

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)

### 截至二零一九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」) 截至二零一九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 截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4及5	177,697	28,780
銷售成本		(72,452)	(14,446)
毛利		105,245	14,334
其他淨收入、收益及虧損	5	224	2,508
匯兌虧損淨額		(12,598)	(28,359)
銷售開支		(3,498)	(1,833)
行政開支		(39,251)	(23,189)
財務成本	6	(525)	—
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(虧損)		49,597	(36,539)
投資物業公平值的變動		174,519	416,496
轉換期權衍生工具公平值的變動		—	2,456
除稅前利潤		224,116	382,413
所得稅開支	7	(63,809)	(104,615)
本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額	8	160,307	277,798
		人民幣	人民幣
每股盈利			
基本	9	0.09	0.15
攤薄	9	0.09	0.14

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		422,193	409,775
預付租賃款項		88,211	89,785
投資物業		53,792,500	53,422,046
		<u>54,302,904</u>	<u>53,921,606</u>
流動資產			
待售發展中物業		6,362,588	6,000,219
持作出售物業		391,943	402,843
其他應收款項、按金及預付款項		224,815	186,121
已抵押銀行存款		24,400	24,400
銀行結餘及現金		21,132	37,163
		<u>7,024,878</u>	<u>6,650,746</u>
流動負債			
合約負債		1,081,120	865,363
應計建築成本		305,290	295,734
其他應付款項及應計費用		258,390	193,252
應付一名股東款項		3,683,013	3,498,137
租賃負債		3,784	—
應付稅項		723,997	706,318
借貸 — 一年內到期		4,962,722	4,906,423
15.0厘定息優先票據		48,510	49,393
		<u>11,066,826</u>	<u>10,514,620</u>
流動負債淨值		<u>(4,041,948)</u>	<u>(3,863,874)</u>
總資產減流動負債		<u>50,260,956</u>	<u>50,057,732</u>
非流動負債			
15.0厘定息優先票據		1,525,395	1,526,929
租賃負債		821	—
遞延稅項負債		11,024,868	10,981,238
		<u>12,551,084</u>	<u>12,508,167</u>
資產淨值		<u>37,709,872</u>	<u>37,549,565</u>
權益			
資本及儲備			
股本	11	170,073	170,073
股份溢價及儲備		37,539,799	37,379,492
權益總額		<u>37,709,872</u>	<u>37,549,565</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，故應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

鑑於截至二零一九年六月三十日本集團有人民幣4,041,948,000元之流動負債淨值及本集團有賬面值分別為人民幣305,290,000元、人民幣258,390,000元、人民幣3,683,013,000元、人民幣4,962,722,000元及人民幣48,510,000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、借貸及15.0%釐定息優先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，本集團有若干其他借貸乃到期及／或與貸款人存在爭議，貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，包括於人民幣4,962,722,000元借貸當中，合共人民幣4,831,101,000元。進一步詳情載於「或然負債」一節。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1,783,315,000元。該等事件及情況，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，經考慮以下因素及假設後，董事認為本集團將有足夠營運資本於二零一九年六月三十日起的其後十二個月內為其業務提供資金，故簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製：

- (1) 本集團正洽商取得不少於人民幣4,600,000,000元的新信貸融資；
- (2) 股東汪先生確認，在本集團有多餘現金償還之前，不會要求本集團償還欠款；及
- (3) 來自出售投資物業、持作出售物業，以及預售待售發展中物業所得的估計收益。

上述事件或條件的結果存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則須於簡明綜合中期財務報表內作出調整，以將資產的價值撇減至其可變現淨值，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於財務報表中反映。

本簡明綜合中期財務報表為未經審核，惟已經由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」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。

截至二零一九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二零一八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。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

採納香港財務報告準則第16號「租賃」及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進的影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及本集團根據香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團採納香港財務報告準則第16號並已採用簡易過渡法將初次應用香港財務報告準則第16號的累計影響確認為於初次應用日期對期初結餘的調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的財務狀況表的影響：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日的財務狀況表	
物業、廠房及設備增加	<u>6,409</u>
租賃負債(非流動)增加	<u>2,793</u>
租賃負債(流動)增加	<u>3,616</u>

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日末應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

## 經營租賃承擔與租賃負債的對賬

人民幣千元

截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	7,721
加：本集團認為合理確認可以行使的延期選擇權中包含的租約	243
減：日後利息開支	(1,555)
	<hr/>
截至二零一九年一月一日的租賃負債總額	6,409
	<hr/> <hr/>
於截至二零一九年一月一日的財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借款利率	16.62%
	<hr/> <hr/>

