



SRE GROUP LIMITED  
上置集團有限公司  
(股份代號：1207)

二零零八年中期報告



截至二零零八年  
六月三十日止六個月

收入(千港元)	2,655,800
毛利(千港元)	765,680
毛利率(%)	29%
本公司權益持有人應佔純利(千港元)	
(包括集團應佔投資物業之公允價值溢利為港幣14.87億港元)	1,819,314
每股基本盈利(港仙)	66.5
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」)截至二零零八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二零零七年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零八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

2

截至二零零八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	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
收入	4	2,655,800	834,407
銷售成本		(1,890,120)	(489,020)
毛利		765,680	345,387
銷售及分銷成本		(52,071)	(34,882)
管理費用		(133,350)	(64,762)
其他收益－淨額	5	4,444,109	627,572
營運利潤		5,024,368	873,315
融資成本－淨額		(123,388)	(50,986)
應佔共同控制企業和聯營企業之業績		8,742	18,897
除稅前利潤		4,909,722	841,226
稅項	6	(1,661,510)	(276,348)
本期間利潤		3,248,212	564,878
歸屬於：			
母公司股東		1,819,314	522,304
少數股東權益		1,428,898	42,574
		3,248,212	564,878
歸屬於母公司普通股股本的 每股收益(港仙表示)			
－基本	7	66.5 港仙	24.1 港仙
－攤薄	7	65.5 港仙	23.3 港仙
中期股息	8	—	—

# 簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日(除另有說明外,所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	集團	
		二零零八年 六月三十日 (未經審核)	二零零七年 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		1,663,869	1,429,956
投資物業		7,311,419	1,842,375
預付土地租賃款		884,512	1,108,527
持作長期投資之開發中物業		59,917	880,124
商譽		449,815	422,627
於聯營企業之權益	9	1,058,653	972,668
遞延所得稅資產		29,559	—
其他非流動資產		44,491	63,159
		<b>11,502,235</b>	<b>6,719,436</b>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款		6,155,638	5,554,483
以供出售之持有或發展中物業		3,124,314	4,109,523
存貨		25,226	24,673
應收共同控制企業及聯營企業款項	10	7,185	11,048
預付款項及其他流動資產		275,988	78,891
其他應收款		712,379	1,106,464
應收賬款	11	11,711	54,817
預付所得稅項		50,479	23,837
現金及銀行存款		1,772,759	1,939,359
		<b>12,135,679</b>	<b>12,903,095</b>
<b>資產總計</b>		<b>23,637,914</b>	<b>19,622,531</b>
<b>權益</b>			
股本及股本溢價	12	3,956,327	3,956,327
其他儲備		893,261	555,442
保留溢利		3,131,015	1,288,117
歸屬於母公司股東權益合計		<b>7,980,603</b>	<b>5,799,886</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>2,294,949</b>	<b>783,469</b>
<b>權益總計</b>		<b>10,275,552</b>	<b>6,583,355</b>

# 簡明綜合資產負債表

4

二零零八年六月三十日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	集團	
		二零零八年 六月三十日 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 (已經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	2,938,314	2,629,211
有擔保票據	14	1,544,494	1,540,928
遞延稅項負債		2,342,527	755,355
		<b>6,825,335</b>	<b>4,925,494</b>
<b>流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	13	1,157,979	1,164,570
可換股債券—主債務合同	15	37,825	35,363
衍生金融工具		9,613	19,604
預售發展中物業之預收賬款		1,329,705	2,392,775
應付賬款	16	1,093,534	1,596,202
其他應付款項及應計項目		1,917,359	2,072,911
當期所得稅負債		991,012	831,880
應付共同控制企業及聯營企業款項		—	377
		<b>6,537,027</b>	<b>8,113,682</b>
<b>負債總計</b>		<b>13,362,362</b>	<b>13,039,176</b>
<b>負債及權益總計</b>		<b>23,637,914</b>	<b>19,622,531</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>5,598,652</b>	<b>4,789,413</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>17,100,887</b>	<b>11,508,849</b>

# 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)

	二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日			
	股本及 股本溢價	其他	保留溢利	權益合計
期初餘額(已經審核)	3,956,327	555,442	1,288,117	5,799,886
已發行股份	-	-	-	-
股東應佔溢利	-	-	1,819,314	1,819,314
匯率折算差額	-	361,403	-	361,403
股息	-	-	-	-
出售物業已實現重估儲備	-	(23,584)	23,584	0
期末餘額(未經審核)	3,956,327	893,261	3,131,015	7,980,603
	二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日			
	股本及 股本溢價	其他	保留溢利	權益合計
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
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

