

未經審核中期業績

截至二零零四年六月三十日止六個月

集團財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零零四年	二零零三年	變動百分比
營業額(千港元)	382,154	318,024	20.2
經營溢利(千港元)	112,814	62,188	81.4
本期純利(千港元)	57,217	37,938	50.8
每股基本盈利(港仙)	4.2	2.8	50.0
每股股息—中期(港元)	—	—	—

中期業績

上海置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四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二零零三年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

簡明綜合損益表

截至二零零四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	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
營業額淨額	4	382,154	318,024
營業成本		(227,824)	(224,086)
毛利		154,330	93,938
銷售費用		(15,237)	(7,521)
管理費用		(26,725)	(23,126)
其他業務收入／(支出)		446	(1,103)
營業利潤		112,814	62,188
財務(成本)／收入，淨額		(3,396)	1,592
於聯營公司之投資淨收入／(損失)	8	14,628	(425)
除稅前溢利		124,046	63,355
稅項	5	(38,333)	(24,580)
除稅後溢利		85,713	38,775
少數股東權益		(28,496)	(837)
股東應佔溢利		57,217	37,938
中期股息	6	—	—
每股盈利			
— 基本	7	4.2港仙	2.8港仙
— 攤薄	7	4.2港仙	2.8港仙

所附附註為此綜合財務報表的一部份。

簡明綜合資產負債表

二零零四年六月三十日

(所有金額均以港幣千元為單位)

		二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (已經審核)
資產			
非流動資產			
固定資產		213,800	213,666
於聯營公司之投資	8	296,911	235,545
遞延稅項資產		4,575	5,234
		515,286	454,445
流動資產			
以供出售之持有或發展中物業		1,382,019	1,190,596
應收關聯公司款項	9	8,249	14,490
其他應收款，預付款項及其他 流動資產		53,674	30,825
遞延費用	13	16,626	—
應收帳款，淨額	10	121,818	72,035
買賣證券		—	4,693
現金及銀行存款	11	549,508	491,859
		2,131,894	1,804,498
資產總計		2,647,180	2,258,943

所附附註為此綜合財務報表的一部份。

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 (已經審核)
負債及股東權益			
股東權益			
股本	12	135,480	135,463
儲備		977,659	940,546
		1,113,139	1,076,009
少數股東權益		176,043	149,896
非流動負債			
長期銀行借貸		302,398	274,138
可換股債券	13	309,006	—
遞延稅項負債		111,837	80,822
		723,241	354,960
流動負債			
短期銀行借貸	14	77,433	124,219
應付賬項	15	46,608	108,497
其他應付款項及應計項目		36,884	65,476
應交稅項		49,629	76,099
應付關聯公司款項	9	368	9,571
長期銀行借貸，一年內到期部分		423,835	294,216
		634,757	678,078
負債及股東權益總計		2,647,180	2,258,943

所附附註為此綜合財務報表的一部份。

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)

二零零四年一月一日至二零零四年六月三十日

	二零零四年一月一日至二零零四年六月三十日						合計
	股份溢價	物業估值 儲備	法定盈餘 公積金	法定 公益金	匯兌儲備	保留溢利	
期初餘額(已經審核)	596,031	9,700	15,876	14,423	(3,675)	308,191	940,546
增發股份(附註12)	66	—	—	—	—	—	66
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	57,217	57,217
股息	—	—	—	—	—	(22,490)	(22,490)
匯率折算差額	—	—	—	—	2,320	—	2,320
期末餘額(未經審核)	596,097	9,700	15,876	14,423	(1,355)	342,918	977,659

二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日

	二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日						合計
	股份溢價	物業估值 儲備	法定盈餘 公積金	法定 公益金	匯兌儲備	保留溢利	
期初餘額(已經審核)	595,064	9,701	29,414	12,118	(30)	232,134	878,401
增發股份	735	—	—	—	—	—	735
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	37,938	37,938
股息	—	—	—	—	—	(26,957)	(26,957)
匯率折算差額	—	—	—	—	(200)	—	(200)
期末餘額(未經審核)	595,799	9,701	29,414	12,118	(230)	243,115	889,917

