

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告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)

### 截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績公告

#### 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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	6	195,177	430,793
銷售成本		(103,521)	(284,752)
<b>毛利</b>		<b>91,656</b>	146,041
其他收入、收益及支出		1,894	5,947
金融資產減值虧損淨額		(4,825)	—
銷售及市場推廣支出		(31,231)	(32,522)
行政支出		(95,220)	(137,486)
出售投資物業之收益		570	91,605
投資物業之公允價值變動		—	13,566
融資成本		(458,344)	(434,676)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(495,500)</b>	(347,525)
所得稅抵免／(支出)	7	26,234	(6,176)
<b>期內虧損</b>		<b>(469,266)</b>	(353,701)
<b>以下各方應佔期內虧損：</b>			
—本公司擁有人		(469,246)	(342,133)
—非控制性權益		(20)	(11,568)
		<b>(469,266)</b>	(353,701)
<b>每股虧損</b>			
—基本	9	(3.15)港仙	(2.30)港仙
—攤薄	9	(3.15)港仙	(2.30)港仙

## 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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(469,266)</u>	<u>(353,701)</u>
其他全面收益		
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	<u>98,009</u>	<u>57,163</u>
期內其他全面收益 (經扣除稅項)	<u>98,009</u>	<u>57,163</u>
期內全面虧損總額	<u>(371,257)</u>	<u>(296,538)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	<u>(361,284)</u>	<u>(285,875)</u>
— 非控制性權益	<u>(9,973)</u>	<u>(10,663)</u>
	<u><u>(371,257)</u></u>	<u><u>(296,538)</u></u>

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 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		672,475	754,109
投資物業		3,172,704	5,380,718
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產		23,261	24,331
應收一間聯營公司款項		-	-
在建物業		777,168	812,246
已抵押銀行存款	11	-	12,231
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,645,608</b>	<b>6,983,635</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及已完成待售物業		250,425	5,465,290
存貨		1,517	2,365
貿易及其他應收款項及預付款	10	212,805	283,874
應收一間聯營公司款項		-	-
發展中物業之按金		3,170	4,952
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		8,621	21,572
預繳稅項		12,288	235,813
已抵押銀行存款	11	123,955	221,148
現金及銀行結餘		174,202	315,349
<b>流動資產總額</b>		<b>786,983</b>	<b>6,550,363</b>
分類為持作待售的出售集團資產	14	7,678,438	-
分類為持作待售的資產		3,185	3,547
<b>資產總額</b>		<b>13,114,214</b>	<b>13,537,545</b>

## 中期簡明綜合資產負債表 (續)

		未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,423,776	2,315,814
累計虧損		(5,101,335)	(4,632,089)
		<u>(2,379,972)</u>	<u>(2,018,688)</u>
非控制性權益		<u>216,379</u>	<u>226,352</u>
虧絀總額		<u>(2,163,593)</u>	<u>(1,792,336)</u>
負債			
非流動負債			
借貸	13	313,287	648,789
租賃負債		56,035	67,053
遞延所得稅負債		327,651	592,818
非流動負債總額		<u>696,973</u>	<u>1,308,660</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	904,718	4,671,068
合約負債		15,347	2,138,909
應付附屬公司之少數股東款項		117,374	122,770
借貸	13	1,930,994	6,327,694
租賃負債		34,600	31,492
應付稅項		102,920	729,288
流動負債總額		<u>3,105,953</u>	<u>14,021,221</u>
分類為持作待售的出售集團負債	14	<u>11,474,881</u>	<u>–</u>
負債總額		<u>15,277,807</u>	<u>15,329,881</u>
權益與負債總額		<u><u>13,114,214</u></u>	<u><u>13,537,545</u></u>

# 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**」或「**上海証大**»)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Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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二零二二年八月二十五日獲董事會(「**董事會**»)批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核,惟已由本公司董事會審核委員會(「**審核委員會**»)審閱。

## 2 編製基準

截至二零二二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,並應與本集團截至二零二一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 持續經營基準

於截至二零二二年六月三十日止期間,本集團錄得虧損淨額469,000,000港元。於二零二二年六月三十日,本公司擁有人應佔本集團總虧絀為2,164,000,000港元,而其流動負債(包括分類為持作待售的出售集團負債)較其流動資產(包括分類為持作待售的資產)超出6,112,000,000港元。於同日,本集團的總借貸(包括分類為持作待售的出售集團借貸)為6,762,000,000港元(包括流動部分5,846,000,000港元)。除來自本公司股東及與股東相關的其他公司(「**股東及相關方**»)的借貸3,004,000,000港元及相關應付利息1,215,000,000港元為無抵押外,本集團餘下借貸均以本集團發展中物業及已完成待售物業、酒店物業及投資物業的總賬面值9,782,000,000港元連同定期存款124,000,000港元作抵押。於二零二二年六月三十日,本集團擁有現金及銀行結餘174,000,000港元。

