



# SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

## 上海証大房地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

### 業績公佈

截至二零零七年十二月三十一日止年度

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                                               | 附註 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|-----------------------------------------------|----|--------------|--------------|
| 營業額                                           | 3  | 1,556,209    | 1,401,553    |
| 銷售成本                                          |    | (937,488)    | (1,011,932)  |
| 毛利                                            |    | 618,721      | 389,621      |
| 其他收入及收益                                       |    | 91,415       | 49,188       |
| 分銷成本                                          |    | (44,845)     | (14,598)     |
| 行政支出                                          |    | (69,333)     | (51,073)     |
| 其他經營開支                                        |    | —            | (60,779)     |
| 投資物業之公平值收益／(虧損)                               |    | 192,665      | (18,836)     |
| 經營溢利                                          | 5  | 788,623      | 293,523      |
| 應佔聯營公司業績                                      |    | 5,139        | (43,302)     |
| 出售聯營公司之收益                                     |    | —            | 124,182      |
| 融資成本                                          | 6  | (94,376)     | (29,913)     |
| 本集團於被收購公司之可識別資產、<br>負債及或然負債公平淨值之權益<br>超出成本之部份 |    | 944          | 80,240       |
| 除所得稅開支前溢利                                     |    | 700,330      | 424,730      |
| 稅項開支                                          | 7  | (343,065)    | (155,867)    |
| 年度溢利                                          |    | 357,265      | 268,863      |
| 應佔：                                           |    |              |              |
| — 本公司股權持有人                                    |    | 309,013      | 230,481      |
| — 少數股東權益                                      |    | 48,252       | 38,382       |
|                                               |    | 357,265      | 268,863      |
| 每股盈利                                          | 9  |              |              |
| 基本                                            |    | 5.0港仙        | 4.6港仙        |
| 攤薄                                            |    | 4.7港仙        | 4.2港仙        |

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|------------------|----|------------------|------------------|
| <b>資產</b>        |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備         |    | 12,822           | 12,942           |
| 投資物業             |    | 955,107          | 293,597          |
| 商譽               |    | 172,281          | 60,131           |
| 於聯營公司之投資         |    | 72,606           | —                |
| 於共同控制實體之投資       |    | 62,385           | —                |
| 收購投資物業之按金        |    | —                | 262,283          |
| 可供銷售投資           |    | 24,858           | 17,809           |
| 有限制現金            |    | —                | 500              |
| 非流動資產總額          |    | <u>1,300,059</u> | <u>647,262</u>   |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |                  |
| 待開發及待售物業         |    | 3,818,309        | 2,359,963        |
| 貿易及其他應收款項        | 10 | 254,021          | 156,228          |
| 物業發展項目之按金        |    | 5,105            | 64,073           |
| 按公平值計入損益賬之金融資產   |    | 103,584          | 36,086           |
| 可供銷售投資           |    | 3,419            | 3,200            |
| 應收關連公司款項         |    | 43,767           | 10,580           |
| 應收一家附屬公司一名少數股東款項 |    | 908              | 17,127           |
| 預繳稅項             |    | 18,892           | 2,675            |
| 現金及現金等值項目        |    | <u>1,327,861</u> | <u>587,055</u>   |
| 流動資產總額           |    | <u>5,575,866</u> | <u>3,236,987</u> |
| 列作持有待售之資產        |    | <u>32,471</u>    | <u>—</u>         |
| <b>資產總額</b>      |    | <u>6,908,396</u> | <u>3,884,249</u> |

|                        | 附註 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|------------------------|----|--------------|--------------|
| <b>負債</b>              |    |              |              |
| <b>流動負債</b>            |    |              |              |
| 貿易及其他應付款項              | 11 | 650,431      | 378,704      |
| 來自客戶之預收款               |    | 1,067,051    | 478,276      |
| 應付聯營公司款項               |    | 190          | 57,545       |
| 應付一家附屬公司一名少數股東款項       |    | 33,632       | 30,679       |
| 銀行貸款                   |    | 198,776      | 350,689      |
| 可換股票據                  |    | 64,894       | 138,259      |
| 應付稅項                   | 12 | 459,532      | 218,264      |
| 流動負債總額                 |    | 2,474,506    | 1,652,416    |
| 流動資產淨值                 |    | 3,101,360    | 1,584,571    |
| 總資產減流動負債               |    | 4,433,890    | 2,231,833    |
| <b>非流動負債</b>           |    |              |              |
| 銀行貸款                   |    | 510,160      | 463,625      |
| 可換股票據                  |    | —            | 64,686       |
| 優先貸款票據                 |    | 1,135,998    | —            |
| 遞延稅項負債                 |    | 258,207      | 105,580      |
| 非流動負債總額                |    | 1,904,365    | 633,891      |
| 負債總額                   |    | 4,378,871    | 2,286,307    |
| 資產淨值總額                 |    | 2,529,525    | 1,597,942    |
| <b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b> |    |              |              |
| 股本                     |    | 140,075      | 115,575      |
| 儲備                     |    | 1,986,624    | 1,250,052    |
| 本公司股權持有人應佔股本           |    | 2,126,699    | 1,365,627    |
| 少數股東權益                 |    | 402,826      | 232,315      |
| 股本總額                   |    | 2,529,525    | 1,597,942    |

