

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

二零零八年度業績公佈

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

合併利潤表

截至2008年12月31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	2008	2007
收入		3,739,865	3,350,446
銷售成本	4	(2,844,987)	(2,713,929)
毛利		894,878	636,517
銷售及分銷成本	4	(75,685)	(112,345)
管理費用	4	(251,350)	(173,746)
其他收入		—	969
其他收益—淨額		1,411,217	1,302,738
營運利潤		1,979,060	1,654,133
融資收入		152,521	187,161
融資成本		(11,063)	(140,105)
融資收入—淨額		141,458	47,056
應佔聯營企業損益		(443,186)	(31,021)

	附註	2008	2007
除所得稅前利潤		1,677,332	1,670,168
所得稅	5	(893,471)	(641,960)
本年利潤		<u>783,861</u>	<u>1,028,208</u>
歸屬於：			
母公司股東		247,936	1,019,040
少數股東權益		535,925	9,168
		<u>783,861</u>	<u>1,028,208</u>
股利	7	—	96,000
歸屬於母公司普通股股本的每股收益 (每股以港仙表示)	6		
— 基本		<u>8.91</u>	<u>42.95</u>
— 攤薄		<u>8.64</u>	<u>41.81</u>

資產負債表

2008年12月31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	
		2008	2007	2008	2007
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		1,668,269	1,429,956	282	272
投資物業		5,248,073	1,842,375	—	—
預付土地租賃款		885,914	1,108,527	—	—
持作長期投資之開發中物業		—	880,124	—	—
商譽		447,495	422,627	—	—
於子公司之投資		—	—	4,565,875	4,260,440
應收子公司款項		—	—	1,073,459	857,205
於聯營企業的權益		530,402	972,668	—	—
遞延所得稅資產		19,811	—	—	—
其他非流動資產		279,042	63,159	279,042	41,801
		9,079,006	6,719,436	5,918,658	5,159,718
流動資產					
預付土地租賃款		6,654,264	5,554,483	—	—
以供出售之持有或開發中物業		3,096,513	4,109,523	—	—
存貨，以成本列示		30,885	24,673	—	—
應收子公司股利		—	—	390,573	976,131
應收聯營企業款項		138,968	11,048	132,438	3,868
預付款項及其他流動資產		66,404	78,891	555	638
其他應收款		642,145	1,106,464	—	252
應收賬款	8	18,165	54,817	—	—
預付所得稅款項		5,303	23,837	—	—
現金及銀行存款		1,575,476	1,939,359	170,687	269,482
		12,228,123	12,903,095	694,253	1,250,371
資產總計		21,307,129	19,622,531	6,612,911	6,410,089

	本集團		本公司		
	附註	2008	2007	2008	2007
權益和負債					
權益					
股本及股本溢價		4,003,101	3,956,327	4,003,101	3,956,327
其他儲備		1,019,625	555,442	527,086	262,737
保留溢利					
— 擬派末期股利		—	96,000	—	96,000
— 其他		1,449,859	1,192,117	5,817	1,573
歸屬於母公司股東權益合計		6,472,585	5,799,886	4,536,004	4,316,637
少數股東權益		1,400,776	783,469	—	—
權益總計		7,873,361	6,583,355	4,536,004	4,316,637
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款		3,045,114	2,629,211	216,865	351,078
有擔保票據		1,537,947	1,540,928	1,537,947	1,540,928
遞延所得稅負債		1,430,596	755,355	—	—
		6,013,657	4,925,494	1,754,812	1,892,006
流動負債					
計息銀行及其他借款		1,495,640	1,164,570	142,620	142,182
可換股債券—主債務合同		62,008	35,363	62,008	35,363
衍生金融工具		88,470	19,604	88,470	19,604
預售開發中物業之預收賬款		1,171,996	2,392,775	—	—
應付帳款	9	1,357,377	1,596,202	—	—
其他應付款項及應計項目		2,241,817	2,072,911	21,024	4,297
當期所得稅負債		983,491	831,880	—	—
應付關聯公司款項		19,312	377	7,973	—
		7,420,111	8,113,682	322,095	201,446
負債總計		13,433,768	13,039,176	2,076,907	2,093,452
負債及權益總計		21,307,129	19,622,531	6,612,911	6,410,089
淨流動資產		4,808,012	4,789,413	372,158	1,048,925
資產總額減流動負債		13,887,018	11,508,849	6,290,816	6,208,643

