



“二零零五年，是集團董事局提出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性房地產營運商、實現第二次質的飛躍的第一年，也是中國和上海加強對房地產業和房地產市場實施宏觀調控的一年。”

經營業績

本集團二零零五年度之營業額淨額約為1,379,472,793港元，比二零零四年增長129.37%。股東應佔溢利約為301,172,964港元，較二零零四年上升233.71%，每股收益按加權平均計算為0.2056港元，攤薄計算則為0.1791港元。

股息

董事局建議派發末期股息每股0.043港元。

業務回顧

面對國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場實施宏觀調控的新形勢，本集團審時度勢，積極應對，把握總體策劃和市場定位，注重時間節點和可持續發展，各方面業務穩定發展，並取得了良好的經營業績。二零零五年公司實現營業利潤376,132,091港元，較去年同期上漲475.14%。

房產銷售

二零零五年，本集團計有「華府天地公寓」、「綠洲香島花園」、「綠洲湖畔花園」、「綠洲千島花園」、「綠洲仕格維花園」、「綠洲比華利花園」、「綠洲江南園」等7個大型樓盤正在銷售。針對宏觀調控下房地產市場出現的新形勢，集團及下屬子公司群策群力，積極調整營銷節點和策略，致力於「服務營銷」和「個性化營銷」，加強銷售力度，協調銷



售力量，拓展境內外銷售渠道，加快現金回籠。共實現銷售合同總樓面面積7.94萬平方米，共計367套；合同金額港幣170,549萬元。其中主要樓盤的銷售情況如下：

華府天地公寓：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積2.62萬平方米，計66套，合同金額港幣114,455萬元。

綠洲香島花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.72萬平方米，計111套，合同金額港幣14,374萬元。

綠洲湖畔花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.77萬平方米，計150套，合同金額港幣17,900萬元。

綠洲千島花園：二零零五年度內共實現銷售合同總樓面面積1.57萬平方米，計31套，合同金額港幣17,824萬元。

土地開發

羅店北歐新鎮是本集團之大型地產開發項目。二零零五年間，受國家宏觀調控政策影響，暫時未能獲得土地招投標指標(出讓)。但各項開發建設工程仍按計劃穩步推進。二零零五年九月二十八日，被譽為「新五朵金花」的「美蘭湖高爾夫酒店」、「北18洞高爾夫球場」、「美蘭湖網球館」等新一輪形象工程，如期竣工並投入運營。

動遷工程

動拆遷工作，是項目開發成功與否的關鍵工程。本集團在相關公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，積極疏通環節，切實落實動遷房源，確保一方社會平安，取得了積極的進展。其中綠洲雅賓利花園第一期開發地塊範圍內的動遷，完成居民動遷781戶，單位動遷48戶。動遷簽約率近70%。

工程建設

二零零五年，在集團公司全體員工的艱苦努力和總包建設單位的積極配合下，各項目建設工程進展順利。

綠洲仕格維花園住宅於二零零五年三月三十一日如期交付入住。仕格維酒店於五月八日完成混凝土核心筒結構封頂，截至十二月三十一日已完成鋼結構屋頂鋼架合攏，鍋爐、冷水機的安裝，玻璃幕牆的施工正按計劃進展。預計於二零零六年內進入試營業階段。

綠洲中環中心花園住宅：第10號高層住宅樓達到預售標準，第11號、第12號高層住宅樓提前4個月獲得交房入住許可證。作為迄今為止上海商辦樓房施工中採用圓環混凝土支撐直徑最大的基坑工程，中環中心商務樓建築群之「超大圓形基坑」於十二月十五日實現結構封頂。

