



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)

二零零五年度業績公佈

上海置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核綜合業績：

綜合損益表

截至二零零五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	二零零五	二零零四 重列
營業額	2	1,379,472,793	601,416,040
營業成本		(950,525,517)	(464,762,393)
毛利		428,947,276	136,653,647
其他業務收入－淨額		47,537,148	12,977,894
銷售費用		(28,519,635)	(34,470,319)
管理費用		(71,832,698)	(49,762,861)
營業利潤	3	376,132,091	65,398,361
財務成本		(32,566,196)	(901,335)
於聯營公司之投資溢利		161,514,814	51,538,622
除稅前溢利		505,080,709	116,035,648
所得稅	4	(130,983,866)	(23,628,260)
除稅後溢利		<u>374,096,843</u>	<u>92,407,388</u>
應佔：			
本公司權益持有人		301,172,964	90,248,765
少數股東權益		72,923,879	2,158,623
		<u>374,096,843</u>	<u>92,407,388</u>
年內本公司權益持有人應佔溢利之每股溢利			
－基本	5	<u>20.56港仙</u>	<u>6.49港仙</u>
－攤薄	5	<u>17.91港仙</u>	<u>5.95港仙</u>
股息	6	<u>69,000,000</u>	<u>47,186,357</u>

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日
(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零五	二零零四 重列
資產			
非流動資產			
固定資產		123,665,912	94,176,785
投資物業		48,927,451	126,419,117
租賃土地		124,328,609	123,670,659
持作長期投資之發展中物業		524,647,740	207,098,852
於聯營公司之投資		558,813,855	344,116,294
應收關聯公司款項		274,624,307	188,022,939
遞延稅項資產		19,085,090	19,405,731
		<u>1,674,092,964</u>	<u>1,102,910,377</u>

流動資產		
租賃土地	836,348,864	846,045,559
以供出售之持有或發展中物業	1,543,941,810	1,293,819,789
在建工程合約	8,782,761	—
存貨，成本	426,875	359,931
應收關聯公司款項	23,596,676	124,277,194
預付款項及其他流動資產	127,446,183	55,113,376
其他應收款	414,885,272	122,161,914
應收賬款，淨額	10,586,514	7,443,791
預付所得稅項	46,780,693	13,839,483
現金及銀行存款	1,395,817,014	983,899,242
	4,408,612,662	3,446,960,279
資產總計	6,082,705,626	4,549,870,656
權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本及股本溢價	859,070,902	731,570,890
其他儲備	145,510,300	77,019,421
保留溢利		
— 擬派末期股息	69,000,000	47,186,357
— 其他	371,399,761	151,157,888
	1,444,980,963	1,006,934,556
少數股東權益	180,229,048	121,878,991
權益總計	1,625,210,011	1,128,813,547
	附註 二 零零五	二 零零四 重列
負債		
非流動負債		
長期銀行借款	830,553,646	778,753,250
可換股債券	333,746,498	253,147,841
遞延稅項負債	4,383,860	4,832,747
	1,168,684,004	1,036,733,838
流動負債		
短期銀行借款	20,000,000	85,808,029
在建工程合約	—	663,441
應付賬款	361,026,904	314,405,445
其他應付款項及應計項目	96,651,446	115,133,976
當期所得稅負債	117,522,129	41,259,987
應付關聯公司款項	1,370,177	980,070
可換股債券，一年內到期部分	202,366,076	—
衍生金融工具	28,185,714	15,466,422
預售發展中物業之預收賬款	1,996,547,754	1,712,387,993
長期銀行借款，一年內到期部分	465,141,411	98,217,908
	3,288,811,611	2,384,323,271
負債總計	4,457,495,615	3,421,057,109
負債及權益總計	6,082,705,626	4,549,870,656
流動資產淨額	1,119,801,051	1,062,637,008
資產總額減流動負債	2,793,894,015	2,165,547,385

綜合權益變動表

截至二零零五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)

	本公司權益持有人應佔			少數股東 權益	合計
	股本及 股本溢價	其他儲備	保留溢利		
二零零四年一月一日餘額，如前呈報	731,494,390	36,323,944	308,190,438	149,896,011	1,225,904,783
因追溯採納會計實務準則一詮釋3之期初調整	—	1,571,120	(169,613,569)	(23,046,129)	(191,088,578)
因追溯採納會計準則40之期初調整	—	(9,700,608)	9,700,608	—	—
因追溯採納會計準則一詮釋21之期初調整	—	—	(3,197,518)	(1,553,245)	(4,750,763)
二零零四年一月一日餘額，重列	731,494,390	28,194,456	145,079,959	125,296,637	1,030,065,442
貨幣匯兌差額	—	1,470,417	—	—	1,470,417
直接確認於權益中之收入	—	1,470,417	—	—	1,470,417
本年溢利	—	—	90,248,765	2,158,623	92,407,388
二零零四年確認之總收入	—	1,470,417	90,248,765	2,158,623	93,877,805
根據僱員購股權計劃發行股份	76,500	—	—	—	76,500
發行可換股債券—權益部分，扣除稅項	—	32,859,749	—	—	32,859,749
溢利分配	—	14,494,799	(14,494,799)	—	—
二零零三年股息	—	—	(22,489,680)	—	(22,489,680)
附屬公司宣告之股息	—	—	—	(763,843)	(763,843)
向少數股東收購附屬公司股權	—	—	—	(4,812,426)	(4,812,426)
	76,500	47,354,548	(36,984,479)	(5,576,269)	4,870,300
二零零四年十二月三十一日，餘額	731,570,890	77,019,421	198,344,245	121,878,991	1,128,813,547

