

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份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。



CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1838)

截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績

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」) 截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

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		<u>1,316,576</u>	<u>1,158,411</u>
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

於二零一三年六月三十日

	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	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	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	251,302	103,559
應付稅項	780,256	755,907
借貸 — 一年內到期	2,552,147	3,147,668
定息優先票據	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

		二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動負債			
借貸 — 一年後到期		1,913,556	577,181
定息優先票據		—	795,529
可換股票據		295,566	270,323
轉換期權衍生工具		203,692	244,844
遞延稅項負債		11,971,759	11,655,603
一名股東的貸款		1,056,000	1,056,000
		<u>15,440,573</u>	<u>14,599,480</u>
資產淨值		<u>41,698,536</u>	<u>40,309,613</u>
資本及儲備			
股本	10	180,907	180,907
股份溢價及儲備		41,517,629	40,128,706
		<u>41,698,536</u>	<u>40,309,613</u>

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，且本集團尚有其他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。

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*
- 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*

2. 主要會計政策(續)

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。

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。

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

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

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
	<u>700,791</u>	<u>285,846</u>
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
	<u>14,996</u>	<u>12,838</u>
總收入以及其他收入及收益	<u><u>715,787</u></u>	<u><u>298,684</u></u>

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	—
	<u>340,003</u>	<u>144,685</u>
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	<u>(340,003)</u>	<u>(144,685)</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

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：		
中華人民共和國(「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。

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 二零一二年
千港元 千港元
(未經審核) (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物業買家的補償	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)

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 二零一二年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

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響：		
— 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

8. 每股盈利(續)

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
(未經審核) (未經審核)
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響：		
— 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	<u>2,015,689</u>	<u>1,809,077</u>

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。

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	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
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	<u>1,809,077,000</u>	<u>180,907</u>

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。

11. 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。於本公佈日期，本公司董事正在估計所授出該等購股權的公平值。

簡明綜合財務報表審閱報告概要

下文摘錄自簡明綜合財務報表審閱報告，當中已作出修改：

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（其中部份措施已經推行）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會導致不能實行簡明綜合財務報表附註1所披露措施的調整。

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。

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減少所致。

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。

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。

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1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。於二零一三年七月三日，本公司向若干合資格參與者2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。

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。

刊發業績公佈及中期報告

本中期業績公佈於本公司網站(cpg-group.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)發佈。截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄16規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並載於上述網站內。

致謝

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

CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

Dr. Wang Shih Chang, George

主席

香港，二零一三年八月二十九日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事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；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。