



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 2015



目錄

簡明財務資料

簡明綜合收益表

2

簡明綜合全面收益表

3

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

簡明綜合財務資料附註

9

中期財務資料審閱報告

27

管理層討論與分析

28

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」）截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

中期簡明綜合收益表

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	6	1,157,206	803,696
銷售成本		(1,078,439)	(552,249)
毛利		78,767	251,447
其他收入及收益	8	27,655	40,734
分銷成本		(56,231)	(43,575)
行政支出		(209,881)	(241,903)
投資物業之公平值變動		1,265	10,576
應佔聯營公司業績		(58,825)	(151,253)
應佔合營企業業績		(81,691)	(18,822)
融資成本		(207,988)	(162,964)
除所得稅前虧損		(506,929)	(315,760)
所得稅支出	9	(50,743)	(38,076)
期內虧損		(557,672)	(353,836)
以下各方應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(513,033)	(337,884)
— 非控制性權益		(44,639)	(15,952)
		(557,672)	(353,836)
本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本	11	(3.45)港仙	(2.27)港仙
— 攤薄	11	(3.45)港仙	(2.27)港仙

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
期內虧損	<u>(557,672)</u>	<u>(353,836)</u>
其他全面收益		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(13,241)	(40,273)
出售聯營公司持有之待售物業所解除 之其他重估儲備	(3,120)	(739)
與解除其他重估儲備有關之稅項開支	780	185
期內其他全面收益（經扣除稅項）	<u>(15,581)</u>	<u>(40,827)</u>
期內全面收益總額	<u>(573,253)</u>	<u>(394,663)</u>
以下各方應佔期內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	(528,568)	(375,799)
— 非控制性權益	(44,685)	(18,864)
	<u>(573,253)</u>	<u>(394,663)</u>

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	674,038	689,491
投資物業		2,882,486	2,886,730
經營租約項下持作自用之租賃土地付款	12	616,137	625,700
商譽		37,483	37,362
於一家聯營公司之權益		123,909	182,808
於合營企業之權益		1,303,385	1,341,952
遞延所得稅資產		9,191	—
可供銷售金融資產	13	67,480	67,259
非流動資產總額		5,714,109	5,831,302
流動資產			
發展中物業及已完工待出售物業	14	8,652,674	8,502,063
存貨		4,113	4,060
貿易及其他應收款項	15	670,202	556,517
發展中物業及土地使用權之按金	16	125,681	1,604,306
應收一家聯營公司款項		1,120,016	1,296,084
應收合營企業款項		1,878,637	1,303,617
可供銷售金融資產	13	—	2,648
應收關連公司款項		—	11,571
應收附屬公司之少數股東款項		31,875	31,770
已抵押銀行存款	17	1,656,986	775,425
預繳稅項		119,976	110,526
應收信託貸款		126,486	126,072
現金及現金等值項目		1,170,270	1,098,074
分類為持作出售之出售組合資產	7	15,556,916	15,422,733
		1,307,476	—
流動資產總額		16,864,392	15,422,733
資產總額		22,578,501	21,254,035

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
其他儲備		3,250,160	3,265,695
保留盈利		1,840,393	2,353,426
		<u>5,388,140</u>	<u>5,916,708</u>
非控制性權益		315,549	360,234
權益總額		<u>5,703,689</u>	<u>6,276,942</u>
負債			
非流動負債			
借貸及貸款	19	4,859,722	4,550,096
遞延所得稅負債		568,308	578,549
其他應付款項		155,822	152,246
應付附屬公司之少數股東款項	20	878,405	1,868,381
非流動資產總額		<u>6,462,257</u>	<u>7,149,272</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	18	1,186,711	1,362,617
來自客戶之預收款		942,612	1,635,641
應付合營企業款項		1,754,098	929,777
應付關連公司款項		-	34,646
應付附屬公司之少數股東款項	20	146,823	115,730
應付稅項		470,719	411,642
借貸及貸款	19	4,719,343	3,337,768
		<u>9,220,306</u>	<u>7,827,821</u>
分類為持作出售之出售組合負債	7	1,192,249	-
流動負債總額		<u>10,412,555</u>	<u>7,827,821</u>
負債總額		<u>16,874,812</u>	<u>14,977,093</u>
權益與負債總額		<u>22,578,501</u>	<u>21,254,035</u>
流動資產淨值		<u>6,451,837</u>	<u>7,594,912</u>
總資產減流動負債		<u>12,165,946</u>	<u>13,426,214</u>

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核												
	本公司擁有人應佔以下各方											本公司 非控制性 權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資本 贖入盈餘	特別 資本儲備	法定 盈餘儲備	其他儲備	保留盈利	外匯儲備	其他 重估儲備	本公司 應佔權益		
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		
於二零一五年一月一日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	273,089	2,353,426	240,813	6,435	5,916,708	360,234	6,276,942
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(513,033)	-	-	(513,033)	(44,639)	(557,672)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,195)	-	(13,195)	(46)	(13,241)
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,340)	(2,340)	-	(2,340)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(513,033)	(13,195)	(2,340)	(528,568)	(44,685)	(573,253)
於二零一五年六月三十日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	273,089	1,840,393	227,618	4,095	5,388,140	315,549	5,703,689

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

未經審核

附註	本公司擁有人應佔以下各方											本公司 擁有人 應佔權益	非控制性 權益	權益總額			
	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	購股權儲備	其他儲備	保留盈利	外匯儲備	其他 重估儲備				千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日																	
之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	344,778	24,760	730	2,776,102	383,683	6,897	6,226,149	404,811	6,630,960			
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(337,884)	-	-	(337,884)	(15,952)	(353,836)			
換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,361)	-	(37,361)	(2,912)	(40,273)			
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(554)	(554)	-	(554)			
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(337,884)	(37,361)	(554)	(375,799)	(18,864)	(394,663)			
向一家附屬公司 非控制性權益支付 之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,593)	(12,593)			
部分出售附屬公司 之權益	-	-	-	-	-	-	-	272,359	-	-	-	272,359	30,675	303,034			
出售一家附屬公司 之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,227)	(6,227)			
購股權失效時解除 撥入法定盈餘儲備	27	-	-	-	-	-	(24,760)	-	24,760	-	-	-	-	-			
	-	-	-	-	-	3,203	-	-	(3,203)	-	-	-	-	-			
於二零一四年 六月三十日之結餘	<u>297,587</u>	<u>2,164,682</u>	<u>1,074</u>	<u>157,315</u>	<u>68,541</u>	<u>347,981</u>	<u>-</u>	<u>273,089</u>	<u>2,459,775</u>	<u>346,322</u>	<u>6,343</u>	<u>6,122,709</u>	<u>397,802</u>	<u>6,520,511</u>			

