



SHANGHAI ZENDAI  
上海証大房地產有限公司

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：00755



2020 中期報告

## 目錄

董事會及委員會	2
中期簡明綜合財務資料	
中期簡明綜合收益表	3
中期簡明綜合全面收益表	4
中期簡明綜合資產負債表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	8
中期簡明綜合財務資料附註	9
管理層討論與分析	23

## 董事會及委員會

### 董事會

#### 執行董事

王樂天先生 (主席)  
秦仁忠先生  
何海洋先生  
湯健先生

#### 非執行董事

王崢女士  
馬贊先生  
吳君傲先生

#### 獨立非執行董事

周裕農先生  
徐長生博士  
吳文拱先生  
侯思明先生  
狄瑞鵬博士

### 委員會

#### 審核委員會

侯思明先生 (主席)  
周裕農先生  
吳文拱先生  
狄瑞鵬博士

#### 薪酬委員會

周裕農先生 (主席)  
王樂天先生  
吳文拱先生  
侯思明先生  
狄瑞鵬博士

#### 提名委員會

王樂天先生 (主席)  
周裕農先生  
吳文拱先生  
狄瑞鵬博士

## 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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	6	436,421	994,464
銷售成本		(331,998)	(849,305)
<b>毛利</b>		<b>104,423</b>	<b>145,159</b>
其他收益－淨額		8,563	14,468
金融資產減值虧損淨額		(21,006)	(5,783)
銷售及市場推廣支出		(49,656)	(71,857)
行政支出		(137,266)	(172,846)
投資物業之公允價值變動		(44,927)	(16,553)
應佔一間聯營公司業績		–	(12,461)
融資成本	7	(339,801)	(399,100)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(479,670)</b>	<b>(518,973)</b>
所得稅抵免／(支出)	8	9,232	(9,865)
<b>期內虧損</b>		<b>(470,438)</b>	<b>(528,838)</b>
<b>以下各方應佔期內虧損：</b>			
－本公司擁有人		(467,911)	(470,446)
－非控制性權益		(2,527)	(58,392)
		<b>(470,438)</b>	<b>(528,838)</b>
<b>每股虧損</b>			
－基本	10	(3.14)港仙	(3.16)港仙
－攤薄	10	(3.14)港仙	(3.16)港仙

第9至22頁之附註構成本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

## 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內虧損	(470,438)	(528,838)
其他全面虧損		
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	(29,092)	(2,811)
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	(4,529)	-
期內其他全面虧損（經扣除稅項）	(33,621)	(2,811)
期內全面虧損總額	(504,059)	(531,649)
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(499,190)	(473,820)
— 非控制性權益	(4,869)	(57,829)
期內全面虧損總額	(504,059)	(531,649)

## 中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		984,215	1,004,676
投資物業	11	3,144,274	3,250,502
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		32,020	37,304
應收一間聯營公司款項		238,992	244,797
遞延所得稅資產		2,332	3,302
已抵押銀行存款	14	394,751	549,957
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,796,584</b>	<b>5,090,538</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及已完成待售物業	12	11,329,363	10,982,091
存貨		2,331	2,749
合約資產		15,230	18,242
貿易應收款項、其他應收款項及預 付款	13	342,090	344,136
發展中物業之按金		4,192	1,836
應收一間聯營公司款項		-	10,386
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產		21,757	24,049
預繳稅項		330,692	274,003
已抵押銀行存款	14	339,939	895,094
現金及現金等值項目		443,020	510,151
<b>流動資產總額</b>		<b>12,828,614</b>	<b>13,062,737</b>
<b>資產總額</b>		<b>17,625,198</b>	<b>18,153,275</b>

## 中期簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		297,587	297,587
儲備		2,691,440	2,722,719
累計虧損		(1,878,804)	(1,410,893)
		<u>1,110,223</u>	<u>1,609,413</u>
非控制性權益		<u>56,274</u>	<u>61,143</u>
權益總額		<u>1,166,497</u>	<u>1,670,556</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸及貸款	16	2,037,351	3,005,212
租賃負債		48,953	76,244
遞延所得稅負債		677,604	708,867
其他應付款項		2,747	5,855
非流動負債總額		<u>2,766,655</u>	<u>3,796,178</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	3,202,944	2,670,050
合約負債		5,247,913	4,665,769
應付附屬公司之少數股東款項		110,598	112,857
應付一名關聯方款項	17	930,589	-
借貸及貸款	16	3,902,499	4,909,250
租賃負債		38,921	36,066
應付稅項		258,582	292,549
流動負債總額		<u>13,692,046</u>	<u>12,686,541</u>
負債總額		<u>16,458,701</u>	<u>16,482,719</u>
權益與負債總額		<u>17,625,198</u>	<u>18,153,275</u>

