

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)

截至二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	6	430,793	436,421
銷售成本		(284,752)	(331,998)
毛利		146,041	104,423
其他收入、收益及虧損—淨額		5,947	8,563
金融資產減值虧損淨額		—	(21,006)
銷售及市場推廣支出		(32,522)	(49,656)
行政支出		(137,486)	(137,266)
出售投資物業之收益		91,605	—
投資物業之公允價值變動		13,566	(44,927)
融資成本		(434,676)	(339,801)
除所得稅前虧損		(347,525)	(479,670)
所得稅(支出)／抵免	7	(6,176)	9,232
期內虧損		(353,701)	(470,438)
以下各方應佔期內虧損：			
—本公司擁有人		(342,133)	(467,911)
—非控制性權益		(11,568)	(2,527)
		(353,701)	(470,438)
每股虧損			
—基本	9	(2.30)港仙	(3.14)港仙
—攤薄	9	(2.30)港仙	(3.14)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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期內虧損	<u>(353,701)</u>	<u>(470,438)</u>
其他全面收益／(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	57,163	(29,092)
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	<u>-</u>	<u>(4,529)</u>
期內其他全面收益／(虧損) (經扣除稅項)	<u>57,163</u>	<u>(33,621)</u>
期內全面虧損總額	<u>(296,538)</u>	<u>(504,059)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(285,875)	(499,190)
— 非控制性權益	<u>(10,663)</u>	<u>(4,869)</u>
	<u><u>(296,538)</u></u>	<u><u>(504,059)</u></u>

中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,045,965	1,044,046
投資物業		5,534,324	5,493,108
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產		20,622	20,388
應收一間聯營公司款項		109,534	108,295
在建物業		804,112	795,016
遞延所得稅資產		18,286	18,079
已抵押銀行存款	11	97,140	248,624
非流動資產總額		7,629,983	7,727,556
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業		5,790,550	5,896,666
存貨		2,278	2,309
合約資產		7,232	7,356
貿易應收款項、其他應收款項及預付款	10	459,323	332,157
發展中物業之按金		29,116	5,190
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		21,197	23,613
預繳稅項		292,833	257,494
已抵押銀行存款	11	221,051	228,700
現金及現金等值項目		214,701	230,800
流動資產總額		7,038,281	6,984,285
資產總額		14,668,264	14,711,841

中期簡明綜合資產負債表 (續)

		未經審核 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,391,599	2,335,341
累計虧損		(2,903,799)	(2,561,666)
		(214,613)	71,262
非控制性權益		222,862	233,525
權益總額		8,249	304,787
負債			
非流動負債			
借貸	13	2,114,793	2,746,429
租賃負債		61,054	76,054
遞延所得稅負債		671,623	664,509
其他應付款項		610,919	604,716
非流動負債總額		3,458,389	4,091,708
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	3,528,341	3,096,741
合約負債		1,993,772	2,041,191
應付附屬公司之少數股東款項		121,795	120,417
借貸	13	4,805,325	4,289,486
租賃負債		39,414	31,774
應付稅項		712,979	735,737
流動負債總額		11,201,626	10,315,346
負債總額		14,660,015	14,407,054
權益與負債總額		14,668,264	14,711,841

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二零二一年八月三十一日獲董事會(「**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

截至二零二一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，並應與本集團截至二零二零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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額354,000,000港元。於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團負權益為215,000,000港元而其流動負債較其流動資產超出4,163,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為6,920,000,000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**」)的借貸人民幣2,620,000,000元(相當於約3,149,000,000港元(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7,396,000,000港元連同定期存款301,000,000港元作抵押。於二零二一年六月三十日，本集團擁有非受限制現金及現金等值項目總額215,000,000港元。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團無法償還兩家金融機構(「**違約借貸貸款人**」)本金額總計人民幣981,000,000元(相當於約1,179,000,000港元)的借貸(「**違約借貸**」)及相關利息人民幣55,000,000元(相當於約66,000,000港元)(該等未償還款項指「**違約事件**」)。於報告期後，其中一家金融機構已就金額為人民幣180,000,000元(相當於約216,000,000港元)的違約借貸向法院提起訴訟。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營考慮因素 (續)

