

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

### 上海証大房地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

### 截至二零一七年六月三十日止六個月 中期業績公佈

上海証大房地產有限公司(「本公司」或「上海証大」)董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七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

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	743,600	563,049
銷售成本		(673,347)	(428,005)
毛利		70,253	135,044
其他收入及收益	6	18,545	34,595
銷售及市場推廣支出		(52,270)	(98,629)
行政支出		(181,848)	(261,237)
投資物業之公允價值變動		11,079	(62,235)
應佔聯營公司業績		(1,793)	(53,720)
應佔合營企業業績		174,290	(39,013)
融資成本		(238,778)	(200,304)
除所得稅前虧損		(200,522)	(545,499)
所得稅(支出)／抵免	7	(17,705)	7,294
期內虧損		<u>(218,227)</u>	<u>(538,205)</u>

## 中期簡明綜合收益表(續)

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
		附註	
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(209,612)	(492,011)
— 非控制性權益		(8,615)	(46,194)
		<u>(218,227)</u>	<u>(538,205)</u>
每股虧損			
— 基本	9	<u>(1.41)港仙</u>	<u>(3.31)港仙</u>
— 攤薄	9	<u>(1.41)港仙</u>	<u>(3.31)港仙</u>

## 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 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內虧損	<u>(218,227)</u>	<u>(538,205)</u>
其他全面收益／(虧損)		
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	140,307	(34,199)
出售附屬公司時解除之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(27,513)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(經扣除稅項)	<u>140,307</u>	<u>(61,712)</u>
期內全面虧損總額	<u>(77,920)</u>	<u>(599,917)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(71,798)	(549,018)
— 非控制性權益	<u>(6,122)</u>	<u>(50,899)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(77,920)</u></u>	<u><u>(599,917)</u></u>

## 中期簡明綜合資產負債表

	未經審核 於 二零一七年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	670,638	667,845
投資物業	3,012,784	2,918,991
土地使用權	506,917	501,459
於聯營公司之投資	55,506	55,549
於合營企業之投資	1,263,883	1,058,657
遞延所得稅資產	31,133	31,078
可供銷售金融資產	61,442	59,529
<b>非流動資產總額</b>	<b>5,602,303</b>	<b>5,293,108</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業及已完成待售物業	10,005,119	9,464,908
存貨	2,301	3,314
貿易及其他應收款項	10 1,145,214	769,719
發展中物業之按金	62,959	46,419
應收聯營公司款項	1,006,170	975,241
應收合營企業款項	2,544	291,795
受限資金	11 1,428,044	1,429,233
預繳稅項	206,733	171,584
現金及現金等值項目	1,026,879	709,864
	<b>14,885,963</b>	<b>13,862,077</b>
分類為持作出售之出售組合資產	<b>2,080,857</b>	<b>2,080,568</b>
<b>流動資產總額</b>	<b>16,966,820</b>	<b>15,942,645</b>
<b>資產總額</b>	<b>22,569,123</b>	<b>21,235,753</b>

## 中期簡明綜合資產負債表（續）

		未經審核 於 二零一七年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,692,642	2,550,947
保留盈利		185,953	395,565
		<b>3,176,182</b>	<b>3,244,099</b>
非控制性權益		21,167	27,289
<b>權益總額</b>		<b>3,197,349</b>	<b>3,271,388</b>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸及貸款	13	4,777,151	1,656,661
遞延所得稅負債		411,629	394,674
其他應付款項		155,929	159,023
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,344,709</b>	<b>2,210,358</b>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	12	2,151,568	1,744,789
來自客戶之預收款		5,202,897	3,915,663
應付合營企業款項		1,230,151	997,074
應付附屬公司之少數股東款項		685,140	659,403
應付稅項		528,882	622,681
借貸及貸款	13	3,860,153	7,431,994
		<b>13,658,791</b>	<b>15,371,604</b>
分類為持作出售之出售組合負債		368,274	382,403
<b>流動負債總額</b>		<b>14,027,065</b>	<b>15,754,007</b>
<b>負債總額</b>		<b>19,371,774</b>	<b>17,964,365</b>
<b>權益與負債總額</b>		<b>22,569,123</b>	<b>21,235,753</b>

