

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

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」) 截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4	96,079	215,414
銷售成本		<u>(52,954)</u>	<u>(54,493)</u>
毛利		43,125	160,921
其他淨收入、收益及虧損	4	5,218	10,856
匯兌 (虧損) 收益淨額		(45,579)	159,454
銷售開支		(9,491)	(18,594)
行政開支		(55,229)	(62,817)
財務成本	6	—	(179,156)
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) 利潤		(61,956)	70,664
投資物業公平值的變動		560,886	256,980
轉換期權衍生工具公平值的變動		<u>2,456</u>	<u>54,574</u>
除稅前利潤		501,386	382,218
所得稅開支	7	<u>(141,412)</u>	<u>(97,546)</u>
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額	8	<u>359,974</u>	<u>284,672</u>
每股盈利			
— 基本 (人民幣)	9	<u>0.20</u>	<u>0.16</u>
— 攤薄 (人民幣)	9	<u>0.18</u>	<u>0.11</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		409,775	382,196
預付租賃款項		89,785	92,934
投資物業		<u>53,422,046</u>	<u>52,051,301</u>
		<u>53,921,606</u>	<u>52,526,431</u>
流動資產			
待售發展中物業		6,000,219	5,585,706
持作出售物業		402,843	427,501
其他應收款項、按金及預付款項	10	186,121	170,210
已抵押銀行存款		24,400	210,441
銀行結餘及現金		<u>37,163</u>	<u>290,775</u>
		<u>6,650,746</u>	<u>6,684,633</u>
流動負債			
合約負債	11	865,363	—
出售物業收取之按金	11	—	439,603
應計建築成本		295,734	207,660
其他應付款項及應計費用		193,252	154,145
應付一名股東款項		3,498,137	2,083,409
應付稅項		706,318	703,070
借貸		4,906,423	1,789,332
13.5厘定息優先票據，即期部分		—	1,667,295
15.0厘定息優先票據，即期部分		49,393	—
可換股票據，即期部分		—	393,425
轉換期權衍生工具		—	2,517
		<u>10,514,620</u>	<u>7,440,456</u>
流動負債淨值		<u>(3,863,874)</u>	<u>(755,823)</u>
總資產減流動負債		<u>50,057,732</u>	<u>51,770,608</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債		
借貸	—	3,740,000
15.0厘定息優先票據，非即期部分	1,526,929	—
遞延稅項負債	10,981,238	10,841,017
	12,508,167	14,581,017
資產淨值	37,549,565	37,189,591
資本及儲備		
資本	170,073	170,073
股份溢價及儲備	37,379,492	37,019,518
權益總額	37,549,565	37,189,591

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。

鑑於截至二零一八年十二月三十一日，本集團有人民幣3,863,874,000元之流動負債淨值（包括應計建築成本：人民幣295,734,000元、其他應付款項及應計費用：人民幣193,252,000元、應付一名股東款項：人民幣3,498,137,000元、借貸：人民幣4,906,423,000元及15.0厘定息優先票據：人民幣49,393,000元）須於報告期末起一年內到期償還（應付一名股東款項除外，彼確認於本集團有剩餘現金時方會要求償還），本公司董事於編製綜合財務報表時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。此外，本集團與若干貸款人存在爭議，該等貸款人已採取法律行動要求償還若干其他借貸。本集團亦有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之將來建築費用承擔約人民幣2,195,366,000元（載於附註12）。此等事件及情況可能導致對本集團持續經營之能力存疑。

誠如「或然負債」一節所載，上文所示之借貸人民幣4,906,423,000元包括貸款人要求償還之款項人民幣4,677,982,000元。

然而，於考慮下列各項後，綜合財務報表乃按可持續經營基礎而編製，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零一八年十二月三十一日起計未來十二個月之經營提供資金，考慮到以下因素及假設：

