

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，並明確表示概不就因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之任何損失承擔任何責任。



CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1838)

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績

China Properties Group Limited (「本公司」) 董事會 (「董事」或「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3及4	67,494	1,082,458
銷售成本		<u>(20,854)</u>	<u>(547,324)</u>
毛利		46,640	535,134
其他收入	4	9,275	15,186
銷售開支		(2,271)	(6,683)
行政開支		(32,881)	(23,508)
財務成本	5	<u>—</u>	<u>(12,114)</u>
		20,763	508,015
投資物業公平值的變動		<u>7,681,206</u>	<u>568,234</u>
除稅前利潤		7,701,969	1,076,249
稅項支出	6	<u>(1,935,942)</u>	<u>(248,869)</u>

		截至六月三十日 止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
附註			
期內本公司擁有人應佔利潤	7	5,766,027	827,380
其他全面收益			
換算為呈列貨幣所產生的匯兌差額		<u>281,517</u>	<u>31,424</u>
期內本公司擁有人應佔全面收益總額		<u><u>6,047,544</u></u>	<u><u>858,804</u></u>
每股盈利 — 基本(港元)	8	<u><u>3.19</u></u>	<u><u>0.46</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年六月三十日

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	211,808	71,722
預付租賃款項	158,604	88,721
投資物業	46,583,135	38,864,650
已抵押銀行存款	—	16,536
	<u>46,953,547</u>	<u>39,041,629</u>
流動資產		
待售發展中物業	2,960,082	2,324,384
持作出售物業，按成本	314,083	321,037
貿易及其他應收款項、按金 及預付款項	334,595	169,027
已抵押銀行存款	23,251	9,067
銀行結餘及現金	961,541	550,872
	<u>4,593,552</u>	<u>3,374,387</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	458,627	485,242
應付一名股東款項	258,797	364,343
銷售物業時收取的按金	1,219,646	536,980
銀行貸款，有抵押 — 一年內 到期	516,749	—
應付稅項	546,687	569,386
	<u>3,000,506</u>	<u>1,955,951</u>
流動資產淨值	<u>1,593,046</u>	<u>1,418,436</u>
總資產減流動負債	<u>48,546,593</u>	<u>40,460,065</u>

		二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註			
非流動負債			
銀行貸款，有抵押 — 一年後 到期		1,518,235	1,485,766
定息優先票據		2,300,469	2,295,324
遞延稅項負債		10,144,353	8,142,983
		<u>13,963,057</u>	<u>11,924,073</u>
資產淨值		<u>34,583,536</u>	<u>28,535,992</u>
資本及儲備			
股本	10	180,907	180,907
股份溢價及儲備		<u>34,402,629</u>	<u>28,355,085</u>
權益總額		<u>34,583,536</u>	<u>28,535,992</u>

附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表已按聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務報表應連同本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值列賬的若干投資物業及金融工具則除外。

本簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所用者一致。

於本中期內，本集團已首次採納由香港會計師公會所頒佈的下列新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂本 (作為二零零八年香港財務報告準則的改進一部分)
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則的改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用準則的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金支付以股份為基準的付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

本集團已應用香港財務報告準則第3號(經修訂)處理收購日期為二零一零年一月一日或以後的業務合併。本集團亦採納香港會計準則第27號(經修訂)(「綜合及獨立財務報表」)處理對二零一零年一月一日或之後有關於取得控制權後在附屬公司擁有權變動以及失去附屬公司控制權的會計處理的規定。

由於在本中期期間並無香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用的交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的相應修訂對本集團於現時或過往會計期間的簡明綜合財務報表概無影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則的相應修訂對適用的日後交易可能影響本集團於未來期間的業績。

香港會計準則第17號租賃的修訂

作為二零零九年香港財務報告準則的改進的一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類作出了修訂。香港會計準則第17號修訂前，規定本集團須將租賃土地歸類為經營租賃並於簡明綜合財務狀況表上將租賃土地列為預付租賃款項。香港會計準則第17號修訂後則已刪除該規定。此修訂規定租賃土地應按照香港會計準則第17號的一般原則進行分類，即以租賃資產擁有權所附帶風險及回報是否大部分已轉移至承租人為基準。

