



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



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	25
管理層討論與分析	26

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」）截至二零一三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

截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六個月止	
附註		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	4	1,081,212	464,283
銷售成本		(698,873)	(254,959)
毛利		382,339	209,324
其他收入及收益	5	59,112	1,041,034
分銷成本		(35,322)	(50,891)
行政支出		(215,477)	(180,906)
投資物業之公平值變動		61,677	-
應佔聯營公司業績		(6,890)	(9,257)
應佔合營企業業績		(14,249)	(4,461)
融資成本		(110,995)	(104,995)
除稅項抵免／(開支) 前溢利	6	120,195	899,848
稅項抵免／(開支)	7	161,362	(340,782)
期內溢利		281,557	559,066
其他全面收入			
其後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		135,186	36,400
出售聯營公司持有之 待售物業所解除之其他重估儲備		(11,668)	2,819
與解除其他重估儲備 有關之稅項開支／(抵免)		2,917	(423)
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		-	(539,506)
期內其他全面收入 (經扣除稅項)		126,435	(500,710)
期內全面收入總額		407,992	58,356

截至六個月止

以下各方應佔期內溢利／(虧損)：

- 本公司擁有人
- 非控制性權益

以下各方應佔全面收入總額：

- 本公司擁有人
- 非控制性權益

每股盈利

- 基本
- 攤薄

附註

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
	281,367	561,601
	190	(2,535)
	<u>281,557</u>	<u>559,066</u>
	404,126	60,850
	3,866	(2,494)
	<u>407,992</u>	<u>58,356</u>
	2.26港仙	4.51港仙
	2.26港仙	4.51港仙

9

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	390,876	385,910
投資物業		2,625,660	2,575,421
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		622,167	619,904
商譽		102,750	101,975
於聯營公司之權益		545,899	545,918
於合營企業之權益	11	1,379,922	43,389
可供銷售投資	12	67,102	30,906
非流動資產總額		5,734,376	4,303,423
流動資產			
發展中及待售物業		6,366,352	5,877,086
存貨		1,886	2,000
貿易及其他應收款項	13	676,324	624,666
物業發展項目之按金	14	—	441,838
應收一家聯營公司款項		1,194,380	798,782
應收合營企業款項		793,245	813,599
可供銷售投資	12	2,639	2,584
應收關連公司款項		16,392	15,080
已抵押銀行存款	15	862,231	1,317,421
預繳稅項		47,550	44,872
應收信託貸款		251,319	110,728
現金及現金等值項目		1,204,943	1,508,600
流動資產總額		11,417,261	11,557,256
資產總額		17,151,637	15,860,679

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	16	1,002,034	1,278,137
來自客戶之預收款		1,556,932	1,706,919
應付信託貸款		125,660	—
應付一家合營企業款項		693,642	—
應付附屬公司之少數股東款項		112,977	42,714
銀行貸款		1,469,933	1,325,085
應付稅項		1,049,253	1,261,738
流動負債總額		6,010,431	5,614,593
流動資產淨值		5,406,830	5,942,663
總資產減流動負債		11,141,206	10,246,086
非流動負債			
銀行貸款	17	4,070,037	3,631,598
遞延稅項負債		589,419	642,773
其他應付款項		181,437	171,880
非流動負債總額		4,840,893	4,446,251
負債總額		10,851,324	10,060,844
資產淨值總額		6,300,313	5,799,835
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		248,747	248,747
儲備		5,751,050	5,346,924
本公司擁有人應佔股本		5,999,797	5,595,671
非控制性權益		300,516	204,164
股本總額		6,300,313	5,799,835

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司													合計	
	股本	股份溢價	資本	特別	法定	購取權	其他				擁有人	非控制性			
	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	千港元	千港元
於二零一三年一月一日 (經審核)	248,747	1,871,660	1,074	157,315	68,541	437,272	35,817	(4,987)	2,593,204	171,546	15,482	5,595,671	204,164	5,799,835	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	281,367	-	-	281,367	190	281,557	
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,510	-	131,510	3,676	135,186	
出售聯營公司持有之 待售物業所解除之 其他重估儲備 (見扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,751)	(8,751)	-	(8,751)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	281,367	131,510	(8,751)	404,126	3,866	407,992	
一名少數股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,486	92,486	
附屬公司取消註冊時 解除之法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	(102,513)	-	-	102,513	-	-	-	-	-	
撥入法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	5,273	-	-	(5,273)	-	-	-	-	-	
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	248,747	1,871,660	1,074	157,315	68,541	340,032	35,817	(4,987)	2,971,811	303,056	6,731	5,999,797	300,516	6,300,313	

	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	非控制性 權益	合計
	千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元							應佔股本 千港元		
於二零一二年一月一日 (經審核)	249,276	1,874,393	1,074	157,315	68,541	411,883	39,378	2,060,330	674,098	12,942	5,549,430	263,495	5,812,925
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	561,601	-	-	561,601	(2,535)	559,066
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	36,359	-	36,359	41	36,400
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,396	2,396	-	2,396
出售附屬公司所解除之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(539,506)	-	(539,506)	-	(539,506)
期內全國收入總額	-	-	-	-	-	-	-	561,601	(503,147)	2,396	60,850	(2,494)	58,356
購回股份時註銷	(529)	(2,919)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,448)	-	(3,448)
購回股份時應佔之交易成本	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
關股權失效時撥回	-	-	-	-	-	-	(2,891)	2,891	-	-	-	-	-
撥入法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	28,370	-	(28,370)	-	-	-	-	-
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	248,747	1,871,660	1,074	157,315	68,541	440,253	36,487	2,596,452	170,951	13,338	5,606,818	261,001	5,867,819

