



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 2011

# 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 23

管理層討論與分析 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」）截至二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六個月止	
	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	1,322,680	2,792,937
銷售成本		(601,454)	(1,771,991)
毛利		721,226	1,020,946
其他收入及收益		117,791	17,576
分銷支出		(58,489)	(36,958)
行政支出		(137,008)	(137,299)
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		9,295	7,231
商譽減值虧損		(1,040)	-
應佔聯營公司業績		(54,583)	40,324
應佔一間共同控制實體業績		(1,710)	(1,020)
融資成本		(238,180)	(105,869)
除所得稅開支前溢利	4	357,302	849,536
所得稅開支	5	(255,367)	(463,086)
<b>期內溢利</b>		<b>101,935</b>	<b>386,450</b>
<b>其他全面收入</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		115,156	22,273
出售聯營公司持有之待售物業 所解除之其他重估儲備		(9,902)	(14,018)
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		(25,644)	-
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		1,485	2,103
<b>期內其他全面收入（經扣除稅項）</b>		<b>81,095</b>	<b>10,358</b>
<b>期內全面收入總額</b>		<b>183,030</b>	<b>396,808</b>

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 截至六個月止

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
<b>以下各方應佔期內溢利／(虧損)：</b>		
本公司擁有人	108,251	386,640
非控制性權益	(6,316)	(190)
	<u>101,935</u>	<u>386,450</u>
<b>以下各方應佔全面收入總額：</b>		
本公司擁有人	182,896	395,635
非控制性權益	134	1,173
	<u>183,030</u>	<u>396,808</u>
<b>每股盈利</b>		
基本	<u>0.87港仙</u>	<u>3.17港仙</u>
攤薄	<u>0.87港仙</u>	<u>3.17港仙</u>

附註

7

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	451,723	400,498
投資物業		1,810,201	1,769,068
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		594,638	591,808
商譽		101,211	101,457
於聯營公司之權益		1,167,199	1,328,800
於一間共同控制實體之權益		55,639	56,000
可供銷售投資		35,328	27,797
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,215,939</b>	<b>4,275,428</b>
<b>流動資產</b>			
發展中及待售物業		16,569,309	15,427,690
存貨		2,557	1,654
貿易及其他應收款項	9	573,184	351,131
物業發展項目之按金	10	7,669	67,672
應收聯營公司款項		426,010	257,620
應收一間共同控制實體款項		567,093	525,962
可供銷售投資		1,204	589
應收關連公司款項		14,955	13,193
已抵押銀行存款	11	261,495	393,945
預繳稅項		30,551	16,810
現金及現金等值項目		1,313,391	1,287,852
<b>流動資產總額</b>		<b>19,767,418</b>	<b>18,344,118</b>
<b>資產總額</b>		<b>23,983,357</b>	<b>22,619,546</b>

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	12	650,846	661,929
來自客戶之預收款		2,767,981	2,347,472
應付一間聯營公司款項		7,571,783	7,471,706
應付關連公司款項		54,247	50
應付非控股股東款項		157,317	19,203
銀行和其他貸款		817,716	896,698
其他借貸	13	1,153,800	-
優先貸款票據	14	1,077,455	-
應付稅項		1,475,914	1,475,602
流動負債總額		15,727,059	12,872,660
<b>流動資產淨值</b>		4,040,359	5,471,458
<b>總資產減流動負債</b>		8,256,298	9,746,886
<b>非流動負債</b>			
銀行和其他貸款		2,106,468	1,644,557
其他借貸	13	-	1,127,589
優先貸款票據	14	-	1,073,607
遞延稅項負債		647,441	638,521
其他應付款項		134,413	135,878
非流動負債總額		2,888,322	4,620,152
<b>負債總額</b>		18,615,381	17,492,812
<b>資產淨值總額</b>		5,367,976	5,126,734
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		249,838	249,838
儲備		4,863,487	4,680,591
本公司擁有人應佔股本		5,113,325	4,930,429
<b>非控制性權益</b>		254,651	196,305
<b>股本總額</b>		5,367,976	5,126,734