合併權益變動表

截至2008年12月31日止年度

(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	
	股本及 股本溢價	資產重估 儲備	購股權儲備	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總計
於2007年1月1日	2,042,586	12,012	248	77,894	63,019	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
本年利潤	-	-	-	-	-	1,019,040	1,019,040	9,168	1,028,208
2007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)	-	-	-
2006年股利									
—現金股利	-	-	-	-	-	(19,446)	(19,446)	-	(19,446)
—股票股利	23,648	-	-	-	-	(23,648)	-	-	-
已付少數股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	(1,748)	(1,748)
於2007年12月31日	<u>3,956,327</u>	<u>16,869*</u>	<u>248*</u>	<u>214,076*</u>	<u>324,249*</u>	<u>1,288,117</u>	<u>5,799,886</u>	<u>783,469</u>	<u>6,583,355</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	股本及	資產重估		法定儲備	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	少數	權益總計
	股本溢價	儲備	購股權儲備						股東權益	
於2008年1月1日	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
匯率折算差額	-	-	-	-	397,874	-	-	397,874	15,094	412,968
在權益項下直接確認的總收入	-	-	-	-	397,874	-	-	397,874	15,094	412,968
本年利潤	-	-	-	-	-	-	247,936	247,936	535,925	783,861
2008年總收入	-	-	-	-	397,874	-	247,936	645,810	551,019	1,196,829
於聯營企業所佔權益之變動	-	-	-	-	-	75,940	-	75,940	-	75,940
購買少數股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
子公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	100,397	100,397
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	-	-	-	9,631	-	-	-
2007年股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 現金股利	-	-	-	-	-	-	(49,051)	(49,051)	-	(49,051)
- 股票股利	46,774	-	-	-	-	-	(46,774)	-	-	-
已付少數股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,682)	(33,682)
於2008年12月31日	<u>4,003,101</u>	<u>7,238*</u>	<u>248*</u>	<u>214,076*</u>	<u>722,123*</u>	<u>75,940*</u>	<u>1,449,859</u>	<u>6,472,585</u>	<u>1,400,776</u>	<u>7,873,361</u>

* 於2008年12月31日，其他權益合計港幣1,019,625,000元(2007年：港幣555,442,000元)。

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(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製這些財務報表時,除投資性房地產、衍生金融工具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,本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. 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。

香港會計準則第39號和香港財務報告準則第7號經修訂

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號

香港會計準則第39號(經修訂)金融工具:
確認及計量和香港財務報告準則第7號(經修訂)
金融工具:披露—金融資產的重分類
香港財務報告準則第2號—集團及庫藏股交易

特許服務安排

香港會計準則第19號—設定福利資產的限額,
最低資金規定及其相互關係

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) 修訂香港會計準則第39號(經修訂)金融工具:確認及計量和香港財務報告準則第7號(經修訂)金融工具:披露—金融資產的重新分類

香港會計準則第39號的修訂允諾將一項非衍生金融資產重新分類為交易性金融資產,該項金融資產於初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入損益則除外,前提是在滿足特定標準的情況下,該以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產不再是以在近期出售或回購為目的而持有。

一項符合貸款和應收款項定義的債務工具(如果於初始確認時未被要求歸類為交易性金融資產)可從以公允價值計量且其變動計入損益類別或(如果未被指定為可供出售)可供出售類別重新分類為貸款和應收款項類別,前提是該項企業有意圖及能力在可預見的未來持有該資產或將該資產持有至到期。

在極少數情況下,未被歸類為貸款和應收款項可從交易性金融資產分類至可供出售類別或持有至到期類別(僅適用於債務工具),前提是該項金融資產不再是以近期出售或回購為目的而持有。

重新分類之金融資產必須在重新分類日按其公允價值計量,且重新分類日的公允價值即成為其新的成本或攤銷成本(如適用)。香港財務報告準則第7號的修訂要求對上述之任何金融資產重新分類作出詳盡的披露。該修訂自2008年7月1日起生效。

由於本集團未對任何金融工具進行重新分類，該等修訂對本集團之財務狀況或經營業績無影響。

(b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號—香港財務報告準則第2號—集團及庫藏股交易

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號規定了雇員獲授企業權益工具的安排，將記錄為一項權益結算計劃，即使該部分權益是企業從第三方購得，或者由現股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號還規定了涉及集團內兩家或更多家企業的股份支付的會計處理。由於本集團現沒有類似交易安排，該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無重大影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號—特許服務安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號適用於特許服務運營者，並解釋如何就特許服務安排下產生的權利與義務入帳。由於本集團目前沒有此等安排，因此該詮釋對本集團財務狀況及經營成果沒有影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號—香港會計準則第19號—設定福利資產的限額，最低資金規定及其相互關係

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號規定如何評估香港會計準則第19號雇員福利下的限度，對於與指定的福利計劃有關的未來貢獻的增加或減少的金額，在最低資金規定存在時，應確認為一項資產。由於本集團現沒有制定的福利計劃，該詮釋對本集團的財務狀況或經營業務並無重大影響。

