

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份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)

年度業績公告 截至二零二二年十二月三十一日止年度

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4,5	396,621	740,993
銷售成本	7	(232,643)	(930,256)
毛利／(毛損)		163,978	(189,263)
其他收入、收益及開支	6	(53,874)	73,255
出售附屬公司之收益淨值	8	4,218,588	—
金融資產減值虧損淨額		(22,175)	(158,448)
物業、廠房及設備減值		—	(259,157)
銷售及市場推廣支出	7	(49,135)	(73,229)
行政支出	7	(184,791)	(300,861)
投資物業之公允價值變動		(303,319)	(253,778)
融資成本	9	(975,712)	(1,001,523)
除所得稅前溢利／(虧損)		2,793,560	(2,163,004)
所得稅抵免	10	84,778	81,076
年度溢利／(虧損)		2,878,338	(2,081,928)
以下各方應佔年度溢利／(虧損)：			
—本公司擁有人		2,883,611	(2,070,423)
—非控制性權益		(5,273)	(11,505)
		2,878,338	(2,081,928)
每股盈利／(虧損)			
—基本	12	19.38港仙	(13.91)港仙
—攤薄	12	19.38港仙	(13.91)港仙

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

二零二二年
千港元

二零二一年
千港元

年度溢利／(虧損)	2,878,338	(2,081,928)
其他全面收益／(虧損)：		
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	43,998	(18,489)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	65,527	—
	109,525	(18,489)
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(經扣除稅項)	(6,261)	3,294
年度其他全面收益／(虧損)(經扣除稅項)	103,264	(15,195)
年度全面收益／(虧損)總額	2,981,602	(2,097,123)
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：		
—本公司擁有人	3,003,998	(2,089,950)
—非控制性權益	(22,396)	(7,173)
年度全面收益／(虧損)總額	2,981,602	(2,097,123)

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		643,517	754,109
投資物業		2,942,081	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	15	69,940	24,331
應收一間聯繫公司款項		-	-
發展中物業		726,619	812,246
已抵押銀行存款	14	582	12,231
非流動資產總額		4,382,739	6,983,635
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業		195,669	5,465,290
存貨		1,435	2,365
貿易、其他應收款項及預付款	13	354,699	283,874
發展中物業之按金		15,787	4,952
應收前附屬公司款項		1,281,285	-
應收一間聯繫公司款項		-	-
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	15	8,337	21,572
預繳稅項		14,396	235,813
已抵押銀行存款	14	119,840	221,148
現金及銀行結餘		151,834	315,349
流動資產總額		2,143,282	6,550,363
分類為持作待售的資產		-	3,547
資產總額		6,526,021	13,537,545
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,337,741	2,315,814
累計虧損		(1,650,018)	(4,632,089)
		985,310	(2,018,688)
非控制性權益		203,956	226,352
權益／(虧絀)總額		1,189,266	(1,792,336)

綜合資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸		285,615	648,789
租賃負債		42,556	67,053
遞延所得稅負債		222,819	592,818
		<u>550,990</u>	<u>1,308,660</u>
非流動負債總額			
		<u>550,990</u>	<u>1,308,660</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	1,121,004	4,671,068
合約負債		22,299	2,138,909
財務擔保合約撥備	17	144,437	—
應付前附屬公司款項		1,383,454	—
應付附屬公司少數股東之款項		113,177	122,770
借貸		1,851,960	6,327,694
租賃負債		40,728	31,492
應付稅項		108,706	729,288
		<u>4,785,765</u>	<u>14,021,221</u>
流動負債總額			
		<u>4,785,765</u>	<u>14,021,221</u>
負債總額			
		<u>5,336,755</u>	<u>15,329,881</u>
權益與負債總額			
		<u>6,526,021</u>	<u>13,537,545</u>

綜合財務報表附註

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**」)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，本綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列。

該等綜合財務報表已於二零二三年三月二十八日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益／損益的若干金融資產(按公允價值列賬)除外。

