

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：755)

業績公佈

截至二零一七年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	4	3,027,741	1,943,579
銷售成本	6	(2,914,478)	(1,628,257)
毛利		113,263	315,322
其他收入及收益	5	1,157,379	105,200
銷售及市場推廣支出	6	(106,427)	(154,138)
行政支出	6	(417,116)	(551,314)
投資物業之公允價值變動		63,236	50,471
應佔聯營公司業績		(15,429)	(70,698)
應佔合營企業業績		140,540	(69,633)
融資成本	7	(749,755)	(533,772)
除所得稅前溢利／(虧損)		185,691	(908,562)
所得稅支出	8	(56,534)	(213,666)
年度溢利／(虧損)		129,157	(1,122,228)
以下各方應佔年度溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		34,400	(1,034,703)
— 非控制性權益		94,757	(87,525)
		129,157	(1,122,228)
每股盈利／(虧損)			
— 基本	10	0.23港仙	(6.95)港仙
— 攤薄	10	0.23港仙	(6.95)港仙

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
年度溢利／（虧損）	<u>129,157</u>	<u>(1,122,228)</u>
其他全面收益／（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	321,814	(155,216)
出售海外業務時解除之匯兌差額	150,324	(32,485)
因業務合併而解除之匯兌差額	<u>39,170</u>	<u>-</u>
	511,308	(187,701)
其後不會重新分類至損益之項目：		
土地及樓宇之重估收益	<u>7,625</u>	<u>-</u>
年度其他全面收益／（虧損）（經扣除稅項）	<u>518,933</u>	<u>(187,701)</u>
年度全面收益／（虧損）總額	<u>648,090</u>	<u>(1,309,929)</u>
以下各方應佔全面收益／（虧損）總額：		
— 本公司擁有人	534,927	(1,213,570)
— 非控制性權益	<u>113,163</u>	<u>(96,359)</u>
年度全面收益／（虧損）總額	<u>648,090</u>	<u>(1,309,929)</u>

綜合資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	616,770	667,845
投資物業	3,326,492	2,918,991
土地使用權	517,999	501,459
於聯營公司之投資	121,816	55,549
於一間合營企業之投資	–	1,058,657
遞延所得稅資產	34,363	31,078
應收一間聯營公司款項	249,701	–
可供銷售金融資產	64,061	59,529
非流動資產總額	<u>4,931,202</u>	<u>5,293,108</u>
流動資產		
發展中物業及已完成待售物業	14,169,388	9,464,908
存貨	2,404	3,314
貿易及其他應收款項	11 706,883	769,719
發展中物業之按金	27,337	46,419
應收一間聯營公司款項	721,352	975,241
應收一間合營企業款項	–	291,795
可供銷售金融資產	7,805	–
已抵押銀行存款	12 857,494	1,429,233
預繳稅項	271,526	171,584
現金及現金等值項目	1,420,068	709,864
	<u>18,184,257</u>	<u>13,862,077</u>
分類為持作出售之出售組合資產	<u>1,245,416</u>	<u>2,080,568</u>
流動資產總額	<u>19,429,673</u>	<u>15,942,645</u>
資產總額	<u><u>24,360,875</u></u>	<u><u>21,235,753</u></u>

綜合資產負債表－續

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		3,059,236	2,550,947
保留盈利		429,965	395,565
		<u>3,786,788</u>	<u>3,244,099</u>
非控制性權益		<u>140,452</u>	<u>27,289</u>
權益總額		<u>3,927,240</u>	<u>3,271,388</u>
負債			
非流動負債			
借貸及貸款		5,847,647	1,656,661
遞延所得稅負債		947,584	394,674
其他應付款項		187,463	159,023
		<u>6,982,694</u>	<u>2,210,358</u>
非流動負債總額		<u>6,982,694</u>	<u>2,210,358</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	2,489,637	1,744,789
來自客戶之預收款		5,706,829	3,915,663
應付一間合營企業款項		–	997,074
應付附屬公司之少數股東款項		719,749	659,403
借貸及貸款		3,668,501	7,431,994
應付稅項		567,171	622,681
		<u>13,151,887</u>	<u>15,371,604</u>
分類為持作出售之出售組合負債		<u>299,054</u>	<u>382,403</u>
流動負債總額		<u>13,450,941</u>	<u>15,754,007</u>
負債總額		<u>20,433,635</u>	<u>17,964,365</u>
權益與負債總額		<u>24,360,875</u>	<u>21,235,753</u>

