



SHANGHAI ZENDAI
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



2024
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	5
中期簡明綜合資產負債表	7
中期簡明綜合權益變動表	10
中期簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註	12
管理層討論與分析	32

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

非執行董事

王崢女士
鄒洋先生
郭浩淼先生

獨立非執行董事

關浣非博士
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
曹海良先生
林芯竹博士

薪酬委員會

曹海良先生 (主席)
王樂天先生
李珍女士
林芯竹博士
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
曹海良先生
林芯竹博士

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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	6	102,795	138,551
營業成本		<u>(62,312)</u>	<u>(64,506)</u>
毛利		40,483	74,045
其他收入、收益及開支		42,341	106,861
出售一間附屬公司之收益		41,863	—
因處理一間附屬公司而產生的損失		(34,737)	—
金融資產減值虧損撥回淨額		6,422	—
財務擔保撥備	19	(374,885)	—
銷售及市場推廣支出		(9,948)	(9,663)
行政支出		(28,764)	(41,768)
投資物業之公允價值變動	11	(202,869)	—
融資成本	7	<u>(102,645)</u>	<u>(333,076)</u>
除所得稅前虧損		(622,739)	(203,601)
所得稅抵免／(開支)	8	<u>49,765</u>	<u>(1)</u>
期內持續經營業務虧損		(572,974)	(203,602)

中期簡明綜合收益表(續)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
終止經營業務			
期內來自終止經營業務的溢利	18	<u>17,413</u>	<u>15,665</u>
期內虧損		<u>(555,561)</u>	<u>(187,937)</u>
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(552,529)	(187,127)
— 非控制性權益		<u>(3,032)</u>	<u>(810)</u>
		<u>(555,561)</u>	<u>(187,937)</u>
來自以下各項的本公司擁有人 應佔(虧損)/溢利：			
— 持續經營業務		(569,942)	(202,792)
— 終止經營業務		<u>17,413</u>	<u>15,665</u>
		<u>(552,529)</u>	<u>(187,127)</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄			
— 來自持續經營業務	10	(3.83)港仙	(1.37)港仙
— 來自終止經營業務	10	<u>0.12港仙</u>	<u>0.11港仙</u>
		<u>(3.71)港仙</u>	<u>(1.26)港仙</u>

以上中期簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
期內虧損		(555,561)	(187,937)
其他全面(虧損)/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		(27,190)	86,115
換算終止經營業務產生之匯兌差額	18	1,119	(2,899)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備		(9,403)	—
		(35,474)	83,216
其後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)		(61,304)	—
期內其他全面(虧損)/收益 (經扣除稅項)		(96,778)	83,216
期內全面虧損總額		(652,339)	(104,721)

中期簡明綜合全面收益表(續)

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
以下各方應佔期內全面虧損總額：			
	— 本公司擁有人	(649,373)	(94,855)
	— 非控制性權益	(2,966)	(9,866)
		<u>(652,339)</u>	<u>(104,721)</u>
來自以下各項的本公司擁有人應佔 期內全面(虧損)/收益總額：			
	— 持續經營業務	(667,905)	(107,621)
	— 終止經營業務	18,532	12,766
		<u>(649,373)</u>	<u>(94,855)</u>

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零二四年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二三年 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		5,528	565,588
投資物業	11	391,952	2,628,284
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		–	67,215
發展中物業	12	113,497	567,648
遞延所得稅資產		45,566	–
已抵押存款	14	–	2,698
非流動資產總額		<u>556,543</u>	<u>3,831,433</u>
流動資產			
已完成待售物業	12	108,981	178,385
存貨		154	1,328
貿易及其他應收款項及預付款	13	72,681	317,569
發展中物業之按金		10,515	14,314
應收前附屬公司款項	17	414,475	410,683
預繳稅項		4,678	6,547
已抵押存款	14	–	7,936
現金及銀行結餘		46,357	122,665
		<u>657,841</u>	<u>1,059,427</u>
分類為持作待售之出售集團資產	18	<u>3,131,215</u>	<u>–</u>
流動資產總額		<u>3,789,056</u>	<u>1,059,427</u>
資產總額		<u>4,345,599</u>	<u>4,890,860</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	未經審核 於二零二四年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二三年 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		2,288,420	2,385,264
累計虧損		(2,113,043)	(1,560,514)
		472,964	1,122,337
非控制性權益		60,650	126,258
權益總額		533,614	1,248,595
負債			
非流動負債			
借貸	16	–	594,544
租賃負債		18,178	23,338
遞延所得稅負債		–	158,840
		–	776,722
非流動負債總額		18,178	776,722
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	378,234	1,174,279
財務擔保合約撥備	19	–	309,866
應付前附屬公司款項	17	16,519	18,664
應付附屬公司少數股東之款項		–	107,742
借貸	16	217,694	1,174,251
租賃負債		24,409	33,238
應付稅項		–	47,503
		–	47,503
		636,856	2,865,543

