

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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 截至二零二一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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4,5	740,993	4,598,703
銷售成本	7	(930,256)	(4,051,920)
(毛損) / 毛利		(189,263)	546,783
其他收入、收益及開支	6	73,255	10,021
金融資產減值虧損淨額		(158,448)	(185,195)
物業、廠房及設備減值		(259,157)	—
銷售及市場推廣支出	7	(73,229)	(92,427)
行政支出	7	(300,861)	(245,885)
投資物業之公允價值變動		(253,778)	(42,954)
融資成本—淨額	8	(1,001,523)	(799,904)
除所得稅前虧損		(2,163,004)	(809,561)
所得稅抵免 / (支出)	9	81,076	(346,945)
年度虧損		(2,081,928)	(1,156,506)
以下各方應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(2,070,423)	(1,150,773)
—非控制性權益		(11,505)	(5,733)
		(2,081,928)	(1,156,506)
每股虧損			
—基本	11	(13.91)港仙	(7.73)港仙
—攤薄	11	(13.91)港仙	(7.73)港仙

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

二零二一年 二零二零年
千港元 千港元

年度虧損	(2,081,928)	(1,156,506)
其他全面(虧損)／收益： 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	(18,489)	46,587
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)	3,294	(18,207)
年度其他全面(虧損)／收益(經扣除稅項)	(15,195)	28,380
年度全面虧損總額	(2,097,123)	(1,128,126)
以下各方應佔全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(2,089,950)	(1,131,595)
—非控制性權益	(7,173)	3,469
年度全面虧損總額	(2,097,123)	(1,128,126)

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		754,109	1,044,046
投資物業		5,380,718	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		24,331	20,388
應收一間聯營公司款項		–	108,295
發展中物業		812,246	795,016
遞延所得稅資產		–	18,079
已抵押銀行存款	13	12,231	248,624
非流動資產總額		<u>6,983,635</u>	<u>7,727,556</u>
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業		5,465,290	5,896,666
存貨		2,365	2,309
合約資產		–	7,356
貿易、其他應收款項及預付款	12	283,874	332,157
發展中物業之按金		4,952	5,190
應收一間聯營公司款項		–	–
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		21,572	23,613
預繳稅項		235,813	257,494
已抵押銀行存款	13	221,148	228,700
現金及銀行結餘		315,349	230,800
流動資產總額		<u>6,550,363</u>	<u>6,984,285</u>
分類為持作待售的資產		<u>3,547</u>	–
資產總額		<u>13,537,545</u>	<u>14,711,841</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,315,814	2,335,341
累計虧損		(4,632,089)	(2,561,666)
		(2,018,688)	71,262
非控制性權益		<u>226,352</u>	<u>233,525</u>
(虧絀) / 權益總額		<u>(1,792,336)</u>	<u>304,787</u>

綜合資產負債表 (續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
負債			
非流動負債			
借貸		648,789	2,746,429
租賃負債		67,053	76,054
遞延所得稅負債		592,818	664,509
其他應付款項	14	—	604,716
非流動負債總額		<u>1,308,660</u>	<u>4,091,708</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	4,671,068	3,096,741
合約負債		2,138,909	2,041,191
應付附屬公司之少數股東款項		122,770	120,417
借貸		6,327,694	4,289,486
租賃負債		31,492	31,774
應付稅項		729,288	735,737
流動負債總額		<u>14,021,221</u>	<u>10,315,346</u>
負債總額		<u>15,329,881</u>	<u>14,407,054</u>
權益與負債總額		<u>13,537,545</u>	<u>14,711,841</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。

隨著二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒(「**新冠**」)，中國全國持續實施一系列防控措施。截至二零二一年十二月三十一日止年度，新冠疫情對本集團的物業建設活動進度及物業銷售造成暫時性不利影響。

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二零二二年三月二十九日獲本公司董事會(「**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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額2,082,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀為2,019,000,000港元而其流動負債較其流動資產(包括分類為持作待售的資產)超出7,467,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為6,976,000,000港元(包括流動部分6,328,000,000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3,143,000,000港元及相關應付利息716,000,000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7,260,000,000港元連同定期存款233,000,000港元作抵押。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘315,000,000港元。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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4,601,000,000港元的借貸及應付利息(「**違約借貸**」)及相關應付利息857,000,000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3,143,000,000港元及應付利息716,000,000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5,458,000,000港元將於金融機構、股東及相關方要求時立即償還。違約借貸1,629,000,000港元(原本合約還款日期均為二零二二年十二月三十一日之後)已於二零二一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二零二一年十二月三十一日的本金額總計738,000,000港元及相關應付利息1,600,000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十二月三十一日之後的借貸501,000,000港元)已於二零二一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。