截至二零二二年六月三十日止期間,本集團無法根據還款時間表償還多間金融機構(「**違約借貸貸款人**»)借貸本金總額(「**違約借貸**»)及應付利息分別為4,997,000,000港元及1,446,000,000港元。違約借貸及相關應付利息包括來自股東及相關方的借貸3,004,000,000港元及應付利息1,215,000,000港元,乃因本集團未能根據與股東及相關方於二零二零年十二月三十一日訂立的債務重組協議(「**債務重組協議**»)所載的還款時間表進行償還。該等未償還款項統稱為「**違約事件**」。因此,該等借貸的全部未償還本金及應付利息6,443,000,000港元將於金融機構、股東及相關方要求時立即償還。原本合約還款日期均為二零二三年六月三十日之後的違約借貸中的1,557,000,000港元已於二零二二年六月三十日被分類為流動負債。

## 2 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營基準 (續)

違約事件觸發本集團於二零二二年六月三十日的本金額總計660,000,000港元及相關應付利息8,000,000港元的其他借貸的交叉違約(「**交叉違約借貸**」)。該等款項(包括原本合約償還日期為二零二二年六月三十日之後的借貸471,000,000港元)已於二零二二年六月三十日被分類為流動負債，因為倘相關貸款人要求，彼等將應要求而到期應付。

於二零二二年六月七日，本公司、Power Rider Enterprises Corp., (「**Power Rider**」) (作為買方)與Myway Developments Limited (「**Myway**」) (作為出售目標公司)訂立協議(「**出售協議**」)，據此，本公司有條件同意以現金代價人民幣225,000,000元(相當於約263,100,000港元)向Power Rider出售Myway的全部已發行股本(「**出售事項**」)。出售事項於二零二二年七月二十一日舉行的股東特別大會上獲批准。出售事項的完成(「**完成**」)須待出售協議的所有剩餘條件獲達成(或豁免)後，方可作實。

完成後，Myway及其附屬公司(「**出售集團**」)將不再為本公司的附屬公司。本集團預期流動資金情況將因出售事項而得到改善，其主要歸因於終止確認出售集團於二零二二年六月三十日的負債11,474,000,000港元(包括違約借貸、應付利息及附加費合計5,912,000,000港元)。

除本集團間接全資附屬公司南京立方置業有限公司(「**南京立方**」)的違約借貸(「**南京違約借貸**」，其已於二零二二年一月收到執行裁定書(「**南京立方法院執行書**」)，南京違約借貸的詳情披露於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報之綜合財務報表附註2.1)外，本集團另一家間接全資附屬公司青島証大大拇指商業發展有限公司(「**青島証大大拇指**」) (作為借款人)及本集團若干其他附屬公司已於二零二二年五月收到蘭州中級人民法院(「**該法院**」)發出的執行裁定書(「**青島証大大拇指法院執行書**」)，內容有關青島証大大拇指與同一間金融機構(「**該金融機構**」)的一項違約借貸(「**青島証大大拇指違約借貸**」)，於二零二二年六月三十日的未償還本金為人民幣596,000,000元(相當於約697,000,000港元)以及應付利息及附加費人民幣173,000,000元(相當於約203,000,000港元)。根據青島証大大拇指法院執行書：

- (a) 青島証大大拇指及南京立方的銀行存款將被凍結及劃撥以清償青島証大大拇指違約借貸；

## 2 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營基準 (續)

- (b) 該金融機構有權對青島証大大拇指的質押物業以折價出售或拍賣或變賣所得的價款享有優先受償權；
- (c) 該金融機構有權對自本集團另一家附屬公司質押的附屬公司海南華意置業有限公司的附屬公司之60%股權所得的價款享有優先受償權；
- (d) 上海証大置業有限公司(作為擔保人(「擔保人」))須對青島証大大拇指違約借貸承擔連帶清償責任；及
- (e) 倘青島証大大拇指及南京立方的銀行存款餘額不足以償還青島証大大拇指違約借貸，該法院將有權查封、扣押、拍賣、變賣青島証大大拇指、南京立方及擔保人的等值資產。

儘管本集團持續努力與該金融機構進行磋商，以就南京違約借貸及青島証大大拇指違約借貸達致雙方均可接受的解決方案，但直至該等中期簡明綜合財務報表批准日期，本集團與該金融機構尚未達成任何清償計劃。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團持續經營業務的能力構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有足夠財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團將持續竭力說服違約借貸及交叉違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還該等借貸的本金及應付利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何進一步行動，以要求本集團立即還款。同時，本集團將竭力與該金融機構進行磋商，以就南京違約借貸及青島証大大拇指違約借貸達致雙方均可接受的解決方案以撤銷該等法院執行書；
- (b) 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸(包括償還及延期違約借貸以及交叉違約借貸)，以及為在建物業的持續建設提供資金；
- (c) 本集團亦正尋求有意共同開發或購買本集團項目的潛在投資者；及
- (d) 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為清償其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