2.1 持續經營基準

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利2,878,000,000港元，其中包括出售附屬公司產生的一次性收益淨額值4,219,000,000港元。而扣除出售附屬公司之收益淨值後本集團的虧損淨額為1,341,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益總額為985,000,000港元，而其流動負債較其流動資產超出2,642,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為2,138,000,000港元(包括流動部分1,852,000,000港元)。除借貸266,000,000港元及相關應付利息55,000,000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3,479,000,000港元連同定期存款120,000,000港元作抵押。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘152,000,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，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820,000,000港元及447,000,000港元。除違約借貸及相關應付利息外，來自一名股東的一間聯繫公司(「**聯繫公司**」)的借貸218,000,000港元(「**違約重組借貸**」)及應付利息54,000,000港元已違約，乃因本集團未能根據與聯繫公司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1,539,000,000港元將於違約借貸貸款人及聯繫公司要求時立即償還。違約借貸總額1,038,000,000港元已於二零二二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二零二二年十二月三十一日的本金額總計626,000,000港元及相關應付利息1,000,000港元的其他借貸的交叉違約(「**交叉違約借貸**」)。原本合約償還日期為二零二三年十二月三十一日之後的所有該等交叉違約借貸已於二零二二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。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

直至該等綜合財務報表批准日期，本集團償還交叉違約借貸之部分本金，分別為146,000,000港元及57,000,000港元。此外，本集團根據本集團於二零二三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的還款時間表，分別償還100,000,000港元及200,000港元的本金及應付利息。

於該等綜合財務報表批准日期，本集團的違約借貸及交叉違約借貸及有關應付利息共為1,963,000,000港元。考慮到高額利息及將產生的再融資成本，管理層預期本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經營業績在此情況下將受到重大影響。

此外，繼本集團於二零二二年十二月三十一日與一間金融機構(「該金融機構」)就其中一筆未償還本金為人民幣596,000,000元(相當於約674,000,000港元)及應付利息及附加費為人民幣345,000,000元(相當於約390,000,000港元)的違約借貸(「青島違約借貸」)未能達成雙方均可接受的清償方案後，本集團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」)於二零二二年六月收到蘭州市中級人民法院(「該法院」)發出的執行裁定書(「該執行書」)。根據該執行書：

- (a) 青島証大於二零二二年十二月三十一日的銀行存款4,533,000港元將被凍結及劃撥以償還青島違約借貸；
- (b) 該金融機構有權對青島証大的已質押物業(包括於二零二二年十二月三十一日的投資物業974,000,000港元及物業、廠房及設備110,000,000港元)以折價出售或拍賣或變賣所得款項享有優先受償權；
- (c) 該金融機構有權對海南華意置業有限公司的60%已質押股權所得款項享有優先受償權；
- (d) 青島違約借貸的擔保人上海証大置業有限公司(本集團的附屬公司)(「青島違約借貸擔保人」)須對青島違約借貸的未償還金額負連帶責任；及
- (e) 倘青島証大的銀行存款不足以償還青島違約借貸的未償還金額，則該法院將有權查封、扣押、拍賣及變賣青島証大及青島違約借貸擔保人的等值資產。

儘管本集團持續努力與該金融機構進行磋商，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定，但直至該等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。

此外，於二零二二年十二月二十七日完成向聯繫公司出售附屬公司後，本集團繼續就於二零二二年十二月二十七日及三十一日已違約的該等前附屬公司的若干借貸及應付利息人民幣1,296,000,000元(相當於1,466,000,000港元)提供財務擔保。倘該等前附屬公司未能應相關貸款人要求還款，則本集團須承擔未付本金、利息及任何應付附加費。

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：

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

- (a) 本集團將持續竭力說服違約借貸、違約重組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，除青島違約借貸外，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，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定及從該法院撤銷該執行書；
- (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、違約重組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) 根據本集團與聯繫公司訂立之服務協議，本集團正恢復一間前附屬公司於海門之物業開發項目(「海門項目」)之建設及預售。本集團預期根據海門項目的銷售所得款項按百分比收取服務費收入；
- (d) 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
- (e) 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二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二二年十二月三十一日起計十二個月內，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) 能與違約借貸、違約重組借貸以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、違約重組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及海門項目，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

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

- (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綜合財務報表內反映。

3. 重要會計政策概要

(a) 本集團採納之經修訂準則及經修訂概念框架

本集團已於二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則：

- 香港財務報告準則第3號之修訂—對概念框架之提述
- 香港財務報告準則第16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
- 香港會計準則第16號之修訂—物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款
- 香港會計準則第37號之修訂—虧損性合約—履行合約之成本
- 香港財務報告準則之修訂—香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

