

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，並明確表示概不會就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)

### 截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額		<b>803,696</b>	1,081,212
銷售成本		<b>(552,249)</b>	(698,873)
毛利		<b>251,447</b>	382,339
其他收入及收益	5	<b>40,734</b>	59,112
分銷成本		<b>(43,575)</b>	(35,322)
行政支出		<b>(241,903)</b>	(215,477)
投資物業之公平值變動		<b>10,576</b>	61,677
應佔聯營公司業績		<b>(151,253)</b>	(6,890)
應佔合營企業業績		<b>(18,822)</b>	(14,249)
融資成本		<b>(162,964)</b>	(110,995)
除稅項(開支)／抵免前(虧損)／溢利	6	<b>(315,760)</b>	120,195
稅項(開支)／抵免	7	<b>(38,076)</b>	161,362
期內(虧損)／溢利		<b>(353,836)</b>	281,557

	附註	截至六個月止	
		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>其他全面收入</b>			
<b>其後或須重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(40,273)	135,186
出售聯營公司持有之待售物業 所解除之其他重估儲備		(739)	(11,668)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		185	2,917
		<u>(40,827)</u>	<u>126,435</u>
<b>期內其他全面收入（經扣除稅項）</b>		<b>(40,827)</b>	<b>126,435</b>
<b>期內全面收入總額</b>		<b>(394,663)</b>	<b>407,992</b>
<b>以下各方應佔期內（虧損）／溢利：</b>			
— 本公司擁有人		(337,884)	281,367
— 非控制性權益		(15,952)	190
		<u>(353,836)</u>	<u>281,557</u>
<b>以下各方應佔全面收入總額：</b>			
— 本公司擁有人		(375,799)	404,126
— 非控制性權益		(18,864)	3,866
		<u>(394,663)</u>	<u>407,992</u>
<b>每股（虧損）／盈利</b>			
— 基本	9	<u>(2.27)港仙</u>	<u>2.26港仙</u>
— 攤薄		<u>(2.27)港仙</u>	<u>2.26港仙</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		697,781	393,259
投資物業		2,834,680	2,723,188
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		636,561	617,316
商譽		37,322	37,600
於聯營公司之權益		256,942	410,983
於合營企業之權益		1,373,335	1,386,006
可供銷售投資		67,183	67,712
		<u>5,903,804</u>	<u>5,636,064</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中及待售物業		8,266,427	6,794,008
存貨		2,667	1,982
貿易及其他應收款項	10	651,429	470,523
物業發展項目之按金		10,726	295,939
應收聯營公司款項		1,256,225	1,075,479
應收合營企業款項		1,039,182	685,509
可供銷售投資		2,645	2,665
應收關連公司款項		16,322	16,256
應收附屬公司之少數股東款項		31,734	36,379
已抵押銀行存款	11	1,129,685	1,571,342
預繳稅項		131,819	135,328
應收信託貸款		125,929	126,919
現金及現金等值項目		1,352,631	942,721
		<u>14,017,421</u>	<u>12,155,050</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>資產總額</b>			
		<u><u>19,921,225</u></u>	<u><u>17,791,114</u></u>

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	1,095,127	1,319,155
來自客戶之預收款		1,380,243	1,235,512
應付一家聯營公司款項		152	–
應付一家合營企業款項		777,610	635,867
應付關連公司款項		14,856	41,752
應付附屬公司之少數股東款項		573,037	56,319
銀行貸款		2,791,679	3,459,042
應付稅項		903,392	992,203
流動負債總額		<u>7,536,096</u>	<u>7,739,850</u>
流動資產淨值		<u>6,481,325</u>	<u>4,415,200</u>
總資產減流動負債		<u>12,385,129</u>	<u>10,051,264</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一家附屬公司之少數股東款項		790,000	–
銀行貸款	13	4,338,874	2,685,637
遞延稅項負債		578,471	581,069
其他應付款項		157,273	153,598
非流動負債總額		<u>5,864,618</u>	<u>3,420,304</u>
負債總額		<u>13,400,714</u>	<u>11,160,154</u>
資產淨值總額		<u>6,520,511</u>	<u>6,630,960</u>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		297,587	297,587
儲備		5,825,122	5,928,562
本公司擁有人應佔股本		6,122,709	6,226,149
非控制性權益		397,802	404,811
股本總額		<u>6,520,511</u>	<u>6,630,960</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準。

