

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	4	464,283	1,322,680
銷售成本		(254,959)	(601,454)
毛利		209,324	721,226
其他收入及收益	5	1,041,034	117,791
分銷成本		(50,891)	(58,489)
行政支出		(180,906)	(137,008)
投資物業之公平值變動		-	9,295
商譽減值虧損		-	(1,040)
應佔聯營公司業績		(9,257)	(54,583)
應佔一間共同控制實體業績		(4,461)	(1,710)
融資成本		(104,995)	(238,180)

	附註	截至六個月止	
		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅項開支前溢利	6	899,848	357,302
稅項開支	7	(340,782)	(255,367)
期內溢利		559,066	101,935
其他全面收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		36,400	115,156
出售聯營公司持有之待售物業 所解除之其他重估儲備		2,819	(9,902)
與解除其他重估儲備有關之稅項 (抵免)／開支		(423)	1,485
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		(539,506)	(25,644)
期內其他全面收入(經扣除稅項)		(500,710)	81,095
期內全面收入總額		58,356	183,030
以下各方應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		561,601	108,251
非控制性權益		(2,535)	(6,316)
		559,066	101,935
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		60,850	182,896
非控制性權益		(2,494)	134
		58,356	183,030
每股盈利	9		
基本		4.51港仙	0.87港仙
攤薄		4.51港仙	0.87港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		384,335	387,019
投資物業		2,343,210	2,564,824
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款		638,980	642,794
商譽		101,953	101,763
於聯營公司之權益		777,470	842,307
於一間共同控制實體之權益		48,483	52,614
可供銷售投資		40,677	35,648
非流動資產總額		4,335,108	4,626,969
流動資產			
發展中及待售物業		4,871,800	4,346,035
存貨		1,774	1,887
貿易及其他應收款項	10	924,094	650,583
物業發展項目之按金		379,460	90,557
應收聯營公司款項		745,553	660,086
應收一間共同控制實體款項		536,892	535,984
可供銷售投資		1,967	1,957
應收關連公司款項		26,238	15,954
已抵押銀行存款		732,424	224,749
預繳稅項		33,705	39,400
應收信託貸款		368,868	293,542
現金及現金等值項目		1,123,042	888,224
列作持有待售之資產		9,745,817	7,748,958
		-	15,456,736
流動資產總額		9,745,817	23,205,694
資產總額		14,080,925	27,832,663

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	11	772,878	1,029,434
來自客戶之預收款		1,410,137	1,283,397
應付信託貸款		73,774	73,386
應付聯營公司款項		–	10,447,186
應付關連公司款項		50	55,089
應付附屬公司之少數股東款項		179,202	173,310
銀行貸款		1,698,796	754,648
優先貸款票據	12	–	1,078,964
應付稅項		1,390,468	1,626,279
		5,525,305	16,521,693
與列作持有待售之資產有關之負債		–	2,850,453
流動負債總額		5,525,305	19,372,146
流動資產淨值		4,220,512	3,833,548
總資產減流動負債		8,555,620	8,460,517
非流動負債			
銀行貸款		1,858,318	1,806,183
遞延稅項負債		675,323	692,810
其他應付款項		154,160	148,599
非流動負債總額		2,687,801	2,647,592
負債總額		8,213,106	22,019,738
資產淨值總額		5,867,819	5,812,925
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		248,747	249,276
儲備		5,358,071	5,300,154
本公司擁有人應佔股本		5,606,818	5,549,430
非控制性權益		261,001	263,495
股本總額		5,867,819	5,812,925

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

編製截至二零一二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二零一一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：

香港會計準則第12號之修訂 遞延稅項 – 相關資產的收回

根據香港會計準則第12號，在計量遞延稅項時，須考慮有關實體預期收回有關資產賬面金額的方式所產生的稅務結果。就此，香港會計準則第12號修訂引入一項可予以推翻的假設。這項假設是指根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值入賬的投資物業賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業可予以折舊，並且以目的是使投資物業絕大部份的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，則這項假設可按個別物業情況推翻。

