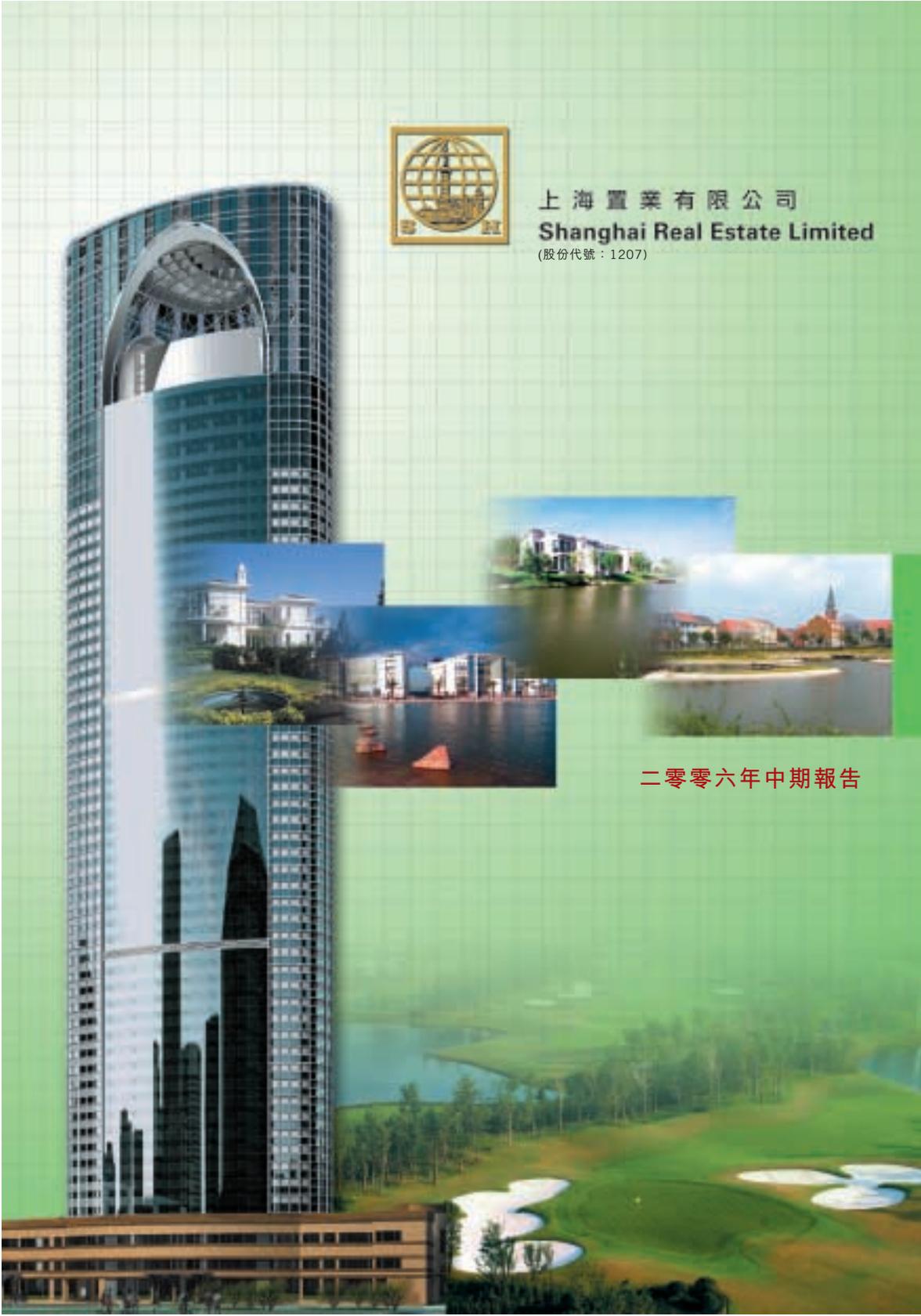




上海置業有限公司  
Shanghai Real Estate Limited  
(股份代號：1207)



二零零六年中期報告

**集團財務摘要**

截至二零零六年  
六月三十日止六個月

營業額 (千港元)	<b>2,197,420</b>
本公司權益持有人應佔毛溢利 (千港元)	<b>1,002,163</b>
毛利率 (%)	<b>46%</b>
本公司權益持有人應佔本期純利 (千港元)	<b>302,443</b>
每股基本盈利 (港仙)	<b>16.8</b>
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」)截至二零零六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二零零五年同期之比較數字。本公司審核委員會已審閱截至二零零六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