所附附註為此綜合財務報表的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月

(所有金額均以港幣千元為單位)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
營業活動			
營業產生之現金流出淨額	16	(229,924)	(229,294)
已付利息		(16,493)	(15,229)
已付海外税金		(28,411)	(47,830)
營業活動之現金流出淨額		(274,828)	(292,353)
投資活動			
購置固定資產		(2,567)	(4,551)
收到利息		1,561	2,030
增加於聯營公司之投資		(46,639)	(77,576)
		(47,645)	(80,097)
融資前之現金流出淨額		(322,473)	(372,450)
融資活動			
發行普通股份所得款項		76	905
發行可換股債券		290,840	—
少數股東權益(減少)增加		(2,342)	101,440
短期銀行借款淨減少		(46,785)	(18,652)
長期銀行借款淨增加		157,879	378,198
短期投資減少		4,694	—
派發予股東之股息		(22,490)	(26,957)
		381,872	434,934
現金及現金等價物增加		59,399	62,484
外幣匯率變動之影響		2,541	(199)
現金及現金等價物，期初餘額	11	434,980	492,744
現金及現金等價物，期末餘額	11	496,920	555,029

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部份。

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. 編制基準

未經審核之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本原則編製。

本中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零三年十二月三十一日止之年度財務報表所採用者一致。

於本期間，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈的會計準則（「會計準則」），該些會計準則於二零零三年一月一日或以後開始的會計期間生效。

會計準則第12號（經修訂）	:	所得稅
會計準則第35號	:	政府補貼及政府資助之披露

此外，本集團亦已於本期採納可換股債券之新會計政策。可換股債券以獨立項目披露，除非已實際換股，否則視作負債。贖回可換股債券之溢價按年預提及於收益表確認。發行可換股債券產生之有關成本遞延處理，按由債券發行日期至其最後贖回日期之可換股債券有效年期以直線法攤銷。倘任何債券於最後贖回日期前購回及註銷、贖回或轉換，則任何剩餘尚未攤銷成本之有關部份將即計入收益表。

3. 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團將業務分部資料作為主要且唯一的分佈報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括三個行業分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。

截至二零零四年六月三十日止六個月
物業發展 物業租賃 高新技術 未分部 總計

營業額					
自外部客戶	362,645	184	19,325	—	382,154
損益					
分部利潤	115,520	138	1,592	—	117,250
未分配成本	—	—	—	(4,436)	(4,436)
營業利潤	115,520	138	1,592	(4,436)	112,814
利息費用	—	—	—	(3,396)	(3,396)
聯營公司之投資淨收益	14,628	—	—	—	14,628
稅項	(38,234)	—	(99)	—	(38,333)
少數股東權益	(28,463)	—	(33)	—	(28,496)
股東應佔溢利	63,451	138	1,460	(7,832)	57,217

截至二零零三年六月三十日止六個月
物業發展 物業租賃 高新技術 未分部 總計

營業額					
自外部客戶	278,340	—	39,684	—	318,024
損益					
分部利潤	66,187	—	4,223	—	70,410
未分配成本	—	—	—	(8,222)	(8,222)
營業利潤(虧損)	66,187	—	4,223	(8,222)	62,188
利息費用(收入), 淨	—	—	—	1,592	1,592
聯營公司之投資淨虧損	(425)	—	—	—	(425)
稅項	(23,678)	—	(902)	—	(24,580)
少數股東權益	(671)	—	(166)	—	(837)
股東應佔溢利	41,413	—	3,155	(6,630)	37,938

4. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
出售/預售持有或發展中物業	382,829	293,219
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	19,516	39,869
物業出租收入	195	—
	402,540	333,088
減：營業稅及附加稅(註)	(20,386)	(15,064)
淨額	382,154	318,024

註 本集團按出售/預售物業的收入、出售土地的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%的營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包備款後)計提3%的營業稅。

除營業稅外，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7%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
即期－中國稅項	6,979	6,959
遞延稅項	31,354	17,621
	38,333	24,580

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上海永高建設有限公司（「永高建設」），其餘均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系中國境內中外合資生產型企業，可享受從彌補以前年度（最多為五年）虧損後的第一個獲利年度開始免除頭兩年且減半後三年的企業所得稅的優惠。永高建設註冊於經濟技術開發區所在城市老城區，企業所得稅稅率為27%，二零零三年是其第四個獲利年度，按13.5%的適用稅率繳納企業所得稅。

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

6. 股息

董事會議決不派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（二零零三年同期：無）。

7. 每股溢利

每股溢利乃按截至二零零四年六月三十日止六個月的綜合淨利潤57,217,000港元(二零零三年同期：37,938,000港元)及已發行股份的加權平均數1,354,768,242股(二零零三年同期：1,354,443,187股)計算。

每股攤薄盈利乃按截至二零零四年六月三十日止六個月的綜合淨利潤57,217,000港元(二零零三年同期：37,938,000港元)及考慮了於二零零四年六月三十日尚未行使的購股權計算之已發行股份的攤薄加權平均數約1,354,972,784股(二零零三年同期：1,354,605,263股)計算。因尚未行使購股權而產生的攤薄潛在普通股對本期內已發行股份的加權平均數的影響約為204,542股(二零零三年同期：162,076股)，乃假設所有尚未行使的購股權已於購股權授出之日獲行使及該等股份乃不計代價發行。

