

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	3,959,091	2,162,092
銷售成本		<u>(2,490,121)</u>	<u>(1,305,299)</u>
毛利		1,468,970	856,793
其他收入及收益		35,164	78,923
分銷成本		(81,133)	(58,811)
行政支出		(286,561)	(203,663)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		11,002	16,590
經營租約項下持作自用租賃土地付款之 減值虧損撥回		47,982	10,293
發展中物業之撇減撥回		22,369	50,237
投資物業之公平值變動		21,753	275,851
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動		-	8,904
商譽減值虧損		(45,862)	(580)
其他應收款項減值虧損		(19,230)	-
豁免一項其他應收款項		(63,431)	-
應佔聯營公司業績		297,980	(25,950)
應佔共同控制實體之業績		(2,776)	-
融資成本	6	<u>(256,556)</u>	<u>(171,133)</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅項開支前溢利	5	1,149,671	837,454
稅項開支	7	<u>(582,044)</u>	<u>(387,133)</u>
年度溢利		<u>567,627</u>	<u>450,321</u>
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		181,872	24,848
出售聯營公司持有之待售物業所解除 之其他重估儲備		(30,809)	(40,664)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		<u>4,621</u>	<u>6,100</u>
年內其他全面收入（經扣除稅項）		<u>155,684</u>	<u>(9,716)</u>
年內全面收入總額		<u>723,311</u>	<u>440,605</u>
以下各方應佔年度溢利／（虧損）：			
－ 本公司擁有人		569,838	421,262
－ 非控制性權益		<u>(2,211)</u>	<u>29,059</u>
		<u>567,627</u>	<u>450,321</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
－ 本公司擁有人		719,393	410,012
－ 非控制性權益		<u>3,918</u>	<u>30,593</u>
		<u>723,311</u>	<u>440,605</u>
每股盈利	9		
－ 基本		<u>4.6港仙</u>	<u>4.1港仙</u>
－ 攤薄		<u>4.6港仙</u>	<u>4.1港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		400,498	379,356
投資物業		1,769,068	1,686,900
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		591,808	539,639
商譽		101,457	145,605
於聯營公司之權益		1,328,800	544,525
於一間共同控制實體之權益		56,000	–
可供銷售投資		27,797	14,765
其他應收款項		–	62,776
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		4,275,428	3,373,566
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
發展中及待售物業		15,427,690	4,714,268
存貨		1,654	1,119
貿易及其他應收款項	10	351,131	167,811
物業發展項目之按金		67,672	685,716
按公平值計入損益賬之金融資產		–	46,992
應收聯營公司款項		257,620	68,131
應收一間共同控制實體款項		525,962	–
可供銷售投資		589	567
應收關連公司款項		13,193	12,731
已抵押銀行存款		393,945	–
預繳稅項		16,810	27,459
現金及現金等值項目		1,287,852	599,949
		<hr/>	<hr/>
		18,344,118	6,324,743
		<hr/>	<hr/>
列作持有待售之資產		–	19,704
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		18,344,118	6,344,447
		<hr/>	<hr/>
資產總額		22,619,546	9,718,013
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	661,929	732,577
來自客戶之預收款		2,347,472	828,487
應付一間聯營公司款項		7,471,706	–
應付關連公司款項		50	5,018
應付一間附屬公司一名少數股東款項		19,203	53,016
銀行貸款		896,698	282,014
應付稅項	12	1,475,602	1,070,653
流動負債總額		<u>12,872,660</u>	<u>2,971,765</u>
流動資產淨值		<u>5,471,458</u>	<u>3,372,682</u>
總資產減流動負債		<u>9,746,886</u>	<u>6,746,248</u>
非流動負債			
銀行貸款		1,644,557	1,108,580
優先貸款票據		1,073,607	1,065,908
其他借貸		1,127,589	–
遞延稅項負債		638,521	665,140
其他應付款項		135,878	122,397
非流動負債總額		<u>4,620,152</u>	<u>2,962,025</u>
負債總額		<u>17,492,812</u>	<u>5,933,790</u>
資產淨值總額		<u>5,126,734</u>	<u>3,784,223</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		249,838	208,188
儲備		4,680,591	3,383,648
本公司擁有人應佔股本		4,930,429	3,591,836
非控制性權益		196,305	192,387
股本總額		<u>5,126,734</u>	<u>3,784,223</u>

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用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」）及香港公司條例之披露規定編製。此外，本綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露。

2. 應用香港財務報告準則

採用新訂／經修訂香港財務報告準則 – 自二零一零年一月一日起生效

香港財務報告準則（修訂本）	改善香港財務報告準則
香港會計準則第39號之修訂	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款 – 集團以現金結算之股份付款交易
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 – 借款人對有償還要求條款之 有期貸款之分類

採納上述新訂／經修訂之香港財務報告準則對本集團當前或過往報告期間之已呈報業績或財務狀況並無造成重大影響，惟下文所述者除外：

- **香港會計準則第27號（經修訂），「綜合及獨立財務報表」**

該經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間應用，規定倘並無失去控制權及該等交易將不再產生商譽或收益及虧損，則與非控制性權益（前稱少數股東權益）進行所有交易之影響均於權益內確認。該項準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。該實體內之任何剩餘權益重新計量至公平值，而收益或虧損則於損益賬內確認。由於本集團過往已採用此方法，故該經修訂準則對本年度之本集團財務報表並無影響。