編製截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

香港會計師公會頒佈了一些香港財務報告準則的修訂。這些修訂在本集團的當前會計期間首次生效。當中與本集團簡明綜合財務報表有關的修訂如下：

香港會計準則第32號之修訂

抵銷金融資產及金融負債

#### 香港會計準則第32號之修訂 – 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

以下可能與本集團有關之經修訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未生效，本集團並無提前應用。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號之修訂（二零一一年）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年期間之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一一年至二零一三年期間之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一四年七月一日或發生有關交易開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 可供應用－當香港財務報告準則第9號的未完階段落實時，將釐定強制生效日期

<sup>4</sup> 由二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

經評估該等經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響後，本公司董事至今認為應用該等準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

編製此等簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，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。實際結果或會有別於該等估計。

於編製簡明綜合財務報表時，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，與編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

### 4. 分部資料

本集團之分部運營乃以主要營運決策者定期審閱之報告為基準釐定，以用作評估業績及分配資源。主要營運決策者認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個主要營運分部，其中包括：(i)銷售物業、(ii)酒店業務、(iii)物業租賃、管理及代理服務，以及(iv)提供旅遊及相關服務。本集團之業務主要位於中華人民共和國（「中國」）及香港。

由於主要營運決策者並未將若干收益及開支計入用作評估分部業績所用之分部業績計量，故該等收益及開支並未分配至營運分部。

分部資料呈列如下：

**(a) 有關須報告分部收益、溢利或虧損之資料及其他資料**

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及 代理服務		旅遊及相關服務		本集團	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
須報告源自外部銷售之 分部收益	<u>535,224</u>	<u>845,765</u>	<u>74,891</u>	<u>72,066</u>	<u>189,763</u>	<u>157,659</u>	<u>3,818</u>	<u>5,722</u>	<u>803,696</u>	<u>1,081,212</u>
須報告除稅項(開支)/抵免 前分部(虧損)/溢利	<u>(75,155)</u>	<u>165,962</u>	<u>(89,999)</u>	<u>(9,893)</u>	<u>47,643</u>	<u>98,392</u>	<u>(202)</u>	<u>(57)</u>	<u>(117,713)</u>	<u>254,404</u>
<b>其他資料</b>										
銀行利息收入	14,571	17,673	-	-	168	480	-	-	14,739	18,153
來自其他應收款項之 利息收入	1,758	4,261	-	-	-	-	-	-	1,758	4,261
來自應收信託貸款之 利息收入	5,367	8,215	-	-	-	-	-	-	5,367	8,215
物業、廠房及設備折舊	(2,156)	(2,677)	(15,440)	(7,654)	(1,016)	(812)	-	-	(18,612)	(11,143)
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	(11,417)	(10,792)	-	-	-	-	(11,417)	(10,792)
撇減發展中物業	-	(3,276)	-	-	-	-	-	-	-	(3,276)
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	10,576	61,677	-	-	10,576	61,677
出售一家附屬公司之收益	-	117	-	-	-	-	-	-	-	117
出售投資物業之收益	-	-	-	-	8,960	4,928	-	-	8,960	4,928
應佔聯營公司業績	(69,498)	(1,065)	(81,755)	(5,825)	-	-	-	-	(151,253)	(6,890)
應佔合營企業業績	<u>(18,822)</u>	<u>(14,249)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,822)</u>	<u>(14,249)</u>

(b) 須報告除稅項(開支)／抵免前分部(虧損)／溢利之對賬

	截至六個月止	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除稅項(開支)／抵免前分部 (虧損)／溢利	(117,713)	254,404
未分配銀行利息收入	117	518
可供銷售投資之股息收入	1,698	1,736
融資成本	(162,964)	(110,995)
未分配之總部及公司開支	(36,898)	(25,468)
	<u>(315,760)</u>	<u>120,195</u>

(c) 分部資產總額

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	銷售物業	13,912,232
酒店業務	1,513,847	1,259,063
物業租賃、管理及代理服務	3,218,986	3,137,031
旅遊及相關服務	2,234	1,397
	<u>18,647,299</u>	<u>16,120,327</u>
未分配		
— 已抵押銀行存款	1,129,685	1,571,342
— 總部及公司資產	144,241	99,445
	<u>1,273,926</u>	<u>1,670,787</u>
資產總額	<u>19,921,225</u>	<u>17,791,114</u>



(d) 分部負債總額

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	4,554,502	8,767,824
酒店業務	25,017	32,597
物業租賃、管理及代理服務	798,283	447,518
旅遊及相關服務	2,135	1,096
分部負債總額	<u>5,379,937</u>	<u>9,249,035</u>
未分配		
－ 銀行貸款	8,000,885	1,900,885
－ 總部及公司負債	19,892	10,234
負債總額	<u><u>13,400,714</u></u>	<u><u>11,160,154</u></u>