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動所得現金流量			
業務之現金流出淨額		(284,954)	(999,431)
已付所得稅		(35,317)	(89,931)
經營活動所用現金流量淨額		(320,271)	(1,089,362)
投資活動所得現金流量			
應收聯營公司款項減少／(增加)		176,068	(353,672)
應收合營企業款項增加		(623,837)	(180,745)
應收合營企業款項減少		20,085	-
已抵押銀行存款(增加)／減少淨額		(881,561)	441,657
收購附屬公司(扣除已付現金)		-	(1,127,900)
出售一家附屬公司之所得款項淨額	22	357	-
其他投資現金流量淨額		28,250	(32,639)
投資活動所用現金流量淨額		(1,280,638)	(1,253,299)
融資活動所得現金流量			
應付一家合營企業款項增加		824,321	159,604
應付附屬公司之少數股東款項(減少)／增加		(1,039,742)	1,306,718
借貸增加		4,197,474	3,497,952
償還借貸		(2,074,310)	(2,484,382)
其他融資現金流量淨額		(34,646)	263,697
融資活動所得現金流量淨額		1,873,097	2,743,589
現金及現金等值項目增加淨額		272,188	400,928
期初之現金及現金等值項目		1,098,074	942,721
匯率變動之影響		4,850	8,982
分類為持作出售之出售組合現金	7	(204,842)	-
期末之現金及現金等值項目		1,170,270	1,352,631

第9至26頁附註構成本中期綜合財務資料之組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

上海証大房地產有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及其主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從物業發展、物業投資及提供物業管理、酒店經營、旅遊及相關服務。本公司連同其附屬公司統稱本集團。

除另有指明外，簡明綜合中期財務資料以港元呈列。此簡明綜合中期財務資料已於二零一五年八月二十八日獲董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

主要事件

期內，中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方國際」)之一家附屬公司Smart Success Capital Ltd.與本公司之原母公司Giant Glory Assets Limited及其相關實體訂立股份購買協議，以購買本公司之已發行股份。該交易後，Smart Success Capital Ltd.成為本公司最大股東。於二零一五年六月三十日，Smart Success Capital Ltd.持有本公司46.93%已發行股份。

期內，本集團完成向一名第三方收購一家物業發展公司南京五道口置業有限公司(「南京五道口」)之全部權益。本集團已於二零一四年十一月預付收購之代價人民幣1,043,210,000元(相等於約1,304,010,000港元)。南京五道口之主要資產包括一幅位於中華人民共和國(「中國」)江蘇省的地塊。

2 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。該簡明綜合中期財務資料應連同根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

2.1 持續經營基準

本集團通過營運銷售所得及外部借貸以應付日常營運資金所需。現時之經濟狀況繼續造成不確定性，特別在於(a)本集團產品之需求程度；及(b)可見將來可取得之銀行融資。經考慮貿易表現之合理可能變動後，本集團之預測及預計顯示，本集團應能以現時之融資水平經營業務。經作出查詢後，董事有理由預期，本集團於可見將來擁有足夠資源繼續現有營運。因此，本集團繼續採納持續經營基準編製其簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

除附註3.1所載之會計政策外，所採用之其他會計政策與編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者（誠如該等全年財務報表所述）一致。

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效之香港財務報告準則之修訂對本集團並無重大影響。

本中期期間之所得稅按照預期年度總盈利適用之稅率累計。

於本中期期間，並無首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

3.1 持作出售之出售組合

倘出售組合之賬面值可主要透過銷售交易收回，且有關銷售被視為極可能達成，則分類為持作出售。出售組合按賬面值與公平值減銷售成本兩者之間較低者列賬。

4 估計

編製中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，因而影響到會計政策之應用及資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或有別於該等估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團業務面臨多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團於二零一四年十二月三十一日之全年財務報表一併閱讀。

自年底以來，風險管理政策並無任何變動。

5.2 流動資金風險

與年底相比，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

5 財務風險管理及金融工具一續

5.3 按攤銷成本計量之金融資產與負債之公平值

與其賬面值相若之金融資產與負債之公平值如下：

- 貿易及其他應收款項
- 應收信託貸款
- 已抵押銀行存款
- 現金及現金等值項目
- 借貸及貸款
- 貿易及其他應付款項
- 屬於持作出售之出售組合之資產與負債如下：
 - 現金及現金等值項目
 - 貿易及其他應收款項
 - 貿易及其他應付款項
 - 借貸及貸款

6 分部資料

本集團管理層以董事會審閱之資料為基準釐定營運分部，以用作分配資源及評估業績。

董事會認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個營運分部，其中包括：(i)銷售物業；(ii)物業租賃、管理及代理服務；(iii)酒店業務；及(iv)提供旅遊及相關服務。

董事會以除所得稅前溢利或虧損之計量為基準評估營運分部業績。由於董事會並未將若干開支計入用作評估分部業績之分部業績計量，故該等開支並未分配至營運分部。

分部資產總額不包括集中管理之已抵押銀行存款及總部及公司資產。

下表列示本集團營運部分分別於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月之收益及除所得稅前溢利或虧損之資料。

6 分部資料 — 續

	未經審核				本集團 總計 千港元
	銷售物業 千港元	物業租賃、 管理及 代理服務 千港元	酒店業務 千港元	旅遊及 相關服務 千港元	
截至二零一五年六月三十日 止六個月					
分部收益總額	869,968	198,699	90,730	2,156	1,161,553
分部間收益	—	(4,347)	—	—	(4,347)
源自外部客戶之收益	<u>869,968</u>	<u>194,352</u>	<u>90,730</u>	<u>2,156</u>	<u>1,157,206</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(247,921)</u>	<u>37,339</u>	<u>(50,310)</u>	<u>(337)</u>	<u>(261,229)</u>
截至二零一四年六月三十日 止六個月					
源自外部客戶之收益	<u>535,224</u>	<u>189,763</u>	<u>74,891</u>	<u>3,818</u>	<u>803,696</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(75,155)</u>	<u>47,643</u>	<u>(89,999)</u>	<u>(202)</u>	<u>(117,713)</u>