附註：由於在截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司可換股債券之行使價高於本公司股份之平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無假設本公司之未償還可換股債券會被轉換。

8. 關於聯營公司之投資

於聯營公司之投資增加主要為對上海金羅店置業開發有限公司(「金羅店」)之款項。於聯營公司之投資淨收入增加主要是應佔金羅店之收益。

9. 應收／應付關聯公司款項

應收關聯公司款項主要指與上海電信住宅寬頻網絡有限公司及上海瀚洋物業管理有限公司的款項。應付關聯公司款指與金羅店的款項。

10. 應收帳款淨額

應收帳款帳齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
帳齡		
— 0至360天	102,416	50,140
— 361至720天	12,159	13,794
— 720天以上	7,243	8,101
減：壞帳準備	—	—
	121,818	72,035

11. 現金及銀行存款

現金及現金等價物分析：

	二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
現金及現金等價物	496,920	434,980
銀行限制存款	52,588	56,879
	549,508	491,859

12. 股本

在二零零四年上半年，由於行使購股權，本集團共發行了170,000股普通股。

以上股份等同於已發行之普通股。

13. 可換股債券

於二零零四年四月三十日，本公司委託J.P. Morgan Securities Ltd.發行302,000,000港元之可轉換債券。換股價為1.116港元。債券持有人將有權於二零零四年六月二日起至二零零九年四月三日營業時間結束時將其債券兌換為股份。除非先前已贖回或兌換或購買及註銷，否則債券將於到期日按本金額的111.63%贖回。

贖回可換股債券之溢價按年預提及於收益表確認。發行可換股債券產生之有關成本遞延處理，按由債券發行日期至其最後贖回日期之可換股債券有效年期以直線法攤銷。

14. 短期銀行借款

於二零零四年六月三十日，短期銀行借款主要為人民幣貸款，將於一年內到期。

15. 應付帳款

本集團之應付帳款帳齡均為一年以內。

16. 簡明綜合現金流量表

除稅前溢利與經營活動之現金流出淨額調節表
(截至二零零四年六月三十日止六個月)

	二零零四年	二零零三年
除稅前溢利	124,046	63,355
調整：		
固定資產折舊	2,433	2,754
遞延費用攤銷	1,540	—
於聯營公司之投資淨(收入)損失	(14,628)	425
利息收入	(1,561)	(2,030)
利息支出	3,418	332
營運資金變動前之營業利潤	115,248	64,836
限制性存款減少	4,292	72,743
應收賬項(增加)減少	(49,783)	30,661
其他應收款、預付款項及 其他流動資產增加	(22,849)	(4,391)
應收關聯公司款項減少	6,241	9,390
以供出售之持有或發展中物業增加	(178,351)	(284,346)
應付賬項減少	(61,889)	(24,414)
其他應付款項及應計項目(減少)增加	(28,592)	5,197
應交稅金減少	(5,038)	(17,613)
應付關聯公司款項減少	(9,203)	(81,357)
營業活動之現金流出淨額	(229,924)	(229,294)

17. 關聯方交易

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團向關聯公司償還款項約9,203,000港元。

18. 或有負債

有關若干本集團之以供出售之物業，本公司之附屬公司瀚陽城建，瀚翔置業及航頭高夫協助買家完成按揭貸款程式，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二零零四年六月三十日，尚未結清的擔保金額約為121,144,000港元(二零零三年十二月三十一日：152,000,000港元)。本集團的部份銀行存款約6,057,000港元(二零零三年十二月三十一日：13,753,000港元)亦因上述程序而被限制使用。

管理層討論及分析

財務評論

截至二零零四年六月三十日的六個月，本集團未經審核之營業額淨額為382,154,000港元，股東應佔溢利為57,217,000港元，比去年同期分別增加20.2%和50.8%。

現金流量

於二零零四半年裏，本集團從經營活動之現金流出淨額為274,828,000港元，較二零零三年同期減少17,525,000港元。本期從經營活動之現金流出淨額主要因為新開發之綠洲華府天地、綠洲仕格維及綠洲中環中心等項目之資本性開支。