5. 其他收入及收益

	截至六個月止	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	14,856	18,671
來自應收信託貸款之利息收入	5,367	8,215
來自其他應收款項之利息收入	1,758	4,261
出售投資物業之收益	8,960	4,928
出售一家附屬公司之收益	–	117
來自可供銷售投資之股息收入	1,698	1,736
租金收入 (附註)	3,919	5,200
廣告收入	–	2,923
匯兌差額，淨額	–	1,835
其他	4,176	11,226
	<u><u>40,734</u></u>	<u><u>59,112</u></u>

附註：

租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃將物業（連同其附帶租賃協議）出售。

## 6. 除稅項（開支）／抵免前（虧損）／溢利

	截至六個月止	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅項（開支）／抵免前（虧損）／溢利 已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	18,612	11,143
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	11,417	10,792
撇減發展中物業	-	3,276
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 7. 稅項開支／（抵免）

簡明綜合全面收益表內之稅項開支／（抵免）金額為：

	截至六個月止	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項－中國企業所得稅		
－本期間稅項	11,801	13,746
－往年度超額撥備	(4,951)	(13,395)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	6,850	351
本期稅項－土地增值稅		
－本期間稅項	29,146	64,998
－往年度撥備不足／（超額撥備）（附註）	596	(166,292)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	29,742	(101,294)
遞延稅項		
－本期間	1,484	20,231
－因稅率下降而產生	-	(80,650)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	1,484	(60,419)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	38,076	(161,362)

附註：

於截至二零一三年六月三十日止期間，在上海兩家物業發展公司與地方稅務當局協定，須就銷售物業所得款項按介乎5.3%至5.5%的稅率繳付土地增值稅，而該稅率與管理層於過往年度之估計稅率有所不同，導致過往年度就土地增值稅作出超額撥備。

## 香港利得稅

本期內及過往期間內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。

## 中國企業所得稅

本公司的中國附屬公司須按25%之稅率（截至二零一三年六月三十日止六個月：25%之稅率）繳納中國企業所得稅。

根據二零零七年三月十六日通過之中國稅法，自二零零八年一月一日起，將向海外投資者宣派之股息徵收10%預提稅。然而，將根據中國與香港的稅務條約安排對宣派予香港投資者之股息徵收5%預提稅。於頒佈國發(2007)第39號後，財政部及國家稅務總局於二零零八年二月二十二日頒佈財稅(2008)第1號通知，聲明於二零零八年或之後向海外投資者分派海外投資企業二零零八年前盈利將寬免任何預提稅項。

## 土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支。

## 8. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團期內虧損約337,884,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月溢利：281,367,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股（截至二零一三年六月三十日止六個月：12,437,352,000股）計算。

## 10. 貿易及其他應收款項

本集團一般不會就銷售物業給予客戶信貸期，惟信貸期或還款時間表乃按個別基準磋商的若干重大交易除外。本集團一般就旅遊及相關服務給予客戶介乎30至60天之信貸期。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項13,124,000港元（二零一三年十二月三十一日：38,258,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	3,970	2,613
逾期少於一個月	3,341	3,515
逾期一至三個月	3,261	18,770
逾期超過三個月但少於十二個月	604	9,024
逾期十二個月以上	1,948	4,336
於報告期末已逾期但未減值金額 (附註)	9,154	35,645
	<b>13,124</b>	<b>38,258</b>

附註：

餘額9,154,000港元（二零一三年十二月三十一日：35,645,000港元）已逾期但未減值。就有關銷售物業已逾期但未減值之應收款項而言，倘買方拖欠還款，本集團有權取消銷售合約及收回相關物業之法律業權及擁有權作重新推售。就有關物業租賃、管理及代理服務已逾期但未減值之應收款項而言，則與擁有良好還款記錄之多名客戶有關。因此，管理層認為無須確認減值虧損。

該金額包括有關本集團與一名獨立第三方就一項物業發展項目所簽訂協議之一項其他應收款項約32,500,000港元（二零一三年十二月三十一日：52,500,000港元）。本集團已根據協議條款就該項目支付約52,500,000港元，但該協議其後經雙方協定而取消。應收款項52,500,000港元於二零一四年十二月三十一日到期退還予本集團，並按年利率10%計息。本集團持有七件藝術品（二零一三年十二月三十一日：七件）作為該應收款項之抵押品。本集團認為，根據該等藝術品於二零一四年六月三十日之估計市值，因該應收款項產生之信貸風險因持有藝術品作為抵押而大大降低。

## 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銀行貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按介乎2.85%至3.3%（二零一三年十二月三十一日：介乎3.25%至3.50%）之年利率計息。

