

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)

#### 業績公告

截至二零一九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	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4、5	1,348,592	7,172,037
銷售成本	7	(1,030,595)	(6,360,457)
<b>毛利</b>		<b>317,997</b>	<b>811,580</b>
其他收入及收益／(虧損)－淨額	6	18,213	(24,038)
金融資產減值虧損淨額		(102,669)	(56,963)
銷售及市場推廣支出	7	(137,763)	(196,909)
行政支出	7	(375,339)	(340,270)
投資物業之公允價值變動		(12,560)	1,705
應佔一間聯營公司業績		(18,916)	(48,498)
融資成本－淨額	8	(771,034)	(805,072)
除所得稅前虧損		(1,082,071)	(658,465)
所得稅抵免／(支出)	9	20,673	(321,711)
<b>年度虧損</b>		<b>(1,061,398)</b>	<b>(980,176)</b>
以下各方應佔年度虧損：			
－本公司擁有人		(1,058,026)	(905,485)
－非控制性權益		(3,372)	(74,691)
		<b>(1,061,398)</b>	<b>(980,176)</b>
<b>每股虧損</b>			
－基本	11	(7.11)港仙	(6.09)港仙
－攤薄	11	(7.11)港仙	(6.09)港仙

## 綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

二零一九年  
千港元

二零一八年  
千港元

年度虧損	<u>(1,061,398)</u>	<u>(980,176)</u>
其他全面虧損：		
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	(56,289)	(258,442)
出售附屬公司時解除之匯兌差額	-	31,548
出售一間聯營公司時解除之匯兌差額	-	(1,335)
	<u>(56,289)</u>	<u>(228,229)</u>
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
年度其他全面虧損（經扣除稅項）	<u>(56,289)</u>	<u>(219,967)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,117,687)</u></u>	<u><u>(1,200,143)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(1,104,444)	(1,125,222)
— 非控制性權益	<u>(13,243)</u>	<u>(74,921)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,117,687)</u></u>	<u><u>(1,200,143)</u></u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,004,676	595,709
投資物業		3,250,502	3,180,068
土地使用權	3	–	470,810
於一間聯營公司之投資		–	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		37,304	37,984
應收一間聯營公司款項		244,797	246,884
遞延所得稅資產		3,302	5,234
已抵押銀行存款	13	549,957	254,695
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,090,538</b>	<b>4,810,378</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及已完成待售物業		10,982,091	11,000,960
存貨		2,749	3,218
合約資產		18,242	11,455
貿易、其他應收款項及預付款	12	344,136	664,668
發展中物業之按金		1,836	15,268
應收一間聯營公司款項		10,386	10,575
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		24,049	13,366
預繳稅項		274,003	215,167
已抵押銀行存款	13	895,094	879,943
現金及現金等值項目		510,151	843,049
<b>流動資產總額</b>		<b>13,062,737</b>	<b>13,657,669</b>
<b>資產總額</b>		<b>18,153,275</b>	<b>18,468,047</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		297,587	297,587
儲備		2,722,719	2,769,137
累計虧損		(1,410,893)	(352,867)
		1,609,413	2,713,857
<b>非控制性權益</b>		<b>61,143</b>	<b>74,386</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,670,556</b>	<b>2,788,243</b>

## 綜合資產負債表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸及貸款		<b>3,005,212</b>	3,828,558
租賃負債	3	<b>76,244</b>	–
遞延所得稅負債		<b>708,867</b>	749,764
其他應付款項	14	<b>5,855</b>	19,326
非流動負債總額		<b>3,796,178</b>	4,597,648
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	<b>2,670,050</b>	3,681,881
合約負債		<b>4,665,769</b>	3,279,438
應付附屬公司之少數股東款項		<b>112,857</b>	570,966
借貸及貸款		<b>4,909,250</b>	3,140,228
租賃負債	3	<b>36,066</b>	–
應付稅項		<b>292,549</b>	409,643
流動負債總額		<b>12,686,541</b>	11,082,156
負債總額		<b>16,482,719</b>	15,679,804
權益與負債總額		<b>18,153,275</b>	18,468,047