此外，非全資附屬公司之虧損由本公司擁有人及非控制性權益攤佔，即使由此產生借方餘額。二零一零年一月一日之前的虧損並無在本公司擁有人與非控制性權益之間重新分配。採納該經修訂準則對本年度之本集團財務報表並無影響。

- **香港財務報告準則第3號（經修訂），「業務合併」**

該經修訂準則對於二零零九年七月一日後發生之業務合併之會計方法帶來重大變動。該等變動影響非控制性權益之估值、交易成本之會計方法、或然代價及分多個階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等變動會影響已確認商譽金額、發生收購期間之已呈報業績及未來報告業績。本集團自二零一零年一月一日起對業務合併應用香港財務報告準則第3號（經修訂），而由於本年度並無業務合併交易，故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況及表現並無影響。

- **香港會計準則第17號（修訂本），「租賃」**

根據「二零零九年香港財務報告準則之改進」對香港會計準則第17號之修訂於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制生效，其刪除了列明根據租賃持有之土地須分類為經營租賃（惟預期土地所有權會於租期完結時轉讓除外）之特定指引。其訂明新指引，列明實體須運用判斷以決定租賃是否根據香港會計準則第17號所載之條件轉讓土地擁有權之絕大部份風險及回報。本集團已於採納修訂時就尚未到期之土地租賃的分類按租賃開始時之資料重新評估，並總括此等土地租賃分類為經營租賃仍為恰當。

- **香港詮釋第5號 – 「財務報表之呈列 – 借款人對有償還要求條款之有期貸款之分類」**

該詮釋乃現有香港會計準則第1號財務報表之呈列之澄清。其載有香港會計師公會之結論，指定期貸款中如包含一條給予借款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款，應按照香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債，而不論借款人將無故行使此條款之概率。採納該詮釋對本集團之定期貸款分類並無影響。

本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂而可能與本集團營運有關之香港財務報告準則。本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，現時董事認為，除香港會計準則第24號（經修訂）「關連人士披露」、香港會計準則第12號「遞延稅項」及香港財務報告準則第9號「金融工具」外，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。直至完成詳細審議之前，並不可能就採納香港會計準則第24號（經修訂）、香港會計準則第12號及香港財務報告準則第9號之影響提供合理之估計。

3. 營業額

營業額指銷售物業所得款項、就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入以及提供旅遊及相關服務之已收及應收款額之總額，有關概要載列如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
銷售物業	3,612,066	1,881,965
酒店業務：		
房租	113,155	80,152
餐飲銷售	28,090	23,772
提供配套服務	11,778	4,227
物業租賃、管理及代理收入	181,964	163,102
旅遊及相關服務	12,038	8,874
	3,959,091	2,162,092

4. 分部報告

本集團之分部運營乃以主要營運決策者定期審閱之報告為基準釐定，以用作評估業績及分配資源。主要營運決策者認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個主要營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；(iii)物業租賃、管理及代理服務；及(iv)提供旅遊及相關服務。

由於主要營運決策者並未將若干收入及開支計入用作評估分部業績所用之分部業績計量，故該等收入及開支並未分配至營運分部。

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		旅遊及相關服務		本集團	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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
須報告源自外部銷售之分部收益	3,612,066	1,881,965	153,023	108,151	181,964	163,102	12,038	8,874	3,959,091	2,162,092
須報告除稅項開支前 分部溢利/(虧損)	1,314,909	675,359	83,099	28,204	57,103	317,047	15	(207)	1,455,126	1,020,403
其他資料										
利息收入	7,434	2,734	70	84	543	506	-	-	8,047	3,324
源自其他應收款項之利息收入	6,532	-	-	-	-	-	-	-	6,532	-
物業、廠房及設備折舊	4,270	3,022	16,964	15,301	105	1,031	43	43	21,382	19,397
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	17,040	16,525	-	-	-	-	17,040	16,525
物業、廠房及設備之 減值虧損撥回	-	-	11,002	16,590	-	-	-	-	11,002	16,590
經營租約項下持作自用租賃土地 付款之減值虧損撥回	-	-	47,982	10,293	-	-	-	-	47,982	10,293
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	21,753	275,851	-	-	21,753	275,851
發展中物業之撇減撥回	22,369	50,237	-	-	-	-	-	-	22,369	50,237
應佔聯營公司業績	297,980	(25,950)	-	-	-	-	-	-	297,980	(25,950)
應佔一間共同控制實體之業績	(2,776)	-	-	-	-	-	-	-	(2,776)	-
放棄收購附屬公司之部份代價	-	20,437	-	-	-	-	-	-	-	20,437
撇銷物業、廠房及設備	1,087	183	-	-	793	240	-	-	1,880	423
出售可供銷售投資之收益	38	-	-	-	-	-	-	-	38	-
商譽減值	(45,862)	(580)	-	-	-	-	-	-	(45,862)	(580)
其他應收款項減值	(19,230)	-	-	-	-	-	-	-	(19,230)	-
豁免一項其他應收款項	(63,431)	-	-	-	-	-	-	-	(63,431)	-
須報告分部資產	19,246,772	6,883,799	929,554	909,204	1,928,060	1,822,799	2,282	2,487	22,106,668	9,618,289
須報告分部非流動資產之開支	709,703	6,901	2,389	177	12,594	1,992	-	-	724,686	9,070
須報告分部負債	12,803,174	3,031,256	292,244	183,916	182,708	448,942	1,919	2,137	13,280,045	3,666,251

