

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

截至二零二三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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	5	380,100	396,621
銷售成本	7	(122,565)	(232,643)
毛利		257,535	163,978
其他收入、收益及開支	6	(46,038)	(53,874)
出售附屬公司之收益淨值		-	4,218,588
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額		441,343	(22,175)
財務擔保撥備	16	(174,497)	-
銷售及市場推廣開支	7	(32,686)	(49,135)
行政支出	7	(103,598)	(184,791)
投資物業之公允價值變動		(154,062)	(303,319)
融資成本	8	(239,926)	(975,712)
除所得稅前(虧損)／溢利		(51,929)	2,793,560
所得稅抵免	9	78,175	84,778
年度溢利		26,246	2,878,338
以下各方應佔年度溢利／(虧損)：			
-本公司擁有人		89,504	2,883,611
-非控制性權益		(63,258)	(5,273)
		26,246	2,878,338
每股盈利			
-基本	11	0.60港仙	19.38港仙
-攤薄	11	0.60港仙	19.38港仙

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
千港元 千港元

年度溢利	26,246	2,878,338
其他全面收益：		
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	32,430	43,998
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	65,527
	32,430	109,525
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綜合收益之 金融資產之公允價值變動（經扣除稅項）	653	(6,261)
年度其他全面收益（經扣除稅項）	33,083	103,264
年度全面收益總額	59,329	2,981,602
以下各方應佔全面收益／（虧損）總額：		
—本公司擁有人	137,027	3,003,998
—非控制性權益	(77,698)	(22,396)
年度全面收益總額	59,329	2,981,602

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		565,588	643,517
投資物業		2,628,284	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	14	67,215	69,940
應收一間聯營公司款項		—	—
發展中物業		567,648	726,619
已抵押存款	13	2,698	582
非流動資產總額		3,831,433	4,382,739
流動資產			
已完成待售物業		178,385	195,669
存貨		1,328	1,435
貿易及其他應收款項及預付款	12	317,569	354,699
發展中物業之按金		14,314	15,787
應收前附屬公司款項		410,683	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	14	—	8,337
預繳稅項		6,547	14,396
已抵押存款	13	7,936	119,840
現金及銀行結餘		122,665	151,834
流動資產總額		1,059,427	2,143,282
資產總額		4,890,860	6,526,021
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,385,264	2,337,741
累計虧損		(1,560,514)	(1,650,018)
非控制性權益		1,122,337	985,310
		126,258	203,956
權益總額		1,248,595	1,189,266

綜合資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
負債			
非流動負債			
借款		594,544	285,615
租賃負債		23,338	42,556
遞延所得稅負債		158,840	222,819
		<u>776,722</u>	<u>550,990</u>
非流動負債總額		776,722	550,990
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,174,279	1,143,303
財務擔保合約撥備	16	309,866	144,437
應付前附屬公司款項		18,664	1,383,454
應付附屬公司少數股東之款項		107,742	113,177
借款		1,174,251	1,851,960
租賃負債		33,238	40,728
應交稅項		47,503	108,706
		<u>2,865,543</u>	<u>4,785,765</u>
流動負債總額		2,865,543	4,785,765
負債總額		3,642,265	5,336,755
權益與負債總額		4,890,860	6,526,021

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

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二零二四年三月二十六日獲本公司董事(「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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損52,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產1,806,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為1,769,000,000港元(包括流動部分1,174,000,000港元)。除254,000,000港元之借貸及相關應付利息75,000,000港元為無抵押外，本集團餘下之借貸均以本集團賬面總值2,535,000,000港元之酒店物業及投資物業連同11,000,000港元之定期存款作為抵押。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為123,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，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687,000,000港元及337,000,000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208,000,000港元(「違約重組借貸」)及應付利息74,000,000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1,306,000,000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895,000,000港元已於二零二三年十二月三十一日被分類為流動負債。

直至該等綜合財務報表批准日期，本集團根據本集團於二零二四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償還13,000,000港元的應付利息。

