



SHANGHAI ZENDAI  
上海証大房地產有限公司



股份代號 : 755  
中期報告 2007

上海証大房地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

# 目錄

## 簡明財務報告

簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3-4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報告附註	7-13
中期財務報表審閱報告	14
管理層討論及分析	15-24

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

## 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

截至六個月止

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	657,624	807,581
銷售成本		(453,605)	(532,940)
毛利		204,019	274,641
其他收入		45,388	26,185
分銷支出		(11,832)	(2,726)
行政支出		(33,533)	(30,059)
其他經營支出		—	(44,643)
經營溢利	4	204,042	223,398
應佔聯營公司業績		—	(8,603)
融資成本		(29,548)	(13,082)
除稅項開支前溢利		174,494	201,713
稅項開支	5	(65,497)	(40,193)
期內溢利		108,997	161,520
應佔：			
本公司股權持有人		101,202	135,225
少數股東權益		7,795	26,295
		108,997	161,520
每股盈利	7	2.02港仙	2.75港仙
基本			
攤薄		1.95港仙	2.51港仙

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	12,567	12,942
投資物業		294,444	293,597
商譽		61,598	60,131
收購投資物業之按金		350,352	262,283
可供銷售投資		17,784	17,809
有限制現金		500	500
<b>非流動資產總額</b>		<b>737,245</b>	<b>647,262</b>
<b>流動資產</b>			
發展中及待售物業		2,308,560	2,359,963
貿易應收款項、預付款項 及其他應收款項	9	189,670	156,228
物業發展項目之按金		202,035	64,073
按公平值計入損益賬之投資		47,885	36,086
可供銷售投資		3,281	3,200
應收關連公司款項		28,544	10,580
應收一家附屬公司 一名少數股東款項		17,559	17,127
預繳稅項		11,541	2,675
現金及現金等值項目		1,927,900	587,055
<b>流動資產總額</b>		<b>4,736,975</b>	<b>3,236,987</b>
<b>資產總額</b>		<b>5,474,220</b>	<b>3,884,249</b>

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	425,735	378,704
來自客戶之預收款		827,925	478,276
應付關連公司款項		40,809	57,545
應付一家附屬公司 一名少數股東款項		38,359	30,679
銀行貸款一有抵押		264,941	350,689
應付稅項		245,171	218,264
<b>流動負債總額</b>		<b>1,842,940</b>	<b>1,514,157</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款一有抵押		511,159	463,625
可換股票據		64,828	202,945
優先貸款票據	11	1,135,496	—
遞延稅項負債		80,828	105,580
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,792,311</b>	<b>772,150</b>
<b>負債總額</b>		<b>3,635,251</b>	<b>2,286,307</b>
<b>資產淨值總額</b>		<b>1,838,969</b>	<b>1,597,942</b>
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本		128,075	115,575
儲備		1,456,025	1,250,052
本公司股權持有人應佔股本		1,584,100	1,365,627
<b>少數股東權益</b>		<b>254,869</b>	<b>232,315</b>
<b>股本總額</b>		<b>1,838,969</b>	<b>1,597,942</b>

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	撥入盈餘	特別 資本儲備	法定 盈餘儲備	可換 股票儲備	保留溢利	外匯儲備	其他 重估儲備	本公司 股權持有人 應佔股本	少數股東 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年 一月一日 (未經審核)	115,575	243,015	1,074	157,315	68,541	19,849	15,484	527,388	35,995	181,391	1,365,627	232,315	1,597,942
於股權確認之 海外業務 換算差額	-	-	-	-	-	-	-	-	28,667	-	28,667	2,020	30,687
出售銷售物業時 解除其他 重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,594)	(53,594)	-	(53,594)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	101,202	-	-	101,202	7,795	108,997
已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	-	101,202	28,667	(53,594)	76,275	9,815	86,090
轉換可換 股票據時 發行股份	12,500	126,588	-	-	-	-	(17,769)	17,769	-	-	139,088	-	139,088
轉換可換 股票據時 撥回遞延 稅項負債	-	-	-	-	-	-	3,110	-	-	-	3,110	-	3,110
已付一名少數 股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,261)	(51,261)
一名少數 股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,000	64,000
保留溢利轉讓	-	-	-	-	-	35,273	-	(35,273)	-	-	-	-	-
於二零零七年 六月三十日 (未經審核)	128,075	369,603	1,074	157,315	68,541	55,122	825	611,086	64,662	127,797	1,584,100	254,869	1,838,969
於二零零六年 一月一日 (經審核)	98,225	249,314	1,074	-	68,541	19,849	1,034	204,699	8,358	-	651,094	143,996	795,090
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	135,225	-	-	135,225	26,295	161,520
確認可換 股票據之 股權部份	-	-	-	-	-	-	17,769	-	-	-	17,769	-	17,769
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,116	22,116
於二零零六年 六月三十日 (未經審核)	98,225	249,314	1,074	-	68,541	19,849	18,803	339,924	8,358	-	804,088	192,407	996,495