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

6

二零零八年六月三十日 (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	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
<b>營業活動</b>			
營業活動產生之現金流入／(流出)淨額	17	159,696	(1,303,457)
已付利息		(196,558)	(57,408)
已付中國稅金		(328,915)	(218,980)
<b>營業活動之現金流出淨額</b>		<b>(365,777)</b>	<b>(1,579,845)</b>
<b>投資活動</b>			
增加物業、機器及設備		(173,012)	(28,065)
持作長期投資之發展中物業增加		(56,621)	(307,579)
已收利息		7,648	6,422
增加於附屬公司之投資		–	(1,805)
增加於聯營公司之投資		(14,043)	–
收購附屬公司現金流入淨額		–	232,367
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(236,028)</b>	<b>(98,660)</b>
<b>融資前之現金流出淨額</b>		<b>(601,805)</b>	<b>(1,678,505)</b>
<b>融資活動</b>			
發行普通股份所得款項		–	67,500
少數股東權益減少		–	(1,805)
借貸增加		302,512	1,766,171
派發予股東之股息		–	(19,446)
<b>融資活動之現金流入淨額</b>		<b>302,512</b>	<b>1,812,420</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加</b>		<b>(299,293)</b>	<b>133,915</b>
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>132,693</b>	<b>53,536</b>
<b>現金及現金等價物，期初餘額</b>		<b>1,939,359</b>	<b>1,025,904</b>
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>		<b>1,772,759</b>	<b>1,213,355</b>

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(「聯交所」)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」)，將於二零零七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二零零七年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 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。其營業活動包括四個主要業務分部：物業發展、物業租賃、高新技術產品的銷售與服務及酒店經營。

截至二零零八年六月三十日止六個月

	公司					總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	酒店經營	及其他分部	
分部業績						
外部銷售	2,552,476	14,238	26,353	41,289	21,444	2,655,800
分部溢利	639,008	4,316,226	(455)	(43,408)	112,997	5,024,368
未分配成本						
營業利潤						
融資成本－淨額	-	-	-	-	-	(123,389)
應佔聯營公司之純利	4,007	-	4,735	-	-	8,742
稅項	-	-	-	-	-	(1,661,510)
期內溢利						3,248,211

截至二零零七年六月三十日止六個月

	公司					總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	酒店經營	及其他分部	
分部業績						
外部銷售	787,359	12,646	25,919	6,072	2,411	834,407
分部溢利	281,086	605,659	226	(19,579)	5,923	873,315
未分配成本						
營業利潤						
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

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 4. 收入

期內已確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
出售持作發展或發展中物業	2,685,037	825,248
建造智能化網絡基礎設施、 網絡硬件設備銷售及智能化 住宅網絡設備安裝收入	30,463	25,935
物業租賃收入	13,219	13,782
酒店業務收入	43,360	6,389
其他	22,690	2,592
	2,794,769	873,946
減：銷售税金 (a)	(138,969)	(39,539)
	2,655,800	834,407

##### (a) 銷售税金

銷售税金包括營業稅及附加稅

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%交納營業稅；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%-7%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

(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／(損失)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
投資物業之公允價值溢利(5a)	4,321,385	635,273
業務合併之收益	—	32,337
掉期合約之虧損	—	(87,851)
滙兌收益	114,823	47,755
可衍生工具於公允值下產生 之淨收益或淨損失	10,729	—
其他	(2,828)	58
	<b>4,444,109</b>	<b>627,572</b>

- (a) 期內投資物業帶來的公允價值溢利主要由於瀋陽市中心之商場錄得公允值約為54.55億港元所致，而其成本約為10.29億港元。截至二零零八年六月三十日，獨立專業評估師中和邦盟評估有限公司為有關之投資物業評估其價值。

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
即期稅項		
— 中國企業所得稅	59,371	5,480
— 中國土地增值稅	114,218	38,320
	<b>173,589</b>	<b>43,800</b>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	1,487,921	232,548
	<b>1,487,921</b>	<b>232,548</b>
稅項支出	<b>1,661,510</b>	<b>276,348</b>

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 6. 稅項(續)

### (a) 所得稅開支

本集團之主要經營業務在中國境內進行，公司均按25%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項目(包括土地開發開支、借款成本、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%-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%交納營業稅，以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。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 6. 稅項(續)

