

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)

### 截至二零一八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」)截至二零一八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 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	6	3,409,150	743,600
銷售成本		(3,042,536)	(673,347)
毛利		366,614	70,253
其他(虧損)/收益—淨額		(41,042)	18,545
銷售及市場推廣支出		(76,682)	(52,270)
行政支出		(157,415)	(181,848)
投資物業之公允價值變動		(4,693)	11,079
應佔聯營公司業績		(35,311)	(1,793)
應佔一間合營企業業績		—	174,290
融資成本		(397,784)	(238,778)
除所得稅前虧損		(346,313)	(200,522)
所得稅支出	7	(91,602)	(17,705)
期內虧損		<u>(437,915)</u>	<u>(218,227)</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	
		二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元
		附註	
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(386,813)	(209,612)
— 非控制性權益		<u>(51,102)</u>	<u>(8,615)</u>
		<u>(437,915)</u>	<u>(218,227)</u>
每股虧損			
— 基本	9	<u>(2.60)港仙</u>	<u>(1.41)港仙</u>
— 攤薄	9	<u>(2.60)港仙</u>	<u>(1.41)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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(437,915)</u>	<u>(218,227)</u>
其他全面(虧損)/收益		
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	(40,327)	140,307
出售聯營公司時解除之匯兌差額	(1,335)	-
其後將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	<u>8,262</u>	-
期內其他全面(虧損)/收益(經扣除稅項)	<u>(33,400)</u>	<u>140,307</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(471,315)</u></u>	<u><u>(77,920)</u></u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(419,980)	(71,798)
— 非控制性權益	<u>(51,335)</u>	<u>(6,122)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(471,315)</u></u>	<u><u>(77,920)</u></u>

## 中期簡明綜合資產負債表

	未經審核 於 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零一七年 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	597,639	616,770
投資物業	3,284,684	3,326,492
土地使用權	500,519	517,999
於聯營公司之投資	34,295	121,816
可供銷售金融資產	4	64,061
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	4	-
應收一間聯營公司款項	259,558	249,701
遞延所得稅資產	8,866	34,363
已抵押銀行存款	11	-
<b>非流動資產總額</b>	<b>4,823,167</b>	<b>4,931,202</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業及已完成待售物業	11,927,762	14,169,388
存貨	2,225	2,404
合約資產	4	-
貿易及其他應收款項	10	706,883
發展中物業之按金	135,782	27,337
應收一間聯營公司款項	56,189	721,352
可供銷售金融資產	4	7,805
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	4	-
預繳稅項	274,252	271,526
已抵押銀行存款	11	857,494
現金及現金等值項目	1,718,415	1,420,068
	<b>15,913,471</b>	<b>18,184,257</b>
分類為持作出售之出售組合資產	<b>1,163,719</b>	<b>1,245,416</b>
<b>流動資產總額</b>	<b>17,077,190</b>	<b>19,429,673</b>
<b>資產總額</b>	<b>21,900,357</b>	<b>24,360,875</b>

## 中期簡明綜合資產負債表（續）

		未經審核 於 二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		3,017,807	3,059,236
保留盈利		103,705	429,965
		<u>3,419,099</u>	<u>3,786,788</u>
非控制性權益		98,201	140,452
<b>權益總額</b>		<b>3,517,300</b>	<b>3,927,240</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸及貸款	13	3,376,038	5,847,647
遞延所得稅負債		826,425	947,584
其他應付款項		164,386	187,463
<b>非流動負債總額</b>		<u>4,366,849</u>	<u>6,982,694</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	12	2,751,682	2,489,637
合約負債		4,689,521	—
來自客戶之預收款		—	5,706,829
應付附屬公司之少數股東款項		710,562	719,749
借貸及貸款	13	4,875,341	3,668,501
應付稅項		783,958	567,171
		<u>13,811,064</u>	<u>13,151,887</u>
分類為持作出售之出售組合負債		205,144	299,054
<b>流動負債總額</b>		<u>14,016,208</u>	<u>13,450,941</u>
<b>負債總額</b>		<u>18,383,057</u>	<u>20,433,635</u>
<b>權益與負債總額</b>		<u>21,900,357</u>	<u>24,360,875</u>

# 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灣仔港灣道18號中環廣場35樓3515室。

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。本公司及其所有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二零一八年八月二十一日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

