



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

中期報告 2009



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



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	8
簡明綜合財務報表附註	9
中期財務資料審閱報告	19
管理層討論與分析	20

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」）截至二零零九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

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	963,133	934,991
銷售成本		(420,750)	(483,225)
毛利		542,383	451,766
其他收入及收益		32,178	33,889
分銷支出		(24,650)	(16,167)
行政支出		(82,984)	(69,839)
其他經營開支		–	(41,709)
投資物業之公平值變動		122,847	68,486
應佔聯營公司業績		(10,052)	(2,701)
應佔共同控制實體業績		–	(779)
視作出售附屬公司之收益	15(d)	–	130,905
融資成本		(81,975)	(77,749)
除稅項開支前溢利	4	497,747	476,102
稅項開支	5	(216,790)	(343,868)
期內溢利		280,957	132,234
其他全面收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		18,167	155,195
出售待售物業所解除之其他重估儲備		(21,052)	(41,249)
與其他全面收入部份有關之稅項開支		3,158	6,187
期內其他全面收入（經扣除稅項）		273	120,133
期內全面收入總額		281,230	252,367



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

	截至六個月止	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
以下各方應佔期內溢利：		
本公司股權持有人	281,471	138,665
少數股東權益	(514)	(6,431)
	<u>280,957</u>	<u>132,234</u>
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	281,342	256,340
少數股東權益	(112)	(3,973)
	<u>281,230</u>	<u>252,367</u>
每股盈利		
基本	<u>2.74港仙</u>	<u>1.98港仙</u>
攤薄	<u>2.74港仙</u>	<u>1.96港仙</u>

附註

7



簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	370,111	372,127
投資物業		1,337,067	1,211,852
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		536,693	544,149
商譽		145,063	144,949
於聯營公司之權益	15(d)	559,592	568,064
可供銷售投資		14,765	14,765
非流動資產總額		2,963,291	2,855,906
流動資產			
待開發及待售物業		4,910,833	4,639,429
存貨		1,055	1,154
貿易及其他應收款項	9	253,817	210,301
物業發展項目之按金		1,673	436
按公平值計入損益賬之金融資產		9,651	21,582
可供銷售投資		4,755	9,271
應收聯營公司款項		67,949	51,764
應收關連公司款項		21,809	27,572
預繳稅項		21,473	13,058
現金及現金等值項目		492,860	384,405
		5,785,875	5,358,972
列作持有待售之資產		19,670	28,281
流動資產總額		5,805,545	5,387,253
資產總額		8,768,836	8,243,159



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	10	448,071	574,689
來自客戶之預收款		751,259	788,748
應付關連公司款項		2,264	62
應付一家附屬公司一名 少數股東款項		50,894	13,939
銀行貸款		194,981	325,359
應付稅項		978,656	834,063
流動負債總額		2,426,125	2,536,860
流動資產淨值		3,379,420	2,850,393
總資產減流動負債		6,342,711	5,706,299
非流動負債			
銀行貸款		925,049	689,739
優先貸款票據	11	1,062,058	1,112,497
遞延稅項負債		622,595	604,021
其他應付款項		151,737	—
非流動負債總額		2,761,439	2,406,257
負債總額		5,187,564	4,943,117
資產淨值總額		3,581,272	3,300,042
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	12	205,825	205,825
儲備		3,207,728	2,926,386
本公司股權持有人應佔股本		3,413,553	3,132,211
少數股東權益		167,719	167,831
股本總額		3,581,272	3,300,042

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司 股權											
	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	保留溢利	外匯儲備	其他 重估儲備	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
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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	281,471	-	-	281,471	(514)	280,957
其他全面收入：												
海外業務之換算差額	-	-	-	-	-	-	-	17,765	-	17,765	402	18,167
出售待售物業所解除之 其他重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,052)	(21,052)	-	(21,052)
與其他全面收入部份 有關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	3,158	3,158	-	3,158
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)	205,825	1,258,444	1,074	157,315	68,541	141,493	1,205,844	312,187	62,830	3,413,553	167,719	3,581,272

