



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

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：00755



中期報告 2010

目錄

簡明財務報表

簡明綜合全面收益表	2
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
中期財務資料審閱報告	21
管理層討論與分析	22

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」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

		截至六個月止	
	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,792,937	963,133
銷售成本		(1,771,991)	(420,750)
毛利		1,020,946	542,383
其他收入及收益		17,576	32,178
分銷支出		(36,958)	(24,650)
行政支出		(137,299)	(79,135)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		5,457	—
經營租約項下持作自用租賃土地付款之 減值虧損撥回		39,148	—
投資物業之公平值變動		7,231	122,847
應佔聯營公司業績		40,324	(10,052)
應佔一間共同控制實體業績		(1,020)	—
融資成本		(105,869)	(85,824)
除稅項開支前溢利	4	849,536	497,747
稅項開支	5	(463,086)	(216,790)
期內溢利		386,450	280,957
其他全面收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		22,273	18,167
出售待售物業所解除之其他重估儲備		(14,018)	(21,052)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		2,103	3,158
期內其他全面收入（經扣除稅項）		10,358	273
期內全面收入總額		396,808	281,230

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

截至六個月止

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
以下各方應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		386,640	281,471
非控制性權益		(190)	(514)
		<u>386,450</u>	<u>280,957</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		395,635	281,342
非控制性權益		1,173	(112)
		<u>396,808</u>	<u>281,230</u>
每股盈利			
基本	7	<u>3.17港仙</u>	<u>2.74港仙</u>
攤薄		<u>3.17港仙</u>	<u>2.74港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	386,594	379,356
投資物業		1,711,650	1,686,900
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		574,826	539,639
商譽		146,236	145,605
於聯營公司之權益	9	1,161,057	544,525
於一間共同控制實體之權益	10	4,690	-
可供銷售投資		27,422	14,765
其他應收款項		63,278	62,776
非流動資產總額		4,075,753	3,373,566
流動資產			
待開發及待售物業		3,564,148	4,714,268
存貨		1,422	1,119
貿易及其他應收款項	11	1,043,807	167,811
物業發展項目之按金	12	5,335,175	685,716
按公平值計入損益賬之金融資產		11,901	46,992
可供銷售投資		572	567
應收聯營公司款項		249,043	68,131
應收一間共同控制實體款項		201,734	-
應收關連公司款項		12,894	12,731
預繳稅項		32,686	27,459
已抵押銀行存款	13	490,291	-
現金及現金等值項目		949,324	599,949
		11,892,997	6,324,743
列作持有待售之資產		-	19,704
流動資產總額		11,892,997	6,344,447
資產總額		15,968,750	9,718,013

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	823,481	732,577
來自客戶之預收款		1,023,975	828,487
應付一間聯營公司款項	15	4,127,043	–
應付關連公司款項		50	5,018
應付一家附屬公司一名少數股東款項		18,796	53,016
銀行貸款		720,247	282,014
應付稅項		1,424,196	1,070,653
流動負債總額		8,137,788	2,971,765
流動資產淨值		3,755,209	3,372,682
總資產減流動負債		7,830,962	6,746,248
非流動負債			
銀行貸款		1,215,274	1,108,580
優先貸款票據	16	1,069,757	1,065,908
遞延稅項負債		617,868	665,140
其他應付款項		127,832	122,397
非流動負債總額		3,030,731	2,962,025
負債總額		11,168,519	5,933,790
資產淨值總額		4,800,231	3,784,223
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	17	249,838	208,188
儲備		4,356,833	3,383,648
本公司擁有人應佔股本		4,606,671	3,591,836
非控制性權益		193,560	192,387
股本總額		4,800,231	3,784,223

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股本		資本		特別 資本儲備	法定 盈餘儲備	購股權 儲備	保留溢利	外匯儲備	其他 重估儲備	本公司		合計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元							擁有人 應佔股本 千港元	非控制性 權益 千港元	
於二零一零年一月一日 (經審核)	208,188	1,283,855	1,074	157,315	68,541	246,121	21,908	1,240,938	317,736	46,160	3,591,836	192,387	3,784,223
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	386,640	20,910	(11,915)	395,635	1,173	396,808
發行普通股 (附註17(a))	39,000	565,500	-	-	-	-	-	-	-	-	604,500	-	604,500
行使購股權 (附註17(b))	2,650	29,150	-	-	-	-	-	-	-	-	31,800	-	31,800
以股份支付之權益結算交易 (附註18)	-	-	-	-	-	-	25,372	-	-	-	25,372	-	25,372
就去年批准股息	-	-	-	-	-	-	-	(42,472)	-	-	(42,472)	-	(42,472)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	<u>249,838</u>	<u>1,878,505</u>	<u>1,074</u>	<u>157,315</u>	<u>68,541</u>	<u>246,121</u>	<u>47,280</u>	<u>1,585,106</u>	<u>338,646</u>	<u>34,245</u>	<u>4,606,671</u>	<u>193,560</u>	<u>4,800,231</u>
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	特別 資本儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	保留溢利 千港元	外匯儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元	本公司		合計	
										擁有人 應佔股本 千港元	非控制性 權益 千港元	千港元	
於二零零九年一月一日 (經審核)	205,825	1,258,444	1,074	157,315	68,541	141,493	924,373	294,422	80,724	3,132,211	167,831	3,300,042	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	281,471	17,765	(17,894)	281,342	(112)	281,230	
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	<u>205,825</u>	<u>1,258,444</u>	<u>1,074</u>	<u>157,315</u>	<u>68,541</u>	<u>141,493</u>	<u>1,205,844</u>	<u>312,187</u>	<u>62,830</u>	<u>3,413,553</u>	<u>167,719</u>	<u>3,581,272</u>	

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

截至六個月止

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	630,364	3,870
投資活動(所用)/所得現金淨額	(541,083)	25,889
融資活動所得現金淨額	255,756	66,996
現金及現金等值項目增加淨額	345,037	96,755
期初之現金及現金等值項目	599,949	384,405
匯率變動之影響	4,338	11,700
期末之現金及現金等值項目	949,324	492,860

