

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		2,796,296	3,959,091
銷售成本	3	(1,380,617)	<u>(2,490,121)</u>
毛利		1,415,679	1,468,970
其他收入及收益		214,865	35,164
分銷成本		(131,196)	(81,133)
行政支出		(310,362)	(286,561)
物業、廠房及設備之(減值虧損)／ 減值虧損撥回		(9,694)	11,002
經營租約項下持作自用租賃土地付款 之減值虧損撥回		45,371	47,982
發展中物業之撇減撥回		–	22,369
投資物業之公平值變動		162,297	21,753
商譽減值虧損		(1,040)	(45,862)
其他應收款項減值虧損撥回／(減值虧損)		19,995	(19,230)
豁免一項其他應收款項		–	(63,431)
應佔聯營公司業績		19,689	297,980
應佔共同控制實體之業績		(5,610)	(2,776)
融資成本	6	(466,174)	<u>(256,556)</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅項開支前溢利	5	953,820	1,149,671
稅項開支	7	(505,606)	(582,044)
年度溢利		448,214	567,627
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		216,913	181,872
出售聯營公司持有之待售物業所解除 之其他重估儲備		(8,271)	(30,809)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		1,241	4,621
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		(25,644)	—
年內其他全面收入（經扣除稅項）		184,239	155,684
年內全面收入總額		632,453	723,311
以下各方應佔年度溢利／（虧損）：			
— 本公司擁有人		449,886	569,838
— 非控制性權益		(1,672)	(2,211)
		448,214	567,627
以下各方應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		623,475	719,393
— 非控制性權益		8,978	3,918
		632,453	723,311
每股盈利	9		
— 基本		3.6港仙	4.6港仙
— 攤薄		3.6港仙	4.6港仙

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		387,019	400,498
投資物業		2,564,824	1,769,068
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		642,794	591,808
商譽		101,763	101,457
於聯營公司之權益		842,307	1,328,800
於一間共同控制實體之權益		52,614	56,000
可供銷售投資		35,648	27,797
非流動資產總額		<u>4,626,969</u>	<u>4,275,428</u>
流動資產			
發展中及待售物業		4,346,035	15,427,690
存貨		1,887	1,654
貿易及其他應收款項	10	650,583	351,131
物業發展項目之按金		90,557	67,672
應收聯營公司款項		660,086	257,620
應收一間共同控制實體款項		535,984	525,962
可供銷售投資		1,957	589
應收關連公司款項		15,954	13,193
已抵押銀行存款		224,749	393,945
預繳稅項	12	39,400	16,810
應收信託貸款		293,542	—
現金及現金等值項目		888,224	1,287,852
列作持有待售之資產		<u>7,748,958</u>	<u>18,344,118</u>
		<u>15,456,736</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>23,205,694</u>	<u>18,344,118</u>
資產總額		<u>27,832,663</u>	<u>22,619,546</u>
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	11	1,029,434	661,929
來自客戶之預收款		1,283,397	2,347,472
應付信託貸款		73,386	—
應付一間聯營公司款項		10,447,186	7,471,706
應付關連公司款項		55,089	50
應付附屬公司之少數股東款項		173,310	19,203
銀行貸款		754,648	896,698
優先貸款票據		1,078,964	—
應付稅項	12	1,626,279	1,475,602

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
與列作持有待售之資產有關之負債	16,521,693 2,850,453	12,872,660 —
流動負債總額	19,372,146	12,872,660
流動資產淨值	3,833,548	5,471,458
總資產減流動負債	8,460,517	9,746,886
非流動負債		
銀行貸款	1,806,183	1,644,557
優先貸款票據	—	1,073,607
其他借貸	—	1,127,589
遞延稅項負債	692,810	638,521
其他應付款項	148,599	135,878
非流動負債總額	2,647,592	4,620,152
負債總額	22,019,738	17,492,812
資產淨值總額	5,812,925	5,126,734
本公司擁有人應佔資本及儲備		
股本	249,276	249,838
儲備	5,300,154	4,680,591
本公司擁有人應佔股本	5,549,430	4,930,429
非控制性權益	263,495	196,305
股本總額	5,812,925	5,126,734

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據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聯交所證券上市規則規定之適用披露。

2. 應用香港財務報告準則

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一一年一月一日起生效

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年之改進
香港會計準則第32號之修訂	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	
－ 詮釋第14號之修訂	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）	
－ 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露

