

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，概不對因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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4	2,227,663	1,122,891
銷售成本		<u>(1,585,956)</u>	<u>(682,200)</u>
毛利		641,707	440,691
其他收入及收益		124,541	1,216,742
分銷成本		(102,332)	(118,150)
行政支出		(400,697)	(318,932)
投資物業之公平值變動		140,962	(42,748)
商譽減值虧損		(65,417)	—
應佔聯營公司業績		(103,264)	(159,189)
應佔合營企業業績		(28,189)	(9,580)
融資成本	7	<u>(278,557)</u>	<u>(136,227)</u>
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利		(71,246)	872,607
稅項抵免／(開支)	8	<u>151,153</u>	<u>(316,843)</u>
年度溢利		<u><u>79,907</u></u>	<u><u>555,764</u></u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下各方應佔年度溢利：			
— 本公司擁有人		79,347	554,702
— 非控制性權益		560	1,062
		<u>79,907</u>	<u>555,764</u>
每股盈利	<i>10</i>		
— 基本		<u>0.59港仙</u>	<u>4.5港仙</u>
— 攤薄		<u>0.59港仙</u>	<u>4.5港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		393,259	385,910
投資物業		2,723,188	2,575,421
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		617,316	619,904
商譽		37,600	101,975
於聯營公司之權益		410,983	545,918
於合營企業之權益		1,386,006	43,389
可供銷售投資		67,712	30,906
非流動資產總額		<u>5,636,064</u>	<u>4,303,423</u>
流動資產			
發展中及待售物業		6,794,008	5,877,086
存貨		1,982	2,000
貿易及其他應收款項	11	470,523	624,666
物業發展項目之按金		295,939	441,838
應收聯營公司款項		1,075,479	798,782
應收合營企業款項		685,509	813,599
可供銷售投資		2,665	2,584
應收關連公司款項		16,256	15,080
應收附屬公司之少數股東款項		36,379	—
已抵押銀行存款	12	1,571,342	1,317,421
預繳稅項		135,328	44,872
應收信託貸款		126,919	110,728
現金及現金等值項目		942,721	1,508,600
流動資產總額		<u>12,155,050</u>	<u>11,557,256</u>
資產總額		<u>17,791,114</u>	<u>15,860,679</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	13	1,319,155	1,278,137
來自客戶之預收款		1,235,512	1,706,919
應付一家合營企業款項		635,867	–
應付關連公司款項		41,752	–
應付附屬公司之少數股東款項		56,319	42,714
銀行貸款	16	3,459,042	1,325,085
應付稅項	14	992,203	1,261,738
流動負債總額		<u>7,739,850</u>	<u>5,614,593</u>
流動資產淨值		<u>4,415,200</u>	<u>5,942,663</u>
總資產減流動負債		<u>10,051,264</u>	<u>10,246,086</u>
非流動負債			
銀行貸款	16	2,685,637	3,631,598
遞延稅項負債		581,069	642,773
其他應付款項		153,598	171,880
非流動負債總額		<u>3,420,304</u>	<u>4,446,251</u>
負債總額		<u>11,160,154</u>	<u>10,060,844</u>
資產淨值總額		<u>6,630,960</u>	<u>5,799,835</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		297,587	248,747
儲備		5,928,562	5,346,924
本公司擁有人應佔股本		6,226,149	5,595,671
非控制性權益		404,811	204,164
股本總額		<u>6,630,960</u>	<u>5,799,835</u>

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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. 採納香港財務報告準則

(a) 採納香港財務報告準則之修訂 – 於二零一三年一月一日首次生效

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
香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年期間之年度改進
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂	呈列其他全面收益項目
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款

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。

香港財務報告準則（修訂）– 二零一零年至二零一二年期間之年度改進

修訂香港財務報告準則第13號公平值計量結論之基礎，以澄清短期無指定利息之應收及應付款項在折現影響並不重大的情況下，可以按未折現之發票金額計量。此與本集團之現有會計政策一致。

香港財務報告準則第10號 – 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，即倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足夠佔優，使其獲得對被投資方之權力，即使持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時於分析控制權時獲考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。現行香港會計準則第27號（二零零八年）對於其他綜合入賬相關事宜之會計規定仍繼續不變。由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改其有關釐定是否對被投資方有控制權之會計政策。採納該準則並無改變本集團就截至二零一三年一月一日在其他實體的參與而達致的任何控制權結論。