3. 收益及分部報告

收益，即本集團的營業收入，是指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。

經營分部分析如下：

	2008年				合計
	物業發展	物業租賃	酒店經營	公司及 其他分部	
分部收入					
對外銷售	3,515,811	67,663	96,886	59,505	3,739,865
分部利潤／(損失)	852,599	1,369,402	(107,322)	(135,619)	1,979,060
融資收入					152,521
融資成本					(11,063)
融資收入淨額					141,458
應佔聯營企業損益	-	-	-	(443,186)	(443,186)
除所得稅前利潤					1,677,332
所得稅費用					(893,471)
本年利潤					<u>783,861</u>
分部資產及負債					
分部資產	12,907,980	5,354,972	1,817,715	696,060	20,776,727
於聯營企業之權益	-	-	-	530,402	530,402
總資產	<u>12,907,980</u>	<u>5,354,972</u>	<u>1,817,715</u>	<u>1,226,462</u>	<u>21,307,129</u>
分部負債	9,696,931	1,871,065	55,297	1,810,475	13,433,768
總負債	<u>9,696,931</u>	<u>1,871,065</u>	<u>55,297</u>	<u>1,810,475</u>	<u>13,433,768</u>
其他分部信息：					
折舊	6,493	112	91,484	525	98,614
資本性開支	3,185,900	126,161	256,256	1,512	3,569,829
衍生工具的公允價值收益	-	-	-	7,240	7,240
投資物業的公允價值利得	-	1,394,587	-	-	1,394,587
減值損失	-	-	38,827	104,882	143,709

	2007年				合計
	物業發展	物業租賃	酒店經營	公司及 其他分部	
分部收入					
對外銷售	3,209,511	40,846	39,030	61,059	3,350,446
分部利潤／(損失)	555,733	968,581	(76,503)	206,322	1,654,133
融資收入					187,161
融資成本					(140,105)
融資收入淨額					47,056
應佔聯營企業損益	—	—	—	(31,021)	(31,021)
除所得稅前利潤					1,670,168
所得稅費用					(641,960)
本年利潤					<u>1,028,208</u>
分部資產及負債					
分部資產	13,614,565	3,177,016	1,388,794	469,488	18,649,863
於聯營企業之權益	—	—	—	972,668	972,668
總資產	<u>13,614,565</u>	<u>3,177,016</u>	<u>1,388,794</u>	<u>1,442,156</u>	<u>19,622,531</u>
分部負債	9,525,136	1,314,449	50,203	2,149,388	13,039,176
總負債	<u>9,525,136</u>	<u>1,314,449</u>	<u>50,203</u>	<u>2,149,388</u>	<u>13,039,176</u>
其他分部信息：					
折舊	4,359	911	28,517	642	34,429
資本性開支	4,896,315	707,507	74,387	778	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

4. 按性質分類的費用

	2008	2007
存貨成本(不含折舊)	2,757,227	2,685,412
物業、機器及設備折舊	98,614	34,429
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	75,465	55,225
— 其他社會福利費	17,656	15,748
	<u>93,121</u>	<u>70,973</u>
房屋經營租賃費用	9,308	8,245
核數師酬金	4,215	4,938
應收賬款壞賬準備	562	10,934
物業銷售佣金	8,290	54,871
廣告成本	51,169	44,411
其他稅金	31,538	15,553
差旅費	12,897	8,550
其他費用	105,081	61,704
	<u>3,172,022</u>	<u>3,000,020</u>

5. 所得稅

	2008	2007
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	258,230	256,832
— 中國大陸土地增值稅(c)	31,827	333,903
	<u>290,057</u>	<u>590,735</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	329,456	51,225
— 中國大陸土地增值稅	91,161	—
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	182,797	—
	<u>603,414</u>	<u>51,225</u>
本年稅項支出	<u>893,471</u>	<u>641,960</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均按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

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2008年12月31日，無預付所得稅餘額(2007年：約950萬港元)。

(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。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金則根據集團發生應稅收入當地的法律、付釋、條例規定的稅率計算。

(c) 中國大陸土地增值稅

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%~2%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2008年12月31日，預付土地增值稅約530萬港元(2007年：約1,430萬港元)。

(d) 代扣代繳所得稅

根據新所得稅法，從2008年1月1日起，分派給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府能達成稅收協議，將有可能適用較低之代扣代繳稅率。於2008年2月22日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，於2007年12月31日，從留存收益中宣告並分派給中國境外一方的股利無須代扣代繳所得稅。

6. 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。本公司有一類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券。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。列示的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。

用以計算每股基本溢利和稀釋溢利的收入和股份數據列示如下：

	2008	2007
歸屬於本公司普通股股東的利潤， 用以計算每股基本溢利	247,936	1,019,040
可換股債券衍生工具部分的稅後 公允價值溢利，除稅淨額	(7,240)	(12,458)
可換股債券的利息，除稅淨額	100	7,349
	<hr/>	<hr/>
考慮以上可轉換債券影響後的 歸屬於母公司普通股股東的利潤	240,796	1,013,931
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	股數	
	2008	2007
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)	2,783,881	2,372,406
稀釋對普通股之加權平均數的影響 可換股債券(千股)	2,466	52,926
	<hr/>	<hr/>
	2,786,347	2,425,332
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股基本溢利(每股港仙)	8.91	42.95
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股稀釋溢利(每股港仙)	8.64	41.81
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 股息