除下文闡釋者外，採納該等新訂／經修訂準則及詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第3號（修訂本）－ 業務合併

作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進一部份，香港財務報告準則第3號已作出修訂，以澄清按公平值或按非控制性權益（「非控制性權益」）在被收購方可識別資產淨值中已確認款項之所佔比例份額計量非控制性權益的選擇，限制為現時擁有權益之工具，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔被收購方之資產淨值。除非香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則所有非控制性權益之其他組成部份均以收購日期之公平值計量。本集團已修訂其有關計量非控制性權益之會計政策，但採納有關修訂本對本集團之財務報表並無影響。

香港財務報告準則第7號（修訂本）－ 金融工具：披露

根據二零一零年頒佈之香港財務報告準則的若干修訂，香港財務報告準則第7號經已修改以加強定量及定性披露之間之相互作用。倘若一項金融資產之賬面值最恰當地表示面對的最大信貸風險，該準則並不要求在財務報表對此作出明確聲明。此經修訂披露要求經已追溯應用。本集團之應收賬款按公平值列入損益賬之金融資產代表於二零一一年及二零一零年十二月三十一日本集團信貸風險之最大風險。以往年度的財務報表含有此方面之明確聲明，於修訂後該等聲明於二零一一年財務報表中被刪去。採納該修訂對本集團於任何呈列期間所報告之損益、全面收入總額或權益並無重大影響。

香港會計準則第24號（經修訂）－ 關連人士之披露

香港會計準則第24號（經修訂）對關連人士之釋義作出修訂並澄清其涵義。有關修訂可能會導致獲識別為報告實體之關連人士之該等人士出現變更。本集團已根據經修訂之釋義重新評估其關連人士之身份，而毋須對本期間及比較期間之關連人士交易之披露作出修訂。採納香港會計準則第24號（經修訂）對本集團於任何呈列其間之已報告溢利或虧損、全面收入總額或權益並無影響。

香港會計準則第24號（經修訂）亦引進適用於關連人士交易之簡化披露規定，當中本集團與對手方受政府、政府機關或類似組織之共同控制、聯手控制或重大影響。由於本集團並非政府關連實體，故該等新披露與本集團並不相關。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團營運有關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，本集團並無提前採納：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓金融資產 ¹
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 ²
香港會計準則第1號之修訂（經修訂）	呈列其他全面收益項目 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第32號之修訂及 香港財務報告準則第7號	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號之修訂及 香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡性披露 ⁶

¹ 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零一三年及二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效（視適用情況而定）

⁶ 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，而董事至今認為應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

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：

營業額	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業	2,391,143	3,612,066
酒店業務：		
房租	107,380	113,155
餐飲銷售	32,479	28,090
提供配套服務	11,765	11,778
物業租賃、管理及代理收入	240,837	181,964
旅遊及相關服務	12,692	12,038
	<u>2,796,296</u>	<u>3,959,091</u>