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅項開支前溢利		
須報告除稅項開支前分部溢利	1,455,126	1,020,403
利息收入	1,276	48
其他收入	-	19
出售按公平值計入損益賬之金融資產之(虧損)/收益	(1,986)	5,623
購回優先貸款票據之收益	-	17,846
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動	-	8,904
融資成本	(256,556)	(171,133)
未分配之總部及公司開支	(48,189)	(44,256)
	<u>1,149,671</u>	<u>837,454</u>
資產		
須報告分部資產	22,106,668	9,618,289
可供銷售投資	14,709	14,709
按公平值計入損益賬之金融資產	-	14,101
已抵押銀行存款	393,945	-
未分配之總部及公司資產	104,224	70,914
	<u>22,619,546</u>	<u>9,718,013</u>
負債		
須報告分部負債	13,280,045	3,666,251
借貸(附註)	4,188,072	2,252,838
未分配之總部及公司負債	24,695	14,701
	<u>17,492,812</u>	<u>5,933,790</u>

附註：該結餘包括若干銀行貸款、優先貸款票據及其他借貸。

(c) 地區資料

本集團業務主要位於中國及香港。本集團之行政工作在中國及香港進行。

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	源自外部客戶之收益		非流動資產之開支	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國	3,947,053	2,153,218	724,678	9,056
香港	12,038	8,874	8	14
	<u>3,959,091</u>	<u>2,162,092</u>	<u>724,686</u>	<u>9,070</u>

(d) 主要客戶之資料

源自中國物業銷售分部客戶而佔本集團營業總額10%以上之收入如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
客戶A	802,200	—
客戶B	457,483	—
客戶C	—	521,274
	<u>—</u>	<u>521,274</u>

5. 除稅項開支前溢利

除稅項開支前溢利已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售成本	2,490,121	1,305,299
職員成本	139,547	105,578
物業、廠房及設備折舊	21,382	19,397
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	17,040	16,525
核數師酬金	2,349	1,655
撇銷物業、廠房及設備	1,880	423
匯兌虧損，淨額	—	806
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	32,306	35,847
出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損	1,986	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	56,121	65,967
須於五年後償還之銀行貸款利息	69,530	15,060
優先貸款票據利息	108,451	110,418
其他借貸利息	31,299	—
其他應付款項的折現回撥	8,933	8,551
攤銷優先貸款票據發行成本	7,699	7,699
減：發展中物業之撥充資本數額	(25,477)	(36,562)
	<u>256,556</u>	<u>171,133</u>

年內撥充資本之借貸成本，乃於合資格資產之開支以9.5%之資本率（二零零九年：7.5%）計量。

7. 稅項開支

綜合全面收益表內之稅項開支／（抵免）金額為：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	328,004	172,909
－往年度撥備不足／（超額撥備）	<u>3,802</u>	<u>(14,151)</u>
	<u>331,806</u>	<u>158,758</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	290,898	187,942
－應佔往年度物業銷售之稅項撥備不足／（超額撥備）	<u>6,201</u>	<u>(12,643)</u>
	<u>297,099</u>	<u>175,299</u>
遞延稅項		
－本年度	<u>(46,861)</u>	<u>53,076</u>
	<u>582,044</u>	<u>387,133</u>

香港利得稅

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

對位於上海並在當地經營業務及於二零零七年三月十六日前經國家工商行政管理總局批准成立的附屬公司而言，《中華人民共和國企業所得稅法》提供五年過渡期，而過渡稅率於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別為18%、20%、22%、24%及25%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等中國附屬公司須繳納介乎22%至25%之中國企業所得稅（二零零九年：20%至25%）。

於中國成立之其他附屬公司須按25%稅率（國內外企業統一稅率）繳納所得稅。

根據二零零七年三月十六日通過之中國新稅法，自二零零八年一月一日起，將向海外投資者宣派之股息徵收10%預提稅。然而，將根據中國與香港的稅務條約安排對宣派予香港投資者之股息徵收5%預提稅。於頒佈國發(2007)第39號後，財政部及國家稅務總局於二零零八年二月二十二日頒佈財稅(2008)第1號通知，聲明於二零零八年或之後向海外投資者分派海外投資企業二零零八年前盈利將寬免任何預提稅項。

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，土地增值稅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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建議派發末期股息－每股零港仙（二零零九年：0.34港仙）	—	42,472

概無建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息。

於二零一零年三月二十五日召開之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股0.34港仙。截至二零零九年十二月三十一日止年度之建議末期股息乃以於截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表日期之已發行股份12,491,906,515股為基準而釐定。該股息已獲股東於本公司的股東週年大會上批准。該股息並無在截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表內列作應付股息，惟已自截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留溢利中撥出。

9. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>569,838</u>	<u>421,262</u>
	股份數目 (千股)	股份數目 (千股)
已發行普通股之加權平均數	<u>12,332,311</u>	<u>10,291,374</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利	<u>4.6</u>	<u>4.1</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及年內已發行股份之加權平均數（就已授出購股權涉及之潛在攤薄普通股數目作出調整後）計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人 應佔溢利	<u>569,838</u>	<u>421,262</u>
	股份數目 (千股)	股份數目 (千股)
已發行普通股之加權平均數	<u>12,332,311</u>	<u>10,291,374</u>
購股權之潛在攤薄普通股影響	<u>4,668</u>	<u>11,809</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>12,336,979</u>	<u>10,303,183</u>
	港仙	港仙
每股攤薄盈利	<u>4.6</u>	<u>4.1</u>

10. 貿易及其他應收款項

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。

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期(i)	4,406	22,428
逾期少於一個月	4,675	11,182
逾期一至三個月	12,073	2,139
逾期超過三個月但少於十二個月	13,707	346
逾期十二個月以上	1,841	4,184
於本報告期末已逾期但未減值金額(ii)	32,296	17,851
	36,702	40,279

(i) 既未逾期亦無減值之現時餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。

(ii) 餘額32,296,000港元(二零零九年：17,851,000港元)已逾期但未減值。本集團已根據其會計政策確認個別評估之減值虧損。董事認為上述餘額將可收回。

11. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期或少於一個月	18,375	3,050
一至三個月	131,213	287,780
超過三個月但少於十二個月	11,684	20,271
超過十二個月	261,419	109,897
保證金	422,691	420,998
	20,854	45,595
	443,545	466,593

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成本核算過程後支付。

12. 應付稅項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付中國企業所得稅	181,038	71,985
土地增值稅撥備	<u>1,294,564</u>	<u>998,668</u>
	<u><u>1,475,602</u></u>	<u><u>1,070,653</u></u>

13. 暫停辦理股份過戶登記

由於不會建議就本年度派付末期股息，故毋須暫停辦理股份過戶登記。

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」）截至二零一零年十二月三十一日止（「期間」或「回顧年內」）之全年業績報告。

回顧年內，本集團錄得營業額約3,959,091,000港元，較二零零九年同期約2,162,092,000港元上升83%，本公司股東（「股東」）應佔溢利亦由去年度約421,262,000港元上升35%至約569,838,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為4.6港仙（二零零九年：4.1港仙）。本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付上海「五道口金融中心」辦公樓
- 交付上海「証大源深金融大廈」辦公樓
- 交付上海「証大寬域」住宅及配套商業
- 交付長春、吉林、海門及成都之住宅物業
- 分攤聯營公司因交付住宅物業及投資物業重估增值而產生之利潤

業務回顧

二零一零年，隨著中華人民共和國（「中國」）住宅物業市場在成交量及售價方面的持續增長，中國政府陸續出台了一系列的房地產宏觀調控政策，防止住宅物業市場過熱發展。然而，旺盛的需求支持成交量及房價持續增長。另外，隨著二零零九年金融海嘯的影響逐漸過去，回顧年內中國之商用物業市場也開始復甦，商用物業的成交量、價格及租金方面，均錄得不俗的增長。

回顧年內，本集團繼續充分利用其卓越品牌，深化其綜合房地產開發商角色，推出各個高檔住宅及商業項目，並加大力度進行商業地產的開發和投資。本集團於去年二月以人民幣92.2億元（相等於105.7億港元）投得上海外灘國際金融中心（8-1）地塊（「地塊」），計劃在這上海的黃金地段開發集辦公、商業、金融及文化於一身的超大型綜合項目，此項目將成為集團發展史上的另一個里程碑。

本集團旗下上海最大的城市級文化商業綜合體—証大喜瑪拉雅中心亦於去年十一月正式開幕。該項目由尊域喜瑪拉雅酒店、喜瑪拉雅美術館、大觀舞臺、商業中心等共同組成，地理位置優越，亦是集團發展史上重要的里程碑。以上這些新的投資行動和項目，將有助本集團繼續穩固其國內領先的綜合商業地產項目開發商的地位，並進一步擴展業務，取得更加廣泛和穩定的收入來源。

商用物業項目

上海

五道口金融中心

本集團位於上海浦東的甲級商業項目「五道口金融中心」，由南北2幢辦公樓組成，可銷售面積合共83,265平方米。南座寫字樓共25,865平方米，已由台灣長榮集團購入作為亞太地區總部，並已交付使用。至於北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零一零年十二月三十一日已累計售出52,066平方米，並已全部交付，其中期內交付20,596平方米，有關合同總金額人民幣735,939,000元（相等於843,386,000港元）已確認為營業額。

証大源深金融大廈

集團位於上海浦東的「証大源深金融大廈」的可銷售總面積約47,400平方米，由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組成，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。「証大源深金融大廈」已於二零零九年底全部竣工，辦公樓部份總面積15,992平方米，連同192個車位已在回顧年內全部銷售及全部交付，合同總金額人民幣553,499,000元（相等於634,310,000港元）已確認為營業額。