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

截至六個月止

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>經營業務所得現金流量</b>		
經營所得／(所用)現金	220,401	(237,020)
<b>投資活動</b>		
投資活動所得／(所用)現金淨額	11,425	(76,409)
<b>融資活動</b>		
銀行貸款增加	185,565	132,113
償還銀行貸款	(241,891)	(149,824)
發行優先借貸票據之所得款項	1,135,496	—
附屬公司一名少數股東注資	64,000	22,116
發行可換股票據所得款項	—	150,000
已付一名少數股東股息	(51,261)	—
<b>融資活動所得之現金流量淨額</b>	<b>1,091,909</b>	<b>154,405</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>1,323,735</b>	<b>(159,024)</b>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>	<b>587,055</b>	<b>361,598</b>
匯率變動之影響	17,110	—
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b>1,927,900</b>	<b>202,574</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七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編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公允值計量。

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本中期，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

- 香港會計準則第1號（修訂本）「資本披露」
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號「重估嵌入式衍生工具」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號「中期財務報告及減值」

採納該等新香港財務報告準則，對本集團中期財務報表並無重大影響，故並無確認任何過去期間之調整。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第23號（修訂本）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>1</sup>
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 庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

本集團正在評估該等新香港財務報告準則之影響，故未能說明全部該等新香港財務報告準則可能對其經營業績及財務狀況產生之影響。



### 3. 分部資料

就管理而言，本集團目前有三個營業部門，分別為物業銷售、提供旅遊及相關服務以及物業投資。該等部門為本集團報告其主要分部資料之基準。

期內按業務分部之本集團營業額及溢利分析如下：

	物業銷售		旅遊及相關服務		物業投資		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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	635,018	794,068	7,757	10,435	14,849	3,078	657,624	807,581
業績								
分類業績	166,552	212,215	(369)	(170)	11,454	3,078	177,637	215,123
未分類公司收入							34,896	25,617
未分類公司支出							(8,491)	(17,342)
經營溢利							204,042	223,398
應佔聯營公司業績	-	(8,603)	-	-	-	-	-	(8,603)
融資成本							(29,548)	(13,082)
除稅前溢利							174,494	201,713
稅項開支							(65,497)	(40,193)
期內溢利							108,997	161,520

### 4. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六個月止	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
折舊	1,507	718
持有按公允值計入損益賬之投資之未變現虧損	-	15,310
其他應收款項之減值虧損	-	44,643
並已計入下列各項：		
利息收入	6,166	2,442
出售按公允值計入損益賬之投資收益	7,961	848
出售列作持有待售資產之收益	-	21,635
股息收入	104	526
持有按公允值計入損益賬之投資之未變現收益	23,030	-

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 5. 稅項開支

綜合收益表內之稅項開支／(抵免)金額為：

	截至六個月止	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
本期稅項－香港利得稅及澳門所得補充稅 －本年度稅項	—	—
本期稅項－中國企業所得稅 －本年度稅項	40,896	40,193
－往年度撥備不足	1,738	—
	<u>42,634</u>	<u>40,193</u>
本期稅項－土地增值稅 －本年度稅項	40,876	—
遞延稅項 －本年度	(18,013)	—
	<u>65,497</u>	<u>40,193</u>