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須報告源自外部銷售 之分部收益	<u>2,391,143</u>	<u>3,612,066</u>	<u>151,624</u>	<u>153,023</u>	<u>240,837</u>	<u>181,964</u>	<u>12,692</u>	<u>12,038</u>	<u>2,796,296</u>	<u>3,959,091</u>
須報告除稅項開支前分部 溢利	<u>1,111,833</u>	<u>1,314,909</u>	<u>35,950</u>	<u>83,099</u>	<u>289,255</u>	<u>57,103</u>	<u>9</u>	<u>15</u>	<u>1,437,047</u>	<u>1,455,126</u>
其他資料										
利息收入	5,579	7,434	-	70	546	543	-	-	6,125	8,047
源自其他應收款項之利息收入	10,612	6,532	-	-	-	-	-	-	10,612	6,532
物業、廠房及設備折舊	5,186	4,270	15,125	16,964	820	105	21	43	21,152	21,382
經營租約項下持作自用之租賃 土地付款之攤銷	-	-	17,933	17,040	-	-	-	-	17,933	17,040
物業、廠房及設備之(減值虧 損)/減值虧損撥回	-	-	(9,694)	11,002	-	-	-	-	(9,694)	11,002
經營租約項下持作自用租賃土 地付款之減值虧損撥回	-	-	45,371	47,982	-	-	-	-	45,371	47,982
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	162,297	21,753	-	-	162,297	21,753
發展中物業之撇減撥回	-	22,369	-	-	-	-	-	-	-	22,369
應佔聯營公司業績	19,689	297,980	-	-	-	-	-	-	19,689	297,980
應佔一間共同控制實體之業績	(5,610)	(2,776)	-	-	-	-	-	-	(5,610)	(2,776)
撇銷物業、廠房及設備	628	1,087	-	-	-	793	-	-	628	1,880
出售附屬公司之收益	68,353	2,632	-	-	-	-	-	-	68,353	2,632
出售投資物業之收益	-	-	-	-	71,309	-	-	-	71,309	-
商譽減值虧損	1,040	45,862	-	-	-	-	-	-	1,040	45,862
其他應收款項減值 撥回/(減值虧損)	19,995	(19,230)	-	-	-	-	-	-	19,995	(19,230)
豁免一項其他應收款項	-	63,431	-	-	-	-	-	-	-	63,431
須報告分部資產	<u>9,515,151</u>	<u>19,246,772</u>	<u>1,026,065</u>	<u>929,554</u>	<u>1,342,671</u>	<u>1,928,060</u>	<u>2,651</u>	<u>2,282</u>	<u>11,886,538</u>	<u>22,106,668</u>
須報告分部非流動資產之開支	<u>5,061</u>	<u>709,703</u>	<u>1,731</u>	<u>2,389</u>	<u>1,897</u>	<u>12,594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,689</u>	<u>724,686</u>
須報告分部負債	<u>15,924,872</u>	<u>12,803,174</u>	<u>19,485</u>	<u>292,244</u>	<u>557,384</u>	<u>182,708</u>	<u>2,257</u>	<u>1,919</u>	<u>16,503,998</u>	<u>13,280,045</u>

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

除稅項開支前溢利

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須報告除稅項開支前分部溢利	1,437,047	1,455,126
利息收入	2,837	1,276
其他收入	369	–
出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損	–	(1,986)
購回優先貸款票據之收益	251	–
融資成本	(466,174)	(256,556)
未分配之總部及公司開支	(20,510)	(48,189)
	<u>953,820</u>	<u>1,149,671</u>

資產

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須報告分部資產	11,886,538	22,106,668
可供銷售投資	14,709	14,709
已抵押銀行存款	224,749	393,945
未分配之總部及公司資產	249,931	104,224
列作持有待售之資產	15,456,736	–
	<u>27,832,663</u>	<u>22,619,546</u>

負債

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須報告分部負債	16,503,998	13,280,045
借貸 (附註)	2,618,837	4,188,072
未分配之總部及公司負債	46,450	24,695
與持有待售之資產有關之負債	2,850,453	—
負債總額	<u>22,019,738</u>	<u>17,492,812</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營業額分析。

本集團

	源自外部客戶之收益	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中國	2,783,604	3,947,053
香港	12,692	12,038
	<u>2,796,296</u>	<u>3,959,091</u>

由於本集團資產基本上位於中國，故並無呈列進一步地區資料。

(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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A	366,766	—
客戶B	—	802,200
客戶C	—	457,483
	<u> </u>	<u> </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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售成本	1,380,617	2,490,121
職員成本	182,481	139,547
物業、廠房及設備折舊	21,152	21,382
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	17,933	17,040
核數師酬金	2,300	2,349
撇銷物業、廠房及設備	628	1,880
匯兌虧損，淨額	309	—
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	38,350	32,306
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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	125,236	56,121
須於五年後償還之銀行貸款利息	42,692	69,530
優先貸款票據利息	111,640	108,451
其他借貸利息	215,445	31,299
應付信託貸款之利息	1,962	—
其他應付款項的折現回撥	9,387	8,933
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	(47,887)	(25,477)
	<u>466,174</u>	<u>256,556</u>

年內撥充資本之借貸成本，乃於合資格資產之開支以8.5%之資本率（二零一零年：9.5%）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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	172,037	328,004
－往年度撥備不足	34,006	3,802
	<u>206,043</u>	<u>331,806</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	277,650	290,898
－應佔往年度物業銷售之稅項 （超額撥備）／撥備不足	(14,261)	6,201
	<u>263,389</u>	<u>297,099</u>
遞延稅項		
－本年度	36,174	(46,861)
	<u>505,606</u>	<u>582,044</u>

