

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

#### 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	1,122,891	2,796,296
銷售成本		(682,200)	(1,380,617)
毛利		440,691	1,415,679
其他收入及收益		1,216,742	214,865
分銷成本		(118,150)	(131,196)
行政支出		(318,932)	(310,362)
物業、廠房及設備之減值虧損		—	(9,694)
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
投資物業之公平值變動		(42,748)	162,297
商譽減值虧損		—	(1,040)
其他應收款項減值虧損撥回		—	19,995
應佔聯營公司業績		(159,189)	19,689
應佔共同控制實體之業績		(9,580)	(5,610)
融資成本	6	(136,227)	(466,174)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅項開支前溢利	5	872,607	953,820
稅項開支	7	<u>(316,843)</u>	<u>(505,606)</u>
年度溢利		<u><b>555,764</b></u>	<u>448,214</u>
以下各方應佔年度溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		554,702	449,886
— 非控制性權益		<u>1,062</u>	<u>(1,672)</u>
		<u><b>555,764</b></u>	<u>448,214</u>
每股盈利	9		
— 基本		<u>4.5港仙</u>	<u>3.6港仙</u>
— 攤薄		<u>4.5港仙</u>	<u>3.6港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		385,910	387,019
投資物業		2,575,421	2,564,824
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		619,904	642,794
商譽		101,975	101,763
於聯營公司之權益		545,918	842,307
於共同控制實體之權益		43,389	52,614
可供銷售投資		30,906	35,648
非流動資產總額		<u>4,303,423</u>	<u>4,626,969</u>
<b>流動資產</b>			
發展中及待售物業		5,877,086	4,346,035
存貨		2,000	1,887
貿易及其他應收款項	10	624,666	650,583
物業發展項目之按金		441,838	90,557
應收聯營公司款項		798,782	660,086
應收共同控制實體款項		813,599	535,984
可供銷售投資		2,584	1,957
應收關連公司款項		15,080	15,954
已抵押銀行存款		1,317,421	224,749
預繳稅項	12	44,872	39,400
應收信託貸款		110,728	293,542
現金及現金等值項目		1,508,600	888,224
列作持有待售之資產		<u>11,557,256</u>	<u>7,748,958</u>
		<u>-</u>	<u>15,456,736</u>
流動資產總額		<u>11,557,256</u>	<u>23,205,694</u>
資產總額		<u>15,860,679</u>	<u>27,832,663</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付款項	11	1,278,137	1,029,434
來自客戶之預收款		1,706,919	1,283,397
應付信託貸款		–	73,386
應付聯營公司款項		–	10,447,186
應付關連公司款項		–	55,089
應付附屬公司之少數股東款項		42,714	173,310
銀行貸款		1,325,085	754,648
優先貸款票據		–	1,078,964
應付稅項	12	1,261,738	1,626,279
		<b>5,614,593</b>	16,521,693
與列作持有待售之資產有關之負債		–	2,850,453
流動負債總額		<b>5,614,593</b>	19,372,146
流動資產淨值		<b>5,942,663</b>	3,833,548
總資產減流動負債		<b>10,246,086</b>	8,460,517
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,631,598	1,806,183
遞延稅項負債		642,773	692,810
其他應付款項		171,880	148,599
非流動負債總額		<b>4,446,251</b>	2,647,592
負債總額		<b>10,060,844</b>	22,019,738
資產淨值總額		<b>5,799,835</b>	5,812,925
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		248,747	249,276
儲備		5,346,924	5,300,154
本公司擁有人應佔股本		<b>5,595,671</b>	5,549,430
非控制性權益		<b>204,164</b>	263,495
股本總額		<b>5,799,835</b>	5,812,925

# 財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

## 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) 採用香港財務報告準則之修訂 – 於二零一二年一月一日首先生效

香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 – 轉讓金融資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項 – 收回相關資產

除下文闡釋者外，採納該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

#### **香港會計準則第12號之修訂 – 遞延稅項 – 收回相關資產**

香港會計準則第12號之修訂引入按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列值的投資物業可透過銷售全部收回之反駁推定。遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量反映透過銷售全部收回之投資物業的賬面值收回的稅務影響。倘投資物業可予折舊及業務模式之目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項推定會被反駁。倘此項推定被反駁，則按預期方式計量之遞延稅項金額（其中投資物業的賬面值可收回）乃使用於報告日期生效或大致生效之適當稅率。

就本集團位於中華人民共和國（不包括香港及澳門）（「中國」）之投資物業而言，本集團斷定該等物業可予折舊且持有物業的業務模式之目的是隨時間流逝而耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，因此對於該等投資物業而言，經修訂之香港會計準則第12號之推定已被反駁。因此，本集團繼續應用透過使用收回價值所適用的稅率，來計量有關該等投資物業之遞延稅項。