上海証大房地產有限公司

中期報告2009

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		特別 資本儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	可換股 票據/購 股權儲備 千港元		外匯儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元	本公司 股權 持有人 少數 股東權益 千港元		合計 千港元
			贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元			保留溢利 千港元	應佔股本 千港元			股東權益 千港元		
於二零零八年一月一日 (經審核)	140,075	627,269	1,074	157,315	68,541	56,190	825	817,829	146,555	111,026	2,126,699	402,826	2,529,525
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	138,665	-	-	138,665	(6,431)	132,234
其他全面收入：													
海外業務之換算差額	-	-	-	-	-	-	-	-	152,737	-	152,737	2,458	155,195
出售待售物業所解除之 其他重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,249)	(41,249)	-	(41,249)
與其他全面收入部份 有關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,187	6,187	-	6,187
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	138,665	152,737	(35,062)	256,340	(3,973)	252,367
向少數股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94,571)	(94,571)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159,287	159,287
進一步收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(72,071)	-	-	(72,071)	(288,458)	(360,529)
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420,981	420,981
視作出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(412,253)	(412,253)
轉撥保留溢利	-	-	-	-	-	42,615	-	(42,615)	-	-	-	-	-
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	140,075	627,269	1,074	157,315	68,541	98,805	825	841,808	299,292	75,964	2,310,968	183,839	2,494,807

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六個月止	
		二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
	附註		
經營活動所得現金淨額		3,870	250,959
投資活動所得／(所用) 現金淨額	15(c)及16	25,889	(536,498)
融資活動所得現金淨額		66,996	120,951
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額		96,755	(164,588)
期初之現金及現金等值項目		384,405	1,327,861
匯率變動之影響		11,700	24,171
期末之現金及現金等值項目		492,860	1,187,444

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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二零零八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修訂本須於二零零九年一月一日開始之財政年度強制採納。

- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷」(自二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則處理歸屬條件及註銷，澄清了歸屬條件僅指服務條件及表現條件。以股份為基礎之付款之其他特徵不屬歸屬條件。因此，此等特徵將需要包括在與僱員及其他提供類似服務人士之交易於授出日期之公平值內，亦即此等特徵將不影響授出日期後預期將歸屬之獎勵數目或估值。所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同會計處理方式入賬。採納以上修訂本不會對本集團於目前或以往會計期間之業績或財務狀況產生任何影響。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」(自二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用之相同基準呈列。此外，分部之呈報方式與向主要經營決策者提供之內部報告更為一致。由於目前之分部資料與決策者定期審閱之內部報告相一致，故採納香港財務報告準則第8號並不會對本集團之分部報告產生任何重大影響。
- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」(自二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人之權益變動」)，並規定「非擁有人之權益變動」必須與擁有人之權益變動分開呈列。所有非擁有人之權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收益表)中，或在兩份報表(收益表及全面收益表)中呈列。本集團已選擇採用一種報表方法。該等簡明綜合財務報表根據經修訂呈列規定編製而成及比較數字已予重列或入賬以令呈列方式保持一致。

2. 主要會計政策 (續)

- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」(自二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能供使用或出售之資產)直接應佔之借貸成本資本化,作為該資產之部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷之選擇已被刪去。由於本集團已按照現有之香港會計準則第23號對合資格資產之借貸成本資本化原則進行核算,故採納香港會計準則第23號(經修訂)不會對本集團於目前或以往會計期間之業績或財務狀況產生任何影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋15「房地產建築協議」(自二零零九年一月一日起生效)。該詮釋澄清了從事房地產建築業務之實體之收入確認會計處理方法。列明若建築可獨立於協議進行且買方對房地產設計構成之影響僅屬有限,則該協議將作銷售貨品或提供服務之用,並列入香港會計準則第18號之範疇下。採納以上詮釋不會對本集團於目前或以往會計期間之業績或財務狀況產生任何影響。

以下新訂準則、對準則之修訂和詮釋在二零零九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)	改善香港財務報告準則
香港財務報告準則(修訂本)	改善二零零九年香港財務報告準則
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	顧客忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具:披露
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號之修訂	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港(國際財務報告詮釋委員會) 之修訂	詮釋第9號及香港會計準則第39號 「嵌入式衍生工具」

以下為已頒佈之新增準則、準則之修訂及詮釋,但於二零零九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)	改善香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	改善二零零九年香港財務報告準則 ²
香港會計準則第39號之修訂	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號(經修訂)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納 – 香港財務報告準則– 首次採納者之額外豁免 ³
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 ³
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	獲客戶轉讓資產 ⁵