附註

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司(「本公司」)為一家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Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及主要營業地點為香港花園道1號中銀大廈59樓。

本公司為一家投資控股公司。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，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

此等財務報表於二零一八年三月二十八日獲董事會(「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章之規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干可供銷售金融資產及物業投資除外，其按公允價值列賬。

2.1 持續經營

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。經考慮貿易表現之合理可能變動後，本集團預測及估計，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

本集團已於二零一七年一月一日開始的年度報告期間首次採納以下準則及修訂：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產－香港會計準則第12號之修訂，及
- 披露計劃－香港會計準則第7號之修訂。

採納該等修訂對本集團並無重大影響。香港會計準則第7號之修訂要求披露融資活動所產生的負債變動。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新會計準則及詮釋已頒佈但於二零一七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。本集團就該等新訂準則及詮釋所產生影響而作出的評估載列如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

變動的性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，引入對沖會計處理的新規則及有關金融資產的新減值模式。

影響

本集團已評估金融資產之分類及計量，「貿易及其他應收款項」及「可供銷售金融資產」似乎符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益之分類條件，故該等資產之會計處理不會改變。因此，本集團預期新指引不會對其金融資產之分類及計量產生重大影響。

由於新規定僅影響按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移且並無變動。

新減值模型要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。

該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益下的合約資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合約。採納香港財務報告準則第9號預期不會對本集團產生重大影響。

新準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將更改本集團有關其金融工具披露的性質及程度，尤其是於採納新訂準則的年度。

本集團採納日期

必須應用於二零一八年一月一日或之後開始之財政年度。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則，並採納該準則允許之可行權宜方法。二零一七年之比較將不予重列。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

變動的性質

香港會計師公會已為確認收益頒佈新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋有關貨品及服務合約的規定及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合約及相關文獻的規定。新準則的原則乃基於收益於貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認。該準則允許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

影響

本集團已重新評估業務模式及合同條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已識別出以下將受影響的範圍：

- 如果本集團擁有要求客戶就本集團迄今為止已完成的工作支付合理款項的強制性權利，則來自預售若干發展中物業的收入可根據投入法的測量方法於一段時間內確認，而非於某個時點確認。
- 本集團目前的物業銷售合同向客戶提供不同的付款方案，如合同包含重大融資成分，需調整相關交易價格和收入的金額。

- 在香港財務報告準則第15號下，為取得與客戶之間的合同而直接產生的、若未取得合同則不會發生的成本（例如，佣金及印花稅）將可資本化，並按照與該資產的相關物業向客戶的轉讓相一致的系統化基礎進行攤銷。

本集團採納日期

於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團現階段擬採用逐漸具追溯力之方式採納該準則，意味著採納之累計影響將於二零一八年一月一日之保留盈利確認，而二零一七年財務資料的比較數字將不予重列。

香港財務報告準則第16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。因經營與融資租賃之間的差異被取消，其將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新準則，以資產（租賃項目的使用權）及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低價值租賃不在此列。

有關出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團擁有149,874,000港元的不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未評估需要做出的其他調整（如有），例如由於對租賃期定義的改變以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響本集團的損益和現金流量的分類。

本集團採納日期

於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於現階段，本集團無意在其生效日期前採納該準則。本集團擬採用簡單過渡方法，並將不會重列首次採納之前年度的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

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）為了評估經營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以及公司資產，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。向董事會呈報源自外界各方之收益按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

(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		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須報告源自外部銷售之分部收益	2,512,153	1,379,662	166,264	190,371	349,324	373,546	3,027,741	1,943,579
須報告除所得稅前分部 (虧損)/溢利	(266,604)	(367,406)	8,367	(73,454)	74,285	127,559	(183,952)	(313,301)
其他資料								
銀行利息收入	36,738	18,662	17	4	3,962	1,352	40,717	20,018
物業、廠房及設備折舊	4,548	11,370	31,093	35,026	1,309	2,154	36,950	48,550
土地使用權攤銷	-	-	20,773	21,045	-	-	20,773	21,045
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	63,236	50,471	63,236	50,471
應佔聯營公司業績	(6,845)	3,301	(8,584)	(73,999)	-	-	(15,429)	(70,698)
應佔一間合營企業業績	140,540	(69,633)	-	-	-	-	140,540	(69,633)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(94)	(416)	133	-	-	-	39	(416)
出售附屬公司之(虧損)/收益	(47,921)	44,985	-	-	-	3,748	(47,921)	48,733
出售投資物業之收益	-	-	-	-	4,202	8,199	4,202	8,199
須報告分部資產	18,350,775	15,762,819	1,067,733	818,855	4,003,029	3,105,449	23,421,537	19,687,123
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(i)	94,160	12,689	-	132,646	2,034	463,968	96,194	609,303
於聯營公司之投資	52,647	55,549	69,169	-	-	-	121,816	55,549
於一間合營企業之投資	-	1,058,657	-	-	-	-	-	1,058,657
須報告分部負債	16,107,872	13,684,178	82,474	79,824	1,044,450	297,751	17,234,796	14,061,753

