



**China Properties Group Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

2021 年中期報告

實力 遠景

## 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	14
簡明綜合損益及其他全面收益表	18
簡明綜合財務狀況表	19
簡明綜合權益變動表	20
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22

## 董事會

### 執行董事

Wang Shih Chang, George博士(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

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge博士

## 委員會

### 審核委員會

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge博士

### 薪酬委員會

Garry Alides Willinge博士(主席)

Wang Shih Chang, George博士

陸觀豪先生

### 提名委員會

Wang Shih Chang, George博士(主席)

Warren Talbot Beckwith先生

Garry Alides Willinge博士

(於二零二二年五月二十五日獲委任)

## 授權代表

Wang Shih Chang, George博士

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

Conyers 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

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

上海浦東發展銀行

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

## 公司網站

www.cpg-group.com

# 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

二零二一年上半年中國國內生產總值按年（「按年」）增長12.7%。

根據國家統計局的資料，二零二一年上半年整段期間中國住宅物業市場穩定增長，住宅物業的投資額按年增長17.0%。儘管全國住宅市場繼續收緊房地產按揭限制，房屋買家對住宅市場仍保持熱情。二零二一年首六個月住宅物業的銷量按年增長29.4%。

中國零售物業市場迅速復甦。二零二一年上半年零售總額按年上升23.0%至人民幣211,904億元。繼二零二一年第一季度交投淡靜後，二零二一年第二季度在主要一二線城市新增供應近2,500,000,000平方米。

隨著國家經濟復甦，一線城市的租賃需求亦有所增加。金融開放不僅推動金融改革，亦有效對沖疫情對中國經濟的負面影響，成為經濟復甦的重要戰略政策。多個城市因應當地情況推出優惠政策，鼓勵外商投資。

### 上海物業市場概況

隨著疫情相對受控，上海經濟一直穩步復甦。截至二零二一年上半年，上海本地生產總值達人民幣20,102億元，按年增長12.7%。

上海住宅物業市場於二零二一年上半年受到嚴格監管，一手商品住宅物業銷量按年下降21.7%。然而，受新冠病毒爆發及市場環境收緊所影響，投資活動開始回升。

二零二一年第二季度推出3個新零售項目，為市場新增供應約232,296平方米。二零二一年第二季度零售租金按年微跌0.2%，空置率按年下跌1.3%。咖啡及茶店為二零二一年上半年推動零售租賃需求的主要因素。

根據上海市統計局的資料，二零二一年上半年第三產業佔本地生產總值總額約75.0%，達人民幣15,080億元。強勁的租賃需求導致空置率按年下降2.1%。資訊科技、新媒體及電子商務為新增租賃交易的主要來源。

### 重慶物業市場概況

二零二一年上半年重慶本地生產總值達人民幣12,903億元，按年增長12.8%。

一手商品房的銷量按季（「按季」）增長12.9%，而平均成交價則按季下跌0.6%至每平方米人民幣13,528元。此外，重慶市政府已實施政策，使市場降溫及穩定房價。

重慶核心商業區的品牌重塑吸引了年輕一代。二零二一年上半年的整體消費水平按年增長29.9%。空置率為13.6%，按季微升0.1%。一樓零售單位的平均租金按季增長0.2%。

根據重慶市統計局的資料，第三產業按年增長12.9%。隨著經濟開始復甦，二零二一年第二季度於市場推出兩幢新寫字樓。供應增加可能導致辦公室空置率按季上升0.6%。資訊科技、金融及房地產行業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。

## 管理層討論及分析

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團虧損約達人民幣2,136,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月擁有人應佔虧損：人民幣1,513,000,000元），虧損較二零二零年同期增加41.2%。每股基本虧損為人民幣1.18元（截至二零二零年六月三十日止六個月每股虧損：人民幣0.84元）。

於二零二一年六月三十日，總資產由二零二零年十二月三十一日的人民幣43,390,000,000元減少至人民幣41,317,000,000元。資產淨值（相當於股東資金）減少至人民幣20,655,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣22,790,000,000元）。至於每股價值方面，每股資產淨值於報告期末為人民幣11.42元，而於二零二零年十二月三十一日為人民幣12.60元。