¹ 香港財務準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零九年七月一日或之後接獲之客戶轉讓資產生效

上海証大房地產有限公司

中期報告2009

2. 主要會計政策 (續)

本集團已就新增準則、對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

管理層根據董事會定期審閱用以評估表現及分配資源之報告釐定營運分部。董事會認為業務主要按本集團所提供之貨品及服務類別基準劃分。本集團目前有四個營業部門，分別為銷售物業、酒店業務、物業租賃、管理及代理服務及提供旅遊及相關服務。

分部資料按下列方式呈報如下：

(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	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
須報告分部收益										
— 外部銷售	815,985	909,061	50,377	—	93,163	21,062	3,608	4,868	963,133	934,991
須報告除稅項開支										
前分部溢利/(虧損)	342,334	455,129	3,707	—	134,768	75,338	(148)	(89)	480,661	530,378
利息收入	1,161	4,994	29	—	73	—	—	—	1,263	4,994
利息開支	(74,848)	(66,995)	—	—	(7,127)	(10,755)	—	—	(81,975)	(77,750)
物業、廠房及設備折舊	(1,730)	(1,535)	(7,659)	—	(419)	—	(22)	(22)	(9,830)	(1,557)
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	—	—	(8,261)	—	—	—	—	—	(8,261)	—
投資物業之公平值變動	—	—	—	—	122,847	68,486	—	—	122,847	68,486
視作出售附屬公司之收益	—	130,905	—	—	—	—	—	—	—	130,905



3. 分部資料 (續)

(b) 須報告分部溢利或虧損之對賬

	截至六個月止	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	480,661	530,378
利息收入	28	2,346
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	-	302
出售可供銷售投資之收益	442	-
購回優先貸款票據之收益	17,847	-
出售按公平值計入損益賬之金融資產之 收益/(虧損)	5,028	(4,628)
按公平值計入損益賬之金融資產公平值 變動之收益/(虧損)	4,050	(37,081)
未分類總辦事處及公司支出	(10,309)	(15,215)
除稅項開支前溢利	497,747	476,102

4. 除稅項開支前溢利

	截至六個月止	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	9,830	1,557
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	8,261	-
出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損	-	4,628
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之虧損	-	37,081
匯兌虧損，淨額	579	12,539
並已計入下列各項：		
利息收入	1,291	7,340
出售一家附屬公司之收益	-	800
出售可供銷售投資之收益	442	-
出售列作持有待售資產之收益	-	18,971
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	-	302
購回優先貸款票據之收益	17,847	-



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

5. 稅項開支

全面收益表內之稅項開支記賬／(抵免)金額為：

	截至六個月止	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	97,639	71,034
－往年度撥備不足／(超額撥備)	2,913	(1,018)
	<u>100,552</u>	<u>70,016</u>
本期稅項－土地增值稅(「土地增值稅」)		
－本期間稅項	108,580	182,247
－往年度(超額撥備)／撥備不足	(9,771)	41,354
	<u>98,809</u>	<u>223,601</u>
遞延稅項		
－本期間	17,429	11,361
－稅率變動影響	–	38,890
	<u>17,429</u>	<u>50,251</u>
	<u>216,790</u>	<u>343,868</u>

香港利得稅

期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

中國附屬公司須按20%至25%之稅率(截至二零零八年六月三十日止六個月：18%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。

6. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。



7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按股權持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	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
股權持有人應佔溢利	281,471	138,665
已發行普通股之加權平均數 (千股)	10,291,273	7,003,738
每股基本盈利 (港仙/股)	2.74	1.98

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按股權持有人應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數 (就已發行可換股票據及授出購股權涉及之潛在攤薄普通股數目作出調整後) 計算。

	截至六個月止	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
股權持有人應佔溢利	281,471	138,665
就可換股票據之利息作出調整	-	479
用於計算每股攤薄盈利之股權持有人應佔溢利	281,471	139,144
已發行普通股之加權平均數 (千股)	10,291,273	7,003,738
潛在攤薄普通股影響		
— 可換股票據 (千股) (附註(i))	-	78,658
— 購股權 (千股) (附註(ii))	-	20,449
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數 (千股)	10,291,273	7,102,845
每股攤薄盈利 (港仙/股)	2.74	1.96

