

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至二零一六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	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4	1,943,579	1,787,475
銷售成本	6	(1,628,257)	(1,603,216)
毛利		315,322	184,259
其他收入及收益	5	105,200	98,177
銷售及市場推廣支出	6	(154,138)	(139,159)
行政支出	6	(551,314)	(405,676)
投資物業之公允價值變動		50,471	4,476
應佔聯營公司業績		(70,698)	(104,737)
應佔合營企業業績		(69,633)	(103,854)
融資成本	7	(533,772)	(586,375)
除所得稅前虧損		(908,562)	(1,052,889)
所得稅(支出)/抵免	8	(213,666)	2,441
年度虧損		(1,122,228)	(1,050,448)
以下各方應佔年度虧損：			
— 本公司擁有人		(1,034,703)	(957,138)
— 非控制性權益		(87,525)	(93,310)
		(1,122,228)	(1,050,448)
每股虧損			
— 基本	10	(6.95)港仙	(6.43)港仙
— 攤薄	10	(6.95)港仙	(6.43)港仙

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
年度虧損	<u>(1,122,228)</u>	<u>(1,050,448)</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	(155,216)	(606,691)
出售海外業務時解除之匯兌差額	(32,485)	—
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)
	<u>(187,701)</u>	<u>(613,126)</u>
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益	—	33,980
年度其他全面虧損（經扣除稅項）	<u>(187,701)</u>	<u>(579,146)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,309,929)</u></u>	<u><u>(1,629,594)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(1,213,570)	(1,518,752)
— 非控制性權益	<u>(96,359)</u>	<u>(110,842)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,309,929)</u></u>	<u><u>(1,629,594)</u></u>

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
附註	千港元	千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	667,845	618,109
投資物業	2,918,991	2,719,578
土地使用權	501,459	570,663
商譽	–	35,490
於聯營公司之投資	55,549	131,719
於合營企業之投資	1,058,657	1,178,596
遞延所得稅資產	31,078	20,273
可供銷售金融資產	59,529	63,701
已抵押銀行存款	–	238,806
非流動資產總額	5,293,108	5,576,935
流動資產		
發展中物業及已完成待售物業	9,464,908	9,250,562
存貨	3,314	3,848
貿易及其他應收款項	11 769,719	403,064
發展中物業之按金	46,419	581,494
應收聯營公司款項	975,241	1,048,960
應收合營企業款項	291,795	1,522,993
可供銷售金融資產	–	2,176
應收附屬公司之少數股東款項	–	30,090
已抵押銀行存款	1,429,233	939,701
預繳稅項	171,584	90,584
現金及現金等值項目	709,864	1,629,164
分類為持作出售之出售組合資產	13,862,077	15,502,636
	2,080,568	263,513
流動資產總額	15,942,645	15,766,149
資產總額	21,235,753	21,343,084

綜合資產負債表－續

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,550,947	2,739,012
保留盈利		395,565	1,396,288
		<u>3,244,099</u>	<u>4,432,887</u>
非控制性權益		<u>27,289</u>	<u>216,182</u>
權益總額		<u>3,271,388</u>	<u>4,649,069</u>
負債			
非流動負債			
借貸及貸款		1,656,661	5,584,283
遞延所得稅負債		394,674	450,794
其他應付款項		159,023	191,322
應付附屬公司之少數股東款項		–	829,214
		<u>2,210,358</u>	<u>7,055,613</u>
非流動負債總額		<u>2,210,358</u>	<u>7,055,613</u>
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	12	1,744,789	1,072,188
來自客戶之預收款		3,915,663	1,140,506
應付合營企業款項		997,074	1,156,769
應付附屬公司之少數股東款項		659,403	104,645
借貸及貸款		7,431,994	5,667,208
應付稅項		622,681	455,727
		<u>15,371,604</u>	<u>9,597,043</u>
分類為持作出售之出售組合負債		<u>382,403</u>	<u>41,359</u>
流動負債總額		<u>15,754,007</u>	<u>9,638,402</u>
負債總額		<u>17,964,365</u>	<u>16,694,015</u>
權益與負債總額		<u>21,235,753</u>	<u>21,343,084</u>