根據載於香港會計準則第17號的修訂的過渡性條文，本集團於二零一零年一月一日，按訂立租約時存在的資料重新評估未屆滿租賃土地的分類。本公司董事認為，由於概無租賃土地符合分類為融資租賃的準則，故毋須考慮重新分類，而採納香港會計準則第17號的修訂對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間的簡明綜合財務報表概無影響。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號 — 第一次採用者對披露的比較數字的有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定的預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

- ¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或以後開始的年度期間生效。
- ² 於二零一零年二月一日或以後開始的年度期間生效。
- ³ 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效。
- ⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效。
- ⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於金融資產分類及計量的新規定，將於二零一三年一月一日生效並允許提早應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產將以攤銷成本或公平值計量。其中，(i)在以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及(ii)合約現金流量純粹為本金及未付本金的利息的付款額的債務投資一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂的準則、修訂本或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分類資料

以下為本集團回顧期內收入及業績按營運分類的分析：

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		其他	抵銷	合計
	上海	重慶	上海	重慶	其他	抵銷	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入							
對外銷售	54,505	—	11,924	—	1,065	—	67,494
分類間銷售	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>54,505</u>	<u>—</u>	<u>11,924</u>	<u>—</u>	<u>1,065</u>	<u>—</u>	<u>67,494</u>
分類間銷售按現行市場 水平收費。							
分類利潤(虧損)	<u>36,317</u>	<u>(911)</u>	<u>4,154,593</u>	<u>3,536,633</u>	<u>(1,057)</u>	<u>—</u>	<u>7,725,575</u>
其他收入							9,275
未分配開支							<u>(32,881)</u>
除稅前利潤							<u>7,701,969</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		其他	抵銷	合計
	上海	重慶	上海	重慶			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入							
對外銷售	1,072,954	—	8,537	—	967	—	1,082,458
分類間銷售	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>1,072,954</u>	<u>—</u>	<u>8,537</u>	<u>—</u>	<u>967</u>	<u>—</u>	<u>1,082,458</u>
分類間銷售按現行市場水平收費。							
分類利潤(虧損)	<u>523,917</u>	<u>—</u>	<u>508,921</u>	<u>63,471</u>	<u>(1,913)</u>	<u>—</u>	1,094,396
其他收入							15,186
未分配開支							<u>(33,333)</u>
除稅前利潤							<u>1,076,249</u>

營運分類的會計政策與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所述本集團的會計政策相同。分類利潤(虧損)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，並未計及其他收入、財務成本、若干銷售開支、中央行政費用及董事薪金。此乃向本集團行政總裁呈報以作資源分配及評估表現的計量方式。

為監察分類表現，分類利潤(虧損)包括投資物業公平值的變動。

以下為本集團資產按營運分類的分析，亦為向本集團行政總裁呈列的資料：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
物業發展		
— 上海	669,514	715,042
— 重慶	2,607,203	1,992,947
物業投資		
— 上海	39,559,385	35,041,306
— 重慶	7,023,750	3,694,665
其他	<u>304,159</u>	<u>221,030</u>
分類總額	50,164,011	41,664,990
未分配資產	<u>1,383,088</u>	<u>751,026</u>
綜合資產	<u><u>51,547,099</u></u>	<u><u>42,416,016</u></u>

為監察分類表現及於分類間分配資源，分類資產包括投資物業、待售發展中物業、持作出售物業(按成本)，貿易應收款項及若干可確定屬特定營運分類的其他應收款項。

4. 收入及其他收入

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入		
出售住宅物業	54,505	1,072,954
物業租金收入	11,924	8,537
物業管理收入	1,065	967
	<u>67,494</u>	<u>1,082,458</u>
其他收入		
撥回其他應付款項及應計費用	—	10,367
銀行存款利息	1,836	986
其他	7,439	3,833
	<u>9,275</u>	<u>15,186</u>
總收入	<u>76,769</u>	<u>1,097,644</u>