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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

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平值計量。

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二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者一致。

以下與本集團有關之新訂準則及準則之修訂須於二零一零年一月一日開始之財政年度強制採納：

- 香港會計準則第27號（經修訂），「綜合及獨立財務報表」— 自二零零九年七月一日起生效。該經修訂準則規定倘控制權並無變動及該等交易將不再產生商譽或收益及虧損，則與非控制性權益（前稱少數股東權益）進行所有交易之影響均記錄於權益內。該項準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式，該實體內之任何剩餘權益重新計量至公平值，而收益或虧損則於損益賬內確認。由於本集團過往已採納此方法，故該經修訂準則對本集團本期間之財務報表並無任何重大影響。
- 香港財務報告準則第3號（經修訂），「業務合併」— 自二零零九年七月一日起生效。該經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，惟作出若干重大變動。例如，收購業務支付之所有款項於收購日按公平值記賬，而分類為債務之或然付款其後須於損益賬重新計量。計量被收購方的非控制性權益時，可按逐項收購選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團已自二零一零年一月一日起就業務合併應用香港財務報告準則第3號（經修訂）。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

2. 主要會計政策 (續)

以下新訂準則、準則之修訂及詮釋在二零一零年一月一日起財政年度強制採用，但目前與本集團無關。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂 (作為香港財務報告準則改進之部份)
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零零九年改進
香港會計準則第39號之修訂	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款 – 集團以現金結算之股份付款交易
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

以下為與本集團有關之已頒佈之新訂準則、準則之修訂及詮釋，但於二零一零年一月一日起之財政年度尚未生效及並無提前採納：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零一零年改進 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂	最低資金要求之預付款項 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 ²
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日 (視情況而定) 或之後開始之年度期間生效

² 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已就新訂準則、準則之修訂或現有準則之詮釋之影響作出評估，但仍未確定該等新訂準則、準則之修訂或現有準則之詮釋對本集團經營業績及財務狀況是否具有重大影響。

3. 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：銷售物業、酒店業務、物業租賃、管理及代理服務，以及提供旅遊及相關服務。

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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
須報告分部收益－外部銷售	2,636,739	815,985	70,182	50,377	80,656	93,163	5,360	3,608	2,792,937	963,133
須報告除稅項開支前 分部溢利／(虧損)	919,403	417,182	58,617	3,707	15,239	141,895	16	(148)	993,275	562,636
利息收入	3,262	1,161	-	29	317	73	-	-	3,579	1,263
物業、廠房及設備折舊	(1,618)	(1,730)	(8,562)	(7,659)	(37)	(419)	(21)	(22)	(10,238)	(9,830)
經營租約項下持作自用 之租賃土地付款之攤銷	-	-	(8,452)	(8,261)	-	-	-	-	(8,452)	(8,261)
物業、廠房及設備 之減值虧損撥回	-	-	5,457	-	-	-	-	-	5,457	-
經營租約項下持作自用租賃 土地付款之減值虧損撥回	-	-	39,148	-	-	-	-	-	39,148	-
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	7,231	122,847	-	-	7,231	122,847
出售一間附屬公司之收益	2,632	-	-	-	-	-	-	-	2,632	-
應佔聯營公司業績	40,324	(10,052)	-	-	-	-	-	-	40,324	(10,052)
應佔一間共同控制實體業績	(1,020)	-	-	-	-	-	-	-	(1,020)	-

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

3. 分部資料 (續)

(b) 於須報告分部溢利或虧損之對賬

	截至六個月止	
	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除稅項開支前分部溢利	993,275	562,636
利息收入	434	28
可供銷售投資之股息收入	40	-
出售可供銷售投資之收益	-	442
購回優先貸款票據之收益	-	17,846
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益	-	5,028
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值變動(虧損)/收益	(2,202)	4,050
融資成本	(105,869)	(85,824)
未分配之總部及公司開支	(36,142)	(6,459)
除稅項開支前溢利	<u>849,536</u>	<u>497,747</u>

(c) 分部資產總額

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業(附註)	12,702,148	6,883,799
酒店業務	955,277	909,204
物業租賃、管理及代理服務	1,747,138	1,822,799
旅遊及相關服務	2,367	2,487
未分配		
— 已抵押銀行存款	490,291	-
— 可供銷售投資	14,709	14,709
— 按公平值計入損益賬之金融資產	11,901	14,101
— 未分配之總部及公司資產	44,919	70,914
	<u>15,968,750</u>	<u>9,718,013</u>

附註：

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，物業銷售之須報告分部之分部資產大幅增加，主要是就收購附註12所述的地塊支付按金所致。

4. 除稅項開支前溢利

	截至六個月止	
	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅項開支前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	10,238	9,830
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	8,452	8,261
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之虧損	2,202	-
匯兌虧損，淨額	121	579
	<u>121</u>	<u>579</u>
並已計入下列各項：		
利息收入	4,013	1,291
出售一家附屬公司之收益	2,632	-
出售可供銷售投資之收益	-	442
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益	-	5,028
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之收益	-	4,050
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	40	-
購回優先貸款票據之收益	-	17,846
	<u>40</u>	<u>17,846</u>

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

5. 稅項開支

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	
	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
－本期間稅項	260,660	97,639
－往年度撥備不足	918	2,913
	<u>261,578</u>	<u>100,552</u>
本期稅項－土地增值稅(「土地增值稅」)		
－本期間稅項	242,345	108,580
－往年度撥備不足／(超額撥備)	10,108	(9,771)
	<u>252,453</u>	<u>98,809</u>
遞延稅項		
－本期間	(50,945)	17,429
	<u>463,086</u>	<u>216,790</u>

