



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)

(股份代號：1207)

二零零六年度業績公佈

上海置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 附注 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|---------------------------|----|---------------|---------------|
| 收益 | 2 | 2,621,460 | 1,309,273 |
| 銷售成本 | 3 | (1,474,377) | (849,064) |
| 毛利 | | 1,147,083 | 460,209 |
| 營銷成本 | 3 | (120,816) | (28,520) |
| 行政費用 | 3 | (117,673) | (70,113) |
| 其他收入 | | 10,818 | 30,118 |
| 其他收益－淨額 | | 467,248 | 10,291 |
| 營運盈利 | | 1,386,660 | 401,985 |
| 融資收入 | | 115,674 | 10,536 |
| 融資成本 | | (126,673) | (32,567) |
| 融資成本－淨額 | | (10,999) | (22,031) |
| 應佔聯營公司(虧損)/盈利 | | (74,278) | 161,515 |
| 除所得稅前盈利 | | 1,301,383 | 541,469 |
| 所得稅 | 4 | (730,965) | (167,372) |
| 年度盈利 | | 570,418 | 374,097 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 252,371 | 301,173 |
| 少數股東權益 | | 318,047 | 72,924 |
| 年內本公司權益持有人應佔溢利之每股溢利(港幣表示) | | | |
| －基本 | 5 | 13.63港仙 | 20.24港仙 |
| －攤薄 | 5 | 12.27港仙 | 17.68港仙 |
| 股息 | 6 | 44,000 | 69,000 |

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 附注 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-----------------|----|---------------|---------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 1,142,028 | 485,048 |
| 投資物業 | | 765,328 | 48,927 |
| 租賃土地 | | 244,827 | 124,329 |
| 持作長期投資之發展中物業 | | 277,325 | 65,423 |
| 無形資產 | | 75,512 | — |
| 於聯營公司之投資 | | 549,647 | 558,814 |
| 按公平值透過損益列賬的金融資產 | | 550,014 | — |
| 應收關聯公司款項 | | — | 274,624 |
| 遞延稅項資產 | | 8,122 | 19,085 |
| | | 3,612,803 | 1,576,250 |
| 流動資產 | | | |
| 租賃土地 | | 2,588,791 | 836,348 |
| 以供出售之持有或發展中物業 | | 2,375,308 | 1,641,784 |
| 在建工程合約 | | 8,200 | 8,784 |
| 存貨，成本 | | 748 | 427 |
| 應收關聯公司款項 | | 266,194 | 23,597 |
| 預付款項及其他流動資產 | | 65,979 | 119,714 |
| 其他應收款 | | 252,789 | 414,885 |
| 應收賬款，淨額 | 7 | 20,186 | 10,587 |
| 預付所得稅項 | | 26,718 | 54,512 |
| 現金及銀行存款 | | 1,025,904 | 1,395,817 |
| | | 6,630,817 | 4,506,455 |
| 資產總計 | | 10,243,620 | 6,082,705 |

權益

本公司權益持有人應佔股本及儲備

| | | |
|---------------|-------------------|------------------|
| 股本及股本溢價 | 1,871,130 | 859,071 |
| 其他儲備 | 155,307 | 145,510 |
| 保留溢利 | | |
| — 擬派末期股息 | 44,000 | 69,000 |
| — 其他 | 553,130 | 371,401 |
| | <u>2,623,567</u> | <u>1,444,982</u> |
| 少數股東權益 | 396,981 | 180,228 |
| 權益總計 | <u>3,020,548</u> | <u>1,625,210</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 長期借款 | 1,175,053 | 830,554 |
| 有擔保票據 | 1,535,167 | — |
| 可換股債券 | — | 333,746 |
| 遞延稅項負債 | 283,169 | 4,384 |
| | <u>2,993,389</u> | <u>1,168,684</u> |
| 流動負債 | | |
| 短期借款 | 356,676 | 20,000 |
| 可換股債券，一年內到期部分 | 106,560 | 202,366 |
| 衍生金融工具 | 243,638 | 28,186 |
| 預售發展中物業之預收賬款 | 963,755 | 1,996,548 |
| 應付賬款 | 860,701 | 361,027 |
| 其他應付款項及應計項目 | 933,070 | 60,702 |
| 當期所得稅負債 | 528,350 | 153,471 |
| 應付關聯公司款項 | 1,464 | 1,370 |
| 長期借款，一年內到期部分 | 235,469 | 465,141 |
| | <u>4,229,683</u> | <u>3,288,811</u> |
| 負債總計 | <u>7,223,072</u> | <u>4,457,495</u> |
| 負債及權益總計 | <u>10,243,620</u> | <u>6,082,705</u> |
| 流動資產淨額 | <u>2,401,134</u> | <u>1,217,644</u> |
| 資產總額減流動負債 | <u>6,013,937</u> | <u>2,793,894</u> |