証大立方大廈

位於上海浦東另一甲級寫字樓項目「証大立方大廈」，共提供33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零一零年十二月三十一日，累計銷售及交付總面積33,149平方米，其中972平方米在期內交付，合同總金額人民幣36,507,000元（相等於41,837,000港元）已確認為營業額。

証大大拇指廣場

本集團於上海「証大大拇指廣場」擁有商舖面積47,382平方米，以及位於地庫之447個車位。証大大拇指廣場地理位置優越，毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，是一所現代化之綜合商業建築。於二零一零年三月起，集團對廣場進行改造，以提升廣場之形象，工程已在第四季完成。截至二零一零年十二月三十一日，商舖之出租率在90%以上。期內租金收入約人民幣55,967,000元（相等於64,138,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團位於「証大大拇指廣場」內的一幢建築面積達31,826平方米之五星級酒店－「証大麗笙酒店」，共有18層高，包括361間酒店客房、一幢四層附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店由Carlson Companies以「Radisson」品牌進行管理，於二零一零年，該酒店之平均入住率為72%。回顧年內酒店總收入約人民幣133,528,000元（相等於153,023,000港元），較去年同期增加41%。

喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜瑪拉雅中心」作為上海最大的城市級文化商業綜合體，已於二零一零年十一月二十八日正式開幕。該商業中心地理位置優越，位於浦東核心位置，面向上海新國際博覽中心，地鐵7號線芳甸路站出口可直達項目商場之地下層，並鄰近地鐵2號線與磁懸浮線交會的龍陽路。項目佔地面積為28,893平方米，而總建築面積則約為164,500平方米，其中商業中心面積約為55,700平方米。

喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、喜瑪拉雅美術館、大觀舞臺、商業中心等共同組成，將於二零一一年二月至二零一一年第三季分期完工，其中上海卓美亞喜瑪拉雅酒店總建築面積約66,400平方米，可提供405間客房，為首家卓美亞(Jumeirah)酒店管理集團在中國所管理的酒店，該酒店將在二零一零年三月部份試業。此外，喜瑪拉雅美術館為全球首家大型開放式博物館；而大觀舞臺獲則為上海國際電影節主要活動場地。

喜瑪拉雅中心由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，該項目以「現代立體山水園林」為設計主題，包括整體高度達31.5米，由29個形態各異的單體結合而成的上海最大的「異形體」建築，以及上海最大的空中花園，曾於2010年獲中國中央電視台評選為《為世博而設計》中「唯一世博場館外項目」及《為中國而設計》中「中國九大地標建築」等多個獎項。

青浦區土地

本集團在上海市青浦區旅遊點朱家角鎮擁有一面積約140,099平方米之土地，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔住宅、零售商鋪、酒店及會所，總建築面積約180,000平方米。該項目將分二期開發，第一期約佔124,634平方米，將開發為住宅(43,299平方米)，商鋪(57,782平方米)及商務酒店(23,553平方米)，將於二零一一年第一季開工，預計二零一一年第三季住宅及商鋪開始預售及在二零一二年第二季交付，而商務酒店將於二零一二年第三季竣工。第二期約佔55,390平方米，計劃於二零一一年第三季動工，將興建商業廣場及度假酒店，預期商業廣場於二零一二年第二季預售，全部工程在二零一二年年底完工。

上海外灘土地

本集團在二零一零年二月成功在拍賣中投得位於上海外灘國際金融中心(8-1)地塊，地價人民幣9,220,000,000元(相等於10,566,000,000港元)已經全部支付。此地塊位於上海金融及商業最繁盛之核心商務區—黃浦區外灘，豫園與十六鋪世博水門之間，處於黃浦江畔，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。

地塊所佔總地盤面積為45,472平方米，計劃中的地上總建築面積約為270,000平方米，另有約100,000平方米之地下面積。發展完成後，辦公及商業相關之地上總建築面積所佔地上發展總面積的比例將分別不會少於70%及15%。

現時地塊的發展仍處於規劃階段，預期將成為上海另一地標項目。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

本集團於中國山東省青島市嶗山區之土地位於海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約38,092平方米，計劃開發成一個綜合項目，項目名稱為青島「証大大拇指廣場」，將包括零售商鋪、酒店、服務式公寓，總建築面積約215,678平方米。項目已在二零一零六月全面展開，預計整個工程於二零一一年末竣工，而預售日期約在二零一一年第二季。

青島市嶗山區土地

本集團擁有山東青島市嶗山區一土地之45%股本權益。該土地佔地面積約43,613平方米，位於青島市嶗山區西南端，南臨香港路，西臨松嶺路，計劃開發成一個名為「上實·國際廣場」之綜合項目，將包括服務式公寓、公寓及地下泊車庫，總建築面積約為143,000平方米。項目將分多期發展，第一期工程將興建5幢28-30層的高級住宅，總建築面積約66,190平方米，已於二零一零年第一季竣工，該些住宅單位已於二零零九年五月下旬開始預售，至二零一零年十二月三十一日共售出66,190平方米，合同總金額人民幣1,752,158,000元（相等於2,007,974,000港元）已在期內全部交付。其他發展部份仍在規劃中。

