



SHANGHAI ZENDAÏ
上海証大房地產有限公司

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：00755

2023
中期報告



目錄

董事會及委員會	2
中期簡明綜合財務報表	
中期簡明綜合收益表	3
中期簡明綜合全面收益表	4
中期簡明綜合資產負債表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	8
中期簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	27

董事會及委員會

董事會

執行董事

黃裕輝先生 (主席)
王樂天先生
李珍女士
龍天宇先生
(於二零二三年六月十六日獲委任)
何海洋先生
(於二零二三年六月十六日辭任)

非執行董事

王崢女士
黃嘉璋先生
鄒洋先生
(於二零二三年八月二十四日獲委任)
崔鎬先生
(於二零二三年八月二十四日辭任)

獨立非執行董事

關浣非博士
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生
林芯竹博士
王禹洲先生

委員會

審核委員會

王禹洲先生 (主席)
關浣非博士
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生
林芯竹博士

薪酬委員會

陳爽先生, 太平紳士 (主席)
王樂天先生
李珍女士
曹海良先生
王禹洲先生

提名委員會

黃裕輝先生 (主席)
王樂天先生
關浣非博士
陳爽先生, 太平紳士
曹海良先生

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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	6	194,884	195,177
銷售成本		(87,984)	(103,521)
毛利		106,900	91,656
其他收入、收益及支出		106,783	1,894
金融資產減值虧損淨額		–	(4,825)
銷售及市場推廣支出		(20,171)	(31,231)
行政支出		(48,372)	(95,220)
出售投資物業之收益		–	570
融資成本	7	(333,076)	(458,344)
除所得稅前虧損		(187,936)	(495,500)
所得稅(開支)／抵免	8	(1)	26,234
期內虧損		(187,937)	(469,266)
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(187,127)	(469,246)
— 非控制性權益		(810)	(20)
		(187,937)	(469,266)
每股虧損			
— 基本	10	(1.26)港仙	(3.15)港仙
— 攤薄	10	(1.26)港仙	(3.15)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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內虧損	<u>(187,937)</u>	<u>(469,266)</u>
其他全面收益		
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	<u>83,216</u>	<u>98,009</u>
期內其他全面收益(經扣除稅項)	<u>83,216</u>	<u>98,009</u>
期內全面虧損總額	<u>(104,721)</u>	<u>(371,257)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(94,855)	(361,284)
— 非控制性權益	<u>(9,866)</u>	<u>(9,973)</u>
	<u>(104,721)</u>	<u>(371,257)</u>

中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零二三年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二二年 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		580,311	643,517
投資物業	11	2,827,195	2,942,081
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		69,208	69,940
應收一間聯營公司款項		—	—
在建物業	12	689,682	726,619
已抵押銀行存款	14	1,047	582
非流動資產總額		4,167,443	4,382,739
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業	12	184,826	195,669
存貨		1,321	1,435
貿易及其他應收款項及預付款	13	279,816	354,699
發展中物業之按金		13,369	15,787
應收前附屬公司款項	17	1,361,842	1,281,285
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		8,007	8,337
預繳稅項		19,825	14,396
已抵押銀行存款	14	—	119,840
現金及銀行結餘		86,808	151,834
流動資產總額		1,955,814	2,143,282
資產總額		6,123,257	6,526,021

中期簡明綜合資產負債表(續)

附註	未經審核 於二零二三年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月 三十一日 千港元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	297,587	297,587
儲備	2,430,013	2,337,741
累計虧損	<u>(1,837,145)</u>	<u>(1,650,018)</u>
	890,455	985,310
非控制性權益	<u>194,090</u>	<u>203,956</u>
權益總額	<u>1,084,545</u>	<u>1,189,266</u>
負債		
非流動負債		
借貸	16 730,200	285,615
租賃負債	27,253	42,556
遞延所得稅負債	<u>212,885</u>	<u>222,819</u>
非流動負債總額	<u>970,338</u>	<u>550,990</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	15 1,137,365	1,121,004
合約負債	14,796	22,299
財務擔保合約撥備	18 137,997	144,437
應付前附屬公司款項	17 1,469,380	1,383,454
應付附屬公司之少數股東款項	108,131	113,177
借貸	16 1,049,172	1,851,960
租賃負債	47,517	40,728
應付稅項	<u>104,016</u>	<u>108,706</u>
流動負債總額	<u>4,068,374</u>	<u>4,785,765</u>
負債總額	<u>5,038,712</u>	<u>5,336,755</u>
權益與負債總額	<u>6,123,257</u>	<u>6,526,021</u>

