

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，概不對因本公佈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：0755)

業績公佈

截至二零一五年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	4	1,787,475	1,579,612
銷售成本	6	(1,603,216)	(1,418,616)
毛利		184,259	160,996
其他收入及收益	5	98,177	86,781
銷售及市場推廣支出	6	(139,159)	(136,879)
行政支出	6	(405,676)	(445,057)
投資物業之公平值變動		4,476	70,128
應佔聯營企業業績		(104,737)	(152,510)
應佔合營企業業績		(103,854)	(62,826)
融資成本	7	(586,375)	(436,723)
除所得稅前虧損		(1,052,889)	(916,090)
所得稅抵免	8	2,441	422,622

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
	附註	千港元	千港元
年度虧損		<u>(1,050,448)</u>	<u>(493,468)</u>
以下各方應佔年度虧損：			
— 本公司擁有人		(957,138)	(438,468)
— 非控制性權益		<u>(93,310)</u>	<u>(55,000)</u>
		<u>(1,050,448)</u>	<u>(493,468)</u>
每股虧損			
— 基本	10	(6.43)港仙	(2.95)港仙
— 攤薄	10	<u>(6.43)港仙</u>	<u>(2.95)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
年度虧損	<u>(1,050,448)</u>	<u>(493,468)</u>
其他全面收入		
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	(606,691)	(145,192)
出售一家聯營公司持有之待售物業所解除之 其他重估儲備	(6,435)	(462)
其後不會重新分類至損益之項目：		
應佔使用權益法入賬的投資之其他全面收入	<u>33,980</u>	<u>—</u>
年度其他全面收入（經扣除稅項）	<u>(579,146)</u>	<u>(145,654)</u>
年度全面收入總額	<u><u>(1,629,594)</u></u>	<u><u>(639,122)</u></u>
以下各方應佔全面收入總額：		
— 本公司擁有人	(1,518,752)	(581,800)
— 非控制性權益	<u>(110,842)</u>	<u>(57,322)</u>
年度全面收入總額	<u><u>(1,629,594)</u></u>	<u><u>(639,122)</u></u>

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		618,109	689,491
投資物業		2,719,578	2,886,730
土地使用權		570,663	625,700
商譽		35,490	37,362
於聯營公司之投資		131,719	182,808
於合營企業之投資		1,178,596	1,341,952
遞延所得稅資產		20,273	–
可供銷售金融資產		63,701	67,259
已抵押銀行存款		238,806	253,404
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		5,576,935	6,084,706
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
發展中及已落成待售物業		9,250,562	8,502,063
存貨		3,848	4,060
貿易及其他應收款項	11	403,064	556,517
發展中物業之按金		581,494	1,604,306
應收聯營企業款項		1,048,960	1,296,084
應收合營企業款項		1,522,993	1,303,617
可供銷售金融資產		2,176	2,648
應收關連公司款項		–	11,571
應收附屬公司之少數股東款項		30,090	31,770
已抵押銀行存款		939,701	522,021
預繳稅項		90,584	110,526
應收信託貸款		–	126,072
現金及現金等值項目		1,629,164	1,098,074
		<hr/>	<hr/>
		15,502,636	15,169,329
分類為持作出售之出售組合資產		263,513	–
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		15,766,149	15,169,329
		<hr/>	<hr/>
資產總額		21,343,084	21,254,035

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,739,012	3,265,695
保留盈利		1,396,288	2,353,426
本公司擁有人應佔權益		4,432,887	5,916,708
非控制性權益		216,182	360,234
權益總額		4,649,069	6,276,942
非流動負債			
應付附屬公司之少數股東款項		829,214	1,868,381
借貸及貸款		5,584,283	4,550,096
遞延所得稅負債		450,794	578,549
其他應付款項		191,322	152,246
非流動負債總額		7,055,613	7,149,272
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	12	1,072,188	1,362,617
來自客戶之預收款		1,140,506	1,635,641
應付合營企業款項		1,156,769	929,777
應付關連公司款項		–	34,646
應付附屬公司之少數股東款項		104,645	115,730
借貸及貸款		5,667,208	3,337,768
應付稅項		455,727	411,642
分類為持作出售之出售組合負債		9,597,043	7,827,821
		41,359	–
流動負債總額		9,638,402	7,827,821
負債總額		16,694,015	14,977,093
權益與負債總額		21,343,084	21,254,035

附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業及可供銷售金融資產之重估（乃按公平值列賬）作調整。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表時需要使用若干重要會計估計。在應用本集團會計政策過程中，亦需要管理層行使其判斷。

