



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

2013 年中期報告

實力 遠景

1 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
上市規則要求披露的其他資料	9
簡明綜合財務報表審閱報告	12
簡明綜合損益及其他全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合財務報表附註	17

董事會**執行董事**

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

汪世忠先生(董事總經理)

徐禮昌先生

非執行董事

關啟昌先生

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

委員會**審核委員會**

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

薪酬委員會

Garry Alides Willinge先生(主席)

Dr. Wang Shih Chang, George

陸觀豪先生

提名委員會

Dr. Wang Shih Chang, George(主席)

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

授權代表

Dr. Wang Shih Chang, George

汪世忠先生

公司秘書

余玲玲女士

股份代號

1838

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈14樓

主要股份過戶及登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行

恒生銀行有限公司

國家開發銀行股份有限公司

中國工商銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

公司網站

cpg-group.com

3 管理層討論及分析

業務回顧及展望

震驚全球的97年亞洲金融風暴，其實是日資銀行大舉班資回朝所觸發，當時日資是亞洲最大的債主，也是泰國的主要債權人，撤資令泰國的外匯儲備迅速乾塘，泰銖守無可守，滿身外債的企業出現財困，第一張骨牌泰國經濟倒下了。但是基於以下的三個原因，97年的亞洲金融風暴在今天重現的機會接近零：一是97年日資銀行必須班資回朝，解救本土危機，而現在美聯儲並無此急迫性。二是今日之亞洲尤其是中國累積了較多的外匯儲備，雖然美元急速回流，使亞洲各經濟體危機四伏，但不至於爆煲。三是全球各國政客早就丟棄自由經濟的準則，而毫無顧及地揮舞權利干預市場，難道QE5不會再出現嗎？故，眼前的亞洲金融危機屬信心危機。而在必然產生的經濟波幅中我們的策略：一是積極出售資產，將手裡過仟億的應售樓盡速套現，尤其要趕在全球資金將在各類資產「洗牌」之前。二是2000年科網股爆煲實因當時的美聯儲局主席格林斯潘先生，因為「千年蟲」問題而不敢加息為「非理性抗奮」的股市降溫，直到1999年下半年才開始在半年內加息三次，每次提高聯邦基金利率0.25厘，但為時已晚，股市崩盤的洪水沖翻了實體經濟。歷史有時會驚人地重現：最新數據顯示，紐交所的孖展帳戶借貸和孖展帳戶淨資產已超過1999年底時水平，美股已經「炒到細價股」，反映美股嚴重槓桿投機炒作，明顯出現泡沫。當年格林斯潘先生太遲行動，六度加息（2000年初再有三次加息）仍未能阻止2000年3月科網股泡沫爆破，如果現在的伯南克先生一覺驚醒而加快「退市」和「加息」，不但高息時代來臨，全球資金緊張更不在話下了。當然，本集團目前的負債比率不到10%（借貸淨額佔總資產的比例），而安全貸款總額約180億元港幣尚未行使，所以，既要在本年年底前行使部份較低息的借貸目標，又要繼續執行低借貸率的財務政策。要在大市危機中屹立不倒，更要在財富出現新一輪轉移中獲利。

營商環境

內地物業市場概況

中國經濟持續增長，惟步伐自二零一一年起已有所放慢。整體而言，二零一三年上半年的實質國內生產總值增長為7.6%，而二零一二年全年增長則為7.8%。

二零一三年上半年，中國住宅物業價格增長放緩。根據中國國家統計局數據，於二零一三年六月，70個大中型城市中，有63個城市的新建住宅物業售價錄得按年增長。然而上述城市的增長率均不超過2.5%。

於二零一三年上半年，中國零售銷售總額達人民幣110,764億元，按年上升12.7%。優質零售物業市場保持強勁。由於國際性時裝品牌及餐飲零售商不斷積極地在二三線城市開店，故大部分城市的零售租金均穩步上升。

於二零一三年上半年，多個大型城市的辦公室物業市場(尤其是甲級市場)的租金增長乏力。受全球經濟不明朗因素及需求放緩影響，辦公室租戶於武漢、成都及瀋陽等二三線城市擴張時變得審慎。甲級辦公室需求疲弱，加上供應龐大，對整體租金增長構成壓力，推高空置率。

上海物業市場概況

上海自二零一一年起一直進行經濟轉型。於二零一三年上半年，實質國內生產總值增長7.7%，達人民幣10,168.5億元，稍高於7.6%的全國增長。

上海住宅物業市場於二零一三年三月發布「新國五條」後持續增長。於二零一三年第二季，商品房銷量按年增長11.9%，整體售價升幅溫和。

於二零一三年上半年，優質零售物業市場維持穩定，購物商場則繼續進行租戶組合調整。多個豪華及高端品牌持續擴張。例如，美國零售商Gap於正大廣場開設面積達1,017平方米的新店，百年靈亦於南京西路開設首家上海旗艦店。購物商場地下樓層的黃金零售空間的平均租金叫價攀升至每月每平方米人民幣2,100元，按季及按年增幅分別為2.0%及11.5%。

辦公室租金於二零一三年第二季輕微下調。甲級辦公室租金於第二季普遍下跌1.1%。然而，優勢地區辦公室空間租金持續增長。二零一三年第一季，浦西推出兩個優質辦公室項目，令上海整體空置率急升。上海甲級辦公室空置率於二零一三年第二季升至6.2%。未來數年，新興分區市場將湧現大量優勢辦公室空間。因此，辦公室業主為對可能造成的影響作好準備，已開始調整其租戶組合。

重慶物業市場概況

重慶經濟於二零一三年上半年穩步增長。於二零一三年上半年，實質國內生產總值按年增加12.4%至人民幣5,840.5億元，增長速率於全國各大城市排名第二。增長率超逾7.6%的全國增長。