# 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及主要營業地點為香港花園道1號中銀大廈59樓。

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司連同其附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）營運業務。

除另有列明外，本簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」）呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一七年八月二十四日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

### 重要事項

期內，Smart Success Capital Limited已完成向冉盛置業發展有限公司（「冉盛」）出售本公司已發行股本約29.99%。於二零一七年六月三十日，冉盛持有本公司已發行股份約29.99%。

## 2 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月之本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，截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

## 2 編製基準(續)

### 2.1 持續經營基準

本集團以其營運銷售額及銀行融資應付其日常營運資金所需。現時的經濟狀況繼續造成不明朗因素，尤其是關於在可見未來：(a)對本集團產品需求之水平；及(b)是否能取得銀行融資。經考慮貿易表現之合理可能變動後，本集團預測及估計，本集團應有能力以其現時的信貸水平經營。經作出查詢後，董事合理地預期本集團於可見未來具備充足的資源以持續經營。因此，本集團於編製其簡明綜合中期財務資料時繼續採用持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料於附註13披露。

## 3 會計政策

應用之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者(按該等全年財務報表所述)一致，惟採納於截至二零一七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除外。

- (a) 於二零一七年一月一日開始的財政年度生效的現有準則的修訂及詮釋並無對本集團構成重大影響或與本集團相關。
- (b) 已頒佈但本集團尚未採用的準則之影響
  - 香港財務報告準則第9號金融工具闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計處理的新規則及有關金融資產的新減值模式。本集團已決定在二零一八年一月一日強制採用前不會採納香港財務報告準則第9號。

本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量有重大影響，原因如下：

- 按公允價值計入其他全面收益的選擇可供用於現時分類為可供出售類別的股本工具；
- 現時按公允價值計入損益的股權投資將可能繼續按香港財務報告準則第9號項下的相同基準計量。

### 3 會計政策(續)

#### (b) 已頒佈但本集團尚未採用的準則之影響(續)

由於新規定僅影響按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移且並無變動。

新減值模型要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益下的合約資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合約。採納香港財務報告準則第9號預期不會對本集團產生重大影響。

新準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將更改本集團有關其金融工具披露的性質及程度，尤其是於採納新準則的年度。

- 香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益，作為確認收益的新準則。該新準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋來自銷售貨品及提供服務所產生之收益)及香港會計準則第11號(涵蓋建造合約)。

新準則的原則乃基於收益於貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認。

該準則允許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。該新準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間內的首個中期期間生效。本集團將自二零一八年一月一日起採納新準則。



### 3 會計政策(續)

#### (b) 已頒佈但本集團尚未採用的準則之影響(續)

管理層正在評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已確定下列範圍可能受影響：

- 捆綁銷售－應用香港財務報告準則第15號或會導致識別獨立履約責任，該責任可能會影響收益確認之時間；
- 履行合約所產生成本之會計法－目前已支出之若干成本可能需根據香港財務報告準則第15號確認為資產；及
- 退貨權利－香港財務報告準則第15號規定須對向客戶收回貨品之權利及退款責任在資產負債表單獨呈列。

於現階段，本集團無法估計該等新規則對本集團財務報表的影響。本集團將於本年度末更詳細地評估有關影響。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度強制生效。於現階段，本集團無意在其生效日期前採納該準則。

- 香港財務報告準則第16號租賃於二零一六年一月發佈。其將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認，因經營與融資租賃之間的差異被取消。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低價值租賃不在此列。

有關出租人的會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團擁有186,290,000港元的不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未確定此等承諾將導致確認未來付款的資產及負債的程度，以及其影響本集團溢利及現金流量分類的方式。

部分承諾可能因短期及低價值租賃而無需確認相關資產、負債；部分承諾的安排可能根據香港財務報告準則第16號而不被確認為租賃。

該準則須於二零一九年一月一日或之後開始的之年度報告期間內首個中期期間強制生效。於現階段，本集團無意於生效日期前採納該準則。

## 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，與編製截至二零一六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 分部資料

