



SRE GROUP LIMITED  
上置集團有限公司\*

(股份代號：1207)



07

中期報告

截至二零零七年  
六月三十日止六個月

營業額(千港元)	834,407
毛利(千港元)	345,387
毛利率(%)	41%
本公司權益持有人應佔純利(千港元)	522,304
每股基本盈利(港仙)	24.1
每股股息－中期(港元)	—

## 中期業績

上置集團有限公司董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核之簡明綜合中期業績連同二零零六年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

# 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月 (除每股盈利外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
營業額	4	834,407	2,197,420
銷售成本		(489,020)	(1,195,257)
<b>毛利</b>		<b>345,387</b>	1,002,163
營銷成本		(34,882)	(85,340)
行政開支		(64,762)	(43,577)
其他收益－淨額	5	627,572	—
<b>營業溢利</b>		<b>873,315</b>	873,246
融資成本		(50,986)	(24,006)
應佔聯營公司之業績		18,897	(22,077)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>841,226</b>	827,163
所得稅開支	6	(276,348)	(300,882)
<b>本期間溢利</b>		<b>564,878</b>	526,281
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		522,304	302,443
少數股東權益		42,574	223,838
		<b>564,878</b>	526,281
<b>期內本公司權益持有人應佔溢利</b>			
<b>之每股盈利</b>			
－基本	7	24.1 港仙	16.8 港仙
－攤薄	7	23.3 港仙	16.8 港仙
<b>中期股息</b>	8	—	—

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

# 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	集團	
		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 (已經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,166,529	1,142,028
投資物業		1,429,517	765,328
租賃土地		254,935	244,827
持作長期投資之發展中物業		584,904	277,325
無形資產		77,542	75,512
於聯營公司之權益	9	109,819	549,647
按公平值透過損益列賬之金融資產	10	564,683	550,014
遞延稅項資產		9,896	8,122
		<b>4,197,825</b>	<b>3,612,803</b>
<b>流動資產</b>			
租賃土地		2,695,669	2,588,791
以供出售之持有或發展中物業		5,009,746	2,375,308
在建工程合約		—	8,200
存貨，成本		3,650	748
應收關聯公司款項	11	102,054	266,194
預付款項及其他流動資產		76,917	65,979
其他應收款		345,000	252,789
應收賬款，淨額	12	118,115	20,186
預付所得稅項		81,051	26,718
現金及銀行存款		1,213,355	1,025,904
		<b>9,645,557</b>	<b>6,630,817</b>
<b>資產總計</b>		<b>13,843,382</b>	<b>10,243,620</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本及股本溢價	13	1,962,279	1,871,130
其他儲備		228,568	155,307
保留溢利		1,076,340	597,130
		<b>3,267,187</b>	<b>2,623,567</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>452,098</b>	<b>396,981</b>
<b>權益總計</b>		<b>3,719,285</b>	<b>3,020,548</b>

# 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	集團	
		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 (已經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	14	2,747,594	1,175,053
有擔保票據	15	1,535,167	1,535,167
遞延稅項負債		527,347	283,169
		<b>4,810,108</b>	<b>2,993,389</b>
<b>流動負債</b>			
短期借款	14	2,003	356,676
可換股債券，一年內到期部分	16	42,361	106,560
預售發展中物業之預收賬款		2,248,190	963,755
應付賬款	17	577,240	860,701
其他應付款項、應計項目及衍生金融工具		1,263,723	1,176,708
當期所得稅負債		396,699	528,350
應付關聯公司款項		—	1,464
長期銀行借款，一年內到期部分	14	783,773	235,469
		<b>5,313,989</b>	<b>4,229,683</b>
<b>負債總計</b>		<b>10,124,097</b>	<b>7,223,072</b>
<b>負債及權益總計</b>		<b>13,843,382</b>	<b>10,243,620</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>4,331,568</b>	<b>2,401,134</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>8,529,393</b>	<b>6,013,937</b>

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

# 簡明綜合權益變動表

(所有金額均以港幣千元為單位)

(未經審核)

二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日

	股本及			權益合計
	股本溢價	其他	保留溢利	
期初餘額(已經審核)	1,871,130	155,307	597,130	2,623,567
已發行股份	91,149	—	—	91,149
股東應佔溢利	—	—	522,304	522,304
溢利分配	—	—	—	—
股息	—	—	(43,094)	(43,094)
其他	—	73,261	—	73,261
期末餘額(未經審核)	1,962,279	228,568	1,076,340	3,267,187

二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日

	股本及			權益合計
	股本溢價	其他	保留溢利	
期初餘額(已經審核)	859,071	145,510	440,400	1,444,981
已發行股份	495,485	—	—	495,485
股東應佔溢利	—	—	302,443	302,443
溢利分配	—	8,659	(8,659)	—
股息	—	—	(79,408)	(79,408)
其他	—	(1,256)	—	(1,256)
期末餘額(未經審核)	1,354,556	152,913	654,776	2,162,245