香港財務報告準則第11號 – 合營安排

香港財務報告準則第11號所指之合營安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。合營安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債，則被視為合營者，並將確認其於合營安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有合營安排之整體淨資產，則被視為於合營企業擁有權益，並將應用權益會計法入賬。香港財務報告準則第11號不允許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中，所有相關事實及情況均應予考慮，以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往，獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已更改其有關於合營安排的權益之會計政策，並已重新評估在合營安排中的參與。

本集團已將其於共同控制實體之權益重新分類為於合營企業之權益。該等權益繼續以權益會計法入賬，因此重新分類對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融項目及非金融項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表之影響。

(b) 已頒佈並已提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第36號 – 可收回金額披露之修訂

有關修訂將披露資產或現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額之規定限於已確認或已撥回減值虧損之期間，並擴大有關根據公平值減出售成本釐定之減值資產或現金產生單位之可收回金額的披露。該修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團已於本期間提早採納香港會計準則第36號之修訂。

(c) 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，本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂（二零一一年）	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂（二零一一年）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年期間之年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂）	二零一一年至二零一三年期間之年度改進 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵

¹ 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一四年七月一日或發生有關交易開始之年度期間生效

⁴ 可供應用 – 當國際財務報告準則第9號的未完階段落實時，將釐定強制生效日期

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之第一個年度國際財務報告準則的財務報表生效

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. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告源自外部銷售之分部收益	<u>1,710,340</u>	<u>685,521</u>	<u>144,983</u>	<u>143,016</u>	<u>360,701</u>	<u>277,915</u>	<u>11,639</u>	<u>16,439</u>	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</u>
須報告除稅項抵免／(開支) 前 分部溢利／(虧損)	<u>120,283</u>	<u>1,029,013</u>	<u>(155,468)</u>	<u>(150,815)</u>	<u>268,133</u>	<u>146,317</u>	<u>(113)</u>	<u>20</u>	<u>232,835</u>	<u>1,024,535</u>
其他資料										
銀行利息收入	39,194	28,960	-	-	1,473	630	-	-	40,667	29,590
來自其他應收款項之利息收入	8,615	15,449	-	-	-	-	-	-	8,615	15,449
來自應收信託貸款之利息收入	12,091	53,783	-	-	-	-	-	-	12,091	53,783
來自應收一間聯營 公司款項之利息收入	-	9,836	-	-	-	-	-	-	-	9,836
物業、廠房及設備折舊	6,052	5,180	15,829	14,629	1,675	414	-	-	23,556	20,223
經營租約項下持作 自用之租賃土地付款之攤銷	-	-	21,896	26,670	-	-	-	-	21,896	26,670
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	140,962	(42,748)	-	-	140,962	(42,748)
商譽減值虧損	65,417	-	-	-	-	-	-	-	65,417	-
應佔聯營公司業績	30,320	(13,184)	(133,584)	(146,005)	-	-	-	-	(103,264)	(159,189)
應佔合營企業業績	(28,189)	(9,580)	-	-	-	-	-	-	(28,189)	(9,580)
撤銷物業、廠房及設備	804	1,007	-	-	-	-	-	-	804	1,007
出售附屬公司之收益	117	826,645	-	-	-	-	-	-	117	826,645
出售一間聯營公司之收益	-	58,428	-	-	-	-	-	-	-	58,428
出售投資物業之收益	-	-	-	-	11,563	168,671	-	-	11,563	168,671
須報告分部資產	<u>11,722,836</u>	<u>10,331,581</u>	<u>1,259,063</u>	<u>1,350,136</u>	<u>3,137,031</u>	<u>2,705,614</u>	<u>1,397</u>	<u>3,098</u>	<u>16,120,327</u>	<u>14,390,429</u>
計入分部資產計量之金額：										
增添非流動資產 (附註)	12,070	8,453	8,204	8,050	-	264,298	-	-	20,274	280,801
於聯營公司之權益	145,453	184,413	265,530	361,505	-	-	-	-	410,983	545,918
於合營企業之權益	1,386,006	43,389	-	-	-	-	-	-	1,386,006	43,389
須報告分部負債	<u>8,767,824</u>	<u>7,610,684</u>	<u>32,597</u>	<u>14,960</u>	<u>447,518</u>	<u>426,833</u>	<u>1,096</u>	<u>2,683</u>	<u>9,249,035</u>	<u>8,055,160</u>

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

除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告除稅項抵免／(開支)前分部 (虧損)／溢利	232,835	1,024,535
未分配銀行利息收入	1,161	643
來自其他應收款項之未分配利息收入	2,632	—
其他收入	3,261	364
可供銷售投資之股息收入	1,761	17,792
融資成本	(278,557)	(136,227)
未分配之總部及公司開支	(34,339)	(34,500)
	<u>(71,246)</u>	<u>872,607</u>

