

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，概不會就本公佈全部或任何部分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)

截至二零一九年六月三十日止六個月 中期業績公佈

上海証大房地產有限公司(「本公司」或「上海証大」)董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	7	994,464	3,409,150
銷售成本		(849,305)	(3,042,536)
毛利		145,159	366,614
其他收益／(虧損)－淨額		14,468	(41,042)
金融資產減值虧損淨額		(5,783)	—
銷售及市場推廣支出		(71,857)	(76,682)
行政支出		(172,846)	(157,415)
投資物業之公允價值變動		(16,553)	(4,693)
應佔一間聯營公司業績		(12,461)	(35,311)
融資成本－淨額		(399,100)	(397,784)
除所得稅前虧損		(518,973)	(346,313)
所得稅支出	8	(9,865)	(91,602)
期內虧損		(528,838)	(437,915)

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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(470,446)	(386,813)
— 非控制性權益		(58,392)	(51,102)
		<u>(528,838)</u>	<u>(437,915)</u>
每股虧損			
— 基本	10	<u>(3.16)港仙</u>	<u>(2.60)港仙</u>
— 攤薄	10	<u>(3.16)港仙</u>	<u>(2.60)港仙</u>

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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(528,838)</u>	<u>(437,915)</u>
其他全面虧損		
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	(2,811)	(40,327)
出售一間聯營公司時解除之匯兌差額	-	(1,335)
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）	-	8,262
期內其他全面虧損（經扣除稅項）	<u>(2,811)</u>	<u>(33,400)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(531,649)</u></u>	<u><u>(471,315)</u></u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
－ 本公司擁有人	(473,820)	(419,980)
－ 非控制性權益	<u>(57,829)</u>	<u>(51,335)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(531,649)</u></u>	<u><u>(471,315)</u></u>

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一九年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		580,922	595,709
投資物業		3,287,760	3,180,068
土地使用權		459,958	470,810
於聯營公司之投資		6,714	18,994
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金 融資產		37,958	37,984
應收一間聯營公司款項		256,221	246,884
遞延所得稅資產		4,295	5,234
受限制銀行存款	12	463,794	254,695
非流動資產總額		5,097,622	4,810,378
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業		10,707,949	11,000,960
存貨		4,509	3,218
合約資產		11,309	11,455
貿易及其他應收款項	11	728,650	664,668
發展中物業之按金		7,341	15,268
應收一間聯營公司款項		10,967	10,575
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		28,054	13,366
預繳稅項		237,985	215,167
受限制銀行存款	12	796,722	879,943
現金及現金等值項目		545,239	843,049
流動資產總額		13,078,725	13,657,669
資產總額		18,176,347	18,468,047

中期簡明綜合資產負債表（續）

		未經審核 二零一九年 六月 三十日 千港元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,765,763	2,769,137
累計虧損		(823,313)	(352,867)
		<u>2,240,037</u>	<u>2,713,857</u>
非控制性權益		16,557	74,386
權益總額		2,256,594	2,788,243
負債			
非流動負債			
借貸及貸款	14	4,661,620	3,828,558
租賃負債	4	70,740	—
遞延所得稅負債		738,029	749,764
其他應付款項		9,699	19,326
非流動負債總額		5,480,088	4,597,648
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項	13	3,484,119	3,681,881
合約負債		3,541,679	3,279,438
應付附屬公司之少數股東款項		572,830	570,966
應付一名關聯方款項	15	719,326	—
借貸及貸款	14	1,747,766	3,140,228
租賃負債	4	58,523	—
應付稅項		315,422	409,643
流動負債總額		10,439,665	11,082,156
負債總額		15,919,753	15,679,804
權益與負債總額		18,176,347	18,468,047

簡明綜合中期財務資料附註

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」）主板上市。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。

除另有列明外，本簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」）呈列。本簡明綜合中期財務資料已於二零一九年八月二十二日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