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

二零零七年六月三十日 (所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
<b>營業活動</b>			
營業活動產生之現金流出淨額	18	(1,303,457)	(113,162)
已付利息		(57,408)	(74,221)
已付中國稅金		(218,980)	(253,559)
<b>營業活動之現金流出淨額</b>		<b>(1,579,845)</b>	(440,942)
<b>投資活動</b>			
購置固定資產		(28,065)	(64,997)
持作長期投資之發展中物業增加		(307,579)	(246,072)
已收利息		6,422	17,626
增加於附屬公司之投資		(1,805)	—
增加於聯營公司之投資		—	(318,561)
收購附屬公司現金流入淨額		232,367	—
		(98,660)	(612,004)
<b>融資前之現金流出淨額</b>		<b>(1,678,505)</b>	(1,052,946)
<b>融資活動</b>			
發行普通股份所得款項		67,500	1,300
少數股東權益減少		(1,805)	(12,464)
借貸增加		1,766,171	1,883,869
派發予股東之股息		(19,446)	(42,222)
		1,812,420	1,830,483
<b>現金及現金等價物增加</b>		<b>133,915</b>	777,537
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>53,536</b>	48,743
<b>現金及現金等價物，期初餘額</b>		<b>1,025,904</b>	1,395,817
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>		<b>1,213,355</b>	2,222,097

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露要求以及香港財務報告準則編製。

## 2. 主要會計政策

本財務報表乃依據歷史成本編製。

香港會計師公會頒布了一系列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)和香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)，將於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

## 3. 業務分部資料

按照本集團之內部財務報告，本集團將業務分部作為主要且唯一的報告形式。本集團的大部分業務位於中國境內。其營業活動包括三個主要業務分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。

	截至二零零七年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	其他業務	
分部業績					
外部銷售	787,359	12,646	25,919	8,483	834,407
分部溢利	281,086	605,659	226	132	887,103
未分配成本					(13,788)
營業利潤					873,315
融資成本－淨額					(50,986)
應佔聯營公司之純利	15,320	—	3,577	—	18,897
稅項					(276,348)
期內溢利					564,878

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

	截至二零零六年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	其他業務	
分部業績					
外部銷售	2,189,568	243	7,609	—	2,197,420
分部溢利	919,411	243	(2,831)	—	916,823
未分配成本					(43,577)
營業利潤					873,246
融資成本－淨額					(24,006)
應佔聯營公司虧損淨值	(22,077)	—	—	—	(22,077)
稅項					(300,882)
期內溢利					526,281

## 4. 營業額

期內已確認之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
出售及預售持作發展或發展中物業	825,248	2,354,855
網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收入	25,935	7,688
物業租賃收入	13,782	243
其他	8,981	—
	<b>873,946</b>	2,362,786
減：營業稅及附加稅	<b>(39,539)</b>	(165,366)
淨額	<b>834,407</b>	2,197,420

附註：本集團按出售／預售物業的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%及按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包備款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 5. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
投資物業之公平值收益	635,273	—
業務合併之收益	32,337	—
掉期合約之虧損	(87,851)	—
滙兌收益	47,755	—
其他	58	—
	<b>627,572</b>	<b>—</b>

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
中國即期稅項		
— 企業所得稅	5,480	36,372
— 土地增值稅	38,320	—
	<b>43,800</b>	<b>36,372</b>
中國遞延稅項		
— 企業所得稅	232,548	264,510
— 土地增值稅	—	—
	<b>232,548</b>	<b>264,510</b>
稅項支出	<b>276,348</b>	<b>300,882</b>

## (a) 所得稅開支

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設是於經濟技術開發區所在城市的老城區成立之中外合資生產型企業，期內按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

## (b) 土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減專案（包括土地開發開支、借貸成本、營業稅金及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%至2%。

## (c) 營業稅及附加稅

本集團按出售／預售物業收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及物業租賃收入的5%及按建造智能化網絡基礎設施之收入（扣除分包價款後）的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## (d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

## 7. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利522,304,406港元(二零零六年：302,443,000港元)及已發行股份的加權平均數2,168,042,993股(二零零六年：1,795,879,387股)計算。每股攤薄盈利乃按本期間的綜合純利523,256,725港元(二零零六年：302,443,000港元)及已發行攤薄加權平均數2,249,421,989股(二零零六年：1,803,047,846股)計算。

## 8. 股息

董事會議決不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

## 9. 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益指於中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)、上海住宅產業新技術發展股份有限公司、上海奧達光電子有限公司及上海電信住宅寬頻網絡有限公司之投資成本值及應佔該等公司之儲備。

## 10. 按公平值透過損益列賬之金融資產

按公平值透過損益列賬之金融資產乃指中國新城鎮發行予本集團之可換股票據。可換股票據包括一內嵌式衍生工具－換股權。本集團將全部混合式可換股票據指定為「按公平值透過損益列賬之金融資產」，而非將換股權與主合同分離。