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。

企業所得稅

本公司的中國附屬公司須按22%至25%之稅率(截至二零零九年六月三十日止六個月：20%至25%)繳納企業所得稅。

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。

股息暫繳稅

根據中國企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒布並於二零零八年一月一日生效之「中華人民共和國企業所得稅法實施細則」，對任何外商投資企業來自於外國投資企業的任何應付股息按10%之稅率(除非以條約減少)徵收所得稅。暫繳稅撥備已計入遞延稅項內。

6. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六個月止	
	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利 (千港元)	386,640	281,471
已發行普通股之加權平均數 (千股)	12,179,851	10,291,273
每股基本盈利 (港仙/股)	3.17	2.74

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數（就已授出購股權產生之潛在攤薄普通股數目作出調整後）計算。

	截至六個月止	
	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔溢利 (千港元)	386,640	281,471
已發行普通股之加權平均數 (千股)	12,179,851	10,291,273
購股權涉及之潛在攤薄普通股影響 (千股)	9,467	-
用於計算每股攤薄盈利之 普通股加權平均數 (千股)	12,189,318	10,291,273
每股攤薄盈利 (港仙/股)	3.17	2.74

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

8. 物業、廠房及設備

期內，本集團就收購物業、廠房及設備而產生開支約10,292,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：7,484,000港元）。

9. 於聯營公司之權益

如本公司於二零一零年四月二十七日刊發之公佈所披露，本集團與復地（集團）股份有限公司（「復地集團公司」）、杭州綠城置業投資有限公司（「綠城」）及上海磐石投資管理有限公司（「磐石」）訂立協議，以成立一間項目公司進行物業開發。項目公司名為上海海之門房地產投資管理有限公司（「海之門」），其繳足註冊資本為人民幣1,000,000,000元。本集團、復地集團公司、綠城及磐石將分別持有海之門註冊資本總額之50%、30%、10%及10%。

此外，如本公司日期為二零一零年四月二十七日之公佈所披露，本集團、復地集團公司、綠城及磐石將向海之門提供股東貸款，金額分別達人民幣1,000,000,000元、人民幣2,572,000,000元、人民幣858,000,000元及人民幣187,000,000元。就此，本集團將以其於聯營公司上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（「証大喜瑪拉雅」）之全部股權抵押予復地集團公司。於二零一零年六月三十日，本集團所佔賬面值313,621,000港元之証大喜瑪拉雅權益已抵押予復地集團公司。

10. 於一間共同控制實體之權益

期內，本集團與獨立第三方訂立協議，成立佔50%權益的共同控制實體文廣証大通文化投資發展有限公司。該共同控制實體之註冊資本為人民幣10,000,000元，主要從事房地產開發，並以權益法入賬。

11. 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之若干重大交易除外。租賃投資物業之租客不會獲給予信貸期。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837,307,000港元（二零零九年十二月三十一日：40,279,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	801,003	22,428
逾期少於一個月	25,272	11,182
逾期一至三個月	7,084	2,139
逾期超過三個月但少於十二個月	2,197	346
逾期十二個月以上	1,751	4,184
於報告期末已逾期但未減值金額 (附註)	36,304	17,851
	<u>837,307</u>	<u>40,279</u>

附註：

餘額36,304,000港元（二零零九年十二月三十一日：17,851,000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，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。

12. 物業發展項目之按金

本集團物業發展項目之按金包括為收購中國之土地使用權而支付之按金5,323,866,000港元（二零零九年十二月三十一日：676,360,000港元）。

於二零一零年二月一日，本集團成功從上海市黃浦區規劃和土地管理局（中國政府管理中國上海土地資源之機構）競標，收購上海一塊土地，代價為人民幣9,220,000,000元（相等於約10,490,000,000港元）。截至二零一零年六月三十日止期間，本集團已支付代價之50%作為土地之按金。

13. 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以取得銀行貸款人民幣410,000,000元（約468,732,000港元）之存款。已抵押銀行存款200,168,000港元及290,123,000港元分別按年利率0.79%及0.25%計息。

14. 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408,608,000港元（二零零九年十二月三十一日：466,593,000港元）。貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	25,608	3,050
一至三個月	224,341	287,780
超過三個月但少於十二個月	20,897	20,271
超過十二個月	108,620	109,897
	<hr/>	<hr/>
保證金	379,466	420,998
	29,142	45,595
	<hr/>	<hr/>
	408,608	466,593

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。

15. 應付一間聯營公司款項

有關結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

16. 優先貸款票據

於二零零七年六月六日，本公司發行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厘計息，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。票據由若干附屬公司之公司擔保作抵押。該等票據乃於新加坡證券交易所有限公司上市。

於截至二零一零年六月三十日止期間，本集團並無購回任何票據。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

17. 股本

- (a) 於二零一零年一月七日，本公司與China Alliance Properties Limited (「China Alliance」) 及Grand Link Finance Limited (「Grand Link」) 訂立認購協議，據此，China Alliance與Grand Link已分別認購本公司1,550,000,000股及400,000,000股每股0.31港元之新普通股，從而籌集約604,500,000港元之營運資金。交易之詳情於本公司日期為二零一零年一月八日之公佈中披露。
- (b) 於二零一零年二月十八日，一名購股權持有人（為本公司可換股票據之前持有人）行使其餘下之132,500,000份購股權以認購132,500,000股本公司每股0.24港元之普通股，總代價為31,800,000港元。

18. 購股權計劃

截至二零一零年六月三十日止期間，9份購股權已根據本公司之購股權計劃於二零一零年三月三十日授予本公司之僱員及董事，以認購本公司最多187,000,000股普通股。於該日授出之購股權之估計公平值約為25,372,000港元。

公平值乃使用二項式期權定價模型計算。該模型之輸入數據如下：

授出日期	二零一零年三月三十日
歸屬日期	二零一零年三月三十日
於授出日期之股份價格	0.3750港元
行使價	0.3840港元
預期年期	4年
預期波幅	66.89%
預期股息率	—
無風險利率	1.61%

