

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



## **CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

### **截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公佈**

茲提述本公司日期為二零二零年三月三十日之公佈(「該公佈」)，內容有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績(「二零一九年未經審核全年業績」)。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。由於已對該公佈所載的二零一九年未經審核全年業績作出變動，二零一九年未經審核全年業績與本公佈所載經審核財務資料之間的差異載於本公佈「截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核及經審核全年業績之對賬」一節。

China Properties Group Limited (「本公司」) 董事會 (「董事」或「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

## 綜合損益表及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	589,300	96,079
銷售成本		<u>(372,401)</u>	<u>(52,954)</u>
毛利		216,899	43,125
其他淨收入、收益及虧損	4	(24,927)	5,218
匯兌虧損淨額		(42,197)	(45,579)
銷售開支		(8,963)	(9,491)
行政開支		(723,553)	(55,229)
財務成本	6	<u>(1,068)</u>	<u>—</u>
未計投資物業及轉換期權衍生工具公平值的變動的經營虧損		(583,809)	(61,956)
投資物業公平值的變動		257,210	560,886
轉換期權衍生工具公平值的變動		<u>—</u>	<u>2,456</u>
除稅前(虧損)/利潤		(326,599)	501,386
所得稅抵免/(開支)	7	<u>43,614</u>	<u>(141,412)</u>
本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤及全面收益總額	8	<u>(282,985)</u>	<u>359,974</u>
每股(虧損)/盈利			
— 基本(人民幣)	9	<u>(0.16)</u>	<u>0.20</u>
— 攤薄(人民幣)	9	<u>(0.16)</u>	<u>0.18</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		520,446	409,775
預付租賃款項		—	89,785
投資物業		<u>54,142,956</u>	<u>53,422,046</u>
		<u>54,663,402</u>	<u>53,921,606</u>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		6,242,285	6,000,219
持作出售物業		435,805	402,843
其他應收款項、按金及預付款項	10	212,304	186,121
已抵押／受限制銀行存款		32,542	24,400
銀行結餘及現金		<u>18,682</u>	<u>37,163</u>
		<u>6,941,618</u>	<u>6,650,746</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	11	725,309	865,363
應計建築成本		293,485	295,734
其他應付款項及應計費用		864,733	193,252
應付一名股東款項		3,897,576	3,498,137
租賃負債		2,577	—
應付稅項		749,404	706,318
借貸		5,306,704	4,906,423
15.0厘定息優先票據，即期部分		<u>1,606,390</u>	<u>49,393</u>
		<u>13,446,178</u>	<u>10,514,620</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(6,504,560)</u>	<u>(3,863,874)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>48,158,842</u>	<u>50,057,732</u>

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
15.0厘定息優先票據，非即期部分	—	1,526,929
租賃負債	251	—
遞延稅項負債	<u>10,892,011</u>	<u>10,981,238</u>
	<u>10,892,262</u>	<u>12,508,167</u>
<b>資產淨值</b>	<u>37,266,580</u>	<u>37,549,565</u>
<b>資本及儲備</b>		
資本	170,073	170,073
股份溢價及儲備	<u>37,096,507</u>	<u>37,379,492</u>
<b>權益總額</b>	<u>37,266,580</u>	<u>37,549,565</u>

附註：

## 1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

本公司是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的母公司及最終控股公司為Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」），為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。本公司的最終控股方為汪世忠先生（「汪先生」），彼亦為本公司的董事總經理。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資業務。

本綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣282,985,000元。截至二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額人民幣6,504,560,000元（包括應計建築成本人民幣293,485,000元、其他應付款項及應計費用人民幣864,733,000元、應付一名股東款項人民幣3,897,576,000元、借貸人民幣5,306,704,000元及15.0厘定息優先票據人民幣1,606,390,000元（應付一名股東款項除外，其已確認於本集團有剩餘現金還款前不會要求還款））須於報告期末起一年內到期償還。

此外，截至二零一九年十二月三十一日，根據借貸協議，上述若干借貸人民幣5,095,225,000元已到期。該等貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，有關詳情載於「或然負債」一節。誠如附註12所載，本集團亦有已訂約但未於綜合財務報表撥備的未來建設承擔約人民幣1,489,248,000元。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因為本公司董事經考慮以下方面後認為本集團將擁有充足營運資金為其自二零一九年十二月三十一日起未來十二個月的營運提供資金：