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）及聯交所證券上市規則之適用披露規定編製。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

- (a) 於本年度，本公司已應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則與本集團之業務有關，並於現有會計期間生效。

採納該等新香港財務報告準則對本年或過往會計期間業績之編製及呈報方式並無任何重大影響，故毋須對過往期間作出調整。

然而，採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表的列報」（修訂香港會計準則第1號）「資本披露」分別導致須就金融工具作出更為廣泛的披露以及就資金管理政策作出額外披露。於本年度內，本集團重訂比較資料以達致更一致的呈列方式。

### (b) 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無應用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂本或詮釋。本公司董事預計，應用該等新香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表有重大影響。

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| 香港會計準則第1號（經修訂）            | 財務報表之呈列 <sup>2</sup>                               |
| 香港會計準則第23號（經修訂）           | 借貸成本 <sup>2</sup>                                  |
| 香港會計準則第27號（經修訂）           | 綜合及個別財務報表 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第2號（經修訂）          | 歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>                               |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂）          | 業務合併 <sup>1</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第8號               | 營運分部 <sup>2</sup>                                  |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋11 | 香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份<br>交易 <sup>5</sup>             |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋12 | 服務特許權安排 <sup>4</sup>                               |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋13 | 客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>                                |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋14 | 香港會計準則第19號—界定福利資產之<br>限制、最低撥款規定及其相互關係 <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 營業額

營業額指銷售物業所得款項、向外界客戶提供旅遊及相關服務已收及應收款額之總額以及投資物業租金收入。有關概要載列如下：

|         | 本集團              |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
| 銷售物業    | 1,507,675        | 1,360,648        |
| 租金收入    | 33,167           | 18,719           |
| 旅遊及相關服務 | 15,367           | 22,186           |
|         | <u>1,556,209</u> | <u>1,401,553</u> |

### 4. 分部資料

#### (a) 業務分部

就管理而言，本集團目前有三個營業部門，分別為物業銷售、提供旅遊及相關服務及物業投資。該等部門為本集團報告其主要分部資料之基準。

該等業務之分部資料呈列如下：

|                                                   | 銷售物業             |                  | 旅遊及相關服務       |               | 物業投資          |               | 本集團              |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                   | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
| 收益－外部銷售                                           | <u>1,507,675</u> | <u>1,360,648</u> | <u>15,367</u> | <u>22,186</u> | <u>33,167</u> | <u>18,719</u> | <u>1,556,209</u> | <u>1,401,553</u> |
| 業績                                                |                  |                  |               |               |               |               |                  |                  |
| 分類業績                                              | 538,928          | 266,597          | (1,000)       | 26            | 218,183       | (8,948)       | 756,111          | 257,675          |
| 未分類公司收入                                           |                  |                  |               |               |               |               | 91,531           | 50,892           |
| 未分類公司支出                                           |                  |                  |               |               |               |               | (59,019)         | (15,044)         |
| 經營溢利                                              |                  |                  |               |               |               |               | 788,623          | 293,523          |
| 應佔聯營公司業績                                          | 5,139            | (43,302)         | —             | —             | —             | —             | 5,139            | (43,302)         |
| 出售聯營公司收益                                          | —                | 124,182          | —             | —             | —             | —             | —                | 124,182          |
| 融資成本                                              |                  |                  |               |               |               |               | (94,376)         | (29,913)         |
| 本集團於被收購公司之<br>可識別資產、負債及<br>或然負債公平淨值之<br>權益超出成本之部份 | 944              | 80,240           | —             | —             | —             | —             | 944              | 80,240           |
| 除所得稅開支前溢利                                         |                  |                  |               |               |               |               | 700,300          | 424,730          |
| 稅項開支                                              |                  |                  |               |               |               |               | (343,065)        | (155,867)        |
| 年度溢利                                              |                  |                  |               |               |               |               | <u>357,265</u>   | <u>268,863</u>   |