## 11. 應收關聯公司款項

於二零零七年六月三十日，與關聯公司之結餘乃為無抵押及主要指聯營公司之流動結餘，此等結餘為不計息及無固定還款期。關聯公司結餘之賬面值與其公平值相若。

## 12. 應收賬款，淨額

應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應收賬款	118,115	22,163
減：壞賬準備	—	(1,977)
	<b>118,115</b>	<b>20,186</b>

應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
1年以內	118,115	10,067
1年至2年	—	10,119
2年以上	—	1,977
	<b>118,115</b>	<b>22,163</b>

本集團之應收賬款之賬面值以人民幣為結算單位，與彼等之公平值相若。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無信貸集中風險。

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 13. 股本

在二零零七年上半年，本集團共發行 59,060,632 股普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 股數(千股)	二零零六年 股數(千股)
行使購股權	—	1,500
行使可換股債券 以股代息	50,000	335,340
	9,061	22,925
	59,061	359,765

所有上述已發行股份與現有已發行普通股在各方面享同等地位。法定普通股數目總額為 4,000,000,000 股(二零零六年：4,000,000,000 股)，面值為每股 0.10 港元(二零零六年：每股 0.10 港元)。所有已發行股份均已繳足。

## 14. 銀行借款

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為 35.33 億港元(二零零六年十二月三十一日：17.67 億港元)，其中約 33.72 億港元(二零零六年十二月三十一日：16.74 億港元)以本集團之租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借款以 (a) 若干總賬面淨值約為 26.70 億港元之租賃土地；(b) 若干總賬面淨值約為 21.45 億港元之持作出售或發展中物業；(c) 總賬面淨值約為 0.31 億港元之銀行現金；及 (d) 總賬面淨值約為 7.30 億港元之投資物業作抵押。

除抵押若干持作出售之物業外，本集團之若干短期及長期銀行借款以本公司、本公司 18 間於英屬處女群島註冊成立之附屬公司及本公司主席施建先生之共同擔保，以及於本集團 18 間於英屬處女群島註冊成立之附屬公司之普通股作擔保抵押。

## 15. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行本金總額2億美元按年息8.625%之固定利率有擔保票據(「有擔保票據」)，該等票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該等有擔保票據由本公司所有不在中國境內註冊成立之附屬投資控股公司(不包括安置地(上海)有限公司)提供共同擔保。

## 16. 可換股債券

於二零零四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二零零九年五月三日(「到期日」)到期之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。

於二零零五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元(可於二零零六年十一月九日調整一次)，發行本金總額386,000,000港元，於二零一零年十一月九日(「到期日」)到期之可換股債券。該債券年息3.5%且於每週年初予以支付。於發生轉換或提前贖回之時，毋須對該預付利息進行彌補性償還。除非之前贖回、轉換或購買及取消，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。

賣出之賣出期權(債券持有人之提早贖回權)、買入之買入期權(債券發行人之提早贖回權)以及負債部分和權益兌換部分的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部分之公平值，起初根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，隨後按攤銷成本釐定。記錄為衍生金融負債之賣出之賣出期權的公平值，每年重估，重估增減額於損益表列支。剩餘金額相當於權益兌換部分的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中。

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 應付賬款

	集團	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應付賬款	577,240	860,701

應付賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
1年以內	574,889	854,779
1年至2年	2,351	5,175
2年以上	—	747
	577,240	860,701

一年期以上應付賬款主要為本集團不同物業項目之質保金。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 18. 簡明綜合現金流量表

除稅前溢利與營業活動之現金流出淨額調節表：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
除稅前溢利	841,226	827,163
調整：		
固定資產折舊及遞延費用攤銷	3,564	24,321
業務合併產生之收益	(32,337)	—
掉期合約之虧損	(87,851)	—
投資物業之公平值收益	(635,273)	—
應佔於聯營公司之投資(溢利)/虧損淨額	(18,897)	22,077
稅項	39,542	—
利息收入	(6,422)	(21,752)
利息支出	57,408	45,758
營運資金變動前之營業利潤	336,662	897,567
應收賬款增加	(97,929)	(17,181)
其他應收額項、預付款項及 其他流動資產(增加)/減少	(103,149)	223,516
應付/應收關聯公司款項減少/(增加)	162,676	(12,611)
持作出售或發展中物業增加/(減少)	(2,634,438)	646,388
已收預售發展中物業之預收賬款增加/(減少)	1,284,435	(1,590,219)
在建工程合約減少	8,200	—
存貨增加	(2,902)	—
租賃土地增加	(116,986)	—
應付賬款減少	(283,461)	(243,576)
其他應付款項，應計費用及 衍生金融負債增加/(減少)	87,015	(50,038)
應交稅金增加	56,420	32,992
營業活動之現金流出淨額	(1,303,457)	(113,162)

# 財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 19. 結算日後事項

於二零零七年八月十七日，本公司之控股股東好時光資源有限公司(「好時光」)、本公司全資附屬公司 Goldfull Enterprises Limited (「Goldfull」)與本公司訂立一項收購協議(「收購協議」)，據此，好時光同意出售及 Goldfull 同意收購好時光之全資附屬公司 Konmen Investment Limited 於收購協議當日之全部已發行股本，代價為 16 億港元，於完成時本公司將透過發行 526,315,789 股新股支付該代價(「收購」)。本公司股東於二零零七年九月二十四日舉行之股東特別大會上正式通過批准該收購及清洗豁免之決議案。

