



# 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)

### 截至二零零八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」)董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

#### 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

		截至六個月止	
	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	934,991	657,624
銷售成本		(483,225)	(453,605)
毛利		451,766	204,019
其他收入及收益		33,889	45,388
分銷支出		(16,167)	(11,832)
行政支出		(69,839)	(33,533)
其他經營開支		(41,709)	—
投資物業公平值收益		68,486	—
經營溢利	4	426,426	204,042
應佔聯營公司業績		(2,701)	—
應佔共同控制實體業績		(779)	—
視作出售附屬公司之收益	12	130,905	—
融資成本		(77,749)	(29,548)
除稅項開支前溢利		476,102	174,494
稅項開支	5	(343,868)	(65,497)
期內溢利		132,234	108,997
應佔：			
本公司股權持有人		138,665	101,202
少數股東權益		(6,431)	7,795
		132,234	108,997
每股盈利	7		
基本		1.98港仙	2.02港仙
攤薄		1.96港仙	1.95港仙

簡明綜合資產負債表  
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,586	12,822
投資物業		1,061,703	955,107
商譽		178,994	172,281
於聯營公司之投資		194,441	72,606
於共同控制實體之投資		64,894	62,385
可供銷售投資		19,824	24,858
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,534,442</b>	<b>1,300,059</b>
<b>流動資產</b>			
待開發及待售物業		3,980,946	3,818,309
貿易及其他應收款項	8	189,183	254,021
物業發展項目之按金		—	5,105
按公平值計入損益賬之金融資產		61,901	103,584
可供銷售投資		9,322	3,419
應收聯營公司款項		92,077	—
應收關連公司款項		26,024	43,767
應收一家附屬公司一名少數股東 款項		3,876	908
預繳稅項		17,039	18,892
現金及現金等值項目		1,187,444	1,327,861
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產總額</b>		<b>5,567,812</b>	<b>5,575,866</b>
列作持有待售之資產		—	32,471
		<hr/>	<hr/>
<b>資產總額</b>		<b>7,102,254</b>	<b>6,908,396</b>

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	506,703	650,431
來自客戶之預收款		1,351,531	1,067,051
應付關連公司款項		256	190
應付一家附屬公司一名少數股東 款項		12,616	33,632
銀行貸款－有抵押		243,688	198,776
可換股票據		—	64,894
應付稅項		581,703	459,532
<b>流動負債總額</b>		<b>2,696,497</b>	<b>2,474,506</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,871,315</b>	<b>3,133,831</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,405,757</b>	<b>4,433,890</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款－有抵押		448,122	510,160
優先貸款票據	10	1,139,848	1,135,998
遞延稅項負債		322,980	258,207
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,910,950</b>	<b>1,904,365</b>
<b>負債總額</b>		<b>4,607,447</b>	<b>4,378,871</b>
<b>資產淨值總額</b>		<b>2,494,807</b>	<b>2,529,525</b>
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本		140,075	140,075
儲備		2,170,893	1,986,624
<b>本公司股權持有人應佔股本</b>		<b>2,310,968</b>	<b>2,126,699</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>183,839</b>	<b>402,826</b>
<b>股本總額</b>		<b>2,494,807</b>	<b>2,529,525</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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允值計量。

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二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表所依循者一致。本集團採納之政策為將其與少數股東進行之交易當作與本集團權益擁有人進行之交易處理。於本期內，本集團向少數股東進行購買，所支付之任何代價超逾相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值之數自權益中扣除。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之以下新詮釋，該等詮釋於二零零八年一月一日開始之財政年度生效。採納該等新詮釋對本集團於目前或以往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12	服務特許安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	國際會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低撥款規定及其相互關係

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。公司董事預測採用該等準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第32號 （修訂本）	可沽金融工具及及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋15	房地產建築協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋16	對沖海外業務投資淨額 <sup>4</sup>

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 4 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效。