截至二零零六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	
		二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
營業額	4	<b>2,197,420</b>	441,177
營業成本		<b>(1,195,257)</b>	(237,884)
毛利		<b>1,002,163</b>	203,293
其他業務收入－淨額		—	6,916
銷售費用		<b>(85,340)</b>	(19,446)
管理費用		<b>(43,577)</b>	(29,316)
營業利潤		<b>873,246</b>	161,447
財務成本		<b>(24,006)</b>	1,754
於聯營公司之投資溢利		<b>(22,077)</b>	(5,130)
除稅前溢利		<b>827,163</b>	158,071
所得稅	5	<b>(300,882)</b>	(52,982)
除稅後溢利		<b>526,281</b>	105,089
應佔：			
本公司權益持有人		<b>302,443</b>	77,801
少數股東權益		<b>223,838</b>	27,288
		<b>526,281</b>	105,089
期內本公司權益持有人應佔溢利			
之每股溢利			
－基本	6	<b>16.8港仙</b>	5.5港仙
－攤薄	6	<b>16.8港仙</b>	4.5港仙
中期股息	7	—	—

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

二零零六年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

		集團	
	附註	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (已經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產		185,448	123,666
投資物業		48,927	48,927
租賃土地		124,329	124,329
持作長期投資之發展中物業		770,720	524,648
於聯營公司之投資	8	899,452	558,814
應收關聯公司款項	9	274,624	274,624
遞延稅項資產		—	19,085
		<b>2,303,500</b>	1,674,093
<b>流動資產</b>			
租賃土地		836,348	836,348
以供出售之持有或發展中物業		1,095,262	1,543,942
在建工程合約		9,266	8,783
存貨，成本		196	427
應收關聯公司款項		36,208	23,597
預付款項及其他流動資產		156,465	127,446
其他應收款	10	162,351	414,885
應收賬款，淨額		27,767	10,586
預付所得稅項		51,973	46,781
現金及銀行存款		2,222,097	1,395,817
		<b>4,597,933</b>	4,408,612
<b>資產總計</b>		<b>6,901,433</b>	6,082,705
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本及股本溢價	11	1,354,556	859,071
其他儲備		152,913	145,510
保留溢利		654,776	440,400
		<b>2,162,245</b>	1,444,981
<b>少數股東權益</b>		<b>391,603</b>	180,229
<b>權益總計</b>		<b>2,553,848</b>	1,625,210

		集團	
	附註	二零零六年 六月三十日 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 (已經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	12	<b>2,675,292</b>	830,554
可換股債券	13	<b>145,507</b>	333,746
遞延稅項負債		<b>244,051</b>	4,384
		<b>3,064,850</b>	1,168,684
<b>流動負債</b>			
短期銀行借款		<b>77,670</b>	20,000
應付賬款	14	<b>117,451</b>	361,027
其他應付款項及應計項目		<b>46,613</b>	96,651
當期所得稅負債		<b>150,514</b>	117,522
應付關聯公司款項		<b>1,370</b>	1,370
可換股債券，一年內到期部分	13	<b>8,000</b>	202,366
衍生金融工具		<b>28,186</b>	28,186
預售發展中物業之預收賬款		<b>406,329</b>	1,996,548
長期銀行借款，一年內到期部分		<b>446,602</b>	465,141
		<b>1,282,735</b>	3,288,811
<b>負債總計</b>		<b>4,347,585</b>	4,457,495
<b>負債及權益總計</b>		<b>6,901,433</b>	6,082,705
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,315,198</b>	1,119,801
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,618,698</b>	2,793,894

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)

	二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日			
	股本及 股份溢價	其他	保留溢利	權益合計
期初餘額(已經審核)	859,071	145,510	440,400	1,444,981
增發股份	495,485	—	—	495,485
股東應佔溢利	—	—	302,443	302,443
溢利分配	—	8,659	(8,659)	—
股息	—	—	(79,408)	(79,408)
其他	—	(1,256)	—	(1,256)
期末餘額(未經審核)	1,354,556	152,913	654,776	2,162,245
	二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日			
	股本及 股份溢價	其他	保留溢利	權益合計
期初餘額(已經審核)	731,571	46,776	494,306	1,272,653
增發股份	80,400	—	—	80,400
股東應佔溢利	—	—	77,801	77,801
溢利分配	—	3,384	(3,384)	—
股息	—	—	(47,187)	(47,187)
匯率折算差額	—	6,574	—	6,574
其他	—	(3,288)	3,288	—
期末餘額(未經審核)	811,971	53,446	524,824	1,390,241