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本		資本		特別	法定	購股權	保留溢利	外匯儲備	其他	本公司	非控制性	合計
	股本	股份溢價	贖回儲備	撥入盈餘	資本儲備	盈餘儲備	儲備			重估儲備	應佔股本		
	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
於二零一一年一月一日 (經審核)	249,838	1,878,505	1,074	157,315	68,541	349,746	46,642	1,665,317	493,479	19,972	4,930,429	196,305	5,126,734
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	108,251	-	-	108,251	(6,316)	101,935
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	108,706	-	108,706	6,450	115,156
出售聯營公司持有之 待售物業所解除之 其他重估儲備 (經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,417)	(8,417)	-	(8,417)
出售附屬公司所解除之 匯兌儲備 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,644)	-	(25,644)	-	(25,644)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	108,251	83,062	(8,417)	182,896	134	183,030
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,212	58,212
購股權失效時撥回 (附註15)	-	-	-	-	-	-	(7,264)	7,264	-	-	-	-	-
撥入法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	31,519	-	(31,519)	-	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	249,838	1,878,505	1,074	157,315	68,541	381,265	39,378	1,749,315	576,541	11,555	5,113,325	254,651	5,367,976

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

	本公司											合計	
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資本 撥入盈餘	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	擁有人 應佔股本		非控制性 權益
	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	3,591,856	192,387	3,784,223
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	386,640	-	-	386,640	(190)	386,450
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	20,910	-	20,910	1,363	22,273
出售聯營公司持有之待售物業所解除 之其他重估儲備 (經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,915)	(11,915)	-	(11,915)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	386,640	20,910	(11,915)	395,635	1,173	396,808
以股份支付之權益結算交易	-	-	-	-	-	-	25,372	-	-	-	25,372	-	25,372
發行普通股	39,000	565,500	-	-	-	-	-	-	-	-	604,500	-	604,500
行使購股權	2,650	29,150	-	-	-	-	-	-	-	-	31,800	-	31,800
就去年批准股息	-	-	-	-	-	-	-	(42,472)	-	-	(42,472)	-	(42,472)
與擁有人的交易	41,650	594,650	-	-	-	-	-	(42,472)	-	-	593,828	-	593,828
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	249,838	1,878,505	1,074	157,315	68,541	246,121	47,280	1,585,106	338,646	34,245	4,606,671	193,560	4,800,231



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

## 截至六個月止

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(336,437)	630,364
投資活動所得/(所用)現金淨額	294,929	(541,083)
融資活動所得現金淨額	44,534	255,756
現金及現金等值項目增加淨額	3,026	345,037
期初之現金及現金等值項目	1,287,852	599,949
匯率變動之影響	22,513	4,338
期末之現金及現金等值項目	1,313,391	949,324

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者一致。

以下新訂準則、準則之修訂及詮釋於二零一一年一月一日開始之財政年度強制採用。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號修訂	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以權益工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

採納上述新訂準則、準則之修訂及詮釋對本集團當前及過往報告期間之已呈報業績或財務狀況並無造成重大影響。

## 2. 主要會計政策 – 續

以下可能與本集團有關之新訂準則、準則之修訂及詮釋已頒佈，但於二零一一年一月一日開始之財政年度尚未生效，且並無提前採納：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	披露一嚴重高通脹及剔除首次採納者之指定日期之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>

- <sup>1</sup> 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂香港財務報告準則會否對本集團編製及呈列其經營業績及財務狀況之方式構成重大影響。該等新訂香港財務報告準則可能導致日後編製及呈列業績及財務狀況之方式出現變動。

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 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，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算，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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
須報告分部收益－外部銷售	1,125,693	2,636,739	76,085	70,182	115,327	80,656	5,575	5,360	1,322,680	2,792,937
須報告除所得稅開支前分部溢利	555,400	919,403	13,566	58,617	35,535	15,239	33	16	604,534	993,275
<b>其他資料</b>										
利息收入	410	3,262	40	-	280	317	-	-	730	3,579
給予一家共同控制實體貸款之 利息收入	16,087	-	-	-	-	-	-	-	16,087	-
物業、廠房及設備折舊	(2,185)	(1,618)	(7,306)	(8,562)	(573)	(57)	(21)	(21)	(10,085)	(10,238)
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	(9,685)	(8,452)	-	-	-	-	(9,685)	(8,452)
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
其他應收款項減值虧損撥回	19,995	-	-	-	-	-	-	-	19,995	-
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	9,295	7,231	-	-	9,295	7,231
出售附屬公司之收益	68,353	2,632	-	-	-	-	-	-	68,353	2,632
應佔聯營公司業績	(54,583)	40,324	-	-	-	-	-	-	(54,583)	40,324
應佔一間共同控制實體業績	(1,710)	(1,020)	-	-	-	-	-	-	(1,710)	(1,020)
商譽減值虧損	(1,040)	-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	-