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，並就投資物業之重估（乃按公允價值列賬）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二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納：

- 澄清折舊與攤銷的可接受方法－香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂
- 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進，及
- 披露計劃－香港會計準則第1號之修訂。

採納該等修訂對本集團並無重大影響。

2.2 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

多項新準則以及準則及詮釋之修訂於二零一六年一月一日之後開始的年度期間生效，而並無在編製此等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」

該新準則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。

儘管本集團尚未對金融資產的分類及計量進行詳細評估，但「貿易及其他應收款項」似乎符合歸類為攤銷成本的條件，故此該等資產的會計處理將無變動。因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量有重大影響。

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，尤其是於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。根據已完成香港財務報告準則第9號的過渡條文，分階段提早採納僅於二零一五年二月一日之前開始的年度報告期間獲准應用。於該日期後，新規則須獲完整採納。本集團無意於其強制日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

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。

於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團無意於生效日期前採納該準則。

香港財務報告準則第16號「租賃」

在經營與融資租賃之間的差異被取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均於資產負債表中確認。根據新訂準則，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。

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237,343,000港元的不可撤銷經營租賃承擔。然而，本集團尚未確定此等承諾將導致確認未來付款的資產及負債的程度，以及其影響本集團溢利及現金流量分類的方式。

部分承諾可能因期限較短、價值較低而無需確認相關資產、負債；部分承諾的安排可能根據香港財務報告準則第16號而不被確認為租賃。

該新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團無意於生效日期前採納該準則。

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（「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。

分部資產總額主要排除已抵押銀行存款及總部及公司資產，所有該等項目均按集中基準管理。

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，所有該等項目均按集中基準管理。

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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須報告源自外部銷售之分部收益	<u>1,379,662</u>	<u>1,184,009</u>	<u>190,371</u>	<u>198,406</u>	<u>373,546</u>	<u>402,904</u>	-	<u>2,156</u>	<u>1,943,579</u>	<u>1,787,475</u>
須報告除所得稅前分部 (虧損)/溢利	<u>(367,406)</u>	<u>(327,994)</u>	<u>(73,454)</u>	<u>(109,280)</u>	<u>127,559</u>	<u>59,007</u>	-	<u>(337)</u>	<u>(313,301)</u>	<u>(378,604)</u>
其他資料										
銀行利息收入	18,662	22,022	4	8	1,352	5,712	-	-	20,018	27,742
來自應收信託貸款之利息收入	-	9,455	-	-	-	-	-	-	-	9,455
物業、廠房及設備折舊	11,370	6,114	35,026	28,758	2,154	2,715	-	-	48,550	37,587
土地使用權攤銷	-	-	21,045	21,941	-	-	-	-	21,045	21,941
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	50,471	4,476	-	-	50,471	4,476
應佔聯營公司業績	3,301	-	(73,999)	(104,737)	-	-	-	-	(70,698)	(104,737)
應佔合營企業業績	(69,633)	(103,854)	-	-	-	-	-	-	(69,633)	(103,854)
出售物業、廠房及設備之虧損	(416)	(248)	-	-	-	-	-	-	(416)	(248)
出售附屬公司之收益	44,985	18,016	-	-	3,748	562	-	-	48,733	18,578
出售投資物業之收益	-	-	-	-	8,199	1,927	-	-	8,199	1,927
須報告分部資產	<u>15,762,819</u>	<u>15,755,482</u>	<u>818,855</u>	<u>1,097,313</u>	<u>3,105,449</u>	<u>3,227,671</u>	-	<u>155</u>	<u>19,687,123</u>	<u>20,080,621</u>
計入分部資產計量之金額：										
增添非流動資產(i)	12,689	2,597	132,646	83	463,968	6,613	-	-	609,303	9,293
於聯營公司之投資	55,549	56,067	-	75,652	-	-	-	-	55,549	131,719
於合營企業之投資	1,058,657	1,165,776	-	-	-	12,820	-	-	1,058,657	1,178,596
須報告分部負債	<u>13,684,178</u>	<u>14,415,530</u>	<u>79,824</u>	<u>50,526</u>	<u>297,751</u>	<u>333,921</u>	-	<u>550</u>	<u>14,061,753</u>	<u>14,800,527</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。