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、違約重組借貸及有關應付利息共為1,306,000,000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二零二四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，繼本集團於二零二三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642,000,000港元)及應付利息及附加費為人民幣312,000,000元(相當於約337,000,000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) 青島証大於二零二三年十二月三十一日的銀行存款6,112,000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(包括於二零二三年十二月三十一日的投資物業910,000,000港元及物業、廠房及設備108,000,000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。

於二零二四年三月十四日，上文(c)項所述質押股權已於網絡平台上，由該法院透過司法拍賣程序處置，交易價格為人民幣85,000,000元(相當於約91,000,000港元)，以部分清償青島違約借貸。

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進一步清償計劃。

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，本集團繼續就於二零二三年十二月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1,181,000,000元(相當於1,271,000,000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：

- (a) 本集團將持續竭力說服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，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；

2. 編製基準 (續)

2.1 持續經營基準 (續)

- (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及物業管理服務按百分比收取管理費收入；
- (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，本集團在二零二三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) 本集團採納之新訂及經修訂準則及經修訂概念框架

本集團已於二零二三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17號及香港財務報告準則第17號之修訂—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17號之修訂—首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號比較資料
- 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
- 香港會計準則第12號之修訂—國際稅務改革—支柱二模型規則

上述新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。

因應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）有關廢除香港強積金（「強積金」）長期服務金（「長期服務金」）抵銷機制的會計影響指引而導致的會計政策變動

在若干情況下，本集團有責任向香港僱員支付長期服務金。自二零二二年六月起，香港特別行政區政府廢除使用僱主強制性強積金供款產生的應計利益以抵銷遣散費及長期服務金（「廢除」）。廢除將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）正式生效。於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈有關抵銷機制會計處理及廢除香港強積金長期服務金抵銷機制所產生影響的指引。有鑑於此，本集團已追溯應用香港會計師公會就長期服務金責任頒佈的指引。董事認為，廢除的影響對本集團於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現而言並不重大。

(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二零二三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要營運決策人）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。

4. 分部報告 (續)

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存款、應收前附屬公司款項以及未分配總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除應付前附屬公司款項、財務擔保合約撥備、未分配借貸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。

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

	物業銷售		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須報告分部收入	-	48,377	85,645	79,246	296,067	286,416	381,712	414,039
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(1,612)	(17,418)	(1,612)	(17,418)
須報告源自外部銷售之 分部收入(i)	-	48,377	85,645	79,246	294,455	268,998	380,100	396,621
須報告除所得稅前分部 (虧損)/溢利	(212,579)	(450,764)	17,078	41,675	(132,187)	(172,463)	(327,688)	(581,552)
其他資料(包括釐定須報告分部 (虧損)/溢利的項目)：								
利息收入	9	6,130	-	793	1,066	7,305	1,075	14,228
折舊費用	(125)	(7,607)	(5,941)	(40,057)	(42,067)	(6,811)	(48,133)	(54,475)
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(154,062)	(303,319)	(154,062)	(303,319)
提前終止租賃協議之(虧損)/收益	-	-	-	-	(1,677)	829	(1,677)	829
租金收入	-	3,151	-	-	-	-	-	3,151
出售物業、廠房及設備之(虧損)/ 收益、淨值	(46)	335	(251)	(9)	173	-	(124)	326
出售投資物業之收益	-	-	-	-	2,109	-	2,109	-
融資成本	-	-	-	-	(134,468)	(166,706)	(134,468)	(166,706)
須報告分部資產	787,245	886,888	598,311	685,945	3,066,855	3,283,157	4,452,411	4,855,990
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(iii)	111	7,427	1,320	5,523	5,731	22,815	7,162	35,765
須報告分部負債	167,876	1,410,100	102,134	57,446	1,810,452	1,921,564	2,080,462	3,389,110

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(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)

(i) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售物業收入零港元(二零二二年：48,377,000港元)於時間點確認。酒店業務、管理及代理服務收入254,540,000港元(二零二二年：199,800,000港元)於一段時間內確認。租金收入125,560,000港元(二零二二年：148,444,000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。