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。項目總規劃面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期共有12幢，分為243個單位，將保留為出租物業，面積約20,089平方米。第一期工程已在二零零九年第四季完成，並在二零一零年初試業。項目第二期仍在規劃中。

海口市項目

本集團於海南省海口市發展的「証大國際金融中心」辦公樓，其可銷售面積約56,237平方米，已在二零一零年底竣工。截至二零一零年十二月三十一日共售出19,427平方米，合同總金額人民幣307,691,000元（相等於352,614,000港元）。其中期內交付2,491平方米，合同總金額人民幣33,083,000元（相等於37,913,000港元）已確認為營業額。

海南省澄邁縣項目

本集團於海南澄邁縣擁有一地塊60%股權，該地塊面積1,309,563平方米，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括酒店、別墅及其他相關設施等。該項目正在進行土地規劃設計方案之研究。

廊坊「中科廊坊科技谷」

本集團與杉杉投資控股有限公司（「杉杉投資」）共同發展位於河北省廊坊市之「中科廊坊科技谷」，佔地約3,300,000平方米，其中約30%用作發展商業物業。該項目將著力發展以科技研發為核心的產業，建設具中國特色的「矽谷」，目前基礎設施已完成，現正分批進行招商，首批將引進中國科學院所屬科研院所7家。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。

江蘇省南通市土地

本集團透過全資附屬公司上海証大置業與上海文化廣播影視集團（「上海文廣」合作，並於二零一零年三月合資成立文廣証大南通文化投資發展有限公司，由上海証大置業及上海精文置業（集團）有限公司（上海文廣之附屬公司）各自擁有50%權益。該合資公司用作收購及開發中國江蘇省南通市之兩塊地塊，地塊面積合共281,912平方米，上海証大置業將在項目管理方面承擔主導角色。

該兩地塊位於江蘇省南通市崇川區南部，毗鄰江蘇省一主要旅遊勝地狼山風景區，且靠近南通市之主要商業區及政府行政區。該地區亦擁有許多高檔娛樂設施及一個高爾夫球場，預期將發展成為南通市之高檔商住綜合社區。集團計劃以上海証大大拇指廣場作為藍圖而將其發展成一個大型商業及住宅項目，總建築面積約為201,680平方米。工程將分三部份進行，第一部份是約51,680平方米的商業面積，已在二零一零年初開工，並分批在二零一零年十月至二零一一年六月竣工；第二部份是約109,200平方米的住宅，已在二零一零年第四季開工，預計二零一一年六月預售及在二零一一年底竣工；第三部份是40,800平方米的商業面積，將在二零一二年開工。

住宅項目

上海

九間堂

本集團位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅合共54幢，可銷售總面積約39,696平方米，截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售46幢，累計銷售面積達33,037平方米，累計合同總金額人民幣1,571,345,000元（相等於約1,800,762,000港元）。期內交付2間別墅，面積1,232平方米，有關合同總金額人民幣97,500,000元（相等於111,735,000港元）已於期內入賬。

証大源深金融大廈－証大寬域

集團位於上海浦東的「証大源深金融大廈」的可銷售總面積約47,400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。「証大源深金融大廈」住宅部份之名稱為「証大寬域」，其可銷售總面積約22,100平方米及配套商業樓面約9,308平方米，已於二零零九年底全部竣工，並在二零零九年一月開始預售，截至二零一零年十二月三十一日，累計銷售面積達30,516平方米，期內售出面積約10,893平方米，合同總金額人民幣262,718,000元（相等於301,075,000港元），其中16,865平方米在期內交付，合同總金額人民幣436,786,000元（相等於500,557,000港元）已確認為營業額。

其他城市

吉林「山水國際」

位於吉林的住宅項目「山水國際」佔地約191,100平方米，可銷售總面積約202,000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，截至二零一零年十二月三十一日，累計銷售面積達38,987平方米，其中2,171平方米在期內交付，合同總金額人民幣19,165,000元（相等於21,963,000港元）已確認為營業額。

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503個住宅單位及配套商業設施，可銷售面積約83,357平方米（其中住宅佔79,552平方米，商業佔3,805平方米）。11幢樓宇將分三批施工，分批完成及交付。

第一批共4幢小高層，可提供22,996平方米住宅及配套商業單位，工程已經竣工，並已全部銷售完畢，銷售總金額人民幣82,488,000元（相等於93,779,000港元）。回顧年內交付面積22,872平方米，合同總金額人民幣82,083,000元（相等於94,067,000港元）已確認為營業額。

第二批共5幢高層，可提供250個住宅單位，可銷售面積約42,258平方米，其中22,167平方米已在二零一零年底竣工，而預售已在二零零九年十月份開始。截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售總面積16,979平方米，累計合同總金額人民幣86,208,000元（相等於98,794,000港元）。回顧年內完成銷售面積約14,369平方米，合同總金額人民幣74,059,000元（相等於84,872,000港元）。回顧年內交付面積9,287平方米，合同總金額人民幣48,929,000元（相等於56,073,000港元）已確認為營業額。