中期簡明綜合資產負債表(續)

		未經審核 於二零二四年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月 三十一日 千港元
分類為持作待售之出售集團負債	18	<u>3,156,951</u>	<u>-</u>
流動負債總額		<u>3,793,807</u>	<u>2,865,543</u>
負債總額		<u>3,811,985</u>	<u>3,642,265</u>
權益與負債總額		<u>4,345,599</u>	<u>4,890,860</u>

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

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		權益總額 千港元
				應佔權益 千港元	非控制性權益 千港元	
於二零二四年一月一日之結餘 (經審核)	297,587	2,385,264	(1,560,514)	1,122,337	126,258	1,248,595
期內虧損	-	-	(552,529)	(552,529)	(3,032)	(555,561)
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)	-	(61,304)	-	(61,304)	-	(61,304)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(26,137)	-	(26,137)	66	(26,071)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	-	(9,403)	-	(9,403)	-	(9,403)
期內全面虧損總額	-	(96,844)	(552,529)	(649,373)	(2,966)	(652,339)
處理一間附屬公司	-	-	-	-	(62,642)	(62,642)
於二零二四年六月三十日之結餘 (未經審核)	297,587	2,288,420	(2,113,043)	472,964	60,650	533,614
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

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務所得現金流量		
業務之現金流入淨額	91,227	268,635
已收利息	851	740
已付利息	(74,551)	(257,110)
已退所得稅	–	10,562
經營業務所得現金流入淨額	17,527	22,827
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
因處理一間附屬公司而產生的現金流出淨額	(6)	–
因出售一間附屬公司而產生的現金流出淨額	(1)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	–	751
購買物業、廠房及設備	(140)	(256)
投資活動所得現金(流出)／流入淨額	(147)	48,597
融資活動所得現金流量		
償還借貸	(14,791)	(254,583)
租賃付款本金部分	(12,475)	(5,120)
已抵押存款減少淨額	–	119,443
融資活動所得現金流出淨額	(27,266)	(140,260)
現金及現金等值項目減少淨額	(9,886)	(68,836)
期初之現金及現金等值項目	122,665	151,834
匯率變動之影響	1,731	3,810
期末之現金及現金等值項目	114,510	86,808
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	46,357	86,808
指歸屬於分類為持作待售之出售集團 資產的銀行結餘及現金	68,153	–
	114,510	86,808

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道灣道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二零二四年八月二十七日獲董事（「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

截至二零二四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，並應與本集團截至二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團錄得來自終止經營業務的除所得稅前虧損623,000,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團的本公司擁有人應佔權益總額為473,000,000港元，而其流動負債（於重新分類為持作待售之出售集團負債之前）超出其流動資產（於重新分類為持作待售之出售集團資產之前）2,211,000,000港元。於同日，本集團的總借貸（包括分類為持作待售之出售集團負債）為1,745,000,000港元（包括流動負債部分1,275,000,000港元）。除借貸218,000,000港元及相關應付利息85,000,000港元為無抵押外，本集團餘下借貸均以賬面總值1,963,000,000港元之酒店物業及投資物業連同10,000,000港元之定期存款作為抵押。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為115,000,000港元（包括分類為持作待售之出售集團資產）。

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

於二零二四年六月三十日，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653,000,000港元(「**青島違約借貸**」)及相關應付利息為309,000,000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218,000,000港元(「**違約重組借貸**」)及應付利息87,000,000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1,267,000,000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。於二零二四年六月三十日，已違約之借貸總額871,000,000港元已分類為流動負債。

本集團於二零二四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。於二零二四年六月三十日，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1,267,000,000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，在此等情況下，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，本集團未能就其於二零二四年六月三十日未償還本金人民幣596,000,000元(相當於約653,000,000港元)及應付利息及附加費人民幣282,000,000元(相當於約309,000,000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) 青島証大於二零二四年六月三十日的存款8,000,000港元將被繼續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(包括於二零二四年六月三十日的投資物業827,000,000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)