|                      | 銷售物業      |           | 旅遊及相關服務 |       | 物業投資      |          | 未分類    |       | 本集團              |                  |
|----------------------|-----------|-----------|---------|-------|-----------|----------|--------|-------|------------------|------------------|
|                      | 二零零七年     | 二零零六年     | 二零零七年   | 二零零六年 | 二零零七年     | 二零零六年    | 二零零七年  | 二零零六年 | 二零零七年            | 二零零六年            |
|                      | 千港元       | 千港元       | 千港元     | 千港元   | 千港元       | 千港元      | 千港元    | 千港元   | 千港元              | 千港元              |
| <b>資產</b>            |           |           |         |       |           |          |        |       |                  |                  |
| 分類資產                 | 5,615,885 | 3,042,060 | 2,371   | 3,840 | 1,042,614 | 565,294  | —      | —     | 6,660,870        | 3,611,194        |
| 聯營公司權益               | 72,606    | —         | —       | —     | —         | —        | —      | —     | 72,606           | —                |
| 未分類資產                |           |           |         |       |           |          |        |       | 174,920          | 273,055          |
| 總資產                  |           |           |         |       |           |          |        |       | <u>6,908,396</u> | <u>3,884,249</u> |
| <b>負債</b>            |           |           |         |       |           |          |        |       |                  |                  |
| 分類負債                 | 2,426,630 | 1,182,151 | 1,946   | 2,918 | 1,199     | 2,630    | —      | —     | 2,340,585        | 1,187,699        |
| 未分類負債                |           |           |         |       |           |          |        |       | 2,038,386        | 1,098,608        |
| 總負債                  |           |           |         |       |           |          |        |       | <u>4,378,971</u> | <u>2,286,307</u> |
| <b>其他資料</b>          |           |           |         |       |           |          |        |       |                  |                  |
| 資本開支                 | 2,348     | 723       | 81      | 141   | —         | —        | —      | —     | 2,429            | 864              |
| 折舊                   | 3,325     | 2,204     | 59      | 70    | —         | —        | —      | 60    | 3,384            | 2,334            |
| 出售一家附屬公司之虧損          | —         | —         | 181     | —     | —         | —        | —      | —     | 181              | —                |
| 出售物業、廠房及設備虧損         | —         | 53        | —       | —     | —         | —        | —      | —     | —                | 53               |
| 清理物業、廠房及設備虧損         | 64        | —         | —       | —     | —         | —        | —      | —     | 64               | —                |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損  | —         | —         | —       | —     | —         | —        | —      | 9,266 | —                | 9,266            |
| 應收一名少數股東款項之減值虧損      | —         | 15,686    | —       | —     | —         | —        | —      | —     | —                | 15,686           |
| 其他應收款項減值虧損           | —         | 45,518    | —       | —     | —         | —        | —      | —     | —                | 45,518           |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益 | —         | —         | —       | —     | —         | —        | 22,505 | 3,177 | 22,505           | 3,177            |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產之溢利  | —         | —         | —       | —     | —         | —        | 32,741 | —     | 32,741           | —                |
| 投資物業公平值收益／(虧損)       | —         | —         | —       | —     | 192,665   | (18,836) | —      | —     | 192,665          | (18,836)         |
| 出售列作持有待售之資產之溢利       | —         | 22,059    | —       | —     | —         | —        | —      | —     | —                | 22,059           |
| 出售可供銷售投資之收益          | —         | —         | —       | —     | —         | —        | 518    | —     | 518              | —                |
| 撥回物業發展項目按金之減值虧損      | —         | 13,725    | —       | —     | —         | —        | —      | —     | —                | 13,725           |

(b) 地區分部

本集團業務主要位於香港、澳門及中國。本集團之行政工作在香港及中國進行。

下表載列本集團按地區市場劃分之銷售分析，以及按資產所在地區市場劃分之資產總值與資本開支分析。

本集團

|    | 營業額                     |                  | 資產賬面值                   |                  | 資本開支                |               |
|----|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------|---------------|
|    | 二零零七年<br>千港元            | 二零零六年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元            | 二零零六年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元        | 二零零六年<br>千港元  |
| 中國 | <b>1,540,842</b>        | 1,379,366        | <b>6,797,401</b>        | 3,622,063        | <b>2,348</b>        | 14,455        |
| 香港 | <b>13,201</b>           | 17,574           | <b>110,996</b>          | 260,761          | <b>81</b>           | 136           |
| 澳門 | <b>2,166</b>            | 4,613            | —                       | 1,425            | —                   | 5             |
|    | <b><u>1,556,209</u></b> | <u>1,401,553</u> | <b><u>6,908,397</u></b> | <u>3,884,249</u> | <b><u>2,429</u></b> | <u>14,596</u> |

## 5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

|                      | 本集團               |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | 二零零七年<br>千港元      | 二零零六年<br>千港元      |
| 職員成本                 | 39,560            | 30,215            |
| 物業、廠房及設備折舊           | 3,384             | 2,334             |
| 核數師酬金                | 2,614             | 1,154             |
| 出售一家附屬公司之虧損          | 181               | —                 |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損  | —                 | 9,266             |
| 出售物業、廠房及設備之虧損        | —                 | 53                |
| 撇銷物業、廠房及設備           | 64                | —                 |
| 應收一名附屬公司少數股東款項之減值虧損  | —                 | 15,686            |
| 其他應收款項之減值虧損          | —                 | 45,518            |
| 應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績） | —                 | 35,473            |
|                      | <u>          </u> | <u>          </u> |