2. 會計政策及披露之變動

2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下準則之修訂由本集團於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納。

香港會計準則第19號之修訂乃關於僱員或第三方向界定福利計劃之供款。此修訂將僅與產生期間的服務掛鈎之供款，與該等與超過一個會計期的服務掛鈎之供款分開處理。此修訂容許與服務掛鈎但不會因應僱員服務的長短而變更之供款，自所提供服務的會計期內賺取之福利成本中扣除。至於與服務掛鈎並因應僱員服務長短而變更之供款，則必須使用與福利採用的相同歸屬法，於服務期內分攤。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進、香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」以及香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」之修訂。

香港會計準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進、香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公平值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」之修訂。

採納該等修訂對本集團並無重大影響。

2.2 新香港公司條例（第622章）

此外，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」於本財政年度內生效，因此綜合財務報表內若干資料之呈列及披露有所變動。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

多項新準則及對準則及詮釋之修訂於二零一五年一月一日之後開始的年度期間生效，而並無在編製綜合財務報表時應用。預期該等新準則及修訂對本集團之綜合財務報表不會有重大影響，惟下文載列者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號之完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資須按公平值透過損益計量，並在最初有不可撤銷權於其他全面收益呈列公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已產生虧損減值模式。對金融負債的分類及計量並無作出更改，惟指定按公平值計入損益賬之負債，須於其他全面收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具之間的經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在風險管理過程中實際使用者一致。

此規定仍需有同期文件存檔，但與香港會計準則第39號現時所編製者不同。此準則自二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效。容許提早採納。本集團正評估香港財務報告準則第9號之影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資訊之原則，內容關於一個實體之客戶合約產生之收益及現金流之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力指引貨品或服務之用途及由此取得利益，則確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號由二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本集團正評估香港財務報告準則第15號對財務報表之影響。

香港會計準則第27號「獨立財務報表中使用的權益法」之修訂容許實體在各自的獨立財務報表中使用權益法將附屬公司、合營企業及聯營公司的投資入賬。香港會計準則第27號之修訂對於實體就二零一六年一月一日或之後開始的期間按財務報告準則編製之全年財務報表生效，並允許提早採納。本集團正在評估該修訂之全面影響。

香港會計準則第1號之修訂「披露計劃」澄清了香港會計準則第1號關於重要性和匯總、小計的呈列、財務報表的結構及會計政策披露之指引。儘管修訂不涉及具體變動，但是澄清了多項關於列報之問題，並強調允許編製者對財務報表之格式及呈列進行適當修訂以符合本身情況及使用者之需要。實體應於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間應用該等對香港會計準則第1號之修訂，並允許提早應用。本集團正在評估該修訂之全面影響。

其他尚未生效的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋預期並不會對本集團產生重大影響。

3. 分部報告

管理層乃基於由董事會（即作出營運決策之主體）為了評估業績及分配資源而審閱之內部報告，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。

總分部資產主要排除已抵押銀行存款及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

總分部負債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。向董事會呈報來自外界各方之收益按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) 有關須報告分部收益、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		其他		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須報告源自外部銷售之分部收益	<u>1,184,009</u>	<u>990,358</u>	<u>198,406</u>	<u>173,852</u>	<u>402,904</u>	<u>406,452</u>	<u>2,156</u>	<u>8,950</u>	<u>1,787,475</u>	<u>1,579,612</u>
須報告除所得稅前分部 (虧損)/溢利	<u>(327,994)</u>	<u>(503,224)</u>	<u>(109,280)</u>	<u>(113,396)</u>	<u>59,007</u>	<u>172,690</u>	<u>(337)</u>	<u>(359)</u>	<u>(378,604)</u>	<u>(444,289)</u>
其他資料										
銀行利息收入	22,022	37,699	8	-	5,712	2,208	-	-	27,742	39,907
來自應收信託貸款之利息收入	9,455	10,972	-	-	-	-	-	-	9,455	10,972
物業、廠房及設備折舊	6,114	5,051	28,758	29,940	2,715	2,201	-	-	37,587	37,192
土地使用權攤銷	-	-	21,941	22,986	-	-	-	-	21,941	22,986
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	4,476	70,128	-	-	4,476	70,128
應佔聯營公司業績	-	(70,551)	(104,737)	(81,959)	-	-	-	-	(104,737)	(152,510)
應佔合營企業業績	(103,854)	(62,826)	-	-	-	-	-	-	(103,854)	(62,826)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(248)	1,016	-	-	-	-	-	-	(248)	1,016
出售附屬公司之收益	18,016	-	-	-	562	-	-	-	18,578	-
出售投資物業之收益	-	-	-	-	1,927	6,866	-	-	1,927	6,866
須報告分部資產	<u>15,755,482</u>	<u>15,654,268</u>	<u>1,097,313</u>	<u>1,488,335</u>	<u>3,227,671</u>	<u>3,259,945</u>	<u>155</u>	<u>1,403</u>	<u>20,080,621</u>	<u>20,403,951</u>
計入分部資產計量之金額：										
增添非流動資產(i)	2,597	182,530	83	303,356	6,613	3,738	-	-	9,293	489,624
於聯營公司之投資	56,067	-	75,652	182,808	-	-	-	-	131,719	182,808
於合營企業之投資	1,165,776	1,303,374	-	-	12,820	38,578	-	-	1,178,596	1,341,952
須報告分部負債	<u>14,415,530</u>	<u>12,694,265</u>	<u>50,526</u>	<u>28,753</u>	<u>333,921</u>	<u>465,812</u>	<u>550</u>	<u>1,462</u>	<u>14,800,527</u>	<u>13,190,292</u>