	本公司權益持有人應佔			少數股東 權益	合計
	股本及 股本溢價	其他儲備	保留溢利		
二零零五年一月一日餘額，如前呈報	731,570,890	46,776,522	494,305,939	212,588,890	1,485,242,241
因追溯採納會計實務準則一詮釋3之期初調整	—	671,128	(298,183,843)	(89,398,877)	(386,911,592)
因追溯採納會計準則40之期初調整	—	(3,287,978)	3,287,978	—	—
因追溯採納會計準則一詮釋21之期初調整	—	—	(1,065,829)	(1,311,022)	(2,376,851)
因追溯採納會計準則32之期初調整	—	32,859,749	—	—	32,859,749
二零零五年一月一日餘額，重列	731,570,890	77,019,421	198,344,245	121,878,991	1,128,813,547
聯營公司持有之部分資產重估溢利，扣除稅項	—	35,945,975	—	—	35,945,975
聯營公司持有之資產	—	24,782,936	—	4,521,383	29,304,319
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—
直接確認於權益中之收入	—	60,728,911	—	4,521,383	65,250,294
本年溢利	—	—	301,172,964	72,923,879	374,096,843
二零零五年確認之總收入	—	60,728,911	301,172,964	77,445,262	439,347,137
職工購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	248,495	—	—	248,495
— 發行股份所得款	22,030,000	—	—	—	22,030,000
可換股債券轉股時發行股份—權益部分	74,570,589	(8,269,342)	—	—	66,301,247
發行可換股債券—權益部分，扣除稅項	—	3,851,724	—	—	3,851,724
追加於附屬公司之權益投資	—	—	—	2,411,499	2,411,499
溢利分配	—	11,931,091	(11,931,091)	—	—
二零零四年股息	—	—	—	—	—
— 現金股息	—	—	(16,286,934)	—	(16,286,934)
— 股利股息	30,899,423	—	(30,899,423)	—	—
附屬公司宣告之股息	—	—	—	(21,506,704)	(21,506,704)
	127,500,012	7,761,968	(59,117,448)	(19,095,205)	57,049,327
二零零五年十二月三十一日，餘額	859,070,902	145,510,300	440,399,761	180,229,048	1,625,210,011

帳目附註：

1. 編製基準

上海置業有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(財務準則)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，財務資產和財務負債(包括衍生工具)、物業、機器及設備以及投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

在二零零五年，本集團採納下列與其業務相關的新訂/經修訂財務準則及詮釋。二零零四年的比較數位已按有關之規定作出修訂。

會計準則1	財務報表之呈報
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	匯率變更之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯方披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則28	聯營公司投資
會計準則32	金融工具：披露及呈報
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則40	投資物業
會計實務準則一詮釋3	收益—發展物業的完成前出售合約
會計準則一詮釋21	所得稅—經重估非折舊資產的收回
財務準則2	以股份為基礎的支付
財務準則3	企業合併

採納新訂/經修訂會計準則1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、33及36並無導致本集團的會計政策出現重大變動。總括而言：

