

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份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：0755)

截至二零一一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」)董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	1,322,680	2,792,937
銷售成本		(601,454)	(1,771,991)
毛利		721,226	1,020,946
其他收入及收益		117,791	17,576
分銷支出		(58,489)	(36,958)
行政支出		(137,008)	(137,299)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		—	5,457
經營租約項下持作自用租賃 土地付款之減值虧損撥回		—	39,148
投資物業之公平值變動		9,295	7,231
商譽減值虧損		(1,040)	—
應佔聯營公司業績		(54,583)	40,324
應佔一間共同控制實體業績		(1,710)	(1,020)
融資成本		(238,180)	(105,869)

	附註	截至六個月止	
		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅項開支前溢利	4	357,302	849,536
稅項開支	5	(255,367)	(463,086)
期內溢利		101,935	386,450
其他全面收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		115,156	22,273
出售聯營公司持有之待售物業所解除 之其他重估儲備		(9,902)	(14,018)
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		(25,644)	—
與解除其他重估儲備有關之稅項開支		1,485	2,103
期內其他全面收入（經扣除稅項）		81,095	10,358
期內全面收入總額		183,030	396,808
以下各方應佔期內溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		108,251	386,640
非控制性權益		(6,316)	(190)
		101,935	386,450
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		182,896	395,635
非控制性權益		134	1,173
		183,030	396,808
每股盈利			
基本	7	0.87 港仙	3.17港仙
攤薄		0.87 港仙	3.17港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		451,723	400,498
投資物業		1,810,201	1,769,068
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		594,638	591,808
商譽		101,211	101,457
於聯營公司之權益		1,167,199	1,328,800
於一間共同控制實體之權益		55,639	56,000
可供銷售投資		35,328	27,797
非流動資產總額		4,215,939	4,275,428
流動資產			
發展中及待售物業		16,569,309	15,427,690
存貨		2,557	1,654
貿易及其他應收款項	8	573,184	351,131
物業發展項目之按金		7,669	67,672
應收聯營公司款項		426,010	257,620
應收一間共同控制實體款項		567,093	525,962
可供銷售投資		1,204	589
應收關連公司款項		14,955	13,193
已抵押銀行存款		261,495	393,945
預繳稅項		30,551	16,810
現金及現金等值項目		1,313,391	1,287,852
流動資產總額		19,767,418	18,344,118
資產總額		23,983,357	22,619,546

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	650,846	661,929
來自客戶之預收款		2,767,981	2,347,472
應付一間聯營公司款項		7,571,783	7,471,706
應付關連公司款項		54,247	50
應付非控股股東款項		157,317	19,203
銀行和其他貸款		817,716	896,698
其他借貸	10	1,153,800	—
優先貸款票據	11	1,077,455	—
應付稅項		1,475,914	1,475,602
流動負債總額		<u>15,727,059</u>	<u>12,872,660</u>
流動資產淨值		<u>4,040,359</u>	<u>5,471,458</u>
總資產減流動負債		<u>8,256,298</u>	<u>9,746,886</u>
非流動負債			
銀行和其他貸款		2,106,468	1,644,557
其他借貸	10	—	1,127,589
優先貸款票據	11	—	1,073,607
遞延稅項負債		647,441	638,521
其他應付款項		134,413	135,878
非流動負債總額		<u>2,888,322</u>	<u>4,620,152</u>
負債總額		<u>18,615,381</u>	<u>17,492,812</u>
資產淨值總額		<u>5,367,976</u>	<u>5,126,734</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		249,838	249,838
儲備		4,863,487	4,680,591
本公司擁有人應佔股本		<u>5,113,325</u>	<u>4,930,429</u>
非控制性權益		<u>254,651</u>	<u>196,305</u>
股本總額		<u>5,367,976</u>	<u>5,126,734</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者一致。

以下新訂準則、準則之修訂及詮釋於二零一一年一月一日開始之財政年度強制採用。

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

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

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

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

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

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

3. 分部資料

本集團之分部運營乃以主要營運決策者定期審閱之報告為基準釐定，以用作評估業績及分配資源。主要營運決策者認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個主要營運分部，其中包括：(i)銷售物業、(ii)酒店業務、(iii)物業租賃、管理及代理服務，以及(iv)提供旅遊及相關服務。本集團之業務主要位於中華人民共和國（「中國」）及香港。

