

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)

截至二零二零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」) 截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5及6	100,565	177,697
銷售成本		<u>(73,665)</u>	<u>(72,452)</u>
毛利		26,900	105,245
其他淨收入、收益及虧損	6	(300,078)	224
匯兌虧損淨額		(40,705)	(12,598)
銷售開支		(1,356)	(3,498)
行政開支		(459,023)	(39,251)
財務成本	7	<u>(365)</u>	<u>(525)</u>
未計投資物業公平值的變動的經營(虧損)/利潤		(774,627)	49,597
投資物業公平值的變動		<u>(1,123,709)</u>	<u>174,519</u>
除稅前(虧損)/利潤		(1,898,336)	224,116
所得稅抵免/(開支)	8	<u>385,464</u>	<u>(63,809)</u>
本公司擁有人應佔期內(虧損)/利潤及全面收益總額	9	<u><u>(1,512,872)</u></u>	<u><u>160,307</u></u>
		人民幣	人民幣
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	10	<u><u>(0.84)</u></u>	<u><u>0.09</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		525,354	520,446
投資物業		53,071,601	54,142,956
		<u>53,596,955</u>	<u>54,663,402</u>
流動資產			
待售物業		5,271,647	6,242,285
發展中物業		1,332,464	435,805
持作出售物業		243,288	212,304
其他應收款項、按金及預付款項		24,886	32,542
已抵押／受限制銀行存款		761	18,682
銀行結餘及現金		<u>6,873,046</u>	<u>6,941,618</u>
流動負債			
合約負債		622,017	725,309
應計建築成本		285,167	293,485
其他應付款項及應計費用		1,252,635	864,733
應付一名股東款項		4,107,184	3,897,576
租賃負債		790	2,577
應付稅項		750,102	749,404
借貸		5,545,887	5,306,704
15.0厘定息優先票據		1,645,751	1,606,390
		<u>14,209,533</u>	<u>13,446,178</u>
流動負債淨值		<u>(7,336,487)</u>	<u>(6,504,560)</u>
總資產減流動負債		<u>46,260,468</u>	<u>48,158,842</u>
非流動負債			
租賃負債		494	251
遞延稅項負債		10,506,266	10,892,011
		<u>10,506,760</u>	<u>10,892,262</u>
資產淨值		<u>35,753,708</u>	<u>37,266,580</u>
權益			
資本及儲備			
股本	12	170,073	170,073
股份溢價及儲備		35,583,635	37,096,507
權益總額		<u>35,753,708</u>	<u>37,266,580</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。本公司的最終控股股東為汪世忠先生（「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，故應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

鑑於本集團於截至二零二零年六月三十日止期間產生淨虧損人民幣1,512,872,000元，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。截至二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額人民幣7,336,487,000元（包括應計建築成本人民幣285,167,000元、其他應付款項及應計費用人民幣1,252,635,000元、應付一名股東款項人民幣4,107,184,000元、借貸人民幣5,545,887,000元及15.0厘定息優先票據人民幣1,645,751,000元（應付一名股東款項除外，其已確認於本集團有剩餘現金還款前不會要求還款）須於報告期末起一年內到期償還。

此外，根據借貸協議，上述若干借貸人民幣5,327,912,000元已到期。該等貸款人已採取法律行動要求償還該等借貸，有關詳情載於「或然負債」一節。本集團亦有已訂約但尚未於簡明綜合中期財務報表撥備之未來建設承擔約人民幣1,435,692,000元。

然而，經考慮以下因素後，董事認為本集團將有足夠營運資本於二零二零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) 本集團正與一間金融機構進行最終階段的磋商以為其借貸進行再融資，涉及貸款約為人民幣7,000,000,000元，為期三年。董事認為，本集團將能夠獲得此貸款以滿足本集團營運資金需求；
- (2) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣4,107,184,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及
- (3) 出售上海及重慶項目中持作出售物業及預售作出售之發展中物業的估計所得款項。

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。

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。

截至二零二零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二零一九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。

3. 本中期期間內的重大事項及交易

自二零一九年十二月三十一日以來發生的重大事項及交易與全球新冠疫情對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表的影響有關。因此，本集團的財務狀況及表現已受到不同方面的影響。

在嚴格執行疫情防控措施的情況下，上海及重慶實施隔離封鎖，導致對買家的移交計劃被推遲。此外，由於在二零二零年第一季度暫時停止經營及社會活動，導致開發進度放緩，影響了在建物業的施工進度。在第二季度，中國本土疫情已進入可控期，施工進度正在恢復，但疫情亦帶來了不確定因素，客戶更加謹慎，並就是否購買保持觀望情緒。

