

截至二零零五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		變動百分比
	二零零五年	二零零四年	
營業額 (千港元)	441,177	382,154	15.5%
毛利 (千港元)	203,293	154,330	31.7%
毛利率 (%)	46.1%	40.4%	14.1%
本期純利 (千港元)	77,801	57,217	36.0%
每股基本盈利 (港仙)	5.5	4.2	31.0%
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」)截至二零零五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二零零四年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零五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

2

截至二零零五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	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
營業額淨額	4	441,177	382,154
營業成本		(237,884)	(227,824)
毛利		203,293	154,330
銷售費用		(19,446)	(15,237)
管理費用		(29,316)	(26,725)
其他業務收入		6,916	446
營業利潤		161,447	112,814
財務收入／(成本)·淨額		1,754	(3,396)
於聯營公司之投資淨(損失)／收入	8	(5,130)	14,628
除稅前溢利		158,071	124,046
稅項	5	(52,982)	(38,333)
本期溢利		105,089	85,713
應佔溢利：			
本公司股東		77,801	57,217
少數股東損益		27,288	28,496
		105,089	85,713
中期股息	6	—	—
每股盈利			
—基本	7	5.5港仙	4.2港仙
—攤薄	7	4.5港仙	3.7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

二零零五年六月三十日
(所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零五年 六月三十日 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 (已經審核)
資產			
非流動資產			
固定資產		218,672	220,596
於聯營公司之投資	8	337,260	344,116
		555,932	564,712
流動資產			
以供出售之持有或發展中物業		2,155,161	1,402,580
存貨，成本		5,205	360
應收關聯公司款項	9	260,588	312,300
其他應收款、預付款及 其他流動資產		118,241	132,743
應收帳款	10	129,103	349,063
預付稅項		4,057	6,266
現金及銀行存款	11	739,161	983,917
		3,411,516	3,187,229
資產總計		3,967,448	3,751,941

簡明綜合資產負債表

4

二零零五年六月三十日
(所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零五年 六月三十日 (未經審核)	二零零四年 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	146,582	135,480
儲備		1,243,659	1,137,173
		1,390,241	1,272,653
少數股東權益			
		217,659	212,589
非流動負債			
長期銀行借貸		494,059	778,753
可換股債券	13	273,885	296,798
遞延稅項負債		209,791	161,432
		977,735	1,236,983
流動負債			
短期銀行借款	14	128,531	85,808
應付賬款	15	303,278	314,406
預收款，其他應付款項及 應計項目		626,134	106,935
應交稅項		—	104,883
應付關聯公司款項		492	980
以供出售之持有或發展中物業		249,372	318,486
長期銀行借貸，一年內到期部分		74,006	98,218
		1,381,813	1,029,716
負債及股東權益總計		3,967,448	3,751,941

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)

	二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日								
	股本	股份溢價	估值儲備	法定盈餘 公積	法定 公益金	匯兌儲備	保留溢利	儲備合計	權益合計
期初餘額(已經審核)	135,480	596,091	3,288	26,008	18,785	(1,305)	494,306	1,137,173	1,272,653
增發股份	11,102	69,298	-	-	-	-	-	69,298	80,400
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	77,801	77,801	77,801
溢利分配	-	-	-	1,128	2,256	-	(3,384)	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(47,187)	(47,187)	(47,187)
匯率折算差額	-	-	-	-	-	6,574	-	6,574	6,574
其他	-	-	(3,288)	-	-	-	3,288	-	-
期末餘額(未經審核)	146,582	665,389	0	27,136	21,041	5,269	524,824	1,243,659	1,390,241

	二零零四年一月一日至二零零四年六月三十日								
	股本	股份溢價	估值儲備	法定盈餘 公積	法定 公益金	匯兌儲備	保留溢利	儲備合計	權益合計
期初餘額(已經審核)	135,463	596,031	9,700	15,876	14,423	(3,675)	308,191	940,546	1,076,009
增發股份	17	66	-	-	-	-	-	66	83
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	57,217	57,217	57,217
股息	-	-	-	-	-	-	(22,490)	(22,490)	(22,490)
匯率折算差額	-	-	-	-	-	2,320	-	2,320	2,320
期末餘額(未經審核)	135,480	596,097	9,700	15,876	14,423	(1,355)	342,918	977,659	1,113,139

