

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)

截至二零二零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」) 截至二零二零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：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	403,997	589,300
銷售成本		<u>(717,674)</u>	<u>(372,401)</u>
(毛損) / 毛利		(313,677)	216,899
其他淨收入、收益及虧損	4	(641,775)	(24,927)
匯兌收益 / (虧損) 淨額		116,610	(42,197)
銷售開支		(3,210)	(8,963)
行政開支		(128,204)	(109,433)
清償費用及其他相關成本的撥備	8	(695,626)	(614,120)
財務成本	6	<u>(393,187)</u>	<u>(1,068)</u>
未計投資物業公平值的變動的經營虧損		(2,059,069)	(583,809)
投資物業公平值的變動		<u>(17,065,536)</u>	<u>257,210</u>
除稅前虧損		(19,124,605)	(326,599)
所得稅抵免	7	<u>4,648,339</u>	<u>43,614</u>
本公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額	8	<u>(14,476,266)</u>	<u>(282,985)</u>
每股虧損			
— 基本及攤薄 (人民幣元)	10	<u>(8.00)</u>	<u>(0.16)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		539,677	520,446
投資物業		<u>36,764,976</u>	<u>54,142,956</u>
		<u>37,304,653</u>	<u>54,663,402</u>
流動資產			
待售發展中物業		5,419,849	6,242,285
持作出售物業		485,040	435,805
其他應收款項、按金及預付款項	11	152,373	212,304
已抵押／受限制銀行存款		25,119	32,542
銀行結餘及現金		<u>2,521</u>	<u>18,682</u>
		<u>6,084,902</u>	<u>6,941,618</u>
流動負債			
合約負債	12	381,820	725,309
應計建築成本		222,578	293,485
其他應付款項及應計費用		1,488,783	864,733
應付一名股東款項		4,152,073	3,897,576
租賃負債		2,795	2,577
應付稅項		205,907	749,404
借貸		5,843,406	5,306,704
15.0厘定息優先票據		<u>1,518,440</u>	<u>1,606,390</u>
		<u>13,815,802</u>	<u>13,446,178</u>
流動負債淨值		<u>(7,730,900)</u>	<u>(6,504,560)</u>
總資產減流動負債		<u>29,573,753</u>	<u>48,158,842</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	4,282	251
遞延稅項負債	<u>6,779,157</u>	<u>10,892,011</u>
	<u>6,783,439</u>	<u>10,892,262</u>
資產淨值	<u>22,790,314</u>	<u>37,266,580</u>
資本及儲備		
股本	170,073	170,073
股份溢價及儲備	<u>22,620,241</u>	<u>37,096,507</u>
權益總額	<u>22,790,314</u>	<u>37,266,580</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。本公司的最終控股股東為汪世忠先生（「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。

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，乃由於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣14,476,266,000元。截至二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額人民幣7,730,900,000元（包括應計建築成本人民幣222,578,000元、其他應付款項及應計費用人民幣1,488,783,000元、應付一名股東款項人民幣4,152,073,000元、借貸人民幣5,843,406,000元及15.0厘定息優先票據（「15厘美元優先票據」）人民幣1,518,440,000元）須按要求償還或於報告期末起一年內到期償還。

此外，根據借貸協議，上述本金及利息總額為人民幣5,703,304,000元的若干借貸已逾期及違約，其中人民幣3,612,075,000元截至該等綜合財務報表批准日期仍未償還。該等貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，而該等貸款人部份已行使權利出售已抵押資產。本集團亦有已訂約但未於綜合財務報表撥備的未來建築承擔約人民幣1,224,734,000元。於二零二零年十二月三十一日後，本集團並無償還於二零二一年十月到期的15厘美元優先票據的本金及利息總額231,284,000美元（相當於人民幣1,518,440,000元）。該等15厘美元優先票據已違約並須按要求償還。此外，其中一名貸款人中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）於二零二二年二月二十八日向法院提起針對本公司的清盤呈請。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。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該等財務報表批准日期起未來十二個月的營運提供資金：

- 1) 本公司一直積極與多家金融機構磋商，以取得新借貸人民幣3,500,000,000元（「第一次再融資」），以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司（「平安大華集團」）（平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司）；及(b)中建投信託的款項（包括應計利息及罰款），進一步詳情載於「或然負債」一節。倘第一次再融資成功，目前抵押予該等貸款人作為抵押品的位於上海及重慶的若干已抵押物業預期將獲解除。該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值約為人民幣29,542,833,000元。本集團擬使用上海及重慶的若干物業作為抵押品（包括但不限於上述已抵押物業）向其他金融機構尋求額外借貸約人民幣4,240,000,000元（「第二次再融資」）。董事認為，第二次再融資應足以償付應付15厘美元優先票據項下款項（包括應計利息及罰款）（進一步詳情載於「自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項」一節）、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款（進一步詳情載於「或然負債」一節）以及本集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金。
- 2) 上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）已向中華人民共和國最高人民法院（「中國最高法院」）提起執行監督（「監督」），以分別對出售(i)一幅位於上海協和城第二期南部佔地合共19,800平方米的地皮（「4號地段地皮」）；(ii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共7,838平方米的地皮（「3號地段地皮」）；(iii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共11,208平方米的地皮（「5號地段地皮」）；及(iv)一項由上海靜安擁有位於中華人民共和國上海靜安區南京西路建築樓面面積為7,340平方米的物業（「華山飯店」）的拍賣（統稱「該等拍賣」），在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務，繼而可能影響中建投信託於香港針對本公司所提起清盤呈請（「呈請」）的理由；
- 3) 本公司正說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；
- 4) 股東汪先生的確認書彼不會要求償還應付彼之款項人民幣4,152,073,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及

