

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	7,172,037	3,027,741
銷售成本	7	(6,360,457)	(2,914,478)
毛利		811,580	113,263
其他(虧損)/收益—淨額	6	(24,038)	1,157,379
金融資產減值虧損淨額		(56,963)	—
銷售及市場推廣支出	7	(196,909)	(106,427)
行政支出	7	(340,270)	(417,116)
投資物業之公允價值變動		1,705	63,236
應佔聯營公司業績		(48,498)	(15,429)
應佔一間合營企業業績		—	140,540
融資成本—淨額	8	(805,072)	(749,755)
除所得稅前(虧損)/溢利		(658,465)	185,691
所得稅支出	9	(321,711)	(56,534)
年度(虧損)/溢利		(980,176)	129,157
以下各方應佔年度(虧損)/溢利：			
—本公司擁有人		(905,485)	34,400
—非控制性權益		(74,691)	94,757
		(980,176)	129,157
每股(虧損)/盈利			
—基本	11	(6.09)港仙	0.23港仙
—攤薄	11	(6.09)港仙	0.23港仙

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度(虧損)/溢利	(980,176)	129,157
其他全面(虧損)/收益：		
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	(258,442)	321,814
出售附屬公司時解除之匯兌差額	31,548	150,324
出售一間聯營公司時解除之匯兌差額	(1,335)	—
因業務合併而解除之匯兌差額	—	39,170
	(228,229)	511,308
其後將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(經扣除稅項)	8,262	—
土地及樓宇之重估收益	—	7,625
年度其他全面(虧損)/收益(經扣除稅項)	(219,967)	518,933
年度全面(虧損)/收益總額	(1,200,143)	648,090
以下各方應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(1,125,222)	534,927
— 非控制性權益	(74,921)	113,163
年度全面(虧損)/收益總額	(1,200,143)	648,090

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		595,709	616,770
投資物業		3,180,068	3,326,492
土地使用權		470,810	517,999
於聯營公司之投資		18,994	121,816
可供銷售金融資產		–	64,061
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		37,984	–
應收一間聯營公司款項		246,884	249,701
遞延所得稅資產		5,234	34,363
已抵押銀行存款	13	254,695	–
非流動資產總額		4,810,378	4,931,202
流動資產			
發展中物業及已完成待售物業		11,000,960	14,169,388
存貨		3,218	2,404
合約資產		11,455	–
貿易及其他應收款項	12	664,668	706,883
發展中物業之按金		15,268	27,337
應收一間聯營公司款項		10,575	721,352
可供銷售金融資產		–	7,805
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		13,366	–
預繳稅項		215,167	271,526
已抵押銀行存款	13	879,943	857,494
現金及現金等值項目		843,049	1,420,068
		13,657,669	18,184,257
分類為持作出售之出售組合資產		–	1,245,416
流動資產總額		13,657,669	19,429,673
資產總額		18,468,047	24,360,875

綜合資產負債表(續)

		於十二月三十一日	
		二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		297,587	297,587
儲備		2,769,137	3,059,236
(累計虧損)／保留盈利		(352,867)	429,965
		2,713,857	3,786,788
非控制性權益		74,386	140,452
權益總額		2,788,243	3,927,240
非流動負債			
借貸及貸款		3,828,558	5,847,647
遞延所得稅負債		749,764	947,584
其他應付款項	14	19,326	187,463
非流動負債總額		4,597,648	6,982,694
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	3,681,881	2,489,637
合約負債		3,279,438	–
來自客戶之預收款		–	5,706,829
應付附屬公司之少數股東款項		570,966	719,749
借貸及貸款		3,140,228	3,668,501
應付稅項		409,643	567,171
		11,082,156	13,151,887
分類為持作出售之出售組合負債		–	299,054
流動負債總額		11,082,156	13,450,941
負債總額		15,679,804	20,433,635
權益與負債總額		18,468,047	24,360,875

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Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

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

除另有列明外，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

該等財務報表已於二零一九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)對本集團產品需求之水平；及(b)是否能取得銀行融資。經考慮經營表現之合理可能變動後，本集團預測及估計，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

本集團已於二零一八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本：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益
- 以股份為基礎的支付交易的分類及計量-香港財務報告準則第2號之修訂
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進
- 轉讓投資物業-香港會計準則第40號之修訂
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，本集團變更其會計政策並以逐漸具追溯力之調整方式應用，意味著採納之累計影響已於二零一八年一月一日之保留盈利或其他儲備確認，而財務資料的比較數字將不予重列。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註3披露。

上述其他修訂對本集團並無任何重大影響。

(b) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於二零一八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

本集團已根據香港財務報告準則第16號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。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131,175,000港元的不可撤銷經營租賃承擔。

本集團預期綜合資產負債表內使用權資產將增加及金融負債將增加。因此，於綜合收益表內，於其他相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