中期簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司擁有人 應佔權益 千港元	非控制性權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二三年一月一日之結餘 (經審核)	297,587	2,337,741	(1,650,018)	985,310	203,956	1,189,266
期內虧損	-	-	(187,127)	(187,127)	(810)	(187,937)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	92,272	-	92,272	(9,056)	83,216
期內全面虧損總額	-	92,272	(187,127)	(94,855)	(9,866)	(104,721)
於二零二三年六月三十日之結餘 (未經審核)	297,587	2,430,013	(1,837,145)	890,455	194,090	1,084,545
於二零二二年一月一日之結餘 (經審核)	297,587	2,315,814	(4,632,089)	(2,018,688)	226,352	(1,792,336)
期內虧損	-	-	(469,246)	(469,246)	(20)	(469,266)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	107,962	-	107,962	(9,953)	98,009
期內全面虧損總額	-	107,962	(469,246)	(361,284)	(9,973)	(371,257)
於二零二二年六月三十日之結餘 (未經審核)	297,587	2,423,776	(5,101,335)	(2,379,972)	216,379	(2,163,593)

中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務所得現金流量		
業務之現金流入／(流出) 淨額	268,635	(250,592)
已收利息	740	14,606
已付利息	(257,110)	(80,810)
已退／(已付) 所得稅	10,562	(17,386)
經營業務所得現金流入／(流出) 淨額	22,827	(334,182)
投資活動所得現金流量		
自出售附屬公司收到的剩餘代價	48,102	-
出售物業、廠房及設備所得款項	751	-
出售投資物業所得款項	-	1,844
購買按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	-	(2,486)
購買物業、廠房及設備	(256)	(5,066)
投資活動所得現金流入／(流出) 淨額	48,597	(5,708)
融資活動所得現金流量		
償還借貸	(254,583)	(300,424)
租賃付款本金部分	(5,120)	(7,157)
借款所得款項	-	395,553
已抵押銀行存款減少淨額	119,443	99,165
融資活動所得現金(流出)／流入淨額	(140,260)	187,137
現金及現金等值項目減少淨額	(68,836)	(152,753)
期初之現金及現金等值項目	151,834	315,349
匯率變動之影響	3,810	25,659
期末之現金及現金等值項目	86,808	188,255
期末之現金及現金等值項目指綜合財務 狀況表所述的現金及銀行結餘 指歸屬於分類為持作出售的出售集團之 資產的銀行結餘及現金	86,808	174,202
	-	14,053
	86,808	188,255

中期簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）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。本公司的註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430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報表以港元（「港元」）呈列。本中期簡明綜合財務報表已於二零二三年八月二十四日獲董事（「董事」）會（「董事會」）批准刊發。

本中期簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由本公司董事會審核委員會（「審核委員會」）審閱。

2 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合財務報表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。

中期簡明綜合財務報表並不包括一般納入全年財務報表中的所有類別附註，並應與本集團截至二零二二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 持續經營基準

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團錄得虧損淨額188,000,000港元。於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團權益總額為890,000,000港元，而其流動淨負債超過其流動資產2,113,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為1,779,000,000港元（包括流動部分1,049,000,000港元）。除借貸252,000,000港元及相應應付利息66,000,000港元為無抵押外，本集團餘下借貸均以本集團酒店物業及投資物業的總賬面值2,651,000,000港元連同定期存款1,000,000,000港元作抵押。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為87,000,000港元（包括受限制銀行結餘16,000,000港元）。