第9至22頁之附註構成本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

## 中期簡明綜合權益變動表

	未經審核												
	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯入溢餘 千港元	特別 資本儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	外匯儲備 千港元	其他 重估儲備 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二零年一月一日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	278,464	(1,410,893)	(308,728)	7,623	1,609,413	61,143	1,670,556
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(467,911)	-	-	-	(467,911)	(2,527)	(470,438)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(4,529)	-	-	-	(4,529)	-	(4,529)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(26,750)	-	-	(26,750)	(2,342)	(29,092)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(4,529)	(467,911)	(26,750)	-	(499,190)	(4,869)	(504,059)
於二零二零年六月三十日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	273,935	(1,878,894)	(335,478)	7,623	1,110,223	56,274	1,166,497
於二零一九年一月一日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	278,464	(352,867)	(262,310)	7,623	2,713,857	74,386	2,788,243
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(470,446)	-	-	-	(470,446)	(58,392)	(528,838)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,374)	-	(3,374)	563	(2,811)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(470,446)	-	(3,374)	-	(473,820)	(57,829)	(531,649)
於二零一九年六月三十日之結餘	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	353,746	278,464	(823,313)	(265,684)	7,623	2,240,037	16,557	2,256,594

## 中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>		
業務之現金流入淨額	545,460	266,269
已收利息	1,640	3,482
已付利息	(266,237)	(402,677)
已付所得稅	(103,062)	(164,056)
<b>經營業務所得現金流入／(流出)淨額</b>	<b>177,801</b>	<b>(296,982)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
出售按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產所得款項淨額	1,796	-
購買物業、廠房及設備	(271)	(6,072)
出售物業、廠房及設備之所得款項	1,433	5,605
購買按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	-	(14,930)
收取自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股息	-	2,595
<b>投資活動所得現金流入／(流出)淨額</b>	<b>2,958</b>	<b>(12,802)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已抵押銀行存款減少／(增加)淨額	685,221	(128,659)
借貸及貸款所得款項	342,163	2,096,543
償還借貸及貸款	(1,237,506)	(1,941,931)
租賃付款本金部分	(20,317)	(11,477)
<b>融資活動所得現金(流出)／流入淨額</b>	<b>(230,439)</b>	<b>14,476</b>
現金及現金等值項目減少淨額	(49,680)	(295,308)
期初之現金及現金等值項目	510,151	843,049
匯率變動之影響	(17,451)	(2,502)
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>443,020</b>	<b>545,239</b>
<b>非現金融資活動</b>		
應付一名關聯方款項增加	938,190	730,720

第9至22頁之附註構成本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一間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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

本公司為一間投資控股公司。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，本中期簡明綜合財務資料以港元（「港元」）呈列。本中期簡明綜合財務資料已於二零二零年八月二十八日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

### 2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合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。

中期簡明綜合財務資料並不包括一般納入全年財務報表中的所有類別附註，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年財務報表（乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製）及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

#### 2.1 持續經營考慮因素

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產金額約為863,430,000港元，本集團的流動資產主要包括發展中物業及已完成待售物業約11,329,400,000港元（部分物業可能在二零二零年六月三十日後的12個月內仍未出售），本集團的流動負債主要包括合約負債5,247,900,000港元、流動借貸及貸款3,902,500,000港元和貿易及其他應付款項3,202,900,000港元。

上述情況表明可能存在對本集團持續經營能力產生重大疑慮和不確定性。

董事會將繼續監控本集團自因二零一九年新型冠狀病毒（「新冠疫情」）爆發導致業務衰退的恢復情況，並且將評估本集團擬出售持有海門房地產項目的子公司權益以及相關股東貸款之建議在二零二零年五月二十九日的股東特別大會上未獲批准的影響（預計項目出售現金流入約為1,733,000,000港元）。

## 2 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營考慮因素 (續)

考慮到上述事項及情況，董事會已審慎考慮本集團日後營運資金、經營業績及可用融資來源（包括合計約為1,160,000,000港元的尚未動用的已獲取授信額度及由金融機構提供的置換貸款安排），以評估本集團是否擁有足夠的營運資金以滿足其目前的營運需求並自二零二零年六月三十日起至少12個月保持持續經營。經考慮本集團業績表現之合理可能變動及未來潛在融資安排後，本集團的預測及估計表明本集團應有能力以其現時的信貸水平經營。因此，本集團於編製其中期簡明綜合財務資料時繼續採用持續經營基準。有關本集團借貸及貸款的進一步資料載於附註16。

## 3 會計政策

所應用之會計政策與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者（一如該等全年財務報表所述）一致，惟採納下文載列之新訂及經修訂準則除外。