由於租賃負債本金部分的還款將被分類為融資活動的現金流量，因此經營現金流量將增加及融資現金流量將減少。

本集團作為出租人預計不會對財務報表造成任何重大影響。然而，從明年起將需要作出若干額外披露。

本集團採納日期

本集團將於強制採用日期二零一九年一月一日應用該準則。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。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量（經任何預付或應付租賃開支調整）。

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. 會計政策之變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號*金融工具*及香港財務報告準則第15號*來自合約客戶的收益*對本集團財務報表的影響。

3.1 對財務報表的影響

根據上述附註2.2(a)的解釋，本集團自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號*金融工具*及香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*，導致會計政策變動及綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的過渡性條款，尚未重列比較數據。

下表呈列了每個報表項目確認的調整，不受影響的報表項目不包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的說明。

	於二零一八年一月一日			
	先前重列 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	經重列 千港元
綜合資產負債表（摘要）				
發展中物業及已完成待售物業	14,169,388	–	(432,633)	13,736,755
貿易及其他應收款項	706,883	–	(28,749)	678,134
可供出售金融資產	71,866	(71,866)	–	–
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	–	7,805	–	7,805
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	–	64,061	–	64,061
合約資產	–	–	29,995	29,995
預付稅項	271,526	–	(5,470)	266,056
分類為持作出售之 出售組合的資產	1,245,416	–	(44,589)	1,200,827
來自客戶之預收款	5,706,829	–	(5,706,829)	–
合約負債	–	–	5,177,680	5,177,680
應付稅項	567,171	–	22,744	589,915
分類為持作出售之 出售組合負債	299,054	–	(53,325)	245,729
遞延所得稅負債	947,584	–	16,909	964,493
保留盈利	429,965	–	52,291	482,256
非控制性權益	140,452	–	9,084	149,536

3.2 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具（「香港會計準則第39號」）中有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量，金融工具之終止確認，金融資產減值及對沖會計之條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策的變動及對財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較數字並未重列。

(i) 金融工具的分類及計量

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號對本集團之留存盈利不會產生重大影響。

於二零一八年一月一日（首次應用香港財務報告準則第9號之日期），本集團管理層已評估適用於本集團持有之金融資產的業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適當類別。

該重新分類產生的主要影響如下：

	可供銷售 金融資產 （「可供銷售 金融資產」） 千港元	按公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益 千港元	按公允價值計量 且其變動計入 損益 千港元
於二零一八年一月一日			
二零一七年十二月三十一日			
期末結餘－香港會計準則第39號	71,866	—	—
由可供銷售金融資產重新分類為 按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產(a)	(64,061)	64,061	—
由可供銷售金融資產重新分類為 按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產(b)	(7,805)	—	7,805
二零一八年一月一日期初結餘 －香港財務報告準則第9號	—	64,061	7,805

該重新分類並無對本集團的期初權益結餘產生重大影響。

(a) 過往分類為可供銷售金融資產的股權投資

本集團選擇將所有過往分類為可供銷售金融資產的股權投資的公允價值變動呈列於其他全面收益，原因是該等投資持作為長期策略投資並不預期於短期及中期出售。因此，於二零一八年一月一日，公允價值為64,061,000港元的資產由可供銷售金融資產重新分類至按公允價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產。

(b) 從可供銷售金融資產重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益

若干銀行發行的可贖回投資產品從可供銷售金融資產重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產（於二零一八年一月一日為7,805,000港元）。彼等並不符合香港財務報告準則第9號標準之按攤銷成本分類，原因為彼等的現金流量並不僅表示本金及利息付款。於二零一八年一月一日，該等投資的相關公允價值收益並無從可供銷售金融資產儲備轉撥至保留盈利。

(c) 採納香港財務報告準則第9號之金融工具重新分類

於首次應用日期二零一八年一月一日，本集團的金融工具如下，任何重新分類均有註明：

	計量類別		賬面值		差額*
	原有(香港會計準則第39號)	新訂(香港財務報告準則第9號)	原有 千港元	新訂 千港元	
非流動金融資產					
股權投資	可供出售	按公允價值計量且其變動計入其他全面收益	64,061	64,061	-
應收一間聯營公司款項	攤銷成本	攤銷成本	249,701	249,701	-
<hr/>					
流動金融資產					
貿易應收款項	攤銷成本	攤銷成本	39,916	39,916	-
銀行發行的可贖回投資產品	可供出售	按公允價值計量且其變動計入損益	7,805	7,805	-
現金及現金等值項目	攤銷成本	攤銷成本	1,420,068	1,420,068	-
其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	666,967	666,967	-
應收一間聯營公司款項	攤銷成本	攤銷成本	721,352	721,352	-
<hr/> <hr/>					

