



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

二零零七年度業績公佈

上置集團有限公司(「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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零七年	二零零六年 重述
收入		3,350,446	2,621,460
銷售成本	5	(2,713,929)	(1,474,377)
毛利		636,517	1,147,083
銷售及推廣成本	5	(112,345)	(120,816)
管理費用	5	(173,746)	(117,673)
其他收入		969	10,818
其他收益－淨額		1,302,738	271,726
營運盈利		1,654,133	1,191,138
融資收入		187,161	115,674
融資成本		(140,105)	(129,680)
融資收入／(成本)－淨額		47,056	(14,006)
應佔共同控制企業和聯營企業虧損		(31,021)	(74,278)
除所得稅前盈利		1,670,168	1,102,854
所得稅	6	(641,960)	(730,965)
本年溢利		1,028,208	371,889

	附註	二零零七年	二零零六年 重述
歸屬於：			
母公司股東權益		1,019,040	53,842
少數股東權益		9,168	318,047
		<u> </u>	<u> </u>
股利	8	96,000	44,000
		<u> </u>	<u> </u>
歸屬於母公司普通股股本 的每股收益(港仙表示)	7		
— 基本		43.80 港仙	2.91 港仙
		<u> </u>	<u> </u>
— 攤薄		42.61 港仙	2.91 港仙
		<u> </u>	<u> </u>

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年	二零零六年 重述	二零零七年	二零零六年 重述
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		1,429,956	1,142,028	272	2,158
投資物業		1,842,375	765,328	—	—
預付土地租賃款		1,108,527	244,827	—	—
持作長期投資之開發中物業		880,124	277,325	—	—
商譽		422,627	75,512	—	—
於子公司之投資		—	—	4,260,440	2,027,472
應收子公司款項		—	—	857,205	1,576,330
於共同控制企業的權益		—	54,448	—	—
於聯營企業的權益		972,668	495,199	—	—
以公允價值計量且變動計入損益的金融資產		—	550,014	—	—
遞延所得稅資產		—	8,122	—	—
其他非流動資產		63,159	—	41,801	—
非流動資產總計		6,719,436	3,612,803	5,159,718	3,605,960
流動資產					
預付土地租賃款		5,554,483	2,588,791	—	—
以供出售之持有或開發中物業		4,109,523	2,375,308	—	—
存貨，以成本列示		24,673	748	—	—
應收子公司股利		—	—	976,131	493,131
應收關聯公司款項		11,048	266,194	3,868	3,605
預付款項及其他流動資產		78,891	74,179	638	—
其他應收款		1,106,464	252,789	252	55,963
應收賬款	9	54,817	20,186	—	—
預付所得稅項		23,837	26,718	—	—
現金及銀行存款		1,939,359	1,025,904	269,482	61,306
流動資產總計		12,903,095	6,630,817	1,250,371	614,005
資產總計		19,622,531	10,243,620	6,410,089	4,219,965

	本集團		本公司		
	附註	二零零七年	二零零六年 重述	二零零七年	二零零六年 重述
權益和負債					
權益					
股本及股本溢價		3,956,327	2,042,586	3,956,327	2,042,586
其他儲備		555,442	153,174	262,737	46,753
保留溢利／(累計虧損)					
— 擬派期末股利		96,000	44,000	96,000	44,000
— 其他		1,192,117	317,884	1,573	(234,320)
歸屬於母公司股東權益合計		5,799,886	2,557,643	4,316,637	1,899,019
少數股東權益		783,469	396,981	—	—
權益總計		6,583,355	2,954,624	4,316,637	1,899,019
負債					
非流動負債					
長期借款		2,629,211	1,030,158	351,078	—
有擔保票據		1,540,928	1,535,167	1,540,928	1,535,167
遞延所得稅負債		755,355	283,169	—	—
非流動負債總計		4,925,494	2,848,494	1,892,006	1,535,167
流動負債					
短期借款		1,164,570	737,040	142,182	364,790
可換股債券—主債務工具		35,363	89,994	35,363	89,994
衍生金融工具		19,604	326,128	19,604	326,128
預售開發中物業之預收賬款		2,392,775	963,755	—	—
應付賬款		1,596,202	860,701	—	—
其他應付款項及應計項目		2,072,911	933,070	4,297	3,403
當期所得稅負債		831,880	528,350	—	—
應付共同控制企業及聯營企業款項		377	1,464	—	1,464
流動負債總計		8,113,682	4,440,502	201,446	785,779
負債總計		13,039,176	7,288,996	2,093,452	2,320,946
負債及權益總計		19,622,531	10,243,620	6,410,089	4,219,965
淨流動資產／(負債)		4,789,413	2,190,315	1,048,925	(171,774)
資產總額減流動負債		11,508,849	5,803,118	6,208,643	3,434,186

