

公司管制

本集團之管理體制和機制得到不斷完善和優化。基於權利分配、責任監督、利益制衡的規範要求，以及集團垂直領導和項目公司運作相結合的扁平化管理取向，本集團之決策層、經營層、監管機構的權利及職責明確，相互獨立、各司其職，相互支持、共謀發展。

本集團設立有投資決策委員會，對外合作發展委員會，質量、安全、成本管理委員會，審計暨財務委員會等四個專業委員會以及大宗設備、建材集團採購管理小組，且工作職能明確。本集團全面推行項目公司分解經營指標、及時考核評估的經濟責任制度，項目公司工程建設統一管理制度，項目公司營銷統一管理制度，項目公司大宗設備、建材集團採購管理制度，並成立有集團公司聯席總裁分別領導的具體管制體系。

業務結構

一 大型住宅

海派住宅第一區 綠洲風暴開幕片—綠洲城市花園，總建築面積200,000平方米

引領城市居住空間 都市綠洲示範標誌—綠洲紫荊花園，總建築面積160,000平方米

未來五年•百姓住宅 先生活—綠洲長島花園、綠洲香島花園（綠洲長島花園三期），總建築面積500,000平方米

城市新水景，綠洲氧身家—綠洲湖畔花園，總建築面積80,000平方米

集團業務

— 至尊名宅

尊貴世家 財富之門—華府天地公寓，總建築面積50,000平方米

意大利圖蘭朵風情—綠洲仕格維花園，總建築面積30,000平方米

— 國際別墅

與世界豪宅同步流行—綠洲比華利花園，總建築面積160,000平方米

綠洲江南 未來中國—綠洲江南園，總建築面積50,000平方米

東上海生態島嶼別墅—綠洲千島花園「藍沙別墅」，總建築面積60,000平方米

— 商業地產

會議展覽建築—美蘭湖會議中心，總建築面積35,000平方米

超高層酒店—綠洲仕格維酒店，總建築面積80,000平方米

原汁原味 北歐風情—北歐風情街(步行商業街)，總建築面積73,000平方米

中環商務帶旗艦性地標—綠洲中環中心，總建築面積280,000平方米

國際大師 錦標PGA—美蘭湖高爾夫球場，36洞生態高爾夫球場

— 城鎮營建

中國著名小城鎮—上海寶山羅店北歐新鎮，開發土地總面積6,800,000平方米

業務分析

房地產業

二零零四年，是上海及中國大陸房地產市場和房地產業頗為不平靜的一年，但也是保持快速發展的一年。

一方面是，國家和上海為實行宏觀經濟調控，相繼推出了若干行業限制和金融緊縮政策。但另一方面是，房地產市場供需兩旺，上海全年完成房地產開發投資額人民幣1,175.46億元，比上年增長30.4%；全年實現房地產業增加值人民幣622.59億元，比上年增長20.4%；商品房施工面積9,481.61萬平方米；竣工面積3,443.02萬平方米，增長38.2%；商品房銷售面積（包括現房和期房）3,488.78萬平方米，增長38.9%；全年商品房銷售額人民幣2,263.84億元，比上年增長58.9%。這表明，宏觀調控的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，使房地產業的發展與社會經濟發展相協調，並已經取得明顯成效。

公寓住宅

二零零四年間，在上海房地產市場許多樓盤一經推出，即告售罄。上海市統計局權威統計數據表明，這一現象較為真實的反映了房地產市場需求之旺盛。二零零四年，上海全市商品住宅銷售面積（包括現房與期房）3,233.74萬平方米，比上年增長38.5%；商品住宅銷售額人民幣2,064.74億元，比上年增長58.8%；存量房成交過戶面積達2,726.7萬平方米，比上年增長18.2%；空置房面積僅為126.46萬平方米，比上年減少51%，其中空置一年期以上的僅為75.84萬平方米，比上年減少了21.9%。整個住宅商品房的供需比例為1：1.07，需求量略大於供應量。