該物業組合截至二零二零年六月三十日的重新估值下調，乃因二零二零年上半年新冠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。

此外，本集團亦已考慮待售發展中物業及持作出售物業的潛在減值損失，這對本集團的簡明綜合財務報表具有重大意義。由於待售發展中物業及持作出售物業的公平值高於其各自的賬面值，因此，該等物業並未減值。

4. 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，與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

對於就土地使用權應用會計政策時作出的重大判斷，於二零一九年十一月六日，上海靜安區規劃和自然資源局（「靜安局」）在其官方網站上發佈，靜安局於二零一八年七月十五日向本公司附屬公司上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）出具了閒置土地認定確定書（「確定書」）（「該確定」）。該確定指位於上海協和城第二期南部的一塊總佔地面積為19,800平方米的土地（4號地塊）（「目標土地」）。該確定將目標土地認定為閒置土地，乃由於截至一九九七年六月三十日前上海靜安未有開發及建設佔建築面積的至少60%。

然而，本公司董事一直未收到確定書（這是規則下法律程序的關鍵部分），而僅在靜安局於二零一九年十一月六日在其網站上發佈該確定時才知悉此事。此外，董事認為，在一九九七年六月三十日前完成目標土地至少60%的建設這一要求屬無效，因為（其中包括）4號地塊已通過與上海有關機關在二零零零年達成的補充協議而大幅擴大，使原土地轉讓協議失效，而目標土地於二零零三年才移交予本集團。

經參考法律顧問的意見，本公司董事認為，本集團有充分的法律依據證明目標土地不構成該確定所稱的閒置土地，並正與靜安局溝通以解決該確定。

期內，儘管本公司董事因新冠疫情情況下的出行限制而無法落實前往中國的出行計劃，但仍在與靜安局進行協商以解決該確定。然而，該確定的最終結果尚不確定，概不保證本集團將可就此取

得成功。若本集團就此未能取得成功，則本集團可能需確認除稅前虧損約人民幣22,703,900,000元，該金額為二零二零年六月三十日的財務狀況表內在建投資物業項下確認的目標土地的賬面值。

5. 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 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>1,324</u>	<u>93,567</u>	<u>299</u>	<u>826</u>	<u>4,549</u>	<u>100,565</u>
分類利潤/(虧損)	<u>905</u>	<u>26,207</u>	<u>(704,841)</u>	<u>(417,743)</u>	<u>(1,337)</u>	<u>(1,096,809)</u>
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						<u>(460,379)</u>
除稅前虧損						<u>(1,898,336)</u>

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 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>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>

- (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		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元				
於某時間點	1,324	92,801	93,567	78,828	—	—	94,891	171,629
於一段時間內轉移	—	—	—	—	4,549	4,355	4,549	4,355
	<u>1,324</u>	<u>92,801</u>	<u>93,567</u>	<u>78,828</u>	<u>4,549</u>	<u>4,355</u>	<u>99,440</u>	<u>175,984</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、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)。此乃向本公司董事總經理呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

6. 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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售物業	94,891	171,629
物業租金收入	1,125	1,713
物業管理收入	4,549	4,355
	<u>100,565</u>	<u>177,697</u>
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)/收益	(300,548)	154
銀行存款利息	24	37
其他	446	33
	<u>(300,078)</u>	<u>224</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>(199,513)</u>	<u>177,921</u>

合約負債主要是指就出售物業向客戶收取的按金。截至二零二零年一月一日合約負債中的人民幣93,244,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣57,000,000元)已確認為截至二零二零年六月三十日止六個月的收入。

於二零二零年六月三十日，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622,017,000元(二零一九年：人民幣725,309,000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個月內確認預期收入。

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
其他借貸的利息	250,829	261,690
銀行借貸的利息	—	491
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	126,226	117,625
租賃負債的利息	365	525
總財務成本	377,420	380,331
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)	(379,806)
	<u>365</u>	<u>525</u>

因特定借貸產生的期內已資本化借貸成本約為人民幣51,580,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣232,657,000元)。因一般借貸產生的期內已資本化借貸成本約人民幣325,475,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣147,149,000元)乃就合資格資產的支出使用資本化年率11.66%(截至二零一九年六月三十日止六個月：16.39%)計算。

8. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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」)	(281)	(20,179)
遞延稅項：		
本期間	<u>385,745</u>	<u>(43,630)</u>
	<u><u>385,464</u></u>	<u><u>(63,809)</u></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815,202,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣789,508,000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。