## 財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約8.34億港元(二零零六年：21.97億港元)之淨營業額，較去年同期下降約62%。本公司權益持有人應佔溢利約為5.22億港元(二零零六年：約3.02億港元)，較去年同期增加約73%。

期內淨營業額減少主要乃由於相當大部分期內已售物業於本年度下半年而非上半年交付所致。本公司權益持有人應佔溢利增加主要由於投資物業錄得公平值收益淨額約4.77億港元所致。

## 流動現金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零七年六月三十日，現金及銀行結餘約為12.13億港元(二零零六年十二月三十一日：約10.26億港元)。於二零零七年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為43.32億港元(二零零六年十二月三十一日：約24.01億港元)，比去年上升約80%。流動比率處於1.82倍(二零零六年十二月三十一日：1.57倍)的穩健水平。

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借貸總額約為35.33億港元(二零零六年十二月三十一日：約17.67億港元)。

於結算日期，本集團之資本與負債比率為61%(二零零六年十二月三十一日：58%)，以本集團借貸淨額(已扣除現金及現金等價物)佔總股本(權益加借貸淨額)為計算基準。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

## 資產抵押及或然負債

於二零零七年六月三十日，約33.72億港元(二零零六年十二月三十一日：約16.74億港元)之銀行借貸以本集團之租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零七年六月三十日，本集團為協助住宅買家自銀行獲得按揭貸款及完成按揭程序所提供之擔保之或然負債約為86萬港元(二零零六年十二月三十一日：約0.58億港元)。

## 業務回顧

二零零七年上半年，中國及上海的房地產市場呈現出較快的增長態勢，積累兩年的有效需求獲得較大釋放。本集團遵循著力加強物業銷售力度、加快資金回籠，控制貸款總額、降低融資成本，保持整個集團業務穩定健康發展的工作重點，各項工作平穩推進、有序展開，並取得了良好的業績。

## 銷售進度

本集團二零零七年在售物業主要有華府天地公寓、綠洲香島花園、綠洲千島花園、綠洲中環中心、綠洲江南園、綠洲雅賓利花園、綠洲比華利花園等項目。

根據年初提出的「加大營銷力度，消化存量，降低資產負債率」的經營策略，二零零七年上半年，本集團下屬各項目公司根據較快增長的市場需求情況，提出了有針對性的銷售策略，突出「以人為本、創新建家」的發展理念，抓住市場機遇，全力銷售，取得了良好的銷售業績。不斷追求卓越，自我完善，使得本集團開發的項目完成了「從產品，到商品，到精品，到作品」的升華。二零零七年一至六月期間，共完成合同銷售樓面面積 117,833 平方米，合同金額約為人民幣 14.45 億元。其中：

### 華府天地公寓

作為上海高端物業的代表，在整個市場銷售形勢健康發展的背景下，華府天地公寓依靠出眾的品質和良好的口碑取得了較好的銷售業績。二零零七年上半年共銷售合同面積約 1,481 平方米，合同金額約為人民幣 1.02 億元。

### 綠洲香島花園

綠洲香島花園在松江周邊上市新盤眾多，競爭較為激烈的情況下，有針對性地提出了加大產品特異化的宣傳和抓早、抓實的營銷策略，將原「先生活06超越版」的產品包裝調整為「先生活全配置金裝公寓」，提出了「超越期許、慰藉苛求的未來整裝住宅」的全新概念，另闢蹊徑以領先市場的定位及「法式白」的創新銷售理念熱銷上海，二零零七年三月三十一日香島花園B地塊住宅開盤銷售當天，即簽訂訂單110套，五月十九日起經二次加推房源，仍取得共184套平層房一周內售罄的佳績（由於市場反應良好，推出之平層房數目增加二倍）。截至二零零七年六月三十日，香島花園已完成銷售合同面積約59,189平方米，合同金額約為人民幣5億元。

### 綠洲千島花園

在中國大陸暫停別墅用地供應的大背景下，別墅住宅愈顯珍貴。綠洲千島花園又通過了「06年度四高小區」的嚴格評審工作，成為南匯地區唯一一家獲得此榮譽的別墅類樓盤。在今年房地產市場需求出現較大釋放、別墅樓盤銷售出現熱銷現象的初時，公司及時抓住了銷售先機，截至二零零七年六月三十日，綠洲千島花園實現別墅銷售40幢，銷售合同面積為22,353平方米，合同金額約達人民幣2.63億元。

### 綠洲中環中心

綠洲中環中心充分利用房地產市場趨向利好的時機，加大銷售力度。不僅將綠洲湖畔花園住宅存量房銷售完畢，而且通過出色的商業地產營銷策劃，以客戶直面營銷模式結合戶外媒體優勢，於四月底適時將7號辦公樓推出市場。截至六月三十日，7號辦公樓銷售合同簽約106間，佔可銷售間數的87%，連續三周位列上海寫字樓銷售排行榜第一名。於二零零七年上半年，銷售合同面積約17,489平方米，合同金額約為人民幣2.44億元。