(i) 該金額包括增購投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權。

(c) 地區資料

本集團業務主要位於中國、香港及南非。

下表載列本集團源自外部客戶之收益，以及除金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產（「特定非流動資產」）之分析。

	源自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中國	1,750,285	1,478,157	5,129,781	5,625,346
香港	2,156	8,950	—	—
南非	35,034	92,505	124,374	138,697
	<u>1,787,475</u>	<u>1,579,612</u>	<u>5,254,155</u>	<u>5,764,043</u>

4. 收益

收益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額之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業	1,184,009	990,358
酒店業務	198,406	173,852
物業租賃、管理及代理收入	402,904	406,452
其他	2,156	8,950
	<u>1,787,475</u>	<u>1,579,612</u>

5. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	28,271	42,160
來自其他應收款項之利息收入	13,603	1,900
來自應收信託貸款之利息收入	9,455	10,972
租金收入(a)	8,724	6,830
出售投資物業之收益	1,927	6,866
出售附屬公司之收益	18,578	–
來自可供銷售金融資產之股息收入	2,704	1,695
政府補助	–	4,597
其他	14,915	11,761
	<u>98,177</u>	<u>86,781</u>
總計	<u>98,177</u>	<u>86,781</u>

(a) 租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位的租賃，而本集團計劃將該等物業出售。

6. 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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
出售物業成本	1,403,906	1,016,214
營業稅及其他徵稅	106,942	81,746
發展中物業及已完成待售物業之減值	92,368	320,656
僱員福利開支	214,887	173,347
核數師酬金 – 審計服務	5,060	4,095
顧問及服務開支	37,927	44,146
折舊及攤銷支出	59,528	60,178
廣告費用	50,907	36,309
經營租賃付款	10,449	12,782
酒店營運開支	61,057	65,814
其他開支	105,020	185,265
	<u>2,148,051</u>	<u>2,000,552</u>
總計	<u>2,148,051</u>	<u>2,000,552</u>

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	630,128	520,512
— 其他借貸	316,858	171,445
減：按全年資本化率7.97%（二零一四年：7.68%） 撥充發展中物業資本之金額	<u>(360,611)</u>	<u>(255,234)</u>
融資成本－淨額	<u>586,375</u>	<u>436,723</u>

8. 所得稅抵免

綜合收益表內之稅項抵免金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期所得稅：		
— 中國企業所得稅	(2,651)	193,120
— 中國土地增值稅	117,197	(614,101)
遞延所得稅	<u>(116,987)</u>	<u>(1,641)</u>
	<u>(2,441)</u>	<u>(422,622)</u>

香港利得稅

截至二零一五年及二零一四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二零一五年十二月三十一日止年度須按25%（二零一四年：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增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免普通標準住房的物業銷售之土地增值稅。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證收辦法按視作徵稅率就其收入徵收。

本年度稅項抵免可與綜合收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除所得稅前虧損	<u>(1,052,889)</u>	<u>(916,090)</u>
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(220,373)	(221,003)
應佔聯營公司業績之稅務影響	26,184	38,128
應佔合營企業業績之稅務影響	25,964	15,707
中國土地增值稅較高稅率之影響	87,898	(460,576)
不可扣稅開支之稅務影響	31,954	22,736
無須課稅收益之稅務影響	(19,032)	(64,814)
未確認稅項虧損之稅務影響	152,431	236,973
動用先前未確認稅務虧損	(24,853)	–
股息預提稅項（撥回）／撥備	(55,763)	4,415
往年度（超額撥備）／撥備不足	<u>(6,851)</u>	<u>5,812</u>
稅項抵免	<u><u>(2,441)</u></u>	<u><u>(422,622)</u></u>