(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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前可呈報分部虧損	(327,688)	(581,552)
未分配利息收入	85,771	268
提前終止租賃協議之未分配虧損	(29)	–
擔保費收入	13,228	–
出售附屬公司之收益淨額	–	4,218,588
應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額	477,364	–
財務擔保撥備	(174,497)	–
未分配融資成本	(105,458)	(809,006)
未分配折舊費用	(1,180)	–
未分配總部及公司開支	(19,440)	(34,738)
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(51,929)</u>	<u>2,793,560</u>
	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
須報告分部資產	4,452,411	4,855,990
已抵押存款	10,634	120,422
應收前附屬公司款項	410,683	1,281,285
未分配之總部及公司資產	17,132	268,324
資產總額	<u>4,890,860</u>	<u>6,526,021</u>
	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
負債		
須報告分部負債	2,080,462	3,389,110
應付前附屬公司款項	18,664	1,383,454
財務擔保合約撥備	309,866	144,437
未分配之借貸(i)	1,127,261	266,447
未分配之總部及公司負債	106,012	153,307
負債總額	<u>3,642,265</u>	<u>5,336,755</u>

(i) 年內，董事評估並認為，於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售若干從物業銷售的附屬公司後，先前計入物業銷售分部的若干借款將不再為該分部的負債，並重新指定為未分配借款。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(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，且截至二零二三年及二零二二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。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售	–	48,377
酒店業務	85,645	79,246
物業租賃、管理及代理收入	294,455	268,998
	<u>380,100</u>	<u>396,621</u>

6. 其他收入、收益及開支

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入	86,846	14,496
租金收入(a)	–	3,151
發展中物業減值(b)	(128,414)	–
提前終止租賃協議之(虧損)/收益	(1,706)	829
政府補助	265	715
擔保費收入	13,228	–
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(124)	326
出售投資物業之收益	2,109	–
其他(c)	(23,213)	1,662
稅項附加費撥備	–	(59,731)
賠償予客戶及訴訟撥備及申索撥回/(撥備及索償)	4,971	(15,322)
	<u>(46,038)</u>	<u>(53,874)</u>

(a) 租金收入乃源自按臨時基準計入已完成待售物業之若干零售物業的租賃。

(b) 減值與本公司非全資附屬公司海南華意置業有限公司持有的發展中物業有關，其後通過司法拍賣出售予第三方(如附註2.1所披露)。

(c) 其他主要包括匯兌虧損淨額(二零二二年：收益)及長期其他應付款項撥回。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業成本	-	11,361
提供物業管理服務及其他之成本(a)	83,065	141,658
稅項及徵稅	21,002	32,462
發展中物業及已完成待售物業之減值	8,117	47,162
僱員福利開支	62,803	105,310
核數師薪酬：		
–審計服務	1,100	1,707
–非審計服務	150	1,762
諮詢及服務開支	9,188	19,758
折舊費用	49,313	54,475
廣告費用	467	2,282
短期租賃開支	1,573	3,655
酒店業務維護及消耗開支	19,948	28,490
其他開支	2,123	16,487
總計	<u>258,849</u>	<u>466,569</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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息開支：		
–銀行借貸	70,418	120,879
–其他借貸	155,379	848,104
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	4,724	6,729
擔保費開支	9,405	-
融資成本	<u>239,926</u>	<u>975,712</u>

9. 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(「企業所得稅」)	3,815	—
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,179	11,064
	<u>4,994</u>	<u>11,064</u>
過往年度(超額撥備)／撥備不足：		
—中國企業所得稅	(21,387)	18,619
—中國土地增值稅	(4,549)	(30,006)
	<u>(25,936)</u>	<u>(11,387)</u>
遞延所得稅抵免	<u>(57,233)</u>	<u>(84,455)</u>
所得稅抵免	<u>(78,175)</u>	<u>(84,778)</u>

