

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)

截至二零一七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」) 截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	4	215,414	206,217
銷售成本		<u>(54,493)</u>	<u>(77,605)</u>
毛利		160,921	128,612
其他淨收入、收益及虧損	4	10,856	33,745
匯兌收益 (虧損) 淨額		159,454	(133,107)
銷售開支		(18,594)	(21,914)
行政開支		(62,817)	(78,464)
財務成本	6	<u>(179,156)</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利潤 (虧損)		70,664	(71,128)
投資物業公平值的變動		256,980	1,114,147
轉換期權衍生工具公平值的變動		<u>54,574</u>	<u>4,064</u>
除稅前利潤		382,218	1,047,083
所得稅開支	7	<u>(97,546)</u>	<u>(307,499)</u>
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額	8	<u><u>284,672</u></u>	<u><u>739,584</u></u>
每股盈利			
— 基本 (人民幣)	9	<u><u>0.16</u></u>	<u><u>0.41</u></u>
— 攤薄 (人民幣)	9	<u><u>0.11</u></u>	<u><u>0.36</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		382,196	350,030
預付租賃款項		92,934	95,892
投資物業		52,051,301	51,458,045
		<u>52,526,431</u>	<u>51,903,967</u>
流動資產			
待售發展中物業		5,585,706	5,155,483
持作出售物業		427,501	467,793
其他應收款項、按金及預付款項	10	170,210	199,256
已抵押銀行存款		210,441	278,517
銀行結餘及現金		290,775	474,306
		<u>6,684,633</u>	<u>6,575,355</u>
流動負債			
出售物業收取之按金	11	439,603	402,739
應計建築成本		207,660	207,928
其他應付款項及應計費用		154,145	122,298
應付一名股東款項		2,083,409	1,912,761
應付稅項		703,070	680,241
借貸 — 一年內到期		1,789,332	1,395,171
13.5厘定息優先票據，即期部分		1,667,295	49,912
可換股票據，即期部分		393,425	8,673
轉換期權衍生工具		2,517	—
		<u>7,440,456</u>	<u>4,779,723</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(755,823)</u>	<u>1,795,632</u>
總資產減流動負債		<u>51,770,608</u>	<u>53,699,599</u>

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債		
借貸 — 一年後到期	3,740,000	3,860,000
13.5厘定息優先票據，非即期部分	—	1,732,822
可換股票據，非即期部分	—	365,789
轉換期權衍生工具	—	59,297
遞延稅項負債	<u>10,841,017</u>	<u>10,776,772</u>
	<u>14,581,017</u>	<u>16,794,680</u>
資產淨值	<u>37,189,591</u>	<u>36,904,919</u>
資本及儲備		
資本	170,073	170,073
股份溢價及儲備	<u>37,019,518</u>	<u>36,734,846</u>
權益總額	<u>37,189,591</u>	<u>36,904,919</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。

鑑於截至二零一七年十二月三十一日本集團賬面值分別為人民幣2,083,409,000元、人民幣1,789,332,000元、人民幣1,667,295,000元及人民幣393,425,000元之應付一名股東款項、借貸、13.5厘定息優先票據及可換股票據於報告期末起一年內到期償還。另外，本集團已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之其他承擔約為人民幣1,530,143,000元，本公司董事於編製綜合財務報表時須審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。

上文所述狀況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團繼續按持續經營基準之能力及其後對其於一般業務過程中變現其資產及償還負債之能力產生重大疑問。

然而，於考慮下列各項後，綜合財務報表乃按本集團可持續經營之假設而編製，及董事認為本集團有足夠營運資金為自二零一七年十二月三十一日起計未來十二個月之經營提供資金：

- (1) 本集團的備用信貸融資額度。於二零一七年十二月三十一日，本集團未動用信貸融資額度為人民幣500,000,000元；
- (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約人民幣2,083,409,000元的款項；
- (3) 可換股票據惟一持有人Hillwealth確認，Hillwealth或將可換股票據轉換為本公司普通股股份或延長還款日期直至本集團有剩餘現金；及

- (4) 自報告期末起計未來十二個月本集團的估計現金流量，尤其是
- (i) 計入銷售持作出售物業以及預售待售發展中物業的未來計劃；及
 - (ii) 計劃獲得其他融資活動，包括但不限於發行債券及內保外貸。

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：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露主動性
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為香港財務報告準則的年度改進的部分 (二零一四年至二零一六年週期)

除下文所述者外，於本年度應用該等香港財務報告準則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。

香港會計準則第7號(修訂本)「披露主動性」

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者能評估融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該修訂本亦規定倘金融資產所得現金流量計入或未來現金流量將計入融資活動之現金流量，則須披露該等金融資產之變動。