### 本集團採納之新訂及經修訂準則

多項會計準則之修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期適用，並由本集團於二零二零年中期簡明綜合財務資料首次採納：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂
- 業務的定義－香港財務報告準則第3號之修訂
- 經修訂財務報告概念框架
- 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂

採納上述修訂及經修訂概念框架對過往期間確認的金額並無造成任何影響且預期不會對當前及未來期間造成重大影響。

### 已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

本集團並無提早採納於當前報告期間已頒佈但並未強制生效的若干新訂及經修訂準則以及年度改進。該等新訂及經修訂準則以及年度改進預計不會對本集團當前或未來報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

## 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，該等判斷、估計及假設會影響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。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定因素之主要來源與本集團截至二零一九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 財務風險管理及金融工具

### 5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零一九年十二月三十一日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

### 5.2 流動資金風險

自上一全年財務報告日期起，金融負債之合約未貼現現金流出並無其他重大變動。

### 5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公允價值

以下金融資產及負債之公允價值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項及其他應收款項（不包括預付款項）
- 已抵押銀行存款
- 現金及現金等值項目
- 應收一間聯營公司款項
- 借貸及貸款
- 貿易及其他應付款項，不包括應付稅項
- 應付附屬公司少數股東款項
- 應付一名關聯方款項
- 租賃負債

### 5.4 公允價值估計

自上一全年財務報告以來，本集團於釐定金融工具及投資物業之公允價值過程中作出之判斷及估計概無重大變動。

## 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資源分配而審閱之內部報告，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。

分部資產總額主要排除已抵押銀行存款以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額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入按與中期簡明綜合收益表所使用者一致之方式計量。

## 6 分部資料(續)

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月之財務資料。

## (a) 有關須報告分部收入、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
<b>截至二零二零年</b>				
<b>六月三十日止六個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
分部收入總額(i)	253,262	169,672	22,909	445,843
分部間收入	—	(9,422)	—	(9,422)
源自外部客戶之收入	253,262	160,250	22,909	436,421
除所得稅前(虧損)/溢利	(123,105)	25,843	(26,817)	(124,079)
<b>截至二零一九年</b>				
<b>六月三十日止六個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
分部收入總額(i)	742,981	192,353	70,422	1,005,756
分部間收入	—	(11,292)	—	(11,292)
源自外部客戶之收入	742,981	181,061	70,422	994,464
除所得稅前(虧損)/溢利	(160,832)	55,434	1,292	(104,106)

- (i) 於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，銷售物業收入60,422,000港元於某一時間點確認，餘下銷售物業收入192,840,000港元於一段時間內確認。酒店業務、物業管理及代理服務收入106,125,000港元於一段時間內確認。租金收入77,034,000港元於各自租賃期限內按直線基準確認。

6 分部資料 (續)

(a) 有關須報告分部收入、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
<b>於二零二零年六月三十日 (未經審核)</b>				
分部資產總額	<u>12,199,999</u>	<u>3,723,481</u>	<u>943,017</u>	<u>16,866,497</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	39	216	33,350	33,605
分部負債總額	<u>12,756,823</u>	<u>1,131,419</u>	<u>100,756</u>	<u>13,988,998</u>
<b>於二零一九年十二月 三十一日 (經審核)</b>				
分部資產總額	<u>11,964,388</u>	<u>3,726,213</u>	<u>986,956</u>	<u>16,677,557</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	6,808	25,130	455	32,393
分部負債總額	<u>13,221,327</u>	<u>773,197</u>	<u>64,454</u>	<u>14,058,978</u>

(i) 該金額包括增添投資物業、物業、廠房及設備。

(b) 須報告分部除所得稅前虧損之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部除所得稅前虧損	(124,079)	(104,106)
未分配銀行利息收入	11	25
融資成本	(339,801)	(399,100)
未分配總部及公司開支	<u>(15,801)</u>	<u>(15,792)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	<b><u>(479,670)</u></b>	<b><u>(518,973)</u></b>

## 6 分部資料(續)

## (c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核 於二零二零年 六月三十日 二零二零年 千港元	經審核 於二零一九年 十二月三十一日 二零一九年 千港元
須報告分部資產	16,866,497	16,677,557
已抵押銀行存款	734,690	1,445,051
總部及公司資產	24,011	30,667
<b>資產總額</b>	<b>17,625,198</b>	<b>18,153,275</b>
須報告分部負債	13,988,998	14,058,978
未分配借貸及貸款	2,065,204	2,110,019
未分配總部及公司負債	404,499	313,722
<b>負債總額</b>	<b>16,458,701</b>	<b>16,482,719</b>