- 1) 本集團與中國一間資產管理公司簽署意向書以為其借貸進行再融資，涉及貸款約為人民幣7,000,000,000元，為期三年（附有選擇權可將貸款延長一年）。董事認為，本集團將能夠獲得此貸款以滿足本集團營運資金需求；
- 2) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣3,897,576,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及
- 3) 出售上海及重慶項目中持作出售物業及預售作出售之發展中物業的估計所得款項。

上述事件或條件的結果存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。倘認為採用持續經營基準編製綜合財務報表並不適當，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現淨值，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

## 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一九年一月一日生效

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂／經修訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文披露者外，本年度應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則及修訂本對本年度及過往年度之本集團財務表現及狀況以及本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。就承租人而言，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及本集團根據香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用簡易過渡法應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響（如有）確認為對於首次應用日期之期初結餘之調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日的財務狀況表	
物業、廠房及設備增加	96,194
預付租賃款項減少	(89,785)
租賃負債增加(非即期部分)	2,793
租賃負債增加(即期部分)	3,616

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日末應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在綜合財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

*經營租賃承擔與租賃負債的對賬*

	人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	7,721
加：計入本集團認為合理確定行使的續租選擇權的租賃	243
減：未來利息開支	(1,555)

截至二零一九年一月一日的租賃負債總額	6,409
--------------------	-------

適用於在二零一九年一月一日的財務狀況表確認的租賃負債的加權平均 承租人增量借貸率	16.62%
---	--------

**(ii) 租賃的新定義**

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段期間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時出現以下情況時，合約附帶權利可於一段期間內控制已識別資產的使用：(a)取得於已識別資產的絕大部分經濟利益的權利及(b)指示於已識別資產的權利。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

### **(iii) 作為承租人的會計處理**

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下的租金確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。與該等租賃相關的租金已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃日期開始確認使用權資產及租賃負債。

#### **使用權資產**

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租金減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人根據租期及條件規定的情況下拆除及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按租期以直線法攤銷。

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並按公平值列賬。租賃土地及自用樓宇將繼續按香港會計準則第16號作會計處理，並按租期以直線法攤銷。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認上述租賃協議為持作自用的租賃土地及樓宇以外另一類別的資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。



## 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租金的現值確認。租金將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就於相關資產權利支付的款項被視為租金：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租金(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)及(v)終止租賃的罰款付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租金；(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租金變動、租期變動、實質固定租金變動或購買相關資產的評估變動。

### (iv) 作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。由於香港財務報告準則第16號項下出租人的會計處理與香港會計準則第17號項下的規定大致相同，故採納香港財務報告準則第16號對該等綜合財務報表並無重大影響。

### (v) 過渡

承如上文所述，本集團已採用簡易過渡法及於初次應用日期(二零一九年一月一日)確認初次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響(如有)為期初結餘的調整。此調整的影響載於本附註(i)。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租金的現值(採用於二零一九年一月一日的承租人增量借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自首次應用以來一直獲應用，及按相等於租約負債的金額計量，並以於日期緊接首次應用日期前於財務狀況表確認之有關租約之任何預付或應計租約付款金額作出調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已依賴於二零一八年十二月三十一日就有償合約撥備所作之先前評估而於二零一九年一月一日進行減值檢討。

本集團亦已應用以下可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時撇除初始直接成本及(iii)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃，識別為租賃的所有租賃合約及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表依據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按各報告期末的公平值計量。

歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

### 4. 收入以及其他淨收入、收益及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
出售物業	577,052	85,416
物業租金收入	4,159	1,558
物業管理收入	8,089	9,105
	<u>589,300</u>	<u>96,079</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的(虧損)/收益	(25,246)	4,673
銀行存款利息	61	499
其他	258	46
	<u>(24,927)</u>	<u>5,218</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u><u>564,373</u></u>	<u><u>101,297</u></u>

## 5. 分類資料

本公司的行政總裁為主要營運決策者（「主要營運決策者」）。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要營運決策者呈報以進行資源分配及分類表現評估的資料著重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國的上海及重慶。本集團按香港財務報告準則第8號要求的營運分類如下：