由於新規定僅影響按公允價值計量且其變動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。

(ii) 金融資產減值

本集團有三類適用於香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產：

- 銷售物業及提供服務的貿易應收款項
- 與物業銷售有關的合約資產，及
- 按攤銷成本列賬之其他應收款項，

本集團需要就該等類別資產各自根據香港財務報告準則第9號修訂減值方式。減值方式變動對本集團保留盈利及股本並無重大影響。

雖然現金及現金等值項目、已抵押銀行存款亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損為輕微。

貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，為所有貿易應收款項及合約資產撥備使用年期的預期虧損。此舉不會導致貿易應收款項及合約資產於二零一八年一月一日的虧損撥備有任何增加。

於本報告期內，應收貿易款項的虧損撥備進一步增加424,000港元。

應收一間聯營公司款項

本集團應用香港財務報表第9號的三階段法評估應收一間聯營公司款項的預期信貸虧損。此計算方式並不會導致應收一間聯營公司款項的虧損撥備於二零一八年一月一日大幅增加。該應收一間聯營公司款項的虧損撥備53,684,000港元乃於本報告期內確認。

3.3 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益，其導致會計政策的變更及財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，並確認截至二零一八年一月一日採用保留盈利或其他儲備的累積影響，並未重列二零一七財政年度的比較數字。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建造合約（「香港會計準則第11號」）有關收入及成本的確認、分類及計量的條文。

採用香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

於以往的報告期間，當所有權的重大風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收益，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，就基於合約理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收益。

計入損益的累計確認收益超出向客戶累計收取的款項的差額確認為合約資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收益的差額確認為合約負債。當本集團履行其履約義務時，合約負債確認為收益。

獲得合約之成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則資本化並計入合約資產。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因融資成份的影響而進行調整（如重大）。

合約負債的列示

於二零一八年一月一日進行重新分類，以與香港財務報告準則第15號所用詞彙保持一致：

與房地產開發活動有關的就工程進度款確認的合約負債於以往年度列示為來自客戶之預收款。

- (a) 概括而言，於首次應用日期（二零一八年一月一日）對本集團財務狀況中確認的金額進行的調整如下：

	香港會計準則 第18號賬面值 二零一七年 十二月三十一日 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	香港財務報告 準則第15號 賬面值 二零一八年 一月一日 千港元
綜合資產負債表（摘錄）				
發展中物業及已完成待售物業	14,169,388	-	(432,633)	13,736,755
貿易及其他應收款項	706,883	-	(28,749)	678,134
合約資產	-	-	29,995	29,995
預繳稅項	271,526	-	(5,470)	266,056
分類為持作出售之出售組合資產	1,245,416	-	(44,589)	1,200,827
來自客戶之預收款	5,706,829	(5,177,680)	(529,149)	-
合約負債	-	5,177,680	-	5,177,680
應付稅項	567,171	-	22,744	589,915
分類為持作出售之出售組合負債	299,054	-	(53,325)	245,729
遞延所得稅負債	947,584	-	16,909	964,493
保留盈利	429,965	-	52,291	482,256
非控制性權益	140,452	-	9,084	149,536

- (b) 對比於過往在採納香港財務報告準則第15號之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期及截至目前止期間的各財務報表科目金額由於採納香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年十二月三十一日			
	不採納		採納	
	香港財務報告	根據香港財務	香港財務報告	
	準則第15號	報告準則第15號	準則第15號	
	的業績	重新分類	的影響	呈報業績
	千港元	千港元	千港元	千港元
綜合資產負債表 (摘錄)				
發展中物業及已完成待售物業	11,113,186	-	(112,226)	11,000,960
貿易及其他應收款項	674,524	-	(9,856)	664,668
合約資產	-	-	11,455	11,455
預繳稅項	218,966	-	(3,799)	215,167
來自客戶之預收款	3,439,557	(3,279,438)	(160,119)	-
合約負債	-	3,279,438	-	3,279,438
應付稅項	395,959	-	13,684	409,643
遞延所得稅負債	743,484	-	6,280	749,764
外匯儲備	(260,463)	-	(1,847)	(262,310)
累計虧損	(374,032)	-	21,165	(352,867)
非控制性權益	67,975	-	6,411	74,386

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	不採納	採納	
	香港財務報告	香港財務報告	
	準則第15號	準則第15號	
	的業績	的影響	呈報業績
	千港元	千港元	千港元
綜合收益及全面收益表 (摘錄)			
收益	7,570,870	(398,833)	7,172,037
銷售成本	(6,725,116)	364,659	(6,360,457)
銷售及市場推廣支出	(184,548)	(12,361)	(196,909)
所得稅支出	(334,447)	12,736	(321,711)
以下項目應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人	(874,359)	(31,126)	(905,485)
— 非控制性權益	(72,018)	(2,673)	(74,691)