### (ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就所有租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

### (iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。

本集團於租賃日期開始確認使用權資產及租賃負債。

## 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合本集團應用重估模型的投資物業或一類物業、廠房及設備定義的使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬，符合租賃土地及自用建築定義的使用權資產按公平值列賬。

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據會計準則第40號入賬並於租賃期以直線法攤銷。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，將繼續根據會計準則第16號入賬並按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認上述租賃協議為持作自用的租賃土地及樓宇以外另一類別的資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

## 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

**(iv) 作為承租人的會計處理**

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。由於出租人的香港財務報告準則第16號會計處理與香港財務報告準則第17號的規定大致相同，故採納香港財務報告準則第16號對該等簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

**(v) 過渡**

誠如上文所述，本集團已應用香港財務報告準則第16號採用簡易過渡法，並確認應用香港財務報告準則第16號作為首次應用當日(二零一九年一月一日)期初餘額調整的全部累計影響。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如自首次應用當日起已經應用香港財務報告準則第16號，並按相等於租賃負債的金額計算，且就緊接首次應用日期前於財務狀況表所確認有關該租賃的任何預付或應計租賃款項的金額進行調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)不包括於二零一九年一月一日計量的使用權資產的初始直接費用及(iii)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

**香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進 — 香港會計準則第23號之修訂，借貸成本**

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。該等變動包括香港會計準則第23號之修訂，其闡明為取得合資格資產而專門作出的借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分，因此計入一般資金池內。



### 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，與本集團截至二零一八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16號的新重大判斷除外。

### 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	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	<u>92,801</u>	<u>78,828</u>	<u>684</u>	<u>1,029</u>	<u>4,355</u>	<u>177,697</u>
分類利潤(虧損)	<u>75,937</u>	<u>28,808</u>	<u>47,835</u>	<u>128,397</u>	<u>(1,213)</u>	<u>279,764</u>
其他淨收入、收益及虧損						224
匯兌虧損淨額						(12,598)
未分配項目						<u>(43,274)</u>
除稅前利潤						<u>224,116</u>

#### 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	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	<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						<u>(22,566)</u>
除稅前利潤						<u>382,413</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

截至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		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元				
於某時間點	92,801	13,220	78,828	9,570	—	—	171,629	22,790
於一段時間內轉移	—	—	—	—	4,355	5,205	4,355	5,205
	<u>92,801</u>	<u>13,220</u>	<u>78,828</u>	<u>9,570</u>	<u>4,355</u>	<u>5,205</u>	<u>175,984</u>	<u>27,995</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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售物業	171,629	22,790
物業租金收入	1,713	785
物業管理收入	4,355	5,205
	<u>177,697</u>	<u>28,780</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業的收益	154	1,960
銀行存款利息	37	453
其他	33	95
	<u>224</u>	<u>2,508</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>177,921</u>	<u>31,288</u>

合約負債主要是指就出售物業向客戶收取的按金。截至二零一九年一月一日合同負債中的人民幣57,000,000元已確認為截至二零一九年六月三十日止六個月的收益。

於二零一九年六月三十日，合約負債或自本集團現有合約項下剩餘履行義務收取之按金合計金額為人民幣1,081,120,000元。此金額指預期日後客戶接收物業時所確認的收益。本集團預期將於未來12個月內確認預期收益。

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
其他借貸的利息	261,690	292,967
銀行借貸的利息	491	642
13.5厘定息優先票據的實際利息開支	—	111,942
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	117,625	—
可換股票據的實際利息開支	—	35,111
租賃負債的利息	525	—
	<hr/>	<hr/>
總財務成本	380,331	440,662
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	(379,806)	(440,662)
	<hr/>	<hr/>
	<b>525</b>	<b>—</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

因特定借貸產生的期內已資本化借貸成本約為人民幣232,657,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣169,904,000元)。因一般借貸產生的期內已資本化借貸成本約人民幣147,149,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣270,758,000元)乃就合資格資產的支出使用資本化年率16.39%(截至二零一八年六月三十日止六個月：7.35%)計算。