期內本集團並無於香港及澳門賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

中國附屬公司須繳納介乎15%至33%之中國企業所得稅(二零零六年：15%至33%)。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)，將於二零零八年一月一日起生效。本集團若干附屬公司因於中國上海浦東新區註冊而享有15%之所得稅優惠稅率。從二零零八年一月一日起，預期所得稅稅率將在五年之過渡期內逐步增加至標準稅率25%。而對於現行所得稅稅率為33%之附屬公司，預期其適用稅率將自二零零八年一月一日起減至25%。然而，新稅法並無列出現行稅率如何逐步增加或降至標準稅率25%之詳情。因此，本集團無法預測新稅法對本集團之遞延稅項負債之財政影響。新稅法之預期財政影響(如有)將在二零零七年年末財務報表中反映。推行新稅法預期不會對資產負債表中之本期應付稅項造成任何財政影響。

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地成本及開發及建設開支之可扣稅開支。

### 6. 股息

董事不建議派付本期中期股息（二零零六年：無）。

### 7. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數字計算：

	截至六個月止	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
股權持有人應佔溢利	101,202	135,225
就可換股票據之利息作出調整	1,738	5,504
用以計算每股攤薄盈利之股權持有人應佔溢利	<u>102,940</u>	<u>140,729</u>

	股份數目	
	千股	千股
已發行普通股之加權平均數	5,016,033	4,911,238
可換股票據之潛在攤薄普通股影響	265,833	706,262
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>5,281,866</u>	<u>5,617,500</u>

### 8. 物業、廠房及設備

期內，本集團用於購置物業、廠房及設備之款項為820,000港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：299,000港元）。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 9. 貿易應收款項、預付款項及其他應收款項

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易的信貸條款或結算安排乃個別商議。並無就租賃投資物業之應收租金授予信貸期。授予旅遊及相關服務客戶之信貸期介乎30天至60天。

本集團之貿易應收款項、預付款項及其他應收款項包括應收貿易款項117,772,000港元(二零零六年十二月三十一日：80,275,000港元)。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至30天	85,922	2,771
31至60天	2,992	883
61至90天	978	1,140
91至180天	5,962	2,909
180天以上	21,918	72,572
	<u>117,772</u>	<u>80,275</u>

## 10. 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303,304,000港元(二零零六年十二月三十一日：272,459,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
零至30天	168,035	3,161
31至60天	484	74,990
61至90天	3,954	5,304
91至180天	2,904	227
181至360天	8,850	98,449
360天以上	57,033	68,328
	<u>241,260</u>	<u>250,459</u>
保證金	62,044	22,000
	<u>303,304</u>	<u>272,459</u>

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築費，該等款項將待完成實際成本核算過程後支付。

### 11. 優先貸款票據

於二零零七年六月六日，本集團發行150,000,000美元之優先貸款票據（「票據」），於二零一二年六月六日到期。票據按年息10%計息，由二零零七年十二月六日起計每年六月六日及十二月六日每半年支付。該等票據乃於新加坡證券交易所上市。

### 12. 承擔

於二零零七年六月三十日，本集團就物業發展開支及購入投資物業之已訂約但未於財務報表撥備之承擔共1,530,272,000港元（二零零六年十二月三十一日：779,517,000港元）及82,018,000港元（二零零六年十二月三十一日：160,000,000港元）。

### 13. 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保11,098,000港元（二零零六年十二月三十一日：8,740,000港元）。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。

### 14. 關連人士交易

#### (a) 關連公司

#### 截至六個月止

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
租金收入	13,878	3,078

該關連公司為上海証大商業旅遊投資有限公司，由本公司董事戴志康先生實益擁有。

#### (b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

#### 截至六個月止

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
短期福利	2,321	1,867
僱員結束服務後之福利	27	44
	2,348	1,911

董事及主要管理人員酬金乃由董事會根據個人表現及市場趨勢釐定。

#### (c) 關連人士交易於二零零七年六月三十日之結餘載於簡明財務報表之資產負債表內。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 15. 修訂比較資料

截至二零零七年六月三十日止期間，為與本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表之呈列方式一致，其他應收款項減值虧損44,643,000港元已於簡明綜合收益表中由行政支出重新列作其他經營開支。