## 2 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營基準 (續)

本公司董事(「董事」)已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)，該預測涵蓋期間為由二零二二年六月三十日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施以及出售事項完成後債務減輕產生的影響後，本集團在二零二二年六月三十日起計十二個月內，將有足夠營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製中期簡明綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 儘管於二零二二年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止期間的綜合財務業績惡化，能與違約借貸及交叉違約借貸的貸款人進行成功磋商，以至於該等貸款人不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸(包括償還及延期違約借款及交叉違約借款)前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及利息的權利；
- (b) 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- (c) 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業，包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及
- (d) 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，本集團將會作出調整將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等中期簡明綜合財務報表內反映。



### 3 會計政策

本中期簡明綜合財務資料中所應用之會計政策與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者(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。

#### 本集團採納之經修訂準則

多項會計準則之修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度報告期適用,並由本集團於本中期簡明綜合財務資料首次採納:

- 對概念框架之提述—香港財務報告準則第3號之修訂
- 二零二一年六月三十日後冠狀病毒病相關租金優惠—香港財務報告準則第16號之修訂
- 物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項—香港會計準則第16號之修訂
- 虧損性合約—履行合約之成本—香港會計準則第37號之修訂
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進—香港財務報告準則之修訂

採納上述經修訂準則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

編製中期簡明綜合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二零二一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,並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二一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 財務風險管理及金融工具 (續)

### 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
- 貿易及其他應付款項，不包括應付稅項
- 應付附屬公司之少數股東款項
- 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。

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零二二年及二零二一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>截至二零二二年</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)	14,507	137,723	44,181	196,411
分部間收入	—	(1,234)	—	(1,234)
源自外部客戶之收入	14,507	136,489	44,181	195,177
除所得稅前虧損	<u>(39,834)</u>	<u>(1,270)</u>	<u>(1,668)</u>	<u>(42,772)</u>
<b>截至二零二一年</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)	204,260	179,619	47,313	431,192
分部間收入	—	(399)	—	(399)
源自外部客戶之收入	204,260	179,220	47,313	430,793
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(17,699)</u>	<u>107,927</u>	<u>7,986</u>	<u>98,214</u>

- (i) 於截至二零二二年六月三十日止六個月，銷售物業收入14,507,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：204,260,000港元)於某一時間點確認。酒店業務、物業管理及代理服務收入107,576,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：133,004,000港元)於一段時間內確認。租金收入73,094,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：93,529,000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
於二零二二年 六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>8,748,568</u>	<u>3,398,646</u>	<u>709,624</u>	<u>12,856,838</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	4,367	693	6	5,066
分部負債總額	<u>10,482,346</u>	<u>805,529</u>	<u>87,939</u>	<u>11,375,814</u>
於二零二一年 十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>7,667,431</u>	<u>4,768,974</u>	<u>848,249</u>	<u>13,284,654</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	6,194	9,682	3,401	19,277
分部負債總額	<u>10,656,798</u>	<u>900,535</u>	<u>101,078</u>	<u>11,658,411</u>

(i) 該金額包括增添投資物業及物業、廠房及設備。

### (b) 須報告分部除所得稅前 (虧損) / 溢利之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須報告分部除所得稅前 (虧損) / 溢利	(42,772)	98,214
融資成本	(458,344)	(434,676)
未分配總部及公司收入 / (開支)	<u>5,616</u>	<u>(11,063)</u>
除所得稅前虧損	<u>(495,500)</u>	<u>(347,525)</u>

## 6 分部資料(續)

### (c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
須報告分部資產	12,856,838	13,284,654
已抵押銀行存款	123,955	233,379
未分配總部及公司資產	133,421	19,512
<b>資產總額</b>	<b>13,114,214</b>	<b>13,537,545</b>
須報告分部負債	11,375,814	11,658,411
未分配借貸	2,489,545	2,636,994
未分配總部及公司負債	1,412,448	1,034,476
<b>負債總額</b>	<b>15,277,807</b>	<b>15,329,881</b>

## 7 所得稅(抵免)／支出

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)，而截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二年及二零二一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**」)。土地增值稅乃就增值額按介乎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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期所得稅：		
—中國企業所得稅	360	481
—中國土地增值稅	(26,594)	5,695
所得稅(抵免)／支出	<b>(26,234)</b>	<b>6,176</b>

## 8 股息

不建議就截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月派發任何股息。

## 9 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469,246,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：342,133,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：14,879,352,000股)計算。

由於截至二零二二年及二零二一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。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

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：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	62,820	55,781
超過三個月但少於十二個月	1,933	2,954
超過十二個月	12,257	9,940
	<u>77,010</u>	<u>68,675</u>

## 11 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擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.00% (於二零二一年十二月三十一日：年利率介乎0.30%至2.00%)計息。

## 12 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298,755,000港元(於二零二一年十二月三十一日：2,204,313,000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：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	89,979	1,355,542
超過三個月但少於十二個月	291	193,338
十二個月以上	155,488	599,999
	<u>245,758</u>	<u>2,148,879</u>
保證金	52,997	55,434
	<u>298,755</u>	<u>2,204,313</u>