該修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團財務報表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（修訂）	二零零九年至二零一一年期間之年度改進 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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已頒佈準則之潛在影響，而董事至今認為應用該等已頒佈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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業	685,521	2,391,143
酒店業務：		
房租	100,676	107,380
餐飲銷售	32,362	32,479
提供配套服務	9,978	11,765
物業租賃、管理及代理收入	277,915	240,837
旅遊及相關服務	16,439	12,692
	<u>1,122,891</u>	<u>2,796,296</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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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	685,521	2,391,143	143,016	151,624	277,915	240,837	16,439	12,692	1,122,891	2,796,296
須報告除稅項開支前 分部溢利	1,029,013	1,090,352	(150,815)	57,431	146,317	289,255	20	9	1,024,535	1,437,047
<b>其他資料</b>										
利息收入	28,960	5,579	-	-	630	546	-	-	29,590	6,125
源自其他應收款項之 利息收入	15,449	10,612	-	-	-	-	-	-	15,449	10,612
源自應收信託貸款之 利息收入	53,783	35,414	-	-	-	-	-	-	53,783	35,414
源自應收一間聯營公司 款項之利息收入	9,836	-	-	-	-	-	-	-	9,836	-
物業、廠房及設備折舊 經營租約項下持作自用 之租賃土地付款之攤銷	5,180	5,186	14,629	15,125	414	820	-	21	20,223	21,152
物業、廠房及設備之 減值虧損	-	-	-	9,694	-	-	-	-	-	9,694
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	-	-	-	-	-	45,371
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	(42,748)	162,297	-	-	(42,748)	162,297
應佔聯營公司業績	(13,184)	(1,792)	(146,005)	21,481	-	-	-	-	(159,189)	19,689
應佔共同控制實體之業績	(9,580)	(5,610)	-	-	-	-	-	-	(9,580)	(5,610)
撤銷物業、廠房及設備	1,007	628	-	-	-	-	-	-	1,007	628
出售附屬公司之收益	826,645	68,353	-	-	-	-	-	-	826,645	68,353
出售一間聯營公司之收益	58,428	-	-	-	-	-	-	-	58,428	-
出售投資物業之收益	-	-	-	-	168,671	71,309	-	-	168,671	71,309
商譽減值虧損	-	1,040	-	-	-	-	-	-	-	1,040
其他應收款項減值 虧損撥回	-	19,995	-	-	-	-	-	-	-	19,995
<b>計入分部資產計量之金額：</b>										
須報告分部資產	10,331,581	7,641,028	1,350,136	1,444,653	2,705,614	2,798,196	3,098	2,651	14,390,429	11,886,538
增添非流動資產(附註)	8,453	5,061	8,050	1,731	264,298	2,239	-	-	280,801	9,031
於聯營公司之權益	184,413	423,709	361,505	418,598	-	-	-	-	545,918	842,307
於共同控制實體之權益	43,389	52,614	-	-	-	-	-	-	43,389	52,614
須報告分部負債	7,610,684	15,924,872	14,960	19,485	426,833	557,384	2,683	2,257	8,055,160	16,503,998

附註： 金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備。



(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須報告除稅項開支前分部溢利	1,024,535	1,437,047
未分配銀行利息收入	643	2,837
其他收入	364	369
購回優先貸款票據之收益	-	251
可供銷售投資之股息收入	17,792	-
融資成本	(136,227)	(466,174)
未分配之總部及公司開支	(34,500)	(20,510)
	<u>872,607</u>	<u>953,820</u>

資產	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須報告分部資產	14,390,429	11,886,538
可供銷售投資	-	14,709
已抵押銀行存款	1,317,421	224,749
總部及公司資產	152,829	249,931
列作持有待售之資產	-	15,456,736
	<u>15,860,679</u>	<u>27,832,663</u>

負債	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須報告分部負債	8,055,160	16,503,998
借貸(附註)	1,983,303	2,618,837
未分配之總部及公司負債	22,381	46,450
與持有待售之資產有關之負債	-	2,850,453
	<u>10,060,844</u>	<u>22,019,738</u>

附註： 該結餘包括若干銀行貸款及優先貸款票據。



(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國	1,106,452	2,783,604
香港	16,439	12,692
	<u>1,122,891</u>	<u>2,796,296</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：

客戶A	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
	<u>-</u>	<u>366,766</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售成本	682,200	1,380,617
職員成本	153,430	182,481
物業、廠房及設備折舊	20,223	21,152
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	26,670	17,933
核數師酬金	2,350	2,300
撇銷物業、廠房及設備	1,007	628
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	46,610	38,350
匯兌虧損，淨額	<u>-</u>	<u>309</u>