### (d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售或採購總額的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。

### (e) 代扣代繳企業(個人)所得稅

根據新所得稅法，從2008年1月1日起，分派給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府能達成稅收協議，將有可能適用較低之代扣代繳稅率。2008年2月22日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，於2007年12月31日，從留存收益中宣告並分派給中國境外一方之股利無須代扣代繳所得稅。

## 7. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利1,819,314,142港元(二零零七年：522,304,406港元)及已發行股份的加權平均數2,737,844,121股(二零零七年：2,168,042,993股)計算。每股攤薄盈利乃按本期間的綜合純利1,810,730,028港元(二零零七年：523,256,725港元)及攤薄加權平均數約2,764,038,936股(二零零七年：2,249,421,989股)計算。

## 8. 股息

董事會議決不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 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. 關聯方交易

### (a) 本年度的關聯方交易：

於截至二零零八年六月三十日止年度，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向新城鎮發展有限公司購買了一地塊，這對價金額為港幣1.99億元，以房地產開發的目的持有。

### (b) 給予關聯方貸款：

於二零零八年六月三十日，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允值相若。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

**11. 應收賬款**

	集團	
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
應收賬款	23,348	65,751
減：壞賬準備	(11,637)	(10,934)
	11,711	54,817

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	1年以內	11,708
1年至2年	3	1,579
2年以上	11,637	10,934
	23,348	65,751

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。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 12. 股本

在二零零八年上半年，本集團共發行普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 股數(千股)	二零零七年 股數(千股)
行使可換股債券 以股代息	—	50,000
	—	9,061
	—	59,061

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8,000,000,000股(二零零七年：4,000,000,000股)，面值為每股0.10港元(二零零七年：每股0.10港元)。所有已發行股份均已繳足。

## 13. 計息銀行及其他借款

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為40.96億港元(二零零七年十二月三十一日：37.94億港元)，其中約36.56億港元(二零零七年十二月三十一日：33.57億港元)以本集團之物業、投資物業及租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借款以(a)若干總賬面淨值約為15.26億港元之物業、機器及設備；(b)若干總賬面淨值約為34.17億港元之持作出售或發展中之租賃土地和物業；及(c)總賬面淨值約為73.78億港元之投資物業作抵押。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 14. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行總額為200,000,000美元按年息8.625%之固定利率計算之有擔保票據(「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。該有擔保票據由本公司所有不在中國境內成立之投資控股子公司(除安信置地(上海)有限公司)提供共同擔保。

## 15. 可換股債券 – 主債務合同

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。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 16. 應付賬款

	集團	
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
應付賬款	1,093,534	1,596,202
應付賬齡分析如下：		
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
1年以內	1,092,323	1,341,902
1年至2年	1,211	253,498
2年以上	–	802
	1,093,534	1,596,202

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。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 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	
	二零零八年	二零零七年
除稅前溢利	4,909,721	841,226
調整：		
物業、機器及設備折舊及遞延費用攤銷	38,731	3,564
業務合併產生之收益	–	(32,337)
掉期合約之虧損	–	87,851
投資物業之公允價值溢利	(4,321,385)	(635,273)
應佔於聯營公司之投資 (溢利)/虧損淨額	(8,742)	(18,897)
稅項	138,969	39,542
可換股債券衍生之公允價值溢利	(10,987)	–
利息收入	(7,648)	(6,422)
利息支出	129,501	57,408
營運資金變動前之營業利潤	868,160	336,662
應收賬款減少/(增加)	43,106	(97,929)
其他應收額項、預付款項及 其他流動資產減少/(增加)	196,989	(103,149)
應付/應收關聯公司款項減少/(增加)	3,863	162,676
持作出售或發展中物業減少/(增加)	985,209	(2,634,438)
已收預售發展中物業之預收賬款 (減少)/增加	(1,063,070)	1,284,435
在建工程合約減少	–	8,200
存貨(增加)/減少	(553)	(2,902)
減少/(增加)租賃土地	(377,140)	(116,986)
應付賬款增加/(減少)	(502,668)	(283,461)
其他應付款項，應計費用及 衍生金融負債增加/(減少)	(155,552)	87,015
應交稅金增加	161,352	56,420
營業活動之現金流出淨額增加/(減少)	159,696	(1,303,457)

