.6%，達到一九九六年以來之最高增長水平。城市居民家庭人均年可支配收入較上年增長12.2%，農村居民家庭人均年可支配收入增長10.2%，為一九九七年以來增幅最高之一年。當年全市城鄉居民儲蓄存款餘額新增906.03億元。

**人才與海外大型企業進一步集聚上海，人才高地和總部效應愈益實現。**全年共有6.27萬名境內外市民獲得上海市居住證，其中境外人才4,000名，大學本科以上學歷者佔77%。在上海落戶的跨國公司地區總部86家，投資公司105家，外資研發中心140家。

**基礎設施建設加快，樞紐型、功能性、網絡化體系正加速形成。**全年完成城市基礎設施建設投資人民幣672.58億元，較上年增長11.2%，佔全社会固定資產投資的比重為21.8%。高速公路網通車里程達到485公里，軌道交通線路總長提高到125公里。

**金融資源進一步集聚，金融中心建設加快推進。**上海經營性外資金融機構達到113家，其中銀行及財務公司75家；黃金市場、鑽石市場以及外匯結算中心、票據結算中心等集聚上海；全市金融機構各項存款餘額新增人民幣2,648.68億元，貸款餘額新增人民幣1,966.93億元，個人消費貸款餘額新增人民幣751.41億元，其中住房按揭貸款餘額新增人民幣728.09億元。

**上海現代服務業加速發展，房地產業位列第一層次支柱行業地位。**根據二零零五年二月上海市政府編製的《上海加速發展現代服務業實施綱要》，上海現代服務業的增加值將穩步提升，到二零一零年達到人民幣7,500億元，較二零零五年之3,565億元增加110%，佔GDP之比重達到47.9%。為加速發展現代服務業，上海市政府明確將房地產業及金融、商貿、物流四大行業，作為現代服務業第一層次之支柱行業。

在經濟持續快速增長的大趨勢和加速發展現代服務業的大環境下，本集團有充分理由，對上海房地產業還將延續近年來之快速增長勢頭保持樂觀態度。

## 定位與策略

二零零五年，是中國社會和國民經濟第十個五年計劃之最後一年，既是完成十五計劃目標之關鍵一年，也是為實行第十一個五年計劃打好基礎之關鍵一年。上海經濟將在高基數上實現高增長之趨勢已經顯現，年初三個月各項指標均表現良好，預示著年增長速度仍將保持在兩位數以上。

本集團於一九九九年於香港聯交所上市，並於二零零二年成功實現物業發展戰略佈局，是本集團發展之第一次質的飛躍。在未來二至三年內，本集團以實現變純地產開發商為住宅業、商業、酒店業、辦公樓物業開發、租售並舉的綜合性房地產營運商為發展目標，將是本集團之第二次質的飛躍。這一發展定位，不僅是借助於本集團二零零二年成功實現戰略佈局之基礎，也將是順應上海加速發展現代服務業之趨勢、保持本集團穩定、永續發展之態勢的明智之舉。

為實現本集團發展之第二次質的飛躍，保障各項經營活動的規範、有序進行，二零零五年，本集團將在穩健的基礎上求改革，在改革創新的過程中謀發展。

本集團將繼續強化各類各級管理層，健全和完善各項經營管理制度，提高綜合素質，堅持職業操守，實行人力資源管理和領導體制的創新與改革；逐步建立以各項目公司運作實體為主、集團垂直領導和項目公司運作相結合的扁平化管理體制，增強綜合競爭力，提高經濟效益；推行經營管理模式的創新與改革；強化危機公關意識，強化品牌產品和品牌企業的招商合作與聯盟；按穩健、規範、謹慎的原則，審時度勢，立足實際，完成全年經濟指標，為實現本集團發展之第二次質的飛躍奠定堅實基礎。

## 謝辭

我謹藉此機會，對各位股東在過去一年所給予的信任和支持，對董事局同仁、附屬公司之全體職業經理人以及各部門員工的不懈努力和忠誠服務和所做出的貢獻，表示由衷的謝意。

## 購入、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零四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。

## 公司管治

除本公司之非執行董事乃根據本公司組織章程細則獲委任至輪值告退為止而不是按固定任期外，董事認為本公司於年內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之「最佳應用守則」。

年內，本公司一直採納上市規則附錄十所載《標準守則》。本公司已特別就截至二零零四年十二月三十一日止年度董事是否有任何未有遵守《標準守則》作出查詢，全體董事確認他們已完全遵從《標準守則》所規定的準則。

本公司確認已經根據上市規則第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，董事會認為有關獨立非執行董事皆屬獨立人士。

## 綜合損益表

截至二零零四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	二零零四	二零零三
營業額，淨額	2	1,251,995,705	825,061,982
營業成本		(818,116,710)	(590,217,340)
毛利		433,878,995	234,844,642
其他業務收入		21,526,881	19,965,026
銷售費用		(36,490,128)	(23,194,342)
管理費用		(51,158,605)	(54,403,353)
其他業務支出		(1,702,038)	(1,823,416)
營業利潤		366,055,105	175,388,557
財務成本		(901,335)	(2,798,639)
解散附屬公司之收益		—	960,929
於聯營公司之投資溢利（損失）		76,240,160	(12,774,928)
除稅前溢利	3	441,393,930	160,775,919
稅項	4	(146,719,466)	(52,021,133)
除稅後溢利		294,674,464	108,754,786
少數股東權益		(71,574,484)	(16,975,304)
股東應占溢利		223,099,980	91,779,482
股息	5	(22,489,680)	(26,957,137)
每股溢利			
— 基本	6	16.47港仙	6.78港仙
— 攤薄	6	14.67港仙	6.72港仙

