

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)

有關截至二零一九年十二月三十一日止年度 業績公告之 補充公告

茲提述上海証大房地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」日期為二零二零年三月二十六日的截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告(「業績公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與業績公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此對業績公告所載資料作出如下補充：

綜合現金流量表

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------------------|------------------|----------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
| 經營業務所得現金流量 | | |
| 除所得稅前虧損 | (1,082,071) | (658,465) |
| 調整： | | |
| 利息收入 | (4,938) | (11,862) |
| 股息收入 | - | (3,555) |
| 融資成本 | 771,034 | 805,072 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 54,833 | 33,961 |
| 土地使用權之攤銷 | - | 21,351 |
| 投資物業之公允價值變動 | 12,560 | (1,705) |
| 應佔一間聯營公司業績 | 18,916 | 48,498 |
| 發展中物業及已完成待售物業之減值 | - | 70,012 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 188 | 1,215 |
| 出售一間聯營公司投資之收益 | - | (3,739) |
| 出售附屬公司之收益 | - | (17,363) |
| 匯兌收益 | (2,122) | (20,594) |
| 金融資產減值虧損淨額 | 102,669 | 56,963 |
| 仲裁調解虧損 | - | 62,858 |
| 營運資金變動前之經營(虧損)/收益 | (128,931) | 382,647 |

* 僅供識別

綜合現金流量表 (續)

截至十二月三十一日止年度

二零一九年
千港元

二零一八年
千港元

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 發展中物業及已完成待售物業 (增加) / 減少 | (25,740) | 3,039,110 |
| 存貨減少 / (增加) | 417 | (814) |
| 貿易及其他應收款項減少 / (增加) | 224,285 | (191,979) |
| 已抵押銀行存款減少 | 21,992 | – |
| 合約資產 (增加) / 減少 | (7,090) | 16,996 |
| 發展中物業按金減少 / (增加) | 8,993 | (3,645) |
| 貿易及其他應付款項 (減少) / 增加 | (524,191) | 1,514,360 |
| 合約負債增加 / (減少) | 1,465,348 | (1,795,519) |
| 經營所得現金 | 1,035,083 | 2,961,156 |
| 已收利息 | 4,938 | 11,862 |
| 已付利息 | (765,928) | (997,530) |
| 已付所得稅 | (207,251) | (644,228) |
| 經營業務所得現金流入淨額 | 66,842 | 1,331,260 |
| 投資活動 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (3,713) | (11,490) |
| 添置投資物業 | (7,867) | (4,577) |
| 購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | (16,193) | (13,366) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 4,872 | 1,573 |
| 已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的股息 | 3,403 | – |
| 應收一間聯營公司款項的減少 | – | 629,841 |
| 出售附屬公司之現金流入淨額 | – | 248,876 |
| 出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 所得款項淨額 | 5,117 | 7,805 |
| 出售按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產所得款項淨額 | – | 31,931 |
| 支付過往年度業務合併餘下代價 | – | (113,895) |
| 投資活動所得現金 (流出) / 流入淨額 | (14,381) | 776,698 |

綜合現金流量表(續)

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

融資活動

| | | |
|----------------------|------------------|--------------------|
| 應付附屬公司之少數股東款項增加／(減少) | 2,269 | (113,895) |
| 借款及貸款所得款項 | 3,083,096 | 3,054,480 |
| 償還借貸及貸款 | (3,056,860) | (5,224,210) |
| 已抵押銀行存款增加 | (357,363) | (334,271) |
| 租賃付款之本金部分 | (40,712) | — |
| 融資活動所得現金流出淨額 | <u>(369,570)</u> | <u>(2,617,896)</u> |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (317,109) | (509,938) |
| 年初之現金及現金等值項目 | 843,049 | 1,420,068 |
| 匯率變動之影響 | (15,789) | (67,081) |
| 年終之現金及現金等值項目 | <u>510,151</u> | <u>843,049</u> |

董事會確認上述補充資料概無對業績公告所載其他資料產生影響，且業績公告的內容仍屬正確及並無改變。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
王樂天先生

香港，二零二零年四月一日

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、秦仁忠先生、張華綱先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、龔平先生及江征雁女士。獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。