## 7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>利息開支</b>		
銀行借貸	98,305	131,913
其他借貸	290,417	336,954
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	4,261	-
減：按全年資本化率7.27%（二零一九年：6.7%） 撥充發展中物業資本之金額	(53,182)	(69,767)
<b>融資成本－淨額</b>	<b>339,801</b>	<b>399,100</b>

## 8 所得稅(抵免)／支出

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月之稅項已根據該等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。其他集團實體須按各集團實體經營所在國家之現行稅率繳納稅項。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

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介乎30%至60%的累進稅率繳納。

8 所得稅(抵免)／支出(續)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅支出	763	9,556
－中國土地增值稅	5,198	9,783
遞延所得稅抵免	(15,193)	(9,474)
所得稅(抵免)／支出	(9,232)	9,865

9 股息

不建議就截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月派發任何股息。

10 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本集團期內虧損467,911,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：470,446,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：14,879,352,000股)計算。

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

11 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於期初	3,250,502	3,292,205
添置	-	13,858
公允價值虧損	(44,927)	(16,553)
匯兌差額	(61,301)	(1,750)
於期末	3,144,274	3,287,760

本集團於二零二零年六月三十日之投資物業估值由獨立專業合資格評估師進行，其持有獲認可相關專業資格，且近期於所估值的投資物業之地點及分類方面具有經驗。就所有投資物業而言，其現時用途相當於最高效和最佳用途。

## 11 投資物業（續）

本集團財務部有一支以財務匯報為目的隊伍就獨立評估師之估值進行審閱。該隊伍直接向總會計師報告。總會計師、估值隊伍與評估師之間最少每年討論估值程序及結果一次。於二零二零年六月三十日，投資物業之公允價值根據戴德梁行有限公司進行之估值釐定（南京及青島之租賃物業除外，公允價值乃根據管理層執行的估值而釐定）。

於各財務報告期末，財務部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 於比較過往年度之估值報告時，評估物業／使用權資產估值變動；
- 與獨立評估師討論。

自過往財政年度末，估值技巧並無變動。

## 12 發展中物業及已完成待售物業

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業	7,260,691	9,836,619
已完成待售物業	4,068,672	1,145,472
	<u>11,329,363</u>	<u>10,982,091</u>

於截至二零二零年六月三十日止期間，位於中國的發展中物業已確認減值撥備10,986,000港元，乃主要由於參考現時市場狀況令該等物業之估計可變現淨值變動。

於二零二零年六月三十日，發展中物業及已完成待售物業之累計減值撥備為17,048,000港元（於二零一九年十二月三十一日：6,194,000港元）。

於二零二零年六月三十日，賬面值為2,427,550,000港元（於二零一九年十二月三十一日：2,476,444,000港元）之若干發展中物業及已完成待售物業已經抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸及貸款之擔保。

預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業分類為流動資產，因為預期可於本集團正常營運週期內變現。管理層預期於報告期末後十二個月以上變現之發展中物業及已完成待售物業的金額為8,114,113,000港元（於二零一九年十二月三十一日：8,235,879,000港元）。

13 貿易應收款項、其他應收款項及預付款

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	70,115	47,453
減：虧損撥備	(2,038)	(851)
貿易應收款項淨額	<u>68,077</u>	<u>46,602</u>
其他應收款項	245,776	310,255
按金	17,127	17,274
	<u>262,903</u>	<u>327,529</u>
減：虧損撥備	(127,830)	(131,354)
其他應收款項淨額	<u>135,073</u>	<u>196,175</u>
就流轉稅之預付款	<u>138,940</u>	<u>101,359</u>
	<u>342,090</u>	<u>344,136</u>

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

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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	57,482	41,210
超過三個月但少於十二個月	7,075	782
超過十二個月	<u>3,520</u>	<u>4,610</u>
	<u>68,077</u>	<u>46,602</u>

## 14 已抵押銀行存款

若干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2.28%（於二零一九年十二月三十一日：年利率介乎0.30%至2.00%）計息。

## 15 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2,072,417,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,672,034,000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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月以內	1,829,654	1,426,855
超過三個月但少於十二個月	5,251	11,299
十二個月以上	133,900	150,278
	<u>1,968,805</u>	<u>1,588,432</u>
保證金	103,612	83,602
	<u>2,072,417</u>	<u>1,672,034</u>

## 16 借貸及貸款

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押		
銀行借貸	1,834,883	2,603,029
來自其他金融機構之借貸	2,865,642	4,045,214
	<u>4,700,525</u>	<u>6,648,243</u>
無抵押		
來自其他金融機構之借貸	1,239,325	1,266,219
	<u>5,939,850</u>	<u>7,914,462</u>
減：計入流動負債之一年內應償還金額	(3,902,499)	(4,909,250)
非流動借貸及貸款總額	<u>2,037,351</u>	<u>3,005,212</u>