華府天地公寓：十二月十六日完成5幢高級公寓住宅樓的外立面裝飾工程施工，並全面開始高級公寓住宅的套內精裝修工程。

綠洲香島花園綠洲長島花園三期：「綠洲香島花園」A地塊第1號至第8號小高層公寓住宅，計110套全裝修房順利交房入住。

綠洲比華利花園第二期：第14號地塊之精品獨立別墅區的7幢樣板別墅內裝飾工程全部完成，並對外展示和銷售。

綠洲千島花園第二期：74幢獨立別墅順利竣工，確保已實現銷售部分於二零零五年十二月三十一日按期交房。

綠洲雅賓利花園第一期：D地塊工程進度完成2號高層公寓住宅樓結構工程基本達到預售標準，並完成售展中心的建造和內外裝飾工程。

綠洲江南園第二期：於四月十八日正式開工。其中的33幢獨立別墅(不含出租區別墅)已有23幢完成結構封頂，另有5幢進入基礎施工，並有14幢獲得了預售許可證。

物業管理

物業管理是房地產開發經營過程之重要一環，其管理水平是體現所開發之物業檔次的一個重要標誌。本集團一方面依靠附屬之上海利物得物業管理有限公司，另一方面聘請國際知名物業管理公司參與管理所開發之物業，力求以進行更為人性化的、貼切的服務，維護「綠洲花園」物業之良好市場形象。

本集團附屬之利物得物業管理公司，於年內通過ISO9000和ISO14001認證的年度複審初審。根據董事會提出的「完善制度、加強管理、落實責任、實現指標、打響品牌」的目標要求，經過利物得物業管理公司員工的努力，所管理的住宅小區經濟指標和服務指標都取得了預期業績。

本集團附屬之上海金羅店開發有限公司於二零零五年七月投資註冊成立上海美蘭湖物業管理有限公司，並取得三級資質證書，負責並實施對整個羅店北歐新鎮6.8平方公里的各類物業，包括參與競標房產開發商開發之住宅小區的物業綜合管理。

市政建設與住宅科技

本集團住宅技術產品和服務的主要提供者為附屬之上海永高建設有限公司，目前主要的服務對象為集團附屬公司開發的住宅小區和商業地產項目，同時積極開拓市場，為其他房地產開發商提供服務。

截至二零零五年末，共有20多個智能系統綜合項目建成或正在施工，約400個住宅小區涉及寬帶項目，網絡覆蓋37萬個用戶。

土地儲備與項目拓展

二零零五年內，本集團繼續遵循積極穩妥的發展理念，注重尋覓投資良機，增加土地或項目儲備，以進一步支撐可持續發展的基礎。其中：

本集團兩次受讓，繼續增持上海碩誠置業有限公司股權，持股比例達到45%，實現相對控股，開發位於上海市中心城區閘北區中興路、西藏北路、天通庵路、寶通路，佔地面積309畝(合206,010平方米)之地塊的綠洲雅賓利花園和綠洲雅賓利廣場。

本集團與賣方訂立股份轉讓協議，受讓上海琴海置業有限公司40%股權，獲得位於上海市中心城區黃浦區大興街、陸家濱路、黃家關路、迎勳路，佔地面積56畝(合37,129平方米)之地塊的參與開發權，開發綠洲琴海苑(暫定名)項目。

截至二零零五年末，本集團現正在開發的9個房產項目之土地儲備，總建築面積約為140萬平方米，可供本集團5年持續開發之用。

公益與榮譽

本集團及其附屬公司，集13年發展的成功經驗和不凡業績，繼續苦練內功、扎實工作，在保持低調、穩步發展的同時，不放棄含金量較高的獎項的爭奪。二零零五年間，本集團及其附屬公司獲得了多個重要獎項，社會公眾的認知度和市場權威機構的認同度進一步提高，品牌建設取得長足進步。其中：

上海置業有限公司：榮獲上海房地產18年「十大房地產企業」稱號。

上海綠洲仕格維花園酒店公寓有限公司：榮獲上海房地產18年「傑出貢獻企業」稱號。「綠洲仕格維花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「綜合銀獎」。「綠洲仕格維酒店」榮獲上海房地產18年「十大標誌性建築」獎項並通過由美國綠色建築協會(USGBC)進行的「LEED」認證，這也是中國地區第一個由該協會作出認證的酒店。