5. 財務成本

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
須於五年內全部償還的銀行貸款利息	50,751	21,655
定息優先票據的實際利息開支	111,908	111,908
總財務成本	162,659	133,563
減：在建投資物業及待售發展中物業的資本 化金額	<u>(162,659)</u>	<u>(121,449)</u>
	<u>—</u>	<u>12,114</u>

於期內資本化的借貸成本於專項借貸產生。

6. 稅項支出

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,157	101,911
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	10,483	33,684
	<u>15,640</u>	<u>135,595</u>
遞延稅項：		
本期間	1,920,302	113,274
	<u>1,935,942</u>	<u>248,869</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「靜安協和」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「閔行協和」)的稅率由二零零八年一月一日起為25%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的中國土地增值稅暫行條例而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括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。

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溢利所造成的臨時差額作出遞延稅項撥備，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. 期間利潤

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期間利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：

董事酬金

其他員工成本

總員工成本

減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額

765	765
15,952	17,761
16,717	18,526
(7,022)	(8,965)

9,695

9,561

預付租賃款項攤銷

減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額

1,252	1,248
(1,227)	(1,223)

25

25

物業、廠房及設備折舊

減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額

2,420	2,772
(1,190)	(1,150)

1,230

1,622

出售物業、廠房及設備的虧損

已售物業成本(計入銷售成本)

物業買家的補償(計入行政開支)

匯兌(收益)虧損淨額

—	36
17,983	542,533
—	450
(750)	26

投資物業的租金收入總額

減：期內產生租金收入的投資物業的直接經營開支

11,924	8,537
(1,903)	(4,379)

10,021

4,158

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
盈利		
每股基本盈利的盈利		
(本公司擁有人應佔期間利潤)	<u>5,766,027</u>	<u>827,380</u>

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千股 (未經審核)	二零零九年 千股 (未經審核)

股份數目		
每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,809,077</u>	<u>1,809,077</u>

由於期內及於呈報期結束時並無已發行的潛在股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

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發中期股息。

10. 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：		
於二零零九年一月一日、		
二零零九年六月三十日、		
二零一零年一月一日及		
二零一零年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日、		
二零零九年六月三十日、		
二零一零年一月一日及		
二零一零年六月三十日	<u>1,809,077,000</u>	<u>180,907</u>

11. 呈報期結束後事項

於呈報期結束後，本集團已購入一塊土地，總代價為人民幣818,450,000元(相等於約935,692,000港元)，其中人民幣163,690,000元(相等於約187,138,000港元)已於呈報期結束前支付，並於二零一零年六月三十日計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項內。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

美國經濟復甦勢頭急劇放緩，因為美國政府用「印鈔」和「借貸未來稅收」，製造了一個「借來的繁榮」。而實體經濟仍然一塌糊塗。因此，全球美金流向可以賺大錢的中國便是人之常情。只是，決不能忘記一九八八年尾中國市場上貨幣流通量增至2,134億元人民幣時，物價又仍按管制價出售，故供應短缺，到處可見排隊購物的人潮，而官商鈎結的「倒爺」又將「套」出來的物資從「後門」投放市場，於是「黑市」成了中國當時富有特色的經濟形式之一。為解決此問題，政府「硬闖物價關」，令過去賣5元的一包的煙一下又漲到50元。政府只好大幅加息去打擊通脹，經濟自然一落千丈。假設當前中國物價泡沫爆破，拖垮正在艱難復甦的全球經濟就成為必然。那麼，在如此複雜的經濟環境中，如何創造新的資本價值？顯然，目前內房股工廠式的經營方式已成為高風險的代名詞。本集團不主張一味追求維持股票價格的大銷售量，相反，必須踏踏實實地爭取長久的較高的投資回報。比如上海南京路一公里長，總建築面積400,000平方米的上海協和城其中附近的公寓及商舖售價分別已達每平方米150,000元人民幣及500,000元人民幣。重慶解放碑總建築面積400,000平方米的重慶協和城商業項目、北京西單大街總建築面積380,000平方米商業項目（本集團可行使選擇權收購50%該項目之權益）均位於重慶及北京之市中心，其價值遠超過其他普通城市之物業價值。這樣，由於投資額與回報額的比例相差大，其風險自然歸於安全。當然，本集團將增大出售物業與投資物業的比例，以提高資金週轉率和增大現金流量及投資收益。本集團仍在籌備充足之可投資現金，準備在最佳的投資機會中使用，以求為股東獲取可觀的回報。