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

於二零二三年六月三十日，本集團無法根據還款時間表償還一間金融機構(「青島違約借貸貸款人」)的借貸及應付利息，其中本金總額為643,000,000港元(「青島違約借貸」)及相關應付利息為418,000,000港元。除青島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208,000,000港元(「違約重組借貸」)及應付利息66,000,000港元已違約，乃因本集團未能根據於二零二零年十二月三十一日與聯繫公司訂立的債務重組協議(「債務重組協議」)所載的還款時間表還款。該等未還款情形統稱為「違約事件」。因此，該等借貸的全部未償還本金及應付利息1,335,000,000港元將於青島違約借貸貸款人及聯繫公司要求時立即償還。於二零二三年六月三十日，已違約之借貸總額851,000,000港元已分類為流動負債。

本集團於二零二三年七月一日至本中期簡明綜合財務報表批准日期期間並無作出還款。於二零二三年六月三十日，本集團的青島違約借貸及違約重組借貸以及相關應付利息合共為1,335,000,000港元。考慮到預期將產生的高利息及再融資成本，管理層預期，在此情況下，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可能會受到重大影響。

關於青島違約貸款，本集團未能就其於二零二三年六月三十日未償還本金人民幣594,000,000元(相當於約643,000,000港元)及應付利息及附加費人民幣387,000,000元(相當於約418,000,000港元)與青島違約借貸貸款人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) 青島証大於二零二三年六月三十日的銀行存款12,000,000港元將被凍結及劃撥以償還青島違約借貸；
- (b) 青島違約借貸貸款人對青島証大的已質押物業(包括於二零二三年六月三十日的投資物業930,000,000港元及物業、廠房及設備105,000,000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) 青島違約借貸貸款人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。

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

儘管本集團持續努力與青島違約借貸貸款人進行磋商，以就青島違約借貸達致雙方均可接受的決定，但直至本中期簡明綜合財務報表批准日期，本集團與青島違約借貸貸款人尚未達成任何清償計劃。

上述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青島違約借貸及違約重組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，聯繫公司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，本集團將竭力與青島違約借貸貸款人進行磋商，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(包括償還及延期青島違約借貸及違約重組借貸)，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。

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二零二三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，本集團將擁有足夠營運資金滿足其營運及自二零二三年六月三十日起十二個月內到期的財務責任。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報表乃屬恰當。

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(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) 能與青島違約借貸及違約重組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(包括償還及延期青島違約借貸及違約重組借貸)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所帶來的改善的力度；(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該等中期簡明綜合財務報表內反映。

3 會計政策

本中期簡明綜合報表中所應用之會計政策與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者(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。

3 會計政策(續)

本集團採納之經修訂準則

多項會計準則之修訂於二零二三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報表首次採納：

香港財務報告準則第17號 — 保險合約及相關修訂

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂 — 會計政策披露

香港會計準則第8號之修訂 — 會計估計的定義

香港會計準則第12號之修訂 — 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

採納上述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

編製中期簡明綜合財務報表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。實際結果與該等估計可能有所差異。

於編製本中期簡明綜合財務報表時，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二零二二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。

中期簡明綜合財務報表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，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二二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 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

自上一全年財務報告日期以來，除於附註16所披露之借貸償還外，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

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：

- 貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)
- 應收前附屬公司款項
- 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
- 應付前附屬公司款項
- 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日期以來，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、應收前附屬公司款項以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

6 分部資料(續)

分部負債總額主要排除未分配借貸、應付前附屬公司款項、財務擔保合約撥備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。

分部之間進行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二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之財務資料。

(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
截至二零二三年六月三十日 止六個月(未經審核)				
分部收入總額	1,132	138,370	56,333	195,835
分部間收入	—	(951)	—	(951)
源自外部客戶之收入(i)	1,132	137,419	56,333	194,884
除所得稅前溢利	7,908	19,454	15,665	43,027
截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)				
分部收入總額	14,507	137,723	44,181	196,411
分部間收入	—	(1,234)	—	(1,234)
源自外部客戶之收入(i)	14,507	136,489	44,181	195,177
除所得稅前虧損	(39,834)	(1,270)	(1,668)	(42,772)

- (i) 於截至二零二三年六月三十日止六個月，銷售物業收入1,132,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：14,507,000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126,207,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：107,576,000港元)於一段時間內確認。租金收入67,545,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：73,094,000港元)於各自租賃期限內按直線法確認。