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須報告除所得稅前分部虧損	(313,301)	(378,604)
未分配銀行利息收入	68	529
可供銷售金融資產之股息收入	4,380	2,704
融資成本	(533,772)	(586,375)
未分配之總部及公司開支	(46,530)	(56,212)
以股份為基礎付款	(19,407)	(34,931)
除所得稅前虧損	<u>(908,562)</u>	<u>(1,052,889)</u>
	於十二月三十一日	
資產	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須報告分部資產	19,687,123	20,080,621
已抵押銀行存款	1,429,233	1,178,507
總部及公司資產	119,397	83,956
資產總額	<u>21,235,753</u>	<u>21,343,084</u>
	於十二月三十一日	
負債	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須報告分部負債	14,061,753	14,800,527
借貸及貸款	3,856,762	1,876,669
未分配之總部及公司負債	45,850	16,819
負債總額	<u>17,964,365</u>	<u>16,694,015</u>

(c) 地區資料

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團之大部分收益以及金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產主要位於中國。

本集團擁有大量客戶，故截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無來自特定外部客戶之重大收益。

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售物業	1,379,662	1,184,009
酒店業務	190,371	198,406
物業租賃、管理及代理收入	373,546	402,904
其他	—	2,156
	1,943,579	1,787,475

5. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	20,086	28,271
來自其他應收款項之利息收入	—	13,603
來自應收信託貸款之利息收入	—	9,455
租金收入(a)	5,070	8,724
出售投資物業之收益	8,199	1,927
出售附屬公司之收益	48,733	18,578
來自可供銷售金融資產之股息收入	4,380	2,704
政府補助	2,236	—
其他	16,496	14,915
總計	105,200	98,177

(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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業成本	1,564,297	1,403,906
營業稅及其他徵稅	63,960	106,942
發展中物業及已完成待售物業之減值	–	92,368
僱員福利開支	218,954	214,887
核數師酬金：		
– 審計服務	3,760	5,060
– 非審計服務	950	–
顧問及服務開支	39,968	37,927
折舊及攤銷支出	69,595	59,528
商譽減值	113,090	–
廣告費用	67,695	50,907
其他應收款項減值	49,943	–
經營租賃付款	13,245	10,449
酒店業務維護及損耗開支	66,747	61,057
其他開支	61,505	105,020
總計	2,333,709	2,148,051

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支：		
– 銀行借貸	570,580	630,128
– 其他借貸	454,018	316,858
減：按全年資本化率11.49%（二零一五年：7.97%） 撥充發展中物業資本之金額	(490,826)	(360,611)
融資成本－淨額	533,772	586,375

8. 所得稅支出／（抵免）

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅	53,306	(2,651)
－中國土地增值稅（「土地增值稅」）	206,821	117,197
遞延所得稅	(46,461)	(116,987)
	<u>213,666</u>	<u>(2,441)</u>

香港利得稅

截至二零一六年及二零一五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二零一六年十二月三十一日止年度須按25%（二零一五年：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徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。

本年度稅項支出／（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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前虧損	(908,562)	(1,052,889)
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(158,522)	(220,373)
應佔聯營公司業績之稅務影響	17,675	26,184
應佔合營企業業績之稅務影響	17,408	25,964
中國土地增值稅較高稅率之影響	155,116	87,898
不可扣稅開支之稅務影響	51,632	31,954
無須課稅收益之稅務影響	(18,211)	(19,032)
未確認遞延稅項資產虧損之稅務影響	224,529	152,431
動用先前未確認稅項虧損	(61,049)	(24,853)
股息預提稅項撥回	(12,122)	(55,763)
過往年度超額撥備	(2,790)	(6,851)
稅項支出／（抵免）	<u>213,666</u>	<u>(2,441)</u>

9. 股息

概無建議派發截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年	二零一五年
虧損		
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	<u>(1,034,703)</u>	<u>(957,138)</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>
每股基本及攤薄虧損(港仙)	<u>(6.95)</u>	<u>(6.43)</u>

截至二零一六年及二零一五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，因此計算每股攤薄虧損時並無假設購股權已行使。

11. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項(a)	84,108	26,363
就營業稅及其他項目之預付款	502,036	168,748
出售附屬公司之應收代價	111,582	119,403
按金	<u>22,475</u>	<u>24,285</u>
其他應收款項	99,461	64,265
減：應收款項減值撥備	<u>(49,943)</u>	<u>—</u>
其他應收款項淨額	<u>49,518</u>	<u>64,265</u>
	<u>769,719</u>	<u>403,064</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期(i)	<u>73,024</u>	<u>14,962</u>
逾期少於一個月	2,361	2,404
逾期一至三個月	2,090	2,118
逾期超過三個月但少於十二個月	2,550	4,482
逾期十二個月以上	<u>4,083</u>	<u>2,397</u>
已逾期但未減值金額(ii)	<u>11,084</u>	<u>11,401</u>
	<u>84,108</u>	<u>26,363</u>

(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11,084,000港元(二零一五年: 11,401,000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。本公司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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項(a)	675,270	677,113
就收購土地使用權應付之代價	151,971	162,969
就收購一間附屬公司應付之代價	197,027	–
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	712,171	423,428
	1,903,812	1,263,510
減：非流動負債		
就收購土地使用權應付之代價	(143,044)	(153,417)
其他	(15,979)	(37,905)
	1,744,789	1,072,188

(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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期或少於一個月	316,356	392,367
一至三個月	5,466	84,438
超過三個月但少於十二個月	162,143	124,856
超過十二個月	157,368	47,471
	641,333	649,132
保證金	33,937	27,981
	675,270	677,113

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，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」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止（「年內」或「回顧年內」）之年度業績。

回顧年內，本集團於二零一二至二零一五年期間的新收購項目，繼續推出預售，其中一個項目於年內交付，因此年內的營業額主要是來自銷售和交付舊有物業及該新收購項目。

回顧年內，本集團錄得營業額約1,943,579,000港元，較二零一五年同期約1,787,475,000港元增加9%。年內本集團的營業額主要來自於：

- 交付新收購的南京玄武區禦湖國際住宅項目
- 交付海門，西鎮的住宅
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東（「股東」）應佔虧損約1,034,703,000港元，較去年同期增加8%（去年同期虧損：957,138,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損為6.95港仙（二零一五年同期每股基本虧損：6.43港仙）。年內，本集團的虧損較去年同期增加之主要原因為：

- 撤銷商譽金額113,090,000港元，及
- 計提過往年度因物業銷售所產生的額外土地增值稅133,498,000港元。

業務回顧

回顧年內，上海証大繼續以上海、南京等作為重點發展區域，穩固「深度開發一二線城市區域，逐步剝離三四線城市產業」之發展策略，同步出售海外資產，重整資產組合、重新調配資源，深化現有產品線及品牌，專注於住宅和商業地產項目的深度發展。

年內，本集團主要集中發展南京之項目，充分挖掘當地市場需求，適時將南京「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目推出市場預售，同時於二零一六年上半年完成收購位於南京玄武區禦湖國際住宅項目465套住宅的交易，並於二零一六年下半年推出銷售，其中部份在年內已交付，這些項目是集團未來營業額增長之重要來源。

三四線城市產業方面，本集團已簽署協議，出售吉林省長春市淨月經濟開發區的項目及海門「濱江新城•証大花園」項目，進一步落實集團剝離三四線城市產業之發展策略。

海外資產方面，本集團於二零一六年十二月簽訂協議出售位於南非約翰內斯堡沐德坊之項目，以實現資產重組，及重新調配資源，配合集團的發展需求。

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。截至二零一六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。截至二零一六年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在98%以上，年內收取租金約人民幣54,645,000元（相等於約63,823,000港元）。

上海証大美爵酒店 (前稱「証大麗笙酒店」)

位於該廣場內的五星級酒店「上海証大美爵酒店 (前稱「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。從二零一七年一月一日起，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67%，酒店總收入約人民幣106,880,000元 (相等於約124,830,000港元)，與去年相若。

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196,923,000元 (相等於約229,996,000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，迷上海餐廳被評為《米其林指南上海2017》一星餐廳，攜程—2016年度最佳親子酒店獎，2016中國酒店旅遊業—年度「傑出僱主」獎。