並已計入下列各項：

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 投資物業租金收入總額             | 33,167            | 18,719            |
| 減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支 | —                 | —                 |
|                        | <u>          </u> | <u>          </u> |
|                        | 33,167            | 18,719            |
|                        | <u>          </u> | <u>          </u> |
| 利息收入                   | 28,355            | 4,684             |
| 上市股本證券之股息收入            | 550               | 529               |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益   | 22,505            | 3,177             |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產之溢利    | 32,223            | —                 |
| 出售列作持有待售之資產之溢利         | —                 | 22,059            |
| 出售可供出售投資之收益            | 518               | —                 |
| 撥回物業發展項目按金之減值虧損        | —                 | 13,725            |
| 匯兌收益淨值                 | 574               | 548               |
|                        | <u>          </u> | <u>          </u> |

## 6. 融資成本

|                  | 本集團           |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 須於五年內全部償還之銀行貸款利息 | 23,710        | 25,162        |
| 須於五年後償還之銀行貸款利息   | 20,079        | 16,722        |
| 減：待售物業之撥充資本數額    | (23,689)      | (25,151)      |
|                  | <u>20,100</u> | <u>16,733</u> |
| 可換股票據利息          | 7,326         | 13,180        |
| 優先貸款票據利息         | 66,950        | —             |
|                  | <u>94,376</u> | <u>29,913</u> |

## 7. 稅項開支

綜合收益表內之稅項開支金額為：

|                 | 本集團            |                 |
|-----------------|----------------|-----------------|
|                 | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元    |
| 本期稅項－中國企業所得稅    |                |                 |
| －本年度稅項          | 105,578        | 81,651          |
| －往年度撥備不足／(超額撥備) | 35,187         | (15,902)        |
|                 | <u>140,765</u> | <u>65,749</u>   |
| 本期稅項－土地增值稅      |                |                 |
| －本年度稅項          | 182,140        | 25,565          |
| －往年度銷售所佔的稅項     | 7,250          | 80,444          |
|                 | <u>189,390</u> | <u>106,009</u>  |
| 遞延稅項            |                |                 |
| －本年度            | 9,718          | (15,891)        |
| －稅率變動影響         | 3,192          | —               |
|                 | <u>12,910</u>  | <u>(15,891)</u> |
|                 | <u>343,065</u> | <u>155,867</u>  |

## 香港利得稅及澳門所得補充稅

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團並無於香港及澳門賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

## 中國企業所得稅

中國附屬公司須繳納介乎15%至33%之中國企業所得稅（二零零六年：15%至33%）。

二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會通過新《企業所得稅法》，內資及外資企業所得稅率將統一為25%。新所得稅法將於二零零八年一月一日生效。因此，內資企業所得稅將降至25%，而過去享受優惠稅項待遇之外資企業之稅率將由企業所得稅法生效日起五年內逐步過渡為法定稅率。在此期間，過去享受15%企業所得稅率之企業二零零八年之稅率為18%，二零零九年為20%，二零一零年為22%，二零一一年為24%，二零一二年為25%；過去享受24%稅率之企業由二零零八年起之稅率為25%。

## 土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支。

## 8. 股息

年內本公司並無派發或建議派發任何股息，自結算日起亦無建議派發任何股息（二零零六年：無）。

## 9. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按股東應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

|                  | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|------------------|------------------|------------------|
| 股東應佔溢利           | <u>309,013</u>   | <u>230,481</u>   |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>6,228,396</u> | <u>4,972,451</u> |
| 每股基本盈利(港仙／股)     | <u>5.0</u>       | <u>4.6</u>       |

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利及年內已發行股份之加權平均數(就已發行可換股票據涉及之潛在攤薄普通股數目作出調整後)計算。

|                         | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 股東應佔溢利                  | 309,013          | 230,481          |
| 就可換股票據之利息作出調整           | 7,300            | 13,180           |
| 用於計算每股攤薄盈利之股東應佔溢利       | <u>316,313</u>   | <u>243,661</u>   |
| 已發行普通股之加權平均數(千股)        | 6,228,396        | 4,972,451        |
| 可換股票據之潛在攤薄普通股影響(千股)     | 523,367          | 879,244          |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股) | <u>6,751,763</u> | <u>5,851,695</u> |
| 每股攤薄盈利(港仙／股)            | <u>4.7</u>       | <u>4.2</u>       |

10. 貿易及其他應收款項

|               | 本集團            |                | 本公司          |              |
|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|               | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
| 貿易應收款項(附註(a)) | 71,759         | 80,275         | —            | —            |
| 按金            | 78,825         | 4,399          | 452          | 191          |
| 預付款           | 60,666         | 26,558         | 217          | 53           |
| 其他應收款項(附註(b)) | 42,771         | 44,996         | —            | —            |
|               | <u>254,021</u> | <u>156,228</u> | <u>669</u>   | <u>244</u>   |