2 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之本簡明綜合中期財務資料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。

簡明綜合中期財務資料並不包括一般納入全年財務報表中的所有類別附註，並應與截至二零一八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佈一併閱讀。

2.1 持續經營基準

本集團以其營運銷售額及銀行融資應付其日常營運資金所需。現時的經濟狀況繼續造成不明朗因素，尤其是關於在可見未來：(a)對本集團產品需求之水平；及(b)是否能取得銀行融資。經考慮經營表現之合理可能變動後，本集團預測及估計表明本集團應有能力以其現時的信貸水平經營。經作出查詢後，董事合理地預期本集團於可見未來具備充足的資源以持續經營。因此，本集團於編製其簡明綜合中期財務資料時繼續採用持續經營基準。有關本集團借貸的進一步資料於附註14披露。

3 會計政策

所應用之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者（一如該等全年財務報表所述）一致，惟採納下文截列之新訂及經修訂準則除外。

本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則自本報告期間起適用，且本集團因須採納香港財務報告準則第16號租賃而更改其會計政策並作出追溯性調整。

採納租賃準則及新訂會計政策的影響於下文附註4披露。其他準則對本集團之會計政策並無影響且毋須作出追溯性調整。

4 會計政策之變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響及披露下文附註4.2中自二零一九年一月一日起應用的新會計政策。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟由於該準則內特定過渡條文項下許可，並未重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表內確認。

4 會計政策之變動(續)

4.1 就採納香港財務報告準則第16號確認的影響

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借貸利率貼現。於二零一九年一月一日應用於租賃負債的承租人加權平均增量借貸利率為9%。

	二零一九年 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	131,175
於首次應用日期採用承租人增量借貸利率9%貼現	119,032
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>119,032</u>
其中：	
流動租賃負債	17,651
非流動租賃負債	<u>101,381</u>
	<u><u>119,032</u></u>

使用權資產初步按等於租賃負債的金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於首次應用日期概無須對使用權資產進行調整的虧損性租賃合約。

於二零一九年一月一日，會計政策之變動影響下列資產負債表的項目：

- 物業、廠房及設備—增加6,895,000港元
- 投資物業—增加112,137,000港元
- 租賃負債—增加119,032,000港元。

於二零一九年一月一日的保留盈利並無受到任何影響。

4 會計政策之變動(續)

4.1 就採納香港財務報告準則第16號確認的影響(續)

(i) 對分部披露資料及每股盈利的影響

二零一九年六月的分部資產、分部負債均因會計政策變動而有所增長。租賃負債現時計入分部負債。以下分部及未分配總部受政策變動的影響：

	資產 千港元	負債 千港元
物業租賃、管理及代理服務	107,537	123,635
未分配總部	<u>5,486</u>	<u>5,628</u>
	<u><u>113,023</u></u>	<u><u>129,263</u></u>

並無因採納香港財務報告準則第16號對截至二零一九年六月三十日止六個月的除所得稅前虧損或每股虧損造成重大影響。

(ii) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃作為短期租賃進行會計處理
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

4 會計政策之變動(續)

4.2 本集團的租賃活動及其會計處理方法

本集團租賃若干辦公樓、零售店及公寓。租賃合約一般固定為期一至八年。租賃條款按個別基準磋商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

截至二零一八年財政年度，辦公樓、零售店及公寓的租賃獲分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除出租人給予的任何激勵)在租期內以直線法自綜合收益表支銷。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自綜合收益表支銷，藉此制定各期間結餘負債的固定週期利率。若干使用權資產符合投資物業的定義並隨後按公允價值計量。剩餘使用權資產按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括固定租賃付款(包括實質固定付款)的淨現值。

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借貸利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所須支付的利率。本集團選擇使用增量借貸利率作為貼現率。

4 會計政策之變動(續)

4.2 本集團的租賃活動及其會計處理方法(續)

若干使用權資產符合投資物業的定義，並按公允價值計量。餘下使用權資產初步按成本計量(包括以下各項)：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃激勵