由於主要營運決策者並未將若干收益及開支計入用作評估分部業績所用之分部業績計量，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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
須報告分部收益 – 外部銷售	<u>1,125,693</u>	<u>2,636,739</u>	<u>76,085</u>	<u>70,182</u>	<u>115,327</u>	<u>80,656</u>	<u>5,575</u>	<u>5,360</u>	<u>1,322,680</u>	<u>2,792,937</u>
須報告除所得稅開支前 分部溢利	<u>555,400</u>	<u>919,403</u>	<u>13,566</u>	<u>58,617</u>	<u>35,535</u>	<u>15,239</u>	<u>33</u>	<u>16</u>	<u>604,534</u>	<u>993,275</u>
其他資料										
利息收入	410	3,262	40	-	280	317	-	-	730	3,579
給予一家共同控制 實體貸款之利息收入	16,087	-	-	-	-	-	-	-	16,087	-
物業、廠房及設備折舊	(2,185)	(1,618)	(7,306)	(8,562)	(573)	(37)	(21)	(21)	(10,085)	(10,238)
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	(9,685)	(8,452)	-	-	-	-	(9,685)	(8,452)
物業、廠房及設備之 減值虧損撥回	-	-	-	5,457	-	-	-	-	-	5,457
經營租約項下持作自用 租賃土地付款之 減值虧損撥回	-	-	-	39,148	-	-	-	-	-	39,148
其他應收款項減值虧損撥回	19,995	-	-	-	-	-	-	-	19,995	-
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	9,295	7,231	-	-	9,295	7,231
出售附屬公司之收益	68,353	2,632	-	-	-	-	-	-	68,353	2,632
應佔聯營公司業績	(54,583)	40,324	-	-	-	-	-	-	(54,583)	40,324
應佔一間共同控制 實體業績	(1,710)	(1,020)	-	-	-	-	-	-	(1,710)	(1,020)
商譽減值虧損	<u>(1,040)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,040)</u>	<u>-</u>

(b) 於報告分部溢利之對賬

	截至六個月止	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除所得稅收入開支前分部溢利	604,534	993,275
利息收入	2,623	434
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	-	40
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值變動虧損	-	(2,202)
融資成本	(238,180)	(105,869)
未分配之總部及公司開支	(11,675)	(36,142)
	<u>357,302</u>	<u>849,536</u>
除稅項開支前溢利	<u>357,302</u>	<u>849,536</u>

(c) 分部資產總額

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

4. 除稅項開支前溢利

截至六個月止

二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
---------------------------------	---------------------------------

除稅項開支前溢利已扣除下列各項：

物業、廠房及設備折舊	10,085	10,238
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	9,685	8,452
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之虧損	-	2,202
匯兌虧損，淨額	181	121
	<u>181</u>	<u>121</u>

並已計入下列各項：

其他應收款項減值虧損撥回	19,995	-
利息收入		
— 銀行結餘及存款	3,353	4,013
— 給予一家共同控制實體貸款	16,087	-
出售附屬公司之收益	68,353	2,632
按公平值計入損益賬之金融資產之股息收入	-	40
出售可供銷售投資之收益	23	-
	<u>23</u>	<u>-</u>

5. 稅項開支

簡明綜合全面收益表內之稅項開支金額為：

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

香港利得稅

本期內及過往期間內本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

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

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支。

股息暫繳稅

根據中國企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效之「中華人民共和國企業所得稅法實施細則」，對應付外商投資企業之非中國企業投資者的任何股息按10%之稅率（除非以條約減少）徵收所得稅。暫繳稅撥備已計入遞延稅項內。

6. 股息

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

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六個月止	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	<u>108,251</u>	<u>386,640</u>
	股份數目 (千股)	股份數目 (千股)
已發行普通股之加權平均數	<u>12,491,906</u>	<u>12,179,851</u>
每股基本盈利	<u>港仙 0.87</u>	<u>港仙 3.17</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數（就已授出購股權涉及之潛在攤薄普通股數目作出調整後）計算。