上述經修訂準則對本集團的財務政策並無造成任何重大影響且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則

若干新訂及經修訂準則及年度改進已頒佈但於二零二二年十二月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。該等準則及年度改進預期不會對當前或未來報告期間的本集團或對可見未來的交易造成重大影響。

4. 分部報告

管理層乃基於由董事(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)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

董事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。向董事呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(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

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須報告分部收入	48,377	307,025	79,246	93,640	286,416	352,051	414,039	752,716
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(17,418)	(11,723)	(17,418)	(11,723)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	<u>48,377</u>	<u>307,025</u>	<u>79,246</u>	<u>93,640</u>	<u>268,998</u>	<u>340,328</u>	<u>396,621</u>	<u>740,993</u>
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	<u>(450,764)</u>	<u>(1,012,507)</u>	<u>41,675</u>	<u>(209,451)</u>	<u>(5,757)</u>	<u>104,605</u>	<u>(414,846)</u>	<u>(1,117,353)</u>
其他資料(包括釐定須報告分部(虧損)/溢利的項目)：								
銀行利息收入	6,130	616	793	66	7,305	3,507	14,228	4,189
折舊費用	7,607	8,566	40,057	57,685	6,811	2,748	54,475	68,999
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(303,319)	(253,778)	(303,319)	(253,778)
提早終止租賃協議之收益	-	-	-	-	829	-	829	-
租金收入	3,151	3,811	-	-	-	-	3,151	3,811
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)，淨值	335	(28)	(9)	16	-	235	326	223
出售投資物業之收益	-	-	-	-	-	87,913	-	87,913
物業、廠房及設備減值	-	-	-	259,157	-	-	-	259,157
須報告分部資產	886,888	7,663,884	685,945	848,249	3,283,157	4,768,974	4,855,990	13,281,107
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(ii)	7,427	6,194	5,523	3,401	22,815	9,682	35,765	19,277
須報告分部負債	<u>2,250,703</u>	<u>10,656,798</u>	<u>57,446</u>	<u>101,078</u>	<u>1,080,961</u>	<u>900,535</u>	<u>3,389,110</u>	<u>11,658,411</u>

(i) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售物業收入48,377,000港元(二零二一年：307,025,000港元)於時間點確認。酒店業務、管理及代理服務收入199,800,000港元(二零二一年：253,260,000港元)於一段時間內確認。租金收入148,444,000港元(二零二一年：180,708,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增購投資物業以及若干物業、廠房及設備。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(414,846)	(1,117,353)
未分配銀行利息收入	268	1
融資成本	(975,712)	(1,001,523)
出售附屬公司之收益淨值 (附註8)	4,218,588	–
未分配之總部及公司開支	(34,738)	(44,129)
除所得稅前溢利／(虧損)	2,793,560	(2,163,004)
	於十二月三十一日	
資產	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須報告分部資產	4,855,990	13,281,107
已抵押銀行存款	120,422	233,379
應付前附屬公司款項	1,281,285	–
未分配之總部及公司資產	268,324	19,512
分類為持作銷售的資產	–	3,547
資產總額	6,526,021	13,537,545
	於十二月三十一日	
負債	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須報告分部負債	3,389,110	11,658,411
應收前附屬公司款項	1,383,454	–
財務擔保合約撥備	144,437	–
未分配之借貸	266,447	2,636,994
未分配之總部及公司負債	153,307	1,034,476
負債總額	5,336,755	15,329,881

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營，本集團大部分除按公允價值計入其他全面收益之金融資產及遞延所得稅資產以外的非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度概無重大收入源自特定外部客戶。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(d) 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自發展中物業及已完成物業買家之預收款	22,299	2,138,909

有關二零二一年及二零二零年十二月三十一日的合約負債，其中14,324,000港元及235,677,000港元已分別於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度確認為本集團收入。

5. 收入

收入指銷售物業所得款項，以及就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售物業	48,377	307,025
酒店業務	79,246	93,640
物業租賃、管理及代理收入	268,998	340,328
	396,621	740,993

6. 其他收入、收益及開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	14,496	4,190
提早終止租賃協議之收益	829	—
租金收入(a)	3,151	3,811
政府補助	715	1,185
出售物業、廠房及設備之收益，淨值	326	223
出售投資物業之收益	—	87,913
銷售廢品	—	5,861
其他(b)	1,662	5,144
稅款滯納金	(59,731)	—
賠償予客戶及訴訟之撥備及申索	(15,322)	(35,072)
	(53,874)	73,255

