

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

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」) 截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	4	983,785	207,262
銷售成本		(626,734)	(54,970)
毛利		357,051	152,292
其他收入、收益及虧損		27,996	52,144
銷售開支		(39,942)	(4,288)
行政開支		(104,434)	(61,612)
財務成本	5	—	—
投資物業公平值的變動		240,671	138,536
		2,385,228	5,894,501
除稅前利潤		2,625,899	6,033,037
所得稅開支	6	(626,460)	(1,555,205)
本公司擁有人應佔年內利潤	7	1,999,439	4,477,832
其他全面收益			
換算為呈列貨幣所產生的匯兌差額		1,441,742	1,272,196
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		3,441,181	5,750,028
每股盈利 — 基本 (港元)	8	1.11	2.48
— 攤薄 (港元)		1.11	不適用

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		283,852	238,196
預付租賃款項		163,707	161,993
投資物業		51,963,171	47,235,495
		<u>52,410,730</u>	<u>47,635,684</u>
流動資產			
待售發展中物業		3,601,495	3,413,031
持作出售物業，按成本		447,258	302,440
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	9	325,220	314,957
可收回稅項		18,145	—
已抵押銀行存款		72,207	12,554
銀行結餘及現金		1,192,134	796,730
		<u>5,656,459</u>	<u>4,839,712</u>
流動負債			
銷售物業時收取的按金	10	1,706,686	2,321,316
其他應付款項及應計費用	10	688,438	588,212
應付一名股東款項		1,456,696	167,189
應付稅項		679,895	665,250
銀行貸款，有抵押 — 一年內到期		988,583	683,321
		<u>5,520,298</u>	<u>4,425,288</u>
流動資產淨值		<u>136,161</u>	<u>414,424</u>
總資產減流動負債		<u>52,546,891</u>	<u>48,050,108</u>
非流動負債			
銀行貸款，有抵押 — 一年後到期		2,716,642	3,016,650
定息優先票據		791,966	788,402
遞延稅項負債		10,953,515	9,959,036
一名股東的貸款		350,000	—
		<u>14,812,123</u>	<u>13,764,088</u>
資產淨值		<u>37,734,768</u>	<u>34,286,020</u>
資本及儲備			
股本		180,907	180,907
股份溢價及儲備		37,553,861	34,105,113
權益總額		<u>37,734,768</u>	<u>34,286,020</u>

附註：

1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

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（「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」）。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」）是本公司及各集團公司的功能貨幣，亦是本集團經營業務的主要經濟環境下所採用的貨幣。為編製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（「港元」）表示，港元為綜合財務報表的呈列貨幣。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度內，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第32號的修訂本	供股的分類
香港財務報告準則的修訂本	於二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號 的修訂本	最低資金規定的預付款項
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露
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

於本年度應用此等新訂或經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報金額及／或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ³
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 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	對銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 對銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
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 ³

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或以後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本

香港會計準則第1號的修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選項。然而，香港會計準則第1號的修訂本規定於其他全面收益一節作出額外披露，使其他全面收益項目分為兩大類：(a)不會於其後重新分類至損益的項目；及(b)其後在達到特定條件時可能會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。

香港會計準則第1號的修訂本於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。倘若於未來會計期間應用修訂本，則其他全面收益項目的呈列方式將會作出相應修改。

香港會計準則第12號「遞延稅項 — 收回相關資產」的修訂本

香港會計準則第12號的修訂本訂有香港會計準則第12號一般性原則的例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映實體預期收回資產賬面值後產生的稅務後果。具體而言，根據修訂本，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業在計量遞延稅項時被假設將透過銷售收回，除非在若干情況下可推翻有關假設。

香港會計準則第12號的修訂本於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效。本公司董事正評估財務影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號提出關於金融資產分類及計量的新規定。於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號包括金融負債的分類及計量以及解除確認的規定。