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 18. 結算日後事項

於二零零八年六月二十七日，集團擁有 80% 權益之「海口世紀海港城置業有限公司」與「海口市土地環境資源局」簽訂協議，同意以約港幣 12.36 億元購入一塊面積為 227,273 平方米之地塊，樓面價為每平方米約港幣 1,300 元，計劃分四期開發完畢。

## 財務回顧

於回顧期內，本集團錄得約26.56億港元(二零零七年：8.34億港元)之淨收入，較去年同期上升約218%。本公司權益持有人應佔溢利約為18.19億港元(二零零七年：約5.22億港元)，較去年同期增加約248%。

期內淨收入增加主要由於本年度上半年交房數量大幅提升所致。本公司權益持有人應佔溢利大幅增加主要由於投資物業錄得集團應佔公允價值溢利約為14.87億港元(二零零七年：約4.77億港元)。

## 流動現金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零八年六月三十日，現金及銀行結餘約為17.73億港元(二零零七年十二月三十一日：約19.39億港元)。於二零零八年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為55.99億港元(二零零七年十二月三十一日：約47.89億港元)，比去年上升17%。流動比率處於1.86倍(二零零七年十二月三十一日：1.59倍)的穩健水平。

本集團之總負債與股東資金比率降低至1.67倍(二零零七年：2.25倍)。於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於百分之四十(二零零七年：百分之五十二)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款為港幣約17.73億元)佔總股本(權益加淨借款)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

於二零零八年六月三十日，約36.56億港元(二零零七年十二月三十一日：約33.57億港元)之銀行借貸是以本集團之物業、投資物業及租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零八年六月三十日，本集團並無為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序提供擔保所構成的或有負債(二零零七年十二月三十一日：無)。此外本集團並無為任何一家聯營公司取得銀行信貸提供擔保所構成的或有負債(二零零七年十二月三十一日：無)

## 業務回顧

### 交房入賬

二零零八年上半年，本集團之綠洲香島花園、綠洲中環中心、綠洲千島花園、瀋陽華府天地公寓等項目繼以往成功預售之基礎，各自已售物業均如期實現竣工與順利交房，為公司營業收入之實現做出不俗貢獻。

二零零八年一至六月期間，共確認銷售面積約22萬平方米，確認入賬銷售收入約港幣27億元，其中，綠洲花園確認銷售面積約68,900平方米，確認銷售收入約港幣7.56億元；綠洲中環中心確認銷售面積約37,800平方米，確認銷售收入約港幣6.66億元；綠洲千島花園確認銷售面積約40,800平方米，確認銷售收入約港幣5.55億元；瀋陽華府天地公寓確認銷售面積約65,200平方米，確認銷售收入約港幣5.36億元。

### 銷售進度

本集團二零零八年在售物業有綠洲香島花園、綠洲中環中心、上海華府天地公寓、綠洲江南園、綠洲千島花園、瀋陽華府天地公寓等項目。

二零零八年一至六月期間，共完成合同銷售樓面面積約90,000平方米，合同金額約為港幣13億元。其中：

### 綠洲香島花園

綠洲香島花園把握年初市場先機，提前開盤銷售日期，加大銷售力度，並取得了成功。此外，綠洲香島花園提前定型08版產品，亮相于五月的房展會，廣受客戶歡迎。二零零八年上半年，該項目共銷售房源330套，其中平層314套，香雅大宅16套，合同面積約5.4萬平方米，合同金額約港幣6.51億元。

### 綠洲中環中心

綠洲中環中心於去年開盤銷售的兩棟寫字樓，在二零零八年上半年取得了不錯的銷售業績，兩棟寫字樓已基本售完。

### 上海華府天地公寓

憑藉絕佳的地段和一流的品質，華府天地公寓在市場上一直是上海豪華高端住宅產品的代表之一。二零零八年上半年在其僅剩的最後3套住宅中，又成功銷售1套，銷售總額約港幣3千2百萬元。

### 綠洲江南園

綠洲江南園在二零零八上半年繼續平穩推進其別墅銷售，共簽訂銷售合同4套，占剩餘房源的40%，合同金額約港幣1.12億元，銷售均價同比增長103%。

### 綠洲千島花園

在二零零八上半年共計售出2套別墅，合同金額約港幣1千8百萬元。

### 瀋陽華府天地公寓

該項目開發之物業上市以來憑藉優越的地理位置和一流的品質在瀋陽迅速取得了良好的銷售業績。二零零八年上半年，銷售合同面積合計約19,000平方米，成交合同金額約港幣1.96億元。截至二零零八年六月底，共簽訂銷售合同的套數已占總可售套數的80%。