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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」)	20,179	491
遞延稅項：		
本期間	43,630	104,124
	<u>63,809</u>	<u>104,615</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781,020,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣771,407,000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  
 二零一九年 二零一八年  
 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	639	609
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	13,682	13,107
— 退休福利計劃供款	2,835	2,833
總員工成本	17,156	16,549
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(4,687)	(3,501)
	12,469	13,048
核數師酬金	577	550
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	3,133	1,259
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(694)	(693)
	2,439	566
已售物業成本(計入銷售成本)	66,883	8,995
投資物業的租金收入總額	(1,713)	(785)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	—	18
	(1,713)	(767)
	<u>(1,713)</u>	<u>(767)</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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<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)	160,307	277,798
潛在攤薄普通股的影響：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	—	(2,456)
	<u>160,307</u>	<u>275,342</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
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
	<u>1,809,077</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二零一九年六月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一八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：		
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	<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：		
於二零一八年一月一日、二零一八年六月三十日、 二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日		<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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

邱吉爾睿智、勇敢、激情、慈愛，終能帶領英國人在二戰中戰勝了納粹德軍，正所謂，將在謀而不在勇。特朗普則哀在有勇無謀：一陣間大徵中國產品關稅，一陣間把中國列為匯率操縱國，更將加徵關稅在全球開花，搞到地球這口鍋裡的粥少了許多，當然與世結仇啦，收尾係「象以齒焚身，蚌以珠剖體」，即「聰明反被聰明誤」。何況，中國人擁有毛澤東的大智慧：君子報仇，十年不晚，又話：兩軍相對，哀者必勝。環顧全球，特朗普(狡詐非聰明)發起癲來，好可能搞到全球經濟衰退，好在本集團在大陸負債僅肆拾幾億銀(處理已近尾聲)，只是有的項目所在地政策變得太快，純屬不可控制，延誤了項目開發進度，自然，本集團當努力在其中獲取進展。

### 營商環境

#### 內地物業市場概況

二零一九年上半年中國錄得國內生產總值為人民幣450,933億元，按年增長6.3%。

二零一九年上半年，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8.4%及按年增長15.8%。於二零一九年三月發表的政府工作報告中，李克強總理強調應對大眾生活住房需求的重要性。為繼續依循國家指導方向，各市政府繼續推出不同住房措施，保持市場穩定。作為使中國住宅物業市場可持續穩定發展的長期機制，租賃市場仍保持其上行軌道。

中國零售物業市場在二零一九年上半年仍然蓬勃，總零售銷售額擴增至人民幣195,210億元，按年增長8.4%。電子商務市場持續快速發展。二零一九年上半年，全國商品及服務網上零售銷售額為人民幣48,161億元，按年增長17.8%。其中，商品網上零售銷售



額為人民幣38,165億元，增長21.6%，佔消費品零售銷售總額的19.6%。實體商品網上零售銷售額中，食品、服裝及日用品分別增長29.3%、21.4%及20.9%。餐飲及娛樂零售商的貿易量增長最快，而由於保健及美容越來越受歡迎，運動服飾及化妝品市場同樣迅速增長。

二零一九年上半年，即使宏觀經濟出現逆境，但中國寫字樓物業市場表現仍然活躍。科技、媒體與通信（「TMT」）及金融行業仍為主流租戶的同時，靈活辦公空間運營商已佔據可觀市場份額，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。截至二零一九年上半年，上海國內生產總值按年增長5.9%至人民幣16,410億元。

新商品住宅供應量於二零一九年上半年錄得3,620,000平方米的可喜增長，按年增長73.2%。期內市場一直活躍，高端商品住房於二零一九年上半年的交易量高達3,580,000平方米。自二零一六年以來，政府干預措施仍然嚴格，整體訂價並無明顯波動。

二零一九年上半年，零售銷售額錄得人民幣6,661億元，按年增長8.4%。零售銷售額表現穩健，顯示零售物業市場發展向好。兩個新項目於二零一九年上半年開售，為市場新增88,000平方米的供應量。受到強勁需求的支持，空置率及淨消化量維持穩健。儘管現有項目中的新供應及租戶組合有所重組，但平均租金水平維持穩定。體驗式消費的趨勢在二零一九年持續之際，不少購物中心主要集中於兒童零售類別，包括兒童體育館及按摩水療，吸引家庭在當中花費時間及金錢。

根據上海統計局的資料，二零一九年上半年，第三產業佔總國內生產總值約71%，按年增長9.1%至人民幣11,673億元。儘管二零一九年上半年有多達9.0百萬平方米的甲級寫字樓供應，但空置率為11.9%，因為境外零售品牌及靈活辦公空間在核心商業區擴充所致。因此，傳統以來金融、保險及專業服務行業主導的寫字樓需求正進一步多元化。