9. 股息

概無建議派發截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之股息。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(957,138)</u>	<u>(438,468)</u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u>14,879,352</u>	<u>14,879,352</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	<u>(6.43)</u>	<u>(2.95)</u>

每股攤薄虧損之計算並無假設本公司的未行使購股權獲行使，原因是本公司截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度錄得重大虧損，如將購股權考慮在內會導致每股虧損受到反攤薄影響。

11. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項 (a)	26,363	77,656
潛在收購土地使用權之可退回按金	–	16,868
按金	24,285	25,247
就營業稅及其他項目之預付款	168,748	239,437
出售附屬公司之應收代價	119,403	126,072
其他應收款項	<u>64,265</u>	<u>71,237</u>
	<u>403,064</u>	<u>556,517</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團大部份貿易及其他應收款項均以人民幣計值。

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。

(a) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期(i)	14,962	65,978
逾期少於一個月	2,404	2,897
逾期一至三個月	2,118	3,012
逾期超過三個月但少於十二個月	4,482	3,085
逾期十二個月以上	2,397	2,684
已逾期但未減值金額(ii)	11,401	11,678
	26,363	77,656

(i) 既未逾期亦無減值之現時餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。

(ii) 餘額11,401,000港元(二零一四年：11,678,000港元)已逾期但未減值。本集團已根據會計政策確認個別評估之減值虧損。董事認為上述餘額將可收回。

12. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應付款項(a)	677,113	913,620
就收購土地使用權應付之代價	162,969	162,332
其他應付款項及應計款項	423,428	438,911
	1,263,510	1,514,863
減：非流動負債		
就收購土地使用權應付之代價	(153,417)	(152,246)
其他	(37,905)	—
	1,072,188	1,362,617

(a) 貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期或少於一個月	392,367	733,405
一至三個月	84,438	20,016
超過三個月但少於十二個月	124,856	53,824
超過十二個月	47,471	46,531
	<hr/>	<hr/>
保證金	649,132	853,776
	27,981	59,844
	<hr/>	<hr/>
	677,113	913,620
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

13. 暫停辦理股份過戶登記

由於不會建議派付本年度末期股息，因此毋須暫停辦理本公司股份過戶登記。

主席報告書

財務業績

上海証大房地產有限公司（「本公司」）董事會提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止（「年內」或「回顧年內」）之業績報告。

回顧年內，本集團於二零一二至二零一四年期間的新收購項目，陸續開始預售，預期在二零一七年可交付予買家使用，因此年內的營業額主要是來自銷售和交付舊有物業。

回顧年內，本集團的營業額約1,787,475,000港元，較二零一四年同期約1,579,612,000港元，上升13%。年內，本集團的營業額主要來自於：

- 交付上海九間堂別墅及西鎮大拇指廣場的住宅及商業
- 交付廊坊、海門及青島大拇指廣場的住宅酒店和出租商舖的收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約957,138,000港元，較去年同期增加118%（去年同期虧損：438,468,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為6.43港仙（去年同期每股基本虧損：2.95港仙）。年內，本集團錄得虧損比去年同期大幅增加之主要原因為：

- 去年錄得土地增值稅的回撥約524,977,000港元，本年未錄得；
- 借貸增加導致財務費用增加；及
- 本集團於二零一五年預售的項目尚未交付而不能確認為營業額，且回顧年內之營業額及毛利不足以彌補費用及開支。

業務回顧

二零一五年二月，由中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「東方國際」）所控制之Smart Success Capital Limited收購本公司50.03%股權成為控股股東，為本集團的發展揭開新篇章。於二零一五年十二月三十一日，Smart Success Capital Limited持有本公司已發行股份48.16%。

回顧年內，在貨幣及行業政策雙重刺激下，全國樓市逐步回暖。本集團作為綜合性地產商，兼備住宅和商業類物業的開發能力，持續以上海、南京等作為重點發展區域，策略性對具有高質量發展潛力的一二線城市區域進行深度開發，逐步剝離三四線城市產業。年內，本集團以投標方式，以代價約人民幣45億元買入南京鼓樓區六塊土地，面積合共約110,487平方米之地塊，增加南京的土地儲備；同時也出售了廊坊市証合泰房地產開發有限公司的46%股權，貫徹退出三四線城市的策略。