於二零一三年第二季，重慶住宅物業市場出現溫和增長，豪華公寓平均價格按季上升2.0%至每平方米約人民幣15,000元。鑑於需求增加但供應有限，住宅物業市場將維持平穩增長步伐。

於二零一三年第二季，優質零售租金繼續按季微升1.0%。市場消化維持暢旺。平均空置率降至4.5%。黃金地段購物商場於季內繼續進行租戶組合調整。龍湖積極重新調整兩個現有購物商場北城天街及西城天街的定位。該兩個購物商場吸引到許留山、Miss Sixty及滿記甜品等新租戶。

二零一三年第二季辦公室物業市場淡靜。優勢辦公室租金維持穩定。由於租戶對於市內擴張業務變得審慎，辦公室空間需求因而放緩。市場空置率於二零一三年第二季微升至28.0%。位於解放碑中央商業區的環球金融中心及位於觀音橋的融恒時代廣場訂於二零一三年下半年交付。

5 管理層討論及分析

內地物業市場展望

於二零一三年第一季推出「新國五條」，顯示中央政府有意將住宅物業價格調整至合理水平。預期各地地方政府於二零一三年將跟隨中央政府步伐，繼續收緊針對住宅物業的措施。因此，短期內可望得見價格增長穩定而交易量健康之世。

鑑於投資者正於一二線城市尋求優質商業資產，預計二零一三年下半年商業物業市場表現活躍。此外，隨着地方保險業擴張，保險費流入商業物業市場將更為常見。長遠而言將有助促進商業投資市場發展。商業物業租金水平預期相對穩定，而資本價值將溫和增長。如此將導致回報率進一步收窄。

財務回顧

本集團於二零一三年上半年的權益持有人應佔利潤達677,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：952,000,000港元)，較二零一二年同期減少29%。除稅前利潤(撇除投資物業及轉換期權衍生工具公平值的變動)為260,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：58,000,000港元利潤)。

每股盈利為0.37港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：0.53港元)，減少30%，與投資物業增值比率下跌的一般市況相符。

總資產由截至二零一二年十二月三十一日的60,683,000,000港元增加至62,661,000,000港元，原因是本集團維持其於優質物業發展項目的投資，而其公平值亦有可觀升幅。資產淨值(相當於股東資金)亦繼續增長至41,699,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：40,310,000,000港元)，反映出股東應佔的投資價值穩健。至於每股價值方面，每股淨資產值於結算日為23.05港元，而於二零一二年十二月三十一日為22.28港元。

本集團錄得收入701,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：286,000,000港元)，較去年同期上升1.5倍，主要原因是重慶曼哈頓城住宅物業銷售收入增加。

住宅物業銷售收入為692,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：275,000,000港元)，較去年同期上升152%。於截至二零一三年六月止六個月，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約1,412,481平方呎，去年同期為597,387平方呎。

物業發展項目銷售的毛利率為46%(截至二零一二年六月三十日止六個月：39%)。

物業租金收入下跌53%至5,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：10,000,000港元)，原因是為商場發展項目日後的改善工程而終止若干租約。另一方面，於住宅物業交付後，物業管理收入增長至4,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,000,000港元)。

本集團繼續興建位於李九路的重慶曼哈頓城，該項目的總建築樓面面積約為21,000,000平方呎。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團自銷售重慶曼哈頓城第一期及第二期住宅物業產生收入692,000,000港元。就物業銷售收取的按金由二零一二年十二月三十一日的1,147,000,000港元跌至486,000,000港元，原因為於交付重慶曼哈頓城第一期及第二期後確認收入。

其他收入及收益為15,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：13,000,000港元)，增幅為15%，主要指匯兌收益淨額13,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：9,000,000港元)。

於回顧期內，銷售開支增加0.8倍至18,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：10,000,000港元)。廣告及推廣開支增加大致與住宅物業銷售增加相符。

二零一三年上半年的行政開支為55,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：63,000,000港元)，較二零一二年同期下跌13%，乃主要由於物業交付後物業建築活動減少，導致支付的物業相關開支減少所致。

財務成本主要是有關銀行及其他借貸的利息開支及其他借貸成本、可換股票據、股東貸款及於二零零七年四月發行的定息優先票據(「票據」)的實際利息開支。由於全部財務成本340,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：145,000,000港元)已全數於不同項目中資本化，故並無於損益內扣除任何財務成本(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

投資物業公平值變動為547,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,207,000,000港元)。儘管近年新的房地產緊縮措施陸續出台，物業市場成交量萎縮，惟由於需求基礎仍穩固，故期內物業價格維持穩定。另一方面，中央政府已訂出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，二零一三年上半年的投資物業估值仍在上升。上海投資物業的公平值增加276,000,000港元(二零一二年六月三十日：1,002,000,000港元)。重慶經濟表現亦見蓬勃，為中國國內生產總值增長最高的城市之一。重慶投資物業的公平值增加271,000,000港元(二零一二年六月三十日：205,000,000港元)。

所得稅開支為170,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：313,000,000港元)，減幅為46%。本集團的實際所得稅率為20.1%(截至二零一二年六月三十日止六個月：24.7%)。所得稅開支減少乃由於二零一三年上半年投資物業公平值變動所致。

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。期內，本集團籌集新銀行及其他貸款淨額合共約695,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：157,000,000港元)。此外，本集團取得一名股東的額外墊款約117,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：償還墊款淨額436,000,000港元)。

於結算日，本集團的票據、銀行及其他借貸、應付一名股東款項／一名股東的貸款及可換股票據分別約為797,000,000港元、4,466,000,000港元、1,307,000,000港元及296,000,000港元，而本集團總借貸為6,866,000,000港元，較二零一二年十二月三十一日增加916,000,000港元。3,601,000,000港元須於一年內償還，而餘額則於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一三年六月三十日的資產負債率為14.7%(於二零一二年十二月三十一日：13.6%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

