

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之有限公司)

(股份代號：1838)

截至二零一八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」) 截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4及5	28,780	103,983
銷售成本		(14,446)	(28,987)
毛利		14,334	74,996
其他淨收入、收益及虧損	5	2,508	7,317
匯兌(虧損)收益淨額		(28,359)	68,465
銷售開支		(1,833)	(8,952)
行政開支		(23,189)	(28,047)
財務成本	6	—	—
未計投資物業及轉換期權衍生工具公平值的變動的經營(虧損)利潤		(36,539)	113,779
投資物業公平值的變動		416,496	133,282
轉換期權衍生工具公平值的變動		2,456	33,866
除稅前利潤		382,413	280,927
所得稅開支	7	(104,615)	(49,020)
本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額	8	277,798	231,907
每股盈利			
基本(人民幣)	9	0.15	0.13
攤薄(人民幣)	9	0.14	0.10

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		405,375	382,196
預付租賃款項		91,361	92,934
投資物業		52,788,742	52,051,301
		<u>53,285,478</u>	<u>52,526,431</u>
流動資產			
待售發展中物業		5,787,492	5,585,706
持作出售物業		418,491	427,501
其他應收款項、按金及預付款項		175,180	170,210
已抵押銀行存款		24,400	210,441
銀行結餘及現金		46,346	290,775
		<u>6,451,909</u>	<u>6,684,633</u>
流動負債			
合約負債		745,728	—
就銷售物業收取的按金		—	439,603
應計建築成本		136,919	207,660
其他應付款項及應計費用		153,708	154,145
應付一名股東款項		2,442,373	2,083,409
應付稅項		702,635	703,070
借貸 — 一年內到期		3,116,059	1,789,332
13.5厘定息優先票據		1,692,727	1,667,295
可換股票據		434,707	393,425
轉換期權衍生工具		—	2,517
		<u>9,424,856</u>	<u>7,440,456</u>
流動負債淨值		<u>(2,972,947)</u>	<u>(755,823)</u>
總資產減流動負債		<u>50,312,531</u>	<u>51,770,608</u>
非流動負債			
借貸 — 一年後到期		1,900,000	3,740,000
遞延稅項負債		10,945,142	10,841,017
		<u>12,845,142</u>	<u>14,581,017</u>
資產淨值		<u>37,467,389</u>	<u>37,189,591</u>
權益			
資本及儲備			
股本	11	170,073	170,073
股份溢價及儲備		37,297,316	37,019,518
		<u>37,467,389</u>	<u>37,189,591</u>

1. 一般資料及編製基準

本公司是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「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。本公司的最終控股方為汪世忠先生（「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，其附屬公司主要在中華人民共和國（「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，亦即本公司的功能貨幣。

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。

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，故應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

鑑於截至二零一八年六月三十日本集團有人民幣2,972,947,000元之流動負債淨值及本集團有賬面值分別為人民幣136,919,000元、人民幣153,708,000元、人民幣2,442,373,000元、人民幣3,116,059,000元、人民幣1,692,727,000元及人民幣434,707,000元之應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、借貸、13.5厘定息優先票據及可換股票據須於報告期末起一年內到期償還，本公司董事於編製簡明綜合中期財務報表時已審慎考慮本集團未來之流動資金狀況。此外，本集團已訂約但尚未於簡明綜合中期財務報表撥備之其他承擔約為人民幣1,579,500,000元。

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) 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款項；及
- (2) 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
 - (i) 計入銷售持作出售物業以及預售待售發展中物業的未來計劃；及
 - (ii) 計劃獲得其他融資活動，包括但不限於發行票據及內保外貸。

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，簡明綜合中期財務報表已按持續經營基準編製。

該等簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(修訂本)「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱。

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。

截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者相同。

除另有指明外，應用由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則(其於本中期期間強制生效)對該等簡明綜合中期財務報表所呈報金額及/或該等簡明綜合中期財務報表所載披露並無造成重大影響。

下文闡釋採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」對本集團財務資料的影響，並闡釋自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往期間所應用者不同)。本集團的若干會計政策已變更，以符合採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的規定。

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，合併金融工具會計之所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值；及(iii)對沖會計。於二零一八年一月一日起，採納香港財務報告準則第9號已導致本集團的會計政策及簡明綜合中期財務報表中確認的金額出現變動。

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(即貿易應收款項不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分)外，實體於初步確認時須以公平值加交易成本(倘為並非以公平值計入損益(「以公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)以攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的金融資產；(ii)以公平值計入其他全面收益(「以公平值計入其他全面收益」)的金融資產；或(iii)以公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「支付本金及利息準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定以公平值計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量符合支付本金及利息準則。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定以公平值計入損益，則該債務投資以公平值計入其他全面收益：

