

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	2,162,092	1,968,603
銷售成本		(1,305,299)	(989,193)
毛利		856,793	979,410
其他收入及收益		78,923	65,760
分銷成本		(58,811)	(36,015)
行政支出		(203,663)	(174,666)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回／ (減值虧損)		16,590	(60,990)
經營租約項下持作自用租賃土地付款之 減值虧損撥回／(減值虧損)		10,293	(97,298)
投資物業之公平值變動		275,851	(169,018)
發展中物業之撇減撥回／(撇減)		50,237	(48,708)
商譽減值虧損		(580)	(32,492)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動		8,904	(73,919)
本集團於被收購公司之可識別資產、負債及 或然負債公平淨值之權益超出成本之部份		-	371,875
視作出售附屬公司之收益		-	127,986
應佔聯營公司業績		(25,950)	44,793
應佔共同控制實體之業績		-	(779)
融資成本	6	(171,133)	(191,938)
除稅項開支前溢利		837,454	704,001
稅項開支	7	(387,133)	(399,413)
年度溢利		450,321	304,588

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		24,848	116,351
出售待售物業所解除之其他重估儲備		(40,664)	(58,731)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		6,100	8,810
		<hr/>	<hr/>
年內其他全面收入（經扣除稅項）		(9,716)	66,430
		<hr/>	<hr/>
年內全面收入總額		440,605	371,018
		<hr/>	<hr/>
以下各方應佔年度溢利／（虧損）：			
－ 本公司擁有人		421,262	317,359
－ 少數股東權益		29,059	(12,771)
		<hr/>	<hr/>
		450,321	304,588
		<hr/>	<hr/>
以下各方應佔全面收入總額：			
－ 本公司擁有人		410,012	415,305
－ 少數股東權益		30,593	(44,287)
		<hr/>	<hr/>
		440,605	371,018
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	9		
－ 基本		4.1港仙	3.7港仙
		<hr/>	<hr/>
－ 攤薄		4.1港仙	3.7港仙
		<hr/>	<hr/>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		379,356	372,127
投資物業		1,686,900	1,211,852
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		539,639	544,149
商譽		145,605	144,949
於聯營公司之權益		544,525	568,064
可供銷售投資		14,765	14,765
其他應收款項		62,776	—
非流動資產總額		<u>3,373,566</u>	<u>2,855,906</u>
流動資產			
待開發及待售物業		4,714,268	4,639,429
存貨		1,119	1,154
貿易及其他應收款項	10	167,811	210,301
物業發展項目之按金		685,716	436
按公平值計入損益賬之金融資產		46,992	21,582
可供銷售投資		567	9,271
應收聯營公司款項		68,131	51,764
應收關連公司款項		12,731	27,572
預繳稅項		27,459	13,058
現金及現金等值項目		599,949	384,405
		<u>6,324,743</u>	<u>5,358,972</u>
列作持有待售之資產		19,704	28,281
流動資產總額		<u>6,344,447</u>	<u>5,387,253</u>
資產總額		<u>9,718,013</u>	<u>8,243,159</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	732,577	574,689
來自客戶之預收款		828,487	788,748
應付關連公司款項		5,018	62
應付一家附屬公司一名少數股東款項		53,016	13,939
銀行貸款		282,014	325,359
應付稅項	12	1,070,653	834,063
流動負債總額		<u>2,971,765</u>	<u>2,536,860</u>
流動資產淨值		<u>3,372,682</u>	<u>2,850,393</u>
總資產減流動負債		<u>6,746,248</u>	<u>5,706,299</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
非流動負債		
銀行貸款	1,108,580	689,739
優先貸款票據	1,065,908	1,112,497
遞延稅項負債	665,140	604,021
其他應付款項	122,397	—
	<u>2,962,025</u>	<u>2,406,257</u>
非流動負債總額	<u>2,962,025</u>	<u>2,406,257</u>
負債總額	<u>5,933,790</u>	<u>4,943,117</u>
資產淨值總額	<u>3,784,223</u>	<u>3,300,042</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備		
股本	208,188	205,825
儲備	3,383,648	2,926,386
	<u>3,591,836</u>	<u>3,132,211</u>
本公司擁有人應佔股本	<u>3,591,836</u>	<u>3,132,211</u>
少數股東權益	<u>192,387</u>	<u>167,831</u>
股本總額	<u>3,784,223</u>	<u>3,300,042</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