二零零四年半年投資活動之現金流出淨額較去年同期減少32,452,000港元，主要為在聯營公司金羅店項目之追加投資。

二零零四年半年用於融資活動之現金流入淨額達381,872,000港元。主要因為(i)本公司於二零零四年五月份成功發行可換股債券淨額共290,840,000港元；(ii)本公司於二零零四年五月份成功安排二年期的銀行貸款310,000,000港元及120,000,000人民幣，其截至二零零四年六月三十一日止銀行貸款已放之款項及已償還部份短期貸款淨增加為157,879,000港元。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零四年六月三十日，現金及銀行結餘為：549,508,000港元(二零零三年十二月三十一日：491,859,000港元)。於二零零四年六月三十日，本集團之營運資金(流動資產淨額)為1,497,137,000港元，比去年上升32.9%。流動比率處於3.4倍之健康水平(二零零三年十二月三十一日：2.6倍)。於二零零四年六月三十日，本集團之短期銀行貸款合共501,268,000港元(二零零三年十二月三十一日：418,435,000港元)，長期銀行貸款302,398,000港元(二零零三年十二月三十一日：274,138,000港元)。

二零零四年六月三十日，本集團之淨債務與股東資金比率達到22.8%(二零零三年十二月三十一日：18.7%)。另一方面，本集團之總負債與股東資金比率略為增加至1.22倍(二零零三年十二月三十一日：0.99倍)。本集團之總負債為1,357,998,000港元(二零零三年十二月三十一日：1,073,598,000港元)。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

於二零零四年六月三十日，本集團之或有負債為121,144,000港元(二零零三年十二月三十一日：152,000,000港元)。或有負債乃本公司之附屬公司協助買家完成按揭貸款程式，提供過渡時期之擔保。

業務回顧

落實發展目標

遵循二零零四年初本集團所提出之創新理念、突出管理、狠抓效益、加強監管，走全面、穩健、協調、可持續發展道路的指導思想，以及對已開工之發展項目按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制的要求，狠抓落實，努力實現經營規模與盈利能力之快速增長的目標，二零零四年一至六月，本集團各項業務進展順利，並取得預期之成效。

創新銷售策略、調控銷售節奏、加大營銷力度

奉行創新銷售策略，調控銷售節奏的理念，本集團於二零零四年根據所開發之「綠洲花園」(Oasis Garden)品牌旗下各物業的樓盤特質、市場狀況、需求對象，實施有針對性之營銷。對綠洲仕格維花園高檔公寓住宅、綠洲長島花園三期「綠洲香島花園」中檔公寓住宅，實施集中強力營銷策略；對精心打造之綠洲比華利花園、綠洲江南園、綠洲千島花園等三個高檔別墅住宅，因其各具自然與人文環境特色，並有不可再生的優勢，在政府對別墅用地供應收緊的背景下更顯珍貴，適時調控本年度銷售節奏，以實現利潤的最大化。一至六月，共售出總樓面面積約35,813.4平方米。

一 綠洲仕格維花園住宅

綠洲仕格維花園住宅是本集團於二零零四年強力推出之義大利風格的高檔住宅。五月六日正式開盤，截至六月底，共實現銷售9,182.72平方米，創下本集團開發的高檔住宅物業單個樓盤月銷售面積之最。

—綠洲長島花園

綠洲長島花園三期「綠洲香島花園」，以打造「未來五年、百姓住宅」為開發理念。在「五一」房展會期間，上海廣播電臺專門組織了一次「百姓住宅」現場專題研討會，上海市房屋土地資源管理局局長蔡育天及有關行業協會負責人參與討論，社會反響熱烈。「綠洲香島花園」自二零零三年下半年推向市場至今，獲得工薪階層人士之廣泛青睞，銷售業績逐月提升。二零零四年一至六月，共實現銷售14,547.07平方米，連同綠洲長島花園第一期、第二期(星隴苑)，合計實現銷售14,993.89平方米。

—綠洲江南園別墅

綠洲江南園高檔別墅曾是本集團二零零三年營銷重點，在二零零四年一至六月，繼續有良好的銷售業績，共實現銷售5,222.58平方米。

—綠洲千島花園別墅

綠洲千島花園是本集團在上海浦東拓展之物業的第一個項目，已建成之第一期別墅，竹林小道、水岸紫花、清幽石穀，環境十分優美。二零零四年三月二十五日，上海市人大常委會主任龔學平親臨視察，並欣然題詞：「希望綠洲千島花園為上海的城市建設增添新光彩」。一至六月，其第一期別墅實現銷售3,419.09平方米。

—綠洲比華利花園別墅

綠洲比華利花園別墅歷時五年開發，綠樹成蔭、環境幽雅，被譽為所在之松江區的「名片」，成為上海房地產市場高端客戶首選物業之一。二零零四年上半年，其典藏五年之第一期別墅住宅銷售1,005.33平方米，第二期別墅住宅銷售1,989.79平方米，合計達2,995.12平方米。

