

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



## SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

### 上海証大房地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

### 截至二零一六年六月三十日止六個月 中期業績公佈

上海証大房地產有限公司(「本公司」)董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	5	<b>563,049</b>	1,157,206
銷售成本		<b>(428,005)</b>	(1,078,439)
<b>毛利</b>		<b>135,044</b>	78,767
其他收入及收益	6	<b>34,595</b>	27,655
銷售及市場推廣支出		<b>(98,629)</b>	(56,231)
行政支出		<b>(261,237)</b>	(209,881)
投資物業之公平值變動		<b>(62,235)</b>	1,265
應佔聯營公司業績		<b>(53,720)</b>	(58,825)
應佔合營企業業績		<b>(39,013)</b>	(81,691)
融資成本		<b>(200,304)</b>	(207,988)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(545,499)</b>	(506,929)
所得稅抵免／(支出)	7	<b>7,294</b>	(50,743)
<b>期內虧損</b>		<b>(538,205)</b>	(557,672)

## 簡明綜合中期收益表（續）

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下各方應佔期內虧損：			
	— 本公司擁有人	(492,011)	(513,033)
	— 非控制性權益	(46,194)	(44,639)
		<u>(538,205)</u>	<u>(557,672)</u>
每股虧損			
	— 基本	9 <u>(3.31)港仙</u>	<u>(3.45)港仙</u>
	— 攤薄	9 <u>(3.31)港仙</u>	<u>(3.45)港仙</u>

## 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(538,205)</u>	<u>(557,672)</u>
其他全面虧損		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(34,199)	(13,241)
出售附屬公司所解除之匯兌差額	(27,513)	–
出售一家聯營公司持有之 待售物業所解除之其他重估儲備	–	(2,340)
期內其他全面虧損（經扣除稅項）	<u>(61,712)</u>	<u>(15,581)</u>
期內全面虧損總額	<u>(599,917)</u>	<u>(573,253)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(549,018)	(528,568)
— 非控制性權益	<u>(50,899)</u>	<u>(44,685)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(599,917)</u></u>	<u><u>(573,253)</u></u>

## 簡明綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		613,538	618,109
投資物業		2,665,755	2,719,578
土地使用權		551,547	570,663
商譽		–	35,490
於聯營公司之投資		75,996	131,719
於合營企業之投資		1,113,982	1,178,596
遞延所得稅資產		28,882	20,273
可供銷售金融資產		62,281	63,701
其他應收款項		9,383	–
已抵押銀行存款	11	10,320	238,806
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,131,684</b>	<b>5,576,935</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及已完工待出售物業		9,687,984	9,250,562
存貨		3,386	3,848
貿易及其他應收款項	10	543,200	403,064
發展中物業之按金		822,531	581,494
應收一家聯營公司款項		1,024,921	1,048,960
應收合營企業款項		1,619,507	1,522,993
可供銷售金融資產		–	2,176
應收附屬公司之少數股東款項		–	30,090
已抵押銀行存款	11	1,510,424	939,701
預繳稅項		93,527	90,584
現金及現金等值項目		602,829	1,629,164
		<b>15,908,309</b>	<b>15,502,636</b>
分類為持作出售之出售組合資產		–	263,513
<b>流動資產總額</b>		<b>15,908,309</b>	<b>15,766,149</b>
<b>資產總額</b>		<b>21,039,993</b>	<b>21,343,084</b>

## 簡明綜合中期資產負債表（續）

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		297,587	297,587
儲備		2,699,024	2,739,012
保留盈利		904,277	1,396,288
		<u>3,900,888</u>	<u>4,432,887</u>
非控制性權益		72,749	216,182
<b>權益總額</b>		<u>3,973,637</u>	<u>4,649,069</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸及貸款	13	3,324,378	5,584,283
遞延所得稅負債		421,551	450,794
其他應付款項		185,455	191,322
應付附屬公司之少數股東款項		-	829,214
		<u>3,931,384</u>	<u>7,055,613</u>
<b>非流動負債總額</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易、票據及其他應付款項	12	925,866	1,072,188
來自客戶之預收款		2,935,145	1,140,506
應付合營企業款項		872,021	1,156,769
應付附屬公司之少數股東款項		697,837	104,645
應付稅項		414,329	455,727
借貸及貸款	13	7,289,774	5,667,208
		<u>13,134,972</u>	<u>9,597,043</u>
分類為持作出售之出售組合負債		-	41,359
<b>流動負債總額</b>		<u>13,134,972</u>	<u>9,638,402</u>
<b>負債總額</b>		<u>17,066,356</u>	<u>16,694,015</u>
<b>權益與負債總額</b>		<u>21,039,993</u>	<u>21,343,084</u>