本集團採用香港會計師公會頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則，該準則於當前會計期間生效。

香港財務報告準則（修訂本）	改善二零零八年頒佈之香港財務報告準則（於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外）
香港財務報告準則（修訂本）	改善二零零九年頒佈之香港財務報告準則（有關香港會計準則第39號第80段之修訂本）
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可回售金融工具及清算時產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	自客戶轉讓資產

採納上述新訂及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：

- 香港財務報告準則第8號「營運分部」取代香港會計準則第14號「分部報告」。此項新準則乃採用「管理層方針」，即分部資料須按照與內部報告所採用之相同基準呈列。此外，分部之呈列方式與向主要營運決策者提供之內部報告更為一致之方式呈列。由於年內採納香港財務報告準則第8號，若干比較數額已進行重新分類以與當前年度之呈列方式一致。

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」對財務報表之若干披露事項構成影響。根據經修訂準則，收益表、資產負債表及現金流量表(Cash Flow Statement)分別重新命名為「全面收益表」、「財務狀況表」及「現金流量表」(Statement of Cash Flows)。與非擁有人進行交易所產生一切收入及開支均呈列於「全面收益表」，而擁有人於權益之變動呈列於「權益變動表」。
- 由於採用香港財務報告準則第7號(修訂本)，綜合財務報表包括有關金融工具公平值計量之更廣泛披露，該披露根據可觀察之市場數據將該等公平值計量以公平值等級制度分類為三個等級。本集團已採納香港財務報告準則第7號之修訂所載的過渡條文，並無就新披露規定呈列有關金融工具之公平值計量之比較資料。
- 香港會計準則第40號投資物業經修訂後，興建中之投資物業在公平值首次能夠作出可靠之計量或物業落成當日之較早者，將以公平值計算。任何增加或減少將確認為損益，這與所有其他以公平值計算之投資物業所採用之政策一致。於以往，該物業類別乃以成本計算直至興建完工為止，完工後則以公平值呈列，而有關公平值之增加或減少乃確認為損益。由於本集團已自二零零九年一月一日起採納該經修訂準則所允許的修訂，且在截至報告期末並無持有任何興建中之投資物業，故此政策之變動對以往期間呈列之資產淨值或損益並無任何影響。

本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂而可能與本集團營運有關之香港財務報告準則。本集團正在評估其他新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，現時董事認為採用其他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。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額		
銷售物業	1,881,965	1,802,650
酒店業務：		
房租	80,152	44,204
餐飲銷售	23,772	13,639
提供配套服務	4,227	1,597
物業租賃、管理及代理收入	163,102	94,681
旅遊及相關服務	8,874	11,832
	2,162,092	1,968,603

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：銷售物業、酒店業務、物業租賃、管理及代理服務，以及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。

(a) 業務分部

	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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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	<u>1,881,965</u>	<u>1,802,650</u>	<u>108,151</u>	<u>59,440</u>	<u>163,102</u>	<u>94,681</u>	<u>8,874</u>	<u>11,832</u>	<u>2,162,092</u>	<u>1,968,603</u>
須報告除稅項開支前 分部溢利/(虧損)	<u>675,359</u>	<u>1,236,496</u>	<u>28,204</u>	<u>(156,619)</u>	<u>317,047</u>	<u>(113,929)</u>	<u>(207)</u>	<u>87</u>	<u>1,020,403</u>	<u>966,035</u>
其他資料										
利息收入	2,734	7,627	84	104	506	467	-	2	3,324	8,200
物業、廠房及設備折舊	3,022	3,427	15,301	4,015	1,031	450	43	43	19,397	7,935
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	16,525	13,107	-	-	-	-	16,525	13,107
物業、廠房及設備之 減值虧損撥回/(減值虧損)	-	-	16,590	(60,990)	-	-	-	-	16,590	(60,990)
經營租約項下持作自用租賃 土地付款之減值虧損撥回/ (減值虧損)	-	-	10,293	(97,298)	-	-	-	-	10,293	(97,298)
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	275,851	(169,018)	-	-	275,851	(169,018)
發展中物業之撇減撥回/(撇減)	50,237	(48,708)	-	-	-	-	-	-	50,237	(48,708)
應佔聯營公司業績	(25,950)	44,793	-	-	-	-	-	-	(25,950)	44,793
應佔共同控制實體之業績	-	(779)	-	-	-	-	-	-	-	(779)
本集團於被收購公司之 可識別資產、負債及 或然負債公平淨值之 權益超出成本之部份	-	371,875	-	-	-	-	-	-	-	371,875
視作出售附屬公司之收益	-	127,986	-	-	-	-	-	-	-	127,986
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	183	306	-	605	240	295	-	-	423	1,206
出售列作持有待售之資產之收益	-	18,548	-	-	-	-	-	-	-	18,548
商譽減值	(580)	(32,492)	-	-	-	-	-	-	(580)	(32,492)
須報告分部資產	<u>6,883,799</u>	<u>5,962,840</u>	<u>909,204</u>	<u>906,794</u>	<u>1,822,799</u>	<u>1,307,123</u>	<u>2,487</u>	<u>2,563</u>	<u>9,618,289</u>	<u>8,179,320</u>
須報告分部非流動資產之開支	<u>6,901</u>	<u>5,123</u>	<u>177</u>	<u>833</u>	<u>1,992</u>	<u>1,476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,070</u>	<u>7,432</u>
須報告分部負債	<u>3,031,256</u>	<u>2,368,174</u>	<u>183,916</u>	<u>170,223</u>	<u>448,942</u>	<u>339,161</u>	<u>2,137</u>	<u>2,005</u>	<u>3,666,251</u>	<u>2,879,563</u>