狠抓落實、落實、再落實，促進在建之物業開發

根據二零零四年初本集團所確立之對已開發物業項目按工程進度、銷售進度的時間節點及成本控制的要求，狠抓落實、落實、再落實的要求，一至六月，各物業開發項目進展順利。其中：

一 羅店北歐新鎮土地平整項目

羅店北歐新鎮1.2平方公里之核心風貌區，包括：30,000平方米之國際會議中心、70,000平方米之北歐風情街(商場)、占地200,000平方米之美蘭湖、占地73,000平方米之諾貝爾科技公園、以及市民、文化、商務三大廣場等五大建築和區內規劃道路已建造完成，並於二零零四年六月二十八日舉行了隆重的揭幕儀式。其餘新鎮區之土地平整及城市森林生態園區等，正在建設之中。第二期推出之平整土地，預期將在二零零四年下半年進行公開招投標。

一 綠洲華府天地

南區地下二層土方開挖完成60%，完成鋼筋模板50%；北區地下三層土方挖運完成40%，墊層完成30%，即將開始所建住宅的地上建築部分；售展中心幕牆鋼架基本完成。預計於二零零四年下半年度晚些時候可以預售。

一 綠洲中環中心

第一期12號住宅樓完成至10層結構澆築及地下室外防水施工和填土；11號住宅樓完成至7層結構澆築及地下室外防水施工，預計於二零零四年下半年度，其兩幢高層住宅可以開盤推向市場；其餘7號、8號、9號樓正進行地下基礎部分的建設。

一 綠洲仕格維花園

兩幢住宅樓均已結構封頂，二結構澆築及外牆裝飾進展順利，預計於二零零五年中期可以實現交房。酒店公寓主體部分之建造，已完成至地上6層的土建結構。

一 綠洲長島花園

第三期「綠洲香島花園」A塊1-4號小高層住宅樓已完成總工程量的90%；5-8號小高層住宅樓已建造至地上8層，並於4月30日全新開盤。相應之河道駁岸、景觀綠化建設進展順利。

— 綠洲江南園

第一期之三、五區進入交房階段，一、二區景觀建設工程完成，四區綠化基本完工。第二期建設用地已完成動拆遷，並取得開工必備之「四證」，已進入優化、完善設計及開工前期之準備階段。

— 綠洲比華利花園

第二期14號地塊建設順利，7幢樣板房中4幢結構封頂，3幢木結構做牆體結構；9幢豪宅中4幢結構封頂，3幢木結構一層上部牆體結構，2幢基礎開挖；部分景觀河已開挖完成。

— 綠洲千島花園

第一期22幢別墅單體土建工程全部完成，其15號、16號示範單位室內裝飾工程，以及全部室外公共景觀綠化調整、種植工程接近完工。第二期280,000平方米土地已取得政府主管部門正式批文，前期開工準備正在緊張、有序展開。

增持永高建設股份，加大市政建築施工業務

本集團於二零零四年二月完成對所屬之上海永高建設有限公司股權變更事宜。變動後股權結構為：本集團所屬之永高投資有限公司占95%；瀚陽(上海)城市建設發展有限公司占3%；另2%股份由上海建工機械工程有限公司持有。增持後，本集團擁有永高建設股份上升至98%。

銀團融資獲得成功，項目開發資金支援有力

在國家宏觀調控、內資銀行貸款有所收緊的背景下，本集團憑藉以往之物業發展所取得的不凡業績、「綠洲花園」品牌聲譽及相關物業開發項目之良好預期，本著財務穩健之原則，積極拓展融資渠道，並取得可喜成績。二零零四年上半年度，除發售可轉換債券，銀團融資也獲得成功。

二零零四年三月十八日，本集團與中信嘉華(香港)銀行、中信實業銀行上海市分行同時簽定合同，分別獲得310,000,000港元及人民幣120,000,000元的一次性貸款。該貸款為自二零零三年六月以來，上海房地產企業獲得單個項目之最大單筆貸款。該筆貸款主要用於本集團所屬上海安信復興置地有限公司開發建設之緊鄰盧灣區新天地的「綠洲華府天地」項目。

開發項目屢獲獎項，市場聲譽進一步提升

— 國家主席胡錦濤參觀考察住宅科技小區

繼國家主席江澤民於二零零二年六月十七日參觀考察由我集團承建寬帶網及住宅智能化設施之上海浦東「名人花園」，二零零四年七月二十六日，新任國家主席胡錦濤一行在上海考察工作期間，再次考察了上海浦東「名人花園」，並對住宅智能化建設的方向予以肯定。