本集團錄得收入人民幣119,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣101,000,000元），較上年同期增加19%，主要原因是物業銷售收入增加。

物業銷售收入為人民幣113,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣95,000,000元），較上年同期增加19%。截至二零二一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約為277,000平方呎，上年同期為165,788平方呎。

物業銷售的毛利率為28.9%（截至二零二零年六月三十日止六個月：28.6%），維持與上個回顧期類近的水平。

物業租金收入為人民幣1,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,100,000元）。物業管理收入為人民幣5,100,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣4,500,000元）。

於回顧期內，本集團自銷售上海協和城住宅物業、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以及重慶曼哈頓城第三期住宅物業分別產生收入人民幣19,000,000元、人民幣31,000,000元、人民幣51,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣7,000,000元。

合約負債由二零二零年十二月三十一日的人民幣382,000,000元減少至二零二一年六月三十日的人民幣303,000,000元。這主要是由於確認於回顧期內銷售上海協和城第一期、重慶曼哈頓城第一期及第三期住宅物業以及上海康城停車場所得收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為收益人民幣100,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損人民幣300,100,000元)。本集團將淨虧損轉撥至淨收益的主要原因是於上個回顧期內出售投資物業及發展中物業的虧損人民幣301,000,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間的行政開支為人民幣85,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣40,000,000元)，增幅為113.0%，主要是由於法律及專業費用增加所致。

財務成本主要是與其他借貸相關的利息開支及其他借貸成本以及可換股票據及定息優先票據的實際利息。概無財務成本(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣377,000,000元)已於不同項目中資本化，而財務成本人民幣381,100,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣400,000元)已於回顧期內於損益扣除。

投資物業公平值的變動為虧損人民幣1,987,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損人民幣1,124,000,000元)。物業組合截至二零二一年六月三十日的重估價值下調，乃因二零二一年上半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經濟增長放緩所致。上海投資物業公平值的變動為減少人民幣1,710,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：減少人民幣705,000,000元)，此乃主要由於上海協和城項目估值下降所致。重慶投資物業公平值的變動為減少人民幣277,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：減少人民幣418,000,000元)，此乃主要由於重慶曼哈頓城及重慶國際商業中心項目的估值減少所致。

所得稅抵免為人民幣494,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：所得稅抵免人民幣385,000,000元)，增幅為28.3%。所得稅抵免增加乃由於就上年同期而言，回顧期內投資物業公平值虧損導致產生遞延稅項抵免。

### 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，本集團籌集外部借貸淨額合共約人民幣63,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：籌集外部借貸淨額合共約人民幣5,000,000元)。另外，本集團期內亦從一名股東收取墊款人民幣38,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：從一名股東收取墊款人民幣210,000,000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1,508,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,518,000,000元)、人民幣6,134,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,843,000,000元)及人民幣4,187,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,152,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣11,829,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,513,000,000元)，較二零二零年十二月三十一日增加人民幣316,000,000元，並須於一年內償還。

---

## 管理層討論及分析

本集團於二零二一年六月三十日的資產負債率為57.1%(二零二零年十二月三十一日：50.4%)，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。

期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%(二零二零年十二月三十一日：87%)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。

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

於二零二一年六月三十日，本集團以總賬面值人民幣36,761,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,235,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

### 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣98,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣108,000,000元)的按揭貸款作出擔保。截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團涉及若干法律申索，主要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及下文所披露與其若干貸款人的糾紛。於該等法律程序中，本集團於二零二一年六月三十日已接獲法院法令對處置若干總值約人民幣36,336,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣13,000,000元)的投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取為數約人民幣700,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣700,000元)的銀行存款施加限制。本公司董事(「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。



管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二一年六月三十日，本集團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138,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣128,000,000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152,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣126,000,000元)，其中人民幣94,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣68,000,000元)涉及建築合約的糾紛。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。

除簡明綜合中期財務報表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。

## 管理層討論及分析

- (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，而該法院決定維持上海市第二中級人民法院的決定。
- (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。三筆貸款分別已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到期。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(作為借款人)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到期(「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。

## 管理層討論及分析

- (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。於本報告日期，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。