合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計				少數 股東權益	權益總計
	股本及 股本溢價	其他 儲備	保留 溢利	合計		
於二零零六年一月一日						
如前列報	859,071	145,510	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210
以前年度調整	13,943	(28,443)	(36,717)	(51,217)	—	(51,217)
重述	873,014	117,067	403,684	1,393,765	180,228	1,573,993
匯率折算差額	—	38,870	—	38,870	20,581	59,451
在權益項下直接確認的總收入	—	38,871	—	38,871	20,581	59,451
本年溢利	—	—	53,842	53,842	318,047	371,889
二零零六年總收入	—	38,870	53,842	92,712	338,628	431,340
職工購股權計劃	1,300	—	—	1,300	—	1,300
可換股債券轉股時發行股份	628,869	—	—	628,869	—	628,869
發行普通股份	502,218	—	—	502,218	—	502,218
於共同控制企業所佔權益之變動	—	(23,934)	5,634	(18,300)	—	(18,300)
購買少數股東之權益	—	—	—	—	(178,279)	(178,279)
追加於子公司之權益投資	—	—	—	—	1,523	1,523
收購子公司	—	—	—	—	211,672	211,672
子公司少數股東注資	—	—	—	—	57,421	57,421
清盤子公司	—	—	—	—	(29,602)	(29,602)
溢利撥備	—	—	21,170	—	—	—
二零零五年股利						
— 現金股利	—	—	(42,921)	(42,921)	—	(42,921)
— 股票股利	37,185	—	(37,185)	—	—	—
支付少數股東之股利	—	—	—	—	(184,610)	(184,610)
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,042,586</u>	<u>153,173</u>	<u>361,884</u>	<u>2,557,643</u>	<u>396,981</u>	<u>2,954,624</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	股本及 股本溢價 (附註30)	其他 儲備	保留 溢利	合計	少數 股東權益	權益總計
於二零零七年一月一日						
如前列報	1,871,130	155,307	597,130	2,623,567	396,981	3,020,548
以前年度調整	171,456	(2,134)	(235,246)	(65,924)	—	(65,924)
重述	2,042,586	153,173	361,884	2,557,643	396,981	2,954,624
匯率折算差額	—	261,230	—	261,230	67,750	328,980
在權益項下直接確認的總收入	—	261,230	—	261,230	67,750	328,980
本年溢利	—	—	1,019,040	1,019,040	9,168	1,028,208
二零零七年總收入	—	261,230	1,019,040	1,280,270	76,918	1,357,188
所得稅稅率影響	—	2,567	—	2,567	—	2,567
可換股債券轉股時發行股份	121,672	—	—	121,672	—	121,672
於聯營企業所佔權益之變動	—	(18,196)	—	(18,196)	—	(18,196)
購買少數股東之權益	—	—	—	—	(1,335)	(1,335)
收購子公司	1,768,421	—	—	1,768,421	250,925	2,019,346
子公司少數股東注資	—	—	—	—	61,728	61,728
追加於子公司之權益投資	—	106,955	—	106,955	—	106,955
出售物業已實現重估儲備	—	(86,469)	86,469	—	—	—
溢利撥備	—	136,182	(136,182)	—	—	—
二零零六年股利						
— 現金股利	—	—	(19,446)	(19,446)	—	(19,446)
— 股票股利	23,648	—	(23,648)	—	—	—
支付少數股東之股利	—	—	—	—	(1,748)	(1,748)
於二零零七年十二月三十一日	3,956,327	555,442	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355

1. 編制基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例編製。編製這些財務報表時,除投資性房地產、衍生金融工具和權益投資採用公允價值計價外,均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明,這些財務報表以港幣列報,所有金額進位至最接近的千元港幣。

2. 以前年度調整

本公司分別於二零零四年五月三日和二零零五年十一月九日發行了可換股債券1和可換股債券2。

在以前年度,可換股債券1及可換股債券2中嵌入的換股權從主債務工具中分拆後于可換股債券發行日作為權益工具進行會計處理,發行日後就不對換股權的賬面價值進行重估。

根據可換股債券1及可換股債券2之條款,其嵌入的換股權于初始確認時並不符合權益工具的定義。因此,該等換股權應從可換股債券中分拆出來,作為衍生金融負債在資產負債表上以公允價值計量,其變動計入相關期間的損益表。

因此,管理層採用以前年度損益調整方式對以前年度的會計處理進行了修正。該修正使本公司和本集團於二零零六年十二月三十一日以及二零零六年一月一日的流動負債中的可換股債券(包括衍生金融負債)分別增加65,924,000港元和51,217,000港元,同時減少了上述時點的權益總額。本集團總權益的相關組成部分於各期間的變動明細已在權益變動表中列示。