管理層乃基於由董事會（即作出營運決策之主體）為了評估經營業績及分配資源而審閱之內部報告，釐定營運分部。

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。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)物業租賃、管理及代理服務；及(iii)酒店業務。

董事會根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事會為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

總分部資產主要排除受限資金及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

總分部負債主要排除未分配借貸及貸款以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事會呈報源自外界各方之收益按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之財務資料。

## 5 分部資料(續)

### (a) 有關須報告分部收益、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	未經審核			
	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	總計 千港元
截至二零一七年六月三十日 止六個月				
分部收益總額	484,835	189,649	79,807	754,291
分部間收益	—	(10,691)	—	(10,691)
源自外部客戶之收益	<u>484,835</u>	<u>178,958</u>	<u>79,807</u>	<u>743,600</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>27,530</u>	<u>48,239</u>	<u>(3,967)</u>	<u>71,802</u>
截至二零一六年六月三十日 止六個月				
分部收益總額	289,649	181,571	95,204	566,424
分部間收益	—	(3,375)	—	(3,375)
源自外部客戶之收益	<u>289,649</u>	<u>178,196</u>	<u>95,204</u>	<u>563,049</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(284,969)</u>	<u>15,811</u>	<u>(45,014)</u>	<u>(314,172)</u>

## 5 分部資料(續)

### (a) 有關須報告分部收益、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料(續)

	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	總計 千港元
於二零一七年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>16,220,361</u>	<u>3,640,919</u>	<u>1,040,577</u>	<u>20,901,857</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(i)	-	3,555	-	3,555
於聯營公司之投資	55,506	-	-	55,506
於合營企業之投資	1,263,883	-	-	1,263,883
分部負債總額	<u>14,683,161</u>	<u>846,295</u>	<u>64,259</u>	<u>15,593,715</u>
於二零一六年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>15,762,819</u>	<u>3,105,449</u>	<u>818,855</u>	<u>19,687,123</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(i)	12,689	463,968	132,646	609,303
於聯營公司之投資	55,549	-	-	55,549
於合營企業之投資	1,058,657	-	-	1,058,657
分部負債總額	<u>13,684,178</u>	<u>297,751</u>	<u>79,824</u>	<u>14,061,753</u>

(i) 該金額包括增購投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權。

## 5 分部資料(續)

### (b) 須報告除所得稅前分部溢利／(虧損)之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須報告除所得稅前分部溢利／(虧損)	71,802	(314,172)
未分配銀行利息收入	133	12
可供銷售金融資產之股息收入	-	4,455
融資成本	(238,778)	(200,304)
未分配之總部及公司開支	(29,798)	(23,846)
以股份為基礎的支付	(3,881)	(11,644)
	<u>(200,522)</u>	<u>(545,499)</u>

### (c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核	經審核
	於二零一七年 六月三十日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
	須報告分部資產總額	
須報告分部資產	20,901,857	19,687,123
受限資金	1,428,044	1,429,233
總部及公司資產	239,222	119,397
	<u>22,569,123</u>	<u>21,235,753</u>
須報告分部負債總額		
須報告分部負債	15,593,715	14,061,753
未分配之借貸及貸款	3,715,453	3,856,762
未分配之總部及公司負債	62,606	45,850
	<u>19,371,774</u>	<u>17,964,365</u>

## 6 其他收入及收益

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
銀行利息收入	14,124	11,698
出售附屬公司之收益	–	8,879
來自可供銷售金融資產之股息收入	–	4,455
租金收入(a)	1,856	3,098
政府補助	–	1,537
其他收益	2,565	4,928
	<b>18,545</b>	<b>34,595</b>

(a) 租金收入乃源自待出售物業之若干辦公室單位的租賃，而本集團計劃將該等物業出售。

## 7 所得稅支出／（抵免）

本集團大部分實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅支出	840	4,249
－中國土地增值稅	10,670	18,606
遞延所得稅	6,195	(30,149)
	<b>17,705</b>	<b>(7,294)</b>