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至六個月止

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(500,601)	(1,309,400)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,202,102)	2,252,445
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,336,361	(768,971)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(366,342)	174,074
期初之現金及現金等值項目	1,508,600	888,224
匯率變動之影響	62,685	60,744
期末之現金及現金等值項目	1,204,943	1,123,042

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

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。

編製截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

香港會計師公會頒佈了一些香港財務報告準則的修訂。這些修訂在本集團的當前會計期間首次生效。當中與本集團簡明綜合財務報表有關的修訂如下：

香港財務報告準則（修訂）	二零零九年至二零一一年期間之年度改進
香港會計準則第1號之修訂（經修訂）	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資

香港財務報告準則（修訂）— 二零零九年至二零一一年期間之年度改進

香港會計準則第34號中期財務報告

有關修訂澄清，在中期財務報表中，當就一個特定可申報分部而計量之資產及負債總值乃定期向主要經營決策者匯報，而該分部之資產及負債總值較上一份年度財務報表所披露者有重大變動時，則須披露有關資產及負債總值之計量。由於主要經營決策者為了表現評估及資源分配目的，而審閱本集團可申報分部之負債，因此本集已將負債總額資料列作中期報告內分部資料的一部份。

2. 主要會計政策－續

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)－呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的項目，分為該等可能於日後重新分類至損益之項目(例如可供出售金融資產之重估)及該等未必會重新分類至損益之項目(例如物業、廠房及設備之重估)。其他全面收益項目所繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。本集團在中期報告內其他全面收益之呈列已作出相應調整。

香港財務報告準則第10號－綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，即倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足夠佔優，使其獲得對被投資方之權力，即使持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時於分析控制權時獲考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。現行香港會計準則第27號對於其他綜合入賬相關事宜之會計規定仍繼續不變。由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改其有關釐定是否對被投資方有控制權之會計政策。採納該準則並無改變本集團就截至二零一三年一月一日在其他實體的參與而達致的任何控制權結論。

香港財務報告準則第11號－共同安排

香港財務報告準則第11號所指之共同安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。共同安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有共同安排之資產及有義務承擔其負債，則被視為合營者，並將確認其於共同安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有共同安排之整體淨資產，則被視為於合營企業擁有權益，並將應用權益會計法入賬。香港財務報告準則第11號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中，所有相關事實及情況均應予考慮，以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往，獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已更改其有關於共同安排的權益之會計政策，並已重新評估在共同安排中的參與。

本集團已將其於共同控制實體之權益重新分類為於合營企業之權益。該等權益繼續以權益會計法入賬，因此重新分類對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

2. 主要會計政策 – 續

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融項目及非金融項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表之影響。在中期財務報告中，部份披露對於金融工具而言特別需要。該等披露在附註21內提供。

以下可能與本集團有關之經修訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未生效，本集團並無提前應用。

香港會計準則第32號之修訂 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港會計準則第27號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹ 投資實體 ¹
香港會計準則第36號之修訂 香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第21號	非金融資產之可收回金額披露 ¹ 徵稅 ¹
香港會計準則第39號之修訂 香港財務報告準則第9號	衍生工具之取替及繼續進行對沖會計處理 ¹ 金融資產及金融負債之分類 ²

¹ 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

經評估該等經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響後，本公司董事至今認為應用該等準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在編製此等簡明綜合財務報表時，董事須作出判斷、估計及假設，而影響到會計政策的應用及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

在編製此等簡明綜合財務報表時，管理層對於應用本集團會計政策所作出之重大判斷及估計之不確定性之主要來源，與適用於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表者相同。

4. 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、管理以及代理服務，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	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
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
須報告源自外部銷售之分部收益	845,765	253,942	72,066	71,068	157,659	133,150	5,722	6,123	1,081,212	464,283
須報告除稅項抵免/(開支)前分部溢利	165,962	858,485	(9,893)	376	98,392	162,263	(57)	7	254,404	1,021,131
其他資料										
銀行利息收入	17,673	6,551	-	-	480	362	-	-	18,153	6,913
來自其他應收款項之利息收入	4,261	-	-	-	-	-	-	-	4,261	-
來自應收信託貸款之利息收入	8,215	37,106	-	-	-	-	-	-	8,215	37,106
物業、廠房及設備折舊	(2,677)	(2,602)	(7,654)	(6,855)	(812)	(630)	-	-	(11,143)	(10,067)
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之撥銷	-	-	(10,792)	(9,156)	-	-	-	-	(10,792)	(9,156)
撇減發展中物業	(3,276)	-	-	-	-	-	-	-	(3,276)	-
其他應收款項減值虧損	-	(5,787)	-	-	-	-	-	-	-	(5,787)
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	61,677	-	-	-	61,677	-
出售附屬公司之收益	117	826,645	-	-	-	-	-	-	117	826,645
出售投資物業之收益	-	-	-	-	4,928	158,733	-	-	4,928	158,733
應佔聯營公司業績	(1,065)	8	(5,825)	(9,265)	-	-	-	-	(6,890)	(9,257)
應佔合營企業業績	(14,249)	(4,461)	-	-	-	-	-	-	(14,249)	(4,461)

4. 分部資料－續

(b) 須報告除稅項抵免／(開支) 前分部溢利之對賬

	截至六個月止	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除稅項抵免／(開支) 前分部溢利	254,404	1,021,131
未分配銀行利息收入	518	547
可供銷售投資之股息收入	1,736	1,739
融資成本	(110,995)	(104,995)
未分配之總部及公司開支	(25,468)	(18,574)
	<u>120,195</u>	<u>899,848</u>
除稅項抵免／(開支) 前溢利	<u>120,195</u>	<u>899,848</u>