資產	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告分部資產	16,120,327	14,390,429
已抵押銀行存款	1,571,342	1,317,421
總部及公司資產	99,445	152,829
	<u>17,791,114</u>	<u>15,860,679</u>

負債	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告分部負債	9,249,035	8,055,160
借貸	1,900,885	1,983,303
未分配之總部及公司負債	10,234	22,381
	<u>11,160,154</u>	<u>10,060,844</u>

(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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國	2,216,024	1,106,452
香港	11,639	16,439
	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</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。

4. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業	1,710,340	685,521
酒店業務：		
房租	103,571	100,676
餐飲銷售	32,853	32,362
提供配套服務	8,559	9,978
物業租賃、管理及代理收入	360,701	277,915
旅遊及相關服務	11,639	16,439
	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</u>

5. 其他收入及收益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	41,828	30,233
來自其他應收款項之利息收入	11,247	15,449
來自應收信託貸款之利息收入	12,091	53,783
來自應收一家聯營公司款項之利息收入	–	9,836
租金收入 (附註)	6,660	12,940
出售投資物業之收益	11,563	168,671
出售附屬公司之收益	117	826,645
出售一家聯營公司之收益	–	58,428
來自可供銷售投資之股息收入	1,761	17,792
匯兌收益，淨額	2,963	974
政府補助	14,070	–
其他	22,241	21,991
	<u>124,541</u>	<u>1,216,742</u>

附註：

租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃將物業（連同其附帶租賃協議）出售。

6. 除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利

除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售成本	1,585,956	682,200
職員成本	152,595	153,430
物業、廠房及設備折舊	23,556	20,223
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	21,896	26,670
核數師酬金	2,600	2,350
撇銷物業、廠房及設備	804	1,007
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	50,326	46,610

7. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	374,164	153,908
須於五年後償還之銀行貸款利息	47,514	71,054
優先貸款票據利息	—	46,694
應付信託貸款之利息	—	12,107
於一年後到期清償之其他應付款項的折現回撥	9,507	10,171
攤銷優先貸款票據發行成本	—	3,207
減：發展中物業之撥充資本數額	(152,628)	(124,460)
減：投資物業之撥充資本數額	—	(36,454)
	<u>278,557</u>	<u>136,227</u>

年內撥充資本之借貸成本乃就合資格資產之開支以8.0%（二零一二年：6.6%）之資本率計量。

8. 稅項（抵免）／開支

綜合全面收益表內之稅項（抵免）／開支金額為：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	68,422	156,316
－往年度（超額撥備）／撥備不足	(50,443)	67,720
	<u>17,979</u>	<u>224,036</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	65,392	104,476
－應佔往年度物業銷售之稅項（超額撥備）／撥備不足（附註）	(160,068)	41,890
	<u>(94,676)</u>	<u>146,366</u>
遞延稅項		
－本年度	6,194	(53,559)
－因稅率下降而產生	(80,650)	—
	<u>(74,456)</u>	<u>(53,559)</u>
	<u>(151,153)</u>	<u>316,843</u>

附註：

在上海兩家物業發展公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度與地方稅務當局協定，須就銷售物業所得款項按介乎5.3%至5.5%的稅率繳付土地增值稅，而該稅率與管理層於過往年度之估計稅率有所不同，導致過往年度就土地增值稅作出超額撥備。

香港利得稅

截至二零一三年及二零一二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%。截至二零一三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（二零一二年：25%）。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值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。

9. 股息

概無建議派發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之股息。

10. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>79,347</u>	<u>554,702</u>
	(千股)	(千股)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u>13,527,266</u>	<u>12,438,100</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利	<u>0.59</u>	<u>4.5</u>

由於截至二零一三年及二零一二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。

11. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	38,258	31,395	-	-
潛在收購土地使用權之可退回按金	57,589	168,411	-	-
按金	23,176	47,193	-	-
預付款	128,204	129,972	9,402	4,684
出售附屬公司之應收代價	138,342	170,318	-	-
其他應收款項 (附註b)	84,954	77,377	843	1,085
	470,523	624,666	10,245	5,769

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。

附註：

(a) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期(i)	2,613	3,205
逾期少於一個月	3,515	8,964
逾期一至三個月	18,770	3,343
逾期超過三個月但少於十二個月	9,024	8,271
逾期十二個月以上	4,336	7,612
已逾期但未減值金額(ii)	35,645	28,190
	38,258	31,395