16 借貸及貸款(續)

於報告期末，借貸及貸款應於以下期間償還：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,902,499	4,909,250
一年以上但不超過兩年	1,104,945	1,201,073
兩年以上但不超過五年	433,063	1,235,369
五年後	499,343	568,770
總借貸及貸款	<u>5,939,850</u>	<u>7,914,462</u>

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於期初	7,914,462	6,968,786
新增借貸所得款項	342,163	2,096,543
償還借貸(附註17)	(2,175,696)	(2,672,651)
匯兌差額	(141,079)	16,708
於期末	<u>5,939,850</u>	<u>6,409,386</u>

- (a) 於二零二零年六月三十日，本集團之借貸及貸款按平均年利率11.59%（於二零一九年六月三十日：年利率9.35%）計息。
- (b) 於二零二零年六月三十日，人民幣1,536,357,000元（相當於約1,682,020,000港元）已到期及尚未償還。該等來自第三方資產管理公司之貸款按固定年利率介乎12.0%至12.1%計息。於本財務資料日期，本集團仍在與第三方洽談貸款續期。

## 17 應付一名關聯方款項

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團借貸人民幣850,000,000元（相當於約930,589,000港元）已到期，並由一名股東中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「東方國際」）代表本集團償還。應付東方國際結餘為無抵押，按固定年利率12%計息並按要求償還。截至本中期簡明綜合財務資料批准日期，本集團仍在與東方國際洽談還款安排。

## 18 財務擔保

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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>503,980</u>	<u>596,772</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團物業若干買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資（扣除計入合約負債之已收按揭）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，本集團亦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。

## 19 承擔

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關發展中物業及投資物業之承擔		
— 已訂約或授權但未撥備	<u>3,535,411</u>	<u>4,380,299</u>
有關收購附屬公司之承擔		
— 已訂約但未撥備(i)	<u>1,627,654</u>	<u>1,662,975</u>

- (i) 於二零一五年八月，本集團與一名第三方訂立六份股權轉讓協議，以收購六間項目公司的全部股本權益，而該六間項目公司擁有位於中國南京的13幅地塊。截至二零二零年六月三十日，兩間擁有4幅地塊之項目公司的股權已轉讓予本集團。餘下四間項目公司的股權尚未轉至本集團，而相應代價人民幣1,486,700,000元（相當於約1,627,654,000港元）（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,486,700,000元（相當於約1,662,975,000港元））尚未支付。

## 20 租賃

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
作為出租人：		
投資物業之應收租金		
一年內	148,133	162,250
一年後但不超過五年	365,875	438,610
五年後	140,003	115,269
	<u>654,011</u>	<u>716,129</u>

## 21 關聯方交易

除中期簡明綜合財務資料其他部分所披露之關聯方資料及交易外，以下概述本集團與其關聯方於日常業務過程中訂立之重大關聯方結餘及交易。

### (a) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期福利	14,767	14,918
僱員結束服務後之福利	190	218
	<u>14,957</u>	<u>15,136</u>

- (b) 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已計提與東方國際提供的擔保有關之服務費為7,303,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：41,503,000港元）。

## 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」）截至二零二零年六月三十日止六個月期間（「期內」或「回顧期內」）之中期業績。

回顧期內，本集團錄得營業額約436,421,000港元，較二零一九年同期約994,464,000港元大幅減少558,043,000港元。受到新型冠狀病毒病的爆發對整體業務造成一定影響下，營業額錄得顯著減少；同時，集團的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館還在預售階段，預期要到二零二零年下半年才可交付予買家及確認為營業額。期內本集團的營業額主要來自於：

- 南京喜瑪拉雅中心一期及二期的服務式公寓，商業單位及辦公樓收入確認
- 南京濱江大拇指廣場一期及二期的公寓及商業單位收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約467,911,000港元，較去年同期減少約0.5%（去年同期虧損約470,446,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為3.14港仙（二零一九年同期每股基本虧損為3.16港仙）。期內，本集團錄得虧損減少，主要是期內之融資成本、行政支出、銷售市場推廣支出的減少抵銷了營業額及毛利下跌所帶來的影響。

## 業務回顧

二零二零年新年伊始，突如其來的新冠病毒給社會經濟帶來巨大影響，在這特殊時期，上海証大堅守工作崗位，以專業、精細的服務，全面推進疫情防控工作。

期內，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。

本集團在二零二零年八月尋求以公開掛牌方式出售位於煙台的項目，進一步落實集團剝離非核心發展區域之發展策略。在積極尋求剝離該等城市項目之機遇，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，持續部署及規劃優秀且具有行業風向標的商用及住宅項目，進一步詳請載列如下。

