



**China Properties Group Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

中期報告 2017

## 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	10
簡明綜合財務報表審閱報告	14
簡明綜合損益及其他全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	19

## 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(於二零一七年六月二十九日退任)

## 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(於二零一七年六月二十九日辭任)

### 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

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111,

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183號

合和中心22樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行

中國銀行

中國民生銀行

中國郵政儲蓄銀行

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

## 公司網站

[www.cpg-group.com](http://www.cpg-group.com)

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

希臘哲學家曾經說過：「人類不是被問題的本身所困擾，而是被他們對問題的看法所困擾」。所以，在這個全球複雜性時代裡，儘管新舊政治，經濟、科技相互廝殺，但如何持續地解放生產力才是大道理。從二零零八年各類人在上述領域搏鬥至今，世界經濟的實質長期利率太低，華爾街經濟與實體經濟之差距太大，因此無法持續，一旦利率回升，超過3.5%的憂慮不是不存在。另一個看法是，由於資本投資和生產力銳減，我們要對付的將是滯漲期。當然，雖然本集團部份項目開發進度有延誤，但不錯過眼前的物業交易，套現！不跟隨「大時代」賭博，這就是本集團對短、中期市場的看法及正在做的事情。本集團的借貸率仍然很低，但並不影響我們的進取與創新。

### 營商環境

#### 內地物業市場概況

二零一七年上半年中國錄得國內生產總值為人民幣381,490億元，按年增長11.4%。

二零一七年上半年，中國整體住宅市場表現活躍。根據國家統計局表示，中國商品住房的交易總量為7.466億平方米，按年增長16.1%。去年實施的緊縮措施(包括增加土地供給及限制銷售交易)持續實施，成功抑制了15個一線城市的同比增長率。

根據國家統計局表示，二零一七年上半年，中國零售銷售額增至人民幣172,369億元，按年增長10.4%。電子商務市場在過去幾年一直迅速發展。於二零一七年上半年，全國商品及服務網上零售銷售額為人民幣31,073億元，按年增長33.4%。其中，商品網上零售銷售額為人民幣23,747億元，增長28.6%，佔消費品零售銷售總額的13.8%。實體商品網上零售銷售額中，食品、服裝及日用品分別增長25.1%、20.8%及31.8%。人口眾多、消費支出高企及消費者及經營商日益理智，令一線城市吸引越來越多的零售商。一線城市的主要零售區的租金水平預計在二零一七年下半年均持續高企。由於購物者的需求繼續轉向高品質及品種繁多的商品及服務，業主很有可能尋找非傳統租戶以差異化發展其商場。

二零一七年上半年，受強大的寫字樓租賃業務的推動，中國大部分一線城市的寫字樓市場持續發展。鑑於在新發達地區的預租率較高，寫字樓空間的淨吸納率按年增長60%以上。大量新增寫字樓供應預計將於二零一七年上半年進入一線城市市場，包括北京、上海及深圳。話雖如此，強勁的租賃需求使空置率保持在相對穩定的水準。因此，一線城市寫字樓平均租金平穩增長。

### 上海物業市場概況

上海依然保持經濟穩定增長。截止二零一七年上半年，上海國內生產總值按年增長6.9%至人民幣13,909億元。

二零一七年上半年，上海住宅物業市場依然向好。二零一七年上半年的供應量已按年下跌約50%，而需求仍非常強勁。儘管於二零一六年實施政府干預措施，政府實施更嚴格的首付政策及提高對非本地戶籍買家的要求，影響購買激勵，交易量仍高於過去四個季度的供應量。由於供應有限且需求持續強勁，儘管抵押率上升，平均住宅銷售價格上漲至每平方米人民幣48,000元左右。

二零一七年上半年，由於消費品零售額日益增加，上海零售物業市場活躍，按年增長8%至人民幣5,670億元。三個新增零售項目(包括326,990平方米)於二零一七年第二季度開放。供應導致非黃金地段的庫存按季增加8.5%，佔總庫存的74%。儘管新增了供應量，但由於租賃市場強勁(特別是餐飲業)，全市的整體空置率按季僅上升了1.1%至13.1%。現有項目的持續翻新繼續吸引新品牌加入，上季度所推出項目的空置面積不斷被吸收消化。

二零一七年上半年，上海的寫字樓市場活躍。根據上海市統計局表示該市的第三產業因得到許多行業需求的支持而表現強勁，按年增長7.0%。上海中心商業區的甲級寫字樓市場單於二零一七年第二季度便新增建築面積總計為333,000平方米的六棟新的寫字樓(位於上海市中心多個地點)，成為自二零零九年以來最大季度增量。另一方面，上海中心商業區第二季度的淨消化總面積為261,000平方米，為過去十年最高季度消化水平，此乃源於各行業(金融、物業、信息技術、製造、諮詢、法律及其他行業)之強勁租賃需求。因此，二零一七年上半年寫字樓市場表現穩定。