- 其由一個旨在通過持有資產以收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量符合支付本金及利息準則。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃以個別投資基準作出。所有上述非分類為攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益的其他金融資產，均分類為以公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合以攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益規定)為以公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團如下的金融資產：

以公平值計入損益 以公平值計入損益其後以公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。

攤銷成本 以攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收益均於損益中確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計	根據香港財務	根據香港會計	根據香港財務
	準則第39號	報告準則第9號	準則第39號	報告準則第9號
	原有分類	的新分類	於二零一八年 一月一日 的賬面值 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 的賬面值 人民幣千元
其他應收款項、 按金及預付 款項	貸款及應收款項	攤銷成本	170,210	170,210
已抵押銀行存款	貸款及應收款項	攤銷成本	210,441	210,441
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	攤銷成本	290,775	290,775

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」取代之為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團早於香港會計準則第39號就貿易應收款項、以攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及以公平值計入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損。其他應付款項、按金及預付款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金須受預期信貸虧損模式所限，惟根據此模式，減值對首次應用日期（二零一八年一月一日）及本期間而言並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(i) 十二個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後十二個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(ii) 年限內預期信貸虧損：其為於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額其後以資產原有實際利率相近的差額貼現。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損根據十二個月的預期信貸虧損釐定。十二個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告日期後的十二個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無進行任何重大對沖交易。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認。其指於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面金額的差異乃於保留盈利及儲備確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為以公平值計入損益計量；及
- 指定非持有作買賣於股本投資的若干投資為以公平值計入其他全面收益。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以將來自客戶合約的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益以能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年一月一日）對保留盈利期初結餘的調整。因此，並無重新呈列二零一七年的已呈列財務資料。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元 增加／(減少)
負債	
流動負債	
就銷售物業收取的按金	(745,728)
合約負債	745,728
	<hr/>
流動負債總額	<hr/> <hr/>
	<hr/>
負債總額	<hr/> <hr/>

概無對本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表產生重大影響。

有關本集團各項商品及服務的新重大會計政策及過往會計政策變動的詳情載列如下：

產品或服務	商品或服務的性質、履約義務的履行及付款條款	於二零一八年一月一日的會計政策變動性質及影響
銷售物業	客戶於交付及驗收物業時取得物業的控制權。因此，收入於客戶驗收物業時獲確認。合約內或實務上並無同意提供之其他貨品或服務。一般只有一項履約義務。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。	影響 於二零一八年一月一日，就銷售物業所收到之按金，人民幣439,603,000元已分類為合約負債。
服務收入	客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之履約責任(如保安服務及清潔服務)。收入按提供服務的時間確認。發票於呈示時須予支付。	影響 由於香港會計準則第18號及香港財務報告準則第15號項下的確認方法相同，香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無重大變化或影響。

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所作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源，與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致，惟附註2所述有關應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的新重大判斷及估計不明朗因素的主要來源除外。

4. 分類資料

- (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營運分類。以下為本集團收入及業績按呈報及營運分類的分析：

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元		
收入						
對外收入	<u>13,220</u>	<u>9,570</u>	<u>98</u>	<u>687</u>	<u>5,205</u>	<u>28,780</u>
分類利潤(虧損)	<u>10,885</u>	<u>2,910</u>	<u>221,719</u>	<u>195,562</u>	<u>(246)</u>	<u>430,830</u>
其他淨收入、收益及虧損						2,508
匯兌虧損淨額						(28,359)
未分配項目						(22,566)
除稅前利潤						<u>382,413</u>

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 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元		
收入						
對外收入	<u>90,134</u>	<u>8,843</u>	<u>152</u>	<u>442</u>	<u>4,412</u>	<u>103,983</u>
分類利潤	<u>72,736</u>	<u>1,267</u>	<u>80,145</u>	<u>53,732</u>	<u>398</u>	<u>208,278</u>
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						<u>280,927</u>

- (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

截止六月三十日止六個月(未經審核)

收入確認時間	物業銷售				物業管理收入		總額	
	上海		重慶		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元				
於某時間點	13,220	90,134	9,570	8,843	—	—	22,790	98,977
於一段時間內轉移	—	—	—	—	5,205	4,412	5,205	4,412
	<u>13,220</u>	<u>90,134</u>	<u>9,570</u>	<u>8,843</u>	<u>5,205</u>	<u>4,412</u>	<u>27,995</u>	<u>103,389</u>