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
於二零二三年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	813,007	3,218,412	627,947	4,659,366
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	252	4	-	256
分部負債總額	1,860,894	1,204,145	62,588	3,127,627
於二零二二年十二月 三十一日(經審核)				
分部資產總額	886,888	3,283,157	685,945	4,855,990
分部資產總額包括： 增添非流動資產(i)	7,427	22,815	5,523	35,765
分部負債總額	2,250,703	1,080,961	57,446	3,389,110

(i) 該金額包括增添物業、廠房及設備。

(b) 須報告分部除所得稅前溢利／(虧損)之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告分部除所得稅前溢利／(虧損)	43,027	(42,772)
未分配銀行利息收入	220	-
來自前附屬公司之未分配利息收入及擔保費收入	80,557	-
融資成本	(333,076)	(458,344)
未分配總部及公司收入及開支	21,336	5,616
除所得稅前虧損	(187,936)	(495,500)

6 分部資料(續)

(c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
須報告分部資產	4,659,366	4,855,990
已抵押銀行存款	1,047	120,422
應收前附屬公司款項	1,361,842	1,281,285
未分配總部及公司資產	101,002	268,324
資產總額	6,123,257	6,526,021
可呈報分部負債	3,127,627	3,389,110
應付前附屬公司款項	1,469,380	1,383,454
財務擔保合約撥備	137,997	144,437
未分配借貸	262,078	266,447
未分配總部及公司負債	41,630	153,307
負債總額	5,038,712	5,336,755

7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息支出：		
銀行借貸	35,401	61,303
其他借貸(附註)	291,524	393,495
已付／應付租賃負債的利息及融資費用	2,540	3,546
擔保費開支	3,611	—
	333,076	458,344

附註： 其他借貸的利息開支包括就延遲償還若干其他借貸(如附註16(c)所述)的滯納金撥備92,838,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：33,465,000港元)及應付前附屬公司款項利息支出82,316,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

8 所得稅支出／(抵免)

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)，而截至二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年及二零二二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**」)。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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期所得稅：		
—中國企業所得稅	1	360
—中國土地增值稅	—	(26,594)
	<u>1</u>	<u>(26,234)</u>
所得稅支出／(抵免)	<u>1</u>	<u>(26,234)</u>

9 股息

不建議就截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月派發任何股息。

10 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187,127,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：469,246,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,351,515股(截至二零二二年六月三十日止六個月：14,879,351,515股)計算。

由於截至二零二三年及二零二二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。

11 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於期初	2,942,081	5,380,718
訂立新租賃	–	3,944
處置	–	(1,844)
轉撥至分類為持作出售之資產	–	(1,973,538)
匯兌差額	(114,886)	(236,576)
於期末	2,827,195	3,172,704

就所有投資物業而言，現時用途為最高效和最佳用途。本集團之財務部設有一支團隊，負責審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值。該團隊直接向財務部總監報告。財務部總監、估值團隊與評估師之間每年就估值程序及其結果至少進行一次討論。

12 發展中物業及已完成待售物業

	未經審核	經審核
	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
發展中物業		
一超過正常營運週期完成並列作非流動資產	689,682	726,619
已完成待售物業	184,826	195,669
	874,508	922,288

於二零二三年六月三十日，發展中物業及已完成待售物業之累計減值撥備為55,754,000港元（於二零二二年十二月三十一日：58,356,000港元）。

於二零二三年六月三十日，並無發展中物業及已完成待售物業（於二零二二年十二月三十一日：賬面值326,192,000港元）已抵押予銀行，作為本集團獲授若干借貸之擔保。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則其仍分類為流動資產。於二零二三年六月三十日，689,682,000港元之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內獲發展（於二零二二年十二月三十一日：726,619,000港元），因此分類為非流動資產。

13 貿易及其他應收款項及預付款

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	65,277	67,407
減：計提虧損撥備	(5,689)	(5,468)
貿易應收款項淨額	59,588	61,939
其他應收款項	275,234	351,237
按金	488	310
減：計提虧損撥備	(63,512)	(66,476)
其他應收款項淨額	212,210	285,071
就流轉稅之預付款	8,018	7,689
	<u>279,816</u>	<u>354,699</u>