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於綜合收益表確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

5 估計

編製中期財務資料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。實際結果或有別於該等估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

6 財務風險管理及金融工具

6.1 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。

中期簡明綜合財務資料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，並應與本集團於二零一八年十二月三十一日之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零一八年十二月二十一日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

6.2 流動資金風險

自上一全年財務報告日期起，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

6.3 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
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等值項目
- 應收一間聯營公司款項
- 借貸及貸款
- 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，不包括應付稅項
- 應付附屬公司少數股東款項
- 應付一名關聯方款項
- 租賃負債

6 財務風險管理及金融工具（續）

6.4 公允價值估計

自上一全年財務報告日期起，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。

7 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。由於若干收入及開支並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受限制銀行存款以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除未分配借貸及貸款以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事會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。

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之財務資料。

7 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

	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
截至二零一九年六月三十日 止六個月				
分部收入總額(i)	742,981	192,353	70,422	1,005,756
分部間收入	-	(11,292)	-	(11,292)
源自外部客戶之收入	<u>742,981</u>	<u>181,061</u>	<u>70,422</u>	<u>994,464</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(160,832)</u>	<u>55,434</u>	<u>1,292</u>	<u>(104,106)</u>
截至二零一八年六月三十日 止六個月				
分部收入總額(i)	3,172,187	165,357	79,520	3,417,064
分部間收入	-	(7,914)	-	(7,914)
源自外部客戶之收入	<u>3,172,187</u>	<u>157,443</u>	<u>79,520</u>	<u>3,409,150</u>
除所得稅前溢利	<u>37,935</u>	<u>31,766</u>	<u>1,302</u>	<u>71,003</u>

- (i) 於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入中612,745,000港元於時間點確認及餘下130,236,000港元於一段時間內確認。

7 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
於二零一九年六月三十日 (未經審核)				
分部資產總額	<u>12,139,471</u>	<u>3,809,530</u>	<u>929,928</u>	<u>16,878,929</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(i)	532	11,734	877	13,143
於一間聯營公司之投資	-	-	6,714	6,714
分部負債總額	<u>12,775,351</u>	<u>771,160</u>	<u>45,757</u>	<u>13,592,268</u>
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產總額	<u>12,618,389</u>	<u>3,654,002</u>	<u>992,017</u>	<u>17,264,408</u>
分部資產總額包括：				
增添非流動資產(i)	45,781	5,041	539	51,361
於一間聯營公司之投資	-	-	18,994	18,994
分部負債總額	<u>12,595,202</u>	<u>606,129</u>	<u>85,299</u>	<u>13,286,630</u>

(i) 該金額包括增購投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權。

7 分部資料(續)

(b) 須報告分部除所得稅前(虧損)/溢利之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告分部除所得稅前(虧損)/溢利	(104,106)	71,003
未分配銀行利息收入	25	47
融資成本	(399,100)	(397,784)
未分配之總部及公司開支	(15,792)	(19,579)
除所得稅前虧損	<u>(518,973)</u>	<u>(346,313)</u>

(c) 須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核	經審核
	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
	須報告分部資產總額	
須報告分部資產	16,878,929	17,264,408
受限制銀行存款	1,260,516	1,134,638
總部及公司資產	36,902	69,001
資產總額	<u>18,176,347</u>	<u>18,468,047</u>
須報告分部負債總額		
須報告分部負債	13,592,268	13,286,630
未分配之借貸及貸款	2,147,003	2,250,272
未分配之總部及公司負債	180,482	142,902
負債總額	<u>15,919,753</u>	<u>15,679,804</u>

8 所得稅支出

本集團大部分實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之稅項已根據該等本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。其他公司須分別按本集團營運業務所在國家之現行稅率繳納稅項。