## 13 借貸

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
有抵押或有擔保		
銀行借貸	1,764,855	1,733,568
來自其他金融機構之借貸(附註b)	4,997,127	5,242,915
	<u>6,761,982</u>	<u>6,976,483</u>
減：計入分類為持作待售的出售集團負債之 銀行及其他借貸(附註14)	<u>(4,517,701)</u>	<u>-</u>
	2,244,281	6,976,483
減：計入流動負債之一年內應償還金額(附註c)	<u>(1,930,994)</u>	<u>(6,327,694)</u>
非流動借貸總額	<u>313,287</u>	<u>648,789</u>

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
一年內	5,846,490	6,327,694
一年以上但不超過兩年	41,675	55,271
兩年以上但不超過五年	168,664	176,419
五年後	705,153	417,099
	<u>6,761,982</u>	<u>6,976,483</u>

借貸(包括分類為持作待售的出售集團負債之借貸)變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於期初	6,976,483	7,035,915
新增借貸所得款項	395,553	82,605
償還借貸	(300,424)	(240,766)
匯兌差額	(309,630)	42,364
	<u>6,761,982</u>	<u>6,920,118</u>

### 13 借貸(續)

- (a) 於二零二二年六月三十日，本集團之借貸按平均年利率10.48%（於二零二一年六月三十日：10.74%）計息。
- (b) 於二零二二年六月三十日，該等結餘包括來自股東及相關方的借貸人民幣2,569,357,000元（相當於約3,004,393,000港元）為無抵押。根據於二零二零年十二月三十一日簽訂的債務重組協議，本公司最大股東及其最終控股公司以及若干相關個人（統稱「擔保人」）已就重組借貸向股東及相關方提供擔保，且倘該等借貸因本集團任何其他借貸違約而產生交叉違約，擔保人有權同意或拒絕股東及相關方要求重組借貸立即付款的權利。擔保人已確認，彼等將不會同意重組借貸的貸款人強制執行有關權利。本公司及本集團之若干附屬公司亦已就部分重組借貸向擔保人提供本金為人民幣832,000,000元（相當於約972,872,000港元）之反彌償保證。
- (c) 於二零二二年六月三十日，即期借貸包括(i)違約借貸及交叉違約借貸，分別為人民幣4,273,493,000元（相當於約4,997,127,000港元）及人民幣564,450,000元（相當於約660,029,000港元）；及(ii)其他借貸（尚未逾期或違約，但合約還款日期為二零二三年六月三十日之前）人民幣161,917,000元（相當於約189,334,000港元）。

### 14 分類為持作待售的出售集團

於二零二二年七月二十一日，本公司董事議決向Power Rider出售Myway（本公司直接全資附屬公司，連同其附屬公司，統稱「出售集團」，其於中國從事物業投資業務）全部已發行股本。根據出售協議，本公司有條件同意出售Myway全部已發行股份。董事預期業務應佔資產及負債極大可能將於十二個月內出售，並將彼等分類為持作待售的出售集團，因此，分類為持作待售的出售集團之資產及負債單獨於中期簡明綜合財務狀況表中呈列。

分類為持作待售的出售集團之資產及負債的主要類別如下：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備	34,840
投資物業	1,973,538
發展中物業及已完成待售物業	4,978,520
存貨	720
貿易及其他應收款項及預付款	444,037
發展中物業之按金	10,393
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14,617
預繳稅項	207,720
現金及銀行結餘	14,053
	<hr/>
分類為持作待售的出售集團資產總額	<u><u>7,678,438</u></u>



## 14 分類為持作待售的出售集團(續)

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元
貿易及其他應付款項	4,111,304
合約負債	2,031,663
借貸	4,517,701
租賃負債	651
應付稅項	572,378
遞延所得稅負債	241,184
	<hr/>
分類為持作待售的出售集團負債總額	<b>11,474,881</b>

## 15 財務擔保

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二一年 十二月三十一日 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	<b>255,621</b>	<b>982,559</b>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予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。

## 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**」）截至二零二二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，本集團錄得收入約195,177,000港元，較二零二一年同期約430,793,000港元減少235,616,000港元。由於集團大部份物業開發項目處於尾盤階段，其餘地塊仍在規劃階段，物業銷售收入大幅減少。期內本集團的收入主要來自於物業租賃及管理服務以及酒店運營。

本公司股東（「**股東**」）應佔虧損約469,246,000港元，較去年同期增加約37%（去年同期虧損約342,133,000港元）。本公司股份（「**股份**」）之每股基本虧損為3.15港仙（二零二一年同期每股基本虧損為2.3港仙）。回顧期內，本集團錄得虧損增加，主要是期內之營業額及毛利顯著減少以及期內出售投資物業收益比去年同期大幅減少所致。