- 會計準則1影響少數股東權益、應佔聯營公司稅後業績及其他披露的呈報形式。
 - 會計準則2、7、8、10、16、23、27、28、33及36對本集團的會計政策並無重大影響。
 - 會計準則21對本集團的會計政策並無重大影響。本集團每個綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新計值。
 - 會計準則24不影響本集團對關聯方的確認和若干其他關聯方的披露。
- (a) 採納經修訂會計準則17，導致將租賃土地從以供出售之持有或發展中物業重新分類為經營租賃。就租賃土地作出的首期預付款在租賃期間以直線法攤銷並於開發建造期間予以資本化，並於開發完成後在損益表列支。在以往年度，租賃土地按成本減累計減值列賬於以供出售之持有或發展中物業。對會計準則17採用追溯調整法。
- (b) 採納會計準則32及39主要影響可換股債券之會計處理。根據會計準則32，已發行之可換股債券在首次確認時分為衍生金融工具、負債和權益三部分。負債部分以公平價值(乃根據相等類別之非可換股債券之市場利率釐定)確認，衍生金融工具以公平價值(乃根據對選擇權的評估方法釐定)確認，而發行所得款項與負債部份和衍生金融工具部份的公平價值之間的差額，則計入權益部份。負債部份其後按攤銷成本列賬。衍生金融工具部分期後按照評估值列賬，評估增減計入損益表。權益部份於可換股債券儲備中確認，直至債券轉換時轉至股本溢價，或在債券贖回時從儲備直接轉至保留溢利。於過往年度，可換股債券乃以面值加應計贖回溢價列賬。贖回溢價採用實際利率法計算。發行可換股債券所產生之發行費用經已資本化並以直線法按可換股債券之有效期間攤銷。對於會計準則32及39採用追溯調整法。
- (c) 採納經修訂會計準則40導致投資物業之公平值的變動在損益表中記錄為其他收入的一部份。在以往年度，公平值的增加撥入投資物業重估儲備。公平值的減少首先按照組合基準與早前估值的增加對沖，餘額在損益表列支。於二零零五年財務報表中，本集團對會計準則40選擇追溯調整法，並重列二零零四年之對比信息。
- (d) 採納經修訂會計實務準則一詮釋3導致預售之發展物業之收入確認的會計政策改變。根據此經修訂會計政策，預售之發展物業的收益僅當主要風險及所有權轉移至購買方時方可確認，即通常所指的依照銷售協議已完工且物業轉移至購買方時。在以往年度，本集團採納完工百分比法確認預售之發展物業的收益。本集團選擇追溯調整法，並重列二零零四年之對比信息。
- (e) 採納經修訂會計準則一詮釋21導致會計政策改變，涉及重估投資物業產生的遞延稅項的計量。此等遞延稅項按照通過使用該資產而收回的帳面值所對應的稅務後果為基準計量。在以往年度，該投資物業的帳面值預期可通過出售收回。
- (f) 採納財務準則2導致以股份為基礎的支付的會計政策改變。在二零零四年十二月三十一日以前，向僱員提供購股權不構成損益表上的任何影響。由二零零五年一月一日起，本集團將購股權的成本在損益表列支。由於無二零零二年十一月七日後授予，但於二零零五年一月一日仍未歸屬的購股權成本，無須將相關費用追溯調整於以前期間的損益表。
- (g) 採納財務準則3及會計準則36導致商譽的會計政策改變。在二零零四年十二月三十一日以前，商譽為：
- 按20年以直線法攤銷；及
 - 在每個結算日就減值跡象作出評估。
- 根據財務準則3的過渡規定：
- 本集團由二零零五年一月一日起停止攤銷商譽；
 - 於二零零四年十二月三十一日的累計攤銷已經與原始成本對銷，並相應減少商譽成本；及
 - 由截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽每年以及當有減值跡象時，就減值進行測試。
- (h) 本集團已根據各有關準則的過渡條文對會計政策作出所有變更(如適用)。本集團採納的所有準則均需要追溯應用，惟以下除外：
- 會計準則39—此準則不容許追溯確認、不確認及計量財務資產及負債；
 - 財務準則2—一只對二零零二年十一月七日後授予但於二零零五年一月一日仍未歸屬的所有股權工具作追溯應用；及
 - 財務準則3—由二零零五年一月一日起在未來應用。
- (i) 上述會計政策變動之影響為於二零零五年一月一日減少本集團淨資產265,718,795港元。相應之影響於二零零四年十二月三十一日及以前年度分別為94,478,828港元及171,239,967港元。以下為採納上述會計政策之具體影響：

(i) 採納經修訂會計準則17導致：

	二零零五	二零零四
持作長期投資之發展中物業減少	124,328,609	123,670,659
以供出售之持有或發展中物業減少	836,348,864	846,045,559
租賃土地增加，非流動部分	124,328,609	123,670,659
租賃土地增加，流動部分	836,348,864	846,045,559

採納會計準則17對每股基本溢利及每股攤薄溢利並無影響。

(ii) 採納會計準則32及會計準則39導致：

	二零零五	二零零四
可換股債券負債部分減少	48,007,055	43,649,737
衍生金融工具增加	28,185,714	15,466,422
可換股債券儲備增加	28,442,131	32,859,749
可換股債券利息資本化後以供出售之持有或發展中物業增加	5,055,208	5,055,208
其他收益增加	4,697,152	378,774
股本減少	2,102,408	—
財務成本增加	6,539,100	—
年末保留溢利(減少)/增加	(1,463,174)	378,744
每股基本溢利增加(減少)/增加	(0.13)港仙	0.03港仙

由於所有財務成本均作為二零零四年度以供出售之持有或發展中物業之部分成本之利息，採納會計準則39對二零零五年一月一日之期初保留溢利無重大影響。

(iii) 採納經修訂會計準則40及會計準則詮釋-21主要導致：

	二零零五	二零零四
年末保留溢利增加	197,222,701	2,222,149
投資物業重估儲備減少	199,070,907	3,287,978
少數股東權益(資產負債表)減少	1,174,574	1,311,022
遞延稅項負債增加	3,022,780	2,376,851
其他收益減少	2,206,095	7,225,722
於聯營公司之投資溢利增加	193,470,282	—
所得稅費用減少	728,011	2,384,488
少數股東權益(損益表)減少	310,912	588,837
每股基本溢利增加(增加)/減少	13.13港仙	(0.31)港仙
每股攤薄溢利增加(增加)/減少	11.00港仙	(0.41)港仙

(iv) 採納會計實務準則詮釋-3主要導致：

	二零零五	二零零四
營業額減少	629,851,541	650,579,665
本年本公司權益持有人應佔溢利減少	134,315,065	128,598,818
少數股東權益(損益表)減少	112,314,248	68,827,024
年末保留溢利減少	431,827,780	297,512,715
少數股東權益(資產負債表)減少	201,713,125	89,398,877
每股基本溢利減少	9.17港仙	9.25港仙
每股攤薄溢利減少	7.68港仙	8.43港仙