## 2 編製基準

截至二零一八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，截至二零一七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。經考慮經營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二零一七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，惟採納下文截列之新訂及經修訂準則除外。

#### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則自本報告期間起適用，及本集團已採納下列會計政策並以逐漸具追溯力之方式應用，意味著採納之累計影響已於二零一八年一月一日之保留盈利或其他儲備確認，而財務資料的比較數字將不予重列。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」及
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

採納此等準則及新會計政策之影響於下文附註4披露。其他準則對本集團會計政策並無任何影響，故毋須追溯調整。

#### (ii) 已頒佈但本集團尚未應用之準則之影響

##### *香港財務報告準則第16號租賃*

##### *變動的性質*

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。因經營與融資租賃之間的差異被取消，其將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新準則，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。

##### *影響*

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125,154,000港元的不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未評估需要做出的其他調整（如有），例如由於對租賃期定義的改變以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響本集團的損益和現金流量的分類。

### 3 會計政策(續)

#### (ii) 已頒佈但本集團尚未應用之準則之影響(續)

##### *本集團採納日期*

於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於現階段，本集團無意在其生效日期前採納該準則。本集團擬採用簡單過渡方法，並將不會重列首次採納之前年度的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

### 4 會計政策之變動

根據上述附註3(i)的解釋，本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，導致會計政策變動及綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的過渡性條款，尚未重列比較數據。

#### 4.1 香港財務報告準則第9號「金融工具」

會計政策已作出變動以遵守香港財務報告準則第9號。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)中有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量，金融工具之終止確認，金融資產減值及對沖會計之條文。

##### (i) 金融工具的分類及計量

管理層對集團於香港財務報表準則第9號初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流量合約條款進行評估，並將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公允價值(按公允價值計量且其變動計入其他全面收益或損益)及攤銷成本計量的金融資產。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。本集團持有的不以買賣為目的的股本工具投資將視乎本集團是否有在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益股本投資列賬。



## 4 會計政策之變動(續)

### 4.1 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (i) 金融工具的分類及計量(續)

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

#### 減值

自二零一八年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第9號批准之簡化方法，其規定初始確認應收款項時予以確認之預計使用年期虧損。變動對減值虧損的影響並不重大。

該重新分類產生的主要影響如下：

	可供銷售 金融資產 (「可供銷售 金融資產」) 千港元	按公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益(「按公允 價值計量 且其變動計入 其他全面 收益」)之 金融資產 千港元	按公允價值 計量且其變動 計入損益 (「按公允價值 計量且其變動 計入損益」)之 金融資產 千港元
於二零一八年一月一日			
期初結餘－香港會計準則第39號	71,866	-	-
由可供銷售金融資產重新分類為 按公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之金融資產	(64,061)	64,061	-
由可供銷售金融資產重新分類為 按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	(7,805)	-	7,805
期初結餘－香港財務報告準則第9號	-	64,061	7,805

該重新分類並無對本集團的期初權益結餘產生重大影響。

由於新規定僅影響按公允價值計量且其變動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。

## 4 會計政策之變動(續)

### 4.2 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

會計政策已作出變動以遵守香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建造合約」(「香港會計準則第11號」)中涉及收入及成本的確認、分類及計量之條文。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

#### *房地產開發活動的會計處理*

於以往年度的報告期間，當銷售合約的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，就基於合約理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收入。

計入損益的累計確認收入超出向客戶累計收取的款項的差額確認為合約資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。當本集團履行其履約義務時，合約負債確認為收入。