截至二零一七年及二零一六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。

## 8 股息

董事會並無建議派發期內之中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

## 9 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209,612,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月虧損：492,011,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股（截至二零一六年六月三十日止六個月：14,879,352,000股）計算。

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，由於購股權的行使有反攤薄影響，因此計算每股攤薄虧損時並無假設購股權已行使。

## 10 貿易及其他應收款項

本集團一般並無向物業銷售的客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項49,950,000港元（二零一六年十二月三十一日：84,108,000港元）。貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一個月	37,341	75,385
一至三個月	2,246	2,090
超過三個月但少於十二個月	3,577	2,550
十二個月以上	6,786	4,083
	<b>49,950</b>	<b>84,108</b>

## 11 受限資金

本集團之受限資金主要指已抵押予銀行作為本集團獲授若干借貸及貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎1.75%至2.00%（二零一六年十二月三十一日：年利率介乎1.35%至1.95%）計息。



## 12 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781,317,000港元(二零一六年十二月三十一日:675,270,000港元)。貿易應付款項於報告期末根據接受服務/貨品日期釐定之賬齡分析如下:

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	422,855	316,356
一至三個月	22,655	5,466
超過三個月但少於十二個月	128,628	162,143
十二個月以上	171,321	157,368
	<u>745,459</u>	<u>641,333</u>
保證金	<u>35,858</u>	<u>33,937</u>
	<u><b>781,317</b></u>	<u><b>675,270</b></u>

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

## 13 借貸及貸款

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押	7,839,193	6,954,087
無抵押	<u>798,111</u>	<u>2,134,568</u>
	<u><b>8,637,304</b></u>	<u><b>9,088,655</b></u>
即期	3,860,153	7,431,994
非即期	<u>4,777,151</u>	<u>1,656,661</u>
	<u><b>8,637,304</b></u>	<u><b>9,088,655</b></u>

### 13 借貸及貸款(續)

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
期初	9,088,655	11,251,491
新增借貸所得款項	5,232,897	1,898,331
償還借貸	(5,959,760)	(2,290,981)
匯兌差額	275,512	(244,689)
期末	<u>8,637,304</u>	<u>10,614,152</u>

(a) 即期借貸及貸款中，一筆由深圳前海東方創業金融控股有限公司(中國東方資產管理(國際)控股有限公司之附屬公司)根據貸款合約提供金額為798,111,000港元的委託貸款已於二零一七年六月二十七日期到。於本公佈日期，貸款仍未償還，本集團仍與貸款方協商貸款續期事宜。

(b) 於二零一七年六月三十日，本集團之借貸及貸款按每年8.35%之平均利率計息(於二零一六年六月三十日：每年8.70%)。

### 14 財務擔保

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於	於
	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
就若干買家的按揭融資作出擔保	<u>110,339</u>	<u>83,348</u>

## 14 財務擔保(續)

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入來自客戶之預收款之按揭)作出擔保。根據擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠買家未償還的本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

## 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」）截至二零一七年六月三十日止六個月期間（「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743,600,000港元，較二零一六年同期約563,049,000港元增加32%。期內本集團的營業額主要來自於：

- 交付南京玄武區禦湖國際住宅項目及相關裝修工程
- 交付海門，南通及西鎮的住宅收入
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約209,612,000港元，較去年同期減少57%（去年同期虧損約492,011,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為1.41港仙（二零一六年同期每股基本虧損為3.31港仙）。期內，本集團的毛利有所減少，乃由於發展中物業價值之撥備相比去年同期增加約95,585,000港元。然而，期內虧損卻有所減少，乃由於本集團本期應佔合營企業溢利約174,290,000港元，而去年同期則錄得虧損為39,013,000港元。

## 業務回顧

近年來，集團始終秉承「深度開發一二線城市區域，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略。回顧期內，上海証大繼續以南京、上海等作為重點發展區域，在商業及住宅開發領域深耕細作的同時，不斷探索實踐高端大型城市綜合體的發展。

期內，一二線城市方面，位於南京的「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目以及南京玄武區禦湖國際住宅項目仍為銷售之重點，亦是集團未來營業額增長之重要來源，而經營多年的上海項目發展平穩。