(b) 須報告分部溢利或虧損，資產及負債之對賬

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅項開支前溢利		
須報告除稅項開支前分部溢利	1,020,403	966,035
利息收入	48	2,913
其他收入	19	2
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	-	629
出售可供銷售投資之收益	-	136
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益／(虧損)	5,623	(5,354)
購回優先貸款票據之收益	17,846	17,784
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動	8,904	(73,919)
融資成本	(171,133)	(191,938)
未分配之總部及公司開支	(44,256)	(12,287)
	<u>837,454</u>	<u>704,001</u>

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產		
須報告分部資產	9,618,289	8,179,320
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	21,582
未分配之總部及公司資產	70,914	27,548
	<u>9,718,013</u>	<u>8,243,159</u>

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
負債		
須報告分部負債	3,666,251	2,879,563
借貸	2,252,838	2,048,454
未分配之總部及公司負債	14,701	15,100
負債總額	<u>5,933,790</u>	<u>4,943,117</u>

(c) 地區分部

本集團業務主要位於香港及中華人民共和國（「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	源自外部客戶之收益		非流動資產之開支	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國	2,153,218	1,956,771	9,056	7,414
香港	8,874	11,832	14	18
	<u>2,162,092</u>	<u>1,968,603</u>	<u>9,070</u>	<u>7,432</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
客戶A	521,274	—
客戶B	—	543,274
客戶C	—	253,994
客戶D	—	244,974
	<u>521,274</u>	<u>1,042,242</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售成本	1,305,299	989,193
職員成本	105,578	71,076
物業、廠房及設備折舊	19,397	7,935
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	16,525	13,107
核數師酬金	1,655	2,706
撇銷物業、廠房及設備	423	1,206
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	353	546
匯兌虧損淨值	806	9,787
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	35,847	8,315
出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損	-	5,354

6 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	65,967	73,593
須於五年後償還之銀行貸款利息	15,060	3,642
可換股票據利息	-	580
優先貸款票據利息	110,418	117,000
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	(28,011)	(10,576)

年內撥充資本之借貸成本，乃於合資格資產之開支以7.5%之資本率（二零零八年：8.9%）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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	172,909	114,738
－往年度(超額撥備)／撥備不足	(14,151)	729
	<u>158,758</u>	<u>115,467</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	187,942	328,783
－應佔往年度物業銷售之稅項	(12,643)	—
	<u>175,299</u>	<u>328,783</u>
遞延稅項		
－本年度	53,076	(81,953)
－稅率變動影響	—	37,116
	<u>53,076</u>	<u>(44,837)</u>
	<u>387,133</u>	<u>399,413</u>

香港利得稅

截至二零零九年及二零零八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

中國附屬公司須繳納介乎20%至25%之中國企業所得稅(二零零八年：18%至25%)。

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%。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
建議派發末期股息－每股0.34港仙（二零零八年：無）	<u>42,472</u>	<u>—</u>