#### *獲得合約之成本的會計處理*

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則資本化並計入合約資產。

#### *重大融資成份的會計處理*

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因融資成份的影響而進行調整(如重大)。

## 4 會計政策之變動(續)

### 4.2 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

#### 合約負債的列示

與房地產開發活動有關的就工程進度款確認的合約負債於以往年度列示為來自客戶之預收款。

- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期及截至目前止期間的財務報表科目金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年六月三十日			
	不考慮採納 香港財務報告 準則第15號 的業績 千港元	根據香港 財務報告準則 第15號重新分類 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	呈報業績 千港元
中期簡明綜合資產負債表 (摘錄)				
發展中物業及已完成待售物業	12,038,646	-	(110,884)	11,927,762
貿易及其他應收款項	662,688	-	(1,672)	661,016
合約資產	-	-	28,155	28,155
預繳稅項	282,638	-	(8,386)	274,252
分類為持作出售之出售組合資產	1,206,146	-	(42,427)	1,163,719
來自客戶之預收款	4,823,146	(4,689,521)	(133,625)	-
合約負債	-	4,689,521	-	4,689,521
應付稅項	788,370	-	(4,412)	783,958
分類為持作出售之出售組合負債	256,004	-	(50,860)	205,144
遞延所得稅負債	817,072	-	9,353	826,425
外匯儲備	(75,594)	-	(146)	(75,740)
保留盈利	66,129	-	37,576	103,705
非控制性權益	91,301	-	6,900	98,201

#### 4 會計政策之變動(續)

##### 4.2 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期及截至目前止期間的財務報表科目金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下(續)：

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	不考慮採納香港 財務報告準則 第15號的業績 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	呈報業績 千港元
中期簡明綜合收益及全面收益表 (摘錄)			
收益	3,798,654	(389,504)	3,409,150
銷售成本	(3,403,010)	360,474	(3,042,536)
銷售及市場推廣支出	(79,706)	3,024	(76,682)
所得稅支出	(100,709)	9,107	(91,602)
以下項目應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人	(372,098)	(14,715)	(386,813)
— 非控股權益	(48,918)	(2,184)	(51,102)

## 4 會計政策之變動(續)

### 4.2 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(續)

#### (b) 合約資產

- i) 於二零一八年六月三十日及一月一日，合約資產主要包括印花稅、銷售佣金及因獲得合約而直接產生的其他成本。
- ii) 管理層預期因取得物業銷售合約而產生的增加成本(主要為銷售佣金及已付／應付印花稅)可收回。本集團已於確認相關收益時將有關金額資本化並進行攤銷。截至二零一八年六月三十日止六個月，攤銷金額為3,850,000港元及並無與資本化成本有關的減值虧損。

#### (c) 合約負債

- i) 於二零一八年六月三十日及一月一日，合約負債主要包括銷售物業收取的付款(通常於合約履行前收取)。
- ii) 銷售物業收益合共為2,504,912,000港元已於本報告期內確認，計入期初合約負債結餘。

## 5 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，除管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及應用於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之估計不明朗因素之主要來源外，已應用下列判斷及估計。

### 確認物業開發活動收益時使用的判斷及估計

本集團在中國開發及銷售住宅及商業物業。當本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利時，收益隨時間確認，否則，收益於買家獲得已完成物業控制權的時間點確認。因合約限制，對本集團而言，物業一般並無替代用途。然而，是否有可強制付款的權力及相關合約收益能否因而隨時間確認視乎各合約及適用於相關合約的相關法律的條款而定。為評估可強制付款的權力，本集團已審閱合約條款、相關地方法規並在必要時獲取法律意見。

本集團參照完全履行相關履約責任於報告日期的進展情況而隨時間確認物業開發收益。此乃根據本集團為履行履約責任而作出投入及預算計量。釐定預算的完整度及準確度及所產生成本以及向有關物業單位分配的成本時須作出判斷及估計。未來期間的成本估計變動會影響本集團確認的收益。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

## 6 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已抵押銀行存款及總部以及公司資產，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二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之財務資料。

## 6 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
截至二零一八年六月 三十日止六個月				
分部收益總額(i)	3,172,187	165,357	79,520	3,417,064
分部間收益	—	(7,914)	—	(7,914)
源自外部客戶之收益	<u>3,172,187</u>	<u>157,443</u>	<u>79,520</u>	<u>3,409,150</u>
除所得稅前溢利	<u>37,935</u>	<u>31,766</u>	<u>1,302</u>	<u>71,003</u>
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>

- (i) 於截至二零一八年六月三十日止六個月，物業銷售收益中3,051,946,000港元於時間點確認及120,241,000港元於一段時間內確認。



## 6 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
於二零一八年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>15,835,533</u>	<u>3,664,660</u>	<u>1,144,336</u>	<u>20,644,529</u>
分部資產總額包括：				
— 增添非流動資產(i)	2,167	441	2,212	4,820
— 於一間聯營公司之投資	—	—	34,295	34,295
分部負債總額	<u>14,394,140</u>	<u>1,078,717</u>	<u>90,268</u>	<u>15,563,125</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>18,350,775</u>	<u>4,003,029</u>	<u>1,067,733</u>	<u>23,421,537</u>
分部資產總額包括：				
— 增添非流動資產(i)	94,160	2,034	—	96,194
— 於聯營公司之投資	52,647	—	69,169	121,816
分部負債總額	<u>16,107,872</u>	<u>1,044,450</u>	<u>82,474</u>	<u>17,234,796</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。