## 6. 融資成本

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	153,908	152,065
須於五年後償還之銀行貸款利息	71,054	42,692
優先貸款票據利息	46,694	111,640
其他借貸利息	–	215,445
應付信託貸款之利息	12,107	1,962
於一年後到期清償之其他應付款項的折現回撥	10,171	9,387
攤銷優先貸款票據發行成本	3,207	7,699
減：發展中物業之撥充資本數額	(124,460)	(47,887)
減：投資物業之撥充資本數額	(36,454)	(26,829)
	<u>136,227</u>	<u>466,174</u>

年內撥充資本之借貸成本乃就合資格資產之開支以6.6%（二零一一年：8.5%）之資本率計量。

## 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	156,316	172,037
－往年度撥備不足	67,720	34,006
	<u>224,036</u>	<u>206,043</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	104,476	277,650
－應佔往年度物業銷售之稅項撥備不足／（超額撥備）	41,890	(14,261)
	<u>146,366</u>	<u>263,389</u>
遞延稅項		
－本年度	(53,559)	36,174
	<u>316,843</u>	<u>505,606</u>

## 香港利得稅

截至二零一二年及二零一一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%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等中國附屬公司須繳納25%之中國企業所得稅（二零一一年：24%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

概無建議派發截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之股息。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>554,702</u>	<u>449,886</u>
	(千股)	(千股)
<b>股份數目</b>		
已發行普通股之加權平均數	<u>12,438,100</u>	<u>12,488,037</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利	<u>4.5</u>	<u>3.6</u>

由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，購股權之行使價高於本公司股份平均市價，因此於計算每股攤薄盈利時並無假設本公司未行使之購股權獲行使。

## 10. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	31,395	84,510	-	-
潛在收購土地使用權之可退回按金	168,411	311,399	-	-
按金	47,193	108,049	-	468
預付款	129,972	112,925	4,684	510
出售附屬公司之應收代價	170,318	-	-	-
其他應收款項 (附註b)	77,377	33,700	1,085	61
	<u>624,666</u>	<u>650,583</u>	<u>5,769</u>	<u>1,039</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) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期(i)	3,205	42,654
逾期少於一個月	8,964	197
逾期一至三個月	3,343	1,719
逾期超過三個月但少於十二個月	8,271	36,324
逾期十二個月以上	7,612	3,616
已逾期但未減值金額(ii)	28,190	41,856
	<b>31,395</b>	<b>84,510</b>

(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28,190,000港元(二零一一年：41,856,000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。

(b) 該金額包括有關本集團與一名獨立第三方就一項物業發展項目所簽訂協議之一項其他應收款項約52,500,000港元。本集團已根據協議條款就該項目支付約52,500,000港元，但該協議其後經雙方協定而取消。應收款項52,500,000港元於二零一三年六月三十日到期退還予本集團，而不附帶利息。本集團持有四件藝術品作為該應收款項之抵押品。本集團認為，根據該等藝術品於二零一二年十二月三十一日之估計市值，因該應收款項產生之信貸風險因持有藝術品作為抵押而大大降低。

## 11. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付款項(附註a)	887,437	513,278	-	-
應付票據(附註a)	28,297	92,955	-	-
其他應付款項及應計款項	534,283	571,800	4,167	10,405
	<b>1,450,017</b>	<b>1,178,033</b>	<b>4,167</b>	<b>10,405</b>
減：於一年後到期清償之其他應付款項				
— 就收購土地使用權應付之代價(附註b)	(149,193)	(148,599)	-	-
— 就收購一間附屬公司應付之代價	(22,687)	-	-	-
	<b>(171,880)</b>	<b>(148,599)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>1,278,137</b>	<b>1,029,434</b>	<b>4,167</b>	<b>10,405</b>

附註：

(a) 貿易應付款項及應付票據於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期或少於一個月	695,539	362,710
一至三個月	59,339	40,137
超過三個月但少於十二個月	6,483	19,364
超過十二個月	130,783	169,950
	<u>892,144</u>	<u>592,161</u>
保證金	23,590	14,072
	<u>915,734</u>	<u>606,233</u>

貿易應付款項及應付票據主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

(b) 該金額指應付予一名獨立第三方人民幣360,000,000元（相等於442,913,000港元），作為收購土地使用權之代價。該結餘應自二零零九年二月起計三十八年內，每年分期償還。應付款項賬面值為人民幣129,264,000元（相等於159,035,000港元）（二零一一年：人民幣129,494,000元（相等於158,384,000港元）），其中於二零一二年十二月三十一日計入流動負債之人民幣8,000,000元（相等於9,842,000港元）（二零一一年：人民幣8,000,000元（相等於9,785,000港元）），指清償應付款項後按實際年利率6%（該利率乃確認應付款項時之利率）折讓及加上折讓回撥減截至報告期末的結算金額，而計算出之預期現金流量。