(a) 租金收入源自按臨時基準出租若干計入已完成待售物業的零售物業。

(b) 其他主要包括匯兌收益及撥回其他長期應付款項。

7. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售物業成本	11,361	261,788
提供物業管理服務及其他之成本(a)	141,658	186,390
稅項及其他徵稅	32,462	50,300
發展中物業及已完成待售物業之減值	47,162	431,778
僱員福利開支	105,310	171,708
核數師薪酬：		
—審計服務	1,707	2,680
—非審計服務	1,762	610
顧問及服務開支	19,758	21,622
折舊費用	54,475	68,999
廣告費用	2,282	24,501
短期租賃開支	3,655	3,166
酒店業務維護及消耗開支	28,490	26,578
其他開支	16,487	54,226
總計	466,569	1,304,346

- (a) 提供物業管理服務及其他之成本主要包括與物業管理服務有關的維護、清潔及安保成本。

8. 出售附屬公司之收益淨值

於二零二二年七月二十一日，本公司股東議決向本公司一名主要股東的聯繫公司Power Rider Enterprises Corp出售Myway Developments Limited(本公司直接全資附屬公司)及其附屬公司(彼等於中國從事物業開發及投資業務)全部已發行股本。該交易已於二零二二年十二月二十七日完成。

	附註	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備		33,999
投資物業		1,762,648
發展中物業及已完成待售物業		4,876,289
存貨		697
貿易應收款項及其他應收款項以及預付款		195,337
發展中物業之按金		29,383
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		11,606
應收本集團款項		1,383,454
預繳稅項		208,917
現金及銀行結餘(包括受限制銀行結餘48,832,000港元)		78,942
分類為持作待售的資產		2,829
貿易及其他應付款項		(4,131,756)
合約負債		(2,072,394)
應付本集團款項		(2,175,013)
借貸		(4,397,712)
應付稅項		(578,158)
遞延所得稅負債		(243,424)
已出售負債淨額		<u>(5,014,356)</u>
現金代價		254,408
作為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之保留於已出售附屬公司之權益之公允價值 (附註15)		53,516
已出售負債淨額		5,014,356
撥出匯兌儲備		<u>(65,527)</u>
出售附屬公司之收益		5,256,753
減：		
應收前附屬公司款項之減值虧損	(i)	(893,728)
財務擔保撥備	(ii)	<u>(144,437)</u>
出售附屬公司之收益淨值		<u><u>4,218,588</u></u>
(i)	出售附屬公司後，本集團確認應收前附屬公司款項2,175,013,000港元及應付前附屬公司款項1,383,454,000港元。鑒於該等應收款項之信貸風險顯著增加，本集團就應收前附屬公司款項確認893,728,000港元之預期信貸虧損撥備。	
(ii)	本集團已承諾就借款及相關應付利息向已出售前附屬公司之若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為1,105,808,000港元及359,811,000港元。本集團就該等財務擔保合約確認撥備144,437,000港元(附註17)。	

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息開支：		
—銀行借貸	120,879	132,139
—其他借貸	848,104	861,241
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	6,729	8,143
融資成本	<u>975,712</u>	<u>1,001,523</u>

10. 所得稅抵免

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期所得稅開支：		
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	11,064	2,496
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18,619	(58)
—中國土地增值稅	(30,006)	(13,339)
	<u>(11,387)</u>	<u>(13,397)</u>
遞延所得稅抵免	<u>(84,455)</u>	<u>(70,175)</u>
所得稅抵免	<u>(84,778)</u>	<u>(81,076)</u>

香港利得稅

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度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。

企業所得稅

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團於中國並無應課稅溢利，故並未就企業所得稅作出撥備。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年(以較早者為準)，則若干物業發展項目須繳付的土地增值稅計算可根據核定徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。

11. 股息

不建議就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息。

12. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
盈利／(虧損)		
本公司擁有人應佔盈利／(虧損) (千港元)	<u>2,883,611</u>	<u>(2,070,423)</u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均數 (千股)	<u>14,879,352</u>	<u>14,879,352</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利／(虧損)	<u>19.38</u>	<u>(13.91)</u>
每股攤薄盈利／(虧損)		