## 6 分部資料(續)

### (b) 須報告分部除所得稅前溢利之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須報告分部除所得稅前溢利	71,003	71,802
未分配銀行利息收入	47	133
融資成本	(397,784)	(238,778)
未分配之總部及公司開支	(19,579)	(29,798)
以股份為基礎的支付	-	(3,881)
除所得稅前虧損	<u>(346,313)</u>	<u>(200,522)</u>

### (c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核	經審核
	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 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	20,644,529	23,421,537
已抵押銀行存款	1,200,744	857,494
總部及公司資產	55,084	81,844
資產總額	<u>21,900,357</u>	<u>24,360,875</u>
須報告分部負債總額		
須報告分部負債	15,563,125	17,234,796
未分配之借貸及貸款	2,661,300	3,089,061
未分配之總部及公司負債	158,632	109,778
負債總額	<u>18,383,057</u>	<u>20,433,635</u>

## 7 所得稅支出

本集團大部分實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅支出	154,437	840
－中國土地增值稅	39,853	10,670
遞延所得稅	(102,688)	6,195
	<b>91,602</b>	<b>17,705</b>

截至二零一八年及二零一七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

不建議就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月期間派發任何股息。

## 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386,813,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月虧損：209,612,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股（截至二零一七年六月三十日止六個月：14,879,352,000股）計算。

截至二零一八年及二零一七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41,146,000港元（二零一七年十二月三十一日：39,916,000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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	32,264	35,535
一至三個月	2,435	599
超過三個月但少於十二個月	4,071	1,955
十二個月以上	2,376	1,827
	<u>41,146</u>	<u>39,916</u>

## 11 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0.30%至2.00%（二零一七年十二月三十一日：年利率介乎1.10%至2.00%）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1,950,102,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,475,415,000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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	1,696,926	1,165,761
一至三個月	1,233	228
超過三個月但少於十二個月	5,684	5,375
十二個月以上	<u>146,531</u>	<u>230,280</u>
	1,850,374	1,401,644
保證金	<u>99,728</u>	<u>73,771</u>
	<u><b>1,950,102</b></u>	<u><b>1,475,415</b></u>

### 13 借貸及貸款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押	5,652,375	6,153,447
無抵押	2,599,004	3,362,701
	<b>8,251,379</b>	<b>9,516,148</b>
即期	4,875,341	3,668,501
非即期	3,376,038	5,847,647
	<b>8,251,379</b>	<b>9,516,148</b>

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期初	9,516,148	9,088,655
新增借貸所得款項	1,109,599	5,232,897
償還借貸	(2,266,929)	(5,959,760)
匯兌差額	(107,439)	275,512
期末	<b>8,251,379</b>	<b>8,637,304</b>

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團之借款及貸款按平均年利率9.73%計息（於二零一七年六月三十日：年利率8.35%）。

## 14 財務擔保

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就若干買家的按揭融資作出擔保	<u>680,204</u>	<u>763,552</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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（扣除已收及計入合約負債／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按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權接管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。

## 15 仲裁

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團啟動仲裁程序，以加快收回若干應收款項及完成若干有關責任。隨後，本集團接獲被申請人有關違約賠償的仲裁反申索。於二零一八年六月三十日，有關仲裁仍在進行中。本集團董事已根據最新狀況評估仲裁的財務影響，且有關影響已根據最佳估計載入中期財務資料。

## 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」）截至二零一八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3,409,150,000港元，較二零一七年同期約743,600,000港元大幅增加358%。營業額錄得顯著增長主要原因是本集團在二零一七年十二月完成併購南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」），並在期內將南京証大之營業額約1,911,601,000港元綜合入賬所致（去年同期：無）。期內本集團的營業額主要來自於：