(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。

(b) 有關須報告分部除所得稅前溢利／（虧損）、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(183,952)	(313,301)
重新計量一間合營企業產生之公允價值收益	1,192,852	–
未分配銀行利息收入	237	68
可供銷售金融資產之股息收入	2,767	4,380
融資成本	(749,755)	(533,772)
未分配之總部及公司開支 以股份為基礎的支付	(68,696)	(46,530)
	(7,762)	(19,407)
除所得稅前溢利／（虧損）	185,691	(908,562)
	於十二月三十一日	
資產	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須報告分部資產	23,421,537	19,687,123
已抵押銀行存款	857,494	1,429,233
總部及公司資產	81,844	119,397
資產總額	24,360,875	21,235,753
	於十二月三十一日	
負債	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須報告分部負債	17,234,796	14,061,753
借貸及貸款	3,089,061	3,856,762
未分配之總部及公司負債	109,778	45,850
負債總額	20,433,635	17,964,365

(c) 地區資料

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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均位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零一七年及二零一六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。

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售物業	2,512,153	1,379,662
酒店業務	166,264	190,371
物業租賃、管理及代理收入	349,324	373,546
	3,027,741	1,943,579

5. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	40,954	20,086
租金收入(a)	5,791	5,070
出售投資物業之收益	4,202	8,199
出售附屬公司之(虧損)/收益	(47,921)	48,733
重新計量一間合營企業產生之公允價值收益(b)	1,192,852	-
來自可供銷售金融資產之股息收入	2,767	4,380
政府補助	828	2,236
其他	(42,094)	16,496
總計	1,157,379	105,200

(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。

(b) 於二零一七年十二月，本集團收購南京証大大拇指商業發展有限公司(「南京証大」，為本集團的前合營企業)的剩餘股權。交易進行後，南京証大成為本集團的附屬公司而本集團原投資的賬面值於收購日以公允價值重新計量並相應確認公允價值收益。

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業成本	2,648,489	1,564,297
營業稅及其他徵稅	129,934	63,960
發展中物業及已完成待售物業之減值	136,055	–
僱員福利開支	199,418	218,954
核數師酬金：		
– 審計服務	3,860	3,760
– 非審計服務	1,583	950
顧問及服務開支	47,217	39,968
折舊及攤銷支出	57,723	69,595
商譽減值	–	113,090
廣告費用	53,225	67,695
其他應收款項減值	–	49,943
經營租賃付款	11,037	13,245
酒店業務維護及損耗開支	61,847	66,747
其他開支	87,633	61,505
總計	3,438,021	2,333,709

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支：		
– 銀行借貸	476,763	570,580
– 其他借貸	678,421	454,018
減：按全年資本化率9.45%（二零一六年：11.49%） 撥充發展中物業資本之金額	(405,429)	(490,826)
融資成本—淨額	749,755	533,772

8. 所得稅支出

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期所得稅：		
— 中國企業所得稅	15,157	53,306
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	61,857	206,821
遞延所得稅	(20,480)	(46,461)
	<u>56,534</u>	<u>213,666</u>

香港利得稅

截至二零一七年及二零一六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二零一七年十二月三十一日止年度須按25%（二零一六年：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。

本年度稅項支出可與綜合收益表之除所得稅前溢利／（虧損）對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利／（虧損）	185,691	(908,562)
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(30,336)	(158,522)
應佔聯營公司業績之稅務影響	3,857	17,675
應佔一間合營企業業績之稅務影響	(23,189)	17,408
中國土地增值稅較高稅率之影響	46,392	155,116
不可扣稅開支之稅務影響	79,690	51,632
無須課稅收益之稅務影響	(199,099)	(18,211)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損之稅務影響	197,666	224,529
動用先前未確認之稅務虧損	(17,283)	(61,049)
股息預提稅項撥回	(7,096)	(12,122)
過往年度撥備不足／（超額撥備）	5,932	(2,790)
稅項支出	56,534	213,666