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股息乃以於本公佈日期之已發行股份12,491,906,515股為基準而釐定。該股息有待股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准。該擬派股息不會在財務報表內列作應付股息，惟將會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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>421,262</u>	<u>317,359</u>
已發行普通股之加權平均數（千股）	<u>10,291,374</u>	<u>8,589,830</u>
每股基本盈利（港仙／股）	<u>4.1</u>	<u>3.7</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（就已發行可換股票據及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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	421,262	317,359
就可換股票據之利息作出調整	—	580
用於計算每股攤薄盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>421,262</u>	<u>317,939</u>
已發行普通股之加權平均數（千股）	10,291,374	8,589,830
可換股票據之潛在攤薄普通股影響（千股）	—	39,329
購股權之潛在攤薄普通股影響（千股）	11,809	—
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>10,303,183</u>	<u>8,629,159</u>
每股攤薄盈利（港仙／股）	<u>4.1</u>	<u>3.7</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期(i)	22,428	28,308
逾期少於一個月	11,182	3,936
逾期一至三個月	2,139	14
逾期超過三個月但少於十二個月	346	1,615
逾期十二個月以上	4,184	3,313
於本報告期末已逾期但未減值金額(ii)	<u>17,851</u>	<u>8,878</u>
	<u>40,279</u>	<u>37,186</u>

(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17,851,000港元（二零零八年：8,878,000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。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期或少於一個月	3,050	430
一至三個月	287,780	78,297
超過三個月但少於十二個月	20,271	28,364
超過十二個月	109,897	144,212
	<u>420,998</u>	<u>251,303</u>
保證金	45,595	35,148
	<u>466,593</u>	<u>286,451</u>

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付中國企業所得稅	71,985	5,016
土地增值稅撥備	998,668	829,047
	<u>1,070,653</u>	<u>834,063</u>

13 報告期後事項

- (a) 於二零一零年一月七日，本公司、China Alliance Properties Limited (「China Alliance」) 與Grand Link Finance Limited (「Grand Link」) 訂立認購協議，據此，China Alliance與Grand Link將認購本公司1,550,000,000股及400,000,000股分別為每股0.31港元之新普通股，從而籌集約604,500,000港元用作對未來於中國物業收購之資金。
- (b) 於二零一零年二月一日，本集團成功從上海黃浦區規劃和土地資源局（中國政府管理上海土地資源之機構）競標，收購上海一塊地盤面積45,471.9平方米之土地，總價為人民幣9,220,000,000元。於二零一零年三月十四日，本集團簽訂確實的國有建設用地使用權出讓合同。

- (c) 於二零一零年二月二十八日，一名購股權持有人（為本公司可換股票據之前持有人）行使餘下132,500,000份購股權以認購132,500,000股本公司每股0.24港元之普通股，總代價為31,800,000港元。

14 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年六月一日（星期二）至二零一零年六月三日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶手續，期內將不會登記本公司股份過戶。

欲符合資格以獲派末期股息，股東須將所有過戶文件連同有關股票於二零一零年五月三十一日（星期一）下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理股份過戶登記手續。

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（「董事」）會欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度（「期間」或「回顧年度」）之業績報告。

回顧年內，本集團錄得營業額約2,162,092,000港元，較二零零八年約1,968,603,000港元上升10%，股東應佔溢利亦由去年度約317,359,000港元上升約33%至約421,262,000港元。每股基本盈利為4.1港仙（二零零八年：3.7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
- 交付上海頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅
- 交付上海「証大寬域」住宅
- 交付海門、長春及吉林之住宅物業
- 投資物業重估增值

股息

本公司董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.34港仙（二零零八年：無）。

業務回顧

回顧年內，雖然全球經濟受到美國的金融危機影響，受惠於中國政府實行積極財政政策，推出四萬億元人民幣刺激經濟方案，並採取適度寬鬆的貨幣政策，大大紓緩了金融海嘯對中國房地產的衝擊，內地物業市場自二零零九年第二季復甦，並自第三季開始在成交量及售價方面明顯上升。集團亦隨著中國樓市復甦，推出各個住宅及商業項目，最得理想成績。

此外，本集團於二零零八年七月透過策略性收購Giant Hope Investments Limited (「Giant Hope」) 之全部股本，獲得多個優質綜合地產項目及土地，包括位於上海浦東的「証大麗笙酒店」的100%權益、上海青浦區一幅土地之90%權益，以及增加本集團於上海「証大大拇指廣場」擁有之零售商舖及車位面積，和將本集團於山東省青島市上實－國際廣場之權益增加至45%，成功深化了其綜合房地產開發商的角色，並提升集團的整體競爭力及收入來源，其成效已在二零零九年度業績逐步顯現。本集團亦採取審慎策略，於回顧年內透過旗下全資附屬公司上海證大置業有限公司 (「上海證大置業」) 與上海文化廣播影視集團 (「上海文廣」) 合作，組建合資公司收購及開發中國江蘇省南通市之兩塊地塊，有助進一步新增發展項目及土地儲備，擴闊業務範圍。