- (1) 本集團正商討獲取不少於人民幣4,600,000,000元的新增信貸融資額度；

- (2) 股東汪先生已確認，在本集團有剩餘現金償款前，不會要求本集團償還欠付其款項；及
- (3) 計入銷售投資物業、持作出售物業以及預售待售發展中物業的估計所得款項。

有關上述事件或情況之結果存在重大不確定因素可能導致對本集團持續經營之能力存疑，因此，本集團將可能無法於一般業務過程中變現其資產及償還其負債。倘本集團無法持續經營，則須於財務報表作出調整，以將資產價值撇減至其可變現淨額，以就可能產生之任何其他負債作出撥備及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未反映於綜合財務報表中。

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」）

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」）頒佈之香港財務報告準則修訂本：

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	客戶合約收益
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號（修訂本）	分類及計量以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第15號（修訂本）	客戶合約收益（香港財務報告準則第15號之澄清）
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外匯交易及提前計算
香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂

除下文所述者外，於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港財務報告準則第2號（修訂本）—「分類及計量以股份為基礎付款之交易」

修訂本訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎付款之計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款之交易；以及修訂以股份為基礎付款之條款及條件使交易類別由現金結算改為權益結算之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎付款之交易，就預扣稅而言亦無具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂對財務報表並無影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，合併金融工具會計處理之所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值；及(iii)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及綜合財務報表所確認之金額產生變動。

香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內之金融負債確認、分類及計量，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，因信貸風險變化所致之公平值變動金額在其他全面收益內確認，除非此舉會產生或加劇會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號對終止確認金融資產及金融負債之要求。然而，其取消香港會計準則第39號先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款（根據香港財務報告準則第15號，貿易應收賬款並無包括重大融資成分）外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本（倘為並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量的金融資產；(ii)按公平值列入其他全面收益（「按公平值列入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產之業務模式及(ii)（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息準則」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則之現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在收取合約現金流量及銷售金融資產之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款使於特定日期產生符合僅支付本金及利息準則之現金流量。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他並非按上述分類為按攤銷成本計量或按公平值列入其他全面收益的金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值列入其他全面收益之規定）為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團之金融資產如下：

按公平值計入損益 按公平值計入損益其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動均於損益確認。

按攤銷成本計量的金融資產 按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有類別	根據香港財務報告準則第9號之新類別	根據香港會計準則第39號	根據香港財務報告準則第9號
			於二零一八年一月一日之賬面值 人民幣千元	於二零一八年一月一日之賬面值 人民幣千元
其他應收款項、按金及預付款項	貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產	170,210	170,210
已抵押銀行存款	貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產	210,441	210,441
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	按攤銷成本計量的金融資產	290,775	290,775

(ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團之減值模式，將香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收賬款、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及按公平值列入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損。其他應收款項、按金及預付款項以及已抵押銀行存款及銀行結餘及現金須受預期信貸虧損模式所限，但於初次應用日（即二零一八年一月一日）及本期間之減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(i)十二個月預期信貸虧損：其為於報告日期後十二個月內發生之潛在違約事件導致之預期信貸虧損；及(ii)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近之利率貼現。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損根據十二個月預期信貸虧損釐定。十二個月預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部分，其源自可能在報告日期後的十二個月內發生之金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗、已知信貸評估及相關的前瞻性資料得出的定量及定性之資料及分析。

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下已違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押(如持有))之情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2)該金融資產逾期超過90天。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損之呈列

以攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之賬面總值中扣除。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下之對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無進行任何重大對沖交易。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中確認，意味採納香港財務報告準則第9號產生金融資產與金融負債之賬面值差異於二零一八年一月一

日之保留溢利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列之資料並不反映香港財務報告準則第9號之規定，惟反映香港會計準則第39號之規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在之事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產之業務模式；
- 指定若干金融資產及金融負債按公平值計入損益計量及撤銷原來指定按公平值計入損益計量之若干金融資產及金融負債；及
- 指定非持有作買賣之股本投資之若干投資按公平值列入其他全面收益。