香港利得稅

截至二零一一年及二零一零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%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該等中國附屬公司須繳納介乎24%至25%之中國企業所得稅（二零一零年：22%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

概無建議派發截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之股息。

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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>449,886</u>	<u>569,838</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>12,488,037</u>	<u>12,332,311</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利	<u>3.6</u>	<u>4.6</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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 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>449,886</u>	<u>569,838</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>12,488,037</u>	<u>12,332,311</u>
購股權之潛在攤薄普通股影響	<u>-</u>	<u>4,668</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>12,488,037</u>	<u>12,336,979</u>
	港仙	港仙
每股攤薄盈利	<u>3.6</u>	<u>4.6</u>

10. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	84,510	36,702
潛在收購土地使用權之可退回按金	311,399	–
按金	108,049	44,304
預付款	112,925	141,115
給予一家前聯營公司主要擁有人之貸款	–	97,693
其他應收款項	33,700	50,547
	650,583	370,361
其他應收款項減值虧損	–	(19,230)
	650,583	351,131

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) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期(i)	42,654	4,406
逾期少於一個月	197	4,675
逾期一至三個月	1,719	12,073
逾期超過三個月但少於十二個月	36,324	13,707
逾期十二個月以上	3,616	1,841
已逾期但未減值金額(ii)	41,856	32,296
	84,510	36,702

(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41,856,000港元(二零一零年：32,296,000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、票據及其他應付款項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款項 (附註a)	513,278	443,545
應付票據 (附註a)	92,955	—
其他應付款項及應計款項	571,800	354,262
	<u>1,178,033</u>	<u>797,807</u>
減：計入非流動負債之其他應付款項	<u>(148,599)</u>	<u>(135,878)</u>
	<u>1,029,434</u>	<u>661,929</u>

附註：

(a) 貿易及票據應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期或少於一個月	362,710	18,375
一至三個月	40,137	131,213
超過三個月但少於十二個月	19,364	11,684
超過十二個月	169,950	261,419
	<u>592,161</u>	<u>422,691</u>
保證金	14,072	20,854
	<u>606,233</u>	<u>443,545</u>

貿易及票據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. 預付／應付稅項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付稅項		
預付中國企業所得稅	9,143	9,671
預付土地增值稅 (附註)	30,257	7,139
	<u>39,400</u>	<u>16,810</u>

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付稅項		
應付中國企業所得稅	73,793	181,038
土地增值稅撥備 (附註)	1,552,486	1,294,564
	<u>1,626,279</u>	<u>1,475,602</u>

附註：

本集團在中國須繳納土地增值稅，並須預付銷售及預售物業所得款項之1%至5%（二零一零年：1%至5%）。然而，土地增值稅之執行在不同之中國城市各有不同，本集團尚未向各地方稅務局最後確定其土地增值稅報稅表。

於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出於二零零七年二月一日生效之通函，要求房地產開發商就已符合若干條件（例如當發展項目之85%已經預售或銷售）之開發項目支付最終土地增值稅。自此，地方稅務局，包括上海稅務局，已不時頒佈地方實施規則及程序。為了盡量減低額外土地增值稅負債對賬目引起之不明朗因素，本集團已按照國家稅務總局之規定及已頒佈之實施規則及程序全額預提土地增值稅。

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」）截至二零一一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2,796,296,000港元，較二零一零年同期約3,959,091,000港元下跌29%，本公司股東（「股東」）應佔溢利亦由去年度約569,838,000港元下跌21%至約449,886,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為3.6港仙（二零一零年：4.6港仙）。本期間集團的營業額及利潤比去年同期下跌，主要是因為交付的物業比去年同期顯著減少及財務費用大幅增加。

回顧年內，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
- 交付海南「証大國際金融中心」辦公樓
- 交付長春、吉林、海門及成都之住宅物業
- 投資物業重估增值

業務回顧

回顧年內，中華人民共和國（「中國」）限購和收緊信貸等宏觀調控措施持續，加上外圍經濟動盪，導致物業市場交投量放緩以及整體樓價回落。然而，在推進城市化進程及內地人均收入不斷上升的推動下，集團會加強於一線城市發展以喜瑪拉雅中心為模式的大綜合商業地產，並根據二三線城市的需求，發展以大拇指社區模式的綜合商住項目，為中國房地產業的發展提供支持。