## 12. 預付／應付稅項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付稅項		
預付中國企業所得稅	12,971	9,143
預付土地增值稅（附註）	31,901	30,257
	<u>44,872</u>	<u>39,400</u>

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付稅項		
應付中國企業所得稅	215,817	73,793
土地增值稅撥備（附註）	1,045,921	1,552,486
	<u>1,261,738</u>	<u>1,626,279</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%（二零一一年：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」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度（「年度」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1,122,891,000港元，較去年約2,796,296,000港元下跌60%，本公司股東（「股東」）應佔溢利由去年約449,886,000港元上升23%至約554,702,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為4.5港仙（二零一一年：3.6港仙）。本期間集團的營業額下降，主要是交付的物業減少；而利潤上升，是由於上海外灘(8-1)地塊之轉讓已於回顧年內完成所致。

回顧年內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付海口市『証大國際金融中心』辦公樓、商舖及車庫
- 交付長春、吉林及海門之住宅
- 出售上海証大大拇指廣場部份商業單位
- 完成出售上海外灘(8-1)地塊之轉讓



## 業務回顧

二零一二年，國家宏觀調控措施，包括房產稅、限購等措施，有效抑制了國內樓市的投資投機需求，實現了令樓價理性健康發展的目標。中國樓市經歷多年高速增長後更趨成熟，進入了一個平穩的發展期。國內市場對房地產的潛在需求仍然存在，加上中國人民銀行兩次降低存款準備金率，兩次下調存貸款基準利率的措施，令地產商的資金周轉率得到提高。樓價即使受到打壓，回落幅度仍然不大。然而，房地產市場仍在波動中前行，而且不同地產商之間的競爭依然激烈，亦令本集團的業務帶來挑戰，銷售金額受到一定影響。

雖然房地產市場仍具波動和挑戰，但本集團維持多元化發展的商業模式，推動旗下的各個項目取得理想進展。回顧年內，本集團浦東新區地標性建築喜瑪拉雅城市文化商業綜合體、青島証大大拇指廣場等都按計劃如期完成及啟用。同時，本集團亦正著力於國內不同城市物色潛力優厚的商機，緊隨國家推進新型城鎮化建設的步伐，逐步將「大拇指」商業綜合體為發展模式推向全國更多城市。

二零一二年上半年，上海外灘(8-1)地塊轉讓完成，令本集團獲得大量資金回籠，提高了資金流動性，並順利按時把分別在二零一二年四月及六月到期的信託貸款及美元債券償還。在資金相對充裕的情況下，集團於回顧年內收購了若干地塊，包括江蘇省南京市火車南站周邊約93,500平方米的綜合用途地塊、山東省煙台開發區約30,000平方米的綜合用途地塊，及吉林省長春市淨月經濟開發區約17,354平方米的商用地塊，以增加土地儲備。同時，本集團把非核心的中科廊坊科技谷有限公司的45%股權出售，收回資金作未來發展業務之用。

### 國內商用物業項目

#### 上海

##### 上海「証大大拇指廣場」

上海「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。回顧年內，本集團分別出售及交付5,406平方米及4,709平方米之上海「証大大拇指廣場」的商舖，銷售合同及已交付物業金額分別為人民幣405,443,000元（相等於498,516,000港元）及人民幣360,142,000元（相等於442,816,000港元）。截至二零一二年十二月三十一日，本集團仍擁有商舖面積41,030平方米，以及位於地庫之447個車位。截至二零一二年十二月三十一日，商舖出租率在90%以上，年內租金收入約人民幣88,392,000元（相等於108,683,000港元）

## 証大麗笙酒店

位於「証大大拇指廣場」內的五星級酒店「証大麗笙酒店」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，於二零一二年，酒店平均入住率為66%，酒店總收入約人民幣116,315,000元（相等於143,016,000港元），較去年同期下降7.5%，主要原因是於回顧年內，鄰近新酒店開業，使房間供應增加，做成房價及入住率都受到影響。

## 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，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。包括上海最大的「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、大觀舞台、喜瑪拉雅美術館等共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積（含地下車庫26,287平方米）則約為162,207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，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為65,269平方米，可提供405間客房。於回顧年內，酒店平均入住率為66%，總收入約人民幣169,822,000元（相等於208,806,000港元）。二零一二年十一月，上海卓美亞喜瑪拉雅酒店榮獲2012年歐洲酒店獎年度國際酒店、《悅旅》雜誌中國百佳酒店及《城市旅遊》雜誌2012年最佳酒店設計獎。