(v) 採納財務準則2導致：

	二零零五	二零零四
管理費用增加	248,495	—
股本增加	248,495	—
每股基本溢利減少	0.02港仙	—
每股攤薄溢利減少	0.01港仙	—

由於二零零五年一月一日前授予之購股權均於此日之前全額歸屬，採納財務準則2並無對二零零五年一月一日之期初保留溢利及其他儲備的影響。

2. 營業額及分部資料

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括五個行業分部：物業發展、生地開發、物業租賃、住宅科技產品的銷售與服務及高爾夫球場經營。

行業分部分析如下：

分部資料	物業發展	生地開發	物業租賃	二零零五			分部間交易	總計
				住宅科技	高爾夫球場			
營業額	1,347,550,735	—	1,320,739	39,268,294	—	(8,666,975)	1,379,472,793	
分部利潤	359,254,088	—	891,510	15,246,302	—	(876,435)	374,515,465	
未分配成本							1,616,626	
營業利潤							376,132,091	
財務成本							(32,566,196)	
聯營公司之投資溢利/(損失)	(8,585,702)	(23,984,483)	193,470,282	5,467,015	(2,628,576)	(2,223,722)	161,514,814	
除稅前溢利							505,080,709	
所得稅費用	(124,041,141)	—	—	(6,942,725)	—	—	(130,983,866)	
除稅後溢利							374,096,843	
應佔：								
本公司權益持有人							301,172,964	
少數股東權益							72,923,879	
							374,096,843	
其他於損益表之資訊								
折舊	9,774,881	—	—	1,051,089	—	—	10,825,970	
商譽減值/攤銷	—	—	—	2,729,087	—	—	2,729,087	

分部資產及負債								
分部資產	4,931,943,790	—	48,927,451	87,091,179	—	—	—	5,067,962,420
於聯營公司之投資	20,261,287	261,920,635	193,470,282	58,692,470	26,692,903	(2,223,722)	—	558,813,855
遞延稅項資產	19,085,090	—	—	—	—	—	—	19,085,090
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	436,844,261
總資產	—	—	—	—	—	—	—	<u>6,082,705,626</u>
分部負債	3,388,280,142	—	—	20,498,340	—	—	—	3,408,778,482
遞延稅項負債	—	—	4,383,860	—	—	—	—	4,383,860
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	1,044,333,273
總負債	—	—	—	—	—	—	—	<u>4,457,495,615</u>
資本性開支	<u>316,473,468</u>	—	—	<u>193,231</u>	—	—	—	<u>316,666,699</u>
	物業發展	生地開發	物業租賃	二零零四 住宅科技	高爾夫球場	分部間交易		總計
分部資料								
營業額	508,833,810	—	836,211	91,746,019	—	—	—	601,416,040
分部利潤	62,100,992	—	(1,846,092)	15,068,094	—	—	—	75,322,994
未分配成本	—	—	—	—	—	—	—	(9,924,633)
營業利潤	—	—	—	—	—	—	—	65,398,361
財務成本	—	—	—	—	—	—	—	(901,335)
聯營公司之投資溢利／(損失)	264,369	54,361,122	—	(2,095,802)	—	(991,067)	—	51,538,622
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	116,035,648
所得稅費用	(21,594,067)	—	—	(2,034,193)	—	—	—	(23,628,260)
除稅後溢利	—	—	—	—	—	—	—	<u>92,407,388</u>
應佔：								
本公司權益持有人	—	—	—	—	—	—	—	90,248,765
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	2,158,623
	—	—	—	—	—	—	—	<u>92,407,388</u>
其他於損益表之資訊								
折舊	4,784,853	—	—	1,035,900	—	—	—	5,820,753
商譽減值／攤銷	—	—	—	327,160	—	—	—	327,160
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>327,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>327,160</u>
分部資產及負債								
分部資產	3,708,810,306	—	136,511,996	203,375,749	—	—	—	4,048,698,051
於聯營公司之投資	36,675,996	273,397,592	—	35,033,773	—	(991,067)	—	344,116,294
遞延稅項資產	19,389,665	—	—	16,066	—	—	—	19,405,731
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	137,650,580
總資產	—	—	—	—	—	—	—	<u>4,549,870,656</u>
分部負債	2,974,557,343	—	—	26,441,978	—	—	—	3,000,999,321
遞延稅項負債	4,832,747	—	—	—	—	—	—	4,832,747
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	415,225,041
總負債	—	—	—	—	—	—	—	<u>3,421,057,109</u>
資本性開支	<u>145,666,539</u>	—	<u>23,413,127</u>	<u>169,596</u>	—	—	—	<u>169,249,262</u>

未分配成本指集團整體性開支。分部間交易按照一般商業條款執行並適用於無關聯之第三方。

分部資產主要包括租賃土地、固定資產、於聯營公司之投資、遞延稅項資產、以供出售之持有或發展中物業、存貨、應收款項及經營現金，不包括的項目主要為投資控股公司之應收款項及經營現金。分部負債指經營負債及遞延稅項負債，而不包括例如若干集團整體性的借款等項目。資本性開支包括購入持作長期投資之發展物業、租賃土地、投資物業及固定資產的費用，當中包括因收購附屬公司而添置的固定資產。