上述調整對本集團和本公司於二零零六年度的淨利潤的影響為198,529,000港元,主要系由于嵌入換股權作為衍生金融負債核算所引起的公允價值變動損失。由此,為了與本年列報保持一致,本集團和本公司財務報表的相關比較數字被重述和重分類。上述變動未對本集團和本公司的稅項及現金流量產生影響。

可換股債券1已於二零零六年十二月三十一日前全部轉換為本公司的普通股,於二零零七年十二月三十一日,可換股債券2的賬面餘額(包括嵌入的衍生金融工具)為54,967,000港元。

3. 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。除某些特定情形需要採用新制訂和經修訂的會計政策和額外披露外，採用這些新制訂和經修訂的準則及詮釋對這些財務報表無重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告與減值

採用以上新制訂和經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號－「香港財務報告準則第2號的範圍」

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號須適用於本集團無法明確識別部分或所有已收到貨物或服務的任何安排，而本集團會將因該等安排以某種代價授出權益工具或產生負債(基於本集團權益工具的價值)，而該等安排所收到貨物或服務所示價值少於所授出權益工具或產生負債的公允價值。由於本公司僅根據本公司購股權計劃向本公司僱員發行權益工具，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

(b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號－「重估嵌入衍生工具」

詮釋9規定，本集團首次成為主合約一方的日期，即為評估嵌入衍生工具是否需要與該主合約分開而作為衍生工具列賬的日期，並僅當合約出現大幅修改現金流量的變動時方才進行重估。由於本集團對於衍生工具的現行會計政策與此詮釋的要求一致，故該詮釋並無對本集團的財務狀況或經營業績產生影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號－「中期財務報告與減值」

本集團已於二零零七年一月一日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號，而該詮釋規定於前一個中期就商譽確認的減值損失或分類為可供出售權益工具或按成本列賬的金融資產所確認的減值損失，其後不得撥回。由於本集團先前並無就該等資產撥回減值損失，故該詮釋不會對本集團的財務狀況或經營業績產生影響。

4. 收益及分部報告

收益，即本集團的營業收入，是指扣除預計銷售退回和商業折扣後，銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從投資物業收取及應收取的租金收入的淨額。

分部資料按照本集團的主要分部報告基準－經營分部列報。確定本集團的地區分部時，收入歸屬於客戶所處區域的分部，資產歸屬於資產所處區域的分部。由於本集團的客戶和經營大部分都在中國大陸，所以無須列報更詳細的地區分部資料。

分部間的銷售和轉讓，參照向第三方銷售所採用的價格，按照當時現行的市場價格進行交易。

行業分部分析如下：

	於二零零七年十二月三十一日					
	物業發展	物業租賃	住宅科技	酒店經營	公司及 其他分部	合計
分部盈利						
對外銷售	3,209,511	40,846	38,202	39,030	22,857	3,350,446
分部利潤／(損失)	555,733	968,581	(4,832)	(76,503)	211,154	1,654,133
融資收入						187,161
融資成本						(140,105)
融資收入淨額						47,056
應佔共同控制企業和聯營企業 溢利／(虧損)	—	—	3,082	—	(34,103)	(31,021)
除所得稅前盈利						1,670,168
所得稅費用						(641,960)
除所得稅後盈利						1,028,208
分部資產及負債						
分部資產	13,614,565	3,177,016	36,419	1,388,794	433,069	18,649,863
於聯營企業之權益	—	—	68,689	—	903,979	972,668
總資產	13,614,565	3,177,016	105,108	1,388,794	1,337,048	19,622,531
分部負債	9,525,136	1,314,449	31,652	50,203	2,117,736	13,039,176
總負債	9,525,136	1,314,449	31,652	50,203	2,117,736	13,039,176
其他分部信息：						
折舊	4,359	911	381	28,517	261	34,429
資本性開支	4,896,315	707,507	9	74,387	769	5,678,987
衍生工具的公允價值損失	—	—	—	—	51,825	51,825
投資物業的公允價值利得	—	942,269	—	—	—	942,269
減值損失	3,672	—	7,262	—	—	10,934