香港利得稅

截至二零二三年及二零二二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二零二三年十二月三十一日止年度須按25% (二零二二年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。

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

董事會不建議就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

11. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利的計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
盈利		
本公司擁有人應佔盈利本公司(千港元)	<u>89,504</u>	<u>2,883,611</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	<u>0.60</u>	<u>19.38</u>

每股攤薄盈利

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	111,219	67,407
減：虧損撥備	<u>(14,593)</u>	<u>(5,468)</u>
貿易應收款項淨額(a)	<u>96,626</u>	<u>61,939</u>
其他應收款項	301,088	351,237
按金	<u>9,152</u>	<u>310</u>
	310,240	351,547
減：虧損撥備(b)	<u>(93,038)</u>	<u>(66,476)</u>
其他應收款項淨額	<u>217,202</u>	<u>285,071</u>
預付款	<u>3,741</u>	<u>7,689</u>
	<u>317,569</u>	<u>354,699</u>

其他應收款項結餘包括出售附屬公司的代價應收款項零港元(二零二二年：189,565,000港元)。該等代價應收款項已於年內用於訴訟和解。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款項均以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，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。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款(續)

本集團一般並無向銷售物業及酒店業務客戶授出信貸期，而對物業租賃、管理及代理服務授出最多30天的信貸期，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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	83,213	53,026
超過三個月但少於十二個月	14,365	5,926
十二個月以上	13,641	8,455
	<u>111,219</u>	<u>67,407</u>

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	(5,468)	(6,965)
年內撥備淨額(i)	(9,211)	(2,188)
出售附屬公司	-	2,789
匯兌差額	86	896
	<u>(14,593)</u>	<u>(5,468)</u>

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，撥備淨額不包括任何撥備撥回(二零二二年：包括撥回285,000港元)。

- (b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	(66,476)	(217,979)
年內撥備淨額	(26,810)	(19,987)
出售附屬公司	-	159,288
匯兌差額	248	12,202
	<u>(93,038)</u>	<u>(66,476)</u>

13. 已抵押存款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動部分	2,698	582
流動部分	7,936	119,840
	10,634	120,422

已抵押存款10,634,000港元(二零二二年：120,422,000港元)指已抵押予銀行及金融機構作為本集團若干借貸擔保之存款。已抵押存款按介乎0.20%至3.45%之年利率(二零二二年：0.30%至2.00%)計息。

14. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其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	53,516	-
出售附屬公司	-	(11,606)
匯兌差額	(1,646)	(1,629)
於二零二二年十二月三十一日	69,940	8,337
於二零二三年一月一日	69,940	8,337
公允價值變動	653	-
重新分類	-	(8,169)
匯兌差額	(3,378)	(168)
於二零二三年十二月三十一日	67,215	-

按公允價值計量之金融資產詳情如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於中國的非上市股權投資	67,215	69,940
向一間金融機構購買的財富管理產品	-	8,337
	67,215	78,277
減：非流動部分	(67,215)	(69,940)
流動部分	-	8,337

於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司後，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。

15. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項(a)	219,952	219,071
其他應付款項及應計款項	939,094	901,933
合約負債／預收款項(b)	15,233	22,299
	1,174,279	1,143,303

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

貿易應付款項包括應付建築成本及應付酒店業務及物業租賃、管理及代理服務供應商款項。

(a) 應付建築成本的賬齡分析乃基於承建商核實建築服務的日期，並如下所述：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月以內	58,458	55,968
超過三個月但少於十二個月	25,476	20,486
十二個月以上	90,714	91,370
	174,648	167,824
保證金	45,304	51,247
	219,952	219,071

(b) 合約負債／預收款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售物業預收款項	6,458	–
出售投資物業的預收款項	–	22,299
提供物業服務的預收款項	8,775	–
	15,233	22,299

於二零二二年十二月三十一日的合約負債／預收款項中，概無於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認收益(二零二二年：14,324,000港元)。

16. 財務擔保

就前附屬公司的借款及應付利息發出的財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已發出的財務擔保	309,866	144,437