(c) 分部資產總額

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	銷售物業	11,598,233
酒店業務	1,374,884	1,350,136
物業租賃、管理及代理服務	2,897,093	2,705,614
旅遊及相關服務	1,685	3,098
	<u>15,871,895</u>	<u>14,390,429</u>
分部資產總額	<u>15,871,895</u>	<u>14,390,429</u>
未分配		
— 已抵押銀行存款	862,231	1,317,421
— 總部及公司資產	417,511	152,829
	<u>1,279,742</u>	<u>1,470,250</u>
資產總額	<u>17,151,637</u>	<u>15,860,679</u>

4. 分部資料 — 續

(d) 分部負債總額

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銷售物業	5,904,824	7,610,684
酒店業務	17,908	14,960
物業租賃、管理及代理服務	415,304	426,833
旅遊及相關服務	1,328	2,683
分部負債總額	<u>6,339,364</u>	<u>8,055,160</u>
未分配		
— 借貸	4,285,547	1,983,303
— 總部及公司負債	226,413	22,381
負債總額	<u>10,851,324</u>	<u>10,060,844</u>

5. 其他收入及收益

截至六個月止

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	18,671	7,460
來自應收信託貸款之利息收入	8,215	37,106
來自其他應收款項之利息收入	4,261	—
出售投資物業之收益	4,928	158,733
出售附屬公司之收益 (附註19)	117	826,645
來自可供銷售投資之股息收入	1,736	1,739
租金收入 (附註)	5,200	5,804
廣告收入	2,923	—
匯兌收益，淨額	1,835	1,394
其他	11,226	2,153
	<u>59,112</u>	<u>1,041,034</u>

附註：

租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃將物業（連同其附帶租賃協議）出售。

6. 除稅項抵免／(開支)前溢利

截至六個月止

除稅項抵免／(開支)前溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	11,143	10,067
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	10,792	9,156
其他應收款項之減值虧損	-	5,787
撇減發展中物業	3,276	-

二零一三年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零一二年
六月三十日
千港元
(未經審核)

7. 稅項(抵免)／開支

簡明綜合全面收益表內之稅項(抵免)／開支金額為：

截至六個月止

本期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)

－本期間稅項	13,746	218,953
－往年度(超額撥備)／撥備不足	(13,395)	24,669

二零一三年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零一二年
六月三十日
千港元
(未經審核)

351

243,622

本期稅項－土地增值稅(「土地增值稅」)

－本期間稅項	64,998	117,141
－往年度(超額撥備)／撥備不足(附註)	(166,292)	685

(101,294)

117,826

遞延稅項

－本期間	20,231	(20,666)
－因稅率下降而產生	(80,650)	-

(60,419)

(20,666)

(161,362)

340,782

附註：

在上海兩家物業發展公司於截至二零一三年六月三十日止期間與地方稅務當局協定，須就銷售物業所得款項按介乎5.3%至5.5%的稅率繳付土地增值稅，而該稅率與管理層於過往年度之估計稅率有所不同，導致過往年度就土地增值稅作出超額撥備。

7. 稅項(抵免)/開支—續

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25%之稅率(截至二零一二年六月三十日止六個月：25%之稅率)繳納企業所得稅。

根據二零零七年三月十六日通過之中國稅法，自二零零八年一月一日起，將向海外投資者宣派之股息徵收10%預提稅。然而，將根據中國與香港的稅務條約安排對宣派予香港投資者之股息徵收5%預提稅。於頒佈國發(2007)第39號後，財政部及國家稅務總局於二零零八年二月二十二日頒佈財稅(2008)第1號通知，聲明於二零零八年或之後向海外投資者分派海外投資企業二零零八年前盈利將寬免任何預提稅項。

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。

8. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團期內溢利約281,367,000港元(二零一二年：561,601,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數12,437,352,000股(二零一二年：12,438,861,000股)計算。

計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司之未行使購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於股份於兩個期間之平均市價。

10. 物業、廠房及設備

期內，本集團按成本8,998,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：5,900,000港元)購入物業、廠房及設備。

11. 於合營企業之權益

根據附註19所詳述之該協議（定義見下文），本公司當時的全資附屬公司南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）成為本集團之合營企業。根據該協議，合營方自二零一三年一月五日起有權分享南京証大的23%溢利，而本集團於當日完成出售其10%股權（「完成日期」）。本集團獲授權利，可要求合營方向本集團出售其銷售權益（定義見下文），而合營方亦獲授權利，可要求本集團於自完成日期起計滿45個月或物業發展項目的所有物業（包括預售及已交付物業）之出售率達到90%之日（以較早者為準）購回其銷售權益。有關購回項下之銷售權益代價將為合營方注入南京証大之註冊資本與南京証大全部可分派溢利之23%（假設南京証大已清盤）之總和，減於完成日期起至有關購回日期止期間內已向南京証大分派之溢利。

合營方已向南京証大提供人民幣580,000,000元之貸款，按年利率10%計息，而貸款期介乎2至2.5年。該貸款由南京証大之45%股權作為抵押，有關詳情在附註25(a)披露。

12. 可供銷售投資

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市股本權益，按成本 (附註a)	67,102	30,906
投資基金，按公平值 (附註b)	2,639	2,584
	69,741	33,490

附註：

- (a) 結餘指於三家（二零一二年十二月三十一日：三家）在中國成立之私營實體之投資成本67,102,000港元（二零一二年十二月三十一日：30,906,000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，因本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。
- (b) 該批基金由中國農業銀行及交通銀行營運。根據基金章程，該批基金將投資於中國的上市及非上市證券及其他商品合約。發行人估計該批基金之預期回報率介乎3%至5%之間。