本集團把位於中國內地的投資物業，釐定為以目的是使投資物業絕大部份的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，因而推翻了這些物業根據香港會計準則第12號修訂之下的假設。因此，本集團已根據這些物業本來可通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計算這些物業的遞延稅項。

這項修訂對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

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1號之修訂（經修訂）	呈列其他全面收益項目 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間之年度改進 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於 其他實體之權益：過渡指引 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一三年及二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效（視適用情況而定）

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的不確定性之主要來源，與適用於截至二零一一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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
須報告源自外部銷售之 分部收益	<u>253,942</u>	<u>1,125,693</u>	<u>71,068</u>	<u>76,085</u>	<u>133,150</u>	<u>115,327</u>	<u>6,123</u>	<u>5,575</u>	<u>464,283</u>	<u>1,322,680</u>
須報告除稅項開支 前分部溢利	<u>858,485</u>	<u>555,400</u>	<u>376</u>	<u>13,566</u>	<u>162,263</u>	<u>35,535</u>	<u>7</u>	<u>33</u>	<u>1,021,131</u>	<u>604,534</u>
其他資料										
銀行利息收入	6,551	410	-	40	362	280	-	-	6,913	730
來自應收信託貸款之利息收入	37,106	16,087	-	-	-	-	-	-	37,106	16,087
物業、廠房及設備折舊	(2,602)	(2,185)	(6,835)	(7,306)	(630)	(573)	-	(21)	(10,067)	(10,085)
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	(9,156)	(9,685)	-	-	-	-	(9,156)	(9,685)
其他應收款項之(減值虧損)/ 減值虧損撥回	(5,787)	19,995	-	-	-	-	-	-	(5,787)	19,995
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	-	9,295	-	-	-	9,295
出售附屬公司之收益	826,645	68,353	-	-	-	-	-	-	826,645	68,353
出售投資物業之收益	-	-	-	-	158,733	-	-	-	158,733	-
應佔聯營公司業績	(9,257)	(54,583)	-	-	-	-	-	-	(9,257)	(54,583)
應佔一間共同控制實體業績	(4,461)	(1,710)	-	-	-	-	-	-	(4,461)	(1,710)
商譽減值虧損	<u>-</u>	<u>(1,040)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,040)</u>

(b) 須報告除稅項開支前分部溢利之對賬

	截至六個月止	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
須報告除稅項開支前分部溢利	1,021,131	604,534
未分配之利息收入	547	2,623
來自可供銷售投資之股息收入	1,739	–
融資成本	(104,995)	(238,180)
未分配之總部及公司開支	(18,574)	(11,675)
	<u>899,848</u>	<u>357,302</u>

(c) 分部資產總額

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	銷售物業	11,311,167
酒店業務	1,018,929	1,026,065
物業租賃、管理及代理服務	1,171,491	1,342,671
旅遊及相關服務	2,419	2,651
	<u>13,504,006</u>	<u>11,886,538</u>
未分配		
– 已抵押銀行存款	303,627	224,749
– 可供銷售投資	14,709	14,709
– 總部及公司資產	258,583	249,931
– 列作持有待售之資產	–	15,456,736
	<u>14,080,925</u>	<u>27,832,663</u>

5. 其他收入及收益

	截至六個月止	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	7,460	3,353
來自應收信託貸款之利息收入	37,106	16,087
出售投資物業之收益	158,733	–
出售附屬公司之收益 (附註13)	826,645	68,353
出售可供銷售投資之收益	–	23
來自可供銷售投資之股息收入	1,739	–
租金收入	5,804	302
其他應收款項減值虧損撥回	–	19,995
匯兌收益，淨額	1,394	–
其他	2,153	9,678
	1,041,034	117,791

6. 除稅項開支前溢利

	截至六個月止	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	10,067	10,085
經營租約項下持作自用之租賃土地付款之攤銷	9,156	9,685
其他應收款項之減值虧損	5,787	–
匯兌虧損，淨額	–	181
	–	181