- 5) 本集團將能夠於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自該等財務報表批准日期起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團有關減輕其流動資金壓力及產生上文所載充足融資及經營現金流量的計劃及措施取得成功的結果，包括：

- (1) (i)成功磋商第一次再融資以悉數償付應付(a)平安大華集團(平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司)；及(b)中建投信託的款項(包括應計利息及罰款)；及(ii)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品(包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次再融資後解除的物業)與其他金融機構磋商及取得第二次再融資的進一步借貸，以悉數償付15厘美元優先票據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款以及本集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金；
- (2) 成功駁回呈請；
- (3) 成功說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；及
- (4) 於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

採用經修訂香港財務報告準則 — 二零二零年一月一日生效

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」）頒佈之經修訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	新冠病毒病相關租金寬減

本年度的該等經修訂香港財務報告準則及修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
出售物業	392,146	577,052
物業租金收入	3,201	4,159
物業管理收入	8,650	8,089
	<u>403,997</u>	<u>589,300</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業及待售發展中物業的虧損	(643,182)	(25,246)
銀行存款利息	45	61
出售物業、廠房及設備的收益	815	—
其他	547	258
	<u>(641,775)</u>	<u>(24,927)</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>(237,778)</u>	<u>564,373</u>

5. 分部資料

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部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。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營分部如下：

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

於計算本集團可呈報分部時並無匯總主要營運決策者識別的經營分部。

有關上述分部的資料呈列如下。

分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按可呈報及經營分部的分析：

截至二零二零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						
對外收入	<u>118,658</u>	<u>273,488</u>	<u>660</u>	<u>2,541</u>	<u>8,650</u>	<u>403,997</u>
分部利潤／(虧損)	<u>54,573</u>	<u>(734,494)</u>	<u>(14,578,023)</u>	<u>(2,760,848)</u>	<u>(3,603)</u>	<u>(18,022,395)</u>
其他淨收入、收益及虧損						1,407
匯兌收益淨額						116,610
財務成本						(393,187)
未分配項目						<u>(827,040)</u>
除稅前虧損						<u>(19,124,605)</u>

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						
對外收入	<u>137,783</u>	<u>439,269</u>	<u>1,881</u>	<u>2,278</u>	<u>8,089</u>	<u>589,300</u>
分部利潤／(虧損)	<u>100,159</u>	<u>115,971</u>	<u>87,620</u>	<u>173,749</u>	<u>(3,390)</u>	474,109
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>

分部業績指各分部賺取的利潤(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動以及出售投資物業及待售發展中物業的虧損，並未分配其他收入、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)。此乃向本公司主要營運決策者呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按可呈報及經營分部的分析，亦為向本公司主要營運決策者呈列的資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部資產：		
物業發展		
— 上海	1,284,071	1,326,699
— 重慶	4,620,818	5,351,391
物業投資		
— 上海	27,909,509	42,477,981
— 重慶	8,855,467	11,664,975
其他	538,440	483,520
分部總額	43,208,305	61,304,566
未分配資產	181,250	300,454
綜合資產	43,389,555	61,605,020
分部負債：		
物業發展		
— 上海	464,772	911,152
— 重慶	3,791,007	1,989,645
物業投資		
— 上海	1,076,319	3,352,486
— 重慶	2,510,389	1,486,403
其他	180,677	267,343
分部總額	8,023,164	8,007,029
未分配負債	12,576,077	16,331,411
綜合負債	20,599,241	24,338,440

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產分配至各經營及呈報分部，惟不包括各分部共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各經營及呈報分部，惟不包括屬於未分配至任何分部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、租賃負債、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至有關分部。

其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分部總額	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
計量分部利潤或虧損或分部資產								
時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	14,578,683	2,486,853	—	17,065,536	—	17,065,536
非流動資產添置(附註(b))	—	—	137,725	34,830	—	172,555	7,977	180,532
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	3,129	3,129	6,112	9,241
出售投資物業及待售發展中物業的虧損	—	366,646	—	276,536	—	643,182	—	643,182

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	分部總額	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
計量分部利潤或虧損或分部資產								
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	—	25,246

附註：

- (a) 計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的所有金額分配至各經營分部，惟不包括與各分部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以及物業、廠房及設備折舊。
- (b) 非流動資產包括投資物業以及物業、廠房及設備。