## 工程進度

嚴格把關工程質量、控制工程節點、提高工程效率是創造高品質項目的前提和保證。本集團及下屬各項目公司根據二零零八年初制訂的物業開發進度計畫，正有序、有計劃地推進各個項目的工程進度，努力提高建設質量。其中：

### 綠洲香島花園

根據年初部署的各項工程節點，目前綠洲香島花園第三期共計23.7萬平方米建築面積的土木工程已全面展開。

### 綠洲中環中心

兩棟雙塔寫字樓順利完工並已交房，本項目其餘部分除酒店外都已全部完工。酒店部分總建築面積約4.4萬平方米，目前還在規劃設計中。

### 綠洲雅賓利花園

綠洲雅賓利花園之一期已取得了開發和銷售的不俗業績，目前該項目二期地塊的住宅建設已動工建設。在動遷工作方面，二期地塊內的最後一單位的動遷現已順利完成。

### 綠洲江南園

工程上，確定了7套別墅的室內裝修設計方案，目前施工正在進行中，力爭在二零零八年底前完成該7套裝修房和會所的所有工程。

### 綠洲千島花園

交房方面，在總計售出的184幢別墅中，現已交房168幢，交房率達91.3%。工程已基本完成。

### 綠洲琴海苑

綠洲琴海苑在二零零八年上半年繼續穩步推進項目地塊的動拆遷工作，以確保項目未來的順利實施。截至二零零八年七月底，該項目總共已完成居民動遷553戶，尚未動遷的居民還有1,269戶，動遷完成比例為30.4%。此外，單位動遷已完成1戶，佔單位拆遷面積的35%。

### 華府洋房

位於上海羅店新鎮的「華府洋房」項目，方案設計已基本確定，其他各項開工前期工作也正在一一落實中。計劃在二零零八年八月開工建設，九月底完成售樓處的搭建，十二月底取得第一張預售許可證，並完成樣板房的工程。

### 華府海景

位於上海金山海岸線的「華府海景」項目，在二零零八年上半年，主要完成了開發前期準備工作。預計將於今年下半年完成項目的設計和前期配套工作，於二零零八年九月十八日開工，預計明年八月一日前開盤銷售。

### 綠洲·悠山美地

本項目地處瀋陽市東陵區李相新城內。作為本集團在東北地區的第一個高爾夫聯排別墅項目，從一開始就承載了眾多人的目光。項目整體規劃設計採用雍容大氣的英倫建築風格，融入了聯排別墅與小高層的設計。其中4戶、6戶、8戶一體的736套英倫美墅已進入開發建設階段。

### 海口外灘中心

海口外灘中心地塊為本集團在二零零八年新獲取之項目。該項目位於海南省海口市濱海大道北側新港片區，為該市中心城區海邊一線地段。區內基礎設施配套齊全，區域環境優越。項目地塊面積約227,273平方米，容積率不超過4，將打造成未來濱海豪宅國際社區。規劃建造高級公寓、濱海商業及休閒娛樂、高星級酒店、甲級寫字樓、遊艇俱樂部等。目前該項目正處於開工前期的設計、準備階段。

### 商業物業運營

本集團在二零零八年上半年繼續加強對商業物業的管理和運作，持有的商業物業所貢獻的租金在集團的整個業務收入中的比重有所提升。各項商業物業的經營效益較去年進一步改善。其中：

#### 上海華府天地商鋪

作為緊臨上海新天地以經銷奢侈品為主要商品的高檔商鋪，華府天地商鋪在二零零八年上半年經營情況良好，整體地上出租率保持在80%以上，平均租金達人民幣28元/天/平方米。此外，二零零八年上半年華府天地商鋪地下約5,000平方米的商鋪也已有商家承租。

#### 仕格維麗致大酒店

作為一家新開業的酒店，仕格維麗致大酒店二零零八年上半年取得了可喜的進步。酒店還積極拓展會展業務，推進網路訂房，並努力削減管理成本。截至二零零八年六月底，已基本達到了盈虧平衡。今年下半年，將繼續規範服務標準，提高酒店經營效益，並在適當的時候申報五星級酒店。