三四線城市方面，本集團近年來陸續出售相關產業，積極尋求剝離該等城市項目之機遇，在追求輕資產化運作的同時，得以集中資源與力度重點深挖南京、上海等城市之發展潛力。

海外資產方面，本集團於二零一六年十二月與買方簽署買賣協議，出售南非約翰內斯堡擁有地產開發項目，交易已於二零一七年七月完成。該交易亦是按照集團戰略規劃實施部署的重要一步，以實現資產重組，優化資源，響應集團發展需求。

## 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。截至二零一七年六月三十日止，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。截至二零一七年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在98%以上，期內租金收入約人民幣30,856,000元（相等於約34,881,000港元）。

#### 上海証大美爵酒店

位於該廣場內的五星級酒店上海証大美爵酒店建築面積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。從二零一七年一月一日起，上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理。回顧期內，酒店平均入住率為67%，酒店總收入約人民幣45,082,000元（相等於約50,963,000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。上海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72%，總收入約人民幣103,329,000元（相等於約116,809,000港元）。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，近年來陸續摘得胡潤百富「上海最佳藝術品質酒店」，《城市旅遊》「臻選週末」最佳旅行獎、最佳婚宴場地，《上海日報》最佳高端商務酒店。迷上海餐廳被評為《米其林指南上海2017》一星餐廳，攜程2017全球旅行餐廳精選榜，Fashion Travel風尚旅遊「最佳設計酒店」，Tripadvisor 2017卓越獎。

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82%，租金收入約人民幣31,976,000元（相等於約36,147,000港元）。

## 南京

### 南京「喜瑪拉雅中心」

本集團的合營企業正在發展南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊成「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635,927平方米。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19,776平方米、地下車庫68,271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93,462平方米，其中服務式公寓20,055平方米、商業3,189平方米、辦公樓70,218平方米。回顧期內，服務式公寓及辦公樓的合同銷售總面積分別為293平方米及3,749平方米，合同總金額則分別為人民幣992,000元（相等於約1,121,000港元）及人民幣77,030,000元（相等於約87,079,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為15,619平方米、3,069平方米及47,419平方米，合同總金額分別為人民幣265,135,000元（相等於約299,723,000港元）、人民幣119,376,000元（相等於約134,949,000港元）及人民幣824,321,000元（相等於約931,857,000港元），已確認為營業額。截至二零一七年六月三十日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為18,694平方米、3,189平方米及61,095平方米，合同總金額則分別為人民幣318,926,000元（相等於約360,531,000港元），人民幣124,302,000元（相等於約140,518,000港元）及人民幣1,088,500,000元（相等於約1,230,500,000港元）。目前酒店正在裝修，預計二零一八年下半年開業。

項目第二期建築面積約佔214,569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52,545平方米，商業22,472平方米，辦公樓50,135平方米，地下車庫89,417平方米。第二期項目於二零一六年七月開始預售，總可售面積為119,844平方米，其中服務式公寓52,710平方米，商業16,873平方米、辦公樓50,261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10,696平方米、3,169平方米、11,027平方米，合同總金額則分別為人民幣198,743,000元（相等於約224,670,000港元），人民幣110,967,000元（相等於約125,443,000港元）及人民幣196,216,000元（相等於約221,813,000港元）。截至二零一七年六月三十日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為15,453平方米、14,562平方米及12,188平方米，合同總金額則分別為人民幣282,382,000元（相等於約319,220,000港元），人民幣541,148,000元（相等於約611,743,000港元）及人民幣217,995,000元（相等於約246,433,000港元）。



項目第三期建築面積約佔234,621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14,640平方米，商業83,686平方米，辦公樓55,973平方米，地下車庫80,322平方米。第三期項目已於二零一五年第三季度動工，計劃於二零一七年第四季開始預售。