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

| | 股本及股本溢價 港幣千元 | 本公司權益持有人應佔 其他儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 合計 港幣千元 | 少數股東權益 港幣千元 | 總權益 港幣千元 |
|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 二零零五年一月一日餘額， | | | | | | |
| 重估溢利(扣除稅項) | 731,571 | 77,019 | 198,345 | 1,006,935 | 121,879 | 1,128,814 |
| — 聯營公司持有之資產 | — | 35,946 | — | 35,946 | — | 35,946 |
| 貨幣匯兌差額 | — | 24,783 | — | 24,783 | 4,521 | 29,304 |
| 直接確認於權益中之收入 | — | 60,729 | — | 60,729 | 4,521 | 65,250 |
| 本年溢利 | — | — | 301,173 | 301,173 | 72,924 | 374,097 |
| 二零零五年確認之總收入 | — | 60,729 | 301,173 | 361,902 | 77,445 | 439,347 |
| 職工購股權計畫： | | | | | | |
| — 僱員服務價值 | — | 248 | — | 248 | — | 248 |
| — 發行股份所得款 | 22,030 | — | — | 22,030 | — | 22,030 |
| 可換股債券轉股時發行股份 | | | | | | |
| — 權益部分 | 74,571 | (8,269) | — | 66,302 | — | 66,302 |
| 發行可換股債券— 權益部分， | | | | | | |
| 扣除稅項 | — | 3,852 | — | 3,852 | — | 3,852 |
| 追加於附屬公司之權益投資 | — | — | — | — | 2,411 | 2,411 |
| 溢利撥備 | — | 11,931 | (11,931) | — | — | — |
| 二零零四年股息 | | | | | | |
| — 現金股息 | — | — | (16,287) | (16,287) | — | (16,287) |
| — 股利股息 | 30,899 | — | (30,899) | — | — | — |
| 附屬公司宣告之股息 | — | — | — | — | (21,507) | (21,507) |
| | <u>127,500</u> | <u>7,762</u> | <u>(59,117)</u> | <u>76,145</u> | <u>(19,096)</u> | <u>57,049</u> |
| 二零零五年十二月三十一日，餘額 | <u>859,071</u> | <u>145,510</u> | <u>440,401</u> | <u>1,444,982</u> | <u>180,228</u> | <u>1,625,210</u> |

| | 股本及股本溢價 港幣千元 | 本公司權益持有人應佔 其他儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 合計 港幣千元 | 少數股東權益 港幣千元 | 總權益 港幣千元 |
|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------|------------|----------------|-------------|
| 二零零六年一月一日餘額 | 859,071 | 145,510 | 440,401 | 1,444,982 | 180,228 | 1,625,210 |
| 資產重估損失(扣除稅項) | — | — | — | — | — | — |
| — 聯營公司持有之資產 | — | (18,300) | — | (18,300) | — | (18,300) |
| 處置聯營公司權益之儲備轉撥 | — | (3,626) | 3,626 | — | — | — |
| 聯營公司持有之部分資產折舊轉撥 | — | (2,008) | 2,008 | — | — | — |
| 貨幣匯兌差額 | — | 39,796 | — | 39,796 | 20,581 | 60,377 |
| 直接確認於權益中之收入 | — | 15,862 | 5,634 | 21,496 | 20,581 | 42,077 |
| 本年溢利 | — | — | 252,371 | 252,371 | 318,047 | 570,418 |
| 本年溢利 | — | — | — | — | — | — |
| 二零零六年確認之總收入 | — | 15,862 | 258,005 | 273,867 | 338,628 | 612,495 |
| 職工購股權計畫： | | | | | | |
| — 發行股份所得款 | 1,300 | — | — | 1,300 | — | 1,300 |
| 可換股債券轉股時發行股份 | | | | | | |
| — 權益部分 | 471,356 | (27,235) | — | 444,121 | — | 444,121 |
| 發行普通股份 | 502,218 | — | — | 502,218 | — | 502,218 |
| 與附屬公司之少數股東的交易 | — | — | — | — | (178,279) | (178,279) |
| 企業合併 | — | — | — | — | 211,672 | 211,672 |
| 追加於附屬公司之權益投資 | — | — | — | — | 1,523 | 1,523 |
| 附屬公司少數股東注資 | — | — | — | — | 57,421 | 57,421 |
| 清盤附屬公司 | — | — | — | — | (29,602) | (29,602) |
| 溢利撥備 | — | 21,170 | (21,170) | — | — | — |
| 二零零五年股息 | | | | | | |
| — 現金股息 | — | — | (42,921) | (42,921) | — | (42,921) |
| — 股利股息 | 37,185 | — | (37,185) | — | — | — |
| 附屬公司宣告之股息 | — | — | — | — | (184,610) | (184,610) |
| | 1,012,059 | (6,065) | (101,276) | 904,718 | (121,875) | 782,843 |
| 二零零六年十二月三十一日，餘額 | 1,871,130 | 155,307 | 597,130 | 2,623,567 | 396,981 | 3,020,548 |

賬目附註

1. 編制基準

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)編制。綜合財務報表已按照歷史成本法編制，而金融資產和金融負債(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。

編制符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。

於截至二零零六年十二月三十一日止之年度，本集團營業活動的淨現金流出約1,282,307,000港元(二零零五年：淨現金流入約244,859,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，本集團之速動比率為39%(二零零五年：61%)。此外，由於本集團多數房產專案仍處於開發階段，本集團預計於二零零七年仍需大量營運資金流出。

於二零零六年十二月三十一日後，本集團成功更新部分銀行授信額度並新增銀行授信額度約995,000,000港元。此外，本集團董事目前正開展計畫通過處置本集團部分物業資產以獲取資金。考慮上述因素，董事會相信本集團有能力滿足本集團未來營運資金及其它投資需求，並按可持續經營之基礎編制綜合財務報表。

(a) 二零零六年生效的已公佈的準則

本集團必須在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間採納香港會計準則19(修訂)「僱員福利」。此項準則引入對精算盈虧的另一確認方法。由於本集團不擬改變其確認精算盈虧的會計政策，及預期不會參予任何多重僱主計畫，故此採納此項修訂不會影響本集團之綜合財務報表。