### 中期股息

董事會不建議就本期間派付任何中期股息。

### 自二零二一年六月三十日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，自二零二一年六月三十日起直至本報告日期止，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904,433,593.19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。於本報告日期，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。

## 管理層討論及分析

### (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，並於本報告日期維持暫停買賣。
- (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

於二零二一年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約352名(二零二零年六月三十日：380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

於二零二一年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司（「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

於二零二一年六月三十日，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	1,356,800,000股	75.00%	(i)

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。

## 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%	(ii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的股份	100%	(iii)

附註：

(ii) 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。

(iii) 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。

於二零二一年六月三十日，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Wang Shih Chang, George博士及關啟昌先生亦為太平協和之董事。

除本文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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，概無人士於二零二一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期滿，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章的條文一致。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。

### 企業管治守則合規

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」）。截至二零二一年六月三十日止六個月整段期間及直至本報告日期止，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。

### 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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月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。審核委員會由三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)、陸觀豪先生及Garry Alides Willinge博士。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。審核委員會已審閱本集團截至二零二一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Wang Shih Chang, George博士，以及兩名獨立非執行董事陸觀豪先生及Garry Alides Willinge博士(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，以及就制定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建議。

### 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

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4及5	<b>119,482</b>	100,565
銷售成本		<b>(85,844)</b>	(73,665)
毛利		<b>33,638</b>	26,900
其他淨收入、收益及虧損	5	<b>143</b>	(300,078)
匯兌收益／(虧損)淨額		<b>19,489</b>	(40,705)
銷售開支		<b>(2,841)</b>	(1,356)
行政開支		<b>(84,660)</b>	(39,753)
清償費用及其他相關成本的撥備		<b>(228,239)</b>	(419,270)
財務成本	6	<b>(381,140)</b>	(365)
未計投資物業公平值的變動的經營虧損		<b>(643,610)</b>	(774,627)
投資物業公平值的變動		<b>(1,986,609)</b>	(1,123,709)
除稅前虧損		<b>(2,630,219)</b>	(1,898,336)
所得稅抵免	7	<b>494,466</b>	385,464
本公司擁有人應佔期內虧損及全面收益總額	8	<b>(2,135,753)</b>	(1,512,872)
		人民幣元	人民幣元
每股虧損			
基本及攤薄	9	<b>(1.18)</b>	(0.84)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		537,025	539,677
投資物業	11	34,782,791	36,764,976
		<b>35,319,816</b>	<b>37,304,653</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		5,425,321	5,419,849
持作出售物業		404,511	485,040
其他應收款項、按金及預付款項	12	141,074	152,373
已抵押／受限制銀行存款		25,102	25,119
銀行結餘及現金		1,321	2,521
		<b>5,997,329</b>	<b>6,084,902</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		303,465	381,820
應計建築成本		277,483	222,578
其他應付款項及應計費用		1,761,485	1,488,783
應付一名股東款項	17(i)	4,186,845	4,152,073
租賃負債		2,643	2,795
應付稅項		203,472	205,907
借貸	13	6,133,694	5,843,406
15.0厘定息優先票據	14	1,508,139	1,518,440
		<b>14,377,226</b>	<b>13,815,802</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(8,379,897)</b>	<b>(7,730,900)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>26,939,919</b>	<b>29,573,753</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,853	4,282
遞延稅項負債		6,282,505	6,779,157
		<b>6,285,358</b>	<b>6,783,439</b>
<b>資產淨值</b>		<b>20,654,561</b>	<b>22,790,314</b>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	170,073	170,073
股份溢價及儲備		20,484,488	22,620,241
<b>權益總額</b>		<b>20,654,561</b>	<b>22,790,314</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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)	股東注資儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二零年一月一日(經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	32,267,555	37,266,580
期內虧損及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,512,872)	(1,512,872)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	30,754,683	35,753,708
於二零二一年一月一日(經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	17,791,289	22,790,314
期內虧損及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(2,135,753)	(2,135,753)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	170,073	1,331,968	6,259	782,789	2,468,576	51,223	188,137	15,655,536	20,654,561