預期波幅乃採用過去一年本公司股價之歷史波幅而釐定。該模式所使用之預計年期已根據管理層之最佳估計及就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出調整。

本集團期內確認之開支總額為25,372,000港元乃計入職員成本，其中約4,304,000港元及21,068,000港元分別與授予本集團僱員及本公司董事之購股權有關。

於二零一零年三月三十日，根據本公司之購股權計劃而已授出之購股權所涉及之股份數目為187,000,000股股份，佔本公司於該日期已發行股份之1.5%。本公司截至二零一零年六月三十日止期間因接納授出之購股權而收取之總代價為9港元。購股權於發行時已全數歸屬。

18. 購股權計劃 (續)

下表披露期內購股權之變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	與已授出購股權有關之股份數目		
			於二零一零年 一月一日 尚未行使	期內授出	於二零一零年 六月三十日 尚未行使
授予董事之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	47,000,000	-	47,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	29,000,000	-	29,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一二年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	24,000,000	-	24,000,000
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	73,000,000	73,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	46,000,000	46,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	36,000,000	36,000,000
			<u>100,000,000</u>	<u>155,000,000</u>	<u>255,000,000</u>
授予僱員之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年五月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	8,000,000	-	8,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	40,000,000	-	40,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	10,000,000	-	10,000,000
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	15,000,000	15,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	11,000,000	11,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	-	6,000,000	6,000,000
			<u>58,000,000</u>	<u>32,000,000</u>	<u>90,000,000</u>
			<u>158,000,000</u>	<u>187,000,000</u>	<u>345,000,000</u>

於報告期末授予其他人士之購股權及尚未行使購股權數目之變動詳情載於財務報表附註17(b)。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

19. 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業開發承擔		
— 已訂約但未撥備	6,703,324	786,404
股東貸款予一間聯營公司	800,000	—

20. 或然負債

於二零一零年六月三十日，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530,011,000港元（二零零九年十二月三十一日：273,771,000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各物業之房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

21. 關連人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

期內，董事及其他主要管理層成員之薪酬如下：

	截至六個月止	
	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
短期福利	30,646	1,432
僱員結束服務後之福利	174	147
	<u>30,820</u>	<u>1,579</u>

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會根據個人表現及市場趨勢釐定。

- (b) 於二零一零年五月十一日，本集團與董事戴志康先生（「戴先生」）訂立了一項買賣協議，以代價人民幣37,500,000元向戴先生出售本集團發展之別墅。交易詳情於本公司日期為二零一零年五月十一日之公佈內披露。
- (c) 於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日與關連人士之結餘載於簡明綜合財務狀況表及財務報表之相關附註內。
- (d) 期內，本公司連同另外兩名獨立第三方與本公司主要股東之一復地成立了一間聯營公司，詳情於財務報表附註9內披露。

22. 出售一間附屬公司

於二零一零年五月二十日，本集團出售附屬公司海南華僑會館有限公司的全部權益予兩名獨立第三方，總代價為人民幣11,562,000元（約13,204,000港元）。

	出售前賬面值 千港元
出售淨資產	
發展中物業	32,592
其他應收款項	44
貿易及其他應付款項	(21,792)
應付稅項	(306)
現金及現金等值項目	34
	<hr/>
出售淨資產	10,572
出售收益	2,632
	<hr/>
	13,204
	<hr/> <hr/>
總代價支付方式：	
現金	13,204
	<hr/> <hr/>
出售產生之現金流入／(流出)淨額	
因出售而取得之現金代價	13,204
出售現金及銀行結餘	(34)
	<hr/>
	13,170
	<hr/> <hr/>

23. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產，以取得授予本集團之信貸融資，有關資產賬面值之分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	351,206	348,417
經營租約項下持作自用租賃土地付款	574,826	539,639
投資物業	1,319,127	1,332,653
發展中及待售物業	365,063	1,322,803
已抵押銀行存款	490,291	-
	<hr/>	<hr/>
	3,100,513	3,543,512
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一零年六月三十日止期間，本集團亦已抵押其於証大喜瑪拉雅之全部權益。有關詳情於財務報表附註9內披露。

24. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈報方式。過往期間之3,849,000港元之攤銷優先貸款票據發行成本已從行政支出重新分類至融資成本。

中期財務資料審閱報告

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20頁之上海証大房地產有限公司中期財務資料，包括於二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干說明附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之編製須遵守其相關規定及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」。董事之責任乃根據香港會計準則第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，並按照本行與閣下雙方所協定的應聘條款，僅向閣下（作為整體）報告。除此以外，本行之報告不作其他用途。本行概不就本報告之內容，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」進行審閱。中期財務資料之審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，所以不能保證本行會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。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會計準則第34號「中期財務報告」進行編製之任何情況。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

黃志偉

執業證書編號P04945

香港，二零一零年八月十九日

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」）董事會欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止之中期業績報告。

回顧期內，本集團錄得營業額約2,792,937,000港元，較二零零九年同期約963,133,000港元上升190%，股東應佔溢利亦由去年度約281,471,000港元上升37%至約386,640,000港元。每股基本盈利為3.17港仙（二零零九年：2.74港仙）。期內本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付上海「五道口金融中心」辦公樓
- 交付上海「証大源深金融大廈」辦公樓
- 交付上海「証大寬域」住宅及配套商業
- 交付海門、長春及吉林之住宅物業

業務回顧

二零一零年初，全球經濟逐漸復甦，而中國更是世界各國中經濟較早回復增長的國家，國內房地產市場在成交量及售價方面錄得顯著增長，促使中國政府於第二季實施緊縮流動資金及打擊物業投機之政策，以為樓市降溫。然而，內地房地產整體銷售額於上半年的增長仍然不俗。