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本虧損相等。

13. 貿易及其他應收款項以及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	67,407	68,675
虧損撥備	<u>(5,468)</u>	<u>(6,965)</u>
貿易應收款項淨額(a)	<u>61,939</u>	<u>61,710</u>
其他應收款項	351,237	330,978
按金	<u>310</u>	<u>13,751</u>
虧損撥備(b)	<u>351,547</u>	<u>344,729</u>
	<u>(66,476)</u>	<u>(217,979)</u>
其他應收款項淨額	<u>285,071</u>	<u>126,750</u>
就流轉稅之預付款	<u>7,689</u>	<u>95,414</u>
	<u>354,699</u>	<u>283,874</u>

13. 貿易及其他應收款項以及預付款(續)

其他應收款項結餘包括來自出售附屬公司的應收代價約190,000,000港元(附註8)。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款的賬面價值接近其公允價值。

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。

(a) 計提虧損撥備前的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：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月以內	53,026	55,781
超過三個月但少於十二個月	5,926	2,954
十二個月以上	8,455	9,940
	<u>67,407</u>	<u>68,675</u>

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	(6,965)	(1,421)
年內撥備淨額	(2,188)	(5,502)
出售附屬公司	2,789	—
匯兌差額	896	(42)
於十二月三十一日	<u>(5,468)</u>	<u>(6,965)</u>

(b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	(217,979)	(169,595)
年內撥備	(19,987)	(43,407)
出售附屬公司	159,288	—
匯兌差額	12,202	(4,977)
於十二月三十一日	<u>(66,476)</u>	<u>(217,979)</u>

14. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動部分	119,840	221,148
非流動部分	582	12,231
	<u>120,422</u>	<u>233,379</u>

已抵押銀行存款120,422,000港元(二零二一年：233,379,000港元)指已抵押予銀行作為本集團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% (二零二一年：0.30%至2.00%) 計息。

15. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產以及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產變動如下：

	按公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收益 千港元	按公允價值 計量且 其變動 計入損益 千港元
於二零二一年一月一日	20,388	23,613
公允價值變動	3,294	-
添置	-	557
出售	-	(3,250)
匯兌差額	649	652
於二零二一年十二月三十一日	<u>24,331</u>	<u>21,572</u>
於二零二二年一月一日	24,331	21,572
公允價值變動	(6,261)	-
出售附屬公司後確認(附註8)	53,516	-
出售附屬公司(附註8)	-	(11,606)
匯兌差額	(1,646)	(1,629)
於二零二二年十二月三十一日	<u>69,940</u>	<u>8,337</u>

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於中國的非上市股權投資	69,940	24,331
向金融機構購買的財富管理產品	8,337	21,572
	<u>78,277</u>	<u>45,903</u>
減：非流動部分	(69,940)	(24,331)
流動部分	<u>8,337</u>	<u>21,572</u>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售附屬公司(附註8)後，本集團分別於兩間前附屬公司保留9.09%及18.2%股權，而該等股權指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，此乃由於本集團擬持有該等投資作長期戰略用途。該等股權乃使用合計法於公允價值第三等級計量。

16. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項(a)	219,071	2,204,313
其他應付款項及應計款項	901,933	2,466,755
	1,121,004	4,671,068

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

(a) 貿易應付款項於與承建商已核實應付建築成本日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月以內	55,968	1,355,542
超過三個月但少於十二個月	20,486	193,338
十二個月以上	91,370	599,999
	167,824	2,148,879
保證金	51,247	55,434
	219,071	2,204,313

貿易應付款項主要指應付予承建商之應計建築成本，該等成本尚未與承建商核實並已計入以上賬齡分析中的三個月以內。該等款項將待承建商與本集團完成成本核實程序後支付。

17. 財務擔保合約撥備

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與前附屬公司的借款及應付利息有關的財務擔保撥備	144,437	—

本集團已承諾就借款及相關應付利息向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為1,105,808,000港元及359,811,000港元。截至二零二二年十二月三十一日，就該等財務擔保合約撥備為144,437,000港元。

主席報告書

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(「**董事會**»)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**»)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**年內**」或「**回顧年內**»)之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約396,621,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得營業額約740,993,000港元減少344,372,000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。