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(「聯交所」)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」)有關法律及法規所訂明，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。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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)的現金淨額	49,886	(82,196)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(303)	(1,710)
添置投資物業	(4,424)	(109,483)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	49
出售投資物業及待售發展中物業所得款項	—	92,266
提取已抵押／受限制銀行存款	17	7,656
已收利息	4	24
投資活動所用的現金淨額	(4,706)	(11,198)
融資活動		
新增借貸	62,880	105,470
償還借貸	(19,847)	(100,000)
一名股東的墊款	37,847	209,608
償還租賃負債本金部分	(1,513)	(2,037)
已付利息	(125,747)	(137,568)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(46,380)	75,473
現金及現金等值物減少淨額	(1,200)	(17,921)
期初現金及現金等值物	2,521	18,682
期末現金及現金等值物		
指銀行結餘及現金	1,321	761

## 1. 一般資料及編製基準

China Properties Group Limited (「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，連同其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事物業發展及物業投資業務。

人民幣(「人民幣」)為簡明綜合中期財務報表的呈列貨幣，亦為本公司的功能貨幣。

簡明綜合中期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「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。

該等簡明綜合中期財務報表並不包括按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所規定之全部資料及披露，故應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

於編製簡明綜合中期財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至二零二一年六月三十日止期間產生淨虧損人民幣2,135,753,000元。截至二零二一年六月三十日，本集團的流動負債淨額人民幣8,379,897,000元(包括應計建築成本人民幣277,483,000元、其他應付款項及應計費用人民幣1,761,485,000元、應付一名股東款項人民幣4,186,845,000元、借貸人民幣6,133,694,000元及15.0厘定息優先票據(「15厘美元優先票據」)人民幣1,508,139,000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分別為人民幣6,133,694,000元及225,092,000美元(相當於人民幣1,508,139,000元)的借貸及15厘美元優先票據已逾期及違約，且截至該等簡明綜合中期財務報表批准日期並未償還，而其現金及現金等值物為人民幣1,321,000元。該等貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，且該等貸款人部份已行使權利出售已抵押資產，詳情載於附註18。誠如附註19所載，本集團亦有已訂約但未於簡明綜合中期財務報表撥備的未來建築承擔約人民幣1,459,194,000元。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，進一步詳情載於附註21。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料及編製基準 — 續

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，簡明綜合中期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領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），進一步詳情載於附註18。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。該等物業於二零二一年六月三十日的賬面值約為人民幣27,810,849,000元。本集團擬使用位於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15厘美元優先票據項下的所有到期款項（包括應計利息及罰款）（進一步詳情載於附註21）、陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴」）授出的委託貸款（進一步詳情載於附註18）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) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣4,186,845,000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。



## 1. 一般資料及編製基準 — 續

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簡明綜合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二零二一年六月三十日止期間的簡明綜合中期財務報表乃屬適當。

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簡明綜合中期財務報表並不適當，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簡明綜合中期財務報表中反映。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策

簡明綜合中期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。

截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者相同，惟採納於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度生效的修訂本除外。

本集團已於本中期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團有關的修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第4號及香港財務報告準則 第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
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

應用上述修訂本對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### 將於未來期間應用的會計準則的影響

香港會計師公會已頒佈多項準則及詮釋，該等準則及詮釋於二零二一年十二月三十一日(本公司下一份年度財務報表的結算日)之後開始的期間生效，而本集團決定不提早採納。本集團認為，該等準則及詮釋一經採納，將不會對財務報表造成重大影響。

## 3. 使用判斷及估計

於編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時所作的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

## 4. 分部資料

- (a) 本集團按執行董事(為主要營運決策者)所審閱並賴以作出有關本集團業務、未來方向及目標的戰略決策的報告釐定其經營分部。以下為本集團收入及業績按可呈報及經營分部的分析：

### 截至二零二一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						
對外收入	50,311	63,004	344	695	5,128	119,482
分部利潤/(虧損)	10,817	21,968	(1,709,672)	(275,897)	(187)	(1,952,971)
其他淨收入、收益及虧損						143
匯兌收益淨額						19,489
財務成本						(381,140)
未分配項目						(315,740)
除稅前虧損						(2,630,219)

### 截至二零二零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						
對外收入	1,324	93,567	299	826	4,549	100,565
分部利潤/(虧損)	905	26,207	(704,841)	(417,743)	(1,337)	(1,096,809)
其他淨收入、收益及虧損						(300,078)
匯兌虧損淨額						(40,705)
財務成本						(365)
未分配項目						(460,379)
除稅前虧損						(1,898,336)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料 — 續