喜瑪拉雅中心其餘部份在二零一二年陸續完工及開業，包括55,132平方米的購物中心，4,041平方米的喜瑪拉雅美術館及10,928平方米的大觀舞台。於二零一二年底，購物中心的出租率約為61%。喜瑪拉雅美術館是全球首家大型開放式博物館，也是喜瑪拉雅中心的藝術核心，是當代及古典藝術的開放式平台；而大觀舞台則是可容納1,100觀眾的展演中心，亦是上海國際電影節主要活動場地。

## 青浦區土地

本集團正將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商鋪、酒店及會所的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約168,413平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔99,000平方米，將開發為住宅(41,700平方米)及商舖(57,300平方米)。在商業方面，本集團計劃引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。第一期工程已於二零一一年開工，其中住宅(聯排別墅)及商舖已於二零一一年十二月開始預售，預計將在二零一三年第三季交付。回顧年內，住宅及商舖合同銷售總面積分別為4,105平方米及1,923平方米，合同總金額則為人民幣77,482,000元(相等於95,269,000港元)及人民幣57,076,000元(相等於70,178,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日，累計出售的住宅及商舖總面積分別為5,480平方米及3,484平方米，合同總金額則為人民幣104,124,000元(相等於128,027,000港元)及人民幣93,195,000元(相等於114,589,000港元)。

項目第二期建築面積約69,414平方米，將於二零一三年第四季動工，將興建商業廣場(佔44,975平方米)及度假酒店(佔24,439平方米)。度假酒店已與國際知名的悅榕集團正式簽署合作協定，創辦具有古鎮水鄉風情的上海首家悅椿度假酒店。

## 其他城市

### 南京「南站大拇指廣場」

本集團於二零一二年七月，以人民幣1,169,000,000元(相當於約1,437,354,000港元)成功投得位於南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊。二零一三年一月，本集團就該土地買賣正式簽訂土地轉讓合同，支付了50%土地轉讓金，預計在二零一三年第三季支付餘額。本集團計劃將地塊發展成「南京南站大拇指廣場」，總建築面積約540,000平方米，為落實全力發展大拇指商業綜合體的計劃，並為擴展本集團在全國的據點邁出重要一步。二零一二年十一月，本集團將南京地塊項目公司的10%出售予投資基金歌斐資產管理，代價為人民幣120,000,000元(相等於約147,547,000港元)，而歌斐資產管理則將向本集團提供委託貸款人民幣580,000,000元(相等於約713,144,000港元)。本集團認為，地塊具有良好發展潛力，而與投資基金達成戰略合作共同開發地塊，可在保證本集團維持潛在溢利的前提下，提高開發過程中的資金靈活性。

### 青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約215,860平方米，包括零售商舖(66,928平方米)、酒店(24,560平方米)、服務式公寓(69,815平方米)及配套車庫(57,557平方米)。

服務式公寓已在二零一一年六月開始預售，預期在二零一三年第二季交付。回顧年內，合同銷售總面積7,659平方米，合同總金額人民幣118,870,000元（相等於146,158,000港元）。截至二零一二年十二月三十一日，累計出售面積27,510平方米，合同金額人民幣453,130,000元（相等於557,150,000港元）。零售商舖及車庫為出租性物業，已在二零一二年五月起開業，截至二零一二年十二月三十一日，已出租面積在90%以上。酒店工程現進行中，預計在至二零一三年八月竣工及試業。

### 証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，上海証大佔該地塊之50%權益，在項目管理方面承擔主導角色。項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目可銷售及出租的面積約為259,205平方米（含車庫及配套設施34,044平方米）。

工程將分三部份進行，第一部份是約26,033平方米的可出租商業總面積，已在二零一一年六月竣工，並已在二零一二年四月陸續開業。截至二零一二年十二月三十一日，商舖已出租面積約21,099平方米。第二部份是總建築面積約105,122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；截至二零一二年十二月三十一日，累計合同銷售總面積27,824平方米，累計合同總金額人民幣365,634,000元（相等於約449,568,000港元），其中回顧年內銷售總面積22,565平方米，合同總金額人民幣290,515,000元（相等於約357,205,000港元），預期將在二零一三年四月至二零一四年六月分批竣工及交付。第三部份的可出租及可銷售總面積約128,050平方米，其中商業面積約84,122平方米，住宅面積43,928平方米，將在二零一三年開工。

### 青島「上實·國際廣場」

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。項目可銷售總面積約達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，建築面積約20,089平方米，為本集團之出租物業。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」辦公大樓，可銷售總面積約56,136平方米。截至二零一二年十二月三十一日共售出39,828平方米總建築面積，合同總金額人民幣783,003,000元（相等於962,748,000港元）。其中，年內出售及交付1,290平方米，合同總金額人民幣49,062,000元（相等於60,325,000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。