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。

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 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	51,042	53,026
超過三個月但少於十二個月	6,157	5,926
十二個月以上	8,078	8,455
	<u>65,277</u>	<u>67,407</u>

14 已抵押銀行存款

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。期內，已抵押銀行存款按年利率介乎0.3%至1.54%（於二零二二年十二月三十一日：年利率介乎0.3%至2%）計息。

15 貿易及其他應付款項

本集團於二零二三年六月三十日之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項133,556,000港元（於二零二二年十二月三十一日：219,071,000港元）。貿易應付款項於報告期末根據服務／貨品接受日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	13,824	55,968
超過三個月但少於十二個月	18,100	20,486
十二個月以上	52,703	91,370
	<hr/>	<hr/>
保證金	84,627	167,824
	48,929	51,247
	<hr/>	<hr/>
	133,556	219,071
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

16 借貸

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
有抵押或有擔保(附註b)：		
銀行借貸	928,811	1,099,625
來自其他金融機構之借貸	850,561	1,037,950
	<hr/>	<hr/>
	1,779,372	2,137,575
	<hr/>	<hr/>
減：計入流動負債之一年內應償還金額(附註c)	(1,049,172)	(1,851,960)
	<hr/>	<hr/>
非流動借貸總額	730,200	285,615
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

16 借貸(續)

於報告期末，借貸應於以下期間償還：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,049,172	1,851,960
一年以上但不超過兩年	267,015	34,645
兩年以上但不超過五年	320,716	103,934
五年後	142,469	147,036
總借貸	<u>1,779,372</u>	<u>2,137,575</u>

借貸(包括分類為持作出售的負債項下之借貸)變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於期初	2,137,575	6,976,483
新增借貸所得款項	-	395,553
償還借貸(附註d)	(283,521)	(300,424)
匯兌差額	(74,682)	(309,630)
於期末	<u>1,779,372</u>	<u>6,761,982</u>

- (a) 於二零二三年六月三十日，本集團之借貸年利率為4.5%至24%（於二零二二年十二月三十一日：4.5%至24%）計息。
- (b) 於二零二三年六月三十日，借貸1,526,643,000港元（於二零二二年十二月三十一日：1,871,128,000港元）以本集團若干酒店物業、投資物業（附註11）、已抵押銀行存款（附註14）及附屬公司之若干股權作抵押。此外，於Myway出售事項（定義見附註19）完成後，借貸689,873,000港元（於二零二二年十二月三十一日：722,152,000港元）繼續由前附屬公司擔保。
- (c) 於二零二三年六月三十日，流動借貸包括(i)青島違約借貸及違約重組借貸合共人民幣787,345,000元（相當於約850,561,000港元）；及(ii)其他借貸（尚未逾期或違約，但合約還款日期為二零二四年六月三十日前）人民幣183,850,000元（相當於約198,611,000港元）。
- (d) 截至二零二三年六月三十日止六個月期間的償還款項包括前附屬公司代表本集團償還的款項28,938,000港元及本集團償還的若干違約借貸152,939,000港元。

17 應收／應付前附屬公司款項

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
應收前附屬公司款項 (附註i)	2,215,722	2,175,013
減：虧損撥備	(853,880)	(893,728)
	<u>1,361,842</u>	<u>1,281,285</u>
應收前附屬公司款項		
	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
應付前附屬公司款項 (附註i)	<u>1,469,380</u>	<u>1,383,454</u>

- (i) 於Myway出售事項完成前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。於二零二三年十二月三十一日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為2,215,722,000港元及1,469,380,000港元（於二零二二年十二月三十一日：分別為2,175,013,000港元及1,383,454,000港元）。

18 財務擔保

(a) 就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 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>4,381</u>	<u>4,586</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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（扣除計入合約負債收款之已收按揭）作出擔保。根據擔保的條款，倘相關物業買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠物業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。