(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35,645,000港元(二零一二年：28,190,000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。該應收款項於二零一三年六月三十日後再獲六個月寬限而按年利率10%計息。本集團於二零一四年三月四日已收取20,000,000港元，並進一步簽訂協議將還款期限延至二零一四年十二月三十一日，按年利率10%計息。本集團持有七件(二零一二年：四件)藝術品作為該應收款項之抵押品。本集團認為，根據該等藝術品於二零一三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。

12. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎3.25%至3.50%(二零一二年：年利率介乎3.05%至3.50%)計息。

13. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項(附註a)	1,054,627	887,437	-	-
應付票據(附註a)	-	28,297	-	-
其他應付款項及應計款項	418,126	534,283	8,600	4,167
	1,472,753	1,450,017	8,600	4,167
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)	(153,598)	(149,193)	-	-
就收購一間附屬公司應付之代價	-	(22,687)	-	-
	(153,598)	(171,880)	-	-
	1,319,155	1,278,137	8,600	4,167

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期或少於一個月	872,951	695,539
一至三個月	31,069	59,339
超過三個月但少於十二個月	10,283	6,483
超過十二個月	58,146	130,783
	<hr/>	<hr/>
保證金	972,449	892,144
	82,178	23,590
	<hr/>	<hr/>
	1,054,627	915,734
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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456,911,000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129,020,000元（相等於163,752,000港元）（二零一二年：人民幣129,264,000元（相等於159,035,000港元）），其中於二零一三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10,154,000港元）（二零一二年：人民幣8,000,000元（相等於9,842,000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。

14. 預付／應付稅項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付稅項		
預付中國企業所得稅	44,287	12,971
預付土地增值稅（附註）	91,041	31,901
	<hr/>	<hr/>
	135,328	44,872
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付稅項		
應付中國企業所得稅	89,353	215,817
土地增值稅撥備 (附註)	902,850	1,045,921
	<u>992,203</u>	<u>1,261,738</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%（二零一二年：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。

15. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「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被指違反上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」，本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止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」）之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方（「買方」）轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。

本公司中國法律顧問表示，由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。此外，本公司中國法律顧問認為判決所依據的法律理據有錯。因此，本公司中國法律顧問認為上訴具備有效的法律依據，並有合理機會上訴得直。

董事相信，基於法律意見，出售上海証大五道口之股權不構成違反任何優先權。由於在上訴有結果之前判決不會生效，故董事認為本集團對上海証大五道口並無控制權，因此不應在本集團綜合財務報表內綜合入賬。此外，基於法律意見，董事認為本集團不大可能會因該等申索而蒙受任何虧損。

倘若上訴不成功，有關出售上海証大五道口之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢，而擁有權將會重歸本集團。一旦出現此情況，本集團或須向買方歸還之前已收取的代價人民幣2,860,000,000元（相等於約3,629,902,000港元）。本集團亦會取回上海証大五道口之控制權。本集團將須在綜合財務報表內作出調整，以確認對買方的負債（如有）及確認上海証大五道口之資產及負債。

16. 銀行貸款

銀行貸款包括一筆貸款（「該筆貸款」）300,000,000港元，附有一項契約，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。

該筆貸款由在英屬處女群島註冊成立的公司Auto Win Investments Limited（本公司之全資附屬公司）全部股份作為抵押。

本公司已違反其中一項契約，即該筆貸款或須即時償還。本公司現正與貸款人商討豁免。於本公佈日期，本公司具備充足現金，而倘豁免不獲批，本公司將隨即償還貸款及其應計利息。

17. 報告期後事項

- (a) 於二零一三年十一月，本集團簽訂合約，收購位於南非約翰內斯堡面積約為1,600公頃之房地產項目，總代價約為1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）（「該交易」）。該交易已於二零一四年三月二十日完成。於二零一四年一月十四日，本公司在股東特別大會上就該交易獲得普通決議案批准。

該交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈。

- (b) 本公司計劃參與一家投資控股目標公司之銷售股份的投標並作出競投（「投標」），而該公司之主要資產包括位於中國江蘇省之土塊。於二零一四年三月五日，本公司在股東特別大會上獲得普通決議案批准，可參與並進行投標。根據投標，本公司已支付可退回誠意金人民幣90,000,000元（相等於114,227,000港元）。

於二零一四年三月六日，本公司以代價人民幣902,300,000元（相等於1,145,196,000港元）贏得投標。代價餘額人民幣812,300,000元（相等於1,030,969,000港元），即扣除已付誠意金後的代價金額，須於就投標生效而簽訂協議時支付。