9. 期內(虧損)/利潤

截至六月三十日止六個月
 二零二零年 二零一九年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

期內(虧損)/利潤乃經扣除/(計入)下列項目後達致：

董事酬金	556	639
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	14,444	13,682
— 退休福利計劃供款	1,641	2,835
總員工成本	16,641	17,156
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(4,112)	(4,687)
	12,529	12,469
核數師酬金	615	577
預付租賃款項攤銷	—	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)
	—	22
物業、廠房及設備折舊	4,855	3,133
減：物業、廠房及設備項下在建工程的已資本化金額	(1,942)	(694)
	2,913	2,439
已售物業成本(計入銷售成本)	67,780	66,883
投資物業的租金收入總額	(1,125)	(1,713)
減：期內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	—	—
	(1,125)	(1,713)
就與若干貸款人之訴訟產生的結算費及其他有關成本之撥備	419,270	—

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於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(截至二零一九年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔利潤：人民幣160,307,000元)及截至二零二零年六月三十日止六個月已發行1,809,077,000股普通股(截至二零一九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

截至二零二零年及二零一九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。

11. 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二零二零年六月三十日止六個月派付任何股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

12. 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：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日	<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：		
於二零一九年一月一日、二零一九年六月三十日、 二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日		<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

1968年再度參選獲勝的美國總統尼克遜因水門事件而丟失總統寶座。他在臨別演說中說：人的成就並不是取決於如何從順境中成功，而是他們怎樣面對失敗及挫折，是否能夠忍受失望和傷害。新肺炎百年難得一遇；一個優良資產的大型公司遇到了政策改變遭到的暫時困難，我們的選擇應是迎難而上：人類用「疫苗」擊敗新肺炎；本集團則重組商業模型和以總資產計算的外債率12%之債務，為股東重新獲利。

營商環境

內地物業市場概況

在新冠病毒疫情期間，二零二零年第二季度中國國內生產總值環比快速回升3.2%。總體而言，二零二零年上半年中國國內生產總值達到人民幣456,614億元。

根據國家統計局的資料，二零二零年上半年中國住宅物業市場呈現溫和增長，住宅物業的投資額同比增長2.6%。住宅物業的銷量自二月中旬以來穩定增長，二零二零年上半年整體達到人民幣59,633億元。中國政府一再重申改革住宅物業市場同時促進住房穩定的重要性，因此不會為尋求對經濟的短期刺激而犧牲住房市場的穩定。由於國際遊客被施加旅行限制，租賃市場整體較為冷清。

中國零售物業市場在二零二零年初經歷低谷後逐步復甦，二零二零年上半年的零售總額達到人民幣172,256億元。儘管部分實體店在新冠病毒爆發期間被臨時關閉，但電

子商務市場仍保持強勁增長勢頭。二零二零年上半年，全國網上零售額為人民幣51,501億元，同比增長7.3%。二零二零年上半年，網上商品零售額達人民幣43,481億元，同比增長14.3%。

在宏觀經濟逆風而行及新冠病毒爆發的情況下，中國寫字樓市場於二零二零年上半年在一定程度上受挫，但隨著公司自第一季度起復工以來，寫字樓市場開始逐漸回暖。在封鎖隔離期間，許多公司均採用在家辦公政策。不同在線工作工具爭先過渡至在家辦公模式，因此，IT行業因新冠病毒爆發而錄得可觀增長。儘管旅遊、休閒及酒店行業可能不可避免地會在短期內受到影響，但隨著醫療保健意識的增強，醫療保健及醫藥行業將受到提振。二零二零年上半年，辦公場所需求保持相對穩定。

上海物業市場概況

隨著疫情得到控制，上海的經濟一直在穩定復甦。截至二零二零年上半年，上海國內生產總值達到人民幣17,357億元。

上海住宅物業市場於二零二零年上半年整體表現活躍，一手商品住宅物業的平均價格同比增長11.7%，已恢復至新冠病毒爆發前的水平。儘管爆發新冠病毒，但二零二零年上半年住宅行業的投資額仍保持相對穩定。上海市政府於二零二零年上半年宣佈了多項詳細的區域計劃，包括虹橋、北外灘和臨港。隨著新地鐵線路將於未來兩年通車，非核心地區的新項目大受歡迎。

零售市場因二零二零年初的隔離封鎖而暫時受挫，但自疫情得到控制以來已逐漸回暖。二零二零年第二季度的零售額環比增長27.0%，二零二零年上半年整體達到人民幣6,947億元。零售額強勢反彈，顯示零售物業市場發展向好。由於海外爆發新冠病毒導致國際旅遊限制仍在生效，因此，我們已將重點轉移至國內市場。隔離封鎖期間線上活動不斷增加，使得電子設備需求上升，而部分國內化妝品品牌亦因直播越來越流行而不斷壯大。