	二零零八年	二零零七年
擬派期末股利一無(二零零七：0.035 港元)	-	96,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事會已決議不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：普通股每股0.035 港元)。

於二零零八年度及二零零七年度內支付的股利分別約為49,050,875港元(每股0.035港元)和19,455,536港元(每股0.02港元)。

根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股面值為0.1港元的普通股派發0.035港元股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利。於2008年6月16日(股東應於該日做出選擇)，持有總計1,401,453,570股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了約49,050,875港元的現金股利；此外，持有總計1,336,390,551股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股1.016港元配發了46,037,076股股票。

8. 應收賬款

	2008	2007
應收賬款	28,085	65,751
減：壞賬準備	(9,920)	(10,934)
	<u>18,165</u>	<u>54,817</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2008	2007
1年以內	17,574	53,238
1年至2年	591	1,579
2年以上	9,920	10,934
	<u>28,085</u>	<u>65,751</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，其主要是應收具有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：

	2008	2007
年初	10,934	1,977
計提壞賬準備	562	10,934
沖銷壞賬準備	(2,237)	(1,977)
匯兌折算差額	661	—
年末	<u>9,920</u>	<u>10,934</u>

上述計提之應收賬款壞賬準備為個別計提之壞賬準備，金額為約港幣1,000萬元(2007：約港幣1,100萬元)，該應收賬款賬面金額約為港幣1,000萬元(2007：約港幣1,100萬元)。個別計提壞賬準備之應收賬款都是賬齡超過2年，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。

9. 應付賬款

資產負債表日的應付帳齡分析如下：

	2008	2007
1年以內	1,329,720	1,341,902
1年至2年	27,657	253,498
2年以上	—	802
	<u>1,357,377</u>	<u>1,596,202</u>

應付帳款主要系物業建造所產生。一年期以上應付帳款主要系本集團之不同物業項目之質量保證金。

業績及股息

本集團二零零八年度之收益淨額約為37.4億港元(二零零七年：33.5億港元)，比二零零七年增長11.6%。股東應佔溢利約為2.48億港元，比二零零七年的約10.19億港元下降75.7%。

董事會已決議不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：普通股每股0.035港元)。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為15.75億港元(二零零七年：19.39億港元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為48.08億港元(二零零七年：47.89億港元)，比去年上升0.4%。流動比率處於1.65倍(二零零七年：1.59倍)的穩健水平。

本集團之總負債與權益總計比率降低至1.71倍(二零零七年：1.98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五十一(二零零七年：百分之五十二)。以本集團淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款物港幣約15.75億元)佔總股本(權益總計加淨應付款及借款)為計算基準。

業務回顧

二零零八年，在外部環境惡化、國內結構性政策調整的雙重壓力下，依賴於「出口」和「投資導向」型的中國經濟增長模式受到嚴峻考驗，中國宏觀經濟步入調整周期。面對突如其來的國際和國內市場的變化，中國採取了一系列有效的措施深化改革、轉變增長方式、調整經濟結構、加大政府投入，並將以往穩健的財政政策和適度從緊的貨幣政策過渡為積極的財政政策和相對寬鬆的貨幣政策，以提高國家和企業的整體競爭力。

回顧二零零八年，中國房地產市場經歷了一場深刻的轉折。需求萎縮、房價下跌、融資困難、政策變幻，是二零零八年房地產行業最顯著的特徵。面臨這樣的時局，二零零八年十二月份國務院辦公廳下發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以前所未有的力度頻推房地產行業的重磅利好，首次在最高決策層次明確了對房地產行業發展的支持。

基於上述判斷，本集團制定了以產品品質至上、現金為王、加強銷售力度以加快回籠資金、審慎擴張的總體經營方針。通過進一步轉變觀念、認真分析當前形勢、努力克服各種不利因素，齊心協力、周密計劃，各項工作都取得了有效的進展。

房產銷售

二零零八年，本公司附屬之項目公司面臨萎縮的市場需求和多變的外部環境，將困難視作挑戰，積極應對，始終將拓展銷售渠道，加快現金回籠作為頭等大事。分別對尾盤銷售項目持續性銷售項目和新開盤銷售項目，採取不同的銷售策略，取得了預期的銷售業績。全年合計共完成合同銷售總樓面面積141,588平方米，合同金額港幣20.8億元。

本公司開發之綠洲比華利花園、綠洲江南園、綠洲千島花園物業的銷售已進入尾聲。對此，以深度發掘原有客戶關係潛力、充分展現成熟樓盤優勢、儘快實現已鎖定之利潤為銷售策略目標。