3. 分部資料 – 續

(b) 於報告分部溢利之對賬

截至六個月止

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除所得稅開支前分部溢利	604,534	993,275
利息收入	2,623	434
可供銷售投資之股息收入	-	40
按公平值計入損益賬之金融資產 之公平值變動虧損	-	(2,202)
融資成本	(238,180)	(105,869)
未分配之總部及公司開支	(11,675)	(36,142)
	<u>357,302</u>	<u>849,536</u>
除所得稅開支前溢利	<u>357,302</u>	<u>849,536</u>

(c) 分部資產總額

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	20,505,076	19,246,772
酒店業務	977,035	929,554
物業租賃、管理及代理服務	1,900,940	1,928,060
旅遊及相關服務	1,633	2,282
未分配		
— 已抵押銀行存款	261,495	393,945
— 可供銷售投資	14,709	14,709
— 未分配之總部及公司資產	322,469	104,224
	<u>23,983,357</u>	<u>22,619,546</u>

## 4. 除所得稅開支前溢利

### 截至六個月止

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除所得稅開支前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	10,085	10,238
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	9,685	8,452
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	181	121
並已計入下列各項：		
其他應收款項減值虧損撥回	19,995	-
利息收入		
— 銀行結餘及存款	3,353	4,013
— 給予一家共同控制實體貸款	16,087	-
出售附屬公司之收益	68,353	2,632
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	-	40
出售可供銷售投資之收益	23	-

5. 所得稅開支

簡明綜合全面收益表內之所得稅開支金額為：

	截至六個月止	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	132,082	260,660
— 往年度撥備不足	19,126	918
	<u>151,208</u>	<u>261,578</u>
本期稅項 — 土地增值稅		
— 本期間稅項	113,112	242,345
— 往年度 (超額撥備) / 撥備不足	(7,481)	10,108
	<u>105,631</u>	<u>252,453</u>
遞延稅項		
— 本期間	(1,472)	(50,945)
	<u>255,367</u>	<u>463,086</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。

中國企業所得稅

本公司的中國附屬公司須按24%至25%之稅率（截至二零一零年六月三十日止六個月：22%至25%）繳納中國企業所得稅。

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佈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」，對應付外商投資企業之非中國企業投資者的任何股息按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。

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 6. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月：零港元）。

## 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

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	108,251	386,640
	<b>股份數目 (千股)</b>	<b>股份數目 (千股)</b>
已發行普通股之加權平均數	12,491,906	12,179,851
	<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
每股基本盈利	0.87	3.17



7. 每股盈利－續

(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	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (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	108,251	386,640
	<b>股份數目 (千股)</b>	<b>股份數目 (千股)</b>
已發行普通股之加權平均數	12,491,906	12,179,851
潛在攤薄普通股對購股權之影響 (附註)	-	9,467
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	12,491,906	12,189,318
	<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
每股攤薄盈利	0.87	3.17

附註：

於截至二零一一年六月三十日止期間，對所授出之購股權並無攤薄影響，因為彼等對每股基本盈利具有反攤薄性。不具攤薄影響的購股權或會影響未來期間之每股盈利。

8. 物業、廠房及設備

期內，本集團按成本52,150,000港元購入物業、廠房及設備（截至二零一零年六月三十日止六個月：10,292,000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。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184,012,000港元（二零一零年十二月三十一日：36,702,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	129,272	4,406
逾期少於一個月	1,812	4,675
逾期一至三個月	3,154	12,073
逾期超過三個月但少於十二個月	46,415	13,707
逾期十二個月以上	3,359	1,841
於報告期末已逾期但未減值金額 (附註)	54,740	32,296
	<u>184,012</u>	<u>36,702</u>

附註：

餘額54,740,000港元（二零一零年十二月三十一日：32,296,000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。

## 10. 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零港元（二零一零年十二月三十一日：52,966,000港元）。

## 11. 已抵押銀行存款

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每年0.25%至1.92%（二零一零年十二月三十一日：介乎每年0.25%至1.92%）之利率計息。

## 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339,875,000港元（二零一零年十二月三十一日：443,545,000港元）。貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	1,797	18,375
一至三個月	74,331	131,213
超過三個月但少於十二個月	65,877	11,684
超過十二個月	166,255	261,419
	308,260	422,691
保證金	31,615	20,854
	339,875	443,545