### 重慶物業市場概況

二零一七年上半年，重慶錄得國內生產總值按年增長10.5%至人民幣9,143億元。

由於政府為促進經濟及房地產市場而實施了一系列貨幣政策，重慶住宅市場持續穩步增長。與中國其他一二線城市相比，政府干預住宅銷售市場的情況並不多，這吸引了許多非本地買家投資重慶。二零一七年上半年錄得交易量約為28,600,000平方米，按年增長約為20.1%。由於需求超過供給，住宅均價連續六個季度持續上漲。

---

## 管理層討論及分析

二零一七年上半年重慶零售銷售總額上升11.7%至人民幣3,914億元，突顯了重慶零售空間的持續需求。一座建築面積為93,300平方米的新購物中心(名為龍湖時代天街)已於二零一七年第二季度完成。國際金融中心及新光天地將於二零一七年下半年成為引人注目的待推出項目。儘管零售供給有所增加，但受地標性項目的新租賃活動所帶動，黃金地段的空置率仍穩定保持在10%左右的水平。業主更加注重購物體驗，因而通過頻繁地改變租戶組合來努力重新定位其購物商場，以適應購物者的多樣化需求，為此，他們引入更多與文化及生活方式有關的零售商。同時，從全新高端時尚品牌入駐中可以看出，奢侈品的需求仍然強勁。

一棟新甲級寫字樓(即重慶金融財富中心)於二零一七年上半年完成，加上其他新辦公供給，已向市場提供約120,000平方米的空間。儘管如此，由於持續吸收，目前的空置率繼續下降。隨著宣佈將重慶定位為中國(重慶)自由貿易區新試點地區，重慶將轉型為新的金融中心，反過來又將帶動寫字樓市場的強勁需求，特別是以金融、TMT及專業服務從業者為後盾的市場需求。

### 內地物業市場展望

儘管政府出台收緊措施，但預期中國的住宅市場仍將持續增長。城鎮化的推進將帶動需求增長，而開發商的主要目標將著眼於在維持售價穩定增長的同時，推動市場吸收庫存。開放二胎政策後，人口預期將會增長，最終會推動住房需求的增長。

鑑於供應穩定增長且國內外零售商對新店鋪及擴張的需求旺盛，一線城市黃金地段的零售租金水平預期會維持穩定。業主會通過翻新及重新配置商場以及調整品牌及租戶結構而保持競爭力，以此吸引客戶。新一代的購物者注重整體購物體驗。涉足餐飲、文化及生活時尚業務的零售商可因時下購物者品位的轉變而獲益，而現時可以預見的是，以上業務將順勢實現快速擴張。總而言之，如採取積極行動，中國的零售市場格局預期將得到進一步發展。

儘管黃金地段甲級寫字樓的後續供應強勁，但金融、專業服務、信息技術及高科技等第三產業的租戶因持續增長而衍生強勁需求，預期中國的寫字樓物業市場仍將保持積極態勢。受中小型企業及初創企業青睞的公共開放區仍將是寫字樓市場上的熱點話題，並將帶動靈活及共享工作區的需求，從而助力運營商成為市場的主要參與者。

### 財務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的權益持有人應佔利潤達人民幣232,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣656,000,000元)，較二零一六年同期減少64.6%。每股基本盈利為人民幣0.13元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣0.36元)。

於二零一七年六月三十日，總資產由二零一六年十二月三十一日的人民幣58,479,000,000元減少至人民幣58,478,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)增加至人民幣37,137,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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20.5元，而於二零一六年十二月三十一日為人民幣20.4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133,000,000元。然而，人民幣兌港元升值約3%，導致截至二零一七年六月三十日止六個月確認人民幣68,000,000元之匯兌換算收益淨額。

本集團錄得收入人民幣104,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣137,000,000元)，較上年同期減少24%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣99,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣133,000,000元)，較上年同期減少26%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團出售物業的總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約35,423平方呎，上年同期為40,595平方呎。

物業銷售的毛利率為75%(截至二零一六年六月三十日止六個月：73%)，較上年同期仍保持穩定。

物業租金收入為人民幣600,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣600,000元)。物業管理收入為人民幣4,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣4,000,000元)。