具體而言，該修訂本規定須披露下列各項：(i)融資現金流量之變動；(ii)因取得或失去附屬公司或其他業務之控制權而產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

除額外披露有關該等項目期初及期末結餘之對賬外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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 ¹
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 ²
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 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則的年度改進的部分(二零一四年至二零一六年週期) ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則的修訂本	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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於有待確定日期或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始年度期間生效

香港財務報告準則第9號「財務工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定分類及計量的新規定。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款的合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產的業務模式下持有的債務工具，以及合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，一般以公平值計入其他全面收益(「以公平值計入其他全面收益」)。所有其他金融資產於其後會計期間按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣的股權投資公平值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。及

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期初步應用香港財務報告準則第9號可能會產生以下潛在影響：

[分類及計量]

- 所有金融資產及金融負債將繼續按現時所根據的香港會計準則第39號的相同基準計量。

[減值]

- 一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之財務資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。

根據本公司董事的評估，倘若本集團須應用預期信貸虧損模式，則本集團於二零一八年一月一日將予確認的累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額沒有重大差別，主要是由其它應收款項之預期信貸虧損撥備。

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號頒佈，其制定單一全面模式，供實體用以將自客戶合約產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此) 確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此) 確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露資料。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號有關確認履約責任、當事人與代理人之考慮事項及授權應用指引之澄清。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號不會對本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度銷售物業所確認的時機及金額產生重大影響。然而，倘本集團與客戶就銷售物業所訂立的合約涉及其他額外條款及條件，則日後應用香港財務報告準則第15號可能會有影響。此外，本公司董事預計日後應用香港財務報告準則第15號會導致更多披露。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入了一個綜合模型，為識別出租人和承租人的租賃安排和會計處理方法。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號在確定資產是由客戶控制的基礎上區分租賃和服務合同。除了短期租賃和低值資產以外，租賃的會計處理取消了經營和融資租賃的區別，並通過一個模型由租賃的承租人確認使用權資產和相應的負債。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已就租賃土地(本集團為承租人)的預付租賃付款確認資產。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

相比承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號之出租人會計法規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承諾約人民幣9,572,000元。初步評估表示該等安排將符合租賃之界定。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃的相應負債，除非符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現時認為已支付之可退回租賃按金人民幣1,087,000元及已收之可退回租賃按金人民幣96,000元為適用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款。因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本。該等調整被視為額外租賃付款，已付可退回租賃按金之調整將計入使用權資產之賬面值，已收可退回租賃按金之調整被視為墊付租賃付款。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
出售物業	205,168	197,957
物業租金收入	2,523	883
物業管理收入	7,723	7,377
	<u>215,414</u>	<u>206,217</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的收益	6,207	28,772
銀行存款利息	4,109	4,144
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	268	(22)
其他	272	851
	<u>10,856</u>	<u>33,745</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u><u>226,270</u></u>	<u><u>239,962</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：

截至二零一七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>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>	<u>417,901</u>
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>

截至二零一六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>164,838</u>	<u>33,119</u>	<u>613</u>	<u>270</u>	<u>7,377</u>	<u>206,217</u>
分類利潤(虧損)	<u>130,024</u>	<u>1,705</u>	<u>1,058,925</u>	<u>56,105</u>	<u>(4,000)</u>	1,242,759
其他淨收入、收益及虧損						33,745
匯兌虧損淨額						(133,107)
未分配項目						<u>(96,314)</u>
除稅前利潤						<u>1,047,083</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分類資產：		
物業發展		
— 上海	1,298,577	1,159,940
— 重慶	4,625,338	4,465,790
物業投資		
— 上海	41,213,425	41,021,926
— 重慶	10,837,876	10,436,119
其他	434,718	404,814
分類總額	58,409,934	57,488,589
未分配資產	801,130	990,733
綜合資產	59,211,064	58,479,322
分類負債：		
物業發展		
— 上海	678,977	697,808
— 重慶	1,946,078	1,814,550
物業投資		
— 上海	3,601,511	3,452,224
— 重慶	1,800,179	1,927,989
其他	282,252	255,722
分類總額	8,308,997	8,148,293
未分配負債	13,712,476	13,426,110
綜合負債	22,021,473	21,574,403

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、13.5厘定息優先票據及可換股票據按與資本化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：								
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))