— 羅店北歐新鎮獲得「中國著名小城鎮」殊榮

本集團附屬之上海金羅店開發有限公司開發營造之「羅店北歐新鎮」，因其規劃設計合理、已建工程質量優越，為創建上海新城鎮風貌及改善人居環境起到了積極的推動作用，於二零零四年三月被中國房地產業協會確認為「中國著名小城鎮」，是上海重點建設之「一城九鎮」中唯一獲此殊榮的新興城鎮。

— 綠洲仕格維花園

本集團開發之「綠洲仕格維花園」，在二零零四年七月由中國建設部舉辦的「第四屆中國國際住宅產業展覽會」上，憑藉其創新規劃、創新設計，創新營造，獲得「創新樓盤獎」殊榮，名列上海市六大獲獎樓盤之首。

— 上海航頭高夫置業有限公司入編「中國知名地產」

本集團附屬之「上海航頭高夫置業有限公司」以其所開發之「綠洲千島花園」的優良品質、市場影響力，入編「中國知名地產」。

業務展望

一 宏觀調控初現成效，經濟平穩較快發展

在中央政府對國民經濟實行宏觀調控的背景下，從二零零三年下半年開始，上海地方政府對房地產業和房地產市場相繼推出了若干限制、緊縮政策：土地供應全面實行公開招投標、適度控制中心城區拆遷總量、增加中低價商品房的供應量、限制期房轉讓、控制房地產企業信貸規模和提高自有資金比例、商品房銷售合同實行網上備案和登記、降低中低價商品房預售標準等。其目的在於實現房地產市場供求總量基本平衡、結構基本合理、有效控制房價上漲過快的趨勢、防止大起大落、使房價的增幅與GDP的增幅和居民家庭可支配收入的增幅相接近、使房地產業的發展與上海國際化大都市的目標相一致、與上海社會經濟發展相協調。

歷時近一年的宏觀調控已經取得明顯成效。中國國務院總理溫家寶於二零零四年七月十四日主持召開的國務院常務會議，在分析了上半年經濟形勢和宏觀調控的情況後指出，國民經濟已呈現出平穩、較快發展的良好勢頭。七月十六日，國家統計局新聞發言人鄭京平在國務院新聞辦新聞發佈會上否認現在中國經濟過熱，指出：二零零四年一至六月，中國GDP增長率達到9.7%，其中第二季度為9.6%；通貨膨脹率CPI雖比去年同期上漲了5%，但其中的3.9個百分點主要是二零零三年第四季度物價上漲所帶來的翹尾因素，而且食品價格上漲占的比重比較大。經濟運行狀況總體來說確實沒有出現大的起落，而是保持了一個較快的增長速度。上海市統計局發佈的二零零四年上半年上海經濟運行情況表明，「房價不再快速提升、信貸不再盲目擴大、投資增幅回落、物價漲勢緩和」，宏觀調控下的上海經濟，正呈現安全「軟著陸」的態勢。

根據國務院常務會議精神，二零零四年下半年期間，中央政府將繼續遵循科學之發展觀，實行「穩定政策，冷靜觀察；鞏固成果，防止反復；區別對待，調整結構；深化改革，加強法治；統籌兼顧，遠近結合；統一思想，形成合力」的方針，以促進國民經濟的持續、穩定、健康發展。可以預期，中央政府將不會推出新的大力度的調控政策，全國GDP的增長將達到9-10%，與二零零三年基本持平。

一 市場供求平衡，空置房面積繼續下降

由於國家宏觀調控適時、適度，因此經濟運行總體狀況良好，房地產市場並沒有出現一度所謂的「拐點」，相反繼續穩定發展。二零零四年一至六月，上海商品房施工面積7,464萬平方米，同比增加20.4%；竣工面積718萬平方米，同比增加12.7%；新建商品房預售面積1,315萬平方米，同比增加20.4%；存量住房交易面積1,051萬平方米，同比增加31.3%；而空置住宅面積107萬平方米，同比減少52.7%。