附註：

- (i) 於二零零八年二月二十一日，可換股票據已全數償付，故於截至二零零九年六月三十日止六個月概無攤薄影響。
- (ii) 由於有關購股權屬反攤薄，故於截至二零零九年六月三十日止六個月尚未行使之購股權並不包括於計算每股攤薄盈利之內。

上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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約7,484,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：3,391,000港元）。

9. 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。出租投資物業之應收租金不會給予信貸期。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82,695,000港元（二零零八年十二月三十一日：37,186,000港元）。於結算日之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	63,028	28,308
逾期少於一個月	4,045	3,936
逾期一至三個月	6,633	14
逾期超過三個月但少於十二個月	4,865	1,615
逾期十二個月以上	4,124	3,313
於結算日已逾期但未減值金額 (附註)	19,667	8,878
	<u>82,695</u>	<u>37,186</u>

附註：

餘額19,667,000港元（二零零八年十二月三十一日：8,878,000港元）已逾期但未減值。該款項與多名還款記錄良好之客戶有關。管理層認為毋需於本期內確認減值虧損。

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208,626,000港元（二零零八年十二月三十一日：286,451,000港元）。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	29,576	430
一至三個月	23,161	78,297
超過三個月但少於十二個月	20,128	28,364
超過十二個月	98,514	144,212
	<hr/>	<hr/>
保證金	171,379	251,303
	37,247	35,148
	<hr/>	<hr/>
	208,626	286,451
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

11. 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，並由若干附屬公司作抵押。該等票據乃於新加坡證券交易所有限公司上市。

於截至二零零九年六月三十日止期間，本集團透過一家附屬公司以總代價4,672,000美元購回本金額為6,960,000美元之票據。購回所得收益17,846,000港元已於全面收益表確認。

12. 股本

於二零零八年，本公司向可換股票據認購人授出265,833,333份行使價為每股0.24港元之購股權，每份購股權可於自二零零八年二月二十二日起至二零一零年二月二十一日期間轉換為本公司之一股普通股。有關可換股票據之詳情已於本公司日期為二零零五年二月二日之公告中披露。購股權於授出日期後尚未獲行使。

上海証大房地產有限公司

中期報告2009

13. 承擔

物業發展承擔
— 已訂約但未撥備

二零零九年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零零八年
十二月三十一日
千港元
(經審核)

875,786

609,589

14. 或然負債

於二零零九年六月三十日，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245,200,000港元（二零零八年十二月三十一日：59,380,000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。

15. 關連人士交易

(a) 關連公司

截至六個月止

租金收入

二零零九年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零零八年
六月三十日
千港元
(未經審核)

—

19,961

關連公司為上海証大商業旅遊投資有限公司，本公司董事戴志康先生（「戴先生」）於其中擁有實益權益。

(b) 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

短期福利
僱員結束服務後之福利

二零零九年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零零八年
六月三十日
千港元
(未經審核)

1,432

2,966

147

47

1,579

3,013

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。



15. 關連人士交易 (續)

- (c) 於二零零七年十月九日，本集團與上海証大投資發展有限公司（「上海証大投資」，一家由本公司董事戴先生實益擁有之公司）訂立協議，以人民幣305,000,000元之代價進一步收購附屬公司上海証大置業有限公司其餘20%已發行股本。是項收購已於二零零八年一月二十三日完成，並產生現金流出淨額360,529,000港元。所支付代價與有關應佔所收購資產淨額間之差額70,405,000港元直接於股本中扣除。交易詳情已於本公司日期為二零零七年十一月八日之通函中披露。
- (d) 於二零零八年二月二十二日，上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（「喜瑪拉雅置業」）之少數股東上海証大投資（其擁有喜瑪拉雅置業40%權益）向喜瑪拉雅置業注入人民幣370,000,000元之額外資本。喜瑪拉雅置業之已繳足股本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，股份溢價為人民幣360,000,000元。交易導致本集團於喜瑪拉雅置業之權益由60%減至30%，而喜瑪拉雅置業成為本集團之聯營公司，賬面值為118,581,000港元。130,905,000港元之視作出售收益已於全面收益表中確認。
- (e) 關連人士交易於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之結餘載於簡明綜合財務狀況表內。