本集團於二零一二年至二零一四年收購之土地及物業項目，包括南京「喜瑪拉雅中心」，南京「濱江大拇指廣場」分別於二零一五年四月及十二月開始預售，是集團未來營業額增長之主要來源。

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。截至二零一五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。截至二零一五年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在93%以上，年內確認租金收入約人民幣48,008,000元(相等於約59,637,000港元)。

証大麗笙酒店

位於該廣場內的五星級酒店「証大麗笙酒店」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。証大麗笙酒店由Carlson Companies以「Radisson Blu」品牌進行管理，回顧年內，酒店平均入住率為62%，酒店總收入約人民幣107,316,000元(相等於約133,312,000港元)，與去年相若。

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98,478平方米，包含住宅(40,945平方米)及商舖(57,533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。回顧年內，住宅合同銷售總面積為1,719平方米，合同總金額則為人民幣21,015,000元(相等於約26,106,000港元)。年內分別交付住宅及商舖6,614平方米及1,261平方米，合同總金額人民幣109,850,000元(相等於約136,460,000港元)及人民幣25,319,000元(相等於約31,452,000港元)已確認為營業額。截至二零一五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18,847平方米及11,995平方米，合同總金額則為人民幣341,659,000元(相等於約533,045,000港元)及人民幣313,054,000元(相等於約388,887,000港元)。

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，將興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米），計劃於二零一六年落成。因規劃改變，度假酒店現暫時停工，而度假別墅已於二零一四年十一月開始預售，回顧年內，合同銷售總面積18,511平方米，合同總金額為人民幣267,148,000元（相等於約331,861,000港元）。截至二零一五年十二月三十一日止，累計出售面積為24,424平方米，合同總金額則為人民幣384,079,000元（相等於約477,117,000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。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。於回顧年內，酒店平均入住率為69%，總收入約人民幣193,673,000元（相等於約240,588,000港元），較去年同期增長7%。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，2015年榮獲《雅智》最佳藝術酒店、攜程最佳商務酒店、《城市周刊》最佳酒店水療獎、《臻選周末》最佳婚禮酒店獎、21世紀經濟報道—金枕頭獎十佳最受歡迎商務酒店、《城市旅游》最佳MICE酒店、《漫旅》中國百佳酒店。

回顧年內，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77%，租金收入約人民幣40,632,000元（相等於約50,475,000港元）。

南京

南京「喜瑪拉雅中心」

本集團計劃將南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊發展成「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622,588平方米，是本集團全力落實發展喜瑪拉雅商業綜合體計劃的重要一步。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔186,737平方米，包含服務式公寓56,772平方米、商業4,801平方米、辦公樓37,117平方米、酒店21,776平方米、地下車庫66,271平方米。一期項目於二零一五年四月開始預售，總可售面積為92,227平方米，其中服務式公寓53,998平方米、商業3,189平方米、辦公樓35,040平方米。回顧年內，服務式公寓、商舖及辦公樓的合同銷售總面積分別為14,536平方米、3,143平方米及6,315平方米，合同總金額則分別為人民幣257,662,000元（相等於約320,077,000港元）、人民幣124,302,000元（相等於約154,412,000港元）及人民幣102,925,000元（相等於約127,857,000港元）。目前酒店已封頂，正進行裝修設計的具體方案。

項目第二期建築面積約佔208,220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52,248平方米，商業22,347平方米，辦公樓50,211平方米，地下車庫83,414平方米。第二期項目已於二零一四年第三季度動工，計劃於二零一六年上半年開始銷售。

項目第三期建築面積約佔227,631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13,195平方米，商業86,334平方米，辦公樓57,100平方米，地下車庫71,002平方米。第三期項目已於二零一五年第三季度動工，計劃於二零一七年上半年開始銷售。

南京「濱江大指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、施橋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，商業面積6,222平方米。項目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83,784平方米，其中公寓78,548平方米，商業5,236平方米。回顧年內，公寓合同銷售總面積為23,740平方米，合同總金額則為人民幣561,563,000元（相等於約697,594,000港元）。

南京「濱江大指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、施橋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165,585平方米的公寓及商舖，其中公寓153,140平方米，商業面積12,445平方米。項目已於二零一五年三月動工，並計劃於二零一六年下半年開始預售。