(b) 本集團已提早採納的準則

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂，已於二零零六年提早採納。香港財務準則7引入了有關金融工具的新披露規定。此項準則對本集團金融工具的分類和估值並無任何影響。

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務準則2的範圍」(由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8規定凡涉及發行權益工具的交易一當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值一必須確定其是否屬於香港財務報告準則2的範圍內。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10「中期財務報告和減值」(由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但此等詮釋與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7「應用香港會計準則29(嚴重通脹經濟中的財務報告)下的重列法」(由二零零六年三月一日起生效)。由於本集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7與本集團的營運無關；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」(由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9與本集團的營運無關。

(e) 在二零零六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間採納，但與本集團之營運無關：

- 香港會計準則21修訂－對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則39修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計法；
- 香港會計準則39修訂－公平值期權；
- 香港會計準則39及香港財務準則4修訂－財務擔保合約；
- 香港財務準則6－礦產資源的開採和評估；
- 香港財務準則1及6修訂「首次採納國際／香港財務報告準則及礦產資源的開採和評估」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

本集團之重要聯營公司－上海金羅店發展有限公司（「金羅店」）於2006年度，變更了其土地基礎設施銷售的收入確認會計政策。

於以往年度，金羅店採用香港會計準則11號－建造合同准則1根據土地開發之完工進度確認收入、成本及土地開發之利潤，與該地塊是否經政府出售給買方無關。於二零零六年，金羅店管理層重新評估業務模式，認定地塊經政府出售給買方之後風險與報酬才轉移。因此，管理層認定香港會計準則18號－收入準則相比香港會計準則11號更能恰當反映該類交易之財務情況。

該會計政策變更由金羅店追溯調整，以往年度之已披露金羅店之收入及成本亦相應修訂。該會計政策變更對於金羅店歸屬於本集團之淨利潤無影響。

2. 收益及分部報告

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佈報告形式。其經營活動主要包括五個行業分部：物業發展、土地基礎設施開發、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：

| | 二零零六年 | | | | | | 總計 港幣千元 |
|----------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|
| | 物業發展 港幣千元 | 土地基礎 設施開發 港幣千元 | 物業租賃 港幣千元 | 住宅科技 港幣千元 | 高爾夫球場 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | |
| 分部盈利 | | | | | | | |
| 收益 | 2,571,936 | — | 14,159 | 29,608 | — | 5,757 | 2,621,460 |
| 分部盈利 | 818,407 | — | 590,720 | 9,944 | — | 198 | 1,419,269 |
| 未分配成本 | | | | | | | (32,609) |
| 營運盈利 | | | | | | | 1,386,660 |
| 融資收入 | | | | | | | 115,674 |
| 融資成本 | | | | | | | (126,673) |
| 融資成本－淨額 | | | | | | | (10,999) |
| 聯營公司之投資盈利／（損失） | (7,572) | 42,636 | (84,007) | 1,375 | (9,518) | (17,192) | (74,278) |
| 除稅前盈利 | | | | | | | 1,301,383 |
| 所得稅費用 | | | | | | | (730,965) |
| 除稅後盈利 | | | | | | | 570,418 |
| 其他於損益表之分部資訊 | | | | | | | |
| 折舊 | 5,003 | — | — | 516 | — | 55 | 5,574 |
| 商譽減值 | — | — | — | 2,468 | — | — | 2,468 |
| 分部資產及負債 | | | | | | | |
| 分部資產 | 7,967,709 | 398,747 | 901,891 | 254,916 | 21,132 | 16,443 | 9,560,838 |
| 於聯營公司之投資 | 434,084 | 39,184 | 12,788 | 61,514 | 2,077 | — | 549,647 |
| 遞延所得稅資產 | 8,122 | — | — | — | — | — | 8,122 |
| 未分配資產 | | | | | | | 125,013 |
| 總資產 | | | | | | | 10,243,620 |
| 分部負債 | 4,581,604 | — | 15,114 | 74,707 | — | 14,102 | 4,685,527 |
| 遞延所得稅負債 | 86,590 | — | 196,579 | — | — | — | 283,169 |
| 未分配負債 | | | | | | | 2,254,376 |
| 總負債 | | | | | | | 7,223,072 |
| 資本性開支 | 2,954,644 | — | 309,811 | 59 | — | 952 | 3,265,466 |