3. 營業利潤

列在出售營業成本、銷售費用及管理費用內的費用分析如下：

	二零零五	二零零四
固定資產折舊	10,825,970	5,820,753
商譽減值	2,729,087	—
僱員福利開支	30,648,931	26,569,561
營業稅金及附加以及土地增值稅	106,587,748	32,174,916
存貨成本		
— 持有或發展中物業成本	814,562,168	358,116,890
— 基礎設施建設成本	7,519,543	47,232,151
— 存貨成本	20,274,458	27,238,436
辦公室經營租賃費用	6,895,727	1,685,759
廣告成本	15,500,436	19,187,835
核數師酬金	2,200,000	1,400,000
出售物業之維修基金	5,014,456	2,294,859
匯兌(溢利)／損失，淨額	(3,406,869)	118,880
	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
4. 所得稅費用		
	二零零五	二零零四
即期—中國稅項	130,786,533	34,120,262
遞延稅項	197,333	(10,492,002)
稅項支出	<u>130,983,866</u>	<u>23,628,260</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永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，二零零五年度按27%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。

對於預售之發展中物業，稅務局要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零五年十二月三十一日，預付所得稅約為4,700萬港元(二零零四年：約為1,400萬港元)。

5. 每股溢利

基本

每股基本溢利根據本公司權益持有人應佔溢利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零五	二零零四
本公司權益持有人應佔溢利	301,172,964	90,248,765
已發行普通股的加權平均數	1,464,974,405	1,390,716,520
每股基本溢利	<u>20.56港仙</u>	<u>6.49港仙</u>
攤薄		
	二零零五	二零零四
股東應佔溢利	301,172,964	90,248,765
衍生金融工具公允價值評估的稅後影響數	(4,697,152)	(378,774)
可換股債券利息費用的稅後影響數	16,801,201	4,469,600
用以釐定每股攤薄溢利的溢利	<u>313,277,013</u>	<u>94,339,591</u>
已發行普通股之加權平均數	1,464,974,405	1,390,716,520
調整		
— 可換股債券	279,345,904	178,676,290
— 購股權	4,437,425	17,296,249
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數	<u>1,748,757,734</u>	<u>1,586,689,059</u>
每股攤薄溢利	<u>17.91港仙</u>	<u>5.95港仙</u>

6. 股息

於二零零五年度及二零零四年度內支付的股息分別為16,286,934港元(每股0.033港元)及22,489,680港元(每股0.0166港元)。已於二零零六年三月二十三日舉行的董事會上建議按二零零六年五月四日的在冊股東擁有的股份數派發二零零五年的股息每股0.043港元，按二零零六年三月二十三日已發行之股份1,613,772,559股計算，股息合計約為69,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息，其將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零零五	二零零四
擬派末期股息每股普通股0.043港元(二零零四年：0.033港元)	<u>69,000,000</u>	<u>47,186,357</u>

7. 應收賬款

	二零零五	二零零四
應收賬款	10,586,514	7,443,791
減：壞賬準備	—	—
	<u>10,586,514</u>	<u>7,443,791</u>
應收賬款賬齡分析如下：		
	二零零五	二零零四
一年以內	10,586,514	7,347,766
一年至二年	—	96,025
	<u>10,586,514</u>	<u>7,443,791</u>

應收賬款之賬面價值約為其公平價值。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無相關信貸風險。

8. 應付賬款

	二零零五	二零零四
應付賬款	361,026,904	314,405,445
應付賬齡分析如下：		
	二零零五	二零零四
一年以內	357,238,328	314,371,977
一年至二年	3,788,576	33,468
	<u>361,026,904</u>	<u>314,405,445</u>

一年期以上應付賬款主要系本集團之不同物業項目之質保金。

業績及股息

二零零五年本集團營業淨額為1,379,472,793港元，較2004年增長129.37%。本集團2005年股東應佔溢利為301,172,964港元，較2004年增長233.71%。

董事會議決在即將召開之二零零六年股東周年大會上向股東建議，派發截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息每股0.043港元。

該等末期股息將透過向股東以股代息方式支付，股東可選擇以現金方式收取該等末期股息(或其部分)，代替該等股份股息(「以股代息計劃」)。

待股東於股東週年大會上批准後，一份載有以股代息計劃之詳情連同相關選擇表格之通函將於二零零六年五月二十六日或該日前後寄發予股東。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零五年十二月三十一日，現金及銀行結餘為1,395,817,014港元(二零零四年十二月三十一日：983,899,242港元)。於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借款總額約為1,315,695,057(二零零四年十二月三十一日：962,779,187港元)。於二零零五年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平(二零零四年十二月三十一日：淨現金)。流動比率處於1.34倍之健康水平(二零零四年十二月三十一日：1.45倍)。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

業務回顧

面對國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場實施宏觀調控的新形勢，本集團審時度勢，積極應對，把握總體策劃和市場定位，注重時間節點和可持續發展，各方面業務穩定發展，並取得了良好的經營業績。二零零五年公司實現營業利潤376,132,091港元，較去年同期上漲475.14%。