### 綠洲中環中心商業廣場

綠洲中環中心的商業部分面積共約3萬平方米，今年上半年招商工作開展順利。目前已經簽訂的租賃面積約4,700平方米，其餘正在洽談的商家所涉及的租賃面積約15,000平方米。預計綠洲商業廣場將於二零零八年下半年十月份開始試營業，總營業面積預計可達10,000平方米。至今年十二月，預計開業面積將增至20,000平方米左右。目前部分商家已陸續進場裝修，另有一些知名商家已進入實質性租賃談判。

### 瀋陽華府天地購物中心

本項目位於瀋陽中心城區，為瀋陽規劃中CBD金廊工程之龍頭，緊臨瀋陽在建的地鐵二號線。項目總建築面積為24萬平方米，現已開始營業，其進駐的商家包含國內外知名品牌服飾、傢俱家電、餐飲等。

### 瀋陽華府萊星頓酒店公寓

瀋陽華府萊星頓酒店公寓擁有超過600套客房，已於二零零八年七月開始營業。

## 業務展望

### 中國與上海整體經濟保持平穩較快運行

二零零八年以來，國際經濟持續動盪，中國大陸也正面臨著經濟增速放緩，通脹壓力居高不下的挑戰。然而，面對來自國內外的衝擊，整個國民經濟仍然繼續保持了平穩較快運行，朝著中央宏觀調控的預期方向發展。

根據國家統計局初步核算，二零零八年上半年國內生產總值人民幣130,619億元，同比增長10.4%，增速比上年同期回落1.8個百分點。其中第三產業人民幣51,400億元，同比增長10.5%，比上年同期回落1.6個百分點。

固定資產投資穩定較快增長，投資結構有所改善。上半年，全國全社會固定資產投資人民幣68,402億元，同比增長26.3%，比上年同期加快0.4個百分點。其中，城鎮固定資產投資人民幣58,436億元，增長26.8%，加快0.1個百分點。其中第三產業投資增長26.2%。房地產開發完成投資人民幣13,196億元，同比增長33.5%，比上年同期加快5個百分點。

上半年，上海經濟總體平穩運行，但增速趨緩。初步統計，上半年上海實現國內生產總值人民幣6,530億元，同比增長10.3%，增幅比去年同期下降2.7個百分點。國際資本投資上海第三產業的熱情高漲，第三產業增加值人民幣3,424.86億元，增長9.3%。全市完成全社會固定資產投資人民幣1,972.48億元，比去年同期增長2.3%，增幅同比回落7.3個百分點。房地產開發投資平穩運行，完成投資人民幣643.3億元，增長3.8%，增幅回落2.4個百分點。

## 針對房地產行業的宏觀調控日趨平穩

二零零八年上半年大陸房地產市場整體政策環境較為平穩，針對房地產行業的調控重政策的有效落實。值得注意的是，三月中國證監會表示支持優質房地產企業通過IPO或借殼上市等方式，通過資本市場實現做大做強。但同時表示對募集資金用途囤積土地、房源，或用於購買開發用地等的IPO，將不予核實。該舉表明了中國對於房地產行業的調控旨在引導正常合理的經營而非打壓，部分政策的出臺是為了防止炒作，抑制該行業中非理性的投機行為。

## 信貸政策持續緊縮

二零零八年，國家對於信貸維持緊縮政策不變，中央銀行六次上調存款準備金率至歷史高位17.5%。此外，國內通貨膨脹壓力居高不下，國際資本市場受美國次級債影響尚未緩和，受此影響，房地產企業融資門檻提高。

## 房地產投資市場依舊活躍

二零零八年上半年，上海房地產市場投資依舊保持活躍。在國際資本市場受次貸危機影響的背景下，中國較為穩定的金融環境和人民幣持續升值的預期使得海外資本對於境內物業資產的關注度提高。上半年，上海有多項優質物業包括寫字樓、服務式公寓等整體收購成交，反映了國際資本對上海成熟物業的親睽。同時，相比國際和中國股票市場上半年來的大幅下挫，商用物業的投資吸引力日益顯現。

### 商品房市場呈現「兩穩一降」特徵

二零零八年上半年上海商品房市場保持平穩發展態勢，並呈現出房地產開發投資平穩，銷售價格波動不大，銷售面積有所下降的「兩穩一降」特徵。據上海市統計局發佈的資料，二零零八年一至六月，上海商品房銷售面積下降較為明顯。全市實現商品房銷售面積1,228.9萬平方米，同比下降18%左右。其中，新建商品住宅的銷售面積為1,072萬平方米，同比降幅超過兩成。然而，房地產市場的價格基本保持平穩，上半年累計月環比增長0.4%左右。據統計部門監測，有九成左右的樓盤價格月環比持平。