於二零二二年一月，本集團成功獲得額外借貸401,000,000港元，其中52,000,000港元將於一年內到期償還及剩餘借貸將於一年後到期。

直至該等綜合財務報表批准日期，本集團其後償還違約及交叉違約借貸之部分本金及應付利息，分別為116,000,000港元及130,000港元。此外，本集團根據本集團於二零二二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安排，分別償還133,000,000港元及180,000港元的本金及應付利息。儘管處於持續交叉違約狀態，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二零二二年一月十二日本金為180,000,000港元的交叉違約借貸。

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6,082,000,000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二零二二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。

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

此外，繼本集團於二零二一年十二月三十一日與一家金融機構(「該金融機構」)就其中一筆未償還本金為人民幣180,000,000元(相當於約220,000,000港元)、及應付利息及附加費為人民幣55,000,000元(相當於約67,000,000港元)的違約借貸(「南京違約借貸」)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南京立方置業有限公司(「南京立方」)於二零二二年一月二十一日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) 南京立方的銀行存款將被凍結及劃撥以償還南京違約借貸；
- (b) 該金融機構有權對南京水清木華置業有限公司(「南京水清木華」)的100%已質押股權及土地使用權以折價出售或拍賣或變賣所得的價款享有優先受償權；
- (c) 南京違約借貸的擔保人(「該等擔保人」，均為本集團的附屬公司)須對南京違約借貸的未償還金額負連帶責任；及
- (d) 倘南京立方的銀行存款不足以償還南京違約借貸的未償還金額，則該法院將有權查封、扣押、拍賣及變賣南京立方及該等擔保人的等值資產。

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。

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，為結算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二零二一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，本集團在二零二一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) 儘管於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度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綜合財務報表內反映。

3. 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零二一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：

- 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) 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

若干新訂及經修訂準則以及年度改進已頒佈但於二零二一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。該等新訂及經修訂準則以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要營運決策者「**主要營運決策者**」）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。

主要營運決策者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、管理及代理服务。

主要營運決策者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主要營運決策者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未分配總部公司資產及分類為持作待售的資產，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。向主要營運決策者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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須報告分部收入	307,025	4,207,815	93,640	72,148	352,051	347,318	752,716	4,627,281
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(11,723)	(28,578)	(11,723)	(28,578)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	<u>307,025</u>	<u>4,207,815</u>	<u>93,640</u>	<u>72,148</u>	<u>340,328</u>	<u>318,740</u>	<u>740,993</u>	<u>4,598,703</u>
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	<u>(1,012,507)</u>	<u>(32,698)</u>	<u>(209,451)</u>	<u>(30,796)</u>	<u>104,605</u>	<u>88,816</u>	<u>(1,117,353)</u>	<u>25,322</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	616	1,484	66	91	3,507	405	4,189	1,980
物業、廠房及設備折舊	8,566	10,239	57,685	47,853	2,748	845	68,999	58,937
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(253,778)	(42,954)	(253,778)	(42,954)
出售物業、廠房及設備之 收益/(虧損),淨值	(28)	(15)	16	(24)	235	-	223	(39)
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	7,663,884	7,248,959	848,249	1,025,332	4,768,974	5,942,924	13,281,107	14,217,215
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(ii)	6,194	2,009	3,401	37,063	9,682	21,597	19,277	60,669
須報告分部負債	<u>10,656,798</u>	<u>10,238,449</u>	<u>101,078</u>	<u>149,778</u>	<u>900,535</u>	<u>954,286</u>	<u>11,658,411</u>	<u>11,342,513</u>

(i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售收入307,025,000港元(二零二零年：3,802,549,000港元)於時間點確認及餘下零港元(二零二零年：405,266,000港元)於一段時間內確認。酒店業務、管理及代理服務收入253,260,000港元(二零二零年：237,901,000港元)於一段時間內確認。租金收入180,708,000港元(二零二零年：152,987,000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物業、廠房及設備。