倘於債務投資之投資在初次應用日期具有較低之信貸風險，則本集團假設該資產之信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年一月一日）對保留盈利期初結餘之調整。因此，並無重新呈列二零一七年呈列之財務資料。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響：

	人民幣千元 增加／(減少)
負債	
流動負債	
出售物業收取之按金	(865,363)
合約負債	865,363
	<hr/>
流動負債總額	<hr/> <hr/>
	—
總負債	<hr/> <hr/>
	—

對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表概無重大影響。

有關本集團各項貨品及服務之新重大會計政策及過往會計政策變動性質之詳情載列如下：

產品或服務	貨品或服務之性質、履約義務之履行及付款條款	於二零一八年一月一日之會計政策變動性質及影響
出售物業	客戶於交付及驗收物業時取得物業的控制權。因此，收入於客戶驗收物業時確認。合約內或實務上並無同意提供之其他貨品或服務。一般只有一項履約義務。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。	影響 截至二零一八年一月一日出售物業收取之按金人民幣439,603,000元已重新分類為合約負債。
服務收入	客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之若干履約責任，如保安服務及清潔服務。收入於提供服務時隨時間確認。發票通常於呈示時支付。	影響 由於香港會計準則第18號及香港財務報告準則第15號項下之確認方法相同，香港財務報告準則第15號對本集團之會計政策並無造成任何重大變化或影響。

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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入		
出售物業	85,416	205,168
物業租金收入	1,558	2,523
物業管理收入	9,105	7,723
	<u>96,079</u>	<u>215,414</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的收益	4,673	6,207
銀行存款利息	499	4,109
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	—	268
其他	46	272
	<u>5,218</u>	<u>10,856</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>101,297</u>	<u>226,270</u>

合約負債主要與就銷售物業自客戶收到之按金有關。於二零一八年一月一日之合約負債當中，人民幣11,818,000元自客戶接收物業起已予確認為截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入。

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：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元	上海 人民幣千元	重慶 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>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元		
收入						
對外銷售	<u>195,825</u>	<u>9,343</u>	<u>896</u>	<u>1,627</u>	<u>7,723</u>	<u>215,414</u>
分類利潤(虧損)	<u>159,689</u>	<u>1,025</u>	<u>149,239</u>	<u>110,265</u>	<u>(2,317)</u>	417,901
其他淨收入、收益及虧損						10,856
匯兌收益淨額						159,454
財務成本						(179,156)
未分配項目						<u>(26,837)</u>
除稅前利潤						<u>382,218</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、匯兌收益及虧損淨額、轉換期權衍生工具公平值的變動、銷售開支及行政開支(包括董事酬金)。此乃向本公司行政總裁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，亦為向本公司行政總裁呈列的資料：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分類資產：		
物業發展		
— 上海	1,280,661	1,298,577
— 重慶	5,122,401	4,625,338
物業投資		
— 上海	42,032,724	41,213,425
— 重慶	11,389,322	10,837,876
其他	464,831	434,718
分類總額	60,289,939	58,409,934
未分配資產	282,413	801,130
綜合資產	60,572,352	59,211,064
分類負債：		
物業發展		
— 上海	881,661	678,977
— 重慶	1,967,357	1,946,078
物業投資		
— 上海	3,215,828	3,601,511
— 重慶	1,400,514	1,800,179
其他	247,824	282,252
分類總額	7,713,184	8,308,997
未分配負債	15,309,603	13,712,476
綜合負債	23,022,787	22,021,473

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、定息優先票據及可換股票據按與資本化若干財務成本一致的基準分配。轉換期權衍生工具根據所分配可換股票據部分分配。

其他分類資料

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：							(附註(a))	
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

截至二零一七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：							(附註(a))	
投資物業公平值的變動	—	—	148,342	108,638	—	256,980	—	256,980
非流動資產添置(附註(b))	—	—	80,481	293,119	34,306	407,906	662	408,568
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	40	40	2,547	2,587
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	6,207	6,207
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	3,105	3,105	44	3,149