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(集團實體的註冊成立國家)。

有關主要客戶的資料

截至二零二零年及二零一九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

	物業銷售				物業管理收入		合計	
	上海		重慶					
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入確認時間								
於某時間點	118,658	137,783	273,488	439,269	—	—	392,146	577,052
於一段時間內轉移	—	—	—	—	8,650	8,089	8,650	8,089
	<u>118,658</u>	<u>137,783</u>	<u>273,488</u>	<u>439,269</u>	<u>8,650</u>	<u>8,089</u>	<u>400,796</u>	<u>585,141</u>

6. 財務成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他借貸的利息	500,033	518,097
銀行借貸的利息	—	780
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	248,978	242,728
租賃負債的利息	<u>1,372</u>	<u>1,068</u>
總財務成本	750,383	762,673
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>(357,196)</u>	<u>(761,605)</u>
	<u>393,187</u>	<u>1,068</u>

因特定借貸產生的年內資本化借貸成本約為人民幣33,660,000元(二零一九年：人民幣112,266,000元)。因一般借貸產生的年內已資本化借貸成本約人民幣323,536,000元(二零一九年：人民幣649,339,000元)，乃按合資格資產的支出按資本化年率10.01%(二零一九年：15.96%)計算。

7. 所得稅抵免

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 年內撥備	(1,984)	(25,025)
— 過往年度超額撥備	33,216	—
	<u>31,232</u>	<u>(25,025)</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 年內撥備	(6,730)	(20,588)
— 過往年度超額撥備	510,983	—
	<u>504,253</u>	<u>(20,588)</u>
	535,485	(45,613)
遞延稅項抵免		
本年度	4,112,854	89,227
	<u>4,648,339</u>	<u>43,614</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。由於本集團的收入並非源自或來自香港，故並未為香港利得稅作出撥備。

8. 年內虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除／(計入) 下列項目後達致：		
董事酬金	1,096	1,247
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	33,237	28,508
— 退休福利計劃供款	3,515	5,123
總員工成本	37,848	34,878
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(9,209)	(9,019)
	28,639	25,859
核數師酬金	2,808	2,654
物業、廠房及設備折舊	9,241	9,540
減：待售發展中物業的已資本化金額	(4,293)	(4,530)
	4,948	5,010
已售物業成本(計入銷售成本)	283,542	360,923
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(815)	63
投資物業的租金收入總額	3,201	4,159
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	—	(12)
	3,201	4,147
與若干貸款人之訴訟產生的清償費用及其他相關成本的撥備	695,626	614,120
待售發展中物業及持作出售物業的減值撥備(計入銷售成本)	421,879	—

9. 股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何股息(二零一九年：無)。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣14,476,266,000元(二零一九年：人民幣282,985,000元)及年內已發行普通股加權平均數1,809,077,000股普通股(二零一九年：1,809,077,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內並無潛在攤薄已發行普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

11. 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一般於訂立協議日期起計90天內從客戶收取。

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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	42,970	39,523
其他應收款項	21,048	36,296
按金	21,287	27,741
預付款項	67,068	108,744
	<u>152,373</u>	<u>212,304</u>

12. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合約負債		
— 預期將於十二個月內變現	<u>381,820</u>	<u>725,309</u>

13. 其他承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備的建築承擔	<u>1,224,734</u>	<u>1,489,248</u>

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

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

二零二零年中國國內生產總值達人民幣1,015,986億元，按年(「按年」)增長2.3%。

根據國家統計局的資料，二零二零年全年中國住宅物業市場穩定增長，住宅物業的投資額按年增長7.6%。誠如市場指標下跌所反映，二零二零年初全國住宅市場受到疫情的負面影響，儘管如此，二零二零年上半年各城市推出政策支持房地產市場，使市場回暖。於二零二零年下半年前，各城市的房價和地價均迅速上漲。因此，中央政府強調「房住不炒」的原則。二零二零年首十一個月住宅物業的銷量按年增長1.9%。

中國零售物業市場亦受到疫情的負面影響。二零二零年零售總額錄得-12.5%按年增長，即下跌至人民幣392,000億元。實體店舖在新冠病毒病爆發期間臨時關閉，購物趨勢由實體店舖轉向網上店舖；電子商務市場展現強勁增長勢頭。二零二零年，全國網上零售額達人民幣98,000億元，按年增長14.8%。第四季度餐飲及零售界別消費呈現復甦跡象。

二零二零年新冠病毒病疫情令幾乎所有經濟活動暫停，隨著企業開始撤回租約，全國寫字樓市場面對挑戰。二零二零年第四季度經濟增長反彈，對主要寫字樓的需求導致中國辦公室市場復甦。金融、TMT及網上教育界別乃帶領中國辦公室市場趨勢的領頭行業。

上海物業市場概況

二零二零年上海本地生產總值達人民幣38,701億元，按年增長1.7%。

上海住宅物業市場於二零二零年普遍向好，投資額及銷量分別按年增長4.3%及48.8%。二零二零年第四季度平均一手成交價按年增長2.8%至每平方米人民幣52,573元。然而，管制房價的政府政策仍然生效。