7. 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	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	218,953	132,082
－ 往年度撥備不足	24,669	19,126
	<u>243,622</u>	<u>151,208</u>
本期稅項－土地增值稅		
－ 本期間稅項	117,141	113,112
－ 往年度撥備不足／(超額撥備)	685	(7,481)
	<u>117,826</u>	<u>105,631</u>
遞延稅項		
－ 本期間	(20,666)	(1,472)
	<u>340,782</u>	<u>255,367</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25%之稅率（截至二零一一年六月三十日止六個月：24%至25%之稅率）繳納中國企業所得稅。

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（截至二零一一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561,601,000港元（二零一一年：108,251,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數12,438,861,000股（二零一一年：12,491,906,000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. 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110,272,000港元（二零一一年十二月三十一日：84,510,000港元）。於報告期末之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期	80,716	42,654
逾期少於一個月	764	197
逾期一至三個月	247	1,719
逾期超過三個月但少於十二個月	24,020	36,324
逾期十二個月以上	4,525	3,616
於報告期末已逾期但未減值金額 (附註)	29,556	41,856
	110,272	84,510

附註：

餘額29,556,000港元（二零一一年十二月三十一日：41,856,000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。

本集團其他應收款項包括就購買一項藝術品而向中國一家拍賣行支付之按金184,434,000港元。於報告期末後及截至中期業績公佈日期，本集團已獲該拍賣行退回122,956,000港元。管理層預期，餘額將於二零一二年八月退回予本集團。

11. 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440,853,000港元（二零一一年十二月三十一日：606,233,000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：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	222,521	362,710
一至三個月	62,210	40,137
超過三個月但少於十二個月	7,525	19,364
超過十二個月	<u>129,316</u>	<u>169,950</u>
	421,572	592,161
保證金	<u>19,281</u>	<u>14,072</u>
	<u><u>440,853</u></u>	<u><u>606,233</u></u>

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。

12. 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。票據按年利率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。票據由在香港及英屬處女群島註冊成立之若干附屬公司之股份以及本公司若干附屬公司之公司擔保作抵押，並於新加坡證券交易所有限公司上市。票據已於到期日全數償還。

13. 出售附屬公司

- a. 於二零一一年十月二十八日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司全資附屬公司）與上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」，本集團於當日擁有35%股本權益之聯營公司）訂立協議，據此出售其全資附屬公司上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司（「上海証大外灘」）之100%股本權益及股東貸款。該出售事項已於二零一二年五月二十一日完成。總現金代價約為10,547,287,000港元（相等於約人民幣8,578,108,000元），其中5,883,438,000港元（相等於約人民幣4,785,000,000元）已於二零一二年六月三十日收取。

上海証大外灘於出售日期之淨資產如下：

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
所出售淨資產	8,606,576
出售之股東貸款	1,940,377
於出售上海証大外灘時將累計匯兌儲備重新分類至損益賬	(461,108)
出售收益	<u>461,442</u>
總代價	<u><u>10,547,287</u></u>
因出售產生之現金流入／(流出)淨額：	
已收取現金代價	5,883,438
所出售之現金及銀行結餘	<u>(104,666)</u>
	<u><u>5,778,772</u></u>

- b. 於二零一一年十二月二十九日，上海証大置業與獨立第三方（「買方」）訂立另一份協議，據此向該獨立第三方出售其全資附屬公司上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之100%股本權益及股東貸款。根據該協議及相關補充協議，上海証大五道口將向本集團屬下其他公司轉讓其所有資產及負債（上海証大五道口於上海海之門的股本權益、上海証大五道口給予上海海之門的貸款及來自上海証大置業的股東貸款除外）（「分拆出售」），而分拆出售應於上海証大五道口售予買方後完成。總現金代價約為3,639,493,000港元（相等於約人民幣2,960,000,000元），其中3,516,537,000港元已於二零一二年六月三十日收取。該出售事項已於二零一二年五月二十一日完成，本集團於當日失去對上海証大五道口之控制權，而該協議的所有先決條件經已達成。

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
所出售淨資產（不包括分拆出售下之資產及負債）	443,875
出售之股東貸款	2,908,813
於出售上海証大五道口時將累計匯兌儲備重新分類至損益賬	(78,398)
出售收益	365,203
	<hr/>
總代價	3,639,493
	<hr/> <hr/>
因出售產生之現金流入淨額：	
已收取現金代價	3,516,537
	<hr/> <hr/>

14. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列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：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	349,024	372,372
經營租約項下持作自用租賃土地付款	638,980	642,794
投資物業	2,279,694	2,226,027
發展中及待售物業	972,610	2,344,002
已抵押銀行存款	732,424	224,749
	<u>4,972,732</u>	<u>5,809,944</u>

於二零一二年六月三十日，為獲取上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為上海海之門之股東）於上海海之門的權益，本集團向上海復地抵押其聯營公司上海証大喜瑪拉雅置業有限公司的全部權益（賬面值為411,552,000港元（二零一一年十二月三十一日：418,598,000港元））。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已就一項借貸，而抵押上海海之門的10%權益（賬面值為122,369,000港元）以及附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（賬面值為482,039,000港元）。當該項借貸於期內獲清償時，抵押資產已獲解除。

15. 或然負債

於二零一二年六月三十日，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281,731,000港元（二零一一年十二月三十一日：383,999,000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。

16. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業及上海証大五道口各自接到上海市第一中級人民法院發出的傳票，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違反上海海之門股權的優先購買權之糾紛。

根據傳票所附之浙江復星遞交的民事起訴狀（其中包括），(i)上海証大置業及上海証大五道口被列為訴訟之兩名抗辯方；(ii)浙江復星要求頒令廢除附註13(b)所述出售上海証大五道口之協議；(iii)浙江復星要求頒令，廢除附註13(b)所述向買方轉讓上海証大五道口的全部股本權益之股份轉讓協議；及(iv)浙江復星要求頒令，將上海証大五道口的擁有權恢復至轉讓予買方前之狀態。

董事經尋求本集團的中國法律顧問之意見後，相信出售上海証大五道口之股權並不構成違反任何適用之優先購買權，而上述申索並無理據。董事認為該等申索對本集團之營運或財務狀況並無任何重大影響。

主席報告書

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」）截至二零一二年六月三十日止（「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464,283,000港元，較二零一一年上半年約1,322,680,000港元下跌65%，本公司股東（「股東」）應佔溢利由去年度上半年約108,251,000港元上升419%至約561,601,000港元。本公司股份（「股份」）之每股基本盈利為4.51港仙（二零一一年上半年：0.87港仙）。本期間集團的營業額大幅下降，主要是交付的物業大幅減少；而利潤顯著上升，是由於上海外灘(8-1)地塊之轉讓已完成，其產生的利潤在回顧期內入賬所致。

回顧期內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 交付海口市『証大國際金融中心』辦公樓、商舖及車庫
- 交付長春、吉林及海門之住宅
- 出售上海証大大拇指廣場部份商業面積
- 完成出售上海外灘(8-1)地塊之轉讓

業務回顧

過去兩年，中國房地產行業處於宏觀調控期，中央政府規管樓市的措施如限購令和緊縮貨幣政策等，繼續給房屋價格和成交數量帶來壓力，而本集團在回顧期內的合同銷售金額也受到一定程度的影響。然而近期中央推出一系列刺激經濟的政策，包括自二零一二年起中國人民銀行兩次降低存款準備金率，兩次下調存貸款基準利率等增加流動性的措施，以及對首次置業者的支持，和地方政府的微調措施等，令成交量從低谷會升。我們相信在城市化穩步推進和居民可支配收入增長的推動下，長遠而言中國地產業將保持整體向上的趨勢。

雖然大環境給我們的業務發展帶來考驗，但集團管理層果斷的決策能力和清晰的發展模式令我們旗下的多個項目，包括浦東新區地標性建築喜瑪拉雅城市文化商業綜合體、青島証大大拇指廣場等都能按計劃如期完成及啟用。同時，有見商業和服務業結合的商業綜合體之增長潛力，集團正逐步加大綜合型物業的開發力度，確立以「大拇指」商業綜合體為發展模式，使收入來源更加平衡且多元化。