13. 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。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34,054,000港元（二零一二年十二月三十一日：31,395,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	12,244	3,205
逾期少於一個月	7,386	8,964
逾期一至三個月	7,041	3,343
逾期超過三個月但少於十二個月	389	8,271
逾期十二個月以上	6,994	7,612
於報告期末已逾期但未減值金額 (附註)	21,810	28,190
	<u>34,054</u>	<u>31,395</u>

附註：

餘額21,810,000港元（二零一二年十二月三十一日：28,190,000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。

該金額包括有關本集團與一名獨立第三方就一項物業發展項目所簽訂協議之一項其他應收款項約52,500,000港元。本集團已根據協議條款就該項目支付約52,500,000港元，但該協議其後經雙方協定而取消。應收款項52,500,000港元於二零一三年六月三十日到期退還予本集團，而不附帶利息。該應收款項於二零一三年六月三十日後再獲六個月寬限而按年利率10%計息。本集團持有四件藝術品作為該應收款項之抵押品。本集團認為，根據該等藝術品於二零一三年六月三十日之估計市值，因該應收款項產生之信貸風險因持有藝術品作為抵押而大大降低。

14. 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（二零一二年十二月三十一日：414,276,000港元）。

15. 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。已抵押銀行存款按介乎3.05%至3.50%（二零一二年十二月三十一日：介乎3.05%至3.50%）之年利率計息。

16. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

本集團之貿易應付款項、應付票據及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據770,273,000港元（二零一二年十二月三十一日：915,734,000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：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	676,691	695,539
一至三個月	15,898	59,339
超過三個月但少於十二個月	12,429	6,483
超過十二個月	42,300	130,783
	<hr/>	<hr/>
保證金	747,318	892,144
	22,955	23,590
	<hr/>	<hr/>
	770,273	915,734
	<hr/>	<hr/>

貿易應付款項及應付票據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。

17. 銀行貸款

非即期銀行貸款4,070,037,000港元當中包括一筆貸款300,000,000港元，附有一項契約，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）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的身份。

18. 購股權計劃

截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權。

於期末尚未行使之購股權之行使價介乎0.3840港元與0.3850港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：0.3840港元與0.3850港元），而加權平均餘下合約年期為0.63年（截至二零一二年六月三十日止六個月：1.62年）。

於期末尚未行使之購股權總數當中，可認購262,000,000股股份（截至二零一二年六月三十日止六個月：216,000,000股股份）之購股權經已歸屬並可於期末行使。

截至二零一三年六月三十日止六個月，並無購股權被沒收。

截至二零一二年六月三十日止六個月，可認購23,000,000股股份之購股權已被沒收。已被沒收購股權之價值為2,891,000港元，已直接撥回至保留溢利。

18. 購股權計劃 – 續

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		
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	期內被沒收	於二零一三年 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	17,000,000	-	17,000,000
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	9,000,000	-	9,000,000
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	9,000,000	-	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	68,000,000	-	68,000,000
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>185,000,000</u>	<u>-</u>	<u>185,000,000</u>
授予僱員之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	30,000,000	-	30,000,000
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>77,000,000</u>	<u>-</u>	<u>77,000,000</u>
			<u>262,000,000</u>	<u>-</u>	<u>262,000,000</u>
加權平均行使價 (港元)			<u>0.3843</u>	<u>-</u>	<u>0.3843</u>

19. 出售附屬公司

於二零一二年十一月十六日，本集團與一名獨立第三方（「合營方」）訂立協議（「該協議」），以按現金代價人民幣120,000,000元（相等於約148,240,000港元）出售南京証大的10%股本權益（「銷售權益」）。該交易導致本集團於南京証大的股權由100%下降至90%。根據該協議，南京証大將由本集團與合營方共同控制，因此南京証大成為本集團一家合營企業。該出售事項已於二零一三年一月五日完成。上述代價已於二零一三年六月三十日全數付清。

截至二零一三年
六月三十日止
六個月
千港元
(未經審核)

出售之資產淨值	1,481,230
出售南京証大10%股權之收益	117
	<hr/>
總代價	1,481,347
	<hr/> <hr/>
總代價以下列方式支付：	
已收取現金	148,240
南京証大之90%保留股權之公平值	1,333,107
	<hr/>
	1,481,347
	<hr/> <hr/>
出售產生之現金流出淨額	791,005
	<hr/> <hr/>

20. 承擔

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業及投資物業之承擔		
— 已訂約但未撥備	1,155,148	1,222,797
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

21. 按公平值計量之金融資產及金融負債

下表呈列按公平值等級制度的以公平值計量之金融工具分析：

第一級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；

第三級：並非基於可觀察市場數據的資產或負債之輸入資料（不可觀察輸入資料）。

	二零一三年六月三十日			二零一二年十二月三十一日		
	第一級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產						
可供銷售金融資產						
— 投資基金	2,639	—	2,639	2,584	—	2,584
金融負債						
按公平值計量之金融負債						
— 就收購一間附屬公司 應付之或然代價 (附註)	—	24,184	24,184	—	22,687	22,687

附註：

或然代價乃根據本集團將於發展項目完成時結付之金額約人民幣25,000,000元（相等於約31,410,000港元）之折現現金流量，按公平值計量。本集團管理層使用其內部預算及現金流預測，其中包括有關使用重大不可觀察輸入資料（第3級）進行公平值計量之資料。於其後重新計量時，就收購附屬公司應付之或然代價之公平值變動計入發展中物業之內。

22. 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約319,062,000港元（二零一二年十二月三十一日：246,505,000港元）之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

23. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）提出的有關財產損害賠償及被指違反上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」，本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方（「買方」）轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。

本公司中國法律顧問表示，由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。此外，本公司中國法律顧問認為判決所依據的法律理據有錯。因此，本公司中國法律顧問認為上訴具備有效的法律依據，並有合理機會上訴得直。

董事相信，基於法律意見，出售上海証大五道口之股權不構成違反任何優先權。由於在上訴有結果之前判決不會生效，故董事認為本集團對上海証大五道口並無控制權，因此不應在本集團中期簡明綜合財務報表內綜合入賬。此外，基於法律意見，董事認為本集團不大可能會因該等申索而蒙受任何虧損。

倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢，而擁有權將會重歸本集團。一旦出現此情況，本集團或須向買方歸還之前已收取的代價人民幣2,860,000,000元（相等於約3,593,867,000港元）。本集團亦會取回上海証大五道口之控制權。本集團將須在綜合財務報表內作出調整，以確認對買方的負債（如有）及確認上海証大五道口之資產及負債。

24. 關連人士交易

除本簡明綜合財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於期內曾與關連人士進行以下交易：

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	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)
短期福利	8,815	6,668

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。

25. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下賬面值之資產以作為本集團所獲授信貸之擔保，該等資產的賬面值分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	344,539	343,286
經營租約項下持作自用租賃土地付款	622,167	619,904
投資物業	2,390,985	2,285,078
發展中及待售物業	1,202,440	1,500,587
已抵押銀行存款	862,231	1,317,421
	<u>5,422,362</u>	<u>6,066,276</u>

- (a) 於二零一三年六月三十日，本集團已抵押南京証大的45%股本權益（應佔賬面值約為674,441,000港元（二零一二年十二月三十一日：272,275,000港元），作為本集團之合營企業獲授一項銀行貸款之抵押。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，為獲取上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為本集團一家前聯營公司的權益持有人）於上海海之門的權益，本集團向上海復地抵押其於上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（本集團一家聯營公司）的45%股本權益（應佔賬面值約為361,505,000港元）。該抵押已於期內獲解除。

26. 報告期後事項

於二零一三年六月二十一日，本公司訂立兩項股份認購協議，按認購價每股0.14港元向兩名獨立人士發行2,442,000,000股新股份。所有股份彼等及與所有其他現有股份在各方面享有同等地位。該等新股份已於二零一三年七月十六日發行，並已妥善收到認購款項341,880,000港元。

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24頁之上海証大房地產有限公司中期財務資料，包括於二零一三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。

強調事項

在並無修改本行結論之前題下，敬請垂注中期財務資料附註23所述，有關浙江復星商業發展有限公司對貴公司提出訴訟之結果之重大不明朗因素。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號P05443

香港，二零一三年八月二十六日

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」）截至二零一三年六月三十日止（「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1,081,212,000港元，較二零一二年上半年約464,283,000港元大幅上升133%。由於並無錄得上一財政期間因出售附屬公司所得的一次性收益，本公司股東（「股東」）應佔溢利下跌50%至約281,367,000港元（二零一二年上半年：561,601,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為2.26港仙（二零一二年上半年：4.51港仙）。

回顧期內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付青島大拇指廣場之住宅
- 交付西鎮、長春、吉林及海門之住宅
- 交付上海九間堂獨立別墅
- 往年土地增值稅超額撥備回撥

業務回顧

二零一三年上半年，環球經濟復甦緩慢，而中央政府為求實現房地產行業的健康發展，承接二零一二年的宏觀調控措施，繼續嚴格規管樓市。二零一三年二月二十日國務院常務會議確定的五項加強房地產市場調控的政策措施—新「國五條」的推出，令房地產調控進一步趨緊，抑制樓市投資投機需求繼續升級。同時，限購、限貸等階段性調控政策持續收緊，差別化住房信貸和稅收政策接連落實，令內地房地產行業面臨更多變數，亦為集團業務帶來更多挑戰。

縱然中央的宏觀調控措施令物業發展商面對的限制大幅增加，本集團仍致力於推動旗下項目，繼續強化集團作為結合高端住宅和商業地產的綜合性地產集團之定位。期內，集團繼續物色規模適合現有資源及能力的投資機會，著力擴展「大拇指」商業綜合體發展模式，並抓住城鎮化發展帶來的剛性需求，開發適合的住宅及商業項目，進一步完善集團多元化發展的商業模式。

回顧期內，集團亦尋求適合之地塊適時擴大土地儲備。集團於二零一三年一月，以人民幣123,000,000元（相當於約151,946,000港元）成功投得位於河北省廊坊市龍河工業區地塊，並計劃將其發展為建築面積達90,984平方米之住宅物業。

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」毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所現代化之綜合商業建築。回顧期內，本集團交付697平方米的商舖，金額分別為人民幣45,300,000元（相等於55,960,000港元）。截至二零一三年六月三十日止，本集團仍擁有商舖面積40,331平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一三年六月三十日止，商舖出租率在90%以上，期內租金收入約人民幣23,322,000元（相等於28,810,000港元）。

証大麗笙酒店

位於「証大大拇指廣場」內的五星級酒店「証大麗笙酒店」建築面積31,529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，於二零一三年上半年，酒店平均入住率為65%，酒店總收入約人民幣58,338,000元（相等於72,066,000港元），較去年同期上升1%。