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展	物業租賃	住宅科技	公司及 其他分部	合計 重述
分部盈利					
對外銷售	2,571,936	14,159	29,608	5,757	2,621,460
分部利潤／(損失)	818,407	590,720	9,944	(227,933)	1,191,138
融資收入					115,674
融資成本					(129,680)
融資成本淨額					(14,006)
應佔共同控制企業和聯營 溢利／(虧損)	(7,572)	—	1,375	(68,081)	(74,278)
除所得稅前盈利					1,102,854
所得稅費用					(730,965)
除所得稅後盈利					<u>371,889</u>
分部資產及負債					
分部資產	7,975,831	771,756	254,916	691,470	9,693,973
於共同控制企業之權益	—	—	—	54,448	54,448
於聯營企業之權益	433,685	—	61,514	—	495,199
總資產	<u>8,409,516</u>	<u>771,756</u>	<u>316,430</u>	<u>745,918</u>	<u>10,243,620</u>
分部負債	4,668,194	211,693	74,707	2,334,402	7,288,996
總負債	<u>4,668,194</u>	<u>211,693</u>	<u>74,707</u>	<u>2,334,402</u>	<u>7,288,996</u>
其他分部信息：					
折舊	5,003	—	516	55	5,574
商譽減值	—	—	2,468	—	2,468
資本性開支	2,954,644	309,811	59	952	3,265,466
衍生工具的公允價值損失	—	—	—	389,482	389,482
投資物業的公允價值利得	—	579,540	—	—	579,540
減值損失	1,977	—	—	—	1,977

5. 按性質分類的費用

存貨成本、銷售及推廣成本，以及管理費用分析如下：

	二零零七年	二零零六年
存貨成本(不含折舊)	2,685,412	1,472,854
物業、機器及設備折舊	34,429	5,574
僱員福利開支— 包含董事薪酬		
— 工資及薪酬	55,225	46,397
— 退休和社會福利	15,748	10,321
	<u>70,973</u>	<u>56,718</u>
辦公室經營租賃費用	8,245	6,944
核數師酬金	4,938	2,966
提取壞賬準備	10,934	1,977
物業銷售佣金	54,871	85,295
廣告成本	44,411	18,603
聯營企業相關商譽的減值	—	2,468
其他費用	85,807	59,467
	<u>3,000,020</u>	<u>1,712,866</u>

6. 稅項

	二零零七年	二零零六年
即期稅項		
— 企業所得稅	256,832	227,691
— 土地增值稅	333,903	288,680
	<u>590,735</u>	<u>516,371</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	51,225	214,594
	<u>641,960</u>	<u>730,965</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之子公司除永高建設之外，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，二零零七年度按27%的適用稅率繳納企業所得(二零零六年：27%)。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零七年十二月三十一日，預付所得稅約9,500,000港元(二零零六年：約23,000,000港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。

(c) 土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目（包括土地開發開支、借款成本、營業稅金及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%-1.5%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於二零零七年十二月三十一日，預付土地增值稅約14,300,000港元（二零零六年：約4,000,000港元）。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本的每股溢利金額時，以歸屬於母公司普通股股東的本年利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且為了反映本年度的發出的配股權以及資產負債表日後發放的股利，已對該加權平均數進行調整。

在計算每股稀釋溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券和購股權。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公允價值評估的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格（根據本公司全年平均股價計算）和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股（「紅利股票」）的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。列示出各年度每股基本溢利和每股稀釋溢利的計算都進行了追溯調整。

每股基本溢利和稀釋溢利計算如下：

	二零零七年	二零零六年 重述
歸屬於本公司普通股股東的利潤	1,019,040	53,842
可換股債券衍生部份的稅後公允價值虧損／(溢利)	(12,458)	178,121
可換股債券的利息	7,349	25,118
	<hr/>	<hr/>
用於計算稀釋的每股溢利的歸屬於母公司普通股股東的利潤	1,013,931	257,081

	二零零七年	二零零六年 Restated
用以計算本年每股基本溢利已發行普通股之加權平均數(千股)	2,326,369	1,851,898
稀釋對普通股之加權平均數的影響：		
購股權(千股)	—	198
可換股債券(千股)	52,926	221,453
	<u>2,379,295</u>	<u>2,073,549</u>
每股基本溢利(每股港仙)	<u>43.80 cents</u>	<u>2.91 cents</u>
每股稀釋溢利(每股港仙)	<u>42.61 cents</u>	<u>2.91 cents</u>

由於在考慮可換股債券的情況下於二零零六年十二月三十一日之稀釋的每股收益金額會增加，可換股債券對本年度每股基本溢利產生反稀釋效應，所以在計算每股稀釋溢利時不予考慮。因此，二零零六年12月31日之每股稀釋溢利金額分別根據二零零六年度的溢利港幣53,842,000元，以及二零零六年度已發行普通股的加權平均數1,852,096千股計算。

8. 股息

	二零零七年	二零零六年
擬派期末股利－普通股每股0.035港元(二零零六：0.02港元)	<u>96,000</u>	<u>44,000</u>

於二零零七年度及二零零六年度內支付的股利分別約為19,445,536港元(每股0.02港元)和42,921,000港元(每股0.043港元)。

根據二零零七年五月七日董事會通過的決議，本公司向其股東以每0.1港元普通股作價0.02港元派發股票股利，股東同時可以選擇收取現金股利以代替其所有或部分股票股利的權利。於二零零七年六月二十二日(股東應於該日做出選擇)，持有總計972,276,786股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了約19,445,536港元的現金股利；此外，持有總計1,182,413,135股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股2.61港元配發了9,060,637股股票。