回顧年內，本公司股東(「**股東**»)應佔盈利約2,883,611,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔虧損約2,070,423,000港元。本公司股份(「**股份**»)年內每股基本盈利為19.38港仙(二零二一年每股基本虧損：13.91港仙)於二零二二年十二月底，本集團完成出售全資附屬公司Myway Developments Limited及其持有的附屬公司所有股權予其主要股東的一間聯繫公司Power Rider Enterprises Corp. (「**Power Rider**») (「**出售Myway事項**»), 並錄得處置子公司收益淨值4,218,588,000港元，從而扭虧為盈，由二零二一年錄得虧損轉為於二零二二年產生溢利。

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。

回顧年內，集團各大物業開發項目均處於尾盤，可交付予買家總建築面積減少，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，中國宏觀經濟經歷了巨大的挑戰，多地疫情反覆帶來嚴格的疫情管控措施，疊加中長期住房需求減弱以及嚴厲的金融監管，全國房地產開發投資累計同比首次負增長，房地產行業面臨前所未有的危機，行業企業也經歷了激烈的動盪與調整。此外受疫情影響，商業及酒店運營也遭遇了極度困難，人員流動受到多種限制，客流量下降明顯。二零二二年末，隨著中國疫情防控進入新階段，無論是政策還是宏觀環境都開始好轉，市場信心也在逐步修復。

二零二二年，本集團所開展的物業開發、商業及酒店運營與物業管理業務，持續受到各地新冠疫情防控措施的影響。在充滿挑戰的經營大環境中，集團堅持貫徹中長期發展戰略，潛心經營，逆境求生。於二零二二年六月初，本集團與Power Rider訂立有條件買賣協議，內容有關Myway出售事項，有關交易於二零二二年十二月底完成。受益於該筆交易，本集團資本結構有了很大的調整，流動資金狀況明顯好轉。截止本公告發佈日，集團另完成了數筆債務的清償或重組，整體債務情況大為改善。

本集團在推動資本結構持續優化的基礎上，努力改善現金流狀況，著重加強資金管理與成本管理，保障了各項業務的穩健運營。與此同時，本集團潛心加強經營類業務，確保公司的基礎經營收入穩定；堅持整合優質資源，著眼核心資產盤活；培育管理輸出新動能，不斷探求效益增長新機遇。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業及酒店運營業務

秉持「証大大拇指廣場」、「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。

年內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣264,560,000元（相等於約308,584,000港元）。年內，商業平均出租率約74%，酒店平均入住率約43%。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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)	年內	年內收入	
				出租率	(人民幣千元)	(港幣千元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	44,525	94%	83,997	97,974
上海喜瑪拉雅中心*	上海	45%	28,499	42%	16,280	18,989
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,627	86%	26,536	30,951
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	80%	7,301	8,516
揚州商業項目	揚州	80%	14,644	99%	6,986	8,149
南京「喜瑪拉雅中心」#	南京	100%	44,495	60%	2,446	2,854
合計			216,189	74%	143,546	167,433

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	年內	年內營業收入	
					入住率	(人民幣千元)	(港幣千元)
上海証大美爵酒店	上海	合作	28,952	326	48.00%	38,887	45,358
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店*	上海	合作	60,452	414	35.00%	53,074	61,905
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,914	208	54.37%	29,053	33,888
合計			<u>117,318</u>	<u>948</u>	<u>42.82%</u>	<u>121,014</u>	<u>141,151</u>

* 該物業乃由本集團聯繫公司上海証大喜瑪拉雅有限公司持有。

該項目已於二零二二年十二月二十七日出售，根據相關出售協議仍由本集團進行委託經營管理。

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「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。

報告期內，本集團所管理的物業面積共計2,770,600平方米，實現營業收入人民幣90,025,000元(相等於約105,006,000港元)。

	建築面積	年內營業收入金額	
	(平方米)	(人民幣千元)	(港幣千元)
上海總公司及其他	753,819	41,377	48,262
昆山分公司	107,625	3,262	3,805
南京分公司	888,103	28,309	33,020
南寧分公司	397,374	1,241	1,448
青島分公司	389,298	7,069	8,245
青浦分公司	86,774	4,408	5,141
煙台分公司	35,000	202	236
花木分公司	112,607	4,157	4,849
合計	<u>2,770,600</u>	<u>90,025</u>	<u>105,006</u>