香港財務報告準則第9號規定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其後以攤銷成本或公平值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有，且合約現金流量純粹為本金及未付本金利息付款額的債務投資一般於其後會計期間結束時以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後呈報期間結束時以公平值計量。

香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計量的最大影響涉及金融負債(指定為以公平值計入損益)的信貸風險變動，導致該負債的公平值變動的呈列方式。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為以公平值計入損益的金融負債而言，金融負債信貸風險變動所引致該負債公平值變動的金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益上的會計錯配。金融負債信貸風險所引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為以公平值計入損益的金融負債公平值變動全部金額於損益呈列。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號將不會重大影響本集團按照其於二零一一年十二月三十一日所持的金融工具分析所呈報的金融資產及金融負債金額。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立公平值計量及其披露的單一指引來源。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架，以及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及其披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟若干特定情況除外。總體而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則的披露規定更為廣泛。例如，現時根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」須按照三層公平值架構作出的金融工具數量及質量披露，將因香港財務報告準則第13號涵蓋至其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期將於本集團於二零一三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，並預期有關應用可能影響於綜合財務報表的呈報金額，導致於綜合財務報表作出更廣泛披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表依據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

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。歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

4. 分類資料

本公司的行政總裁為主要營運決策者。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要營運決策者呈報以進行資源分配及分類表現評估的資料着重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國的上海及重慶。本集團按香港財務報告準則第8號要求的營運分類如下：

物業發展(發展及銷售物業)	—	上海
	—	重慶
物業投資(出租投資物業)	—	上海
	—	重慶

其他(酒店營運、提供樓宇管理及工程諮詢服務)

有關上述分類的資料呈列如下。

分類收入及業績

以下為本集團收入及業績按營運分類的分析。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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>24,181</u>	<u>936,744</u>	<u>20,825</u>	<u>—</u>	<u>2,035</u>	<u>983,785</u>
分類利潤(虧損)	<u>10,311</u>	<u>289,124</u>	<u>1,793,530</u>	<u>613,457</u>	<u>(4,085)</u>	<u>2,702,337</u>
其他收入、收益及虧損						27,996
未分配開支						(104,434)
除稅前利潤						<u>2,625,899</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	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>180,839</u>	<u>—</u>	<u>24,356</u>	<u>—</u>	<u>2,067</u>	<u>207,262</u>
分類利潤(虧損)	<u>131,648</u>	<u>(1,987)</u>	<u>3,381,380</u>	<u>2,533,383</u>	<u>(1,920)</u>	<u>6,042,504</u>
其他收入、收益及虧損						47,655
未分配開支						<u>(57,122)</u>
除稅前利潤						<u>6,033,037</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，並未計及其他收入、收益及虧損、若干銷售開支、中央行政費用(包括以股份為基準的付款開支)及董事薪金。此乃向本集團行政總裁呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按營運分類的分析，亦為向本集團行政總裁呈列的資料：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類資產		
物業發展		
— 上海	793,961	704,981
— 重慶	3,257,522	3,013,118
物業投資		
— 上海	43,469,855	39,967,703
— 重慶	8,493,316	7,267,792
其他	381,839	333,478
分類總額	<u>56,396,493</u>	<u>51,287,072</u>
未分配資產	<u>1,670,696</u>	<u>1,188,324</u>
綜合資產	<u>58,067,189</u>	<u>52,475,396</u>
分類負債		
物業發展		
— 上海	357,196	320,066
— 重慶	3,525,747	4,006,862
物業投資		
— 上海	954,760	989,979
— 重慶	1,901,745	1,934,363
其他	85,671	31,268
分類總額	<u>6,825,119</u>	<u>7,282,538</u>
未分配負債	<u>13,507,302</u>	<u>10,906,838</u>
綜合負債	<u>20,332,421</u>	<u>18,189,376</u>