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及其主要營業地點為香港花園道1號中銀大廈59樓。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司連同其附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）營運業務。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以港元呈列。此簡明綜合中期財務資料已於二零一六年八月二十五日獲董事會批准刊發。

## 2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。該簡明綜合中期財務資料應連同根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

### 2.1 持續經營基準

本集團以其營運銷售及銀行信貸應付其日常營運資金所需。現時的經濟狀況繼續造成不明朗因素，尤其：(a)對本集團產品需求之水平；及(b)在可預見的未來，取得銀行融資的可行性。經考慮貿易表現之合理可能變動後，本集團預測及估計，本集團應有能力以其現時的信貸水平經營。經作出查詢後，董事合理地預期本集團於可見未來具備充足的資源以持續經營，並獲取額外融資以滿足現有及承諾的投資項目資金所需。因此，本集團於編製其簡明綜合中期財務資料時繼續採用持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料載於附註13。

### 3 會計政策

應用之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者（按該等全年財務報表所述）一致，惟採納於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂除外。

- (a) 於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂預期不會對本集團產生重大影響。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

- (b) 已頒佈但尚未由實體採用的準則之影響

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，並推出對沖會計處理的新規則及有關金融資產的新減值模式。該準則於二零一八年一月一日前毋須採用，但可供提早採納。本集團現正評估是否應於其強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

雖然本集團尚未對金融資產之分類及計量進行詳盡評估，但「貿易及其他應收款項」、「現金及現金等值項目」及「受限制銀行存款」應可符合按攤銷成本作分類之條件，因此將不會對該等資產之會計處理作出改動。因此，本集團預期新指引對其金融資產的分類及計量不會有重大影響。

由於新規定只會影響指定按公允價值計入損益賬之金融負債之會計處理，而本集團並無任何該等負債，因此不會對本集團有關金融負債之會計處理產生影響。終止確認的規則已從香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移，且並無改變。

新減值模式需要根據預期信貸虧損（而非如香港會計準則第39號的情況僅根據已產生的信貸虧損）確認減值撥備。該新減值模式應用於按攤銷成本分類之金融資產、按計入其他全面收益的公允價值計量之債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入項下之合約資產、應收租金、貸款承諾及若干金融擔保合約。雖然本集團尚未對其減值撥備如何會受到該新模式之影響進行詳細評估，但或會導致提早確認信貸虧損。

該新準則亦推出經擴大的披露規定及呈列的變動。這預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及程度，尤其於本集團採納該新準則的年度內。

### 3 會計政策（續）

#### (b) 已頒佈但尚未由實體採用的準則之影響（續）

- 香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，作為確認收入的新準則。該新準則取代香港會計準則第18號（涵蓋來自銷售貨品及提供服務所產生之收入）及香港會計準則第11號（涵蓋建築合約）。

該新準則乃建基於當貨品的控制權或服務向客戶轉移時確認收入此原則。

該準則容許按全面追溯或修改追溯的方式採納。該新準則於二零一八年一月一日或之後開始之年度會計期間內的首個中期期間生效，並將允許提早採納。

於現階段，本集團未能估計該等新規則對本集團財務報表的影響。本集團將於未來十二個月內更詳細地評估有關影響。本集團預期不會於二零一八年一月一日前採納該新準則。

- 香港財務報告準則第16號「租賃」處理租賃的釋義、租賃的確認及計量，以及就向財務報表的使用者呈報有關出租人及承租人租賃活動的有用資料制訂原則。香港財務報告準則第16號引致的主要變動是，大部份經營租賃將於資產負債表內就租賃入賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。實體須於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間應用香港財務報告準則第16號，並允許提早應用，惟實體須同時採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」。

管理層現正評估應用該新準則對本集團財務報表之影響。本集團預期不會於二零一九年一月一日前採納該新準則。

### 4 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，因而影響到會計政策之應用及資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或有別於該等估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與編製截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

### 5 分部資料

管理層乃基於由董事會（即作出營運決策之主體）為了評估業績及分配資源而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事會認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)物業租賃、管理及代理服務；及(iii)酒店業務。

董事會根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事會為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

總分部資產主要排除已抵押銀行存款及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。



## 5 分部資料 (續)

總分部負債主要排除未分配借貸及貸款以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事會呈報來自外界各方之收益按綜合收益表所使用者一致之方式計量。

