

董事局欣然提呈上海置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審核之財務報表。

## 主要業務

本集團為一家著名的上海房地產綜合開發商，其品牌「綠洲花園」在國內外均享有很高聲譽。

本集團的營業額及除稅前溢利貢獻主要來自於中華人民共和國銷售及預售物業。

## 分類資料

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務劃分之營業額及經營業務貢獻分析，載於財務報表附註3。

## 主要客戶及供應商

本集團的五大客戶佔本集團營業額約4% (二零零三年：52%)。向最大客戶作出的銷售佔本集團本年度營業額的1% (二零零三年：30%)。

本集團的五大供應商佔本集團購貨額約48% (二零零三年：29%)。向最大供應商購貨的金額佔本集團本年度購貨量的29% (二零零三年：14%)。

據董事局所知，各董事、彼等的聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於本年度任何時間於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 業績及分派

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第55頁的綜合損益表。本公司董事局並無建議派發中期股息。董事局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0.033港元，予在二零零五年五月二十日在股東名冊內的股東。

## 銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註24。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註23。

## 可供分派儲備

於二零零四年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法計算，本公司可供作現金分派的儲備總額為48,066,219港元。此外，於二零零四年十二月三十一日，可作繳足紅股分派的股份溢價賬的結餘為595,858,105港元。

## 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，據此，本公司及其附屬公司的全職僱員（包括執行董事）可獲授購股權以認購本公司股份，最多不超過本公司不時已發行股本之10%。

本年度根據該計劃獲授和行使的購股權變動詳情載於財務報表附註22。

## 優先購買權

根據百慕達公司法或本公司細則，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

## 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。

## 固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註13。

## 關聯方交易

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的關聯方交易載於財務報表附註30。

## 董事

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事為：

### 執行董事

施建

李耀民

虞海生

施建東（於二零零五年三月三十一日辭任）

蔣旭東

錢仍暉（於二零零五年三月三十一日委任）

### 非執行董事

張永銳

王汝笠

### 獨立非執行董事

桑榮林

楊國榮

基倫勳爵

耿毓修

葉怡福

## 董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註12。

## 董事的服務協議

除蔣旭東先生及錢仍暉先生外，所有執行董事已與本公司簽訂服務協議，由一九九九年十一月一日起計，為期5年，並可按年自動延續一年。

除上述外，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務協議（不包括於一年內到期或僱主終止但毋須賠償（不包括法定賠償）的協議）。

### 董事的股份權益

於二零零四年十二月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯交所，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定議見證券及期貨條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券所擁有之權益及淡倉如下：

公司名稱	董事姓名	個人權益	持有股份數目		股本 的概約百分比
			家族權益	公司權益	
Shanghai Real Estate Limited	施建	2,000,000 <sup>(1)</sup>	2,000 <sup>(2)</sup>	771,304,000 <sup>(3)</sup>	57.08%
	李耀民	1,000,000 <sup>(1)</sup>			0.07%
	虞海生	1,000,000 <sup>(1)</sup>			0.07%
	施建東	2,000 <sup>(1)</sup>			0.0002%
	基倫勳爵	100,000			0.007%
Good Time Resources Limited	施建	246,817,280	231,391,200		62% <sup>(4)</sup>

附註：

- (1) 董事持有此等股份乃於二零零一年十二月三日行使購股權所得（於一九九九年十二月二十四日授予）。
- (2) 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
- (3) 該等771,304,000股股份透過由施建先生及其夫人司曉東女士共同持有其已發行股本62%並於英屬維爾京群島註冊成立的公司Good Time Resources Limited持有。
- (4) Good Time Resources Limited餘下的38%權益由本公司其他管理層職員持有，該等管理層職員包括（但不限於）虞海生先生、李耀民先生、蔣旭東先生、施建東先生及錢仍暉先生。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據標準守則知會本公司及香港聯交所，本公司各董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 董事的合約權益

於年終或年內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

### 董事獲得股份的權利

於二零零四年，所有董事皆沒有獲授予或行使任何購股權。

除上文所披露者外，在本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括公司債券)而獲益。

### 主要股東的權益

截至二零零四年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

公司名稱	股份數目	於二零零四年
		十二月三十一日
		持有股份好倉總數
		佔已發行股本
		的百分比
Good Times Resources Ltd	771,304,000	56.93%
J.P. Morgan Chase & Co.	83,985,060	6.20%

除上文所披露者外，除本公司的董事或主要行政人員之外，並無任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所紀錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

## 董事會報告

### 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交易及結算有限公司（「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。

### 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。

### 退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2(i)。

### 核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司下年度之核數師。

### 根據上市規則第13.22條披露資料

於資產負債表日，本集團向聯營公司提供之款項及擔保載於財務報表附30。該聯營公司於二零零四年十二月三十一日之簡略綜合資產負債及本集團同日佔該聯營公司之權益如下：

	聯營公司之簡略 綜合資產及負債 港元	本集團佔該聯營 公司之權益 港元
非流動資產	1,014,377,368	459,107,197
流動資產	2,231,379,753	1,009,922,476
流動負債	(2,411,817,200)	(1,091,588,465)
淨流動資產	180,437,447	81,665,989
總資產減流動負債	833,939,921	377,441,208
非流動負債	(210,095,835)	(95,089,375)
淨資產	623,844,086	282,351,833

代表董事局

施建

主席

香港

二零零五年四月二十日