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。土地增值稅乃就增值額按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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅支出	9,556	154,437
－中國土地增值稅	9,783	39,853
遞延所得稅	(9,474)	(102,688)
	<u>9,865</u>	<u>91,602</u>

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

9 股息

不建議就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間派發任何股息。

10 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司擁有人應佔本集團期內虧損470,446,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月虧損：386,813,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數14,879,352,000股（截至二零一八年六月三十日止六個月：14,879,352,000股）計算。

由於截至二零一九年及二零一八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 貿易及其他應收款項

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項245,032,000港元（二零一八年十二月三十一日：43,447,000港元）。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：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於三個月	239,599	40,347
超過三個月但少於十二個月	2,679	935
十二個月以上	2,754	2,165
	<u>245,032</u>	<u>43,447</u>

12 受限制銀行存款

若干受限制銀行存款已抵押予銀行作為本集團獲授若干借貸及貸款之擔保。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.00%（二零一八年十二月三十一日：年利率介乎0.35%至1.00%）計息。

13 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

本集團之貿易應付款項、應付票據及其他應付款項包括貿易應付款項1,671,502,000港元（二零一八年十二月三十一日：2,240,884,000港元）。貿易應付款項於報告期末根據接受服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於三個月	1,414,452	1,896,445
超過三個月但少於十二個月	25,379	3,360
十二個月以上	148,096	201,985
	<u>1,587,927</u>	<u>2,101,790</u>
保證金	83,575	139,094
	<u>1,671,502</u>	<u>2,240,884</u>

14 借貸及貸款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有擔保	5,840,299	4,699,993
無擔保	569,087	2,268,793
	6,409,386	6,968,786
流動	1,747,766	3,140,228
非流動	4,661,620	3,828,558
	6,409,386	6,968,786

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於期初	6,968,786	9,516,148
新增借貸所得款項	2,096,543	1,109,599
償還借貸 (附註15)	(2,672,651)	(2,266,929)
匯兌差額	16,708	(107,439)
於期末	6,409,386	8,251,379

(a) 於二零一九年六月三十日，本集團之借貸及貸款按平均年利率9.35%計息（於二零一八年六月三十日：年利率9.73%）。

14 借貸及貸款(續)

(b) 於二零一九年六月三十日，來自關聯方深圳前海東方創業金融控股有限公司(「深圳前海」)之委託貸款為569,087,000港元(人民幣500,000,000元)，按年利率12.1%計息，已到期並據此列為流動負債。深圳前海為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「東方國際」)的附屬公司。於本財務資料獲得通過日期，本集團仍在與關聯方進行商洽，以重續貸款。

15 應付一名關聯方款項

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，借貸719,326,000港元(人民幣632,000,000元)已到期，並由東方國際代表本集團償還。於本財務資料獲得通過日期，本集團仍在與東方國際商洽貸款的條款。

16 財務擔保

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團有以下財務擔保：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就若干買家的按揭融資作出擔保	<u>966,453</u>	<u>988,658</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團物業若干買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入合約負債之按揭)作出擔保。根據擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠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，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出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。

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」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九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，本集團錄得營業額約994,464,000港元，較二零一八年同期約3,409,150,000港元大幅減少2,414,686,000港元。營業額錄得顯著減少主要原因是集團的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館還在預售階段，預期要到二零二零年上半年才可交付予買家及確認營業額。期內本集團的營業額主要來自於：

- 南京喜瑪拉雅中心一期及二期的服務式公寓，商業單位，辦公樓及酒店收入確認
- 南京濱江大拇指廣場一期及二期的公寓及商業單位收入確認
- 南通，西鎮及海門的住宅收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約470,446,000港元，較去年同期增加83,633,000港元（去年同期虧損約386,813,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為3.16港仙（二零一八年同期每股基本虧損為2.60港仙）。期內，本集團錄得虧損增加，乃由於期內之營業額及毛利大幅減少所致。