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

6

截至二零零五年六月三十日止六個月
(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	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
營業活動			
營業產生之現金流入(流出)淨額	16	224,040	(229,924)
已付利息		(24,064)	(16,493)
已付中國稅金		(48,817)	(28,411)
營業活動之現金流出淨額		151,159	(274,828)
投資活動			
購置固定資產		(225)	(2,567)
收取利息		3,448	1,561
增加於聯營公司之投資		—	(46,639)
		3,223	(47,645)
融資前之現金流入(流出)淨額		154,382	(322,473)
融資活動			
發行普通股份所得款項		21,500	76
發行可換股債券		—	290,840
少數股東權益減少		(22,218)	(2,342)
短期銀行借款淨增加(減少)		42,723	(46,785)
長期銀行借款淨(減少)增加		(308,906)	157,879
短期投資減少		—	4,694
派發予股東之股息		(16,287)	(22,490)
		(283,188)	381,872
現金及現金等價物(減少)增加		(128,806)	59,399
外幣匯率變動之影響		6,292	2,541
現金及現金等價物，期初餘額	11	848,488	434,980
現金及現金等價物，期末餘額	11	725,974	496,920

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部份。

(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適用之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製，並符合香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定。

2. 主要會計政策

本財務報表系依據歷史成本編制。

香港會計師公會頒佈了一系列的以及修改過的香港財務報告準則和香港會計準則及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)，將於二零零五年一月一日或其以後開始的會計期間生效。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

本集團目前對這些新香港財務報告準則對本集團財務報告的影響如下：

(i) 香港會計準則18號－收入以及解釋24號－收入－出售發展物業之預售合同

物業開發商應該適當地運用香港會計準則18號以確認那些不適用於香港會計準則11號－建造合同的出售發展中之物業之預售合同。並且相應的，只有當香港會計準則18號第14段所述所有的標準均符合時才可以確認收入。

本集團選擇對在二零零五年一月一日之前簽署的出售發展中物業之預售合同，不運用該準則來追溯調整，本集團繼續使用該解釋之前的方法來對那些預售合同進行會計處理。本集團將對二零零五年一月一日及之後簽訂的出售發展中物業之預售合同的銷售確認運用該解釋，以竣工交房為確認收入。

財務報表附註

8

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

(ii) 採用香港財務報告準則2號－基於股份計價之支付方式

對於與員工發生的，基於股份計價並以權益結算的交易(包括購股權)，香港財務報告準則2號要求企業按照授予的權益工具的公允價值來計量接受的服務及相應增加的權益。

對於基於股份計價並以權益結算的交易，本集團將對於那些在二零零二年十一月七日後授出，但是在該準則生效日已視作為執行的股票，購買權或者其他權益工具採用該準則，因此並無重新編制比較財務報告。

本集團將繼續評價其他新香港財務報告準則的影響及其所帶來的重大變化。

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。

	截至二零零五年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	高新技術	未分部	
營業額					
自外部客戶	432,411	251	8,515	—	441,177
損益					
分部利潤	160,296	251	9,246	—	169,793
未分配成本	—	—	—	(8,346)	(8,346)
營業利潤	160,296	—	9,246	110	161,447
利息收入	1,650	—	(6)	—	1,754
聯營公司之投資淨損失	(5,130)	—	—	—	(5,130)
稅項	(50,940)	—	(2,042)	—	(52,982)
少數股東權益	(27,144)	—	(144)	—	(27,288)
股東應佔溢利	78,732	251	7,054	(8,236)	77,801

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)

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

4. 營業額

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零五年	二零零四年
出售／預售持有或發展中物業	461,100	382,829
網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收入	9,009	19,516
物業出租收入	251	195
	470,360	402,540
減：營業稅，附加稅及土地增值稅(附註)	(29,183)	(20,386)
淨額	441,177	382,154

財務報表附註

10

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

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%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包備款後)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。

另外，本集團根據當地稅務局的要求按出售／預售物業收入的1%提撥並支付土地增值稅。

5. 稅項

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零五年	二零零四年
即期—中國稅項	5,186	6,979
遞延稅項	47,796	31,354
	52,982	38,333

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%，二零零四年是其第五個獲利年度，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二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(二零零四年同期：無)。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

7. 每股溢利

每股溢利乃按截至二零零五年六月三十日止六個月的綜合淨利潤 77,801,000 港元 (二零零四年同期：57,217,000 港元) 及已發行股份的加權平均數 1,418,390,610 股 (二零零四年同期：1,354,768,242 股) 計算。