該交易之詳情載於本公司日期為二零一四年二月十七日及二零一四年三月六日之公佈。

- (c) 於二零一四年三月二十四日，本公司與Power Rider Enterprises Corp.（「Power Rider」）訂立協議，據此本公司有條件同意出售而Power Rider有條件同意收購Richtex Holdings Limited已發行股本的20%（「Richtex股份」），代價為人民幣

200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。就買賣Richtex Shares而言，(i) Power Rider同意向Richtex Holdings Limited提供金額為人民幣632,000,000元之貸款；及(ii) 本公司與Power Rider就Richtex Holdings Limited及其附屬公司之管理及控制權以及本公司與Power Rider共同作為Richtex Holdings Limited的股東之權利及權益訂立投資者權利協議，並根據該投資者權利協議向Power Rider授出認沽期權。該交易之詳情於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈中披露。

- (d) 於二零一四年三月二十四日，本公司與Wisdom Mind Holdings Corp訂立協議，據此遠盈集團有限公司（「遠盈」）有條件同意發行，而Wisdom Mind Holdings Corp.有條件同意認購遠盈之新股份（相等於遠盈經配發及發行新股份而擴大之已發行股本20%），代價為20港元。就認購新股份而言，(i) Wisdom Mind Holdings Corp.同意向遠盈提供金額為人民幣850,000,000元之貸款；(ii) 本公司同意向遠盈提供金額為人民幣950,000,000元之貸款；及(iii) 本公司與Wisdom Mind Holdings Corp.就遠盈之管理及控制權以及本公司與Wisdom Mind Holdings Corp.共同作為遠盈的股東之權利及權益訂立投資者權利協議。該交易之詳情於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈中披露。

18. 暫停辦理股份過戶登記

由於不會建議派付本年度末期股息，因此毋須暫停辦理本公司股份過戶登記。

主席報告書

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止（「年內」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2,227,663,000港元，較二零一二年約1,122,891,000港元大幅上升98%。由於並無錄得上一財政期間因出售附屬公司所得的一次性收益，本公司股東（「股東」）應佔溢利由去年約554,702,000港元大幅下跌86%至約79,347,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為0.59港仙（二零一二年：4.5港仙）。

回顧年內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付青島「証大大拇指廣場」之住宅
- 交付西鎮、長春、吉林及海門之住宅

- 交付西鎮大拇指廣場之商鋪
- 交付九間堂獨立別墅
- 往年土地增值稅、分紅稅超額撥備回撥

業務回顧

二零一三年環球經濟增長乏力，美國聯邦儲備局正式縮減其量化寬鬆規模，全球經濟前景仍然不明朗。中國整體經濟則開始放緩，內地房地產市場繼續在波動中前行。年內，中央政府致力建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制，仍未放鬆對房地產市場的監管。隨著新「國五條」的推出，各地方政府亦紛紛制定房地產市場調控細則，「京七條」、「滬七條」及「穗六條」等條例的出台，為房地產市場帶來諸多不確定因素。

雖然政府對房地產市場的調控措施仍然持續，在殷切的剛性需求刺激下，土地和住宅價格仍錄得平穩上揚。回顧年內，本集團繼續強化作為結合高端住宅和商業地產的綜合性地產集團之定位，秉承審慎進取的策略，發展迎合市場需求的均衡物業組合，不斷推動旗下項目取得新進展同時，本集團亦緊隨國家推進新型城鎮化建設的步伐，著力於國內不同城市物色潛力優厚的商機，進一步推廣「大拇指」商業綜合體為發展模式，不斷為市場提供優質、創新及具競爭力的項目。

回顧年內，集團亦積極尋求有利的機會適時擴大土地儲備，推動業務長期持續發展。集團於二零一三年一月，以人民幣123,000,000元（相等於約151,300,000港元）成功投得位於河北省廊坊市龍河工業區地塊，計劃發展為建築面積達90,984平方米之住宅物業以迎合區內高人口密度帶來的住房需求。同時，為實現投資組合多元化，除位於新西蘭之海外項目外，集團進一步將其土地儲備擴大至南非地區，於二零一三年十一月簽訂合約以代價總額約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡，面積約為1,600公頃之地產項目。項目地理位置優越，位於Modderfontein區域，約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，發展潛力卓越。為把握潛在機遇，我們計劃將項目開發成為包括住宅、商業、輕工業及零售發展項目之綜合園區，不斷完善多元化發展的商業模式，為集團帶來更為穩定之收入。