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93,000,000港元)，以部分清償青島違約借貸。

於二零二四年七月二十六日，本公司(作為賣方)、升瑞祥(香港)有限公司(「升瑞祥」)(作為買方)與Ample Century Limited(「Ample Century」)、Auto Win Investments Limited(「Auto Win」)、Best East Developments Limited(「Best East」)及Giant Hope Investments Limited(「Giant Hope」)(統稱「出售目標公司」)訂立有條件買賣協議(「出售協議」)，據此，本公司有條件以現金代價人民幣10,000,000元(相當於約11,000,000港元)向升瑞祥出售各出售目標公司的全部已發行股本(「出售事項」)。出售事項於在二零二四年九月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。出售事項須待出售協議的所有餘下條件獲達成(或豁免)後，方告完成(「完成」)。

於完成後，出售目標公司及其各自附屬公司(「出售集團」)將不再為本公司的附屬公司。本集團預期流動資金情況將因出售事項而得到改善，其主要歸因於終止確認出售集團於二零二四年六月三十日的負債3,157,000,000港元(包括青島違約借貸、應付利息及附加費合計962,000,000港元)。

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二零二四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二零二四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報表資料乃屬恰當。

除完成出售事項外，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重組借貸)前行使要求本集團立即償還該等借貸的本金及應付利息的權利；
- (b) 成功且及時地從前附屬公司位於江蘇省南通市海門區的物業發展項目(「海門項目」)及位於江蘇省南京市的物業發展項目(「南京項目」)收取服務費。收取該等服務費取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)海門項目的建設進度及預售情況；及(3)預期銷售南京項目；
- (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

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

本中期簡明綜合財務報表中所應用之會計政策與本集團截至二零二三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。

本集團採納之經修訂準則

多項會計準則之修訂於二零二四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16號之修訂—售後租回中的租賃負債

香港會計準則第1號之修訂—將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號財務報表之呈列的相關修訂(二零二零年)—借款人對包含隨時要求償還條款的定期貸款的分類

香港會計準則第1號之修訂—附有契約的非流動負債

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂—供應商融資安排

採納上述經修訂準則及詮釋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二零二三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，並應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二三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。

5.2 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
- 已抵押存款
- 現金及銀行結餘
- 借貸
- 貿易及其他應付款項（不包括其他應付稅項及應付工資）
- 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（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。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，酒店業務分部被分類為終止經營業務。有關終止經營業務的資料載於附註18。中期簡明綜合收益表及中期簡明綜合全面收益表中的比較數據已重列，將酒店業務分部的業績列報為終止經營業務。

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。

6 分部資料(續)

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零二四年及二零三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、除所得稅前損益之資料及其他資料

	持續經營業務						終止經營業務		總計	
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		小計		酒店業務			
	截至六月三十日止六個月 未經審核		截至六月三十日止六個月 未經審核		截至六月三十日止六個月 未經審核		截至六月三十日止六個月 未經審核			
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元		
分部收入總額	918	1,132	101,877	138,370	102,795	139,502	29,493	56,333	132,288	195,855
分部間收入	-	-	-	(951)	-	(951)	-	-	-	(951)
源自外部客戶之收入(i)	918	1,132	101,877	137,419	102,795	138,551	29,493	56,333	132,288	194,884
除所得稅前(虧損)/溢利	(67,343)	7,908	(150,497)	19,454	(217,840)	27,362	17,413	15,665	(200,427)	43,027

- (i) 截至二零二四年六月三十日止六個月，物業銷售收入918,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,132,000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85,246,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：126,207,000港元)於一段時間內確認。租金收入46,124,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：67,545,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

6 分部資料(續)

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前損益之資料及其他資料(續)

	持續經營業務						終止經營業務			
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		小計		酒店業務		總計	
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	於二零二四年 六月 三十日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於二零二四年 六月 三十日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於二零二四年 六月 三十日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於二零二四年 六月 三十日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於二零二四年 六月 三十日 千港元	於二零二三年 十二月 三十一日 千港元
分部資產總額	505,521	787,245	2,851,781	3,066,855	3,357,302	3,854,100	547,372	598,311	3,904,674	4,452,411
分部資產總額包括：										
增添非流動資產(ii)	-	111	140	5,731	140	5,842	-	1,320	140	7,162
分部負債總額	151,788	167,876	1,652,944	1,810,452	1,804,732	1,978,328	94,542	102,134	1,899,274	2,080,462