| | 二零零五年 | | | | | | 總計 |
|--------------------|------------------|----------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| | 物業發展 港幣千元 | 土地基礎 設施開發 港幣千元 | 物業租賃 港幣千元 | 住宅科技 港幣千元 | 高爾夫球場 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 港幣千元 |
| 分部盈利 | | | | | | | |
| 分部收益總額 | 1,277,351 | — | 1,321 | 39,268 | — | — | 1,317,940 |
| 分部間收益 | — | — | — | (8,667) | — | — | (8,667) |
| 收益 | <u>1,277,351</u> | <u>—</u> | <u>1,321</u> | <u>30,601</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,309,273</u> |
| 分部盈利 | <u>391,001</u> | <u>—</u> | <u>863</u> | <u>14,293</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>406,157</u> |
| 未分配成本 | | | | | | | (4,172) |
| 營運盈利 | | | | | | | <u>401,985</u> |
| 融資收入 | | | | | | | 10,536 |
| 融資成本 | | | | | | | (32,567) |
| 融資成本－淨額 | | | | | | | (22,031) |
| 聯營公司之投資盈利／(損失) | (8,585) | (26,208) | 193,470 | 5,467 | (2,629) | — | 161,515 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | <u>541,469</u> |
| 所得稅費用 | | | | | | | (167,372) |
| 除稅後盈利 | | | | | | | <u>374,097</u> |
| 其他於損益表之分部資訊 | | | | | | | |
| 折舊 | 4,649 | — | — | 1,051 | — | — | 5,700 |
| 商譽減值 | — | — | — | 2,729 | — | — | 2,729 |
| 分部資產及負債 | | | | | | | |
| 分部資產 | 4,931,944 | — | 48,927 | 87,091 | — | — | 5,067,962 |
| 於聯營公司之投資 | 20,261 | 259,698 | 193,470 | 58,692 | 26,693 | — | 558,814 |
| 遞延所得稅資產 | 19,085 | — | — | — | — | — | 19,085 |
| 未分配資產 | | | | | | | 436,844 |
| 總資產 | | | | | | | <u>6,082,705</u> |
| 分部負債 | 3,388,280 | — | — | 20,498 | — | — | 3,408,778 |
| 遞延所得稅負債 | — | — | 4,384 | — | — | — | 4,384 |
| 未分配負債 | | | | | | | 1,044,333 |
| 總負債 | | | | | | | <u>4,457,495</u> |
| 資本性開支 | <u>316,474</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>193</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>316,667</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。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地、持作長期投資之發展中物業、無形資產、按公平值透過損益列賬的金融資產、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、在建工程合約、存貨、預付賬款、經營性應收款項及經營現金，不包括的項目主要為未分配集團的應收賬款及現金。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、可轉股債券、有擔保票據及其相關的金融工具等專案。資本性開支包括購入物業、機器及設備的費用、投資物業的費用、租賃土地的費用、持作長期投資之發展中物業的費用及無形資產的費用，當中包括因業務合併而添置的部份。

3. 按性質分類的費用

列在售出銷售成本、營銷成本及行政費用內的費用分析如下：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|------------------|------------------|----------------|
| 物業、機器及設備折舊 | 5,574 | 5,700 |
| 僱員福利開支 | 49,208 | 30,648 |
| 銷售成本 | | |
| — 持有或發展中物業成本 | 1,442,016 | 821,270 |
| — 房產租賃成本 | 377 | 260 |
| — 網絡基礎設施建設成本 | 12,156 | 7,520 |
| — 存貨成本 | 16,310 | 20,015 |
| — 其他 | 3,518 | — |
| 辦公室經營租賃費用 | 6,944 | 6,896 |
| 物業銷售備金 | 85,295 | 1,261 |
| 廣告成本 | 18,603 | 15,500 |
| 核數師酬金 | 2,966 | 2,200 |
| 維修基金 | 7,926 | 5,014 |
| 提取壞賬準備 | 1,977 | — |
| 商譽減值 | 2,468 | 2,729 |
| 淨匯兌損失 | 16,752 | 411 |
| 其他費用 | 40,776 | 28,273 |
| 銷售成本、營銷成本及行政費用總計 | <u>1,712,866</u> | <u>947,697</u> |

4. 所得稅費用

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| — 企業所得稅 | 227,691 | 130,787 |
| — 土地增值稅 | 288,680 | 36,388 |
| | <u>516,371</u> | <u>167,175</u> |
| 遞延稅項 | | |
| — 企業所得稅 | 214,594 | 197 |
| — 土地增值稅 | — | — |
| | <u>214,594</u> | <u>197</u> |
| 稅項支出 | <u>730,965</u> | <u>167,372</u> |

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之附屬公司上海永高建設有限公司（「永高建設」）之外，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，二零零六年度按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零六年十二月三十一日，預付所得稅約為2,300萬港元（二零零五年：約為4,700萬港元）。

(b) 其他收入稅金

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。

(c) 土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減專案（包括土地開發開支、借貸成本、營業稅金及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%~2%。預交之土地增值稅在「預付所得稅款」中記錄，於二零零六年十二月三十一日，預付土地增值稅約為400萬港元（二零零五年：約800萬港元）。

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。

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利 | 252,371 | 301,173 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 1,851,898 | 1,487,900 |
| 每股基本溢利(每股港元) | <u>13.63港仙</u> | <u>20.24港仙</u> |

攤薄

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：可換股債券和購股權。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公平價值評估的稅後影響數。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。

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 股東應佔溢利 | 252,371 | 301,173 |
| 賣出之賣出期權公平價值評估的稅後影響數 | (17,400) | (4,697) |
| 可換股債券利息費用的稅後影響數 | 19,554 | 16,801 |
| 用以釐定每股攤薄溢利的溢利 | <u>254,525</u> | <u>313,277</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | 1,851,898 | 1,487,900 |
| 調整： | | |
| — 可換股債券(千股) | 221,453 | 279,346 |
| — 購股權(千股) | 198 | 4,437 |
| 用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>2,073,549</u> | <u>1,771,683</u> |
| 每股攤薄溢利(每股港元) | <u>12.27港仙</u> | <u>17.68港仙</u> |

6. 股息

於二零零六年度及二零零五年度內支付的股息分別約為42,921,000港元（每股0.043港元）及約為16,287,000港元（每股0.033港元）。已於二零零七年三月三十日舉行之董事大會上建議按二零零七年四月二十七日的在冊股東擁有之股份數派發二零零六年的股息每股0.020港元。根據二零零七年三月三十日之已發行股份2,154,689,921股計算，股息合計約為44,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息，其將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 擬派末期股息每股普通股0.020港元（二零零五年：0.043港元） | <u>44,000</u> | <u>69,000</u> |