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

截至二零零六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	
		二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (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	15	<b>(113,162)</b>	101,798
已付利息		<b>(74,221)</b>	(24,064)
已付中國稅金		<b>(253,559)</b>	(48,817)
<b>營業活動之現金(流出)流入淨額</b>		<b>(440,942)</b>	151,159
<b>投資活動</b>			
購置固定資產		<b>(64,997)</b>	(225)
持作長期投資之發展中物業增加		<b>(246,072)</b>	—
收取利息		<b>17,626</b>	3,448
增加於聯營公司之投資		<b>(318,561)</b>	—
		<b>(612,004)</b>	3,223
<b>融資前之現金(流出)流入淨額</b>		<b>(1,052,946)</b>	154,382
<b>融資活動</b>			
發行普通股份所得款項		<b>1,300</b>	21,500
少數股東權益減少		<b>(12,464)</b>	(22,218)
借貸增加(減少)		<b>1,883,869</b>	(266,183)
派發予股東之股息		<b>(42,222)</b>	(16,287)
		<b>1,830,483</b>	(283,188)
<b>現金及現金等價物(減少)增加</b>		<b>777,537</b>	(251,048)
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>48,743</b>	6,292
<b>現金及現金等價物，期初餘額</b>		<b>1,395,817</b>	983,917
<b>現金及現金等價物，期末餘額</b>		<b>2,222,097</b>	725,974

所附附註為此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

本財務報表系依據歷史成本編制。

香港會計師公會頒布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。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

### 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。

	截至二零零六年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	未分部	
<b>營業額</b>					
自外部客戶	2,189,568	243	7,609	-	2,197,420
<b>損益</b>					
分部利潤	919,411	243	(2,831)	-	916,823
未分配成本	-	-	-	(89,335)	(89,335)
營業利潤	919,411	243	(2,831)	(89,335)	827,488
利息收入	21,752	-	-	-	21,752
聯營公司之投資淨損失	(22,077)	-	-	-	(22,077)
稅項	(300,882)	-	-	-	(300,882)
少數股東權益	(223,779)	-	(59)	-	(223,838)
股東應佔溢利	394,425	243	(2,890)	(89,335)	302,443

	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	住宅科技	未分部	
<b>營業額</b>					
自外部客戶	432,411	251	8,515	—	441,177
<b>損益</b>					
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	251	9,246	(8,346)	161,447
利息收入	1,760	—	(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	78,842	251	7,054	(8,346)	77,801

#### 4. 營業額

上半年度已確認的營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
出售／預售持有或發展中物業	<b>2,354,855</b>	461,100
網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收入	<b>7,688</b>	9,009
物業出租收入	<b>243</b>	251
	<b>2,362,786</b>	470,360
減：營業稅，附加稅及土地增值稅	<b>(165,366)</b>	(29,183)
淨額	<b>2,197,420</b>	441,177

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

### (a) 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
即期－中國稅項	36,372	5,186
遞延稅項	264,510	47,796
所得稅費用	<b>300,882</b>	52,982

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永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，上半年度按27%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。

對於預售之發展中物業，稅務局要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零六年六月三十日，預付所得稅約為5,200萬港元（二零零五年：約為4,700萬港元）。

#### (b) 土地增值稅

截至二〇〇六年六月三十日止年度，本集團根據當地稅務局的要求按出售／預售物業收入的1%計提並支付土地增值稅。

#### (c) 營業稅及附加

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租約收入的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%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

#### (d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的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。

## 6. 每股盈利

每股溢利乃按截至二零零六年六月三十日止六個月的綜合淨利潤302,443,000港元(二零零五年同期：77,801,000港元)及已發行股份的加權平均數1,795,879,387股(二零零五年同期：1,418,390,610股)計算。每股攤薄盈利乃按截至二零零六年六月三十日止六個月的綜合淨利潤302,443,000港元(二零零五年同期：77,801,000港元)及攤薄加權平均數約1,803,047,846股(二零零五年同期：1,664,910,326股)。

## 7. 股息

董事會議決不派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年同期：無)。

## 8. 關於聯營公司之投資

關於聯營公司之投資主要為於上海琴海置業有限公司及上海安信復興置地有限公司於上海商舖物業之間接權益。

## 9. 應收關聯公司款項

應收關聯公司款項主要指向上海碩誠置業有限公司提供之股東貸款。

## 10. 應收賬款，淨額

應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
應收賬款	<b>27,767,000</b>	10,586,514
減：壞賬準備	—	—
	<b>27,767,000</b>	10,586,514

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
0-360天	<b>27,767,000</b>	10,586,514
361-720天	-	-
	<b>27,767,000</b>	10,586,514

應收賬款之賬面價值約為其公平價值。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無相關信貸風險。

## 11. 股本

在二零零六年上半年，本集團共發行了以下共359,765,628股普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 股數(千股)	二零零五年 股數(千股)
認股股權行使	<b>1,500</b>	50,000
可換股債券行使	<b>335,340</b>	25,090
以股代息	<b>22,925</b>	35,929
	<b>359,765</b>	111,019

以上股份等同已發行之普通股。

## 12. 長期銀行借款

於二零零六年六月三十日，長期銀行借款包括於2013年到期之2億美元有擔保票據。

### 13. 可換股債券

#### 本集團及本公司

於二〇〇四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二〇〇九年五月三日期滿（「到期日」）之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。