經營環境

內地物業市場概況

中國經濟增長速度雖然放緩，但仍然迅猛。於二零一零年第二季，中國經濟增長10.3%，較第一季之11.9%有所下跌。儘管如此，有關增長率仍遠高於政府所訂下之8%目標增長率。由於政府採取措施收緊借貸及壓抑通脹，故經濟增長放緩乃屬預期之內。

中央政府近月推出連串經濟緊縮政策，包括懲處物業價格操控、暫停第三套住房按揭及提高第二套住房之首付款，以遏止物業價格飆升。於二零一零年三月，物業價格按年急升11.7%。根據全國70個中型城市房屋銷售價格指數，中國住宅物業價格於六月按月下跌0.1%，為16個月內首次錄得跌幅。然而，物業價格仍按年上漲11.4%。

消費需求仍是推動地方經濟之主要動力。根據政府統計數字，於二零一零年上半年，中國內地之零售銷售總額達人民幣72,669億，按年增加18.2%。全球50大零售商中過半已進軍中國市場，當中大部分首先於北京、上海及其他沿海城市開設門店，而中國內地二三線城市亦是未來增長之亮點。

在全球經濟復甦之利好因素下，對辦公室物業之需求越見殷切，中國主要城市之辦公室市場表現於二零一零年上半年顯著反彈，當中尤以甲級辦公室市場最為明顯。北京、上海等主要城市之核心商業區之表現強勁。投資市場亦十分活躍，從整售交易數目增加，資本值繼續急速攀升可見一斑。

上海物業市場概況

與二零零九年年底相比，二零一零年第一季度上海高端住宅價格相對穩定；然而，於政府推出更多房地產緊縮措施以壓抑物業炒賣投機後，第二季之上海高端住宅價格已輕微下跌。與此同時，跨國企業駐外員工之住屋需要及在上海舉辦世界博覽會（「世博」）等因素致令住宅租務需求節節上升，推動上海高端住宅租務市場強勁復甦。然而，二零一零年六月之平均住宅價格僅較二零零九年年底輕微增長2.3%。

隨着世博開幕，加上零售銷售表現向好，主要購物商場之租金叫價於二零一零年第二季有所上升。上海新落成之零售商場之預租率十分理想，故即使供應增加，空置率亦僅錄得輕微升幅。此外，龐大基建投資預期亦吸引更多國際零售品牌進駐，期望藉此機會提升於消費者間之知名度及鞏固對品牌之忠誠度。

繼二零一零年首三個月強勁反彈後，上海辦公室市場於第二季繼續表現良好。市場需求逐步回升，進一步推高辦公室租金及改善空置率，同時亦舒緩業主需要大幅減租之壓力。浦東區之甲級辦公室之空置率跌至7.7%之歷史新低，為僅次於上海浦西區淮海路地段之空置率。

二零零九年下半年及二零一零年上半年之強勢表現為上海物業市場復甦奠定穩固基礎。然而，中央政府之緊縮政策將難免對年內餘下時間之市場流通資金及交易量造成負面影響。此外，低成本住房供應增加將會對中低端住宅物業構成壓力。

重慶物業市場概況

重慶之經濟表現於二零一零年上半年仍然迅速。本年年度首六個月之國內生產總值增長17.6%，較全國平均數高6.5%。為配合中央政府壓抑房價及投機炒賣之策略，當地政府已公佈多項措施冷卻過熱之市場，物業銷售增長亦隨即放緩。此外，重慶市政府已向中央政府提交申請，希望在當地市場引入物業徵費。然而，根據全國70個中型城市房屋銷售價格指數，重慶之物業價格仍較二零零九年第四季增長3.3%。