業務回顧

回顧期內，上海証大以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、藝術館、綜合體等多種業態的開發與運營，崛起為以商業地產為核心的城市綜合發展商。上海証大擁有完備的建設、營運和管理能力，擁有獨立的策劃開發、招商營運、物業管理團隊，形成以上海及南京為中心，輻射全國各大區域和城市的國內業務佈局。

本集團續2018年南京証大喜瑪拉雅中心項目榮獲「2018中國商業地產標桿項目」、2018中國商業地產公司品牌價值TOP10後，南京喜瑪拉雅中心項目又再獲殊榮，2019年上半年在蓬皮杜藝術中心開啟的為期一年的MAD X展覽中，南京喜瑪拉雅建築模型被蓬皮杜藝術中心收錄為永久館藏。集團將南京喜瑪拉雅中心定位於集中體現藝術生活體驗的潮社交系主題購物中心，標誌著這購物中心正式步入全新里程。該購物中心暫定於明年第二季華麗綻放，屆時將為南京開啟藝術系購物中心的新紀元。

期內，本集團繼續堅持「深度開發一二線城市，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略，以及輕資產運作，以上海、南京等一、二線城市為發力點，持續部署及規劃優秀且具有行業風向標的商用及住宅項目。

國內商用物業項目

上海

上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」（「該廣場」）毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零一九年六月三十日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零一九年六月三十日止，該廣場的商舖出租率在96%以上，期內租金收入約人民幣36,100,000元（相等於約41,739,000港元）。

上海証大美爵酒店

位於該廣場內的五星級酒店上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理，建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。回顧期內，酒店平均入住率為78%，酒店總收入約人民幣35,483,000元（相等於約41,026,000港元）。

上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。上海喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施（大觀舞臺、喜瑪拉雅美術館）共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米（含地下車庫26,287平方米）。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團——卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。於回顧期內，酒店平均入住率為74%，總收入約人民幣113,616,000元（相等於約131,363,000港元）。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，近年來陸續摘得美團酒店《2018美團點評消費者推薦》，上海圈子《年度藝術設計酒店》，福布斯旅遊指南《四星酒店》，Travel Zoo旅遊族《迷·上海一年度會員最愛餐廳》，Ctrip《2018年度最佳奢華酒店》等。

回顧期內，喜瑪拉雅中心內可出租面積為23,362平方米的購物中心的平均出租率約為76%，租金收入約人民幣35,307,000元（相等於約40,822,000港元）。

南京

南京「喜瑪拉雅中心」

本集團正在發展南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊成「喜瑪拉雅中心」，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。

項目第一期建築面積約佔182,658平方米，包含服務式公寓20,394平方米、商舖3,437平方米、辦公樓71,084平方米、酒店19,558平方米、地下車庫68,185平方米。一期項目已於二零一五年四月開始預售，總可售面積為93,884平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米。於期內共人民幣12,082,000元（相當於約13,969,000港元）已確認為營業額。酒店部份已簽訂合同以合同總金額*人民幣364,640,000元（相等於約421,598,000港元）出售並已確認人民幣347,276,000（相等於約401,522,000港元）為營業額。截至二零一九年六月三十日止第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為20,164平方米、3,317平方米及67,826平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元（相等於約393,773,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約149,186,000港元）及人民幣1,206,590,000元（相等於約1,395,063,000港元）。

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓53,967平方米，商舖17,968平方米，辦公樓53,136平方米，地下車庫83,417平方米。第二期項目於二零一六年七月開始預售，總可售面積為119,844平方米，其中服務式公寓52,710平方米，商舖16,873平方米、辦公樓50,261平方米。期內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為2,021平方米、1,259平方米及2,440平方米，合同總金額分別為人民幣35,954,000元（相等於約41,570,000港元）、人民幣36,325,000元（相等於約41,999,000港元）及人民幣38,729,000元（相等於約44,779,000港元）。於期內共人民幣105,723,000元（相當於約122,238,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年六月三十日止，第二期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為52,422平方米、16,557平方米及50,098平方米，合同總金額則分別為人民幣1,001,333,000元（相等於約1,157,744,000港元），人民幣615,754,000元（相等於約711,936,000港元）及人民幣883,802,000元（相等於約1,021,855,000港元）。