## 12. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項819,442,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,054,627,000港元）。貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	612,942	872,951
一至三個月	14,398	31,069
超過三個月但少於十二個月	10,354	10,283
超過十二個月	91,103	58,146
	<hr/>	<hr/>
	728,797	972,449
保證金	90,645	82,178
	<hr/>	<hr/>
	<b>819,442</b>	<b>1,054,627</b>

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築費，該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

## 13. 銀行貸款

銀行貸款包括貸款700,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：300,000,000港元），附有一項契約，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。

## 14. 或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款，而代客戶向銀行提供最多約304,271,000港元（二零一三年十二月三十一日：346,715,000港元）之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

本集團亦因合營企業就銀行向購買該合營企業已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約45,841,000港元（二零一三年十二月三十一日：23,272,000港元）之擔保，而分擔該合營企業之或然負債。該等由本集團及合營企業向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，擔保合約之公平值於最初確認時並不重大。

## 15. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）提出的有關財產損害賠償及被指違反上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」，本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方（「買方」）轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。

本公司中國法律顧問表示，由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。此外，本公司中國法律顧問認為判決所依據的法律理據有錯。因此，本公司中國法律顧問認為上訴具備有效的法律依據，並有合理機會上訴得直。

董事相信，基於法律意見，出售上海証大五道口之股權不構成違反任何優先權。由於在上訴有結果之前判決不會生效，故董事認為本集團對上海証大五道口並無控制權，因此不應在本集團中期簡明綜合財務報表內綜合入賬。此外，基於法律意見，董事認為本集團不大可能會因該等申索而蒙受任何虧損。

倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢，而擁有權將會重歸本集團。一旦出現此情況，本集團或須向買方歸還之前已收取的代價人民幣2,860,000,000元（相等於約3,601,562,000港元）。本集團亦會取回上海証大五道口之控制權。本集團將須在簡明綜合財務報表內作出調整，以確認對買方的負債（如有）及確認上海証大五道口之資產及負債。

## 16. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下賬面值之資產以作為本集團所獲授銀行貸款之擔保，該等資產的賬面值分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	616,042	341,852
經營租約項下持作自用租賃土地付款	636,561	617,316
投資物業	2,446,310	2,473,761
發展中及待售物業	1,561,925	1,118,894
已抵押銀行存款	1,129,685	1,571,342
	<b>6,390,523</b>	<b>6,123,165</b>

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團就一項銀行貸款（已於截至二零一四年六月三十日止六個月內全數支取）從其合營企業文廣証大南通文化投資發展有限公司，抵押賬面值為478,529,000港元（二零一三年十二月三十一日：482,295,000港元）之若干發展中及待售物業。
- (b) 於二零一四年六月三十日，本集團抵押香港証大南華商業投資有限公司及Mei Yi International Limited（均為本公司之全資附屬公司）之100%股本權益，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（二零一三年十二月三十一日：無）。

## 17. 報告期後事項

- (a) 本公司參與一家投資控股公司（其主要資產包括位於中國江蘇省一幅土地）的銷售股份之投標（「投標」）。於二零一四年七月二十三日，本公司在股東特別大會上獲股東的普通決議案批准可參與投標。根據投標，本公司已支付可退回誠意金人民幣100,000,000元（相等於125,900,000港元）。

投標之更具體詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十三日及二零一四年七月七日之公佈。

- (b) 於二零一四年七月七日（「支取日期」），本集團從Wisdom Mind Holding Corporation（該公司持有本集團一家附屬公司的20%權益）支取金額為人民幣850,000,000元（相等於1,071,000,000港元）的股東貸款（「股東貸款」）。該貸款按年利率12%計息，須於支取日期後36個月內償還。

該股東貸款之具體詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈。

## 主席報告

### 財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年六月三十日止（「期內」或「回顧期內」）之業績報告。

過去兩年，本集團在新項目的發展上有所遲緩，而土地收購亦集中於二零一三年及今年上半年，導致新項目仍處於規劃或發展中階段，未能及時推出市場銷售及交付。於回顧期內，集團的合同銷售及所交付之物業主要來自舊有項目，導致物業銷售的營業額比去年同期大幅減少。

期內本集團錄得營業額約803,696,000港元，較二零一三年同期約1,081,212,000港元下降26%，主要來自：

- 交付青島大拇指廣場之住宅
- 交付西鎮、長春、吉林及海門之住宅
- 交付西鎮大拇指廣場之商鋪

期內本公司股東（「股東」）應佔虧損約337,884,000港元，去年同期則為溢利約281,367,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為2.27港仙（二零一三年上半年盈利：2.26港仙）。期內，本集團錄得虧損之主要原因為：