- 南京喜瑪拉雅中心服務式公寓，商業單位及辦公樓收入確認
- 南京濱江大拇指廣場公寓及商業單位收入確認
- 南通，西鎮及海門的住宅收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約386,813,000港元，較去年同期增加85%（去年同期虧損約209,612,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為2.60港仙（二零一七年同期每股基本虧損為1.41港仙）。期內，本集團錄得虧損大幅增加，乃由於以下原因：

- 南京証大計入本期的利潤比去年同期應佔南京証大利潤大幅減少。
- 因利息成本增加及資本化利息減少導致財務費用增加。



## 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」項目以及南京「濱江大拇指廣場」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。本集團按照原定戰略規劃實施部署，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。截至二零一八年六月三十日止，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。截至二零一八年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在99%以上，期內租金收入約人民幣34,377,000元（相等於約42,325,000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由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理，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。回顧期內，酒店平均入住率為67.9%，酒店總收入約人民幣39,836,000元（相等於約49,047,000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75.9%，總收入約人民幣124,522,000元（相等於約153,314,000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，世界旅行獎「亞洲領先酒店」，《上海日報》最佳高端商務酒店。迷上海餐廳連續兩年年被評為米其林指南一星餐廳，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92.33%，租金收入約人民幣41,634,000元（相等於約51,261,000港元）。

## 南京

### 南京「喜瑪拉雅中心」

本集團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624,854平方米。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔188,054平方米，包含服務式公寓20,457平方米、商業4,320平方米、辦公樓70,560平方米、酒店24,532平方米、地下車庫68,185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93,746平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商業3,437平方米、辦公樓70,145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323平方米及2,723平方米，合同總金額則分別為人民幣5,025,000元（相等於約6,186,900港元）及人民幣41,485,100元（相等於約51,077,000港元）。期內交付服務式公寓及辦公樓面積分別為1,137平方米及2,146平方米，合同總金額分別為人民幣16,182,000元（相等於約19,924,000港元）及人民幣36,444,000元（相等於約44,871,000港元）。於期內共人民幣52,626,000元（相當於約64,795,000港元），已確認為營業額。截至二零一八年六月三十日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為19,524平方米、3,269平方米及67,423平方米，合同總金額則分別為人民幣331,788,000元（相等於約408,505,000港元），人民幣127,271,000元（相等於約156,699,000港元）及人民幣1,199,872,000元（相等於約1,477,311,000港元）。目前酒店正在裝修，預計二零一八年九月底開業。

項目第二期建築面積約佔208,484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54,545平方米，商業16,873平方米，辦公樓53,649平方米，地下車庫83,417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16,197平方米、766平方米、10,544平方米，合同總金額則分別為人民幣321,070,000元（相等於約395,309,000港元），人民幣27,855,000元（相等於約34,296,000港元）及人民幣184,171,000元（相等於約226,756,000港元）。截至二零一八年六月三十日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為44,630平方米、15,728平方米及41,206平方米，合同總金額則分別為人民幣856,433,000元（相等於約1,054,461,000港元），人民幣586,525,000元（相等於約722,144,000港元）及人民幣736,454,000元（相等於約906,740,000港元）。項目第二期在2018年上半年已交付。期內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為34,128平方米、14,115平方米及33,644平方米，合同總金額分別為人民幣632,888,000元（相等於約779,227,000港元）、人民幣514,096,000元（相等於約632,967,000港元）及人民幣573,219,000元（相等於約705,761,000港元）。於期內共人民幣1,499,976,000元（相當於約1,846,806,000港元）已確認為營業額。

項目第三期建築面積約佔228,316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15,843平方米，商業82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一五年第三季度動工，於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為70,549平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓55,627平方米。回顧期內，服務式公寓、辦公樓的合同銷售總面積分別為9,060平方米、2,421平方米，合同總金額則分別為人民幣230,908,000元（相等於約284,299,000港元），人民幣49,123,000元（相等於約60,481,000港元）。

### 南京「濱江大姆指廣場」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81,160平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米。回顧期內，商舖合同銷售總面積為257平方米，合同總金額則為人民幣10,382,000元（相等於約12,783,000港元）。截至二零一八年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,374平方米及2,823平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,372,555,000港元）及人民幣124,788,000元（相等於約153,642,000港元）。期內交付公寓及商舖面積分別為20,063平方米及1,089平方米，合同總金額分別為人民幣494,182,000元（相等於約608,449,000港元）及人民幣52,554,000元（相等於約64,706,000港元）。於期內共人民幣463,974,000元（相等於約571,256,000港元），已確認為營業額。