## 16. 結算日後事件

- (a) 於二零零七年七月二十日，本集團與杉杉投資控股有限公司訂立協議，以人民幣90,000,000元之代價收購中科廊坊科技谷有限公司30%之股權，內容有關合作及共同發展中科廊坊科技谷。
- (b) 於二零零七年八月一日，本集團與上海恆升企業(集團)有限公司訂立另一份協議，以收購上海恆錦房地產發展有限公司之所有股權，現金代價約為人民幣450,000,000元。

有關上述協議之詳情已分別於本公司二零零七年七月二十六日及二零零七年八月一日之公佈中披露。

## 中期財務報表審閱報告

致上海証大房地產有限公司董事會

### 引言

本行已審閱載於第2至13頁之上海証大房地產有限公司中期財務資料，包括於二零零七年六月三十日之簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間之簡明綜合收益表、簡明綜合股權變動表及簡明綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料之編製須遵守其相關規定、由香港會計師公會發出之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其有關條文而編制。董事之責任乃根據香港財務報告準則第34號「中期財務報告」編製及呈報該中期財務資料。本行之責任乃基於本行之審閱就該中期財務資料作出結論，並按照本行雙方所協定的應聘條款，僅向董事會報告。除此以外，本行的報告不作其他用途。本行概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證本行會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此本行不會發表任何審核意見。

### 結論

根據本行審閱的結果，本行尚未察覺任何能使本行相信中期財務資料於各個重大方面並未根據香港財務報告準則第34號「中期財務報告」進行編製之任何情況。

**德豪嘉信會計師事務所有限公司**

執業會計師

**李家樑**

執業證書編號 P01220

香港，二零零七年九月十八日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 財務業績

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約657,624,000港元，較去年同期約807,581,000港元下跌19%。股東應佔溢利較去年同期約135,225,000港元下降25%至約101,202,000港元。每股基本盈利為2.02港仙(二零零六年中期：2.75港仙)。回顧期內，本集團的營業額及利潤主要來自銷售及交付「九間堂」獨立別墅。

股東應佔溢利下跌，主要由於本集團為回顧期內交付之物業作出了約40,876,000港元的土地增值稅撥備所致。

#### 業務回顧

二零零七年上半年，中華人民共和國(「中國」)經濟保持迅速增長，國民收入增加、人民幣升值以及城市建設投入加大等因素，帶動中國各省市的房地產市場的需求。同時各項房地產相關的宏觀調控政策發揮積極的作用，令樓市得以持續有序地發展。

回顧期內，本集團繼續於上海及中國其他城市積極開發和推出優質的住宅及商業項目，進一步深化其綜合房地產開發商的角色。本集團亦致力強化財務基礎及資本結構，繼去年底透過股份配售獲得款項淨額約244,000,000港元後，再於今年六月成功透過債券市場進行融資，籌得款項淨額約144,800,000美元(相等於1,129,440,000港元)，進一步增強本集團的資金實力，以配合新項目的拓展，加速收購更多具發展潛力的房地產開發項目及土地儲備，壯大本集團的規模。



## 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」獨立別墅的銷情繼續保持理想，截至二零零七年六月三十日，累計完成銷售34幢，累計銷售面積達23,798平方米（地上面積16,672平方米，地下面積7,126平方米），累計合同總金額人民幣935,310,000元（相等於約944,758,000港元）。回顧期內則售出6幢，總銷售面積為4,459平方米（地上面積3,121平方米，地下面積1,338平方米），合同總金額人民幣234,300,000元（相等於約236,667,000港元）。回顧期內，合共21幢獨立別墅已交付及入帳，合同金額達人民幣596,044,000元（相等於602,065,000港元）。自二零零四年推出以來，「九間堂」獨立別墅一直深受市場歡迎，其售價亦不斷攀升。回顧期內，其平均售價已上升至超過每平方米人民幣50,000元，較二零零六年全年的平均售價每平方米人民幣36,200元上升超過38%。預期售價將持續上揚，而本集團亦將繼續採取合適的銷售策略以爭取最佳收益。