本集團擁有手頭現金及可用銀行信貸，有足夠財務資源以應付其承擔及營運資本需求。

7 管理層討論及分析

期內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於結算日，本集團約49%的借貸為人民幣，其餘為美元及港元。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以港元、美元及人民幣持有。

銀行借貸主要以浮息為基礎，而票據及可換股票據則以定息為基礎。

人民幣是各集團公司的功能貨幣，亦是本集團於經營的主要經濟環境的貨幣。為編製簡明綜合財務報表及方便財務報表使用者，本集團的簡明綜合業績及財務狀況均以港元列示，港元為簡明綜合財務報表的呈列貨幣。

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。

期內，本集團已遵守所有銀行契諾。

資產抵押

於結算日，本集團若干附屬公司以總賬面值30,285,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：29,019,000,000港元)的資產為銀行貸款信貸作抵押。

或然負債

於結算日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為1,648,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,386,000,000港元)的按揭貸款作出擔保。於二零一三年上半年，本集團並無錄得拖欠款項個案。於二零一三年六月三十日，在擔保金額中並無以銀行存款作抵押(二零一二年十二月三十一日：無)。

法律糾紛

於二零一三年六月三十日，本集團涉及總額約為378,000,000港元(未經審核)(二零一二年十二月三十一日：360,000,000港元)的若干法律申索，內容有關物業發展業務於正常業務過程中的建築合約糾紛。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。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

根據獨立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。因此，毋須於簡明綜合財務報表中作出任何撥備。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。

中期股息

董事會不建議就本期間派付任何中期股息。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約379名(二零一二年六月三十日：354名)。本集團的薪酬政策並無任何重大變動。

9 上市規則要求披露的其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益

董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於二零一三年六月三十日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

於二零一三年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司普通股及相關股份之好倉如下：

董事姓名	權益性質	持有已發行 普通股股份數目	佔本公司已 發行股本百分比	附註
汪世忠先生(「汪先生」)	公司	1,556,611,570股	86.04%	(i)及(ii)

附註：

- (i) 於該等持股權益中，1,350,000,000股本公司股份由Hillwealth Holdings Limited(「Hillwealth」)直接持有，而Hillwealth的全部已發行股本則由汪先生擁有。
- (ii) 該等持股權益亦包括被視作於Hillwealth根據本公司與其所訂立日期為二零一二年一月二十七日的有條件認購協議(經日期為二零一二年二月二十一日的補充協議修訂)同意認購的500,000,000港元本公司可換股票據下的兌換權獲行使時發行的206,611,570股本公司股份中擁有的權益。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行 普通股股份數目	佔相聯法團 同類已發行 股份百分比	附註
汪先生	公司	協和地產集團(上海)有限公司(「協和地產(上海)」)	100股每股面值1.00港元 之無投票權遞延「B」股 股份	100%	(iii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的股份	100%	(iv)

附註：

- (iii) 協和地產(上海)為本公司間接附屬公司。其已發行100股無投票權遞延「B」股股份(其所附權利載於售股章程內)，所有該等股份由協和中國置地集團有限公司實益擁有，而協和中國置地集團有限公司由太平協和集團有限公司(「太平協和」，由汪先生全資擁有)實益及全資擁有。
- (iv) 由於Hillwealth直接持有本公司已發行股本總額約74.62%，因此為控股公司，Hillwealth為證券及期貨條例項下之本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪先生擁有。

於二零一三年六月三十日，汪先生為Hillwealth、協和中國置地集團有限公司及太平協和之董事，而Dr. Wang Shih Chang, George及關啟昌先生亦為太平協和之董事。

除本文所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉。

主要股東

除於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益」內所披露之權益外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存之主要股東名冊披露，概無人士於二零一三年六月三十日於本公司已發行股本中擁有須予公布權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一一年一月十七日，本公司向若干合資格參與者授出20,000,000份購股權，可認購本公司每股面值0.1港元的普通股，行使價為每股2.67港元，該20,000,000份購股權已於二零一三年三月二十二日失效。於二零一三年七月三日，本公司向若干合資格參與者授出36,000,000份購股權，可認購本公司每股面值0.1港元的普通股，行使價為每股1.93港元。概無承授人為本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士。

購買、出售及贖回本公司股份

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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。

董事進行證券交易的標準守則

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」)，作為其董事證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則內所規定的標準。

企業管治常規守則

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司一直完全遵守上市規則附錄14所載企業管治常規(「企業管治常規」)守則的全部守則條文。

11 上市規則要求披露的其他資料

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照企業管治常規守則所載列的條文編訂書面職權範圍。審核委員會由五名獨立非執行董事組成，分別為Warren Talbot Beckwith先生(審核委員會主席)、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生。審核委員會的主要職責包括檢討及監察本集團的財務報告系統及內部監控程序、審閱本集團的財務資料及檢討本公司與外聘核數師的關係。審核委員會及外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括董事會主席Dr. Wang Shih Chang, George，以及兩名獨立非執行董事陸觀豪先生及Garry Alides Willinge先生(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就建立有關該薪酬政策的正式且具透明度的程序向董事會提供推薦意見。

致謝

本公司董事藉此機會向全體股東一向的支持深表感謝，並向本集團於報告期間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

Dr. Wang Shih Chang, George

主席

香港，二零一三年八月二十九日

Deloitte.