### 南京「濱江大姆指廣場」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163,184平方米的公寓、商舖及辦公，其中公寓134,627平方米，商業面積7,042平方米，辦公面積21,515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159,732平方米，其中公寓133,516平方米，商舖5,053平方米，辦公21,163平方米。回顧期內，公寓、商舖合同銷售總面積分別為16,641平方米及72平方米，合同總金額則分別為人民幣569,894,000元（相等於約701,667,000港元）及人民幣4,639,000元（相等於約5,712,000港元）。截至二零一八年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為105,672平方米及1,945平方米，合同總金額則分別為人民幣3,265,052,000元（相等於約4,020,010,000港元）及人民幣120,807,000元（相等於約148,740,000港元）。預期項目第二期在2018年下半年開始交付。於期內，共人民幣17,303,000元（相等於約21,304,000港元）已確認為營業額。

### 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102,504平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓79,455平方米，商業面積23,049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191平方米，合同總金額為人民幣2,546,000元（相等於約3,135,000港元）。期內交付面積580平方米，合同總金額人民幣7,596,000元（相等於約9,352,000港元）。於期內共人民幣5,120,000元（相等於6,304,000港元）已確認為營業額。截至二零一八年六月三十日止，累計出售面積57,692平方米，合同金額為人民幣846,038,000元（相等於約1,041,662,000港元）。

截至二零一八年六月三十日止，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15,102,000元（相等於約18,594,000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24,244,000元（相等於約29,850,000港元）。



## 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，截至二零一八年六月三十日，出租率為89%。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅。期內無對應銷售。截至二零一八年六月三十日，累計合同銷售總面積71,129平方米（包括40,982平方米的多層公寓、27,909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827,016,000元（相等於約1,018,242,000港元）。回顧期內，交付住宅面積597平方米（包括343平方米的多層公寓、254平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣6,966,000元（相等於約8,576,000港元）。於期內共人民幣2,634,000元（相等於約3,243,000港元）已確認為營業額。

第三期的總面積約147,688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71,742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36,890平方米。期內銷售住宅、商鋪面積分別為899平方米，1,706平方米。合同總金額則分別為人民幣21,552,000元（相等於約26,535,000港元）及人民幣22,800,000元（相等於約28,072,000港元）。截至二零一八年六月三十日止，累計出售住宅、商鋪面積分別為33,306平方米及1,706平方米，合同總金額分別為人民幣573,992,000元（相等於約706,712,000港元）、人民幣22,800,000元（相等於約28,072,000港元）。回顧期內，交付聯排及獨棟別墅面積26,256平方米，合同總金額為人民幣424,587,000元（相等於約522,761,000港元）。於期內共人民幣407,835,000元（相等於約502,136,000港元），已確認為營業額。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。截至二零一八年六月三十日止，尚餘面積15,974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。期內銷售住宅852平方米及商舖7,789平方米，合同總金額則分別為人民幣21,104,000元(相等於約25,984,000美元)及人民幣118,079,000元(相等於約145,382,000港元)。期內交付住宅2,629平方米及商舖2,252平方米，合同總金額人民幣61,266,000元(相等於約75,432,000港元)及人民幣36,907,000元(相等於45,440,000港元)。於期內共人民幣110,779,000元(相等於約136,393,000港元)已確認為營業額。截至二零一八年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,023平方米及20,000平方米，合同總金額則為人民幣440,293,000元(相等於約542,100,000港元)及人民幣429,734,000元(相等於約529,099,000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）。度假酒店已停工並會以通過在建工程方式出售。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。截至二零一八年六月三十日止，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546,020,000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。

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。截至二零一八年六月三十日，尚餘未交付面積約3,334平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一八年六月三十日，累計銷售總面積78,237平方米，累計合同總金額為人民幣464,498,000元（相等於約571,902,000港元）。期內交付面積2,629平方米，有關合同總金額人民幣14,208,000元（相等於約17,493,000港元）。於期內共人民幣12,234,000元（相等於約15,063,000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，截至二零一八年六月三十日，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283,731,000港元）。期內交付面積349平方米，有關合同總金額人民幣1,335,000元（相等於約1,643,000港元）。於期內共人民幣1,335,000元（相等於約1,643,000港元）已確認為營業額。