- 前期錄得一次性回撥土地增值稅1.66億港元，而本期未錄得
- 應佔聯營公司及合營企業淨虧損增加
- 因借貸增加導致融資成本大幅增加
- 因所交付物業減少導致物業銷售的營業額大幅減少



## 業務回顧

過去兩年，隨著中央政府對房地產行業調控力度的加強，市場投機意欲受到抑制，行業反覆波動。步入二零一四年，市場逐步重返平穩發展，惟受到政策調整之餘溫的影響，回落趨勢仍然持續。然而，期內個別城市逐步放寬限購政策，同時人民銀行提出優先滿足居民首套房信貸的舉措，帶動市場逐步回暖，令行業進入溫和調整時期。總體而言，上半年房地產市場整體表現較去年有所遜色，但在務求實現房地產市場長期健康發展政策方針下，相信市場調整將有利於本身的可持續運作。

回顧期內，本集團繼續強化住宅和商業綜合性開發商之定位，有序推進國內外項目，策略性發展迎合市場需求的物業組合，在拓寬收入來源的同時，有效平衡市場風險。本集團秉承審慎進取的策略，致力於尋找國內外優質的和具有潛力的項目，以擴大土地儲備及不斷完善多元化發展。

本期內，上海証大精品品牌系列命名的南京「喜瑪拉雅中心」及南京「濱江大拇指廣場」兩個項目正按計劃建設中，而本集團於二零一三年十一月收購的南非 Modderfontein（「沐德坊」）項目已於今年三月完成交易，本年四月在南非召開了項目推介會，宣佈項目已正式啟動，目前項目進展順利。

## 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」毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所現代化之綜合商業建築。截至二零一四年六月三十日止，本集團仍擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一四年六月三十日止，商舖出租率在98%以上，期內租金收入約人民幣23,951,000元（相等於30,256,000港元）。

#### 証大麗笙酒店

位於「証大大拇指廣場」內的五星級酒店「証大麗笙酒店」建築面積31,529平方米，共有18層高，包括361間酒店客房、一幢四層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，於二零一四年上半年，酒店平均入住率為63%，酒店總收入約人民幣54,703,000元（相等於69,105,000港元），較去年同期下降6%。

## 喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「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、大觀舞台、喜瑪拉雅美術館等共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積(含地下車庫26,287平方米)則約為162,207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401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66%，總收入約人民幣86,245,000元(相等於108,950,000港元)，較去年同期增長6%。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，近年榮獲2012年歐洲酒店獎年度國際酒店、《悅旅》雜誌中國百佳酒店及《城市旅遊》雜誌2012年最佳酒店設計獎、2012年《TimeOut》雜誌上海版最佳新開業酒店、2012年《康德納斯旅行者》熱門酒店榜單、2012年《東方早報》非凡之旅大獎上海地區最佳會議酒店、2013年《城市旅遊》雜誌及《Shanghai Talk》雜誌最佳MICE酒店獎、2013年《TimeOut》雜誌最佳自助餐廳、2014年《City Weekend》雜誌最佳中餐廳、2014年《DiningCity.CN》(鼎食聚)最佳酒店餐廳、2014年《精英旅行家》全球最佳101間頂級套房等獎項。

回顧期內，購物中心(可出租面積為23,200平方米)的出租率約為64%，租金收入約人民幣13,216,000元(相等於16,695,000港元)。喜瑪拉雅美術館是全球首家大型開放式博物館，也是喜瑪拉雅中心的藝術核心，是當代及古典藝術的開放式平台；而大觀舞台則是可容納1,100觀眾的展演中心，亦是上海國際電影節主要活動場地。

## 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、零售商鋪、酒店及會所的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約151,066平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔86,911平方米，將開發為住宅(41,976平方米)及商鋪(44,935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，住宅及商鋪合同銷售總面積分別為2,628平方米及1,611平方米，合同總金額則為人民幣49,522,000元(相等於62,560,000港元)及人民幣26,820,000元(相等於33,881,000港元)。期內分別交付住宅及商鋪1,420平方米及1,983平方米，合同總金額人民幣27,727,000元(相等於35,026,000港元)及人民幣63,012,000元(相等於79,601,000港元)已確認為營業額。截至二零一四年

六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為16,352平方米及10,968平方米，合同總金額則為人民幣315,905,000元（相等於399,072,000港元）及人民幣299,412,000元（相等於378,236,000港元）。

項目第二期建築面積約64,155平方米，於二零一三年第四季動工，將興建度假別墅（佔39,455平方米）及度假酒店（佔24,700平方米）；其中度假別墅將於二零一四年第三季度開始預售，而整個項目將於二零一五年落成。