本集團尚未就上述財務擔保合約確認任何預期信貸虧損撥備，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

(b) 就前附屬公司借貸及應付利息作出的財務擔保

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
已作出的財務擔保	<u>137,997</u>	<u>144,437</u>

本集團已承諾就最高分別為1,056,507,000港元（於二零二二年十二月三十一日：1,105,808,000港元）及441,166,000港元（於二零二二年十二月三十一日：359,811,000港元）之借貸及相關應付利息向前附屬公司之若干貸款人作出彌償。於二零二三年六月三十日，已就該等財務擔保確認撥備137,997,000港元（於二零二二年十二月三十一日：144,437,000港元）。

19 關聯方交易

除中期簡明綜合財務報表其他部分披露之關聯方資料及交易外，以下概述本集團與其關聯方於日常業務過程中訂立之重大關聯方結餘及交易。

(a) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期福利	3,286	5,453
離職後福利	268	371
	<u>3,554</u>	<u>5,824</u>

(b) 結餘及與關聯方的交易

- (i) 於二零二二年十二月底，本集團完成向主要股東之聯營公司Power Rider Enterprises Corp. (「Power Rider」) 出售本公司之全資附屬公司Myway Developments Limited及其附屬公司(統稱「前附屬公司」)之全部股權(「Myway出售事項」)。本集團向前附屬公司收取擔保費，金額相當於自Myway出售事項日期起直至該等擔保解除日期止每年擔保金額之1%。截至二零二三年六月三十日止六個月，已確認擔保費收入4,320,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。
- (ii) 於二零二三年六月三十日，借貸689,873,000港元(二零二二年：722,152,000港元)由前附屬公司作擔保。自Myway出售事項日期起直至該等擔保解除日期，前附屬公司自Myway出售事項日期起至該等擔保解除日期止每年向本集團收取相當於擔保金額1%之擔保費。截至二零二三年六月三十日止六個月，擔保費開支3,611,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。
- (iii) 根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項按年利率11.9%計息。截至二零二三年六月三十日止六個月，已確認利息收入76,237,000港元(包括於「其他收入、收益及支出」之項下)及利息開支82,316,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

20 承擔

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔 — 已訂約或授權但未撥備	67,997	64,674

21 租約

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 千港元
作為出租人：		
有關投資物業之應收租金		
一年內	119,461	145,057
一年後但不超過五年	275,099	312,885
五年後	15,121	29,183
	<u>409,681</u>	<u>487,125</u>

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（「**董事會**」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二三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，本集團錄得收入約194,884,000港元，較二零二二年同期約195,177,000港元減少293,000港元。由於集團物業開發項目仍主要在規劃階段，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。

本公司股東（「**股東**」）應佔虧損約187,127,000港元，較去年同期減少約60%（去年同期虧損約469,246,000港元）。本公司股份（「**股份**」）之每股基本虧損為1.26港仙（二零二二年同期每股基本虧損為3.15港仙）。回顧期內，本集團錄得虧損減少，主要是行政支出，銷售及市場推產支出及財務費用大幅減少所致。

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。

回顧期內，酒店、物業租賃及管理服務收入為集團主要收入來源，受疫情管控政策放開影響，集團總體收入較去年同期有所改善。

二零二三年上半年，隨著新冠疫情影響的逐步消退，國內市場總體經濟活力有所回升，但經濟恢復的基礎尚不穩固，二季度由「強復甦」逐步轉入「弱修復」週期。房地產投資信心低迷，銷售端短暫復甦後再度陷入下滑局面，長期購房需求動能持續減弱，市場觀望情緒濃厚。商業地產方面，上半年重點城市商鋪租賃市場需求恢復釋放，商業街租金企穩，購物中心租金止跌，而辦公租戶承租能力下降，租金持續下跌。物業管理方面，項目供給規模減少，外拓增長趨於保守，部分物業服務公司著重去化非盈利項目，行業盈利能力進一步下探。