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 所有資產分配至各營運分類，惟不包括各分類共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、若干預付租賃款項、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各營運分類，惟不包括屬於未分配公司負債的若干其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項以及即期及遞延稅項負債。定息優先票據及銀行貸款按與資本化財務成本一致的基準分配。截至二零一零年十二月三十一日止年度，透過集團總部集中進行融資活動而購回優先票據所產生的收益淨額，由於並不屬於各營運分類之業務，故並無分配至相關營運分類。

其他分類資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 千港元	分類總額 千港元	調整 千港元 (附註a)	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				
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	1,771,771	613,457	—	2,385,228	—	2,385,228
非流動資產添置(附註b)	—	—	144,907	314,561	38,998	498,466	1,724	500,190
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	72	72	4,541	4,613
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	4,509	4,509	53	4,562

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 千港元	分類總額 千港元	調整 千港元 (附註a)	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				
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	3,361,118	2,533,383	—	5,894,501	—	5,894,501
非流動資產添置(附註b)	—	—	160,534	1,193,582	—	1,354,116	1,359	1,355,475
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	1,814	1,814	2,898	4,712
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	2,474	2,474	50	2,524

附註：

- (a) 計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的所有金額分配至各營運分類，惟不包括涉及各分類共用或用於公司營運的未分配資產的若干非流動資產添置、物業、廠房及設備折舊以及預付租賃款項攤銷。
- (b) 非流動資產包括投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項。

地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團公司的註冊成立國家)。

有關主要客戶的資料

於相應年度佔本集團總收入超過10%的主要客戶收入如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶甲(附註)#	不適用	105,991

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度產生的相應收入並無佔本集團總收入超過10%。

來自物業發展 — 上海分類的收入。

5. 財務成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內全部償還的銀行貸款的利息	235,131	132,836
定息優先票據的實際利息開支	77,373	238,479
總財務成本	312,504	371,315
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	(312,504)	(371,315)
	—	—

於年內資本化的借貸成本於專項借貸產生。

6. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	27,747	21,977
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,406	64,630
	30,153	86,607
遞延稅項		
本年度	596,307	1,468,598
	626,460	1,555,205

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、上海閔行協和房地產經營有限公司、上海盈多利物業管理有限公司及重慶兩江房地產有限公司於該兩個年度的稅率為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。

香港利得稅根據二零一零年及二零一一年兩個年度估計應課稅溢利按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。

7. 年內利潤

二零一一年
千港元

二零一零年
千港元

年內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：

董事酬金	1,534	1,530
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	25,528	25,753
— 退休福利計劃供款	4,269	4,059
總員工成本	31,331	31,342
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(11,205)	(12,982)
	20,126	18,360
以股份為基準的付款開支	7,567	—
核數師酬金	2,400	3,112
預付租賃款項攤銷	4,562	2,524
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(4,509)	(2,474)
	53	50
物業、廠房及設備折舊	4,613	4,712
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(1,723)	(1,814)
	2,890	2,898
出售物業、廠房及設備的虧損	143	3
已售物業成本(計入銷售成本)	620,033	48,984
重訂交付期物業買家的補償(計入行政開支)	13,903	—
投資物業的租金收入總額	(20,825)	(24,356)
減：年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	610	4,093
	(20,215)	(20,263)

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	<u>1,999,439</u>	<u>4,477,832</u>
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股數目	<u>1,809,077</u>	<u>1,809,077</u>

由於本公司購股權的行使價高於截至二零一一年十二月三十一日止年度股份的平均市價，故計算年內每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。

由於截至二零一零年十二月三十一日止年度及於二零一零年十二月三十一日並無發行潛在普通股，故此該年度並無呈列每股攤薄盈利。

9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付，一般為由訂立協議日期起計90天內支付。根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付買家前全數收取。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	2,731	2,628
預付營業稅及其他中國稅項	131,717	145,148
其他應收款項、按金及預付款項	<u>190,772</u>	<u>167,181</u>
	<u>325,220</u>	<u>314,957</u>