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，本集團交付697平方米之上海「証大大拇指廣場」的商舖，已交付物業金額為人民幣45,302,000元（相等於56,762,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團仍擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一三年十二月三十一日止，商舖出租率在90%以上，年內租金收入約人民幣86,601,000元（相等於108,509,000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，於二零一三年，酒店平均入住率為65%，酒店總收入約人民幣115,690,000元（相等於144,983,000港元），與去年同期相若。

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。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60,452平方米，可提供401間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。於回顧年內，酒店平均入住率為73%，總收入約人民幣168,165,000元（相等於210,707,000港元），與去年同期相若。二零一二年十一月，上海卓美亞喜瑪拉雅酒店榮獲二零一二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》雜誌二零一二年最佳酒店設計獎、2013年《城市旅遊》雜誌及《Shanghai Talk》雜誌最佳MICE酒店獎、二零一三年《TimeOut》雜誌最佳自助餐廳等。

回顧年度內，購物中心（可出租總面積為22,755平方米）的出租率約為84%，租金收入約人民幣16,404,000元（相等於20,554,000港元）。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162,229平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔98,479平方米，將開發為住宅（40,946平方米）及商鋪（57,533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。回顧年內，住宅及商鋪合同銷售總面積分別為8,244平方米及6,051平方米，合同總金額則為人民幣161,458,000元（相等於202,303,000港元）及人民幣185,208,000元（相等於232,061,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日止，累計出售的住宅及商鋪總面積分別為13,724平方米及9,357平方米，合同總金額則為人民幣266,383,000元（相等於333,771,000港元）及人民幣272,592,000元（相等於341,551,000港元）。年內交付住宅及商鋪5,160平方米及5,152平方米，合同總金額人民幣99,080,000元（相等於124,145,000港元）及人民幣145,878,000元（相等於182,782,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,750平方米，於二零一三年第四季動工，將興建商業廣場（佔46,050平方米）及度假酒店（佔24,700平方米）；其中商業廣場將於二零一四年第三季度開始預售，而整個項目將於二零一五年落成。

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（相等於約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，佔地面積約93,526平方米。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，同時在二零一三年六月已支付餘額。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600,000平方米，是本集團全力落實發展大拇指商業綜合體計劃的重要一步。該專案分兩期開發。

另外，二零一二年十一月，本集團將南京地塊專案公司的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）的交易在二零一三年一月已完成。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度。

項目第一期建築面積約佔180,000平方米，包含辦公樓57,000平方米、商業約5,000平方米、酒店約20,000平方米、服務式公寓38,000平方米、地下車庫約60,000平方米。一期項目已於二零一三年九月動工，並預計將於二零一四年第四季度開始預售。

項目第二期建築面積約佔420,000平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓100,000平方米，商業95,000平方米，辦公樓85,000平方米，地下車庫140,000平方米。二期項目計劃於二零一四年第三季度動工。

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，包括零售商鋪（66,928平方米）、酒店（24,560平方米）、服務式公寓（66,815平方米）及配套車庫（57,557平方米）。

回顧年內，服務式公寓合同銷售總面積13,898平方米，合同總金額人民幣182,858,000元（相等於229,117,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日止，累計出售面積40,924平方米，合同金額人民幣627,832,000元（相等於786,658,000港元）。年內交付面積31,814平方米，合同總金額人民幣491,595,000元（相等於615,957,000港元）已確認為營業額。零售商鋪及車庫為出租性物業，已在二零一二年五月起開業，截至二零一三年十二月三十一日止，已出租面積在89%以上，年內租金收入人民幣23,800,000元（相等於29,821,000港元）。酒店工程現正進行中，預計在二零一四年二月竣工，並於二零一四年三月試營業。

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272,536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39,364平方米的出租商業面積，已在二零一二年陸續開業，截止二零一三年十二月三十一日，商業出租率達80%。第二部份是總建築面積約105,122平方米的住宅，截至二零一三年十二月三十一日，累計合同銷售總面積45,231平方米，累計合同總金額人民幣636,438,000元（相等於約797,441,000港元），其中回顧年內分別銷售及交付面積16,935平方米及11,853平方米，銷售合同及交付物業分別為人民幣264,031,000元（相等於約330,824,000港元）及人民幣160,429,000元（相等於約201,013,000港元）。第三部份的可出租及可售總面積約128,050平方米，其中商業面積84,122平方米，住宅面積約43,928平方米，預計將在二零一四年下半年開工。

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，第一期佔地塊面積26,505平方米，已興建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。於回顧年內，剩餘的地塊面積約17,108平方米已出售。

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。回顧年內，本集團銷售及交付393平方米的商舖，金額為人民幣17,727,000元（相等於22,212,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日，本集團仍擁有面積約19,696平方米，將保留為出租物業。項目第二期仍在規劃中。