根據上海統計局的資料，二零二零年上半年，第三產業佔國內生產總值約75.3%，達到人民幣13,066億元。儘管爆發新冠病毒疫情，但寫字樓行業的房地產投資額同比增長13.5%，有兩個寫字樓項目於二零二零年上半年竣工。由於業主向租戶提供臨時租金減免，故空置率整體處於穩健水平。由於公司希望靈活利用工位並節省裝修成本，故靈活工位的需求強勁。

重慶物業市場概況

重慶經濟在新冠病毒爆發期間繼續保持溫和增長。二零二零年上半年，重慶國內生產總值同比增長0.8%至人民幣11,210億元。

在該市的新冠病毒疫情得到控制後，二零二零年第二季度住宅物業的新增供應環比攀升45.0%。在強勁的新增供應下，二零二零年上半年住宅物業的平均價格回升至新冠病毒爆發前的水平。重慶市政府已採取政策，允許重慶和成都的住房公積金貸款「互認互貸」，以促進兩市之間的人口流動。預計四川省可能會有更多居民遷往重慶，從而帶動該市的住宅物業市場發展。

受新冠病毒疫情影響，二零二零年上半年並無新的零售項目竣工。由於業主在隔離封鎖期間提供臨時租金減免，故空置率保持相對穩定。同時，業主亦通過調整租戶結構來應對疫情。二零二零年上半年，多家知名品牌及外國餐飲零售商首次入駐重慶。業主亦熱衷於舉辦多姿多彩的節日及活動，以吸引消費者的眼球。

根據重慶市統計局的資料，二零二零年上半年，第三產業同比增長0.5%至人民幣6,192億元。由於公司放慢擴張或搬遷計劃，需求保持穩定。然而，由於業主願意於疫情期間向租戶提供臨時租金減免，因此，空置率整體持平。在金融和專業服務領域仍是寫字樓需求主要驅動因素的同時，TMT行業亦自「重慶創新中國」推出以來穩步壯大。隨著城市層面實施不同政策，跨境貿易商將繼續帶動寫字樓需求增長。

內地物業市場展望

習主席於二零一七年首次提出「房子是用來住的，不是用來炒的」，並於此後多次重申其重要性，因此，中央政府抑制住房市場投資情緒的決心預期於二零二零年下半年（即十三五規劃的最後半年）維持不變。

在需求放緩的憂慮下，更嚴格的政策不大可能實施。住宅物業市場的前景仍然樂觀，尤其是經濟多元化且具彈性的一線城市及地區資本城市。於新冠病毒爆發後，住宅物業的供應和投資在二零二零年第二季度迅速回升，預計下半年會出現相對較高的增長。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。一旦國際旅遊限制被解除，中國不同經濟領域的開放將創造新的外源並產生租賃需求。

由於新冠病毒疫情已得到控制，預計零售租賃的勢頭將會反彈。在國際旅遊重新開放之前，國內旅遊將是主要的需求驅動力。業主在繼續定期調整租戶結構以適應最新趨勢的同時，應注意過度依賴單一零售類別的潛在風險。電子競技及直播等新行業的興起，將帶動電子競技場、快閃店和體驗中心等實體店的需求。總而言之，預計中國零售物業市場將繼續穩步發展。

在可持續的經濟增長下，預期辦公室租賃氣氛整體保持樂觀。儘管在家辦公政策預計將在未來越來越流行，但靈活工位運營商預期將從此變化趨勢中受益。公司可能會尋求更靈活的租賃期限以及更好的裝修和管理質量。然而，該等運營商將須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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司的擁有人應佔本集團虧損約達人民幣1,513,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月擁有人應佔利潤：人民幣160,000,000元)，較二零一九年同期減少1,046%。每股基本虧損為人民幣0.84元(截至二零一九年六月三十日止六個月每股盈利：人民幣0.09元)。

於二零二零年六月三十日，總資產由二零一九年十二月三十一日的人民幣61,605,000,000元減少至人民幣60,470,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)減少至人民幣35,754,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,267,000,000元)。至於每股價值方面，每股淨資產值於報告期末為人民幣19.76元，而於二零一九年十二月三十一日為人民幣20.60元。

本集團錄得收入人民幣101,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣178,000,000元)，較上年同期減少43%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣95,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣172,000,000元)，較上年同期減少45%。截至二零二零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165,788平方呎，上年同期為137,037平方呎。