### 其他城市

#### 吉林項目

可銷售總面積約達196,000平方米的吉林大型住宅項目已於去年六月動工。項目共分三期開發，第一期將發展為11幢獨立別墅及118幢聯排別墅，可銷售總面積約為39,400平方米，預期於今年底竣工。項目第一期已於去年十一月開始預售，截至二零零七年六月三十日，累計完成銷售109幢聯排別墅，累計銷售面積30,853平方米，累計合同總金額人民幣114,300,000元（相等於115,455,000港元）。回顧期內售出22個單位，銷售面積6,236平方米，合同總金額人民幣24,036,000元（相等於24,279,000港元）。至於第二期將發展為高層住宅及配套商舖的住宅項目，計劃興建560個住宅單位，已於回顧期內動工，預期於本年底開始預售並在明年底完工。項目第三期則仍在規劃階段。

#### 長春項目

位於長春的住宅及配套商舖的大型住宅項目已於回顧期內動工，項目佔地約800,000平方米，可銷售總面積約1,050,000平方米。該項目共分多期發展，第一期佔地77,300平方米，包括住宅及商用業物，可銷售面積分別約為100,700平方米及4,300平方米，預計在本年十月開始預售，並計劃在二零零八年底完工。項目的其他發展部份仍在規劃階段。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 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」並非本集團於回顧期內的主力銷售項目。項目第一部份「東州府」共分三期發展，第一期合共提供52幢獨立別墅，截至二零零七年六月三十日，累計完成銷售40個單位，累計銷售面積13,640平方米，累計合同總金額人民幣62,992,000元（相等於63,628,000港元）。「東州府」的第二期及第三期則仍在規劃階段。「濱江新城·証大花園」第二部份亦已於去年八月動工，項目共分四期開發，將發展為低密度聯排屋的綜合住宅區。項目第一期共210個單位，可銷售總面積約達45,900平方米。餘下三期則仍在規劃階段。此外，本集團於二零零六年在海門收購另一幅土地，面積約為811,000平方米，將作為住宅用途。該土地的規劃正在進行中。

## 商用物業項目

### 上海

#### 証大立方大廈

本集團位於上海浦東的甲級寫字樓項目「証大立方大廈」已於去年七月封頂，並於今年八月竣工。「証大立方大廈」樓高21層，連同兩層地庫停車場，可銷售總面積約達39,809平方米。項目可提供130個辦公樓單位，面積約29,471平方米。「証大立方大廈」已於去年十月開始預售，截至二零零七年六月三十日止，累計完成銷售78個單位，累計銷售面積17,418平方米，累計合同總金額人民幣308,691,000元（相等於311,809,000港元）。回顧期內合共售出44個單位，銷售面積為10,602平方米，合同總金額為人民幣196,679,000元（相等於198,666,000港元）。回顧期內的最高售價為每平方米人民幣23,500元，較去年十月初開售時的平均售價每平方米人民幣16,000元上升47%。

#### 五道口金融中心

同位於上海浦東的甲級商業項目「五道口金融中心」現正進行內部裝修，預期將於明年初竣工。「五道口金融中心」佔地約16,000平方米，發展為南座及北座兩幢甲級寫字樓以及高級購物中心，連同地庫停車場，可銷售總面積約為105,900平方米。台灣長榮集團向本集團購入樓高12層的南座寫字樓，作為其亞太地區總部，交易已於回顧期內完成，預計二零零八年四月可交付使用；至於北座寫字樓、購物中心及地庫停車場，本集團考慮留為投資性物業，並將於今年十月開始預租。

## 喜瑪拉雅中心

二零一零年上海世博會的效應已逐步反映，市場對上海商用物業的需求不斷上升，本集團緊臨上海浦東新國際博覽中心會場的「喜瑪拉雅中心」綜合商業項目於回顧期內動工。項目佔地約28,900平方米，可銷售總面積約為150,000平方米，將發展為一座擁有450個房間的五星級酒店、藝術博物館、多功能會議廳、電影院、辦公樓以及相關商業設施的綜合商業建築。「喜瑪拉雅中心」已完成了地基工程，計劃於二零一零年完工。

## 証大大拇指廣場

本集團於二零零五年訂立協議收購上海浦東「証大大拇指廣場」部份商場權益作為收租物業，經過去年優化租戶組合後，著名品牌包括屈臣氏、哈根達斯及耐克等相繼進駐，鞏固了廣場作為浦東「新天地」的地位，同時增加了租金收益。按照收購協議付款細則，本集團將於二零零八年前分期付清總代價人民幣680,000,000元。集團預期二零零九年的租金收入將約達人民幣50,000,000元。