上海金午置業有限公司：開發之「綠洲湖畔花園」榮獲二零零五年度「上海市白玉蘭優質工程」獎，第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」、「全裝修獎」等兩大單項獎。

上海綠洲花園置業有限公司：開發之「綠洲香島花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」、「全裝修獎」、「科技應用獎」、「綠化環境獎」等四大單項獎。

上海航頭高夫置業有限公司：開發之「綠洲千島花園」榮獲第四屆上海市優秀住宅評比「規劃建築獎」和「綠化環境獎」等兩大單項獎。

上海金羅店開發有限公司：開發營建之「羅店北歐新鎮」被中國建設部建設文化中心命名為「中國綠色生態文化示範城鎮」；被上海建築學會命名為「上海新城市景觀生態城鎮」。

上海永高建設有限公司：獲得技防二級資質證書和工程分包資質證書。

本集團不僅將品質優良的開發物業和管理服務推向市場，以滿足置業者和業主的需求，而且還以各種方式回饋社會。二零零五年內，本集團及其附屬公司分別組織了「援助印度洋海嘯大行動」、「為建築工人捐衣物」等活動。

業務展望

二零零五年，是國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場實行宏觀調控力度較大的一年。其調控政策措施涉及土地供應節奏和結構、房地產信貸管理、按揭貸款審批程式、購房者再轉讓期限以及稅種和稅收比例等方面，即通過對需求方以及供給方的制約措施牽制投機性需求，促使市場穩定健康發展。

近一年的宏觀調控，使得上海房地產業和房地產市場的形勢發生了新的變化，主要表現在：銷售價格上漲趨勢減緩，中低價商品房價格有所下跌；銷售總量（配套商品房除外）有所下降；中小型房地產企業生存空間趨小；上海房地產業和房地產市場走上了一條更為健康、有序、穩定發展的道路。

與此同時，中國大陸以及上海的經濟發展表現出持續增長的態勢。

國家統計局二零零六年二月二十八日發佈的中國二零零五年國民經濟和社會發展統計公報顯示，經初步核算，按可比價格計算，二零零五年中國國內生產總值（GDP）達到人民幣182,321億元，比上年增長9.9%。中國經濟已連續三年保持10%左右的增長。

根據上海市統計局二零零六年二月八日發佈的《二零零五年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，二零零五年上海市國民經濟繼續平穩較快增長。全年實現國內生產總值人民幣9,143.95億元，按可比價格計算，比二零零四年增長11.1%，連續第14年保持兩位數增長。其中第二產業增加值人民幣4,475.92億元，比上年增長12.1%；第三產業增加值人民幣4,588.38億元，增長10.5%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到50.2%。城市居民家庭人均年可支配收入18,645元，比上年增長11.8%。

二零零五年，上海固定資產投資保持適度增長。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣3,542.55億元，比上年增長14.8%，增幅比上年回落11個百分點。投資結構發生新變化。在全社會固定資產投資總額中，城市基礎設施投資人民幣885.74億元，比上年增長31.7%，高出全社會固定資產投資總額增幅16.9個百分點；房地產開發投資人民幣1,246.86億元，增長6.1%。

二零零六年，是中國社會和國民經濟第十一個五年計劃的開局之年。上海「十一五」期間(二零零六年至二零一零年)的目標是要形成國際經濟、金融、貿易、航運中心基本框架，辦好一屆成功、精彩、難忘的世界博覽會，實現經濟社會全面協調可持續發展。

根據上海「十一五」計劃之主要經濟指標，經濟增長率保持在9%以上，城市居民家庭人均可支配收入持續穩定增長；市區成片二級舊裏以下房屋改造面積400萬平方米，城市軌道交通營運里程達到400公里，全市常住人口規模1,900萬(2005年末全市戶籍人口為1,360.26萬人，全市常住人口為1,778萬人)，綠化覆蓋率38%(2005年末綠化覆蓋率為37%)。