### 3. 分部資料

就管理而言，本集團目前有三個營業部門，分別為物業銷售、提供旅遊及相關服務及物業投資。該等部門為本集團報告其主要分部資料之基準。

期內按業務分部之本集團營業額及溢利如下：

	銷售物業		旅遊及相關服務		物業投資		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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益－外部銷售	<b>909,061</b>	635,018	<b>4,868</b>	7,757	<b>21,062</b>	14,849	<b>934,991</b>	657,624
業績 分類業績	<b>391,986</b>	166,552	<b>(89)</b>	(369)	<b>86,093</b>	11,454	<b>477,990</b>	177,637
未分類公司收入							<b>33,889</b>	34,896
未分類公司支出							<b>(85,453)</b>	(8,491)
經營溢利							<b>426,426</b>	204,042
應佔聯營公司業績	<b>(2,701)</b>	—	—	—	—	—	<b>(2,701)</b>	—
應佔共同控制實體業績	<b>(779)</b>	—	—	—	—	—	<b>(779)</b>	—
視作出售一家附屬公司 之收益							<b>130,905</b>	—
融資成本							<b>(77,749)</b>	(29,548)
除稅項開支前溢利							<b>476,102</b>	174,494
稅項開支							<b>(343,868)</b>	(65,497)
期內溢利							<b>132,234</b>	108,997

#### 4. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六個月止	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備折舊	1,557	1,507
出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損	4,628	—
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之虧損	37,081	—
匯兌虧損，淨額	12,539	—

並已計入下列各項：

利息收入	7,340	6,166
按公平值計入損益賬之金融資產取得之股息收入	302	104
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益	—	7,961
出售列作持有待售資產之收益	18,971	—
出售一間附屬公司之收益	800	—
按公平值計入損益賬之金融資產公平值變動之收益	—	23,030
匯兌收益，淨額	—	7,779
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 5. 稅項開支

綜合收益表內之稅項開支記賬／(抵免)金額為：

	截至六個月止	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	71,034	40,896
－往年度(超額撥備)／撥備不足	(1,018)	1,738
	<u>          </u>	<u>          </u>
	70,016	42,634
	<u>          </u>	<u>          </u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	182,247	40,876
－往年度撥備不足	41,354	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	223,601	40,876
	<u>          </u>	<u>          </u>
遞延稅項		
－本年度	11,361	(18,013)
－稅率變動影響	38,890	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	50,251	(18,013)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	343,868	65,497
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 香港利得稅及澳門所得補充稅

期內本集團並無於香港及澳門賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

## 中國企業所得稅

中國附屬公司須按稅率25% (二零零七年：15%至33%不等) 繳納中國企業所得稅。

## 土地增值稅(「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。

## 6. 股息

董事不建議派發本期間之中期股息(二零零七年：無)。

## 7. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按股東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	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
股東應佔溢利	<u>138,665</u>	<u>101,202</u>
已發行普通股之加權平均數 (千股)	<u>7,003,738</u>	<u>5,016,033</u>
每股基本盈利 (港仙/股)	<u>1.98</u>	<u>2.02</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數(就已發行可換股票據涉及之潛在攤薄普通股及授出購股權數目作出調整後)計算。

	截至六個月止	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
股東應佔溢利	138,665	101,202
就可換股票據之利息作出調整	479	1,738
用於計算每股攤薄盈利之股東應佔溢利	<u>139,144</u>	<u>102,940</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	7,003,738	5,016,033
潛在攤薄普通股影響		
－可換股票據(千股)	78,658	265,833
－購股權(千股)	20,449	—
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數(千股)	<u>7,102,845</u>	<u>5,281,866</u>
每股攤薄盈利(港仙/股)	<u>1.96</u>	<u>1.95</u>

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之若干重大交易除外。出租投資物業的應收租金不會給予信貸期。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67,384,000港元(二零零七年十二月三十一日：71,759,000港元)。於結算日之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
即期	<u>28,505</u>	<u>356</u>
1至30天	594	64,299
31至60天	18	2,288
61至90天	7	65
91至180天	4	73
180天以上	38,256	4,678
於結算日已逾期但未減值金額(附註)	<u>38,879</u>	<u>71,403</u>
	<u>67,384</u>	<u>71,759</u>



附註：餘額38,879,000港元(二零零七年十二月三十一日：71,403,000港元)已逾期但未減值，其中27,280,000港元與一名客戶銷售物業有關。有關金額已於本期間後全數償還，餘額11,599,000港元與多名還款記錄良好之客戶有關。管理層認為毋需於本期內確認減值虧損。