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79%，租金收入約人民幣54,025,000元 (相等於約63,099,000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地塊成為「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56,772平方米、商業4,801平方米、辦公樓37,117平方米、酒店19,776平方米、地下車庫68,271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93,462平方米，其中服務式公寓55,233平方米、商業3,189平方米、辦公樓35,040平方米。回顧年內，服務式公寓及辦公樓的合同銷售總面積分別為29,417平方米及25,478平方米，合同總金額則分別為人民幣538,668,000元（相等於約629,138,000港元）及人民幣430,148,000元（相等於約502,392,000港元）。截至二零一六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43,953平方米，3,189平方米及31,793平方米，合同總金額則分別為人民幣796,330,000元（相等於約930,075,000港元），人民幣124,302,000元（相等於約145,179,000港元）及人民幣533,074,000元（相等於約622,605,000港元）。目前酒店正進行裝修，預計二零一八年下半年開業。

項目第二期建築面積約佔214,569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52,545平方米，商業22,472平方米，辦公樓50,135平方米，地下車庫89,417平方米。第二期項目於二零一四年第三季度動工，於二零一六年七月開始預售，總可售面積為121,383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51,800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4,757平方米、11,393平方米及1,161平方米，合同總金額則分別為人民幣83,639,000元（相等於約97,686,000港元）、人民幣430,181,000元（相等於約502,431,000港元）及人民幣21,779,000元（相等於約25,437,000港元）。

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，計劃於二零一七年下半年開始預售。

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53,451平方米及1,811米，合同總金額則分別為人民幣1,360,782,000元（相等於約1,589,327,000港元）及人民幣89,185,000元（相等於約104,164,000港元）。截至二零一六年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,191平方米及1,811米，合同總金額則分別為人民幣1,922,345,000元（相等於約2,245,206,000港元）及人民幣89,185,000元（相等於約104,164,000港元）。

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，二零一六年九月開始預售，總可售面積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41,148平方米及1,000平方米，合同總金額則分別為人民幣1,185,395,000元（相等於約1,384,484,000港元）及人民幣58,620,000元（相等於約68,466,000港元）。

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。項目已動工，並計劃於二零一七年下半年開始預售。

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2,099平方米，合同總金額為人民幣27,231,000元（相等於約31,804,000港元）。年內交付面積2,702平方米，合同總金額人民幣35,398,000元（相等於約41,343,000港元）已確認為營業額。截至二零一六年十二月三十一日止，累計出售面積55,561平方米，合同金額為人民幣818,538,000元（相等於約956,013,000港元）。

截至二零一六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92%，年內租金收入為人民幣33,048,000元（相等於約38,598,000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64%，總收入為人民幣49,127,000元（相等於約57,378,000港元），較去年同增長16%。

証大南通壹城大拇指廣場

本集團於二零一六年下半年從前股東收購項目的50%餘下權益，現已完全擁有該項目的權益。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，截至二零一六年十二月三十一日，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，截至二零一六年十二月三十一日，累計合同銷售總面積68,427平方米（包括39,800平方米的多層公寓、26,390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783,717,000元（相等於約915,343,000港元）。回顧年內，交付住宅面積12,923平方米（包括11,382平方米的多層公寓、1,541平方米的聯排別墅），合同總金額為人民幣119,758,000元（相等於約139,872,000港元）已確認為營業額。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33,624平方米。回顧年內，合同銷售住宅總面積為18,538平方米，合同總金額則為人民幣280,708,000元（相等於約327,853,000港元），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。截至二零一六年十二月三十一日止，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

本集團原本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出售，並在二零一六年二月份完成交易。

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。年內分別交付住宅及商舖1,453平方米及374平方米，合同總金額人民幣25,131,000元（相等於約29,352,000港元）及人民幣3,816,000元（相等於約4,457,000港元）已確認為營業額。截至二零一六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19,472平方米及11,995平方米，合同總金額則為人民幣352,565,000元（相等於約411,779,000港元）及人民幣313,054,000元（相等於約365,632,000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3,649平方米，合同總金額為人民幣56,978,000元（相等於約66,548,000港元）。年內交付度假別墅24,090平方米，合同總金額人民幣386,341,000元（相等於約451,228,000港元）已確認為營業額。截至二零一六年十二月三十一日止，累計出售度假別墅面積為28,073平方米，合同總金額則為人民幣441,057,000元（相等於約515,133,000港元）。