## 管理層討論及分析

### 綠洲江南園

綠洲江南園在二零零七年貫徹「全員營銷」理念，在公司內部開展「二零零七年全員營銷行動計劃」，上半年取得了良好的銷售業績。截至二零零七年六月三十日，銷售合同面積約2,402平方米，合同金額約為人民幣4,300萬元。

### 綠洲雅賓利花園

承接二零零六年銷售佳績，於截至二零零七年六月三十日止上半年期間，綠洲雅賓利花園預售合同面積約8,969平方米，合同金額約為人民幣1.62億元。

### 綠洲比華利花園

綠洲比華利花園正在銷售的三期，屬於獨立式別墅豪宅區。截至二零零七年六月三十日，綠洲比華利花園共銷售別墅8幢，銷售合同面積約為5,234平方米，合同金額約為人民幣1.15億元。

## 工程進度

質量是產品參與市場競爭的基礎，是企業的生命線。本集團及下屬各項目公司根據年初制定的二零零七年物業開發進度計劃，齊心協力，嚴格把握工程節點，高質量、高效率地穩步推進工程建設，保證建設質量。其中：

### 綠洲香島花園

根據年初部署的各項工程節點，目前綠洲香島花園B塊2.1標、2.2標土建工作已基本完成，並移交進行全裝修。

### 綠洲千島花園

綠洲千島花園三期別墅土建工程、大會所及物業安保宿舍的土建過程階段已全部施工完畢，現正按工程進度計劃全面展開各項配套工程建設。

### 綠洲江南園

綠洲江南園二期樣板房是二期銷售的主要展臺，從設計、施工、軟裝布置到交付使用，僅用了三個月時間。同時，二期也新增加了多處景點和色彩，使小區環境更加令人心怡。

### 仕格維麗致大酒店

設計、施工、設備、裝飾各方面全力配合，仕格維麗致大酒店於二零零七年四月二十八日順利實現試營業。

### 綠洲中環中心

截至二零零七年六月三十日，綠洲中環中心綜合物業之4、5、8、9號樓外幕基本完成，室內初裝飾及工程安裝完成約80%；7號樓外幕施工完成50%，消防工程完成約70%，水電安裝完成50%，裝修、空調、弱電等分項工程施工單位與實施方案已確定，正在開始施工。公建地下車庫整體工程量完成80%。截至二零零七年六月三十日，3號樓外幕完成60%、1、2號樓外幕開始施工，水電安裝及消防、強弱電等開始施工。

### 綠洲雅賓利花園

綠洲雅賓利花園D地塊1、2、3號樓進入全面精裝修施工，其中2號樓已經通過上海市建築工程「白玉蘭」獎工程驗收。4幢小別墅進入內粉刷及外掛石材施工。小區綠化完成80%，消防系統開始全面調試，水、電、煤、電信等管線施工近90%。

### 瀋陽華府天地

瀋陽華府天地項目分兩期開發，其中一期工程之建造進度順利及其質量控制情況正常，除電力設計外，其他設計工作基本上滿足了工程需要，商業裝修設計完成了修改工作，4號、5號塔樓內部裝修設計尚在進行中，1號、2號、3號樓裝修工程進展順利。二期工程正在準備之中，已初步完成項目市場調研，與相關設計單位就二期方案進行了多次論證。

### 綠洲琴海苑

琴海苑所在的大興街717-719街坊地塊，處於上海市中心繁華地段，南臨2010年世博會規劃區域，西臨浦西地區2010年世博會主入口。琴海苑今年在設計方面進行了充分的優化。截至六月底，北塊已動遷居民佔北塊總戶數的54%，南塊已經過深度「南清」，對動遷居民情況進行了摸底匯總。

### 商業物業經營

根據本集團變純住宅開發商為住宅、商鋪、酒店、寫字樓物業開發和租售並舉的綜合房地產運營商的發展戰略，本集團於本年度進一步加強了出租商業物業的經營管理力度，並取得了初步成效。其中：

### 華府天地商鋪

上海華府天地商鋪處於繁華的淮海路商業圈，緊鄰時尚中心「新天地」，其地上1層、2層及地下1層商鋪，總建築面積約達11,000餘平方米，集新天地休閒娛樂主題類商鋪概念、淮海路高檔商圈類商鋪概念、太平湖區域高檔住宅社區類商鋪概念於一體，是新天地區域為數不多的大型商鋪之一。二零零七年一月，本集團附屬之瀋陽華建置業有限公司購買了上海華府天地商鋪全部物業產權，實現了由本集團100%實益擁有並統一經營。

現華府天地地上1層、2層的商鋪已實現出租90%，並已陸續開業。

### 仕格維麗致大酒店

仕格維麗致大酒店以其226米的樓層總高度(其中地下2層，地上52層)，位列浦西單體酒店第一，以其666間(套)客房、約10萬平方米建築面積，在上海目前的單體酒店中位列第一。酒店內所有硬件設施的定位均超過國家旅委制定的《五星級酒店評定標準》30%以上水平。