(ii) 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損益之資料

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
須報告分部除所得稅前(虧損)/溢利	(200,427)	43,027
未分配利息收入	40,359	74,163
來自前附屬公司的擔保費收入	6,541	6,614
應收前附屬公司款項之減值虧損	(2,362)	-
財務擔保撥備	(374,885)	-
融資成本	(102,645)	(333,076)
出售一間附屬公司之收益	41,863	-
因處理一間附屬公司而產生的損失	(34,737)	-
未分配總部及公司收入及開支	20,967	21,336
除所得稅前虧損	(605,326)	(187,936)

6 分部資料(續)

(c) 須報告分部資產及負債之資料

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
須報告分部資產	3,904,674	4,452,411
已抵押存款	8,078	10,634
應收前附屬公司款項	414,475	410,683
未分配總部及公司資產	18,372	17,132
資產總額	4,345,599	4,890,860
須報告分部負債	1,899,274	2,080,462
應付前附屬公司款項	16,519	18,664
金融擔保合約撥備	688,669	309,866
未分配借貸	1,092,220	1,127,261
未分配總部及公司負債	115,303	106,012
負債總額	3,811,985	3,642,265

(d) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月概無重大收入源自特定外部客戶。

7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息支出：		
銀行借貸	28,595	35,401
其他借貸(附註)	68,060	291,524
已付／應付租賃負債的利息及融資費用	1,565	2,540
擔保費開支	4,425	3,611
	102,645	333,076

附註：其他借貸的利息支出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56,458,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：92,838,000港元)及應付前附屬公司款項利息支出509,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：82,316,000港元)。

8 所得稅(抵免)／支出

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)，而截至二零二四年及二零二三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。

截至二零二四年及二零二三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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期所得稅：		
— 中國企業所得稅	—	1
— 中國土地增值稅	5,275	—
	5,275	1
遞延所得稅抵免	(55,040)	—
所得稅(抵免)／支出	(49,765)	1

9 股息

不建議就截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月派發任何股息。

10 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團期內來自持續經營業務的虧損及來自終止經營業務的溢利分別為569,942,000港元及17,413,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為202,792,000港元及15,665,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數14,879,351,515股(截至二零二三年六月三十日止六個月：14,879,351,515股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無攤薄普通股，故每股(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相等。

11 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於期初	2,628,284	2,942,081
公允價值調整變化淨額	(202,869)	-
重新分類為持作待售之出售集團資產 (附註18)	(2,075,261)	-
匯兌差額	41,798	(114,886)
於期末	391,952	2,827,195

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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 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	113,497	567,648
已完成待售物業	108,981	178,385
	222,478	746,033

截至二零二四年六月三十日止六個月，賬面值為196,301,000港元及68,184,000港元之發展中物業及已完成待售物業重新分類為持作待售之出售集團資產(附註18)，而賬面值為259,274,000港元之發展中物業已就海南華意的處理而終止確認，如附註2.1所披露。

截至二零二四年六月三十日止六個月，已於營業成本確認減值撥備7,674,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)，乃主要由於現時市況位於中國的若干已完成待售物業之估計可變現淨值發生變動。

於二零二四年六月三十日，發展中物業及已完成待售物業之累計減值撥備為214,759,000港元(於二零二三年十二月三十一日：207,085,000港元)。

於二零二四年六月三十日，並無發展中物業及已完成待售物業(於二零二三年十二月三十一日：無)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。於二零二四年六月三十日，113,497,000港元(於二零二三年十二月三十一日：567,648,000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，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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	55,187	111,219
減：計提虧損撥備	(7,073)	(14,593)
貿易應收款項淨額	48,114	96,626
其他應收款項	29,704	301,088
按金	8,561	9,152
減：計提虧損撥備	(14,826)	(93,038)
其他應收款項淨額	23,439	217,202
預付款	1,128	3,741
	72,681	317,569

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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	47,392	83,213
超過三個月但少於十二個月	3,760	14,365
十二個月以上	4,035	13,641
	55,187	111,219