根據二零零六年五月十一日通過之會議決議，本公司採取以股代息派發末期股息，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替每股0.043港元之現金股息。於二零零六年六月五日（股東行使選擇權日），合計持有981,912,571股份之股東選擇現金股息且已支付之現金股息約為42,921,000港元。同時合計持有864,757,827股份之股東選擇以股代息且已以每股1.622港元派發22,925,145股份。

7. 應收賬款

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 應收賬款 | 22,163 | 10,587 |
| 減：壞賬準備 | (1,977) | — |
| | <u>20,186</u> | <u>10,587</u> |

應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 1年以內 | 10,067 | 10,587 |
| 1年至2年 | 10,119 | — |
| 2年以上 | 1,977 | — |
| | <u>22,163</u> | <u>10,587</u> |

本集團之應收賬款以人民幣記錄，應收賬款之賬面價值約與其公平值相當。

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。於報告日期，信貸風險之最高風險為上述應收款之公平值。

8. 應付賬款

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 應付賬款 | 860,701 | 361,027 |

應付賬款主要係物業建造所產生。

應付賬齡分析如下：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 1年以內 | 854,779 | 357,238 |
| 1年至2年 | 5,175 | 3,789 |
| 2年以上 | 747 | — |
| | <u>860,701</u> | <u>361,027</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量保證金。

應付賬款之賬面價值與公平值相當。

業績及股息

本集團二零零六年度之收益淨額約為26.2億港元(二零零五年：約13.1億港元)，比二零零五年增長100%。股東應佔溢利約為2.52億港元，較二零零五年約3.01億港元減少16%。每股盈利按加權平均計算為13.63港仙，平均攤薄計算則為12.27港仙。

本公司權益持有人應佔年度盈利下降之原因主要由於對土地增值稅之額外撥備為港幣2.52億元及對固定利率貨幣調期合同之公允值撥備為港幣2.11億元。仍而，本集團之整體表現強勁，銷售，毛利及稅前利潤均錄得倍數增長。

董事會議決在即將召開二零零七年股東周年大會上向本公司股東(「股東」)建議，派發截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股2港仙。

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」)。待股東於股東周年大會上批准後，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二零零七年五月寄發予股東。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。於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為10.26億港元(二零零五年：約13.96億港元)。於二零零六年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為24.01億港元(二零零五年：約12.18億港元)，比去年上升97%。流動比率處於1.57倍(二零零五年：1.37倍)的穩健水平。

本集團之總負債與股東資金比率降低至2.75倍(二零零五年：3.08倍)。本集團之總負債約為72.23億港元(二零零五年：約44.57億港元)。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之五十八(二零零五年：百分之三十六)以本集團淨借款(已減除現金及現金等價物港幣約10.11億元)佔總股本(權益加淨借款)為計算基準。

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。

業務回顧

二零零六年，面對國家對房地產業和房地產市場繼續實施宏觀調控的形勢，本集團加強應對措施，著力於總體戰略規劃和市場發展策略，注重可持續發展，房地產物業投資、開發建設和市場營銷等各項工作平穩推進、有序展開，並取得了預期的經營業績。

房產銷售

二零零六年，本集團開發之綠洲雅賓利花園等多個大型樓盤處於銷售階段。本著「以人為本、創新建家」的發展理念，憑藉集團及下屬專案公司的群策群力，加強目標市場的銷售力度，拓寬銷售渠道，加快現金回籠。共完成合同銷售總樓面面積166,299.42平方米，共計1,248套；合同金額約港幣23.42億元。其中主要樓盤的銷售情況如下：

綠洲雅賓利花園：綠洲雅賓利花園一期1號樓、2號樓及3號樓高層住宅，是本集團於二零零六年四至五月間推向市場的最新開發物業。由於其處於上海市中心2.5公里半徑城市內核的優越地理位置、全新的「HOPSCA豪布斯卡」組合房地產物業定位和「全品質物業創新」體系，以及市場對中心城區高檔物業保值增值的普遍認同，一經推出，市場反響良好，銷售業績逐級攀升。截至二零零六年十二月三十一日，共完成銷售合同總樓面面積58,129.67平方米，計545套，合同金額約港幣10.14億元。

華府天地公寓：作為上海市中心城區高端物業的代表，華府天地公寓在二零零六年度繼續保持良好的銷售態勢，且銷售均價逐步攀升。截至二零零六年十二月三十一日共實現銷售合同總樓面面積6,011.96平方米，計19套，合同金額約港幣3.90億元。

綠洲千島花園：在中國大陸停止別墅用地供應的背景下，別墅住宅愈顯珍貴。截至二零零六年十二月三十一日，共完成銷售合同總樓面面積約14,668.94平方米，計28套，合同金額港幣約1.65億元。

綠洲香島花園：二零零六年五月，綠洲香島花園B塊四期184個單位(套)具有歐洲經典風格的全裝修公寓隆重開盤，截至二零零六年十二月三十一日，連同A塊全裝修公寓共實現銷售合同總樓面面積46,942.79平方米，計297套，合同金額約港幣3.81億元。

綠洲江南園：二零零六年度內取得了良好的銷售業績。截至十二月三十一日，共實現銷售合同總樓面面積10,560.99平方米，計19套，合同金額約港幣1.66億元。

綠洲湖畔花園：繼11號、12號住宅樓取得銷售佳績，綠洲湖畔花園10號住宅樓的銷售業績也穩步攀升。截至二零零六年十二月三十一日，共實現銷售合同總樓面面積約7,142.43平方米，計50套，合同金額約港幣7,800萬元。