於二〇〇五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元（可於二〇〇六年十一月九日調整一次），發行本金總額386,000,000港元，於二〇一〇年十一月九日期滿（「到期日」）之可換股債券。該債券年息3.5%且於每周年初予以支付。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份的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部份之公平值，根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，並扣除相應之交易成本。記錄於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份的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中。

## 14. 應付賬款

	集團	
	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
應付賬款	<b>117,451,000</b>	361,026,904

應付賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
0–360 天	<b>116,525,000</b>	357,238,328
361–720 天	<b>926,000</b>	3,788,576
	<b>117,451,000</b>	361,026,904

一年期以上應付賬款主要系本集團之不同物業項目之質保金。

## 15. 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	
	二零零六年	二零零五年
除稅前溢利	<b>827,163</b>	158,071
調整：		
固定資產折舊及遞延費用攤銷	<b>24,321</b>	4,058
於聯營公司之投資淨損失(收入)	<b>22,077</b>	5,130
利息收入	<b>(21,752)</b>	(2,273)
利息支出	<b>45,758</b>	519
營運資金變動前之營業利潤	<b>897,567</b>	165,505
限制性存款(增加)減少	<b>(17,181)</b>	219,960
其他應收款、預付款項及其他流動資產減少	<b>223,516</b>	14,502
應收關聯公司款項(增加)減少	<b>(12,611)</b>	51,224
以供出售之持有或發展中物業／預售發展中物業之預收賬款減少	<b>(943,831)</b>	(752,581)
應付賬項減少	<b>(243,576)</b>	(11,128)
其他應付款項及應計項目增加(減少)增加	<b>(50,038)</b>	519,199
應交稅金增加／(減少)	<b>32,992</b>	(104,883)
營業活動之現金(流出)流入淨額	<b>(113,162)</b>	101,798

## 管理層討論及分析

### 財務評論

截至二零零六年六月三十日的六個月，本集團未經審核之營業額淨額為2,197,420,000港元，比去年同期增加4倍，股東應佔溢利為302,443,000港元，比去年同期增加3倍。

### 流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零六年六月三十日，現金及銀行結餘為2,222,097,000港元（二零零五年十二月三十一日：1,396,000,000港元）。於二零零六年六月三十日，本集團之總銀行借款約為3,199,564,000（二零零五年十二月三十一日：1,315,695,000港元）。於二零零六年六月三十日，本集團淨借貸比率為45%（二零零五年十二月三十一日：淨現金）。流動比率處於3.58倍之健康水平（二零零五年十二月三十一日：1.34倍）。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

### 業務回顧

二零零六年上半年，中國及上海的房地產市場在持續的宏觀調控背景下，呈健康發展態勢，有效需求逐步釋放。本集團房地產物業投資、開發建設和市場營銷等各項工作平穩推進、有序展開，並取得了預期的業績。

### 銷售進度

本集團在售物業主要有華府天地公寓、綠洲雅賓利花園、綠洲香島花園、綠洲千島花園、綠洲湖畔花園、綠洲比華利花園、綠洲江南園等項目。

二零零六年上半年，本集團下屬各項目公司根據有所變化的市場情況，提出了有針對性的銷售策略，突出「以人為本、創新建家」的發展理念，靈活應對變化，取得了良好的銷售業績。二零零六年一至六月，共完成合同銷售樓面面積75,806平方米，合同金額120,707萬元人民幣。其中：

#### 華府天地公寓

作為上海高端物業的代表，華府天地公寓在整個市場銷售形勢健康發展的背景下，呈現了持續成交的態勢，且銷售均價逐步攀升。二零零六年上半年共銷售合同面積約3,004平方米，合同金額20,564萬元人民幣。

#### 綠洲雅賓利花園

綠洲雅賓利花園一期1號樓、2號樓高層住宅，是本集團於二零零六年四至五月間推向市場的最新開發物業。由於其處於上海市中心2.5公里半徑城市內核的優越地理位置、全新的「HOPSCA豪布斯卡」組合房地產物業定位和「全品質物業創新」體系，以及市場對中心城區高檔物業保值增值的普遍認同，一經推出，市場反響良好，銷售業績逐級攀升。

綠洲雅賓利花園一期1號樓、2號樓高層住宅，共有高檔全裝修公寓房414套，截至二零零六年六月三十日，預售合同面積約35,056平方米，合同金額61,580萬元人民幣。

### 綠洲香島花園

二零零六年五月二十七日，綠洲香島花園B塊四期184個單位(套)具有歐洲經典風格的全裝修公寓隆重開盤，截至二零零六年六月三十日，連同A塊全裝修公寓，銷售合同面積約19,784平方米，合同金額約15,970萬元人民幣。