4. 分部報告 (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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須報告除所得稅前分部 (虧損) / 溢利	(1,117,353)	25,322
未分配銀行利息收入	1	28
融資成本	(1,001,523)	(799,904)
未分配之總部及公司開支	(44,129)	(35,007)
除所得稅前虧損	(2,163,004)	(809,561)
	於十二月三十一日	
資產	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須報告分部資產	13,281,107	14,217,215
已抵押銀行存款	233,379	477,324
未分配之總部及公司資產	19,512	17,302
分類為持作銷售的資產	3,547	—
資產總額	13,537,545	14,711,841
	於十二月三十一日	
負債	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須報告分部負債	11,658,411	11,342,513
未分配之借貸	2,636,994	2,490,622
未分配之總部及公司負債	1,034,476	573,919
負債總額	15,329,881	14,407,054

(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，且截至二零二一年及二零二零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)

(d) 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自發展中物業及已完成物業買家之預收款	2,138,909	2,041,191

有關二零二零年及二零一九年十二月三十一日的合約負債，其中235,677,000港元及3,371,728,000港元已於截至二零二一年及二零二零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、管理及代理服務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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售物業	307,025	4,207,815
酒店業務	93,640	72,148
物業租賃、管理及代理服務收入	340,328	318,740
	740,993	4,598,703

6. 其他收入、收益及開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	4,190	2,008
提早終止租賃協議的收益	-	1,094
租金收入(a)	3,811	3,093
政府補助	1,185	2,677
出售物業、廠房及設備的之收益／(虧損)，淨值	223	(39)
出售投資物業之收益	87,913	-
銷售廢品	5,861	-
其他(b)	5,144	1,188
賠償予客戶及訴訟之撥備及申索	(35,072)	-
	73,255	10,021

(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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業成本	261,788	3,804,008
提供物業管理服務及其他之成本	186,390	156,990
稅項及其他徵稅	50,300	53,726
發展中物業及已完成待售物業之減值	431,778	37,196
僱員福利開支	171,708	175,469
核數師薪酬：		
— 審計服務	2,680	2,680
— 非審計服務	610	1,300
顧問及服務開支	21,622	16,442
折舊支出	68,999	58,937
廣告費用	24,501	31,504
短期租賃開支	3,166	1,709
酒店業務維護及消耗開支	26,578	16,510
其他開支	54,226	33,761
	<u>1,304,346</u>	<u>4,390,232</u>

(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. 融資成本—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	132,139	133,416
— 其他借貸	861,241	753,182
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	<u>8,143</u>	<u>8,493</u>
	1,001,523	895,091
減：按全年資本化率零(二零二零年：7.6%)撥充發展中物業資本之金額	<u>-</u>	<u>(95,187)</u>
	<u>1,001,523</u>	<u>799,904</u>

9. 所得稅(抵免)／支出

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(「 企業所得稅 」)	—	172,203
—中國土地增值稅(「 土地增值稅 」)	2,496	245,561
	2,496	417,764
過往年度(超額撥備)／撥備不足：		
—中國企業所得稅	(58)	(68)
—中國土地增值稅	(13,339)	27,845
	(13,397)	27,777
遞延所得稅抵免	(70,175)	(98,596)
所得稅(抵免)／支出	(81,076)	346,945

香港利得稅

截至二零二一年及二零二零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

該等中國附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度須按25%（二零二零年：25%）之稅率繳納企業所得稅。

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。

10. 股息

不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

11. 每股虧損

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
虧損		
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	<u>(2,070,423)</u>	<u>(1,150,773)</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
每股基本虧損	<u>(13.91)</u>	<u>(7.73)</u>

每股攤薄虧損

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

12. 貿易、其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	68,675	64,807
減：虧損撥備	<u>(6,965)</u>	<u>(1,421)</u>
貿易應收款項淨額(a)	<u>61,710</u>	<u>63,386</u>
其他應收款項(b)	330,978	298,638
按金	<u>13,751</u>	<u>18,732</u>
	344,729	317,370
減：虧損撥備(b)	<u>(217,979)</u>	<u>(169,595)</u>
其他應收款項淨額	<u>126,750</u>	<u>147,775</u>
就流轉稅之預付款	<u>95,414</u>	<u>120,996</u>
	<u>283,874</u>	<u>332,157</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團大部分貿易、其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，貿易、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。

12. 貿易、其他應收款項及預付款(續)