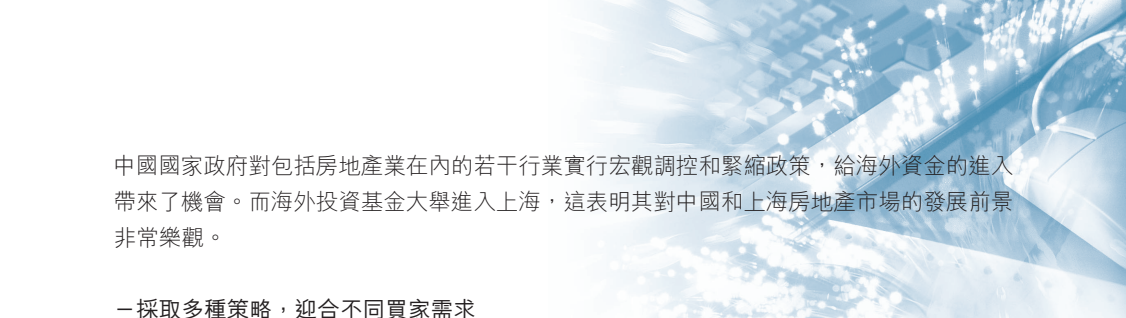
一 中房指數持續穩步攀升

中房上海指數持續穩步攀升，但漲幅明顯趨緩。截至二零零四年六月，中房上海綜合指數為1260點，比二零零三年十二月上升88點，漲幅7.5%；中房上海住宅指數為1209點，比二零零三年十二月上漲86點，漲幅7.7%，上海商品房價格繼續保持全國最高水準，平均銷售價格為人民幣5,135元/每平方米；中房上海辦公樓指數為1226點，比二零零三年十二月上升68點，漲幅5.9%。正如上海市統計局總經濟師蔡旭初在二零零四年七月初舉行的市政府例行新聞發佈會上所指出的，「政府的調控措施並不是一定要把價格回落到什麼程度，或者說一定要有什麼定量的說法。但隨著措施的進一步落實，房價還將上揚，只是漲幅可能趨緩」。

對此，人們已不再討論房地產是否過熱和泡沫，心理上已接受房地產軟著措施，人們的購房心態已得到舒緩，市場總體態勢正在回歸到正常合理範圍內運行。

一 外資基金逐鹿中國房地產市場

二零零四年以來，在中國國民經濟宏觀調控的大背景下，海外投資基金卻大舉進入中國、特別是上海。美國的摩根士丹利、嘉德置地旗下的嘉茂基金、新加坡政府投資公司屬下的GIC地產基金公司、荷蘭國際集團、澳大利亞麥格理銀行，以及美國的雷曼兄弟、羅斯福基金、洛克菲勒等著名跨國投資基金都活躍在上海市場。海外投資基金進入中國的投資方向和資金規模也在發生較大的變化，不少投資公司已將目光轉向房地產物業開發市場，投入資金的規模比以往更是迅速擴大。



中國國家政府對包括房地產業在內的若干行業實行宏觀調控和緊縮政策，給海外資金的進入帶來了機會。而海外投資基金大舉進入上海，這表明其對中國和上海房地產市場的發展前景非常樂觀。

— 採取多種策略，迎合不同買家需求

本集團在建八個房地產項目，其物業形態，既有住宅小區，又有酒店服務式公寓、商鋪，還有新興城鎮之建設；僅就住宅小區而言，不僅包括面向未來五年之百姓住宅「綠洲香島花園」，而且包括專供高端別墅消費之「綠洲江南園」等各種住宅形態。將針對細分市場，採用多種開發與銷售策略，以迎合不同買家需求。

— 實施成本控制，保持盈利增長

土地供應實施公開招投標、商品房銷售合同實行網上備案和登記，市場行為進一步公開化、透明化，控制成本成為房地產企業保持盈利增加的主要途徑。本集團將進一步實施和完善集團招標設計、集團招標施工、集團採購、集團營銷制度。加強項目開發之財務計劃、工程配套計劃、銷售計劃的執行，確保現金流量。同時，在實施精品戰略、全面提升物業品質之前提下，努力降低各項運營費用，嚴格控制開發和管理成本，以實現利潤最大化，不負股東投資回報之期望。

— 維持適當土地儲備，保障未來五年開發

本集團目前已具有權證齊備的優質和明顯成本優勢之土地儲備，可開發之物業的建築面積達90餘萬平方米，可供未來5年的持續開發。以二零零三年為基礎，在未來五年（二零零四年至二零零八年）間，建築面積、銷售面積、銷售總額，將有持續的提升。同時在確保現金流量的前提下，將適當增加持作投資之物業，以獲得長期的不動產租金收益，支援集團的可持續發展。

董事的股份權益

於二零零四年六月三十日,根據本公司按照證券及期貨條例第XV部352條置存之權益登記冊所記錄,下列董事擁有本公司股份或淡倉及相關股份之權益如下:

公司名稱	董事姓名	持有股份數目			概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	
Shanghai Real Estate Limited	施建	2,000,000 (1)	2,000 (2)	766,804,000 (3)	56.75%
	李耀民	1,000,000 (1)			0.07%
	虞海生	1,000,000 (1)			0.07%
	施建東	2,000 (1)			0.0002%
	基倫勳爵	100,000			0.007%
Good Time Resources Limited	施建	245,377,280	230,041,200		62% (4)

附註:

- (1) 董事持有此等股份乃於2001年12月3日行使認股權証所得(於一九九九年十二月二十四日獲得)。
- (2) 該等股份是施建先生之夫人司曉東女士持有。
- (3) 該等766,804,000股份透過由施建先生及其夫人司曉東女士共同持有的62%註冊於British Virgin Islands的Good Time Resources Limited持有。
- (4) Good Time Resources Limited餘下的38%權益由本公司其他管理層職員持有,該等管理層職員包括(但不限於)虞海生先生、李耀民先生、蔣旭東先生及施建東先生。

董事購買股份的權利

於二零零四年六月三十日半年，所有董事在本公司沒有未行使及授予購股權。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員或彼等任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、有關股份及債權證中持有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》該等條文規定彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄在該條例所指的登記冊，或根據上市規則《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東的權益

於二零零四年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所記錄，下列人士/公司(本公司之董事或行政總裁除外)擁有本公司股份或淡倉及相關股份之權益如下：

名稱	身份	股份數目	持股百分比 (%)
Good Time Resources Limited	實益擁有人	766,804,000	56.60%

除上文所披露者外，根據《證券及期貨條例》第336條而備存的登記冊所載錄，並無其他人士，本公司董事或最高行政人員除外，在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

僱員

於二零零四年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為671名。本集團乃根據員工工作表現及經驗制定薪酬。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已審閱此未經審核簡明財務報表及檢討本集團所採納之會計政策及慣例。

最佳應用守則

據本公司董事得知，概無資料可合理顯示本公司於截至二零零四年六月三十日止六個月內沒有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則而行事。

承董事會命

主席

施建

中國，香港，二零零四年八月二十六日

物業詳情

項目名稱	綠洲比華利花園	綠洲長島花園	綠洲華府天地
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	中國上海市松江區九 亭鎮莘松路1288弄	上海盧灣區39街坊馬 當路222號
二零零四年六月三十 日之工程進度	第一期：100% 第二期：80%	第一期：100% 第二期：100% 第三期：10%	基礎工作正在進行。
預計完成日期	第一期：不適用 第二期：二零零五年 五月	第一期：不適用 第二期：不適用 第三期：二零零七年 八月	二零零五年九月
現時用途	住宅	住宅	住宅及商鋪
佔地面積(平方米)	第一期：490,562 第二期：509,438	第一期：109,388 第二期：99,733 第三期：261,886	14,651
可供發展總建築樓面 面積(平方米)	第一期：115,110 第二期：135,000	第一期：96,587 第二期：45,730 第三期：410,000	50,000
集團應佔股份	97.5%	97.5%	51.48%

項目名稱	綠洲江南花園	綠洲千島花園	綠洲中環中心	綠洲仕格維
地址	上海青浦區朱家角鎮南港村6丘&18-1丘	上海市南匯區航頭中心鎮	上海普陀區真北路801號	上海盧灣區打浦路53弄B,C地塊
二零零四年六月三十日之工程進度	第一期：100% (96套) 第二期：0% (46套)	第一期：80% 第二期：0%	10%	第一期：50% 第二期：10%
預計完成日期	第一期： 二零零四年六月 第二期： 二零零五年六月	二零零五年 十二月	二零零七年 十二月	兩幢高層住宅： 二零零四年 十二月 一幢酒店公寓： 二零零六年 十二月
現時用途	住宅	住宅	住宅及辦公樓	住宅及酒店公寓
佔地面積 (平方米)	254,312	400,000	74,268	26,282
可供發展總建築樓面面積 (平方米)	52,702	54,000	280,000	130,000
集團應佔股份	49.70%	98%	76.63%	56%

公司資料

董事會

施建 (董事會主席兼總裁)

李耀民 (董事會副主席兼聯席總裁)

虞海生 (董事會副主席兼聯席總裁)

施建東

蔣旭東

張永銳*

王汝笠*

桑榮林**

楊國榮**

基倫勳爵**

耿毓修**

* 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

余偉亮AICPA, AHKSA

法律顧問

香港：胡關李羅律師行

百慕達：Conyers Dill & Pearman

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

星展銀行

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

Bermuda

香港股份登記處

登捷時有限公司

香港·灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心28樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

jjajia.net

電子郵件

tech@trans-ocean.com.hk