* 合同總金額中包含增值稅

項目第三期建築面積約佔228,316平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓15,843平方米，商業82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為69,441平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓54,519平方米。回顧期內，服務式公寓、辦公樓的合同銷售總面積分別為1,854平方米、9,378平方米，合同總金額則分別為人民幣41,393,000元（相等於約47,858,000港元），人民幣181,055,000元（相等於約209,337,000港元）。於期內共人民幣73,461,000元（相當於約84,731,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年六月三十日止，服務式公寓、辦公樓累計出售面積分別為13,757平方米、20,085平方米，合同總金額則分別為人民幣340,266,000元（相等於約393,417,000港元），人民幣389,850,000元（相等於約450,746,000港元）。項目第三期預計在二零二零年上半年交付。

南京「濱江大拇指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約84,770平方米的公寓及商舖，其中公寓78,548平方米，商舖面積6,222平方米。項目已於二零一四年六月動工，二零一五年十二月開始預售，總可售面積81,160平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米。截至二零一九年六月三十日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,374平方米及2,978平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,227,991,000港元）及人民幣134,110,000元（相等於約155,058,000港元）。於期內共人民幣476,000元（相等於約550,000港元），已確認為營業額。

南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約163,184平方米的公寓、商舖及辦公的綜合體，其中公寓134,627平方米，商業商舖7,042平方米，辦公樓面積21,515平方米。項目已於二零一五年三月動工，並於二零一六年九月開始預售，總可售面積為160,307平方米，其中公寓132,965平方米，商舖6,745平方米，辦公20,597平方米。回顧期內，商舖及辦公樓合同銷售總面積分別為442平方米及6,959平方米，合同總金額則分別為人民幣20,180,000元（相等於約23,332,000港元）及人民幣131,426,000元（相等於約151,955,000港元）。截至二零一九年六月三十日止，公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為132,776平方米、3,510平方米及16,531平方米，合同總金額則分別為人民幣4,206,793,000元（相等於約4,863,907,000港元）、人民幣199,669,000元（相等於約230,858,000港元）及人民幣309,818,000元（相等於約358,213,000港元）。期內交付公寓及商舖面積分別為123平方米及41平方米，合同總金額分別為人民幣3,276,000元（相等於約3,788,000港元）及人民幣2,861,000元（相等於約3,308,000港元）。於期內，共人民幣31,384,000元（相等於約36,286,000港元）已確認為營業額。

南京「濱江大拇指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區江邊路以東，建寧路以北還擁有另一塊土地，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平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓77,390平方米，商舖6,419平方米及公寓43,186平方米。項目已於二零一八年六月動工，並計劃於二零一九年第四季度開始預售。

南京「濱江大拇指廣場」第四期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約102,504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，並計劃於二零二零年上半年度開始預售。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖（68,129平方米）、酒店（29,593平方米）、服務式公寓（70,066平方米）及配套車庫（45,271平方米）。

截至二零一九年六月三十日止，服務式公寓累計出售面積63,203平方米，合同金額為人民幣926,948,000元（相等於約1,071,740,000港元）。期內交付面積233平方米，合同總金額人民幣3,133,000元（相等於約3,622,000港元）。於期內共人民幣2,984,000元（相等於約3,450,000港元）已確認為營業額。

截至二零一九年六月三十日止，商舖（可出租面積為46,127平方米）出租率約為84%，期內租金收入為人民幣14,215,000元（相等於約16,435,000港元）。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。期內酒店平均入住率為73%，總收入為人民幣23,499,000元（相等於約27,170,000港元）。