### 綠洲湖畔花園

繼11號、12號住宅樓取得銷售佳績，綠洲湖畔花園10號住宅樓的銷售業績也穩步攀升。截至二零零六年六月三十日，銷售合同面積約6,052平方米，合同金額6,595萬元人民幣。

### 綠洲千島花園

在中國大陸暫停別墅用地供應的背景下，別墅住宅愈顯珍貴。二零零六年上半年，綠洲千島花園銷售合同面積4,770平方米，合同金額5,321萬元人民幣。

### 綠洲江南園

綠洲江南園在二零零六年上半年取得了良好的銷售業績。截至二零零六年六月三十日，銷售合同面積約5,918平方米，合同金額8,641萬元人民幣。

### 工程進度

本集團及下屬各項目公司根據年初制定的二零零六年物業開發進度計畫，齊心協力，嚴格把握工程節點，高質量、高效率地穩步推進工程建設。其中：

### 華府天地公寓

繼二零零五年十二月5幢高級公寓住宅樓的外立面裝飾工程完工，至二零零六年六月三十日，已全部完成108套公寓套內精裝修工程，並按時正式竣工交房。

### 綠洲香島花園

綠洲香島花園A塊9-16號樓全裝修房共計356個單位，於二零零六年五月三十一日已全部實現交房；B塊總體環繞主幹道的9,000平方米砼路面已完成澆築；B塊1-6號樓總建築面積67,887平方米，總高17層，目前已完成至第7層，達到預售標準；7-11號樓總建築面積58,447平方米，已全部結構封頂，順利進入內外裝飾階段。

### 綠洲千島花園

綠洲千島花園二期有36棟獨立別墅已經順利交房。三期共94幢獨立別墅分三個標段，已於二零零六年三月全面開工。其中一標段34幢別墅，已有11幢結構封頂；二標段30幢別墅及三標段30幢別墅，已分別開挖基礎工程23幢和29幢，其中有8幢結構封頂。另外綠洲千島花園三期會所前期基礎工程進展順利。

### 綠洲江南園

綠洲江南園二期33幢獨立別墅已全部結構封頂，4幢示範單位別墅外牆裝飾完成，其餘29幢外裝飾工程全面展開。綠洲江南園二期會所亦已結構封頂。

### 綠洲仕格維酒店

綠洲仕格維酒店主樓52層玻璃幕牆安裝工程基本結束，整個酒店的二結構基本完成，變低壓配電室已於二零零六年七月七日通過驗收，並於七月十日正式送電；各大機房設備安裝也已基本結束。水、電、風三大系

統安裝工程基本完成，層面安裝已完成至46層，為年內試營業奠定了堅實的基礎。

#### 綠洲中環中心

截至二零零六年六月三十日，綠洲中環中心1、2號樓（辦公樓）已完成16層結構面；4、5、8、9號樓（商場）已全部結構封頂並通過上海市優質結構驗收；7號樓（辦公樓）已結構封頂，正進行局部牆體砌築；3號樓（公寓式酒店）地下室鋼筋驗收通過，至二零零六年七月，混凝土澆築完成±0.00。6號樓（酒店）正進行前期工程施工準備。

#### 綠洲湖畔花園

綠洲湖畔花園第一期11、12號高層住宅樓，於二零零六年三月二十五日正式順利交房入住，比預期提前一個多月。截至六月三十日，10號樓5層以上初裝飾完成，全裝修房開始進場施工。

#### 綠洲雅賓利花園

綠洲雅賓利花園D地塊1號樓（總高32層）已完成至26層結構施工，2、3號樓（總高32層）之主體結構封頂並完成驗收，其中2號樓一樓大堂精裝修工程已於二零零六年七月底竣工。

#### 羅店北歐新鎮

羅店北歐新鎮主要市政建設及公共配套建築已基本完成，經營性資產（會議中心、酒店、商業街、高爾夫球場及會所）已全部投入運行，並已取得初步的經營成果。

## 商業物業經營

根據本集團變純住宅開發商為住宅、商舖、酒店、寫字樓物業開發和租售並舉的綜合房地產運營商的發展戰略，本集團於上半年度六個月內進一步加強了出租商業物業的經營管理力度，並取得了初步成效。其中：

### 華府天地商舖

「華府天地」處於繁華的淮海路商業圈，緊鄰時尚中心「新天地」，其地上1層、2層及地下1層部分為商舖，總建築面積達11,000餘平方米，集新天地休閒娛樂主題類商舖概念、淮海路高檔商圈類商舖概念、太平湖區域高檔住宅社區類商舖概念於一體，是新天地區域為數不多的大型商舖之一。

現華府天地地下的商舖已全部租出，及其地面已簽七個租約，共租出率達75%。

### 綠洲仕格維酒店

綠洲仕格維酒店以其226米的樓層總高度（其中地下2層，地上52層），位列浦西單體酒店第一，以其666間（套）客房、近10萬平方米建築面積，在上海目前的單體酒店中位列第一。酒店內所有硬體設施的定位均超過國家旅委制定的《五星級酒店評定標準》30%以上水平。