9. 應收賬款

	二零零七年	二零零六年
應收賬款	65,751	22,163
減：壞賬準備	(10,934)	(1,977)
	<u>54,817</u>	<u>20,186</u>

應收賬款的帳齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
一年以內	53,238	10,067
一年至二年	1,579	10,119
二年以上	10,934	1,977
	<u>65,751</u>	<u>22,163</u>

賬齡為2年內的應收賬款沒有超過信用期且沒有發生減值，其主要是應收具良好信譽的客戶的款項。本集團對此金額的應收賬款無重大抵押或擔保。

應收賬款之計提壞賬準備的變動如下：

	二零零七年	二零零六年
年初	1,977	—
計提壞賬準備	10,934	1,977
沖銷壞賬準備	(1,977)	—
年末	<u>10,934</u>	<u>1,977</u>

上述計提之應收賬款壞賬準備為個別計提之壞賬準備，金額為約一千一百萬港元(二零零六：約兩百萬港元)，該應收賬款賬面金額為一千一百萬港元(二零零六：約兩百萬港元)。個別計提壞賬準備之應收賬款都是賬齡大於二年，預計僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

10. 應付賬款

資產負債表日的應付賬齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
一年以內	1,341,902	854,779
一年至二年	253,498	5,175
二年以上	802	747
	<u>1,596,202</u>	<u>860,701</u>

應付賬款主要係物業建造所產生。一年期以上應付賬款主要係本集團之不同物業項目之質量保證金。

業績及股息

本集團二零零七年度之收益淨額約為 33.50 億港元(二零零六年：約 2.62 億港元)，比二零零六年增長 28%。股東應佔溢利約為 10.19 億港元，較二零零六年約 5,400 萬港元大幅增長。每股盈利按加權平均計算為 43.80 港仙(二零零六年：2.91 港仙)，平均攤薄計算則為 42.61 港仙(二零零六年：2.91 港仙)。

董事會議決在即將召開二零零八年股東周年大會上向本公司股東(「股東」)建議，派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股 3.5 港仙。

該等末期股息將透過向股東以股代息方式支付，股東可選擇以現金方式收取末期股息(或其部分)，代替該等股份股息(「以股代息計劃」)。待股東於股東周年大會上批准後，一份載有以股代息計劃之詳情連同相關選擇表格之通函將於二零零八年五月寄發予股東。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為 19.39 億港元(二零零六年：10.26 億港元)。於二零零七年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為 47.89 億港元(二零零六年：21.90 億港元)，比去年上升 119%。流動比率處於 1.59 倍(二零零六年：1.49 倍)的穩健水平。

本集團之總負債與股東資金比率降低至 2.25 倍(二零零六年：2.85 倍)。於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之五十二(二零零六年：百分之五十八)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款物港幣約 19.39 億元)佔總股本(權益加淨借款)為計算基準。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。倘若出現其他業務機會而需要額外資金，管理層相信本集團將可按有利條款取得融資。

業務回顧

二零零七年，是中國全面實施「國民經濟與社會發展第十一個五年計劃」的第二年。在科學發展觀指導下，國家更加注重提高投資效益，改善產業結構，以實現速度、質量、效益、環境的協調發展。

二零零七年，中國政府繼續推行偏緊的土地供應、信貸、稅收等宏觀調控政策，房地產市場發展更趨理性和穩健，市場行情將呈間歇性上漲態勢，房地產行業整合趨於普遍社會化，市場和行業的集中度進一步提高。

基於上述判斷，本集團著力於總體戰略規劃和市場發展策略，加強銷售力度以減少存量，加快資金回籠以降低財務成本，慎重對外投資以保障可持續發展。

房產銷售

二零零七年，本公司附屬之項目公司開發的多個大型樓盤不失時機、群策群力，借助近半年的一波上升行情，加強目標市場銷售力度，拓寬銷售渠道，加快現金回籠。全年合計共完成合同銷售總樓面面積233,144平方米，合同金額港幣32.52億元。其中：

綠洲雅賓利花園：承繼二零零六年之傑出銷售業績，二零零七年又取得新的發展。截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積12,395平方米，計108套，合同金額港幣約港幣2.57億元，實現交房12,395平方米。

上海華府天地：針對頂級客戶市場，採取多種銷售模式，成功實現了銷售業績新的突破。二零零七年的銷售均價達到了每平方米約港幣75,103元，實現最高銷售單價每平方米約港幣123,457元。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積1,927平方米，合同金額約港幣1.47億元。