考慮到目前國內地產業的宏觀調控措施仍會持續，為減輕本集團之資本承擔及負債，本集團分別於二零一一年十月及十二月簽署買賣協議，將65%及35%位於上海黃浦區外灘的上海外灘國際金融中心(8-1)地塊之權益（“外灘8-1地塊”）出售。在交易完成後，本集團將不會再擁有任何外灘8-1地塊權益。這次出售，除減輕本集團之資本承擔及負債外，還會增加本集團之現金流入，有利於提高集團的財務狀況，保留充足的資金支持未來發展。

作為國內領先的綜合商業地產項目開發商，本集團亦努力推進旗下商業和住宅的開發和銷售，把握國內地產市場的商機。回顧年內，本集團旗下上海最大的城市級文化商業綜合體—証大喜瑪拉雅中心發展順利，已經成為上海的一個新地標。而位於喜瑪拉雅中心的上海卓美亞喜瑪拉雅酒店亦已於二零一一年三月三十日正式投入運營，其餘的商業、文化設施在二零一二年將全部投入營運，將本集團開發集文化和商業於一體的項目推向新的里程碑。

商用物業項目

上海

五道口金融中心

本集團甲級商業項目「五道口金融中心」位於上海浦東，由可銷售面積合共83,265平方米的南北2幢辦公樓組成。截至二零一一年十二月三十一日已累計售出83,265平方米，並已全部交付，其中年內銷售及交付面積為5,333平方米，有關合同總金額人民幣275,905,000元（相等於332,777,000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」，共提供可銷售面積33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零一一年十二月三十一日，累計銷售及交付總面積33,149平方米，其中年內銷售及交付面積為1,702平方米，有關合同總金額人民幣55,317,000元（相等於66,719,000港元）已確認為營業額。

証大大拇指廣場

回顧年內，本集團出售上海「証大大拇指廣場」之部份商舖面積，出售面積約2,429平方米，所得人民幣約186,255,000元（相等於224,647,000港元）將用作一般營運資金，餘下之商舖面積約為45,739平方米。本集團亦擁有廣場位於地庫之447個車位。証大大拇指廣場毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所現代化之綜合商業建築。截至二零一一年十二月三十一日，商舖出租率在90%以上，年內租金收入約人民幣68,716,000元（相等於82,880,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團旗下的五星級酒店「証大麗笙酒店」位於「証大大拇指廣場」內，建築面積31,529平方米，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

零一一年，酒店平均入住率為67%，酒店總收入約人民幣125,712,000元（相等於151,625,000港元），較去年同期下降6%。

喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜瑪拉雅中心」坐落於上海浦東核心位置，是上海最大的城市級文化商業綜合體和新興的藝術文化中心，其地理位置優越，面向上海新國際博覽中心，交通便捷，地鐵7號線芳甸路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，總建築面積（含地下車庫25,080平方米）則約為164,549平方米。

喜瑪拉雅中心由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，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，是上海最大的「異形體」建築，及擁有上海最大的空中花園，其獨特的設計曾獲得多個獎項。

喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店，大型購物商場、大觀舞臺、喜瑪拉雅美術館等共同組成，建築面積分別為66,435平方米、55,702平方米、11,376平方米及5,956平方米。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團—卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，總建築面積約66,400平方米，可提供405間客房，酒店在二零一一年三月起試營業，於回顧年內，酒店平均入住率為34%，總收入約人民幣89,553,000元（相等於108,012,000港元）。喜瑪拉雅中心其餘部份預期在二零一二年陸續完工，其中商業部份已於二零一一年三月開始招租，預期在二零一二年四至八月陸續開業，截止二零一一年十二月已簽約面積約12,098平方米。此外，喜瑪拉雅美術館為全球首家大型開放式博物館；而大觀舞臺則是可容納1100觀眾的展演中心，亦是上海國際電影節主要活動場地，將於二零一二年十月開業。