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

截至二零一八年及二零一七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					
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於某時間點	12,732	195,825	72,684	9,343	—	—	85,416	205,168
於一段時間內轉移	—	—	—	—	9,105	7,723	9,105	7,723
	<u>12,732</u>	<u>195,825</u>	<u>72,684</u>	<u>9,343</u>	<u>9,105</u>	<u>7,723</u>	<u>94,521</u>	<u>212,891</u>

6. 財務成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他借貸的利息	581,690	588,144
銀行借貸的利息	718	2,728
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	183,720	237,975
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	49,289	—
可換股票據的實際利息開支	45,681	68,562
總財務成本	861,098	897,409
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	(861,098)	(718,253)
	<u>—</u>	<u>179,156</u>

因特定借貸產生的年內已資本化借貸成本約為人民幣490,003,000元(二零一七年：人民幣258,354,000元)。因一般借貸產生的年內已資本化借貸成本約人民幣371,095,000元(二零一七年：人民幣459,899,000元)乃就合資格資產的支出按資本化年率17.36%(二零一七年：12.51%)計算。

7. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅／土地增值稅(「土地增值稅」)	1,191	33,301
遞延稅項：		
本年度	<u>140,221</u>	<u>64,245</u>
	<u>141,412</u>	<u>97,546</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。

年內的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前利潤對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>501,386</u>	<u>382,218</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	125,347	95,555
按中國土地增值稅稅率30%至60%不等計算的稅項	490	—
不能扣稅開支的稅務影響	26,524	57,025
無須課稅收入的稅務影響	(17,568)	(55,034)
未確認之稅務虧損	<u>6,619</u>	<u>—</u>
年內所得稅開支	<u>141,412</u>	<u>97,546</u>

8. 年內利潤

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	1,255	1,304
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	23,835	24,608
— 退休福利計劃供款	<u>6,248</u>	<u>5,421</u>
總員工成本	31,338	31,333
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	<u>(4,328)</u>	<u>(5,877)</u>
	27,010	25,456
核數師酬金	2,223	2,927
預付租賃款項攤銷	3,149	3,149
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	<u>(3,105)</u>	<u>(3,105)</u>
	44	44
物業、廠房及設備折舊	2,679	2,587
減：待售發展中物業的已資本化金額	<u>(1,385)</u>	<u>(1,211)</u>
	1,294	1,376
已售物業成本(計入銷售成本)	42,851	44,456
投資物業的租金收入總額	1,558	2,523
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	<u>(33)</u>	<u>(93)</u>
	<u>1,525</u>	<u>2,430</u>

9. 每股盈利

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	359,974	284,672
潛在攤薄普通股的影响：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	<u>(2,456)</u>	<u>(54,574)</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>357,518</u>	<u>230,098</u>
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股份數目		
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	<u>206,612</u>	<u>206,612</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>2,015,689</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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	55,826	35,133
其他應收款項、按金及預付款項	<u>130,295</u>	<u>135,077</u>
	<u>186,121</u>	<u>170,210</u>

11. 合約負債及出售物業收取之按金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
合約負債／出售物業收取之按金		
— 預期將於十二個月內變現	<u>865,363</u>	<u>439,603</u>

12. 其他承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備的將來建築費用承擔	<u>2,195,366</u>	<u>1,530,143</u>

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(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二零一九年六月二十八日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，於二零一九年六月二十四日(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22樓，以作登記。

股東週年大會

本公司的股東週年大會建議於二零一九年六月二十八日(星期五)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

二零一八年中國錄得國內生產總值為人民幣900,309億元，按年增長6.6%。

二零一八年，中國住宅物業市場保持積極態勢，根據國家統計局資料，住宅物業的銷售面積及投資金額分別按年增長2.2%及按年增長13.4%。於二零一八年三月發表的政府工作報告中，習主席重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位。各地市級政府實施不同的房屋政策以維持穩定的市場。作為中國住宅物業市場發展的長期機制，租賃市場增長勢頭強勁。