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. 其他借貸

於二零一零年十月八日，上海証大五道口房地產開發有限公司（「証大五道口」）（本公司附屬公司）與新華信託股份有限公司（「受託人」）訂立協議，據此受託人設立一項信託基金集資人民幣958,000,000元（「本金」），使証大五道口可為其於聯營公司上海海之門房地產投資管理有限公司（「海之門」）之投資作融資。該基金將自二零一零年十月起計18個月到期。証大五道口每年須向基金投資者支付介乎本金的8%至13.5%作為每年回報，並向受託人支付本金的2.3%作為服務費。該等開支已於損益賬確認為融資成本。

本金由聯營公司海之門的10%股本權益、本集團於附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（「西鎮」）（擁有賬面值為601,153,000港元之發展中物業）的100%股本權益，以及本公司主要股東戴志康先生實益擁有之關聯公司所提供之公司擔保作為擔保。於二零一一年六月三十日，於上述聯營公司的權益之賬面值為120,497,000港元（二零一零年十二月三十一日：117,818,000港元）。

由於其他借貸將於報告期末12個月內到期，於二零一一年六月三十日，其他借貸的賬面值已從非流動負債重新分類至流動負債。

## 14. 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。票據由若干於香港及英屬處女群島註冊成立之附屬公司之股份和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。

由於票據將於報告期末起計12個月內到期，故於二零一一年六月三十日票據賬面值已從非流動負債重新分類至流動負債。

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 15. 購股權計劃

截至二零一一年六月三十日止期間，可認購50,000,000股股份（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）之購股權已失效。已失效購股權之價值為7,264,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無），已直接撥回至保留溢利。

下表披露期內該等購股權之變動：

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		
			於二零一一年 一月一日 尚未行使	期內失效	於二零一一年 六月三十日 尚未行使
<b>授予董事之購股權</b>					
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	42,000,000	(20,000,000)	22,000,000
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	(15,000,000)	14,000,000
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	(15,000,000)	9,000,000
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>250,000,000</u>	<u>(50,000,000)</u>	<u>200,000,000</u>
<b>授予僱員之購股權</b>					
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	35,000,000	-	35,000,000
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	15,000,000	-	15,000,000
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>90,000,000</u>	<u>-</u>	<u>90,000,000</u>
			<u>340,000,000</u>	<u>(50,000,000)</u>	<u>290,000,000</u>

16. 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	1,549,809	841,017
收購可供銷售投資承擔		
— 已訂約但未撥備	16,861	—

17. 或然負債

於二零一一年六月三十日，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392,801,000港元（二零一零年十二月三十一日：335,233,000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。

18. 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	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
短期福利	8,708	9,579
以股份支付之權益結算開支	—	21,067
僱員結束服務後之福利	—	174
	8,708	30,820

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) 截至二零一一年六月三十日止期間，本集團已收到其共同控制實體文廣証大南通文化投資發展有限公司貸款所產生之利息收入16,087,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：零港元）。
- (c) 於二零一一年六月三十日及二零一零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內。

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 19. 出售附屬公司

於二零一一年六月二十八日，本集團以人民幣218,341,000元之代價（約263,011,000港元）向獨立第三方出售其於豪威國際投資有限公司及其附屬公司（統稱「豪威集團」）之100%股本權益。豪威集團於出售日期之淨資產如下：

	<b>千港元</b> <b>(未經審核)</b>
發展中物業	150,474
現金及現金等值項目	69,828
股東貸款	(195,033)
<b>所出售淨資產</b>	<b>25,269</b>
出售收益	68,353
償還股東貸款	195,033
有關將附屬公司淨資產從股本重新分類至出售附屬公司之 損益之累計匯兌差額	(25,644)
<b>總代價</b>	<b>263,011</b>
<b>總代價之支付方式：</b>	
現金	263,011
<b>因出售產生之現金流入／(流出) 淨額</b>	
出售所得現金代價	263,011
所出售之現金及銀行結餘	(69,828)
	<b>193,183</b>

20. 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：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	368,961	361,581
經營租約項下持作自用之租賃土地付款	594,638	591,808
投資物業	1,810,201	1,769,068
發展中及待售物業	1,516,844	2,805,034
已抵押銀行存款	261,495	393,945
	<u>4,552,139</u>	<u>5,921,436</u>