截至二零一六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	—	—	1,058,312	55,835	—	1,114,147	—	1,114,147
非流動資產添置(附註(b))	—	—	407,391	234,346	41,300	683,037	210	683,247
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	40	40	3,037	3,077
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	28,772	28,772
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、出售投資物業的收益或虧損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

截至二零一七年及二零一六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%。

6. 財務成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他借貸的利息	588,144	226,581
銀行借貸的利息	2,728	308,590
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	237,975	236,107
可換股票據的實際利息開支	<u>68,562</u>	<u>60,360</u>
總財務成本	897,409	831,638
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	<u>(718,253)</u>	<u>(831,638)</u>
	<u>179,156</u>	<u>—</u>

因特定借貸產生的年內已資本化借貸成本約為人民幣258,354,000元(二零一六年：人民幣429,615,000元)。因一般借貸產生的年內已資本化借貸成本約人民幣459,899,000元(二零一六年：人民幣402,023,000元)乃就合資格資產的支出按資本化年率12.51%(二零一六年：12.83%)計算。

7. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國即期稅項	33,301	37,848
遞延稅項：		
本年度	<u>64,245</u>	<u>269,651</u>
	<u>97,546</u>	<u>307,499</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(「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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>382,218</u>	<u>1,047,083</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	95,555	261,771
不能扣稅開支的稅務影響	57,025	48,775
無須課稅收入的稅務影響	<u>(55,034)</u>	<u>(3,047)</u>
年內所得稅開支	<u>97,546</u>	<u>307,499</u>

8. 年內利潤

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	1,304	1,319
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	24,608	28,113
— 退休福利計劃供款	<u>5,421</u>	<u>6,026</u>
總員工成本	31,333	35,458
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	<u>(5,877)</u>	<u>(10,656)</u>
	25,456	24,802
核數師酬金	2,927	2,850
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	2,587	3,077
減：待售發展中物業的已資本化金額	<u>(1,211)</u>	<u>(1,472)</u>
	1,376	1,605
已售物業成本(計入銷售成本)	44,456	66,228
投資物業的租金收入總額	2,523	883
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	<u>(93)</u>	<u>(30)</u>
	<u>2,430</u>	<u>853</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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)	284,672	739,584
潛在攤薄普通股的影響：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	<u>(54,574)</u>	<u>(4,064)</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>230,098</u>	<u>735,520</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 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響：		
— 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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	35,133	29,669
其他應收款項、按金及預付款項	<u>135,077</u>	<u>169,587</u>
	<u>170,210</u>	<u>199,256</u>

11. 出售物業收取之按金

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
出售物業收取之按金		
— 預期將於十二個月內變現	<u>439,603</u>	<u>402,739</u>

12. 其他承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備的建築費用承擔	<u>1,530,143</u>	<u>1,100,543</u>

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年六月二十六日(星期二)至二零一八年六月二十九日(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二零一八年六月二十九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，於二零一八年六月二十五日(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二零一八年六月二十九日(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。

營商環境

內地物業市場概況

二零一七年，中國錄得國內生產總值人民幣827,122億元，按年增長6.9%。

二零一七年，中國住宅物業市場保持積極態勢。商品住宅物業的交易量(按銷售區域計)按年增長5.3%，而投資金額按年增長9.4%。於二零一七年十月召開的中國共產黨第十九次全國人民代表大會上，習主席重申房子是用來住的而不是用來炒的。其顯示了中央政府遏制過熱的住宅市場中投資情緒的決心。政府保證增加各行各業的住房供應，提供更多選擇以確保住房支付能力，並提倡以租賃代替購買公寓。

中國零售物業市場在二零一七年持續高企。總零售銷售額擴增至人民幣366,262億元，按年增長10.2%。電子商務市場保持快速發展。二零一七年，全國商品及服務網上零售銷售額為人民幣71,751億元，按年增長32.2%。其中，商品網上零售銷售額為人民幣54,806億元，增長28.0%，佔消費品零售銷售總額的15.0%。實體商品網上零售銷售額中，食品、服裝及日用品分別增長28.6%、20.3%及30.8%。餐飲及娛樂零售商的貿易量增長最快，而奢侈品零售商(尤其是國際品牌)在擴張計劃中則相對保守。

二零一七年，中國寫字樓物業市場表現活躍。在強勁經濟的支持下，寫字樓租賃需求強勁，這表現在中國大部分主要城市的寫字樓淨出租量呈積極增長。例如，四線城市甲級寫字樓的淨消化量達280萬平方米。科技、媒體與通信(TMT)行業為寫字樓需求中最博人眼球的貢獻者之一，其次是金融行業。另一方面，二零一七年，中國的新甲級寫字樓供應量約為700萬平方米。