6 分部資料－續

	物業租賃、 管理及 代理服務 千港元	酒店業務 千港元	旅遊及 相關服務 千港元	本集團 總計 千港元
於二零一五年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>16,029,643</u>	<u>3,171,897</u>	<u>1,285,241</u>	<u>20,486,936</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(a)	102	508	335	1,031
於一家聯營公司之權益	–	–	123,909	123,909
於合營企業之權益	<u>1,264,680</u>	<u>38,705</u>	–	<u>1,303,385</u>
分部負債總額	<u>14,164,192</u>	<u>302,842</u>	<u>37,433</u>	<u>14,505,017</u>
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>15,654,268</u>	<u>3,259,945</u>	<u>1,488,335</u>	<u>20,403,951</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(a)	182,530	3,738	303,356	489,624
於一家聯營公司之權益	–	–	182,808	182,808
於合營企業之權益	<u>1,303,374</u>	<u>38,578</u>	–	<u>1,341,952</u>
分部負債總額	<u>12,694,265</u>	<u>465,812</u>	<u>28,753</u>	<u>13,190,292</u>

(a) 該金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備，以及持作自用租賃土地之預付款項。

6 分部資料 — 續

須報告分部除所得稅前溢利或虧損之對賬如下所示：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須報告分部除所得稅前虧損	(261,229)	(117,713)
未分配銀行利息收入	20	117
來自可供銷售投資之股息收入	2,750	1,698
融資成本	(203,166)	(162,964)
未分配之總部及公司開支	(45,304)	(36,898)
除所得稅前虧損	(506,929)	(315,760)

須報告分部資產及負債與資產及負債總額對賬如下：

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 千港元
	分部資產總額	20,486,936
已抵押銀行存款	1,656,986	775,425
總部及公司資產	434,579	74,659
資產總額	22,578,501	21,254,035
分部負債總額	14,505,017	13,190,292
借貸及貸款	2,353,145	1,769,427
未分配之總部及公司負債	16,650	17,374
負債總額	16,874,812	14,977,093

6 分部資料－續

本集團之業務主要位於中國、香港及南非。

下表載列本集團源自外部客戶之收益，以及除金融工具及遞延所得稅資產以外之非流動資產（「特定非流動資產」）之分析。

	源自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
中國	1,138,188	792,035	5,499,526	5,625,346
香港	2,156	3,818	-	-
南非	16,862	7,843	137,912	138,697
總計	1,157,206	803,696	5,637,438	5,764,043

7 持作出售之出售組合

於期內，在本集團決定出售廊坊市証合泰房地產開發有限公司（「証合泰」，本公司之非全資附屬公司）後，與此附屬公司有關之資產與負債呈列為持作出售之項目。

於二零一五年七月十六日，本集團訂立有條件協議，以人民幣127,000,000元（相等於160,020,000港元）向一名獨立第三方出售其持有之証合泰之全部股權。

有關交易之更多詳情載於本公司日期為二零一五年七月十六日之公告。

於持作出售分類之日，証合泰之資產及負債乃按賬面值計量，而該賬面值低於公平值減出售成本。

7 持作出售之出售組合一續

經合泰於出售組合中之資產與負債之主要分類如下：

分類為持作出售之資產：

- 物業、廠房及設備
- 發展中物業及已完工待出售物業
- 現金及現金等值項目
- 其他流動資產

出售組合之資產總額

直接與分類為持作出售之資產有關之負債：

- 貿易及其他應付款項
- 借貸及貸款
- 其他流動負債

出售組合之負債總額

出售組合之資產淨值總額

二零一五年 六月三十日 千港元	
	437
	1,029,700
	204,842
	72,497
	1,307,476
	330,581
	459,145
	402,523
	1,192,249
	115,227

8 其他收入及收益

未經審核

截至六月三十日止六個月

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	13,305	14,856
來自應收信託貸款之利息收入	5,381	5,367
來自其他應收款項之利息收入	2,146	1,758
出售投資物業之(虧損)/收益	(2,679)	8,960
出售一家附屬公司之收益(附註22)	502	-
來自可供銷售投資之股息收入	2,750	1,698
可供銷售投資之公平值收益	347	-
租金收入(附註a)	2,905	3,919
其他收益	2,998	4,176
	27,655	40,734

(a) 租金收入乃源自租賃待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃出售該物業。

9 所得稅支出

本集團大部分實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月之稅項已根據該等本集團實體各自之應課稅收入按法定所得稅率25%作出撥備。其他公司須分別按本集團營運業務所在國家之現行稅率繳納稅項。

根據《中華人民共和國土地增值稅法》，由本集團開發供中國境內銷售的物業須繳納土地增值稅。土地增值稅乃就增值額按30%至60%的累進稅率繳納。

未經審核	
截至六月三十日止六個月	
二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期所得稅：	
— 中國企業所得稅(抵免)/開支	6,850
— 中國土地增值稅	29,742
	<hr/>
遞延所得稅	1,484
	<hr/>
	38,076
	<hr/> <hr/>
	50,743
	<hr/> <hr/>

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月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。

10 股息

董事會不建議派發期內之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

11 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司擁有人應佔本集團期內虧損約513,033,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月虧損：337,884,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：14,879,352,000股)計算。

12 物業、廠房及設備以及經營租約項下持作自用租賃土地付款

	未經審核	
	物業、廠房及設備 千港元	經營租約項下持 作自用租賃土地 付款 千港元
於二零一五年一月一日之期初賬面淨值		
匯兌差額	689,491	625,700
添置	2,267	2,058
折舊及攤銷	1,031	-
出售	(17,288)	(11,621)
分類為持作出售之物業、廠房及設備 (附註7)	(1,026)	-
	(437)	-
於二零一五年六月三十日之期末賬面淨值	674,038	616,137
於二零一四年一月一日之期初賬面淨值		
匯兌差額	393,259	617,316
添置	(3,069)	(4,804)
轉撥自己完工待出售物業	7,860	-
折舊及攤銷	313,946	35,466
出售	(9,166)	(11,417)
	(5,049)	-
於二零一四年六月三十日之期末賬面淨值	697,781	636,561

13 可供銷售金融資產

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於其他非上市權益之投資，按成本(a)	67,480	67,259
投資基金，按公平值(b)	-	2,648
	67,480	69,907
減：非流動部分	(67,480)	(67,259)
流動部分	-	2,648