## 其他城市

### 揚州商業項目

本集團計劃於揚州市中心建造一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，內容包括民俗文化遊覽區及商業購物區。項目可銷售總面積約為90,000平方米，共分三期開發，現時正進行拆遷工作。

## 定息票據發行

回顧期內，本集團發行了本金總額150,000,000美元之五年期10%定息票據，籌得款項淨額約144,800,000美元（相等於1,129,440,000港元）作房地產發展及一般營運之用。該等定息票據分別獲國際評級機構標準普爾、惠譽及穆迪給予「B+」、「B+」及「B2」評級，本集團並已將該票據在新加坡證券交易所有限公司上市。是次發行定息票據，進一步增強本集團的資金實力，以配合新項目的拓展，加速收購更多具發展潛力的房地產開發項目及土地儲備，壯大本集團的規模。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 展望

今年七月，本集團與杉杉投資控股有限公司訂定框架協議，合作及共同發展位於中國河北省廊坊市的科廊坊科技谷，這項合作有助本集團在環渤海灣經濟圈建立業務據點。由於中國政府已將環渤海灣經濟圈確認為第十一個五年計劃其中一個主要發展重點，憑藉本集團於發展商業物業項目方面的卓越能力，加上政府的大力支持，本集團深信科廊坊科技谷將可最終發展成為中國的矽谷，而透過此策略性合作，本集團將可額外增加可銷售總面積達1,000,000平方米的土地儲備。

今年八月，本集團訂定另一項框架協議，透過收購上海恒錦房地產發展有限公司100%權益，以獲得一項位於上海浦東的中高檔綜合房地產項目「恒升名邸」。恒升名邸位於浦東張楊路與桃林路，毗鄰源森體育場，地盤面積達12,789平方米，可銷售總面積約61,694平方米。該項目將包括一幢附設兩層商業裙房之17層高酒店及兩幢18層高、首層作為商業用途之住宅樓宇。另設有兩層地庫，將作為娛樂及休閒相關的商業設施和停車場。項目已於二零零六年動工，現時已接近封頂。是項收購將可讓本集團得以在浦東最繁盛的商業地段，發展綜合商業及住宅項目，為本集團帶來可觀收入來源。

上述各項收購完成後，本集團土地儲備的可銷售總面積，將由現時的3,296,000平方米增加至約4,360,000平方米，而本集團的業務據點，亦將分佈於中國四大經濟重點發展區域，其中包括集團的核心業務基地上海、長三角一帶（江蘇的海門及揚州）、環渤海灣經濟圈（廊坊）和東北（長春及吉林），同時本集團亦不排除於珠三角和中西部區域尋求發展的機會，使業務區域分佈更具規模化。

在開發項目的類別方面，本集團仍會繼續住宅及商業物業雙線發展的策略，在上海的發展項目會以高檔住宅及甲級商業項目為主，而中國二線城市方面，則會開發更多優質的中高檔住宅項目及配套商業設施。在資產配比方面，本集團將保留部份商用物業作為投資性物業，以增加經常性租金收入；有見市場對優質寫字樓的需求殷切，加上商用物業的價格不斷上升，本集團不排除在價格合適的情況下，將部份投資性物業出售以獲取最大收益，並將所得資金投放於其他更具發展潛力的地產項目上。

展望未來，中國房地產業將長期持續發展，為市場參予者締造龐大商機。本集團憑藉累積多年的物業開發經驗，加上已強化的資本結構及財務基礎，將全力爭取進行市場拓展及深化，以為股東創造豐厚的回報。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零零七年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為1,838,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：1,598,000,000港元)。流動資產淨值由二零零六年十二月三十一日之1,723,000,000港元，增加至約2,894,000,000港元，流動比率約為2.57倍(二零零六年十二月三十一日：2.13倍)。

本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零零七年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為776,000,000港元(其中88%為人民幣，其餘為港元)，當中265,000,000港元乃須於一年內償還，另有本金額63,800,000港元之可換股票據及1,135,000,000港元之優先貸款票據，分別於二零零八年二月及二零一二年六月到期。於二零零七年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為1,928,000,000港元，其中40%為人民幣，其餘為港元。