回顧期內，集團完成上海外灘(8-1)地塊之轉讓，獲得大量資金的回籠，順利按時把分別在二零一二年四月及六月到期的信託貸款及美元債券償還。另外，在資金較充裕的情況下，集團於二零一二年七月，以人民幣1,169,000,000元（相當於約1,440,000,000港元）成功投得位於南京高鐵南站的G15地塊，並計劃發展成「南京南站大拇指廣場」，總建築面積約540,000平方米，落實集團全力發展大拇指商業綜合體的計劃，並為擴展集團在全國的據點邁出重要一步。

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，集團出售及交付4,286平方米之上海「証大大拇指廣場」的商舖，銷售金額人民幣340,831,000元（相等於419,743,000港元）。截至二零一二年六月三十日，集團仍擁有商舖面積41,452平方米，以及位於地庫之447個車位。截至二零一二年六月三十日，商舖出租率在90%以上，期內租金收入約人民幣26,302,000元（相等於32,392,000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，於二零一二年上半年，酒店平均入住率為65%，酒店總收入約人民幣57,707,000元（相等於71,068,000港元），較去年同期下降9.6%，主要原因是於回顧期，鄰近有新酒店開業，使到客房供應大大增加，造成入住率及房價都受到影響。

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25,080平方米)則約為164,500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，建築面積為66,435平方米，可提供405間客房，酒店在二零一一年三月起試營業，於回顧期內，酒店平均入住率為61%，總收入約人民幣84,422,000元(相等於102,828,000港元)。喜瑪拉雅中心其餘部份預期在二零一二年陸續完工及開業。在開業後，喜瑪拉雅美術館為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168,413平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約佔99,000平方米，將開發為住宅(41,700平方米)及商鋪(57,300平方米)。在商業方面，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)及商鋪已於二零一一年十二月開始預售，預計將在二零一三年第二季交付。回顧期內，住宅及商鋪合同銷售面積分別為1,512平方米及2,277平方米，合同金額則為人民幣29,572,000元(相等於34,419,000港元)及人民幣18,571,000元(相等於22,871,000港元)。截至二零一二年六月三十日，累計出售的住宅及商鋪面積分別為2,887平方米及716平方米，合同金額則為人民幣56,214,000元(相等於69,229,000港元)及人民幣54,690,000元(相等於67,352,000港元)。

項目第二期約建築面積69,414平方米，將於二零一二年第四季動工，將興建商業廣場(佔44,975平方米)及度假酒店(佔24,439平方米)。度假酒店已與國際知名的悅榕集團正式簽署合作協定，創辦具有古鎮水鄉風情的上海首家悅椿度假酒店。

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215,000平方米，包括零售商鋪（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）。

服務式公寓已在二零一一年六月開始預售，預計在二零一二年第三季交付。回顧期內，合同銷售面積1,095平方米，合同金額人民幣19,864,000元（相等於24,463,000港元）。截至二零一二年六月三十日，累計出售面積20,946平方米，合同金額人民幣354,124,000元（相等於436,113,000港元）。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，截至二零一二年六月三十日，已出租面積在88%以上。酒店工程現進行中，預計分別在至二零一三年五月及八月竣工及試業。

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」。項目總建築面積約為270,464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33,704平方米的可出租商業面積，已在二零一一年六月竣工，預計在二零一二年第三季陸續開業。截至二零一二年六月三十日，商鋪已出租面積約18,489平方米。第二部份是約107,853平方米的住宅，已在二零一零年第四季開工，並於二零一一年十二月開始預售，截至二零一二年六月三十日，累計合同銷售面積12,550平方米，累計合同總金額人民幣176,889,000元（相等於約217,844,000港元），其中回顧期內銷售面積7,291平方米，合同總金額人民幣101,770,000元（相等於約123,959,000港元），預期將在二零一二年十二月至二零一四年六月分批竣工及交付。第三部份建築面積約123,454平方米，其中商業面積約69,714平方米，住宅面積53,740平方米，將在二零一三年開工。

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，總面積約20,089平方米，為集團之出租物業。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，可銷售面積約56,136平方米。截至二零一二年六月三十日共售出39,828平方米，合同總金額人民幣783,003,000元（相等於964,289,000港元）。其中，期內銷售1,290平方米，合同總金額人民幣49,062,000元（相等於60,421,000港元）；期內交付1,290平方米，合同總金額人民幣49,062,000元（相等於60,421,000港元）已確認為營業額。