14 已抵押存款

已抵押存款指已抵押予銀行及一間金融機構作為本集團獲授若干借貸擔保之存款。期內，已抵押存款按年利率介乎0.15%至3.45%（於二零二三年十二月三十一日：年利率介乎0.2%至3.45%）計息。

15 貿易及其他應付款項

本集團於二零二四年六月三十日之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項43,933,000港元（於二零二三年十二月三十一日：219,952,000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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	2,155	58,458
超過三個月但少於十二個月	17,703	25,476
十二個月以上	24,075	90,714
	<hr/>	<hr/>
保證金	43,933	174,648
	-	45,304
	<hr/>	<hr/>
	43,933	219,952
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

16 借貸

	未經審核 於二零二四年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月 三十一日 千港元
有抵押或有擔保 (附註b)		
銀行借貸	874,526	919,547
來自其他金融機構之借貸	870,702	849,248
	<hr/>	<hr/>
	1,745,228	1,768,795
	<hr/>	<hr/>
減：重新分類為持作待售之出售集團負債之 銀行及其他借貸	(1,527,534)	-
	<hr/>	<hr/>
	217,694	1,768,795
減：計入流動負債之一年內應償還金額 (附註c)	(217,696)	(1,174,251)
	<hr/>	<hr/>
非流動借貸總額	-	594,544
	<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 於二零二四年 六月 三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月 三十一日 千港元
一年內	1,275,457	1,174,251
一年以上但不超過兩年	108,426	186,287
兩年以上但不超過五年	269,223	301,263
五年後	92,122	106,994
借貸總額	<u>1,745,228</u>	<u>1,768,795</u>

借貸(包括分類為持作待售之出售集團負債之借貸)變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於期初	1,768,795	2,137,575
償還借貸(附註d)	(14,791)	(283,521)
出售一間附屬公司後終止確認(附註e)	(46,675)	-
匯兌差額	37,899	(74,682)
借貸總額	<u>1,745,228</u>	<u>1,779,372</u>

- (a) 於二零二四年六月三十日，本集團借貸的年利率介乎6.55%至18.25%（於二零二三年十二月：4.15%至18.25%）。
- (b) 於二零二四年六月三十日，借貸1,527,533,000港元（於二零二三年十二月三十一日：1,515,227,000港元）由若干酒店物業、投資物業（附註11）、已抵押存款（附註14）以及本集團附屬公司之若干股權作擔保。此外，於完成Myway出售事項（定義見附註20）後，借貸653,008,000港元（於二零二三年十二月三十一日：687,389,000港元）繼續由前附屬公司擔保。
- (c) 於二零二四年六月三十日，即期借貸為違約重組借貸人民幣198,685,000元（相當於約217,694,000港元）。
- (d) 於截至二零二四年六月三十日止六個月的償還款項為本集團償還的銀行借貸。
- (e) 截至二零二四年六月三十日止六個月，出售一間附屬公司後終止確認銀行借貸46,675,000港元。

17 應收／應付前附屬公司款項

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
應收前附屬公司款項 (附註i)	832,367	821,658
減：計提虧損撥備	(417,892)	(410,975)
應收前附屬公司款項	<u>414,475</u>	<u>410,683</u>
	未經審核 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
應付前附屬公司款項 (附註i)	<u>16,519</u>	<u>18,664</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。於二零二四年六月三十日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為832,367,000港元及16,519,000港元（於二零二三年十二月三十一日：分別為821,658,000港元及18,664,000港元）。

18 分類為持作待售之出售集團及終止經營業務

於本公司根據本公司日期為二零二四年六月七日之諒解備忘錄所載擬向買方升瑞祥出售目標公司之全部股權後，並於二零二四年七月二十六日簽署出售協議，董事預期業務應佔資產及負債極大可能將於12個月內出售，並將彼等分類為持作待售之出售集團，因此，分類為持作待售之出售集團資產及負債於中期簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

分類為持作待售之出售集團資產及負債的主要類別如下：—

	未經審核 於 二零二四年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備	546,815
投資物業	2,075,261
發展中物業及已完成待售物業	264,485
存貨	1,062
貿易及其他應收款項及預付款	152,126
發展中物業之按金	3,169
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	7,380
預繳稅項	2,375
已抵押存款	10,389
現金及銀行結餘	68,153
	<hr/>
分類為持作待售之出售集團資產總額	3,131,215
	<hr/>
貿易及其他應付款項	625,280
借貸	1,527,534
租賃負債	369
遞延所得稅負債	152,096
財務擔保合約撥備	688,669
應付附屬公司之少數股東款項	109,669
應付稅項	53,334
	<hr/>
分類為持作待售之出售集團負債總額	3,156,951
	<hr/>