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81,361平方米。截至二零一八年六月三十日，已銷售面積79,786平方米，合同總金額人民幣359,519,000元（相等於約442,648,000港元）。期內交付面積511平方米，有關合同金額為人民幣2,177,000元（相等於約2,680,000港元）。於期內共人民幣2,177,000元（相等於約2,680,000港元）確認為營業額。

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。考慮到項目的市場價值，整個項目前景以及資金需求，本集團在二零一七年九月與買方已簽署買賣協議，以代價約人民幣215,000,000元（相等於約265,000,000港元）將項目全部出售。該交易之詳情於本公司日期為二零一七年九月十一日之公佈中披露。

## 權益之變動

誠如本公司日期為二零一八年五月十六日的公佈所披露，凱陞有限公司已完成向南通三建控股（香港）有限公司出售其4,462,317,519股股份（佔本公司已發行股本約29.99%）。於二零一八年六月三十日，南通三建控股（香港）有限公司持有4,462,317,519股股份（佔本公司已發行股本約29.99%），而凱陞有限公司不再持有任何本公司股份。

## 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。與此同時，在出現重大投資機會時，本集團將考慮增加投資，擴大規模。

二零一八上半年，南京市房地產行業依然呈現十分良好的發展狀態，南京市政府在落實房地產調控的同時，繼續積極地推進地產策略，加強市場監管，穩定市場預期，積極地培養市場的供需，保持房地產市場平穩健康發展。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

於二零一八年六月三十日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額約為3,517,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約3,927,000,000港元）。流動資產淨值約為3,061,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約5,979,000,000港元），流動比率由二零一七年十二月三十一日之1.44倍，下降至二零一八年六月三十日約1.22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。於二零一八年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為8,251,000,000港元，其中4,875,000,000港元須於一年內償還，而3,376,000,000港元須於一年後償還。於二零一八年六月三十日，為數6,543,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：6,604,000,000港元）的借貸按每年介乎5%至12.10%（二零一七年十二月三十一日：每年介乎3.30%至12.00%）之固定利率計息。於二零一八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括受限資金）約為2,919,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：2,278,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一七年十二月三十一日之2.45倍上升至二零一八年六月三十日之2.53倍（計算基準：淨債務（定義為借款及貸款以及應付附屬公司少數股東款項之總額減應收聯營公司款項）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3,172,187,000港元（二零一七年：484,835,000港元）。是項增加主要是去年末合併南京証大後，可確認的營業額增加所致。

### 物業租賃、管理及代理服務

本分部於期內之營業額約為157,443,000港元（二零一七年：178,958,000港元），有關減少乃由於去年下半年出售附屬公司後，可供出租之投資物業及由本集團管理的物業減少所致。

## 酒店營運

本分部於期內之營業額為79,520,000港元（二零一七年：79,807,000港元），大致上維持穩定。

## 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。本集團於二零一八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。本集團於二零一八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金融工具對沖其貨幣風險。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金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 僱員

於二零一八年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,195名僱員（二零一七年：1,352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各幅地塊（「各幅地塊」）之6家公司的股權（「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。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本公佈日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之三份，預期各幅地塊之餘下國有土地使用權證將不晚於二零二零年十二月三十一日前取得並交付予本公司。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

- (b) 於二零一八年二月十二日，本集團與買方訂立協議以出售位於海口之海墾國際金融中心，以總代價人民幣126,800,000元（相等於約156,119,000港元）將項目全部出售。出售之詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

## 或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本報告之簡明綜合中期財務資料附註14。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

於二零一八年六月三十日，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	575,909
土地使用權	500,519
投資物業	1,824,976
發展中物業及已完成待出售物業	3,201,319
已抵押銀行存款	<u>1,200,744</u>
	<u><u>7,303,467</u></u>

## 中期財務報表之審閱

截至二零一八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二零一八年年中期報告內。本公司截至二零一八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，所有董事於截至二零一八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二零一八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：

王崢女士、龔平先生、江征雁女士、徐長生博士及狄瑞鵬博士並無出席於二零一八年六月二十八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二零一八年中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  
主席  
邱海斌

香港，二零一八年八月二十一日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、秦仁忠先生、張華綱先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、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