現仕格維麗致大酒店已於二零零七年四月二十八日進入試營業階段，目前經營狀況呈現穩定提升態勢。

### 綠洲中環中心

綠洲中環中心總建築面積近30萬平方米，集3幢高層景觀住宅、3幢國際化高標準寫字樓、1條環形商業休閒街和2座高星級酒店與酒店式公寓於一體。項目公司招商部根據本項目所處的地理位置、周邊的商業形態、建築及規劃的理念，進行一系列的市場及商業拓展調研，在保證客戶量的同時，亦有利於對商家從品牌到管理提出了一定要求，為商業物業在二零零八年全面開業做好準備。

### 瀋陽華府天地

以二零零六年初制定的本年度開業為目標，購物中心加大招商力度，截至六月三十日，共完成租賃合同及正在流轉中合同共計69個鋪位，出租面積約3萬餘平方米。其中餐飲類完成出租面積佔計劃出租面積的76%，娛樂類完成面積佔計劃出租面積的80%，購物類完成出租面積佔計劃出租面積的26%，飾品家用類完成出租面積佔計劃出租面積的13%。

### 物業管理

本集團下屬之上海上置物業管理有限公司繼取得一級資質之後，在公司治理、服務管理和經營開拓等方面都有所突破，以良好的服務面對業主，逐漸形成「專業化的溫馨服務、個性化的特色服務、英國式的管家服務」等三大特色服務，並逐步在集團和業內樹立起上置物業的品牌形象，初步確立在社會上的品牌地位。二零零七年上半年上置物業獲「中國物業百強企業」、「上海市物業管理行業優秀會員單位」和「中國物業管理誠信品牌百強企業」稱號。

### 公司更名

由於集團實施走向全國戰略，業務發展範圍擴展至上海以外的區域，集團的名字由上海置業有限公司更改為上置集團有限公司，自二零零七年五月七日起生效，以更好地反映出集團在全國範圍內從事的多元化地產業務。

## 收購附屬公司

於二零零六年十一月三日，本公司之全資附屬公司 Mayson Resources Limited 與上海碩城置業有限公司（「碩城」）之三個合營方訂立一項買賣協議（「買賣協議」），以總代價約 0.33 億港元之代價收購彼等於碩城 55% 之權益。於二零零七年一月獲得碩城之經續期營業執照及本公司股東之批准。因此，碩城成為本集團之附屬公司。

於二零零七年六月二十九日，本公司之全資附屬公司 Welton Resources Limited 與上海海展投資管理有限公司訂立一項轉讓協議（「轉讓協議」），以約 0.7 億港元之代價收購於上海住富地產發展有限公司剩餘之 49% 權益。

## 聯營公司之其他資料

本公司於二零零六年十一月二十八日、二零零六年十二月二十九日及二零零七年二月八日宣佈（其中包括）可能將其於上海金羅店開發有限公司（「金羅店」）（一間主要於中國從事新城規劃、基礎發展及平整土地之公司）之權益獨立上市。本公司近期已向香港以外的證券交易所申請金羅店之控股公司中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）之上市。於二零零七年六月三十日，本公司擁有中國新城鎮 49% 權益，而中國新城鎮則透過兩家全資附屬公司於金羅店擁有約 72.63% 實際權益。中國新城鎮及金羅店因此均成為本公司之聯營公司。

## 業務展望

### 中國與上海總體經濟運行保持平穩快速發展

二零零七年以來，中央出臺了一系列宏觀調控政策措施，國民經濟繼續保持平穩快速發展，呈現出經濟增長較快、質量效益提高、結構協調性增強、群眾實惠增多的發展態勢。

初步核算，二零零七年上半年國內生產總值人民幣 106,768 億元，同比增長 11.5%，比上年同期加快 0.5 個百分點。分產業看，其中第三產業增加值人民幣 41,844 億元，增長 10.6%。

投資增速繼續在高位運行。上半年，全社會固定資產投資54,168億元，同比增長25.9%，增速比上年同期回落3.9個百分點，比一季度加快2.2個百分點。其中，城鎮投資人民幣46,078億元，增長26.7%(6月份增長28.5%)，比上年同期回落4.6個百分點，比一季度加快1.4個百分點。分產業看，其中第三產業投資增長24.6%。上半年，房地產開發投資人民幣9,887億元，同比增長28.5%，比上年同期加快4.3個百分點，比一季度加快1.6個百分點。

上半年，上海經濟延續了平穩健康協調發展的良好勢頭，全市完成生產總值人民幣5,561.91億元，比去年同期增長13%，增幅同比提高0.4個百分點。其中，第三產業實現增加值人民幣2,858.30億元，增長14.1%。其中房地產業增加值增長9.1%，增幅提高4個百分點。

### 宏觀調控著重落實

由於前幾年房價上漲過快，二零零五年起國家出臺了一系列宏觀調控政策，並逐項得到貫徹執行。二零零七年上半年，宏觀層面並沒有出臺新的、專門針對房地產市場的調控政策，求穩、平和成為今年政策的基調。