### 業務回顧

上海証大依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊，輻射全國的業務版圖。

上海証大以兼具住宅、寫字樓、綜合體等多種業態的開發與運營實力，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。現已形成了以喜瑪拉雅中心、大拇指廣場、九間堂為核心品牌的產品系列，創造了上海喜瑪拉雅中心、上海九間堂、南京喜瑪拉雅中心、南京大拇指廣場、南京九間堂等40餘個行業經典作品。

回顧期內，集團各大物業開發項目均處於尾盤，可交付予買家面積減少，酒店、物業租賃及管理服務收入成為主要收入來源，造成集團總體收入大減。

二零二二年上半年，中國經濟運行的外部環境仍然嚴峻，經濟下行壓力大。全國商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長，「穩地產」成為「穩經濟」的重要一環。各地落實因城施策，持續釋出優化、紓困措施，行業政策環境進入寬鬆週期。然而，上半年全國新冠肺炎疫情仍呈現多點零星爆發態勢，尤其二季度上海疫情反彈，造成上海本地辦公及商業活動出現暫時性停滯，負面影響更外溢至長三角地區，本集團於長三角地區所開展的物業開發、商業運營與酒店管理業務均受到一定程度的衝擊。六月以來，隨著本輪疫情受控，市場活動逐漸恢復。在當前充滿挑戰的經營大環境下，考慮本集團實際財務狀況，於二零二二年六月初本集團與本公司主要股東中國東方資產管理股份有限公司（「東方資產」）附屬公司訂立協議出售所有位於南京及海門的物業開發項目，藉此以改善流動資金狀況及減少債務。

本集團在保持資本結構持續優化的基礎上加強項目運營，提升資產運營效率，強化現金流管理，積極應對內外部挑戰，實現了各項目的穩定推進和良好運營。與此同時，本集團秉承城市深耕戰略，重點挖掘長三角核心城市及其他經濟活躍地區發展潛力，繼續關注優質項目機會。各業務板塊發展詳情載列如下：

## 物業開發項目

### 南京「喜瑪拉雅中心」

「南京喜瑪拉雅中心」由世界著名地標建築設計師—馬岩松主持設計，是証大繼上海喜瑪拉雅中心之後，本集團傾力打造的又一個人文藝術高峰。該項目匯集體驗式大商場、洲際假日酒店、商務寫字樓、酒店式公寓、綜合體商鋪五大業態，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。於二零二二年六月三十日，第一期、第二期項目大部分已經銷售完畢，第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。

項目	可銷售面積 (平方米)	回顧期內		項目累計			
		銷售面積 (平方米)	簽約額 (人民幣千元)	銷售面積 (平方米)	簽約額 (人民幣千元)		
南京「喜瑪拉雅中心」一期	132,380	254	4,299	5,190	120,181	2,077,883	2,508,309
南京「喜瑪拉雅中心」二期	144,847	93	1,844	2,226	123,246	2,543,129	3,069,929
南京「喜瑪拉雅中心」三期	69,441	171	1,315	1,587	69,305	1,362,954	1,645,285
項目合計	<b>346,668</b>	<b>518</b>	<b>7,458</b>	<b>9,003</b>	<b>312,732</b>	<b>5,983,966</b>	<b>7,223,522</b>

## 南京「濱江大指廣場」

南京「濱江大指廣場」是本集團在深度挖掘南京特質與濱江CBD特點基礎上，打造的鼓樓濱江CBD的旗艦性綜合體，集公寓、寫字樓、商業於一體。該項目分四期進行開發。

項目一期位於中國江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北，佔地面積約為13,220平方米，總可售面積85,487平方米，大部分已銷售完畢。

項目二期位於南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北，佔地面積約為26,318平方米，總可售面積為166,395平方米，大部分已銷售完畢。

項目三期位於南京市鼓樓區江邊路以東、建寧路以北，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，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。

項目	可銷售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	回顧期內		銷售面積 (平方米)	項目累計	
			簽約額 (人民幣千元)	簽約額 (港幣千元)		簽約額 (人民幣千元)	簽約額 (港幣千元)
南京「濱江大指廣場」一期	85,487	14	195	235	84,197	2,123,736	2,563,660
南京「濱江大指廣場」二期	166,395	-	-	-	164,289	4,936,793	5,959,431
南京「濱江大指廣場」三期	126,995	-	-	-	43,567	1,636,440	1,975,423
項目合計	<b>378,877</b>	<b>14</b>	<b>195</b>	<b>235</b>	<b>292,053</b>	<b>8,696,969</b>	<b>10,498,514</b>

項目四期位於南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約102,549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。

## 海門「濱江新城·証大花園」

「濱江新城·証大花園」位於江蘇省海門市，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。

地塊一的第一部分「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。前期因市場情況變化，項目處於停工狀態。

地塊一的第二部分「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，目前仍在銷售中。

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，目前仍在銷售中。

第二期名為水清木華園，佔地157,717平方米，將興建高層、小高層住宅及配套商業，可銷售面積約273,780平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,360平方米，目前處於銷售中。第二階段可提供可銷售面積192,420平方米。