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，並於二零零八年交付使用。至於北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零零九年十二月三十一日已累計售出31,784平方米，合共交付31,470平方米，其中期內交付14,343平方米，有關合同總金額人民幣498,900,000元 (相等於565,300,000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。截至二零零九年十二月三十一日，累計銷售總面積30,704平方米，合共交付30,475平方米，其中1,949平方米在期內交付，合同總金額人民幣73,300,000元 (相等於83,100,000港元) 已確認為營業額。

証大大拇指廣場

本集團於二零零八年完成收購「Giant Hope」後，於「証大大拇指廣場」擁有的商舖面積，已增加至47,382平方米，並同時獲得位於地庫之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。截至二零零九年十二月三十一日，商舖之出租率在90%以上。期內租金收入約人民幣56,400,000元（相等於63,900,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團透過完成收購Giant Hope，亦獲得位於「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」，該幢18層高之酒店，包括361間酒店客房、一幢四層附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店自二零零六年三月起開始營業，並由Carlson Companies以「Radisson」品牌進行管理，於二零零九年，該酒店之平均入住率為62%。回顧期內酒店總收入約人民幣95,500,000元（相等於108,200,000港元）。

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，而辦公樓現正計劃出售。

青浦區土地

本集團透過完成收購Giant Hope，獲得上海市青浦區旅遊點朱家角鎮之土地的90%權益，連同之前已持有的10%，合共擁有該地塊全部權益。該土地面積約140,099平方米，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔服務式公寓、零售商舖、酒店及會所，總建築面積約121,000平方米。該項目將於二零一零年下半年開工。

喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜瑪拉雅中心」綜合商業物業項目位於上海浦東新區芳甸路，鄰近上海新國際博覽中心、世紀公園、上海地鐵二號線龍陽路站及磁浮列車站。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。喜瑪拉雅中心將包括以高檔市場為目標之酒店、購物商場、辦公室大樓、劇院及藝術館，並分期從二零一零年九月至二零一一年年底分期完工，其中酒店部份（總建築面積約75,088平方米），可提供388間客房，將在二零一零年九月開業，以接待到上海參觀於二零一零年五月起在上海舉行的世界博覽會的旅客。

其他城市

青島「證大大拇指廣場」

本集團在完成收購Giant Hope時，Giant Hope之全資附屬公司正在辦理一幅位於中國山東省青島市嶗山區之土地使用權轉讓申請手續，在二零零九年二月，該使用權轉讓手續已完成。該土地位於海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約40,000平方米，計劃開發成一個綜合項目，項目之名稱為青島「證大大拇指廣場」，將包括零售商舖、酒店、服務式公寓及會議中心，總建築面積約181,700平方米。項目工程已在二零零九年十一月展開，預計整個工程於二零一二年上半年竣工。

青島市嶗山區土地

本集團透過完成收購Giant Hope，獲得另一幅位於山東青島市嶗山區土地之25%股本權益，連同之前已持有的20%股本權益，合共擁有該地塊45%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，計劃開發成一個名稱為「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84,310平方米，預計於二零一零年第一季竣工及開始交付。該些住宅單位已於二零零九年五月下旬開始預售，至二零零九年十二月三十一日共售出56,977平方米，合同總金額人民幣1,490,500,000元（相等於1,688,800,000港元）。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三季完成，截至二零零九年十二月三十一日，已簽定之租約面積為11,221平方米，項目計劃在二零一零年一月試業。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擁有一個建築面積約73,000平方米的在建項目及一幅約7,745平方米的地塊。該在建項目之名稱為「海南證大五道口金融中心」，將發展為可銷售面積約55,214平方米的辦公樓，工程已於二零零九年第一季展開，目前主體結構已封頂，正在進行外牆施工。項目準備在二零一零年第二季預售，並計劃於二零一一年第一季交付。另一幅約7,745平方米的地塊，現正計劃出售。

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」，項目規劃佔地約3,100,000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」，目前基礎設施在建設中。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。