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）。

回顧年內，服務式公寓合同銷售總面積7,689平方米，合同總金額為人民幣104,339,000元（相等於約129,614,000港元）。年內交付面積6,627平方米，合同總金額人民幣88,954,000元（相等於約110,502,000港元）已確認為營業額。截至二零一五年十二月三十一日止，累計出售面積53,462平方米，合同金額為人民幣791,307,000元（相等於約982,990,000港元）。

截至二零一五年十二月三十一日止，商舖（可出租面積為50,151平方米）出租率約為93%，年內租金收入為人民幣33,297,000元（相等於約41,363,000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57%，總收入為人民幣42,457,000元（相等於約52,742,000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，上海証大佔該地塊之50%權益，在項目管理方面擔當主導角色。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）。

工程將分三期興建，第一期是出租商業廣場，面積約38,737平方米，截止二零一五年十二月三十一日，商業出租率為82%。第二期是總建築面積約73,944平方米的配套住宅，截至二零一五年十二月三十一日，累計合同銷售總面積67,233平方米（包括38,887平方米的多層公寓、26,109平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅），累計合同總金額為人民幣771,219,000元（相等於約958,036,000港元），其中年內銷售多層公寓及獨棟面積分別為1,684平方米和473平方米，銷售合同總金額分別為人民幣13,140,000元（相等於約16,323,000港元）和11,800,000元（相等於約14,658,000港元）。回顧年內，交付住宅面積8,905平方米（包括7,617平方米的多層公寓、1,288平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣79,215,000元（相等於約98,404,000港元）。第三期的總面積約142,909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66,963平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮已於二零一四年五月動工，截止二零一五年底結構已封頂，老城二期目前暫未動工。

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。截至二零一五年十二月三十一日，尚餘面積17,881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。

吉林省長春市淨月經濟開發區土地

本集團計劃將吉林省長春市之一塊土地發展為集合零售、辦公及服務式公寓的商用物業。地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為119,351平方米，包括商業面積8,467平方米、辦公樓面積87,679平方米及地下車庫23,205平方米。本集團於二零一六年一月簽署協議將項目轉讓，並在二月份完成交易。

國內住宅項目

上海

九間堂

本集團位於上海的頂級豪宅項目「九間堂」獨立別墅合共56幢，可銷售總面積約43,447平方米，分二期開發。第一期共47幢，可銷售總面積33,636平方米，已於二零一一年竣工並全部交付。第二期共9幢，可銷售總面積9,811平方米，已全部銷售完畢。回顧年內，交付面積5,311平方米，合同金額為人民幣284,736,000元（相等於約353,709,000港元）。

南京

玄武區禦湖國際項目

於二零一五年十一月十七日，本集團之全資附屬公司參與由資產處置法院舉行之拍賣並競投成功，以總代價約人民幣343,580,000元（相當於約410,245,000港元）收購位於中國江蘇省南京市玄武區之465個住宅單位，預期交易在二零一六年上半年完成。465個住宅的可銷售總面積約26,306平方米，項目為現房，公司計劃精裝修後，於二零一六年年中推向市場。

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，預計於二零一六年上半年取得預售證，於二零一七年完工。

土塊一的第二部份「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。截止二零一五年十二月三十一日，尚餘未交付面積約4,523平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一五年十二月三十一日，累計銷售總面積61,832平方米，累計合同總金額為人民幣381,268,000元（相等於約473,625,000港元）。年內完成銷售總面積約4,091平方米，合同總金額則為人民幣22,050,000元（相等於約27,391,000港元）。年內交付面積3,876平方米，有關合同總金額人民幣21,155,000元（相等於約26,280,000港元）已於年內確認為營業額。

作為住宅及配套商業用途的地塊二亦分多期發展。

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，截至二零一五年十二月三十一日累計銷售面積合共50,084平方米，累計合同總金額為人民幣224,761,000元（相等於約279,206,000港元）。其中，期內銷售1,373平方米，有關合同總金額為人民幣5,667,000元（相等於約7,040,000港元）。回顧年內交付面積5,233平方米，有關合同總金額人民幣21,097,000元（相等於約26,207,000港元）已確認為營業額。

第二期名為水清木華園二期，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。截至二零一五年十二月三十一日已銷售面積63,117平方米，合同總金額人民幣291,313,000元（相等於約361,880,000港元）。其中年內銷售10,230平方米，有關合同總金額為人民幣45,890,000元（相等於約57,006,000港元）。年內交付面積19,684平方米，有關合同金額為人民幣91,086,000元（相等於約114,447,000港元）。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，將分批開發，其中第一批已於二零一五年七月取得預售證，而第二階段整體將於二零一八年完工。