## 物業銷售

截至二零零七年六月三十日止六個月，本分部之營業額達635,018,000港元，較截至二零零六年六月三十日止六個月之794,068,000港元減少159,050,000港元或20%。本分部之溢利為166,552,000港元，較二零零六年同期之212,215,000港元下降45,663,000港元。本分部之營業額及業績減少，主要由於期內交付物業之總樓面面積較去年同期為少所致。

## 旅遊及相關業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，本分部之營業額由10,435,000港元減少至本期間之7,757,000港元。本分部之營業額減少，乃由於所舉行之旅行團減少所致。

## 物業投資

截至二零零七年六月三十日止六個月，本分部之營業額由3,078,000港元上升至本期之14,849,000港元。本分部之營業額上升乃由於租賃權益增加所致。

## 外幣風險

由於本集團大部份貨幣資產與負債以人民幣計算，故此本集團之匯率風險偏低。

## 僱員

於二零零七年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約240名(二零零六年：230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。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團價值約992,060,000港元之待售物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

## 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業之客戶所提供之按揭，為客戶向銀行作出擔保11,098,000港元（二零零六年十二月三十一日：8,740,000港元），另外沒有尚未了結重大訴訟。

## 中期股息

本公司董事會並不建議派付截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（二零零六年：零）。

## 董事之股份或債券權益

於二零零七年六月三十日，本公司董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第xv部）之股份、相關股份或債券中，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人之董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持本公司 已發行普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
戴志康	由控制公司 持有權益（附註）	2,733,990,000(L)	42.69%
方斌	實益權益	50,000,000(L)	0.78%
張偉	實益權益	50,000,000(L)	0.78%
陸朴鵠	實益權益	30,000,000(L)	0.47%
汪先剛	實益權益	20,000,000(L)	0.31%

董事姓名	身份	所持本公司 已發行普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
湯健	實益權益	10,000,000(L)	0.16%
葉文斌	實益權益	5,000,000(L)	0.08%
(L)	指好倉		

附註： 該2,733,990,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有。Giant Glory Assets Limited由本公司執行董事兼主席戴志康先生全資擁有，戴志康先生因而根據證券及期貨條例被視作於Giant Glory Assets Limited持有之該2,733,990,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司之董事或行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第xv部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉；或根據上市發行人之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 購股權

本公司於二零零二年七月十八日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，屆滿日期為二零一二年七月十七日，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。根據該計劃，本公司可向合資格僱員(包括本公司及各附屬公司之董事)授出購股權認購本公司股份。

自本公司採納該計劃以來，概無據其授出購股權。

## 購買股份或債券之安排

除上文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排，使本公司董事或行政總裁可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份、相關股份或債券而獲益，而各董事、行政總裁、彼等任何配偶或18歲以下子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無行使任何該等權利。

# 上海証大房地產有限公司

二零零七年中期報告

## 主要股東

於二零零七年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或行政總裁外，於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉之人士如下：

名稱	身份	本公司 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
Giant Glory Assets Limited (附註1)	實益權益	2,733,990,000(L)	42.69%
Honour Great Holdings Limited (附註2)	實益權益	524,020,000(L)	8.18%
劉麗娟 (附註2)	由控制公司持有權益	524,020,000(L)	8.18%

(L) 指好倉

附註：

1. 該2,733,990,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有。Giant Glory Assets Limited由本公司執行董事兼主席戴志康先生全資擁有，戴志康先生因而根據證券及期貨條例被視作於Giant Glory Assets Limited持有之該2,733,990,000股本公司股份中擁有權益。
2. 劉麗娟為Honour Great Holdings Limited全部已發行股本之實益擁有人，因此根據證券及期貨條例被視作於Honour Great Holdings Limited持有之本公司股份中擁有權益。

上述所有權益乃本公司股份之好倉。除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，並無任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據按證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。



## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年六月三十日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 企業管治

本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。基於對本公司董事作出之特定查詢，本公司董事確認彼等已遵守標準守則。

## 中期財務報表之審閱

截至二零零七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，其獨立審閱報告亦會收錄於中期報告內。

審核委員會亦已會同管理層審閱本集團所採納之會計原則及政策，並討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命  
主席  
戴志康

香港，二零零七年九月十八日