(b) 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

截至六月三十日止六個月(未經審核)

	物業銷售				物業管理收入		合計	
	上海		重慶		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元				
收入確認時間								
於某時間點	50,311	1,324	63,004	93,567	—	—	113,315	94,891
於一段時間內轉移	—	—	—	—	5,128	4,549	5,128	4,549
	50,311	1,324	63,004	93,567	5,128	4,549	118,443	99,440

經營分部的會計政策與附註2所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤(招致的虧損)，包括投資物業公平值的變動，並未分配其他淨收入、收益及虧損、財務成本、銷售開支、匯兌虧損淨額及行政開支(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。

## 5. 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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售物業	113,315	94,891
物業租金收入	1,039	1,125
物業管理收入	5,128	4,549
	<b>119,482</b>	100,565
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業及發展中物業的虧損	—	(300,548)
銀行存款利息	4	24
其他	139	446
	<b>143</b>	(300,078)
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<b>119,625</b>	(199,513)

合約負債主要是指就出售物業向客戶收取的按金。截至二零二一年一月一日合約負債中的人民幣83,302,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣93,244,000元)已確認為截至二零二一年六月三十日止六個月的收入。

於二零二一年六月三十日，合約負債或自本集團現有合約項下剩餘履約義務收取之按金合計金額為人民幣303,465,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣381,820,000元)。此金額指預期日後客戶接收物業時所確認的收入。本集團預期將於未來5至12個月內確認預期產生的收入。

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
其他借貸的利息	262,332	250,829
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	118,378	126,226
租賃負債的利息	430	365
總財務成本	<b>381,140</b>	377,420
減：計入物業、廠房及設備的在建工程、在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	—	(377,055)
	<b>381,140</b>	365

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 6. 財務成本 — 續

因特定借貸產生的截至二零二零年六月三十日止期間內已資本化借貸成本約為人民幣51,580,000元。因一般借貸產生的截至二零二零年六月三十日止期間內已資本化借貸成本約人民幣325,475,000元乃就合資格資產的支出使用資本化年率11.66%計算。

## 7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 年內撥備	(156)	(3,425)
土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 年內撥備	(2,030)	3,144
	(2,186)	(281)
遞延稅項：		
本期間	496,652	385,745
	494,466	385,464

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%。

根據中華人民共和國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的暫行條例，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。

香港利得稅根據兩個期間的估計應課稅利潤按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. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	401	556
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	12,748	14,444
— 退休福利計劃供款	1,847	1,641
總員工成本	14,996	16,641
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(3,603)	(4,112)
	11,393	12,529
核數師酬金	471	615
物業、廠房及設備折舊	3,703	4,855
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(1,554)	(1,942)
	2,149	2,913
已售物業成本(計入銷售成本)	80,529	67,780
投資物業的租金收入總額	(1,039)	(1,125)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	1	—
	(1,038)	(1,125)
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	228,239	419,270

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於截至二零二一年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損人民幣2,135,753,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔虧損人民幣1,512,872,000元)及截至二零二一年六月三十日止六個月已發行1,809,077,000股普通股(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,809,077,000股普通股)的加權平均數而計算。

### (b) 每股攤薄虧損

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，由於該兩個期間均無具潛在攤薄影響的已發行普通股，因此每股基本及攤薄虧損相同。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 10. 股息

於報告期內並無派付、宣派或擬派股息。本公司董事並不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 投資物業

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	<b>2,257,040</b>	2,358,636
在建投資物業	<b>32,525,751</b>	34,406,340
合計	<b>34,782,791</b>	36,764,976

本集團投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的公平值，乃在泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)協助下就位於中國上海及重慶的物業釐定。泓亮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。

於二零二一年六月三十日，上海及重慶投資物業的公平值在獨立專業估值師的協助下分別釐定為約人民幣35,092,726,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣36,802,743,000元)及人民幣8,583,298,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,855,466,000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。就目前空置的已落成物業而言，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商利潤率，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。所用估值技術與二零二零年相比並無變化。