## 重慶物業市場概況

重慶保持經濟積極增長。二零一九年上半年，重慶錄得國內生產總值按年增長6.2%至人民幣10,335億元。

於二零一九年上半年，新住宅物業供應仍然強勁，合共達1,130萬平方米。自二零一九年初以來，住房供應持續增長，於二零一九年第二季度，商品住房交易額飆升至710萬平方米，按季增長51.1%。雖然持續推出穩定市場政策，平均價格按年增長3.4%至每平方米約人民幣12,100元。

二零一九年上半年零售銷售額仍然強勁，按年增長8.9%至人民幣4,264億元。由於需求增長，即使在二零一九年上半年的三個新項目為零售物業市場新增約280,000平方米的供應量，但空置率仍降至11.6%。不少知名品牌及海外餐飲零售商進駐重慶，地方當局亦決定實施行動計劃，將當成發展成國際消費者中心。由於動物園、電影院及電視遊戲零售商等娛樂店舖能吸引高客流量，故業主積極歡迎該等商店。

根據重慶市統計局的資料，二零一九年上半年，第三產業按年增長6.1%至人民幣5,720億元。由於需求持續強勁，甲級辦公室樓宇供應於二零一九年上半年相對穩定，從而降低了整體空置率。辦公室需求主要仍然來自金融及專業服務板塊之際，靈活辦公空間運營商亦正急速擴張，蓋因有些公司決定尋求具成本效益的第三方辦公室運營商落戶。自「重慶創新中國」推出以來，TMT行業的份額亦見增長。

## 內地物業市場展望

於二零一九年三月發表的政府工作報告中重申應對大眾生活住房需求的重要性後，預料二零一九年中央政府遏制房地產市場投資情緒的決心將保持不變。

在關注需求放緩的陰影下，為確保市場穩定，預計不大可能出現任何重大政策轉向、推出更嚴格政策。總體而言，預期住宅市場將維持穩健發展，價格將穩步增長。與此同時，在當前旨在穩定購買市場的政策下，租賃市場將會因而向好。預料將有更多租賃住宅用地投入市場。

預計零售租賃的勢頭將保持穩定，而體驗式零售商、網紅餐飲店及兒童類品牌將成為主要需求動力。預計業主將進一步豐富購物體驗，並定期重組租戶組合，以吸引及保留顧客。整體而言，預料中國零售物業市場將繼續穩步發展。

隨著經濟穩步發展，預計寫字樓租賃氣氛大致上將保持樂觀。來自TMT及金融行業的強勁需求將繼續支持租金穩步增長的同時，預計靈活辦公空間運營商將進一步佔據市場份額，尤其是於一線城市的市場。該等運營商將投放更多創意於改進工作體驗及優化空間以保持競爭力。

## 財務回顧

截至二零一九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160,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣278,000,000元)，較二零一八年同期減少42%。每股基本盈利為人民幣0.09元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣0.15元)。

於二零一九年六月三十日，總資產由二零一八年十二月三十一日的人民幣60,572,000,000元增加至人民幣61,328,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)增加至人民幣37,710,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣37,550,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣20.84元，而於二零一八年十二月三十一日為人民幣20.75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175,000,000元。

本集團錄得收入人民幣178,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣29,000,000元)，較上年同期增加514%，主要原因是物業銷售收入增加。

物業銷售收入為人民幣172,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣23,000,000元)，較上年同期增加648%。截至二零一九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137,037平方呎，上年同期為19,949平方呎。

物業銷售的毛利率為61%(截至二零一八年六月三十日止六個月：61%)。

物業租金收入為人民幣1,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣800,000元)。物業管理收入為人民幣4,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣5,000,000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分別產生收入人民幣93,000,000元、人民幣67,000,000元及人民幣12,000,000元。

合約負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣865,000,000元增加至二零一九年六月三十日的人民幣1,081,000,000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200,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,500,000元)。

於回顧期內，銷售開支為人民幣3,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,000,000元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間的行政開支為人民幣40,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣23,000,000元)，升幅為74%。

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。由於財務成本約人民幣380,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣441,000,000元)已於不同項目中資本化，故回顧期內財務成本人民幣500,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)已於損益內扣除。

投資物業公平值變動為人民幣175,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣416,000,000元)，較上年同期減少58%。截至二零一九年六月三十日止期間投資物業公平值的增長，是因為上海及重慶物業市場穩定發展所致。上海及重慶租賃及資本市場自二零一八年底以來仍然穩定。上海投資物業的公平值變動增加人民幣47,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣222,000,000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128,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣194,000,000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64,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣105,000,000元)，降幅為39%。所得稅開支減少乃由於回顧期內投資物業公平值變動額較上年同期減少所致。本集團的實際所得稅率為28%(截至二零一八年六月三十日止六個月：27%)。