	截至六個月止	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔溢利	108,251	386,640
	股份數目 (千股)	股份數目 (千股)
已發行普通股之加權平均數	12,491,906	12,179,851
潛在攤薄普通股對購股權之影響 (附註)	-	9,467
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	12,491,906	12,189,318
	港仙	港仙
每股攤薄盈利	0.87	3.17

附註：

於截至二零一一年六月三十日止六個月，對所授出之購股權並無攤薄影響，因為彼等對每股基本盈利具有反攤薄性。不具攤薄影響的購股權或會影響未來期間之每股盈利。

8. 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的若干重大交易除外。租賃投資物業之租客不會獲給予信貸期。本集團一般就旅遊及相關服務給予客戶介乎30至60天之信貸期。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項184,012,000港元（二零一零年十二月三十一日：36,702,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

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

附註：

餘額54,740,000港元（二零一零年十二月三十一日：32,296,000港元）已逾期但未減值。就有關銷售物業已逾期但未減值之應收款項而言，倘買方拖欠還款，本集團有權取消銷售合約及收回相關物業之法律業權及擁有權作重新推售。就有關物業租賃、管理及代理服務已逾期但未減值之應收款項而言，則與擁有良好還款記錄之多名客戶有關。因此，管理層認為無須確認減值虧損。

9. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項339,875,000港元(二零一零年十二月三十一日:443,545,000港元)。貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下:

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

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

10. 其他借貸

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

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

11. 優先貸款票據

於二零零七年六月六日，本公司發行150,000,000美元之優先貸款票據(「票據」)，於二零一二年六月六日到期。票據按年息10厘計息，由二零零七年十二月六日起計每年六月六日及十二月六日每半年支付。票據由若干於香港及英屬處女群島註冊成立之附屬公司之股份和若干附屬公司之公司擔保作抵押。該等票據乃於新加坡證券交易所有限公司上市。

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

12. 出售附屬公司

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

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

13. 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保392,801,000港元（二零一零年十二月三十一日：335,233,000港元）。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交各物業之房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

管理層討論及分析

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」）董事會欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年六月三十日止（「期間」或「回顧期內」）之中期業績報告。

回顧期內，本集團錄得營業額約1,322,680,000港元，較二零一零年同期約2,792,937,000港元下降53%，本公司股東（「股東」）應佔溢利亦由去年同期約386,640,000港元下降72%至約108,251,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為0.87港仙（二零一零上半年：3.17港仙）。本期間集團的營業額及利潤比去年同期大幅下降，主要是因為交付的物業比去年同期顯著減少及財務費用增加。回顧期內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付上海「五道口金融中心」，「立方大廈」辦公樓
- 交付海南「証大國際金融中心」辦公樓
- 交付九間堂別墅
- 交付長春、吉林、海門及成都之住宅物業

業務回顧

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

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

商用物業項目

上海

五道口金融中心

「五道口金融中心」位於上海浦東，是本集團的甲級商業項目。該金融中心由可銷售面積合共83,265平方米的南北2幢辦公樓組成。其中，南座寫字樓共25,865平方米，已由台灣長榮集團購入作為亞太地區總部，並已交付使用。而北座寫字樓及配套商業樓面合共57,400平方米，截至二零一一年六月三十日已累計售出56,908平方米，並已全部交付，其中期內交付4,842平方米，有關合同總金額人民幣255,025,000元（相等於303,891,000港元）已確認為營業額。

証大立方大廈

位於上海浦東另一甲級寫字樓項目「証大立方大廈」，共提供33,149平方米的辦公樓及商業面積。截至二零一一年六月三十日，累計銷售及交付總面積33,149平方米，其中1,702平方米在期內交付，合同總金額人民幣55,317,000元（相等於65,916,000港元）已確認為營業額。

証大大拇指廣場

本集團於上海「証大大拇指廣場」擁有商舖面積47,382平方米，以及位於地庫之447個車位。証大大拇指廣場地理位置優越，毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，是一所現代化之綜合商業建築。集團已於二零一零年對廣場進行改造，以提升廣場之形象。截至二零一一年六月三十日，商舖之出租率在90%以上，期內租金收入約人民幣35,203,000元（相等於41,948,000港元）。