於回顧期內，本集團自銷售上海協和城住宅物業、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90,134,000,000元、人民幣7,544,000,000元及人民幣1,299,000,000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六月三十日的人民幣497,000,000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回顧期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7,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣9,000,000元)。

於回顧期內，銷售開支為人民幣9,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣9,000,000元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間的行政開支為人民幣28,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣29,000,000元)，跌幅為3%。

## 管理層討論及分析

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。由於全部財務成本約人民幣392,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣384,000,000元)已全數於不同項目中資本化，故回顧期內並無於損益內扣除任何財務成本(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

投資物業公平值變動為人民幣133,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣853,000,000元)，較上年同期減少84%。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，二零一七年上半年的投資物業估值仍有上升。上海投資物業的公平值變動增加人民幣80,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣846,000,000元)，此乃主要由於上海協和城項目估值升值帶來的貢獻所致。重慶投資物業的公平值變動增加人民幣53,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣7,000,000元)，此乃主要由於重慶協和城及重慶國際商務中心項目的估值升值帶來的貢獻所致。

所得稅開支為人民幣49,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣235,000,000元)，跌幅為79%。所得稅開支減少乃由於回顧期內投資物業公平值增加額較上年同期下降所致。本集團的實際所得稅率為17%(截至二零一六年六月三十日止六個月：26%)。實際所得稅率減少乃主要由於非納稅所得匯兌收益淨額及轉換期權衍生工具公平值上升所致。

### 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，本集團償還外部借貸淨額合共約人民幣467,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：籌集外部借貸淨額人民幣296,000,000元)。另外，本集團期內亦向一名股東收取墊款人民幣170,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：向一名股東償還人民幣6,000,000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分別為人民幣1,733,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,783,000,000元)、人民幣4,783,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,255,000,000元)、人民幣2,083,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,913,000,000元)及人民幣396,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣374,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣8,995,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,325,000,000元)，較二零一六年十二月三十一日減少人民幣330,000,000元。人民幣3,802,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,367,000,000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。

本集團於二零一七年六月三十日的資產負債率為23.4%(二零一六年十二月三十一日：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，有足夠財務資源以應付其承擔及營運資本需求。

期內概無重大收購及出售集團成員公司。

### 理財政策

於本報告期末，本集團約75%(二零一六年十二月三十一日：75%)的借貸為人民幣，其剩餘結餘為美元及港元。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則以定息為基礎。

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。

期內，本集團遵守所有借貸契諾。

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團以總賬面值人民幣47,707,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣44,828,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

---

## 管理層討論及分析

### 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣514,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣483,000,000元)的按揭貸款作出擔保。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團並無錄得拖欠款項個案。

### 法律糾紛

於二零一七年六月三十日，本集團涉及若干法律申索，主要內容有關若干物業發展項目於正常業務過程中產生的建築合約糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令對處置若干總值約人民幣70,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣62,000,000元)的投資物業、待售發展中物業、持作出售物業以及提取於二零一七年六月三十日為數約人民幣6,000,000元的銀行存款(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,000,000元)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所規定標準的建築工程有關。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。於二零一七年六月三十日，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68,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣69,000,000元)。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

根據獨立法律顧問及本集團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，故目前尚未能確定最終結果，總金額約為人民幣62,000,000元(二零一六年十二月三十一日：55,000,000元)。因此，毋須於簡明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。

### 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

於二零一七年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約355名(二零一六年六月三十日：371名)。本集團的薪酬政策並無任何重大變動。

## 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

於二零一七年六月三十日，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擁有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

於二零一七年六月三十日，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	1,563,411,570股	86.42%	(i)及(ii)
鄭燦焜先生（「鄭先生」）	個人及家族	1,000,000股	0.06%	(iii)

附註：

- (i) 於該等持股權益中，1,356,800,000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，將予發行的206,611,570股本公司股份中的被視作權益。
- (iii) 於該等持股權益中，500,000股股份由鄭先生直接持有，500,000股股份由鄭先生之配偶持有。

## 上市規則要求披露的其他資料

### (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%	(iv)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的股份	100%	(v)

附註：

(iv) 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。

(v) 由於Hillwealth直接持有本公司已發行股本總額約75%，因此為本公司的控股公司，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。

於二零一七年六月三十日，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。

### (c) 本公司債券之好倉

於二零一七年六月三十日，董事及主要行政人員於本公司債券之好倉如下：

董事姓名	權益性質	債券金額
鄭先生	家族	200,000美元

除本文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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。

---

## 上市規則要求披露的其他資料

### 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，概無人士於二零一七年六月三十日及本報告日期於本公司已發行股本中擁有須予公佈權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司於二零零七年二月五日採納的購股權計劃為期十年，已於二零一七年二月五日到期，且根據該計劃授出的所有購股權亦已失效。