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，其中一地塊之總地盤面積約為45,718平方米，將發展為商業發展項目。另一地塊之總地盤面積約為103,750平方米，將發展為住宅發展項目。兩塊地塊之具體規劃工作正在進行中。

江蘇省南通市土地

本集團於二零零九年十二月透過全資附屬公司上海證大置業與上海文廣合作，組建合資公司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。上海證大置業將在項目管理方面承擔主導角色。合資公司之總註冊資本為人民幣100,000,000元，將由上海證大置業及上海文廣（或其各自附屬公司）各自擁有50%權益。

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。地塊一之總建築面積約為128,567平方米，集團計劃以上海證大大拇指廣場作為藍圖而將其發展成一個大型商業項目。地塊二總建築面積約為75,000平方米，集團計劃將其發展為高級住宅項目。兩塊地塊之設計方案仍在規劃中。

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，截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售45幢，累計銷售面積達32,355平方米，累計合同總金額人民幣1,533,800,000元（相等於約1,737,800,000港元），其中期內銷售7幢，合共4,891平方米，合同總金額人民幣370,900,000元。期內交付6間別墅，面積4,340平方米，有關合同總金額人民幣310,900,000元（相等於352,300,000港元）已於期內入賬。

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」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，期內售出面積約19,623平方米，合同總金額人民幣542,600,000元（相等於614,800,000港元），其中13,650平方米在期內交付，合同總金額人民幣369,200,000元（相等於418,300,000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。截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售116幢連排別墅及7幢獨立別墅，累計銷售總面積36,464平方米，累計合同總金額人民幣153,200,000元（相等於173,600,000港元），並已全部交付，其中1,760平方米在期內交付，合同總金額人民幣13,300,000元（相等於15,100,000港元）於期內確認為營業額。

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83,348平方米（其中住宅佔79,543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209個住宅及配套商業單位，可銷售面積22,987平方米，工程已於二零零八年底竣工，並將在二零一零年下半年交付。單位於二零零七年十一月起銷售，截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售197個住宅單位，銷售總面積21,447平方米，累計合同總金額人民幣76,263,000元（相等於86,400,000港元）。回顧期內完成銷售145個單位，銷售總面積約16,371平方米，合同總金額人民幣56,800,000元（相等於64,400,000港元）。

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，已於二零零八年第三季開工，預計在二零一零年底竣工及交付。單位已在二零零九年十月起預售。截止二零零九年十二月三十一日，累計銷售18個單位，銷售總面積2,610平方米，合同總金額人民幣12,100,000元（相等於13,700,000港元）。

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，計劃在二零一零年第二季預售，並在二零一零年第四季交付。

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，預計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，截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售81個單位，銷售總面積30,436平方米，累計合同總金額人民幣164,300,000元（相等於186,500,000港元）。回顧期內完成銷售面積約23,845平方米，合同總金額人民幣128,800,000元（相等於145,900,000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111,500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。截至二零零九年十二月三十一日，第一期住宅累計完成銷售1,175個住宅單位，銷售總面積102,983平方米，合同總金額人民幣348,300,000元（相等於394,600,000港元）。回顧期內交付378個住宅單位，面積28,458平方米，有關合同總金額人民幣95,800,000元（相等於108,500,000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115,200平方米，其中多層住宅及6棟9-11層的高層住宅，合計可銷售面積約91,745平方米，已在二零零九年第一季預售，期內售出面積約54,740平方米，合同總金額人民幣202,400,000元（相等於229,300,000港元），並將在二零一零年八月交付使用；另4棟15層的高層住宅在二零一零年第一季預售，並將在二零一零年第四季交付使用。至於其他發展部份仍在規劃中。

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，截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售43幢，累計銷售總面積14,666平方米，累計合同總金額人民幣69,400,000元（相等於78,600,000港元），其中本期銷售2幢共763平方米，合同總金額人民幣4,880,000元（相等於5,530,000港元）。回顧期內交付2個單位，面積763平方米，有關合同總金額人民幣4,880,000元（相等於5,530,000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，共分二期發展，首期提供212個單位，可銷售面積約57,500平方米。截至二零零九年十二月三十一日，累計完成銷售160個單位，累計銷售總面積41,933平方米，累計合同總金額人民幣189,400,000元（相等於214,600,000港元）。回顧期交付65個單位，面積16,592平方米，有關合同總金額人民幣76,100,000元（相等於86,200,000港元）已於期內確認為營業額。