物業發展（發展及銷售物業）	— 上海
	— 重慶
物業投資（出租投資物業）	— 上海
	— 重慶

其他

於計算本集團呈報分類時並無匯總主要營運決策者識別的經營分類。

有關上述分類的資料呈列如下。

### 分類收入及業績

以下為本集團收入及業績按呈報及營運分類的分析：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	合計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外銷售	<u>137,783</u>	<u>439,269</u>	<u>1,881</u>	<u>2,278</u>	<u>8,089</u>	<u>589,300</u>
分類利潤／(虧損)	<u>100,159</u>	<u>115,971</u>	<u>87,620</u>	<u>173,749</u>	<u>(3,390)</u>	<u>474,109</u>
其他淨收入、收益及虧損						(24,927)
匯兌虧損淨額						(42,197)
財務成本						(1,068)
未分配項目						<u>(732,516)</u>
除稅前虧損						<u>(326,599)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	合計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外銷售	<u>12,732</u>	<u>72,684</u>	<u>176</u>	<u>1,382</u>	<u>9,105</u>	<u>96,079</u>
分類利潤／(虧損)	<u>10,302</u>	<u>44,971</u>	<u>267,472</u>	<u>294,973</u>	<u>(998)</u>	616,720
其他淨收入、收益及虧損						5,218
匯兌虧損淨額						(45,579)
未分配項目						<u>(74,973)</u>
除稅前利潤						<u>501,386</u>

分類業績指各分類賺取的利潤(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動，並未計及其他收入、收益及虧損、財務成本、匯兌虧損淨額、銷售開支及行政開支(包括董事酬金)。此乃向本公司董事總經理呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

## 分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按呈報及營運分類的分析，亦為向本公司董事總經理呈列的資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>分類資產：</b>		
物業發展		
— 上海	1,326,699	1,280,661
— 重慶	5,351,391	5,122,401
物業投資		
— 上海	42,477,981	42,032,724
— 重慶	11,664,975	11,389,322
其他	483,520	464,831
分類總額	61,304,566	60,289,939
未分配資產	300,454	282,413
<b>綜合資產</b>	<b>61,605,020</b>	<b>60,572,352</b>
<b>分類負債：</b>		
物業發展		
— 上海	911,152	881,661
— 重慶	1,989,645	1,967,357
物業投資		
— 上海	3,352,486	3,215,828
— 重慶	1,486,403	1,400,514
其他	267,343	247,824
分類總額	8,007,029	7,713,184
未分配負債	16,331,411	15,309,603
<b>綜合負債</b>	<b>24,338,440</b>	<b>23,022,787</b>

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 所有資產分配至各營運及呈報分類，惟不包括各分類共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、若干預付租賃款項、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各營運及呈報分類，惟不包括屬於未分配至任何分類的公司負債的若干其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、應付稅項及遞延稅項負債。借貸及定息優先票據按與資本化若干財務成本一致的基準分配。

## 其他分類資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	85,738	171,472	—	257,210	—	257,210
非流動資產添置 (附註(b))	—	—	440,580	111,784	66	552,430	187	552,617
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	3,114	3,114	6,426	9,540
出售投資物業的虧損	—	—	—	—	—	—	25,246	25,246

(附註(a))

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	267,296	293,590	—	560,866	—	560,866
非流動資產添置 (附註(b))	—	—	565,882	280,679	11	846,572	4,769	851,341
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	—	—	2,679	2,679
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	4,673	4,673
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	3,105	3,105	44	3,149

(附註(a))

附註：

(a) 計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的所有金額分配至各營運分類，惟不包括與各分類共用或用於公司營運的未分配資產有關的若干非流動資產添置、物業、廠房及設備折舊、出售投資物業的虧損／收益以及預付租賃款項攤銷。

(b) 非流動資產包括投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項。

## 地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團公司的註冊成立國家)。

## 有關主要客戶的資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無相應年度之客戶收入佔本集團總收入超過10%。

於下表內，根據香港財務報告準則第15號的收入乃按主要地區市場、主要產品及服務種類以及收入確認時間作出分拆。

## 收入分拆

截至十二月三十一日止年度

收入確認時間	物業銷售				物業管理收入		總額	
	上海		重慶		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元				
於某時間點	137,783	12,732	439,269	72,684	—	—	577,052	85,416
於一段時間內轉移	—	—	—	—	8,089	9,105	8,089	9,105
	<u>137,783</u>	<u>12,732</u>	<u>439,269</u>	<u>72,684</u>	<u>8,089</u>	<u>9,105</u>	<u>585,141</u>	<u>94,521</u>

## 6. 財務成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他借貸的利息	518,097	581,690
銀行借貸的利息	780	718
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	—	183,720
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	242,728	49,289
可換股票據的實際利息開支	—	45,681
租賃負債的利息	1,068	—
總財務成本	762,673	861,098
減：物業、廠房及設備中的在建工程、在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(761,605)	(861,098)
	<u>1,068</u>	<u>—</u>