房產銷售

二零零五年，本集團計有「華府天地公寓」、「綠洲香島花園」、「綠洲湖畔花園」、「綠洲千島花園」、「綠洲仕格維花園」、「綠洲比華利花園」、「綠洲江南園」等7個大型樓盤正在銷售。針對宏觀調控下房地產市場出現的新形勢，集團及下屬子公司群策群力，積極調整營銷節點和策略，致力於「服務營銷」和「個性化營銷」，加強銷售力度，協調銷售力量，拓展境內外銷售渠道，加快現金回籠。共實現銷售合同總樓面面積7.94萬平方米，共計367套；合同金額港幣170,549萬元。其中主要樓盤的銷售情況如下：

華府天地公寓：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積2.62萬平方米，計66套，合同金額港幣114,455萬元。

綠洲香島花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.72萬平方米，計111套，合同金額港幣14,374萬元。

綠洲湖畔花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.77萬平方米，計150套，合同金額港幣17,900萬元。

綠洲千島花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.57萬平方米，計31套，合同金額港幣17,824萬元。

土地開發

羅迪北歐新鎮是本集團之大型地產開發項目。二零零五年間，受國家宏觀調控政策影響，暫時未能獲得土地招投標指標(出讓)。但各項開發建設工程仍按計劃穩步推進。二零零五年九月二十八日，被譽為「新五朵金花」的「美蘭湖高爾夫酒店」、「北18洞高爾夫球場」、「美蘭湖網球館」等新一輪形象工程，如期竣工並投入運營。

動遷工程

動拆遷工作，是項目開發成功與否的關鍵工程。本集團在相關公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，積極疏通環節，切實落實動遷房產，確保一方社會平安，取得了積極的進展。其中綠洲雅賓利花園第一期開發地塊範圍內的動遷，完成居民動遷781戶，單位動遷48戶。動遷簽約率近70%。

工程建設

二零零五年，在集團公司全體員工的艱苦努力和總包建設單位的積極配合下，各項目建設工程進展順利。

綠洲仕格維花園住宅於二零零五年三月三十一日如期交付入住。仕格維酒店於五月八日完成混凝土核心筒結構封頂，截至十二月三十一日已完成鋼結構屋頂鋼架合攏，鍋爐、冷水機的安裝，玻璃幕牆的施工正按計劃進展。預計於二零零六年內進入試營業階段。

綠洲中環中心花園住宅：第10號高層住宅樓達到預售標準，第11號、第12號高層住宅樓提前4個月獲得交房入住許可證。作為迄今為止上海商辦樓房中採用圓環混凝土支撐直徑最大的基坑工程，中環中心商務樓建築群之「超大圓形基坑」於十二月十五日實現結構封頂。

華府天地公寓：十二月十六日完成5幢高級公寓住宅樓的外立面裝飾工程施工，並全面開始高級公寓住宅的套內精裝修工程。

綠洲香島花園綠洲長島花園三期：「綠洲香島花園」A地塊第1號至第8號小高層公寓住宅，計110套全裝修房順利交房入住。

綠洲比華利花園第二期：第14號地塊之精品獨立別墅區的7幢樣板別墅內裝飾工程全部完成，並對外展示和銷售。

綠洲千島花園第二期：74幢獨立別墅順利竣工，確保已實現銷售部分於二零零五年十二月三十一日按期交房。

綠洲雅賓利花園第一期：D地塊工程進度完成2號高層公寓住宅樓結構工程基本達到預售標準，並完成售展中心的建造和內外裝飾工程。

綠洲江南園第二期：於四月十八日正式開工。其中的33幢獨立別墅(不含出租區別墅)已有23幢完成結構封頂，另有5幢進入基礎施工，並有14幢獲得了預售許可證。

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。本集團一方面依靠附屬之上海利物得物業管理有限公司，另一方面聘請國際知名物業管理公司參與管理所開發之物業，力求以進行更為人性化的、貼切的服務，維護「綠洲花園」物業之良好市場形象。

本集團附屬之利物得物業管理公司，於年內通過ISO9000和ISO14001認證的年度複審初審。根據董事會提出的「完善制度、加強管理、落實責任、實現指標、打響品牌」的目標要求，經過利物得物業管理公司員工的努力，所管理的住宅小區經濟指標和服務指標都取得了預期業績。

本集團附屬之上海金羅店開發有限公司於二零零五年七月投資註冊成立上海美蘭湖物業管理有限公司，並取得三級資質證書，負責並實施對整個羅迪北歐新鎮6.8平方公里的各類物業，包括參與競標房產開發商開發之住宅小區的物業綜合管理。

市政建設與住宅科技

本集團住宅技術產品和服務的主要提供者為附屬之上海永高建設有限公司，目前主要的服務對象為集團附屬公司開發的住宅小區和商業地產項目，同時積極開拓市場，為其他房地產開發商提供服務。

截至二零零五年末，共有20多個智能系統綜合項目建成或正在施工，約400個住宅小區涉及寬帶項目，網絡覆蓋37萬個用戶。

土地儲備與項目拓展

二零零五年內，本集團繼續遵循積極穩妥的發展理念，注重尋覓投資良機，增加土地或項目儲備，以進一步支撐可持續發展的基礎。其中：

本集團兩次受讓，繼續增持上海碩誠置業有限公司股權，持股比例達到45%，實現相對控股，開發位於上海市中心城區閘北區中興路、西藏北路、天通庵路、寶通路，佔地面積309畝(合206,010平方米)之地塊的綠洲雅賓利花園和綠洲雅賓利廣場。