截止二零零八年十二月三十一日，綠洲比華利花園全年共完成銷售合同總樓面面積791平方米，銷售單價港幣3.73萬元／平方米，完成合同銷售金額港幣2,948萬元；上海華府天地全年實現銷售一套，售價創小單元單價人民幣9.5萬元每平方米的新高，銷售總額港幣3,245萬元；綠洲千島花園全年共實現銷售合同總樓面面積1,779平方米，合同金額約港幣3,480萬元。

本公司開發之綠洲香島花園、綠洲中環中心、綠洲江南園、瀋陽華府天地物業，為近年來持續銷售項目。對此，以充分憑藉品牌優勢和一流產品質量、根據物業特性和具體賣點細分市場、相互協同集中推介爭取最大的現金流量為銷售策略目標。其中：

綠洲香島花園：定位於「中檔價位高檔公寓」，其全裝修的高品質為購房者所稱道。高檔的設備配置，人性化的細節設計，豪華脫俗的裝修風格使其在滬上全裝修商品房市場中獨樹一幟，在二零零八年取得了可喜的銷售業績，連續數月名列上海商品住宅銷售量第一。全年共完成銷售合同樓面面積約88,754平方米，合同金額約港幣11.4億元。

綠洲江南園：在精細化別墅裝修、個性化需求方面取得新突破，於二零零八年開創「全員營銷」，成果顯著。截止二零零八年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積3,432平方米，合同金額港幣1.37億元，銷售均價大到了每平方米約人民幣3.5萬元。

綠洲中環中心：項目東鄰上海長風商務區，南接虹橋商圈，中環、軌道交通環伺周圍，構建上海西區國際商務平臺。其中綠洲湖畔花園住宅已告全部售罄，截止二零零八年十二月三十一日，全年共銷售寫字樓部分合同總樓面面積20,179平方米，合同金額約港幣44,432萬元。

瀋陽華府天地：面對國內外的金融風暴和經濟不景氣，瀋陽的房地產市場在二零零八年依然保持了較好的平穩發展態勢。作為本集團第一個拓展的外省市房地產物業項目，在經受了一年多的市場洗禮後，憑藉優異的產品質量和優越的地理位置，其高檔全裝修住宅的銷售已基本接近尾聲。截止二零零八年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積24,979平方米，合同金額港幣2.66億元。

本公司開發之瀋陽悠山美地項目，在積累客戶的基礎上，截止二零零八年十二月三十一日，共完成銷售合同樓面面積約947平方米，合同金額約港幣483萬元。

商業經營

上海華府天地商鋪：奢華的國際一線品牌聚集地，更接近於小眾化奢侈品個性化風格，並以提供VIP專屬服務為特色。截止二零零八年末，除保持地面商鋪高出租率外，通過不懈努力，公司還於上半年與一全日資精品超市成功簽訂地下所有可租商鋪面積的租賃合同，使得租賃總價實現新高，而其營業也將給華府天地商鋪帶來較大的人氣和穩定的收益。二零零八年該項目商鋪租金可達平均每平方米約人民幣18.48元，單位每天租金最高達每天每平方米約人民幣41元。

上海斯格威大酒店(前名「上海仕格維大酒店」)：二零零八年是上海斯格威酒店完整經營的第一個年度，酒店在夯實基礎、規範管理、拓寬知名度、制定市場策略方面做了大量的工作。二零零八年在客源總量下降、市場競爭空前激烈的情況下，斯格威酒店大力著重開展營銷工作，更換了酒店管理公司，並在商務市場、旅行社團業務、會議展覽業務以及開拓日本市場等領域都打下了一定的客源基礎，創造了一定的知名度，建立了相對通暢的銷售渠道，為二零零九年的營收增長創造了條件。縱觀二零零八年全年，上海斯格威酒店營收呈逐月上升趨勢，並在成本控制、增進營收、提高服務質量等方面取得了新的進步。

上海綠洲中環中心商鋪及辦公樓：綠洲中環中心商鋪及辦公樓建築面積約60,285平方米，臨近虹橋CBD，背靠中環商務核心帶，為面向中等白領階層、以提供休閒餐飲為主要特色的商業。截止二零零八年十二月三十一日，上海綠洲中環中心商鋪已吸引多家知名企業如星巴克、威爾士等入駐，商鋪及辦公樓整體出租率達到約66%，在二零零八年下半年已開始試營業，並在二零零九年擬引入一大型知名百貨公司參與運作。

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，為目前在東北地區最具規模的購物中心，並已於二零零八年四月八日正式開始試營業。作為「全業態、多功能、體驗式」的美食購物中心，瀋陽華府天地購物中心在二零零八年已和多家知名商戶與公司簽訂了租賃合同、彙聚了包括金錢豹、屈臣氏等幾大主力店。據統計，二零零八年四至十二月，購物中心客流量超過300萬人次，在瀋陽有了很高的知名度和影響力。