因特定借貸產生的年內資本化借貸成本約為人民幣112,266,000元(二零一八年：人民幣490,003,000元)。因一般借貸產生的年內已資本化借貸成本約人民幣649,339,000元(二零一八年：人民幣371,095,000元)，乃按合資格資產的支出按資本化年率15.96%(二零一八年：17.36%)計算。

## 7. 所得稅抵免／(開支)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)／土地增值稅(「土地增值稅」)	(45,613)	(1,191)
遞延稅項抵免／(開支)：		
本年度	<u>89,227</u>	<u>(140,221)</u>
	<u><b>43,614</b></u>	<u><b>(141,412)</b></u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國集團實體於該兩個年度的稅率為25%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

香港利得稅按兩個年度估計應課稅利潤16.5%計算。由於本集團概無於香港產生或錄得收入，故並未為香港利得稅作出撥備。

年內的所得稅抵免／(開支)與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前(虧損)／利潤對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前(虧損)／利潤	<u>(326,599)</u>	<u>501,386</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	81,650	(125,347)
按中國土地增值稅稅率介乎30%至60%計算的稅項	(20,589)	(490)
不能扣稅開支的稅務影響	(14,822)	(26,524)
無須課稅收入的稅務影響	—	17,568
未確認之稅務虧損	(12,629)	(6,619)
已動用稅務虧損	<u>10,004</u>	<u>—</u>
年內所得稅抵免／(開支)	<u><b>43,614</b></u>	<u><b>(141,412)</b></u>



## 8. 年內(虧損)/利潤

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	1,247	1,255
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	28,508	23,835
— 退休福利計劃供款	5,123	6,248
總員工成本	34,878	31,338
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(9,019)	(4,328)
	25,859	27,010
核數師酬金	2,654	2,223
預付租賃款項攤銷	—	3,149
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	—	(3,105)
	—	44
物業、廠房及設備折舊	9,540	2,679
減：待售發展中物業的已資本化金額	(4,530)	(1,385)
	5,010	1,294
已售物業成本(計入銷售成本)	360,923	42,851
出售物業、廠房及設備之虧損	63	—
投資物業的租金收入總額	4,159	1,558
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	(12)	(33)
	4,147	1,525
就與若干貸款人之訴訟產生的清償費用及其他相關成本之撥備	614,120	—

## 9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>(虧損)/盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的(虧損)/盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	(282,985)	359,974
潛在攤薄普通股的影响：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	—	(2,456)
用以計算每股攤薄盈利的(虧損)/盈利	<u>(282,985)</u>	<u>357,518</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	1,809,077	1,809,077
潛在攤薄普通股的影响：		
— 可換股票據	—	206,612
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,809,077</u>	<u>2,015,689</u>

## 10. 其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款從客戶收取，一般為由訂立協議日期起計90天內支付。

根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付予買家前全數收取。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	39,523	55,826
其他應收款項、按金及預付款項	<u>172,781</u>	<u>130,295</u>
	<u>212,304</u>	<u>186,121</u>

## 11. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
合約負債		
— 預期將於十二個月內變現	<u>725,309</u>	<u>865,363</u>

## 12. 其他承擔

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備的建築費用承擔	<u>1,489,248</u>	<u>2,195,366</u>

## 13. 報告期後事項

自二零二零年一月以來新型冠狀病毒(「新冠病毒」)爆發已對中國眾多商業及經濟活動造成影響，並且持續在全球各國擴散。本集團已盡力為員工提供安全的工作環境，並採取預防措施以減少新冠病毒在工作環境中的傳播。本集團將繼續採取適當措施，以盡量減少對本集團業務運營的不利影響，並將密切關注新冠病毒爆發的發展，以及評估其對本集團財務狀況、經營業績及現金流量的影響。

**未經審核及經審核全年業績之對賬**  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本公佈所披露 人民幣千元 (經審核)	該公佈所披露 人民幣千元 (未經審核)	差額 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止 年度之綜合損益表及其他全面 收益表				
行政開支	1	723,553	109,433	614,120
除稅前(虧損)/利潤	2	(326,599)	287,521	(614,120)
本公司擁有人應佔年內(虧損)/ 利潤	2	(282,985)	177,605	(460,590)
本公司擁有人應佔年內全面 收益總額	2	(282,985)	177,605	(460,590)

附註：

1. 已計提計入行政開支的有關與部分貸款人的訴訟產生的清償費用及其他相關成本人民幣614,120,000元。
2. 由於對附註1作出修改，除稅前(虧損)/利潤減少人民幣614,120,000元及本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤及本公司擁有人應佔年內全面收益總額減少人民幣460,590,000元，而相應稅項抵免為人民幣153,530,000元。