(c) 合約資產

- i) 於二零一八年十二月三十一日及一月一日，合約資產主要包括印花稅、銷售佣金及因獲得合約而直接產生的其他成本。
- ii) 管理層預期因取得物業銷售合約而產生的增加成本（主要為銷售佣金及已付／應付印花稅）可收回。本集團已於確認相關收益時將有關金額資本化並進行攤銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度，攤銷金額為25,147,000港元及並無與資本化成本有關的減值虧損。

(d) 合約負債

- i) 於二零一八年十二月三十一日及一月一日，合約負債主要包括銷售物業收取的付款（通常於合約履行前收取）。
- ii) 銷售物業收益合共為4,485,826,000港元已於本報告期內確認，計入期初合約負債結餘。

4. 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以及總部及公司資產，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。

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		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須報告源自外部銷售之分部收益(i)	6,684,554	2,512,153	159,846	166,264	327,637	349,324	7,172,037	3,027,741
須報告除所得稅前分部 (虧損)/溢利	152,354	(266,604)	(20,731)	8,367	77,481	74,285	209,104	(183,952)
其他資料								
銀行利息收入	10,774	36,738	54	17	926	3,962	11,754	40,717
物業、廠房及設備折舊	3,102	4,548	29,709	31,093	1,150	1,309	33,961	36,950
土地使用權攤銷	-	-	21,351	20,773	-	-	21,351	20,773
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	1,705	63,236	1,705	63,236
應佔聯營公司業績	-	(6,845)	(48,498)	(8,584)	-	-	(48,498)	(15,429)
應佔一間合營企業業績	-	140,540	-	-	-	-	-	140,540
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(1,132)	94	(83)	(133)	-	-	(1,215)	(39)
出售附屬公司之(虧損)/收益	17,363	(47,921)	-	-	-	-	17,363	(47,921)
出售投資物業之收益	-	-	-	-	-	4,202	-	4,202
須報告分部資產	12,618,389	18,350,775	992,017	1,067,733	3,654,002	4,003,029	17,264,408	23,421,537
計入分部資產計量之金額：								
增添非流動資產(ii)	45,781	94,160	539	-	5,041	2,034	51,361	96,194
於聯營公司之投資	-	52,647	18,994	69,169	-	-	18,994	121,816
須報告分部負債	12,595,202	16,107,872	85,299	82,474	606,129	1,044,450	13,286,630	17,234,796

(i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售收益中6,215,306,000港元於時間點確認及餘下469,248,000港元於一段時間內確認。

(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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須報告除所得稅前分部溢利/(虧損)	209,104	(183,952)
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	108	237
可供銷售金融資產之股息收入	-	2,767
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	(805,072)	(749,755)
未分配之總部及公司開支 以股份為基礎的支付	(66,160)	(68,696)
	-	(7,762)
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(658,465)</u>	<u>185,691</u>
	於十二月三十一日	
資產	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須報告分部資產	17,264,408	23,421,537
已抵押銀行存款	1,134,638	857,494
總部及公司資產	69,001	81,844
資產總額	<u>18,468,047</u>	<u>24,360,875</u>
	於十二月三十一日	
負債	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須報告分部負債	13,286,630	17,234,796
借貸及貸款	2,250,272	3,089,061
未分配之總部及公司負債	142,902	109,778
負債總額	<u>15,679,804</u>	<u>20,433,635</u>

(c) 地區資料

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團大部分收益及除金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度概無重大收益源自特定外部客戶。

5. 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業	6,684,554	2,512,153
酒店業務	159,846	166,264
物業租賃、管理及代理收入	327,637	349,324
	<u>7,172,037</u>	<u>3,027,741</u>

6. 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	11,862	40,954
租金收入(a)	6,770	5,791
出售投資物業之收益	-	4,202
出售附屬公司之收益/(虧損)	17,363	(47,921)
仲裁調解虧損(b)	(62,858)	-
重新計量一間合營企業產生之公允價值收益	-	1,192,852
出售一間聯營公司之收益	3,739	-
來自可供銷售金融資產之股息收入	-	2,767
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股息收入	3,555	-
政府補助	498	828
其他	(4,967)	(42,094)
總計	<u>(24,038)</u>	<u>1,157,379</u>

(a) 租金收入乃源自待出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) 於二零一八年九月五日，本集團就仲裁調解與第三方訂立協議，內容有關過往年度某項目之出售(「出售事項」)。因此，已確認虧損淨額62,858,000港元，以反映豁免應收款項123,122,000港元，該款項因有關出售事項之負債60,264,000港元撥回而抵銷，有關負債已於調解中予以撤銷。仲裁之詳情披露於本公司日期為二零一八年九月六日之公佈。