辦公室市場於二零一零年上半年之表現繼續令人滿意。由於市場內並無新供應，加上需求與日俱增，辦公室空置率由二零零九年第四季之水平進一步下跌。然而，平均租金於二零一零年首三個月錄得雙位數增幅後，於第二季輕微回落。儘管如此，辦公室銷售價格仍持續攀升，主要原因為需求增加，以及樓宇質素與現有項目相比有所提升。國內企業仍是租務市場及投資市場之主要參與者。

於二零一零年上半年，重慶之零售銷售總額按年大幅上升18.9%，而人均可支配收入則增加10.9%。多個有意將市場拓展至中國二三線城市之國際品牌亦放眼當地零售市場。解放碑、觀音橋等黃金零售地區未來之供應有限，故預期零售租金之升勢會於可見將來持續。

內地物業市場展望

中央政府於二零一零年上半年已三度調高銀行存款準備金率，並頒佈政策控制第二及第三套住房按揭，以壓抑物業價格。此外，經濟師預測中國經濟增長將進一步放緩，二零一零年年底之整體增長率為9%。為壓抑物業價格升勢及通脹，中央政府預期不會即時放寬於本年度上半年公佈之政策。

政府建議於上海、北京及重慶等城市開徵物業稅，令當地房地產業充斥不明朗因素。然而，由於政府公佈之政策被視為對過往就支持住房銷售而實行之優惠政策之調整，故物業價格預期不會大幅下跌。

鑑於中央政府有意透過刺激本地消費需求改變經濟架構，中國零售業之前景仍然光明。辦公室市場逐步走出全球金融危機之陰霾，持續復甦。儘管租金增長表現出色及最近幾個季度之空置率下跌，惟倘市場出現新供應，租金未必能延續之前季度之增長勢頭。

財務回顧

本集團於期內之權益持有人應佔利潤達5,766,000,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：827,400,000港元)，增幅約6倍。

每股盈利為3.19港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：0.46港元)，增長6倍，反映股東回報持續增加。

總資產由截至二零零九年十二月三十一日之42,416,000,000港元增加至51,547,100,000港元，原因是本集團維持其於優質物業發展項目之投資，而其公平值亦相應上升。淨資產(相當於股東資金)亦同步持續增長，至34,583,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：28,536,000,000港元)，反映出股東應佔之投資價值穩健高度。至於每股價值方面，每股淨資產值於財務狀況表日為19.12港元，而於二零零九年十二月三十一日為15.77港元。

本集團錄得收入67,500,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,082,500,000港元)，較去年同期減少94%，主要由於發展物業銷售入賬減少。

發展物業銷售收入為54,500,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,073,000,000港元)，較二零零九年同期下跌95%。於二零一零年上半年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約74,000平方呎(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,576,000平方呎)，較去年同期下降95%。發展物業銷售之毛利率改善至67%(截至二零零九年六月三十日止六個月：49%)，主要由於售價上升所帶動。期內，本集團已出售及交付上海康城(一項風景如畫、交通便捷之優質發展項目)早前不推售之若干住宅單位。

物業租金收入增加40%至11,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：8,500,000港元)。隨著更多可出租面積竣工，物業租金收入自二零零九年下半年起持續回升。

位於重慶李九路各項目(總建築樓面面積為23,828,000平方呎)之工程繼續如期進行。住宅物業已開始預售，反應熱烈，預售物業時收取的按金已由二零零九年十二月三十一日之結餘537,000,000港元累升至1,219,600,000港元。

於回顧期內，銷售開支減少66%至2,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：6,700,000港元)。期內的行政開支為32,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：23,500,000港元)，較二零零九年同期上升40%，乃主要由於支付多項物業相關開支及稅項所致。

財務成本主要是有關銀行借貸及於二零零七年四月發行的定息優先票據(「票據」)的利息開支及其他借貸成本。期內產生的財務成本162,700,000港元已全數於不同物業發展項目中資本化(截至二零零九年六月三十日止六個月：121,400,000港元)，故回顧期內並無產生任何支出(截至二零零九年六月三十日止六個月：淨支出12,100,000港元)。