- (a) 結餘指於兩家在中國成立之私營實體之投資成本67,480,000港元(二零一四年十二月三十一日：67,259,000港元)，並已歸入非流動資產類別。該等投資於每個報告期末按成本減任何減值計量，因該等股本工具於活躍市場並無報價且其公平值不能可靠地計量。
- (b) 於二零一五年一月及三月，本集團出售該批由中國農業銀行及交通銀行營運的基金。

14 發展中物業及已完工待出售物業

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業		
土地使用權	4,037,270	3,282,395
開發成本及資本化支出	2,121,020	2,650,703
資本化融資成本	638,125	500,708
	<u>6,796,415</u>	<u>6,433,806</u>
已完工待出售物業		
土地使用權	176,447	199,144
開發成本及資本化支出	1,611,650	1,787,286
資本化融資成本	68,162	81,827
	<u>1,856,259</u>	<u>2,068,257</u>
	<u><u>8,652,674</u></u>	<u><u>8,502,063</u></u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，已確認撇銷66,111,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：零），乃主要由於位於中國海門市的若干發展中物業及已完工待出售物業之估計可變現淨值下跌。

15 貿易及其他應收款項

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。授予酒店服務、旅遊及相關服務客戶之信貸期介乎30天至60天。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項21,226,000港元（二零一四年十二月三十一日：77,656,000港元）。貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未逾期金額	3,973	65,978
逾期少於一個月	4,969	2,897
逾期一至三個月	2,041	3,012
逾期超過三個月但少於十二個月	6,563	3,085
逾期十二個月以上	3,680	2,684
已逾期但未減值金額	17,253	11,678
	<u>21,226</u>	<u>77,656</u>

- (a) 餘額17,253,000港元（二零一四年十二月三十一日：11,678,000港元）已逾期但未減值。本集團已個別評估確認減值虧損且董事認為上述餘額將可收回。

16 發展中物業及土地使用權之按金

期內，因完成收購一幅地塊，金額約為人民幣1,043,210,000元（相等於約1,304,010,000港元）的土地使用權之按金已轉撥至發展中物業。

17 已抵押銀行存款

本集團之已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為本集團獲授銀行貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎0.35%至3.30%（二零一四年十二月三十一日：年利率介乎3.00%至3.30%）計息。

18 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

本集團貿易應付款項、應付票據及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據 710,007,000 港元（二零一四年十二月三十一日：913,620,000 港元）。貿易應付款項及應付票據於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未逾期或少於一個月	469,949	733,405
一至三個月	69,604	20,016
超過三個月但少於十二個月	63,040	53,824
超過十二個月	76,265	46,531
	<u>678,858</u>	<u>853,776</u>
保證金	31,149	59,844
	<u>710,007</u>	<u>913,620</u>

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

19 借貸及貸款

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期	4,859,722	4,550,096
即期	4,719,343	3,337,768
	<u>9,579,065</u>	<u>7,887,864</u>

借貸之變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
期初	7,887,864	6,144,679
新借貸所得款項	4,197,474	3,497,952
償還借貸	(2,074,310)	(2,484,382)
分類為持作出售之借貸(附註7)	(459,145)	-
匯兌差額	27,182	(27,696)
期末	<u>9,579,065</u>	<u>7,130,553</u>

19 借貸及貸款－續

- (a) 若干銀行貸款協議包含之條款為：(i)本集團須履行若干財務契諾及(ii)本公司之前控股股東兼前執行董事戴志康先生(「戴先生」)須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東之身份。倘本集團違反該等條款，該筆貸款之貸款人可要求即時償還該筆貸款。

於二零一五年六月三十日，本集團就金額為383,333,000港元(二零一四年：516,668,000港元)之兩筆銀行貸款(「該筆貸款」)，違反上文(i)及(ii)所載之條款。因此，該筆貸款已重新分類為流動負債。於二零一五年八月二十一日，本公司已償還其中一筆銀行貸款50,000,000港元。本集團與Smart Success Capital Ltd.正在與貸款人磋商就即時償還剩餘貸款333,333,000港元尋求豁免。

截至報告刊發日期，餘下貸款之債務承擔淨額為102,888,000港元(即於二零一五年六月三十日之未償還結餘333,333,000港元，經扣除於二零一五年七月償還之本金16,667,000港元及已抵押銀行存款213,778,000港元)。

20 應付附屬公司之少數股東款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償付，惟金額915,048,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,908,117,000港元)除外，該金額按年利率12%至15%計息(二零一四年：12%至16%)、須於2年內償還(二零一四年：3年)，並以本集團數家附屬公司的股份作為抵押。

21 購股權計劃

本公司於二零一二年七月採納了購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，首要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃將於二零一二年七月終止。

於截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

於二零一五年六月三十日，並無尚未行使、已歸屬及可行使之購股權(二零一四年十二月三十一日：零)。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，並無購股權(截至二零一四年六月三十日止六個月：182,000,000份)經已失效。並無購股權(截至二零一四年六月三十日止六個月：24,760,000港元)已直接撥回至保留盈利。

22 出售一家附屬公司之權益

於二零一五年六月，本集團向一名第三方出售一家附屬公司上海証大喜瑪拉雅演藝有限公司(「喜瑪拉雅演藝」)之全部股權，代價為3,588,000港元。出售該附屬公司對本公司擁有人應佔期內權益的影響概述如下：

出售附屬公司之已收取現金款項
喜瑪拉雅演藝已出售淨資產之賬面值

出售附屬公司之收益

自二零一五年
一月一日
至出售日期

千港元

3,588
(3,086)

502

22 出售一家附屬公司之權益一續

出售產生的資產及負債如下：

	於出售日期 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	616
存貨	2
貿易及其他應收款項	3,310
現金及現金等值項目	3,231
其他應付款項	(4,073)
已出售淨資產	3,086
出售一家附屬公司之現金流入，扣除已出售現金	
已收取現金款項	3,588
一家已出售附屬公司之現金及現金等值項目	(3,231)
出售時之現金流入淨額	357

23 財務擔保

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團持有下列財務擔保：

	於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就若干買家之按揭信貸提供之擔保，扣除已收取按揭 並計入來自客戶之預收款	<u>269,569</u>	<u>165,447</u>

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，該等按揭信貸涉及為本集團物業若干買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同應計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期自授出有關按揭貸款當日起，至物業買家取得「房屋所有權證」並將之抵押予銀行為止。