二零二零年零售額為人民幣13,980億元，疫情下按年微增0.5%。由於新冠病毒病疫情導致實體店舖訪客減少而網上購物增加，上海的網上商業市場迅速增長，按年增長10.2%。二零二零年僅推出1個新項目，為零售市場新增供應約58,000平方米。空置率按年下跌1.3%至10.2%，且一樓零售單位平均租金按年下跌2.0%至每平方米人民幣26.3元。面對新冠病毒病疫情帶來的挑戰，部分商場重新審視其業務策略，並舉辦互動展覽等不同的全新潮流活動，藉以吸引顧客。

根據上海市統計局的資料，二零二零年第三產業佔本地生產總值總額約73.1%，達人民幣38,700億元。二零二零年辦公室界別的房地產投資額按年增長20.8%，且三個辦公室項目於二零二零年第四季度竣工，新增約474,400平方米的辦公室空間。空置率按年下跌0.6%，且租金按年下跌0.8%。科技、金融及醫療保健行業均為二零二零年新增租賃交易的主要來源。

重慶物業市場概況

二零二零年重慶本地生產總值達人民幣25,002億元，按年增長3.9%。

受疫情影響，第一季度住宅單位供應基本暫停，市場交易因而受限。然而，物業市場於第二季度迅速復甦，五月及六月的供應及銷售出現輕微高峰，並收窄與去年的差距。此外，二零二零年第四季度一手房屋成交價微升至每平方米人民幣13,300元。

二零二零年的整體消費水平按年微升1.3%。二零二零年第四季度推出4個新項目，為市場新增供應約431,000平方米。受疫情影響，空置率按季（「按季」）微升0.6%至15.2%，而一樓零售單位的平均租金則錄得每平方米人民幣177.3元。儘管整體租賃需求減弱，惟高端品牌繼續有意進軍重慶零售市場或擴大其於該市場的品牌影響力；舉例而言，Burberry開始在重慶開設店舖，而Tory Burch則開始在重慶開設第二間店舖。

根據重慶市統計局的資料，二零二零年第三產業按年增長2.0%，佔本地生產總值總額約52.8%。由於經濟在政府的疫情控制措施下開始復甦，辦公室空置率按年下跌3.6%，而平均租金則維持在二零一九年第四季度的水平。作為國家級戰略的成渝經濟圈將增強重慶的租賃需求。資訊科技、網上教育服務及金融界別均仍然為推動辦公室需求的關鍵因素。

內地物業市場展望

於重申習主席於二零一七年首次提出「住房不炒」的重要性後，中央政府壓抑房屋市場投資氛圍的決心預計將於二零二二年保持不變。

住宅市場的整體規管預期將維持不變，且預期政府將會繼續改善「穩地價、穩房價、穩預期」的長期機制，並實施城市特定政策促進住宅市場良性健康發展。在管制房價的一般要求下，信貸環境將會放寬。同時，預期政府將通過略為增加發展貸款、容許延長債務及改善發債的融資環境，紓緩發展商的財政壓力。

二零二二年，預期中國的優質零售物業新增供應將維持強勁。預計新增供應逾12,000,000平方米將進入市場，而各城市的零售市場將會繼續擴充。在眾多一線城市中，北京及上海的新增供應預期將超過1,000,000平方米。另外，預期重慶、成都、昆明及西安四個華西城市的新增供應將維持高企。核心地區的土地發展有限，帶動新興商業區零售市場發展。未來，庫存翻新及新增發展將同步進行。

全國甲級辦公室物業需求殷切，已加強了市場參與者信心，並最終收窄甲級辦公室市場的租金跌幅。展望將來，TMT及金融界別預期將於二零二二年繼續為推動辦公室租賃市場的主要因素。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔虧損達人民幣14,476,000,000元(二零一九年：虧損人民幣283,000,000元)，較二零一九年增加5,015.6%。每股基本虧損為人民幣8.00元(二零一九年：每股虧損人民幣0.16元)。

於二零二零年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣61,605,000,000元減少至人民幣43,390,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)減少至人民幣22,790,000,000元(二零一九年：人民幣37,267,000,000元)。至於每股價值方面，每股資產淨值於報告期末為人民幣12.60元，而於二零一九年十二月三十一日為人民幣20.6元。此外，人民幣兌港元和美元升值約6.4%，導致確認於本財政年度錄得的匯兌換算收益人民幣117,000,000元。

本集團錄得收入人民幣404,000,000元(二零一九年：人民幣589,000,000元)，較去年減少31.4%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣392,000,000元(二零一九年：人民幣577,000,000元)，較二零一九年減少32.0%。於二零二零年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為832,000平方呎(二零一九年：850,000平方呎)，較去年減少2.1%。

待售發展中物業及持作出售物業的減值撥備人民幣422,000,000元(二零一九年：零)已計入銷售成本，導致年內產生毛損人民幣314,000,000元。

物業銷售的毛利率為27.7%(二零一九年：37.5%)，較去年減少9.8個百分點。

物業租金收入減少23.0%至人民幣3,200,000元(二零一九年：人民幣4,200,000元)。物業管理收入為人民幣9,000,000元(二零一九年：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、上海康城停車場、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65,000,000元、人民幣53,000,000元、人民幣183,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣84,000,000元。