#### 南京「濱江大拇指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北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84,770平方米的公寓及商舖，其中公寓78,548平方米，商業面積6,222平方米。項目已於二零一四年六月動工，二零一五年十二月開始預售，總可售面積81,219平方米，其中公寓77,433平方米，商舖3,786平方米。回顧期內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為120平方米及662平方米，合同總金額則分別為人民幣3,055,000元（相等於約3,453,000港元）及人民幣22,379,000元（相等於約25,298,000港元）。截至二零一七年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,311平方米及2,473平方米，合同總金額則分別為人民幣1,925,400,000元（相等於約2,176,577,000港元）及人民幣111,564,000元（相等於約126,118,000港元）。

### 南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約165,585平方米的公寓及商舖，其中公寓154,448平方米，商業面積11,137平方米。項目已於二零一五年三月動工，並於二零一六年九月開始預售，總可售面積為163,190平方米，其中公寓153,812平方米，商舖9,378平方米。回顧期內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為27,331平方米及792平方米，合同總金額則分別為人民幣786,800,000元（相等於約889,442,000港元）及人民幣52,407,000元（相等於約59,244,000港元）。截至二零一七年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為68,478平方米及1,792平方米，合同總金額則分別為人民幣1,972,195,000元（相等於約2,229,477,000港元）及人民幣111,027,000元（相等於約125,511,000港元）。

### 南京「濱江大拇指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約89,031平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓78,063平方米，商業面積10,968平方米。項目仍處於規劃階段。

## 其他城市

### 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975平方米，合同總金額為人民幣12,609,000元（相等於約14,254,000港元）。期內交付面積1,419平方米，合同總金額人民幣19,525,000元（相等於約22,072,000港元）已確認為營業額。截至二零一七年六月三十日止，累計出售面積56,536平方米，合同金額為人民幣831,147,000元（相等於約939,574,000港元）。

截至二零一七年六月三十日止，商舖（可出租面積為50,233平方米）出租率約為88%，期內租金收入為人民幣15,833,000元（相等於約17,898,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，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67%，總收入為人民幣24,100,000元（相等於約27,244,000港元），較去年同期增長18%。

### 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，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）。

項目工程分三期興建，第一期為老城一期，商業面積約38,737平方米，截至二零一七年六月三十日，出租率為54%。第二期是總建築面積約73,944平方米的配套住宅，截至二零一七年六月三十日，累計合同銷售總面積70,732平方米（包括40,821平方米的多層公寓、27,674平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅），累計合同總金額為人民幣812,489,000元（相等於約918,482,000港元），其中期內銷售多層公寓、聯排別墅面積分別為1,182平方米和1,284平方米，銷售合同總金額分別為人民幣9,160,000元（相等於約10,355,000港元）和18,393,000元（相等於約20,792,000港元）。回顧期內，交付住宅面積2,917平方米（包括1,403平方米的多層公寓、1,514平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣37,053,000元（相等於約41,887,000港元）已確認為營業額。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）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為33,624平方米。回顧期內，合同銷售住宅總面積為11,577平方米，合同總金額則為人民幣215,503,000元（相等於約243,616,000港元）。截至二零一七年六月三十日止，累計出售住宅面積分別為30,115平方米，合同總金額為人民幣496,211,000元（相等於約560,944,000港元）。老城二期目前暫未動工。

### *揚州商業項目*

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，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。截至二零一七年六月三十日止，尚餘面積17,881平方米用作出租用途。

## 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。

## 國內住宅項目

### 上海

#### 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169,004平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約98,479平方米，包含住宅(40,945平方米)及商舖(57,534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。期內交付住宅165平方米，合同總金額人民幣2,677,000元(相等於約3,026,000港元)已確認為營業額。截至二零一七年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為19,700平方米及12,211平方米，合同總金額則為人民幣356,904,000元(相等於約403,464,000港元)及人民幣311,655,000元(相等於約352,312,000港元)。

項目第二期建築面積約70,525平方米，於二零一三年第四季動工，擬興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。因規劃改變，度假酒店暫時停工，度假別墅於二零一四年十一月開始預售，並於二零一六年四月落成。回顧期內，合同銷售總面積180平方米，合同總金額為人民幣2,421,000元（相等於約2,737,000港元）。期內交付度假別墅3,019平方米，合同總金額人民幣32,024,000元（相等於約36,202,000港元）已確認為營業額。截至二零一七年六月三十日止，累計出售度假別墅面積為28,253平方米，合同總金額則為人民幣443,478,000元（相等於約501,332,000港元）。