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，並未計及其他淨收入、收益及虧損、銷售開支、匯兌(虧損)收益淨額、行政開支(包括董事酬金)及轉換期權衍生工具公平值的變動。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。

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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售物業	22,790	98,977
物業租金收入	785	594
物業管理收入	<u>5,205</u>	<u>4,412</u>
	<u>28,780</u>	<u>103,983</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的收益	1,960	4,425
銀行存款利息	453	2,789
其他	<u>95</u>	<u>103</u>
	<u>2,508</u>	<u>7,317</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>31,288</u>	<u>111,300</u>

合約負債主要與就銷售物業自客戶收到之按金有關。於二零一八年一月一日之合約負債當中，人民幣11,818,000元已予確認為截至二零一八年六月三十日止六個月之收入。

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
其他借貸的利息	292,967	234,898
銀行借貸的利息	642	2,566
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	111,942	121,323
可換股票據的實際利息開支	35,111	33,587
總財務成本	440,662	392,374
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	(440,662)	(392,374)
	<u>—</u>	<u>—</u>

因特定借貸產生的期內已資本化借貸成本約為人民幣169,904,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣186,317,000元)。因一般借貸產生的期內已資本化借貸成本約人民幣270,758,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣206,057,000元)乃就合資格資產的支出使用資本化年率7.35%(截至二零一七年六月三十日止六個月：12.80%)計算。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅／土地增值稅(「土地增值稅」)	491	15,699
遞延稅項：		
本期間	104,124	33,321
	<u>104,615</u>	<u>49,020</u>

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暫行條例》發佈後於一九九五年一月二十七日實施的《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。在簡明綜合中期財務報表中，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804,464,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣842,236,000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。

8. 期內利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(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	609	674
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	13,107	15,051
— 退休福利計劃供款	2,833	3,490
總員工成本	16,549	19,215
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(3,501)	(5,968)
	13,048	13,247
核數師酬金	550	560
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	1,259	1,269
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(693)	(185)
	566	1,084
已售物業成本(計入銷售成本)	8,995	24,974
投資物業的租金收入總額	(785)	(594)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	18	19
	<u>(767)</u>	<u>(575)</u>

9. 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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
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)	277,798	231,907
潛在攤薄普通股的影響：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	<u>(2,456)</u>	<u>(33,866)</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>275,342</u>	<u>198,041</u>
	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	<u>206,612</u>	<u>206,612</u>
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>2,015,689</u>

10. 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就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

11. 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：		
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	<u>1,809,077,000</u>	<u>180,907</u>
於簡明綜合中期財務報表中呈列如下：		
於二零一七年一月一日、二零一七年六月三十日、 二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日		<u>人民幣170,073,000元</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。

12. 報告日期後事項

於二零一八年八月十四日，於本公司於二零一二年八月十四日發行並以Hillwealth名義登記之500,000,000港元可換股票據（於二零一八年六月三十日之賬面值為人民幣434,707,000元）到期後，可換股票據之未行使本金額連同所有累計利息之總金額為525,000,000港元，已以汪先生向本公司提供之等額無抵押及免息借貸之方式償還。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

10年前美國狂印鈔票輸出全世界。現在美國與全世界為敵，要將輸出的美金(於今年第一季度新興市場的美金債已逼近3.7萬億)和遷出美國的供應鏈搬師回朝，整殫別國的資產市場和全球供應鏈佈局。所以美國的敵人特別多，幸好川普沒有毛澤東的智慧，拉一個打一個，佢係打晒全世界。但要消滅美國這個霸主不容易，歷史上要踢走大佬，都是要冒上先被大佬打死的風險，但中國足智多謀，鄧小平說：要摸著石頭過河，江澤民說：要悶聲發大財，韓信更忍跨下之辱。但造就了一個又一個「奇世」。今天美國把貿易戰打得翻天，不過以川普的智慧，要整殫中國的模式，也不是係借火這麼容易。只是大戰在即，有危就有機。所以本集團的既定方針不變，雖然部分項目正等待政府的新規劃而延誤，但令股東盈利始終是本集團的目標。

營商環境

內地物業市場概況

二零一八年上半年中國錄得國內生產總值為人民幣418,961億元，按年增長6.8%。

二零一八年上半年，中國住宅物業市場保持積極態勢，根據國家統計局資料，住宅物業的銷售面積及投資金額分別按年增長3.2%及按年增長14.8%。於二零一八年三月發表的政府工作報告中，習主席重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位。各市政府進一步推出多項新措施，以遏制過熱住宅市場中的投資情緒。作為中國住宅物業市場發展的長期機制，政府近年非常關注租賃市場的重要性。