合約負債由二零一九年十二月三十一日的人民幣725,000,000元減少至二零二零年十二月三十一日的人民幣382,000,000元。這主要是由於確認於年內銷售上海協和城第一期、重慶曼哈頓城第一期、第二期及第三期住宅物業所得收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為虧損人民幣642,000,000元(二零一九年：虧損人民幣25,000,000元)。虧損增加主要由於出售投資物業及待售發展中物業所得虧損人民幣643,000,000元。

於年內，銷售開支為人民幣3,000,000元(二零一九年：人民幣9,000,000元)，減少64.2%。銷售開支減少大致與本集團收入減少一致。

年內的行政開支為人民幣128,000,000元(二零一九年：人民幣109,000,000元)，增加17.2%，主要是由於年內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其他借貸相關的其他借貸成本以及定息優先票據的實際利息。由於財務成本約人民幣357,000,000元(二零一九年：人民幣762,000,000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元已於年內於損益扣除(二零一九年：人民幣1,000,000元)。

投資物業公平值的變動為虧損人民幣17,066,000,000元(二零一九年：收益人民幣257,000,000元)。截至二零二零年十二月三十一日的物業組合重估價值下調，乃鑒於二零二零年新冠病毒病疫情期間商業物業市場情緒低迷及中國內地市場的經濟增長放緩而作出。經考慮專業估值師進行的估值及截至二零二零年十二月三十一日的可得資料後，董事作出估計，4號地段有60%的可能性不會被確定為閒置土地，而有40%的可能性會被確定為閒置土地，並由上海靜安區規劃和自然資源局無償收回。董事採用加權概率法使用該等概率確定4號地段的公平值，並確定4號地段於二零二零年十二月三十一日的公平值為人民幣13,339,850,000元，相關公平值變動人民幣8,893,233,000元已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益確認。上海投資物業公平值的變動為減少人民幣

14,579,000,000元(二零一九年：增加人民幣86,000,000元)，此乃主要由於上海協和城之項目估值貶值所致。重慶投資物業公平值的變動為減少人民幣2,487,000,000元(二零一九年：增加人民幣171,000,000元)，此乃主要由於重慶曼哈頓城及重慶國際商業中心之項目估值貶值所致。

所得稅抵免為人民幣4,648,000,000元(二零一九年：所得稅抵免人民幣44,000,000元)，增加10,557.9%。所得稅抵免增加乃主要由於二零二零年投資物業公平值的變動虧損的遞延稅項影響所致。

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177,000,000元(二零一九年：人民幣234,000,000元)。另外，本集團年內亦從一名股東收取墊款人民幣270,000,000元(二零一九年：人民幣399,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、其他借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,518,000,000元(二零一九年：人民幣1,606,000,000元)、人民幣5,843,000,000元(二零一九年：人民幣5,307,000,000元)及人民幣4,152,000,000元(二零一九年：人民幣3,898,000,000元)。本集團總借貸為人民幣11,513,000,000元(二零一九年：人民幣10,811,000,000元)，較二零一九年十二月三十一日增長人民幣702,000,000元。人民幣11,513,000,000元(二零一九年：人民幣10,811,000,000元)須於一年內償還。

本集團於二零二零年十二月三十一日的資產負債率為50.4%(二零一九年：28.9%)，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。

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87%(二零一九年：85%)的借貸以人民幣計值。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣38,235,000,000元(二零一九年：人民幣54,575,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣108,000,000元(二零一九年：人民幣421,000,000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

於二零二零年十二月三十一日，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，對處置於二零二零年十二月三十一日總值約人民幣13,000,000元(二零一九年：人民幣13,000,000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700,000元(二零一九年：人民幣1,000,000元)的銀行存款施加限制。董事認為，承建商提出的申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團已就上述存在糾紛的建築合約計提建築成本負債撥備人民幣128,000,000元(二零一九年：人民幣52,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序之未了結法律申索總額約為人民幣126,000,000元(二零一九年：人民幣94,000,000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任何重大不利影響。

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) 與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)及其同系附屬公司的法律糾紛

- (a) 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」)(作為借款人)與平安大華訂立委託貸款協議，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原定須於二零一八年八月三十一日前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安大華在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，於二零一八年十二月底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。
- (b) 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的償還安排。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的償還安排。
- (c) 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的償還安排。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的償還安排。