## 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191,205,000港元(二零零七年十二月三十一日：324,057,000港元)。貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
即期	428	212,834
1至30天	1,463	34,376
31至60天	151	2,150
61至90天	691	926
91至180天	125,679	409
181至360天	1,093	1,664
360天以上	2,645	34,198
	<u>132,150</u>	<u>286,557</u>
保證金	59,055	37,500
	<u>191,205</u>	<u>324,057</u>

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

## 10. 優先貸款票據

於二零零七年六月六日，本集團發行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，並由若干附屬公司作抵押。該等票據乃於新加坡證券交易所有限公司上市。

## 11. 或然負債

於二零零八年六月三十日，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59,380,000港元(二零零七年十二月三十一日：47,350,000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。

## 12. 關連人士交易

於二零零八年二月二十二日，上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（「喜瑪拉雅置業」）之少數股東上海証大投資發展有限公司（「上海証大投資」，其擁有喜瑪拉雅置業40%權益）向喜瑪拉雅置業注入人民幣370,000,000元之額外資本。喜瑪拉雅置業之已繳足股本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，股份溢價為人民幣360,000,000元。交易導致本集團於喜瑪拉雅置業之權益由60%減至30%，而喜瑪拉雅置業成為本集團之聯營公司，賬面值為118,581,000港元。130,905,000港元之視作出售收益已於收益表中確認。

## 13. 結算日後事件

- (a) 於二零零八年四月二十五日，本集團與Jointex Investment Holding Limited（「Jointex」）訂立協議收購Giant Hope Investments Limited及其附屬公司（「Giant Hope集團」）之全部權益，以及總數97,290,000港元Giant Hope集團應付Jointex之貸款，代價總額為836,000,000港元。Giant Glory Assets Limited（由本公司董事戴志康先生全資擁有）擁有Jointex 85%之權益。
- (b) 於二零零八年七月三十一日，本集團與上海証大投資發展有限公司（「上海証大投資」）訂立一份協議，據此上海証大投資與本集團同意透過注入現金人民幣252,000,000元作為額外註冊資本，將上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（「喜瑪拉雅置業」）之註冊資本從人民幣380,000,000元增加至人民幣632,000,000元。

注入喜瑪拉雅置業之額外註冊資本人民幣252,000,000元將分別由上海証大投資及本集團根據其於喜瑪拉雅置業註冊資本之權益比例進行注資。注入喜瑪拉雅置業之額外註冊資本人民幣252,000,000元將分別由上海証大投資及本集團注入現金人民幣176,400,000元及人民幣75,600,000元予以支付。該交易構成關連交易及於二零零八年九月五日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

- (c) 於二零零八年八月十九日，本集團與鄂爾多斯市國土資源局東勝康巴什新區分局訂立一份協議以總代價人民幣146,389,500元收購兩塊於中華人民共和國（「中國」）內蒙古自治區之土地。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 財務業績

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約934,991,000港元，較去年同期約657,624,000港元上升42%。股東應佔溢利較去年同期約101,202,000港元上升37%至約138,665,000港元。每股基本盈利為1.98港仙（二零零七年中期：2.02港仙）。回顧期內，本集團的營業額及利潤主要來自：

- 銷售及交付「五道口金融中心」辦公樓
- 銷售及交付「証大立方大廈」辦公樓
- 出售上海証大喜馬拉雅置業有限公司股權利潤
- 投資物業重估增值

#### 業務回顧

二零零八年上半年，受宏觀經濟波動和宏調政策調控的影響，中國房地產市場價格有不同幅度的回調，交易量亦有所萎縮。於宏調政策未見放鬆，以及外圍經濟不明朗之下，購房者多採取觀望態度，亦令投資者對房地產市場前景的預測趨於保守。

本集團致力深化其綜合房地產開發商的角色，雙線發展優質的住宅及商業項目，並將市場分散至上海以外的中國其他高增長城市，回顧期內，本集團按計劃推出各個住宅及商業項目，並且按市場趨勢進行其他的在建工程。本集團亦趁地產市道整固期間，分別於海南省澄邁縣、浙江省湖州市及江蘇省海門市等地進行多項的收購，以配合未來發展新增項目及土地儲備。