中國零售物業市場在二零一八年上半年持續高企，總零售銷售額擴增至人民幣180,018億元，按年增長9.4%。電子商務市場保持快速發展。二零一八年上半年，全國商品及服務網上零售銷售額為人民幣40,810億元，按年增長30.1%。其中，商品網上零售銷售

額為人民幣31,277億元，增長29.8%，佔消費品零售銷售總額的17.4%。實體商品網上零售銷售額中，食品、服裝及日用品分別增長42.3%、24.1%及30.7%。餐飲及娛樂零售商的貿易量增長最快，而由於運動越來越受歡迎，運動服飾零售商為最活躍的時尚類別。

二零一八年上半年，中國寫字樓物業市場表現活躍，這表現在中國大部分主要城市的寫字樓淨出租量呈積極增長。科技、媒體與通信（「TMT」）及金融行業仍被視為寫字樓需求中最吸引眼球的貢獻者之一，靈活辦公空間運營商不斷擴大，尤其是在一線城市。受該等行業的強勁租賃需求所推動，空置率保持穩定，租金增長穩健。

上海物業市場概況

上海依然保持經濟穩定增長。截至二零一八年上半年，上海國內生產總值按年增長6.9%至人民幣15,558億元。

新商品住宅供應量由二零一七年下半年的低位回升，於二零一八年上半年錄得2,090,000平方米。同期平均商品住宅價格約為每平方米人民幣49,800元，按年增長4.6%。自二零一六年以來，政府干預措施仍然嚴格。上海政府近日推出新政策，規管透過空殼公司進行投機性房地產投資的行為，僅容許經營至少五年、納稅額至少人民幣100萬元及擁有至少10名員工的企業於上海購買住宅物業。

二零一八年上半年，零售銷售額錄得人民幣6,143億元，按年增長7.7%。零售業表現穩健，顯示零售物業市場發展向好。新項目大寧大融城於二零一八年上半年開售，為市場新增140,000平方米的供應量。儘管現有項目中的新供應及租戶組合有所重組，但從穩健的空置率及淨消化量可見，整體需求仍然強勁，有助支撐平均租金水平。二零一八年上半年，體驗式消費的趨勢仍然持續。體育館及書店品牌不斷擴大，而生活方式及新能源汽車品牌則購入購物中心的零售空間。

根據上海統計局的資料，二零一八年上半年，第三產業佔總國內生產總值的三分之二以上，按年增長7.4%至人民幣10,762億元。儘管二零一八年上半年核心地區新增了三棟新寫字樓共253,000平方米的寫字樓空間，但甲級寫字樓的整體空置率仍於二零一

八年上半年下降至約10.6%。強勁的消化量得到了金融、專業服務、貿易、TMT行業及靈活辦公空間運營商的支持，當中特別是積極擴張的靈活辦公空間運營商，佔同期淨消化量的17.5%。

重慶物業市場概況

重慶保持經濟積極增長。二零一八年上半年，重慶錄得國內生產總值按年增長6.5%至人民幣9,821億元。

儘管政府推出一系列新政策規管及提高投資門檻，但住宅物業市場仍穩步增長。二零一八年上半年的交易額達1,390萬平方米，按年增長18.3%。買家對改善生活環境的興趣日益濃厚，住宅物業平均價格飆升至每平方米約人民幣11,700元，按年增長31.2%。

二零一八年上半年，零售銷售額按年增長10.1%。五家新購物中心已建成並進入市場，其中四家位於非核心區域。天和里購物中心(為天和國際中心的其中一部分)乃位於核心區域唯一的新供應，為觀音橋的標誌性項目之一。許多國際品牌及海外餐飲零售商已擴大於重慶的業務，表現其對此不斷增長的市場充滿信心。

根據重慶市統計局的資料，二零一八年上半年，第三產業按年增長9.3%至人民幣5,159億元。重慶企業天地3號於二零一八年上半年建成，為市場新增41,400平方米。持續高企的淨消化量進一步降低了整體空置率。需求主要仍然來自金融及專業服務行業，而靈活辦公空間運營商的擴張則成為市場最大焦點。自「重慶創新中國」推出以來，TMT行業亦顯示出對寫字樓空間的巨大需求。

內地物業市場展望

於二零一八年三月發表的政府工作報告中重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位後，預料本年中央政府遏制房地產市場投資情緒的決心將保持不變，而二零一八年下半年收緊措施將不會大幅度放鬆。然而，由於政府實施的融資政策，開發商可能加速向市場出售新的住宅供應量以穩定其收入。總體而言，預期住宅市場將維持穩健發展，價格將穩速增長。與此同時，在當前旨在穩定購買市場的政策下，將有更多租賃住宅用地投入市場，而租賃市場或會因而向好。