瀋陽華府天地萊星頓酒店式公寓：瀋陽萊星頓酒店自二零零八年七月底開業以來，運營和管理都已經步入正常軌道，發展勢頭良好。酒店通過開發大客戶，建立了長期的合作關係，保證客源。從加強內部成本控制入手，使管理成本得到了有效控制。截止二零零八年十二月三十一日，客房總入住人數23,890人次，達到了開業較理想的入住水平。

土地儲備

二零零八年，中國政府繼續加強土地管理及調控力度，嚴格控制囤地行為，完善土地管理制度。據統計，二零零八年上海共發布土地招拍掛公告64個，出讓面積1,612萬平方米，其中住宅用地出讓面積251.5萬平方米，佔總量的15.66%，工業用地仍佔絕對比重。房地產市場的不景氣使得政府對於住宅用地的推出更是慎之又慎。

二零零八年六月，本公司附屬之海口世紀海港城置業有限公司通過摘牌獲得海南省海口市濱海大道北側新港片區的土地使用權，該地塊佔地面積約22.7萬平方米，地上可建築面積約90萬平方米。該地塊毗鄰海口世紀大橋，直面濱海一線海景，將打造為具有獨特景觀的濱海國際HOPSCA生態城。

二零零八年三月和十二月，本公司附屬之瀋陽綠康置業有限公司通過摘牌方式分別取得瀋陽市東陵區李湘村兩相鄰地塊的土地使用權。地塊總佔地面積約42.6萬平方米，地上可建築面積約46.8萬平方米。該項目緊鄰2個18洞國際標準的高爾夫賽事球場，30餘萬平方米的美蘭湖秀美風景，將開發成獨具高爾夫特色和英倫風情的高檔聯排別墅和公寓住宅。

截止二零零八年末，本集團現有正在開發的10餘個房地產項目之土地儲備，總建築面積約為500萬平方米，可供未來5年持續開發之用。

動遷工程

本集團所開發的多個項目曾涉及動遷工程，本集團對開發需動遷的項目亦已累積了一定經驗和操作方法。二零零八年上半年，本集團所屬之相關項目公司按年初制定的目標，在地方政府的大力配合下，有條不紊、積極有效地推進各項目的動遷工作，令動遷工程取得了積極的進展。二零零八年下半年開始，針對國際金融市場的急劇波動給中國國內房地產市場帶來的不景氣，本集團適時調整了動遷策略，按照收入與支出相匹配的原則適當放緩了部分項目的動遷工作，但整體來看，二零零八年的動遷工作依然取得了較快的進展。

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)為先期啟動的動遷片區。二零零八年，該項目的動遷工作圍繞「密切依靠政府、妥善安置群眾、合理利用預算資金、加快動遷進度」四個關鍵點，完成東片居民動遷129戶、企業2戶。累計完成居民4471戶，佔總戶數82.02%。累計完成企業動遷102戶，佔總戶數的83.60%。

上海金心置業有限公司(上海琴海置業有限公司更名)「琴海苑」項目，自二零零七年九月正式啟動動遷工作後，截止二零零八年十二月三十一日已完成動遷居民751證(房屋所有或租賃憑證)，佔總動遷量的40.88%，並已動遷企業一家。

遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司「瀋陽雅賓利」項目，於二零零八年十月中旬取得該地塊拆遷許可證。截止二零零八年十二月底，累計動拆遷居民257戶，拆遷面積16,489平方米。

工程建設

本集團堅持走「高品質、精品化」的物業開發路線，以一流的工程質量、產品設計、內部裝修吸引中高層購房消費者以達到產品和公司的價值最大化。二零零八年度內，本集團發展之各項目建設工程進展順利。主要有：

綠洲香島花園：根據年初的工程進度安排，二零零八年集中進行了的土建工程已全部完成，並已開始外圍建設，其中360套公寓住宅的全裝修工作也已於二零零八年底開始。裝修工程將成為現階段的工程重點，重點突出對裝修質量的嚴格把關。根據計劃，該標段將於二零零九年七月交付。此外，共約12萬平方米的公寓住宅的裝修將分別將從二零零九年六月和九月開始，並將分別於二零一零年一月和六月交付。

綠洲中環中心：兩棟雙塔寫字樓在二零零八年已順利完工並已交房。至此，本項目除酒店部分外已全部完工。酒店部分總建築面積約4.4萬平方米，目前其規劃、設計方案仍在細化中。

綠洲雅賓利花園：二零零八年七月，綠洲雅賓利花園二期工程建設正式開始。截止二零零八年末，二期的地下二層結構施工如樁基、維護、開挖等工作已如期完成。建築安裝類設備清單及各配套單位和專業分包單位清單、進場計劃安排及各分包單位施工界面的建議書也已提前完成。

綠洲江南園：作為一個體現個性化需求、豪宅標準、精細化裝修的高檔別墅項目，江南華府二零零八年在所剩餘的裝修工程上深耕細作，不但按期完成了所有別墅和會所的裝修工作，還將江南華府精裝修別墅的功能提升到30大系統，包括15項基本配置功能系統和15項人性化配置功能系統，極大地滿足了高端客戶的需求。