二零零五年，上海房地產業發展的重點，是以居住為主、以市民消費為主、以普通商品住房為主。但作為一個可以細分的市場，在滿足中低收入家庭和市政建設動遷家庭改善住房條件之需求的同時，房地產市場客觀存在的社會高收入階層對高級公寓、別墅的需求，同樣需要滿足。隨著市中心區域土地使用權出讓的減少和舊區改造的適度放慢，高級公寓供不應求的現狀還將繼續存在。首次發佈的上海市「求職地圖」表明，二零零四年全年，黃浦、盧灣、靜安、長寧、徐滙組成的中心城區發佈的崗位數，佔全市的10%，其中大部分是與該等區域城市發展規劃、城區功能定位相關，年薪相對較高的服務行業崗位。這從一個側面反映了上海市中心城區，將進一步集聚購買能力較強的人群，並在一定程度上推升市中心相關區域商品住宅的價格。

本集團開發之位於上海盧灣區的華府天地公寓、綠洲仕格維花園公寓、綠洲雅賓利花園，屬於高檔住宅，其目標市場是在上海的外籍人士、海外回歸人士、民營企業主等，開發之綠洲香島花園、綠洲湖畔花園，屬於中高檔公寓住宅，其目標市場是日漸龐大的中產階級群體。實際銷售狀況表明，這一定位是基本正確和有堅實市場基礎的。

別墅住宅

上海市統計局有關數據顯示，二零零四年上海人均GDP按戶籍人口計算，達到6,600美元。根據發達國家已經歷的過程，在這一水平上之社會住宅消費，對個性舒適型別墅住宅的追求將有較大的增長。

二零零四年，上海共推出別墅住宅小區93個，總佔地面積960萬平方米，比上年減少9.2%，總建築面積413萬平方米，比上年增加15%。其中的92.5%地處松江區、青浦區以及浦東新區、南匯區和閔行區等市中心邊緣區域。截至二零零四年末，全市別墅樓盤的平均價格達每平方米人民幣13,159元，漲幅達16.55%，高出住宅公寓漲幅近兩個百分點。供應量的增加和價格的上漲同時出現，表明上海別墅市場供需兩旺，信心依舊。

鑒於持續增長的別墅需求和日漸減少的別墅開發用地，越來越多的開發商開始了對別墅土地價值的再認知，從規劃佈局、概念導入、產品設計、園林營造、用材選料、自然與人文景觀融合等方面，都不遺餘力，力求打造經得起時間檢驗的精品。本公司在開發之綠洲比華利花園、綠洲江南園、綠洲千島花園別墅住宅，可售面積已為數不多，除綠洲千島花園新增280,000平方米建設用地，可建築面積48,000平方米外，將著力於現有別墅價值的充分體現和投資收益的回收，而暫時無大的拓展規劃。

商業地產

二零零四年，上海高級寫字樓市場的總吸納量約為500,000平方米，比上年增長近100%。強勁的吸納量，使得上海市中心城區的甲級寫字樓存量所剩無幾。十二月的平均空置率已從十月的8.15%降至6.51%，創下了上海甲級寫字樓市場十年來的最低水平。其中甲級寫字樓雲集的浦東陸家嘴區域，空置率也首次向下突破兩年以來10%的最低水平，達到8.6%。上海最早的中心商務區之一的虹橋開發區，租金價格也由以往低谷時的每平方米每天0.2美元，攀升至每平方米每天0.6-0.7美元。

隨著上海商業不斷向中心聚集以打造購物天堂、向郊區擴散以與一城九鎮等新的居民集聚點相配套，商鋪需求的發展較為迅速，致使境內企業傾力投資建造購物中心，海外資金也紛紛關注商鋪。二零零五年二月，上海中心城區東北部虹口區四川北路商業街4街坊、面積為26,788平方米、土地用途為商業和辦公的108號地塊，被境內一家公司以人民幣11.4億元的價格拍得，創出自上海有史以來單一標的地塊面積和最終成交價的新高。位於楊浦區之「海上海」項目的商鋪部分，有意向收購的包括了高盛基金、美林證券、萊曼兄弟等海外投資基金。