現已正式簽約國際著名酒店管理機構--臺灣麗緻管理顧問股份有限公司，臺灣麗緻管理顧問股份有限公司是AHA(亞洲酒店聯盟)的發起人之一，旗下「亞都麗緻大酒店」位列「世界最優秀酒店」(Leading Hotel of The World)行列。綠洲仕格維酒店將正式命名為上海仕格維麗緻大酒店，並於年底試營業。

### 綠洲中環中心

綠洲中環中心總建築面積近30萬平方米，集3幢高層景觀住宅、3幢國際化高標準寫字樓、1條環形商業休閒街和2座高星級酒店與酒店式公寓於一體。生態辦公區以水為鄰，近40,000平方米的水景園林與建築景觀交彙相融，具有空中綠化生態環境的商業、休閒風情街在環形商業區內完美締造，將極大提升商業投資的價值空間。

### 羅店北歐新鎮

羅店北歐新鎮是本集團之大型地產開發項目。二零零六年上半年，在加強對現有經營性資產的經營管理和招商工作的同時，積極尋求和培育潛在的土地買家。

二零零六年五月十日，上海金羅店開發有限公司和美國加州最大的Outlets商業群的大股東與經營者Graig Realty Group舉行了盛大的簽約儀式，正式引進國際先進的商業模式Outlet項目，成為上海已立項的兩個Outlet項目中的一個，美方代表將於二零零六年七月入駐羅店新鎮北歐風情街展開招商工作。

### 高爾夫俱樂部

美蘭湖高爾夫俱樂部雖成立不到兩年，但已取得了980多名球友加盟入會的不凡業績。會籍卡售價已從4萬美元越升至8萬美元，並已經進入惜售期。

### 物業管理

為全面統一管理本集團下屬各項目公司開發之住宅小區物業，經上海市工商行政管理局批准，本集團下屬上海利物得物業管理有限公司更名為上海上置物業管理有限公司。

為加強羅店北歐新鎮經營性物業和已出讓之土地新建住宅小區物業的管理，上海金羅店開發有限公司控股之美蘭湖物業管理有限公司，於二零零五年十二月起開展了ISO9001~2000和ISO14001~2004質量與環境兩個管理體系的認證工作，並於二零零六年三月二十二日順利通過認證。

### 新增項目儲備

#### 琴海置業

二零零六年三月和五月，本集團先後受讓上海琴海置業有限公司40%和30%的股權，並對其進行了增資，註冊資本由10,000萬元人民幣增至30,000萬元人民幣。轉讓與增資完成後，本集團擁有琴海置業70%的股權。琴海置業擁有上海市黃浦區大興街以東，中華路、黃家闕路以南，迎勳路以西，陸家浜路以北處黃浦區717-719街坊約37,129平方米地塊的土地使用權，並已實施部分動遷。項目總建築面積近12萬平方米，分南北兩個區域，南區規劃建成擁有商業服務配套設施的5A級辦公樓，北塊現代化商業和高檔住宅樓。該項目位於上海市中心黃金地段，市場前景良好。對琴海置業股權的增持，進一步增加了本集團優良的土地儲備。

#### 華府天地商鋪

二零零六年六月，本集團附屬之綠洲花園公司受讓華府天地項目所發展的商鋪物業部分權益，以完整、長期持有該物業，並通過對此優質商業物業進行統一出租經營，獲取穩定和經常性的投資收益。

### 瀋陽「華府天地」項目

二零零六年七月三十日，本集團附屬之星域投資有限公司與瀋陽華銳房地產開發有限公司及自然人丁仁花簽署《瀋陽華銳世紀投資發展有限公司股權轉讓協定》，以人民幣20,400萬元受讓其所持有的瀋陽華銳世紀投資發展有限公司51%股權。瀋陽華銳世紀投資發展有限公司擁有瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地地塊開發權。該地塊位於瀋陽北站金融商貿開發區中心地帶，占地面積161,798.7平方米，規劃建築面積160萬平方米，規劃建造商場、高檔寫字樓、星級酒店、酒店式公寓等，是瀋陽金融走廊工程重點項目。其中一期占地面積約5萬平方米之地塊國有土地使用權出讓金均已如數繳付完畢，並取得相應的《中華人民共和國國有土地使用證》，以及開發該地塊所需要的《中華人民共和國建設用地規劃許可證》、《中華人民共和國建設工程規劃許可證》、《中華人民共和國建築施工許可證》。一期建築面積約37.5萬平方米，由商場和酒店式公寓組成，主體建築將於二零零六年八月結構封頂，購物中心主要招商工作正有序展開，預計將於二零零七年十月開業。