綠洲千島花園：該項目於二零零八年主要完成了三期會所的部分裝修、房屋的維護整改、河道的改造。通過精心組織，裝修和維修整改工作已結束並通過驗收，河道的改造正在施工中。

美蘭湖花園(前名「華府洋房」)：該項目地處上海羅店新鎮，坐享美蘭湖高爾夫、國際會議中心和新近開業的奧特萊斯。本集團之附屬項目開發公司，結合市場需求對設計方案進行了反復論證後，最終確定了「美蘭湖花園」的獨特定位。該項目二零零八年八月開工後，截止二零零八年十二月三十一日已經完成了臨時售樓處的裝修，並交付營銷部門使用。沿河景觀樣板段的果嶺推坡整形及喬木種植也已完成。此外，會所和兩幢樣板房的土地工程也已經結束。預期至二零零九年上半年一期15棟建築將全部結構封頂並取得預售許可證。

濱海名邸(前名「華府海景」)：位於上海金山海岸線的「濱海名邸」項目，在二零零八年中，主要完成了對項目整體規劃設計和產品設計上的調整和突破，並於二零零八年九月正式開工建設。截止二零零八年末已基本完成了地下室的底板施工和部分正負0.0結構。

瀋陽綠洲悠山美地：本項目於二零零八年六月正式啟動，至二零零八年底總計開工36棟聯排別墅，開工面積近10萬平方米。此外，該項目已於二零零八年末取得預售許可證並已開始銷售。預計二零零九年十一月將可以完成一期竣工交房。

瀋陽雅賓利花園：位於瀋陽中心和平區的「瀋陽雅賓利花園」項目，總體概念規劃和一期的擴初設計已基本確定。在一期商品房的設計中做到了既滿足市場銷售又滿足動遷回搬居民的需求，為保證二零零八年末動遷工作的順利開展打下了扎實的基礎。目前項目地塊的有關動拆遷工作正在有序地進行中。

瀋陽華府天地：截止二零零八年底，一期公寓共完成交房1020套，實現總交房率95%。購物中心、酒店式公寓和寫字樓部分也已全面竣工。瀋陽華府天地二期建設的各項前期準備工作正在開展。目前二期工程的規劃設計方案已經通過瀋陽市規劃委員會的審批，施工隊伍的招投標工作也正按計劃進行。

海口外灘中心：本項目為本集團在二零零八年新獲取之項目。該項目規劃建造為集高級公寓、濱海商業及休閒娛樂、高星級酒店、甲級寫字樓以及游艇俱樂部為一體的大型濱海綜合生態城。截止二零零八年末，該項目開工前的前期準備工作完成情況良好。土地平整、勘察、設計、監理和施工單位招投標工作均已完成。目前項目一期A、B區樁基已經開工。計劃於二零零九年完成主體10萬平方米的住宅和3萬平方米的酒店式公寓結構封頂。此外，一期游艇俱樂部碼頭和二期濱江商業帶六幢商業主體樓的建設也計劃在二零零九年內全面完成。

物業管理

本集團充分意識良好的物業管理對於維護所開發的物業和公司品牌的重要程度。本集團之附屬公司，上海上置物業管理有限公司，為本集團所發展物業的主要物業管理公司。同時，本集團亦聘請一些外部知名物業管理公司共同參與所開發高端物業之管理。

上海上置物業管理有限公司以「家的感覺真好」的企業使命打造品牌，為上海市物業行業誠信承諾A級企業，品牌企業。並繼續名列中國物業管理100強，躋身亞洲物業行業影響力100強知名企業。

公司重組與資本運作

二零零八年十二月十五日，本集團公告向特定投資者發行本金總額為1.65億港元之可轉換債券。債券票面年息為2.5厘，期限五年，投資人可在到期日前按0.55港幣每股將其轉換為本公司3億普通股。

本次可轉換債券的發行，在增加公司流動資金的同時，本公司之股本規模亦將得到擴大，對公司未來發展有正面推動作用。

集團榮譽

二零零八年間，本公司及其附屬公司和聯營公司，在各領域相繼取得了多項榮譽。其中：

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲中環中心」，榮獲「2008年上海城市上全新地標獎」、「2008年最受歡迎樓盤綜合金獎」、「2008年最具影響力地標獎」，綠洲中環中心1號樓及3號樓獲得「上海市建築工程白玉蘭獎」。

上海碩城置業有限公司：所開發的「綠洲雅賓利花園」，獲得二零零八年度「最佳設計方案金獎」，小區被評為二零零八年度「四高」優質小區。

上海綠洲花園置業有限公司：其所開發的「綠洲香島花園」，在二零零八年被列為「上海房地產堅挺樓盤」及「上海房地產標杆樓盤」，並登上二零零八年「第五屆中國房地產網絡人氣榜」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」，在二零零八年獲得「第五屆上海市優秀住宅裝修獎」以及「上海市優秀住宅節能環保獎」。