24 承擔

- (a) 發展中物業及投資物業之承擔：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備	2,637,306	1,964,278

- (b) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而於未來應收及應付之最低租金總額如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
作為出租人：		
投資物業之應收租金		
一年內	144,968	91,258
一年後但不超過五年	376,873	285,318
五年後	311,106	415,148
	<u>832,947</u>	<u>791,724</u>

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
作為承租人：		
樓宇之應付租金		
一年內	4,874	1,687
一年後但不超過五年	5,949	6,402
五年後	27,383	25,819
	<u>38,206</u>	<u>33,908</u>

25 訴訟

於二零一三年四月二十四日，上海市第一中級人民法院作出判決（「審訊判決」），向上海証大置業有限公司（本公司之全資附屬公司）頒令廢止透過轉讓上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」，本公司當時之附屬公司，持有上海海之門房地產管理有限公司（「上海海之門」，本集團當時之聯營公司）40%股權）之全部股權向獨立第三方（「買方」）出售上海海之門股權之協議。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就審訊判決提出上訴（「上訴」）。誠如本公司中國法律顧問所告知，由於在上訴有結果之前審訊判決無需執行及將不會生效，故本公司並無持有上海証大五道口全部股權。倘若上訴不成功，上海証大五道口之股權將會重歸本集團所有及或須向買方歸還之前已收取之代價人民幣2,860,000,000元（相等於3,605,648,000港元）。本公司中國法律顧問認為審訊判決所依據之法律理據有錯，及認為上訴具備有效之法律依據，且本公司有合理機會上訴得直。本公司認為，審訊判決不會對本集團之營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

截至中期財務資料批准日期，上訴未有結果。經諮詢中國法律顧問後，本公司董事認為毋須就上訴及審訊判決作出任何撥備，亦毋須就應收買方代價之未償付部分之其他應收款項人民幣100,000,000元（相等於126,486,000港元）作出任何減值。

26 關連方交易

除簡明綜合中期財務資料其他部分披露之關連方資料及交易外，以下概述本集團與其關連人士於日常業務過程中訂立之重大關連方結餘及交易。

(a) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期福利	9,792	9,773

- (b) 於二零一五年六月三十日，東方國際就本集團金額1,861,893,000港元（二零一四年十二月三十一日：零）之若干借貸提供擔保。期內，本集團已計提擔保服務費22,529,000港元。
- (c) 於二零一五年六月三十日，東方國際之一家附屬公司深圳東方創業投資有限公司向本集團提供金額1,366,051,000港元之信託貸款，年利率介乎9%至12%。
- (d) 於二零一五年六月三十日，本集團欠付東方國際附屬公司Wisdom Mind Holdings Corp貸款878,405,000港元，年利率為12%。
- (e) 於二零一五年六月三十日，本集團就其合營企業金額999,241,000港元（二零一四年十二月三十一日：239,536,000港元）之若干借貸提供擔保。並無就提供之擔保收取任何服務費。
- (f) 於二零一五年六月三十日，本集團向其合營企業提供一筆金額人民幣100,000,000元（相等於126,486,000港元）（二零一四年十二月三十一日：人民幣100,000,000元）（相等於126,072,000港元）按年利率9%計息之信託貸款。

27 報告期後事項

除附註7披露之期後事項外，以下概述報告期後發生之其他事項。

於二零一五年八月十二日及二十四日，本集團簽立合同收購六家項目公司（「各目標公司」）之全部已發行股本及債權，總代價為人民幣4,513,610,000元（相等於5,461,470,000港元）。各目標公司的主要資產為位於中國江蘇省南京市鼓樓區之若干幅地塊之土地使用權。

更多交易詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十五日之公告。

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第2至26頁的中期財務資料,此中期財務資料包括上海証大房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一五年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論,並按照委聘之協定條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港會計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一五年八月二十八日

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」或「上海証大」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一五年六月三十日止（「期內」或「回顧期內」）之業績報告。

回顧期內，本集團錄得營業額約1,157,206,000港元，較二零一四年同期約803,696,000港元上升44%，主要來自：

- 交付廊坊、上海九間堂、西鎮及海門之住宅
- 交付青島証大大拇指廣場之住宅

本公司股東（「股東」）應佔虧損約513,033,000港元，較去年同期虧損增加52%（去年同期虧損：337,884,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為3.45港仙（二零一四年同期每股基本虧損：2.27港仙）。期內，本集團錄得虧損大幅增加之主要原因為：

- 本期結轉項目之毛利率低於去年同期導致毛利減少；
- 就海門的發展中物業之價值減少作出特別撥備約66,111,000港元；及
- 因借貸規模增加導致利息費用增加。

業務回顧

於二零一五年二月，上海証大宣佈獲東方國際之附屬公司Smart Success Capital Ltd.收購其50.03%之已發行股本。

在回顧期內，房地產市場整體表現依然處於溫和調整期，市場銷售繼續放緩。儘管如此，上海証大將繼續深化現有產品線及品牌，專注發展住宅和商業地產項目。作為綜合性地產商，上海証大兼備住宅和商業類物業的開發能力，在上海、南京等地重點區域發展商業及辦公樓等商業物業，提供優質且充滿活力的生活配套和文化消費建築產品。

期內，本集團在以上海及南京為主的長三角地區以及華北等地的十二個城市內擁有發展中之物業項目，同時在海外擁有房地產發展項目。本集團有序推進國內外項目，策略性發展迎合市場需求的物業組合，拓寬收入來源。

由於近年收購之土地及物業項目仍在規劃或發展階段，尚未能推出市場銷售，因此期內之營業額主要來自廊坊、上海九間堂、西鎮、青島証大大拇指廣場及海門之舊有住宅項目之交付。

國內商用物業項目

上海

上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」(「該廣場」)毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零一五年六月三十日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一五年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在95%以上，期內確認租金收入約人民幣22,245,000元(相等於約28,102,000港元)。

証大麗笙酒店

位於該廣場內的五星級酒店「証大麗笙酒店」建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店由Carlson Companies以「Radisson Blu」品牌進行管理，於二零一五年上半年，酒店平均入住率為60%，酒店總收入約人民幣52,878,000元(相等於約66,799,000港元)，與去年同期相若。