於二零一七年六月二十九日，本公司通過普通決議案批准採納新購股權計劃，其條款與上市規則第17章一致。本公司尚未根據該新購股權計劃授出任何購股權。

### 購買、出售或贖回證券

本公司及其附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治守則常規

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司一直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所載之《企業管治守則》之守則規定。

### 董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則，其條款至少與上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則內所規定的交易標準同樣嚴格。

經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月一直遵守標準守則內所規定的交易標準及本公司行為守則。

---

## 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，並遵照企業管治守則所載列的條文編訂書面職權範圍。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為Warren Talbot Beckwith先生(審核委員會之主席)、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生及鄭燦焜先生。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、風險管理及內部監控系統、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)已審閱本集團截至二零一七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

董事們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，二零一七年八月三十日

# Deloitte. 德勤

致CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED董事會

### 緒言

吾等已審閱列載於第15至40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，當中包括於二零一七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號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是基於吾等的審閱工作，對該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。該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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年八月三十日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	3及4	<b>103,983</b>	137,475
銷售成本		<b>(28,987)</b>	(43,029)
毛利		<b>74,996</b>	94,446
其他淨收入、收益及虧損	4	<b>7,317</b>	9,095
匯兌收益(虧損)淨額		<b>68,465</b>	(25,940)
銷售開支		<b>(8,952)</b>	(9,287)
行政開支		<b>(28,047)</b>	(28,686)
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		<b>113,779</b>	39,628
投資物業公平值的變動		<b>133,282</b>	853,083
轉換期權衍生工具公平值的變動		<b>33,866</b>	(1,684)
除稅前利潤		<b>280,927</b>	891,027
所得稅開支	6	<b>(49,020)</b>	(234,986)
本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額	7	<b>231,907</b>	656,041
每股盈利			
基本(人民幣)	8	<b>0.13</b>	0.36
攤薄(人民幣)	8	<b>0.10</b>	0.33

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		368,887	350,030
預付租賃款項		94,317	95,892
投資物業	10	51,843,840	51,458,045
		<b>52,307,044</b>	51,903,967
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		5,226,791	5,155,483
持作出售物業		452,866	467,793
其他應收款項、按金及預付款項	11	201,162	199,256
已抵押銀行存款		103,077	278,517
銀行結餘及現金		187,531	474,306
		<b>6,171,427</b>	6,575,355
<b>流動負債</b>			
就銷售物業收取的按金		497,301	402,739
應計建築成本		214,380	207,928
其他應付款項及應計費用		165,842	180,883
應付一名股東款項	19(i)	2,082,923	1,912,761
應付稅項		692,581	680,241
借貸 — 一年內到期	12	1,662,677	1,395,171
		<b>5,315,704</b>	4,779,723
<b>流動資產淨值</b>		<b>855,723</b>	1,795,632
<b>總資產減流動負債</b>		<b>53,162,767</b>	53,699,599
<b>非流動負債</b>			
借貸 — 一年後到期	12	3,120,000	3,860,000
13.5厘定息優先票據，非即期部分	13	1,684,195	1,732,822
可換股票據，非即期部分	14	387,567	365,789
轉換期權衍生工具	14	24,086	59,297
遞延稅項負債		10,810,093	10,776,772
		<b>16,025,941</b>	16,794,680
<b>資產淨值</b>		<b>37,136,826</b>	36,904,919
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	170,073	170,073
股份溢價及儲備		36,966,753	36,734,846
<b>權益總額</b>		<b>37,136,826</b>	36,904,919

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 本公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元 (附註b)	一般儲備 人民幣千元 (附註c)	股東		總額 人民幣千元
							注資儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	
於二零一六年一月一日(經審核)(經重列)(附註e)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	31,166,310	36,165,335
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	656,041	656,041
於二零一六年六月三十日(未經審核)(經重列)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	31,822,351	36,821,376
於二零一七年一月一日(經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	31,905,894	36,904,919
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	231,907	231,907
於二零一七年六月三十日(未經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,137,801	37,136,826