南京

玄武區禦湖國際住宅項目

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，交易已於二零一六年上半年完成。項目為現房，可銷售總面積約26,306平方米。回顧年內，合同銷售總面積為24,674平方米，合同總金額則為人民幣676,741,000元（相等於約790,401,000港元），年內交付住宅24,002平方米，合同總金額人民幣480,216,000元（相等於約560,869,000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。截至二零一六年十二月三十一日，尚餘未交付面積約3,941平方米。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零一六年十二月三十一日，累計銷售總面積77,097平方米，累計合同總金額為人民幣458,138,000元（相等於約550,495,000港元）。年內完成銷售總面積約15,265平方米，合同總金額則為人民幣76,870,000元（相等於約89,780,000港元）。年內交付面積12,912平方米，有關合同總金額人民幣70,287,000元（相等於約82,092,000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，截至二零一六年十二月三十一日，累計銷售面積合共50,511平方米，累計合同總金額為人民幣226,447,000元（相等於約281,175,000港元）。

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。截至二零一六年十二月三十一日，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）。其中年內銷售16,853平方米，有關合同總金額為人民幣68,222,000元（相等於約79,680,000港元）。年內交付面積21,049平方米，有關合同金額為人民幣91,154,000元（相等於約106,463,000港元），並確認為營業額。第二階段可提供可銷售面積約112,694平方米，將分階段開發。

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，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。

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，屬住宅項目。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。該交易在二零一六年十月取得新西蘭海外投資辦公室同意，並在二零一六年十二月已完成交易。

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。考慮到項目的市場價值，整個項目前景以及資金需求，本集團在二零一六年十二月與買方已簽署買賣協議，以不超過1,810,000,000蘭特（相等於約998,760,000港元）將項目全部出售，預計交易將於二零一七年第三季完成。

展望及有關重大投資的未來計劃

隨著城市分化與行業集中度將進一步加劇，迫切需要開發商通過精細化、目標化管理，提升產品品質、提高競爭力。為迎合市場需求，上海証大持續鎖定「深度開發一二線城市，逐步剝離三四線城市產業」之發展策略，以上海、南京等具有發展潛力的一、二線城市為戰略重點，深度挖掘城市發展潛力。產品上，著力打造品牌精品項目，秉承一貫堅持的優質品牌策略；商業運營方面，穩步提升資產出租率，挖掘租金提升空間，控制運營成本。

南京市房產局數據顯示，二零一六年是南京歷史上房價上漲最快、樓市最火爆的一年。二零一七年，南京市政府將繼續「落實穩控房價措施，擴大供地規模，加強市場監管，穩定市場預期，保持房地產市場平穩健康發展」。上海証大亦將緊跟政府規劃部署，深入展開位於南京之地塊的開發工作，積極推進南京「喜瑪拉雅中心」項目、南京「濱江大拇指廣場」項目及南京玄武區禦湖國際住宅項目，憑藉三大項目的地理及規劃優勢，提升項目吸引力和輻射力，預期該等項目是本集團未來主要收入的來源。

憑藉穩定的客戶基礎、長遠的發展規劃、經驗豐富的管理團隊，上海証大致力於不斷深度挖掘現有項目的發展空間，並積極探索在中國重點城市發展大型優質城市綜合體項目，迎接中國經濟發展帶來的新機遇與新挑戰。管理層將適時及在機會出現時就該等未來投資考慮適當的資金來源。管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度，相信集團將在未來的發展中為社會、為合作夥伴、為股東謀求更廣闊的發展空間、創造更大的收益回報。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團截至二零一六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、撇銷商譽金額113,090,000港元以及計提過往年度因物業銷售所產生的額外土地增值稅133,498,000港元所致。年內營業額主要來自銷售及交付於二零一五年十一月收購的南京市玄武區禦湖國際住宅項目的單位以及舊有住宅及商業項目。