每股攤薄盈利乃按截至二零零五年六月三十日止六個月的綜合淨利潤 77,801,000 港元 (二零零四年同期：57,217,000 港元) 及考慮了於二零零五年六月三十日尚未行使的購股權計算及未換之可換股債券之已發行股份的攤薄加權平均數約 1,664,910,326 股 (二零零四年同期：1,550,759,498 股) 計算。

8. 關於聯營公司之投資

於聯營公司之投資主要為上海金羅店置業開發有限公司(「金羅店」)。於聯營公司之投資損益主要是應佔金羅店之損益。

9. 應收／應付關聯公司款項

應收關聯公司款項主要指向上海碩誠支付人民幣 188,000,000 元之誠意金，而該誠意金已於二零零五年七月份轉成股東貸款。

10. 應收帳款淨額

應收帳款帳齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
帳齡		
— 一年以內	124,134	346,586
— 一年至二年	4,806	110
— 二年以上	163	2,367
減：壞帳準備	—	—
	129,103	349,063

財務報表附註

12

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

11. 現金及銀行存款

現金及現金等價物分析：

	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
現金及現金等價物	725,974	848,488
銀行限制存款	13,187	135,429
	739,161	983,917

12. 股本

在二零零五年上半年，本集團共發行了以下共111,019,000股普通股。

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零五年 股數(千股)	二零零四年 股數(千股)
認股股權行使	50,000	170
可換股債券行使	25,090	—
以股代息	35,929	—
	111,019	170

以上股份等同已發行之普通股。

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

13. 可換股債券

於二零零四年五月三日，本公司發行本金約為302,000,000港元，到期日為二零零九年五月三日的零息可轉換債券，除非先前已贖回、轉換或購買及注銷，債券將於到期日按本金額的111.63%贖回。按債券所載條款所述，該等債券可按本公司之選擇於以下情況隨時按照提早贖回價格由本公司贖回：(i)於二零零六年五月三日或以後日期，但不晚於債券到期日前7個工作日之間，當本公司股票在聯交所的收盤價於本公司發出贖回通知日前連續30日交易中的任何20個交易日的價格至少到達轉換價格的130%時，本公司可以全部或部分贖回債券，或(ii)任何時候當發行在外的可轉換債券的合計本金小於當初發行時合計本金的10%時，本公司可以全部贖回債券，或(iii)任何時候當百慕達香港或中國的稅法有變動時，本公司可以全部贖回債券。債券的持有者亦可按其之選擇於以下情況時，要求本公司按照提早贖回價格贖回債券：(i)於二零零六年五月三日，或(ii)當本公司的控制權有所變化，或(iii)本公司股份被摘牌。

	本集團及本公司	
	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
於二零零九年到期之可轉換債券	302,000	302,000
減：已換債券	28,000	—
	274,000	302,000
加：於損益表中計提之贖回溢價	7,648	4,470
減：尚未攤銷之發行費用	(7,763)	(6,972)
	273,885	296,798

14. 短期銀行借款

於二零零五年六月三十日，短期銀行借款包括人民幣貸款70,000,000元，將於一年內到期。

財務報表附註

14

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
除稅前溢利	158,071	124,046
調整：		
固定資產折舊	2,149	2,433
遞延費用攤銷	1,909	1,540
於聯營公司之投資淨損失(收入)	5,130	(14,628)
利息收入	(2,273)	(1,561)
利息支出	519	3,418
營運資金變動前之營業利潤	165,505	115,248
限制性存款減少	122,242	4,292
應收賬項減少(增加)	219,960	(49,783)
其他應收款、預付款項及其他		
流動資產減少(增加)	14,502	(22,849)
應收關聯公司款項減少	51,712	6,241
以供出售之持有或發展中物業增加	(752,581)	(178,351)
應付賬項減少	(11,128)	(61,889)
預收款、其他應付款項及應計		
項目增加(減少)	519,199	(28,592)
應交稅金減少	(104,883)	(5,038)
應付關聯公司款項減少	(488)	(9,203)
營業活動之現金流入(流出)淨額	224,040	(229,924)

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 關聯方交易

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團已收到關聯公司償還款項約56,413,000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。於二零零五年六月三十日，尚未結清的擔保金額約為40,000,000 港元(二零零四年十二月三十一日：48,000,000港元)。本集團的部份銀行存款約1,186,792港元(二零零四年十二月三十一日：1,439,909港元)亦因上述程序而被限制使用。