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，計劃開發成一個包括中高檔住宅、零售商鋪、酒店及會所的綜合項目，總建築面積約180,024平方米。該項目將分兩期開發，第一期建築面積約佔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）。第一期項目已於二零一一年第一季開工，其中住宅（聯排別墅）及商鋪已於二零一一年十二月開始預售，預計將在二零一三年第一季交付使用。截至二零一一年十二月三十一日，已出售的住宅及商鋪面積分別為1,375平方米及1,561平方米，合同金額則為人民幣26,642,000元（相等於32,134,000港元）及人民幣36,119,000元（相等於43,561,000港元）；而商務酒店部份，集團目前已與國際知名的悅榕集團正式簽署合作協定，創辦俱有古鎮水鄉風情的上海首家悅椿度假酒店。該高檔休閒度假酒店將由悅榕集團旗下的設計部門參與設計，計劃於二零一四年開業。

項目第二期約建築面積55,390平方米，將於二零一二年第四季動工，將興建商業廣場（佔41,136平方米）及度假酒店（佔14,254平方米）。

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」，總建築面積約215,000平方米，將包括零售商鋪（68,000平方米）、酒店（20,000平方米）、服務式公寓（64,000平方米）及配套車庫（63,000平方米）。項目已在二零一零年六月全面展開，而服務式公寓已在二零一一年六月起預售，截至二零一一年十二月三十一日，累計合同銷售面積19,851平方米，累計合同總金額人民幣334,260,000元（相等於約403,160,000港元），預期服務式公寓將於二零一二年下半年開始交付；零售商鋪及車庫會保留為出租性物業，並於二零一二年第二季竣工，截至二零一一年十二月三十一日，已預租面積在90%以上。

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%股權。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，計劃開發成一個名稱為「上實·國際廣場」之綜合項目，包括服務式公寓、住宅公寓及地下泊車庫，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，已於二零一零年竣工及交付。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區。項目總規劃面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期工程已於二零一零年完成，共有12幢，分為243個單位，總面積約20,089平方米，為集團之出租物業。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，可銷售面積約56,136平方米。截至二零一一年十二月三十一日共售出38,538平方米，合同總金額人民幣733,941,000元（相等於885,226,000港元）。其中，年內銷售19,111平方米，合同總金額人民幣426,224,000元（相等於514,080,000港元）；年內交付36,047平方米，合同總金額人民幣700,375,000元（相等於844,741,000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之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「中科廊坊科技穀」，佔地約3,300,000平方米，其中約30%用作發展商業物業。該項目位於環渤海京津冀都市圈的中心位置，致力於推進高科技產業的發展，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，完善在全國的多樣化經營網絡。

江蘇省南通市土地

本集團位於中國江蘇省南通市擁有兩幅地塊，面積合共281,912平方米，並佔該地塊之50%權益。

該兩幅地塊位於南通市崇川區南部，預期將發展成為南通市之高檔商住綜合社區，本集團全資附屬公司上海証大置業有限公司將在項目管理方面承擔主導角色。本集團計劃以上海証大大拇指廣場為藍圖將該等地塊發展成一個大型商業及住宅項目，總建築面積約為194,489平方米。工程將分三部份進行，第一部份是約39,157平方米的商業面積，已在二零一一年六月竣工。第二部份是約107,852平方米的住宅，已在二零一零年第四季開工，並於二零一一年十二月開始預售，合同銷售面積5,259平方米，合同總金額人民幣75,119,000元（相等於約90,603,000港元），預期將在二零一二年十月份竣工；第三部份建築面積約47,480平方米，其中商業面積約34,300平方米，住宅面積13,180平方米，將在二零一三年開工。

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。截至二零一一年十二月三十一日，累計竣工及完成銷售47幢，累計合同總金額人民幣1,637,845,000元（相等於約1,975,449,000港元）。年內交付1幢別墅，面積604平方米，有關合同總金額人民幣66,500,000元（相等於80,207,000港元）已於年內入賬。餘下7幢的工程在進行中，預計在零一二年七月預售，並在十二月完工。

証大源深金融大廈 – 証大寬域

本集團位於上海浦東的「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，截至二零一一年十二月三十一日，累計銷售面積達31,316平方米，年內售出及交付面積約800平方米，產生營業額人民幣35,564,000元（相等於42,895,000港元）。

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201,000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，截至二零一一年十二月三十一日，累計銷售面積達39,252平方米，合同總金額人民幣20,810,000元（相等於25,100,000港元）。年內售出及交付面積約265平方米，產生營業額人民幣1,645,000元（相等於1,984,000港元）。

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82,189平方米（其中住宅佔78,384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，可銷售之住宅面積約22,996平方米，並已於二零一一年全部銷售及交付完畢。