土地開發

自二零零六年八月起，上海市重又開始住宅用地使用權的出讓，至二零零六年底，共推出四批土地，計85幅地塊，土地總面積近645萬平方米。

羅店北歐新鎮是本集團之大型地產開發專案。二零零六年間，羅店新鎮C3-3、4、5，C5-3地塊國有土地使用權由政府土地主管部門分兩批掛牌出讓，合計土地面積約23.18萬平方米，約合347.6畝，出讓價款人民幣7.04億元。

動遷工程

動拆遷工作，是決定項目開發成功與否的關鍵工程。二零零六年間，本集團在相關專案公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，積極疏通環節，切實落實動遷房源，確保一方社會平安，動拆遷工作取得了積極的進展。其中：上海碩誠置業有限公司「綠洲雅賓利花園」專案第一期開發地塊範圍內，已完成居民動遷4,060戶，企業動遷64戶。上海琴海置業有限公司「琴海苑」項目，完成大型企業動遷1戶，居民動遷294戶。上海金羅店開發有限公司「羅店北歐新鎮」開發專案，企業和居民戶的動遷工作已基本完成。

工程建設

二零零六年，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，各專案建設工程進展順利。

仕格維麗致大酒店：幕牆工程之主體玻璃及石材工作於二零零六年十月底基本完成。地下一、二層、地上1至5層裙房、6層辦公室、7至19層客房之裝潢工程，於二零零七年一月底完成；21至26層客房於二零零七年二月八日完成；27至52層客房將於二零零七年三月三十一日前完成。各大機房的安裝調試工程已於二零零六年底全部完成，實現了單機調試，並移交管理公司工程部管理。仕格維麗致大酒店預計於二零零七年「五一」黃金周前進入試營業階段。

綠洲中環中心：第11號、第12號高層住宅樓已順利實現交房；第10號高層住宅樓已竣工具備交房條件。第1號樓、第2號樓(辦公樓)、第3號樓(公寓式酒店)、第4號樓、第5號樓、第8號樓、第9號樓(商場)、第7號樓(辦公樓)已全部實現結構封頂，開始進入外幕牆、內裝修施工。

華府天地公寓：二零零六年六月三十日如期順利實現交房。

綠洲香島花園：B塊2.1標共7.6萬平方米住宅於二零零六年十月取得預售證，十一月結構封頂；2.2標共6.7萬平方米住宅於二零零六年四月取得預售證，六月結構封頂。

綠洲千島花園：二零零六年四月，三期94幢獨立式別墅和小區會所開工，九月，全部實現結構封頂；十二月，94幢別墅全部通過結構驗收。

綠洲雅賓利花園(第一期)：二零零六年，D地塊1號、2號、3號高層住宅公寓樓實現結構封頂，其中2號高層住宅公寓完成內部精裝修。

綠洲江南園：二期33幢獨立式別墅，按計劃於二零零六年內竣工。

羅店北歐新鎮：二零零六年四月美蘭湖博物館竣工；五月潘涇路擴建工程竣工；九月美蘭湖健身中心、網球館竣工。

綠洲「琴海苑」：完成「琴海苑」土地行政的變更，完成方案規劃參數調整和工程規劃設計。

瀋陽華府天地：一期建築面積24萬平方米的購物中心、約13萬平方米的產權式酒店、酒店公寓和近1.9萬平方米的寫字樓全部結構封頂，其中購物中心進入設備安裝階段。

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上置物業管理有限公司，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，力求進行更為人性化的、貼切的服務，以維護「綠洲花園」品牌物業之良好市場形象。

本集團附屬之上海上置物業管理有限公司，實現了對集團下屬七個住宅小區物業的統一管理。經中國國家建設部審核批准，上置物業跨入物業管理一級資質企業的行列。上置物業創辦有《上置物業報》和「上置物業」網站，並正著手籌建由本集團開發之物業業主構成的「上置會」。上置物業的管理服務工作走上了良性發展、創新工作的軌道。

上海金羅店開發有限公司投資成立的上海美蘭湖物業管理有限公司，於二零零六年三月通過了ISO9001-2002品質管制體系、ISO14001-2004環境管理體系認證，十一月獲得物業管理二級資質，並於二零零六年九月正式接手「美蘭湖別墅」住宅小區的前期物業管理，跨出了市場化經營的第一步。

市政建設與住宅科技

上海永高建設有限公司，是本集團住宅科技服務的主要提供者和市政建設工程的主要參與者。主要服務對象為本集團開發的住宅小區和商業地產專案，同時積極開拓市場，為其他房地產開發商提供服務。

截至二零零六年末，共有45個智慧系統綜合專案建成或正在施工，約700個住宅小區涉及寬帶專案，網路覆蓋55萬用戶。

市場開拓與資本運作

二零零六年內，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：

四月，國際評級機構標準普爾及穆迪對集團進行信用評級，其發佈的報告給予本集團積極的長期企業評級。分析師指出，該評級可理解為企業前景展望穩定。標準普爾及穆迪信用分析師表示，該評級反映了本集團擁有低成本的土地儲備，部分發展中物業位元處優越地區，以及公司具有在當地運營的經驗和對當地市場的認識。隨之，本集團成功發行2億美元7年期長期債券，進一步充實了公司的資金流入，有力促進了集團在國內的投資和發展。

六月，本集團附屬之上海綠洲花園置業有限公司受讓原由少數股東持有的上海「華府天地」商舖物業部分權益，以完整、長期持有該物業，並通過對此優質商業物業進行統一出租經營，獲取穩定和經常性的投資收益。