違約事件觸發本集團於二零二一年六月三十日的本金總額人民幣1,518,000,000元(相當於約1,824,000,000港元)的其他借貸(「交叉違約借貸」)的交叉違約。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人民幣421,000,000元(相當於約506,000,000港元))已於二零二一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。

於二零二一年五月十一日,深圳國際仲裁院判令本集團返還一家公司欠款人民幣48,000,000元(相當於約58,000,000港元)及相應違約金,本集團逾期時未償還。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項,可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況,本公司管理層在評估本集團會否擁有充足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:

- i. 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有關借貸的本金及利息。除上述一家金融機構就相關違約借貸向法院提起訴訟外,根據與其他貸款人的最新溝通,彼等目前無意對本集團採取任何行動,以要求本集團立即還款;
- ii. 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(包括償還違約借貸),以及為持續的物業建設提供資金及償還一筆逾期其他應付款;
- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言,於二零二一年下半年,本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售,於二零二一年六月三十日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,981,000,000元(相當於約2,381,000,000港元);
- iv. 於二零二一年八月二日,本集團全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司與海門區政府簽訂徵收補償協議,就133,336平方米工業用地進行徵收補償。本集團錄得補償收入人民幣106,000,000元(相當於約126,000,000港元),補充了集團之流動資金;及
- v. 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,為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

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二零二一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後,本集團在二零二一年六月三十日起計十二個月內,將有充足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資料乃屬恰當。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營考慮因素 (續)

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. 儘管存在上述預計經營業績及本公司擁有人應佔負權益，與違約借貸及交叉違約借貸的貸款人以及一筆逾期其他應付款的債權人進行成功磋商，以至於彼等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(包括償還違約借款)前行使要求本集團立即償還有關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，以及是否加強適用於本集團及／或該等金融機構的監管，如就房企的「三條紅線」金融監管規則或其他限制；(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，尤其是本集團計劃於二零二一年下半年推出預售並及時收回相關銷售所得款項(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)；
- d. 本集團正在積極盤活現有資產，增加現金流入，用於歸還逾期借款等；及
- e. 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。

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二零二零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二零二一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：

- 2019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
- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

採納上述修訂及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二零二零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，並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二零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重大變動。

5. 財務風險管理及金融工具 (續)

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
- 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二零二一年及二零二零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
截至二零二一年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
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>
截至二零二零年				
六月三十日止六個月				
(未經審核)				
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	<u>(123,105)</u>	<u>25,843</u>	<u>(26,817)</u>	<u>(124,079)</u>

- (i) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售物業收入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133,004,000港元於一段時間內確認。租金收入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
於二零二一年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>9,647,054</u>	<u>3,942,917</u>	<u>737,121</u>	<u>14,327,092</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	3,191	6	-	3,197
分部負債總額	<u>9,418,091</u>	<u>893,945</u>	<u>137,521</u>	<u>10,449,557</u>
於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>7,248,959</u>	<u>5,942,924</u>	<u>1,025,332</u>	<u>14,217,215</u>
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	2,009	21,428	37,063	60,500
分部負債總額	<u>10,238,449</u>	<u>954,286</u>	<u>149,778</u>	<u>11,342,513</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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須報告分部除所得稅前溢利／(虧損)	98,214	(124,079)
未分配銀行利息收入	-	11
融資成本	(434,676)	(339,801)
未分配總部及公司開支	<u>(11,063)</u>	<u>(15,801)</u>
除所得稅前虧損	<u>(347,525)</u>	<u>(479,670)</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 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
須報告分部資產	14,327,092	14,217,215
已抵押銀行存款	318,191	477,324
總部及公司資產	22,981	17,302
資產總額	14,668,264	14,711,841
須報告分部負債	10,449,557	11,342,513
未分配借貸	3,763,829	2,490,622
未分配總部及公司負債	446,629	573,919
負債總額	14,660,015	14,407,054