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 股東注資儲備指股東汪先生的貸款所產生的視作注資。
- 期初結餘換算已由港元(「港元」)變更為人民幣(「人民幣」)，因為本公司董事決定自截至二零一六年十二月三十一日止年度起變更綜合財務報表之呈列貨幣。詳情於附註1披露。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>169,943</b>	102,433
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		
購買物業、廠房及設備	(3,051)	(2,584)
添置投資物業	(27,010)	(66,728)
已收出售投資物業所得款項	47,272	34,840
提取已抵押銀行存款	175,440	79,347
存入已抵押銀行存款	—	(185,858)
已收利息	2,789	1,758
	<b>195,440</b>	(139,225)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		
新造借貸	6,138	1,602,467
償還借貸	(473,106)	(1,306,459)
來自一名股東的墊款(償還予一名股東)	170,162	(5,507)
已付利息	(355,352)	(336,296)
	<b>(652,158)</b>	(45,795)
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(286,775)</b>	(82,587)
期初現金及現金等值物	474,306	183,004
期末現金及現金等值物，指銀行結餘及現金	<b>187,531</b>	100,417

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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」)的適用披露規定編製。

鑑於截至二零一七年六月三十日本集團賬面值為人民幣1,662,677,000元之借貸須於報告期末起一年內到期償還及本集團已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之其他承擔約為人民幣1,478,430,000元(如附註17)，本公司董事於編製簡明綜合財務報表時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。

本公司董事密切監察本集團的流動資金狀況，其中已考慮：

- (1) 本集團的備用信貸融資額度。於二零一七年六月三十日，未動用信貸融資額度為約人民幣1,000,000,000元；此外，本集團正與若干金融機構及銀行協商，以獲得不少於2,000,000,000港元(相當於約人民幣1,741,000,000元)新的長期借貸；
- (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2,082,923,000元的款項；及
- (3) 自報告期末起計未來十二個月本集團的估計現金流量，尤其是計入銷售持作銷售物業以及預售待售發展中物業的未來計劃。

本公司董事認為，於考慮上述措施後，本集團將擁有充足營運資金滿足其業務所需及履行其於可預見將來到期的財務責任。基於此況，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 1. 編製基準 — 續

### 簡明綜合財務報表呈列貨幣之變更

由於本公司及本集團之呈列貨幣已自截至二零一六年十二月三十一日止年度從港元(「港元」)變更為人民幣(「人民幣」)，詳情載於本公司日期為二零一七年三月三十日截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報，因而，簡明綜合財務報表內的比較數字亦已相應重新呈列為人民幣。

## 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。

截至二零一七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二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者相同。

應用由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」)的修訂本(其於本中期期間強制生效)對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 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：

截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	90,134	8,843	152	442	4,412	103,983
分類利潤	72,736	1,267	80,145	53,732	398	208,278
其他淨收入、收益及虧損						7,317
匯兌收益淨額						68,465
未分配項目						(3,133)
除稅前利潤						280,927

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)(經重列)

	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	121,098	12,300	498	53	3,526	137,475
分類利潤(虧損)	97,165	(413)	846,412	7,205	(2,840)	947,529
其他淨收入、收益及虧損						9,095
匯兌虧損淨額						(25,940)
未分配項目						(39,657)
除稅前利潤						891,027

營運分類的會計政策與附註2所述本集團的會計政策相同。分類業績指各分類賺取的利潤及招致的虧損，包括投資物業公平值的變動，並未計及其他收入、收益及虧損淨額、銷售開支、匯兌收益(虧損)淨額及行政開支(包括以股份為基準的付款及董事酬金)。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 4. 收入以及其他淨收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入		
出售物業	98,977	133,398
物業租金收入	594	551
物業管理收入	4,412	3,526
	<b>103,983</b>	137,475
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的收益	4,425	7,250
銀行存款利息	2,789	1,759
其他	103	86
	<b>7,317</b>	9,095
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<b>111,300</b>	146,570

## 5. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
其他借貸的利息	234,898	184,290
銀行借貸的利息	2,566	55,190
定息優先票據的實際利息開支	121,323	116,034
可換股票據的實際利息開支	33,587	28,725
總財務成本	<b>392,374</b>	384,239
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	<b>(392,374)</b>	(384,239)
	—	—

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 5. 財務成本 — 續

因特定借貸產生的期內已資本化借貸成本約為人民幣186,317,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣233,066,000元)。因一般借貸產生的期內已資本化借貸成本約人民幣206,057,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣151,173,000元)乃就合資格資產的支出使用資本化年率12.80%(截至二零一六年六月三十日止六個月：13.10%)計算。

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	15,699	21,715
遞延稅項：		
本期間	33,321	213,271
	<b>49,020</b>	<b>234,986</b>

根據《中國企業所得稅法》(「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%。

根據《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》發佈後於一九九五年一月二十七日實施《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有於一九九四年一月一日起轉讓中華人民共和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。