本集團已以其聯營公司海之門10%之股權（應佔賬面值為120,497,000港元（二零一零年十二月三十一日：117,818,000港元））以及附屬公司上海証西鎮置業有限公司之全部股權（有賬面值為601,153,000港元（二零一零年十二月三十一日：568,231,000港元）之發展中物業）作為本集團其他融資安排之抵押品。此外，本集團已將其聯營公司上海証大喜瑪拉雅置業有限公司45%之股權（應佔賬面值為424,057,000港元（二零一零年十二月三十一日：458,730,000港元））抵押，作為海之門提供之股東貸款之擔保。

本集團亦已抵押其於若干附屬公司之股權，作為優先貸款票據之擔保，於財務報表附註14披露。

## 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22頁之上海証大房地產有限公司中期財務資料，包括於二零一一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，中期財務資料報告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，二零一一年八月二十三日



## 管理層討論及分析

### 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」）截至二零一一年六月三十日止（「期間」或「回顧期內」）之中期業績報告。

回顧期內，本集團錄得營業額約1,322,680,000港元，較去年同期約2,792,937,000港元下降53%，本公司股東（「股東」）應佔溢利亦由去年同期約386,640,000港元下降72%至約108,251,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為0.87港仙（二零一零年上半年：3.17港仙）。本期間集團的營業額及利潤比去年同期大幅下降，主要是因為交付的物業比去年同期顯著減少及財務費用增加。回顧期內，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」及「証大立方大廈」辦公樓
- 交付海南「証大國際金融中心」辦公樓
- 交付九間堂別墅
- 交付長春、吉林、海門及成都之住宅物業

### 業務回顧

二零一一年上半年，中華人民共和國（「中國」）推出更為嚴格的宏觀調控措施，規範地產行業穩健發展，特別是限購令和收緊按揭的政策對緩和樓價升勢起到一定的作用。而由於國內城市發展迅速，購房者對質素優良的樓盤的剛性需求持續，使樓價及銷售量受到支持，二三線城市的住宅市場表現尤佳。另外，隨著中國經濟進一步增長，商用物業的成交量、價格及租金方面繼續表現理想。

回顧期內，本集團繼續鞏固其國內領先的綜合商業地產項目開發商的地位，全面推進商業地產和住宅地產的開發和銷售；由於本集團專注於發展優質的中高檔項目，推出後仍深受買家歡迎，獲得不錯的業績。此外，本集團旗下上海最大的城市級文化商業綜合體—証大喜瑪拉雅中心開幕後進展順利，已經成為上海的一個新地標。位於喜瑪拉雅中心的上海卓美亞喜瑪拉雅酒店亦已於二零一一年三月三十日正式投入運營，該酒店是屢獲殊榮的迪拜奢華酒店集團—卓美亞酒店集團在亞太地區管理的首家豪華五星級酒店。相信這一旗艦項目，將深化上海証大的品牌效應，為集團項目注入新的元素，締造集城市文化和商業項目於一體的城市新指標。

## 商用物業項目

### 上海

#### 五道口金融中心

「五道口金融中心」位於上海浦東，是本集團的甲級商業項目。該金融中心由可銷售面積合共83,265平方米的南北2幢辦公樓組成。其中，南座寫字樓可銷售面積共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。而北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零一一年六月三十日已累計售出56,908平方米，並已全部交付，其中期內交付4,842平方米，有關合同總金額人民幣255,025,000元（相等於303,891,000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」，共提供可銷售面積33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零一一年六月三十日，累計銷售及交付總面積33,149平方米，其中1,702平方米在期內交付，合同總金額人民幣55,317,000元（相等於65,916,000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。集團已於二零一零年對廣場進行改造，以提升廣場之形象。截至二零一一年六月三十日，商舖之出租率在90%以上，期內租金收入約人民幣35,203,000元（相等於41,948,000港元）。

## 証大麗笙酒店

本集團旗下的五星級酒店「証大麗笙酒店」位於「証大大拇指廣場」內，建築面積達31,826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」品牌進行管理，於二零一一年上半年，酒店平均入住率為67%，酒店總收入約人民幣63,851,000元（相等於76,085,000港元），較去年同期增加3.4%。

## 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，是上海最大的城市級文化商業綜合體。其地理位置優越，面向上海新國際博覽中心，交通便捷，地鐵7號線芳甸路站出口可直達項目商場之地下層，並鄰近地鐵2號線與磁懸浮線交會的龍陽路。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，其中商業中心面積約為55,700平方米。

喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、喜瑪拉雅美術館、大觀舞臺、商業中心等共同組成，將於二零一一年二月至二零一一年第三季分期完工。其中上海卓美亞喜瑪拉雅酒店總建築面積約66,400平方米，可提供405間客房，是由迪拜酒店集團—卓美亞酒店集團所管理，已在二零一一年三月份試業。此外，喜瑪拉雅美術館為全球首家大型開放式博物館；而大觀舞臺則為上海國際電影節主要活動場地。

喜瑪拉雅中心由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，該項目以「現代立體山水園林」為設計主題，包括整體高度達31.5米，由29個形態各異的單體結合而成的上海最大的「異形體」建築，以及上海最大的空中花園，其獨特的設計曾獲得多個獎項。

## 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、零售商鋪、酒店及會所，總建築面積約180,000平方米。該項目將分兩期開發，第一期約佔124,634平方米，將開發為住宅(43,299平方米)、商鋪(57,782平方米)及商務酒店(23,553平方米)，已於二零一一年第一季開工，預計二零一一年第三季住宅及商鋪開始預售及在二零一二年第二季交付，而商務酒店將於二零一二年第三季竣工。第二期約佔55,390平方米，計劃於二零一一年第三季動工，將興建商業廣場及度假酒店，預期商業廣場於二零一二年第二季預售，全部工程在二零一二年年底完工。

## 上海外灘土地

本集團在二零一零年成功在拍賣中投得位於上海外灘國際金融中心(8-1)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，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該地塊所佔地面積為45,472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，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。預期地塊於本年底前展開工程。

## 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，項目名稱為青島「証大大拇指廣場」，將包括零售商鋪(68,000平方米)、酒店(20,000平方米)、服務式公寓(64,000平方米)及配套車庫(63,000平方米)，總建築面積約215,000平方米。項目已在二零一零年六月全面展開，預計整個工程於二零一一年末竣工，而部份服務式公寓已在二零一一年六月起預售，截至二零一一年六月三十日，累計合同銷售面積15,034平方米，累計合同總金額人民幣253,559,000元(相等於約302,144,000港元)。

## 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%股權。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，包括服務式公寓、住宅公寓及地下泊車庫，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，已於二零一零年竣工及交付。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區。項目總規劃面積約達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。該物業將保留為出租物業，總面積約20,089平方米。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發展的「証大國際金融中心」辦公樓，其可銷售面積約56,237平方米，已在二零一零年底竣工。截至二零一一年六月三十日共售出24,544平方米，合同總金額人民幣404,775,000元（相等於482,334,000港元）。其中期內銷售5,117平方米，合同總金額人民幣97,084,000元（相等於115,686,000港元）；期內交付21,833平方米，合同總金額人民幣367,175,000元（相等於437,530,000港元）已確認為營業額。

## 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。

## 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」，佔地約3,300,000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」，目前基礎設施已完成，現正分批進行招商，首批將引進中國科學院所屬科研院所7家。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。

## 江蘇省南通市土地

本集團位於中國江蘇省南通市擁有兩幅地塊，面積合共281,912平方米，並佔該地塊之50%權益。

該兩幅地塊位於南通市崇川區南部，預期將發展成為南通市之高檔商住綜合社區，上海証大置業將在項目管理方面承擔主導角色。本集團計劃以上海証大大拇指廣場為藍圖將該等地塊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，已在二零一一年六月竣工。第二部份是約109,200平方米的住宅，已在二零一零年第四季開工，計劃二零一一年十一月預售，並將在二零一二年十月份竣工；第三部份是約40,800平方米的商業面積，將在二零一三年開工。

## 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。

截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售47幢，累計銷售面積達33,641平方米。期內交付1幢別墅，面積605平方米，有關合同總金額人民幣66,500,000元（相等於79,242,000港元）已於期內入賬。

### 証大源深金融大廈－証大寬域

本集團位於上海浦東的「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9,308平方米，截至二零一一年六月三十日，累計銷售面積達31,316平方米，期內售出及交付面積約800平方米，產生營業額人民幣41,504,000元（相等於49,457,000港元）。

### 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201,000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，截至二零一一年六月三十日，累計銷售面積達38,987平方米，合同總金額人民幣174,792,000元（相等於208,284,000港元）。

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82,189平方米（其中住宅佔78,384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，可銷售之住宅面積約22,996平方米，工程已經竣工，並已於去年全部銷售完畢。