証大麗笙酒店

本集團旗下的五星級酒店「証大麗笙酒店」位於「証大大拇指廣場」內，建築面積達31,826平方米，共有18層高，包括361間酒店客房、一幢四層附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店由Carlson Companies以「Radisson」品牌進行管理，於二零一一年上半年，酒店平均入住率為67%，酒店總收入約人民幣63,851,000元（相等於76,085,000港元），較去年同期增加3.4%。

喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的「喜瑪拉雅中心」坐落於上海浦東核心位置，是上海最大的城市級文化商業綜合體。其地理位置優越，面向上海新國際博覽中心，交通便捷，地鐵7號線芳甸路站出口可直達項目商場之地下層，並鄰近地鐵2號線與磁懸浮線交會的龍陽路。項目佔地面積為28,893平方米，而總建築面積則約為164,500平方米，其中商業中心面積約為55,700平方米。

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

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

青浦區土地

本集團在上海市青浦區旅遊點朱家角鎮擁有一面積約140,099平方米之土地，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔住宅、零售商鋪、酒店及會所，總建築面積約180,000平方米。該項目將分二期開發，第一期約佔124,634平方米，將開發為住宅(43,299平方米)、商鋪(57,782平方米)及商務酒店(23,553平方米)，已於二零一一年第一季開工，預計二零一一年第三季住宅及商鋪開始預售及在二零一二年第二季交付，而商務酒店將於二零一二年第三季竣工。第二期約佔55,390平方米，計劃於二零一一年第三季動工，將興建商業廣場及度假酒店，預期商業廣場於二零一二年第二季預售，全部工程在二零一二年年底完工。

上海外灘土地

本集團在二零一零年成功在拍賣中投得位於上海外灘國際金融中心(8-1)地塊，位於上海金融及商業最繁盛之核心商務區—黃浦區外灘，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該地塊所佔總地盤面積為45,472平方米，計劃中的地上總建築面積約為270,000平方米，另有約100,000平方米之地下面積，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。預期地塊於本年底前展開工程。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

本集團於中國山東省青島市嶗山區之土地位於海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約38,092平方米，計劃開發成一個綜合項目，項目名稱為青島「証大大拇指廣場」，將包括零售商舖(68,000平方米)、酒店(20,000平方米)、服務式公寓(64,000平方米)及配套車庫(63,000平方米)，總建築面積約215,000平方米。項目已在二零一零六月全面展開，預計整個工程於二零一一年末竣工，而部份服務式公寓已在二零一一年六月起預售，截至二零一一年六月三十日，累計合同銷售面積15,034平方米，累計合同總金額人民幣253,559,000元(相等於302,144,000港元)。

青島市嶗山區土地

本集團擁有山東青島市嶗山區一土地之45%股本權益。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、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購物區。項目總規劃面積約達81,200平方米，共分兩期開發。第一期工程已於二零一零年完成，共有12幢，分為243個單位。該物業將保留為出租物業，面積約20,089平方米。項目第二期仍在規劃中。

海口市項目

本集團於海南省海口市發展的「証大國際金融中心」辦公樓，其可銷售面積約56,237平方米，已在二零一零年底竣工。截至二零一一年六月三十日共售出24,544平方米，合同總金額人民幣404,775,000元(相等於482,334,000港元)。其中期內銷售5,117平方米，合同總金額人民幣97,084,000元(相等於115,686,000港元)；期內交付21,833平方米，合同總金額人民幣367,175,000元(相等於437,530,000港元)已確認為營業額。

海南省澄邁縣項目

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

廊坊「中科廊坊科技谷」

本集團與杉杉投資控股有限公司（「杉杉投資」）共同發展位於河北省廊坊市之「中科廊坊科技谷」，佔地約3,300,000平方米，其中約30%用作發展商業物業。該項目將著力發展以科技研發為核心的產業，建設具中國特色的「矽谷」，目前基礎設施已完成，現正分批進行招商，首批將引進中國科學院所屬科研院所7家。是項策略性合作將有助本集團在環渤海灣經濟圈建立業務據點及把握當地的商機。