7 所得稅支出／(抵免)

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年及二零二零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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期所得稅：		
—中國企業所得稅支出	481	763
—中國土地增值稅	5,695	5,198
遞延所得稅抵免	—	(15,193)
所得稅支出／(抵免)	6,176	(9,232)

8 股息

不建議就截至二零二一年及二零二零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342,133,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：467,911,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：14,879,352,000股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零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 貿易應收款項、其他應收款項及預付款

	未經審核 於 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
貿易應收款項	66,210	64,807
減：虧損撥備	(1,571)	(1,421)
貿易應收款項淨額	<u>64,639</u>	<u>63,386</u>
其他應收款項	442,069	298,638
按金	6,398	18,732
減：虧損撥備	<u>448,467</u>	<u>317,370</u>
其他應收款項淨額	<u>(171,535)</u>	<u>(169,595)</u>
其他應收款項淨額	<u>276,932</u>	<u>147,775</u>
就流轉稅之預付款	<u>117,752</u>	<u>120,996</u>
	<u>459,323</u>	<u>332,157</u>

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

10 貿易應收款項、其他應收款項及預付款(續)

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 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
三個月以內	48,481	57,152
超過三個月但少於十二個月	15,915	2,097
超過十二個月	1,814	5,558
	<u>66,210</u>	<u>64,807</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%（於二零二零年十二月三十一日：年利率介乎0.30%至2.28%）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2,974,739,000港元（於二零二零年十二月三十一日：2,096,234,000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 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
三個月以內	2,740,861	1,818,038
超過三個月但少於十二個月	22,925	15,721
十二個月以上	100,361	98,998
	<u>2,864,147</u>	<u>1,932,757</u>
保證金	110,592	163,477
	<u>2,974,739</u>	<u>2,096,234</u>

其他應付款項包括一家公司（獨立第三方）欠款人民幣48,000,000元（相當於約58,000,000港元）及相應違約金（如附註2.1所述），本集團逾期時未償還。

13 借貸

	未經審核 於 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
有抵押或有擔保		
銀行借貸	1,926,592	1,682,871
來自其他金融機構之借貸(附註b)	4,993,526	5,353,044
	<u>6,920,118</u>	<u>7,035,915</u>
減：計入流動負債之一年內應償還金額(附註c)	(4,805,325)	(4,289,486)
非流動借貸總額	<u>2,114,793</u>	<u>2,746,429</u>

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

	未經審核 於 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
一年內	4,805,325	4,289,486
一年以上但不超過兩年	266,579	639,550
兩年以上但不超過五年	389,111	1,881,001
五年後	1,459,103	225,878
總借貸	<u>6,920,118</u>	<u>7,035,915</u>

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於期初	7,035,915	7,914,462
新增借貸所得款項	82,605	342,163
償還借貸	(240,766)	(2,175,696)
匯兌差額	42,364	(141,079)
於期末	<u>6,920,118</u>	<u>5,939,850</u>

13 借貸(續)

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團之借貸按平均年利率10.74%（於二零二零年六月三十日：11.59%）計息。
- (b) 於二零二一年六月三十日，該等結餘包括來自股東及相關方的借貸人民幣2,620,000,000元（相當於約3,149,000,000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999,000,000港元）之反彌償保證。
- (c) 於二零二一年六月三十日，即期借貸包括(i)違約借貸及交叉違約借貸，分別為人民幣981,000,000元（相當於約1,179,000,000港元）及人民幣1,518,000,000元（相當於約1,824,000,000港元）；及(ii)其他借貸（尚未逾期或違約，但合約還款日期為二零二二年六月三十日之前）1,802,000,000港元。