期內，本集團繼續深化其綜合房地產開發商角色，推出各個住宅及商業項目，而商業地產方面，則取得較為明顯的擴展。

商用物業項目

上海

五道口金融中心

本集團位於上海浦東的甲級商業項目「五道口金融中心」，由南北2幢辦公樓組成，可銷售面積合共83,265平方米。南座寫字樓共25,865平方米，已由台灣長榮集團購入作為亞太地區總部，並已交付使用。至於北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零一零年六月三十日已累計售出51,492平方米，合共交付51,492平方米，其中期內交付20,021平方米，有關合同總金額人民幣717,083,000元（相等於815,238,000港元）已確認為營業額。

証大源深金融大廈

集團位於上海浦東的「証大源深金融大廈」的可銷售總面積約47,400平方米，由一幢附設兩層商業裙房之17層辦公室大樓，及兩幢18層高、首層為商業面積之服務式公寓組成，另設有兩層地庫以供娛樂及休閒相關商業用途及作為停車場。「証大源深金融大廈」已於二零零九年底全部竣工，辦公樓部份在本年度開始銷售，總面積15,992平方米已全部銷售並在上半年全部交付，合同總金額人民幣498,868,000元（相等於564,879,000港元）已確認為營業額。

証大立方大廈

位於上海浦東另一甲級寫字樓項目「証大立方大廈」，共提供33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零一零年六月三十日，累計銷售及交付總面積31,447平方米，其中972平方米在期內交付，合同總金額人民幣36,507,000元（相等於41,504,000港元）已確認為營業額。

証大大拇指廣場

本集團於上海「証大大拇指廣場」擁有商舖面積47,382平方米，以及位於地庫之447個車位。証大大拇指廣場地理位置優越，毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，是一所現代化之綜合商業建築。於本年三月起，集團對廣場進行改造，以提升廣場之形象，預期工程在本年第四季完成。截至二零一零年六月三十日，商舖之出租率在90%以上。期內租金收入約人民幣24,208,000元（相等於27,522,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團位於「証大大拇指廣場」內的一幢建築面積達31,826平方米之五星級酒店—「証大麗笙酒店」，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」品牌進行管理，於二零一零年上半年，該酒店之平均入住率為68%。回顧期內酒店總收入約人民幣61,732,000元（相等於70,182,000港元），較去年同期增加39%。

青浦區土地

本集團在上海市青浦區旅遊點朱家角鎮擁有一面積約140,099平方米之土地，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔住宅、零售商舖、酒店及會所，總建築面積約180,000平方米。該項目將分二期開發，第一期約佔120,000平方米，將開發住宅，配套商業及商務酒店，將於二零一零年九月開工，預計二零一一年第二季預售及在二零一二年第二季交付。第二期約佔60,000平方米，計劃於二零一一年第二季動工，將興建商業廣場及精品酒店，預期於二零一二年第二季預售及在二零一二年年底完工。

喜馬拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜馬拉雅中心」綜合商業物業項目位於上海浦東新區芳甸路，鄰近上海新國際博覽中心、世紀公園、上海地鐵二號線龍陽路站及磁浮列車站。項目佔地面積為28,893平方米，而總建築面積則約為164,500平方米。喜馬拉雅中心將包括以高檔市場為目標之酒店、購物商場、辦公室大樓、劇院及藝術館，並分期從二零一零年十月至二零一一年第三季分期完工，其中酒店部份稱為「上海尊域喜馬拉雅酒店」，總建築面積約75,088平方米，可提供410間客房，已與「朱美拉國際集團」簽訂酒店管理合約，預期「上海尊域喜馬拉雅酒店」將在二零一零年十月部份試業，並在二零一一年一月正式開業。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

上海外灘土地

本集團在二零一零年二月成功在拍賣中投得位於上海外灘國際金融中心(8-1)地塊，並於二零一零年三月十四日簽訂國有建設用地使用權出讓合同。此地塊位於上海金融及商業最繁盛之核心商務區—黃浦區外灘，豫園與十六鋪世博水門之間，處於黃浦江畔，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。

地塊所佔總地盤面積為45,471.9平方米，計劃中的地上總建築面積約為270,000平方米，另有約100,000平方米之地下面積。預計發展完成後，辦公及商業相關之地上總建築面積所佔地上發展總面積的比例將分別不會少於70%及15%。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

本集團於中國山東省青島市嶗山區之土地位於海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約38,092平方米，計劃開發成一個綜合項目，項目之名稱為青島「証大大拇指廣場」，將包括零售商鋪、酒店、服務式公寓、會議中心、總建築面積約215,678平方米。項目地基工程已在二零零九年展開，預計整個工程於二零一二年上半年竣工，而預售日期約在二零一一年第一季。

青島市嶗山區土地

本集團擁有山東青島市嶗山區一土地之45%股本權益。該土地佔地面積約43,613平方米，位於青島市嶗山區西南端，南臨香港路，西臨松嶺路，計劃開發成一個名稱為「上實•國際廣場」之綜合項目，將包括服務式公寓、公寓及地下泊車庫，總建築面積約為143,000平方米。項目將分多期發展，第一期工程將興建5幢28-30層的高級住宅，總建築面積約66,190平方米，已於二零一零年第一季竣工，該些住宅單位已於二零零九年五月下旬開始預售，至二零一零年六月三十日共售出63,686平方米，合同總金額人民幣1,677,021,000元（相等於1,906,572,000港元）。其中期內交付49,400平方米，合同總金額人民幣1,280,548,000元（相等於1,455,830,000港元）。其他發展部份仍在規劃中。

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購物區。項目可總規劃面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期共有12幢，分為243個單位，將保留為出租物業，面積約20,089平方米。第一期工程已在二零零九年第四季完成，並在本年初試業，項目第二期仍在規劃中。

海口市項目

本集團於海南省海口市擁有一個建築面積約73,000平方米的在建項目及一幅約7,745平方米的地塊。該在建項目之名稱為「証大國際金融中心」，將發展為可銷售面積約55,214平方米的辦公樓及商業，工程已於二零零九年第一季展開，預期在本年底竣工及開始交付使用。項目已在二零一零年第二季預售，截至二零一零年六月三十日共售出13,367平方米，合同總金額人民幣204,748,000元（相等於232,774,000港元）。