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業成本	6,190,770	2,648,489
稅項及其他徵稅	99,675	129,934
發展中物業及已完成待售物業之減值	70,012	136,055
僱員福利開支	200,451	199,418
核數師薪酬：		
— 審計服務	2,880	3,860
— 非審計服務	300	1,583
顧問及服務開支	50,198	47,217
折舊及攤銷支出	55,312	57,723
廣告費用	102,136	53,225
經營租賃付款	9,155	11,037
酒店業務維護及消耗開支	76,713	61,847
其他開支	40,034	87,633
總計	<u>6,897,636</u>	<u>3,438,021</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支：		
— 銀行借貸	361,100	476,763
— 其他借貸	681,347	678,421
減：按全年資本化率6.7%（二零一七年：9.45%） 撥充發展中物業資本之金額	<u>(237,375)</u>	<u>(405,429)</u>
融資成本—淨額	<u>805,072</u>	<u>749,755</u>

9. 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅	250,883	15,157
－中國土地增值稅（「土地增值稅」）	205,491	61,857
遞延所得稅	(134,663)	(20,480)
	321,711	56,534

香港利得稅

截至二零一八年及二零一七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二零一八年十二月三十一日止年度須按25%（二零一七年：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征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（虧損）／溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前（虧損）／溢利	<u>(658,465)</u>	<u>185,691</u>
按有關國家適用之國內稅率計算之稅項	(116,405)	(30,336)
應佔聯營公司業績之稅務影響	12,124	3,857
應佔一間合營企業業績之稅務影響	-	(23,189)
中國土地增值稅較高稅率之影響	154,118	46,392
不可扣稅開支之稅務影響	177,406	79,690
無須課稅虧損／（溢利）之稅務影響	9,118	(199,099)
未確認為稅項虧損之稅務影響	105,247	197,666
動用先前未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	(38,537)	(17,283)
股息預提稅項撥備／（撥回）	12,233	(7,096)
過往年度撥備不足	<u>6,407</u>	<u>5,932</u>
稅項支出	<u>321,711</u>	<u>56,534</u>

10. 股息

概無建議派發截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之股息。

11. 每股(虧損)/盈利

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(905,485)</u>	<u>34,400</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(虧損)/盈利	<u>(6.09)</u>	<u>0.23</u>

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用之數字，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他財務成本的除所得稅後影響，及
- 假設攤薄潛在普通股獲悉數轉換後將發行在外的額外普通股的加權平均數。

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度無攤薄普通股，每股攤薄盈利等於每股基本盈利（二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於購股權的行使具反攤薄效應，故計算每股攤薄盈利/(虧損)時並無假設購股權已行使）。

12. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	43,871	39,916
減：貿易應收款項減值撥備	(424)	—
貿易應收款項—淨額(a)	43,447	39,916
就流轉稅及其他項目之預付款	574,232	480,017
出售附屬公司之應收代價	—	120,077
按金	16,123	22,668
	<u>633,802</u>	<u>662,678</u>
其他應收款項	81,747	92,231
減：應收款項減值撥備	(50,881)	(48,026)
其他應收款項淨額	<u>30,866</u>	<u>44,205</u>
	<u>664,668</u>	<u>706,883</u>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期(i)	<u>39,116</u>	<u>34,833</u>
逾期少於一個月	188	702
逾期一至三個月	1,043	599
逾期超過三個月但少於十二個月	935	1,955
逾期十二個月以上	<u>2,165</u>	<u>1,827</u>
已逾期但未減值金額	<u>4,331</u>	<u>5,083</u>
	<u>43,447</u>	<u>39,916</u>

(i) 既未逾期亦無減值之即期餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	-	-
應收款項減值撥備	(424)	-
於十二月三十一日	<u>(424)</u>	<u>-</u>

13. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動部分	879,943	857,494
非流動部分	254,695	-
	<u>1,134,638</u>	<u>857,494</u>

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0.35%至1.00%（二零一七年：年利率介乎1.10%至2.00%）計息。

14. 貿易應付款項及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項(a)	2,240,884	1,475,415
就收購土地使用權應付之代價	-	163,170
就分類為持作出售之出售組合已收之墊款	-	160,903
其他應付款項及應計款項	<u>1,460,323</u>	<u>877,612</u>
	3,701,207	2,677,100
減：非流動負債		
就收購土地使用權應付之代價	-	(153,564)
其他	<u>(19,326)</u>	<u>(33,899)</u>
	<u>3,681,881</u>	<u>2,489,637</u>

(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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期或少於一個月	1,892,565	1,165,761
一至三個月	3,880	228
超過三個月但少於十二個月	3,360	5,375
超過十二個月	201,985	230,280
	2,101,790	1,401,644
保證金	139,094	73,771
	2,240,884	1,475,415

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。

15. 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」）截至二零一八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7,172,037,000港元，較二零一七年約3,027,741,000港元增加1.37倍。營業額錄得顯著增長主要原因是本集團在二零一七年十二月完成併購南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）的剩餘股權，並於本年將南京証大全年營業額約2,564,946,000港元綜合入賬（去年：約23,092,000港元）及新增交付南京濱江大拇指廣場第二期所致。年內本集團的營業額主要來自：