9. 股息

概無建議派發截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之股息。

10. 每股盈利／（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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
溢利／（虧損）		
本公司擁有人應佔溢利／（虧損）	<u>34,400</u>	<u>(1,034,703)</u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均數（千股）	<u>14,879,352</u>	<u>14,879,352</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄盈利／（虧損）	<u>0.23</u>	<u>(6.95)</u>

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，由於購股權的行使有反攤薄影響，因此計算每股攤薄盈利／（虧損）時並無假設購股權已獲行使。

11. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項(a)	39,916	84,108
就流轉稅及其他項目之預付款	480,017	502,036
出售附屬公司之應收代價(b)	120,077	111,582
按金	22,668	22,475
	<u>662,678</u>	<u>720,201</u>
其他應收款項	92,231	99,461
減：應收款項減值撥備	(48,026)	(49,943)
其他應收款項－淨額	<u>44,205</u>	<u>49,518</u>
	<u>706,883</u>	<u>769,719</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團大部分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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期(i)	<u>34,833</u>	<u>73,024</u>
逾期少於一個月	702	2,361
逾期一至三個月	599	2,090
逾期超過三個月但少於十二個月	1,955	2,550
逾期十二個月以上	1,827	4,083
已逾期但未減值金額(ii)	<u>5,083</u>	<u>11,084</u>
	<u>39,916</u>	<u>84,108</u>

(i) 未逾期且無減值之即期餘額來自近期並無違約記錄的若干客戶。

(ii) 餘額5,083,000港元(二零一六年:11,084,000港元)已逾期但未減值。本集團已根據會計政策評估及確認個別單位之減值需要。董事認為上述餘額將可收回。

(b) 與於過往年度出售附屬公司有關的代價120,077,000港元(二零一六年:111,582,000港元)於二零一七年十二月三十一日已逾期。本集團認為餘額將可收回及無需做出相應減值撥備。

12. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
流動部份	857,494	1,429,233

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1.10%至2.00%(二零一六年:年利率介乎1.35%至1.95%)計息。

13. 貿易應付款項及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
貿易應付款項(a)	1,475,415	675,270
就收購土地使用權應付之代價(b)	163,170	151,971
就收購一間附屬公司應付之代價	-	197,027
就出售若干資產已收之墊款	160,903	-
就分類為持作出售之出售組合已收之墊款	-	167,373
其他應付款項及應計款項	877,612	712,171
	2,677,100	1,903,812
減: 非流動負債		
就收購土地使用權應付之代價(b)	(153,564)	(143,044)
其他	(33,899)	(15,979)
	2,489,637	1,744,789

(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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期或少於一個月	1,165,761	316,356
一至三個月	228	5,466
超過三個月但少於十二個月	5,375	162,143
超過十二個月	230,280	157,368
	1,401,644	641,333
保證金	73,771	33,937
	1,475,415	675,270

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。

(b) 該金額指應付予一名獨立第三方人民幣360,000,000元（相等於432,277,000港元），作為收購土地使用權之代價。該結餘應自二零零九年二月起計三十八年內，每年分期償還。於二零一七年十二月三十一日應付款項賬面值為人民幣135,888,000元（相等於163,170,000港元）（二零一六年：人民幣136,196,000元（相等於151,971,000港元）），其中計入流動負債之人民幣8,000,000元（相等於9,606,000港元）（二零一六年：人民幣8,000,000元（相等於8,927,000港元）），指清償應付款項後按實際年利率6%（該利率乃確認應付款項時之利率）折讓及加上折讓回撥減截至報告期末的結算金額，而計算出之預期現金流量。

14. 暫停辦理股份過戶登記

由於本年度不建議派付末期股息，因此，就釐定收取有關末期股息之權利而言，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」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」）截至二零一七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3,027,741,000港元，較二零一六年約1,943,579,000港元增加56%。營業額錄得顯著增長的主要原因為交付於二零一二年至二零一五年期間所收購的項目的物業。年內本集團的營業額主要來自：

- 交付南京濱江大拇指廣場公寓及商業單位
- 交付南京玄武區禦湖國際住宅項目及相關裝修工程
- 交付海門、南通及西鎮的住宅物業
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔溢利約34,400,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得虧損1,034,703,000港元。本公司股份（「股份」）每股基本盈利為0.23港仙（二零一六年每股基本虧損：6.95港仙）。