14 財務擔保

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	未經審核 於 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	<u>281,393</u>	<u>1,219,919</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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**」）截至二零二一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430,793,000港元，較二零二零年同期約436,421,000港元減少5,628,000港元。由於集團的南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓及南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館兩個項目處於尾盤階段，錄得營業額有所減少。期內本集團的營業額主要來自於：

- 南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓收入確認
- 南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「**股東**」）應佔虧損約342,133,000港元，較去年同期減少約27%（去年同期虧損約467,911,000港元）。本公司股份（「**股份**」）之每股基本虧損為2.3港仙（二零二零年同期每股基本虧損為3.14港仙）。回顧期內，本集團錄得虧損減少，主要是期內之銷售市場推廣支出的減少，毛利增加及投資物業公允值收益所帶來的影響。

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，輻射全國國內的業務版圖。

回顧期內，上海証大以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、藝術館、綜合體等多種業態的開發與運營實力，成為業內知名的城市綜合發展商。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，南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓、南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館等項目持續交付，項目均處於尾盤，可交付予買家面積減少，酒店、出租及物業管理費收入錄得增長，集團總體營業額錄得小幅下降。

二零二一年上半年，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。詳情載列如下：

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，是本集團在國內打造的首個社區綜合體標準案例，已發展成為個性文化、精品藝術與潮流商業集聚互融的前沿陣地。截至二零二一年六月三十日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,334平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零二一年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在98%以上，回顧期內租金收入約人民幣34,958,000元（相等於約41,850,000港元）。

上海証大美爵酒店

位於上海「証大大拇指廣場」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55%，總收入約人民幣20,709,000元（相等於約24,792,000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，被中國中央電視台評為「為中國而設計」的九大建築，2014年榮獲最新權威評選出的「中國當代十大建築」稱號，是浦東新區地標性建築。上海喜瑪拉雅中心由五星級酒店（上海卓美亞喜瑪拉雅酒店）、當代藝術館（喜瑪拉雅美術館）、多功能演藝廳（大觀舞台）、商業中心、創意辦公室五大業態共同組成。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。回顧期內，酒店平均入住率為53%，總收入約人民幣59,253,000元（相等於約70,936,000港元）。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店從中國文化精華中汲取靈感，兼具了傳統與現代風格。其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2019年最佳商務酒店，Expedia group – Best Customer Engagement，Tripadvisor – Certificate of Excellence 2019，Ctrip：迷•上海餐廳 – 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，上海喜瑪拉雅中心內可出租面積為28,499平方米的購物中心的平均出租率約為45%，租金收入約人民幣14,783,000元（相等於約17,698,000港元）。

南京

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。

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、商鋪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。截至二零二一年六月三十日止，第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商鋪、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、68,112平方米、3,774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407,728,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約154,474,000港元）、人民幣1,210,991,000元（相等於約1,449,773,000港元）、人民幣28,122,000元（相等於約33,667,000港元）及人民幣364,640,000元（相等於約436,539,000港元）。於期內，共人民幣988,000元（相當於約1,183,000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144,847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25,323平方米。回顧期內，地下停車場的合同銷售總面積為67平方米，合同總金額則為人民幣610,000元（相等於約730,000港元）。回顧期內交付商舖及車位面積分別為217平方米及3,722平方米，合同總金額分別為人民幣10,969,000元（相等於約13,132,000港元）及人民幣10,000元（相等於約12,000港元）。於期內共人民幣10,979,000元（相當於約13,144,000港元）已確認為營業額。截至二零二一年六月三十日止，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、16,648平方米、50,199平方米及3,723平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元（相等於約1,202,276,000港元），人民幣619,454,000元（相等於約741,597,000港元）、人民幣885,366,000元（相等於約1,059,941,000港元）及人民幣32,207,000元（相等於約38,558,000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，商業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87,109平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓54,519平方米及地下車庫17,668平方米。回顧期內，辦公樓及地下車庫的合同銷售總面積分別為1,066平方米及2,113平方米，合同總金額則分別為人民幣11,300,000元（相等於約13,528,000港元）及人民幣19,645,000元（相等於約23,519,000港元）。期內交付辦公樓面積分別為5,365平方米，合同金額為人民幣91,426,000元（相等於約109,453,000港元）。於回顧期內共人民幣87,072,000元（相當於約104,241,000港元）已確認為營業額。截至二零二一年六月三十日止，服務式公寓、辦公樓、地下車庫累計出售面積分別為14,081平方米、52,773平方米及2,113平方米，合同總金額則分別為人民幣347,101,000元（相等於約415,542,000港元）、人民幣993,361,000元（相等於約1,189,227,000港元）及人民幣19,645,000元（相等於約23,519,000港元）。