第三期名為西班牙風情街，佔地5,319平方米，已建成可銷售面積為4,155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，將興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場，已於二零一二年四月動工，已於二零一五年下半年竣工。

河北省廊坊市龍河工業區的兩幅地塊

本集團持有位於廊坊市的廊坊市証合泰房地產開發有限公司的73%股權，該公司於河北省廊坊市龍河工業區擁有兩幅地塊。第一幅地塊佔地面積為105,535平方米，將發展成為集高級住宅、商業及辦公於一體的綜合體。第二幅地塊佔地面積為45,492平方米，將發展為建築面積達121,484平方米之住宅物業。

於二零一五年七月及十月，本集團分別簽署合同及補充合同，將廊坊市証合泰房地產開發有限公司的46%股權出讓給獨立第三方，代價為人民幣80,000,000元（相等於約95,522,000港元），該股權轉讓交易已在二零一五年十月完成。

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。

內蒙古自治區地塊

本集團擁有兩幅位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區的地塊，地塊之總佔地面積為248,118平方米，將發展為別墅。規劃之可銷售面積122,890平方米，將分期開發。因市場情況變化，項目已停工。

海外項目

新西蘭住宅項目

本集團持有45%股權的新西蘭註冊公司Top Harbour Limited擁有位於新西蘭奧克蘭旺阿帕勞阿半島的地塊，面積約320,000平方米，離奧克蘭市中心約25公里，計劃發展成為高級住宅項目。本集團在二零一四年十一月已簽署協議，將項目公司的股權全部出售，交易尚待新西蘭海外投資辦公室審批及同意方可完成，預期在二零一六年上半年完成。

南非約翰內斯堡沐德坊新城智能城市項目

本集團於南非約翰內斯堡擁有地產開發項目。該項目地理位置優越，位於沐德坊區域，在約翰內斯堡Sandton地區和OR Tambo國際機場的中間，包括面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇。沐德坊項目將發展成為約翰內斯堡新的中心城市，並設有中心商業區、國際會議展覽中心、國際住宅社區、貿易物流園、輕工業園、娛樂中心、養老產業及退休社區、綜合教學區及體育中心九大功能區。本集團現正對項目進行大綱規劃，預期整個項目將分多期發展，完成時間需要15年以上。

年內，本集團開始開發位於Longlake面積約為2,906,000平方米的地塊（「Longlake項目」）。Longlake項目將分期開發，可銷售面積約為1,542,000平方米，作住宅、商業及工業用途。

展望

隨著中央政府推動城鎮化政策，中國人民銀行連續降低息率，放鬆信貸門檻，再加之房地產去庫存的針對性部署已經陸續展開，預期未來樓市將保持平穩發展。

二零一六年，本集團將進一步穩固發展戰略，逐步退出三、四線城市，同時適度擴大在一、二線城市的土地儲備，尤其將深度開發南京等核心戰略區域，充分挖掘當地市場需求。

南京東聯上海、西接合肥，城市之間來往密切，隨着長三角城市群一體化的加快，其綜合競爭能力亦逐漸增加。滬寧、京滬和寧杭高鐵的相繼開通，更好地加快了長三角一體化進程，也同時催生了南京作為高鐵樞紐的發展新機遇。二零一六年一月，仲量聯行發佈二零一六城市發展動力指數，南京第二度上榜，與上海、北京、深圳一起位列全球20強榜單。

有鑑於此，上海証大在南京的戰略藍圖也將更全面地展開，深入部署位於南京的三個城市中心之一的南京南站的南京喜瑪拉雅中心項目和連接南京與長江的最具活力的鼓樓濱江地區的南京濱江大拇指廣場項目，連同集團於二零一五年底通過司法拍賣收購的位於南京玄武區的465套住宅項目，將成為集團未來幾年的收入重要來源。

管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，並會繼續發揮自身優勢及藉著東方國際的全國性網絡及業務資源，加快促進旗下項目的發展及銷售，東方國際入主後帶來的協同效應也將提升本集團在中國房地產行業的地位。

此外，上海証大也將繼續在合適的項目中尋求合作開發，拓寬資金來源，減低集團的前期資本投入及加快項目開發速度。同時，合理運用品牌在各地所具有的認知優勢，搶佔市場，以提升市場份額，為集團和股東創造更多價值及盈利回報。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度繼續錄得虧損，主要由於融資成本上升以及偏低的營業額及毛利不足以彌償費用及開支所致。年內營業額主要來自銷售及交付舊有住宅及商業項目。