基於對中國大陸及上海宏觀經濟形勢持續向好的認識，大多數房地產分析家認為，由於當前政府對上海房地產市場採取「軟著陸」計劃，看來對中短期市場不會有任何明顯或重大的政策變化。由於房地產市場人氣急劇下降會過度阻礙投資，因此，政策對市場供應方面甚至會適度寬鬆。

在經濟持續快速增長的大趨勢下，結合具有聲譽良好的市場品牌和市場地位以及開發之樓盤90%以上的買主是自住者的實際情況，本集團認為，上海房地產業和房地產市場在經過調整後還將延續穩定發展的趨勢、對自身業務的穩定、持續發展，保持樂觀態度。

定位與策略

基於對中國大陸和上海經濟發展現狀與趨勢的認識，以及結合本集團穩定可持續發展的目標，本集團總體發展戰略不會發生大的變化，但將根據市場的具體變化，進行局部的調整。

本集團將致力於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性房地產營運商總體戰略目標的實現。在未來三到五年的時間內，有計劃的保留開發中的酒店、商鋪、寫字樓等房地產物業的所有權，基本形成羅店北歐新鎮、華府天地、仕格維、中環中心，以及雅賓利、琴海六大商業地產的投資、建設和盈利中心，爭取使酒店經營、商鋪、寫字樓等物業租賃中獲得的利潤，進一步提升其對公司總利潤的貢獻。

本集團將繼續致力於上海中高端房地產物業的開發。上海人均GDP增長較快和生活水準的提升，注重品牌和品質日益成為時尚，作為國際性大都市的上海，外來投資發展的機構和人士不斷增加，宏觀調控時期中高檔和豪華住宅的抗跌性較強、風險較小的事實，中高檔物業開發領域進入門檻較高、現實的和潛在的競爭者較少等，以及本集團擁有最豐富的本地知識的管理團隊，成為本集團堅持發展中高端、精品

房地產物業的有利條件和支撐。

在國家和上海地方政府對房地產業和房地產市場進行宏觀調控的大背景下，房地產企業的经营環境發生了很大的變化，許多小型和財務實力較弱且缺乏流動性的房地產開發商已經或開始退出市場，不良開發商的競爭力弱化。這為現金相對充裕的房地產開發商，在補充低成本土地儲備方面，創造了以優惠的價格購置的機會。

本集團將本著穩健發展的理念，積極、慎重尋覓有發展潛力的項目，加大新開發項目的選擇和優質土地的儲備力度。選擇符合政府城市發展規劃，包括新的地鐵線路、快速道路、其他基礎設施建設、新興城鎮、學校等優越地段，通過收購已擁有優質土地的公司股權獲得低成本的土地儲備。

在二零零六年，本集團物業開發和經營管理的重點是，加快綠洲雅賓利項目基地和綠洲琴海苑(暫定名)項目基地的動拆遷工程；按計劃建成仕格維酒店公司並實現試營業；在確保安全的前提下全面展開綠洲中環中心商務樓地面建設工程；完成華府天地公寓的竣工交房和沿街商鋪的招商；加強羅店北歐新鎮現有投資物業的經營管理並實現盈利；確保在銷售項目的銷售進度和資金回籠。

為服從和服務於變純住宅開發商為住宅、商鋪、酒店、辦公樓物業開發、租售並舉的綜合性房地產營運商這一戰略目標，本集團將繼續完善扁平化管理體制和機制，健全企業各項經營管理制度，推行經營管理模式創新與改革，發揮集團規模經濟優勢，合理配置資源實現資源分享和協同效應。將特別注重人力資源的管理。從招聘、培訓、考核、激勵幾個重要環節著手，建立和健全一整套實行常態管理和長效管理的人力資源管理體制和機制，建設和儲備一支專業知識強、業務覆蓋廣、年齡結構佳、奮發上進的管理者隊伍和技術員工隊伍。

謝辭

我謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在過去一年所給予的信任和支援，對董事局同仁、附屬公司之全體職業經理人以及全體員工的不懈努力、忠誠服務和所做出的貢獻，表示由衷的謝意。

施建

董事局主席

香港

二零零六年三月二十三日