### 寫字樓及商鋪市場向好趨勢未變

二零零八年以來，國際經濟的波動與國內經濟增長的放緩並未影響到上海甲級寫字樓市場。整個上半年上海共有4個寫字樓項目被海外資本整體收購，其中不乏全球資產管理巨頭美國黑石集團的身影，其以11億人民幣的價格完成了黑石集團在中國樓市的首筆買賣。

據國際知名房地產服務機構高力國際統計，二零零八年上半年上海甲級寫字樓市場空置率僅為4.7%，與此同時，租金上升明顯，比二零零七年同期上升了15.2%，達到每天每平米9.9元。上半年優質寫字樓供應量的有限和近年來跨國公司不斷在中國擴張所帶來的快速需求，是導致空置率維持低水平，租金持續上揚的主要原因。

與之相仿，上海商業零售物業受國際品牌以及時尚產品零售商繼續在上海各商圈拓展佈局的影響，穩定的需求保證了二零零八年上半年購物中心物業租金水平的穩定及略微增長。據高力國際統計，平均首層租金較去年同期增長4.5%達每天每平方米人民幣31元，但市場空置率較去年同期略有上升為7.6%。

## 董事於股份之權益

於二零零八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉）；或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

## 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)	1,206,827,168 (附註 2)	1,208,906,129	44.16%
李耀民	2,147	—	—	2,147	0.0001%
虞海生	1,065,914	—	—	1,065,914	0.04%

附註：

1. 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
2. 該等股份由上置投資控股有限公司（前名「好時光資源有限公司」）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 63%，上置投資控股有限公司餘下的 37% 權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。

除上文披露者外，於二零零八年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據標準守則知會本公司及香港聯交所，本公司各董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 董事獲得股份之權利

於二零零八年六月三十日，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

截至二零零八年六月三十日，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)或公司擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	1,208,906,129 (附註1)	44.16%
上置投資控股有限公司 (附註2)	實益擁有人	1,206,827,168	44.08%
Henderson Global Investors Limited	公司權益	140,183,000	5.12%

附註1：司曉東女士擁有權益之股份包括(i)2,147股股份(由司曉東女士持有之個人權益)；(ii)為上置投資有限公司擁有1,206,827,168股股份之權益，而曉東女士及其配偶施建先生合共實益擁有其已發行股本63%；及(iii)施建先生個人擁有2,076,814股股份之權益。

附註2：該等股份由上置投資控股有限公司持有。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63%，上置投資控股有限公司餘下的37%權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。

## 僱員

於二零零八年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為1,912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0.33億港元。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

截至二零零八年六月三十日止六個月，概無授出、行使、取消或失效購股權，於二零零八年及二零零七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二零零八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，二零零八年九月二十四日

項目／性質： 綠洲長島花園／綠洲香島花園／住宅  
 位置／方向： 上海市松江區／西南面  
 土地面積： 750 畝(497,000 平方米)  
 可建面積： 542,317 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
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

項目／性質： 綠洲比華利花園／住宅  
 位置／方向： 上海市松江區／西南面  
 土地面積： 1,250 畝(829,000 平方米)  
 可建面積： 199,827 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
一期	115,187	1998/8	2002
二期	68,595	2001/12	2004
三期	16,045	2004/9	2006

項目／性質： 綠洲江南園／住宅  
 位置／方向： 上海市青浦區／西面  
 土地面積： 477畝(316,000平方米)  
 可建面積： 59,531平方米  
 地址： 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
一期	35,954	2002/9	2004
二期	23,577	2005/4	2006

項目／性質： 綠洲千島花園／住宅  
 位置／方向： 上海市南匯區／東南面  
 土地面積： 600畝(398,000平方米)  
 可建面積： 102,115平方米  
 地址： 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
一期	10,648	2003/5	2004
二期	38,267	2004/5	2005
三期	53,200	2006/3	2007

項目／性質： 上海華府天地／住宅、商鋪  
 位置／方向： 上海市盧灣區／市中心  
 土地面積： 22畝(14,651平方米)  
 可建面積： 52,172平方米  
 地址： 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	40,860	2002/5	2006
商鋪	11,312	2002/5	2006