江蘇省南通市土地

本集團位於中國江蘇省南通市擁有2幅地塊，面積合共281,912平方米，並佔該地塊之50%權益。

該兩地塊位於南通市崇川區南部，預期將發展成為南通市之高檔商住綜合社區，上海証大置業將在項目管理方面承擔主導角色。集團計劃以上海証大大拇指廣場為藍圖將該等地塊發展成一個大型商業及住宅項目，總建築面積約為201,680平方米。工程將分三部份進行，第一部份是約51,680平方米的商業面積，已在二零一一年六月竣工。第二部份是約109,200平方米的住宅，已在二零一零年第四季開工，計劃二零一一年十一月預售，並將在二零一二年十月份竣工；第三部份是約40,800平方米的商業面積，將在二零一三年開工。

住宅項目

上海

九間堂

本集團位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅合共54幢，可銷售總面積約39,696平方米，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售47幢，累計銷售面積達33,641平方米。期內交付1間別墅，面積605平方米，有關合同總金額人民幣66,500,000元（相等於79,242,000港元）已於期內入賬。

証大源深金融大廈 – 証大寬域

集團位於上海浦東的「証大源深金融大廈」住宅部份之名稱為「証大寬域」，其可銷售總面積約22,100平方米及配套商業樓面約9,308平方米，截至二零一一年六月三十日，累計銷售面積達31,316平方米，期內售出及交付面積約800平方米，產生營業額人民幣41,504,000元（相等於49,457,000港元）。

其他城市

吉林「山水國際」

位於吉林的住宅項目「山水國際」佔地約191,100平方米，可銷售總面積約201,000平方米，共分四期開發。

第一期「楓林別墅」包括118幢聯排別墅及11幢獨立別墅，可銷售面積39,252平方米，截至二零一一年六月三十日，累計銷售面積達38,987平方米，合同總金額人民幣174,792,000元（相等於208,284,000港元）。

項目第二期將發展為4幢小高層及7幢高層住宅，合共提供503個住宅單位及配套商業設施，可銷售面積約82,189平方米（其中住宅佔78,384平方米，商業佔3,805平方米）。11幢樓宇將分三批施工，分批完成及交付。

第一批共4幢小高層，可提供22,996平方米住宅，工程已經竣工，並已於去年全部銷售完畢。

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

第三批共2幢高層，可銷售之住宅面積約13,754平方米，已在二零一一年第二季預售，回顧期內完成銷售面積954平方米，合同總金額人民幣6,312,000元（相等於7,521,000港元），計劃在二零一一年第四季交付。

項目第三期將會發展為117套獨立別墅及聯排別墅，可銷售面積約44,500平方米，整個工程已於二零一零年第二季竣工，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售合同總面積44,042平方米，累計合同總金額人民幣242,877,000元（相等於289,415,000元）。回顧期內完成銷售面積約1,533平方米，合同總金額人民幣9,766,000元（相等於11,637,000港元）。

項目第四期計劃興建別墅，可銷售面積約34,920平方米，具體設計仍在規劃中。

長春「証大光明城」

位於長春的住宅及配套商業項目「証大光明城」佔地225,139平方米，銷售總面積達352,300平方米。項目共分五期發展，第一期佔地面積約77,300平方米，可銷售面積約112,000平方米（其中住宅佔106,300平方米，商業佔5,700平方米），由23幢多層住宅及3幢高層住宅組成，合共提供1,210個單位，以及相關配套商業設施。截至二零一一年六月三十日，第一期住宅累計完成銷售1,207個住宅單位，銷售總面積105,644平方米，合同總金額人民幣358,757,000元（相等於427,499,000港元）。回顧期內交付5個住宅單位，面積664平方米，有關合同總金額人民幣2,620,000元（相等於3,122,021港元）已於期內確認為營業額。