七月，本集團附屬之星域投資有限公司受讓「瀋陽華銳世紀投資發展有限公司」51%股權。華銳世紀擁有瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地地塊開發權。該地塊位於瀋陽北站金融商貿開發區中心地帶，佔地面積16.18萬平方米，規劃建築面積190萬平方米，規劃建造商場、高檔寫字樓、星級酒店、酒店式公寓等，是瀋陽金融走廊工程重點專案。其中一期建築面積約39萬平方米，由購物中心和酒店式公寓、辦公樓組成，主體建築於二零零六年八月結構封頂，購物中心主要招商工作正有序展開，預計將於二零零七年末開業。瀋陽「華府天地」項目的獲得，不僅進一步增加了本集團優良的土地儲備，而且是本集團房地產開發實施「走出上海」之發展戰略的重要一步。

十月，本集團附屬之嘉勤投資有限公司受讓上海琴海置業有限公司少數股東所持有之全部股權，同時琴海置業的註冊資金增加至人民幣7億元。連同本集團附屬之上聯投資有限公司先前受讓的琴海置業70%股權，本集團獲得了琴海置業100%股權。琴海置業擁有黃浦區大興街以東、中華路黃家闓路以南、迎勳南路以西、陸家浜路以北約37,129平方米地塊的使用權。開發之「琴海苑」專案總建築面積近20萬平方米，分南北兩個區域。南區規劃建成擁有商業服務配套設施的5A級辦公樓，北塊為現代化商業物業和高檔住宅樓。現已實施部分動遷，方案規劃設計正在進行中。

十二月，本集團附屬之美盛資源有限公司受讓上海碩誠置業有限公司原股東持有之股權，從而取得碩誠置業100%的控制權，同時將碩誠置業的註冊資金增加至人民幣4.5億元。碩誠置業更新之營業執照於2007年1月取得，且公司特別股東大會於2007年1月同意該收購，因此碩誠置業成為本集團一附屬公司。碩誠置業擁有上海市閘北區西至西藏北路，南至中興路，東至寶通路，北至天通庵路地塊舊區改造和「綠洲雅賓利花園」專案開發權。專案總建築面積約48萬平方米，其中公寓住宅約34萬平方米，集辦公、商場、酒店綜合功能的超高層建築約14萬平方米。截至二零零六年十二月，專案一期居民和企業動遷已完成近80%，一期D地塊三幢高層公寓住宅銷售良好，實現現金流量約10億元。專案二期的動遷已處於啟動準備階段。

十二月，為實現擬定中之本集團於上海金羅店開發有限公司的45.26%股本權益的獨立上市計畫，本集團附屬之華通投資有限公司和獨立之創富資源有限公司與中國新城發展有限公司 (CNTD) 簽訂協議，華通投資同意向CNTD出售所擁有的美高投資有限公司全部權益，後者直接擁有上海金羅店開發有限公司45.26%股權。作為代價，CNTD向華通投資配發4900股，佔CNTD49%的股本，華通投資相應間接擁有上海金羅店開發有限公司淨35.59%之權益。CNTD另向華通投資發行可換股票據，票據面值相當於上海金羅店開發有限公司賬面淨資產之9.67%。由此完成擬獨立上市之重組計畫。

截至二零零六年末，本集團現正在開發的10個房產專案之土地儲備，總建築面積約為330萬平方米，可供本集團3-5年持續開發之用。

榮譽

本集團一貫重視品牌建設，維持「綠洲花園」(OasisGarden)和「華府天地」物業品牌之市場聲譽和內在價值。二零零六年間，本集團及其附屬公司和聯營公司，獲得多個重要獎項。其中：

上海綠洲花園置業有限公司：房地產開發資質提升至「貳級」。其所開發的綠洲香島花園，榮獲首屆「上海十大經典全裝修示範樓盤」稱號；二零零六年「上海市最受歡迎樓盤綜合金獎」。

上海碩誠置業有限公司：其所開發的「綠洲雅賓利花園」榮獲上海市房地產業協會頒發的二零零六年「上海首屆十大經典全裝修示範樓盤」稱號。

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲湖畔花園」第1號、第2號、第7號辦公樓建築，榮獲「上海市優質結構獎」。

上海安信復興置地有限公司：其所開發的「華府天地」住宅公寓獲上海市「白玉蘭小區」獎。

上海仕格維大酒店有限公司：其所開發的「仕格維麗致大酒店」主體結構被評為「酒店優質結構」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」入選中國房地產指數系統與中國指數研究院評選的《二零零六年中國上海典型別墅指數樣本專案》。

上海上置物業管理有限公司：榮獲上海市物業管理協會評選的「上海市優秀會員單位」，物業管理資質提升至「壹級」。其所管理之物業小區精心組織的「與業主同心」活動，獲「上海市團體優勝獎」。

上海美蘭湖物業管理有限公司：榮獲「上海市物業管理先進單位」稱號。

上海永高建設有限公司：獲得上海質量體系審核中心頒發的ISO9001—2000證書，獲得上海公共安全防範工程設計施工單位「壹級」資質。

業務展望

二零零六年，中國大陸的經濟發展繼續表現出強勁的增長態勢。

根據中國國家統計局的初步核算，二零零六年全年國內生產總值人民幣209,407億元，按可比價格計算，比二零零五年增長10.7%，同比增幅提升0.3個百分點。分季度看，四個季度國內生產總值同比分別增長10.4%、11.5%、10.6%和10.4%。全年全社會固定資產投資109,870億元，比二零零五年增長24.0%，回落2.0個百分點。全年房地產開發投資19,382億元，比上年增長21.8%，加快0.9個百分點。