項目／性質： 綠洲雅賓利花園／綜合  
 位置／方向： 上海市閘北區／市中心  
 土地面積： 309畝(206,010平方米)  
 可建面積： 480,000平方米  
 地址： 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
一期	75,000	2005/3	2007
二期	50,000	2008	2009
三期	205,000	2009	2010
公建	10,000	2009	2011
商鋪	40,000	2009	2011
辦公樓	50,000	2009	2011
酒店	50,000	2009	2011

項目／性質： 綠洲中環中心／綜合  
 位置／方向： 上海市普陀區／市中心  
 土地面積： 112畝(74,268平方米)  
 可建面積： 321,637平方米  
 地址： 上海普陀區真北路801號

土地用途： 住宅、商業	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	47,822	2002/7	2005
住宅二期	18,155	2002/7	2006
辦公樓	28,582	2006	2007
公建	77,000	2004	2007
商鋪	30,466	2004	2007
辦公樓	91,030	2006	2008
酒店	28,582	2008	2010

項目／性質： 仕格維酒店  
 位置／方向： 上海市盧灣區／市中心  
 土地面積： 21畝(14,279平方米)  
 可建面積： 100,761平方米  
 地址： 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
酒店	100,761	2003/6	2007

項目／性質： 綠洲琴海苑／住宅、商鋪  
 位置／方向： 黃浦區／市中心  
 土地面積： 56畝(37,129平方米)  
 可建面積： 194,576平方米  
 地址： 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	59,185	2009	2011
商鋪	70,391	2009	2011
公建	65,000	2009	2011

項目／性質： 華府洋房(暫名)／住宅  
 位置／方向： 上海市寶山區／東北面  
 土地面積： 180.89畝(120,594.8平方米)  
 可建面積： 118,000平方米  
 地址： 寶山區羅店新鎮A3-2地塊

土地用途：	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	118,000	2008	2010

項目／性質： 華府海景／住宅  
 位置／方向： 上海市金山區山陽鎮／西南面  
 土地面積： 54畝(35,852平方米)  
 可建面積： 107,000平方米  
 地址： 上海市金山區山陽鎮海光村151/2丘地塊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	89,000	2008	2010
公建	18,000	2008	2010

項目／性質： 瀋陽華府天地／一期  
 位置／方向： 遼寧省瀋陽市／市中心  
 土地面積： 75畝(49,913.1平方米)  
 可建面積： 391,246平方米  
 地址： 瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店式公寓	132,394	2005/7	2007
辦公室	18,852	2005/7	2007
商鋪	240,000	2005/7	2007

項目／性質： 瀋陽華府天地／二期  
 位置／方向： 遼寧省瀋陽市／市中心  
 土地面積： 167畝(111,972.5平方米)  
 可建面積： 1,328,000平方米  
 地址： 瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	493,000	2009	2011
綜合商鋪	215,000	2010	2012
停車場	220,000	2010	2012
酒店	50,000	2010	2012
辦公樓	350,000	2010	2012

項目／性質： 瀋陽雅賓利／住宅、商鋪  
 位置／方向： 遼寧省瀋陽市／市中心  
 土地面積： 238 畝(158,536.2 平方米)  
 可建面積： 1,000,000 平方米  
 地址： 瀋陽市和平區南大街 2007-024 號宗地

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
公寓	700,000	2009	2015
綜合商鋪	300,000	2009	2015

項目／性質： 悠山美地／住宅  
 位置／方向： 瀋陽市東陵區李湘新鎮  
 土地面積： 246,763 平方米  
 可建面積： 264,000 平方米  
 地址： 瀋陽市東陵區李湘新鎮 07-08 號宗地

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	264,000	2008	2010

項目／性質： 海口外灘(暫名)／綜合  
 位置／方向： 海南海口市新港片區／市中心  
 土地面積： 341 畝(227,200 平方米)  
 可建面積： 909,000 平方米  
 地址： 海南省濱海大道北新港片區

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	759,000	2008	2012
綜合商鋪	150,000	2008	2012

## 董事局

施建(董事局主席)  
李耀民(董事局副主席)  
虞海生(董事局副主席兼行政總裁)  
蔣旭東(營運總裁)  
李偉民(首席財務官)  
張永銳\*  
金炳榮\*  
楊國榮\*\*  
葉怡福\*\*  
耿毓修\*\*(於2008年7月1日離職)  
姜燮富\*\*(於2008年7月1日到職)

\* 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

李國華

## 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)