南京「濱江大姆指廣場」第一期

南京「濱江大姆指廣場」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。項目第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，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。截至二零二一年六月三十日止，項目大部分已經銷售完畢。公寓、商舖、地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、3,507平方米、3,245平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,306,942,000港元）、人民幣144,893,000元（相等於約173,462,000港元）、人民幣51,251,000元（相等於約61,356,000港元）。於回顧期內共人民幣664,000元（相等於約795,000港元），已確認為營業額。

南京「濱江大姆指廣場」第二期

項目第二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26,318平方米，總可售面積為166,395平方米，其中公寓132,969平方米，商舖6,745平方米，辦公樓20,597平方米，地下停車場6,084平方米。截至二零二一年六月三十日止，公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為132,969平方米、6,232平方米、20,225平方米及4,830平方米，合同總金額則分別為人民幣4,211,186,000元（相等於約5,041,525,000港元）、人民幣263,130,000元（相等於約315,013,000港元）、人民幣374,577,000元（相等於約448,434,000港元）及人民幣87,514,000元（相等於約104,770,000港元）。回顧期內，商舖、辦公樓及地下停車場合同銷售總面積分別為439平方米、89平方米及139平方米，合同總金額則分別為人民幣8,787,000元（相等於約10,520,000港元）、人民幣636,000元（相等於約761,000港元）及人民幣2,660,000元（相等於約3,184,000港元）。回顧期內交付公寓、商舖、辦公樓面積分別為403平方米、73平方米、2,410平方米，合同總金額分別為人民幣13,256,000元（相等於約15,870,000港元）、人民幣2,619,000元（相等於約3,135,000港元）、人民幣40,786,000元（相等於約48,828,000港元）。於回顧期內共人民幣56,661,000元（相等於約67,833,000港元）已確認為營業額。

南京「濱江大姆指廣場」第三期

項目第三期位於中國江蘇省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，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，公寓合同銷售總面積為72平方米，合同總金額則為人民幣2,729,000元（相等於約3,267,000港元）。截至二零二一年六月三十日止，公寓、商舖累計出售面積分別為43,046平方米、522平方米，合同總金額則分別為人民幣1,609,405,000元（相等於約1,926,739,000港元）、人民幣27,035,000元（相等於約32,366,000港元）。項目預計在二零二二年第一季開始交付。

南京「濱江大拇指廣場」第四期

項目第四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。

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)。

截至二零二一年六月三十日止，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1,109,722,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止，商舖(可出租面積為46,555平方米)出租率約為87%，回顧期內租金收入為人民幣14,782,000元(相等於約17,697,000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」品牌進行管理。期內酒店平均入住率為74%，總收入為人民幣18,811,000元(相等於約22,520,000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，截至二零二一年六月三十日，出租率為90%，回顧期內租金收入為人民幣3,134,000元(相等於約3,751,000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。截至二零二一年六月三十日，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1,016,231,000港元）。

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，總可售面積為41,000平方米。截至二零二一年六月三十日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及7,152平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元（相等於約686,949,000港元）及人民幣109,546,000元（相等於約131,146,000港元）。

証大煙台大拇指廣場

証大煙台大拇指廣場是本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發，項目位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區，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，預計總建築面積約15萬平方米，商業面積約4.5萬平方米、寫字樓約3.5萬平方米、酒店式公寓約2.6萬平方米、住宅約4.5萬平方米。目前仍在規劃階段。