- (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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月以內	55,781	57,152
超過三個月但少於十二個月	2,954	2,097
超過十二個月	9,940	5,558
	<u>68,675</u>	<u>64,807</u>

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	(1,421)	(851)
年內撥備	(5,502)	(570)
匯兌差額	(42)	-
於十二月三十一日	<u>(6,965)</u>	<u>(1,421)</u>

- (b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	(169,595)	(131,354)
年內撥備	(43,407)	(30,580)
匯兌差額	(4,977)	(7,661)
於十二月三十一日	<u>(217,979)</u>	<u>(169,595)</u>

13. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動部分	221,148	228,700
非流動部分	12,231	248,624
	<u>233,379</u>	<u>477,324</u>

已抵押銀行存款233,379,000港元(二零二零年：474,189,000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%(二零二零年：0.30%至2.28%)計息。

14. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	2,204,313	2,096,234
其他應付款項及應計款項	2,466,755	1,605,223
	4,671,068	3,701,457
減：非流動部分	-	(604,716)
	4,671,068	3,096,741

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月以內	1,355,542	1,818,038
超過三個月但少於十二個月	193,338	15,721
十二個月以上	599,999	98,998
	2,148,879	1,932,757
保證金	55,434	163,477
	2,204,313	2,096,234

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。

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**」)截至二零二一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740,993,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得營業額約4,598,703,000港元減少3,857,710,000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。年內本集團的營業額主要來自：

- 南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓收入確認
- 海門「濱江新城·証大花園」「滿庭芳」三期收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

回顧年內，本公司股東(「**股東**」)應佔虧損約2,070,423,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得虧損約1,150,773,000港元。本公司股份(「**股份**」)年內每股基本虧損為13.91港仙(二零二零年每股基本虧損：7.73港仙)。年內，本集團錄得虧損增加，主要是年內錄得毛損(去年錄得毛利)、物業、廠房及設備大幅減值、投資物業的公允價值虧損及融資成本增加所致。

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。

二零二一年，中國經濟在政策的強力影響下進入了一個深度調整期。在「房住不炒」、「反壟斷」、「反資本無序擴張」、「共同富裕」等政策主題詞下，各行各業均在回應政策的方向進行調整。本行業自身的調整以及不同行業調整的交叉影響都成為企業發展路上的必答題。

對房地產行業而言，內地樓市調控政策密集出臺，除限購、限貸及限售等常規調控工具外，陸續祭出融資額度管控、優化土拍規則、預售資金監管等一系列新政。下半年以來，一二手房價下跌城市數量再創新高，樓市降溫明顯，中國內地房地產市場已然步入調整通道。受疫情、「雙減政策」、「反壟斷」等影響，商業租賃市場也持續低迷。教育培訓類租戶退租明顯，新冠疫情的反覆限制了人群的流動聚集，均給商業租賃帶來了顯著影響。

在外部環境諸多不利因素的影響下，穩定基本面、克服危機成為本集團發展的重點任務。面對諸多內外部挑戰，本集團主動做好負債管控，著力推動資本結構優化。持續加強核心項目商業運營能力，加強物業管理運營水準，進一步提升資產運營效率和輕資產運營能力。強化現金流管理，積極應對環境困難，基本實現了各項目開發及運營的穩步推進。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。於二零二一年十二月三十一日，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)	銷售面積 (平方米)	報告期內		結轉營業收入		項目累計		
			簽約額 (人民幣千元)	(港幣千元)	(人民幣千元)	(港幣千元)	銷售面積 (平方米)	簽約額 (人民幣千元)	(港幣千元)
南京「喜瑪拉雅中心」一期	132,380	181	2,273	2,780	-	-	119,927	2,073,584	2,498,293
南京「喜瑪拉雅中心」二期	144,847	158	4,310	5,193	-	-	123,153	2,541,285	3,061,789
南京「喜瑪拉雅中心」三期	69,441	3,346	32,477	39,129	164,178	197,805	69,134	1,361,639	1,640,529
項目合計	346,668	3,685	39,060	47,102	164,178	197,805	312,214	5,976,508	7,200,611

南京「濱江大姆指廣場」

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，截至二零二一年十二月三十一日止，項目大部分已經銷售完畢。