本集團與賣方訂立股份轉讓協議，受讓上海琴海置業有限公司40%股權，獲得位於上海市中心城區黃浦區大興街、陸家浜路、黃家關路、迎勳路，佔地面積56畝(合37,129平方米)之地塊的參與開發權，開發綠洲琴海苑(暫定名)項目。

截至二零零五年末，本集團現正在開發的9個房產項目之土地儲備，總建築面積約為140萬平方米，可供本集團5年持續開發之用。

公益與榮譽

本集團及其附屬公司，集13年發展的成功經驗和不凡業績，繼續苦練內功、扎實工作，在保持低調、穩步發展的同時，不放棄含金量較高的獎項的爭奪。二零零五年間，本集團及其附屬公司獲得了多個重要獎項，社會公眾的認知度和市場權威機構的認同度進一步提高，品牌建設取得長足進步。其中：

上海置業有限公司：榮獲上海房地產18年「十大房地產企業」稱號。

上海綠洲仕格維花園酒店公寓有限公司：榮獲上海房地產18年「傑出貢獻企業」稱號。「綠洲仕格維花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「綜合銀獎」、「綠洲仕格維酒店」榮獲上海房地產18年「十大標誌性建築」獎項並通過由美國綠色建築協會(USGBC)進行的「LEED」認證，這也是中國地區第一個由該協會作出認證的酒店。

上海金午置業有限公司：開發之「綠洲湖畔花園」榮獲二零零五年度「上海市白玉蘭優質工程」獎，第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」、「全裝修獎」等兩大單項獎。

上海綠洲花園置業有限公司：開發之「綠洲香島花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」、「全裝修獎」、「科技應用獎」、「綠化環境獎」等四大單項獎。

上海航頭高夫置業有限公司：開發之「綠洲千島花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」和「綠化環境獎」等兩大單項獎。

上海金羅店開發有限公司：開發營建之「羅店北歐新鎮」被中國建設部建設文化中心命名為「中國綠色生態文化示範城鎮」；被上海建築學會命名為「上海新城市景觀生態城鎮」。

上海永高建設有限公司：獲得技防二級資質證書和工程分包資質證書。

本集團不僅將品質優良的開發物業和管理服務推向市場，以滿足置業者和業主的需求，而且還以各種方式回饋社會。二零零五年內，本集團及其附屬公司分別組織了「援助印度洋海嘯大行動」、「為建築工人捐衣物」等活動。

業務展望

二零零五年，是國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場實行宏觀調控力度較大的一年。其調控政策措施涉及土地供應節奏和結構、房地產信貸管理、按揭貸款審批程式、購房者再轉讓期限以及稅種和稅收比例等方面，即通過對需求方以及供給方的制約措施牽制投機性需求，促使市場穩定健康發展。

近一年的宏觀調控，使得上海房地產業和房地產市場的形勢發生了新的變化，主要表現在：銷售價格上漲趨勢減緩，中低價商品房價格有所下跌；銷售總量（配套商品房除外）有所下降；中小型房地產企業生存空間趨小；上海房地產業和房地產市場走上了一條更為健康、有序、穩定發展的道路。

與此同時，中國大陸以及上海的經濟發展表現出持續增長的態勢。

國家統計局二零零六年二月二十八日發佈的中國二零零五年國民經濟和社會發展統計公報顯示，經初步核算，按可比價格計算，二零零五年中國國內生產總值（GDP）達到人民幣182,321億元，比上年增長9.9%。中國經濟已連續三年保持10%左右的增長。

根據上海市統計局二零零六年二月八日發佈的《二零零五年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，二零零五年上海市國民經濟繼續平穩較快增長。全年實現國內生產總值人民幣9,143.95億元，按可比價格計算，比二零零四年增長11.1%，連續第14年保持兩位數增長。其中第二產業增加值人民幣4,475.92億元，比上年增長12.1%；第三產業增加值人民幣4,588.38億元，增長10.5%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到50.2%。城市居民家庭人均年可支配收入18,645元，比上年增長11.8%。

二零零五年，上海固定資產投資保持適度增長。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣3,542.55億元，比上年增長14.8%，增幅比上年回落11個百分點。投資結構發生新變化。在全社會固定資產投資總額中，城市基礎設施投資人民幣885.74億元，比上年增長31.7%，高出全社會固定資產投資總額增幅16.9個百分點；房地產開發投資人民幣1,246.86億元，增長6.1%。

二零零六年，是中國社會和國民經濟第十一個五年計劃的開局之年。上海「十一」期間（二零零六年至二零一零年）的目標是要形成國際經濟、金融、貿易、航運中心基本框架，辦好一屆成功、精彩、難忘的世界博覽會，實現經濟社會全面協調可持續發展。

根據上海「十一」計劃之主要經濟指標，經濟增長率保持在9%以上，城市居民家庭人均可支配收入持續穩定增長；市區成片二級舊裏以下房屋改造面積400萬平方米，城市軌道交通營運里程達到400公里，全市常住人口規模1,900萬（2005年末全市戶籍人口為1,360.26萬人，全市常住人口為1,778萬人），綠化覆蓋率38%（2005年末綠化覆蓋率為37%）。