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，截至二零一九年六月三十日，出租率為100%，期內租金收入為人民幣2,042,000元（相等於約2,361,000港元）。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，已大部分銷售完畢。截至二零一九年六月三十日，累計合同銷售總面積71,585平方米（包括41,065平方米的多層公寓、27,909平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅、374平方米的商舖），累計合同總金額為人民幣848,522,000元（相等於約981,064,000港元。回顧期內，交付面積1,112平方米（包括241平方米的多層公寓、871平方米獨棟別墅，合同總金額為人民幣25,839,000元（相等於約29,875,000港元）。於期內共人民幣25,786,000元（相等於約29,814,000港元）已確認為營業額。

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），新港老鎮商業面積約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）。新港老鎮於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧期內，銷售住宅及商舖面積分別為257平方米、913平方米，合同總金額分別為人民幣7,250,000元（相等於約8,382,000港元）及人民幣15,790,000元（相等於約18,257,000港元）。截至二零一九年六月三十日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及4,640平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元（相等於約663,437,000港元）及人民幣64,946,000元（相等於約75,091,000港元）。

揚州商業項目

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，工程已完成，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一九年六月三十日止，尚餘面積15,974平方米用作出租用途。

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%股權，該地塊面積1,309,563平方米，計劃發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括酒店、別墅及其他相關設施等。

國內住宅項目

上海

証大西鎮大拇指廣場

本集團正將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約169,004平方米。該項目分兩期開發。

項目第一期建築面積約98,479平方米，包含住宅（40,945平方米）及商舖（57,534平方米）。在商業方面，本集團計劃引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。截至二零一九年六月三十日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,084平方米及22,527平方米，合同總金額則為人民幣442,587,000元（相等於約511,720,000港元）及人民幣469,705,000元（相等於約543,074,000港元）。期內交付住宅286平方米及商舖1,105平方米，合同總金額分別為人民幣7,380,000元（相等於約8,533,000港元）及人民幣20,135,000元（相等於約23,280,000港元）。於期內共人民幣26,204,000元（相等於約30,298,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,525平方米，於二零一三年第四季動工，擬興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。度假酒店已於二零一八年以人民幣106,702,000元（相等於約126,439,000港元）出售及交付。度假別墅於二零一四年十一月開始預售，並於二零一六年四月落成。回顧期內，銷售度假別墅面積為6,575平方米。合同總金額為人民幣122,030,000元（相等於約141,091,000港元）。截至二零一九年六月三十日止，累計出售度假別墅面積為34,829平方米，合同總金額則為人民幣568,915,000元（相等於約657,781,000港元）。

其他城市

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。

地塊一的第一部份「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。然而，因市場情況變化，項目已停工。

地塊一的第二部份「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。截至二零一九年六月三十日，尚餘未交付面積約3,041平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一九年六月三十日，累計銷售總面積78,276平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約537,055,000港元）。期內交付面積1,611平方米，有關合同總金額人民幣8,882,000元（相等於約10,269,000港元）。於期內共人民幣8,873,000元（相等於約10,259,000港元）已確認為營業額。

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，截至二零一九年六月三十日，累計銷售面積合共51,268平方米，累計合同總金額為人民幣230,446,000元（相等於約266,442,000港元）。

第二期名為水清木華園，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,394平方米。截至二零一九年六月三十日，已銷售面積79,784平方米，合同總金額人民幣359,512,000元（相等於約415,669,000港元）。期內交付面積393平方米，有關合同金額為人民幣1,773,000元（相等於約2,050,000港元）。於期內共人民幣1,745,000元（相等於約2,018,000港元）確認為營業額。

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，已興建成總面積為45,514平方米的商業廣場。

煙台開發區的一幅地塊

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476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

二零一九年上半年，房地產行業在經過了二零一八年下半年的大幅調整後，在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，整體來看，房地產市場保持穩定增長預期，房企表現趨於平穩。