中國零售物業市場在二零一八年持續高企，總零售銷售額擴增至人民幣380,987億元，按年增長9.0%。電子商務市場保持快速發展。二零一八年，全國商品及服務網上零售銷售額為人民幣90,065億元，按年增長23.9%。其中，商品網上零售銷售額為人民幣70,198億元，增長25.4%，佔消費品零售銷售總額的18.4%。實體商品網上零售銷售額中，食品、服裝及日用品分別增長33.8%、22.0%及25.9%。餐飲及娛樂零售商的貿易量增長最快，而由於運動越來越受歡迎，運動服飾零售商為最活躍的時尚類別。

二零一八年，中國寫字樓物業市場表現活躍，中國大部分主要城市的寫字樓淨出租量呈積極增長證實了這一點。科技、媒體與通信（「TMT」）及金融行業仍然是寫字樓需求中的主要動力，靈活辦公空間運營商佔有龐大的市場份額，尤其是在一線城市。受該等行業的強勁租賃需求所推動，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。截至二零一八年，上海國內生產總值按年增長6.6%至人民幣32,680億元。

新商品住宅供應量由二零一七年的低位回升，於二零一八年錄得810萬平方米。儘管自二零一六年以來，政府實施嚴格的干預措施，惟同期平均商品住宅價格按年增長24.5%至約為每平方米人民幣61,000元。有關規管透過空殼公司進行投機性房地產投資的行為的新政策已推出，僅容許經營至少五年、納稅額至少人民幣100萬元及擁有至少10名員工的企業於上海購買住宅物業。政府亦調查發放虛假資訊、投機以及充當非法經紀及買家的實體以穩定市場。

二零一八年，零售銷售額錄得人民幣12,669億元，按年增長7.9%。零售業表現穩健，顯示零售物業市場發展向好。二零一八年下半年共有七家購物中心落成，為市場新增740,000平方米的供應量。受到強勁需求的支持，空置率及淨消化量維持穩健。儘管現有項目中的新供應及租戶組合有所重組，但平均租金水平維持穩定。二零一八年，體驗式消費的趨勢仍然持續。購物中心的部分新主題包括電競、科技、動漫、室內動物園及文創。

根據上海統計局的資料，二零一八年，第三產業佔總國內生產總值約70%，按年增長8.7%至人民幣22,843億元。儘管二零一八年核心地區新增了共780,000平方米的寫字樓空間，但甲級寫字樓的整體空置率仍於二零一八年下降至約10.0%。金融、保險及專業服務行業繼續主導寫字樓需求，而靈活辦公空間運營商則於核心商業地區逐漸擴張。

重慶物業市場概況

重慶經濟繼續積極增長。二零一八年，重慶錄得國內生產總值按年增長6.0%至人民幣20,363億元。

儘管政府推出一系列新政策規管及提高投資門檻，但住宅物業市場仍穩步增長。二零一八年的交易額達2,840萬平方米，按年增長12.9%。渴求改善生活環境的買家推動對住宅物業的強勁需求，平均價格飆升至每平方米約人民幣11,900元，按年增長24.5%。

二零一八年，零售銷售額按年增長8.7%。二零一八年共有九家購物中心落成，共新增600,000平方米的供應量。重慶不斷增長的消費能力吸引了若干國際品牌及海外餐飲零售商。由於網紅品牌能吸引高客流量且對租金的負擔能力較高，故業主積極歡迎該等品牌。

根據重慶市統計局的資料，二零一八年，第三產業按年增長9.1%至人民幣10,656億元。二零一八年甲級寫字樓的供應相對穩定，而需求維持強勁，導致空置率下降。需求主要仍然來自金融及專業服務行業，而靈活辦公空間運營商迅速擴張，佔有一定的市場份額。自「重慶創新中國」推出以來，TMT行業亦顯示出對寫字樓空間的巨大需求。