宏觀調控政策的落實，進一步糾正了房地產市場中的非理性因素，為擁有良好發展理念和策略以及雄厚資金實力的房地產開發營運商，提供了更好的發展機遇和更廣闊的空間。

### 宏觀調控措施的政策效應逐步顯現

上海市統計局七月二十四日公布了二零零七年上半年上海市國民經濟發展數據，上半年，上海房地產業吸收外資直接投資合同金額為11.08億美元，同比去年下降41.2%；實際到位金額為8.9億美元，比去年同期增長57%。

上海市統計局總經濟師蔡旭初透露，上半年上海市房地產開發投資完成人民幣6,195.9億元，比去年同期增長6.2%。儘管累計增長幅度不大，但在整個上半年呈現趨穩的態勢。

### 房地產投資市場持續活躍

國際知名商業調查機構「高力國際」近期發布的研究報告顯示，二零零七年上半年，上海房地產投資市場持續升溫，住宅、寫字樓、商鋪的租售價格均有不同程度增長。上半年共有10個投資項目成功結案，其中4項為高檔住宅，5項為寫字樓及綜合項目，1項是工業地產，涉及金額高達13億美元。

### 商品房市場持續升溫

上半年商品房銷售面積增長加快。根據上海市統計局七月二十四日公布的二零零七年上半年上海市國民經濟發展數據，上半年上海的商品房銷售面積實現了1,506.96萬平方米，比去年同期增長25.7%，增幅提高了6.8個百分點。其中商品住宅銷售面積實現1,378.53萬平方米，增長32%。同時商品住宅價格單月增幅走勢呈現微幅的上升。從環比指數來看，上半年累計的環比增長是1%。與去年同期相比，商品住宅銷售價格上漲0.3%。

### 寫字樓及商舖市場需求持續上升

由於看好上海甲級寫字樓市場高租金回報及中國整體經濟的發展，二零零七年上半年，海外投資者持續收購辦公樓項目。上半年共有兩個辦公樓項目及三個綜合項目被海外投資者納入囊中，五個項目的總面積達24.12萬平方米。

今年上半年，由於金融、專業服務、醫藥、科技以及消費品等行業在上海的擴張、搬遷，甲級寫字樓面積需求持續上漲，導致甲級寫字樓的淨吸納量達到了10.3萬平方米的水平。而甲級寫字樓的新增供應卻相當有限，據高力國際統計，供不應求的狀況使甲級寫字樓的平均租金上升到了32.10美元/平方米/月，空置率創5年來的新低，其中浦東地區空置率下降到1.9%，全市為3.4%。

未來3年，上海將新增商舖700萬平方米，很大部分來自外環內，隨著城市住宅大規模建設，社區商舖必然大量湧現。

目前房地產開發的趨勢是逐漸打破區域化的壁壘，不斷走向全國化，有實力的房地產企業也可以借此打造全國性房地產品牌，快速實現「做大做強」。跨區域開發將會極大地撼動原有的房地產市場格局。

二零零七年下半年，本集團謀大局、促發展，繼續加強對宏觀經濟發展和房地產市場走勢的分析與研判，突出過程的規範管理和計劃管理，深入開展各項制度的落實工作，規範經營、抓好監管，加強企業內部管理，使企業更規範有序發展。同時完善以「創新、效率、責任、分享」為特色的、具有豐富內涵的企業文化，進一步增強企業的綜合競爭力。

## 董事於股份之權益

於二零零七年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定該等董事當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之權益冊內；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

董事	個人權益	家族權益	公司權益	合計	概約百分比
施建	2,076,814	2,147 (附註1)	676,545,379 (附註2)	678,624,340	30.79%
李耀民	2,147	—	—	2,147	0.0001%
虞海生	1,065,914	—	—	1,065,914	0.05%

附註：

1. 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
2. 該等股份由Good Time Resources Limited持有。該公司於英屬處女群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益擁有其已發行股本62%。執行董事施建先生及李耀民先生為Good Time Resources Limited之董事。

## 董事獲得股份之權利

於二零零七年六月三十日，所有董事皆沒有獲授予或行使任何購股權。除上文所披露者外，在上半年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括公司債券）而獲益。

## 主要股東之權益

截至二零零七年六月三十日，就本公司各董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司之董事或主要行政人員）或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉及淡倉

股東名稱	權益性質	身份	股份數目	概約百分比
好時光資源有限公司 (附註)	公司權益	登記及 實益擁有人	676,545,379 (L)	30.69%
Newton Investment Management Limited	公司權益	受控法團權益	217,062,526 (L)	9.92%
Henderson Global Investors Limited	公司權益	受控法團權益	147,668,000 (L)	6.85%
Value Partners Limited	公司權益	受控法團權益	129,566,000 (L)	6.02%
JP Morgan Chase & Co.	公司權益	受控法團權益	109,624,000 (L) 109,624,000 (P)	5.09% 5.09%