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。授予旅遊及相關服務客戶之信貸期介乎30天至60天。

(a) 於結算日之應收款項賬齡分析如下：

|                   | 本集團           |               |
|-------------------|---------------|---------------|
|                   | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 即期                | 356           | 810           |
| 零至30天             | 64,299        | 1,961         |
| 31至60天            | 2,288         | 883           |
| 61至90天            | 65            | 1,140         |
| 91至180天           | 73            | 2,909         |
| 180天以上            | 4,678         | 72,572        |
| 於結算日已逾期<br>但未減值金額 | 71,403        | 79,465        |
|                   | <b>71,759</b> | <b>80,275</b> |

現時餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。餘額71,403,000港元(二零零六年：79,465,000港元)已逾期但未減值，與若干客戶有關。本集團及本公司根據會計政策確認個別評估之減值虧損。

(b) 結餘並非已逾期或減值，近期亦無拖欠還款記錄。

## 11. 貿易及其他應付款項

|             | 本集團            |                | 本公司           |              |
|-------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
|             | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
| 貿易應付款項(附註)  | 324,057        | 272,459        | —             | —            |
| 其他應付款項及應計款項 | 326,374        | 106,245        | 80,148        | 700          |
|             | <b>650,431</b> | <b>378,704</b> | <b>80,148</b> | <b>700</b>   |

附註：

於結算日之應付款項賬齡分析如下：

|          | 本集團            |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 即期       | 212,834        | 504            |
| 零至30天    | 34,376         | 2,657          |
| 31至60天   | 2,150          | 74,990         |
| 61至90天   | 926            | 5,304          |
| 91至180天  | 409            | 227            |
| 181至360天 | 1,664          | 98,449         |
| 360天以上   | 34,198         | 68,328         |
|          | <hr/>          | <hr/>          |
|          | 286,557        | 250,459        |
| 保證金      | 37,500         | 22,000         |
|          | <hr/>          | <hr/>          |
|          | <b>324,057</b> | <b>272,459</b> |
|          | <hr/>          | <hr/>          |

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築費，該等款項將待承建商與本集團完成實際成本核算過程後支付。

## 12. 應付稅項

|                       | 本集團            |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 應付中國企業所得稅             | 109,297        | 24,524         |
| 土地增值稅撥備               |                |                |
| — 本年度銷售所佔的稅項          | 168,263        | 26,076         |
| — 往年度銷售所佔             | 181,972        | 82,052         |
| — 二零零六年收購聯營公司之額外股權所產生 | —              | 85,612         |
|                       | <hr/>          | <hr/>          |
|                       | <b>459,532</b> | <b>218,264</b> |
|                       | <hr/>          | <hr/>          |

## 13. 暫停辦理股份過戶登記

由於年內並無末期股息宣派，故無需暫停辦理本公司股份過戶登記。

## 主席報告書

### 財務業績

上海証大房地產有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績報告。

回顧年內，本集團錄得營業額約1,556,209,000港元，較二零零六年約1,401,553,000港元上升11%，股東應佔溢利亦由去年度約230,481,000港元上升34%至約309,013,000港元。每股基本盈利為5.0港仙(二零零六年：4.6港仙)。本集團的營業額及利潤主要來自：

- 銷售及交付上海「証大立方大廈」辦公樓
- 銷售及交付上海「九間堂」獨立別墅
- 銷售及交付吉林「山水國際」第一期住宅
- 上海「証大大拇指廣場」商舖重估增值

### 股息

本公司董事會建議不派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

### 業務回顧

二零零七年對上海証大而言充滿機遇及挑戰。年內中華人民共和國(「中國」)經濟繼續保持高速增長，各城市投入更多基本建設，加上國民收入增加，帶動市場對各類型房地產項目的強勁需求。同時，中央政府推出各項宏觀調控及相關的信貸政策，以穩定房價，並讓樓市健康有序地發展。上海証大貫徹多年來穩健進取的發展策略，準確把握市場走勢，除積極於上海及中國其他城市開發具潛力的住宅及商業項目以擴大業務覆蓋點，更策略性地提升資金實力，進一步壯大本集團的規模。

本集團於二零零七年六月透過發行債券籌得款項淨額約144,800,000美元(相等於1,129,440,000港元)，並於十一月透過配售600,000,000股新股獲得款項淨額約269,800,000港元，為本集團提供充裕的資金儲備，以配合新項目的拓展。在強化了的資金基礎下，本集團於年內積極進行多項收購，以獲得更多具發展潛力的房地產開發項目及增加土地儲備。