	附註	本公佈所披露 人民幣千元 (經審核)	該公佈所披露 人民幣千元 (未經審核)	差額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日的 綜合財務狀況表				
流動資產		6,941,618	6,941,618	—
流動負債	3	13,446,178	11,275,004	2,171,174
非流動負債	4	10,892,262	12,602,846	(1,710,584)
資本及儲備	2	37,266,580	37,727,170	(460,590)

附註：

3. 由於對附註1作出修改，其他應付款項及應計費用增加人民幣614,120,000元。此外，於二零二零年四月十五日或之後，本集團可或本集團按任何持有人選擇須隨時及不時按若干贖回價，另加截至贖回日期(不包括該日)的應計未付利息贖回全部或部分15.0厘定息優先票據，導致將15.0厘定息優先票據的非即期部分重新分類為即期部分人民幣1,557,054,000元。
4. 由於附註1及3內的修訂，遞延稅項負債減少人民幣153,530,000元，乃因附註1內修訂之稅務抵免扣除人民幣614,120,000元的25%，以及將15.0厘定息優先票據之非即期部分重新分類為即期部分人民幣1,557,054,000元並導致減少人民幣1,557,054,000元。

## 末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一八年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月二十三日(星期二)至二零二零年六月二十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，且於此期間不會轉讓任何股份。股東如欲符合出席將於二零二零年六月二十九日(星期一)舉行的股東週年大會的資格，務請將所有填妥的過戶表格連同有關股票，於二零二零年六月二十二日(星期一)下午四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記處分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以作登記。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會建議於二零二零年六月二十九日(星期一)上午十時正在香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓舉行。股東週年大會通告稍後將適時登載於聯交所及本公司的網站並寄發予本公司股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 集團策略

展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國（「中國」）黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- *高端大型中產住宅項目*

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- *現代化高級主題商店街發展項目*

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

#### 業務環境

##### 內地物業市場概況

二零一九年中國國內生產總值達人民幣990,865億元，按年增長6.1%。

根據國家統計局的資料，二零一九年中國住宅物業市場持續向好，住宅物業的銷量及投資額分別按年增長10.3%及13.9%。李克強總理在二零一九年三月的政府工作報告中強調改革住宅物業市場同時促進住房穩定的重要性。為保持與國家指引一致，地方市級政府因應當地市況可更加自主實施不同的住房政策。租賃市場作為住宅物業市場可持續及穩定增長的長期策略，隨著更多新國際營運商進入市場，租賃市場繼續呈上升趨勢。

中國零售物業市場於二零一九年保持暢旺，零售總額按年微升8.0%至人民幣411,649億元。電子商務市場保持強勁增長勢頭。二零一九年，全國網上零售額達人民幣106,324億元，同比增長16.5%。網上商品零售額增加19.5%至人民幣85,239億元，佔消費品零售總額逾五分之一。實體商品網上零售額方面，食品、服裝及日用品分別增長30.9%、15.4%及19.8%。餐飲及娛樂零售商繼續快速增長，而運動服及化妝品市場亦錄得顯著銷售增長。

儘管面對宏觀經濟逆境，中國寫字樓物業市場於二零一九年仍然活躍。科技、媒體及電訊（「TMT」）及金融行業繼續佔據大部分市場份額，乃由於政府渴望進一步開放金融市場，而靈活辦公空間運營商及電子商務零售商成為推動辦公室需求不斷上升的動力。受該等行業的強勁租賃需求所帶動，空置率保持穩定，租金增長穩健。

### 上海物業市場概況

上海依然保持經濟穩定增長。二零一九年，上海國內生產總值按年增長6.0%至人民幣38,160億元。

上海住宅物業市場於二零一九年普遍向好，投資額及銷量分別按年增長4.1%及1.5%。由於政府自二零一六年以來一直進行嚴格干預，二零一九年的整體定價並無重大波動。隨著新地鐵線路將於未來兩年通車，非核心地區的新項目大受歡迎。

二零一九年零售額錄得人民幣13,497億元，按年增長6.5%。零售業表現穩健，顯示零售物業市場發展向好。於二零一九年推出12個新項目，為市場新增供應約900,000平方米。在強勁需求的支持下，空置率及淨吸納量維持穩健，儘管現有項目有新供應及租戶組合重組，平均租金仍維持穩定。為刺激消費，業主積極引入新零售概念及品牌。PET服務品牌及電子商務線下門店為該市未來趨勢的一部分。