上海物業市場概況

上海依然保持經濟穩定增長。二零一七年，上海國內生產總值按年增長6.9%至人民幣30,134億元。

二零一七年第四季度，新商品住宅供應量達到低水平，約280,000平方米。同時，二零一七年的年交易額達63,300萬平方米，按年下降50%以上。儘管如此，二零一七年的平均商品住宅價格約為每平方米人民幣48,000元，按年增長25%。上述統計數據顯示，自二零一六年起，政府干預(即提升非本地購房者的首付要求及對非本地購房者施加更嚴格的限制)仍在有效冷卻住宅市場的投資情緒。

零售銷售額為人民幣11,830億元，按年增長8.1%。去中心化區域仍在繼續興建新的購物中心。在二零一七年下半年的七項新零售項目中，其中五項位於非中心區域。例如，China Resources and Aegean Commercial Group亦決定開始經營其於上海閔行區的第一家優質購物中心。該等新項目實現了卓越表現，這表現在二零一七年下半年較高的樓面淨消化量682,000平方米。儘管新零售供應量巨大，但中高端購物中心的整體空置率下降至12.6%。強勁的需求主要來自在黃金地段開設新旗艦店的國際品牌，以及選擇在非黃金地段擴張的兒童護理和餐飲零售商。

根據上海統計局的資料，第三產業按年增長7.5%至人民幣20,783億元，佔總國內生產總值的三分之二以上。信息傳輸、軟件及信息技術服務行業的增長速度超過了其他行業，實現了按年增長18.9%。儘管二零一七年市場中核心地區新增了956,000平方米的寫字樓空間，但甲級寫字樓的整體空置率仍於二零一七年第四季度下降至約13.9%。強勁的消化量得到了不同行業(特別是技術及開放公共區領域)的支持，該等行業在許多甲級寫字樓迅速擴大其業務規模。

重慶物業市場概況

重慶保持經濟積極增長。二零一七年，重慶錄得國內生產總值按年增長9.3%至人民幣19,500億元。

二零一七年九月，同其他四個城市一樣，政府在重慶實行了新的住房政策，以穩定住宅市場。位於核心區域的所有新開發商品住宅公寓及二手住宅公寓，僅可在取得房地

產所有權證後兩年以後才可轉售。該項政策的效果尚待證實，因為二零一七年第四季度的交易量按季增長了10%。商品住宅平均價格飆升至每平方米人民幣9,000元左右，意味著按年增長了30%。

零售銷售額為人民幣8,068億元，按年增長11%。重慶黃金零售物業的總供應量增加至約560萬平方米，二零一七年第四季度有四家新的購物中心開業。位於江北嘴的重慶國際金融中心於二零一七年九月開業，該中心由九龍倉集團開發，包括114,000平方米的購物商場，是重慶最引人注目的商業項目之一。它定位於為購物者提供高端購物及餐飲體驗，並成功引入多個國際品牌在重慶開設第一家門店，為重慶零售市場蓬勃發展樹立了積極的榜樣。

二零一七年，市場上共有450,000平方米的新寫字樓空間。二零一七年，創紀錄的高淨消化量250,000平方米降低了整體空置率。強勁的需求主要來自金融、保險及專業服務行業。最重要的是，「重慶創新中國」的推出，令科技、媒體與通訊(TMT)行業的租賃活動迅速增長，對寫字樓空間的需求巨大。

內地物業市場展望

由於中央政府遏制房地產市場投資情緒的決心保持不變，預計二零一八年收緊的措施將不會大幅度放鬆。然而，二零一八年，由於開發商可能加速向市場出售新的住宅供應量以穩定其收入，停滯不前的交易市場可能會出現反彈。總體而言，住宅價格將繼續穩速增長。與此同時，在當前旨在穩定購買市場的政策下，租賃市場或會受到青睞。

二零一八年，該領域的全國黃金零售供應量整體上將低於去年的水平，儘管極少的主要城市將於未來一年獲得可觀的新供應量。預計零售租賃的勢頭將保持穩定，並由不斷增長的居民人均可支配收入所支持。為在當前競爭激烈的零售市場上脫穎而出，業主需要翻修其購物中心及重新調整品牌和貿易結構，以向顧客提供全新的形像，而體驗式零售將成為實體店吸引顧客的主要趨勢。

隨著經濟積極發展，預計寫字樓租賃需求將保持強勁。一線城市將得益於政府對金融行業的開放政策，這一直是該需求的主要驅動因素。儘管該領域的甲級寫字樓供應量巨大，但強勁的需求應能夠支撐租金水平，以保持穩定增長。開放公共區將繼續是二