瀋陽「華府天地」項目之獲得，不僅進一步增加了本集團優良的土地儲備，而且是本集團房地產開發實施走出上海之發展戰略的重要一步。

### 評級

二零零六年四月，標準普爾及穆迪信用評級部門發佈報告，給予本集團積極的長期企業評級。分析師指出，該評級可理解為企業前景展望穩定。

標準普爾及穆迪信用分析師表示，該評級反映了本集團擁有低成本的土地儲備，部分發展中物業位元處優越地區，以及公司具有在當地運營的經驗和對當地市場的認識。

## 發行債券

二零零六年四月，本集團發行200,000,000美元、息率為8.625%的有擔保票據。此次發債成功，充實了公司的資金流入，所募資金將透過增持項目權益及收購優質土地，增加未來發展之土地儲備。

## 業務展望

### 中國與上海總體經濟運行保持平穩較快發展

中國國家統計局七月十八日公佈的數據顯示，二零零六年上半年，中國GDP同比增長10.9%，是二零零五年以來的最快增幅。其中，第二季度的增幅更是達到了11.3%。中國國家統計局發言人認為，就全國範圍而言，二零零六年上半年，儘管固定資產投資增長過快、信貸投放過多，但經濟運行總體情況良好，並預計二零零六年下半年的固定資產投資會保持一個適當的增長速度。

二零零六年上半年，上海經濟延續去年下半年以來平穩較快發展的態勢，全市GDP完成4781.93億元人民幣，比去年同期增長12.6%，增幅同比提高2.3個百分點。中國科學院發佈的《二零零六中國可持續發展戰略報告》公佈了全國31個省、自治區、直轄市可持續發展能力的最新排名，上海的可持續發展能力全國最高。

### 延續宏觀調控，完善土地、稅收、信貸政策

中國中央政府於二零零六年五月以來相繼出臺了一系列針對房地產業和房地產市場的宏觀調控政策措施。本次宏觀調控政策是二零零五年國家對房地產業和房地產市場宏觀調控的延續。包括：調整住房供應結構，發揮土地、稅收、信貸政策的調節作用，完善住房轉讓環節稅收政策，規範外資准入和管理。與此同時，國務院辦公廳轉發的建設部等九部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》中指出，房地產業是中國新的發展階段的一個重要支柱產業。引導和促進房地產業持續穩定健康發展，有利於保持國民經濟的平穩較快增長，有利於滿足廣大群眾的基本住房消費需求，有利於實現全面建設小康社會的目標。

新的宏觀調控政策，將進一步糾正房地產市場中的非理性因素，為擁有良好發展理念和策略以及雄厚資金實力的房地產開發營運商，提供了更好的發展機遇和更廣闊的空間。

### 宏觀調控措施的政策效應逐步顯現

中國國家發展與改革委員會於二零零六年七月三日發佈的最新數據顯示，一至五月，全國70個大中城市新建商品住宅銷售價格同比上漲6.1%，月環比上漲0.8%，漲幅比六月升高0.1個百分點。

二零零六年上半年，上海房地產開發投資完成583.26億元，比去年同期增長0.4%，增幅回落15.1個百分點。二零零六年上半年，儘管上海商品房銷售量有所萎縮，成交價卻呈小步提升態勢。二零零六年六月，中房

上海綜合指數為1358點，雖與二零零五年同期相比下降10.48%，但與二零零六年一月相比，上漲1.42%，環比上漲達1%；中房上海住宅指數為1290點，雖與二零零五年同期相比下降幅度為11.4%，但與二零零六年一月相比，上漲1.34%，環比上漲達1.1%。這表明，在經歷了一年多的宏觀調控之後，上海房地產市場開始企穩，並蘊涵著基於理性心態之穩步向上的內在動力。

### 寫字樓及商舖的房地需求持續上升

根據第一太平戴衛斯物業有限公司於二零零六年四月二十七日發佈的報告，二零零六年一季度上海寫字樓租金指數繼續保持上揚態勢，整體租金上漲約4%，其中中央商務區和非中央商務區的租金分別上漲4.8%和3%。

據戴德梁行最新研究報告，二零零六年上半年上海甲級寫字樓供應有限，持續的市場需求使上海寫字樓空置率有所下降。二零零六年六月，中心區域甲級寫字樓空置率為3%，全市甲級寫字樓空置率為6.6%，比二零零五年末微降0.1%。

二零零六年下半年，本集團將繼續加強對宏觀經濟發展和房地產市場走勢的分析與研判，突出過程的規範管理和計畫管理，完善以「創新、效率、責任、分享」為特色的、具有豐富內涵的企業文化，進一步增強企業的綜合競爭力，為實現變純住宅開發商為住宅、商舖、酒店、寫字樓物業開發和租售並舉的綜合房地產運營商的總體戰略目標奠定堅實基礎。