## 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。截至二零二零年六月三十日止，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。截至二零二零年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在92%以上，期內租金收入約人民幣35,424,000元（相等於約39,099,000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36%，酒店總收入約人民幣11,980,000元（相等於約13,223,000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（大觀舞台、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30%，總收入約人民幣27,930,000元（相等於約30,828,000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，近年來陸續摘得美團酒店二零一九年最佳商務酒店，Expedia group—Best Customer Engagement，Tripadvisor—Certificate of Excellence 2019。迷•上海餐廳摘得Ctrip—2019攜程美食林甄選，Michelin Guide Shanghai—迷•上海餐廳—一星餐廳等。

回顧期內，喜瑪拉雅中心內可出租面積為28,409平方米的購物中心的平均出租率約為33%，租金收入約人民幣13,503,000元（相等於約14,904,000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「南京喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約619,462平方米。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔182,658平方米，總可售面積為132,380平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米、車位13,964平方米及酒店24,532平方米。截至二零二零年六月三十日止，第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓、車位及酒店累計出售面積分別為20,164平方米、3,317平方米、68,068平方米、3,705平方米及24,532平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元（相等於約375,909,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約142,418,000港元）、人民幣1,210,730,000元（相等於約1,336,347,000港元）、人民幣31,377,000元（相等於約34,632,000港元）及人民幣364,640,000元（相等於約402,472,000元）。於期內，共人民幣9,917,000元（相當於約10,946,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，總可售面積為144,860平方米，其中服務式公寓52,677平方米、商舖16,648平方米、辦公樓50,199平方米及地下停車場25,336平方米。回顧期內，地下停車場的合同銷售總面積為976平方米，合同總金額則為人民幣8,174,000元（相等於約9,022,000港元）。期內交付服務式公寓、商舖、辦公樓及車位面積分別為161平方米、173平方米、150平方米及3,629平方米，合同總金額分別為人民幣2,926,000元（相等於約3,230,000港元）、人民幣4,323,000元（相等於約4,772,000港元）、人民幣2,505,000元（相等於約2,765,000港元）、人民幣31,377,000元（相等於約34,632,000港元）。於期內共人民幣39,267,000元（相當於約43,341,000港元）已確認為營業額。截至二零二零年六月三十日止第二期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為52,583平方米、16,557平方米、50,199平方米及3,629平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元（相等於約1,108,453,000港元）、人民幣615,754,000元（相等於約679,640,000港元）、人民幣885,366,000元（相等於約977,225,000港元）及人民幣31,377,000元（相等於約34,632,000港元）。

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，商舖82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為69,441平方米，其中服務式公寓14,922平方米，辦公樓54,519平方米。回顧期內，辦公樓的合同銷售總面積為5,156平方米，合同總金額則為人民幣98,120,000元（相等於約108,300,000港元）。截至二零二零年六月三十日止，服務式公寓及辦公樓累計出售面積分別為14,188平方米及40,888平方米，合同總金額則分別為人民幣349,700,000元（相等於約385,982,000港元）及人民幣786,149,000元（相等於約867,714,000港元）。項目第三期預計在二零二零年下半年交付。

#### 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，總可售面積85,487平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米及地下停車場4,327平方米。截至二零二零年六月三十日止，項目大部分已經銷售完畢。公寓、商舖及地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、3,104平方米及3,027平方米，合同總金額則分別為人民幣1,927,083,000元（相等於約2,127,023,000港元）、人民幣136,793,000元（相等於約150,986,000港元）及人民幣47,901,000元（相等於約52,871,000港元）。於期內共人民幣911,000元（相等於約1,006,000港元），已確認為營業額。

### 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，總可售面積為160,307平方米，其中公寓132,965平方米，商舖6,745平方米，辦公樓20,597平方米。回顧期內，公寓、商舖及辦公樓合同銷售總面積分別為75平方米、1,897平方米及438平方米，合同總金額則分別為人民幣1,145,000元（相等於約1,264,000港元）、人民幣39,237,000元（相等於約43,308,000港元）及人民幣6,520,000元（相等於約7,196,000港元）。截至二零二零年六月三十日止，公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為132,965平方米、5,773平方米及18,625平方米，合同總金額則分別為人民幣4,211,051,000元（相等於約4,647,959,000港元）、人民幣254,343,000元（相等於約280,732,000港元）及人民幣348,956,000元（相等於約385,161,000港元）。期內交付商舖面積為247平方米，合同總金額為人民幣7,629,000元（相等於約8,421,000港元）。於期內，共人民幣77,981,000元（相等於約86,072,000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江邊路以東，建寧路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,566平方米，計劃發展為地上建築面積約126,995平方米的辦公樓、商舖及公寓，其中辦公樓77,390平方米，商舖6,419平方米及公寓43,186平方米。項目已於二零一八年六月動工，並於二零一九年十月開始預售。回顧期內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為8,439平方米及237平方米，合同總金額則分別為人民幣309,873,000元（相等於約342,023,000港元）及人民幣11,353,000元（相等於約12,531,000港元）。截至二零二零年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為42,904平方米、237平方米，合同總金額則分別為人民幣1,603,727,000元（相等於約1,770,118,000港元）及人民幣11,353,000元（相等於約12,531,000港元）。項目預計在二零二二年上半年交付。