- 南京喜瑪拉雅中心服務式公寓，商業單位及辦公樓收入確認
- 南京濱江大拇指廣場一期及二期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905,485,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得溢利 34,400,000港元。本公司股份（「股份」）每股基本虧損為6.09港仙（二零一七年每股基本盈利：0.23港仙）。

於二零一七年十二月，本集團收購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，其產生之公允價值收益1,193,000,000港元確認為其他收入及收益。因二零一八年並無相關一次性收益，導致二零一七年產生溢利轉為二零一八年錄得虧損。

業務回顧

回顧年內，上海証大依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成並不斷完善以上海及南京為中心，輻射全國各大區域和城市的國內業務版圖。

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，南京証大喜瑪拉雅中心項目榮膺「2018中國商業地產標杆項目」、2018中國商業地產公司品牌價值TOP10。年內，南京大拇指廣場峰雲府一期與二期的建設圓滿落幕。同時，青島証大喜瑪拉雅酒店榮獲2018上海合作組織青島峰會優秀服務單位。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。

三四線城市方面，本集團近年來陸續出售相關產業，於年內成功完成出售海口市及鄂爾多斯市項目。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。

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。截至二零一八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。截至二零一八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70,144,000元（相等於約83,119,000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74%，總收入約人民幣76,981,000元（相等於約91,221,000港元）。

上海喜瑪拉雅中心

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

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團——卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。回顧年內，酒店平均入住率為75%，總收入約人民幣225,514,000元（相等於約267,228,000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，多年來曾摘得Chance品味「最佳會議酒店」、胡潤百富《迷上海餐廳環境TOP10》，申報《最佳賓客體驗》，FashionHotel《BestWeddingHotel》，CityTraveller年度最佳商務酒店，迷上海餐廳連續三年被評為米其林指南一星餐廳，攜程最受歡迎度假酒店。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87%，租金收入約人民幣77,599,000元（相等於約91,953,000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93,884平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米。回顧年內，服務式公寓及辦公樓的合同銷售總面積分別為964平方米及3,368平方米，合同總金額則分別為人民幣13,791,000元（相等於約16,342,000港元）及人民幣52,203,000元（相等於約61,859,000港元）。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為1,737平方米、40平方米及4,526平方米，合同總金額分別為人民幣25,599,000元（相等於約30,334,000港元）、人民幣1,482,000元（相等於約1,756,000港元）及人民幣75,963,000元（相等於約90,014,000港元）。於年內，共人民幣95,661,000元（相當於約113,356,000港元）已確認為營業額。截至二零一八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20,164平方米、3,269平方米及68,068平方米，合同總金額則分別為人民幣340,553,000元（相等於約403,547,000港元），人民幣127,271,000（相等於約150,813,000港元）及人民幣1,210,589,000元（相等於約1,434,517,000港元）。酒店部份已簽訂合同以人民幣359,640,000元（相等於約426,164,000港元）出售，計劃於2019年內完成交易。

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、商業街、辦公樓，其中服務式公寓53,967平方米，商舖17,968平方米，辦公樓53,136平方米，地下車庫83,417平方米。第二期項目於二零一六年七月開始預售，總可售面積為119,844平方米，其中服務式公寓52,710平方米，商舖16,873平方米、辦公樓50,261平方米。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23,605平方米、1,615平方米、18,915平方米，合同總金額則分別為人民幣459,433,000元（相等於約544,416,000港元），人民幣60,455,000元（相等於約71,638,000港元）及人民幣323,061,000元（相等於約382,819,000港元）。截至二零一八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52,037平方米、16,577平方米及49,576平方米，合同總金額則分別為人民幣994,797,000元（相等於約1,178,809,000港元），人民幣619,125,000元（相等於約733,647,000港元）及人民幣875,344,000元（相等於約1,037,260,000港元）。項目第二期在二零一八年上半年已開始交付。年內交付服務式公寓、商舖及辦公樓面積分別為50,357平方米、14,835平方米及47,609平方米，合同總金額分別為人民幣964,493,000元（相等於約1,142,900,000港元）、人民幣562,392,000元（相等於約666,420,000港元）及人民幣844,513,000元（相等於約1,000,726,000港元）。於年內共人民幣2,048,456,000元（相當於約2,427,368,000港元）已確認為營業額。

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，商舖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11,903平方米、10,707平方米，合同總金額則分別為人民幣298,873,000元（相等於約354,157,000港元），人民幣208,795,000元（相等於約247,417,000港元）。

南京「濱江大拇指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，計劃發展為地上建築面積約84,770平方米的公寓及商舖，其中公寓78,548平方米，商舖面積6,222平方米。項目已於二零一四年六月動工，二零一五年十二月開始預售，總可售面積81,160平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米。回顧年內，商舖合同銷售總面積為412平方米，合同總金額則為人民幣19,705,000元（相等於約23,350,000港元）。截至二零一八年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為77,374平方米及2,978平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,283,433,000港元）及人民幣134,110,000元（相等於約158,917,000港元）。年內交付公寓及商舖面積分別為20,020平方米及2,154平方米，合同總金額分別為人民幣501,616,000元（相等於約594,402,000港元）及人民幣96,711,000元（相等於約114,600,000港元）。於年內共人民幣508,133,000元（相等於約602,125,000港元），已確認為營業額。