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。

此外，尚有待開發住宅用地佔地370,664平方米，建築面積638,460平方米，以及7,998平方米教育用地、31,266平方米醫療用地、18,067平方米商業用地、6,933平方米酒店用地。

項目	可銷售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	回顧期內		結轉營業收入		項目累計		
			簽約額 (人民幣千元)	簽約額 (港幣千元)	結轉營業收入 (人民幣千元)	結轉營業收入 (港幣千元)	銷售面積 (平方米)	簽約額 (人民幣千元)	簽約額 (港幣千元)
地塊一	231,251	768	5,057	6,105	5,064	6,113	87,247	526,544	635,616
地塊二	329,949	657	4,348	5,248	6,954	8,394	134,549	613,219	740,245
項目合計	<b>561,200</b>	<b>1,425</b>	<b>9,405</b>	<b>11,353</b>	<b>12,018</b>	<b>14,507</b>	<b>221,796</b>	<b>1,139,763</b>	<b>1,375,861</b>

## 証大南通壹城大姆指廣場

証大南通壹城大姆指廣場佔地總面積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，相關經營詳情見本公告「商業及酒店運營業務」部分。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，大部分已銷售完畢。

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），新港老鎮商舖面積約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。

項目	可銷售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	項目累計	
			簽約額 (人民幣千元)	簽約額 (港幣千元)
南通壹城大姆指廣場二期	74,528	71,585	848,855	1,024,692
南通壹城大姆指廣場三期	188,688	40,715	683,353	824,907
項目合計	<b>263,216</b>	<b>112,300</b>	<b>1,532,208</b>	<b>1,849,599</b>

## 海南省澄邁縣項目

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊超過50%權益，該地塊面積1,309,563平方米，目前仍在規劃階段。

## 商業及酒店運營業務

秉持「証大大姆指廣場」、「喜瑪拉雅中心」等商業運營品牌，本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。面對新冠疫情和政策的影響，本集團積極調整業態規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

回顧期內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣127,181,000元（相等於約153,526,000港元）。商業平均出租率約74%，酒店平均入住率約49%。於截至二零二二年六月三十日止年度，各商業及酒店項目經營詳情如下：

商業項目名稱	城市	權益佔比	可出租面積 (平方米)	回顧期內	回顧期內收入	
				出租率	(人民幣千元)	(港幣千元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	44,497	89%	33,038	39,882
上海喜瑪拉雅中心 <sup>#</sup>	上海	45%	28,499	43%	6,280	7,581
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,545	90%	16,604	20,043
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	38,737	59%	3,475	4,195
揚州商業項目	揚州	80%	15,974	99%	4,694	5,666
南京「喜瑪拉雅中心」	南京	100%	44,495	68%	2,740	3,308
<b>合計</b>			<b>218,747</b>	<b>74%</b>	<b>66,831</b>	<b>80,675</b>

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	回顧期內	回顧期內營業收入	
					入住率	(人民幣千元)	(港幣千元)
上海証大美爵酒店	上海	合作	31,530	361	60%	25,534	30,823
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店 <sup>#</sup>	上海	合作	60,452	413	40%	23,750	28,670
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,673	208	46%	11,066	13,358
<b>合計</b>			<b>119,655</b>	<b>982</b>	<b>49%</b>	<b>60,350</b>	<b>72,851</b>

<sup>#</sup> 該物業乃由本集團聯營公司上海証大喜瑪拉雅有限公司持有。

## 物業管理服務

本集團歷經二十二年的奮鬥與發展，始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，業務遍及全國10個大中城市，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體等多種業態。報告期內，上海証大物業管理項目達30餘個，管理面積逾260萬平方米。

回顧期內，本集團附屬公司上海証大物業管理有限公司管理面積共計3,282,706平方米，實現營業收入人民幣34,612,000元（相等於約41,781,000港元）。

上海証大物業管理有限公司	面積 (平方米)	回顧期內營業收入金額 (人民幣千元)	回顧期內營業收入金額 (港幣千元)
上海總公司	753,819	12,919	15,595
昆山分公司	107,625	1,803	2,177
南京分公司	888,103	15,711	18,965
南寧分公司	397,374	499	602
青島分公司	389,298	1,571	1,896
青浦分公司	86,774	2,007	2,423
煙台分公司	35,000	102	123
<b>合計</b>	<b>2,657,993</b>	<b>34,612</b>	<b>41,781</b>

## 展望及有關重大投資的未來計劃

二零二二年上半年，為因應多地疫情反覆與全國房地產市場下行壓力，中央政府延續「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，轉型調整步幅加大，各地頻繁釋放積極信號，行業主管機關監管與金融層面均祭出眾多激勵性政策，效果逐漸顯現。五月以來，重點城市銷售面積環比轉增，築底回升態勢明朗。下半年，中央政府強調穩定房地產市場，增強市場信心，鼓勵因城施策用足用好政策工具箱，全力守住風險底線，推動房地產市場形成良性發展循環。對於行業與企業發展而言，對外把握本輪政策紅利，於內推動企業自身調整，下半年仍將挑戰與機遇並存。