## 商用物業項目

### 上海

#### 五道口金融中心

位於上海浦東的甲級商業項目「五道口金融中心」已於二零零八年初竣工。南座寫字樓銷售面積合共25,865平方米連同120個車庫已由台灣長榮集團購入作為亞太地區總部，並於二零零八年二月交付使用，有關合同金額近約人民幣495,000,000元已於期內入賬。至於北座寫字樓方面，其中14層約29,972平方米的辦公樓樓面，截至二零零八年六月三十日已全部預售，合同總金額人民幣1,024,755,000元（相等於1,151,410,000港元）。回顧期內完成銷售面積約21,409平方米，合同總金額人民幣754,656,000元（相等於847,928,000港元）。期內交付面積6,423平方米，有關合同總金額人民幣223,000,000元（相等於250,562,000港元）已於期內入賬。北座寫字樓餘下11層約16,824平方米的辦公樓樓面及約8,210平方米的商業樓面計劃作收租用途，截至二零零八年六月三十日，已簽約出租面積7,776平方米，預期在二零零八年第四季可交付使用。

#### 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。截至二零零八年六月三十日，累計銷售總面積29,239平方米，累計合同總金額人民幣658,272,000元（相等於739,631,000港元）。回顧期內售出面積約2,914平方米，合同總金額人民幣84,939,000元（相等於95,437,000港元）。期內交付面積2,593平方米，有關合同總金額人民幣80,012,000元（相等於89,901,000港元）已於期內入賬。

#### 恒升名邸

本集團已於二零零八年三月完成收購位於上海浦東的綜合房地產項目「恒升名邸」的剩餘5%權益，使本集團於該項目的權益增至100%。該項目的地盤面積達12,789平方米，可銷售總面積約43,248平方米，將發展為一幢附設兩層商業裙房之17層辦公室大樓，及兩幢18層高、首層為商業面積之服務式公寓。另設有兩層地庫以供娛樂及休閒相關商業用途及作為停車場。整個項目已基本完工，現正安排預售的相關工作，預計於二零零八年第四季開始銷售，並在二零零九年下半年交付。

## 証大大拇指廣場

本集團持有部份商場權益作為收租物業的上海浦東「証大大拇指廣場」，按照收購協議付款細則，從二零零五年至二零零八年已分期付款總代價人民幣680,000,000元。截至二零零八年六月三十日，商舖之出租率逾90%。

## 其他城市

### 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。項目可銷售總面積約達80,000平方米，共分兩期開發。第一期共有12幢，分為243個單位，可銷售面積約18,000平方米，現正進行招商的前期工作，預計在二零零九年第二季交付使用。

### 海口市項目

二零零七年底，本集團成功收購海南新世界發展有限公司及海南華僑會館有限公司各95%股權，從而獲得海南省海口市建築面積約72,000平方米的在建項目及一幅約7,745平方米的地塊。本集團計劃將該在建項目發展為可銷售面積約72,000平方米的辦公樓，工程已於二零零八年四月展開，計劃在二零零九年第二季預售及二零零九年底交付。至於另一幅約7,745平方米的地塊的具體規劃仍在進行中。

### 海南省澄邁縣項目

二零零八年一月，本集團以總代價現金人民幣206,260,000元，收購海南華意置業有限公司的60%股權。該項目公司擁有一幅於中國海南澄邁縣的地塊，佔地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。

### 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」，項目規劃佔地約3,100,000平方米，其中約30%用作發展商業物業，現正進行前期基礎的配套工程設施。由於中國政府已將環渤海灣經濟圈確為第十一個五年計劃其中一個主要發展重點，故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，同時可為本集團增加可銷售面積達1,000,000平方米的土地儲備。



## 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」獨立別墅的銷情保持理想，截至二零零八年六月三十日，累計完成銷售39幢，累計銷售面積達28,254平方米（地上面積18,483平方米，地下面積9,771平方米），累計合同總金額人民幣1,199,965,000元。（相等於約1,348,275,000港元）。回顧期內則售出2幢，總銷售面積為1,676平方米（地上面積1,100平方米，地下面積576平方米），合同總金額人民幣119,600,000元（相等於約134,382,000港元）。自二零零四年推出以來，「九間堂」獨立別墅一直深受市場歡迎，其售價亦不斷攀升，本集團將繼續採取合適的銷售策略以爭取最佳收益。