綠洲千島花園：得天獨厚的自然環境和彌足珍貴的獨立別墅，迎合市場追捧心理，最大限度實現物業價值。截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積約48,214平方米，合同金額約港幣6.33億元。

綠洲香島花園：中檔物業高檔裝修，「法式白和軟裝飾」、人性化和環保型的物業特質深受市場青睞。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積71,944平方米，合同金額約港幣7.00億元。

綠洲比華利花園：厚積薄發，功夫不負有心人。極為有限之珍藏獨立別墅，又逢短暫之房產物業價格漲勢，截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積12,360平方米，合同金額約港幣3.23億元。

綠洲江南園：精心打造的綠洲江南園二期「江南華府」，二零零七年取得了超預期之銷售業績，銷售單價達到了每平方米約港幣51,440元。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積11,564平方米，合同金額約港幣2.70億元。

綠洲中環中心：繼高檔綠洲湖畔花園住宅銷售告罄，中環中心之寫字樓銷售再起高潮。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積約32,864平方米，合同金額約港幣5.21億元。

綠洲仕格維花園：截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積約1,519平方米，合同金額約港幣4,255萬元

瀋陽華府天地：本集團之第一個拓展的外省市房地產物業項目。更新的發展理念、靈活的銷售策略，效果極為明顯。一期全裝修之公寓自二零零七年八月再度開盤銷售，至九月，其1、3號樓即基本售罄。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積約40,357平方米，合同金額約港幣3.58億元。

商業經營

上海華府天地商鋪：地段優越、物業高端，配合以「定制、奢侈、個性」招商策略，吸引了眾多世界一流品牌經銷商的入駐。截至二零零七年末，實現地面商鋪滿租，起始每天租金平均每平方米約港幣26元，單位每天租金最高達每平方米約港幣36元。

瀋陽華府天地購物中心：瀋陽華府天地購物中心總建築面積達24萬平方米，集購物、美食、休閒、娛樂、文化等多功能為一體，是全東北地區最具規模和特色概念的美式購物中心。目前購物中心已實現大部分租金的租賃、合作或聯營，預計二零零八年內開業。

仕格維麗致大酒店：二零零七年四月二十八日仕格維麗致大酒店開始試營業，其進展正常、市場影響力正逐步加大。

土地儲備

儘管國家實行偏緊的土地供應政策，但二零零七年全年上海市還是推出了19個批次、合計461幅掛牌出讓使用權之土地。其中住宅用地(包括含住宅的綜合用地)為701萬平方米，總建築面積超過1,000萬平方米，成為二零零四年以來上海住宅建設用地供地量最多的一年。

二零零七年初，本公司附屬之上海安信復興置地有限公司通過摘牌獲得羅店北歐新鎮A3-2地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約12萬餘平方米，地上可建築面積約12萬平方米。

二零零七年中，本公司通過控股股東注資方式，將本公司之控股股東所持有的「康明投資有限公司」100%股權納入本集團體系，進而間接擁有了遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司70%股權和地面積約為16萬平方米、規劃建築面積逾100萬平方米的房地產物業開發權。該地塊位於瀋陽市和平區，緊鄰中國知名高等學府「東北大學」，為中心城區優越住宅及商業用地。

二零零七年底，本公司附屬之上海住富房地產開發有限公司通過受讓上海良事實業有限公司股權、進而間接獲得上海蒙山置業有限公司99%股權以及位於金山區佔地面積為35,852平方米、地上建築面積8.9萬平方米之項目地塊的開發權。該項目地塊位於長三角最具城市景觀之碧水金沙「城市沙灘」，海岸線長約2公里，將開發具有一線海景之高檔物業。

截至二零零七年末，本集團現有正在開發的10餘個房產項目之土地儲備，總建築面積約為400萬平方米，可供本集團3-5年持續開發之用。

動遷工程

項目地塊的動拆遷工作，是決定項目開發成功與否的關鍵工程。二零零七年間，本集團在相關項目公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，做到「統一思想、統一口徑、相互扶持、完善自我」，積極疏通環節，切實落實動遷房源，確保一方社會平安，動拆遷工作取得了積極的進展。

上海碩誠置業有限公司「綠洲雅賓利」項目動遷，分東、西兩片。其中東片東至寶通路，南至中興路陸豐路，西至通閣路公興路止園路，北至天通庵路。於二零零七年度內，東片完成居民動遷330戶，累計完成居民動遷4432戶，佔東片居民動遷總戶數的81%；完成企業動遷5戶，累計完成企業動遷101戶，佔東片企業動遷總戶數的82%。