# 業績公告附註

## 1. 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）營運業務。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，並已於二零二零年三月二十六日獲董事會（「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，惟投資物業及若干金融資產（按公允價值列賬）除外。

### 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)對本集團已開發待售物業需求之水平；及(b)是否能取得銀行融資。經考慮本集團經營表現之合理可能變動及可能出售若干項目後，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。本公司董事認為本集團於可見未來具備充足的資源以持續經營。因此，本集團於編製其綜合財務報表時繼續採用持續經營基準。

### 2.2 會計政策及披露之變動

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次採納以下新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前還款特徵－香港財務報告準則第9號之修訂
- 於聯營公司及合營企業之長期權益－香港會計準則第28號之修訂
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
- 計劃修正、縮減或清償－香港會計準則第19號之修訂
- 詮釋第23號所得稅處理之不確定性

本集團因採納香港財務報告準則第16號而更改其會計政策。本集團選擇追溯採納新規則但確認於二零一九年一月一日初步應用新準則的累計影響。有關資料於下文附註3披露。上文所列的大部分其他修訂、詮釋及年度改進對於過往期間所確認的金額並無造成任何影響且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

**(b) 尚未採納之新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架**

若干新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架已頒佈但於二零一九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。該等準則及經修訂概念框架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。

### 3. 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。

誠如上文附註2.2(a)所示，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號租賃，惟由於該準則內特定過渡條文許可，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。

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號租賃的原則分類為「經營租賃」的辦公室物業及零售物業（「租賃物業」）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%。此外，本集團持有酒店建築物之土地使用權亦符合香港財務報告準則第16號有關使用權資產的定義。因此，自二零一九年一月一日起，土地使用權重新分類為使用權資產並計入物業、廠房及設備。

**(i) 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（倘適用）：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率，
- 依賴先前租賃是否虧損的評估以替代減值檢討—於二零一九年一月一日並無虧損性合約，
- 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號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃作出的評估。

**(ii) 有關租賃物業租賃負債的計量**

	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%貼現及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>119,032</u>

**(iii) 有關租賃物業使用權資產的計量**

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。

**(iv) 於二零一九年一月一日在綜合資產負債表確認的調整**

於二零一九年一月一日，會計政策之變動影響下列綜合資產負債表的項目：

- 物業、廠房及設備—增加477,705,000港元
- 土地使用權—減少470,810,000港元
- 投資物業—增加112,137,000港元
- 租賃負債—增加119,032,000港元

採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的累計虧損並無影響。

**(v) 出租人會計處理**

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對經營租賃項下作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

#### **4. 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)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

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已抵押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。

分部資料呈列如下：

**(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料**

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、 管理及代理服務		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須報告分部收入	<b>846,060</b>	6,684,554	<b>133,982</b>	159,846	<b>401,420</b>	359,411	<b>1,381,462</b>	7,203,811
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	<b>(32,870)</b>	(31,774)	<b>(32,870)</b>	(31,774)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	<b>846,060</b>	6,684,554	<b>133,982</b>	159,846	<b>368,550</b>	327,637	<b>1,348,592</b>	7,172,037
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	<b>(340,285)</b>	152,354	<b>(15,136)</b>	(20,731)	<b>97,397</b>	77,481	<b>(258,024)</b>	209,104
<b>其他資料(包括釐定須報告分部(虧損)/溢利的項目):</b>								
銀行利息收入	<b>3,454</b>	10,774	<b>29</b>	54	<b>1,380</b>	926	<b>4,863</b>	11,754
物業、廠房及設備折舊 (包括土地使用權)	<b>9,648</b>	3,102	<b>44,196</b>	29,709	<b>989</b>	1,150	<b>54,833</b>	33,961
土地使用權攤銷	-	-	-	21,351	-	-	-	21,351
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	<b>(12,560)</b>	1,705	<b>(12,560)</b>	1,705
應佔一間聯營公司業績	-	-	<b>(18,916)</b>	(48,498)	-	-	<b>(18,916)</b>	(48,498)
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>(3)</b>	(1,132)	<b>(185)</b>	(83)	-	-	<b>(188)</b>	(1,215)
出售附屬公司之收益	-	17,363	-	-	-	-	-	17,363
須報告分部資產	<b>11,964,388</b>	12,618,389	<b>986,956</b>	992,017	<b>3,726,213</b>	3,654,002	<b>16,677,557</b>	17,264,408
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(ii)	<b>6,808</b>	45,781	<b>455</b>	539	<b>25,130</b>	5,041	<b>32,393</b>	51,361
於一間聯營公司之投資	-	-	-	18,994	-	-	-	18,994
須報告分部負債	<b>13,221,327</b>	12,595,202	<b>64,454</b>	85,299	<b>773,197</b>	606,129	<b>14,058,978</b>	13,286,630