南京兩個項目南京喜瑪拉雅中心及「濱江大拇指廣場」由本集團於二零一二年至二零一四年收購及開發，於回顧年度內推出市場預售，並取得理想成績。預期該等項目連同年內收購的南京其他項目於不久將來交付後，本集團的經營業績將會得到大幅改善。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額約為4,649,000,000港元（二零一四年：約6,277,000,000港元）。流動資產淨值約為6,128,000,000港元（二零一四年：約7,342,000,000港元），流動比率由二零一四年之1.94倍，下跌至二零一五年約1.64倍。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一五年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為11,251,000,000港元，其中5,667,000,000港元須於一年內償還，而5,584,000,000港元須於一年後償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為1,629,000,000港元。本集團之資本負債比率由二零一四年之1.38倍，上升至二零一五年之2.42倍（計算基準：應付關聯公司款項、銀行貸款及其他借貸之總額除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額為1,184,009,000港元（二零一四年：990,358,000港元），大幅增加是由於交付的物業增加所致。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為402,904,000港元（二零一四年：406,452,000港元），大致上維持穩定。

酒店營運

本分部於年內之營業額為198,406,000港元（二零一四年：173,852,000港元），增加14%，是由於青島喜瑪拉雅酒店於整個二零一五年度營運，但於二零一四年三月才開始試營運所致。

外匯風險

本集團接受若干以外幣為單位交易，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。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港、南非及中國共僱用約2,075名僱員（二零一四年：2,106名僱員）。本集團乃按工作性質及市況釐定薪酬。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、保險及醫療保險及購股權計劃。

財政年度完結後事件

本集團自二零一五年十二月三十一日之後的重大事件為：

於二零一五年十二月三十一日，Smart Success Capital Limited持有本公司已發行股份48.16%。按本公司日期為二零一六年一月二十六日之公佈所披露，Smart Success Capital Limited於二零一六年一月二十五日簽署買賣協議，向冉盛置業發展有限公司及中青旅置業（北京）有限公司出售4,462,317,519股本公司股份，佔本公司已發行股份29.99%。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

重大資產收購

- (a) 於二零一四年十一月二十四日，本集團就收購南京五道口置業有限公司全部股本及應收該公司之貸款成功投標並簽訂股份轉讓協議，該公司擁有一幅位於中國江蘇省南京市地盤面積約為26,318平方米之土地，指定作商業及辦公混合用途。交易已於二零一五年五月七日完成，而收購代價為人民幣1,043,210,000元（相等於約1,304,010,000港元）。
- (b) 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，以收購持有南京鼓樓區6幅地塊之6家公司的股權。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購之總代價為人民幣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。截至本公佈日期，該等收購尚未完成。
- (c) 於二零一五年十一月十七日，本集團在一項公開拍賣中成功中標，按總代價人民幣343,580,000元（相等於約410,245,000港元）購入位於南京玄武區的465個住宅單位。該等住宅單位的總面積約為20,591.91平方米。收購詳情在本公司日期為二零一五年十一月十九日之公佈中披露。截至本公佈日期，該等收購尚未完成。

重大資產出售

本集團於二零一五年七月及十月分別訂立合約及補充合約，據此本集團按代價人民幣80,000,000元（相等於約95,522,000港元），將所持有的廊坊証合泰房地產開發有限公司之46%股本權益售予一名獨立第三方。該股權轉讓交易已於二零一五年十月完成。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	552,307	605,191
土地使用權	570,663	625,700
投資物業	2,392,836	2,576,904
發展中及待售物業	3,207,160	1,716,890
已抵押銀行存款	1,178,507	775,425
	<u>7,901,473</u>	<u>6,300,110</u>

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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208,413,000港元（二零一四年：165,447,000港元）之擔保。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，該等擔保合約之公平值並不重大。

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常規守則（「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。除下文載列的偏離外，董事認為本公司於年內已符合守則條文。

根據企業管治守則之守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。由於有個人要務在身，下列董事並無出席股東大會：

徐曉亮先生、龔平先生、盧敏霖先生及蔡高聲先生並無出席本公司於二零一五年六月三十日舉行之股東週年大會。

徐曉亮先生、龔平先生及徐長生博士並無出席本公司於二零一五年十月十三日舉行之股東特別大會。

本公司截至二零一五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10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「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二零一五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

於截至二零一五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。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

初步業績公佈所載本集團截至二零一五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佈作出具體保證。

刊發業績公佈及年報

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.zendaifc.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零一五年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
張晨光

香港，二零一六年三月三十日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

* 僅供識別