內地物業市場展望

於二零一八年發表的政府工作報告中重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位後，預料二零一九年中央政府遏制房地產市場投資情緒的決心將保持不變。為保持市場穩定，預計推出更嚴格政策的可能性偏低。總體而言，預期住宅市場將維持穩健發展，價格將穩速增長。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。預料將有更多租賃住宅用地投入市場。

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。預計業主將豐富購物體驗，並定期重組租戶組合，以向顧客提供全新的形像。整體而言，預料中國零售物業市場將繼續穩步發展。

隨著經濟穩步發展，預計寫字樓租賃需求將保持強勁。來自TMT及金融行業的強勁需求繼續支持租金穩步增長的同時，預計靈活辦公空間運營商將進一步佔據市場份額，尤其是於一線城市的市場。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利潤達人民幣360,000,000元(二零一七年：人民幣285,000,000元)，較二零一七年增加26.3%。每股基本盈利為人民幣0.20元(二零一七年：人民幣0.16元)。

於二零一八年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣59,211,000,000元增加至人民幣60,572,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)亦增加至人民幣37,550,000,000元(二零一七年：人民幣37,190,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.76元，而於二零一七年十二月三十一日為人民幣20.56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561,000,000元。此外，人民幣兌港元和美元貶值約2.1%，導致於本財政年度確認人民幣46,000,000元之匯兌換算虧損。

本集團錄得收入人民幣96,000,000元(二零一七年：人民幣215,000,000元)，較去年減少55.4%，主要原因是物業項目銷售收入減少。

物業項目銷售收入為人民幣85,000,000元(二零一七年：人民幣205,000,000元)，較二零一七年減少58.5%。於二零一八年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約140,000平方呎(二零一七年：52,000平方呎)，較去年增加169.2%。

物業項目銷售的毛利率為49.8%(二零一七年：78.3%)，較去年減少36.4個百分點。

物業租金收入下跌36.0%至人民幣1,600,000元(二零一七年：人民幣2,500,000元)，有關下跌主要是由於年內停車場租金收入的減少。物業管理收入為人民幣9,000,000元(二零一七年：人民幣8,000,000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及停車場以及重慶曼哈頓城第二期住宅物業及停車場分別產生收入人民幣13,000,000元、人民幣25,000,000元及人民幣47,000,000元。

合約負債／物業銷售收取的按金由二零一七年十二月三十一日的人民幣440,000,000元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣865,000,000元。這主要是由於銷售上海協和城第一期收取的按金增加及於年內預售重慶曼哈頓城第三期住宅物業。

其他淨收入、收益及虧損為人民幣5,000,000元(二零一七年：人民幣11,000,000元)。有關減少主要由於出售上海康城停車場投資物業所得收益減少。

於年內，銷售開支減少52.6%至人民幣9,000,000元(二零一七年：人民幣19,000,000元)。此乃由於預售住宅物業產生的廣告開支減少。

年內的行政開支為人民幣55,000,000元(二零一七年：人民幣63,000,000元)，減少12.7%。有關減少乃主要由於年內項目顧問費及其他稅項相關開支減少所致。

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861,000,000元(二零一七年：人民幣718,000,000元)已於不同項目中資本化，概無財務成本於年內損益內扣除(二零一七年：人民幣179,000,000元)。

投資物業公平值變動為人民幣561,000,000元(二零一七年：人民幣257,000,000元)，較二零一七年增加118.3%。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，二零一八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267,000,000元(二零一七年：人民幣148,000,000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294,000,000元(二零一七年：人民幣109,000,000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。

所得稅開支為人民幣141,000,000元(二零一七年：人民幣98,000,000元)，增加43.9%。本集團的實際所得稅率為28.2%(二零一七年：25.5%)。所得稅開支增加乃由於二零一八年投資物業公平值增加額較去年增加所致。