下表列示本集團營運分部分別於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之財務資料。

	未經審核				總計 千港元
	銷售物業 千港元	物業租賃、 管理及 代理服務 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	
<b>截至二零一六年六月三十日 止六個月</b>					
分部收益總額	289,649	181,571	95,204	–	566,424
分部間收益	–	(3,375)	–	–	(3,375)
源自外部客戶之收益	<u>289,649</u>	<u>178,196</u>	<u>95,204</u>	<u>–</u>	<u>563,049</u>
除所得稅前 (虧損) / 溢利	<u>(284,969)</u>	<u>15,811</u>	<u>(45,014)</u>	<u>–</u>	<u>(314,172)</u>
<b>截至二零一五年六月三十日 止六個月</b>					
分部收益總額	869,968	198,699	90,730	2,156	1,161,553
分部間收益	–	(4,347)	–	–	(4,347)
源自外部客戶之收益	<u>869,968</u>	<u>194,352</u>	<u>90,730</u>	<u>2,156</u>	<u>1,157,206</u>
除所得稅前 (虧損) / 溢利	<u>(247,921)</u>	<u>37,339</u>	<u>(50,310)</u>	<u>(337)</u>	<u>(261,229)</u>

## 5 分部資料 (續)

	銷售物業 千港元	物業租賃、 管理及 代理服務 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一六年六月三十日 (未經審核)					
分部資產總額	<u>15,175,744</u>	<u>3,245,104</u>	<u>1,022,291</u>	<u>-</u>	<u>19,443,139</u>
分部資產總額包括：					
增添非流動資產(a)	35,675	8,712	-	-	44,387
於聯營公司之投資	51,644	-	24,352	-	75,996
於合營企業之投資	1,112,984	998	-	-	1,113,982
分部負債總額	<u>14,844,906</u>	<u>293,903</u>	<u>44,467</u>	<u>-</u>	<u>15,183,276</u>
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)					
分部資產總額	<u>15,755,482</u>	<u>3,227,671</u>	<u>1,097,313</u>	<u>155</u>	<u>20,080,621</u>
分部資產總額包括：					
增添非流動資產(a)	2,597	6,613	83	-	9,293
於聯營公司之投資	56,067	-	75,652	-	131,719
於合營企業之投資	1,165,776	12,820	-	-	1,178,596
分部負債總額	<u>14,415,530</u>	<u>333,921</u>	<u>50,526</u>	<u>550</u>	<u>14,800,527</u>

(a) 該金額包括增購投資物業、物業、廠房及設備，以及土地使用權。

須報告分部除所得稅前虧損之對賬如下所示：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須報告分部除所得稅前虧損	(314,172)	(261,229)
未分配銀行利息收入	12	20
來自可供銷售金融資產之股息收入	4,455	2,750
融資成本	(200,304)	(203,166)
未分配之總部及公司開支	(23,846)	(45,304)
以股份為基礎之支付	(11,644)	-
除所得稅前虧損	<u>(545,499)</u>	<u>(506,929)</u>

## 5 分部資料 (續)

須報告分部資產及負債與資產及負債總額對賬如下：

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>須報告分部資產總額</b>		
須報告分別資產	<b>19,443,139</b>	20,080,621
已抵押銀行存款	<b>1,520,744</b>	1,178,507
總部及公司資產	<b>76,110</b>	83,956
<b>資產總額</b>	<b><u>21,039,993</u></b>	<b><u>21,343,084</u></b>
<b>須報告分部負債總額</b>		
須報告分別負債	<b>15,183,276</b>	14,800,527
借貸及貸款	<b>1,855,893</b>	1,876,669
未分配之總部及公司負債	<b>27,187</b>	16,819
<b>負債總額</b>	<b><u>17,066,356</u></b>	<b><u>16,694,015</u></b>

本集團之業務主要位於中國。

下表載列本集團源自外部客戶之收益，以及除金融工具及遞延所得稅資產以外的非流動資產（「特定非流動資產」）之分析。

	源自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
中國	<b>533,625</b>	1,138,188	<b>4,894,862</b>	5,129,781
其他	<b>29,424</b>	19,018	<b>125,956</b>	124,374
<b>總計</b>	<b><u>563,049</u></b>	<b><u>1,157,206</u></b>	<b><u>5,020,818</u></b>	<b><u>5,254,155</u></b>

## 6 其他收入及收益

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
銀行利息收入	11,698	13,305
出售附屬公司之收益	8,879	502
來自可供銷售金融資產之股息收入	4,455	2,750
租金收入(a)	3,098	2,905
政府補助	1,537	–
來自應收信託貸款之利息收入	–	5,381
來自其他應收款項之利息收入	–	2,146
出售投資物業之虧損	–	(2,679)
其他收益	4,928	3,345
	<u>34,595</u>	<u>27,655</u>