德勤

致CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED董事會

緒言

吾等已審閱列載於第13至36頁China Properties Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於二零一三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同若干闡釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司的董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。吾等的責任是基於吾等的審閱工作，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按協定的委聘條款僅向董事會整體報告吾等的結論，除此之外，本報告不可作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向財務及會計事務的負責人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

在並無對吾等的審閱結論作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意簡明綜合財務報表附註1，當中指出於二零一三年六月三十日，貴集團流動負債超過流動資產約307,474,000港元。貴集團已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的其他承擔約為930,989,000港元(於簡明綜合財務報表附註17披露)。此外，貴集團有賬面值分別為2,552,147,000港元及797,311,000港元的借貸及定息優先票據，於呈報期結束起計一年內到期償還。如簡明綜合財務報表附註1所披露，貴集團正採取多項措施(其中部分措施已經推行)改善貴集團的財務狀況，貴公司董事於考慮該等措施後認為，貴集團將具備足夠營運資金為其營運融資，以及於其財務責任到期時付款。簡明綜合財務報表未有載列任何因不能實行簡明綜合財務報表附註1所披露措施而導致的調整。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年八月二十九日

13 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	3及4	700,791	285,846
銷售成本		(382,887)	(167,698)
毛利		317,904	118,148
其他收入及收益	4	14,996	12,838
銷售開支		(18,385)	(10,087)
行政開支		(54,985)	(63,011)
財務成本	5	—	—
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		259,530	57,888
投資物業公平值的變動		547,127	1,207,397
轉換期權衍生工具公平值的變動		41,152	—
除稅前利潤		847,809	1,265,285
所得稅開支	6	(170,487)	(313,152)
本公司擁有人應佔期內利潤	7	677,322	952,133
其他全面收益			
不會在其後重新分類至損益的項目：			
換算為呈列貨幣所產生的匯兌差額		639,254	206,278
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		1,316,576	1,158,411
每股盈利			
— 基本(港元)	8	0.37	0.53
— 攤薄(港元)	8	0.32	0.53

簡明綜合財務狀況表 14

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		356,472	327,644
預付租賃款項		161,754	161,652
投資物業	10	56,928,357	55,281,545
		57,446,583	55,770,841
流動資產			
待售發展中物業		3,641,254	3,595,693
持作出售物業		511,176	463,239
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	372,080	365,002
可收回稅項		—	18,181
已抵押銀行存款		255,459	421,436
銀行結餘及現金		434,262	48,771
		5,214,231	4,912,322
流動負債			
銷售物業時收取的按金		485,774	1,146,923
應計建築成本		500,537	465,245
其他應付款項及應計費用		154,378	154,768
應付一名股東款項	19(i)	251,302	103,559
應付稅項		780,256	755,907
借貸 — 一年內到期	12	2,552,147	3,147,668
定息優先票據	13	797,311	—
		5,521,705	5,774,070
流動負債淨額		(307,474)	(861,748)
總資產減流動負債		57,139,109	54,909,093
非流動負債			
借貸 — 一年後到期	12	1,913,556	577,181
定息優先票據	13	—	795,529
可換股票據	14	295,566	270,323
轉換期權衍生工具	14	203,692	244,844
遞延稅項負債		11,971,759	11,655,603
一名股東的貸款	19(ii)	1,056,000	1,056,000
		15,440,573	14,599,480
資產淨值		41,698,536	40,309,613
資本及儲備			
股本	15	180,907	180,907
股份溢價及儲備		41,517,629	40,128,706
權益總額		41,698,536	40,309,613

15 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	重估儲備	特別儲備	其他儲備	一般儲備	股東注資 儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	—	7,567	4,773,460	28,100,742	37,734,768
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	952,133	952,133
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	206,278	—	206,278
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	206,278	952,133	1,158,411
確認以股份為基準的付款	—	—	—	—	—	—	—	3,946	—	—	3,946
視作注資	—	—	—	—	—	—	34,099	—	—	—	34,099
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	34,099	11,513	4,979,738	29,052,875	38,931,224
於二零一三年一月一日(經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	161,049	15,503	5,422,581	29,857,481	40,309,613
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	677,322	677,322
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	639,254	—	639,254
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	639,254	677,322	1,316,576
確認以股份為基準的付款	—	—	—	—	—	—	—	347	—	—	347
視作注資	—	—	—	—	—	—	72,000	—	—	—	72,000
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	233,049	15,850	6,061,835	30,534,803	41,698,536

附註：

- (a) 特別儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司於企業重組(「企業重組」)時就收購而發行的股份面值兩者的差額，而企業重組乃為於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市前理順本集團架構而進行。
- (b) 其他儲備乃因本公司最終控股股東汪世忠先生(「汪先生」)收購其他股東所擁有於本公司附屬公司的權益及進行企業重組而產生。
- (c) 如中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規所訂明，於中國成立的附屬公司可按有關附屬公司董事釐定的比率將年內利潤(根據中國公認會計原則編製)分配至一般儲備。該筆一般儲備僅可在有關附屬公司董事會批准下，用於抵銷累計虧損或增加資本。
- (d) 股東注資儲備指股東汪先生的貸款所產生的視作注資。

簡明綜合現金流量表 16

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(304,922)	(292,344)
投資活動所得(所用)現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(1,683)	(5,919)
添置投資物業	(83,210)	(34,569)
已收出售投資物業所得款項	33,455	—
提取已抵押銀行存款	167,347	1,268
存入已抵押銀行存款	(1,003)	(186,552)
已收利息	1,692	1,066
	116,598	(224,706)
融資活動所得(所用)現金淨額		
新造借貸	3,025,401	221,675
償還借貸	(2,329,970)	(65,148)
一名股東的墊款	116,750	—
向一名股東還款	—	(435,837)
已付利息	(212,509)	(142,904)
新造貸款開支	(28,469)	—
	571,203	(422,214)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	382,879	(939,264)
期初現金及現金等值物	48,771	1,192,134
外匯匯率變動影響	2,612	8,114
期末現金及現金等值物， 指銀行結餘及現金	434,262	260,984

17 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定編製。

於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金，並已計及於二零一三年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產多約307,474,000港元，且本集團尚有已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的其他承擔約930,989,000港元(見附註17)。此外，本集團有賬面值分別為2,552,147,000港元及797,311,000港元的借貸及定息優先票據，於呈報期結束起計一年內到期償還。

為改善本集團的財務狀況、提供流動資金及現金流量以及維持本集團的持續經營，本集團已實行下列措施：

- (1) 本集團正計劃從資本市場及銀行取得新長期資金及借貸。於批准本簡明綜合財務報表當日，本集團已成功籌得新的其他借貸315,497,000港元。
- (2) 本集團已訂定營銷計劃，以推動其持作出售物業的銷售以及待售發展中物業的預售活動。