(i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入648,328,000港元(二零一八年：6,215,306,000港元)於時間點確認及餘下197,732,000港元(二零一八年：469,248,000港元)於一段時間內確認。酒店業務、管理及代理服務收入329,661,000港元(二零一八年：318,061,000港元)於一段時間內確認。租金收入172,871,000港元(二零一八年：169,422,000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、物業、廠房及設備以及土地使用權。

(b) 有關須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	(258,024)	209,104
未分配銀行利息收入	75	108
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之股息收入	-	3,555
融資成本	(771,034)	(805,072)
未分配之總部及公司開支	(53,088)	(66,160)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(1,082,071)</b>	<b>(658,465)</b>
	於十二月三十一日	
資產	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須報告分部資產	16,677,557	17,264,408
已抵押銀行存款	1,445,051	1,134,638
總部及公司資產	30,667	69,001
<b>資產總額</b>	<b>18,153,275</b>	<b>18,468,047</b>
	於十二月三十一日	
須報告分部負債	14,058,978	13,286,630
未分配之借貸及貸款	2,110,019	2,250,272
未分配之總部及公司負債	313,722	142,902
<b>負債總額</b>	<b>16,482,719</b>	<b>15,679,804</b>

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營。本集團大部分收入及除金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售物業	846,060	6,684,554
酒店業務	133,982	159,846
物業租賃、管理及代理收入	368,550	327,637
	<u>1,348,592</u>	<u>7,172,037</u>

## 6. 其他收入及收益／（虧損）－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	4,938	11,862
提前終止租賃協議之收益	3,349	2,674
租金收入	2,847	6,770
政府補助	1,920	498
出售附屬公司之收益	—	17,363
仲裁調解虧損	—	(62,858)
出售一間聯營公司之收益	—	3,739
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之股息收入	—	3,555
出售物業、廠房及設備之（虧損）／收益	(188)	(1,215)
其他	5,347	(6,426)
	<u>18,213</u>	<u>(24,038)</u>

## 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，詳列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業成本	803,286	5,983,546
提供物業管理服務及其他之成本	182,691	207,224
稅項及其他徵稅	44,618	99,675
發展中物業及已完成待售物業之減值	–	70,012
僱員福利開支	237,223	200,451
核數師薪酬：		
– 審計服務	2,880	2,880
– 非審計服務	300	300
顧問及服務開支	53,272	50,198
折舊及攤銷支出	54,833	55,312
廣告費用	63,973	102,136
租賃開支	4,896	9,155
酒店業務維護及消耗開支	55,527	76,713
其他開支	40,198	40,034
<b>總計</b>	<b>1,543,697</b>	<b>6,897,636</b>

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支：		
– 銀行借貸	243,362	361,100
– 其他借貸	643,802	681,347
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	11,603	–
	898,767	1,042,447
減：按全年資本化率8.0%（二零一八年：6.7%）撥充發展中物業資本之金額	(127,733)	(237,375)
<b>融資成本－淨額</b>	<b>771,034</b>	<b>805,072</b>