第二批共5幢高層，可銷售之住宅面積約41,634平方米，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售總面積24,349平方米，累計合同總金額人民幣130,937,000元（相等於156,026,000港元）。回顧期內完成銷售面積約7,370平方米，合同總金額人民幣44,729,000元（相等於53,300,000港元）。回顧期內交付面積1,209平方米，合同總金額人民幣5,946,000元（相等於7,085,000港元）已確認為營業額。

第三批共2幢高層，可銷售之住宅面積約13,754平方米，已在二零一一年第二季預售，回顧期內完成銷售面積954平方米，合同總金額人民幣6,312,000元（相等於7,521,000港元），計劃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，整個工程已於二零一零年第二季竣工，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售合同總面積44,042平方米，累計合同總金額人民幣242,877,000元（相等於289,415,000港元）。回顧期內完成銷售面積約1,533平方米，合同總金額人民幣9,766,000元（相等於11,637,000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225,139平方米，可銷售總面積達352,300平方米。項目共分五期發展，第一期佔地面積約77,300平方米，可銷售總面積約112,000平方米（其中住宅佔106,300平方米，商業佔5,700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。截至二零一一年六月三十日，第一期住宅累計完成銷售1,207個住宅單位，銷售總面積105,644平方米，合同總金額人民幣358,757,000元（相等於427,499,000港元）。回顧期內交付5個住宅單位，面積664平方米，有關合同金額人民幣2,620,000元（相等於3,122,021港元）已確認為營業額。

項目第二期將發展為19幢多層住宅、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），整個工程已在二零一零年內全部完成，累計完成銷售合同總面積100,643平方米，累計合同總金額人民幣394,389,000元（相等於469,958,000港元），回顧期內交付面積1,114平方米，合同總金額人民幣4,726,000元（相等於5,632,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層、8幢高層及配套商舖，可銷售面積約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，並在二零一一年初開始預售，截至二零一一年六月三十日，累計銷售總面積51,822平方米，累計合同總金額人民幣299,962,000元（相等於357,438,000港元），預計在二零一一年下半年開始分批交付使用。



### 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」由兩塊地塊組成，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，其中最後1幢於回顧期已銷售，銷售總面積304平方米，合同總金額人民幣2,175,000元（相等於2,592,000港元）。「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。截至二零一一年六月三十日，累計銷售總面積54,238平方米，累計合同總金額人民幣253,059,000元（相等於301,548,000港元）。回顧期交付1個單位，面積291平方米，有關合同總金額人民幣1,097,000元（相等於1,307,000港元）已於期內確認為營業額。此外，滿庭芳三期佔地面積約112,190平方米，可銷售面積約91,979平方米，工程已在二零一零年初展開，並已於九月開始預售，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售74個單位，累計銷售總面積22,870平方米，累計合同總金額人民幣138,821,000元（相等於165,421,000港元）。

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42,070平方米，可銷售面積約63,886平方米，項目工程已在二零一零年十一月竣工。截至二零一一年六月三十日累計銷售面積合共34,284平方米，其中期內銷售18,709平方米，有關合同總金額人民幣87,477,000元（相等於104,239,000港元）。回顧期內交付面積10,607平方米，有關合同總金額人民幣48,196,000元（相等於57,431,000港元）已確認為營業額。至於其他發展部份仍在規劃中。

### 成都「山水琨玉」

本集團位於四川成都的多層住宅及配套商業項目「山水琨玉」於二零一零年十二月已竣工，可銷售總面積達33,002平方米。截至二零一一年六月三十日，所有單位已經全部售出。回顧期內交付面積3,770平方米，有關合同總金額人民幣40,348,000元（相等於48,079,000港元）已確認為營業額。

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

## 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，地塊之總面積約為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，工程已於二零一一年三月開工，預計二零一二年十月竣工及交付，並在二零一一年十月開始預售。

## 浙江省湖州市

本集團於浙江省湖州市的一幅佔地約59,935平方米的地塊，已於二零一一年六月出售，所得款項淨額約263,011,000港元將用作集團之未來房地產項目收購。

## 展望

展望下半年，管理層相信調控市場和控制房價仍然是中國樓市的主題。限購令和收緊房貸將壓抑投資性需求，打擊商品房的炒賣。隨著中國政府對保障房建設力度加大，將增加下半年市場供應，對房價也會起一定的調整作用。然而，城市化持續發展及家庭收入水準不斷上升等因素，仍是支撐中國樓市發展的動力，高質素的住房會持續受到市場歡迎。長遠來看，集團對中國房地產市場的發展充滿信心。