於二零一七年十二月，本集團收購南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）的剩餘擁有權，並構成企業合併。而本集團原先持有南京証大的股權，原先以權益法計算賬面值亦因此需於收購日按公允價值重新計量其價值，並將重新計量一間合營企業所產生之公允價值收益1,192,852,000港元確認為其他收入及收益，從而扭虧為盈，自二零一六年錄得虧損轉為於二零一七年產生溢利。

業務回顧

回顧年內，上海証大繼續貫徹「深度開發一二線城市區域，逐步剝離三四線城市產業」的發展戰略，持續以南京、上海等作為重點發展區域，並戰略性地進行資源整合及配置，出售海外資產及三四線城市資產，努力探索住宅及商業地產項目中的深度發展。

年內，一二線城市方面，位於南京的「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，而經營多年的上海項目發展平穩。

三四線城市方面，本集團近年來陸續出售相關產業，積極尋求剝離該等城市項目之機遇，在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。

海外資產方面，本集團於二零一六年十二月與買方簽署買賣協議，出售南非約翰內斯堡擁有地產開發項目，交易已於二零一七年七月完成。該交易亦是按照集團戰略規劃實施部署的重要一步，以實現資產重組，優化資源，響應集團發展需求。

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。截至二零一七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。截至二零一七年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在98%以上，年內租金收入約人民幣61,034,000元（相等於約70,364,000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。從二零一七年一月一日起，上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理。回顧年內，酒店平均入住率為65%，酒店總收入約人民幣85,833,000元（相等於約98,954,000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，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。回顧年內，酒店平均入住率為74%，總收入約人民幣210,100,000元（相等於約242,218,000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，近年來陸續摘得胡潤百富「上海最佳藝術品質酒店」、《城市旅遊》「臻選週末」最佳旅行獎、最佳婚宴場地、《上海日報》最佳高端商務酒店。酒店內的迷上海餐廳被評為《米其林指南上海2017》一星餐廳，並榮膺攜程2017全球旅行餐廳精選榜、Fashion Travel風尚旅遊「最佳設計酒店」、Tripadvisor 2017卓越獎。

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89%，租金收入約人民幣71,239,000元（相等於約82,129,000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635,927平方米。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72,905平方米、商業4,801平方米、辦公樓20,984平方米、酒店19,776平方米、地下車庫68,271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93,426平方米，其中服務式公寓20,020平方米、商業3,189平方米、辦公樓70,217平方米。回顧年內，服務式公寓及辦公樓的合同銷售總面積分別為800平方米及7,354平方米，合同總金額則分別為人民幣8,829,000元（相等於約10,179,000港元）及人民幣146,917,000元（相等於約169,376,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為17,412平方米、3,189平方米及60,187平方米，合同總金額分別為人民幣292,210,000元（相等於約336,880,000港元）、人民幣124,084,000元（相等於約143,053,000港元）及人民幣1,041,444,000元（相等於約1,200,650,000港元），已確認為營業額。截至二零一七年十二月三十一日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為19,201平方米、3,189平方米及64,700平方米，合同總金額則分別為人民幣326,762,000元（相等於約376,714,000港元），人民幣124,084,000元（相等於約143,053,000港元）及人民幣1,158,387,000元（相等於約1,335,470,000港元）。目前酒店正在裝修，預計二零一八年下半年開業。

項目第二期建築面積約佔208,860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52,710平方米，商業22,472平方米，辦公樓50,261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，商業16,873平方米、辦公樓50,261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23,675平方米、3,569平方米、29,501平方米，合同總金額則分別為人民幣451,725,000元（相等於約520,780,000港元），人民幣128,490,000元（相等於約148,132,000港元）及人民幣530,504,000元（相等於約611,602,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止，服務式公寓、商舖及辦公樓累計出售面積分別為28,432平方米、14,962平方米及30,662平方米，合同總金額則分別為人民幣535,364,000元（相等於約617,205,000港元），人民幣558,671,000元（相等於約644,075,000港元）及人民幣552,283,000元（相等於約636,711,000港元）。預期項目第二期在2018年第二季開始交付。

項目第三期建築面積約佔234,621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14,640平方米，商業83,686平方米，辦公樓55,973平方米，地下車庫80,322平方米。第三期項目已於二零一五年第三季度動工，於二零一八年上半年預售。