## 南京

### 玄武區禦湖國際住宅項目

於二零一五年十一月十七日，本集團之全資附屬公司參與由資產處置法院舉行之拍賣並競投成功，以總代價約人民幣343,580,000元（相當於約410,245,000港元）收購位於中國江蘇省南京市玄武區之465個住宅單位，交易已於二零一六年上半年完成。項目為現房，可銷售總面積約26,306平方米。截至二零一七年六月三十日，累計合同銷售總面積24,866平方米，累計合同總金額為人民幣682,455,000元（相等於約771,484,000港元），其中期內合同銷售總面積為192平方米，合同總金額則為人民幣5,714,000元（相等於約6,459,000港元）。期內交付住宅864平方米，合同總金額人民幣24,896,000元（相等於約28,144,000港元），連同有關精裝修工程收入人民幣160,269,000元（相等於約181,177,000港元）已確認為營業額。

## 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。

地塊一的第一部份「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。然而，因市場情況變化，項目已停工。

地塊一的第二部份「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。截至二零一七年六月三十日，尚餘未交付面積約3,636平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一七年六月三十日，累計銷售總面積78,226平方米，累計合同總金額為人民幣464,498,000元（相等於約525,094,000港元）。期內完成銷售總面積約1,129平方米，合同總金額則為人民幣6,360,000元（相等於約7,190,000港元）。期內交付面積6,006平方米，有關合同總金額人民幣32,026,000元（相等於約36,204,000港元）已確認為營業額。

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，截至二零一七年六月三十日，累計銷售面積合共51,268平方米，累計合同總金額為人民幣230,446,000元（相等於約260,509,000港元）。

第二期名為水清木華園，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。截至二零一七年六月三十日，已銷售面積79,970平方米，合同總金額人民幣359,535,000元（相等於約406,438,000港元）。期內交付面積5,653平方米，有關合同金額為人民幣23,487,000元（相等於約26,551,000港元），並確認為營業額。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，將分階段開發。

第三期名為西班牙風情街，佔地760平方米，已建成可銷售面積為1,164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，已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並已於二零一五年下半年完工。

#### *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

### 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。考慮到項目的市場價值，整個項目前景以及資金需求，本集團在二零一六年十二月與買方已簽署買賣協議，以不超過1,810,000,000蘭特（相等於約998,760,000港元）將項目全部出售，交易已於二零一七年七月完成。

### 控制性權益之變動

誠如本公司日期為二零一七年六月二十日之公佈所披露，Smart Success Capital Limited已完成向冉盛置業發展有限公司(Riswein Real Estate Development Co. Ltd.\*)（「冉盛」）出售本公司已發行股本約29.99%。於二零一七年六月三十日，冉盛持有4,462,317,519股本公司股份（相等於本公司已發行股本約29.99%），而Smart Success Capital Ltd持有2,703,248,481股本公司股份（相等於本公司已發行股本約18.17%）。交易之詳情請參閱本公司日期為二零一七年六月二十日之公佈。

### 展望及有關重大投資的未來計劃

上海証大始終專注於優質品牌的打造，紮根於市場需求的沃土裡，堅持「深度開發一二線城市，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略，緊抓產品品質與商業運營兩條線，把控營運成本，優化資產結構，在銷售增長與租金提升的支持下，煥發出發展之生命力。

二零一七年，南京市政府繼續貫徹「落實穩控房價措施，擴大供地規模，加強市場監管，穩定市場預期，保持房地產市場平穩健康發展」。在上半年一系列調控政策後，南京房地產市場已日漸趨於穩定。在此穩步發展的市場大勢下，上海証大將持續深入展開位於南京之地塊的開發工作，積極推進南京「喜瑪拉雅中心」項目及南京「濱江大拇指廣場」項目，憑藉兩大項目的地理及規劃優勢，繼續擴大項目品牌及影響力，預期該等項目將會是本集團未來主要收入的來源。