### 南京「濱江大拇指廣場」第四期

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，商舖23,094平方米。項目已於二零一九年一月動工，並計劃於二零二零年第四季開始預售。

## 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）。

截至二零二零年六月三十日止，服務式公寓累計出售面積63,203平方米，合同金額為人民幣926,948,000元（相等於約1,023,121,000港元）。

截至二零二零年六月三十日止，商舖（可出租面積為46,499平方米）出租率約為91%，期內租金收入為人民幣12,860,000元（相等於約14,194,000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34%，總收入為人民幣8,775,000元（相等於約9,685,000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，截至二零二零年六月三十日，出租率為91%，期內租金收入為人民幣1,401,000元（相等於約1,546,000港元）。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，已大部分銷售完畢。截至二零二零年六月三十日止，累計合同銷售總面積71,585平方米（包括41,065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、374平方米的商舖），累計合同總金額為人民幣848,855,000元（相等於約936,926,000港元）。回顧期內，交付面積451平方米獨棟別墅，合同總金額為人民幣11,082,000元（相等於約12,232,000港元）。於期內共人民幣11,082,000元（相等於約12,232,000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，二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧期內，銷售商舖面積為228平方米，合同總金額為人民幣4,380,000元(相等於約4,834,000港元)。截至二零二零年六月三十日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及6,923平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元(相等於約633,341,000港元)及人民幣105,696,000元(相等於約116,662,000港元)。

### 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，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零二零年六月三十日止，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

#### 証大西鎮大姆指廣場

本集團已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姆指廣場，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)。截至二零二零年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,084平方米及22,527平方米，合同總金額則為人民幣442,587,000元(相等於約488,507,000港元)及人民幣469,705,000元(相等於約518,438,000港元)。期內交付住宅58平方米，合同總金額為人民幣1,265,000元(相等於約1,396,000港元)。於期內共人民幣1,205,000元(相等於約1,330,000港元)已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,525平方米，包括度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。度假酒店度假酒店部份已於二零一八年出售及交付。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。截至二零二零年六月三十日止，累計出售度假別墅面積為35,100平方米，合同總金額則為人民幣573,677,000元（相等於約633,198,000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，目前因市場情況變化，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。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零二零年六月三十日，累計銷售總面積78,375平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約512,692,000港元）。期內交付面積679平方米，有關合同總金額人民幣4,639,000元（相等於約5,120,000港元）。於期內共人民幣4,639,000元（相等於約5,120,000港元）已確認為營業額。

地塊二作為住宅及配套商業用途，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，截至二零二零年六月三十日止，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254,355,000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。截至二零二零年六月三十日止，已銷售面積79,780平方米，合同總金額人民幣359,490,000元（相等於約396,788,000港元）。期內交付面積89平方米，有關合同金額為人民幣399,000元（相等於約440,000港元）。於期內共人民幣399,000元（相等於約440,000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，已興建成總面積為45,514平方米的商業廣場。

#### *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。

## 展望及有關重大投資的未來計劃

二零二零年上半年，房地產行業在經過了二零一九年下半年的穩步發展及二零二零初新冠疫情的衝擊後，在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，整體來看，在經歷一季度的慘淡後，隨著疫情防控情況的好轉，房地產市場將重回正常運行軌道。

展望未來，本集團將繼續堅持「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，潛心研究市場動向及需求，優化并戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。集團將積極把握市場動態，深度開發南京、上海等核心戰略區域，充分挖掘當地市場需求，同時持續探索發展機會，規劃部署具有行業風向標意義的地產項目。另外，本集團將穩步提升物業管理服務的水準質素，透過輕資產模式複製本集團的經驗，努力與第三方發展商尋求商業戰略合作的機會，提供商業管理輸出服務以擴展業務。