第三批共2幢高層，可提供44個住宅單位，可銷售面積約14,298平方米，已於二零零九年第二季開工，並計劃在二零一一年第二季預售，在二零一一年第四季交付。

項目第三期將會發展為117套獨立別墅及聯排別墅，可銷售面積約44,500平方米，工程已於二零零八年五月展開，整個工程已於二零一零年第二季竣工，而預售已在二零零八年十月開始，截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售112個單位，銷售總面積42,509平方米，累計合同總金額人民幣233,111,000元（相等於267,145,000元）。回顧年內完成銷售面積約11,417平方米，合同總金額人民幣63,806,000元（相等於73,122,000港元），其中40,172平方米在期內交付，合同總金額人民幣220,798,000元（相等於253,035,000港元）已確認為營業額。

項目第四期計劃興建別墅，可銷售面積約34,920平方米，具體設計仍在規劃中。

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308,800平方米，銷售總面積達413,000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，由23幢多層住宅及3幢高層住宅組成，合共提供1,210個單位，以及相關配套商業設施，工程已於二零零九年十月全部完成。截至二零一零年十二月三十一日，第一期住宅累計完成銷售1,205個住宅單位，銷售總面積105,380平方米，合同總金額人民幣357,437,000元（相等於409,623,000港元）。回顧年內交付69個住宅單位，面積4,845平方米，有關合同總金額人民幣17,896,000元（相等於20,509,000港元）已於期內確認為營業額。

項目第二期將發展為19幢多層住宅及10幢高層住宅及配套商舖，可銷售面積約114,074平方米（其中住宅佔102,371平方米，商業佔11,703平方米），整個工程已在二零一零年內全部完成，並將分批交付使用。預售已在二零零九年第一季開始，截至二零一零年十二月三十一日，累計完成總面積99,998平方米，累計合同總金額人民幣391,434,000元（相等於448,584,000港元）。期內售出面積約45,258平方米，合同總金額人民幣189,028,000元（相等於216,626,000港元），回顧年內交付面積99,212平方米，合同總金額人民幣388,303,000元（相等於444,995,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層及8幢高層及配套商舖，可售面積約126,238平方米，（其中住宅佔112,769平方米，商業佔13,469平方米），整個工程於二零一零年五月開工建設，在二零一一年初開始預售，預計在二零一一年下半年開始分批交付使用。

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」由2塊地塊組成，佔地合共1,388,872平方米。

地塊一佔地面積577,336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，截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售51幢，累計銷售總面積17,153平方米，累計合同總金額人民幣87,276,000元（相等於100,018,000港元），其中本期銷售8幢共2,486平方米，合同總金額人民幣17,913,000元（相等於20,528,000港元）。回顧年內交付9個單位，面積2,792平方米，有關合同總金額人民幣19,601,000元（相等於22,463,000港元）已於期內入賬。「東州府」的第二、三期仍在規劃中。至於項目第二部份「滿庭芳」為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,500平方米。截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售199個單位，累計銷售總面積53,383平方米，累計合同總金額人民幣249,030,000元（相等於285,388,000港元）。回顧期交付48個單位，面積12,877平方米，有關合同總金額人民幣63,123,000元（相等於72,339,000港元）已於期內確認為營業額。此外，滿庭芳三期佔地面積約112,190平方米，可銷面積約72,350平方米，工程已在二零一零年初展開，並已於九月開始預售，截至二零一零年十二月三十一日，累計完成銷售32個單位，累計銷售總面積10,271平方米，累計合同總金額人民幣61,610,000元（相等於70,605,000港元）。

地塊二佔地面積約811,536平方米，將作為住宅用途，分多期發展。第一期名為清華園生態花園洋房，為多層及小高層住宅，佔地面積約43,551平方米，可銷售面積約63,886平方米，項目工程已在二零一零年十一月竣工，並在二零一零年第一季開售。截至二零一零年十二月三十一日銷售面積合共15,575平方米，有關合同總金額人民幣65,041,000元（相等於74,537,000港元）。回顧期內交付面積8,964平方米，有關合同總金額人民幣37,182,000元（相等於42,611,000港元）已於期內確認為營業額。至於其他發展部份仍在規劃中。

成都「山水琨玉」

本集團於二零零九年收購位於四川成都的多層住宅及配套商業項目「山水琨玉」於二零一零年十二月已竣工，可銷售總面積達33,002平方米。該項目在二零零九年十一月預售，截至二零一零年十二月三十一日，累計銷售總面積32,712平方米，累計合同總金額人民幣350,775,000元（相等於401,988,000港元），期內銷售總面積30,348平方米，合同總金額人民幣330,357,000元（相等於378,589,000港元）。回顧期內交付面積28,937平方米，有關合同總金額人民幣308,944,000元（相等於354,050,000港元）已於期內確認為營業額。

內蒙古自治區土地

本集團擁有一幅位於中國內蒙古自治區西南部鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總面積約為149,184平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積73,276平方米，工程將於二零一一年三月開工，預計二零一一年十二月竣工及交付，並在二零一一年七月開始預售。