由本集團於二零一二年至二零一五年收購的「南京喜瑪拉雅中心」、「濱江大拇指廣場」及南京禦湖國際項目，於回顧年度內繼續推出預售，並取得理想成績。預期該等項目的銷售及交付獲確認時，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨額約為3,271,000,000港元（二零一五年：約4,649,000,000港元）。流動資產淨值約為189,000,000港元（二零一五年：約6,128,000,000港元），流動比率由二零一五年之1.64倍，下跌至二零一六年約1.01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。於二零一六年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為9,089,000,000港元，其中7,432,000,000港元須於一年內償還，而1,657,000,000港元須於一年後償還。於二零一六年十二月三十一日，為數4,695,000,000港元（二零一五年：6,984,000,000港元）的借貸按每年介乎3.30%至12.00%（二零一五年：每年介乎2.50%至12.00%）之固定利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為710,000,000港元（二零一五年：1,629,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一五年之2.42倍上升至二零一六年之2.92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及合營企業之款項之總債務減應收聯營公司、合營企業及應收附屬公司少數股東之款項之總資產）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1,379,662,000港元（二零一五年：1,184,009,000港元）。是項增加是由於銷售及交付南京禦湖國際住宅項目的單位所致。

物業租賃·管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為373,546,000港元(二零一五年:402,904,000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。

酒店營運

本分部於年內之營業額為190,371,000港元(二零一五年:198,406,000港元),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。本集團於二零一六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、蘭特及港元計值。本集團於二零一六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。

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以對沖其利率風險。然而,管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零一六年十二月三十一日,本集團在香港、南非及中國共僱用約1,591名僱員(二零一五年:2,075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。

財政年度完結後事件

本集團自二零一六年十二月三十一日之後的重大事件為：

- (a) 誠如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，內容有關向冉盛置業發展有限公司（「冉盛」）及北京中青旅置業有限公司出售本公司4,462,317,519股股份，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。誠如本公司日期為二零一六年十一月二十五日之公佈進一步披露，上述協議的訂約方正在磋商第二份補充協議（生效日期為二零一六年七月二十二日），以進一步延長完成上述協議的最後截止日期。
- (b) 於二零一七年一月二十五日，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。
- (c) 於二零一七年二月二十四日，本公司與冉盛訂立可換股債券認購協議以發行本金總額1,650,000,000港元按4.00%計息之可換股債券（「可換股債券」）。根據初步換股價每股兌換股份0.22港元（或會作出慣常調整），當可換股債券所附換股權獲全面行使時，本公司將配發及發行合共7,500,000,000股兌換股份。建議發行可換股債券之詳情於本公司日期為二零一七年二月二十四日之公佈披露。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除下文披露者外，本公司於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。截至本公佈日期，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) 於二零一六年十月十八日，本集團順利完成上海文化產權交易所（一個獲中國上海市授權之資產及權益交易服務平台）管理之拍賣，以收購文廣証大南通文化投資發展有限公司（「文廣証大」）之50%股權及股東貸款。收購股權及股東貸款之總代價分別為人民幣77,600,000元（相等於約89,240,000港元）及人民幣100,000,000元（相等於約115,000,000港元）。是項收購已於二零一六年十二月完成而文廣証大已成為本公司全資附屬公司。有關收購之詳情於本公司日期為二零一六年十月十八日之公佈中披露。

- (c) 於二零一六年十二月三日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售位於南非約翰內斯堡之房地產項目，總代價不超過約1,810,000,000蘭特（相等於約998,760,000港元）。有關出售之詳情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中披露。有關該交易的普通決議案於二零一七年二月九日舉行之本公司股東特別大會上獲股東通過。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	617,155	552,307
土地使用權	501,459	570,663
投資物業	1,340,344	2,392,836
發展中物業及已完成待售物業	4,390,410	3,207,160
已抵押銀行存款	1,429,233	1,178,507
	8,278,601	7,901,473

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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83,348,000港元（二零一五年：208,413,000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

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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第A.6.7條，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（已於二零一六年六月二十三日退任非執行董事職務）、龔平先生及徐長生博士並無出席本公司於二零一六年六月二十三日舉行之股東週年大會。

本公司截至二零一六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二零一六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

於截至二零一六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二零一六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二零一六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
張晨光

香港，二零一七年三月三十日

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。非執行董事為龔平先生及潘文先生。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