本集團持續加強資金及成本管理，進一步優化資本結構，通過貸款展期、債務重組等方式緩解集團償債壓力；著力提升優質資產盈利能力，現金流狀況獲得改善，確保了各項業務的穩健經營與發展。上半年，本集團亦針對當前物業開發、商業與酒店管理、物業管理服務三大業務板塊發展戰略進行重點討論，明確核心資產經營方向：物業開發領域結合市場變化情況，仍以謹慎為主，重點結合市場情況關注已有規劃中項目的推進；商業與酒店管理和物業管理服務仍然是公司業務的重點，積極利用所管理物業的特點，整合優質資源，打造服務集團發展的穩健利潤中心。同時，持續打磨物業開發管理、商業管理輸出新賽道核心競爭力，積極關注市場新機遇，培育集團效益增長新動能。

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。

回顧期內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣176,709,000元（相等於約200,004,000港元）。回顧期內，商業平均出租率約72%，酒店平均入住率約58%。於截至二零二三年六月三十日止期間，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)	期內出租率	未經審核 期內收入	
					(人民幣千元)	(千港元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	43,759	88%	39,062	44,211
上海喜瑪拉雅中心*	上海	45%	28,499	42%	9,270	10,492
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,986	71%	11,462	12,973
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	85%	5,392	6,103
揚州商業項目	揚州	80%	14,644	100%	3,762	4,258
合計			215,841	72%	68,948	78,037

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	期內入住率	未經審核 期內營業收入	
						(人民幣千元)	(千港元)
上海証大美爵酒店	上海	合作	28,952	326	65%	30,897	34,971
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店*	上海	合作	60,452	414	48%	57,990	65,634
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,914	208	68%	18,874	21,362
合計			117,318	948	58%	107,761	121,967

* 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。回顧期內，上海証大物業管理項目達30餘個，管理面積逾260萬平方米。

回顧期內，本集團所管理的物業面積共計1,163,831平方米，實現營業收入人民幣61,735,000元（相等於約69,874,000港元）。

	建築面積 (平方米)	未經審核 期內營業收入金額	
		(人民幣千元)	(千港元)
上海總公司及其他	125,090	29,340	33,207
昆山分公司	107,625	1,724	1,951
南京分公司	633,437	18,501	20,941
青島分公司	63,298	1,881	2,129
青浦分公司	86,774	2,795	3,163
煙台分公司	35,000	35	40
花木分公司	112,607	7,459	8,443
合計	1,163,831	61,735	69,874

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。疫情及經濟政策調整後，市場短暫回暖隨即又進入下行期，本集團根據市場情況及政策方向持續調整業務計劃。本集團主要待開發項目如下：

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。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二三年上半年，隨著新冠疫情影響的逐步消退，房地產行業已從底部企穩，但整體復甦節奏低於市場預期，二季度以來全國商品房銷售和投資再度轉弱，放鬆政策效果尚未於房地產市場完全顯現。同時，國際政治經濟形勢收緊，國際、國內宏觀經濟環境均現承壓態勢，下半年企業經營發展仍將直面挑戰。

本集團立足於戰略轉型發展的新起點，持續將降風險、穩運營、促革新、求發展作為集團發展的指導方針，進一步打開發展思路，踏實經營，穩中求進，為本集團中長期發展明確新的方向與路徑。在實現資本結構持續優化的基礎上，本集團將繼續針對重點經營風險，優化資產配置，實現局部風險的各個擊破。同時，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」，積極總結物業開發、商業管理輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的「新賽道」核心競爭力；持續強化核心專案品牌力及盈利能力，培育穩定的利潤貢獻中心。

本集團將在國家政策及市場新形勢的引導下，持續提升新消費、新場景下的商業化能力，努力探求下一階段發展新機遇，持續為服務城市建設、社會發展貢獻積極力量。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二三年六月三十日，本集團之資產淨值約為1,085,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約為1,189,000,000港元），流動負債淨值約為2,113,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約為2,642,000,000）港元），流動比率由二零二二年十二月三十一日約0.45倍，上升至二零二三年六月三十日約0.48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。於二零二三年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為1,779,000,000港元，其中1,049,000,000港元須於一年內償還，而730,000,000港元須於一年後償還。於二零二三年六月三十日，為數1,779,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,971,000,000港元）的借貸按每年介乎4.5%至24%（二零二二年十二月三十一日：每年介乎4.5%至24%）之固定利率計息。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘（包括受限制銀行結餘16,000,000港元）及已抵押銀行存款約為88,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：272,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二二年十二月三十一日之2.09倍上升至二零二三年六月三十日之2.12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去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：