16. 前期收購

- (a) 於二零零八年一月二日，本集團與獨立第三方人士訂立協議，以人民幣206,000,000元之現金代價收購Meiyi International Limited及其擁有60%權益之附屬公司海南華意置業有限公司之全部權益（統稱「Meiyi集團」）。Meiyi集團之主要資產為一幅位於海南澄邁縣面積約1,309,000平方米之地塊。是項收購已於二零零八年一月完成。
- (b) 於二零零七年十二月七日，本集團與四名獨立個人訂立一份協議，以人民幣27,000,000元之現金代價收購海門市紅日環保設備有限公司及其全資附屬公司，海門市紅日農業科技有限公司（統稱「紅日集團」）之全部權益。紅日集團之主要資產為兩幅位於江蘇省海門市面積分別約47,000平方米及86,000平方米之地塊。是項收購已於二零零八年一月完成。

上述收購事項並未按香港財務報告準則第3號「業務合併」列賬，乃由於Meiyi集團及紅日集團主要在中國擁有土地，而該等土地於收購日期仍為閒置，且該等公司於收購前並未開展任何商業活動。該等交易乃列作購買待開發及待售物業。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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18頁之上海証大房地產有限公司中期財務資料，包括於二零零九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《香港審閱工作準則》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，二零零九年九月三日



管理層討論與分析

財務業績

回顧期內，本集團錄得營業額約963,133,000港元，較二零零八年同期約934,991,000港元上升3%，本公司股東（「股東」）應佔溢利亦由去年同期約138,665,000港元上升103%至約281,471,000港元。本公司股份（「股份」）的每股基本盈利為2.74港仙（二零零八年：1.98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「証大立方大廈」辦公樓
- 交付上海頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅
- 交付海門、長春及吉林之住宅物業
- 投資物業重估增值

業務回顧

二零零九年上半年，雖然全球經濟下滑，但隨著中華人民共和國（「中國」）政府實行積極財政政策，推出四萬億元人民幣刺激經濟方案，並採取適度寬鬆的貨幣政策，大幅降低息率、放寬信貸，促使市場流動性增加，大大紓緩了金融海嘯對中國房地產的衝擊，中國樓市亦自第二季開始復甦，樓價及交易量均明顯回升。

而本集團自於去年透過策略性收購Giant Hope Investments Limited（「Giant Hope」）之全部股本後，已成功深化其綜合房地產開發商的角色，雙線發展優質的商業及住宅項目，並在上海以外獲得更多中國其他高增長城市的發展項目，故此於回顧期內，能按既定計劃在上海及其他地區推出各個住宅及商業項目，隨著中國樓市復甦，取得理想的業績。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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，並於去年交付使用。至於北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零零九年六月三十日北座已累計售出30,689平方米，並已全部交付，其中13,561平方米在回顧期內交付，合同金額人民幣473,000,000元（相等於535,800,000港元）已確認為營業額。

証大立方大廈

本集團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。截至二零零九年六月三十日，累計銷售總面積29,961平方米，並已全部交付，其中1,434平方米在期內交付，合同總金額人民幣53,400,000元（相等於60,500,000港元）已確認為營業額。

証大大拇指廣場

本集團於去年完成收購Giant Hope後，於「証大大拇指廣場」擁有的商舖面積，已增加至47,382平方米，並同時獲得位於地庫之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。截至二零零九年六月三十日，商舖之出租率在90%以上。期內已確認租金收入約人民幣28,500,000元（相等於32,300,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團透過完成收購Giant Hope，亦獲得位於「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」，該幢18層高之酒店，包括361間酒店客房、一幢四層附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店自二零零六年三月起開始營業，並由Carlson Companies以「Radisson」品牌進行管理，於二零零九年上半年，該酒店之平均入住率為60%。回顧期內總收入約人民幣44,500,000元（相等於50,400,000港元）。



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47,427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以及作為停車場。預期「証大源深金融大廈」將於二零零九年底竣工。

上海青浦區土地

本集團透過完成收購Giant Hope，獲得上海市青浦區旅遊點朱家角鎮之土地的90%權益，連同之前已持有的10%，合共擁有該地塊全部權益。該土地面積約140,099平方米，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔服務式公寓、零售商舖、酒店及會所，總建築面積約121,000平方米。該項目計劃在明年第一季開工，在二零一一年年底完成。

喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜瑪拉雅中心」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。喜瑪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，並將從二零一零年至二零一二年分期完工，其中酒店部份將在二零一零年六月開業，以迎接將於二零一零年五月在上海舉行的世界博覽會。

其他城市

青島「證大大拇指廣場」

本集團在完成收購Giant Hope時，Giant Hope之全資附屬公司正在辦理一幅位於中國山東省青島市嶗山區之土地使用權轉讓申請手續，在二零零九年二月，該使用權轉讓手續已完成。該土地位於海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約40,000平方米，計劃開發成一個綜合項目，項目之名稱為青島「證大大拇指廣場」，將包括零售商舖、酒店、服務式公寓、會議中心、總建築面積約181,700平方米。項目地基工程已在二零零九年第二季展開，預計整個工程於二零一一年下半年竣工。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

青島市嶗山區土地

本集團透過完成收購Giant Hope，獲得另一幅位於山東省青島市嶗山區土地之25%股本權益，連同之前已持有的20%股本權益，合共擁有該地塊45%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84,310平方米，已到達樓宇封頂階段，並預計於今年底竣工及交付。該些住宅單位已於今年五月下旬開始預售，至二零零九年六月三十日共預售469平方米，合同總金額人民幣14,950,000元（相等於約16,900,000港元）。至於項目的其他發展則仍在規劃中。

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。項目可銷售總面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期共有12幢，分為243個單位，可銷售面積約20,400平方米。第一期工程已在二零零九年第二季完成，該項目現正進行招商工作，將採取先出租，然後帶租約出售之策略，以確保商戶之業務組合符合該項目之發展，預期該項目在二零零九年十二月開業。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「海南證大五道口金融中心」，將發展為可銷售面積約55,214平方米的辦公樓，工程已於二零零九年第一季展開，計劃在二零一零年第一季預售及二零一一年第一季交付。另一幅約7,745平方米的地塊，計劃將發展為可銷售面積約44,980平方米的酒店式公寓，工程將於二零零九年第四季展開，計劃在二零一零年第四季預售及二零一二年年中竣工。



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」，目前基礎設施在建設中。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

本集團於二零零八年八月透過其間接全資公司收購位於中國內蒙古自治區之兩塊地塊。該等地塊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，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。兩塊地塊之前期規劃工作正在進行中。

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50幢，可銷售總面積約37,690平方米，截至二零零九年六月三十日，累計完成銷售42幢，累計銷售面積達30,179平方米，累計合同總金額人民幣1,335,000,000元（相等於約1,512,000,000港元），其中期內銷售4幢，合共2,715平方米，合同總金額人民幣172,000,000元。期內交付1間別墅，面積789平方米，有關合同總金額人民幣57,000,000元（相等於64,600,000港元）已於期內入賬。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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47,427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。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。該大廈之住宅及配套商業樓面已在二零零九年一月開始預售，期內售出面積約11,490平方米，合同總金額人民幣283,400,000元（相等於321,000,000港元），預計於二零零九年底竣工及交付。

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。截至二零零九年六月三十日，累積計完成銷售116幢連排別墅及6幢獨立別墅，累計銷售總面積35,847平方米，累計合同總金額人民幣147,500,000元（相等於167,100,000港元），並已全部交付，其中1,143平方米在期內交付，合同總金額人民幣7,593,000元（相等於8,601,000港元）於期內確認為營業額。

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83,348平方米（其中住宅佔79,543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209個住宅及配套商業單位，可銷售面積26,792平方米，工程已於二零零八年底竣工，並將在二零零九年下半年交付。單位於二零零七年十一月起銷售，截至二零零九年六月三十日，累計完成銷售115個單位，銷售總面積11,248平方米，累計合同總金額人民幣45,100,000元（相等於51,100,000港元）。回顧期內完成銷售63個單位，銷售總面積約6,172平方米，合同總金額人民幣25,700,000元（相等於29,100,000港元）。



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，已於二零零八年第三季開工，預計在二零一零年底竣工，而預售時間將在二零一零年三月份開始。