根據上海統計局的資料，二零一九年，第三產業佔國內生產總值約72.7%，按年增長8.2%至人民幣27,752億元。二零一九年下半年推出四個寫字樓項目，帶動甲級寫字樓存量按年增長5%至二零一九年的13,300,000平方米。由於業主在供應充足的情況下向租戶提供具競爭力的租賃條款，故空置率處於穩健水平。TMT、專業服務及金融行業為主要需求驅動因素，而醫療行業於過去數月則表現活躍。

## 重慶物業市場概況

重慶經濟繼續保持正面增長。二零一九年，重慶國內生產總值按年增長6.3%至人民幣23,606億元。

於二零一九年，住宅物業的新增供應按年飆升22.1%，合共達34,000,000平方米。在強勁的新增供應下，銷量按年增長0.3%。雖然持續推出穩定市場政策，平均價格按年增長5.0%至每平方米約人民幣12,500元。

由於二零一九年的零售額按年增長8.7%至人民幣8,667億元，消費支出仍然強勁。儘管於二零一九年完成四個新項目（包括朝天門的標誌性項目），但零售物業的空置率於二零一九年下降至9.0%。不少知名品牌及海外餐飲零售商進駐重慶，當地部門亦決定實施行動計劃，致力將重慶發展成國際消費中心。業主熱衷於舉辦多姿多彩的節日及活動，以吸引消費者的眼球。

根據重慶市統計局的資料，二零一九年第三產業按年增長6.4%至人民幣12,558億元。於二零一九年，甲級寫字樓的供應相對穩定，而需求仍然強勁。現有存量被吸納，帶動整體空置率下降。在金融和專業服務領域仍是寫字樓需求主要驅動因素的同時，TMT行業亦自「重慶創新中國」推出以來不斷壯大。隨著城市層面實施不同政策，跨境貿易商將繼續帶動寫字樓需求增長。

## 內地物業市場展望

於二零一九年三月政府工作報告中重申改革住宅物業市場及促進住房穩定的重要性後，中央政府抑制住房市場投資情緒的決心預期於二零二零年（即十三五規劃的最後一年）維持不變。



在需求放緩的憂慮下，不大可能實施更嚴格的政策。住宅物業市場的前景仍然樂觀，尤其是經濟多元化且具彈性的一線城市及地區資本城市。與此同時，在當前旨在穩定購買市場的政策下，租賃市場將會因而向好。中國不同經濟領域的開放將創造新的外源並產生租賃需求。

預計零售租賃的勢頭將保持穩定，而體驗式零售商、網紅餐飲店及兒童類品牌將成為主要需求動力。儘管業主將繼續定期調整租戶組合以應對最新趨勢，但彼等應注意過度依賴單一零售類別的潛在風險。整體而言，預料中國零售物業市場將繼續穩步發展。

在可持續的經濟增長下，預期辦公室租賃氣氛整體仍然樂觀。儘管TMT及金融行業的強勁需求仍為寫字樓需求的主要驅動因素，靈活辦公空間運營商預期將進一步貢獻市場份額，尤其是一線城市。該等運營商將投放更多創意於改進工作體驗及優化空間以保持競爭力。

## 財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔虧損達人民幣283,000,000元(二零一八年：利潤人民幣360,000,000元)，較二零一八年減少178.6%。每股基本虧損為人民幣0.16元(二零一八年：每股基本盈利人民幣0.20元)。

於二零一九年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣60,572,000,000元增加至人民幣61,605,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)減少至人民幣37,267,000,000元(二零一八年：人民幣37,550,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.60元，而於二零一八年十二月三十一日為人民幣20.76元。由於本集團維持其於中國優質物業發展項目的投資，隨著公平值升值，故當前組合錄得公平值收益人民幣257,000,000元。此外，人民幣兌港元和美元貶值約4.0%，導致於本財政年度確認人民幣42,000,000元之匯兌換算虧損。

本集團錄得收入人民幣589,000,000元(二零一八年：人民幣96,000,000元)，較去年增加513.5%，主要原因是物業項目銷售收入增加。

物業項目銷售收入為人民幣577,000,000元(二零一八年：人民幣85,000,000元)，較二零一八年增加578.8%。於二零一九年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約850,000平方呎(二零一八年：140,000平方呎)，較去年增加507.1%。