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，商業面積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81,219平方米，其中公寓77,433平方米，商舖3,786平方米。回顧年內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為242平方米及755平方米，合同總金額則分別為人民幣6,158,000元（相等於約7,099,000港元）及人民幣25,220,000元（相等於約29,075,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,433平方米及2,566平方米，合同總金額則分別為人民幣1,928,503,000元（相等於約2,223,315,000港元）及人民幣114,405,000元（相等於約131,894,000港元）。年內交付公寓及商舖面積分別為57,354平方米及824平方米，合同總金額分別為人民幣1,408,327,000元（相等於約1,623,619,000港元）及人民幣35,897,000元（相等於約41,385,000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165,585平方米的公寓及商舖，其中公寓154,448平方米，商業面積11,137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163,190平方米，其中公寓153,812平方米，商舖9,378平方米。回顧年內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為47,884平方米及874平方米，合同總金額則分別為人民幣1,509,763,000元（相等於約1,740,561,000港元）及人民幣57,547,000元（相等於約66,344,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為89,032平方米及1,873平方米，合同總金額則分別為人民幣2,695,158,000元（相等於約3,107,169,000港元）及人民幣116,167,000元（相等於約133,926,000港元）。預期項目第二期在2018年下半年開始交付。

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89,031平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓78,063平方米，商業面積10,968平方米。項目仍處於規劃階段。

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1,940平方米，合同總金額為人民幣24,954,000元（相等於約28,769,000港元）。年內交付面積2,202平方米，合同總金額人民幣37,038,000元（相等於約42,700,000港元）已確認為營業額。截至二零一七年十二月三十一日止，累計出售面積57,501平方米，合同金額為人民幣843,492,000元（相等於約984,782,000港元）。

截至二零一七年十二月三十一日止，商舖（可出租面積為50,233平方米）出租率約為86%，年內租金收入為人民幣30,657,000元（相等於約35,344,000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73%，總收入為人民幣56,259,000元（相等於約64,860,000港元），較去年增長14%。

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，截至二零一七年十二月三十一日，出租率為76%。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅。年內銷售多層公寓、聯排別墅面積分別為1,182平方米和1,519平方米，銷售合同總金額分別為人民幣10,631,000元（相等於約12,256,000港元）和人民幣22,668,000元（相等於約26,133,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日，累計合同銷售總面積71,129平方米（包括40,983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），累計合同總金額為人民幣827,016,000元（相等於約953,442,000港元）。回顧年內，交付住宅面積12,996平方米（包括7,953平方米的多層公寓、4,570平方米的聯排別墅、473平方米獨棟別墅），合同總金額為人民幣152,231,000元（相等於約175,503,000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）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為33,563平方米。回顧年內，合同銷售住宅總面積為14,525平方米，合同總金額則為人民幣278,531,000元（相等於約321,110,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止，累計出售住宅面積分別為33,063平方米，合同總金額為人民幣559,239,000元（相等於約648,963,000港元）。回顧年內，交付聯排及獨棟別墅面積4,910平方米，合同總金額為人民幣79,166,000元（相等於約91,268,000港元），已確認為營業額。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。截至二零一七年十二月三十一日止，尚餘面積16,995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。年內交付住宅378平方米，合同總金額人民幣7,748,000元(相等於約8,932,000港元)已確認為營業額。截至二零一七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22,457平方米及12,211平方米，合同總金額則為人民幣423,584,000元(相等於約493,655,000港元)及人民幣311,654,000元(相等於約375,476,000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，擬興建度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。因規劃改變，度假酒店暫時停工，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。回顧年內，合同銷售總面積180平方米，合同總金額為人民幣2,421,000元（相等於約2,791,000港元）。年內交付度假別墅4,167平方米，合同總金額人民幣44,501,000元（相等於約51,303,000港元）已確認為營業額。截至二零一七年十二月三十一日止，累計出售度假別墅面積為28,253平方米，合同總金額則為人民幣443,478,000元（相等於約517,924,000港元）。

南京

玄武區禦湖國際住宅項目

玄武區禦湖國際住宅項目為現房收購項目，位於中國江蘇省南京市玄武區，擁有465個住宅單位，可銷售總面積約26,306平方米。截至二零一七年十二月三十一日，累計合同銷售總面積24,823平方米，累計合同總金額為人民幣681,435,000元（相等於約795,812,000港元），其中年內合同銷售總面積為149平方米，合同總金額則為人民幣4,694,000元（相等於約5,412,000港元）。年內交付住宅865平方米，合同總金額人民幣24,896,000元（相等於約28,702,000港元），連同有關精裝修工程收入人民幣160,269,000元（相等於約184,769,000港元）已確認為營業額。