- (d) 此後，平安大華、平安德成及思道科已將其各自在平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款項下的所有權利轉讓給西藏瓏達信投資管理有限公司。
- (e) 於二零二一年六月十日，本公司從公拍網(上海市拍賣行業協會設立的網上公拍平台)得悉，上海市第二中級人民法院就建議拍賣上海靜安擁有的一塊地皮(4號地段)(「4號地段地皮」)發出通知(「4號地段地皮通知」)，該地皮佔地合共19,800平方米，位於上海協和城第二期南部，已抵押作為平安大華委託貸款的抵押品(「建議拍賣」)。建議拍賣定於二零二一年七月十一日至二零二一年七月十四日舉行。根據4號地段地皮通知，由於4號地段地皮於二零一八年七月被上海市靜安區規劃和自然資源局確定為閒置土地，4號地段地皮會以其為閒置土地為基礎進行拍賣。
- (f) 本公司已尋求法律意見，並已就4號地段地皮於公拍網放拍提出異議，同時已就建議拍賣進行行政起訴(「該起訴」)。
- (g) 於二零二一年七月六日，本公司得悉上海市高級人民法院已通知上海市第二中級人民法院因該起訴進行中，故不應進行建議拍賣。然而，本公司於二零二一年七月十四日從公拍網得悉，建議拍賣已按原定計劃進行，並顯示4號地段地皮已經按建議拍賣所列的起拍價人民幣2,468,390,000元售出。本公司亦得悉，建議拍賣的購買價餘額定於二零二一年七月十九日支付，但知悉需要待簽訂新的土地使用權出售合同後，購買方告完成。
- (h) 本公司已就撤銷通過建議拍賣出售4號地段地皮向上海市高級人民法院提出申請，上海市第二中級人民法院維持判決。
- (i) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月十六日及二零二一年十二月三十日的公佈。

(2) 與陸家嘴國際信託有限公司(「陸家嘴」)的法律糾紛

於二零一六年十一月九日，上海靜安(作為借款人)與陸家嘴訂立委託貸款協議(「陸家嘴委託貸款協議」)，據此批出之委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。根據陸家嘴委託貸款協議，上海靜安須於二零一八年十二月十五日前向陸家嘴支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴可要求即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數支付人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴就使用銷售若干住宅物業(已抵押予陸家嘴作為貸款之抵押品)之所得款項作為貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴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向上海市高級法院提出民事索償，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市高級法院的決定向中華人民共和國最高人民法院(「中國最高法院」)提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被中國最高法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同已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。

(3) 與中建投信託股份有限公司(「中建投信託」)的法律糾紛

(a) 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訂立委託貸款協議(「中建投信託委託貸款協議」)，據此批出總額為人民幣12億元之委託貸款(「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期滿(「貸款期限」)。根據中建投信託委託貸款協議，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，表示中建投信託委託貸款協議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委託貸款協議及貸款到期。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，上海靜安將償付中建投信託委託貸款項下本金額人民幣12億元連同已產生的利息及法律成本。

- (b) 當本公司正從一家獨立金融機構取得新貸款以償還中建投信託委託貸款時，於二零二一年八月六日，本公司從工行融e購(由中國工商銀行建立的網上貿易平台)得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「3號地段及5號地段地皮通知」)，內容有關建議拍賣上海靜安擁有的兩塊地皮(連同建於其上的建築物)，即一幅地皮(3號地段)(「3號地段地皮」)及另一幅地皮(5號地段)(「5號地段地皮」)，均位於上海協和城第二期北部，分別佔地合共7,838平方米及11,208平方米，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議拍賣(中建投信託)」)。建議拍賣(中建投信託)定於二零二一年九月十五日至二零二一年九月十八日舉行。根據3號地段及5號地段地皮通知，上海富申房地產估價有限公司已編製3號地段地皮及5號地段地皮的司法鑑定評估報告(「司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣1,855,900,500元。董事認為，司法鑑定評估報告乃根據3號地段地皮及5號地段地皮的錯誤資料編製，其嚴重低估3號地段地皮及5號地段地皮的價值，故本公司不同意司法鑑定評估報告。
- (c) 於二零二一年九月十八日，本公司從工行融e購得悉，建議拍賣(中建投信託)已如期進行，並表示3號地段地皮及5號地段地皮已按建議拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣1,299,140,000元售出。
- (d) 除建議拍賣(中建投信託)外，本公司進一步從工行融e購得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「第二份通知(中建投信託)」)，內容有關建議拍賣華山飯店。華山飯店為一項由上海靜安擁有的物業，位於中華人民共和國上海靜安區南京西路，建築樓面面積為7,340平方米(「華山飯店」)，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議第二項拍賣(中建投信託)」)。建議第二項拍賣(中建

投信託)定於二零二一年十月八日至二零二一年十月十一日進行。根據第二份通知(中建投信託),上海富申房地產估價有限公司已編製華山飯店的司法鑑定評估報告(「第二份司法鑑定評估報告」),估值總額為人民幣419,608,600元。董事認為第二份司法鑑定評估報告錯誤將華山飯店分類為酒店而非商用物業,進而嚴重低估華山飯店的價值。因此,本公司不同意第二份司法鑑定評估報告。

- (e) 建議第二項拍賣(中建投信託)已如期進行,而華山飯店已按建議第二項拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣335,690,000元售出。
- (f) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日、二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十日的公佈。