海南省澄邁縣項目

本集團於海南澄邁縣擁有一地塊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。

廊坊「中科廊坊科技谷」

本集團與杉杉投資控股有限公司（「杉杉投資」）共同發展位於河北省廊坊市之「中科廊坊科技谷」，項目規劃佔地約3,100,000平方米，其中約30%用作發展商業物業。該項目將著力發展以科技研發為核心的產業，建設具中國特色的「矽谷」，目前基礎設施已基本完成，。是項策略性合作將有助本集團在環渤海灣經濟圈建立業務據點及把握當地的商機。

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，其中一地塊之總地盤面積約為45,718平方米，將發展為商業發展項目。另一地塊之總地盤面積約為103,750平方米，將發展為住宅發展項目。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

江蘇省南通市土地

本集團於二零零九年十二月透過全資附屬公司上海証大置業與上海文化廣播影視集團（「上海文廣」合作，組建合資公司收購及開發中國江蘇省南通市之兩塊地塊，地塊面積合共281,912平方米，上海証大置業將在項目管理方面承擔主導角色。合資公司之名稱為文廣証大南通文化投資發展有限公司並於二零一零年三月成立，總註冊資本為人民幣10,000,000元，由上海証大置業及上海精文置業（集團）有限公司（上海文廣之附屬公司）各自擁有50%權益。

該兩地塊位於江蘇省南通市崇川區南部，毗鄰江蘇省一主要旅遊勝地狼山風景區，且靠近南通市之主要商業區及政府行政區。該地區亦擁有許多高檔娛樂設施及一個高爾夫球場，預期將發展成為南通市之高檔商住綜合社區。集團計劃以上海証大大拇指廣場作為藍圖而將其發展成一個大型商業及住宅項目，總建築面積約為201,680平方米。工程將分三部份進行，第一部份是約51,680平方米的商業面積，已在本年初開工，將分批在二零一零年十月至二零一一年六月竣工；第二部份是約109,200平方米的住宅，將在本年第四季開工，預計二零一一年六月預售及在二零一一年底竣工；第三部份是40,800平方米的商業面積，將在二零一二年開工。

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39,696平方米，截至二零一零年六月三十日，累計完成銷售46幢，累計銷售面積達33,037平方米，累計合同總金額人民幣1,571,345,000元（相等於約1,786,431,000港元）期內交付2間別墅，面積1,232平方米，有關合同總金額人民幣97,500,000元（相等於110,846,000港元）已於期內入賬。

証大源深金融大廈－証大寬域

集團位於上海浦東的「証大源深金融大廈」的可銷售總面積約47,400平方米，將發展為一幢附設兩層商業裙房之17層辦公室大樓，及兩幢18層高、首層為商業面積之服務式公寓。另設有兩層地庫以供娛樂及休閒相關商業用途及作為停車場。「証大源深金融大廈」住宅部份之名稱為「証大寬域」，其可銷售總面積約22,100平方米及配套商業樓面約9,377平方米已於二零零九年底全部竣工並在二零零九年一月開始預售，截至二零一零年六月三十日，累計銷售面積達28,956平方米，期內售出面積約9,333平方米，合同總金額人民幣218,908,000元（相等於248,872,000港元）。其內交付面積14,750平方米，合同總金額人民幣372,296,000元（相等於423,256,000港元）已確認為營業額。

其他城市

吉林「山水國際」

位於吉林的住宅項目「山水國際」佔地約191,100平方米，可銷售總面積約202,000平方米，共分四期開發。

第一期「楓林別墅」包括118幢聯排別墅及11幢獨立別墅，可銷售面積39,252平方米，截至二零一零年六月三十日，累計銷售面積達38,636平方米，其中1,629平方米在期內交付，合同總金額人民幣14,393,000元（相等於16,363,000港元）已確認為營業額。

項目第二期將發展為4幢小高層及7幢高層住宅，合共提供503個住宅單位及配套商業設施，可銷售面積約83,357平方米（其中住宅佔79,552平方米，商業佔3,805平方米）。11幢樓宇將分三批施工，分批完成及交付。

第一批共4幢小高層，可提供22,996平方米住宅及配套商業單位，工程已經竣工。單位於二零零七年十一月起銷售，截至二零一零年六月三十日，已全部銷售完畢，銷售總金額人民幣82,488,000元（相等於93,779,000港元）。回顧期內交付了面積21,766平方米，合同總金額人民幣78,221,000元（相等於88,928,000港元）。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

第二批共5幢高層，可提供250個住宅單位，可銷售面積約42,258平方米，預計在二零一零年底竣工，而預售已在二零零九年十月份開始。累計完成銷售總面積10,307平方米，累計合同總金額人民幣49,707,000元（相等於56,511,000港元）。回顧期內完成銷售面積約7,697平方米，合同總金額人民幣37,558,000元（相等於42,699,000港元）。

第三批共2幢高層，可提供44個住宅單位，可銷售面積約14,298平方米，已於二零零九年第二季開工，並計劃在二零一一年第二季預售，在二零一一年第四季交付。

項目第三期將會發展為117套獨立別墅及聯排別墅，可銷售面積約44,500平方米，工程已於二零零八年五月展開，整個工程已於二零一零年第二季竣工，而預售已在二零零八年十月開始，截至二零一零年六月三十日，累計完成銷售105個單位，銷售總面積39,288平方米，累計合同總金額人民幣219,199,000元（相等於249,203,000港元），回顧期內完成銷售面積約8,852平方米，合同總金額人民幣49,894,000元（相等於56,724,000港元），其中25,205平方米在期內交付，合同總金額人民幣138,819,000元（相等於157,821,000港元）已確認為營業額。