(a) 租金收入乃源自租賃待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃出售該物業。

## 7 所得稅開支

大部分本集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之稅項已根據該等本集團實體各自之應課稅收入按法定所得稅率25%作出撥備。其他公司須分別按本集團營運業務所在國家之現行稅率繳納稅項。

根據《中華人民共和國土地增值稅法》，由本集團開發供中國境內銷售的物業須繳納土地增值稅。土地增值稅乃就增值額按30%至60%的累進稅率繳納。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
本期所得稅：		
– 中國企業所得稅開支／(抵免)	4,249	(5,643)
– 中國土地增值稅	18,606	75,785
遞延所得稅	(30,149)	(19,399)
	<u>(7,294)</u>	<u>50,743</u>

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

## 8 股息

董事會不建議派發期內之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

## 9 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司擁有人應佔本集團期內虧損約492,011,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月虧損：513,033,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股（截至二零一五年六月三十日止六個月：14,879,352,000股）計算。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，由於購股權的行使有反攤薄影響，因此計算每股攤薄虧損時並無假設購股權獲行使。於截至二零一五年六月三十日止六個月，亦無假設購股權獲行使。

## 10 貿易及其他應收款項

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。授予酒店服務客戶之信貸期介乎30天至90天。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項33,347,000港元（二零一五年十二月三十一日：26,363,000港元）。貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一個月	21,246	17,366
一至三個月	3,845	2,118
超過三個月但少於十二個月	2,104	4,482
十二個月以上	6,152	2,397
	<u>33,347</u>	<u>26,363</u>

## 11 已抵押銀行存款

本集團之已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為本集團獲授若干借貸及貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎1.60%至7.20%（二零一五年十二月三十一日：年利率介乎1.60%至3.30%）計息。

## 12 貿易、票據及其他應付款項

本集團之貿易、票據及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據471,686,000港元（二零一五年十二月三十一日：677,113,000港元）。貿易應付款項及應付票據於報告期末根據接受服務／貨品的日期釐定之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	140,215	392,367
一至三個月	39,961	84,438
超過三個月但少於十二個月	132,508	124,856
超過十二個月	147,340	47,471
	<b>460,024</b>	649,132
保證金	11,662	27,981
	<b>471,686</b>	677,113

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築成本，該等款項將待本集團與承建商完成成本核算過程後支付。

## 13 借貸及貸款

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	3,324,378	5,584,283
即期	7,289,774	5,667,208
	<b>10,614,152</b>	11,251,491

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期初	11,251,491	7,887,864
新造借貸所得款項	1,898,331	4,197,474
償還借貸	(2,290,981)	(2,074,310)
分類為待出售之借貸	-	(459,145)
匯兌差額	(244,689)	27,182
期末	<b>10,614,152</b>	9,579,065

## 14 財務擔保

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團持有下列財務擔保：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就若干買家之按揭信貸提供之擔保	<u>170,373</u>	<u>208,413</u>

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，該等按揭信貸涉及為本集團物業若干買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。本集團之擔保期自授出有關按揭貸款當日起，至物業買家取得當時將抵押予銀行之「房產權證」為止。

## 管理層討論與分析

### 財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一六年六月三十日止（「期內」或「回顧期內」）之業績報告。

回顧期內，本集團於二零一二至二零一四年期間的新收購項目，繼續推出預售，預期在二零一七年可交付予買家，因此期內的營業額主要是來自銷售和交付舊有物業。

回顧期內，本集團錄得營業額約563,049,000港元，較二零一五年同期約1,157,206,000港元大幅減少51%。期內本集團的營業額主要來自於：

- 酒店，出租及物業管理費收入
- 交付海門，西鎮的住宅收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約492,011,000港元，較去年同期減少4%（去年同期虧損：513,033,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為3.31港仙（二零一五年同期每股基本虧損：3.45港仙）。期內，本集團的營業額大幅減少，但毛利增加之主要原因為期內為發展中物業之價值減少及成本調整撥備比去年同期減少約93,161,000港元。

### 業務回顧

回顧期內，上海証大繼續以上海、南京等作為重點發展區域，穩固「深度開發一二線城市區域，逐步剝離三四線城市產業」之發展策略，深化現有產品線及品牌，專注於住宅和商業地產項目的深度發展。

期內，本集團主要集中發展南京之項目，充分挖掘當地市場需求，適時將南京「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目推出市場預售，同時於二零一六年上半年完成位於南京玄武區465套住宅項目的交易，並計劃在下半年推出銷售，這些項目是集團未來營業額增長之重要來源。