截至二零零四年底，上海有星級酒店359家，其中五星級酒店25家，四星級酒店37家。全年接待國際旅遊入境人數491.92萬人次，比上年增長53.8%，其中入境過夜旅遊人數385.45萬人次，比上年增長57.5%，五星級酒店的年平均入住率達到80%。隨著城市地位的提升和商務、旅遊活動的日趨頻繁，上海酒店業的發展前景更為樂觀。

在未來二至三年內，本集團將加大酒店(酒店公寓)、商鋪、辦公(寫字)樓的發展力度。其中，華府天地項目之商鋪，作為以高端住宅為主的混合型商業形態，將借助淮海路、新天地商業中心較為成熟的區域優勢，兼備以社區類商鋪、商圈類商鋪、主題類商鋪的功能。具有二零一零年上海世博會區域概念、高達52層的綠洲仕格維酒店，作為本集團開發的第一個酒店項目，將採取租售並舉的經營模式，在聘請國際知名酒店管理公司進行全權管理的基礎上，形成戰略合作夥伴關係。此外，羅店北歐新鎮美蘭湖高爾夫賓館、綠洲中環中心與綠洲雅賓利廣場商務辦公樓也將相繼建成，並對外營業。屆時，本集團之盈利來源將呈現多元化態勢，穩定的租樓收入之比重可望明顯上升。

城鎮開發

根據國家《關於促進小城鎮健康發展的若干意見》以及上海市國民經濟和社會發展的總體要求，自二零零一年起，上海市政府決定實施以新城和中心鎮為重點的城鎮化戰略，在「十五計劃」期間實施重點突破、有序推進的發展方針，努力構築特大型國際經濟中心城市之城鎮體系，加快郊區城市化步伐，重點發展「一城九鎮」。二零零三年，上海市政府又提出了土地向規模經營集中、農民居住向城鎮集中、工業向園區集中，以實現土地集約、人口集中、產業集聚的「三個集中」戰略，並將其作為上海人均GDP向8,000美元至10,000美元能級躍升的「主要發動機」。據有關專家估計，至二零一零年，郊區城鎮將要吸納中心城區100萬遷居人口、100萬外來人口和100萬進城農民。

本集團參與開發的上海寶山羅店北歐新鎮，其形象進度和建設質量在上海「一城九鎮」中已名列前茅。隨著會務會展、特色商業、休閒體育等設施的建成和開放，已平整之土地使用權的陸續出讓和商品住宅建設的加快推進，上海M7號快速軌道交通線終點站延伸至羅店和聯結江蘇之滬(上海)太(太倉)路拓寬工程的展開，羅店北歐新鎮的社會影響力和對民眾的吸引力將進一步提升，其投資效益也將得到較為充分的體現。

住宅科技

二零零四年，上海與人們居住水準相關的住宅科技和環境保護事業取得長足進步。截至二零零四年末，上海國際互聯網出口帶寬達到18,530兆，比上年增長1.4倍；國際互聯網用戶達到633萬戶，比上年增加179萬戶；寬帶接入用戶158.82萬戶，增加66.33萬戶。二零零四年全年，上海用於環境保護的資金投入達人民幣225.37億元，相當於全市生產總值的比例達到3.03%。二零零五年，是上海執行第二輪環境保護三年行動計劃的最後一年。作為重要突破口水環境質量之進一步改善，不僅要求蘇州河等市中心重點河道的綜合治理取得明顯成效，而且也要求郊區新興城鎮和住宅小區之湖泊水環境質量的改善同步進行，以使上海真正成為「天更藍、地更綠、水更清、居更佳」的宜於居住之國際大都市。

二零零五年，本集團附屬之上海永高建設有限公司及聯營之上海住宅產業新技術發展股份有限公司，將繼續配合物業開發項目、開展相關弱電智能化系統工程，發揮在住宅科技、生態景觀水處理技術方面的專業優勢，進一步拓展市場，承接社會業務。同時，電信寬頻業務之寬頻工程量、寬頻接入量、寬頻用戶量，有一個顯著的提升。