附註：

### 1. 編製基礎

本財務報表系按照香港公認會計準則及香港會計師公會頒布的會計標準編製。本財務報表系依據歷史成本編製，除若干持作投資之物業按照公允價值列示。

香港會計師公會頒布了一系列新的以及修改過的香港財務報告準則和香港會計準則，這些準則將於二零零五年一月一日或其以後開始的會計期間生效。本集團尚未在截至二零零四年十二月三十一日止年度的財務報告中採納這些新的準則。本集團目前已對這些新準則對本集團財務報告的影響作出評價，並將繼續評估其他新準則的影響及其所帶來的重大變化。

## 2. 營業額

於年內已確認的收入如下：

	二零零四	二零零三
出售／預售持有或發展中物業	1,238,500,282	684,244,063
建造智能化網絡基礎設施之收入	63,441,154	134,126,209
網絡硬件設備銷售收入及 智能化住宅網絡設備安裝收入	29,088,769	42,979,401
物業出租收入	880,222	223,945
	<u>1,331,910,427</u>	<u>861,573,618</u>
減：營業稅、附加稅及土地增值稅	(79,914,722)	(36,511,636)
淨額	<u>1,251,995,705</u>	<u>825,061,982</u>

## 3. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入或扣除下列各項：

	二零零四	二零零三
計入：		
再投資之所得稅返還	—	13,999,627
政府補貼	5,321,989	—
解散附屬公司之收益	—	960,929
出售買賣證券之收益	217,817	—
處置固定資產收益	2,331,731	—
扣除：		
固定資產折舊	5,820,753	6,567,570
員工成本(不包括董事)		
— 工資	24,071,042	16,193,914
— 養老金及其他社會福利	2,498,519	1,842,816
存貨成本		
— 以供出售之持有或發展中物業之銷售成本	743,646,123	440,338,468
— 基礎設施建設之成本	47,232,151	112,722,905
— 存貨銷售成本	27,238,436	37,155,967
辦公室經營租賃費用	1,685,759	2,593,229
核數師酬金	1,400,000	1,200,000
出售物業之維修基金	5,737,736	5,869,412
商譽攤銷	327,160	322,775
處置固定資產損失	—	365,594
匯兌損失，淨額	118,880	788,702
	<u>118,880</u>	<u>788,702</u>

## 4. 稅項

所得稅

	二零零四	二零零三
即期 — 中國稅項	36,316,729	18,978,341
遞延稅項	85,701,198	32,513,141
應佔聯營公司之稅項	24,701,539	529,651
稅項支出	<u>146,719,466</u>	<u>52,021,133</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上海永高建設有限公司外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設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除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。

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

## 5. 股息

	二零零四	二零零三
宣派及支付股息		
— 二零零三年末期股利每股0.0166港元 (二零零三年：二零零二年末期股利每股0.0199港元)	22,489,680	26,957,137

董事會建議派發末期股息每普通股0.033港元。此項擬派股息並未於本財務報表中列作應付股息，其將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

## 6. 每股溢利

每股基本溢利是根據本集團之股東應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算而得。

	二零零四	二零零三
股東應佔溢利	223,099,980	91,779,482
已發行普通股之加權平均數	1,354,786,959	1,354,513,562
每股基本溢利	<u>16.47港仙</u>	<u>6.78港仙</u>

在計算每股攤薄溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可轉換債券和購股權。可轉換債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可轉換債券利息費用的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格（根據本公司全年平均股價計算）和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股（「紅利股票」）的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。

	二零零四	二零零三
股東應佔溢利	223,099,980	91,779,482
可轉換債券利息費用的稅後影響數	4,469,600	—
	<u>227,569,580</u>	<u>91,779,482</u>
已發行普通股之加權平均數	1,354,786,959	1,354,513,562
調整—可轉換債券	178,676,290	—
—購股權	17,296,249	11,821,147
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數	<u>1,550,759,498</u>	<u>1,366,334,709</u>
每股攤薄溢利	<u>14.67港仙</u>	<u>6.72港仙</u>

### 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，並根據上市規則附錄十四的最佳應用守則以書面訂定職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監控本集團的財務申報過程及內部控制系統。審核委員會由四位成員組成，包括一位非執行董事及三位獨立非執行董事。本年度內已舉行兩次有關會議。

### 刊登業績於聯交所網頁

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。

施建  
主席

中國，香港  
二零零五年四月二十日

於本公佈日期，本公司執行董事為施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及錢仍暉先生；非執行董事為張永銳先生及王汝笠先生，而獨立非執行董事為桑榮林先生、楊國榮先生、基倫勳爵、耿毓修先生及葉怡福先生。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。