## 9. 所得稅(抵免)／支出

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅	8,399	250,883
－中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(7,368)	205,491
遞延所得稅抵免	(21,704)	(134,663)
所得稅(抵免)／支出	<u>(20,673)</u>	<u>321,711</u>

### 香港利得稅

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度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。

### 中國企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度須按25%（二零一八年：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

概無建議派發截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之股息。

## 11. 每股虧損

### 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(1,058,026)</u>	<u>(905,485)</u>
<b>股份數目</b>		
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
<b>每股基本虧損</b>	<u>(7.11)</u>	<u>(6.09)</u>
<b>每股攤薄虧損</b>		

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度無攤薄普通股，每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

## 12. 貿易、其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	47,453	43,871
減：虧損撥備	<u>(851)</u>	<u>(424)</u>
貿易應收款項淨額(a)	<u>46,602</u>	<u>43,447</u>
其他應收款項	310,255	317,406
按金	<u>17,274</u>	<u>16,123</u>
	327,529	333,529
減：虧損撥備(b)	<u>(131,354)</u>	<u>(50,881)</u>
其他應收款項淨額	<u>196,175</u>	<u>282,648</u>
就流轉稅之預付款	<u>101,359</u>	<u>338,573</u>
	<u>344,136</u>	<u>664,668</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團大部分貿易、其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

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

(a) 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月以內	41,210	40,347
超過三個月但少於十二個月	782	935
超過十二個月	4,610	2,165
	<b>46,602</b>	<b>43,447</b>

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	(424)	—
年內撥備	(428)	(424)
匯兌差額	1	—
於十二月三十一日	<b>(851)</b>	<b>(424)</b>

(b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	(50,881)	(48,026)
年內撥備	(84,862)	(2,855)
匯兌差額	4,389	—
於十二月三十一日	<b>(131,354)</b>	<b>(50,881)</b>

### 13. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動部分	895,094	879,943
非流動部分	549,957	254,695
	<b>1,445,051</b>	<b>1,134,638</b>

若干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及貸款擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.00%（二零一八年：年利率介乎0.35%至1.00%）計息。

## 14. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	1,672,034	2,240,884
其他應付款項及應計款項	1,003,871	1,460,323
	<b>2,675,905</b>	3,701,207
減：非流動部分	(5,855)	(19,326)
	<b>2,670,050</b>	<b>3,681,881</b>

貿易應付款項於與承建商已核實應付建築成本日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月以內	1,426,855	1,896,445
超過三個月但少於十二個月	11,299	3,360
超過十二個月	150,278	201,985
	<b>1,588,432</b>	2,101,790
保證金	83,602	139,094
	<b>1,672,034</b>	<b>2,240,884</b>

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

### 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

上文的初步業績公告所載本集團截至二零一九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羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團年度綜合財務報表初稿所載列之數額一致。羅兵咸永道會計師事務所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，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公告作出具體保證。

# 主席報告書

## 財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」或「上海証大」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九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1,348,592,000港元，較二零一八年約7,172,037,000港元大幅減少5,823,445,000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」第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期濱江閱公館還在預售階段，預期要到二零二零年才可交付予買家及確認營業額。年內本集團的營業額主要來自：

- 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1,058,026,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得虧損約905,485,000港元。本公司股份（「股份」）每股基本虧損為7.11港仙（二零一八年每股基本虧損：6.09港仙）。年內本集團錄得虧損增加，乃由於年內之營業額及毛利大幅減少所致。

## 業務回顧

回顧年內，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，輻射中國國內各大城市的業務佈局。

年內，位於一二線城市的南京「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目仍為銷售之重點，亦是集團未來營業額增長之重要來源，續2018年南京証大喜瑪拉雅中心項目榮膺「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。該購物中心暫定於本年年底華麗綻放，屆時將為南京開啟藝術系購物中心的新紀元。在上海，集團繼續發揮經營多年的穩固優勢，並不斷探索新的發展。

