

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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之周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物業。

分類資料

截至二零零六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5。

業績及分派

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第71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二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股0.02港元。

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21及附註22。

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20。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零零六年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備總額約為4,500萬港元(二零零五年：約7,200萬港元)。可作繳足紅股分派的股份溢價賬的結餘約為16.57億港元(二零零五年：約7.08億港元)。

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二零零六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。

董事會報告

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6及7。

關聯方交易

本集團截至二零零六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43。

董事

於本年度內及至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

施建先生
李耀民先生
虞海生先生
蔣旭東先生
錢仍暉先生

非執行董事

張永銳先生
王汝笠先生

獨立非執行董事

桑榮林先生
楊國榮先生
基倫勳爵
耿毓修先生
葉怡福先生

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

根據本公司細則第87(1)及87(2)條，李耀民先生、虞海生先生及楊國榮先生將於股東周年大會上告退，惟符合資格膺選連任。

董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註33。

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，其他董事概無與本集團或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）。

董事及主要行政人員的股份或債券權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉），或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

於股份之好倉

| 董事姓名 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計 | 佔股權之 概約百分比 |
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-------------|---------------|
| 施建 | 2,076,798 | 2,131 (附註 1) | 671,400,548 (附註 2) | 673,479,477 | 31.40% |
| 李耀民 | 2,131 | - | - | 2,131 | 0.0001% |
| 虞海生 | 1,065,898 | - | - | 1,065,898 | 0.05% |
| 基倫勳爵 | 103,837 | - | - | 103,837 | 0.005% |

附註：

1. 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
2. 該等股份由 Good Time Resources Limited 持有。該公司於英屬維爾京群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益持有其已發行股本 62%。執行董事施建先生及李耀民先生為 Good Time Resources Limited 之董事。Good Time Resources Limited 餘下的 38% 權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、蔣旭東先生及錢仍暉先生。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，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。

董事會報告

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

於二零零六年，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

截至二零零六年十二月三十一日，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：

於股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 股份數目 | 佔股權之 概約百分比 |
|--------------------------------------|----------|-------------|---------------|
| Good Time Resources Limited (附註1) | 實益擁有人 | 671,400,548 | 31.30% |
| Newton Investment Management Limited | 實益擁有人 | 214,182,000 | 11.38% |
| 謝清海 | 受控制公司之權益 | 117,286,000 | 6.15% |
| Value Partners Limited | 實益擁有人 | 117,286,000 | 6.15% |
| Henderson Global Investors Limited | 實益擁有人 | 124,034,000 | 5.74% |

附註1： 執行董事施建先生及李耀民先生為 Good Time Resources Limited 之董事。

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。

購股權計劃

經二零零二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期(無歸屬期)即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二零零九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

於本期間，該購股權計劃下的購股權變動匯總如下：

| | 購股權數量 二零零六年 |
|------------|----------------|
| 期初數 | 1,500,000 |
| 本期授出數 (i) | - |
| 本期行使數 (ii) | (1,500,000) |
| 期末數 | - |

(i) 於回顧年度內並未授出任何購股權。

(ii) 於二零零六年度，500,000 股購股權及 1,000,000 股購股權被行使，行使價格分別為每股 0.94 港元及 0.83 港元。

主要客戶及供應商

年度內，本集團之前五大供應商佔本集團採購百分之四十，其中最大供應商佔本集團採購百分之十四，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之三十。

本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五以上)概無佔有該五大供應商任何利益。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開顯示，本公司一直為持上市規則所訂明之公眾持股量。

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二零零六年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註 2.19。

核數師

本財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。

董事會報告

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註43。該等聯營公司於二零零六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：

| 金羅店 | 聯營公司之簡略 綜合資產及負債 港幣千元 | 本集團佔該聯營 公司之權益 港幣千元 |
|--------------|----------------------------|--------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | 2,394,864 | 852,332 |
| 流動資產 | 2,230,393 | 793,797 |
| | 4,625,257 | 1,646,129 |
| 權益及負債 | | |
| 股本和儲備 | 1,081,119 | 384,770 |
| 少數股東權益 | - | - |
| 非流動負債 | 2,743,293 | 976,338 |
| 流動負債 | 800,845 | 285,021 |
| | 4,625,257 | 1,646,129 |

| 碩誠 | 聯營公司之簡略 綜合資產及負債 港幣千元 | 本集團佔該聯營 公司之權益 港幣千元 |
|--------------|----------------------------|--------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | 64,712 | 28,816 |
| 流動資產 | 3,033,515 | 1,571,666 |
| | 3,098,227 | 1,600,482 |
| 權益及負債 | | |
| 股本和儲備 | 424,990 | 410,090 |
| 少數股東權益 | 112 | 50 |
| 非流動負債 | 547,593 | 243,843 |
| 流動負債 | 2,125,532 | 946,499 |
| | 3,098,227 | 1,600,482 |

代表董事局
施建
主席

香港，二零零七年三月三十日