管理層討論及分析

16

財務評論

截至二零零五年六月三十日的六個月，本集團未經審核之營業額淨額為441,177,000港元，股東應佔溢利為77,801,000港元，比去年同期分別增加15.5%和36.0%。

更改收入確認之影響

本集團更改收入確認入帳方法，以往，收入按竣工完成百份比入帳，自二零零五年一月一日起，更改為按竣工交房確認收入及入帳。

此更改影響本年之收入確認及入帳，相對上延遲至樓盤竣工交房時。但對銷售及現金流沒有影響。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零五年六月三十日，現金及銀行結餘為739,161,000港元(二零零四年十二月三十一日：983,917,251港元)。於二零零五年六月三十日，本集團之總銀行借款約為696,596,000(二零零四年十二月三十一日：962,779,000港元)。於二零零五年六月三十日，本集團處於淨現金水平(二零零四年十二月三十一日：淨現金)。流動比率處於2.5倍之健康水平(二零零四年十二月三十一日：3.1倍)。

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

於二零零五年六月三十日，約為1,398,000,000港元之發展中物業已抵就短期及長期銀行貸款而予以抵押。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團之或有負債為40,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：48,000,000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

二零零五年上半年，在中國中央政府和上海市地方政府對房地產業和房地產市場進行宏觀調控的背景下，本集團各級管理層沉着應對，加強對市場的分析與判斷，創造性地提出和實施若干應對措施，各項工作平穩發展。

銷售進度

二零零五年上半年，本集團處於開發中之大型地產開發和房產物業開發項目計有「羅店北歐新鎮」、「華府天地公寓」、「綠洲仕格維酒店」、「綠洲比華利花園」、「綠洲中環中心商務港」、「綠洲千島花園」、「綠洲長島花園」、「綠洲江南園」等8個。除「綠洲仕格維花園公寓住宅」已於二零零四年度內基本售罄，在售物業主要有綠洲長島花園之三期「綠洲香島花園」、「華府天地公寓」、「綠洲湖畔花園」、「綠洲千島花園」等項目。

本集團於二零零五年上半年，審時度勢，積極調整營銷節點和策略，致力「服務營銷」，加強「個性化營銷」，精化營銷工具，努力開闢海外營銷渠道，加快現金回籠。二零零五年一至六月，共出售樓面面積47,218.87平方米，合同金額為人民幣924,441,000元。其中包括：

「華府天地公寓」出售樓面面積10,272平方米。

「綠洲香島花園」出售樓面面積17,006.79平方米。

「綠洲湖畔花園」出售樓面面積6,332.01平方米。

「綠洲千島花園」出售樓面面積11,778.67平方米。

工程進度

二零零五年一至六月，各項開發項目建設工程基本上按計劃時間節點，在積極穩步推進。其中：

羅店北歐新鎮：在未有新的土地推出之際，全力推進美蘭湖北18洞高爾夫球場建設工程、美蘭湖高爾夫賓館裝潢工程、水系生態整治工程建設，加大對現有經營性固定資產的經營管理和招商工作，以開闢新的經營領域。同時，積極尋求和培育潛在的土地買家，為下半年政府下達商品房用地出讓指標時的招投標或掛牌出讓工作做好準備。

華府天地公寓：實現五幢高層住宅樓結構封頂，3套樣板房（示範單位）對外展示。內部精裝潢和幕牆幹掛石材工程全面展開，預計二零零六年六月實現竣工交房。沿街及地下商鋪開始對外招商。

綠洲仕格維酒店：52層主體結構封頂，二結構工程和安裝工程進展順利。整個工程將按計劃於二零零六年內竣工。

綠洲比華利花園：完成THE COUNTRY（二期14號地塊）樣板房區七幢別墅的施工與裝潢工程，預計別墅豪宅將於年內全部以現房出售。

綠洲中環中心：11號、12號高層住宅樓進入安裝、配套施工，10號高層住宅樓基礎工程完成±0.00。商務樓、辦公樓、酒店公寓等綜合建築直徑達200米的圓形基坑開挖。

綠洲千島花園：二期動遷工程基本完成，規劃建造之74幢獨立別墅全面開工，其中66幢獨立別墅已結構封頂，並取得49幢獨立別墅的預售許可證。

綠洲香島花園：三期A塊實現1-4號全裝修房的順利竣工交房，5-8號房開始全裝修，預計可於二零零五年末竣工交房。三期B塊約10萬平方米住宅已先行開工，本年末或二零零六年初可取得預售許可證，並開始向市場銷售。