展望未來，下一個發展階段，本集團將全力推動發展戰略轉型，重點開拓以團隊開發運營管理服務為增值核心的輕資產發展新航道，系統地推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，以「盈利模式對標創新」與「品牌形象重塑煥新」為目標，構築物業開發管理輸出新基盤，不斷提升產品力與服務力；打磨商業管理能力，提高商用物業收益水準；把握物業管理發展新機會，樹立物業管理服務品牌，致力於多維度整合優質資源，增強企業經營創新能力，逐步培育集團整體品牌優勢與價值創造優勢，探求效益增長新亮點。

在區域佈局上，本集團將持續堅持深化重點區域與城市深耕，鞏固以長三角為核心版塊，瞄準全國優質與機會市場的總體業務佈局，在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化資產佈局，樹立城市典範專案，推動更多優質項目落地。



本集團始終堅持以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。本集團將繼續提升公司經營管理水準，在管理紅利時代，實現集團持續穩定、高品質的發展。未來，本集團將持續提升新消費、新場景下的商業化能力，充分挖掘現有項目的品牌價值，力爭發展成為具備競爭優勢和強大實力的城市綜合服務商。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二二年六月三十日，本集團之負資產淨值約為2,164,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：約為1,792,000,000港元），流動負債（包括分類為持作待售的出售集團資產，資產及出售集團負債）淨值約為6,112,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：約為7,467,000,000港元），流動比率由二零二一年十二月三十一日約0.47倍，上升至二零二二年六月三十日約0.58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），扣除現金及銀行結餘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。於二零二二年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為2,244,000,000港元，其中1,931,000,000港元須於一年內償還，而313,000,000港元須於一年後償還。於二零二二年六月三十日，為數2,072,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：6,567,000,000港元）的借貸按每年介乎4.50%至14.99%（二零二一年十二月三十一日：每年介乎3.85%至14.99%）之固定利率計息。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為298,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：549,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二一年十二月三十一日之-3.3倍下降至二零二二年六月三十日之-0.91倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

## 與持續經營相關的緩解措施及不確定性

為於未來十二月內財務義務到期時履行義務及改善本集團的流動比率，本公司董事一直採取多項措施提升本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構的延遲還款，其中包括：

- (a) 本集團將持續竭力說服違約借貸及交叉違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還該等借貸的本金及應付利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何進一步行動，以要求本集團立即還款。同時，本集團將竭力與該金融機構進行磋商，以就南京違約借貸及青島証大大拇指違約借貸達致雙方均可接受的解決方案以撤銷該等法院執行書；
- (b) 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸(包括償還及延期違約借貸以及交叉違約借貸)，以及為在建物業的持續建設提供資金；
- (c) 本集團亦正尋求有意共同開發或購買本集團項目的潛在投資者；及
- (d) 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為清償其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 儘管存在上述預計經營業績及本公司擁有人應佔可能負權益，能與違約借貸及交叉違約借貸的貸款人進行成功磋商，以至於該等貸款人不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸(包括償還及延期違約借貸及交叉違約借貸)前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及利息的權利；
- (b) 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；

- (c) 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業，包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及
- (d) 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等中期簡明綜合財務資料內反映。

\* 本節所用詞彙與本公告中期簡明綜合財務資料附註2.1所界定者具有相同涵義。

## 分部資料

### 物業銷售

本分部於回顧期內之收入約為14,507,000港元(二零二一年同期：204,260,000港元)。是項減少主要是可交付予買家的項目面積減少所致。

### 物業租賃、管理及代理服務

本分部於回顧期內之收入約為136,489,000港元(二零二一年同期：179,220,000港元)，有關減少乃由於上海新冠疫情於第二季度反彈，商場活動及租金減少所致。

### 酒店營運

本分部於回顧期內之收入為44,181,000港元(二零二一年同期：47,313,000港元)，有關減少乃由於全國新冠疫情於上半年呈現多點零星爆發影響市民出外流動，酒店入住率減少所致。

## 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。本集團於二零二二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。本集團於二零二二年六月三十日之銀行借貸均以人民幣計值。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

於二零二二年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約725名僱員（二零二一年十二月三十一日：910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