本集團已承諾就借款及相關應付利息盡量向前附屬公司的若干貸款人作出彌償，彌償金額分別為861,120,000港元及410,148,000港元（二零二二年：1,105,808,000港元及359,811,000港元）。於二零二三年十二月三十一日，該等財務擔保合約之撥備為309,866,000港元（二零二二年：144,437,000港元）。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認財務擔保合約虧損撥備174,497,000港元（二零二二年：144,437,000港元）。

17. 報告期後事項

除綜合財務報表附註2.1披露的出售海南華意置業有限公司外，於二零二三年十二月三十一日後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

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(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二三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380,100,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得營業額約396,621,000港元減少16,521,000港元。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。

回顧年內，本公司股東(「**股東**」)應佔盈利約89,504,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔盈利約2,883,611,000港元。本公司股份(「**股份**」)年內每股基本盈利為0.60港仙(二零二二年每股基本盈利：19.38港仙)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得盈利減少，原因在於二零二二年確認處置前附屬公司一次性收益，然而於報告期內並沒有確認相關一次性收益所致。

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。

回顧年內，酒店、物業租賃及管理服務收入為集團主要收入來源。由於新冠疫情管控政策放寬，整體營商環境有所改善，本集團的整體收益較去年有所改善。

回顧年內，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。因此，復甦勢頭逐漸減弱。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，二零二三年，重點城市商鋪租賃市場需求恢復釋放，商業街租金企穩，購物中心租金回升，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。年內，本集團亦針對當前物業開發、酒店營運以及物業租賃、管理及代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，本集團將持續打磨物業開發及管理核心競爭力，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。本集團積極調整業態佈局規劃，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328,068,000元（相等於約363,470,000港元）。年內，商業平均出租率約64%，酒店平均入住率約68%。於截至二零二三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)	年內出租率	年內收入 (人民幣千元) (千港元)	
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	43,696	73%	77,540	85,907
上海喜瑪拉雅中心*	上海	45%	28,499	11%	15,161	16,797
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	46,627	62%	21,963	24,333
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	83%	6,752	7,480
揚州商業項目	揚州	80%	14,644	100%	7,076	7,840
合計			<u>170,865</u>	<u>64%</u>	<u>128,492</u>	<u>142,357</u>

酒店項目名稱	城市	經營模式	建築面積 (平方米)	客房數量 (間)	年內入住率	年內營業收入 (人民幣千元) (千港元)	
上海証大美爵酒店	上海	合作	28,952	326	68%	36,687	40,645
上海卓美亞喜瑪拉雅酒店*	上海	合作	60,452	414	68%	122,273	135,468
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,914	208	67%	40,616	45,000
合計			<u>117,318</u>	<u>948</u>	<u>68%</u>	<u>199,576</u>	<u>221,113</u>

* 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。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1,105,367平方米，實現營業收入人民幣116,956,000元（相等於約129,576,000港元）。

	建築面積 (平方米)	年內營業收入金額	
		(人民幣千元)	(千港元)
上海總公司及其他	107,292	58,567	64,885
昆山分公司	107,625	2,959	3,278
南京分公司	647,008	34,620	38,356
青島分公司	63,298	3,269	3,622
青浦分公司	86,774	5,108	5,660
煙台分公司	35,000	34	38
花木分公司	58,370	12,399	13,737
合計	<u>1,105,367</u>	<u>116,956</u>	<u>129,576</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。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。

展望及未來計劃

二零二三年，「房地產市場供求關係發生重大變化」定調樓市，各級政府頻繁祭出優化樓市政策，力促房地產市場平穩運行，但居民收入預期弱、房價下跌預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏。二零二四年，房地產行業總體仍將處於調整通道，持續優化的政策環境，有望助力進一步提振預期，企業經營發展仍將面臨挑戰。

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。

管理層討論與分析

業務回顧

上一年度的溢利主要歸因於出售附屬公司的收益，而於報告期間並無確認上述一次性收益。此外，本公司因發展中物業及持作出售之已竣工物業減值以及投資物業公平值虧損而錄得除所得稅前虧損。