浙江省湖州市

本集團於浙江省湖州市擁有一幅佔地約59,935平方米的地塊。項目的建築樓面面積約119,000平方米，將發展為住宅及配套商業項目，現正進行具體規劃。

展望

為防中國樓市過熱導致資產泡沫，未來中央政府仍會隨著市場的變化，一方面推出不同的調控政策，以減低過剩的流動資金和打擊商品房的炒賣，另一方面大力發展保障性住房以照顧低收入的家庭，使整個房地產市場健康、平衡地穩步發展。由於中國的宏觀經濟持續增長，人民生活水準不斷提高，加上城市化加速，內地住房需求仍大，管理層對中國房地產市場的長遠發展非常樂觀。

為了抓緊中國樓市的增長機遇，本集團會繼續實踐去年訂下的十年發展策略，前五年致力於將大拇指社區商住綜合體、九間堂別墅品牌系列及喜瑪拉雅城市等商業綜合優質項目作為藍圖和經驗借鏡，在其他二、三線地區及沿海城市複製出同類型的成功項目；並專注做好產品，深化品牌優勢，做大做強。後五年本集團則將致力於做優房產服務，做強地產金融，成為中國一流的房地產企業。

此外，本集團亦會透過與國內領先的地產開發商及投資公司一起成立合資公司，集中資金發展較大型項目，加強本集團之整體競爭力。於二零一零年四月，本集團與復地集團公司、杭州綠城置業投資有限公司及上海磐石投資管理有限公司協議組建合資公司，以經營由上海証大推薦的中國上海房地產及投資項目。

集團亦於去年六月底，與Renown Capital Investments Limited (「RCI」) 簽訂合作意向書，共同設立一家基金管理公司，投資於高端體育地產項目，而投資區域最初將以中國一線城市和海南省為主。本集團將佔基金管理公司的60%權益，預期成立有關基金管理公司，有助本集團得到更大的擴展，增加利潤的增長點。

未來，本集團將會把握市場的走勢，適時發展及銷售旗下項目，並審慎物色富回報潛力的投資機遇，發揮自身特長，為股東爭取更大的回報。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於回顧年度錄得理想業績。本集團於年內之營業額及利潤主要來源於銷售及交付上海五道口金融中心及証大源深金融大廈之辦公樓單位、証大寬域、証大光明城、吉林市、海門市及成都市之住宅單位，以及應佔聯營公司溢利。本集團繼續推出住宅及商業物業進行銷售。商業項目包括五道口金融中心、証大國際金融中心及証大源深金融大廈之辦公樓物業。住宅項目包括証大寬域及成都市之公寓，以及海門市、吉林市及長春市之公寓、獨立別墅及聯排別墅。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團之財務狀況十分穩健，總資產淨額由二零零九年約3,784,000,000港元增至約5,127,000,000港元。流動資產淨值約5,471,000,000港元（二零零九年：約3,373,000,000港元），流動比率約為1.43倍（二零零九年：2.13倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流向。於二零一零年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為2,541,000,000港元，其中897,000,000港元須於一年內償還，而1,644,000,000港元須於一年後償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為1,682,000,000港元。本集團資產負債比率由二零零九年之0.70倍上升至二零一零年之0.96倍（基準：欠關聯公司款項、銀行貸款、優先貸款、應付票據及其他借貸除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額為3,612,066,000港元（二零零九年：1,881,965,000港元），因交付更多物業而大幅上升。

旅遊及相關業務

本分部於年內之營業額約達12,038,000港元（二零零九年：8,874,000港元）。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為181,964,000港元（二零零九年：163,102,000港元）。是項增加是由於二零零九年金融危機的負面影響減退令經濟出現復甦。

酒店營運

本分部於年內之營業額為153,023,000港元（二零零九年：108,151,000港元）。是項增加是由於上海舉行世博導致入住率及房間價格均告上升。

外匯風險

本集團的營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。本集團接受以人民幣以外貨幣為單位之若干交易，因此受到兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目及優先貸款票據亦承受有關外匯風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,300名僱員（二零零九年：1,110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、保險及醫療保險及購股權計劃。

重大收購

於二零一零年二月，本集團成功以人民幣9,220,000,000元投得外灘國際金融中心(8-1)地塊（「地塊」）。地塊所佔總地盤面積為45,472平方米，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團價值分別約361,581,000港元、591,808,000港元、1,769,068,000港元、2,805,034,000港元及393,945,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用租賃土地付款、投資物業、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團亦已就其他融資安排，而抵押上海証大喜瑪拉雅置業有限公司的全部權益及上海海之門房地產投資管理有限公司的10%權益（該兩間公司均為本集團聯營公司，賬面值分別為458,730,000港元及117,818,000港元）以及附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（賬面值為479,077,000港元，包括賬面值568,231,000港元之發展中及待售物業）。

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。本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

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
馬成樑

香港，二零一一年三月十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馬成樑先生、王輔捷先生、戴志康先生、朱南松先生、左興平先生、周燕女士及湯健先生。本公司之非執行董事為吳洋先生、王哲先生、張華先生及柳志偉先生。本公司之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