集團在發展中將始終恪守「建築·藝術·生活」的差異化品牌戰略，不僅為城市提供良好的物質生活空間，更追求人文精神，注重社會價值，賦予每個房產項目以個性化元素和文化內涵。未來上海証大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，回報股東及社會。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二零年六月三十日，本集團之資產淨額約為1,166,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：約1,671,000,000港元），流動負債淨值約為863,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：流動資產淨值約376,000,000港元），流動比率由二零一九年十二月三十一日之1.03倍，下降至二零二零年六月三十日約0.94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。於二零二零年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為5,940,000,000港元，其中3,903,000,000港元須於一年內償還，而2,037,000,000港元須於一年後償還。於二零二零年六月三十日，為數4,522,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：6,391,000,000港元）的借貸按每年介乎4.77%至18.15%（二零一九年十二月三十一日：每年介乎4.77%至18.15%）之固定利率計息。於二零二零年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為1,178,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,955,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一九年十二月三十一日之3.84倍上升至二零二零年六月三十日之5.31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款項，應付一名關聯方款項以及租賃負債之總額減現金及現金等值項目以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

## 分部資料

### 物業銷售

本分部於期內之營業額約為253,262,000港元（二零一九年：742,981,000港元）。是項減少主要是可交付予買家及確認營業額的項目面積大幅減少所致。

### 物業租賃、管理及代理服務

本分部於期內之營業額約為160,250,000港元（二零一九年：181,061,000港元），有關減少乃由於在疫情下來自於商場舉辦的活動收入大幅減少，同時公司對部分租戶提供了租金優惠所致。

## 酒店營運

本分部於期內之營業額為22,909,000港元（二零一九年：70,422,000港元），有關減少乃由於受到新型冠狀病毒肺炎爆發的影響導致酒店入住率下跌所致。

## 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。本集團於二零二零年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二零年六月三十日之銀行借貸主要以人民幣計值。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受限制銀行存款有關。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

於二零二零年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約909名僱員（二零一九年十二月三十一日：955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

除本報告下文或其他處所披露者外，本公司於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：

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告中披露。

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。截至本報告日期，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四份。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

## 財政年度完結後事件

本集團自二零二零年六月三十日之後的重大事件為：

本集團透過阿里資產拍賣平台以公開掛牌方式出售煙台証大大拇指置業有限公司的70%股權（「出售事項」）。出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元）。代價（即出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。於二零二零年八月十九日獲阿里資產拍賣平台告知，拍賣出售事項之中標方為煙台市正通置業有限公司（「正通置業」），以代價人民幣33,000,000元（相等於約36,130,000港元）競得。於二零二零年九月四日，本集團獲阿里資產拍賣平台的第三方拍賣委托代理告知，正通置業未按要求支付代價的全部尾款，拍賣終止。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年八月十一日、二零二零年八月十九日、二零二零年八月二十四日及二零二零年九月七日之公告。

## 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18。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

於二零二零年六月三十日，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	910,846
投資物業	2,638,203
發展中物業及已完成待售物業	2,427,550
已抵押銀行存款	734,513
	6,711,112

## 董事於股份或債券之權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	公司名稱	股份／相關 股份數目	身份及權益性質	佔於二零二零年 六月三十日 已發行股本之 概約百分比
湯健先生	本公司	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%

(L) 代表好倉

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 持有5%或以上權益之人士

於二零二零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二零年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二零年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
南通三建控股（香港）有限公司 (附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司 (附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%

姓名／名稱	權益性質	於二零二零年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二零年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
Cheer Link Global Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司(「東方國際」) (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復地(集團)股份有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星控股有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%

姓名／名稱	權益性質	於二零二零年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二零年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
復星國際控股有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
郭廣昌(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%

(L) 表示好倉

附註：

- 截至二零二零年六月三十日，南通三建控股(香港)有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
- 截至二零二零年六月三十日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。
- 截至二零二零年六月三十日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之71.09%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之約99.71%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文披露外，於二零二零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 有關董事之資料變動

自本公司二零一九年年報日期以來，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的有關任何董事之任何資料變動。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務報表，委員會認為，本公司已遵守所有適用會計準則及規定。

## 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，所有董事於截至二零二零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二零二零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.4.2，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。本公司非執行董事馬贊先生及吳君傲先生於二零二零年四月二十三日獲委任填補臨時空缺及原本應在二零二零年五月二十九日舉行的延期股東特別大會上退任。根據本公司之公司細則第86(2)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止，並可膺選連任。因此，馬贊先生及吳君傲先生於二零二零年六月十八日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任並獲重選連任。

根據企業管治守則之守則條文E.1.2，董事會主席（「主席」）及提名董事委員會主席或彼等的代表應出席本公司的股東週年大會。鑒於新型冠狀病毒大流行並且根據香港政府所制訂的法規，主席及提名委員會主席或彼等的代表並無出席股東週年大會。根據本公司之公司細則第63條，本公司獨立非執行董事侯思明先生獲本公司董事推選主持股東週年大會。本公司核數師亦有出席股東週年大會。

## 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。