項目第二期將發展為19幢多層住宅及10幢高層住宅及配套商舖，可銷售面積約114,074平方米（其中住宅佔102,371平方米，商業佔11,703平方米），整個工程已在二零一零年內全部完成，累計完成銷售合同總面積100,643平方米，累計合同總金額人民幣394,389,000元（相等於469,958,000港元），回顧期內交付面積1,114平方米，合同總金額人民幣4,726,000元（相等於5,632,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層及8幢高層及配套商舖，可售面積約126,238平方米，（其中住宅佔112,769平方米，商業佔13,469平方米），整個工程於二零一零年五月開工，並在二零一一年初開始預售，截至二零一一年六月三十日，累計銷售總面積31,511平方米，累計合同總金額人民幣184,948,000元（相等於220,386,000港元），預計在二零一一年下半年開始分批交付使用。

海門「濱江新城•証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城•証大花園」由2塊地塊組成，佔地合共1,388,872平方米。

地塊一佔地面積577,336平方米，分為兩部份發展，第一部份「東州府」分三期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，其中最後1幢於本期已銷售，銷售面積304平方米，合同總金額人民幣2,175,000元（相等於2,592,000港元）。「東州府」的第二、三期仍在規劃中。

至於項目第二部份「滿庭芳」為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,500平方米。截至二零一一年六月三十日，累計銷售總面積54,238平方米，累計合同總金額人民幣253,059,000元（相等於301,548,000港元）。回顧期交付1個單位，面積291平方米，有關合同總金額人民幣1,097,000元（相等於1,307,000港元）已於期內確認為營業額。此外，滿庭芳三期佔地面積約112,190平方米，可銷面積約91,979平方米，工程已在二零一零年初展開，並已於九月開始預售，截至二零一一年六月三十日，累計完成銷售74個單位，累計銷售總面積22,870平方米，累計合同總金額人民幣138,821,000元（相等於165,421,000港元）。

地塊二佔地面積約811,536平方米，將作為住宅用途，分多期發展。第一期名為清華園生態花園洋房，為多層及小高層住宅，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約63,886平方米，項目工程已在二零一零年十一月竣工。截至二零一一年六月三十日累計銷售面積合共34,284平方米，其中期內銷售18,709平方米，有關合同總金額人民幣87,477,000元（相等於104,239,000港元）。回顧期內交付面積10,607平方米，有關合同總金額人民幣48,196,000元（相等於57,431,000港元）已於期內確認為營業額。至於其他發展部份仍在規劃中。

成都「山水琨玉」

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

內蒙古自治區土地

本集團擁有兩幅位於中國內蒙古自治區西南部鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總面積約為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，工程已於二零一一年三月開工，預計二零一二年十月竣工及交付，並在二零一一年十月開始預售。

浙江省湖州市

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

展望

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

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

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

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

分部資料

物業銷售

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

旅遊及相關業務

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

物業租賃、管理及代理服務

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

酒店營運

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

外匯風險

本集團的營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。本集團進行以人民幣以外之貨幣為單位之若干交易，因此受到兌換率波動上升之風險。本集團之現金及現金等值項目以及優先貸款票據亦承受外匯風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。管理層密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,490名（二零一零年十二月三十一日：1,300名）僱員，按工作性質及市況釐定薪酬。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團價值分別約368,961,000港元、594,638,000港元、1,810,201,000港元、1,516,844,000港元及261,495,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用之租賃土地付款、投資物業、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行及其他貸款之擔保。

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

本集團亦已抵押其於若干附屬公司之股權，作為優先貸款票據之擔保。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保392,801,000港元（二零一零年十二月三十一日：335,233,000港元），概無尚未了結重大訴訟。

中期股息

本公司董事會並不建議派付截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。基於對本公司董事作出之特定查詢，本公司董事確認彼等已遵守標準守則。

中期財務報表之審閱

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，但已經由本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱，其獨立審閱報告亦收錄於中期報告內。審核委員會亦已會同管理層審閱本集團所採納之會計原則及政策，並討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

鳴謝

本人謹代表本公司董事會感謝客戶、供應商、銀行、員工及股東於期內給予本集團之支持、努力及承諾。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一一年八月二十三日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、朱南松先生、左興平先生、周燕女士及湯健先生。非執行董事為吳洋先生、周純先生、董文亮先生及柳志偉先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

* 僅供識別