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。截至二零一七年十二月三十一日，尚餘未交付面積約3,334平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一七年十二月三十一日，累計銷售總面積78,237平方米，累計合同總金額為人民幣464,495,000元（相等於約557,824,000港元）。年內完成銷售總面積約1,140平方米，合同總金額則為人民幣6,357,000元（相等於約7,329,000港元）。年內交付面積9,066平方米，有關合同總金額人民幣47,316,000元（相等於約54,549,000港元）已確認為營業額。

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，截至二零一七年十二月三十一日，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285,785,000港元）。年內交付面積1,481平方米，有關合同總金額人民幣6,766,800元（相等於約7,801,000港元）已確認為營業額。

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。截至二零一七年十二月三十一日，已銷售面積79,970平方米，合同總金額人民幣359,535,000元（相等於約441,560,000港元）。年內交付面積7,337平方米，有關合同金額為人民幣30,874,000元（相等於約35,594,000港元），並確認為營業額。

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，已於二零一二年四月動工並已於二零一五年下半年完工。

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。考慮到項目的市場價值，整個項目前景以及資金需求，本集團在二零一七年九月與買方已簽署買賣協議，以代價約人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）將項目全部出售。該交易之詳情於本公司日期為二零一七年九月十一日之公佈中披露。

海外項目

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。本集團在二零一六年十二月與買方已簽署買賣協議，以代價1,750,000,000蘭特（相等於約1,047,225,000港元）將項目全部出售，交易已於二零一七年七月完成。

控制性權益之變動

誠如本公司日期為二零一七年六月二十日的公佈所披露，Smart Success Capital Ltd.已完成向香港冉盛發展有限公司（「香港冉盛」）出售其4,462,317,519股股份（佔本公司已發行股本約29.99%）。誠如本公司日期為二零一七年十二月二十日的公佈進一步披露，香港冉盛向凱陞有限公司轉讓本公司4,462,317,519股股份（合共佔本公司已發行股本29.99%）。於二零一七年十二月三十一日，凱陞有限公司持有4,462,317,519股股份（佔本公司已發行股本約29.99%），而Smart Success Capital Ltd.持有2,703,248,481股股份（佔本公司已發行股本約18.17%）。

展望及有關重大投資的未來計劃

根據國家統計局資料，二零一七年全年中國房地產開發投資超11萬億元，比上年增長7.0%。同時，房地產去庫存取得顯著成效。其中住宅投資人民幣7,514.8億元，比上年增長9.4%；辦公樓投資人民幣6,761億元，比上年增長3.5%；商品房銷售面積16.9億平方米，銷售額首次突破13萬億，比上年增長13.7%。展望二零一八年，中國經濟總體韌性較好且經濟發展逐漸向「高質量」轉型，房地產行業亦朝著健康長效的方向穩步發展。

上海証大將始終堅持「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，堅持以上海、南京等一、二線城市為發力點，部署及規劃優秀且具有行業風向標的商用及住宅項目。潛心研究市場動向及需求，優化並戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。位於南京的「喜瑪拉雅中心」項目以及「濱江大拇指廣場」項目仍為集團銷售之重點，亦是集團未來營業額增長之重要來源，而經營多年的上海項目將發展平穩。

優質的服務與產品，團隊的務實與遠見是房地產企業贏得客戶的重要基礎。集團管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，並始終以為社會創造價值、為股東贏得回報為己任。隨著城市化進程的加快，上海証大還將不斷調整自身產業結構，挖掘現有項目的品牌價值之餘，尋求合作機遇，積極把握市場動態，結合自身優勢開闢具有可持續發展潛力的市場空間。