上海靜安已向中國最高法院提起執行監督(「監督」),以分別對(i)出售4號地段地皮的建議拍賣;(ii)出售3號地段地皮及5號地段地皮的建議拍賣(中建投信託);及(iii)出售華山飯店的建議第二項拍賣(中建投信託)(統稱「該等拍賣」),在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。於本公佈日期,中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴,中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償,其將影響上海靜安的未償還債務。本公司將繼續採取一切必要行動,以堅決對各該等拍賣作出抗辯。本公司將於適當時候就上述事項的重大發展及進展另行刊發公佈。

自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項

除下文及上文「或然負債」一節所披露者外，就本公司董事所知，自財政年度結束起直至本公佈日期止，概無其他影響本集團的重大事項：

(a) 對本公司之清盤呈請

於二零二二年二月二十八日，本公司接獲中建投信託根據公司清盤程序二零二二年第67號向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提交的有關香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例的呈請（「呈請」），內容有關本公司因本公司全資附屬公司上海靜安一筆由本公司提供公司擔保的債務的未償還總額904,433,593港元未能支付而可能被高等法院清盤。於呈請日期，上海市第二中級人民法院尚未裁定確定金額（「標的金額」）。呈請定於二零二二年五月四日於高等法院進行聆訊，其後進一步押後至二零二二年十一月二十八日。本公司現正反對呈請，並將繼續就上述事項尋求法律意見。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日、二零二二年五月四日、二零二二年六月一日、二零二二年七月十三日、二零二二年七月二十五日及二零二二年九月十九日的公佈。

誠如上文「或然負債 — 法律糾紛」一節所披露，上海靜安已提起監督，而中國最高法院已就監督進行備案及審查。於本公佈日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。

因此，本公司相信呈請的理由及標的金額可能存在爭議，而本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣及呈請作出抗辯。

本公司將於必要時刊發進一步公佈，以知會股東及潛在投資者有關最新資料。

(b) 本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣

- (i) 本公司未能公佈其截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步財務業績(該業績應已於二零二一年三月三十一日或之前經核數師同意)。因此,根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.50條,本公司股份已自二零二一年四月一日起暫停買賣,並於本公佈日期維持暫停買賣。
- (ii) 於二零二一年五月二十七日,本公司接獲聯交所發出的函件,當中載述倘本公司未能於二零二二年九月三十日前糾正導致其股份暫停買賣的事宜、全面遵守上市規則以令聯交所信納以及恢復其股份買賣,則聯交所上市委員會可根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位。在此情況下,聯交所上市科將建議聯交所上市委員會著手取消本公司的上市地位。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公佈。
- (iii) 於二零二二年五月五日,本公司接獲聯交所發出的額外恢復買賣指引。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月六日的公佈。

(c) Cheergain Group Limited拖欠償還於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據

- (i) 於二零一八年十月十五日,本公司全資附屬公司Cheergain Group Limited(「發行人」)發行於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據(「15厘美元優先票據」,其於國際證券交易所(The International Stock Exchange)正板(Official List)上市)。
- (ii) 15厘美元優先票據已於二零二一年十月十五日(「到期日」)到期,並於到期日在國際證券交易所退市。然而,發行人於到期日並無作出任何付款,根據構成15厘美元優先票據的契約,有關不付款構成違約事件。
- (iii) 15厘美元優先票據項下到期的總金額包括未償還本金225,600,000美元及其應計利息(「未償還金額」)。
- (iv) 本公司一直積極與15厘美元優先票據持有人(「票據持有人」)溝通,並將繼續與票據持有人進行積極對話,以讓票據持有人知悉本公司於安排償付未償還金額方面已採取及將採取的行動。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員367名(二零一九年：382名)。年內有關僱員成本約為人民幣38,000,000元(二零一九年：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

本公司致力達致及維持最高水平的企業管治，以符合業務及其股東的需要及要求，並符合上市規則附錄14所載的「企業管治守則」(「企業管治守則」)。截至二零二零年十二月三十一日止整個財政年度及直至本公佈日期止，本集團已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟守則條文第A.1.8條及第C.1.2條(分別自二零二二年一月一日起更名為守則條文第C.1.8條及第D.1.2條)除外。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的行為守則。經本公司向各董事作出特定查詢後，彼等各自確認已於截至二零二零年十二月三十一日止年度遵守標準守則。

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二零二零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

以下為截至二零二零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。

不發表意見

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜之重要性，我們未能獲取充足合適的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營假設適當性的範圍限制

誠如綜合財務報表附註1所載，其顯示 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣14,476,266,000元及 貴集團截至該日的流動負債淨額為人民幣7,730,900,000元。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團借貸(本金及利息)及15厘定息優先票據(「15厘美元優先票據」)的總額為人民幣7,361,846,000元，其中人民幣5,703,304,000元已違約及人民幣1,658,542,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣2,521,000元。於二零二零年十二月三十一日後，本集團並無償還於二零二一年十月到期的15厘美元優先票據的本金及利息總額231,284,000美元(相當於人民幣1,518,440,000元)。該等15厘美元優先票據已違約並須按要求償還。此外，其中一名貸款人於二零二二年二月二十八日向法院提起針對 貴公司的清盤呈請。