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「中科廊坊科技穀」，佔地約3,300,000平方米，其中約30%用作發展商業物業。該項目位於環渤海京津冀都市圈的中心位置，致力於推進高科技產業的發展，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，完善在全國的多樣化經營網絡。

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。

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39,352平方米，分二期開發。截至二零一二年六月三十日，第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米已全部銷售及交付。第二期共7幢，可銷售總面積5,716平方米，已在二零一二年初開工，預計在年底可交付，截至二零一二年六月三十日，合共已銷售6幢，面積5,088平方米，合同金額人民幣298,000,000元（相等於366,995,000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，截至二零一一年十二月三十一日，已全部銷售完畢。

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，可銷售之住宅面積約22,996平方米，並已於二零一一年全部銷售及交付完畢。

第二批共5幢高層，可銷售之住宅面積約41,634平方米，截至二零一二年六月三十日，累計完成銷售總面積37,176平方米，累計合同總金額人民幣200,208,000元（相等於243,859,000港元）。期內完成銷售面積約8,040平方米，合同總金額人民幣39,631,000元（相等於48,272,000港元）。期內交付面積2,805平方米，合同總金額人民幣15,880,000元（相等於19,342,000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，截至二零一二年六月三十日，累計完成銷售總面積5,665平方米，累計合同總金額人民幣37,628,000元（相等於45,832,000港元）。期內完成銷售面積1,271平方米，合同總金額人民幣7,463,000元（相等於9,090,000港元）。

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，截至二零一二年六月三十日，累計完成銷售合同總面積44,939平方米，累計合同總金額人民幣254,028,000元（相等於312,812,000港元）。期內銷售面積約1,256平方米，合同總金額人民幣9,000,000元（相等於10,962,000港元）。

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，可銷售總面積達351,000平方米。項目共分三期發展，第一期佔地面積約77,300平方米，可銷售總面積約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。截至二零一一年十二月三十一日，第一期住宅已基本全部銷售及已交付。

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14,214平方米），工程在二零一零年完工。截至二零一二年六月三十日，累計完成住宅及商業銷售合同總面積分別為101,835平方米及6,333平方米，累計合同總金額人民幣分別為414,655,000元（相等於510,659,000港元）及50,444,000元（相等於40,960,528港元），期內合共交付面積1,986平方米，合同總金額人民幣14,999,000元（相等於18,472,000港元）已確認為營業額。

項目第三期將發展16幢多層、8幢高層及配套商舖，可銷售面積約124,787平方米（其中住宅佔111,972平方米，商業佔12,875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，截至二零一二年六月三十日，累計住宅銷售總面積85,488平方米，累計合同總金額人民幣475,988,000元（相等於586,192,000港元）。期內完成銷售面積19,160平方米，合同總金額人民幣89,333,000元（相等於110,016,000港元）。其中期內交付面積3,507平方米，合同總金額人民幣20,175,000元（相等於24,846,000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。

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。截至二零一二年六月三十日，累計銷售總面積56,638平方米，累計合同總金額人民幣266,033,000元（相等於327,627,000港元）。期內交付1個單位，面積291平方米，有關合同總金額人民幣1,426,000元（相等於1,756,000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，截至二零一二年六月三十日，累計銷售總面積38,223平方米，累計合同總金額人民幣247,885,000元（相等於305,277,000港元）。期內完成銷售面積約893平方米，合同總金額人民幣3,735,000元（相等於4,600,000港元）。期內交付面積7,491平方米，有關合同總金額人民幣46,682,000元（相等於56,860,000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63,886平方米，項目工程已在二零一零年竣工。截至二零一二年六月三十日累計銷售面積合共43,427平方米，累計合同總金額人民幣195,151,000元（相等於237,699,000港元）。其中期內銷售3,206平方米，有關合同總金額人民幣11,553,000元（相等於14,072,000港元）。回顧期內交付面積1,448平方米，有關合同總金額人民幣6,786,000元（相等於8,266,000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87,346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，截止二零一二年六月三十日已銷售面積987平方米，合同總金額人民幣5,430,000元（相等於6,614,000港元）。其中期內銷售724平方米，有關合同總金額人民幣3,461,000元（相等於4,216,000港元）。預計於二零一三年第二季交付。至於其他發展部份仍在規劃中。