18 分類為持作待售之出售集團及終止經營業務(續)

出售集團包含酒店經營分部的核心運營附屬公司。因此，酒店業務根據香港財務報告準則第5號分類為終止經營業務，並已相應地在一致基礎上重列與終止經營業務相關的比較資料。

終止經營業務於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的財務表現及現金流資料如下：—

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	29,493	56,333
營業成本	(1,266)	(23,478)
毛利	28,227	32,855
其他收入、虧損及開支	—	(78)
金融資產減值虧損撥回淨額	4,655	—
銷售及市場推廣開支	(8,730)	(10,508)
行政支出	(6,739)	(6,604)
除所得稅前溢利	17,413	15,665
所得稅開支	—	—
終止經營業務溢利	17,413	15,665
換算海外業務產生之匯兌差額重新分類至損益	1,119	(2,899)
來自終止經營業務的全面收入總額	18,532	12,766
經營活動所得現金	10,546	12,308
投資活動所用現金	—	(1,320)
匯兌調整	280	(942)
現金及現金等值項目增加淨額	10,826	10,046

19 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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	4,134	4,061

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
已作出的財務擔保	688,669	309,866
減：計入分類為持作待售之 出售集團負債的已作出的財務擔保	(688,669)	—
	<u>—</u>	<u>309,866</u>

本集團已承諾就最高分別為1,056,507,000港元及441,166,000港元（於二零二三年十二月三十一日：分別為861,120,000港元及410,148,000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。於二零二四年六月三十日，已就該等財務擔保確認撥備688,669,000港元（於二零二三年十二月三十一日：309,866,000港元）。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團確認財務擔保合約虧損撥備374,885,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

20 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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期福利	5,089	3,286
離職後福利	418	268
	<u>5,507</u>	<u>3,554</u>

(b) 與關聯方的結餘及交易

- (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%。截至二零二四年六月三十日止六個月，已確認擔保費收入6,541,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：4,320,000港元)。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，借貸653,008,000港元(二零二三年：687,389,000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。截至二零二四年六月三十日止六個月，已確認擔保費開支4,406,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：3,611,000港元)。
- (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。截至二零二四年六月三十日止六個月，已確認利息收入(計入「其他收入、收益及開支」之項下)及利息開支分別為40,107,000港元及509,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為76,237,000港元及82,316,000港元)。

21 承擔

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	未經審核 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 千港元
		<u>67,202</u>

22 租約

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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 於二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二三年 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	71,846	78,684
一年後但不超過五年	142,087	164,794
五年後	5,657	7,146
	<u>219,590</u>	<u>250,624</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」）截至二零二四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（包括來自持續經營業務及終止經營業務）約132,288,000港元，較二零二三年同期約194,884,000港元減少62,596,000港元。由於本集團物業發展項目主要在規劃階段，因此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（包括來自持續經營業務及終止經營業務）約552,529,000港元，較去年同期增加約195%（去年同期虧損約187,127,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損（包括來自持續經營業務及終止經營業務）為3.71港仙（去年同期每股基本虧損為1.26港仙）。回顧期內，本集團錄得虧損增加，主要是財務擔保撥備大幅增加所致。

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。

二零二四年上半年，房地產開發方面，全國新房市場整體延續調整態勢，「一攬子」聚焦穩市場、去庫存的新政落地後，新房市場整體尚未明顯改善，房地產整體下行壓力仍然較大。商業地產方面，消費市場和服務業經濟均延續恢復態勢，商鋪和寫字樓租賃需求溫和復甦，上半年商鋪租金小幅上漲，漲幅有所收窄，寫字樓租金仍下跌。物業管理方面，企業營收與利潤增速持續下降，利潤空間進一步緊縮。