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，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。包括上海最大的「異形體」建築，及擁有上海最大的空中花園，其獨特的設計曾獲得多個獎項。喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場、大觀舞臺、喜瑪拉雅美術館等共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積(含地下車庫26,287平方米)則約為171,563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401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73%，總收入約人民幣81,156,000元(相等於100,254,000港元)。二零一二年十一月，上海卓美亞喜瑪拉雅酒店榮獲2012年歐洲酒店獎年度國際酒店、《悅旅》雜誌中國百佳酒店及《城市旅遊》雜誌2012年最佳酒店設計獎、2012年《TimeOut》雜誌上海版最佳新開業酒店、2012年《康德納斯旅行者》熱門酒店榜單、2012年《東方早報》非凡之旅大獎上海地區最佳會議酒店等。

喜瑪拉雅中心其餘部份已在二零一二年下半年完工及開業，包括54,412平方米的購物中心，10,786平方米的喜瑪拉雅美術館及19,626平方米的大觀舞臺。於二零一三年上半年，購物中心的出租率約為85%。喜瑪拉雅美術館是全球首家大型開放式博物館，也是喜瑪拉雅中心的藝術核心，是當代及古典藝術的開放式平臺；而大觀舞臺則是可容納1,100觀眾的展演中心，亦是上海國際電影節主要活動場地。

青浦區土地

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、零售商鋪、酒店及會所的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約168,914平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔98,164平方米，將開發為住宅（41,168平方米）及商舖（56,996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。第一期工程已於二零一一年開工，其中住宅（聯排別墅）及商舖已於二零一一年十二月開始預售，並在將二零一三年六月續步交付。回顧期內，住宅及商舖合同銷售總面積分別為1,279平方米及4,590平方米，合同總金額則為人民幣33,697,000元（相等於41,627,000港元）及人民幣113,176,000元（相等於139,810,000港元）。截至二零一三年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為6,759平方米及8,074平方米，合同總金額則為人民幣138,622,000元（相等於171,244,000港元）及人民幣206,372,000元（相等於254,938,000港元）。期內交付住宅3,397平方米，合同總金額人民幣62,428,000元（相等於77,119,000元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,750平方米，將於二零一三年第四季動工，將興建商業廣場（佔46,050平方米）及度假酒店（佔24,700平方米）。

其他城市

南京「南站大拇指廣場」

本集團於二零一二年七月，以人民幣1,169,000,000元（相當於約1,444,101,000港元）成功投得位於南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊。二零一三年一月，本集團就該土地買賣正式簽訂土地轉讓合同，支付了50%土地轉讓金，同時在二零一三年六月已支付餘額。本集團計劃將地塊發展成「南京南站大拇指廣場」，總建築面積約540,000平方米，是本集團全力落實發展大拇指商業綜合體計劃的重要一步。項目工程預計在二零一四年一月展開。另外，二零一二年十一月，本集團將南京地塊項目公司的10%出售予投資基金歌斐資產管理，代價為人民幣120,000,000元（相等於約148,240,000港元），而歌斐資產管理則將向本集團提供委託貸款人民幣580,000,000元（相等於約716,492,000港元）的交易在二零一三年一月已完成。本集團認為，地塊具有良好發展潛力，而與投資基金達成戰略合作共同開發地塊，可在保證本集團維持潛在溢利的前提下，提高開發過程中的資金靈活性。

青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」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215,860平方米，包括零售商鋪（66,928平方米）、酒店（24,560平方米）、服務式公寓（66,815平方米）及配套車庫（57,557平方米）。

回顧期內，合同銷售總面積2,087平方米，合同總金額人民幣32,767,000元（相等於40,478,000港元）。截至二零一三年六月三十日止，累計出售面積29,113平方米，合同金額人民幣477,740,000元（相等於590,167,000港元）。期內交付面積19,843平方米，合同總金額人民幣324,434,000元（相等於400,783,000港元）已確認為營業額。零售商鋪及車庫為出租性物業，已在二零一二年五月起開業，截至二零一三年六月三十日止，已出租面積在81%以上，租金收入人民幣9,459,000元（相等於11,685,000港元）。酒店工程現進行中，預計在二零一三年八月竣工，並於二零一三年十二月試營業。

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，上海証大佔該地塊之50%權益，在項目管理方面承擔主導角色。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」。項目可銷售及出租的面積約為259,205平方米（含車庫及配套設施34,044平方米）。

工程將分三部份進行，第一部份是約26,033平方米的出租商業面積，已在二零一二年陸續開業。第二部份是總建築面積約105,122平方米的住宅，截至二零一三年六月三十日，累計合同銷售總面積43,831平方米，累計合同總金額人民幣605,887,000元（相等於約748,471,000港元），其中回顧期內銷售總面積15,534平方米，合同總金額人民幣233,480,000元（相等於約288,425,000港元）。住宅將在二零一三年第四季至二零一四年第二季分批竣工及交付。第三部份的可出租及可銷售總面積約128,050平方米，其中商業面積約84,122平方米，住宅面積43,928平方米，在二零一二年底進行施工。

青島「上實·國際廣場」

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。第一期工程已於二零一零年完成，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米，為本集團之出租物業。回顧期內，本集團銷售及交付154平方米的商舖，金額為人民幣7,971,000元（相等於9,847,000港元）。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」辦公大樓，可銷售總面積約56,136平方米。截至二零一三年六月三十日止累計售出及交付39,828平方米，合同總金額人民幣782,520,000元（相等於966,671,000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

二零一二年九月，本集團以代價人民幣76,920,000元（相等於95,022,000港元）收購了位於吉林省長春市之土地，計劃發展為零售、辦公及服務式公寓的商用物業。地塊位於長春市淨月經濟開發區西部新城之核心商務及商業中心。地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為115,000平方米，包括零售面積15,000平方米、辦公樓面積79,000平方米及地下車庫21,000平方米。項目工程已在二零一三年七月開工，預期在二零一三年十二月開始預售。