根據上海市統計局發佈並經國家統計局聯審通過的《二零零六年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年實現國內生產總值10,296.97億元，按可比價格計算，比上年增長12%，已連續第15年保持兩位數增長。其中第三產業增加值5,205.35億元，比上年增長11.5%。第三產業增加值佔全年生產總值的比重達到50.6%。上海的固定資產投資增幅有所回落。全年完成全社會固定資產投資總額3,925.09億元，比上年增長10.8%，增幅比上年回落4個百分點。

二零零六年，中國政府繼續實施房地產市場的宏觀調控，涉及住房結構、土地管理、稅收、房地產信貸、市場交易秩序等各個方面，其控制房產價格過快增長勢頭，促使房地產市場穩定發展的政策目標進一步明確。

房地產行業進入整合期的特徵愈加明顯，一方面表現在開發企業優勝劣汰加劇，隨著「銀根」和「地根」的進一步緊縮，土地與資金這兩種資源的配置狀況發生改變，大批中小企業資金鏈日益繃緊，生存空間縮小，少數大型房地產企業通過引進海外投資基金，或發行債券，並購中小型房地產公司，進行儲地擴張。另一方面表現在整個行業的生存方式發生轉變，從過去的單純投資性增長向精心管理、注重產品質量和性能、追求設計創新發展。

上海房地產市場基本保持穩定。二零零六年全年完成房地產開發投資額1,275.59億元，比上年增長2.3%，增幅比上年回落3.8個百分點；商品房施工面積1.09億平方米，增長4.6%；竣工面積3,274.27萬平方米，增長5.8%；銷售面積3,025.4萬平方米，下降4.2%，其中商品住宅受配套商品房銷售量減少的影響，全年銷售面積2,615.49萬平方米，下降8.1%。而據市房地產交易中心統計，二零零六年全市市場化新建商品住房成交面積2,004.75萬平方米，比上年增長0.5%。全年商品房銷售額2,177.08億元，比上年增長0.7%，其中商品住宅銷售額1,841.04億元，下降3.4%。

上海世博會籌辦工作全面推進。截至二零零六年末，已有107個國家和國際組織正式確認參展。世博會規劃區控制性詳細規劃編制完成。世博園區內1.8萬餘戶居民動遷全部完成，動遷騰地率達到50%，園區基礎設施建設項目正式啟動。

中國東北中心城市瀋陽，是本集團實施走向全國戰略的第一站。

瀋陽公路、鐵路、空港運輸四通八達，周邊重要城市集群，大專院校和科研院所集聚，是環渤海經濟圈最具發展潛力的地區。在國家實施「振興東北」戰略的大背景下，迅速成為外來投資熱點地區。二零零六年，瀋陽實際利用外資30億美元，同比增長41.5%；引進投資規模在人民幣500萬元以上的內資專案達1,805個。

瀋陽市房地產業尚處於快速發展的起步階段。主要表現：一是市場需求趨旺，房價穩步上升；二是房地產支柱產業地位得到加強；三是房地產二、三級市場良性互動，推動房地產市場健康發展。

基於對中國大陸宏觀經濟形勢持續向好的認識，大多數房地產分析人士認為，由於政府對房地產市場採取「軟著陸」措施，對中短期市場不會有任何明顯或重大的政策變化，為避免因房地產市場人氣急劇下降而導致的過度阻礙投資的現象，政策對市場供應方面甚至會適度放鬆。對此，海外投資機構更是表現出積極進取的態度。以上海房地產市場為例，二零零六年八月份之前便有15個房地產物業大宗收購案例，涉及寫字樓、住宅、商舖、酒店式服務公寓等各種物業。國家統計局的資料顯示，二零零六年上半年我國房地產開發企業利用外資折合人民幣167億元，同比增長32.5%；而第三季度的統計資料顯示，利用外資金額上升到259億元，同比增長更是達到46.6%。

在經濟持續快速增長、房地產市場發展日趨穩定、有效需求和剛性需求不斷釋放的大背景下，本集團對歷經宏觀調控的房地產業和房地產市場發展前景，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，本集團將繼續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的總體發展戰略的實施，同時根據市場的具體變化，進行局部的和階段性的調整。

本集團將著力加強物業銷售力度、加快資金回籠，控制貸款總額、降低財務成本，保持整個集團業務穩定健康發展，作為二零零七年全年經濟工作的重點。

本集團將繼續本著穩健發展的理念，發揮規模經濟優勢，合理配置資源，在具有增長潛力的二線城市積極、慎重尋覓有發展潛質的項目，以保持未來持續發展的後勁。

本集團將加強企業的集中化管理和精細化運作，加強制度建設、企業文化建設和物業品牌建設，完善公司治理結構和管理體制、機制，嚴格按照國際標準健全企業內控機制。

本集團將進一步建立和健全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。

購入、出售及贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度概無買賣、贖回或出售本公司任何上市證券。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為1,330人(二零零五年：1,250人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為4,921萬港元(二零零五年：約3,065萬港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

公司管治報告

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。審核委員會由七名成員組成，包括兩位非執行董事及五位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

暫停辦理股東登記

本公司由二零零七年四月三十日(星期一)至二零零七年五月七日(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在股東名冊上登記之股東，必須於二零零七年四月二十七日(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、下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，二零零七年三月三十日

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；而獨立非執行董事則為桑榮林先生、楊國榮先生、基倫勳爵、耿毓修先生及葉怡福先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。