物業銷售的毛利率為29%(截至二零一九年六月三十日止六個月：61%)，主要是由於毛利率較高的上海協和城住宅物業的銷售額減少。

物業租金收入為人民幣1,100,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,700,000元)。物業管理收入為人民幣4,500,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4,400,000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、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1,000,000元、人民幣23,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣68,000,000元。

合約負債由二零一九年十二月三十一日的人民幣725,000,000元減少至二零二零年六月三十日的人民幣622,000,000元。這主要是由於回顧期內銷售上海協和城第一期及重慶曼哈頓城第一及第二期以及預售重慶曼哈頓城第三期住宅物業收取的按金減少所致。

其他淨收入、收益及虧損為虧損人民幣300,100,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益人民幣200,000元)。結餘大幅減少主要由於出售投資物業及發展中物業所得虧損人民幣300,500,000元。

於回顧期內，銷售開支為人民幣1,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,000,000元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間的行政開支為人民幣459,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣39,000,000元)，升幅為1,076.9%，主要是由於就若干貸款人訴訟發生的清償費用及其他相關成本作出撥備人民幣419,000,000元。

財務成本主要是與銀行及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。由於財務成本約人民幣377,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣380,000,000元)已於不同項目中資本化，故回顧期內財務成本人民幣400,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣500,000元)已於損益內扣除。

投資物業公平值變動為虧損人民幣1,124,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益人民幣175,000,000元)，較上年同期減少742%。該物業組合截至二零二零年六月三十日的重新估值下調，乃因二零二零年上半年新冠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。上海投資物業的公平值變動減少人民幣705,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：增加人民幣47,000,000元)，此乃主要由於上海協和城項目估值下降所致。重慶投資物業的公平值變動減少人民幣419,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：增加人民幣128,000,000元)，此乃主要由於重慶曼哈頓城及重慶國際商務中心項目的估值減少所致。

所得稅抵免為人民幣385,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：開支人民幣64,000,000元)，降幅為701.6%。所得稅開支減少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5,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：償還外部借貸淨額合共約人民幣146,000,000元)。另外，本集團期內亦向一名股東收取墊款人民幣210,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：向一名股東收取墊款人民幣185,000,000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1,646,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,606,000,000元)、人民幣5,546,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,307,000,000元)及人民幣4,107,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,898,000,000元)，而本集團總借貸為人民幣11,299,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,811,000,000元)，較二零一九年十二月三十一日增加人民幣488,000,000元，並須於一年內償還。

本集團於二零二零年六月三十日的資產負債率為31.5% (二零一九年十二月三十一日：28.9%)，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。

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% (二零一九年十二月三十一日：85%) 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。

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。

期內，本集團遵守所有借貸契諾。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團以總賬面值人民幣51,998,000,000元 (二零一九年十二月三十一日：人民幣54,575,000,000元) 的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣416,000,000元 (二零一九年十二月三十一日：人民幣421,000,000元) 的按揭貸款作出擔保。截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，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，本集團已於二零二零年六月三十日接獲法院法令對處置若干總值約人民幣14,000,000元 (二零一九年十二月三十一日：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48,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,430,000元)的銀行存款施加限制。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。

管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二零年六月三十日，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56,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約人民幣88,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣94,000,000元)。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重大不利影響。

除綜合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) 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(「平安大華委託貸款」)，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，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。

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。

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。

本公司現正獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款，並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。

- 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。上海靜安於二零一九年八月七日就上海高級人民法院的決定向最高人民法院提請上訴。上訴於二

零一九年十二月二十七日被最高人民法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴信託償付人民幣12.4億元連同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。本公司正在獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還陸家嘴委託貸款。

本公司認為，上述事件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（「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。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，上海靜安根據中建投信託委託貸款償付本金額人民幣12億元連同產生的利息及法律成本。

本公司正在獲得一家獨立金融機構的新貸款以償還中建投信託委託貸款，並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。

就上述各項訴訟而言，訂約各方已原則上就支付若干費用或利息達成一致，且本集團已於截至二零二零年六月三十日止期間於行政開支項下就清償費用及其他相關成本作出撥備合共人民幣1,033,390,000元。本公司主要股東汪世忠先生將在必要情況下就上述訴訟向本公司提供支持。

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

於二零二零年六月三十日，本集團於香港及中國有僱員約380名(二零一九年六月三十日：356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。

企業管治守則合規

截至二零二零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，彼等於截至二零二零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。

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Dr. Garry Alides Willinge。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二零二零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。截至二零二零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，二零二零年八月三十一日

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、陸觀豪先生及*Dr. Garry Alides Willinge*。