## 吉林省長春市淨月經濟開發區土地

二零一二年九月，本集團以代價人民幣76,920,000元（相等於94,578,000港元）收購了位於吉林省長春市之土地，計劃發展為零售、辦公及服務式公寓的商用物業。地塊位於長春市淨月經濟開發區西部新城之核心商務及商業中心。地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為115,000平方米，包括零售面積15,000平方米、辦公樓面積79,000平方米及地下車庫21,000平方米。

## 國內住宅項目

### 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39,347平方米，分二期開發。截至二零一二年十二月三十一日，第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米已全部銷售及交付。第二期共7幢，可銷售總面積5,711平方米，已在二零一二年初開工，預期在二零一三年上半年交付。截至二零一二年十二月三十一日，合共已銷售7幢，總面積5,711平方米，合同總金額人民幣338,000,000元（相等於415,591,000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，截至二零一二年十二月三十一日，已全部銷售完畢及交付共128幢。

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，可銷售總面積約82,460平方米（其中住宅佔78,405平方米，商業佔4,055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41,657平方米，截至二零一二年十二月三十一日，累計完成銷售總面積39,094平方米，累計合同總金額人民幣210,376,000元（相等於258,670,000港元）。年內完成銷售面積約9,957平方米，合同總金額人民幣49,799,000元（相等於61,230,000港元）。年內交付總面積6,116平方米，合同總金額人民幣32,382,000元（相等於39,816,000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，截至二零一二年十二月三十一日，累計完成銷售總面積6,937平方米，累計合同總金額人民幣45,069,000元（相等於55,415,000港元）。年內完成銷售面積2,543平方米，合同總金額人民幣14,904,000元（相等於18,325,000港元）。年內交付面積2,226平方米，合同總金額人民幣13,215,000元（相等於16,249,000港元）已確認為營業額。

吉林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43,663平方米，截至二零一二年十二月三十一日，累計完成銷售合同總面積43,663平方米，累計合同總金額人民幣245,028,000元（相等於301,276,000港元）。年內交付總面積796平方米，合同總金額人民幣4,492,000元（相等於5,523,000港元）已確認為營業額。

項目第四期計劃建設花園洋房，可銷售面積約22,392平方米，已在二零一二年八月預售，截至二零一二年十二月三十一日，累計完成銷售合同總面積6,341平方米，累計合同總金額人民幣40,677,000元（相等於50,015,000港元）。物業預計在二零一三年第三季交付。

## 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。第一期住宅已於二零一一年全部銷售及交付。

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，可銷售總面積約114,074平方米（其中住宅佔102,371平方米，商業佔11,703平方米），工程在二零一零年完工。截至二零一二年十二月三十一日，累計完成住宅及商業銷售合同總面積分別為102,179平方米及11,083平方米，累計合同總金額分別為人民幣402,066,000元（相等於494,363,000港元）及84,990,000元（相等於104,500,000港元），年內合共交付面積4,321平方米，合同總金額人民幣31,902,000元（相等於39,225,000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，可銷售總面積約124,787平方米（其中住宅佔111,972平方米，商業佔12,815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，截至二零一二年十二月三十一日，累計銷售總面積115,891平方米，累計合同總金額人民幣694,543,000元（相等於853,981,000港元）。年內完成銷售總面積49,250平方米，合同總金額人民幣303,974,000元（相等於373,754,000港元）。其中年內交付總售面積46,243平方米，合同總金額人民幣276,549,000元（相等於340,033,000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，已於二零一一年全部銷售完畢。「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。截至二零一二年十二月三十一日，累計銷售總面積56,638平方米，累計合同總金額人民幣266,033,000元（相等於327,103,000港元）。年內交付面積846平方米，有關合同總金額人民幣3,890,000元（相等於4,783,000港元）已於年內確認為營業額。



此外，滿庭芳三期總建築面積約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，截至二零一二年十二月三十一日，累計銷售總面積41,537平方米，累計合同總金額人民幣264,166,000元（相等於324,809,000港元）。年內完成銷售總面積約4,207平方米，合同總金額人民幣20,015,000元（相等於24,610,000港元）。年內交付面積10,743平方米，有關合同總金額人民幣70,631,000元（相等於86,845,000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。截至二零一二年十二月三十一日累計銷售面積合共44,463平方米，累計合同總金額人民幣199,394,000元（相等於245,167,000港元）。其中年內銷售4,241平方米，有關合同總金額人民幣15,796,000元（相等於19,422,000港元）。回顧年內交付面積4,415平方米，有關合同總金額人民幣20,648,000元（相等於25,388,000港元）已確認為營業額。