## 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146,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：償還外部借貸淨額合共約人民幣524,000,000元)。另外，本集團期內亦向一名股東收取墊款人民幣185,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：向一名股東收取墊款人民幣359,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、銀行及其他借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,574,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,576,000,000元)、人民幣4,963,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,906,000,000元)及人民幣3,683,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,498,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣10,220,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,980,000,000元)，較二零一八年十二月三十一日增加人民幣240,000,000元。人民幣8,695,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,453,000,000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。

本集團於二零一九年六月三十日的資產負債率為27.0%(二零一八年十二月三十一日：26.4%)，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85%(二零一八年十二月三十一日：84%)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

於二零一九年六月三十日，本集團以總賬面值人民幣48,597,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣48,388,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣444,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣473,000,000元)的按揭貸款作出擔保。截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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24,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣41,000,000元)的投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取於二零一九年六月三十日為數約人民幣3,000,000元的銀行存款(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,000,000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。於二零一九年六月三十日，本集團就有關建築合約糾紛計提建築成本負債撥備人民幣48,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣49,000,000元)。有關申索及反申索的淨財務影響被視為不重大。

未了結法律申索尚待進行法律程序及／或上訴，總額約人民幣37,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣74,000,000元)。並無於簡明綜合中期財務報表中就該等申索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。

除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) 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」)作為借款方與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立委託貸款合同，並獲委託貸款合共人民幣13億元，原訂須於二零一八年八月三十一日或之前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，以上訂約方商討新的償還方案。在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，平安大華於二零一八年十二月底單方面向公證處申請了執行證書，並向上海市高級人民法院提起了執行申請。於二零一九年二月二十六日，本公司諮詢中國律師並已獲得其獨立法律意見，彼認為由於平安大華的行為帶有誤導性及屬不當行為，該訴訟不大可能令本集團產生任何重大損失。

鑑於此事現時尚待開始司法程序，於截至二零一九年六月三十日止期間及截至本報告日期為止，並無向平安大華付款。基於上述情況及根據截至本報告日期知悉的相關資料，董事認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。各訂約方正商討和解協議以結付該項債務。和解協議一經訂立，將交付上海市高級人民法院備案，上述狀況將因而得到解決。

- 2) 於二零一六年十一月九日，上海靜安作為借款方與陸家嘴國際信託有限公司(「陸家嘴信託」)訂立信託貸款合同(「陸家嘴信託貸款合同」)。據此批出之信託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別將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。根據陸家嘴信託貸款合同，上海靜安須於二零一八年十二月十五日或之前向陸家嘴信託支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴信託可要求上海靜安即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數償還人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴信託就使用銷售若干住宅物業(已抵押予陸家嘴信託作為貸款之抵押品)之所得款項作出貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴

信託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於上海市高級人民法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元（「索償」）。於二零一九年四月十五日，上海市高級人民法院就索償作出初審判決，指索償代表向上海靜安發出要求提早還款之第一份通知，而於接獲索償時不作還款，乃構成違反陸家嘴信託貸款合同，上海靜安須負責支付二零一八年十二月三十日（上海靜安接獲索償當日）起計之欠款利息。上海靜安已就（其中包括）初審判決所載罰息之計算法提出上訴，此案正在法院進行二審。鑑於此事現時在法院進行二審，於截至二零一九年六月三十日止期間，並無向陸家嘴信託付款。同時，各訂約方亦正商討和解協議以結付該項債務。

基於上述情況及根據截至本報告日期知悉的相關資料，董事認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

- 3) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安作為借款方與中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）訂立信託貸款合同（「中建投信託貸款合同」），據此批准總額為人民幣12億元之信託貸款，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」）。根據中建投信託貸款合同，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求借款人即時償還貸款。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，表示中建投信託貸款合同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貸款合同及貸款到期（「中建投信託索償」），索償金額為人民幣14.5235億元。中建投信託索償現時尚待開始司法程序。



本公司已諮詢中國律師並已獲得獨立法律意見，彼認為貸款期限尚未屆滿，因此認為該索償不大可能令本集團產生任何重大損失。基於上述情況及根據截至本報告日期知悉的相關資料，董事認為上述情況不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大不利影響。本公司會採取適當的措施解決上述情況。

## **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**

於二零一九年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約356名(二零一八年六月三十日：358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**

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，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，彼等於截至二零一九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**

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。審核委員會及外聘核數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二零一九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](http://www.cpg-group.com))及香港聯合交易所有限公司網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))發佈。截至二零一九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，二零一九年八月二十九日

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。