上海斯格威酒店有限公司：其所開發的「斯格威大酒店」，榮獲「上海市建設工程白玉蘭獎」，「2008上海購物節靜安國際購物嘉年華最佳造型獎」，並在2008年取得全球酒店「五星金鑽勳章」、「五星金鑽獎」及「全球最具發展潛力酒店」稱號。

上海上置物業管理有限公司：榮獲「上海市物業管理行業誠信承諾A級企業」、「2008年度品牌企業」、「資質等級AAA級企業」，並在2008年度被列為「2008年中國物業管理100強」、「2008亞洲物業行業影響力100強知名品牌企業」。

業務展望

二零零八年，為抵抗國際金融危機的影響，中國大陸宏觀調控近年來首次放鬆，「保增長、促發展」成為中國首要經濟政策施行目標，並取得了預期成效。

根據中國國家統計局初步核算，二零零八年全年國內生產總值人民幣300,670億元，比上年增長9.0%。全年全社會固定資產投資人民幣172,291億元，比二零零七年增長25.5%。全年房地產開發投資30,580億元，比上年增長20.9%，其中商品住宅投資22,081億元，增長22.6%；辦公樓投資1,112億元，增長7.4%；商業營業用房投資3,200億元，增長14.9%。

根據上海市統計局發布並經國家統計局聯審通過的《二零零八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13,698.15億元，按可比價格計算，比上年增長9.7%。其中第三產業增加值人民幣7,350.43億元，比上年增長11.3%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到53.7%。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣4,829.46億元，比上年增長8.3%。城市居民家庭人均年可支配收入人民幣26,675萬元，比上年增長12.9%，全年城市居民人均消費支出19,398萬元，比上年增長12.4%。

二零零八年全年，上海完成房地產開發投資人民幣1,366.87億元，比上年增長4.5%，高於上年增幅2個百分點；商品房施工面積10,390.67萬平方米，同比下降3.5%；竣工面積2,475.04萬平方米，同比下降26.8%；銷售面積2,296.12萬平方米，同比下降37.9%。全年商品房銷售額人民幣1,895.45億元，比上年下降38.6%。在全球經濟危機的背景下，居民二零零八年對於商品房購買持謹慎態度。

二零零八年全年，上海商品住宅銷售面積1,965.86萬平方米，同比下降40.1%。銷售額人民幣1,608.47億元，同比下降40.6%。全球金融風暴對於中國房地產的影響逐漸顯現。上海甲級寫字樓整體租金達每平米每天人民幣7.9元，同比下降8.1%。而上海商業零售物業租金不降反升，底層平均租金達到每月每平米46.4元，同比上升7.6%。

上海世博會籌辦工作進展顯著。截止二零零八年末，已有229個國家和國際組織正式確認參展，創歷屆世博會之最，其中176個國家和國際組織已簽署參展合同。世博中心、中國館、主題館實現結構封頂，道路、通信、綠化等項目建設正在加快推進。

作為本集團戰略布局的中心城市之一，中國瀋陽的房地產業仍保持一個較長時間的健康、理性的可持續發展狀態。這主要源於目前瀋陽居民住宅水平低於全國平均水平，瀋陽近年來加大其城建力度，改善其城市宜居性，帶動了瀋陽房地產的快速發展，吸引了國內外眾多知名開發商的目光，使得瀋陽的房價在二零零八年全球不利的大環境影響下，仍然穩中有升。

海南省是集團二零零八年新辟之戰略發展區域，其得天獨厚的地理位置和環境優勢決定了其旅遊業的蓬勃發展，也帶動房地產業的崛起。自二零零五年以來，海南省的房地產業開始進入高速發展期，後期投資潛力巨大。

儘管全球經濟發展已經放緩、房地產市場形勢在二零零九年可能繼續惡化，但是部分因素將會減緩市場下跌的步伐。隨著各國政府實施積極的貨幣和財政政策，全球信貸市場受到的壓力將會出現一定的緩解。在中國，政府經濟振興方案的總金額已經佔到了GDP的16%，房地產信貸狀況也可能得到改觀。總的來看，進入二零零九年後，無論是經濟形勢還是房地產市場市場將趨於平穩。

本集團將根據國際經濟局勢及國內宏觀經濟和房地產市場發展之狀況，制定合理戰略，並始終堅持產品質量至上、現金為王的策略，最大限度地打造一流精品物業以回報股東和回饋社會。

購入、出售及贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零八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

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,716人(二零零七年：1,940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8,199萬港元(二零零七年：6,161萬港元)，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。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

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。

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零零八年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命

施建

主席

香港，二零零九年四月二十日

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、姜燮富先生及葉怡福先生。

* 僅供識別