## 11. 投資物業 — 續

本集團擁有一幅位於重慶項目名稱為「重慶國際商業中心」(「重慶國際商業中心」)的土地。此項目涵蓋的預期建築面積合共為1,400,000平方米，包括住宅、辦公室及零售空間。本集團擬於住宅部分建成後即將其出售，而辦公室及零售部分將保留用作長期出租／資本增值。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，重慶市規劃和自然資源局(「重慶局」)於二零二零年三月通過一項決議案，據此，重慶國際商業中心項目的規劃建築面積由1,400,000平方米減少至不超過760,000平方米。這符合重慶直轄市「兩江四岸管治改善計劃」，該計劃旨在限制發展商可建造的高度，以保護城市的美景。本集團並不同意此決議案，並有權就此變動申索賠償。董事認為，本集團將尋求向重慶局索取相等於此變動產生的價值差額的現金或額外土地使用權形式賠償。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已根據減少的建築面積釐定該投資物業的公平值。於本中期期間，本集團採用相同基準。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事已對本集團獨立專業估值師就4號地段地皮(構成上海協和城第二期一部分的一幅土地)釐定的公平值作出調整，金額為人民幣8,893,233,000元。此次調整的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報。

於估計物業的公平值時，物業的最高效及最佳用途為其現時用途。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 11. 投資物業 — 續

### 位於上海的投資物業

截至二零二一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，泓亮已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- a. 總資本化率介乎3%至6% (二零二零年十二月三十一日：介乎3%至6%)。
- b. 月租每平方米介乎人民幣391元至人民幣1,910元 (二零二零年十二月三十一日：介乎人民幣393元至人民幣1,954元)。
- c. 投資物業佔用率介乎40%至98% (二零二零年十二月三十一日：介乎40%至98%)。
- d. 預期發展商利潤介乎10%至20% (二零二零年十二月三十一日：介乎10%至20%)。
- e. 零售及辦公室部分的年折現率分別為介乎8%至9% (二零二零年十二月三十一日：介乎8%至9%) 以及9% (二零二零年十二月三十一日：9%)。
- f. 財務成本比率介乎5%至6% (二零二零年十二月三十一日：介乎5%至6%)。
- g. 租金收入的年增長率介乎5%至6% (二零二零年十二月三十一日：介乎5%至6%)。

### 位於重慶的投資物業

截至二零二一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，泓亮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% (二零二零年十二月三十一日：介乎7%至8%)。
- ii. 月租每平方米介乎人民幣230元至人民幣855元 (二零二零年十二月三十一日：介乎人民幣233元至人民幣860元)。
- iii. 投資物業佔用率介乎60%至85% (二零二零年十二月三十一日：介乎60%至85%)。
- iv. 預期發展商利潤介乎25%至30% (二零二零年十二月三十一日：介乎25%至30%)。
- v. 零售及辦公室部分的年折現率分別為10% (二零二零年十二月三十一日：10%) 以及5% (二零二零年十二月三十一日：5%)。
- vi. 財務成本比率為5% (二零二零年十二月三十一日：5%)。

## 11. 投資物業 — 續

### 位於重慶的投資物業 — 續

vii. 租金收入的年增長率介乎5%至6%(二零二零年十二月三十一日：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。

## 12. 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買家前全數收取。

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	36,009	42,970
其他應收款項	26,484	21,048
按金	21,245	21,287
預付款項	57,336	67,068
	<b>141,074</b>	152,373

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 13. 借貸

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
平安大華集團	18(1)	<b>2,942,207</b>	2,808,787
陸家嘴	18(2)	<b>1,370,133</b>	1,327,896
中建投信託	18(3)	<b>1,480,887</b>	1,423,887
其他借貸		<b>340,467</b>	282,836
借貸總額，有抵押		<b>6,133,694</b>	5,843,406

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，全部其他借貸的結餘(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,703,304,000元)已逾期且貸款人已要求還款，並列於流動負債項下。