第二批共5幢高層，可銷售之住宅面積約41,634平方米，截至二零一一年十二月三十一日，累計完成銷售總面積29,136平方米，累計合同總金額人民幣160,577,000元（相等於193,676,000港元）。年內完成銷售面積約12,157平方米，合同總金額人民幣74,369,000元（相等於89,698,000港元）。年內交付面積18,122平方米，合同總金額人民幣102,235,000元（相等於123,308,000港元）已確認為營業額。

第三批共2幢高層，可銷售之住宅面積約13,754平方米，已在二零一一年第二季預售，年內完成銷售面積4,394平方米，合同總金額人民幣30,165,000元（相等於36,383,000港元），其中3,441平方米，合同總金額人民幣23,386,000元（相等於28,206,000港元）已在年內交付及確認為營業額。

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，工程於二零一零年竣工，截至二零一一年十二月三十一日，累計完成銷售合同總面積44,339平方米，累計合同總金額人民幣245,028,000元（相等於295,535,000港元）。年內交付售面積約2,397平方米，合同總金額人民幣12,499,000元（相等於15,075,000港元）。

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225,139平方米，可銷售總面積達352,300平方米。項目共分五期發展，第一期佔地面積約77,300平方米，可銷售總面積約112,000平方米（其中住宅佔106,300平方米，商業佔5,700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。截至二零一一年十二月三十一日，第一期住宅已基本全部銷售及已交付。年內交付面積約943平方米，有關合同金額人民幣3,615,000元（相等於4,360,000港元）已確認為營業額。

項目第二期將發展為19幢多層住宅、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14,214平方米），工程在二零一零年完工。截至二零一一年十二月三十一日，累計完成住宅及商業銷售合同總面積分別為101,737平方米及4,481平方米，累計合同總金額人民幣分別為400,106,000元（相等於482,579,000港元）及35,895,000元（相等於43,294,000港元），年內合共交付面積6,537平方米，合同總金額人民幣44,499,000元（相等於53,671,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層、8幢高層及配套商舖，可銷售面積約124,787平方米（其中住宅佔111,972平方米，商業佔12,875平方米），整個工程於二零一零年五月開工，並在二零一零年底開始預售，截至二零一一年十二月三十一日，累計住宅銷售總面積66,328平方米，累計合同總金額人民幣386,655,000元（相等於466,355,000港元）。其中年內交付面積60,584平方米，合同總金額人民幣352,753,000元（相等於425,465,000港元）已確認為營業額。

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」由兩塊地塊組成，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，其中最後1幢已於年內銷售，銷售總面積304平方米，合同總金額人民幣2,175,000元（相等於2,623,000港元）。「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。截至二零一一年十二月三十一日，累計銷售總面積56,352平方米，累計合同總金額人民幣264,655,000元（相等於319,208,000港元）。年內交付5個單位，面積1,215平方米，有關合同總金額人民幣5,014,000元（相等於6,048,000港元）已於年內確認為營業額。此外，滿庭芳三期佔地面積約112,190平方米，可銷售面積約91,979平方米，工程已在二零一零年初展開，並已於同年九月開始預售，截至二零一一年十二月三十一日，累計銷售總面積37,330平方米，累計合同總金額人民幣244,150,000元（相等於294,476,000港元）。年內完成銷售面積約27,059平方米，合同總金額人民幣182,540,000元（相等於220,166,000港元）。年內交付面積7,216平方米，有關合同總金額人民幣44,825,000元（相等於54,065,000港元）已於年內確認為營業額。

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，佔地面積約42,070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竣工。截至二零一一年十二月三十一日累計銷售面積合共40,221平方米，累計合同總金額人民幣183,598,000元（相等於221,443,000港元）。其中年內銷售24,647平方米，有關合同總金額人民幣118,557,000元（相等於142,995,000港元）。回顧年內交付面積20,979平方米，有關合同總金額人民幣97,449,000元（相等於117,536,000港元）已確認為營業額。

清華園二期（現名水清木華園二期），佔地148,059平方米，將興建小高層住宅，可銷售面積244,787平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積87,346平方米於二零一一年五月開工，並已於二零一一年十二月開盤預售，截止二零一一年十二月已銷售面積263平方米，合同總金額人民幣1,214,000元（相等於1,464,000港元）。預計於二零一三年第二季交付。至於其他發展部份仍在規劃中。