此外，本集團將密切關注中國政府的宏觀政策，適時調整發展戰略，進一步實踐其「紮根上海，佈局全國」的定位，在上海等一線城市透過提供高質素的樓盤和加強成本控制，來增強其產品競爭力；同時在城市化進程迅猛的二線城市，提供優質的居住社區，滿足市民日益提高的居住生活的需要；並專注於商業地產的開發，並審慎物色各項投資機遇，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

於二零一一年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為5,368,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：5,127,000,000港元）。流動資產淨值約為4,040,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：約5,471,000,000港元），流動比率約為1.26倍（二零一零年十二月三十一日：1.43倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一一年六月三十日，本集團之綜合銀行及其他貸款約為2,924,000,000港元，其中818,000,000港元須於一年內償還，而2,106,000,000港元須於一年後償還。於二零一一年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為1,575,000,000港元。本集團資產負債比率由二零一零年十二月三十一日之0.96倍上升至二零一一年六月三十日之1.02倍（計算基準：應付關聯公司款項、銀行及其他貸款、優先貸款票據及其他借貸之總額除以股東資金）。

## 物業銷售

期內，本分部之營業額為1,125,693,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：2,636,739,000港元）。大幅減少是由於交付的物業顯著減少。

## 旅遊及相關業務

期內，本分部之營業額約達5,575,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：5,360,000港元）。

## 物業租賃、管理及代理服務

期內，本分部之營業額約為115,327,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：80,656,000港元）。增幅是由於租賃及管理費用增加。

## 酒店營運

期內，本分部之營業額為76,085,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：70,182,000港元）。增幅是由於期內房租上升。

## 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

於二零一一年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,490名（二零一零年十二月三十一日：1,300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

於二零一一年六月三十日，本集團價值分別約368,961,000港元、594,638,000港元、1,810,201,000港元、1,516,844,000港元及261,495,000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、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行及其他貸款之擔保。

本集團已以其聯營公司上海海之門房地產投資管理有限公司（「海之門」）10%之股權（應佔賬面值為120,497,000港元（二零一零年十二月三十一日：117,818,000港元））以及附屬公司上海証西鎮置業有限公司之全部股權（有賬面值為601,153,000港元（二零一零年十二月三十一日：568,231,000港元）之發展中物業）作為本集團其他融資安排之抵押品。此外，本集團已將其聯營公司上海証大喜瑪拉雅置業有限公司45%之股權（應佔賬面值為424,057,000港元（二零一零年十二月三十一日：458,730,000港元））抵押，作為海之門提供之股東貸款之擔保。

本集團亦已抵押其於若干附屬公司之股權，作為優先貸款票據之擔保。

## 或然負債

於二零一一年六月三十日，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392,801,000港元（二零一零年十二月三十一日：335,233,000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二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

## 董事之股份權益

於二零一一年六月三十日，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
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）	6,753,635,000 (L)	受控法團之權益	54.06%
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%
吳洋先生（附註2）	30,000,000 (L)	實益擁有人	0.24%
周燕女士（附註2）	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
湯健先生	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
湯健先生（附註2）	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
柳志偉先生「柳先生」 （附註3）	400,000,000 (L)	受控法團之權益	3.20%
柳先生（附註2）	120,000,000 (L)	實益擁有人	0.96%
盧敏霖先生（附註2）	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
賴焯藩先生（附註2）	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
謝曉東博士（附註2）	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%

(L) 代表好倉

附註：

1. 戴先生被視為於分別由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6,753,635,000股股份中擁有權益，有關持股情況如下：
  - (a) 2,326,560,000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. 該等股份指於所授出購股權獲行使時將予配發及發行之股份。
3. 柳先生被視為於其全資擁有之公司Grand Link Finance Limited持有之400,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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15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

於二零一一年六月三十日，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	2,326,560,000股 股份(L)	18.62%
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%
Dorsing Star Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	1,000,000,000股 股份(L)	8.01%
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%

# 上海証大房地產有限公司

中期報告2011

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	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)有限公司及復星國際有限公司合計擁有復地(集團)股份有限公司之70.56%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二零一一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

截至二零一一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，包括審閱截至二零一一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  
戴志康

香港，二零一一年八月二十三日