### 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190,000平方米，可銷售總面積約178,000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，已於二零零六年十一月開始銷售。截至二零零八年六月三十日，累積計完成銷售116幢連排別墅及5幢獨立別墅，累計銷售總面積35,322平方米，累計合同總金額人民幣144,809,000元（相等於162,707,000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509個住宅單位及配套商業設施，可銷售面積約81,794平方米（其中住宅佔78,987平方米，商業佔2,807平方米）。11幢樓宇按照計劃將分三批施工，分批完成及交付。

第一批共4幢小高層，可提供209個住宅單位，可銷售面積23,985平方米，工程已於去年七月展開，預計在二零零八年底竣工，並在二零零九年下半年交付。單位於去年十一月起銷售，截至二零零八年六月三十日，累計完成銷售45個單位，銷售總面積4,303平方米，累計合同總金額人民幣16,400,000元（相等於18,427,000港元）。回顧期內完成銷售15個單位，銷售總面積約1,298平方米，合同總金額人民幣5,181,000元（相等於5,821,000港元）。

第二批共5幢高層，可提供256個住宅單位，可銷售面積41,302平方米，已於二零零八第三季開工，預計在二零零九年底竣工，預售時間將在二零零九年第三季開始。

第三批共2幢高層，可提供44個住宅單位，可銷售面積13,700平方米，預計在二零零八年第四季開工。

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31,838平方米，工程已於二零零八年五月展開，整個工程預計在二零零九年底竣工。項目第四期仍在規劃中。

### 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405,000平方米，銷售總面積達600,000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，包括23幢多層住宅及3幢高層住宅，合共提供1,210個單位，以及相關配套商業設施，預期在二零零八年底完工及交付。第一期住宅已於去年十月開始預售，截至二零零八年六月三十日，累計完成銷售685個單位，銷售總面積64,860平方米，合同總金額人民幣218,242,000元（相等於245,216,000港元）。回顧期內完成銷售253個單位，銷售總面積約24,298平方米，合同總金額人民幣84,162,000元（相等於94,564,000港元）。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112,000平方米，工程已於二零零八年五月展開，預計在二零零八年底開始預售，並於二零零九年下半年完工。至於其他發展部份仍在規劃中。

### 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」並非本集團於回顧期內的主力銷售項目。該項目由2塊地塊組成，佔地合共1,388,485平方米。

地塊一佔地面積577,485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，可銷售面積約17,457平方米，截至二零零八年六月三十日，累計完成銷售41幢，累計銷售總面積13,903平方米，累計合同總金額人民幣64,483,000元（相等於72,453,000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」將發展為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分四期發展，首期提供212個單位，可銷售面積約57,000平方米，預期在二零零八年底竣工。截至二零零八年六月三十日，累計完成銷售96個單位，累計銷售總面積26,198平方米，累計合同總金額人民幣116,452,000元（相等於130,844,000港元）。回顧期內完成銷售30單位，銷售總面積約8,028平方米，合同總金額人民幣39,438,000元（相等於44,312,000港元）。「滿庭芳」的餘下三期仍在規劃中。

地塊二佔地面積約811,000平方米的地塊，將作為住宅用途，將分多期發展。第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約43,551平方米，可銷售面積約54,600平方米，已在二零零八年八月開工，預計在二零零八年底預售。其他發展部份仍在規劃中。

此外，集團於二零零八年一月完成收購一幅位於海門約133,200平方米的地塊，收購總代價為人民幣27,000,000(相等於27,976,000港元)。地塊鄰近「濱江新城•証大花園」，有利進行更完善的整體規劃。

### 浙江省湖州市

本集團於二零零八年一月，以總代價人民幣122,000,000元(相等於137,079,000港元)收購一幅位於浙江省湖州市佔地約59,935平方米的地塊。項目的建築樓面面積約119,000平方米，將發展為住宅及配套商業項目，現正進行具體規劃，預期在二零零九開工並在二零一一年竣工。

### 期後事項

#### 收購*Giant Hope Investments Limited*

本集團於二零零八年四月同意向控股股東之附屬公司收購Giant Hope Investments Limited(「Giant Hope」)之全部已發行股本及股東貸款，以獲得多個優質房地產項目及土地，包括位於上海的証大麗笙酒店、一幅位於上海青浦區之土地，以及一幅位於山東省青島市之土地；此外，本集團亦透過收購Giant Hope再額外增加了其在証大大拇指商業廣場持有之可出租之零售商舖及車位的面積。是次收購已於二零零八年七月完成，這將加強集團於房地產市場之整體競爭力，並增加集團於中國主要及繁華城市之土地儲備，為集團提供穩定之租金收入來源。