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54幢，可銷售總面積約39,347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，已於二零一二年前售罄並交付。第二期共7幢，可銷售總面積5,711平方米，截至二零一二年十二月三十日已全部銷售完畢，合同金額人民幣338,000,000元（相等於417,542,000港元）。在回顧期內，交付3幢，面積1,947平方米，合同金額人民幣138,000,000元（相等於170,476,000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191,108平方米，可銷售總面積約188,824平方米，共分四期開發。

第一期包括118幢聯排別墅及11幢獨立別墅，合計129個單位，可銷售面積39,252平方米，截至二零一三年六月三十日已全部銷售完畢並交付128個單位。

第二期包括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，可銷售總面積約82,460平方米（其中住宅佔78,405平方米，商業佔4,055平方米）。截至二零一三年六月三十日，已基本銷售完畢，尚餘1,183平方米未交付。

吉林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43,663平方米，截至二零一三年六月三十日，已全部銷售及交付116個單位。

項目第四期計劃建設花園洋房，可銷售面積約22,392平方米，已在二零一二年八月預售，截至二零一三年六月三十日，累計完成銷售合同總面積14,384平方米，累計合同總金額人民幣94,164,000元，（相等於116,324,000港元），其中在回顧期內，合同銷售總面積8,043平方米，合同總金額人民幣53,487,000元（相等於66,074,000港元）。物業預計在二零一三年第三季交付。

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349,829平方米。項目共分三期發展，第一期佔地面積約76,176平方米，可銷售總面積約110,859平方米（其中住宅佔105,871平方米，商業佔4,988平方米），由23幢多層住宅及3幢高層住宅組成，合共提供1,259個單位，以及相關配套商業設施。第一期住宅已於二零一一年全部銷售及交付。

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鋪，可銷售總面積約114,220平方米（其中住宅佔102,371平方米，商業佔11,849平方米），工程在二零一零年完工。截至二零一三年六月三十日，累計完成住宅及商業銷售合同總面積分別為102,371平方米及11,656平方米。期內合共交付面積1,764平方米，合同總金額人民幣12,376,000元（相等於15,288,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層、8幢高層及配套商鋪，可銷售總面積約124,750平方米（其中住宅佔111,909平方米，商業佔11,849平方米），整個工程於二零一零年五月開工，並在二零一零年底開始預售，截至二零一三年六月三十日，累計銷售總面積123,753平方米。期內交付面積10,142平方米，合同總金額人民幣69,844,000元（相等於86,280,000港元）已確認為營業額。

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，已於二零一一年全部銷售完畢。「東州府」的第二、三期仍在規劃中。

項目第二部份「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57,500平方米。截至二零一三年六月三十日，已全部銷售完畢。

此外，滿庭芳三期總建築面積約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，並已於同年九月開始預售，截至二零一三年六月三十日，累計銷售總面積54,628平方米，累計合同總金額人民幣342,812,000元（相等於423,486,000港元）。期內完成銷售總面積約13,091平方米，合同總金額人民幣78,647,000元（相等於97,155,000港元）。期內交付面積6,705平方米，有關合同總金額人民幣46,315,000元（相等於57,214,000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42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，項目工程已在二零一零年竣工。截至二零一三年六月三十日累計銷售面積合共46,362平方米，累計合同總金額人民幣207,724,000元（相等於256,608,000港元）。其中，期內銷售1,899平方米，有關合同總金額人民幣8,393,000元（相等於10,368,000港元）。回顧期內交付面積3,151平方米，有關合同總金額人民幣14,950,000元（相等於18,468,000港元）已確認為營業額。

第二期名為水清木華園二期，佔地148,059平方米，將興建小高層住宅，可銷售面積244,787平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積96,937平方米，於二零一一年五月開工，並已於二零一一年十二月開盤預售，截至二零一三年六月三十日已銷售面積16,709平方米，合同總金額人民幣75,245,000元（相等於92,952,000港元）。其中期內銷售11,314平方米，有關合同總金額人民幣51,810,000元（相等於64,002,000港元）。預計於二零一三年下半年交付。至於其他發展部份仍在規劃中。

第三期名為西班牙風情街，佔地5,319平方米，將興建可銷售面積7,497平方米的商業廣場，已開始預售，截至二零一三年六月三十日已銷售面積623平方米，合同總金額人民幣4,527,000元（相等於5,592,000港元）。

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，第一期可銷售面積25,221平方米之工程已於二零一一年三月開工，並於二零一二年第四季度開始預售，已銷售面積1,840平方米，合同總金額人民幣30,914,000元（相等於38,189,000港元）。

河北省廊坊市常甫路地塊

在河北省廊坊市龍河工業區內，本集團擁有一塊占地面積為105,534平方米的地塊，將發展成為集中高級住宅、商業及辦公於一體的綜合體，預計可售面積247,249平方米，其中住宅180,794平方米、商業52,155平方米、辦公14,300平方米。該地塊已於二零一三年五月份開始施工。

河北省廊坊市龍河工業區地塊

集團於二零一三年一月，以人民幣123,000,000元（相當於約151,946,000港元）成功投得位於河北省廊坊市龍河工業區另一幅地塊。由於廊坊市龍河工業區相對較高之工業產出及密集之人口將為住房需求帶來正面影響，集團計劃將總佔地面積約為45,492平方米之地塊發展為建築面積達90,984平方米之住宅物業以迎合區內需求。預計二零一四年下半年進行施工。

海外項目

新西蘭住宅項目

本集團持有45%權益的新西蘭註冊公司Top Harbour Limited於二零一二年十一月購入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，屬高級住宅用地。該地塊可建約1,000套獨立屋（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。項目將分期開發，包括出售部份地塊予小型建築商自行開發，具體的規劃在進行中。項目的地塊平整工程已在二零一三年三月開始，整個項目預期於5年內完成。