其他借貸的加權平均年利率為10.66厘(二零二零年十二月三十一日：10.26厘)。截至二零二一年六月三十日的未償還其他借貸乃透過下列各項抵押：

- 賬面值約為人民幣345,097,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣343,884,000元)的物業、廠房及設備；
- 價值約為人民幣33,743,752,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,208,919,000元)的投資物業；
- 賬面值約為人民幣2,498,616,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,498,642,000元)的待售發展中物業；
- 賬面值約為人民幣148,698,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣158,129,000元)的持作出售物業；及
- 已抵押銀行存款約人民幣24,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣24,400,000元)。

於二零二一年六月三十日，來自平安大華集團、陸家嘴及中建投信託的重大有抵押定息借貸均以人民幣計值，按固定年利率介乎7.2厘至13.9厘(二零二零年十二月三十一日：7.2厘至13.9厘)計息。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，借貸分別人民幣5,793,227,000元及人民幣5,560,570,000元已逾期且其貸款人已要求還款。進一步詳情載於附註18。

## 14. 15.0厘定息優先票據

於二零一八年十月十一日，本集團發行本金約226,000,000美元（相當於人民幣1,550,559,000元）包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的15厘美元優先票據。

票據按固定年利率15.00厘計息。期內支取的利息費用乃按實際年利率約15.21厘計算。票據的利息須於每年四月十五日及十月十五日支付。票據將於二零二一年十月十五日到期。票據由本公司若干附屬公司及本公司董事總經理汪世忠先生作擔保。

定息優先票據的詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報內。

本公司董事認為，於二零二一年六月三十日及於二零二零年十二月三十一日的贖回選擇權公平值並不重大。

## 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：		
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日	1,809,077,000	180,907
於簡明綜合中期財務報表中呈列如下：		
於二零二零年一月一日、二零二零年六月三十日、 二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日		人民幣170,073,000元

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 16. 財務擔保合約

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	97,536	108,395

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，財務擔保合約的公平值並不重大。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合約負債。

## 17. 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、免息及須按要求償還，只有當本集團有剩餘現金時，才會要求付款。

### (ii) 其他交易

本集團於兩個期間進行以下交易：

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
辦公室開支	13	10

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(太平協和集團有限公司(「太平協和」，其最終股東為汪先生)一家附屬公司)及本集團。租賃協議的有效期由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止，並已訂立新協議，有效期由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止。

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。

## 17. 關連人士交易 — 續

### (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兩個期間內的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	401	556

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。

## 18. 或然負債

於報告期結束時，本集團的或然負債如下：

### 法律糾紛

於二零二一年六月三十日，本集團涉及若干法律申索，主要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及下文所披露與其若干貸款人的糾紛。於該等法律程序中，本集團於二零二一年六月三十日已接獲法院法令對處置若干總值約人民幣36,336,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣13,000,000元)的投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取為數約人民幣700,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣700,000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。

管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二一年六月三十日，本集團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138,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣128,000,000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152,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣126,000,000元)，其中人民幣94,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣68,000,000元)涉及建築合約的糾紛。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 18. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

除簡明綜合中期財務報表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) 與平安大華集團的法律糾紛

- (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領達信投資管理有限公司。



## 18. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

#### (1) 與平安大華集團的法律糾紛 — 續

- (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，而該法院決定維持上海市第二中級人民法院的決定。
- (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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 18. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

#### (2) 與陸家嘴的法律糾紛

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。三筆貸款分別已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（作為借款人）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。

## 18. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

#### (3) 與中建投信託的法律糾紛 — 續

- (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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 18. 或然負債 — 續

### 法律糾紛 — 續

#### (3) 與中建投信託的法律糾紛 — 續

- (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。於該等簡明綜合中期財務報表日期，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。

## 19. 其他承擔

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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承擔	<b>1,459,194</b>	1,224,734

## 20. 金融工具的公平值計量

### 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，於簡明綜合中期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。於二零二一年六月三十日，定息優先票據的賬面值約為人民幣1,508,139,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,518,440,000元)。

本公司董事認為，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的贖回選擇權公平值並不重大。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 21. 自二零二一年六月三十日以來發生影響本集團的重大事項

除下文及附註18所披露者外，就本公司董事所知，自二零二一年六月三十日起直至本報告日期止，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904,433,593.19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。

誠如附註18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。於本報告日期，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。

## 21. 自二零二一年六月三十日以來發生影響本集團的重大事項 — 續

### (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，並於本報告日期維持暫停買賣。
- (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。