## 董事的股份權益

於二零零六年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例規定該等董事當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之權益冊內；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 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	2,076,798	2,131 (附註1)	801,400,548 (附註2)	803,479,477	42.97%
李耀民	2,131	—	—	2,131	0.0001%
虞海生	1,065,898	—	—	1,065,898	0.06%
基倫勳爵	103,837	—	—	103,837	0.006%

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Good Time Resources Limited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62%。執行董事施建先生及李耀民先生為Good Time Resources Limited之董事。

### 董事獲得股份的權利

於二零零六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。

### 主要股東的權益

截至二零零六年六月三十日，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）或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

#### 於股份之好倉及淡倉

股東名稱	權益性質	身份	股份數目	概約百分比
Good Time Resources Limited(附註)	公司權益	登記及 實益擁有人	801,400,548(好)	42.86%
OZ Management, L.L.C.	公司權益	共同控制	146,751,388(好)	7.85%
		法團權益	46,347,000(淡)	2.48%
Valued Partners Limited	公司權益	共同控制 法團權益	111,440,000(好)	5.96%

(好)代表好倉

(淡)代表淡倉

附註：執行董事施建先生及李耀民先生為Good Time Resources Limited之董事。

## 僱員

於二零零六年六月三十日，本集團在中國及香港之僱員人數為1975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

截至二零零六年上半年度，本集團無授出任何購股權，共有1,500,000股購股權獲行使。

## 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二零零六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，二零零六年八月二十一日

## 物業詳情

樓盤／性質：綠洲華府天地／住宅，商舖

位置／方向：盧灣區／市中心

土地面積：22畝(14,651平方米)

地址：中國上海盧灣區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
住宅用途	40,860	2002／5	2006
商舖用途	11,312	2002／5	2006

樓盤／性質：綠洲比華利花園／住宅

位置／方向：松江區／西南面

土地面積：1,250畝(829,000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
住宅用途一期	115,187	1998／8	2002
二期	68,595	2001／12	2004
三期	16,045	2004／9	2006

樓盤／性質：綠洲江南苑／住宅

位置／方向：青浦區／西面

土地面積：477畝(316,000平方米)

地址：中國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
住宅用途 一期	35,954	2002／9	2004
二期	23,577	2005／4	2006

樓盤／性質：琴海苑／住宅、商舖

位置／方向：黃浦區／市中心

土地面積：56畝(37,129平方米)

地址：中國上海黃浦區717-719街坊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途	92,823	2006	2009
公建用途	16,160	2006	2009
商舖用途	25,990	2006	2009

樓盤／性質：綠洲雅賓利花園／綜合

位置／方向：閘北區／市中心北面

土地面積：309畝(206,010平方米)

地址：中國上海市中興路699號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途 一期	75,000	2005／3	2007
二期	50,000	2006	2008
三期	205,000	2007	2009
公建用途	10,000	2007	2008
商舖用途	40,000	2007	2007
辦公樓用途	50,000	2007	2009
酒店用途	50,000	2007	2009

樓盤／性質：綠洲千島花園／住宅

位置／方向：南匯區／東南面

土地面積：600畝(398,000平方米)

地址：中國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
住宅用途 一期	10,648	2003／5	2004
二期	38,267	2004／5	2005
三期	53,200	2006／3	2007

樓盤／性質：綠洲長島花園／綠洲香島花園／住宅

位置／方向：松江區／西南面

土地面積：750畝(497,000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
住宅用途一期	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	2006／10	2009

樓盤／性質：綠洲仕格維花園／住宅、酒店

位置／方向：盧灣區／市中心

土地面積：40畝(26,282平方米)

地址：中國上海盧灣區打浦路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
住宅用途	30,056	2003／5	2005
酒店用途	100,761	2003／6	2006

樓盤／性質：綠洲中環中心／綜合

位置／方向：普陀區／市中心

土地面積：112畝(74,268平方米)

地址：中國上海普陀區真北路801號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅用途一期	47,822	2002／7	2005
二期	18,155	2002／7	2006
服務式公寓	28,582	2006	2006
公建用途	77,000	2004	2007
商舖用途	30,466	2004	2007
辦公樓用途	91,030	2006	2008
酒店用途	28,582	2006	2008

樓盤／性質：羅店新鎮／土地開發，酒店，商業街，會議中心，高爾夫球場

位置／方向：寶山區／上海市北部

土地面積：1萬畝

地址：中國上海市滬太路6655號

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
土地用途	2,303,262	2002	2007
高爾夫球場用途	1,700,000	2002	2005
商業街用途	72,683	2002	2005
酒店用途	49,022	2002	2004
會議中心用途	33,537	2002	2004

## 公司資料

### 董事局

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

胡關李羅律師行

### 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  
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  
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@shanghaiestate.com.hk](mailto:general@shanghaiestate.com.hk)