- (a) 本集團將持續竭力說服青島違約借貸及違約重組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，聯繫公司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，本集團將竭力與青島違約借貸貸款人進行磋商，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（包括償還及延期青島違約借貸及違約重組借貸），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當中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) 能與青島違約借貸及違約重組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（包括償還及延期青島違約借貸及違約重組借貸）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該等中期簡明綜合財務資料內反映。

* 本節所用詞彙與本中期報告中期簡明綜合財務報表附註2.1所界定者具有相同涵義。

分部資料

物業銷售

本分部於回顧期內之收入約為1,132,000港元(二零二二年同期：14,507,000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收入約為137,419,000港元(二零二二年同期：136,489,000港元)，大致上維持穩定。

酒店營運

本分部於回顧期內之收入為56,333,000港元(二零二二年同期：44,181,000港元)，有關增加乃由於新冠疫情後，入住率回升所致。

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。本集團於二零二三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。本集團於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約505名僱員(二零二二年十二月三十一日：592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

除下文或本中期報告其他處所披露者外，本集團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。

撥備及或然負債

	未經審核 二零二三年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
就前附屬公司的借款及應付利息 有關的財務擔保撥備	<u>137,997</u>	<u>144,437</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1,056,507,000港元及441,166,000港元。截至二零二三年六月三十日，該等財務擔保合約撥備為137,997,000港元。

另外，於二零二三年六月三十日，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4,381,000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137,997,000港元外，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於回顧期期末並不重大。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，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：

	未經審核 千港元
物業、廠房及設備	557,535
投資物業	2,093,601
已抵押銀行存款	1,047
	<hr/>
	2,652,183
	<hr/> <hr/>

於二零二三年六月三十日，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。

訴訟

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青島違約借貸貸款人的貸款本金及違約金合共約人民幣707,000,000元（相當於約827,000,000港元）的違約事件。於本中期報告日，尚餘本金人民幣594,000,000元（相當於約643,000,000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程序，積極溝通協調解決方案。

財政期間完結後的重大事件

截至本中期報告日期，除已披露外，回顧期間後並無發生任何重大事件會對本集團的經營及財務表現產生重大影響。

董事及最高行政人員於股份，相關股份或債券之權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據聯交所證券上市規則（「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」）須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或最高行政人員於股份及相關股份的權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二三年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二三年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
南通三建控股有限公司(附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股 股份(L)	29.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
中國東方資產管理(國際)控股 有限公司(「東方國際」)(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股 股份(L)	18.17%
	持有擔保權益人士	2,678,283,273股 股份(L)	18.00%
		5,381,531,754股 股份(L)	36.17%

姓名／名稱	權益性質	於二零二三年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二三年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股 股份(L)	36.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復地(集團)股份有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
Fosun International Holdings Ltd. (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
郭廣昌 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%

(L) 表示好倉

附註：

- 截至二零二三年六月三十日，南通三建控股(香港)有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。

2. 截至二零二三年六月三十日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。東方國際與南通三建控股(香港)有限公司簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司2,678,283,273股股份的擔保權益。
3. 截至二零二三年六月三十日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之73.53%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之約99.71%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文披露外，於二零二三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

購股權

本公司於二零一二年六月二十六日採納一項購股權計劃，有效期為十年及已於二零二二年六月二十五日屆滿(「該計劃」)，主要目的為向董事及合資格人士提供獎勵。於二零二三年六月三十日，概無根據該計劃授出或獎勵或同意授出或獎勵購股權予任何人士。自該計劃屆滿後，本公司未採納任何新股份計劃。

有關董事之資料變動

自本公司二零二二年年報日期以來，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的有關任何董事之任何資料變動，惟以下列明者除外：

自二零二三年七月一日起所有非執行董事的年度薪酬已調整為零。

審核委員會

本公司的審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二三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。所有董事於截至二零二三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。董事會認為本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月期間已符合企業管治守則條文。

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。