## 其他城市

### 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」，總建築面積約631,000平方米，是本集團全力落實發展大拇指商業綜合體計劃的重要一步。該專案分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔186,000平方米，包含辦公樓37,000平方米、商業約5,000平方米、酒店約20,000平方米、服務式公寓58,000平方米、地下車庫約66,000平方米。項目已於二零一三年九月動工，並預計將於二零一四年第四季度開始預售。

項目第二期建築面積約佔445,000平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中商業105,000平方米，辦公樓190,000平方米，地下車庫150,000平方米。項目計劃於二零一四年第三季度動工。

### 南京「濱江大拇指廣場」

本集團於二零一四年三月，以人民幣902,300,000元（相當於約1,127,900,000港元）成功投得位於佔江蘇省南京市下關區熱河路以西、施橋路以北的地塊，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約83,610平方米的公寓及商業，其中公寓75,932平方米，商業7,678平方米。項目已於二零一四年六月動工，並計劃於二零一五年第二季度開始預售。

### 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3,890平方米，合同總金額人民幣48,844,000元（相等於61,702,000港元）。期內交付面積9,775平方米，合同總金額人民幣136,949,000元（相等於173,003,000港元）已確認為營業額。截至二零一四年六月三十日止，累計出售面積44,814平方米，合同金額人民幣676,675,000元（相等於854,820,000港元）。截至二零一四年六月三十日止，商舖（可出租面積為49,968平方米）已出租面積在88%以上，期內租金收入人民幣11,571,000元（相等於14,618,000港元）。酒店工程已於二零一四年二月竣工，並於二零一四年三月試營業，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。

### 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，在項目管理方面承擔主導角色。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」。項目可銷售及出租的面積約為264,974平方米（含車庫及配套設施43,516平方米）。

工程將分三部分進行，第一部分是約38,816平方米的出租商業面積，截止二零一四年六月三十日，商業出租率達79%。第二部分是地上總可售面積約71,912平方米的配套住宅（地下面積31,741平方米），截至二零一四年六月三十日，累計合同銷售總面積57,087平方米（包括29,823平方米的多層公寓、25,938平方米的聯排別墅、1,326平方米的獨棟別墅），累計合同總金額人民幣685,953,000（相等於約866,541,000港元），其中期內銷售面積11,856平方米（均為多層公寓），銷售合同總金額為人民幣67,961,000元（相等於約85,853,000港元）。回顧期內，交付住宅面積8,597平方米（包括5,674平方米多層公寓及2,923平方米聯排別墅），合同總金額為人民幣96,915,000元（相等於122,429,000港元）。第三部分的總面積約122,505平方米（含11,775平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米，新港老鎮商業面積約14,747平方米，新港老鎮住宅面積約35,004平方米。新港老鎮已於二零一四年五月動工，老城二期預計於二零一四年底動工。

### 揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心開發一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，包括民俗文化遊覽區及商業區。項目可銷售總面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期工程已於二零一零年完成，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。回顧期內，本集團分別銷售及交付1,989平方米及560平方米的商舖，銷售合同及交付物業為人民幣46,490,000元（相等於58,729,000港元）及人民幣16,460,000（相等於20,793,000港元）。截至二零一四年六月三十日，累計合同銷售總面積2,382平方米，累計合同總金額人民幣64,217,000元（相等於約81,123,000港元）。項目第二期仍在規劃中。

## 海南省澄邁縣項目

本集團於海南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。該項目正在進行土地規劃設計方案之研究。

## 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。項目工程已在二零一三年五月開工，並於二零一四年六月開始預售。回顧期內，商業及辦公合同銷售總面積1,361平方米，合同總金額人民幣19,680,000元（相等於24,861,000港元）。

## 國內住宅項目

### 上海

#### 九間堂

本集團位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅合共54幢，可銷售總面積約39,347平方米，分二期開發。第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米，已於二零一一年竣工並全部交付。第二期共7幢，可銷售總面積5,711平方米，截止二零一四年六月三十日，累計已銷售6幢，面積5,083平方米，合同金額人民幣299,538,000元（相等於378,396,000港元）。

### 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，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（建築面積約71,060平方米）獨立別墅，已於二零一四年二月開工，預計於二零一四年九月取得預售證。

項目第二部份「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。截止二零一四年六月三十日，尚餘未交付面積約6,814平方米。