第二期名為水清木華園二期，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，截至二零一二年十二月三十一日已銷售面積5,131平方米，合同總金額人民幣22,220,000元（相等於27,321,000港元）。其中年內銷售5,131平方米，有關合同總金額人民幣22,220,000元（相等於27,321,000港元）。預計於二零一三年交付。至於其他發展部份仍在規劃中。

第三期名為西班牙風情街，佔地5,319平方米，將興建可銷售面積6,345平方米的商業廣場。項目分兩個階段開發，其中第一階段提供可銷售面積3,172平方米，已開始預售，截至二零一二年十二月三十一日已銷售面積623平方米，合同總金額人民幣4,527,000元（相等於5,566,000港元）。第二階段仍在規劃中。

### 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，地塊之總面積為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積107,831平方米，將分期開發，第一期可銷售面積27,022平方米之工程已於二零一一年三月開工，並於二零一二年第四季度開始預售，已銷售面積1,840平方米，合同總金額人民幣30,914,000元（相等於38,011,000港元）。預計二零一三可以完工交付。

## 海外項目

### 新西蘭住宅項目

本集團持有45%權益的新西蘭註冊公司 Top Harbour Limited 於二零一二年十一月購入位於新西蘭奧克蘭旺阿帕勞阿半島的地塊，面積約320,000平方米，離奧克蘭市中心約25公里，屬高級住宅用地。該地塊可建約1,000套獨立屋（建築面積約147,000平方米），200間房間的酒店（建築面積約20,000平方米），2,000平方米的商業及1,000平方米的辦公樓，總建築面積約170,000平方米。項目將分期開發，包括出售部份地塊予小型建築商自行開發，具體的規劃在進行中，預期於二零一三年會展開地塊的平整工程，整個項目預期於5年內完成。

## 展望

長遠而言，隨著中國國民生產總值的不斷增加，居民的消費能力日益提升，改善居住環境的需求將更加殷切。加之內地城鎮化快速發展，對房地產的剛性需求仍然存在。本集團看好中國長期經濟發展的大局，對國內地產業未來增長潛力仍充滿信心。總體來說，國內一、二線城市對家庭及企業而言具有很大吸引力，因此整體房產需求仍然旺盛，惟供應量相對有限的格局仍將持續；而三、四線城市的土地市場則將會相對平穩。長遠來說，本集團對國內房地產保持審慎樂觀的態度，我們會充分利用現有以及規劃中的項目，不遺餘力的滿足上述城市對商業、住宅地產的龐大需求。

隨著二零一三年二月二十日國務院常務會議確定的五項加強房地產市場調控的政策措施—新「國五條」的推出，以及國務院辦公廳於三月一日發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，對限購、房貸和二手房交易稅做出更加嚴格的規定，令樓市調控升級。因應充滿挑戰的整體環境，本集團將進一步強化商業和服務業結合的多元化物業發展公司的定位，加強產品創新，並提高旗下喜馬拉雅中心、以及「大拇指」商業綜合體等項目的品牌建設，夥拍戰略夥伴，將「大拇指」商業綜合體的成功模式拓展到全國更廣泛的地區。

另一方面，鑑於中國對外輸出資本的大潮流，以及越來越多國內投資者前往海外投資物業，本集團也著眼於海外市場的商機，在回顧年內，實現了第一個在海外的新西蘭房地產項目。未來，我們會繼續留意其他海外地區市場的商機，利用上海証大在國內的品牌優勢和成功經驗，加速在海外市場的佈局，擴大業務規模，令收入來源更加平衡化。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於回顧年內之業績理想。年內營業額及利潤主要來源於銷售和交付長春市、吉林市及海門市之住宅單位以及出售外灘項目之收益。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（上海市青浦區）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

於二零一二年十二月三十一日，本集團之財務狀況十分穩健，與上年度之資產淨額約5,813,000,000港元比較，本年度之資產淨額約5,800,000,000港元仍維持平穩。流動資產淨值約5,943,000,000港元（二零一一年：約3,834,000,000港元），流動比率由二零一一年之1.42倍上升至二零一二年約2.06倍。本集團採用較為審慎之財務政策，並密切監察其現金流向。於二零一二年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為4,956,000,000港元，其中1,325,000,000港元須於一年內償還，而3,631,000,000港元須於一年後償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為2,826,000,000港元。本集團資產負債比率由二零一一年之0.67倍上升至二零一二年之0.89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685,521,000港元（二零一一年：2,391,143,000港元），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16,439,000港元（二零一一年：12,692,000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277,915,000港元（二零一一年：240,837,000港元）。是項增加是由於本集團租賃及管理更多物業所致。

## 酒店營運

本分部於年內之營業額為143,016,000港元（二零一一年：151,624,000港元）。是項減少是由於年內有較多酒店開業導致競爭加劇所致。

## 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

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,680名僱員（二零一一年：1,450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