與此同時，本集團繼續逐步剝離三四線城市產業，於二零一六年一月簽署協議，轉讓吉林省長春市淨月經濟開發區的土地項目，並已於二零一六年二月完成交易，進一步按照集團戰略規劃實施部署。



## 國內商用物業項目

### 上海

#### 上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」(「該廣場」) 毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零一六年六月三十日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一六年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在95%以上，期內確認租金收入約人民幣26,302,000元(相等於約31,249,000港元)。

#### 証大麗笙酒店

位於該廣場內的五星級酒店「証大麗笙酒店」建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店由Carlson Companies以「Radisson Blu」品牌進行管理，於二零一六年上半年，酒店平均入住率為69%，酒店總收入約人民幣55,820,000元(相等於約66,318,000港元)，與去年同期增長約6%。

#### 上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施(大觀舞臺、喜瑪拉雅美術館)共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米(含地下車庫26,287平方米)。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團—卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。於回顧期內，酒店平均入住率為68%，總收入約人民幣98,712,000元(相等於約117,277,000港元)，較去年同期增長5%。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，2016年榮獲胡潤百富至尚優品最佳藝術酒店、World Travel Awards亞洲領導酒店、《城市周刊》最佳酒店水療獎、《臻選周末》最佳婚宴場地獎、攜程旅行口碑榜最佳酒店設計獎。

回顧期內，喜瑪拉雅中心內可出租面積為23,362平方米的購物中心的平均出租率約為59%，租金收入約人民幣12,312,000元（相等於約14,628,000港元）。

## 南京

### 南京「喜瑪拉雅中心」

本集團計劃將南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊發展成「喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約622,588平方米，是本集團重點發展南京項目、全力落實喜瑪拉雅商業綜合體計劃的重要一步。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔186,737平方米，包含服務式公寓56,772平方米、商業4,801平方米、辦公樓37,117平方米、酒店21,776平方米、地下車庫66,271平方米。一期項目已於二零一五年四月開始預售，總可售面積為92,227平方米，其中服務式公寓53,998平方米、商業3,189平方米、辦公樓35,040平方米。回顧期內，服務式公寓、商舖及辦公樓的合同銷售總面積分別為16,611平方米、46平方米及12,537平方米，合同總金額則分別為人民幣306,407,000（相等於約364,033,000港元）、人民幣1,920,000元（相等於約2,281,000港元）及人民幣201,893,000元（相等於約239,863,000港元）。截至二零一六年六月三十日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為31,147平方米，3,189平方米及18,852平方米，合同總金額則分別為人民幣564,069,000元（相等於約684,110,000港元），人民幣126,222,000元（相等於約156,693,000港元）及人民幣304,818,000元（相等於約367,720,000港元）。目前酒店已封頂，正進行裝修設計的具體方案。

項目第二期建築面積約佔208,220平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓52,248平方米，商業22,347平方米，辦公樓50,211平方米，地下車庫83,414平方米。第二期項目已於二零一四年第三季度動工，預計於二零一六年下半年開始銷售。

項目第三期建築面積約佔227,631平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓13,195平方米，商業86,334平方米，辦公樓57,100平方米，地下車庫71,002平方米。第三期項目已於二零一五年第三季度動工，計劃於二零一七年上半年開始銷售。

### 南京「濱江大拇指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約84,770平方米的公寓及商舖，其中公寓78,548平方米，商業面積6,222平方米。項目已於二零一四年六月動工，二零一五年十二月開始預售，總可售面積80,690平方米，其中公寓77,433平方米，商舖3,257平方米。回顧期內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為53,013平方米及996平方米，合同總金額則分別為人民幣1,350,144,000元（相等於約1,604,068,000港元）及人民幣47,909,000元（相等於約56,919,000港元）。截至二零一六年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為76,753平方米及996平方米，合同總金額則分別為人民幣1,911,707,000元（相等於約2,301,662,000港元）及人民幣47,909,000元（相等於約56,919,000港元）。

### 南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約164,277平方米的公寓及商舖，其中公寓153,140平方米，商業面積11,137平方米。項目已於二零一五年三月動工，並計劃於二零一六年八月開始預售。

### 南京「濱江大拇指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約89,031平方米的辦公及商舖，其中辦公78,063平方米，商業面積10,968平方米。項目已動工，並計劃於二零一七年上半年開始預售。

## 其他城市

### 青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖（68,129平方米）、酒店（29,593平方米）、服務式公寓（70,066平方米）及配套車庫（45,271平方米）。

回顧期內，服務式公寓合同銷售總面積1,563平方米，合同總金額為人民幣20,045,000元（相等於約23,815,000港元）。期內交付面積1,368平方米，合同總金額人民幣18,007,000元（相等於約21,394,000港元）已確認為營業額。截至二零一六年六月三十日止，累計出售面積55,025平方米，合同金額為人民幣811,352,000元（相等於約1,006,805,000港元）。