展望未來，本集團將繼續堅持「深度開發一二線城市，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略，潛心研究市場動向及需求，優化并戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。集團將積極把握市場動態，深度開發上海、南京等核心戰略區域，充分挖掘當地市場需求，以上海、南京為中心，穩步拓展，布點全國，不斷開闢新的發展。

集團在發展中將始終恪守「建築·藝術·生活」的差異化品牌戰略，不僅為城市提供良好的物質生活空間，更努力營造能適應消費者精神、文化和審美要求的卓越產品。追求人文精神，注重社會價值，并賦予每個房地產專案以個性化元素和文化內涵。對於未來商業地產的趨勢，集團將積極利用現有技術滿足消費者的需求，不斷做深度創新，利用主題吸引特定人群等策略滿足消費者的更高精神層面需求，回報股東及社會。未來本集團將始終如一的以「為消費者提供藝術化的生活空間」為己任，繼續傾盡全力去打造有文化內涵、有人文關懷及重視大眾的產業和品牌產品。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一九年六月三十日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額約為2,257,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約2,788,000,000港元）。流動資產淨值約為2,639,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：約2,576,000,000港元），流動比率由二零一八年十二月三十一日之1.23倍，上升至二零一九年六月三十日約1.25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），扣除現金及現金等值項目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。於二零一九年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為6,409,000,000港元，其中1,748,000,000港元須於一年內償還，而4,661,000,000港元須於一年後償還。於二零一九年六月三十日，為數4,740,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：5,904,000,000港元）的借貸按每年介乎4.77%至18.15%（二零一八年十二月三十一日：每年介乎5.0%至18.15%）之固定利率計息。於二零一九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括受限制銀行存款）約為1,806,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,978,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一八年十二月三十一日之2.68倍上升至二零一九年六月三十日之3.32倍（計算基準：淨債務（定義為借款及貸款，應付附屬公司少數股東款項以及應付一名關聯方款項之總額減應收一間聯營公司款項）除以本公司擁有人應佔權益）。

分部資料

物業銷售

本分部於期內之營業額約為742,981,000港元（二零一八年：3,172,187,000港元）。是項減少主要是可交付予買家及確認營業額的項目面積大幅減少所致。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於期內之營業額約為181,061,000港元（二零一八年：157,443,000港元），有關增加乃由於南京「喜瑪拉雅中心」和「濱江大拇指廣場」一期及二期物業於去年底起由本集團管理，可收費物業增加所致。

酒店營運

本分部於期內之營業額為70,422,000港元（二零一八年：79,520,000港元），有關減少乃由於人民幣兌港元貶值所致。倘排除外匯影響營業額整體維持穩定。

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。本集團於二零一九年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣、港元、蘭特及美元計值。本集團於二零一九年六月三十日之銀行借貸主要以人民幣計值。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

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約920名僱員（二零一八年十二月三十一日：1,202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佈中披露。

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。截至本公佈日期，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，預期各幅地塊之餘下國有土地使用權證將不晚於二零二零年十二月三十一日前取得並交付予本公司。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

財政年度完結後事件

公司於財政年度完結後並無重大事件發生。

或然負債

有關財務擔保之詳情，請參閱本公佈之簡明綜合中期財務資料附註16。董事會認為，擔保合約之公允價值於初步確認時並不重大。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，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：

千港元

物業、廠房及設備	529,120
投資物業	2,783,241
發展中物業及已完成待出售物業	3,667,620
已抵押銀行存款	<u>474,321</u>
	<u><u>7,454,302</u></u>

中期財務報表之審閱

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務資料，乃未經審核，但已經由本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱，其獨立審閱報告將收錄於二零一九年中期報告內。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期業績包括中期財務資料，亦已由本公司之審核委員會審閱。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」），作為有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一九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二零一九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。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈在香港聯合交易所有限公司網站(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二零一九年中期報告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
邱海斌

香港，二零一九年八月二十二日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、秦仁忠先生、張華綱先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、龔平先生及江征雁女士。獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。

* 僅供識別