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43,551平方米，可銷售面積約65,400平方米，項目工程已展開，並在二零一零年第一季預售。至於其他發展部份仍在規劃中。

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

為防資產泡沫、嚴控信貸風險，中央政府自去年底開始對宏觀經濟進行動態微調，以及推出多項壓抑樓宇炒賣和發展商囤地的措施，預計會令急速上升的樓市有所降溫；另外由於國外經濟仍有不明朗因素，可能對樓市造成短期波動。然而，由於中國宏觀經濟持續增長，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；且中央政府的宏觀經濟調控政策亦會隨著中國房地產市場的發展變化而作出調節，以防止其出現大波動，我們有信心中國房地產市場於2010年的整體大方向仍會健康發展。此外，二零一零年上海將舉行世界博覽會，以及中央政府決意推進上海加快發展現代服務業和先進製造業，並打造上海成為國際金融中心和國際航運中心，亦將有利上海的長遠經濟發展和樓市前景。

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，於二零一零年三月十四日，本集團簽訂確實的國有建設用地使用權出讓合同。是項收購將成為集團發展史上的里程碑。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45,471.9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。預計發展完成後，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%。因此地塊具有優厚發展潛力，不但可補充上海的土地儲備，深化本集團作為綜合地產項目領先發展商的地位，更可提升集團未來之盈利能力。由於集團在發展大型辦公及綜合商業項目方面具有豐富經驗，預計此地塊將成為上海另一個地標項目。

本集團並已訂下未來的十年發展策略，前五年致力於大拇指社區商住綜合體和九間堂別墅品牌系列，培育喜瑪拉雅城市商業綜合體品牌，開拓旅遊地產；將大拇指社區商住綜合體、九間堂別墅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，做響品牌，做大規模。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。

另外，本集團會把握市場的走勢，加快旗下項目的發展及銷售，以加速銷售額、資金回籠、帶動其他商業項目的發展。本集團亦會繼續採用穩健進取的策略，在富有發展潛力的地區審慎物色富回報潛力的投資機遇，發揮自身特長，深化品牌的優勢，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、九間堂獨立別墅、証大寬域住宅、証大光明城及投資物業重估盈餘。於回顧年度本集團繼續推出住宅及商業物業進行銷售。商業項目包括証大立方大廈及五道口金融中心之辦公樓物業，住宅項目包括九間堂獨立別墅、証大寬域公寓、海門市之獨立別墅及聯排別墅、吉林市之獨立別墅及公寓及長春市之公寓。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額由二零零八年約3,300,000,000港元增至約3,784,000,000港元。流動資產淨值約3,373,000,000港元（二零零八年：約2,850,000,000港元），流動比率約為2.13倍（二零零八年：2.12倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流向。於二零零九年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為1,391,000,000港元，其中282,000,000港元須於一年內償還，而1,109,000,000港元須於一年後償還。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為600,000,000港元。本集團資產負債比率由二零零八年之0.69倍改善為二零零九年之0.70倍（基準：欠關聯公司款項、銀行貸款、應付票據及可換股票據之總額除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額為1,881,965,000港元（二零零八年：1,802,650,000港元），維持平穩。

旅遊及相關業務

本分部於年內之營業額約達8,874,000港元（二零零八年：11,832,000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163,102,000港元（二零零八年：94,681,000港元）。是項增加乃因來自二零零八年七月收購投資物業及管理及代理服務公司之收入於二零零九年全面入賬所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為108,151,000港元（二零零八年：59,440,000港元）。是項增加乃因來自二零零八年收購証大麗笙酒店之收入於二零零九年全面入賬所致。

匯率風險

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,110名僱員（二零零八年：1,150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

於二零零九年十二月，本集團與上海文化廣播影視集團（「上海文廣集團」）合作組建一家合資公司，以收購及開發兩塊位於中國江蘇省南通市之土地。該兩塊土地之總地盤面積為281,912平方米，代價為人民幣532,812,508.20元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團價值分別約348,000,000港元、1,333,000,000港元及1,323,000,000港元之酒店樓宇、投資物業和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之擔保。

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。本公司截至二零零九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15,200,000股其本身股份予以註銷。除上述者外，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
馬成樑

香港，二零一零年三月二十五日

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、方斌先生、吳洋先生、周燕女士及湯健先生。本公司之非執行董事為王哲先生、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