展望

展望下半年，集團預計限購等行政性調控措施仍會繼續，且隨著中國整體經濟增速放緩，相信房產銷售將會受到影響。但長遠來看，中央正加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制，透過保障房政策、住房資訊聯網及不動產登記條例，以及房產稅試點範圍擴大等一系列政策推使樓市更趨合理化。因此，集團對內地房地產長遠發展仍充滿信心。

二零一三年六月十九日，李克強總理在國務院常務會議上明確提出，支持居民家庭首套自住購房的按揭貸款，加之城鎮化進程加快，消費力逐步得到釋放，集團相信未來對房地產的剛性需求仍然存在。因應市場潛在機遇，集團將在利用現有及規劃中項目的基礎上，進一步推廣「大拇指」商業綜合體模式及住宅項目，以迎合未來對商業、住宅地產的龐大需求。集團亦將加強品牌建設，鞏固多元化物業發展公司的地位。同時，受惠於金融機構貸款利率管制的放寬，集團會緊密關注市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，在適當時機發展新項目以拓寬收入來源。

集團除了專注內地市場，亦將著眼國際，順應中國對外資本輸出潮流，尋找規模適合本集團的房產開發項目，拓展國外市場以擴大收入來源。另外，集團位於新西蘭的第一個海外項目正按計劃進行中。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一三年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為6,300,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：5,800,000,000港元）。流動資產淨值約為5,407,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：約5,943,000,000港元），流動比率由二零一二年十二月三十一日之2.06倍，降至二零一三年六月三十日約1.90倍。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一三年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款及應付信託貸款約為5,666,000,000港元，其中1,596,000,000港元須於一年內償還，而4,070,000,000港元須於一年後償還。於二零一三年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為2,067,000,000港元。本集團之資產負債比率由二零一二年十二月三十一日之0.89倍，升至二零一三年六月三十日之0.96倍（計算基準：應付信託貸款、銀行貸款及應付附屬公司少數股東款項之總額除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

期內，本分部之營業額為845,765,000港元（二零一二年：253,942,000港元）。大幅增加是由於交付的物業增加所致。

旅遊及相關業務

期內，本分部之營業額約達5,722,000港元（二零一二年：6,123,000港元）。

物業租賃、管理及代理服務

期內，本分部之營業額約為157,659,000港元（二零一二年：133,150,000港元）。是項增加是由於本集團租賃及管理更多物業所致。

酒店營運

期內，本分部之營業額為72,066,000港元（二零一二年：71,068,000港元），維持穩定。

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

於二零一三年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,650名（二零一二年十二月三十一日：1,680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。

重大資產出售

於二零一二年十一月十六日，本集團與一名獨立第三方（「合營方」）訂立協議，以出售南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）的10%股本權益。該交易導致本集團於南京証大大拇指的股權由100%下降至90%。根據有關協議，南京証大將由本集團與合營方共同控制，因此成為本集團一家合營企業。該出售事項已於二零一三年一月五日完成，於當日本集團失去對南京証大的控制權，而該協議的所有先決條件經已達成。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為本集團所獲信貸額度之擔保，該等資產之賬面值分析如下：

	千港元
物業、廠房及設備	344,539
經營租約項下持作自用租賃土地付款	622,167
投資物業	2,390,985
發展中及待售物業	1,202,440
已抵押銀行存款	862,231
	<hr/>
	5,422,362

董事於股份或債券之權益

於二零一三年六月三十日，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：

佔於二零一三年
六月三十日
已發行股本之
概約百分比

董事姓名	股份數目	身份及權益性質	
王輔捷先生(附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
戴志康先生(「戴先生」) (附註1)	5,753,635,000 (L)	受控法團之權益	46.26%
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%
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%
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%

(L) 代表好倉

附註：

- 戴先生被視為於分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings Limited、Shanghai Zenda Investment Development (Hong Kong) Company Limited及Gold Lucky Investment Holdings Limited持有之合共5,753,635,000股股份中擁有權益，有關持股情況如下：
 - 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；
 - 2,932,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則分別由Giant Glory Assets Limited及非執行董事朱南松先生擁有85%及15%權益；
 - 455,175,000股股份由Shanghai Zenda i Investment Development (Hong Kong) Company Limited持有，而Shanghai Zenda Investment Development (Hong Kong) Company Limited則由戴先生間接擁有60%權益；及
 - 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。
- 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。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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
Giant Glory Assets Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	2,326,560,000股 股份(L)	18.71%
Giant Glory Assets Limited	本公司	受控法團之權益	2,932,000,000股 股份(L)	23.57%
Jointex Investment Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	2,932,000,000股 股份(L)	23.57%
China Alliance Properties Limited (附註2)	本公司	實益擁有人	2,431,815,000股 股份(L)	19.55%
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)	19.55%
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)	19.55%
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)	19.55%
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)	19.55%
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)	19.55%
郭廣昌(附註2)	本公司	受控法團之權益	2,431,815,000股 股份(L)	19.55%

(L) 代表好倉

附註：

1. 該等股份構成於上文「董事於股份或債券之權益」一節附註1所述戴先生被視作擁有之權益的一部份。
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79.08%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99.05%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，有效期由二零一二年七月十二日起計為期十年(「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。

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常規守則(「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。董事認為本公司期內已符合守則條文。本公司截至二零一三年六月三十日止期間之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於期內，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。

中期財務報表之審閱

截至二零一三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，其獨立審閱報告將收錄於中期報告內。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，包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一三年八月二十六日