本集團計劃以公開掛牌方式出售海門「濱江新城•証大花園」項目，進一步落實集團剝離非核心發展區域之發展策略。在積極尋求剝離該等城市項目之機遇，追求輕資產化運作的同時，得以集中資源與力度重點深挖南京、上海等城市之發展潛力，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。截至二零一九年十二月三十一日止，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。截至二零一九年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在94%以上，年內租金收入約人民幣67,773,000元（相等於約76,875,000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。回顧年內，酒店平均入住率為78%，總收入約人民幣67,717,000元（相等於約76,811,000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（大觀舞台、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。回顧年內，酒店平均入住率為74%，總收入約人民幣217,514,000元（相等於約246,726,000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2019年最佳商務酒店，Expedia group – Best Customer Engagement，Tripadvisor – Certificate of Excellence 2019，Ctrip：迷•上海餐廳 – 2019携程美食林甄選，Michelin Guide Shanghai – 迷•上海餐廳一星餐廳等。回顧年內，上海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71%，租金收入約人民幣71,647,000元（相等於約81,269,000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「南京喜瑪拉雅中心」，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132,380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、車位13,964平方米及酒店24,532平方米。於年內，共人民幣58,862,000元（相當於約66,767,000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413,612,000港元）出售並已確認人民幣347,276,000（相等於約393,916,000港元）為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓、車位及酒店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、3,485平方米及24,532平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元（相等於約386,314,000港元），人民幣129,031,000元（相等於約146,360,000港元）、人民幣1,206,564,000元（相等於約1,368,607,000港元）、人民幣26,431,000元（相等於約29,981,000港元）及人民幣364,640,000元（相等於約413,612,000港元）。

# 合同總金額中包括含增值稅

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144,860平方米，其中服務式公寓52,677平方米，商舖16,648平方米、辦公樓50,199平方米及地下停車場25,336平方米。回顧年內，服務式公寓、辦公樓及地下停車場的合同銷售總面積分別為546平方米、623平方米及2,653平方米，合同總金額則分別為人民幣9,462,000元（相等於約10,733,000港元）、人民幣10,022,000元（相等於約11,368,000港元）及人民幣23,203,000元（相等於約26,319,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為2,098平方米、1,259平方米及2,498平方米，合同總金額分別為人民幣37,441,000元（相等於約42,469,000港元）、人民幣36,543,000元（相等於約41,451,000港元）及人民幣39,454,000元（相等於約44,753,000港元）。於年內共人民幣108,009,000元（相當於約122,515,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止，第二期項目大部分已經銷售完畢。截至二零一九年十二月三十一日止，服務式公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為52,583平方米、16,577平方米、50,199平方米及2,653平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元（相等於約1,139,131,000港元），人民幣615,754,000元（相等於約698,451,000港元）、人民幣885,366,000元（相等於約1,004,272,000港元）及人民幣23,203,000元（相等於約26,319,000港元）。

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。回顧年內，服務式公寓、辦公樓的合同銷售總面積分別為2,285平方米、25,026平方米，合同總金額則分別為人民幣50,838,000元（相等於約57,666,000港元），人民幣479,235,000元（相等於約543,597,000港元）。於年內共人民幣81,981,000元（相當於約92,991,000港元）已確認為營業額。截至二零一九年十二月三十一日止，服務式公寓、辦公樓累計出售面積分別為14,188平方米、35,732平方米，合同總金額則分別為人民幣349,711,000元（相等於約396,678,000港元），人民幣688,029,000元（相等於約780,432,000港元）。項目第三期預計在二零二零年下半年交付。