本公司董事認為，於計及上述措施後，本集團將具備足夠營運資金於可見將來為其營運融資，以及於其財務責任到期時予以履行。因此，簡明綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

簡明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公平值計量。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者相同。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並與編製本集團的簡明綜合財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 — 續

香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露：對銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號的修訂本	其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則的年度改進(二零零九年至二零一一年週期)；及
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場於生產階段的剝採成本

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關對公平值計量的指引及有關公平值計量的披露的單一來源，並取代過往載於多項香港財務報告準則的規定。其後已對香港會計準則第34號作出修訂，規定須於簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣闊，適用於其他香港財務報告準則規定或允許使用公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數情況除外。香港財務報告準則第13號載有新的「公平值」定義，將公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售資產應收取或轉讓負債應支付的價格。香港財務報告準則第13號所界定的公平值為平倉價，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計。此外，香港財務報告準則第13號亦載有廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團已按未來適用法應用新公平值計量及披露規定。公平值資料披露載於附註20。

香港會計準則第1號的修訂本「其他全面收益項目的呈列」

香港會計準則第1號的修訂本就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂本保留可以選擇以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的規定。

然而，香港會計準則第1號的修訂本規定須在其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配 — 惟有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目的規定。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈列已作出修改以反映有關變動。

19 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 — 續

香港會計準則第34號的修訂本「中期財務報告」(作為香港財務報告準則的年度改進(二零零九年至二零一一年週期)的一部份)

本集團於本中期期間首次應用香港會計準則第34號的修訂本「中期財務報告」(作為香港財務報告準則的年度改進(二零零九年至二零一一年週期)的一部份)。香港會計準則第34號的修訂本澄清，特定呈報分類的總資產及總負債僅於定期提供予主要營運決策者(「主要營運決策者」)的金額較上一份年度財務報表就該呈報分類所披露的金額出現重大變動時，方會於中期財務報表單獨披露。由於本集團呈報分類(不論某一特定呈報分類或整體合計)的資產及負債與截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所披露的金額比較並無重大變動，故本集團並無將總資產及負債資料計入分類資料的一部份。

除上述者外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露並無造成重大影響。

3. 分類資料

以下為本集團收入及業績按呈報及營運分類的分析：

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資			合計 千港元
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元	其他 千港元	
收入						
對外銷售	—	692,121	4,720	—	3,950	700,791
分類利潤(虧損)	—	311,225	279,766	299,938	(3,131)	887,798
其他收入及收益						14,996
未分配開支						(54,985)
除稅前利潤						847,809

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資			合計 千港元
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元	其他 千港元	
收入						
對外銷售	—	274,703	10,105	—	1,038	285,846
分類利潤(虧損)	—	103,684	1,011,129	205,204	(4,559)	1,315,458
其他收入及收益						12,838
未分配開支						(63,011)
除稅前利潤						1,265,285

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 分類資料 — 續

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、轉換期權衍生工具公平值的變動及銷售開支，並未計及其他收入及收益以及行政開支(包括以股份為基準的付款及董事薪金)。此乃向主要營運決策者(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。

4. 收入以及其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入		
出售住宅物業	692,121	274,703
物業租金收入	4,720	10,105
物業管理收入	3,950	1,038
	700,791	285,846
其他收入及收益		
匯兌收益淨額	13,216	8,677
銀行存款利息	1,692	1,066
其他	88	3,095
	14,996	12,838
總收入以及其他收入及收益	715,787	298,684

21 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

5. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
須於五年內全部償還的其他借貸的利息	101,995	—
須於五年內全部償還的銀行借貸的利息	102,469	106,389
定息優先票據的實際利息開支	38,296	38,296
可換股票據的實際利息開支	25,243	—
一名股東的貸款的實際利息開支	72,000	—
總財務成本	340,003	144,685
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	(340,003)	(144,685)
	—	—

因特定借貸產生的期內已資本化借貸成本約為140,804,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：144,685,000港元)。因一般借貸產生的期內已資本化借貸成本約199,199,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)乃就合資格資產的支出使用資本化年率10.12%(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)計算。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	34,689	4,668
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	6,635
	34,689	11,303
遞延稅項：		
本期間	135,798	301,849
	170,487	313,152

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期間的稅率為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份(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。

截至二零一三年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支 — 續

香港利得稅根據二零一二年及二零一三年兩個期間的估計應課稅利潤按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。

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。在簡明綜合財務報表中，並無就中國附屬公司的保留盈利所造成的臨時差額約19,516,053,000港元(二零一二年十二月三十一日：18,824,999,000港元)作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回臨時差額的時間，及有可能不會在可見將來撥回臨時差額。

7. 期內利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	768	767
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	18,326	14,636
— 退休福利計劃供款	3,109	3,025
總員工成本	22,203	18,428
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(8,594)	(5,154)
	13,609	13,274
以股份為基準的付款(計入行政開支)	347	3,946
預付租賃款項攤銷	2,371	3,541
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(2,343)	(3,514)
	28	27
物業、廠房及設備折舊	2,070	2,168
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(855)	(864)
	1,215	1,304
已售物業成本(計入銷售成本)	375,451	161,662
重訂物業交付期已付買家的補償	20,458	16,705
投資物業的租金收入總額	(4,720)	(10,105)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	356	443
	(4,364)	(9,662)

23 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

8. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	677,322	952,133
潛在攤薄普通股的影响：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	(41,152)	—
— 可換股票據的實際利息開支(已扣除稅項(附註))	—	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	636,170	952,133
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	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	2,015,689	1,809,077

附註：由於可換股票據實際利息開支已於在建投資物業及待售發展中物業中資本化，因此，對用以計算每股攤薄盈利的盈利並無影響。

由於尚未行使的本公司購股權的行使價高於兩個期間股份的平均市價，而且所有購股權已於二零一三年三月二十二日失效，故計算兩個期間每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。