香港利得稅根據二零一六年及二零一七年兩個期間的估計應課稅利潤按16.5%計算。由於本集團於兩個期間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人民幣21,218,621,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣21,006,105,000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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 7. 期內利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	674	651
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	15,051	14,660
— 退休福利計劃供款	3,490	2,756
總員工成本	19,215	18,067
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(5,968)	(5,815)
	13,247	12,252
核數師酬金	560	378
預付租賃款項攤銷	1,574	1,574
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(1,552)	(1,552)
	22	22
物業、廠房及設備折舊	1,269	1,485
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(185)	(678)
	1,084	807
已售物業成本(計入銷售成本)	24,974	36,646
投資物業的租金收入總額	(594)	(551)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	19	19
	(575)	(532)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>盈利</b>		
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)	<b>231,907</b>	656,041
潛在攤薄普通股的影响：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	<b>(33,866)</b>	1,684
— 可換股票據的實際利息開支(已扣除所得稅)(附註)	<b>—</b>	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<b>198,041</b>	657,725
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	<b>1,809,077</b>	1,809,077
潛在攤薄普通股的影响：		
— 可換股票據	<b>206,612</b>	206,612
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>2,015,689</b>	2,015,689

附註：由於可換股票據實際利息開支已於在建物業及待售發展中物業中資本化，因此，於兩個期間對用以計算每股攤薄盈利的盈利並無影響。

## 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。

## 10. 投資物業

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>公平值</b>		
持作出租用途的已落成物業(附註a)	<b>2,675,460</b>	2,689,480
在建投資物業	<b>49,168,380</b>	48,768,565
<b>合計</b>	<b>51,843,840</b>	51,458,045

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，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)，賬面金額約為人民幣2,194,160,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,170,250,000元)；有關物業目前為空置，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北區(「第二期北區」)落成後，本集團屆時將為上海協和城第一期及第二期北區尋找目標租戶。

本集團若干投資物業於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的公平值，乃以由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)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。高力為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，為估值師協會會員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。

於二零一七年六月三十日，由高力釐定的上海及重慶投資物業公平值分別約為人民幣41,242,387,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣41,021,926,000元)及人民幣10,601,453,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣10,436,119,000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已落成物業的近期公開銷售交易或租金資料，以釐定已落成投資物業的潛在租金收入，減去完工的估計成本及預期發展利潤率，以釐定建議發展項目的價值，猶如該等發展項目已於估值日期落成。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 10. 投資物業 — 續

於估計物業的公平值時，物業的最大及最佳使用值為其現時的使用值。

### 位於上海的投資物業

截至二零一七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，高力已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- i. 總資本化率介乎3%至6%(二零一六年十二月三十一日：介乎3%至6%)。
- ii. 月租每平方米介乎人民幣366元至人民幣1,769元(二零一六年十二月三十一日：介乎人民幣359元至人民幣1,740元)。
- iii. 投資物業佔用率介乎40%至98%(二零一六年十二月三十一日：介乎40%至98%)。
- iv. 預期發展商利潤介乎10%至20%(二零一六年十二月三十一日：介乎10%至20%)。
- v. 零售及辦公室部分的年折現率分別為介乎8%至9%(二零一六年十二月三十一日：介乎8%至9%)以及9%(二零一六年十二月三十一日：9%)。
- vi. 財務成本比率介乎5%至6%(二零一六年十二月三十一日：介乎5%至6%)。
- vii. 租金收入的年增長率介乎5%至6%(二零一六年十二月三十一日：介乎5%至6%)。

### 位於重慶的投資物業

截至二零一七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，高力已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- i. 總資本化率介乎7%至8%(二零一六年十二月三十一日：介乎7%至8%)。
- ii. 月租每平方米介乎人民幣218元至人民幣822元(二零一六年十二月三十一日：介乎人民幣216元至人民幣820元)。
- iii. 投資物業佔用率介乎60%至85%(二零一六年十二月三十一日：介乎60%至85%)。

## 10. 投資物業 — 續

### 位於重慶的投資物業 — 續

- iv. 預期發展商利潤介乎25%至30%(二零一六年十二月三十一日：介乎25%至30%)。
- v. 零售及辦公室部分的年折現率分別為10%(二零一六年十二月三十一日：10%)以及5%(二零一六年十二月三十一日：5%)。
- vi. 財務成本比率為5%(二零一六年十二月三十一日：5%)。
- vii. 租金收入的年增長率介乎5%至6%(二零一六年十二月三十一日：介乎5%至6%)。

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，並分類為及入賬列作投資物業。

## 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。

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付營業稅及其他中國稅項	<b>30,409</b>	29,669
其他應收款項、按金及預付款項	<b>170,753</b>	169,587
	<b>201,162</b>	199,256