回顧年內，本集團進行的多項收購，包括位於河北省廊坊市的「中科廊科技谷」商業項目、上海浦東「恒升名邸」綜合房地產項目，山東省青島市的住宅及酒店項目、以及海南省海口市商業項目。此外，本集團以代價人民幣305,000,000元（相等於316,029,000港元），增持上海証大置業有限公司（「証大置業」）的20%權益，使其成為本公司的間接全資附屬公司，是項收購不但擴闊了本集團的資產基礎，更有助提升往後的整體財務表現。而於結算日後，本集團分別於海南省澄邁縣、浙江省湖州市及江蘇省海門市進行收購，以新增項目及土地儲備。

## 住宅項目

### 上海

#### 九間堂

位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅銷情保持理想，截至二零零七年十二月三十一日，累計完成銷售37幢，累計銷售總面積為26,578平方米（地上面積17,383平方米，地下面積9,195平方米），累計合同總金額人民幣1,070,365,000元（相等於1,109,072,000港元）。回顧年內則售出9幢，銷售總面積為6,664平方米（地上面積4,472平方米，地下面積2,192平方米），合同總金額人民幣369,100,000元（相等於382,447,000港元）。年內共交付25幢，交付面積17,602平方米（地上面積11,589平方米，地下面積6,013平方米），有關合同總金額人民幣755,844,000元（相等於783,177,000港元）已於年內入賬。

## 其他城市

### 吉林「山水國際」

位於吉林的住宅項目「山水國際」佔地190,000平方米，可銷售總面積約196,000平方米，共分四期開發。第一期「楓林別墅」包括118幢聯排別墅及11幢獨立別墅，可銷售面積39,252平方米，已於二零零六年十一月開始銷售。截至二零零七年十二月三十一日，累積計完成銷售115幢連排別墅及5幢獨立別墅，累計銷售總面積35,062平方米，累計合同總金額人民幣143,381,000元（相等於148,566,000港元）。回顧年內分別交付了114幢聯排別墅及4幢獨立別墅，交付面積34,155平方米，有關合同總金額人民幣137,320,000元（相等於142,286,000港元）已於年內入賬。項目第二期將發展為4幢小高層及7幢高層住宅，合共提供568個住宅單位及配套商業設施，可銷售面積約87,000平方米，工程已於二零零七年七月展開，住宅單位並在十一月起預售。回顧年內完成銷售30個單位，銷售總面積約3,006平方米，合同總金額人民幣11,219,000元（相等於11,625,000港元）。項目第三期將會發展為獨立別墅及聯排別墅，可銷售面積約31,000平方米，工程預期於二零零八年五月展開。項目第四期仍在規劃中。

## 長春「証大光明城」

位於長春的住宅及配套商業項目「証大光明城」佔地405,000平方米，可銷售總面積約600,000平方米。項目共分五期發展，第一期佔地面積約 77,300平方米，可銷售面積約112,000平方米，將興建23幢多層住宅及3幢高層住宅，合共提供1,210個單位，以及相關配套商業設施。第一期住宅已於二零零七年十月開始預售，年內完成銷售432個單位，銷售總面積40,562平方米，合同總金額人民幣134,080,000元（相等於138,929,000港元）。項目第二期將發展為多層住宅、高層住宅及商舖，可銷售面積約115,000平方米，預計於二零零八年五月動工。其他發展部份仍在規劃階段。

## 海門「濱江新城·証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城·証大花園」並非本集團於回顧期內的主力銷售項目。項目佔地577,485平方米，分為兩部份發展。第一部份「東州府」分三期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，可銷售面積約17,457平方米，截至二零零七年十二月三十一日，累計完成銷售41幢，累計銷售總面積13,903平方米，累計合同總金額人民幣64,483,000元（相等於66,815,000港元）。「東州府」第二期及第三期仍在規劃階段。至於項目第二部份「滿庭芳」將發展為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分四期發展，首期將提供212個單位，可銷售面積約57,000平方米，預期在二零零八年底竣工。截至二零零七年十二月三十一日，累計完成銷售66個單位，累計銷售總面積18,171平方米，累計合同總金額人民幣77,014,000元（相等於79,799,000港元），「滿庭芳」餘下三期則仍在規劃階段。

此外，本集團於二零零六年收購的另一幅位於海門的地塊，佔地約 811,000平方米，將作為住宅用途，具體規劃仍在進行中。

## 商用物業項目

### 上海

#### 証大立方大廈

位於上海浦東的甲級寫字樓項目「証大立方大廈」已於二零零七年八月竣工，共提供33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零零七年十二月三十一日，累計銷售總面積26,325平方米，累計合同總金額人民幣573,333,000元（相等於594,066,000港元）。回顧年內售出面積約19,509平方米，合同總金額人民幣461,321,000元（相等於478,003,000港元）。年內交付面積24,420平方米，有關合同總金額人民幣520,464,000元（相等於539,285,000港元）已於年內入賬。