項目第四期計劃興建別墅，可銷售面積約34,920平方米，具體設計仍在規劃中。

長春「証大光明城」

位於長春的住宅及配套商業項目「証大光明城」佔地308,800平方米，銷售總面積達413,000平方米。項目共分五期發展，第一期佔地面積約77,300平方米，可銷售面積約111,500平方米，由23幢多層住宅及3幢高層住宅組成，合共提供1,210個單位，以及相關配套商業設施，工程已於二零零九年十月全部完成。截至二零一零年六月三十日，第一期住宅累計完成銷售1,199個住宅單位，銷售總面積105,032平方米，合同總金額人民幣355,783,000元（相等於404,483,000港元）。回顧期內交付56個住宅單位，面積3,967平方米，有關合同總金額人民幣14,406,000元（相等於16,378,000港元）已於期內確認為營業額。

項目第二期將發展為19幢多層住宅及10幢高層住宅及配套商舖，可銷售面積約114,074平方米（其中住宅佔102,371平方米，商業佔11,703平方米），整個工程將在二零一零年內全部完成及分批交付使用。預售已在二零零九年第一季開始，截至二零一零年六月三十日，累計完成總面積94,860平方米，累計合同總金額人民幣369,687,000元（相等於420,290,000港元）。期內售出面積約40,120平方米，合同總金額人民幣167,281,000元（相等於190,178,000港元）及將63,443平方米交付使用，合同總金額人民幣245,283,000元（相等於278,857,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層及8幢高層及配套商舖，可售面積約126,238平方米，（其中住宅佔112,769平方米，商業佔13,469平方米），整個工程於二零一零年五月開工建設，預計在二零一零年第四季開始預售，在二零一一年分批交付使用。

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2塊地塊組成，佔地合共1,388,872平方米。

地塊一佔地面積577,336平方米，分為兩部份發展，第一部份「東州府」分三期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，可銷售面積約17,457平方米，截至二零一零年六月三十日，累計完成銷售50幢，累計銷售總面積16,847平方米，累計合同總金額人民幣84,838,000元（相等於96,451,000港元），其中本期銷售7幢共2,181平方米，合同總金額人民幣15,475,000元（相等於17,593,000港元）。回顧期內交付4個單位，面積1,220平方米，有關合同總金額人民幣8,023,000元（相等於9,121,000港元）已於期內入賬。「東州府」的第二、三期仍在規劃中。至於項目第二部份「滿庭芳」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57,500平方米。截至二零一零年六月三十日，累計完成銷售196個單位，累計銷售總面積52,523平方米，累計合同總金額人民幣245,035,000元（相等於278,575,000港元）。回顧期交付19個單位，面積5,010平方米，有關合同總金額人民幣23,719,000元（相等於26,957,000港元）已於期內確認為營業額。滿庭芳三期，佔地面積約112,190平方米，可銷面積約72,350平方米，工程已在今年初展開，預計二零一零年九月可預售。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

地塊二佔地面積約811,536平方米，將作為住宅用途，分多期發展。第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約43,551平方米，可銷售面積約65,400平方米，項目工程已展開，並在二零一零年第一季預售。回顧期銷售40個單位，面積5,210平方米，有關合同總金額人民幣20,164,000元（相等於22,856,000港元）。至於其他發展部份仍在規劃中。

浙江省湖州市

本集團於浙江省湖州市擁有一幅佔地約59,935平方米的地塊。項目的建築樓面面積約119,000平方米，將發展為住宅及配套商業項目，現正進行具體規劃。

展望

為防樓市過熱導致資產泡沫、中國政府自今年第二季開始對中國房地產市場進行調控，推出多項壓抑樓宇炒賣和發展商囤地及囤房的措施，導致物業成交量及售價在第二季尾開始有所調整。由於中國外部經濟環境仍不穩定，加上預期下半年仍會面對調控的政策風險，中國物業市場可能進一步調整。然而，中國宏觀經濟持續增長，人民生活水準不斷提高，加上城市化加速，內地住房需求仍大，而中央政府的宏觀經濟調控政策亦會隨著中國房地產市場的發展變化而作出調節，我們有信心中國房地產市場長遠的整體大方向仍會健康發展。

本集團於四月與復地（集團）股份有限公司（「復地」）、杭州綠城置業有限公司（「綠城」）及上海磐石投資管理有限公司（「磐石」）協議組建合資公司，合資公司將由本集團、復地、綠城及磐石分別擁有50%、30%、10%及10%權益，從事上海房地產及投資項目。透過與上述國內領先的地產開發商及投資公司一起成立合資公司，可集中資金發展較大型項目，加強本集團之整體競爭力。

集團亦於今年六月底，與Renown Capital Investments Limited (「RCI」) 簽訂合作意向書，共同設立一家基金管理公司，投資於高端體育地產項目，而投資區域最初將以中國一線城市和海南省為主。本集團將佔基金管理公司的60%權益，預期成立有關基金管理公司，有助本集團得到更大的擴展，增加利潤的增長點。

本集團會貫徹多年來穩健進取的發展策略，把握市場的走勢，適時在中國各地城市推出商業及住宅項目，發揮自身特長，深化品牌的優勢，為股東爭取更大的回報。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一零年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為4,800,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,784,000,000港元)。流動資產淨值由二零零九年十二月三十一日之約3,373,000,000港元，增加至二零一零年六月三十日的約3,755,000,000港元，流動比率約為1.46倍(二零零九年十二月三十一日：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。於二零一零年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為1,936,000,000港元(所有均為人民幣)，當中720,000,000港元乃須於一年內償還，另有1,070,000,000港元之優先貸款票據將於二零一二年六月到期。於二零一零年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為1,440,000,000港元。本集團之資本負債比率由二零零九年之0.70倍下降至二零一零年之0.6倍(計算基準：應付關連公司款項、銀行貸款及應付票據之總額除以股東資金)。