綠洲江南園：二期30餘幢獨立別墅，先行開工20幢，其中10幢結構封頂，並可於年內向市場銷售。

永高建設：注重設計與管理，以重點主線帶動全局，突出住宅智能化建設優勢，提升工程質量。

公益與榮譽

二零零五年一月，本集團全體員工參與「捐善款、救災民」愛心募捐活動，為在印度洋地區地震和海嘯中的災民獻力。

上海瀚洋物業管理有限公司正式更名為「上海利物得物業管理有限公司」，並通過ISO9000和ISO14001認證的年度復審初審。

永高建設公司獲得「二零零四年度上海市黃浦區優秀外商投資企業」稱號。

仕格維公司獲得「二零零四年度上海市住宅建設實事立功競賽先進集體獎」和「企業居住文化貢獻獎」。

綠洲仕格維花園住宅榮獲「四高優秀小區」榮譽稱號，綠洲湖畔花園獲得「上海最受歡迎樓盤綜合金獎」。

新增項目儲備

繼二零零四年末獲取上海碩誠置業有限公司20%股份，二零零五年七月，本集團又增持碩誠置業20%股份。碩誠置業擁有位於上海市中心西藏北路、中興路總建築面積達48萬平方米的綠洲雅賓利花園街區項目開發權。增持股份，有利於本集團在上海市中心區域開發土地和物業項目的儲備。該項目之D地塊高層住宅已於二零零五年三月開工建設，預計於年內可開始銷售。

業務展望

— 中國與上海總體經濟運行保持平穩發展

二零零五年一至六月，全國GDP增長9.5%，上海為10.3%，增幅比去年同期分別回落0.2和4.5個百分點；全國全社會固定資產投資同比增長25.4%，上海為15.1%，增幅比去年同期分別回落3.2和10.8個百分點；全國房地產投資增長23.5%，上海為15.5%，增幅比去年同期分別回落5.2和4.9個百分點；全國居民消費價格總水平(CPI)上漲2.3%，上海為1%，通漲壓力明顯減輕，且無通貨緊縮跡象。預計二零零五年下半年總體經濟仍將保持高位運行態勢。

— 宏觀調控措施消化，政策效應顯現

二零零五年上半年，中國中央政府和上海市地方政府繼續對房地產市場進行宏觀調控，推出了若干旨在控制投資規模、改善商品房市場供應結構、穩定房價防止大起大落等組合調控措施，其政策效應業已顯現。二零零五年六月，全國40個重點城市中，有14個城市商品住宅平均銷售價格環比(與上一月份相比)出現負增長，14個城市二手住房平均成交價格環比出現負增長。14個進行同質樓盤跟蹤比較的城市中，3個城市環比負增長，7個城市環比增長0.4%以下。房地產市場正朝著遏制投資、控制投資、引導合理消費、穩定房價的預期目標方向發展。據此，下半年中央政府有力度的房地產宏觀調控措施出臺的可能性較小。

— 上海商品房價格漲幅明顯趨緩，成交量恢復性上升

據中房上海指數辦公室的調查統計，二零零五年六月，中房上海綜合指數為1517點，比二零零四年十二月上漲145點，漲幅為10.57%，比二零零五年五月上漲僅4點，漲幅為0.26%；中房上海住宅指數為1456點，比二零零四年十二月上漲136

點，漲幅為10.30%，與二零零五年五月持平。二零零五年上半年，除三月份外，其餘月份漲幅明顯趨緩。

據房產之窗網樓市監測系統顯示，在商品房價格漲幅明顯趨緩的同時，商品房交易量明顯萎縮。但二零零五年六月和七月的統計數據表明，在這通常的房產交易淡季，購房置業者、特別是自住購房者的信心卻有所恢復，住宅成交量有所上升。六月份商品住宅成交量比五月上升2.5%，七月份普通商品住宅(不包括動遷房及配套商品房和別墅住宅)成交量比六月上升1.4%。隨著價格漲幅的小步回落和購買行為的理性回歸，客觀存在的市場需求，顯現試探性活躍的跡象。

人民幣匯率形成機制改革和小幅升值，對以開發高檔物業為主的房地產企業有一定的積極影響，因其大部分設施、設備從海外進口，人民幣升值不僅有利於降低開發建設成本，也在一定程度上提升了海外人士購置中國大陸境內高檔物業的預期和信心，有利於促進銷售。