優質的服務與產品，團隊的務實與遠見是房地產企業贏得客戶的重要基礎。集團管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，並始終以為社會創造價值、為股東贏得回報為己任。隨著城市化進程的加快，未來上海証大還將不斷調整自身產業結構，適應新的城市發展節奏，在充分挖掘現有項目的品牌價值之餘，尋求合作機遇，積極把握市場動態，結合自身優勢開闢具有可持續發展潛力的市場空間。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一七年六月三十日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額約為3,197,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：約3,271,000,000港元）。流動資產淨值約為2,940,000,000港元（二零一六年：約189,000,000港元），流動比率由二零一六年十二月三十一日之1.01倍，上升至二零一七年六月三十日約1.21倍。本集團之資本結構包括借貸（包括中期簡明綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一七年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為8,637,000,000港元，其中3,860,000,000港元須於一年內償還，而4,777,000,000港元須於一年後償還。於二零一七年六月三十日，為數5,724,000,000港元（二零一六年：4,695,000,000港元）的借貸按每年介乎3.30%至12.00%（二零一六年：每年介乎3.30%至12.00%）之固定利率計息。於二零一七年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括受限資金）約為2,455,000,000港元（二零一六年：2,139,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一六年十二月三十一日之2.92倍上升至二零一七年六月三十日之3.01倍（計算基準：淨債務（定義為借款及貸款、應付附屬公司少數股東及合營企業之款項之總債務減應收聯營公司及合營企業之總資產）除以股東資金）。

## 分部資料

### 物業銷售

本分部於期內之營業額約為484,835,000港元（二零一六年：289,649,000港元）。是項增加是由於交付南京禦湖國際住宅項目的住宅單位及相關裝修工程所致。

### 物業租賃、管理及代理服務

本分部於期內之營業額約為178,958,000港元（二零一六年：178,196,000港元）大致上維持穩定。

## 酒店營運

本分部於期內之營業額為79,807,000港元（二零一六年同期：95,204,000港元）。有關減少乃由於上海証大美爵酒店品牌於二零一七年一月變更後以降低房價作為營銷策略所致。

## 外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換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。本集團於二零一七年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元、蘭特及港元計值。本集團於二零一七年六月三十日之銀行借貸主要以美元及人民幣計值。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和已抵押銀行存款有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 僱員

於二零一七年六月三十日，本集團在香港、南非及中國共僱用約1,610名僱員（二零一六年十二月三十一日：1,591名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。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、培訓計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除下文披露者外，本公司於回顧期內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售：

- (a) 於二零一五年八月十二日及八月二十四日，本集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區6幅地塊之6家公司（「目標公司」）的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

根據該等協議，倘各目標公司未能於二零一五年八月十二日（或雙方可能書面同意的其他日期）後一年內取得各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證，該等協議將告終止。截至本公佈日期，本集團尚未悉數取得交地確認書及國有土地使用權證，且並未完成收購事項。本集團仍正與賣方磋商交付國有土地使用權證的時間安排。

## 或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本公佈第18頁。董事會認為，擔保合約之公允價值於初步確認時並不重大。

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為本集團所獲授信貸融資之擔保，該等資產之賬面值分析如下：

千港元

物業、廠房及設備	563,198
土地使用權	506,917
投資物業	1,160,696
發展中物業及已完成待出售物業	2,664,529
已抵押銀行存款	<u>1,394,679</u>
	<u><u>6,290,019</u></u>

## 中期財務報表之審閱

截至二零一七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二零一七年年中期報告內。本公司截至二零一七年六月三十日止六個月期間之中期業績亦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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一七年六月三十日止六個月內已遵守標準守則所載標準規定。

## 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。除下文載列的偏離外，董事會認為本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月期間已符合企業管治守則條文。

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，下列董事並無出席股東大會：

龔平先生，徐長生博士及狄瑞鵬博士並無出席於二零一七年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會。

## 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。

## 刊發業績公佈及中期報告

本公佈在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零一七年年中期報告將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
執行董事  
黎利華

香港，二零一七年八月二十四日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、王權先生、張華綱先生及黎利華女士。非執行董事為龔平先生及江征雁女士。獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。

\* 僅供識別