9. 股息

於呈報期內並無派付、宣派或擬派股息。本公司董事並不建議派付中期股息。

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 投資物業

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
持作出租用途的已落成物業(附註a)	3,221,442	3,056,979
發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地及在建投資物業	49,603,174	48,394,370
小計	52,824,616	51,451,349
成本		
在建投資物業(附註b)	4,103,741	3,830,196
合計	56,928,357	55,281,545

附註：

- (a) 於二零一三年六月三十日，本集團持作出租用途的已落成物業結餘內包括位於上海的物業(上海協和城第一期)，賬面金額約為2,570,053,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,550,311,000港元)；其中約40%(二零一二年十二月三十一日：40%)目前為空置，乃按策略保留作未來租賃用途，原因為本集團計劃重組租戶組合。
- (b) 該金額指若干在建投資物業樓宇部分的建築成本。由於在建投資物業於呈報期結束時的公平值無法可靠計量，故有關金額按成本列賬，直至公平值能夠可靠計量為止。土地部分以公平值計量，並按持作興建作出租用途物業的租賃土地及在建投資物業分類。

本集團若干投資物業於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的公平值，乃以由高緯評值及專業顧問有限公司(「高緯」)就位於中國上海及重慶的物業於有關日期所作的估值為基準計算。高緯為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，並具備適當資格及近期對相關地區類似物業進行估值的經驗。

於二零一三年六月三十日，由高緯釐定的上海及重慶投資物業公平值分別約為43,798,397,000港元(二零一二年十二月三十一日：42,882,520,000港元)及6,212,963,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,798,230,000港元)。就已落成投資物業而言，估值方法為利用淨收入資本化估值法，根據來自物業的收入現值進行。就目前空置的物業而言，估值方法為根據一般租約條款將假設及合理市值租金資本化。就發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地及在建投資物業而言，估值方法為利用剩餘法進行且參考相關市場上的租賃回報率，減去完工的估計成本及預期發展利潤率，以釐定已落成投資物業的潛在租金收入。剩餘法內所使用的租金收入主要以收入法為基礎並參考目前租金及潛在租賃將可獲得收入計算。

25 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 投資物業 — 續

於二零一三年六月三十日，兩幅位於重慶的地塊的發展規劃尚未獲相關政府機關批准。於二零一三年六月三十日，此兩幅土地的公平值約2,813,256,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,770,599,000港元)由本公司董事參照重慶近期土地交投市況釐定。

位於上海的投資物業

截至二零一三年六月三十日止六個月，於釐定位於上海的投資物業的公平值時，高緯已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- i. 租金收入的年增長率介乎3%至6%(二零一二年十二月三十一日：介乎3%至6%)
- ii. 投資物業佔用率介乎50%至98%(二零一二年十二月三十一日：介乎50%至98%)
- iii. 預期發展商利潤介乎10%至20%(二零一二年十二月三十一日：介乎10%至20%)
- iv. 年折現率介乎4%至9%(二零一二年十二月三十一日：介乎4%至9%)
- v. 月租每平方米介乎211港元至1,989港元(二零一二年十二月三十一日：介乎206港元至1,933港元)

位於重慶的投資物業

截至二零一三年六月三十日止六個月，於釐定位於重慶的投資物業的公平值時，高緯已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- i. 租金收入的年增長率介乎4%至6%(二零一二年十二月三十一日：介乎4%至6%)
- ii. 投資物業佔用率介乎60%至85%(二零一二年十二月三十一日：介乎60%至85%)
- iii. 預期發展商利潤為30%(二零一二年十二月三十一日：介乎25%至30%)
- iv. 年折現率介乎6%至11%(二零一二年十二月三十一日：介乎6%至11%)
- v. 月租每平方米介乎98港元至1,008港元(二零一二年十二月三十一日：介乎94港元至991港元)

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益全部利用公平值模型計算(按成本列賬者除外，詳情載於附註b)，並分類為及入賬列作投資物業。

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 投資物業 — 續

位於重慶的投資物業 — 續

於二零一三年六月三十日，本集團已獲取重慶項目地塊的七份(二零一二年十二月三十一日：七份)國有土地使用權證(「國有土地使用權證」)的其中六份(二零一二年十二月三十一日：六份)。本集團仍在獲取餘下一份(二零一二年十二月三十一日：一份)國有土地使用權證。涉及餘下一份(二零一二年十二月三十一日：一份)國有土地使用權證的預付租賃款項、投資物業及待售發展中物業的賬面金額分別約為85,109,000港元(二零一二年十二月三十一日：85,042,000港元)、3,206,475,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,100,663,000港元)及313,455,000港元(二零一二年十二月三十一日：288,238,000港元)。

11. 貿易及其他應收款項、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支付，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買家前全數收取。

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註)	8,459	2,775
預付營業稅及其他中國稅項	39,521	84,057
按金及預付款項	70,937	76,244
其他應收款項	253,163	201,926
	372,080	365,002

附註：該等應收款項的平均賬齡為超過90天(二零一二年十二月三十一日：超過90天)。

27 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

12. 借貸

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸	2,067,924	3,093,480
其他借貸	2,397,779	631,369
	4,465,703	3,724,849

銀行借貸

本集團的浮息銀行借貸利率按中國人民銀行所定的基準利率或倫敦銀行同業拆息另加溢價計算。

本集團銀行借貸的實際利率(亦與已訂約利率相同)介乎每年4.77厘至8.40厘(二零一二年十二月三十一日：4.89厘至8.40厘)。

其他借貸

根據貸款協議所載的既定還款日期，定息其他借貸約1,198,889,000港元(二零一二年十二月三十一日：134,228,000港元)列於流動負債項下。餘額約1,198,890,000港元(二零一二年十二月三十一日：497,141,000港元)須於一年以上但不超過兩年償還，因此列於非流動負債項下。