証大西鎮大拇指廣場

本集團正將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約151,066平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約86,911平方米，包含住宅(41,976平方米)及商舖(44,935平方米)。在商業方面，本集團計劃引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。回顧期內，住宅合同銷售總面積為1,087平方米，合同總金額則為人民幣7,471,000元(相等於約9,438,000港元)。期內分別交付住宅及商舖3,854平方米及278平方米，合同總金額人民幣65,562,000元(相等於約82,822,000港元)及人民幣4,062,000元(相等於約5,131,000港元)已確認為營業額。截至二零一五年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為18,683平方米及12,080平方米，合同總金額則為人民幣339,676,000元(相等於約429,101,000港元)及人民幣321,499,000元(相等於約406,138,000港元)。

項目第二期建築面積約64,155平方米，於二零一三年第四季動工，將興建度假別墅(佔39,455平方米)及度假酒店(佔24,700平方米)，計劃於二零一六年落成。其中度假別墅已於二零一四年十一月開始預售，回顧期內，合同銷售總面積9,119平方米，合同總金額為人民幣131,353,000元(相等於約165,934,000港元)。截至二零一五年六月三十日止，累計出售面積為15,032平方米，合同總金額則為人民幣248,284,000元(相等於約313,648,000港元)。

上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施(大觀舞臺、喜瑪拉雅美術館)共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米(含地下車庫26,287平方米)。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團—卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。於回顧期內，酒店平均入住率為69%，總收入約人民幣94,276,000元(相等於約119,095,000港元)，較去年同期增長9%。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，近年榮獲2014年《City Weekend》雜誌最佳中餐廳、2014年《DiningCity.CN》(鼎食聚)最佳酒店餐廳、2014年《精英旅行家》最佳酒店獎、2014年百佳酒店等獎項、2015年最佳設計酒店、2015年攜程最佳商務酒店、2015年《城市周刊》最佳酒店水療獎、2015年最佳婚禮酒店獎。

回顧期內，喜瑪拉雅中心內可出租面積為23,362平方米的購物中心的平均出租率約為77%，租金收入約人民幣17,112,000元（相等於約21,617,000港元）。

南京

南京「喜瑪拉雅中心」

本集團計劃將南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊發展成「喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約622,588平方米，是本集團全力落實發展喜瑪拉雅商業綜合體計劃的重要一步。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔186,737平方米，包含服務式公寓56,772平方米、商業4,801平方米、辦公樓37,117平方米、酒店21,776平方米、地下車庫66,271平方米。一期項目已於二零一五年四月開始預售，總可售面積為94,416平方米，其中服務式公寓54,199平方米、商業3,437平方米、辦公樓36,780平方米。回顧期內，服務式公寓、商舖及辦公樓的合同銷售總面積分別為1,513平方米、2,614平方米及2,905平方米，合同總金額則分別為人民幣25,235,000元（相等於約31,878,000港元）、人民幣100,983,000元（相等於約127,568,000港元）及人民幣48,590,000元（相等於約61,382,000港元）。

項目第二期建築面積約佔208,220平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓52,248平方米，商業22,347平方米，辦公樓50,211平方米，地下車庫83,414平方米。第二期項目已於二零一四年第三季度動工。

項目第三期建築面積約佔227,631平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓13,195平方米，商業86,334平方米，辦公樓57,100平方米，地下車庫71,002平方米。第三期項目計劃於二零一五年第三季度動工。

南京「濱江大姆指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市下關區熱河路以西、施橋路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約83,610平方米的公寓及商舖，其中公寓75,932平方米，商業面積7,678平方米。項目已於二零一四年六月動工，並計劃於二零一五年下半年開始預售。

南京「濱江大姆指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市下關區熱河路以西、施橋路以北還擁有一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約98,014平方米的公寓及商舖，其中公寓69,706平方米，商業面積28,308平方米。項目已於二零一五年三月動工，並計劃於二零一五年下半年開始預售。

其他城市

青島「証大大姆指廣場」

青島「証大大姆指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖（68,129平方米）、酒店（29,593平方米）、服務式公寓（70,066平方米）及配套車庫（45,271平方米）。

回顧期內，服務式公寓合同銷售總面積2,536平方米，合同總金額為人民幣33,080,000元（相等於約41,789,000港元）。期內交付面積2,827平方米，合同總金額人民幣37,023,000元（相等於約46,770,000港元）已確認為營業額。截至二零一五年六月三十日止，累計出售面積48,307平方米，合同金額為人民幣720,048,000元（相等於約909,611,000港元）。

截至二零一五年六月三十日止，商舖（可出租面積為50,151平方米）出租率約為93%，期內租金收入為人民幣13,338,000元（相等於約16,850,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大姆指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。期內酒店平均入住率為49%，總收入為人民幣16,781,000元（相等於約21,200,000港元）。

証大南通壹城大姆指廣場

証大南通壹城大姆指廣場佔地總面積281,912平方米，上海証大佔該地塊之50%權益，在項目管理方面擔當主導角色。項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。

工程將分三期興建，第一期是約38,737平方米的出租商業面積，截止二零一五年六月三十日，商業出租率為90%。第二期是總建築面積約97,430平方米的配套住宅（含地下面積23,993平方米），截至二零一五年六月三十日，累計合同銷售總面積65,817平方米（包括37,944平方米的多層公寓、26,109平方米的聯排別墅、1,764平方米的獨棟別墅），累計合同總金額為人民幣755,797,000元（相等於約954,771,000港元），其中期內銷售面積696平方米（均為多層公寓），銷售合同總金額為人民幣6,822,000元（相等於約8,618,000港元）。回顧期內，交付住宅面積6,770平方米（包括5,472平方米的多層公寓、1,298平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣60,802,000元（相等於約76,809,000港元）。第三期的總面積約142,909平方米（含53,150平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米（含21,000平方米地下面積），新港老鎮商業面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約66,963平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮已於二零一四年五月動工，截止二零一五年中大部份結構已封頂，老城二期目前未動工。

揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心開發一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，包括民俗文化遊覽區及商業區。項目可銷售總面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期工程已完成，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一五年六月三十日，尚餘面積18,392平方米用作出租用途。項目第二期仍在規劃中。

海南省澄邁縣項目

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊之60%股權，該地塊面積1,309,563平方米，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括酒店、別墅及其他相關設施等。該項目正在進行土地規劃設計方案之研究。

吉林省長春市淨月經濟開發區土地

本集團計劃將吉林省長春市之一塊土地發展為集合零售、辦公及服務式公寓的商用物業。地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為119,351平方米，包括商業面積8,467平方米、辦公樓面積87,679平方米及地下車庫23,205平方米。項目工程已在二零一三年五月開工。