(L) 代表好倉

(P) 代表可供借出股份

附註： 執行董事施建先生及李耀民先生為好時光資源有限公司之董事。

## 僱員

於二零零七年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為1,796名（二零零六年：1,290名）。於回顧期內，本集團之僱員成本總額（不包括董事薪金）約為0.21億港元（二零零六年：約0.17億港元）。僱員薪金福利與現行市場慣例一致，並根據僱員各自之表現及經驗而釐定。

## 購股權計劃

截至二零零七年六月三十日止六個月，概無授出、行使、取消或失效購股權，於二零零七年及二零零六年六月三十日概無尚未行使之購股權。

## 購入、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內，概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

## 審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三名獨立非執行董事。

## 企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定。

承董事會命  
主席  
施建

中國，香港，二零零七年九月二十五日

## 物業詳情

樓盤／性質：綠洲華府天地／住宅，商舖

位置／方向：盧灣區／市中心

土地面積：22畝(14,651平方米)

地址：中國上海盧灣區39街坊馬當路222號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途	40,860	2002／5	2006
商舖用途	11,312	2002／5	2006

樓盤／性質：綠洲比華利花園／住宅

位置／方向：松江區／西南面

土地面積：1,250畝(829,000平方米)

地址：第一期：中國上海市松江區新橋鎮明華路366號

第二期：中國上海市松江區新橋鎮

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	115,187	1998／8	2002
二期	68,595	2001／12	2004
三期	16,045	2004／9	2006

樓盤／性質：綠洲江南苑／住宅

位置／方向：青浦區／西面

土地面積：477畝(316,000平方米)

地址：中國上海青浦區朱家角鎮南港村6丘及18-1丘

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	35,954	2002/9	2004
二期	23,577	2005/4	2006

樓盤／性質：琴海苑／住宅、商舖

位置／方向：黃浦區／市中心

土地面積：56畝(37,129平方米)

地址：中國上海黃浦區717-719街坊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途	59,185	2008	2011
商舖用途	70,391	2008	2011
公建用途	65,000	2008	2011

## 物業詳情

樓盤／性質：綠洲雅實利花園／綜合

位置／方向：閘北區／市中心北面

土地面積：309畝(206,010平方米)

地址：中國上海市中興路699號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	75,000	2005/3	2007
二期	50,000	2007	2009
三期	205,000	2008	2009
公建用途	10,000	2008	2010
商舖用途	40,000	2008	2010
辦公樓用途	50,000	2008	2010
酒店用途	50,000	2008	2010

樓盤／性質：綠洲千島花園／住宅

位置／方向：南匯區／市中心東南面

土地面積：600畝(398,000平方米)

地址：中國上海市南匯區航頭中心鎮

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	10,648	2003/5	2004
二期	38,267	2004/5	2005
三期	53,200	2006/3	2007

樓盤／性質：綠洲長島花園／綠洲香島花園／住宅

位置／方向：松江區／市中心西南面

土地面積：750畝(497,000平方米)

地址：中國上海市松江區九亭鎮莘松路1288弄

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	96,587	2000／5	2002
二期	45,730	2002／6	2003
三期(1)	29,320	2003／12	2005
三期(2-A)	25,390	2003／12	2005
三期(2-B)	51,823	2004／8	2006
三期(2-C)	130,767	2005／6	2007
三期(2-D)	162,700	2007	2009

樓盤／性質：綠洲仕格維花園／住宅、酒店

位置／方向：盧灣區／市中心

土地面積：40畝(26,282平方米)

地址：中國上海盧灣區打浦路53弄B, C地塊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途	30,056	2003／5	2005
酒店用途	100,761	2003／6	2007

## 物業詳情

樓盤／性質：綠洲中環中心／綜合

位置／方向：普陀區／市中心

土地面積：112畝(74,268平方米)

地址：中國上海普陀區真北路801號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	47,822	2002／7	2005
住宅用途 二期	18,155	2002／7	2006
服務式公寓	28,582	2006	2006
公建用途	77,000	2004	2007
商舖用途	30,466	2004	2007
辦公樓用途	91,030	2006	2008
酒店用途	28,582	2006	2008

## 董事會

施 建(主席)  
李耀民(副主席)  
虞海生(副主席兼行政總裁)  
蔣旭東(營運總裁)  
張永銳\*  
金炳榮\*  
楊國榮\*\*  
耿毓修\*\*  
葉怡福\*\*

\* 非執行董事  
\*\* 獨立非執行董事

## 法定代表

施 建  
李耀民

## 公司秘書

李慧兒

## 法律顧問

胡關李羅律師行

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港：中國銀行(香港)有限公司  
          中信嘉華銀行有限公司  
中國：中國農業銀行  
          中國工商銀行

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港辦事處

香港，灣仔  
謝斐道391-407號  
新時代中心36樓

## 主要股份登記處

Butterfield Corporate Service Ltd  
Rose Bank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke,  
Bermuda

## 香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

## 股票代號

1207

## 互聯網互聯網址

[www.sre.com.cn](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)