截至二零一六年六月三十日止，商舖（可出租面積為50,242平方米）出租率約為91%，期內租金收入為人民幣16,393,000元（相等於約19,477,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。期內酒店平均入住率為55%，總收入為人民幣20,323,000元（相等於約24,145,000港元）。

### 証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，上海証大佔該地塊之50%權益，在項目管理方面擔當主導角色。項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。

工程將分三期興建，第一期是約38,737平方米的出租商業面積，截止二零一六年六月三十日，商業出租率為77%。第二期是總建築面積約73,944平方米的配套住宅，截至二零一六年六月三十日，累計合同銷售總面積68,016平方米（包括39,389平方米的多層公寓、26,390平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅），累計合同總金額為人民幣780,351,000元（相等於約968,885,000港元），其中期內銷售多層公寓、聯排面積分別為502平方米、和281平方米，銷售合同總金額分別為人民幣4,266,000元（相等於約5,068,000港元）和4,866,000元（相等於約5,781,000港元）。回顧期內，交付住宅面積4,562平方米（包括4,332平方米的多層公寓、230平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣41,106,000元（相等於約48,836,000港元）。第三期的總面積約142,909平方米（含53,150平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米（含21,000平方米地下面積），新港老鎮商業面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約66,963平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮已於二零一四年五月動工，截止二零一六年六月底主體結構已封頂，預計二零一七年中竣工，老城二期目前暫未動工。

## 揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，工程已完成，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一六年六月三十日止，尚餘面積17,881平方米用作出租用途，商舖出租率約為79%，期內租金收入為人民幣4,457,000元（相等於約5,295,000港元）。

## 海南省澄邁縣項目

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊之60%股權，該地塊面積1,309,563平方米，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括酒店、別墅及其他相關設施等。

## 吉林省長春市淨月經濟開發區土地

本集團計劃將吉林省長春市之一塊土地發展為集合零售、辦公及服務式公寓的商用物業。地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為119,351平方米，包括商業面積8,467平方米、辦公樓面積87,679平方米及地下車庫23,205平方米。本集團於二零一六年一月簽署協議將項目轉讓，並在二月份完成交易。

## 國內住宅項目

### 上海

#### 証大西鎮大拇指廣場

本集團正將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約169,003平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約98,478平方米，包含住宅（40,945平方米）及商舖（57,533平方米）。在商業方面，本集團計劃引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。回顧期內，住宅合同銷售總面積為168平方米，合同總金額則為人民幣3,058,000元（相等於約3,633,000港元）。期內交付住宅312平方米，合同總金額人民幣5,201,000元（相等於約6,179,000港元）已確認為營業額。截至二零一六年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為19,015平方米及11,995平方米，合同總金額則為人民幣344,717,000元（相等於約536,678,000港元）及人民幣313,054,000元（相等於約388,887,000港元）。

項目第二期建築面積約70,525平方米，於二零一三年第四季動工，擬興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。因規劃改變，度假酒店先暫時停工，度假別墅於二零一六年四月落成，並於二零一四年十一月開始預售。回顧期內，合同銷售總面積3,102平方米，合同總金額為人民幣51,110,000元（相等於約60,722,000港元）。期內交付住宅5,027平方米，合同總金額人民幣93,413,000元（相等於約110,981,000港元）已確認為營業額。截至二零一六年六月三十日止，累計出售面積為27,526平方米，合同總金額則為人民幣435,189,000元（相等於約537,839,000港元）。

## 南京

### 玄武區禦湖國際項目

於二零一五年十一月十七日，本集團之全資附屬公司參與由資產處置法院舉行之拍賣並競投成功，以總代價約人民幣343,580,000元（相當於約410,245,000港元）收購位於中國江蘇省南京市玄武區之465個住宅單位，交易已於二零一六年上半年完成。465個住宅的可銷售總面積約26,306平方米，項目為現房，預計在二零一六年下半年銷售及於二零一七年上半年交付。

## 其他城市

### 海門「濱江新城•証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城•証大花園」由兩塊地塊組成，佔地合共1,389,021平方米。

地塊一分為兩部份發展。

地塊一的第一部份「東州府」分兩期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，已全部銷售完畢。「東州府」第二期計劃建成94幢（總建築面積約82,202平方米）獨立別墅，已於二零一四年二月開工，預計於二零一六年下半年取得預售證，於二零一七年完工。