國內住宅項目

上海

九間堂

本集團位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅合共56幢，可銷售總面積約43,447平方米，分二期開發。第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米，已於二零一一年竣工並全部交付。第二期共9幢，可銷售總面積9,811平方米，已全部銷售完畢。回顧期內，交付一幢別墅，面積1,755平方米，合同金額為人民幣110,736,000元（相等於約139,889,000港元）。

其他城市

海門「濱江新城·証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城·証大花園」由兩塊地塊組成，佔地合共1,389,021平方米。

地塊一分為兩部份發展。

第一部份「東州府」分兩期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，已全部銷售完畢。「東州府」第二期計劃建成94幢（總建築面積約82,202平方米）獨立別墅，已於二零一四年二月開工，預計於二零一六年上半年取得預售證，於二零一七年完工。

第二部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米，已全部銷售完畢。截止二零一五年六月三十日，尚餘未交付面積約5,142平方米。第三期總建築面積約92,584平方米，可銷售面積約91,817平方米，截至二零一五年六月三十日，累計銷售總面積60,732平方米，累計合同總金額為人民幣375,759,000元（相等於約474,683,000港元）。期內完成銷售總面積約2,991平方米，合同總金額則為人民幣16,540,000元（相等於約20,895,000港元）。期內交付面積2,543平方米，有關合同總金額人民幣13,928,000元（相等於約17,594,000港元）已於期內確認為營業額。

作為住宅及配套商業用途的地塊二亦分多期發展。

第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，截至二零一五年六月三十日累計銷售面積合共49,776平方米，累計合同總金額為人民幣223,503,000元（相等於約282,343,000港元）。其中，期內銷售1,066平方米，有關合同總金額為人民幣4,408,000元（相等於約5,569,000港元）。回顧期內交付面積689平方米，有關合同總金額人民幣3,350,000元（相等於約4,232,000港元）已確認為營業額。

第二期名為水清木華園二期，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,394平方米。截至二零一五年六月三十日已銷售面積56,827平方米，合同總金額人民幣263,231,000元（相等於約332,530,000港元）。其中期內銷售3,940平方米，有關合同總金額為人民幣17,808,000元（相等於約22,497,000港元）。交付面積1,448平方米，有關合同金額為人民幣6,567,000元（相等於約8,295,000港元）。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，將分批開發，其中第一批已於二零一五年七月取得預售證，而第二階段整體將於二零一八年完工。

第三期名為西班牙風情街，佔地5,319平方米，已建成可銷售面積為7,497平方米的商業廣場。

第四期名為「大拇指廣場」，佔地18,919平方米，將興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場，已於二零一二年四月動工，預計於二零一五年下半年竣工。

河北省廊坊市龍河工業區的兩幅地塊

本集團持有位於廊坊市的廊坊市証合泰房地產開發有限公司的73%股權，該公司於河北省廊坊市龍河工業區擁有兩幅地塊。

第一幅地塊佔地面積為105,535平方米，將發展成為集高級住宅、商業及辦公於一體的綜合體。預計總可售面積約254,621平方米。項目分三期開發，已於二零一三年五月份開始動工。

第一期開發為高層及多層住宅，總可售面積約87,695平方米，已於二零一四年三月開始預售。截至二零一五年六月三十日，累計銷售面積70,197平方米，銷售合同總金額為人民幣475,595,000元（相等於約600,802,000港元）。其中，期內銷售面積3,811平方米，銷售合同總金額為人民幣28,045,000元（相等於約35,429,000港元）。回顧期內交付面積61,190平方米，有關合同總金額為人民幣435,892,000元（相等於約550,647,000港元）已確認為營業額。

第二期商業建築面積約79,674平方米，目前均已封頂，預計於二零一五年下半年完工。

第三期住宅可銷售面積87,252平方米，並於二零一四年九月開始預售。回顧期內銷售總面積24,360平方米，銷售合同總金額為人民幣174,189,000元（相等於約220,047,000港元）。截至二零一五年六月三十日，累計銷售面積46,873平方米，銷售合同總金額為人民幣327,679,000元（相等於約413,945,000港元）。

第二幅地塊佔地面積為45,492平方米，將發展為建築面積達121,484平方米之住宅物業以迎合區內需求。

於二零一五年七月，本集團簽署合同出售廊坊市証合泰房地產開發有限公司的全部股權，代價為人民幣127,000,000元（相等於約160,020,000港元），預計二零一五年下半年完成股權轉讓手續。

煙台開發區的一幅地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

內蒙古自治區地塊

本集團擁有兩幅位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總佔地面積為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，將分期開發。因市場情況變化，項目已停工。

海外項目

新西蘭住宅項目

本集團持有45%股權的新西蘭註冊公司Top Harbour Limited擁有位於新西蘭奧克蘭旺阿帕勞阿半島的地塊，面積約320,000平方米，離奧克蘭市中心約25公里，計劃發展成為高級住宅項目。該地塊可建約1,000套住宅（建築面積約147,000平方米），200間房間的酒店（建築面積約20,000平方米），2,000平方米的商業及1,000平方米的辦公樓，總建築面積約170,000平方米。考慮到項目的銷售進度、市場需求、整個項目的資金需求、開發所需時間等因素，本集團在二零一四年十一月已簽署協議，將項目的股權全部出售，交易尚待新西蘭海外投資辦公室審批及同意方可完成，預期在二零一五年下半年可完成交易。

南非約翰內斯堡沐德坊新城智能城市項目

本集團於南非約翰內斯堡擁有地產開發項目。該項目地理位置優越，位於沐德坊區域，在約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，包括面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇。沐德坊項目將發展成為約翰內斯堡新的中心城市，並設有中心商業區、國際會議展覽中心、國際住宅社區、貿易物流園、輕工業園、娛樂中心、養老產業及退休社區、綜合教學區及體育中心九大功能區。本集團現正對項目進行大綱規劃，預期整個項目將分多期發展，完成時間需要15年以上。

期內，本集團開始開發位於Longlake面積約為2,906,000平方米的地塊（「Longlake項目」）。Longlake項目將分期開發，可銷售面積約為1,542,000平方米，作住宅、商業及工業用途。預期Longlake項目將耗時五年左右完成，於二零一五年下半年開始預售。