南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，計劃發展為地上建築面積約163,184平方米的公寓、商舖及辦公的綜合體，其中公寓134,627平方米，商業商舖7,042平方米，辦公樓面積21,515平方米。項目已於二零一五年三月動工，並於二零一六年九月開始預售，總可售面積為160,307平方米，其中公寓132,965平方米，商舖6,745平方米，辦公20,597平方米。回顧年內，公寓、商舖及辦公樓合同銷售總面積分別為43,820平方米、1,195平方米及9,572平方米，合同總金額則分別為人民幣1,515,990,000元（相等於約1,796,410,000港元）、人民幣63,321,000元（相等於約75,034,000港元）及人民幣178,392,000元（相等於約211,390,000港元）。截至二零一八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132,852、平方米3,068平方米及9,572平方米，合同總金額則分別為人民幣4,211,149,000元（相等於約4,990,104,000港元）、人民幣179,489,000元（相等於約212,690,000港元）及人民幣178,392,000元（相等於約211,390,000港元）。年內交付公寓及商舖面積分別為68,696平方米及1,909平方米，合同總金額分別為人民幣1,978,699,000元（相等於約2,344,708,000港元）及人民幣119,678,000（相等於約141,815,000港元）。於年內，共人民幣2,035,575,000元（相等於約2,412,105,000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，並計劃於二零一九年第三季度開始預售。

其他城市

青島「証大大拇指廣場」

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

回顧年內，服務式公寓合同銷售總面積5,702平方米，合同總金額為人民幣83,456,000元（相等於約98,893,000港元）。截至二零一八年十二月三十一日止，累計出售面積62,303平方米，合同金額為人民幣926,948,000元（相等於約1,098,410,000港元）。年內交付面積6,633平方米，合同總金額人民幣95,692,000元（相等於約113,393,000港元）。於年內共人民幣91,346,000元（相等於約108,243,000港元）已確認為營業額。

截至二零一八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88%，年內租金收入為人民幣26,966,000元（相等於約31,954,000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74%，總收入為人民幣57,046,000元（相等於約67,598,000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，截至二零一八年十二月三十一日，出租率為86%，年內租金收入為人民幣4,595,000元（相等於約5,445,000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。年內銷售商舖為212平方米，銷售合同總金額分別為人民幣3,745,000元（相等於約4,438,000港元）。截至二零一八年十二月三十一日，累計合同銷售總面積71,344平方米（包括40,824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844,522,000元（相等於約1,000,737,000港元）。回顧年內，交付面積4,816平方米（包括2,248平方米的多層公寓、2,039平方米的聯排別墅、436平方米獨棟別墅、93平方米商舖），合同總金額為人民幣65,533,000元（相等於約77,655,000港元）。於年內共人民幣35,689,000元（相等於約42,291,000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41,000平方米。回顧年內，銷售住宅及商舖面積為899平方米、3,727平方米，合同總金額則分別為人民幣21,552,000元（相等於約25,539,000港元）及人民幣49,156,000元（相等於約58,249,000港元）。截至二零一八年十二月三十一日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,306平方米及3,727平方米，合同總金額分別為人民幣566,557,000元（相等於約671,356,000港元）及人民幣49,156,000元（相等於約58,249,000港元）。回顧年內，交付住宅面積27,194平方米，合同總金額分別為人民幣442,583,000元（相等於約524,450,000港元）。於年內共人民幣423,238,000元（相等於約501,526,000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，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零一八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。年內銷售住宅852平方米及商舖10,713平方米，合同總金額則分別為人民幣21,104,000元(相等於約25,008,000港元)及人民幣159,022,000元(相等於約188,437,000港元)。截至二零一八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23,035平方米，合同總金額則為人民幣441,669,000元(相等於約523,367,000港元)及人民幣472,593,000元(相等於約560,011,000港元)。年內交付住宅3,657平方米及商舖11,505平方米，合同總金額人民幣87,626,000元(相等於約103,835,000港元)及人民幣169,913,000元(相等於約201,343,000港元)。於年內共人民幣237,173,000元(相等於約281,044,000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）。度假酒店已於2018年4月簽訂出售合同以人民幣106,702,000元（相等於約126,439,000港元），交易於2018年9月完成。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。截至二零一八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525,510,000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。截至二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八年十二月三十一日，累計銷售總面積78,250平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約550,419,000港元）。年內交付面積5,437平方米，有關合同總金額人民幣29,747,000元（相等於約35,249,000港元）。於年內共人民幣25,113,000元（相等於約29,758,000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，截至二零一八年十二月三十一日，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273,073,000港元）。年內交付面積915平方米，有關合同總金額人民幣3,768,000元（相等於約4,465,000港元）。於年內共人民幣3,730,000元（相等於約4,420,000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。截至二零一八年十二月三十一日，累計銷售面積79,785平方米，合同總金額人民幣359,515,000元（相等於約426,016,000港元）。年內交付面積1,161平方米，有關合同金額為人民幣5,134,000元（相等於約6,084,000港元）。於年內共人民幣4,962,000元（相等於約5,880,000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，已於二零一二年四月動工並已於二零一五年下半年完工。