該等事件及情況存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於上述情況， 貴公司董事正採取多項措施以改善 貴集團的現金流量、流動資金及財務狀況，使 貴集團得以應付其負債。詳情載於綜合財務報表附註1。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成功結果，而該等計劃及措施受多項不確定因素影響，包括：1)成功磋商借貸人民幣3,500,000,000元(「第一次再融資」)，以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司(「平安大華集團」)(平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司)；及(b)中建投信託股份有限公司的款項(包括應計利息及罰款)；2)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品(包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次

再融資後解除的物業)與其他金融機構磋商及取得進一步借貸約人民幣4,240,000,000元(「第二次再融資」),以悉數償付15厘美元優先票據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款以及 貴集團的其他貸款及/或借貸,而任何餘額將用作撥付 貴集團的一般營運資金;3)成功駁回清盤呈請;及4)於 貴集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

然而,於進行截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的審核過程中,我們未能取得充足合適的資料使我們能夠評估成功執行第一次再融資及第二次再融資計劃的可能性,因此,我們無法取得充足合適的憑證來確定董事使用持續經營的會計基準來編製綜合財務報表屬恰當。

倘 貴集團未能持續經營,則或須作出調整以將 貴集團資產之賬面值撇減至其可變現淨值,以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。

上海協和城第二期南部投資物業公平值計量的範圍限制

誠如綜合財務報表附註4「土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南區」一節所披露, 貴集團的全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)持有一塊位於上海南京西路永源浜約19,800平方米的土地(「目標土地」或「4號地段」)。目標土地為其上海協和城第二期項目南部之一部分。誠如該附註中進一步解釋,上海靜安區規劃和自然資源局(「靜安局」)向上海靜安發出閒置土地確定書。倘被證實為閒置土地,靜安局可有權無償收回目標土地。於二零二零年十二月三十一日,目標土地使用公平值模式作為投資物業列賬,賬面值約為人民幣13,339,850,000元,計入人民幣36,764,976,000元,其於綜合財務報表附註14披露。

為編製截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表, 貴集團已委任獨立專業估值師對目標土地進行於二零二零年十二月三十一日的估值。然而,該專業估值師進行的估值並未考慮到考慮先前提到的與靜安局磋商的可能結果。 貴公司董事根據估值報告並考慮到於二零二零年十二月三十一日的可用資料作出估計,目標土地有60%的可能性不會被確定為閒置土地,而有40%的可能性會被確定為閒置土地,並由靜安局無償收

回。 貴公司董事採用加權概率法使用該等概率確定目標土地的公平值，並確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值為人民幣13,339,850,000元，相關公平值變動人民幣8,893,233,000元已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益確認。與目標土地相關的遞延稅項負債人民幣5,558,270,000元於二零二零年十二月三十一日在綜合財務狀況表中確認，並誠如綜合財務報表附註23所披露，計入投資物業公平值調整應佔遞延稅項負債人民幣6,720,029,000元。就上述公平值變動而言，相應的所得稅抵免人民幣2,223,308,000元於損益確認。

然而，在我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的審核過程中，我們並無獲得足夠詳細的解釋或資料來支持 貴公司董事應用於確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值的概率。因此，我們無法確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值人民幣22,233,083,000元及遞延稅項負債人民幣5,558,270,000元，以及目標土地截至二零二零年十二月三十一日止年度的公平值變動人民幣8,893,233,000元及所得稅抵免人民幣2,223,308,000元屬公平列報。任何可能已發現須作出的必要調整均會對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況及截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及該等財務報表的相關披露事項產生相應影響。

現金及銀行結餘以及其他銀行相關結餘的範圍限制

於二零二零年十二月三十一日， 貴公司的現金及銀行結餘為人民幣2,521,000元。於審核過程中，我們已安排銀行確認書，惟截至本報告日期尚未收回銀行結餘人民幣2,521,000元。

在欠缺有關該等銀行的現金結餘的充足證明文件的情況下，我們無法就 貴集團於二零二零年十二月三十一日的銀行結餘以及任何其他結餘及交易，包括但不限於或然負債、已發出的擔保或 貴集團可能與該銀行訂立的其他資產或負債(其他項目)的存在、準確性及完整性取得令人信納的審核憑證。我們無法執行其他替代審核程序，以使我們信納是否已公平列報截至二零二零年十二月三十一日的現金及銀行結餘，以及是否需要就截至二零二零年十二月三十一日止年度披露或確認任何其他項目。

任何可能已發現須就現金及銀行結餘以及其他項目作出的必要調整均會對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況表、其年內虧損及財務報表附註中的披露事項產生相應影響。

核數師的工作範圍

初步業績公佈所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、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金額核對。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。截至二零二零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。

致謝

董事藉此機會對全體股東一直以來的支持深表感謝，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

主席

Wang Shih Chang, George 博士

香港，二零二二年九月三十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事 *Wang Shih Chang, George* 博士、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 *Garry Alides Willinge* 博士。