投資物業公平值的變動為7,681,200,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：568,200,000港元)，增幅12.5倍。儘管收緊房地產之新措施於二零一零年上半年間出台，惟相關需求依然強勁，成交量於本期內有所減少亦無礙樓價上升。隨著上海世博開幕，零售及辦公室物業市場亦因而受惠。上海投資物業的公平值增加4,144,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：504,800,000港元)。近期獲《外交政策》(二零一零年九月／十月號：以「全球城市」為題)譽以「楊子江上的芝加哥」之名的重慶，其經濟表現亦見蓬勃。重慶投資物業的公平值增加3,536,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：63,400,000港元)。

所得稅開支為1,935,900,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：248,900,000港元)，增幅為6.8倍。期內所得稅增加主要由於上文所述之投資物業公平值增加所致。

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，本集團在中國籌集新銀行貸款淨額合共人民幣470,000,000元(約534,300,000港元)(截至二零零九年六月三十日止六個月：385,000,000港元)。另外，本集團已向一名股東償還墊款淨額約110,700,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：156,800,000港元)。

於財務狀況表日，本集團的優先票據、銀行貸款及應付一名股東款項分別約為2,300,500,000港元、2,035,000,000港元及258,800,000港元。本集團總借貸為4,594,300,000港元，較二零零九年十二月三十一日增加448,900,000港元。付款期則橫跨四年，其中775,600,000港元於一年內償還及3,818,700,000港元於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一零年六月三十日的資產負債率為10.44%(於二零零九年十二月三十一日：12.51%)，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。

本集團擁有充裕手頭現金及可用銀行貸款，有足夠財務資源以應付承擔及營運資本需求。

於呈報期結束後，本集團已購入一塊土地，總代價為935,700,000港元(約人民幣818,500,000元)，其中187,100,000港元(約人民幣163,700,000元)已於呈報期結束前支付。

期內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於財務狀況表日，本集團約50%的借貸為美元，其餘為人民幣及港元。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以港元、美元或人民幣持有。

本集團的銀行借貸主要以浮息為基礎，而優先票據以定息為基礎。

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下所採用的貨幣。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衍生金融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

於財務狀況表日，本集團若干附屬公司以總賬面值18,435,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：16,304,800,000港元)的資產為所用銀行信貸額作抵押。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為1,179,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：588,600,000港元)的按揭貸款作出擔保。於二零一零年上半年，本集團並無錄得拖欠款項個案。該等擔保以本集團的已抵押銀行存款6,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：9,100,000港元)作抵押。

中期股息

董事會並不建議派付期內中期股息。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員292名。本集團之薪酬政策並無重大變動。

購股權計劃

截至二零一零年六月三十日止六個月，概無授出及尚未行使之購股權(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售及贖回本公司之股份

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售及贖回本公司之任何上市證券。

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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。在本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守標準守則內所規定之標準。

企業管治常規守則

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司一直全面遵守上市規則附錄14所載企業管治常規(「企業管治常規」)守則之所有守則條文。

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之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。審核委員會之主要職責包括檢討及監察

本集團之財政匯報系統及內部監控程序及審閱本集團之財務資料，以及檢討本公司與外聘核數師之關係。審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其大部分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 (薪酬委員會主席)，以及兩名獨立非執行董事陸觀豪先生及Garry Alides Willinge先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就建立該薪酬政策訂立正式且明確之程序，向董事會提供推薦意見。

刊發業績公佈及中期報告

此中期業績公佈於本公司之網站(cpg.mydyn.net)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)發佈。本公司將向本公司之股東寄發載有上市規則附錄16規定之所有資料之截至二零一零年六月三十日止六個月中期報告，並於適當時候在上述網站公佈上述資料。

致謝

董事會藉此機會就所有股東持續作出之支持及全體員工於報告期間對本集團之盡忠職守及貢獻致以衷心謝意。

承董事會命
CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED
Dr. Wang Shih Chang, George
主席

香港，二零一零年八月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事Dr. Wang Shih Chang, George、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；以及獨立非執行董事Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生。