本集團堅持加強資金及成本管理，進一步優化資本結構，針對重點債務風險與利益相關者積極開展磋商；持續提升優質資產經營管理水平，提高項目盈利能力，實現了現金流的穩定與各項業務的穩健經營與發展。上半年，本集團持續聚焦商業與酒店管理、物業管理、物業開發服務三大業務板塊發展，明確核心資產經營方向：商業與酒店管理、物業管理作為現階段重點業務，堅持從集團層面整合優質資源，通過剖析各商業項目自身特點，明確因地制宜的改造升級方案及長期經營戰略；持續關注提升精細化物業管理水平，穩定核心項目盈利能力，打造服務集團發展的穩健利潤中心。物業開發業務仍以謹慎為主，密切關注市場動態，關注已有規劃中項目的推進。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。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。

回顧期內，商業及酒店運營營業收入共計約人民幣74,327,000元（相等於約81,791,000港元）。回顧期內，商業平均出租率約63%，酒店平均入住率約58%。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，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)	期內出租率	期內收入	
					(人民幣千元)	(千港元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	43,188	38%	24,797	27,287
青島「証大大拇指廣場」	青島	100%	47,025	59%	13,480	14,834
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	85%	4,199	4,620
揚州商業項目	揚州	80%	14,644	98%	5,050	5,557
合計			142,256	63%	47,526	52,298

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	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	59%	14,490	15,946
青島喜瑪拉雅酒店	青島	自營	27,914	208	56%	12,311	13,547
合計			56,866	534	58%	26,801	29,493

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1,070,367平方米，實現營業收入人民幣38,457,000元（相等於約42,606,000港元）。

	建築面積 (平方米)	期內營業收入金額 (人民幣千元) (千港元)	
上海總公司及其他	107,292	8,082	8,954
昆山分公司	107,625	1,796	1,990
南京分公司	647,008	17,650	19,554
青島分公司	63,298	2,203	2,440
青浦分公司	86,774	2,185	2,421
花木分公司	58,370	6,541	7,247
合計	<u>1,070,367</u>	<u>38,457</u>	<u>42,606</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。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二四年下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力，消費激勵政策有望進一步落地，新房市場或仍處於築底階段，全年投資表現預計依然偏弱；商鋪租賃需求預計穩步釋放，延續溫和復甦態勢，租金有望保持平穩；物業管理受增量市場放緩影響，行業規模和業務預計保持小幅增長，但增速進一步放緩，企業利潤水準進一步探底。

於出售事項完成後，本集團將邁入以團隊開發運營管理服務為業務核心的輕資產發展新階段，通過繼續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。本集團將在各業務板塊推出全新品牌，通過改造煥新重點項目及拓展落地新項目，培育穩定的利潤貢獻中心。同時，本集團亦將繼續完善資本結構，優化資產配置，精準控制局部風險，致力於實現集團長期穩健發展。

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

於二零二四年六月三十日，本集團之資產淨值約為534,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：約為1,249,000,000港元）。流動負債淨值（於重新分類為持作待售之出售集團負債之前）約為2,211,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：約為1,806,000,000港元），流動比率由二零二三年十二月三十一日約0.37倍下降至二零二四年六月三十日約0.30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示即期及非即期借貸及分類為持作待售之出售集團資產及負債）（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。於二零二四年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為1,745,000,000港元，其中1,275,000,000港元須於一年內償還。於二零二四年六月三十日，為數1,745,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,769,000,000港元）的借貸按每年介乎6.55%至18.25%（二零二三年十二月三十一日：每年介乎4.15%至18.25%）之固定利率計息。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押存款（包括分類為持作待售之出售集團資產項下者）約為125,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：133,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二三年十二月三十一日之1.60倍上升至二零二四年六月三十日之3.45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）除以分類為持作待售之出售集團資產及負債重新分類之前的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。於二零二四年七月二十六日，本公司（作為賣方）、升瑞祥（香港）有限公司（「升瑞祥」）（作為買方）與Ample Century Limited、Auto Win Investments Limited、Best East Developments Limited及Giant Hope Investments Limited（統稱「出售目標公司」）訂立有條件買賣協議（「出售協議」），據此，本公司有條件同意以現金代價人民幣10,000,000元（相當於約11,000,000港元）向升瑞祥出售各出售目標公司的全部已發行股本（「出售事項」）。

於完成後，出售目標公司及其各自附屬公司（「出售集團」）將不再為本公司的附屬公司。本集團預期流動資金情況將因出售事項而得到改善，其主要歸因於終止確認出售集團於二零二四年六月三十日的負債3,157,000,000港元（包括青島違約借貸、應付利息及附加費合計962,000,000港元）。