展望

二零一五年上半年，隨着中央政府持續實現經濟增長並持續推動城鎮化政策，中國人民銀行連續降低息率，放鬆信貸門檻，構建寬鬆的市場環境，加上二零一四年開始取消限購等舉措，未來預期樓市將逐步回暖。

東方國際入主後，本集團進一步明確了發展戰略。在保證土地儲備充裕的同時，本集團積極調整發展策略，未來將逐步退出三、四線城市，並將不斷擴大在一、二線城市的土地儲備，確保本集團持續健康發展。此外，上海証大亦尋求繼續在合適的項目採取合作開發，拓寬資金來源，減低本集團的前期資本投入及加快項目開發速度。管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，並會繼續發揮自身優勢及藉著東方國際的全國性網絡及業務資源，加快促進旗下項目的發展及銷售，東方國際入主帶來的協同效應將提升本集團在中國房地產行業的地位。

另外，借力於東方國際強大的業務網絡、資金實力及國企背景，將有助上海証大獲得優質的土地資源、更合理的建築成本，及獲得更多項目機會。此外，上海証大將借助東方國際綜合金融平台的優勢，以及國有企業的良好信用背景，爭取到更低的融資成本及多元化融資渠道。

本集團位於中國南京市的核心開發項目「喜瑪拉雅中心」已於二零一五年開始預售，南京「濱江大拇指廣場」將在二零一五年下半年開始預售，並對合約銷售額作出貢獻。海外市場方面，南非約翰內斯堡沐德坊新城智能城市項目自二零一四年四月正式啟動，目前項目進展順利。

放眼未來，通過聚焦發展國內一線及部分適合發展的二線城市，管理層計劃整合上海証大目前之房地產開發項目及土地儲備，加快處置非核心項目，深度開發上海、南京等核心戰略區域，充分挖掘當地市場需求，降低建築成本及管理費用，實現效益最大化。同時，集團將善用品牌在當地已形成認知的優勢，搶佔市場份額，以提升集團之價值及盈利回報。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一五年六月三十日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額為5,704,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：6,277,000,000港元）。流動資產淨值約為6,452,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：約7,595,000,000港元），流動比率由二零一四年十二月三十一日之1.97倍，下降至二零一五年六月三十日約1.62倍。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一五年六月三十日，本集團之應付綜合借貸及貸款約為9,579,000,000港元，其中4,719,000,000港元須於一年內償還，而4,860,000,000港元須於一年後償還。於二零一五年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為2,827,000,000港元。本集團之資產負債比率由二零一四年十二月三十一日之1.38倍，升至二零一五年六月三十日之1.73倍（計算基準：應付關聯公司款項、銀行貸款、應付票據及其他借貸之總額除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

本分部於期內之營業額為869,968,000港元(二零一四年:535,224,000港元),因交付較多物業而大幅增加。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於期內之營業額約為194,352,000港元(二零一四年:189,763,000港元),總體穩定。

酒店營運

本分部於期內之營業額為90,730,000港元(二零一四年:74,891,000港元),增加21%,主要由於青島喜瑪拉雅酒店於二零一四年三月開始試營運所致。

旅遊及相關業務

本分部於期內之營業額約達2,156,000港元(二零一四年:3,818,000港元)。本分部已於二零一五年七月結業。

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。本集團接受以人民幣以外貨幣為單位之若干交易,因此面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其外匯風險。本集團密切監察匯率之變動,以管理外匯風險。

僱員

於二零一五年六月三十日,本集團在香港、南非及中國共僱用約2,034名僱員(二零一四年:2,106名僱員)。本集團乃參考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、地方政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

重大資產收購

於二零一四年十一月二十四日,本集團就收購南京五道口置業有限公司全部股本及應收該公司之貸款成功投標並簽訂股份轉讓協議,該公司擁有一幅位於中國江蘇省南京市地盤面積約為26,318平方米之土地,指定作商業及辦公混合用途。交易已於二零一五年五月七日完成,而收購代價為人民幣1,043,210,000元(相等於約1,304,010,000港元)。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為本集團所獲授銀行貸款之擔保，該等資產之賬面值分析如下：

	千港元
物業、廠房及設備	596,478
經營租約項下持作自用租賃土地付款	616,137
投資物業	2,446,032
發展中及待售物業	2,589,970
已抵押銀行存款	1,656,986
	<u>7,905,603</u>

進行中訴訟

本集團牽涉於一宗進行中訴訟，詳情載於未經審核簡明財務報表附註25。

董事於股份或債券之權益

於二零一五年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事／ 主要行政人員姓名	股份／ 相關股份數目	身份及 權益性質	佔於二零一五年 六月三十日 已發行股本之 概約百分比
湯健先生	10,000,000(L)	實益擁有人	0.07%

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持有5%或以上權益之人士

於二零一五年六月三十日，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，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，下列於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

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
Smart Success Capital Ltd. (附註1)	本公司	實益擁有人	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
Cheer Link Global Ltd. (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
China Orient Summit Capital International Co.Ltd. (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
東方國際 (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
Wise Leader Assets Ltd. (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
中國東方資產管理公司 〔「東方資產」〕(附註1)	本公司	受控法團之權益	6,983,111,000股股份 (L)	46.93%
China Alliance Properties Limited (附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%

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
復地(集團)股份有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%
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	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%
復星國際有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%
復星控股有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%
復星國際控股有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%
郭廣昌(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,029,380,000股股份 (L)	13.64%

(L) 表示好倉

附註：

- 中國東方資產管理公司(「東方資產」)擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd. 之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd. 及Dong Yin Development (Holdings) Limited分別擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之80%控制權，China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權；China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P. 擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權；Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd. 之全部控制權。
- 郭廣昌先生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71.29%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)股份有限公司之約99.11%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。

購股權

本公司於二零一二年六月二十六日採納一項購股權計劃，有效期自二零一二年七月起計為期十年（「該計劃」），主要目的為向董事及合資格人士提供獎勵。根據該計劃，本公司可向合資格人士（包括本公司及其附屬公司之董事）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21內。

董事進行證券交易之標準守則

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

截至二零一五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，其獨立審閱報告乃收錄於中期報告內。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。除下文載列的偏離情況外，本公司董事認為本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月期間已遵守企業管治守則條文。本公司截至二零一五年六月三十日止六個月期間之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

根據企業管治守則之守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。由於有個人要務在身，下列董事並無出席以下股東大會：

徐曉亮先生、龔平先生、盧敏霖先生及蔡高聲先生並無出席本公司於二零一五年六月三十日舉行之股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。