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95,022,000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118,775平方米，包括零售面積11,239平方米、辦公樓面積83,842平方米及地下車庫23,694平方米。項目工程已在二零一三年五月開工，並預計在二零一四年第三季度開始預售。

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。第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米。第二期共7幢，可銷售總面積5,711平方米，截至二零一二年十二月三十一日已全部銷售完畢，合同金額人民幣338,000,000元（相等於417,542,000港元）回顧年內，交付3幢，面積1,947平方米，合同金額人民幣137,538,000（相等於172,332,000港元）已確認為營業額。

其他城市

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1,389,021平方米。第一幅地塊佔地面積576,295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，已全部銷售完畢。「東州府」的第二、三期仍在規劃中。

第一幅地塊的另一部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分五期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米。截至二零一三年十二月三十一日，已全部銷售完畢，尚餘未交付面積約6,815平方米。

此外，滿庭芳三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一三年十二月三十一日，累計銷售總面積55,015平方米，累計合同總金額人民幣344,444,000元（相等於431,580,000港元）。年內完成銷售總面積約13,478平方米，合同總金額人民幣80,279,000元（相等於100,588,000港元）。年內交付面積7,768平方米，有關合同總金額人民幣55,483,000元（相等於69,519,000港元）已於年內確認為營業額。

第二幅地塊佔地面積約812,726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56,169平方米，截至二零一三年十二月三十一日累計銷售面積合共47,901平方米，累計合同總金額人民幣215,324,000元（相等於269,796,000港元）。其中，年內銷售4,656平方米，有關合同總金額人民幣15,993,000元（相等於20,039,000港元）。回顧年內交付面積5,790平方米，有關合同總金額人民幣27,684,000元（相等於34,687,000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81,394平方米。截至二零一三年十二月三十一日已銷售面積32,221平方米，合同總金額人民幣147,686,000元（相等於185,047,000港元）。其中年內銷售26,825平方米，有關合同總金額人民幣124,252,000元（相等於155,685,000港元）。回顧年內交付面積17,886平方米，有關合同金額人民幣82,588,000元（相等於103,481,000港元）。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7,497平方米的商業廣場。

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122,890平方米，將分期開發，第一期可銷售面積25,221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。

河北省廊坊市常甫路地塊

在河北省廊坊市龍河工業區內，本集團擁有一塊佔地面積為105,534平方米的地塊，將發展成為集中高級住宅、商業及辦公於一體的綜合體，預計可售面積247,249平方米，其中住宅180,794平方米、商業52,155平方米、辦公14,300平方米。該地塊已於二零一三年五月份開始施工，並預計將於二零一四年三月開始預售。

河北省廊坊市龍河工業區地塊

本集團於二零一三年一月，以人民幣123,000,000元（相當於約151,946,000港元）成功投得位於河北省廊坊市龍河工業區另一幅地塊。由於廊坊市龍河工業區相對

較高之工業產出及密集之人口將為住房需求帶來正面影響，集團計劃將總佔地面積約為45,492平方米之地塊發展為建築面積達90,984平方米之住宅物業以迎合區內需求。預計二零一四年下半年進行施工。

煙台開發區地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發煙台大拇指項目，其中上海証大佔70%之權益。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

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，計劃發展成為高級住宅項目。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，其中第一期推出37幅住宅地塊，可建住宅面積7,400平方米，買家主要是奧克蘭本地的建築商。年內17幅地塊已售出，銷售面積達3,400平方米，合同總金額紐幣5,865,000元（相等於37,285,000港元）。整個項目預期於五年內完成。

南非約翰內斯堡項目

本集團於二零一三年十一月以代價總額約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡之地產開發項目。項目地理位置優越，位於Modderfontein區域，約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，包括面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇。整體項目採用滾動開發的模式，計劃發展成為包括住宅、商業、輕工業及零售發展項目之綜合園區。預期交易將於二零一四年第一季完成。

展望

二零一四年，集團預計政府調控力度將會持續，現行的限制性措施，短期內在一線城市仍會繼續執行。但長遠來看，隨著內地城鎮化的快速發展，房地產的剛性需求將更加殷切。加之中央正致力推動引導房地產市場健康發展的長效機制的建立與完善，我們相信房地產行業將受惠於穩定的外部環境以及完備的制度性保障，實現持續健康發展。