此外，滿庭芳三期總建築面積約92,584平方米，可銷售面積約91,817平方米，截至二零一四年六月三十日，累計銷售總面積53,875平方米，累計合同總金額人民幣339,493,000元（相等於428,869,000港元）。期內完成銷售總面積約357平方米，合同總金額人民幣2,805,000元（相等於3,543,000港元）。期內交付面積2,996平方米，有關合同總金額人民幣16,839,000元（相等於21,272,000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，截至二零一四年六月三十日累計銷售面積合共48,366平方米，累計合同總金額人民幣217,564,000元（相等於274,841,000港元）。其中，期內銷售465平方米，有關合同總金額人民幣2,241,000元（相等於2,831,000港元）。回顧期內交付面積1,345平方米，有關合同總金額人民幣6,501,000元（相等於8,213,000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。截至二零一四年六月三十日已銷售面積46,648平方米，合同總金額人民幣216,326,000元（相等於273,277,000港元）。其中期內銷售14,427平方米，有關合同總金額人民幣68,640,000元（相等於86,710,000港元）。回顧期內交付面積6,786平方米，有關合同金額人民幣31,854,000元（相等於40,240,000港元）。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，已於二零一四年二月開工，預計於二零一四年九月取得預售證。

第三期名為西班牙風情街，佔地5,319平方米，將興建可銷售面積7,497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45,514平方米的商業廣場，已於二零一二年四月動工，將於二零一四年九月完工。

### 內蒙古自治區土地

本集團擁有兩幅位於中國內蒙古自治區西南部鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總面積為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。第一期分三部分，第一部分可銷售面積25,221平方米之工程已於二零一一年三月開工，並於二零一二年第四季度開始預售，第二、三部分尚處於規劃狀態。第二期目前尚未規劃。

## 河北省廊坊市常甫路地塊

在河北省廊坊市龍河工業區內，本集團擁有一塊佔地面積為105,534平方米的地塊，將發展成為集中高級住宅、商業及辦公於一體的綜合體，預計可售總面積約254,621平方米。項目分三期開發，已於二零一三年五月份開始動工。

一期開發為高層及多層住宅，總可售面積約87,695平方米，已於二零一四年三月開始預售。回顧期內銷售面積61,909平方米，銷售合同總金額為人民幣415,831,000元（相等於約525,304,000港元）。

二期商業79,674平方米及三期住宅87,252平方米預計於二零一四年九月開始預售。

## 河北省廊坊市龍河工業區地塊

集團於二零一三年一月，以人民幣123,000,000元（相當於約151,946,000港元）成功投得位於河北省廊坊市龍河工業區另一幅地塊。由於廊坊市龍河工業區相對較高之工業產出及密集之人口將為住房需求帶來正面影響，集團計劃將總佔地面積約為45,492平方米之地塊發展為建築面積達121,484平方米之住宅物業以迎合區內需求。預計二零一四年年底進行施工。

## 煙台開發區地塊

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70%之權益。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

## 海外項目

### 新西蘭住宅項目

本集團持有45%權益的新西蘭註冊公司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。該地塊可建約1,000套住宅（建築面積約147,000平方米），200間房間的酒店（建築面積約20,000平方米），2,000平方米的商業及1,000平方米的辦公樓，總建築面積約170,000平方米。項目將分期開發，其中第一期推出37塊地塊，可建住宅面積約7,400平方米，買家主要是奧克蘭本地的建築商。截止為二零一四年六月三十日，累計已預售32塊地塊，其中包含5套期房，可建住宅面積約6,400平方米，合同總金額約為紐幣12,665,000元（相等於83,377,000港元）。其中期內預售15塊地塊，其中包含4套期房，可建住宅面積約3,000平方米，合同總金額約為紐幣6,800,000元（相等於44,766,000港元）。項目的地塊平整工程已在二零一三年三月開始。

## 南非約翰內斯堡沐德坊新城智能城市項目

本集團於二零一三年十一月以代價總額約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡之地產開發項目。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、體育中心九大功能區。交易已於二零一四年第一季完成。本集團現正對項目進行大綱規劃，預期整個項目將分多期發展，完成時間需要15年以上。

## 展望

預計下半年房地產政府調控政策將進一步溫和調整，將有助帶動市場回暖。長遠來看，房地產的剛性需求仍然存在，加之中央政府不斷推動引導房地產市場健康發展的長效機制，我們對行業長遠前景仍然保持審慎樂觀態度。

踏入六月，內蒙古呼和浩特市宣佈正式取消限購令，而上海廣州等一線城市首套房貸款利率亦開始鬆動，行業利好消息接連出現，有望為回落的房地產市場注入復甦動力。因應市場變化，我們將繼續於國內物色具潛力的投資機會，適時增加土地儲備，為本集團未來發展打下堅實基礎。