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，預計二零一二年第四季度開始預售，預計二零一三可以完工交付。

展望

中央政府的限購和緊縮政策的影響持續，我們預期下半年中央調控政策仍不會放鬆。然而，近期推出的貨幣政策對流動性的改善，將為房價和成交量帶來支持。

於未來三至五年，集團計劃進一步拓展全國版圖，將以多方位形式，包括夥拍戰略合作夥伴等，在具潛力的二、三線城市，逐步開發超過5－10個大拇指廣場，藉以拓闊收入來源，引領上海証大進入一個新的發展期。

放眼國際，為順應中國對外資本輸出的大潮流，加上國家政策的支持，集團亦正審慎考察國外的投資機會，現階段的目標市場包括非洲南非、紐澳地區和東南亞的柬埔寨等。我們將選擇合適的時機開發一些成本顯著低於市場的項目，把握這些地區的經濟增長優勢，同時發揮上海証大在國內良好的品牌優勢，把本集團的業務推向國際化。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一二年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為5,868,000,000港元（二零一一年十二月三十一日：5,813,000,000港元）。流動資產淨值約為4,221,000,000港元（二零一一年十二月三十一日：約3,834,000,000港元），流動比率約為1.76倍（二零一一年十二月三十一日：1.20倍）。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一二年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為3,557,000,000港元，其中1,699,000,000港元須於一年內償還，而1,858,000,000港元須於一年後償還。於二零一二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為1,855,000,000港元。本集團之資產負債比率由二零一一年十二月三十一日之0.67倍，降至二零一二年六月三十日之0.63倍（計算基準：應付關聯公司款項、銀行貸款及應付優先貸款票據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253,942,000港元（二零一一年：1,125,693,000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6,123,000港元（二零一一年：5,575,000港元），維持穩定。

物業租賃、管理及代理服務

期內，本分部之營業額約為133,150,000港元（二零一一年：115,327,000港元）。營業額增加，主要是由於本集團管理更多物業，導致管理費用增加。

酒店營運

期內，本分部之營業額為71,068,000港元（二零一一年：76,085,000港元）。營業額減少，是由於期內有更多酒店開業，導致房間供應上升。

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

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約1,400名（二零一一年十二月三十一日：1,450名）僱員，按工作性質及市況釐定薪酬。其他僱員福利包括年終花紅、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

於二零一二年六月三十日，本集團價值分別約349,024,000港元、638,980,000港元、2,279,694,000港元、972,610,000港元及732,424,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用租賃土地付款、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貸款之擔保。

於二零一二年六月三十日，為獲取上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為上海海之門之股東）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的全部權益（賬面值為411,552,000港元（二零一一年十二月三十一日：418,598,000港元））。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已就一項借貸，而抵押上海海之門的10%權益（賬面值為122,369,000港元）以及附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（賬面值為482,039,000港元）。當該項借貸於期內獲清償時，上述抵押已獲解除。

或然負債

於二零一二年六月三十日，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281,731,000港元（二零一一年十二月三十一日：383,999,000港元）。

尚未了結訴訟

於二零一二年六月四日，本公司全資附屬公司上海証大置業接到上海市第一中級人民法院發出的傳票，要求於二零一二年八月二日上午九時正出席浙江復星商業發展有限公司提出的有關財產損害賠償糾紛的聆訊。該聆訊已延期舉行，而經延期聆訊日期尚待確定，且須待上海市第一中級人民法院進一步通知。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年六月五日及二零一二年八月二日之公佈。

中期股息

本公司董事會並不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於期內，本公司購回26,460,000股股份以作註銷。除此之外，本公司或其任何附屬公司於期內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

購回股份之詳情如下：

購回月份	股份數目	每股平均價格 港元	每股最高價 港元	每股最低價 港元
二零一二年一月	26,460,000	0.130	0.138	0.125

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

截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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，二零一二年八月二十八日

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、李文偉先生及蔡高聲先生。

* 僅供識別