二零零五年下半年，本集團將繼續加強對經濟發展和房地產市場走勢的分析與研判，審時度勢，順勢而為，突出過程的規範管理和計畫管理。安排切實可行的工程進度和銷售進度計劃，注重工程施工建設質量和時間節點；嚴格成本控制管理，堅持大宗材料、物件的集團採購；加強預算、決算和審計監督，避免和控制財務風險；全力提高各級管理層的職業素質、管理水平和市場競爭能力。

針對香港會計師公會有關房地產公司會計準則的變化要求，本集團及其附屬公司和聯營公司，予以了高度重視和積極應對，將堅持以現金流量為重點，以竣工交房為目標，合理預測和切實安排工程進度、銷售進度、收款進度和竣工交房進度，努力完成和超額完成本年度各項經濟工作指標和利潤目標。

管理層討論及分析

22

董事的股份權益

於二零零五年六月三十日，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，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司，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			於二零零五年六月三十日擁有本公司股份或已發行股本好倉總額的概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	
上海置業	施建	2,076,744 ⁽¹⁾	2,076 ⁽²⁾	800,900,548 ⁽³⁾	56.01%
	李耀民	2,076 ⁽¹⁾			0.0001%
	虞海生	1,038,372 ⁽¹⁾			0.07%
	基倫勳爵	103,837			0.007%
Good Time Resources Limited	施建	256,488,176	240,420,164		62% ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 此等股份乃透過董事於二零零一年十二月三日行使購股權(於一九九九年十二月二十四日授出)而持有。
- (2) 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
- (3) 該等股份由Good Time Resources Limited持有。該公司於英屬維爾京群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益持有其已發行股本62%。
- (4) Good Time Resources Limited餘下之38%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、蔣旭東先生及錢仍暉先生。

董事獲得股份的權利

於二零零五年六月三十日半年內，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，在本年度任何時間內，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。

主要股東的權益

截至二零零五年六月三十日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)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：

公司名稱	股份數目	於二零零五年 六月三十日
		持有股份好倉總數 佔已發行股本
Good Time Resources Ltd.	800,900,548	56.01%
J.P.Morgan Chase & Co.	112,742,767	7.88%

除上文所披露者外，除本公司董事或最高行政人員之外，並無任何人士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。

僱員

於二零零五年六月三十日，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。

購股權計劃

經二〇〇二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二〇〇九年十一月十一日（以較早者）屆滿。

於本期間，該購股權計劃下的購股權變動匯總如下：

	購股權數量 二〇〇五
期初數	51,000,000
本期授出數(i)	1,500,000
本期行使數(ii)	(50,000,000)
期末數	2,500,000

- (i) 於二〇〇五年二月四日及二〇〇五年五月二十七日授出之購股權，其行使價格分別為每股0.94港元及每股0.83港元。於二〇〇五年二月四日及二〇〇五年五月二十七日之前一日，每股市值分別為0.94及0.83港元。
- (ii) 於二〇〇五年二月二十一日，50,000,000股購股權被行使，行使價格為每股0.43港元。於二〇〇五年二月二十一日之前一日，每股市值為1.2港元。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零零五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的守則

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。審核委員會由七成員組成，包括兩位非執行董事及五位獨立非執行董事。

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及大部分建議最佳慣例。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，二零零五年八月二十六日

物業詳情

26

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
二零零五年 六月三十日 之工程進度	第一期：100% 第二期：90%	第一期：100% 第二期：100% 第三期：30%	住宅：70% 商鋪：70%
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	二零零六年六月
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
二零零五年 六月三十日 之工程進度	第一期：100% (96套) 第二期：30% (30套)	第一期：90% 第二期：50%	住宅：50% 商業樓：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： 二零零五年十二月 至二零零六年六月	二零零五年十二月 至二零零六年六月	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、商業樓、 辦公樓及酒店	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%	95.79%	56%

公司資料

28

董事會

施 建 (董事局主席)
 李耀民 (董事局副主席兼總裁)
 虞海生 (董事局副主席兼聯席總裁)
 蔣旭東 (聯席總裁)
 錢仍暉 (聯席總裁)
 張永銳*
 王汝笠*
 桑榮林**
 楊國榮**
 基倫勳爵**
 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

余偉亮

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
 Pembroke, 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

www.sre.com.cn

電子郵件

general@shanghaiestate.com.hk