領導人在中共中央政治局第十次集體學習時強調，要加快推進住房保障和供應體系建設，提出要增加住房供應。集團相信，未來政府將繼續積極釋放土地供應，

透過保障房政策、不動產登記條例及房產稅等措施，緩解供應不足的局面。因應市場變化，我們將抓住機遇，利用集團在行業的豐富經驗，適時推出現有以及規劃中的項目，進一步推廣「大拇指」商業綜合體模式及住宅項目，不斷強化商業和服務業結合的多元化物業發展公司的定位。集團將繼續於國內物色具潛力的投資機會，有度有序地增加土地儲備，為業務持續發展注入動力。

順應中國對外資本輸出潮流，集團亦不懈於全方位的持續優化，不斷拓展國外市場。年內，集團簽訂合約收購位於南非約翰內斯堡的地產項目，而位於新西蘭的項目也正按計劃進行中。未來，集團將繼續關注國際市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，抓住機遇實現投資組合多元化，進一步實現集團的海外拓展藍圖。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於回顧年度之業績不太理想，主要由於去年沒有出售附屬公司之一次性收益，以及期內融資成本增加所致。年內營業額及溢利主要來自銷售及交付青島、上海、長春、吉林及海門之住宅及商業單位，以及因過往年度土地增值稅及遞延稅項超額撥備的回撥而產生之稅項抵免。本集團繼續推出住宅及商業物業以作銷售。除青島、上海、長春及海門之項目外，本集團亦會開始預售位於南京及南非之物業。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額值由二零一二年約5,800,000,000港元增加至約6,631,000,000港元。流動資產淨值約為4,145,000,000港元（二零一二年：約5,942,000,000港元），而流動比率由二零一二年之2.06倍下降至二零一三年約1.57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。於二零一三年十二月三十一日，本集團綜合銀行貸款約為6,145,000,000港元，其中3,459,000,000港元須於一年內償還，而2,686,000,000港元須於一年後償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為2,514,000,000港元。本集團資產負債比率由二零一二年之0.89倍下降至二零一三年之0.81倍（基準：欠關聯公司款項、應付合營企業款項、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1,710,340,000港元（二零一二年：685,521,000港元），大幅上升是由於交付的物業增加所致。

旅遊及相關業務

本分部於年內之營業額約達11,639,000港元（二零一二年：16,439,000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360,701,000港元（二零一二年：277,915,000港元）。是項增加是由於可供本集團租賃及管理之物業增加所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為144,983,000港元（二零一二年：143,016,000港元），仍維持穩定。

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，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目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

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,610名僱員（二零一二年：1,680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。

資產抵押

(a) 於報告期末，本集團已抵押以下賬面值之資產以作為本集團所獲授若干銀行貸款及付款保證之擔保。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	341,852	343,286
經營租約項下持作自用租賃土地付款	617,316	619,904
投資物業	2,473,761	2,285,078
發展中及待售物業	1,118,894	1,500,587
已抵押銀行存款	1,571,342	1,317,421
	6,123,165	6,066,276

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團已從其合營企業文廣証大，抵押賬面值為482,295,000港元（二零一二年：無）之若干發展中及待售物業，作為本集團於二零一三年十二月三十一日尚未支用的銀行貸款之抵押。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，為獲取上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為本集團一家前聯營公司的權益持有人）於上海海之門的權益，本集團向上海復地抵押其於上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（本集團一家聯營公司）的45%股本權益（應佔賬面值約為361,505,000港元）。該抵押已於年內獲解除。

重大資產收購

於二零一三年十一月，本集團簽訂合約，按總代價約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡面積為1,600公頃之房地產項目。該項目地理位置優越，位於Modderfontein區域，Sandton地區和OR Tambo國際機場中間，發展潛力優厚。該交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈。該交易已於二零一四年三月二十日完成。

重大資產出售

於二零一二年十一月十六日，本集團與一名獨立第三方（「合營方」）訂立協議，以出售南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）的10%股本權益。該交易導致本集團於南京証大大拇指的股權由100%下降至90%。根據有關協議，南京証大將由本集團與合營方共同控制，因此成為本集團一家合營企業。該出售事項已於二零一三年一月五日完成，於當日本集團失去對南京証大的控制權，而該協議的所有先決條件經已達成。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約346,715,000港元（二零一二年：246,505,000港元）之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

本集團亦因合營企業就銀行向購買該合營企業已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約23,272,000港元（二零一二年：零港元）之擔保，而分擔該合營企業之或然負債。該等由本集團及合營企業向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，於初始確認時，該等擔保合約之公平值並不重大。

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。本公司截至二零一三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

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一三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。

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一四年三月二十八日

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、李文偉先生及蔡高聲先生。

* 僅供識別