成都「山水琨玉」

本集團位於四川成都的多層住宅及配套商業項目「山水琨玉」於二零一零年竣工，可銷售總面積達33,002平方米。截至二零一一年上半年，所有單位已經全部售出。年內交付面積4,064平方米，有關合同總金額人民幣44,511,000元（相等於53,686,000港元）已確認為營業額。

內蒙古自治區土地

本集團擁有兩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248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，工程已於二零一一年三月開工，預計二零一二年第三季度開始預售，預計二零一三可以完工交付。

浙江省湖州市

本集團於浙江省湖州市的一幅佔地約59,935平方米的地塊，已於二零一一年六月出售，所得款項淨額約263,011,000港元將用作集團之未來房地產項目收購。

展望

展望明年，中央政府限購、徵收房產稅和收緊房貸等抑制房產市場過熱發展的措​​施的影響將繼續顯現。考慮到上述因素加上國家繼續推進保障安居工程的建設，將進一步壓抑投資性的購房需求，對整體房價帶來壓力，集團維持對二零一二年樓市的審慎態度。然而，內地積極推動都市化帶來的持續需求，以及居民生活水平提高推動對高質素樓盤的追求，集團對內地樓市的長線發展保持樂觀。

上海證大將堅持穩健和積極並舉，一方面打好基礎，加強內部管理，保留充足的資金支持未來發展，為爭取國內樓市復蘇時的先機做好充分準備，另一方面調整產品結構，提高設計和營銷水平；進一步完善在全國的佈局。另外，為順應中國對外資本輸出的大潮流，加上國家政策的支持，集團也在考慮調整發展策略，尋求在海外發展地產及其他優質項目的戰略性的機會，充分利用資金為股東帶來合理的回報。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於年內之營業額及利潤主要來源於銷售和交付上海五道口金融中心及海南省証大國際金融中心之辦公樓單位、長春市、吉林市及海門市之住宅單位，以及投資物業之重估收益。本集團繼續推出住宅及商業物業進行銷售。商業項目包括証大國際金融中心之辦公樓物業。住宅項目包括海門市、吉林市、長春市、青島市及朱家角鎮（市海市青浦區）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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額由二零一零年約5,127,000,000港元增至約5,813,000,000港元。流動資產淨值約3,834,000,000港元（二零一零年：約5,471,000,000港元），流動比率約為1.20倍（二零一零年：1.43倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流向。於二零一一年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為2,561,000,000港元，其中755,000,000港元須於一年內償還，而1,806,000,000港元須於一年後償還。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為1,113,000,000港元。本集團資產負債比率由二零一零年之0.96倍下降至二零一一年之0.67倍（基準：欠關聯公司款項、銀行貸款、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2,391,143,000港元（二零一零年：3,612,066,000港元）。營業額大幅下跌是由於交付的物業減少所致。

旅遊及相關業務

本分部於年內之營業額約達12,692,000港元（二零一零年：12,038,000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240,837,000港元（二零一零年：181,964,000港元）。是項增加是由於本集團管理更多物業所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為151,624,000港元（二零一零年：153,023,000港元），與上年度相比保持穩定。

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,450名僱員（二零一零年：1,300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。

重大資產出售

年內，本集團於二零一一年十月及十二月，分別按總代價人民幣9,570,000,000元及人民幣2,960,000,000元，出售上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司（「上海証大外灘」）及上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之全部已發行股本。當該等交易完成後，本集團不再擁有本集團於二零一零年二月按總代價人民幣9,220,000,000元購入之外灘國際金融中心(8-1)地塊（「地塊」）之任何權益。有關出售上海証大外灘及上海証大五道口之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年十一月二日及二零一二年一月五日之公佈。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團價值分別約372,372,000港元、642,794,000港元、2,226,027,000港元、2,344,002,000港元及224,749,000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。

此外，於二零一一年十二月三十一日，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418,598,000港元及122,369,000港元）以及附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（包括賬面值735,497,000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。本公司截至二零一一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

年內，本公司購回28,095,000股股份以作註銷。除此之外，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，二零一二年三月二十九日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、朱南松先生、左興平先生、周燕女士及湯健先生。非執行董事為吳洋先生、周純先生、董文亮先生及柳志偉先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。