地塊一的第二部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米，已全部銷售完畢。截止二零一六年六月三十日，尚餘未交付面積約4,523平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一六年六月三十日，累計銷售總面積70,724平方米，累計合同總金額為人民幣428,255,000元（相等於約529,449,000港元）。期內完成銷售總面積約8,892平方米，合同總金額則為人民幣46,987,000元（相等於約55,824,000港元）。期內交付面積6,439平方米，有關合同總金額人民幣35,742,000元（相等於約42,464,000港元）已於期內確認為營業額。

作為住宅及配套商業用途的地塊二亦分多期發展。

第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，截至二零一六年六月三十日，累計銷售面積合共50,256平方米，累計合同總金額為人民幣225,301,000元（相等於約279,848,000港元）。其中，期內銷售172平方米，有關合同總金額為人民幣540,000元（相等於約642,000港元）。回顧期內交付面積414平方米，有關合同總金額人民幣1,664,000元（相等於約1,977,000港元）已確認為營業額。

第二期名為水清木華園二期，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,394平方米。截至二零一六年六月三十日，已銷售面積69,329平方米，合同總金額人民幣315,297,000元（相等於約390,375,000港元）。其中期內銷售6,212平方米，有關合同總金額為人民幣23,984,000元（相等於約28,495,000港元）。期內交付面積12,391平方米，有關合同金額為人民幣56,605,000元（相等於約67,250,000港元）。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，將分批開發，其中第一批已於二零一五年七月取得預售證，而第二階段整體將於二零一八年完工。

第三期名為西班牙風情街，佔地760平方米，已建成可銷售面積為1,164平方米的商業廣場。

第四期名為「大拇指廣場」，佔地18,919平方米，將興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場，已於二零一二年四月動工並已於二零一五年下半年完工。

### 煙台開發區的一幅地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

### 內蒙古自治區地塊

本集團擁有兩幅位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總佔地面積為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，將分期開發。因市場情況變化，項目已停工。

## 海外項目

### 新西蘭住宅項目

本集團持有45%股權的新西蘭註冊公司Top Harbour Limited擁有位於新西蘭奧克蘭旺阿帕勞阿半島的地塊，面積約320,000平方米，離奧克蘭市中心約25公里，計劃發展成為高級住宅項目。本集團在二零一四年十一月已簽署協議，將項目公司的股權全部出售，交易尚待新西蘭海外投資辦公室審批及同意方可完成，預計在二零一七年上半年完成。

### 南非約翰內斯堡沐德坊新城智能城市項目

本集團於南非約翰內斯堡擁有地產開發項目。該項目地理位置優越，位於沐德坊區域，在約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，包括面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇。沐德坊項目將發展成為約翰內斯堡新的中心城市，並設有中心商業區、國際會議展覽中心、國際住宅社區、貿易物流園、輕工業園、娛樂中心、養老產業及退休社區、綜合教學區及體育中心九大功能區。

期內，本集團主力開發位於Longlake面積約為2,906,000平方米的地塊（「Longlake項目」）。Longlake項目將分期開發，可銷售面積約為1,542,000平方米，作住宅、商業及工業用途。

## 展望

近年來，隨着中國經濟結構調整和轉型升級的不斷推進，社會消費能力和消費意願都在快速提高，並刺激著中國房地產市場的穩步升溫。同時隨著央行降準、營業稅改為增值稅、營業稅與契稅雙降、非「限購」城市降首付、住房公積金存款利率上調等多項房地產調控政策陸續出台，去庫存成效得到鞏固，預計整體中國房地產市場也將在此勢頭下保持穩步及健康發展。

上海証大將進一步穩固發展戰略，積極推進以上海、南京為代表的具有發展潛力的一、二線城市，優化土地儲備結構，同時繼續逐步退出三、四線城市及適當釋放海外資產。產品策略上，本集團著力打造品牌精品項目，秉承一貫堅持的優質品牌策略；商業運營方面，穩步提升資產出租率，挖掘租金提升空間，控制運營成本。



本集團亦將繼續深入展開南京地塊之戰略部署，深度開發及推廣南京「喜瑪拉雅中心項目」及「濱江大拇指廣場項目」，另協同部署南京玄武區的465套住宅項目，憑藉三大項目的地理及規劃優勢，提升項目的吸引力和輻射力，是集團未來收入增長，改善經營情況的火車頭。

管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，將借助上海証大多年來已累積的資源、管理經驗和競爭優勢，深度挖掘現有項目的發展空間，並積極探索在中國重點城市發展大型優質城市綜合體項目。