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245,154,000港元）將項目全部出售，此次交易已於2018年10月完成。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。

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。

權益之變動

誠如本公司日期為二零一八年五月十六日的公佈所披露，凱陞有限公司已完成向南通三建控股（香港）有限公司出售其4,462,317,519股股份（佔本公司已發行股本約29.99%）。於二零一八年十二月三十一日，南通三建控股（香港）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%），而凱陞有限公司不再持有任何股份。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零一八年下半年，隨著各地房地產調控政策的實施，房地產行業迅猛發展的勢頭出現了回調，三四線城市的房價出現下跌，一線城市的房產成交率下降，但房價表現依然穩定。

展望未來，上海証大將繼續堅持「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，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。在上海，集團繼續發揮經營多年的穩固優勢，並持續探索新的發展機會。

作為以商業及住宅地產為核心的城市綜合發展商，集團將不斷完善以上海及南京為中心，輻射全國各大區域和城市的國內業務版圖的戰略佈局。作為一家品牌至上的綜合房地產開發商，証大地產秉承「追求專業品質，建築藝術生活」的企業宗旨，以更加開放和創新的精神創造價值，回報社會和股東。在公司的快速發展中始終恪守「建築·藝術·生活」的差異化品牌戰略，並不斷尋求新的合作機遇，積極把握市場動態，發揮集團在一二線城市的優勢，不斷開闢新的發展，為消費者提供良好的物質生活空間。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於回顧年度之業績由盈轉虧，主要歸因於並無過往財政年度由南京証大股權企業合併帶來的一次性重估收益1,193,000,000港元所致。年內，本集團完成位於海口市及鄂爾多斯市的項目出售。另一方面，本集團於去年末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（南京証大項目）及濱江大拇指廣場一期及二期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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，資產淨值約為2,788,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約3,927,000,000港元）。流動資產淨值約為2,576,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約5,979,000,000港元），流動比率由二零一七年十二月三十一日之1.44倍，下降至二零一八年十二月三十一日約1.23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。於二零一八年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為6,969,000,000港元，其中3,140,000,000港元須於一年內償還，而3,829,000,000港元須於一年後償還。於二零一八年十二月三十一日，為數5,904,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：6,604,000,000港元）的借貸按每年介乎5%至18.15%（二零一七年十二月三十一日：每年介乎3.30%至12.10%）之固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括受限資金）約為1,978,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：2,278,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一七年十二月三十一日之2.45倍上升至二零一八年十二月三十一日之2.68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6,684,554,000港元（二零一七年：2,512,153,000港元）。是項增加主要是去年末合併南京証大後，可確認的營業額增加所致。

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為327,637,000港元（二零一七年：349,324,000港元）。有關減少乃由於去年下半年出售附屬公司後，可供出租之投資物業及由本集團管理的物業減少所致。

酒店營運

本分部於年內之營業額為159,846,000港元（二零一七年：166,264,000港元）。大致上維持穩定。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零一八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。本集團於二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約1,202名僱員（二零一七年：香港及中國1,352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各幅地塊（「各幅地塊」）之6家公司的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本公佈日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份，預期各幅地塊之餘下國有土地使用權證將不晚於二零二零年十二月三十一日前取得並交付予本公司。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

- (b) 於二零一八年二月十二日，本集團與買方訂立協議以出售本公司一間間接全資附屬公司（擁有位於海南省海口市海墾國際金融中心之若干辦公及商業區及停車位），以總代價人民幣126,800,000元（相等於約142,712,000港元）將項目全部出售。出售之詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈。該交易已於2018年11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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備	541,688	596,007
土地使用權	454,452	517,999
投資物業	2,680,346	1,848,204
發展中物業及已完成待售物業	4,483,740	2,843,639
已抵押銀行存款	568,335	857,494
	<u>8,728,561</u>	<u>6,663,343</u>

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，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988,658,000港元（二零一七年：763,552,000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：

王崢女士、龔平先生、江征雁女士、徐長生博士及狄瑞鵬博士並無出席於二零一八年六月二十八日舉行之本公司股東週年大會。

本公司截至二零一八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二零一八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

於截至二零一八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二零一八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二零一八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，二零一九年三月二十八日

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

* 僅供識別