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。截至二零二一年六月三十日止，尚餘面積15,082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%權益，該地塊面積1,309,563平方米。

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。該項目依傍古鎮和文化名園，獨佔得天獨厚的生態美景，總建築面積約169,004平方米，分兩期進行開發。

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)。商業方面，本集團以國際影城、中高端餐飲及精品超市等多元化業態佈局，旨在為周邊人群提供年輕、便捷的品質生活聖地。截至二零二一年六月三十日止，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529,854,000港元)及人民幣469,705,000元(相等於約562,319,000港元)。回顧期內交付商舖507平方米，合同總金額人民幣8,452,000元(相等於約10,119,000港元)。於期內共人民幣8,071,000元(相等於約9,663,000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。截至二零二一年六月三十日止，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686,794,000港元)。截至二零二一年六月三十日止，度假別墅已全部竣工並完成交付。

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。

地塊一分為兩部分發展。

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，現預計於二零二一年下半年復工。

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，截至二零二一年六月三十日，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556,088,000港元）。回顧期內交付面積661平方米，有關合同總金額人民幣4,665,000元（相等於約5,585,000港元）。於期內共人民幣4,443,000元（相等於約5,319,000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，截至二零二一年六月三十日，累計銷售面積合共51,270平方米，累計合同總金額為人民幣230,452,000元（相等於約275,893,000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81,360平方米。截至二零二一年六月三十日，累計銷售面積79,783平方米，合同總金額人民幣359,504,000元（相等於約430,390,000港元）。

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平米，建築面積638,460平米，以及7,998平米教育用地、31,266平米醫療用地、18,067平米商業用地、6,933平米酒店用地。未來將陸續開發，打造涵蓋高層、洋房、疊加、聯排等產品的全產品線高端改善型住宅產品，依託各項商業、醫療、教育等生活配套，形成區域內優質居住社區。地塊二部分項目預計於二零二一年下半年開始預售。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二一年上半年，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，密集出台各項調控政策以穩定市場預期，調控邏輯進一步向供給端側重，房地產市場整體延續了去年底的運行態勢。下半年，維穩仍將是樓市的關鍵字，「房住不炒」仍是主旋律，因城施策將更趨細化量化。

在經濟產業、落戶政策等推動下，未來國內人口有望繼續向大城市群集聚，人口支撐下對應區域房地產市場或更具潛力及韌性。基於此，未來房企發展重心將繼續向長三角、珠三角、京津冀、成渝等大城市群聚集。

展望未來，本集團將繼續堅持「圍繞核心城市，深挖五大戰略區域」的發展戰略，精準把握市場需求釋放節奏，集聚各項有利資源做精做強，提升品牌價值。在區域佈局上，本集團將堅持深化區域與城市深耕，在保證資本結構不斷優化的基礎上，優化資產佈局和土儲結構，樹立城市典範專案，推動更多優質項目落地。最後，本集團將持續加強商業管理，提高商用物業收益水平；把握物業管理發展新機會，樹立物業管理服務品牌；提升內部管理效率，降低經營成本，增強企業經營創新能力和市場競爭力。

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。下半年，本集團將繼續提升公司經營管理水平，在管理紅利時代，實現集團持續穩定、高品質的發展。未來，上海証大將持續提升新消費、新場景下的商業化能力，充分挖掘現有項目的品牌價值。同時，深耕核心業務佈局，聚焦核心城市和城市群，強化市場週期研判，尋求市場機遇，加強業務合作，保持集團各項業務的均衡高質量發展，成為具備競爭優勢和強大實力的城市綜合發展商。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二一年六月三十日，本集團之資產淨額約為8,000,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：約305,000,000,000港元），流動負債淨值約為4,163,000,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：流動負債淨值約3,331,000,000,000港元），流動比率由二零二零年十二月三十一日之0.68倍，下降至二零二一年六月三十日約0.63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。於二零二一年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為6,920,000,000,000港元，其中4,805,000,000,000港元須於一年內償還，而2,115,000,000,000港元須於一年後償還。於二零二一年六月三十日，為數6,860,000,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,785,000,000,000港元）的借貸按每年介乎4.75%至14.99%（二零二零年十二月三十一日：每年介乎4.75%至18.15%）之固定利率計息。於二零二一年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為532,000,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：708,000,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二零年十二月三十一日之92倍下降至二零二一年六月三十日之-31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）。