位於南京的「喜瑪拉雅中心」及南京「濱江大拇指廣場」，以及南非沐德坊新項目的預售將在本年第四季度，而物業的交付是在2015年，因此本集團2014年下半年的合約銷售及物業交付主要來自原有項目。然而，隨著去年及今年上半年收購事項陸續開盤，預期未來合同銷售額將大有改善。憑藉本集團的豐富經驗，我們將緊貼市場變化，把握行業逐步回暖趨勢，靈活部署旗下項目，提高其創新及競爭力，務求在市場需求回彈時迅速抓住先機。

集團亦將繼續強化多元化物業發展的定位，在發展國內項目之餘，不斷拓展國外市場，以平衡風險，增加經常性收入，為股東創造更大回報。



## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一四年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為6,521,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：6,631,000,000港元）。流動資產淨值約為6,481,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：約4,415,000,000港元），流動比率由二零一三年十二月三十一日之1.57倍，升至二零一四年六月三十日約1.86倍。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一四年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為7,131,000,000港元，其中2,792,000,000港元須於一年內償還，而4,339,000,000港元須於一年後償還。於二零一四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為2,482,000,000港元。本集團之資產負債比率由二零一三年十二月三十一日之0.81倍，升至二零一四年六月三十日之1.13倍（計算基準：應付信託貸款、銀行貸款及應付附屬公司少數股東款項之總額除以股東資金）。

## 分部資料

### 物業銷售

期內，本分部之營業額為535,224,000港元（二零一三年：845,765,000港元）。大幅減少是由於交付的物業減少所致。

### 旅遊及相關業務

期內，本分部之營業額約達3,818,000港元（二零一三年：5,722,000港元）。

### 物業租賃、管理及代理服務

期內，本分部之營業額約為189,763,000港元（二零一三年：157,659,000港元）。是項增加是由於本集團租賃及管理更多物業所致。

### 酒店營運

期內，本分部之營業額為74,891,000港元（二零一三年：72,066,000港元），維持穩定。

## 外匯風險

本集團的營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。本集團進行以人民幣以外之貨幣為單位之若干交易，因此受到兌換率波動上升之風險。本集團之現金及現金等值項目以及優先貸款票據亦承受外匯風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。管理層密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

## 僱員

於二零一四年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,938名（二零一三年十二月三十一日：1,610名）僱員，按工作性質及市況釐定薪酬。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。

## 重大資產收購

- (a) 於二零一三年十一月，本集團以代價總額約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡，面積約為1,600公頃之地產項目。項目地理位置優越，位於Modderfontein區域，約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，發展潛力卓越。該交易之詳情於本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈內披露，而交易已於二零一四年三月完成。
- (b) 於二零一四年三月六日，本集團就收購南京立方置業有限公司全部股本成功投標並簽訂股份轉讓協議，該公司擁有一幅位於中國江蘇省南京市地盤面積約為13,220.1平方米之土地，指定作商業及辦公混合用途。收購代價為人民幣902,300,000元（相等於約1,127,900,000港元）。

## 重大資產出售

於二零一四年三月二十四日，本集團（作為賣方）訂立買賣協議，出售間接全資附屬公司Richtex Holdings Limited之20%權益，代價為人民幣200,000,000元（相等於約256,410,000港元）。Richtex Holdings Limited擁有之主要資產為一幅位於中國江蘇省南京市地盤面積約為93,526.4平方米之土地，指定作綜合辦公、商業、金融、酒店及文化用途。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為本集團所獲信貸額度之擔保，該等資產之賬面值分析如下：

	千港元
物業、廠房及設備	616,042
經營租約項下持作自用租賃土地付款	636,561
投資物業	2,446,310
發展中及待售物業	1,561,925
已抵押銀行存款	1,129,685
	<u>6,390,523</u>

## 待決訴訟

茲提述本公司日期為二零一一年十二月三十日、二零一二年五月三十一日、二零一二年六月五日、二零一二年八月二日、二零一二年十一月二十九日、二零一二年十一月三十日及二零一三年四月二十四日之公佈。於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司提出的有關財產損害賠償及被指違反上海海之門房地產管理有限公司（本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛。於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。截至本公佈日期，上訴之結果仍待定。

除上文披露者外，截至本公佈日期，本集團並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團亦無面臨或面對任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 中期財務報表之審閱

截至二零一四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中期報告內。

## 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常規守則（「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，董事認為本公司期內已符合守則條文。本公司截至二零一四年六月三十日止期間之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

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：

朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生、龔平先生及蔡高聲先生並無出席本公司於二零一四年一月十四日舉行之股東特別大會；

朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生、龔平先生、蔡高聲先生及盧敏霖先生並無出席本公司於二零一四年三月二十三日舉行之股東特別大會；

朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生、龔平先生及盧敏霖先生並無出席本公司於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於期內，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。

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

香港，二零一四年八月二十九日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、黎利華女士、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生。

\* 僅供識別