另一方面，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) 成功且及時地從前附屬公司位於江蘇省南通市海門區的物業發展項目（「海門項目」）及位於江蘇省南京市的物業發展項目（「南京項目」）收取服務費。收取該等服務費取決於(1)當前的監管環境及政策調整改善的力度；(2)海門項目的建設進度及預售情況；及(3)預期銷售南京項目；
- (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資料附註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918,000港元(二零二三年同期：1,132,000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

本分部於回顧期內之收入約為101,877,000港元(二零二三年同期：137,419,000港元)，主要由於撤銷若干物業租賃及物業管理項目所致。

酒店營運

本分部於回顧期內之收入為29,493,000港元(二零二三年同期：56,333,000港元)。該等減少乃由於期內青島喜馬拉雅酒店收入下滑所致。

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，因此需要面對匯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。本集團於二零二四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。本集團於二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約594名僱員（二零二三年十二月三十一日：485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。

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：

於二零二四年七月二十六日，本公司（作為賣方）、升瑞祥（作為買方）與出售目標公司訂立出售協議，據此，本公司有條件同意以現金代價人民幣10,000,000元（相當於約11,000,000港元）向升瑞祥出售各出售目標公司的全部已發行股本。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二四年六月七日、二零二四年七月二十六日及二零二四年九月十一日之公告及日期為二零二四年八月二十三日之通函。出售事項已於在二零二四年九月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。出售事項須待出售協議項下若干條件達成或獲豁免後，方可作實完成。於本中期報告日期，出售事項交易尚未完成。

撥備及或然負債

	(未經審核) 於二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 於二零二三年 十二月 三十一日 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>688,669</u>	<u>309,866</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876,539,000港元及473,068,000港元（於二零二三年十二月三十一日：861,120,000港元及410,148,000港元）。於二零二四年六月三十日，該等財務擔保合約撥備為688,669,000港元（於二零二三年十二月三十一日：309,866,000港元）。

另外，於二零二四年六月三十日，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4,061,000港元（二零二三年十二月三十一日：4,134,000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688,669,000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。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團以下賬面值的資產（包括分類為持作待售之出售集團資產）經已抵押，作為若干借貸之擔保：

	(未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	530,615
投資物業	1,938,972
已抵押存款	10,389
	<hr/>
	2,479,976
	<hr/> <hr/>

於二零二四年六月三十日，本集團附屬公司之若干股權權益已作抵押，作為本集團獲授若干借貸之擔保。

訴訟

- (i) 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（「証大置業」）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。於本中期報告日期，海南華意置業有限公司之60%已質押股權已透過司法拍賣出售，青島大拇指的該等物業及証大置業四家附屬公司（包括煙台証大大拇指置業有限公司、揚州証大商旅發展有限公司、上海証大五道口房地產開發有限公司及証大置業另一家附屬公司）的股權均被查封或凍結。本公司將密切關注後續執程序，積極溝通協調解決方案。
- (ii) 於二零二四年四月，南京市中級人民法院命令，當中包括：(a)前南京立方的附屬公司成員之一應向金融機構償還該成員所欠貸款的本金約人民幣800,000,000元（相當於約877,000,000港元），截至二零二一年六月二十日的逾期利息約為人民幣76,540,000元（相當於約83,860,000港元），以及自二零二一年六月二十一日起按年利率12.9%計算至償還日的本金利息，並支付法律費用；(b)該金融機構應優先從質押資產的折價出售或拍賣或變賣所得款項中受償；及(c)証大置業及前南京立方附屬公司的另一名成員（均作為擔保人）須對上述還款義務承擔連帶清償責任。由於尚餘金額未能償還，且無法通過變現相關抵押品完全償還，本公司已於二零二四年六月三十日為該擔保（即財務擔保）作出撥備約688,670,000港元。

財政期間完結後的重大事件

於本中期報告日期，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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，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	於二零二四年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二四年 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	於二零二四年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二四年 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%
復星國際控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股 股份(L)	15.16%
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：

- 截至二零二四年六月三十日，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. 截至二零二四年六月三十日，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. 截至二零二四年六月三十日，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73.35%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，於二零二四年六月三十日，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。自該計劃採納起至其屆滿為止，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

自本公司二零二三年年報日期以來，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。

審核委員會

本公司的審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，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二零二四年六月三十日止六個月期間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期內已符合企業管治守則之守則條文。

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。