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1,572,000,000元(二零一七年：人民幣2,592,000,000元)。另外，本集團年內亦向一名股東收取墊款人民幣1,415,000,000元(二零一七年：人民幣171,000,000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1,576,000,000元(二零一七年：人民幣1,667,000,000元)、人民幣4,906,000,000元(二零一七年：人民幣5,529,000,000元)、人民幣3,498,000,000元(二零一七年：人民幣2,083,000,000元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團可換股票據債務部分為人民幣393,000,000元，於年內全數結清。本集團總借貸為人民幣9,980,000,000元(二零一七年：人民幣9,672,000,000元)，較二零一七年十二月三十一日增長人民幣308,000,000元。人民幣8,453,000,000元(二零一七年：人民幣5,933,000,000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。

本集團於二零一八年十二月三十一日的資產負債率為26.4%(二零一七年：24.7%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款)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84%(二零一七年：79%)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

於二零一八年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣48,388,000,000元(二零一七年：人民幣45,319,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣473,000,000元(二零一七年：人民幣492,000,000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

於二零一八年十二月三十一日，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，對處置於二零一八年十二月三十一日總值約人民幣41,000,000元(二零一七年：人民幣52,000,000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5,000,000元(二零一七年：人民幣6,000,000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。於二零一八年十二月三十一日，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49,000,000元(二零一七年：人民幣69,000,000元)。

根據獨立法律顧問或內部法律顧問提供的意見，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74,000,000元(二零一七年：人民幣42,000,000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，並獲貸款總額人民幣13億元，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。在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，平安大華於二零一八年十二月底單方面向公證處申請了執行證書，並向上海市高級法院提起了執行申請。

本公司已諮詢中國律師並已獲得獨立法律意見，並認為由於平安大華的行為帶有誤導性及屬不當行為，該訴訟不大可能令本集團產生任何重大虧損。基於上述情況及根據截至本公佈日期知悉的相關資料，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」）。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期滿。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連同違約金及利息。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，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。

本公司已諮詢中國律師並已獲得獨立法律意見，並認為上海靜安一直按約履行陸家嘴信託貸款合同，並未有違約，因此認為該訴訟不大可能令本集團產生任何重大虧損。基於上述情況及根據截至本公佈日期知悉的相關資料，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。

- 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」）。信託貸款總額為人民幣12億元，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（「貸款條款」）。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，關於中建投信託貸款合同將於二零一九年二月十八日中止，而貸款將於同日到期。由於貸款條款尚未到期，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，宣佈中止中建投信託貸款合同及貸款金額，索償金額為人民幣14.5235億元。

本公司已諮詢中國律師並已獲得獨立法律意見，並認為貸款期限尚未屆滿，因此認為該訴訟不大可能令本集團產生任何重大虧損。基於上述情況及根據截至本公佈日期知悉的相關資料，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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員375名(二零一七年：346名)。年內有關僱員開支約為人民幣31,000,000元(二零一七年：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

於二零一八年及截至本公佈日，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經修訂附錄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，於截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及持續關連交易。

獨立核數師報告摘要

以下為截至二零一八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》（「《香港財務報告準則》」）真實與公平地反映 貴集團於二零一八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，顯示截至二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為人民幣3,863,874,000元。另外，本集團與若干貸款人存在糾紛，貸款人已採取法律行動要求償還若干其他借貸。如附註1載列，此等事件及情況連同其他因素載列於綜合財務報表附註1，反映存在重大不確定因素可能導致對本集團持續經營之能力存疑。我們的意見並無就該事項作出修改。

核數師的工作範圍

德勤。關黃陳方會計師行（執業會計師）已辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，自二零一八年八月十七日起生效。

截至二零一八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。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

本公佈亦載於聯交所網站。截至二零一八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，二零一九年三月二十九日

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、*Dr. Garry Alides Willinge*及鄭燦焜先生。