基於對中國大陸及上海宏觀經濟形勢持續向好的認識，大多數房地產分析家認為，由於當前政府對上海房地產市場採取「軟著陸」計劃，看來對中短期市場不會有任何明顯或重大的政策變化。由於房地產市場人氣急劇下降會過度阻礙投資，因此，政策對市場供應方面甚至會適度寬鬆。

在經濟持續快速增長的大趨勢下，結合具有聲譽良好的市場品牌和市場地位以及開發之樓盤90%以上的買主是自住者的實際情況，本集團認為，上海房地產業和房地產市場在經過調整後還將延續穩定發展的趨勢、對自身業務的穩定、持續發展，保持樂觀態度。

定位與策略

基於對中國大陸和上海經濟發展現狀與趨勢的認識，以及結合本集團穩定可持續發展的目標，本集團總體發展戰略不會發生大的變化，但將根據市場的具體變化，進行局部的調整。

本集團將致力於變純住宅開發商為住宅、商鋪、酒店、寫字樓物業開發和租售並舉的綜合性房地產營運商總體戰略目標的實現。在未來三到五年的時間內，有計劃的保留開發中的酒店、商鋪、寫字樓等房地產物業的所有權，基本形成羅店北歐新鎮、華府天地、仕格維、中環中心，以及雅賓利、琴海六大商業地產的投資、建設和盈利中心，爭取使酒店經營、商鋪、寫字樓等物業租賃中獲得的利潤，進一步提升其對公司總利潤的貢獻。

本集團將繼續致力於上海中高端房地產物業的開發。其中中檔房地產物業（售價在人民幣10,000元—人民幣20,000元）開發佔40%左右，高檔房地產物業（售價在人民幣25,000元—人民幣60,000元）開發佔60%左右。上海人均GDP增長較快和生活水準的提升，注重品牌和品質日益成為時尚，作為國際性大都市的上海，外來投資發展的機構和人士不斷增加，宏觀調控時期中高檔和豪華住宅的抗跌性較強、風險較小的事實，中高檔物業開發領域進入門檻較高、現實的和潛在的競爭者較少等，以及本集團擁有最豐富的本地知識的管理團隊，成為本集團堅持發展中高端、精品房地產物業的有利條件和支撐。

在國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場進行宏觀調控的大背景下，房地產企業的經營環境發生了很大的變化，許多小型和財務實力較弱且缺乏流動性的房地產開發商已經或開始退出市場，不良開發商的競爭力弱化。這為現金相對充裕的房地產開發商，在補充低成本土地儲備方面，創造了以優惠的價格購置的機會。

本集團將本着穩健發展的理念，積極、慎重尋覓有發展潛力的項目，加大新開發項目的選擇和優質土地的儲備力度。選擇符合政府城市發展規劃，包括新的地鐵線路、快速道路、其他基礎設施建設、新興城鎮、學校等優越地段，通過收購已擁有優質土地的公司股權獲得低成本的土地儲備。

在二零零六年，本集團物業開發和經營管理的重點是，加快綠洲雅賓利項目基地和綠洲琴海苑（暫定名）項目基地的動拆遷工程；按計劃建成仕格維酒店公司並實現試營業；在確保安全的前提下全面展開綠洲中環中心商務樓地面建設工程；完成華府天地公寓的竣工交房和沿街商鋪的招商；加強羅店北歐新鎮現有投資物業的經營管理並實現盈利；確保在銷售項目的銷售進度和資金回籠。

為服從和服務於變純住宅開發商為住宅、商鋪、酒店、辦公樓物業開發、租售並舉的綜合性房地產營運商這一戰略目標，在二零零六年，本集團將繼續完善扁平化管理體制和機制，健全企業各項經營管理制度，推行經營管理模式創新與改革，發揮集團規模經濟優勢，合理配置資源實現資源分享和協同效應。將特別注重人力資源的管理。從招聘、培訓、考核、激勵幾個重要環節著手，建立和健全一整套實行常態管理和長效管理的人力資源管理體制和機制，建設和儲備一支專業知識強、業務覆蓋廣、年齡結構佳、奮發上進的管理者隊伍和技術員工隊伍。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司或其附屬公司於截至二零零五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。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團在中國及香港之僱員人數為1,250名。本集團乃根據員工工作表現及經驗制定薪酬。

企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定及大部分建議最佳慣例。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定。

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企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由七成員組成，包括兩位非執行董事及五位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告表。

暫停辦理股東登記

本公司由二零零六年五月四日(星期四)至二零零六年五月十一日(星期四)，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在股東名冊上登記之股東，必須於二零零六年五月三日(星期三)下午四時前，將有關股票連同填妥之股份轉讓文件，送達香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓登捷時有限公司(本公司股份過戶登記處香港分處)，辦理過戶登記手續。

謝辭

我謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在過去一年所給予的信任和支援，對董事局同仁、附屬公司之全體職業經理人以及全體員工的不懈努力、忠誠服務和所做出的貢獻，表示由衷的謝意。

承董事會命
施建
主席

香港

二零零六年三月二十三日

於本公布日期，本公司執行董事為施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及錢仍輝先生；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。