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，計劃在二零一零年七月預售，並在二零一零年第四季交付。

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，整個工程預計在二零零九年底竣工，而預售已在二零零八年十月開始，截至二零零九年六月三十日，累計完成銷售31個單位，銷售總面積10,745平方米，累計合同總金額人民幣56,300,000元（相等於63,800,000港元）。回顧期內完成銷售面積約4,155平方米，合同總金額人民幣20,800,000元（相等於23,600,000港元）。

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，工程將分批於二零零九年十月全部完成。截至二零零九年六月三十日，第一期住宅累計完成銷售918個單位，銷售總面積86,941平方米，合同總金額人民幣293,400,000元（相等於332,400,000港元）。回顧期內交付101個住宅單位，面積10,478平方米，有關合同總金額人民幣35,100,000元（相等於39,800,000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115,200平方米，其中多層住宅及6棟9-11層的高層住宅，合計可銷售面積約91,745平方米已在二零零九年第一季預售，期內售出面積約21,398平方米，合同總金額人民幣78,000,000元（相等於88,400,000港元），並將在二零一零八月交付使用；另4棟15層的高層住宅計劃在二零一零年第一季預售，並在二零一零年第四季交付使用。至於其他發展部份仍在規劃中。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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。

地塊一佔地面積約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，截至二零零九年六月三十日，累計完成銷售43幢，累計銷售總面積14,666平方米，累計合同總金額人民幣69,400,000元（相等於78,600,000港元），其中本期銷售2幢共763平方米，合同總金額人民幣4,880,000元（相等於5,530,000港元）。回顧期內交付2個單位，面積763平方米，有關合同總金額人民幣4,880,000元（相等於5,530,000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，共分二期發展，首期提供212個單位，可銷售面積約57,500平方米。截至二零零九年六月三十日，累計完成銷售140個單位，累計銷售總面積36,926平方米，累計合同總金額人民幣164,700,000元（相等於186,600,000港元）。回顧期交付34個單位，面積8,599平方米，有關合同總金額人民幣38,700,000元（相等於43,800,000港元）已於期內確認為營業額。

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，並預計在本年第四季預售。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

本集團認為，中國政府近期採取的經濟刺激措施已見成效，內地樓價已自第二季開始回升。展望下半年，雖然中國中央政府將會對宏觀經濟進行動態微調，以防止資產泡沫、嚴控信貸風險，但為保持經濟企穩回升，仍將保持實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策為大方向，故此中國地產市況會轉趨平穩，我們對中國房地產市場的長遠健康發展保持樂觀。二零一零年上海將舉行世界博覽會，以及中國中央政府決意推進上海加快發展現代服務業和先進製造業，並打造上海成為國際金融中心和國際航運中心，亦將有利上海的長遠經濟發展和樓市前景。

本集團將採取靈活的營運和銷售策略，把握市場的機遇；除核心基地上海外，本集團會繼續推進現時在長三角區域（海門、揚州及湖州）、環渤海灣經濟圈（廊坊）、東北區域（青島、長春、吉林）、華南地區（海南）以及內蒙古等項目的發展計劃。此外，本集團會貫徹多年來穩健進取的拿地策略，把握市場的走勢，適時在富有發展潛力的地區如上海，青島等補充土地儲備，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

於二零零九年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為3,581,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：3,300,000,000港元）。流動資產淨值由二零零八年十二月三十一日之約2,850,000,000港元，增加至約3,379,000,000港元，流動比率約為2.39倍（二零零八年十二月三十一日：2.12倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零零九年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為1,120,000,000港元（其中94%為人民幣，其餘為港元），當中195,000,000港元乃須於一年內償還，另有1,062,000,000港元之優先貸款票據將於二零一二年六月到期。於二零零九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為493,000,000港元。本集團之資本負債比率由二零零八年之0.68倍降至二零零九年之0.64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）。



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

物業銷售

截至二零零九年六月三十日止六個月，本分部之營業額達815,985,000港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月之909,061,000港元減少93,076,000港元或10%。本分部之溢利為342,334,000港元，較二零零八年同期之455,129,000港元減少112,795,000港元。營業額下降主要由於期內交付較多低價值住宅物業，而二零零八年同期則交付較多高價值商業物業所致。溢利下降主要由於期內無任何視作物業項目公司股份出售收益，而去年同期視作出售物業項目公司股份之收益則為130,905,000港元。