- (a) 於二零一一年十月二十八日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司全資附屬公司）與上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」，本集團於當日之聯營公司）訂立協議，據此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」）之股本權益及股東貸款。該出售事項已於二零一二年五月二十一日完成，而本集團於當日失去對上海証大外灘之控制權。總現金代價約為10,547,287,000港元（相等於約人民幣8,578,108,000元），其中約10,499,925,000港元（相等於約人民幣8,539,589,000元）已於二零一二年十二月三十一日收取。
- (b) 於二零一一年十二月二十九日，上海証大置業與獨立第三方（「買方」）訂立另一份協議，據此向該獨立第三方出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之股本權益及股東貸款。根據該協議及相關補充協議，上海証大五道口將向本集團屬下其他公司轉讓其所有資產及負債（上海証大五道口於上海海之門的股本權益、上海証大五道口給予上海海之門的貸款及來自上海証大置業的股東貸款除外）（「分拆出售」），而分拆出售應於上海証大五道口售予買方後完成。總現金代價約為3,639,493,000港元（相等於約人民幣2,960,000,000元），其中3,516,537,000港元已於二零一二年十二月三十一日收取。該出售事項已於二零一二年五月二十一日完成，本集團於當日失去對上海証大五道口之控制權，而該協議的所有先決條件經已達成。於本公佈日期，分拆出售尚未完成。



## 重大資產收購

於二零一二年六月二十九日，本集團以總價格人民幣1,169,000,000元（相當於約1,437,870,000港元）成功投得位於中國南京一幅地塊，並於二零一三年一月簽署土地使用權授讓合同。

該地塊位於南京鐵路南站附近商業中心區，地盤總面積為93,526.4平方米，計劃地上總建築面積約為380,000平方米，而地庫總建築面積約為160,000平方米，土地使用權為期40年。獲授之土地使用權可作辦公及商業用途，使用期均為40年。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團價值分別約343,286,000港元、619,904,000港元、2,285,078,000港元、1,500,587,000港元及1,317,421,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團抵押南京証大大拇指商業發展有限公司之45%股本權益（應佔賬面值約為272,275,000港元（二零一一年：無）），作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團向上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為本集團一間前聯營公司的權益持有人）抵押於上海証大喜瑪拉雅置業有限公司的45%股本權益（應佔賬面值約為361,505,000港元（二零一一年：418,598,000港元）），以獲取上海復地於上海海之門的權益。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已就一項借貸，而抵押上海海之門的10%權益（賬面值為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（賬面值為482,039,000港元）。當該項借貸於年內獲清償時，上述抵押已獲解除。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保246,505,000港元（二零一一年十二月三十一日：383,999,000港元）。

## 訴訟

於二零一二年六月四日，証大置業（本公司的全資附屬公司）及証大五道口（証大置業的前全資附屬公司）各自接到上海市第一中級人民法院發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）提出的有關財產損害賠償及違反上海海之門（本集團之前持有35%股權的前聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

根據傳票所附之浙江復星遞交的民事起訴狀（其中包括），(i)証大置業及証大五道口被列為申索之兩名抗辯方；(ii)浙江復星要求頒令廢除出售証大五道口之協議；(iii)浙江復星要求頒令，廢除向一名獨立第三方轉讓証大五道口的全部股本權益之股份轉讓協議；及(iv)浙江復星要求頒令，將証大五道口的擁有權恢復至轉讓予買方前之狀態。

於二零一二年十一月二十九日有關申索之法庭聆訊上，法庭並無就申索作出任何裁決。於上述法庭聆訊之最後階段，申索各方同意參與法庭進行之調解，據此，申索各方將嘗試就申索達成解決方案，而當可能達成解決方案時，法庭將作出進一步裁決。倘申索各方未能就解決方案達成協議，法庭將作出最終裁決。於本公佈日期，申索各方尚未達成任何協議。

董事經尋求本集團的中國法律顧問之意見後，認為出售証大五道口並不涉及上海海之門的股權轉讓，因此並無構成違反任何優先購買權。董事認為該等申索並無理據，且不大可能會頒令証大五道口之出售無效。董事認為該等申索對本集團之營運或財務狀況並無任何重大負面影響。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所列數字已獲得本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司所同意，該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列之數額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司亦不會就此公佈作出具體保證。

## 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。本公司截至二零一二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26,460,000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。

購回股份之詳情如下：

購回月份	股份數目	每股 平均價格 港元	每股 最高價 港元	每股 最低價 港元
二零一二年一月	26,460,000	0.130	0.138	0.125

代表董事會  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

香港，二零一三年三月二十七日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及蔡高聲先生。