#### 增加上海証大喜瑪拉雅置業有限公司(「喜瑪拉雅置業」)之註冊資本

於二零零八年七月三十一日，本集團與上海証大投資發展有限公司(「上海証大投資」)訂立一份協議，據此上海証大投資與本集團同意透過注入現金人民幣252,000,000元作為額外註冊資本，將喜瑪拉雅置業之註冊資本從人民幣380,000,000元增加至人民幣632,000,000元。

注入喜瑪拉雅置業之額外註冊資本人民幣252,000,000元將分別由上海証大投資及本集團根據其於喜瑪拉雅置業註冊資本之權益比例進行注資。注入喜瑪拉雅置業之額外註冊資本人民幣252,000,000元將分別由上海証大投資及本集團注入現金人民幣176,400,000元及人民幣75,600,000元予以支付。該交易構成關連交易及於二零零八年九月五日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。



## 內蒙古自治區土地

此外，本集團於二零零八年八月透過其間接全資公司訂立協議，收購位於中國內蒙古自治區之兩塊地塊。該等地塊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，其中一地塊之總地盤面積約為45,718平方米，將發展為商業發展項目。另一地塊之總地盤面積約為103,750平方米，將發展為住宅發展項目。

## 展望

本集團認為，中央政府實施一系遏制經濟過熱的降溫措施，有助予整體經濟和房地產市場長遠發展，我們對中國房地產市場充滿信心。

除核心基地上海外，現時本集團的業務已同時覆蓋長三角區域(海門、揚州及湖州)、環渤海灣經濟圈(廊坊)、東北區域(長春、吉林及青島)、華南地區(海南)以及內蒙古等。展望未來，本集團會貫徹多年來穩健進取的發展策略，把握市場走勢，發揮自身特長，從地域和物業種類上深化品牌優勢，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

於二零零八年六月三十日，本集團之財務狀況十分穩健，資產淨額約為2,495,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,530,000,000港元)。流動資產淨值由二零零七年十二月三十一日之約3,134,000,000港元，減少至約2,871,000,000港元，流動比率約為2.06倍(二零零七年十二月三十一日：2.26倍)。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零零八年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款約為692,000,000港元(其中88%為人民幣，其餘為港元)，當中244,000,000港元乃須於一年內償還，另有1,140,000,000港元之優先貸款票據將於二零一二年六月到期。於二零零六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為1,187,000,000港元，其中92%為人民幣，其餘為港元。

## 物業銷售

截至二零零八年六月三十日止六個月，本分部之營業額達909,061,000港元，較截至二零零七年六月三十日止六個月之635,018,000港元增加274,043,000港元或43%。本分部之溢利為388,506,000港元，較二零零七年同期之166,552,000港元增加221,954,000港元。本分部之營業額及業績增加，主要由於期內交付更多物業及高價值商業物業，而去年同期則交付住宅物業所致。

## 旅遊及相關業務

截至二零零八年六月三十日止六個月，本分部之營業額由7,757,000港元減少至本期間之4,868,000港元。

## 物業投資

截至二零零八年六月三十日止六個月，本分部之營業額由14,849,000港元增加至本期間之21,062,000港元。

## 外幣風險

由於本集團大部份貨幣資產與負債以人民幣計算，故此本集團之匯率風險偏低。

## 僱員

於二零零八年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約270名(二零零七年：280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。

## 資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團價值約1,671,320,000港元之待發展及待售物業以及投資物業已抵押予銀行，作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業之客戶所提供之按揭，為客戶向銀行作出擔保59,380,000港元(二零零七年十二月三十一日：47,350,000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二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：零)。

## 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二零零八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

截至二零零八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，其獨立審閱報告亦會收錄於中期報告內。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，包括審閱截至二零零八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，二零零八年九月十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為戴志康先生、方斌先生、張偉先生、陸朴鵠先生、汪先剛先生、葉文斌先生及湯健先生。本公司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