零一八年寫字樓市場最具爭議的話題。隨著越來越多的競爭對手進入市場，該等運營商將通過優化空間方法的技術或其他創新思維大力改進工作體驗。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔利潤達人民幣285,000,000元(二零一六年：人民幣740,000,000元)，較二零一六年減少61.5%。每股基本盈利為人民幣0.16元(二零一六年：人民幣0.41元)。

於二零一七年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣58,479,000,000元增加至人民幣59,211,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)亦增加至人民幣37,190,000,000元(二零一六年：人民幣36,905,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.56元，而於二零一六年十二月三十一日為人民幣20.40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，人民幣兌港元升值約7.5%，導致於本財政年度確認人民幣159,000,000元之匯兌換算收益。

本集團錄得收入人民幣215,000,000元(二零一六年：人民幣206,000,000元)，較去年增加4.4%，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205,000,000元(二零一六年：人民幣198,000,000元)，較二零一六年增加3.5%。於二零一七年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約52,000平方呎(二零一六年：127,000平方呎)，較去年減少59.1%。

物業項目銷售的毛利率為78.3%(二零一六年：66.6%)，較去年增加11.7個百分點。

物業租金收入上漲177.8%至人民幣2,500,000元(二零一六年：人民幣900,000元)，有關上漲主要是由於年內停車場租金收入的增加。物業管理收入為人民幣8,000,000元(二零一六年：人民幣7,000,000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195,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元。

物業銷售收取的按金由二零一六年十二月三十一日的人民幣403,000,000元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣440,000,000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11,000,000元(二零一六年：人民幣34,000,000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13.6%至人民幣19,000,000元(二零一六年：人民幣22,000,000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63,000,000元(二零一六年：人民幣78,000,000元)，減少19.2%。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718,000,000元(二零一六年：人民幣832,000,000元)已於不同項目中資本化，而餘下的人民幣179,000,000元於年內損益內扣除(二零一六年：無)。

投資物業公平值變動為人民幣257,000,000元(二零一六年：人民幣1,114,000,000元)，較二零一六年減少76.9%。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，二零一七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148,000,000元(二零一六年：人民幣1,058,000,000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109,000,000元(二零一六年：人民幣56,000,000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98,000,000元(二零一六年：人民幣307,000,000元)，跌幅為68.1%。本集團的實際所得稅率為25.5%(二零一六年：29.4%)。所得稅開支減少乃由於二零一七年投資物業公平值增加額較去年下降所致。

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2,592,000,000元(二零一六年：人民幣3,019,000,000元)。另外，本集團年內亦向一名股東收取墊款人民幣171,000,000元(二零一六年：人民幣234,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、銀行及其他借貸、應付一名股東款項及可換股票據債務部分分別為人民幣1,667,000,000元(二零一六年：人民幣1,783,000,000元)、人民幣5,529,000,000元(二零一六年：人民幣5,255,000,000元)、人民幣2,083,000,000元(二零一六年：人民幣1,913,000,000元)及人民幣393,000,000元(二零一六年：人民幣374,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣9,672,000,000元(二零一六年：人民幣9,325,000,000元)，較二零一六年十二月三十一日增長人民幣347,000,000元。人民幣5,933,000,000元(二零一六年：人民幣3,367,000,000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。

本集團於二零一七年十二月三十一日的資產負債率為24.7%(二零一六年：23.2%)，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。

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，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79%(二零一六年：75%)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。

年內，本集團已遵守所有借貸契諾。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣45,319,000,000元(二零一六年：人民幣44,828,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣492,000,000元(二零一六年：人民幣483,000,000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

於二零一七年十二月三十一日，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，對處置於二零一七年十二月三十一日總值約人民幣52,000,000元(二零一六年：人民幣62,000,000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6,000,000元(二零一六年：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。於二零一七年十二月三十一日，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69,000,000元(二零一六年：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，該等未了結法律申索仍處於初步階段，目前尚未能確定最終結果，總額約人民幣42,000,000元(二零一六年：人民幣55,000,000元)。因此，毋須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。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員346名(二零一六年：371名)。年內有關僱員開支約為人民幣31,000,000元(二零一六年：人民幣35,000,000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

於二零一七年及截至本公佈日，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，於截至二零一七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二零一七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。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

截至二零一七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，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數字核對。德勤•關黃陳方會計

師行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。因此德勤•關黃陳方會計師行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。截至二零一七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，二零一八年三月二十九日

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、*Garry Alides Willinge*先生及鄭燦焜先生。