物業項目銷售的毛利率為37.5% (二零一八年：49.8%)，較去年減少12.3個百分點。

物業租金收入增長162.5%至人民幣4,200,000元 (二零一八年：人民幣1,600,000元)。物業管理收入為人民幣8,000,000元 (二零一八年：人民幣9,000,000元)。

於年內，本集團自銷售上海協和城第一期住宅物業及重慶曼哈頓城第一期住宅物業、重慶曼哈頓城第二期住宅物業及重慶曼哈頓城第三期住宅物業分別產生收入人民幣138,000,000元、人民幣84,000,000元、人民幣13,000,000元及人民幣342,000,000元。

合約負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣865,000,000元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣725,000,000元。這主要是由於確認於年內預售重慶曼哈頓城第三期住宅物業之收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為虧損人民幣25,000,000元 (二零一八年：收益人民幣5,000,000元)。有關減少主要由於出售上海康城停車場投資物業所得虧損人民幣25,000,000元。

於年內，銷售開支為人民幣9,000,000元 (二零一八年：人民幣9,000,000元)，年內維持穩定。

年內的行政開支為人民幣724,000,000元 (二零一八年：人民幣55,000,000元)，增加1,216.4%，主要是由於年內就若干貸款人訴訟發生的清償費用及其他相關成本作出撥備人民幣614,000,000元及法律及專業費用及罰款與補償以及其他稅項及相關開支增加所致。

財務成本主要是利息開支及與銀行及其他借貸相關的其他借貸成本、可換股票據的實際利息以及定息優先票據。由於財務成本約人民幣762,000,000元 (二零一八年：人民幣861,000,000元) 已於不同項目中資本化，與租賃負債之利息有關的財務成本人民幣1,000,000元於年內損益內扣除 (二零一八年：無)。

投資物業公平值變動為人民幣257,000,000元 (二零一八年：人民幣561,000,000元)，較二零一八年減少54.2%。由於需求基礎仍穩固，故年內物業價格維持穩定。另一方面，中央政府已訂立於二零二零年將上海發展為國際金融中心的藍圖，零售及辦公室物業市場等當地業務亦因而受惠。綜合上述因素，二零一九年的投資物業估值仍有上升。上海投資物業的公平值增加人民幣86,000,000元 (二零一八年：人民幣267,000,000元)，此乃主要由於上海協和城二期之項目估值升值所致。重慶投資物業的公平值增加人民幣171,000,000

元(二零一八年：人民幣294,000,000元)，此乃主要由於重慶國際商業中心及重慶協和城之項目估值升值所致。

所得稅抵免為人民幣44,000,000元(二零一八年：所得稅開支人民幣141,000,000元)，減少131.2%。本集團的實際所得稅率為零(二零一八年：28.2%)。所得稅開支減少乃由於與去年相比二零一九年行政開支增加及投資物業公平值變動額減少所致。

## 流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。年內，本集團籌集新外部借貸合共約人民幣234,000,000元(二零一八年：人民幣1,572,000,000元)。另外，本集團年內亦向一名股東收取墊款人民幣399,000,000元(二零一八年：人民幣1,415,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、銀行及其他借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,606,000,000元(二零一八年：人民幣1,576,000,000元)、人民幣5,307,000,000元(二零一八年：人民幣4,906,000,000元)、人民幣3,898,000,000元(二零一八年：人民幣3,498,000,000元)。本集團總借貸為人民幣10,811,000,000元(二零一八年：人民幣9,980,000,000元)，較二零一八年十二月三十一日增長人民幣831,000,000元。人民幣10,811,000,000元(二零一八年：人民幣8,453,000,000元)於一年內償還，而餘額則於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債率為28.9%(二零一八年：26.4%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

董事認為本集團擁有銀行結餘及手頭現金、可用銀行信貸及該等融資計劃，將有足夠財務資源以滿足其承擔及營運資本需求。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

## 理財政策

於報告期末，本集團約85%(二零一八年：84%)的借貸為人民幣。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

銀行借貸主要以浮息為基礎，而其他借貸及優先票據以定息為基礎。

本集團尚未使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣54,575,000,000元(二零一八年：人民幣48,388,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣421,000,000元(二零一八年：人民幣473,000,000元)的按揭貸款作出擔保。年內，本集團並無錄得拖欠款項個案。

## 法律糾紛

於二零一九年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零一九年十二月三十一日總值約人民幣13,000,000元(二零一八年：人民幣41,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣1,000,000元(二零一八年：人民幣5,000,000元)的銀行存款施加限制。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合建築合約條款所規定標準的建築工程有關，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債撥備人民幣52,000,000元(二零一八年：人民幣49,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約人民幣94,000,000元(二零一八年：人民幣74,000,000元)。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