預計零售租賃的勢頭將保持穩定，並由迅速增長的餐飲及體驗式零售商以及不斷增長的居民人均可支配收入所支持。為在當前市場保持競爭力，業主需巧妙地為購物中心進行定位，並定期重組租戶組合，以向顧客提供全新的形像。整體而言，預料中國零售物業市場將繼續穩步發展。

隨著經濟積極發展，預計寫字樓租賃需求將保持強勁。來自TMT及金融行業的強勁需求將足以支持租金穩步增長。靈活辦公空間運營商將繼續成為二零一八年下半年的上升行業，而於一線城市將尤其向好。隨著越來越多的競爭對手進入市場，該等運營商將投放更多創意於改進工作體驗及優化空間。

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司的擁有人應佔利潤約達人民幣278,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣232,000,000元)，較二零一七年同期增加20%。每股基本盈利為人民幣0.15元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣0.13元)。

於二零一八年六月三十日，總資產由二零一七年十二月三十一日的人民幣59,211,000,000元增加至人民幣59,737,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)增加至人民幣37,467,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣37,190,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.71元，而於二零一七年十二月三十一日為人民幣20.56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416,000,000元。

本集團錄得收入人民幣29,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣104,000,000元)，較上年同期減少72%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣23,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣99,000,000元)，較上年同期減少77%。截至二零一八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19,949平方呎，上年同期為35,423平方呎。

物業銷售的毛利率為61%(截至二零一七年六月三十日止六個月：75%)。主要原因是毛利率較高的上海協和城住宅物業銷售減少所致。

物業租金收入為人民幣800,000元(截至二零一七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5,000,000元(截至二零一七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13,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元。

合約負債／物業銷售收取的按金由二零一七年十二月三十一日的人民幣440,000,000元增加至二零一八年六月三十日的人民幣746,000,000元。這主要是由於銷售上海協和城第一期及重慶曼哈頓城第一及第二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增加所致。

其他淨收入、收益及虧損為人民幣3,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣7,000,000元)。

於回顧期內，銷售開支為人民幣2,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣9,000,000元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間的行政開支為人民幣23,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣28,000,000元)，跌幅為18%。

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441,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣392,000,000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(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

投資物業公平值變動為人民幣416,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣133,000,000元)，較上年同期增加213%。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，二零一八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222,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣80,000,000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194,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣53,000,000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105,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣49,000,000元)，升幅為114%。所得稅開支增加乃由於回顧期內投資物業公平值變動額較上年同期增加所致。本集團的實際所得稅率為27%(截至二零一七年六月三十日止六個月：17%)。

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524,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：償還外部借貸淨額合共約人民幣467,000,000元)。另外，本集團期內亦向一名股東收取墊款人民幣359,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：向一名股東收取墊款人民幣170,000,000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1,693,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,667,000,000元)、人民幣5,016,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,529,000,000元)、人民幣2,442,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,083,000,000元)及人民幣435,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣393,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣9,586,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣9,672,000,000元)，較二零一七年十二月三十一日減少人民幣86,000,000元。人民幣7,686,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,932,000,000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。

本集團於二零一八年六月三十日的資產負債率為25.4%(二零一七年十二月三十一日：24.7%)，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78%(二零一七年十二月三十一日：79%)的借貸為人民幣。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

於二零一八年六月三十日，本集團以總賬面值人民幣45,843,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣45,319,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣504,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣492,000,000元)的按揭貸款作出擔保。截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，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23,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣52,000,000元)的投資物業、待售發展中物業、持作出售物業以及提取於二零一八年六月三十日為數約人民幣2,000,000元的銀行存款(二零一七年十二月三十一日：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。管理層已就該等糾紛或法律程序向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零一八年六月三十日，本集團已就有關建築合約糾紛計提建築成本負債撥備人民幣57,000,000元(二零一七年十二月三十一日：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，由於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57,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣42,000,000元)。因此，毋須於簡明綜合中期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

於二零一八年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約358名(二零一七年六月三十日：355名)。本集團的薪酬政策並無任何重大變動。

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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄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（「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，彼等於截至二零一八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。

核數師及審核委員會

德勤•關黃陳方會計師行（執業會計師）已辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司核數師，自二零一八年八月十七日起生效。

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、Dr. Garry Alides Willinge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。審核委員會及外聘執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司已審閱本集團截至二零一八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Dr. Garry Alides Willinge（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(www.cpg-group.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)發佈。截至二零一八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，二零一八年八月二十九日

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、*Dr. Garry Alides Willinge*及鄭燦焜先生。