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。

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)	報告期內		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)	(人民幣千元)	(港幣千元)	銷售面積 (平方米)	簽約額 (港幣千元)	
南京「濱江大姆指廣場」一期	85,487	71	613	739	-	-	84,183	2,123,541	2,558,483
南京「濱江大姆指廣場」二期	166,395	701	12,469	15,023	7,265	8,753	164,289	4,936,793	5,947,943
南京「濱江大姆指廣場」三期	126,995	72	2,729	3,288	-	-	43,567	1,636,440	1,971,614
項目合計	378,877	844	15,811	19,050	7,265	8,753	292,039	8,696,774	10,478,040

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」

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。

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。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。

項目	可銷售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	報告期內		結轉營業收入		銷售面積 (平方米)	項目累計	
			簽約額 (人民幣千元)	(港幣千元)	(人民幣千元)	(港幣千元)		簽約額 (人民幣千元)	(港幣千元)
地塊一	231,251	8,104	56,988	68,660	57,218	68,937	86,479	521,487	628,298
地塊二	329,949	2,841	18,921	22,796	15,189	18,300	133,892	608,871	733,580
項目合計	561,200	10,945	75,909	91,456	72,407	87,237	220,371	1,130,358	1,361,878

其他物業開發項目

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，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)
南通壹城大拇指廣場二期	74,528	71,585	848,855	1,022,717
南通壹城大拇指廣場三期	188,688	40,715	683,353	823,317
項目合計	263,216	112,300	1,532,208	1,846,034

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，目前仍在規劃階段。

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。

截至報告期末，本集團累計新開業的商業面積約44,315平方米。

回顧年內，南京「喜瑪拉雅中心」商業綜合體開業，為上海証大於長三角核心板塊匠心打造的又一標誌性商業地產項目。開業三個月，總客流超過130萬人次。

年內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣397,356,000元（相等於約478,741,000港元）。年內，商業平均出租率約79%，酒店平均入住率約54%。於截至二零二一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：

項目名稱	城市	權益佔比	可出租面積 (平方米)	2021年出租率	2021年營業收入	
					(人民幣千元)	(港幣千元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	44,860	99%	104,435	125,825
上海喜瑪拉雅中心*	上海	45%	28,499	45%	31,160	37,543
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,545	84%	27,728	33,407
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	38,737	77%	6,666	8,031
揚州商業項目	揚州	100%	15,974	92%	6,716	8,091
南京「喜瑪拉雅中心」	南京	100%	44,315	72%	4,444	5,354
合計			218,930	79%	181,149	218,251

項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	2021年入住率	2021年營業收入	
						(人民幣千元)	(港幣千元)
上海証大美爵酒店	上海	合作	31,530	361	54%	68,870	82,976
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店*	上海	合作	60,452	393	46%	108,487	130,707
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,673	208	70%	38,850	46,807
合計			119,655	962	54%	216,207	260,490

* 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

本集團歷經二十一年的奮鬥與發展，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，管理面積超300萬平方米。

報告期內，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105,027,000元（相等於約126,539,000港元）。

上海証大物業管理有限公司	面積 (平方米)	報告期內營業收入金額	
		(人民幣千元)	(港幣千元)
上海總公司	1,218,072	53,509	64,468
昆山分公司	109,558	3,126	3,766
南京分公司	1,190,319	36,328	43,769
南寧分公司	398,378	1,995	2,404
青島分公司	183,556	4,187	5,045
青浦分公司	137,823	5,677	6,840
煙台分公司	45,000	205	247
合計	3,282,706	105,027	126,539

展望及未來計劃

2021年是變化的一年，縱使困難重重，仍是天酬不言棄者。時至當下，政策的調整方向已經明顯趨穩，謹慎出台收縮性政策，鼓勵各行各業穩中求進成為政策共識。新的一年，面對國際國內諸多不確定因素，經濟發展仍充滿挑戰，但穩中向好的趨勢已經愈發明顯。對行業與企業發展而言，經濟的轉型調整，在帶來各種壓力的同時，更蘊含著新的機遇。