### 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85,487平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米及地下停車場4,327平方米。截至二零一九年十二月三十一日止，公寓、商舖及地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、2,978平方米及3,027平方米，合同總金額則分別為人民幣1,927,083,000元（相等於約2,185,893,000港元）、人民幣134,110,000元（相等於約152,121,000港元）及人民幣47,901,000元（相等於約54,334,000港元）。項目大部分已經銷售完畢。於年內共人民幣1,190,000元（相等於約1,350,000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，辦公樓20,597平方米。回顧年內，商舖及辦公樓合同銷售總面積分別為808平方米及8,615平方米，合同總金額則分別為人民幣35,617,000元（相等於約40,400,000港元）及人民幣164,044,000元（相等於約186,075,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止，公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為132,890平方米、3,876平方米及18,187平方米，合同總金額則分別為人民幣4,209,906,000元（相等於約4,775,302,000港元）、人民幣215,106,000元（相等於約243,995,000港元）及人民幣342,436,000元（相等於約388,426,000港元）。年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3,716,000港元）及人民幣2,861,000元（相等於約3,245,000港元）。於年內，共人民幣54,146,000元（相等於約61,418,000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、商舖及公寓，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，並於二零一九年十月開始預售。回顧年內，公寓合同銷售總面積為34,465平方米，合同總金額則為人民幣1,293,854,000元（相等於約1,467,620,000港元）。項目預計在二零二二年初交付。

### 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102,549平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓79,455平方米，商舖23,094平方米。項目已於二零一九年一月動工，並計劃於二零二零年第四季開始預售。

## 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）。

截至二零一九年十二月三十一日止，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1,051,438,000港元）。

截至二零一九年十二月三十一日止，商舖（可出租面積為46,127平方米）出租率約為86%，年內租金收入為人民幣34,191,000元（相等於約38,783,000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。年內酒店平均入住率為76%，總收入為人民幣50,402,000元（相等於約57,171,000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，截至二零一九年十二月三十一日，出租率為97%，年內租金收入為人民幣5,619,000元（相等於約6,374,000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。截至二零一九年十二月三十一日，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962,480,000港元）。回顧年內，交付面積1,356平方米（包括485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27,942,000元（相等於約31,695,000港元）。於年內共人民幣27,540,000元（相等於約31,239,000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），新港老鎮商舖面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約71,742平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧年內，銷售住宅及商舖面積為257平方米、2,968平方米，合同總金額則分別為人民幣7,250,000元（相等於約8,224,000港元）及人民幣52,160,000元（相等於約59,165,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及6,695平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元（相等於約650,870,000港元）及人民幣101,316,000元（相等於約114,923,000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，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一九年十二月三十一日止，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%權益，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

#### 証大西鎮大姆指廣場

本集團已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姆指廣場，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。截至二零一九年十二月三十一日止，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502,027,000港元)及人民幣469,705,000元(相等於約532,787,000港元)。年內交付住宅568平方米及商舖1,105平方米，合同總金額人民幣13,015,000元(相等於約14,763,000港元)及人民幣20,135,000元(相等於約22,839,000港元)。於年內共人民幣31,840,000元(相等於約36,116,000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，擬分別興建度假別墅(佔46,155平方米)及度假酒店(佔24,370平方米)。度假酒店部份已於2018年4月出售及交付。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。截至二零一九年十二月三十一日止，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645,321,000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。截至二零一九年十二月三十一日，尚餘未交付面積約293平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米。截至二零一九年十二月三十一日，累計銷售總面積78,375平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約526,882,000港元）。年內交付面積3,245平方米，有關合同總金額人民幣23,582,000元（相等於約26,749,000港元）。於年內共人民幣23,403,000元（相等於約26,546,000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，截至二零一九年十二月三十一日，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261,395,000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。截至二零一九年十二月三十一日，累計銷售面積79,780平方米，合同總金額人民幣359,490,000元（相等於約407,770,000港元）。年內交付面積765平方米，有關合同金額為人民幣3,451,000元（相等於約3,914,000港元）。於年內共人民幣3,370,000元（相等於約3,823,000港元），已確認為營業額。

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，已興建成總建築面積為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

在二零一九年「穩地價、穩房價、穩預期」調控原則下，市場整體穩定的成果於下半年得以呈現，但城市間的分化走向也在所難免，房企佈局向一二線城市回撤的趨勢愈發明顯。

二零二零年初，受新型冠狀病毒疫情的影響，國內採取控制人口流動、延期開工時間等措施抗擊疫情，目前在中國疫情已基本得到控制，預計本次疫情或對中國整體經濟及房地產市場產生短期衝擊。隨著疫情防控情況的好轉，中國經濟將重回正常運行軌道。

