

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

一家附屬公司在中國發行境內人民幣債券
(2015年非公開發行公司債券(第一期)及2016年非公開發行公司債券(第一期))
發行人關於2016年減值損失的說明公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條刊發。

提述中國海外發展有限公司(「本公司」)於二零一六年九月二十二日就中信房地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行人民幣債券的公佈。

以下有關債券發行的文件已經上載於上海證券交易所的網站 (<http://www.sse.com.cn>)：

- 中信房地產集團有限公司關於2016年減值損失的說明公告

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」
中文版網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一七年六月二十日

於本公告日期，顏建國（主席兼行政總裁）、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，常穎先生為
本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。

债券代码: 125678.SH
债券代码: 135067.SH

债券简称: 15 中地 01
债券简称: 16 中地 01

中信房地产集团有限公司

关于 2016 年减值损失的说明公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、重大损失的基本情况

本公司于 2016 年 4 月 30 日对收购青岛森林湖项目三家法人公司及天津中信天嘉湖投资有限公司确认的商誉以及可供出售的金融资产计提了大额的减值准备并确认了损失，有关重大损失影响金额如下：

单位：万元

项目	2016 年发生额
可供出售金融资产	33,021
商誉	160,812
合计	193,833

上述减值损失确认理由依据充分、合理，相关会计处理经大华会计师事务所（特殊普通合伙）（审计报告编号：大华审字[2017]005726 号）审计，符合企业会计准则的要求。

（一）项目收购的时点

根据 2016 年 3 月 14 日中国海外发展有限公司（00688.HK）（以下简称“中海发展”）发布的公告《有关向中信集团收购物业组合的主要交易》和中国中信股份有限公司（00267.HK）发布的公告《须予披露的交易》，双方于 2016 年 3 月 14 日订立协议，中信卖方将向中海发展的一家关联方出售若干中国住宅房地产项目中的权益，交易须待该公告详列的若干先决条件达成后方告完成。根据收购交易有关安排，双方确认交易基准日为 2016 年 4 月 30 日。中国中信股份有限公司在出售中信房地产集团有限

公司资产包前，对旗下部分房地产项目进行了整合。中信房地产集团有限公司于交易基准日前对青岛森林湖项目三家法人公司及天津中信天嘉湖投资有限公司实施了收购，其中青岛森林湖项目收购时点为 2016 年 4 月 26 日，天津天嘉湖项目收购时点为 2016 年 4 月 21 日。

（二）项目收购履行的决策程序

项目收购事宜经当时公司全资控股股东中国中信有限公司（系中国中信股份有限公司全资子公司）审批同意后执行。

（三）收购形成的商誉、可供出售金融资产及其减值情况及合理性

收购日前，公司持有青岛森林湖项目三家法人公司及天津中信天嘉湖投资有限公司的部分权益，作为可供出售金融资产计量，按照《企业会计准则第 22 号 - 金融工具确认和计量》的相关规定，于收购日公司按照收购日相关权益的公允价值对上述可供出售金融资产确认了减值损失 33,021 万元。

公司收购青岛森林湖项目三家法人公司及天津中信天嘉湖投资有限公司，形成非同一控制下的企业合并，因合并对价超过被收购公司可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉。

单位：万元

项目	森林湖项目	天嘉湖项目
合并对价	31,511	1,510
可辨认净资产公允价值	157	-127,949
商誉	31,354	129,459

公司按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》的相关规定，对商誉进行了减值测试。在上述两个项目中被收购公司分别构成了独立的资产组组合或资产组，将形成的商誉分摊至该资产组组合或资产组，包含分摊商誉价值的资产组组合或资产组可辨认净资产账面价值大于其可收回金额的差额，确认为商誉减值准备。青岛森林湖项目公司和天嘉湖公司 100%权益的评估价值与其可

辨认资产、负债的公允价值接近，上述商誉未来并无可能为公司带来潜在经济价值或额外现金流入，故对其全额计提了减值准备。

二、影响分析和应对措施

上述减值损失事项不会对我公司的日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。

根据2016年9月15日中国海外发展有限公司（00688.HK）发布的公告《完成有关自中信集团收购物业组合的主要交易及委任非执行董事》和中国中信股份有限公司（00267.HK）发布的公告《须予披露的交易完成》，中海发展就收购中信集团物业组合的交易全面完成，公司已成为中海发展全资子公司。中海发展是中国房地产行业龙头企业之一，具有很强的品牌知名度和运营管理能力，未来能够为公司发展提供技术、运营、管理等多方面支持，有利于进一步优化公司旗下房地产开发项目运作，保障债券投资者到期回收本息的合法权益。

我公司承诺所披露信息的真实、准确、完整、及时，并将按照相关规定，继续在存续期内做好相关信息披露工作。

特此公告。



中信地产集团有限公司

2017年6月20日