

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)

關於截至二零二零年十二月三十一日止年度報告的補充公告

緒言

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「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度報告(「**二零二零年年報**」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與二零二零年年報所界定者具有相同涵義。

除二零二零年年報所提供的資料之外，董事會謹此對其中的企業管治報告提供進一步資料，內容涉及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)根據上市規則附錄十四的守則條文C.1.3，就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具的無法表示意見(「**審核保留意見**」)。

審核保留意見之詳情以及管理層對審核保留意見之看法

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額1,157,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益為71,000,000港元而其流動負債較其流動資產超出3,331,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為7,036,000,000港元(包括流動部分4,289,000,000港元)。除來自本公司股東及與股東相關的其他公司的借貸3,073,000,000港元(誠如綜合財務報表附註25所述)(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8,113,000,000港元連同定期存款474,000,000港元作抵押。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有非受限制現金及現金等值項目總額231,000,000港元。

自二零二零年八月至二零二零年十二月三十一日，本集團無法償還一家金融機構（「**違約借貸貸款人**」）本金額總計人民幣535,000,000元（相當於約636,000,000港元）的借貸（「**違約借貸**」）及相關利息人民幣62,000,000元（相當於約74,000,000港元）（該等未償還款項指「**違約事件**」）。因此，該等借貸的全部未償還本金及利息金額人民幣906,000,000元（相當於約1,077,000,000港元）將於該金融機構要求時立即償還。該等借貸的原本合約還款日期均為二零二一年十二月三十一日之前，已於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債。

違約事件觸發本集團於二零二零年十二月三十一日的本金額總額人民幣1,573,000,000元（相當於約1,869,000,000港元）及相關利息人民幣3,500,000元（相當於約4,200,000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二零二一年十二月三十一日之後的借貸人民幣1,200,000,000元（相當於約1,426,000,000港元））已於二零二零年十二月三十一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。

誠如附註25所披露，本公司一間附屬公司於二零二一年一月向違約借貸貸款人提供額外財務擔保。提供該額外財務擔保已導致違反若干條款及條件以及觸發該附屬公司所有現有借貸人民幣206,000,000元（相當於約245,000,000港元）（「**期後違約借貸**」）的交叉違約，其中人民幣118,000,000元（相當於約140,000,000港元）的原本合約到期日為二零二一年十二月三十一日之後。

於二零二一年一月，本集團根據原有貸款協議條款自違約借貸貸款人提取於二零二一年三月三十一日逾期的額外短期借貸人民幣46,000,000元（相當於約55,000,000港元），且本集團於逾期時未償還。

本集團其後根據與違約借貸貸款人的磋商償還違約借貸之部分本金及利息，分別為人民幣97,000,000元（相當於約115,000,000港元）及人民幣42,000,000元（相當於約50,000,000港元）。此外，本集團根據本集團於二零二一年一月一日及該等綜合財務報表批准日期之間的其他借貸還款安排，分別償還總共人民幣46,000,000元（相當於約55,000,000港元）及人民幣42,000,000元（相當於約50,000,000港元）的本金及利息。儘管處於持續違約狀態，本集團亦於到期日後根據原有協議的相同條款成功延長原本到期日為二零二一年四月二十六日本金為人民幣71,000,000元（相當於約84,000,000港元）的交叉違約借貸。

於二零二零年年報內的綜合財務報表批准日期，本集團的違約及交叉違約借貸及有關利息共為人民幣2,678,000,000元（相當於約3,182,000,000港元）。本公司管理層（「**管理層**」）考慮到高額利息及將產生的再融資成本，預期本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經營業績將不容樂觀，而這可能令本集團於本期間產生本公司擁有人應佔負權益。

鑑於上文詳述之狀況（其亦載列於年報內截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註2.1（「**附註2.1**」）），羅兵咸永道認為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，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(如下詳述)。

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，該預測涵蓋期間為由二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月。董事認為，經考慮年報所載的計劃及措施後，本集團在二零二零年十二月三十一日起計十二個月內，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綜合財務報表乃屬恰當。

然而，管理層承認管理層能否達成其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：

- 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、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人進行成功磋商，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；
- 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；
- 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)；及
- 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基準經營業務，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。

本集團回應審核保留意見的行動計劃以及審核保留意見對本公司財務狀況的影響

本集團回應審核保留意見的行動計劃詳情

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，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：

- 本集團將持續竭力說服違約借貸、交叉違約借貸及期後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；
- 本集團將繼續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；
- 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，於二零二零年十二月三十一日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,749,000,000元(相當於約2,078,000,000港元)；
- 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。

審核保留意見對本公司財務狀況的影響

如二零二零年年報所述，倘本集團未能達成上述計劃及措施，則其未必能繼續持續經營，且須作出調整以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、為可能產生的任何進一步負債提供撥備，並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。該等調整之影響並未反映於該等綜合財務報表內。

移除審核保留意見

經考慮，上述擬備的措施如果成功，將能夠改善本集團的流動資金，從而有助於解決審核保留意見。然而，由於管理層就編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表目的而進行的對本集團持續經營能力評估須考慮當時的狀況和情況，且僅能在相關報告期末作出，故本公司目前無法確定僅根據本公司的上述行動計劃是否可以在下一個財政年度移除審核保留意見。

審核委員會對審核保留意見的看法

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）已舉行多次會議以嚴格審閱審核保留意見及現金流量預測，了解管理層的立場及本集團回應審核保留意見的行動計劃。審核委員會亦與羅兵咸永道進行了討論，據其了解，審核保留意見的主要原因是，如之前所述，多項不確定因素之潛在相互影響及其對綜合財務報表可能產生之累積效應。鑒於上文所述，審核委員會同意管理層關於審核保留意見、本集團之持續經營能力以及本集團擬採取的行動或措施的意見。審核委員會亦認為，管理層應繼續執行行動計劃中所列的行動及措施，以減輕本集團的流動資金壓力並移除審核保留意見。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
執行董事
黃裕輝先生

香港，二零二一年五月二十六日

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、黃裕輝先生、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