- 1) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）及上海閔行協和房地產經營有限公司（「上海閔行」）作為借款方與平安大華匯通財富管理有限公司（「平安大華」）訂立委託貸款合同，並獲委託貸款合共人民幣13億元（「平安大華委託貸款」），原訂須於二零一八年八月三十一日或之前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，以上訂約方商討新的償還方案。

於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司（「重慶江灣」，作為借款人）與深圳市平安德成投資有限公司（「平安德成」，平安大華的同系附屬公司）訂立委託貸款協議。據此總額為人民幣500,000,000元的委託貸款（「平安德成委託貸款」）授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。

於二零一六年一月二十六日，重慶江灣（作為借款人）與深圳市思道科投資有限公司（「思道科」，平安大華的同系附屬公司）訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款（「思道科委託貸款」）授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日前償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新償還安排。

本公司現正獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款，並認為，上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

- 2) 於二零一六年十一月九日，上海靜安作為借款方與陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴信託」）訂立信託貸款合同（「陸家嘴信託貸款合同」）據此批出之信託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別將於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日到期。根據陸家嘴信託貸款合同，上海靜安須於二零一八年十二月十五日或之前向陸家嘴信託支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴信託可要求上海靜安即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數償還人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴信託就使用銷售若干住宅物業（已抵押予陸家嘴信託作為貸款之抵押品）之所得款項作出貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴信託在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日於上海市高級人民法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元。上海靜安於二零一九年八月七日就上海高級人民法院的決定向最高人民法院提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被最高人民法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同產生的利息及法律成本（「陸家嘴委託貸款」）。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還陸家嘴委託貸款。

本公司認為，上述事件不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

- 3) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安作為借款方與中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）訂立信託貸款合同（「中建投信託貸款合同」），據此批准總額為人民幣12億元之信託貸款（「中建投信託委託貸款」），分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期（「貸款期限」）。根據中建投信託貸款合同，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求借款人即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託貸款合同將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託貸款合同及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安根據中建設委託貸款償付本金額人民幣12億元連同產生的利息及法律成本。

本公司正在獲得一家獨立金融機構之新貸款以償還中建投信託委託貸款，並認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

就上述各項訴訟而言，訂約各方已原則上就支付若干費用或利息達成一致，且本集團已於截至二零一九年十二月三十一日止年度於行政開支項下就清償費用及其他相關成本作出撥備合共人民幣614,120,000元。本公司主要股東汪世忠先生將在必要情況下就上述訴訟向本公司提供支持。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員382名（二零一八年：375名）。年內有關僱員開支約為人民幣35,000,000元（二零一八年：人民幣31,000,000元）。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

## **購買、出售或贖回證券**

於本年度，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。

## **企業管治常規守則**

於二零一九年及截至本公佈日期，本公司完全遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則的全部守則條文。

## **遵守標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的規管守則。經向本公司各董事作出特定查詢後，彼等全部確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

## **審核委員會**

審核委員會與管理層已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控和財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表及持續關連交易。

## **獨立核數師報告摘要**

以下為截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表中獨立核數師報告摘要。

## **意見**

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》真實與公平地反映本集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。



## 有關持續經營的重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註1，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣282,985,000元且於截至二零一九年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為人民幣6,504,560,000元。此外，截至二零一九年十二月三十一日，根據借貸協議，貴集團若干借貸已逾期，為此該等貸款人已採取法律行動要求償還該等其他借貸。誠如附註1所載述，貴集團正與若干貸款人有爭議，彼等已採取法律訴訟要求償還若干其他借貸。誠如附註1所述，該等事件及情況連同綜合財務報表附註1所載之其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修改。

## 核數師的工作範圍

截至二零一九年十二月三十一日止年度的初步業績公佈所載的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數字核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所作的鑒證業務約定。因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就此初步業績公佈發出任何核證。

## 年報及於聯交所網站披露資料

本全年業績公佈亦載於聯交所網站。截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東，並載於聯交所及本公司的網站內。

## 致謝

董事藉此機會向全體股東一向的支持深表感謝，並向本集團盡忠職守及貢獻良多的全體員工致以衷心感謝。

承董事會命

**CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED**

**Dr. Wang Shih Chang, George**

主席

香港，二零二零年六月三日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事*Dr. Wang Shih Chang, George*、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；及獨立非執行董事*Warren Talbot Beckwith*先生、陸觀豪先生及*Dr. Garry Alides Willinge*。