展望未來，本集團將堅持「圍繞核心城市，強化運營能力」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。同時，本集團將繼續著力探索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，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，致力於多維度整合優質資源，探求新的效益亮點，全面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。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，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。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服務商。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度繼續錄得虧損，主要由於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，可交付予買家面積減少，營業額萎縮，同時受發展中物業及已完成待售物業和物業、廠房及設備的大幅減值、投資物業之公允價值虧損及融資成本增加影響下，使得本集團的虧損比去年有所增加。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之負資產淨值約為1,792,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：資產淨值約305,000,000港元）。流動負債（包括分類為持作待售的資產）淨額約為7,467,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：約為3,331,000,000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十二月三十一日約0.47倍。本集團之資本結構包括借貸（包括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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之綜合借貸約為6,976,000,000港元，其中6,328,000,000港元須於一年內償還，而648,000,000港元須於一年後償還。於二零二一年十二月三十一日，為6,567,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,785,000,000港元）的借貸按每年介乎3.85%至14.99%（二零二零年十二月三十一日：每年介乎4.77%至18.15%）之固定利率計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為549,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：708,000,000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十二月三十一日之-3.3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，誠如本公司本公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) 儘管於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度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。

中國內地的政策環境已經明顯向好，中央明確表示要積極出台對市場有利的政策，慎重出台收縮性政策。對於房地產企業，要及時研究和提出有力有效的防範化解風險應對方案，提出向新發展模式轉型的配套措施。二零二二年一月，本集團成功獲得額外借貸人民幣3.28億元，階段性的緩解了本集團的流動性壓力。本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。董事認為，經考慮上述計劃措施及政策環境的改善趨勢，本集團在二零二一年十二月三十一日起完個月內，將有足夠營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任並認為按持續持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

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。

* 本節所用詞彙與本公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307,025,000港元(二零二零年：4,207,815,000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340,328,000港元(二零二零年：318,740,000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

本分部於年內之營業額約為93,640,000港元(二零二零年：72,148,000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。本集團於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約910名僱員（二零二零年：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、聯營公司及合營企業的重大收購及出售：

- (a) 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約為人民幣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。

- (b) 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。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。

資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸及貸款之擔保：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備	665,710	966,769
投資物業	4,883,299	4,887,416
發展中物業及已完成待售物業	1,711,585	2,258,415
已抵押銀行存款	233,379	474,189
	<u>7,493,973</u>	<u>8,586,789</u>

於二零二一年十二月三十一日，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。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，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982,559,000港元（二零二零年：1,219,919,000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，三份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。於二零二一年十二月三十一日，逾期未償還款項、違約金及仲裁費約為人民幣70,757,000元（相當於86,542,000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（「被告附屬公司」）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，尚餘人民幣180,250,000元（相當於約220,462,000港元）逾期時未償還。於二零二一年七月二十二日，本集團接到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252,000,000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被告附屬公司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」）。該執行書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。除下文載列的偏離外，董事會認為本公司於年內已符合企業管治守則條文。

根據企業管治守則之守則^(附註) 條文E1.2，董事會主席應出席股東週年大會。彼亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會主席（如適當）出席。委員會主席缺席時，彼應邀請另一名委員會成員（或該名成員未能出席，則其適當委任的代表）出席。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均無出席股東週年大會。本公司核數師有出席股東週年大會。

附註：新訂企業管治守則於二零二二年一月一日生效。由於本公告回顧期間為截至二零二一年十二月三十一日止年度，故本公告所述企業管治守則為於截至二零二一年十二月三十一日止年度生效的企業管治守則。

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至二零二一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，與本集團年度經審核綜合財務報表所載列之數額一致。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二零二一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。基於在本報告中「無法表示意見的基礎」部分所述事項的重要性，我們無法獲取充足和適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額2,082,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀為2,019,000,000港元而其流動負債較其流動資產（包括分類為持作待售的資產）超出7,467,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為6,976,000,000港元（包括流動部分6,328,000,000港元）及其現金及銀行結餘總額為315,000,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團無法根據還款時間表償還若干金融及貸款人（「**違約借貸貸款人**」）本金額總計4,601,000,000港元的借貸（「**違約借貸**」）及相關應付利息857,000,000港元。違約借貸包括來自本公司股東及與股東關聯的其他公司（「**股東及相關方**」）的借貸3,143,000,000港元及應付利息716,000,000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5,458,000,000港元將於金融機構、股東及相關方要求時立即償還。違約借貸1,629,000,000港元（原本合約還款日期均為二零二二年十二月三十一日之後）已於二零二一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二零二一年十二月三十一日的本金額總額738,000,000港元及相關應付利息1,600,000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十二月三十一日之後的借貸501,000,000港元）已於二零二一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)儘管於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度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以及交叉違約借貸）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。

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。

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二零二一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

於截至二零二一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二零二一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，二零二二年三月二十九日

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、馬贇先生及吳君傲先生。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