上海琴海置業有限公司「綠洲琴海苑」項目，二零零七年度內集中進行南塊動遷。自二零零七年九月正式啟動動遷工作，截至十二月二十一日已完成動遷居民188證(房屋所有或租賃憑證)，佔南塊動遷居民總證數的25%，已拆遷各類房屋4,175平方米，企業動遷已啟動。

工程建設

本集團堅持「以人為本、創新建家」之房地產物業發展理念，實施「精品戰略」。二零零七年度內，本集團發展之各項目建設工程進展順利。主要有：

綠洲中環中心：已完成在建8幢單體外幕牆工程；4、5、8、9號商業大樓及7號樓寫字樓均已竣工；3號樓(酒店式公寓)已具備竣工驗收條件；1、2號寫字樓室內部位初裝飾已完成，水電安裝及消防、強弱電施工完成95%；公建地下車庫已完成竣工驗收。

綠洲香島花園：二零零七年四月和六月分別按工程施工節點完成了B地塊2.1、2.2標段共計14萬平方米的土建安裝工程，並且在下半年啟動了2.3標段的土建工程。同時兩個標段的景觀工程亦按交房節點按時完成。二零零七年進行了約12萬平方米公寓住宅的全裝修工作，並於二零零七年十月和二零零八年一月分2次完成了746套全裝修房的交房工作。

綠洲千島花園：二零零七年十一月，三期94幢獨立式別墅和小區會所通過質監站的竣工驗收。完成了高起點的三期小區景觀綠化工程和9幢景觀樣板房的施工。

綠洲雅賓利花園：順利完成了一期D地塊3幢樓的建設和驗收工作，並分別於八月三十日和十月三十日分兩次完成交房。會所、售樓處和4幢臨街商鋪的建設施工已結束交房，小區綠化已驗收，並做好了二期C地塊的項目工程開始階段的準備工作。

綠洲江南園：如期完成了二期33套獨立別墅的工程施工，並進一步改善了小區園林景觀，優化了整個小區的景觀品質和生態環境。

瀋陽華府天地：一期建築面積24萬平方米的購物中心、約13萬平方米的酒店服務式公寓和近1.9萬平方米的寫字樓全部結構封頂，並完成購物中心設備安裝。

物業管理

本公司以附屬之上海上置物業管理有限公司為主，同時聘請國際知名物業管理公司參與管理所開發之住宅、商業物業，以維護品牌物業之良好市場形象。

本公司附屬之上海上置物業管理有限公司，為物業管理國家一級資質企業。二零零七年度內，上置物業實現了對本集團下屬八個位於上海市的住宅小區物業以及瀋陽華府天地物業的統一管理，物業管理面積從二零零六年的100萬平方米發展到二零零七年的200萬平方米。

上置物業創辦的《上置物業報》和「上置物業」網站，建立起了管理之物業業主資訊互動體系，創建的「EPMS物業管理資訊系統」，完善了遠端資訊監控體系，得到業主的充分肯定。

公司重組與資本運作

鑒於本集團實施走向全國戰略，業務發展範圍拓展至上海以外的區域，二零零七年三月，本公司的名稱由上海置業有限公司更改為上置集團有限公司，以更好地反映出本集團在全國範圍內從事的多元化地產業務。

二零零七年九月，本公司實施控股股東的注資，在增加土地儲備的同時，本公司之股本規模得到擴大。

二零零七年十一月十四日，本公司經過業務重組、分拆成立的「中國新城鎮發展有限公司」（「CNTD」）於新加坡證券交易所成功上市。本公司持有CNTD45%的股權。CNTD承接了本集團新城鎮開發的業務，主要從事新城鎮總體規劃設計、動拆遷、土地整理、基礎設施建設。在中國城鎮化發展進程不斷加快的背景下，CNTD具有良好的發展前景。

集團榮譽

二零零七年間，本公司及其附屬公司和聯營公司，相繼獲得多個重要榮譽。其中：

上海安信復興置地有限公司：其所開發的「上海華府天地」，獲中國建築最高級別的「二零零七年中國建築工程魯班獎」。

上海碩誠置業有限公司：其所開發的「綠洲雅賓利花園」D地塊三棟住宅單體全部獲得「上海市建設工程白玉蘭獎」，小區被評為上海市二零零七年度「四高」優秀小區，同時獲得「上海市優秀住宅小區金獎」。

上海綠洲花園置業有限公司：榮獲「二零零七年中國房地產誠信品牌企業」，其所開發的「綠洲香島花園」，榮獲「二零零七年中國房地產誠信品牌企業樓盤綜合金獎」和「二零零七年下半年上海市白玉蘭優質工程」。

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲中環中心」，獲「二零零七年上海市最受歡迎樓盤綜合金獎」，並取得上海市辦公樓月度銷售冠軍。公司榮獲「二零零七年度上海市重大工程立功競賽優秀集體」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」榮獲二零零七年度上海市「四高」優秀小區榮譽獎牌。