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：

- i. 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有關借貸的本金及利息。除一家金融機構就相關違約借貸向法院提起訴訟外，根據與其他貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；
- ii. 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（包括償還違約借貸），以及為持續的物業建設提供資金及償還一筆逾期其他應付款；
- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言，於二零二一年下半年，本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售，於二零二一年六月三十日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,981,000,000元（相當於約2,381,000,000港元）；

- iv. 於二零二一年八月二日，本集團全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司與海門區政府簽訂徵收補償協議，就133,336平方米工業用地進行徵收補償。本集團錄得補償收入人民幣106,000,000元（相當於約126,000,000港元），補充了集團之流動資金；及
- v. 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，為結算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，與違約借貸及交叉違約借貸的貸款人以及一筆逾期其他應付款的債權人進行成功磋商，以至於彼等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（包括償還違約借款）前行使要求本集團立即償還有關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，以及是否加強適用於本集團及／或該等金融機構的監管，如就房企的「三條紅線」金融監管規則或其他限制；(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，尤其是本集團計劃於二零二一年下半年推出預售並及時收回相關銷售所得款項（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）；
- d. 本集團正在積極盤活現有資產，增加現金流入，用於歸還逾期借款等；及
- e. 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。

分部資料

物業銷售

本分部於回顧期內之營業額約為204,260,000港元(二零二零年同期：253,262,000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營業額約為179,220,000港元(二零二零年同期：160,250,000港元)，有關增加乃由於國內新冠疫情得到控制，商場活動及租金增加所致。

酒店營運

本分部於回顧期內之營業額為47,313,000港元(二零二零年同期：22,909,000港元)，有關增加乃由於國內新冠疫情得到控制，酒店入住率大幅增加所致。

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。本集團於二零二一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。本集團於二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約978名僱員（二零二零年十二月三十一日：926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：

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。截至本公告日期，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。

報告期後事件

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，補償代價為人民幣106,000,000元（相當於約126,000,000港元），由當地政府部門支付予証大創意。更多交易詳情載於本公司日期為二零二一年八月二日之公告。

或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本公告之中期簡明綜合財務資料附註14。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

於二零二一年六月三十日，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	1,028,723
投資物業	5,254,176
發展中物業及已完成待出售物業	1,112,750
已抵押銀行存款	<u>301,440</u>
	<u><u>7,697,089</u></u>

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198,000,000港元）。於本公告日，尚餘人民幣48,000,000元（相當於約58,000,000港元）逾期時未償還。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。
- (2) 二零一八年公司附屬公司與一家金融機構訂立「信託貸款合同」，獲得多筆分期貸款。於本公告日，尚餘人民幣180,000,000元（相當於約216,000,000港元）逾期時未償還。於二零二一年七月二十二日，公司接到蘭州市中級人民法院發出的傳票，內容有關該金融機構要求返還以上所欠款項本金、利息、罰息及複利合共約人民幣210,000,000元（相當於約252,000,000港元）。公司管理層正積極與該金融機構溝通解決方案。

審核委員會

本公司的審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二一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，所有董事於截至二零二一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二零二一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E.1.2，審核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，審核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，本公司秘書劉硯楓先生獲股東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。

刊發業績公告及中期報告

本公告在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零二一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，二零二一年八月三十一日

於本公佈日期，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、馬贇先生及吳君傲先生。獨立非執行董事為關浣非博士、朱紀文先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士。

* 僅供識別