## 五道口金融中心

位於上海浦東的另一甲級商業項目「五道口金融中心」已於二零零八年初竣工。南座寫字樓已於回顧年內由台灣長榮集團購入作為亞太地區總部，並於二零零八年二月交付使用。至於北座寫字樓方面，其中15層約32,113平方米的辦公樓樓面已於二零零七年十一月開始預售，截止二零零七年十二月三十一日，累計銷售總面積8,564平方米，合同總金額人民幣270,099,000元（相等於279,866,000港元）。餘下10層約14,498平方米的辦公樓樓面及約8,396平方米的商業樓面將保留作收租用途，並已於二零零八年二月開始預租。

## 恒升名邸

於回顧年內，上海証大以總代價人民幣427,500,000元（相等於442,959,000港元）收購位於浦東的綜合房地產項目「恒升名邸」之95%權益。項目地盤面積達12,789平方米，可銷售總面積約52,300平方米，將發展為一幢附設兩層商業裙房之17層辦公室大樓，及兩幢18層高、首層為商業面積之服務式公寓。另設有兩層地庫以供娛樂及休閒相關商業用途及作為停車場。項目已於回顧年內封頂，現進行外牆工程，預計於二零零八年下半年開始銷售。「恒升名邸」剩餘之5%權益，本集團已在二零零八年三月完成收購。

## 証大大拇指廣場

本集團持有部份商場權益作為收租物業的上海浦東「証大大拇指廣場」，經過去年優化租戶組合，引入著名品牌，鞏固了廣場作為浦東「新天地」的地位，同時增加本集團的租金收益。按照收購協議付款細則，本集團將於二零零八年年底分期付清收購總代價人民幣680,000,000元，預期二零零九年的租金收入將約達人民幣50,000,000元。

## 其他城市

### 揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心開發一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，包括民俗文化遊覽區及商業購物區。項目可銷售總面積約達90,000平方米，共分兩期開發。第一期可銷售面積約18,000平方米，已於二零零八年一月動工，預計於二零零八年九月開始預售。

## 廊坊「中科廊坊科技谷」

二零零七年七月，本集團與杉杉投資控股有限公司（「杉杉投資」）訂立框架協議，共同發展位於河北省廊坊市的「中科廊坊科技谷」。項目佔地約3,300,000平方米，其中約30%用作發展商業物業，現時項目的總體規劃仍在進行中。按照框架協議，本集團於二零零七年十月已向杉杉投資以總代價人民幣63,000,000元購入中科廊坊科技谷有限公司的30%股權，完成首階段合作，其他合作細則仍在商討中。由於中國政府已將環渤海灣經濟圈確認為第十一個五年計劃其中一個主要發展重點，故是項策略性合作將有助本集團在環渤海灣經濟圈建立業務據點及把握當地的商機，同時可為本集團增加可銷售面積達1,000,000平方米的土地儲備。

## 青島市項目

回顧期內，本集團收購了青島上實地產有限公司（「青島上實」）25%股權。青島上實擁有一幅位於青島市嶗山區約43,920平方米的地塊，計劃興建住宅及酒店，可銷售面積分別約為65,000平方米及43,000平方米，預計工程將於二零一零年完成。

## 海口市項目

二零零七年底，本集團成功收購海南新世界發展有限公司及海南華僑會館有限公司各95%股權，從而獲得位於海南省海口市建築面積約72,000平方米的在建項目及一幅約7,745平方米的地塊。本集團計劃將該在建項目發展為可銷售面積約72,000平方米的辦公樓，工程已於二零零八年四月展開，預計於二零零八年十一月開始預售，並於二零零九年未竣工及交付。至於7,745平方米地塊的具體規劃則仍在進行中。

## 定息票據發行

回顧期內，本集團發行了本金總額150,000,000美元之五年期10%定息票據，籌得款項淨額約144,800,000美元（相等於1,129,440,000港元）作為收購新房地產項目用途。該等定息票據分別獲國際評級機構標準普爾、惠譽及穆迪給予「B+」、「B+」及「B2」評級，本集團並已將該票據在新加坡證券交易所有限公司上市。是次發行優先票據，不僅為本集團帶來即時的資金，對本集團的長遠發展有著積極的影響。

## 配售新股

上海証大於二零零七年十一月與China Alliance Properties Limited (「China Alliance」) 訂立協議，向China Alliance以認購價每股0.45港元配售600,000,000股新股，股份佔經擴大後上海証大已發行股本約8.57%。是次配售除為本集團帶來資金淨額約為269,800,000港元，以於未來在中國收購土地及擴展業務外，同時擴大本集團之股東基礎。

## 展望

於二零零八年一月，本集團以總代價人民幣206,260,000元 (相等於213,719,000港元) 收購Meiyi International Limited的100%股權，以獲得海南華意置業有限公司的60%股權。該項目公司擁有一幅於中國海南澄邁縣佔地1,309,563平方米的地塊，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目。