物業開發項目

受宏觀經濟環境及本集團自身資本結構影響，物業開發業務進入調整優化期。年內集團主要開發項目南京「喜瑪拉雅中心」、南京「濱江大拇指廣場」及海門「濱江新城·証大花園」於Myway出售事項完成後已完成出售交割予Power Rider。集團剩餘開發項目將適時根據房地產市場的恢復情況調整開發計劃。

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，總建築面積約619,462平方米。該項目大部分已經銷售完畢，綜合體商業仍在持有運營。

南京「濱江大拇指廣場」[#]

南京「濱江大拇指廣場」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，前三期已經開發完畢，第四期仍在開發當中。

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，項目名稱分別為「東州府」及「滿庭芳」。地塊二作為住宅及配套商業用途，亦分多期發展。

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。

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60%權益，該地塊面積1,309,563平方米，目前仍在規劃階段。

[#] 該項目已於二零二二年十二月二十七日出售，根據相關出售協議仍由本集團進行委託經營管理。

展望及未來計劃

二零二三年，隨著新冠疫情影響顯著減弱，宏觀政策的積極應對，中國經濟形勢有望整體好轉，房地產市場信心與市場預期企穩。對於行業與企業發展而言，行業向新發展模式轉型過渡，企業把握本輪復甦勢頭確保中短期發展目標，都將迎來至關重要的一年。

當前，本集團已立足於戰略轉型發展的新起點。展望未來，本集團將堅持降風險、穩運營、促革新、求發展，進一步打開發展思路，謀劃發展新藍圖。在過去一年卓有成效的優化資本結構工作基礎上，本集團將繼續重點解決剩餘風險問題，持續優化資產配置。新的行業形勢下，本集團將堅持重點開拓以團隊開發運營管理服務為業務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，鍛造商業管理項目品牌；把握物業管理發展新機會，樹立物業管理服務品牌。同時，本集團將積極關注新發展機會，響應國家號召，投身高質量發展建設浪潮之中。

在區域佈局上，本集團將持續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。本集團仍將持續提升公司管理水平，打造一支真正可為發展賦能的優質團隊，堅定踐行集團中長期發展戰略目標。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。

管理層討論與分析

業務回顧

年內利潤主要歸因於出售Myway事項確認之處置子公司收益淨值。撇取上述一次性收益，公司仍然錄得虧損，主要由於持續偏低的營業額不足以彌償費用及開支所致。

年內，項目均處於尾盤，可交付予買家總建築面積減少，酒店、物業租賃及管理服務收入成為主要收入來源，造成集團整體收入大減。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為1,189,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：負資產淨值約為1,792,000,000港元），流動負債淨值約為2,642,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：約為7,371,000,000港元），流動比率由二零二一年十二月三十一日約0.47倍，下降至二零二二年十二月三十一日約0.45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。於二零二二年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為2,138,000,000港元，其中1,852,000,000港元須於一年內償還，而286,000,000港元須於一年後償還。於二零二二年十二月三十一日，為數1,971,000,000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。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為272,000,000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倍上升至二零二二年十二月三十一日之2.09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

根據企業管治守則之守則條文C.1.3，董事承認彼等有編製真實而公平反應本集團情況的財務報表的責任。董事知悉，誠如本公司本報告綜合財務報表附註2.1所披露，存在令本集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定事項。

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、違約重組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，除青島違約借貸外，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，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定及從該法院撤銷該執行書；
- (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、違約重組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) 根據本集團與聯繫公司訂立之服務協議，本集團正恢復一間前附屬公司於海門之物業開發項目（「海門項目」）之建設及預售。本集團預期根據海門項目的銷售所得款項按百分比收取服務費收入；
- (d) 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
- (e) 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) 能與違約借貸、違約重組借貸以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、違約重組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及海門項目，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綜合財務報表內反映。

* 本節所用詞彙與本報告綜合財務報表附註2.1所界定者具有相同涵義。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額約為48,377,000港元(二零二一年：307,025,000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

本分部於年內之營業額約為268,998,000港元(二零二一年：340,328,000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

本分部於年內之營業額約為79,246,000港元(二零二一年：93,640,000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十二月三十一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十二月三十一日之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已抵押銀行存款有關。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約592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、聯繫公司及合營企業的重大收購及出售

除本公告下文或其他處所披露者外，本公司於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯繫公司及合營企業的重大收購及出售：