旅遊及相關服務

截至二零零九年六月三十日止六個月，本分部之營業額由4,868,000港元減少至本期間之3,608,000港元。

物業租金、管理及代理服務

截至二零零九年六月三十日止六個月，本分部之營業額由21,062,000港元增加至本期間之93,163,000港元，主要由於收購Giant Hope所導致。

酒店業務

截至二零零九年六月三十日止六個月，此分部之營業額為50,377,000港元（二零零八年：無）。增幅乃由於二零零八年七月收購証大麗笙酒店。

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。本集團接受為人民幣以外為單位之若干交易，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

於二零零九年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,100名（二零零八年：270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

於二零零九年六月三十日，本集團價值分別約336,400,000港元、868,400,000港元及1,325,200,000港元之酒店大廈、待發展及待售物業以及投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

或然負債

於二零零九年六月三十日，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245,200,000港元（二零零八年十二月三十一日：59,380,000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二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

董事之股份權益

於二零零九年六月三十日，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，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	本公司股份數目	身份及 權益性質	佔已發行股本 概約百分比
戴志康先生	6,256,345,000(L)	受控法團之權益 (附註)	60.79%
朱南松先生	50,000,000(L)	實益擁有人	0.49%
馬成樑先生	50,000,000(L)	實益擁有人	0.49%
方斌先生	50,000,000(L)	實益擁有人	0.49%
湯健先生	10,000,000(L)	實益擁有人	0.10%

(L) 指好倉



上海証大房地產有限公司

中期報告2009

附註：戴志康先生被視為分別由Giant Glory、Jointex Investment及Dorsing Star Limited持有之合共6,256,345,000股股份中擁有權益，有關持股情況如下：

- (a) 1,912,345,000股股份由Giant Glory持有，而Giant Glory則由戴先生全資擁有；
- (b) 3,344,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則由Giant Glory擁有85%權益，並由朱南松先生擁有15%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，受益人包括Liu Qiong Yu及Dai Mo Cao，而Liu Qiong Yu及Dai Mo Cao均為戴先生之家庭成員。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。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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，下列任何人士（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 (附註1)	本公司	實益擁有人	1,912,345,000股 股份(L)	18.58%
Jointex Investment Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	3,344,000,000股 股份(L)	32.49%
Dorsing Star Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	1,000,000,000股 股份(L)	9.72%
Liu Qiong Yu (附註1)	本公司	實益擁有人	1,000,000,000股 股份(L)	9.72%
Dai Mo Cao (附註1)	本公司	實益擁有人	1,000,000,000股 股份(L)	9.72%
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)	9.72%
DBS Trustee H.K. (Jersey) Limited (附註1)	本公司	受託人	1,000,000,000股 股份(L)	9.72%
China Alliance Properties Limited (附註2)	本公司	實益擁有人	831,435,000股 股份(L)	8.08%
復地(集團)股份 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	831,435,000股 股份(L)	8.08%

上海証大房地產有限公司

中期報告2009

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
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	831,435,000股 股份(L)	8.08%
復星國際有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	831,435,000股 股份(L)	8.08%
復星控股有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	831,435,000股 股份(L)	8.08%
復星國際控股本公司 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	831,435,000股 股份(L)	8.08%
郭廣昌(附註2)	本公司	受控法團之權益	831,435,000股 股份(L)	8.08%

(L) 代表好倉

附註：

1. 該等股份相等於上文「董事之權益」一節附註所述戴志康先生被視作擁有之權益。
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復地(集團)股份有限公司之12.88%控制權及上海復星高科技(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Shanghai Fosun Pharmaceutical (Group) Company Limited之49.03%控制權，Shanghai Fosun Pharmaceutical (Group) Company Limited擁有Shanghai Fosun Pharmaceutical Development Co. Ltd.之全部控制權，Shanghai Fosun Pharmaceutical Development Co. Ltd.擁有復地(集團)股份有限公司之10.56%控制權，而上海復星高科技(集團)有限公司還擁有復地(集團)股份有限公司之47.12%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。

除上文披露外，於二零零九年六月三十日，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，概無任何人士(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。



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二零零九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

截至二零零九年六月三十日止六個月，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於截至二零零九年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

中期財務報表之審閱

截至二零零九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，包括審閱截至二零零九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，二零零九年九月三日