上海上置物業管理有限公司：榮獲「二零零七年中國物業管理百強企業」、「二零零七年上海市物業管理行業優秀會員單位」。

業務展望

二零零七年，中國大陸宏觀調控繼續，但經濟發展仍呈高速增長態勢。

根據中國國家統計局初步核算，二零零七年全年國內生產總值人民幣246,619億元，比上年增長11.4%，同比增幅提升0.7個百分點。全年全社會固定資產投資人民幣137,239億元，比二零零六年增長25.8%，增速提高1.8個百分點。全年房地產開發投資25,280億元，比上年增長30.2%，加快8.4個百分點。

根據上海市統計局發佈並經國家統計局聯審通過的《二零零七年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年實現國內生產總值人民幣12,001.16億元，按可比價格計算，比上年增長13.3%，連續第16年保持兩位數增長。其中第三產業增加值人民幣6,223.83億元，比上年增長15.2%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到51.9%。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣4,458.61億元，比上年增長13.6%。城市居民家庭人均年可支配收入人民幣23,623元，比上年增長14.3%，高於上年增幅3.5個百分點。

二零零七年全年，上海完成房地產開發投資額1,307.53億元，比上年增長2.5%，高於上年增幅0.2個百分點；商品房施工面積10,766.72萬平方米，同比下降1.6%；竣工面積3,380.12萬平方米，同比增長3.2%；銷售面積3,694.96萬平方米，同比增長22.1%，銷售額人民幣3,089.35億元，比上年增長41.9%。城市居民購買力持續上升。

二零零七年全年，上海商品住宅銷售面積3,279.17萬平方米，同比增長25.4%。銷售額人民幣2706.3億元，同比增長47%。商品住宅單位銷售價格同比上漲9.3%，與城市居民購買力的上升相對應。上海甲級寫字樓整體租金達每平方米每天人民幣8.6元，同比上漲10.8%，空置率下降至2.5%的歷史最低水平。上海購物中心(商場)底層平均租金達到每月每平方米128美元，同比上漲14.8%，空置率降至2.5%以下。同時，新型區域的零售商業物業也不斷增加，隨著人口導入加快和零售商滲透加劇，未來新型區域的零售商業物業租賃形勢十分樂觀。

上海世博會籌辦工作穩步推進。截至二零零七年末，已有187個國家和國際組織正式確認參展，創歷屆世博會之最。為配合世博會，上海的地鐵建設、道路改造也有條不紊。截至二零零七年底，上海已開通7條地鐵線，上海最大的虹橋交通樞紐中心也將在世博會前建成。

作為本集團戰略佈局的中心城市之一，中國瀋陽的房地產市場在二零零七年更趨於成熟，一是高端物業供應持續快速增長，高檔住宅、甲級寫字樓和優質零售物業供應總量在近三年中均上升100%以上；二是越來越多的國內外知名開發商看好瀋陽，為瀋陽房地產市場注入新的活力；三是全市商品房銷售均價穩步上漲，據統計資料，截止二零零七年十二月，瀋陽全市商品房銷售均價為3,718元/平方米，同比上漲了4.2%，其中市區商品房銷售均價為3,972元/平方米，與上年同期相比上漲了4.14%，其中沈河區銷售均價為5,146元/平方米，為全市最高。

根據著名地產研究機構仲量聯行的報告，二零零七年，亞太地區的經濟增長表現最佳，房地產直接投資累計1,210億美元，同比上升27%。這一增長態勢將貫穿二零零八年全年。

本集團將準確把握國家宏觀經濟形勢和未來房地產市場走勢，不斷開拓創新，規範管理、張揚品牌、提高效益，為股東帶來應有的投資回報。

購入、出售及贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度概無買賣、贖回或出售本公司任何上市證券。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為1,940人(二零零六年：1,330人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為6,161萬港元(二零零六年：約4,921萬港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

公司管治報告

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。

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。審核委員會由七名成員組成，包括兩位非執行董事及五位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

暫停辦理股東登記

本公司由二零零八年五月十六日(星期五)至二零零八年五月二十一日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

為確保能享有末期股息，已購入本公司股份而尚未在股東名冊上登記之股東，必須於二零零八年五月十五日(星期四)下午四時前，將有關股票連同填妥之股份轉讓文件，送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓卓佳登捷時有限公司(本公司股份登記處香港分處)，辦理過戶登記手續。

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、下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。

承董事會命

施建

主席

香港，二零零八年四月二十三日

於本公佈日期，本公司執行董事為施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及李偉民先生；非執行董事為張永銳先生及金炳榮先生；而獨立非執行董事則為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。