其他借貸按固定利率計息。加權平均利率為每年13.36厘(二零一二年十二月三十一日：20.42厘)。

於二零一三年六月三十日的未償還銀行及其他借貸乃透過下列各項抵押：

- 賬面淨值約為177,056,000港元(二零一二年十二月三十一日：170,061,000港元)的物業、廠房及設備；
- 賬面值約為671,226,000港元(二零一二年十二月三十一日：543,649,000港元)的按成本列值的在建投資物業；
- 賬面值約為26,504,980,000港元(二零一二年十二月三十一日：24,284,475,000港元)的投資物業(不包括按成本列值的在建投資物業)；
- 賬面值約為3,282,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)的預付租賃款項；
- 賬面值約為2,364,767,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,297,514,000港元)的待售發展中物業；

截至二零一三年六月三十日止六個月

12. 借貸 — 續

其他借貸 — 續

- 賬面值約為308,532,000港元(二零一二年十二月三十一日：302,298,000港元)的持作出售物業；及
- 已抵押銀行存款約255,459,000港元(二零一二年十二月三十一日：421,436,000港元)。

13. 定息優先票據

於二零零七年四月二十七日，本公司發行本金總額約300,000,000美元(約2,340,000,000港元)包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的定息優先票據。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團按市價購回賬面金額197,395,000美元(約1,539,681,000港元)的定息優先票據。

票據按固定年利率9.125厘計息。期內支取的利息費用乃按實際年利率約9.62厘(截至二零一二年六月三十日止六個月：10.85厘)計提。票據的利息須於每年五月四日及十一月四日支付。票據將於二零一四年五月四日到期。票據由本公司若干附屬公司作擔保。定息優先票據的詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十九日的截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報內。

本公司董事認為贖回選擇權於發行票據日期以及於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的公平值並不重大。

29 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

14. 可換股票據

於二零一二年一月二十七日，本公司與Hillwealth Holdings Limited（「認購人」，為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由汪先生全資擁有）訂立一份有條件認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。可換股票據按年利率5厘計息，並於發行日滿四週年當日到期。可換股票據的轉換價為每股2.42港元。

於二零一二年二月二十一日，本公司與認購人訂立一份補充協議，以延遲可換股票據到期日，並將轉換可換股票據的期限延遲至可換股票據發行日滿六週年當日。本公司與認購人均無提前贖回可換股票據的權利。本公司須於可換股票據發行日滿六週年當日向認購人償還可換股票據的未償還本金連同所有應計利息。

於二零一二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上已批准發行可換股票據。於二零一二年三月十九日，聯交所上市委員會有條件批准轉換股份上市及買賣，惟須(i)根據上市規則第13.36條經獨立股東批准發行可換股票據；及(ii)達成認購協議所有其他條件。按照認購協議，所有先決條件已於二零一二年八月十四日達成，而本公司與認購人已協定於二零一二年八月十四日發行可換股票據，以結清汪先生過往墊付予本公司的資金。

可換股票據以港元（「港元」）計值，並包含兩個部分 — 負債部分及轉換期權衍生工具。負債部分的實際年利率為18.838厘。轉換期權衍生工具以公平值計量，公平值變動於損益中確認。

轉換期權衍生工具的公平值乃由獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司利用二項式期權定價模型計算。模型所用輸入值如下：

	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
現貨價(港元)	2.44	1.93
行使價(港元)	2.42	2.42
無風險利率	0.36%	1.15%
貼現率	16.19%	18.10%
波幅	30.319%	44.271%
股息率	0%	0%

附註：根據認購協議及補充協議，於向國家開發銀行股份有限公司香港分行悉數償還融資協議下的貸款本金及所有未償還應計利息，或由根據融資協議提供貸款首日起計滿36個月當日（以較早者為準）後，轉換期權可隨時行使。認購人將有權於可換股票據發行日六週年前隨時及不時將可換股票據全部或部分本金額轉換為股份。由於貸款本金及所有未償還應計利息應於二零一三年十二月十四日到期應付及全數償還，因此，管理層假設轉換期於二零一三年十二月十四日開始。

截至二零一三年六月三十日止六個月

14. 可換股票據 — 續

可換股票據轉換期權衍生工具的預期波幅乃利用可供比較的公司普通股價格回報的歷史波幅釐定。由於二項式期權定價模型須輸入其主觀的假設(包括股價波幅)，因此，其主觀的輸入假設出現任何變動，均可對公平值估計造成重大影響。

可換股票據不同部分於期內的變動載列如下：

	負債 千港元	轉換期權 衍生工具 千港元	總計 千港元
於發行日的賬面金額	228,700	271,300	500,000
利息支出	41,623	—	41,623
公平值變動所產生的收益	—	(26,456)	(26,456)
於二零一二年十二月三十一日	270,323	244,844	515,167
利息支出	25,243	—	25,243
公平值變動所產生的收益	—	(41,152)	(41,152)
於二零一三年六月三十日	295,566	203,692	499,258

15. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年六月三十日、 二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年六月三十日、 二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	1,809,077,000	180,907

期內，本公司附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市股份。

31 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

16. 或然負債

於呈報期結束時，本集團的或然負債如下：

擔保

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就本集團物業買家獲授信貸融資向銀行提供的擔保(附註)	1,647,692	1,386,417

附註：本集團就其物業買家獲取的貸款向銀行作出擔保。銀行將於向買家交付物業及與有關按揭登記機構完成按揭登記或清還未償還按揭貸款時解除該等擔保。董事認為，金融擔保合同的公平值並不重大。在收入確認日期前，銷售物業時收取的按金於簡明綜合財務狀況表中列為流動負債。

法律糾紛

於二零一三年六月三十日，本集團涉及總額約為378,000,000港元(未經審核)(二零一二年十二月三十一日：360,000,000港元)的若干法律申索，內容有關物業發展業務於正常業務過程中的建築合約糾紛。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。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