物業銷售

截至二零一零年六月三十日止六個月，本分部之營業額達2,636,739,000港元，較截至二零零九年六月三十日止六個月之815,985,000港元增加1,820,754,000港元或223%。本分部之溢利為919,403,000港元，較二零零九年同期之417,182,000港元增加502,221,000港元。營業額及溢利增加主要由於期內交付較多商業及住宅物業。

旅遊及相關業務

截至二零一零年六月三十日止六個月，本分部之營業額由3,608,000港元增加至本期間之5,360,000港元。

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

物業租金、管理及代理服務

截至二零一零年六月三十日止六個月，本分部之營業額由93,163,000港元減少至本期間之80,656,000港元，主要由於上海証大大拇指廣場正在進行改造工程，收取的租金收入減少。

酒店業務

截至二零一零年六月三十日止六個月，此分部之營業額為70,182,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：50,377,000港元）。增幅由於本期間入住率及房租均上升。

外幣風險

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為單位之貨幣之若干交易，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

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,250名（二零零九年：1,110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。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團價值分別約351,206,000港元、574,826,000港元、1,319,127,000港元、365,063,000港元及490,291,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用之租賃土地付款、投資物業、待發展及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為本集團所獲信貸額度之擔保。

此外，本集團亦以其於上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（「証大喜瑪拉雅」）之全部權益作為復地（集團）股份有限公司向上海海之門房地產投資管理有限公司提供股東貸款之抵押品。於二零一零年六月三十日，已抵押之証大喜瑪拉雅權益之賬面值為313,621,000港元。

或然負債

於二零一零年六月三十日，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530,011,000港元(二零零九年十二月三十一日：273,771,000港元)，概無尚未了結重大訴訟。

中期股息

本公司董事會並不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

董事之股份權益

於二零一零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員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，擁有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須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份／ 相關股份數目	身份及權益性質	佔已發行 股本之 概約百分比
馬成樑先生	100,000,000 (L)	實益擁有人	0.80%
王輔捷先生	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
戴志康先生 (「戴先生」) (附註1)	6,523,240,000 (L)	受控法團之權益	52.22%
戴先生(附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
朱南松先生	50,000,000 (L)	實益擁有人	0.40%
方斌先生	55,000,000 (L)	實益擁有人	0.44%
吳洋先生	30,000,000 (L)	實益擁有人	0.24%
周燕女士	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
湯健先生	15,000,000 (L)	實益擁有人	0.12%
柳志偉先生	400,000,000 (L)	受控法團之權益	3.20%
柳志偉先生(附註2)	120,000,000 (L)	實益擁有人	0.96%
盧敏霖先生	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
賴焯藩先生	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
謝曉東先生	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

(L) 代表好倉

附註：

1. 戴先生被視為分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings Limited、Dorsing Star Limited、Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited及Gold Lucky Investment Holdings Limited持有之合共6,523,240,000股股份中擁有權益，有關持股情況如下：
 - (a) 2,096,165,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有，而Giant Glory Assets Limited則由戴先生全資擁有；
 - (b) 2,932,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則由Giant Glory Assets Limited擁有85%權益；
 - (c) 1,000,000,000股股份由Dorsing Star Limited持有，而Dorsing Star Limited則由Master Faith Group Limited全資擁有。Master Faith Group Limited之所有股份均由DBS Trustee H.K. (Jersey) Limited以DLD Trust之受託人身份持有，DLD Trust之受益人包括Liu Qiong Yu及戴陌草，彼等均為戴先生之家族成員。戴先生為DLD Trust之財產授予人，故此被視為於Dorsing Star Limited所持有之1,000,000,000股股份中擁有權益；
 - (d) 455,175,000股股份由Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited持有，而Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited則由戴先生擁有60%權益；及
 - (e) 39,900,000股股份由Gold Lucky Investment Holdings Limited持有，而Gold Lucky Investment Holdings Limited則由戴先生全資擁有。
2. 於二零一零年三月三十日授出之購股權。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司之董事或主要行政人員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）之任何股份、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。

期內購股權之變動詳情載於未經審核簡明財務報表附註18內。

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、其控股公司或其任何附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排，使本公司董事或主要行政人員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、主要行政人員、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。

擁有5%或以上權益之人士

於二零一零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條的規定而存置之登記冊顯示，下列人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉：

名稱	公司名稱	權益性質	擁有權益之 股份數目或 擁有權益之 註冊資本之金額	佔已發行股本 或註冊資本 之概約百分比
Giant Glory Assets Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	2,096,165,000股 股份(L)	16.78%
Jointex Investment Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	2,932,000,000股 股份(L)	23.47%
Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	455,175,000股 股份(L)	3.64%
Gold Lucky Investment Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	39,900,000股 股份(L)	0.32%
Dorsing Star Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%

上海証大房地產有限公司

中期報告2010

名稱	公司名稱	權益性質	擁有權益之 股份數目或 擁有權益之 註冊資本之金額	佔已發行股本 或註冊資本 之概約百分比
Liu Qiong Yu (附註1)	本公司	信託受益人	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%
戴陌草 (附註1)	本公司	信託受益人	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%
Master Faith Group Limited (附註1)	本公司	受控法團之權益	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%
DBS Trustee H.K. (Jersey) Limited (附註1)	本公司	受託人	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%
China Alliance Properties Limited (附註2)	本公司	實益擁有人	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
復地(集團)股份 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
上海復星高科技(集團) 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
復星國際有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
復星控股有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
復星國際控股 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%
郭廣昌(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.47%

(L) 代表好倉

附註：

1. 該等股份相等於上文「董事之股份權益」一節附註所述戴先生被視作於股份或債券中擁有之權益。
2. 郭廣昌擁有復星國際控股有限公司之58%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之78.24%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之57.68%控制權。復星國際有限公司還擁有復地(集團)股份有限公司之12.88%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

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二零一零年六月三十日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

截至二零一零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，包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

鳴謝

本人謹代表本公司董事會感謝客戶、供應商、銀行、員工及股東於期內給予本集團之支持、努力及承諾。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
馬成樑

香港，二零一零年八月十九日