## **流動資金、財政資源、資本結構、融資政策及資本負債**

於二零一六年六月三十日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額為3,974,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：4,649,000,000港元）。流動資產淨值約為2,773,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：約6,128,000,000港元），流動比率由二零一五年十二月三十一日之1.64倍，下降至二零一六年六月三十日約1.21倍。本集團透過從營運及銀行信貸產生之現金作為其營運的融資。本集團採用較審慎之融資政策，並密切監察其現金流量。於二零一六年六月三十日，本集團之應付綜合借貸及貸款約為10,614,000,000港元，其中7,290,000,000港元須於一年內償還，而3,324,000,000港元須於一年後償還。於二零一六年六月三十日，為數6,573,272,000港元的借貸按每年介乎2.5%至12%之固定利率計息。於二零一六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為2,124,000,000港元。本集團之資產負債比率由二零一五年十二月三十一日之2.42倍，上升至二零一六年六月三十日之2.45倍（計算基準：應付關聯公司款項、銀行貸款及其他借貸之總額除以股東資金）。

## **分部資料**

### **物業銷售**

本分部於期內之營業額為289,649,000港元（二零一五年：869,968,000港元），因交付物業大幅減少而導致營業額下降。

### **物業租賃、管理及代理服務**

本分部於期內之營業額約為178,196,000港元（二零一五年：194,352,000港元）。營業額減少，是由於當換算為港元時受到人民幣貶值影響所致。若撇除貶值的影響，營業額大致保持穩定。

### **酒店營運**

本分部於期內之營業額為95,204,000港元（二零一五年：90,730,000港元），增加是由於青島喜瑪拉雅酒店的入住率增加所致。

## 外匯風險

本集團接受以外幣為單位之若干交易，因此面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零一六年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元、蘭特及港元為單位。本集團於二零一六年六月三十日之銀行借貸主要以美元及人民幣為單位。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其外匯風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

## 僱員

於二零一六年六月三十日，本集團在香港、南非及中國共僱用約1,846名僱員（二零一五年：2,075名僱員）。僱員薪酬乃根據工作性質及市況而釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。於報告期間，本公司以研討會及閱覽資料之形式，定期為董事及高級管理人員安排內部培訓。

## 重大資產收購

於二零一五年八月十二日及八月二十四日，本集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區6幅地塊之6家公司（「目標公司」）的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

根據該等協議，倘各目標公司未能於二零一五年八月十二日（或雙方可能書面同意的其他日期）後一年內取得各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證，該等協議將告終止。截至本公佈日期，交地確認書及國有土地使用權證尚未全部獲取，而本集團所進行的收購事項尚未完成。本集團現正與賣方進行磋商以簽訂另一份有關交付交地確認書及國有土地使用權證的補充協議。

## 或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本公佈第15頁。董事認為，於初始確認時，擔保合約之公允價值並不重大。

## 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為本集團所獲授信貸融資之擔保，該等資產之賬面值分析如下：

	千港元
物業、廠房及設備	558,415
土地使用權	551,547
投資物業	2,339,482
發展中物業及已完成待出售物業	3,228,930
已抵押銀行存款	1,520,744
	<hr/>
	8,199,118
	<hr/> <hr/>

## 中期財務報表之審閱

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，但已經由本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱，其獨立審閱報告將收錄於二零一六年中期報告內。本公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間之中期業績亦已由本公司之審核委員會審閱。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一六年六月三十日止六個月內已遵守標準守則所載標準規定。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。除下文載列的偏離外，本公司董事認為本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月期間已符合企業管治守則條文。

根據企業管治守則之守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。由於有個人要務在身，下列董事並無出席股東大會：

徐曉亮先生（彼於二零一六年六月二十三日退任非執行董事）、龔平先生及徐長生博士並無出席於二零一六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後事項

按本公司日期為二零一六年一月二十六日之公佈所披露，Smart Success Capital Limited於二零一六年一月二十五日簽署買賣協議，向冉盛置業發展有限公司及北京中青旅置業有限公司出售4,462,317,519股本公司股份，佔本公司已發行股份29.99%。截至本公佈日期，該交易尚未完成。按本公司日期為二零一六年七月二十五日之公佈進一步披露，協議的訂約方正磋商第二份補充協議（生效日期為二零一六年七月二十二日），以進一步延長完成協議的最後截止日期。

有關本集團收購南京目標公司之最新情況，亦請參閱本公佈第26頁。

## 刊發業績公佈及中期報告

本公佈在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaifc.com](http://www.zendaifc.com))刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零一六年中期報告將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
黎利華  
執行董事

香港，二零一六年八月二十五日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為龔平先生及潘文先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

\* 僅供識別