於二零二二年六月七日，本集團與Power Rider訂立有條件買賣協議，以總代價人民幣225,000,000元(相等於約254,408,000港元)出售公司全資附屬公司Myway Developments Limited及其附屬公司之100%股權。有關出售Myway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並已經於二零二二年十二月二十七日完成。Myway出售事項之詳情載於本公司日期為二零二二年六月七日、七月二十一日及十二月二十七日之公告以及日期為二零二二年六月三十日之通函。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸之擔保：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	583,552	665,710
投資物業	2,568,950	4,883,299
發展中物業及已完成待售物業	326,192	1,711,585
已抵押銀行存款	120,422	233,379
	<u>3,599,116</u>	<u>7,493,973</u>

於二零二二年十二月三十一日，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。

撥備及或然負債

	二零二零年 千港元	二零一零年 千港元
與前附屬公司的借款及應付利息有關的財務擔保撥備	<u>144,437</u>	<u>-</u>

本集團已承諾就借款及相關應付利息向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為1,105,808,000港元及359,811,000港元。截至二零二二年十二月三十一日，該等財務擔保合約撥備為144,437,000港元。

另外，於二零二二年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約4,586,000港元(二零二一年：982,559,000港元)之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，除就與前附屬公司的借款及應付利息有關的財務擔保合約確認撥備144,437,000港元外，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

訴訟

- (1) 於二零一九年九月，公司與一間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）。尚餘人民幣48,000,000元（相當於約58,000,000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。於二零二二年十二月三十一日，逾期未償還款項、違約金及仲裁費約為人民幣82,289,000元（相當於約93,045,000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) 於二零二二年六月本集團收到蘭州市中級人民法院對青島証大大拇指商業發展有限公司（「青島大拇指」）、南京立方置業有限公司（「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」）。除南京立方（其中一間被處置之前附屬公司）外，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673,897,000港元）逾期未償還。執行書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程序，積極溝通協調解決方案。

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十二月三十一日已符合企業管治守則條文。

審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見的觀點及疑慮。審核委員會知悉董事會已承諾或正在實施措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況。審核委員會已審閱並同意董事會的立場及已與獨立核數師進行討論。

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之有關數字已獲得本集團核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司同意，與本集團年度綜合財務報表初稿所載列之數額一致。大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出具體保證。

獨立核數師報告摘錄

以下段落載列摘錄自本公司核數師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的報告：

無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「無法表示意見之基礎」所述，多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

無法表示意見之基礎

有關持續經營之多項不確定事項

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利2,878,000,000港元(其中包含出售附屬公司產生的一次性收益淨值4,219,000,000港元)。扣除出售附屬公司收益淨值後本集團的虧損淨額為1,341,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團權益總額為985,000,000港元而其流動負債較其流動資產超出2,642,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為2,138,000,000港元(包括流動部分1,852,000,000港元)及其現金及銀行結餘為152,000,000港元。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團無法根據還款時間表償還若干金融機構(「**違約借貸貸款人**」)本金額總計820,000,000港元的借貸(「**違約借貸**」)及相關應付利息447,000,000港元。除違約借貸及相關應付利息外，來自一名股東的一間聯繫公司(「**該聯繫公司**」)的借貸218,000,000港元(「**違約重組借貸**」)及應付利息54,000,000港元已違約，乃因本集團未能根據與該聯繫公司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1,539,000,000港元將於違約借貸貸款人及該聯繫公司要求時立即償還。違約借貸總額1,038,000,000港元於二零二二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二零二二年十二月三十一日的本金額總額626,000,000港元及相關應付利息1,000,000港元的其他借貸的交叉違約(「**交叉違約借貸**」)。所有該等原本合約償還日期為二零二三年十二月三十一日之後的交叉違約借貸於二零二二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。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，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的能力構成重大疑問。

本公司管理層承諾制定若干計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況以及重組現有借貸，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於眾多不確定因素，包括(a)能與違約借貸、違約重組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、違約重組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及位於海門的一處物業發展項目，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。

由於存在多重不確定性及該等不確定性的潛在相互作用以及可能的累積效應，我們無法就持續經營的編製基礎是否恰當形成意見。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續持續經營，必須進行調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能出現更多負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於該等綜合財務報表中。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

刊發業績公告及年報

本公告在聯交所網站(www.hkexnews.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二零二二年年報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
黃裕輝先生

香港，二零二三年三月二十八日

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