管理層討論與分析

業務回顧

年內利潤主要歸因於南京証大股權企業合併帶來的重估收益及銷售及交付位於南京的濱江大拇指廣場的公寓及商業單位以及禦湖國際項目中的住宅單位。

年內，本集團完成位於南非約翰內斯堡房地產開發項目的出售。另一方面，本集團完成回購南京証大餘下股權，將其由合營企業轉為附屬公司。南京喜瑪拉雅中心及濱江大拇指廣場預期將為本集團來年營業額增長的主要動力及貢獻者。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨值約為3,927,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：約3,271,000,000港元）。流動資產淨值約為5,979,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：約189,000,000港元），流動比率由二零一六年十二月三十一日之1.01倍，上升至二零一七年十二月三十一日約1.44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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為9,516,000,000港元，其中3,669,000,000港元須於一年內償還，而5,847,000,000港元須於一年後償還。於二零一七年十二月三十一日，為數6,604,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：4,695,000,000港元）的借貸按每年介乎3.30%至12.10%（二零一六年十二月三十一日：每年介乎3.30%至12.00%）之固定利率計息。於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括受限資金）約為2,278,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：2,139,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一六年十二月三十一日之2.92倍下降至二零一七年十二月三十一日之2.45倍（計算基準：淨債務（定義為借貸及貸款、應付附屬公司少數股東及合營企業之款項之總額減應收聯營公司及合營企業之總額）除以股東資金）。

分部資料

物業銷售

本分部於年內之營業額約為2,512,153,000港元（二零一六年：1,379,662,000港元）。是項增加是由於首年開始交付南京濱江大拇指廣場公寓及商業單位所致。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為349,324,000港元（二零一六年：373,546,000港元）。有關減少乃由於年內出售投資物業後可供出租及由本集團管理的物業較少所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為166,264,000港元（二零一六年：190,371,000港元）。有關減少乃由於上海証大美爵酒店品牌於二零一七年一月變更後以降低房價作為營銷策略所致。

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。本集團於二零一七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、美元及港元計值。本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行借貸主要以美元及人民幣計值。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。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已抵押銀行存款有關。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,352名僱員（二零一六年：香港，南非及中國1,591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

除本公佈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：

- (a) 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6幅地塊之6家公司（「目標公司」）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。

根據該等協議，倘各目標公司未能於二零一五年八月十二日（或雙方可能書面同意的其他日期）後一年內取得各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證，該等協議將告終止。截至本報告日期，本集團尚未悉數取得交地確認書及國有土地使用權證，且並未完成收購事項。本集團仍正與賣方磋商交付國有土地使用權證的時間安排。

- (b) 於二零一六年十二月，本集團與買方訂立協議以出售位於南非約翰內斯堡之房地產發展項目，以總代價1,750,000,000蘭特（相等於約1,047,225,000港元）將項目全部出售。該交易於二零一七年七月完成。

出售之詳情載於本公司日期為二零一六年十二月三日之公佈及日期為二零一七年一月十九日之通函。有關此項交易之普通決議案由股東於本公司在二零一七年二月九日舉行之股東特別大會上通過。

- (c) 於二零一七年一月，本集團與一名獨立第三方訂立協議出售海門証大濱江置業有限公司的100%股權及股東貸款。總代價約為人民幣700,000,000元（相等於約813,890,000港元）。該交易之詳情於本公司日期為二零一七年一月二十五日之公佈及日期為二零一七年二月二十四日之通函中披露。有關該交易的普通決議案於二零一七年三月十四日舉行之本公司股東特別大會上未獲股東通過。該交易已終止。
- (d) 於二零一七年九月，本集團與買方訂立協議出售鄂爾多斯市証大房地產開發有限公司之待售股份及待售貸款，代價為人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）。出售事項詳情在本公司日期為二零一七年九月十一日之公佈中披露。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

財政年度完結後事件

本集團自二零一七年十二月三十一日之後的重大事件為：

於二零一八年二月十二日，本集團與買方就出售海南新世界發展有限公司的100%股權訂立協議。代價為人民幣126,800,000元（相等於約157,230,000港元）。該交易之詳情於本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈中披露。截至本公佈日期，該交易尚未完成。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業、廠房及設備	596,007	617,155
土地使用權	517,999	501,459
投資物業	1,848,204	1,340,344
發展中物業及已完成待售物業	2,843,639	4,390,410
已抵押銀行存款	857,494	1,429,233
	6,663,343	8,278,601

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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763,552,000港元（二零一六年：83,348,000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。除下文載列的偏離外，董事會認為本公司於年內已符合企業管治守則條文。

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：

龔平先生，潘文先生及徐長生博士並無出席於二零一七年二月九日及二零一七年三月十四日舉行之本公司股東特別大會。

龔平先生，徐長生博士及狄瑞鵬博士並無出席於二零一七年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會。

本公司截至二零一七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二零一七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

於截至二零一七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

本初步業績公佈所載本集團截至二零一七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.zendaiproperty.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零一七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
邱海斌

香港，二零一八年三月二十八日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、王權先生、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；以及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