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 12. 借貸

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行借貸，有抵押	84,167	255,144
其他借貸，有抵押	4,698,510	5,000,027
	<b>4,782,677</b>	5,255,171

### 銀行借貸

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，全部銀行借貸的結餘指浮息銀行借貸。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香港銀行同業拆息另加溢價計算。

於期內，本集團銀行借貸的實際年利率(亦與已訂約利率相同)範圍如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
實際利率：		
浮息銀行借貸	2.37%至4.35%	2.65%至4.35%

### 其他借貸

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，全部其他借貸的結餘指定息借貸。根據貸款協議所載的既定還款日期，定息其他借貸約人民幣1,578,510,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,140,027,000元)列於流動負債項下。於二零一七年六月三十日，約人民幣3,120,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,860,000,000元)之餘額須於一年以上但不超過五年償還，因此列於非流動負債項下。

其他借貸的加權平均年利率為10.15%(二零一六年十二月三十一日：10.22%)。

## 12. 借貸 — 續

### 其他借貸 — 續

截至二零一七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：

- 賬面淨值約為人民幣247,255,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣280,839,000元)的物業、廠房及設備；
- 價值約為人民幣45,620,270,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣42,576,579,000元)的投資物業；
- 賬面值約為人民幣1,565,220,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,501,790,000元)的待售發展中物業；
- 賬面值約為人民幣170,816,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣188,152,000元)的持作出售物業；及
- 已抵押銀行存款約人民幣103,077,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣278,517,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，賬面值約為人民幣2,035,000元的預付租賃款項曾就取得一項銀行借貸而用作抵押。預付租賃款項於期內已從此銀行貸款的抵押中解除。

## 13. 13.5厘定息優先票據

於二零一三年十月八日及二零一三年十月二十二日，本公司分別發行本金總額約150,000,000美元及100,000,000美元包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的定息優先票據。

票據按固定年利率13.50厘計息。期內支取的利息費用乃按實際年利率約13.67厘計提。票據的利息須於每年四月十六日及十月十六日支付。票據將於二零一八年十月十六日到期。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二零一七年三月三十日的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內。

於二零一七年六月三十日，從報告期末起計十二個月內，金額為人民幣48,367,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣49,912,000元)的要償還給票據持有人的優先票據的利息部分已包括在其他應付款項及應計費用中。

本公司董事認為贖回選擇權於二零一六年十二月三十一日及於二零一七年六月三十日的公平值並不重大。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 14. 可換股票據及轉換期權衍生工具

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。可換股票據利息須按年支付。

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批准發行可換股票據。於二零一二年三月十九日，香港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。

可換股票據以港元計值，並包含兩個部分 — 債務部分及轉換期權衍生工具。債務部分的實際年利率為18.838%。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。

## 14. 可換股票據及轉換期權衍生工具 — 續

於報告期末的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：

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
現貨價(港元)	1.79	1.80
行使價(港元)	2.42	2.42
無風險利率	0.52%	0.97%
貼現率	19.25%	20.59%
波幅	31.071%	39.894%
股息率	0%	0%

附註：根據認購協議及補充協議，於悉數償還與國家開發銀行股份有限公司香港分行訂立之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。由於二零一六年十二月三十一日前已全數償還，故該等購股權於兩個呈報期結束時均可行使。

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 14. 可換股票據及轉換期權衍生工具 — 續

可換股票據不同部分於期內的變動載列如下：

	債務部分 人民幣千元	轉換期權 衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日(經重列)	311,862	59,363	371,225
利息支出	60,360	—	60,360
已付利息	(21,483)	—	(21,483)
公平值變動所產生的收益	—	(4,064)	(4,064)
確認為損益的外幣匯兌差額的影響	23,723	3,998	27,721
於二零一六年十二月三十一日	374,462	59,297	433,759
利息支出(附註5)	33,587	—	33,587
公平值變動所產生的收益	—	(33,866)	(33,866)
確認為損益的外幣匯兌差額的影響	(12,077)	(1,345)	(13,422)
於二零一七年六月三十日	395,972	24,086	420,058
		二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就呈報作出的分析：			
即期部分(附註)		8,405	8,673
非即期部分		411,653	425,086
		420,058	433,759

附註：債務部分的即期部分代表自報告期末的十二個月內將償還的可換股票據的利息部分，其已包括在其他應付款項及應計款項。

## 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：		
於二零一六年一月一日、二零一六年六月三十日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日、二零一六年六月三十日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	1,809,077,000	180,907
於綜合財務表呈列如下：		
於二零一六年一月一日、二零一六年六月三十日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日		人民幣 170,073,000元