根據獨立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。因此，毋須於簡明綜合財務報表中作出任何撥備。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。

17. 其他承擔

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備的建築費用承擔	930,989	1,028,517

截至二零一三年六月三十日止六個月

18. 經營租賃承擔**作為出租方**

於呈報期結束時，本集團已就以下未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,102	5,386
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	1,140	1,599
	2,242	6,985

本集團位於上海的投資物業(上海協和城第一期)約40%(二零一二年十二月三十一日：40%)目前為空置，乃按策略保留作未來租賃用途，原因為本集團計劃重組租戶組合。根據本集團的營銷策略，於上海協和城第二期(「第二期北區」)落成後，本集團將為上海協和城第一期及第二期北區尋找目標租戶。第二期北區建設工程預期於二零一三年下半年完成。於截至二零一三年六月三十日止六個月，該等物業取得平均0.30%(二零一二年十二月三十一日：0.60%)的年租金收入率。租賃物業租戶保證租用年期由一至三年不等(二零一二年十二月三十一日：一至四年不等)。

作為承租方

於期內根據經營租賃已付最低租賃付款：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
物業	1,570	2,141

於呈報期結束時，本集團根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租賃付款到期日如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	4,643	4,441
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	343	2,399
	4,986	6,840

經營租賃付款指本集團應付若干辦公室的租金。租賃經協商後訂明的平均租期為三年(二零一二年十二月三十一日：三年)。

33 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

19. 關連人士交易

(i) 應付一名股東的款項

應付股東汪先生的款項屬非貿易賬款、無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 一名股東的貸款

根據汪先生與本公司於二零一二年十二月三十一日訂立的協議，貸款為免息、無抵押及須於由二零一二年十二月三十一日起計一年後償還。貸款的公平值乃於首次確認時按實際年利率12.00厘釐定。貸款的賬面金額與於二零一二年十二月三十一日釐定的貸款公平值的差額約為126,950,000港元，已於權益中入賬列作視作一名股東的注資。

期內，本公司與汪先生訂立協議，延長貸款期，貸款須於由二零一二年十二月三十一日起計十八個月後償還。貸款的賬面金額與於協議日期的公平值(按實際年利率12.00厘釐定)的差額約為72,000,000港元，已於權益中入賬列作視作一名股東的注資。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，實際利息開支約72,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)已於物業、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資本化。

(iii) 其他交易

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月與太平協和集團有限公司(「太平協和」，汪先生擁有控股權益的公司)及其附屬公司進行以下交易：

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
辦公室開支(附註)	18	18

截至二零一三年六月三十日止六個月

19. 關連人士交易 — 續

(iii) 其他交易 — 續

附註：於二零一一年七月二十二日，本集團就使用本公司於香港的主要營業地點訂立一份租賃協議（「租賃協議」），訂約方為業主太平協和一家附屬公司（其最終股東為汪先生）及本集團。租賃協議的有效期由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止。

同日，太平協和一家附屬公司與本集團訂立一份分攤協議，據此，雙方同意將主要辦事處平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處的一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

(iv) 主要管理人員的酬金

本公司董事認為，董事為本集團的主要管理人員。本集團的主要管理人員於期內的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
短期福利	768	767

董事的薪酬乃由薪酬委員會參照本公司董事的參與及業務表現釐定。

20. 金融工具的公平值計量

本集團按循環基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

於各呈報期結束時，本集團若干金融資產及金融負債以公平值計量。下表所載資料提供該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法（尤其是所採用的估值技術及輸入值），以及按照公平值計量的輸入值的可觀察程度劃分公平值計量所屬的公平值級別（第一至三級）。

- 第一級公平值計量乃源自同等資產或負債在活躍市場報價（未經調整）的計量。
- 第二級公平值計量乃源自資產或負債可直接（即價格）或間接（即源自價格）觀察所得的輸入值（第一級的報價除外）的計量。
- 第三級公平值計量乃源自包含資產或負債不可觀察市場數據的輸入值（不可觀察輸入值）的估值技術的計量。

35 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

20. 金融工具的公平值計量 — 續

本集團按循環基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值 — 續

金融負債	於二零一三年六月三十日的公平值		估值技術及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	公平值	公平值級別			
轉換期權衍生工具	負債： 203,700,000港元	第三級	二項式期權定價模型	不適用	不適用
			根據無風險利率、折現率、股價(從可觀察市場數據得出)、本公司股價波幅、股息率及行使價估計公平值		

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間，公平值不同級別之間並無轉移。

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面金額與其公平值相若。

轉換期權衍生工具的第三級公平值計量對賬

	千港元
於二零一三年一月一日	244,844
於損益確認的公平值收益(附註)	(41,152)
於二零一三年六月三十日	203,692

附註： 期內收益41,152,000港元與於本呈報期結束時持有的轉換期權衍生工具有關。

公平值計量及估值程序

本集團會委聘合資格外部估值師對金融工具進行估值。會計主任每半年向本集團董事會報告合資格外部估值師編製的估值結果，並解釋金融工具公平值波動的原因。

有關估值技術以及釐定各項資產及負債公平值所用的輸入值已於上文披露。

截至二零一三年六月三十日止六個月

21. 呈報期後事項

於二零一三年七月三日，本公司根據於二零零七年二月二日採納的購股權計劃，向本公司顧問（「承授人」）授出購股權（「該等購股權」），惟須待承授人接納。該等購股權賦予承授人權利，可認購合共36,000,000份購股權，行使價為每股1.93港元，而每份購股權賦予持有人權利認購一股股份。已授出的該等購股權的購股權年期由二零一三年七月三日起至二零一五年七月二日為期兩年，而計劃下的購股權，50%將於相關承授人達成歸屬的先決條件後歸屬，餘下50%則於其後一個曆年歸屬。於本報告日期，本公司董事正在估計所授出該等購股權的公平值。