此外，本集團於同月以總代價人民幣122,000,000元 (相等於126,412,000港元) 收購一幅位於浙江省湖州市佔地約59,935平方米的地塊。項目的可銷售總面積約119,000平方米，將發展為住宅及配套商業項目。

本集團亦於今年一月完成收購一幅位於海門約133,200平方米的地塊，收購總代價為人民幣27,000,000元 (相等於27,976,000港元)。地塊鄰近本集團現有發展項目「濱江新城·証大花園」，是項收購除進一步擴大本集團的土地儲備外，亦有利本集團對「濱江新城·証大花園」進行更完善的整體規劃。

展望未來，隨著中國城市化進程的推進和國民生活水平的提高，中國房地產市場仍有巨大的增長空間。此外，在宏觀調控及相關信貸政策下，房地產市場將更健康有序地發展。針對市場目前的發展情況，上海証大深化相應的發展策略。在業務範圍方面，除本集團的核心基地上海外，業務亦同時覆蓋長三角一帶 (海門、揚州及浙江)、環渤海灣經濟圈 (廊坊)、東北 (長春、吉林及青島)，以及華南地區 (海南) 等。本集團將繼續於不同區域積極尋找潛在收購目標，使業務區域分佈更具規模。此外，本集團將繼續住宅及商業物業雙線發展的策略，並將保留部份商業物業作為投資性物業以增加經常性租金收入。本集團相信，中國房地產市場將繼續穩步發展，為市場參予者締造龐大商機。上海証大憑藉累積多年的物業開發經驗，結合強化的資本結構及財務基礎，將全力進行市場拓展及深化，以為股東創造豐厚的回報。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得令人滿意之業績。二零零七年年度，本集團的利潤主要來源於銷售及交付「証大立方大廈」辦公樓單位、25套「九間堂」獨立別墅、吉林「山水國際」第一期住宅單位以及「証大大拇指廣場」商場之重估盈餘。本集團主力發展上海以及其他中國若干選定之二、三線城市高、中檔房地產業務。在年內，本集團推出若干住宅及商業項目進行銷售，住宅項目包括「九間堂」獨立別墅、海門市的獨立別墅及聯排別墅、吉林市的獨立別墅及公寓、長春市的公寓，商業項目包括「証大立方大廈」和「五道口金融中心」的辦公樓物業。

### 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團的財務狀況十分穩健，資產淨額由二零零六年約1,598,000,000港元增至約2,530,000,000港元。流動資產淨值約3,101,000,000港元(二零零六年：約1,585,000,000港元)，流動比率約為2.26倍(二零零六年：1.96倍)。本集團採用較審慎的財務政策，並密切監察其現金流向。於二零零七年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為709,000,000港元，其中199,000,000港元須於一年內償還，而510,000,000港元須於一年後償還。於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為1,328,000,000港元。本集團資產負債比率由二零零六年的0.8倍微升至二零零七年的0.9倍(基準：欠關聯公司款項、銀行貸款、應付票據及可換股票據的總額除以股東資金)。

### 分部資料

#### 銷售物業

本分部於年內的營業額約為1,507,675,000港元(二零零六年：1,360,648,000港元)，乃由於本集團在年內可交房予買家的高價物業增加所致。

#### 旅遊及相關業務

本分部於年內的營業額約達15,367,000港元(二零零六年：22,186,000港元)。

## 投資物業

本分部於年內的租金收入約達33,167,000港元(二零零六年：18,719,000港元)。

## 匯率風險

由於本集團大部份貨幣資產與負債以人民幣計算，故此本集團的匯率風險偏低。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約280名僱員(二零零六年：230名)。本集團乃按工作性質及市況釐定薪酬。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險。

## 重大收購

### 証大置業的20%股權

於二零零七年十月，本公司持有100%權益的附屬公司Ample Century Limited簽署了協議，以總代價人民幣305,000,000元(相等於316,029,000港元)收購証大置業20%之權益。有關收購已於二零零八年二月完成，使本集團於証大置業之股權由原來的80%增加至100%。由於証大置業是本集團於中國房地產業務的旗艦公司，故是項收購將增強本集團整體財務表現。

### 上海浦東恒升名邸

回顧年內，本集團亦以代價人民幣427,500,000元收購Shanghai Hengjin Property Development Co., Ltd. (「Shanghai Hengjin」) 註冊股本之95%，而餘下的5%註冊股本也在2008年3月完成收購。Shanghai Hengjin現正開發上海浦東名為恒升名邸的綜合商住項目，該項目預計於二零零八年下半年可供銷售。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團價值約465,000,000港元的待發展及待售物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款的擔保。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。董事認為本公司年內已符合守則條文。

本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

代表董事會  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

香港，二零零八年四月十日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、方斌先生、張偉先生、陸朴鵠先生、汪先剛先生、湯健先生及葉文斌先生，而獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

\* 僅供識別