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並於本公司的大會上享有每股一票。所有普通股對本公司的剩餘資產享有同等地位。

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。

## 16. 或然負債

於呈報期結束時，本集團的或然負債如下：

### 擔保

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (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)	514,155	483,114

附註：本集團就其物業買家獲取的按揭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。本公司董事認為，金融擔保合同的公平值並不重大。在收入確認日期前，就銷售物業收取的按金於簡明綜合財務狀況表中分類為流動負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 16. 或然負債 — 續

### 法律糾紛

於二零一七年六月三十日，本集團涉及若干法律申索，主要內容有關若干物業發展項目於正常業務過程中產生的建築合約糾紛。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六月三十日總值約人民幣70,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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為數約人民幣6,000,000元的銀行存款施加限制(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,000,000元)。本公司董事認為，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。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尋求意見，本集團已於二零一七年六月三十日就有關上述建築合約糾紛的計提金額人民幣68,000,000元的建築成本負債(二零一六年十二月三十一日：人民幣69,000,000元)。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

由於該等未了結法律申索仍處於初步階段，根據獨立法律顧問及本集團內部法律顧問提供的意見，目前尚未能確定最終結果，金額約為人民幣62,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣55,000,000元)。因此，毋須於簡明綜合財務報表中作出任何日後撥備。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。

## 17. 其他承擔

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備的建築費用承擔	1,478,430	1,100,543

## 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付款與租戶訂約：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	591	583
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	2,474	2,474
五年後	2,705	2,706
	<b>5,770</b>	<b>5,763</b>

租賃物業已有承諾租戶租期為10年(二零一六年十二月三十一日：10年)。

### 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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業	1,755	1,768

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 18. 經營租賃承擔 — 續

### 作為承租方 — 續

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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	486	2,023
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	460	—
	<b>946</b>	2,023

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(二零一六年十二月三十一日：三年)。

## 19. 關連人士交易

### (i) 應付一名股東款項

應付一名股東汪先生的款項屬非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還，只有當本公司有剩餘現金時，才會要求付款。

## 19. 關連人士交易 — 續

### (ii) 其他交易

本集團於截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
辦公室開支(附註)	15	17

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並已訂立新協議，有效期由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止。

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。租金及電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

### (iii) 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：

短期福利	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
短期福利	674	651

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 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；及
- 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。

金融負債	於二零一七年 六月三十日的公平值	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值	公平值 級別	估值技術及主要輸入值	重大不可觀察輸入值
轉換期權衍生工具	負債： 人民幣24,086,000元	負債： 人民幣59,297,000元	第三級	二項式期權定價模型  根據無風險利率、折現率、 股價(從可觀察市場數據 得出)、可供比較公司股價 波幅、股息率及行使價 估計公平值	可供比較公司股價波 幅(乃參照可供比 較公司的過往股價 釐定)(附註)

附註：可供比較公司的股價波幅愈大，轉換期權衍生工具的公平值愈高。

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止期間，公平值不同級別之間並無轉移。

## 20. 金融工具的公平值計量 — 續

### 轉換期權衍生工具的第三級公平值計量對賬

	人民幣千元
於二零一六年一月一日	59,363
於損益確認的公平值收益	(4,064)
確認為損益的外幣匯兌差額的影響	3,998
於二零一七年一月一日	59,297
於損益確認的公平值收益(附註)	(33,866)
確認為損益的外幣匯兌差額的影響	(1,345)
於二零一七年六月三十日	24,086

附註：期內收益人民幣33,866,000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。於各呈報期結束時，高級管理人員與獨立合資格專業估值師緊密合作，建立及釐定適當的估值技術及輸入值。估值程序及結果談論會由本公司高級管理人員及董事舉行，至少一年兩次。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。

### 並非按循環基準計量的金融資產及負債的公平值

除定息優先票據外，本公司董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本記賬的其他金融資產及金融負債的賬面金額與其公平值相若。於二零一七年六月三十日，定息優先票據的賬面值約為人民幣1,732,562,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,782,734,000元)，而定息優先票據(歸類為第二級)的公平值約為人民幣1,747,743,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,841,819,000元)，乃使用按適當之債務收益率(即基準利率，指按Hull—White單因子模型釐定的美國無風險利率1.69%(二零一六年十二月三十一日：1.48%)加息差9.26%(二零一六年十二月三十一日：8.63%)總和)計算的貼現現金流量釐定。其他金融資產及金融負債的公平值(歸類為第三級)已基於貼現現金流量分析，根據普遍可接受的定價模型釐定。