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。另外，本集團將穩步提升物業管理服務的水準質素，透過輕資產模式複製本集團的經驗，努力與第三方發展商尋求商業戰略合作的機會，提供商業管理輸出服務以擴展業務。

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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度繼續錄得虧損，主要由於偏低的營業額及毛利不足以彌償費用及開支所致。

由本集團於的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」第三期及南京「濱江大拇指廣場」第二期濱江閱公館預期到二零二零年便可交付予買家及確認營業額。待該等項目的交付獲確認時，本集團的經營業績將會得到改善。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨值約為1,671,000,000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376,000,000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，下降至二零一九年十二月三十一日約1.03倍。本集團之資本結構包括借貸（包括綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為7,914,000,000港元，其中4,909,000,000港元須於一年內償還，而3,005,000,000港元須於一年後償還。於二零一九年十二月三十一日，為數6,391,000,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為1,955,000,000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2.05倍上升至二零一九年十二月三十一日之3.84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租賃負債之總額減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）。

## 分部資料

### 物業銷售

本分部於年內之營業額約為846,060,000港元（二零一八年：6,684,554,000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

本分部於年內之營業額約為368,550,000港元（二零一八年：327,637,000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，可收費物業面積增加所致。

### 酒店營運

本分部於年內之營業額為133,982,000港元（二零一八年：159,846,000港元）。有關減少乃由於部分酒店的房間在進行更新改造導致可營運房間總數量減少所致。

## 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。本集團於二零一九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。本集團於二零一九年十二月三十一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

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約955名僱員（二零一八年：香港及中國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：

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告中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本公告日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

## 財政年度完結後事件

本集團自二零一九年十二月三十一日之後的重大事件為：

- (a) 本集團將透過上海聯合產權交易所以公開掛牌方式出售海門証大濱江置業有限公司的全部股權及結欠本公司其下的附屬公司之未償還股東貸款（「建議出售事項」）。建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）。代價（即建議出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年二月三日和二零二零年二月十三日之公告。
- (b) 自二零二零年初新型冠狀病毒（「新冠疫情」）在中國及其他國家相繼爆發，新冠疫情在一定程度上影響本集團的業務和經濟活動。

本集團董事已通過以下幾個方面評估新冠疫情對集團的潛在影響：

- 新冠疫情的防治及宏觀經濟環境的逐步恢復均需要時間，這可能會影響本集團全面恢復房地產建設工程或啟動房地產預售安排。這些不確定性將可能影響本集團的商品銷售收入及現金流；
- 因向租戶提供的租金和物業管理費臨時減免、承租人要求調整現有租賃合同條款，本集團二零二零年的租金和管理費收入可能受到影響；
- 由於最近國際旅客和中國城市間旅客的減少，本集團的酒店運營收入也可能受到影響；
- 本集團採用公允價值模型衡量其投資性房地產，投資性房地產的賬面價值根據截至二零一九年十二月三十一日的物業經營情況確定。二零二零年，本集團投資性房地產的公允價值可能因新冠疫情的爆發而波動；

截至本公告日，上述各項的整體財務影響尚不能可靠估計。

本集團將密切關注新冠疫情的發展，並持續評估其對集團財務狀況和經營成果的影響。

## 資產抵押

於報告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸及貸款之擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	951,732	541,688
土地使用權	-	454,452
投資物業	2,178,353	2,680,346
發展中物業及已完成待售物業	2,476,444	4,483,740
已抵押銀行存款	1,444,812	568,335
	<b>7,051,341</b>	<b>8,728,561</b>

於二零一九年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干權益股份已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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596,772,000港元（二零一八年：988,658,000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，於初始確認時，該等擔保合約之公允價值並不重大。

## 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年內已符合企業管治守則條文。

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一九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

於截至二零一九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

本公告在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://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  
王樂天先生

香港，二零二零年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、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