收入方面，受到物業開發業務正處於調整優化期影響，酒店、物業租賃及管理服務收入成為主要收入來源，造成集團整體收入持續萎縮。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為1,249,000,000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1,806,000,000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，下降至二零二三年十二月三十一日約0.37倍。本集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸）（經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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為1,769,000,000港元，其中1,174,000,000港元須於一年內償還，而595,000,000港元須於一年後償還。於二零二三年十二月三十一日，為數1,628,000,000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4.15%至18.25%（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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押存款約為133,000,000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倍下降至二零二三年十二月三十一日之1.60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存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

金融資產減值虧損折算淨額及應收前附屬公司款項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損撥回淨額441,000,000港元（二零二二年：金融資產及應收前附屬公司款項之減值虧損淨額916,000,000港元）。

管理層已審閱應收前附屬公司款項之信貸質素，並認為由於(i)若干前附屬公司之資產淨值（不包括於附屬公司之投資及公司間結餘）可忽略不計；及(ii)若干前附屬公司遭遇重大財務困難，需要較長時間開發及變現其物業，故自初步確認該等應收款項起出現信貸虧損風險。管理層在獨立估值師的協助下根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模式，就財務報告目的釐定應收前附屬公司款項的減值評估。估值詳情載於綜合財務報表附註5(b)及33。

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，該金融機構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，本集團將竭力與該等當事方進行磋商，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綜合財務資料內反映。

* 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零港元(二零二二年：48,377,000港元)。是項減少主要是由於中國房地產市場需求疲弱及本集團將重心轉移至酒店營運及物業租賃、管理及代理服務。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為294,455,000港元(二零二二年：268,998,000港元)，大致上維持穩定。

酒店營運

本分部於年內之營業額約為85,645,000港元(二零二二年：79,246,000港元)，該增加乃由於疫情消退後入住率增加所致。

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。本集團於二零二三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。本集團於二零二三年十二月三十一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

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約485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

除下文或本公告其他處所披露者外，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。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備	538,424	583,552
投資物業	1,996,722	2,568,950
發展中物業及已完成待售物業	–	326,192
已抵押存款	10,634	120,422
	<u>2,545,780</u>	<u>3,599,116</u>

於二零二三年十二月三十一日，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

	二零二三年 千港元	二零二二年 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>309,866</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861,120,000港元及410,148,000港元（二零二二年十二月三十一日分別為1,105,808,000港元及359,811,000港元）。於二零二三年十二月三十一日，該等財務擔保合約撥備為309,866,000港元（於二零二二年十二月三十一日為144,437,000港元）。

另外，於二零二三年十二月三十一日，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4,061,000港元（二零二二年：4,586,000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309,866,000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

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（MyWay出售事項（定義見本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度年報）中出售的其中一間前附屬公司）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。於本公告日，尚餘本金人民幣596,000,000元（相當於約642,000,000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行程序，積極溝通協調解決方案。

財政期間完結後的重大事件

於本公告日期，除綜合財務報表附註2.1已披露外，回顧年內之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。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1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年內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二零二三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二零二三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二零二三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「無法表示意見之基礎」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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損52,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產1,806,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為1,769,000,000港元(包括流動部分1,174,000,000港元)。除254,000,000港元之借貸及相關應付利息75,000,000港元為無抵押外，本集團餘下之借貸均以本集團賬面總值2,535,000,000港元之酒店物業及投資物業連同11,000,000港元之定期存款作為抵押。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為123,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，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687,000,000港元的借貸(「**違約借貸**」)及相關應付利息337,000,000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208,000,000港元(「**違約重組借貸**」)及應付利息74,000,000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1,306,000,000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895,000,000港元於二零二三年十二月三十一日被分類為流動負債。

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C3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二零二三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

於截至二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士及龍天宇先生。非執行董事為王崢女士、黃嘉瑋先生及鄒洋先生。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