除下文或本公告其他處所披露者外，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) 本公司間接全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司（「証大創意」）於二零二一年八月二日收到南通市海門區人民政府海門街道辦事處（「當地政府部門」）已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出其持有面積共133,336平方米之工業用地予當地政府部門，補償代價約為人民幣106,168,000元（相當於約129,853,000港元），由當地政府部門支付予証大創意（「徵收事項」）。徵收事項之詳情載於本公司日期為二零二一年八月二日之公告。截止本公告日期，出售事項交易尚未完成。
- (b) 於二零二二年六月七日，本集團與其主要股東東方資產之附屬公司訂立有條件買賣協議，以總代價人民幣225,000,000元（相等於約263,096,000港元）出售公司全資附屬公司Myway Developments Limited 100%股權（「出售事項」）。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二二年六月七日之公告及日期為二零二二年六月三十日之通函。有關出售事項之普通決議案已由獨立股東於本公司在二零二二年七月二十一日舉行之股東特別大會上通過。截止本公告日期，出售事項交易尚未完成。

## 或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本報告之中期簡明綜合財務資料附註15。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

於二零二二年六月三十日，本集團以下賬面值的資產經已抵押（包括分類為持作待售的資產及出售集團資產），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	632,099
投資物業	4,668,653
發展中物業及已完成待出售物業	4,480,877
已抵押銀行存款	<u>123,955</u>
	<u><u>9,905,584</u></u>

於二零二二年六月三十日，本集團附屬公司之若干股權權益已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

## 訴訟

- (1) 於二零一九年九月，公司與一家第三方公司簽署還款協議，約定公司分期向其返還款項及相關利息合共約人民幣165,000,000元（相當於約192,940,000港元）。於本公告日，尚餘人民幣48,000,000元（相當於約56,128,000港元）逾期未償還。該第三方公司向深圳國際仲裁院申請仲裁。於二零二一年五月十七日，仲裁院判令公司返還該逾期未償還的欠款、違約金及仲裁費。於二零二二年六月三十日，逾期未償還款項、違約金及仲裁費約為人民幣76,523,000元（相當於約89,481,000港元）。公司目前仍在就還款計劃與該第三方公司進行積極洽談溝通。

- (2) 二零一八年公司一家間接全資附屬公司南京立方置業有限公司(「**南京立方**」)與一家金融機構(「**該金融機構**」)訂立信託貸款合同,獲得多筆分期貸款。於本公告日,尚餘本金人民幣180,250,000元(相當於約210,772,000港元)逾期未償還。於二零二一年七月二十二日,本集團接到甘肅省蘭州市中級人民法院(「**蘭州法院**」)發出的傳票,內容有關該金融機構要求償還本金、利息、罰息及複利合共約人民幣210,000,000元(相當於約245,559,000港元)。於二零二二年三月初,本集團收到並獲告知蘭州法院對南京立方及三家本公司的間接全資附屬公司發出的執行裁定書(「**該執行書一**」)。該執行書一之詳情在本公司日期為二零二二年三月八日之公告中披露。公司將密切關注後續執行情序,積極溝通協調解決方案。
- (3) 於二零二二年三月十六日本集團收到江蘇省南京市雨花台區人民法院(「**雨花台法院**」)的民事判決書(「**該判決書**」)。根據該判決書,雨花台法院就蘇州雄騏企業管理服務有限公司(「**雄騏**」)作為原告及本公司的全資附屬公司南京証大大拇指商業發展有限公司(「**南京大拇指**」)作為被告的訴訟案件(「**該訴訟**」)作出了一審判決,責令南京大拇指於該判決書的生效之日起15日內返還雄騏人民幣1,000萬元,並支付自二零二一年七月二十五日起至實際付款之日止,以人民幣1,000萬元為基數按中國全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率計算的利息,同時承擔該訴訟的案件受理費。該訴訟詳情在本公司日期為二零二二年四月一日之公告中披露。為維護本集團的最佳利益,南京大拇指依法就該訴訟提出上訴後,南京市中級人民法院於二零二二年六月十五日進行了聽證,對案件事實和相關文件再次進行了核實,將擇期進行宣判。
- (4) 於二零二二年六月本集團收到蘭州法院對青島証大大拇指商業發展有限公司(「**青島大拇指**」)、南京立方、上海証大置業有限公司及美意國際有限公司\*(Mei Yi International Ltd.) (統稱為(「**該等被執行人**」))發出的執行裁定書(「**執行書二**」)。所有該等被執行人均為本公司的間接全資附屬公司。執行書二源於青島大拇指結欠該金融機構的貸款本金及違約金合共約人民幣707,000,000元(相當於約826,717,000港元)的違約事件。於本公告日,尚餘本金人民幣596,000,000元(相當於約696,921,000港元)逾期未償還。執行書二之詳情披露於本公司日期為二零二二年六月二十一日之公告。公司將密切關注後續執行情序,積極溝通協調解決方案。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二二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。所有董事於截至二零二二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。董事會認為本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月期間已符合企業管治守則條文。

## 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。

## 刊發中期業績公佈及中期報告

本公告在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkkexnews.hk](http://www.hkkexnews.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二零二二年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  
黃裕輝

香港，二零二二年八月二十五日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、何海洋先生及李珍女士。非執行董事為王崢女士、崔鎡先生及黃嘉瑋先生。獨立非執行董事為關浣非博士、陳爽先生、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。

\* 僅供識別