於接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，並釐定客戶獲授的信貸限額。本集團會定期審閱現有客戶款項的收回程度。於二零一一年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括總賬面值約2,731,000港元(二零一零年：2,628,000港元)的應收賬項，於呈報日已逾期，惟本集團尚未計提減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項的平均賬齡為超過90天。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項的賬齡分析：		
超過90天	<u>2,731</u>	<u>2,628</u>

10. 銷售物業時收取的按金以及其他應付款項及應計費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業時收取的按金	1,706,686	2,321,316
銷售物業時收取的按金中：		
— 預計於十二個月內變現	1,706,686	1,246,129
— 預計於十二個月後變現	—	1,075,187
	1,706,686	2,321,316
其他應付款項及應計費用：		
應計建築成本	576,456	434,778
其他應付款項及應計費用	111,982	153,434
	688,438	588,212

11. 呈報期後事項

於二零一二年一月二十七日，本公司與Hillwealth Holdings Limited（「認購人」，於英屬處女群島註冊成立的公司，由汪先生全資擁有）訂立有條件認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。可換股票據按年利率5厘計息，並於發行日四週年到期。可換股票據的轉換價為每股2.42港元。發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。

於二零一二年二月二十一日，本公司與認購人訂立補充協議，以將可換股票據的到期日修訂為發行日六週年。發行可換股票據已於二零一二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上獲批准，而認購事項已成為無條件。有關詳情載於本公司日期為二零一二年二月二十九日的通函內。

本公司正考慮可換股票據的公平值，惟未能披露最終財務影響。

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一零年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年五月二十三日至二零一二年五月二十五日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合出席將於二零一二年五月二十五日舉行的股東週年大會的資格，務請將所有填妥的過戶表格連同有關股票，於二零一二年五月二十二日下午四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記處分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以作登記。

股東週年大會

本公司的股東週年大會建議於二零一二年五月二十五日（星期五）上午十時正舉行。股東週年大會通告稍後將登載於聯交所及本公司的網站並寄發予本公司股東。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

集團策略

二零一一年為充滿挑戰的一年。展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國（「中國」）黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- *高端大型中產住宅項目*

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- *現代化高級主題商店街發展項目*

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

營商環境

內地物業市場概況

二零一一年，中國經濟持續增長，而政府推出措施穩定樓價。整體而言，二零一一年全年之實質國內生產總值增長9.2%，第四季增長則為8.9%，較第三季錄得之9.1%增長有所減少。固定資產投資及工業增加值增長率於過去數月普遍呈減慢趨勢，而採購經理指數更於二零一一年十一月跌至49，自二零零九年三月以來首次跌穿50。

中央政府自二零一零年下半年起實施多項遏抑措施，潛在買家採取觀望態度，故中國住宅物業價格增長於二零一一年持平。根據中國國家統計局數據，於二零一一年十二月，70個中至大城市之新建住宅物業售價平均按年上升1.6%。

零售銷售被視為支撐中國成為亞太區經濟增長火車頭之一之重要支柱。於二零一一年，零售銷售總額達人民幣183,919億元，按年增長17.1%。中國優質零售物業行業仍然蓬勃，大部分城市之零售店舖租金均穩步上升。國際性快速時尚品牌亦在二三線城市積極拓展店舖網絡。

辦公室市場（尤其是主要城市之甲級辦公室）於二零一一年亦能保持租金增長。於二零一一年第四季，在全球經濟不明朗以及過往數季租金強勁增長之影響下，北京等若干一線城市之租務活動有所減弱。

上海物業市場概況

上海於二零一一年正進行經濟轉型。截至二零一一年第四季，上海實質國內生產總值增長8.2%，達人民幣19,195.7億元。

政府繼續實施物業市場收緊措施，以助價格進一步回落至合理水平。由於預期價格回調，不少自住買家傾向靜觀發展，因此，銷售交易表現一般，價格維持窄幅上落。於二零一一年第四季，一手及二手住宅售價按季分別輕微下滑0.4%及0.5%。

由於位置優越之地面樓層零售空間需求強勁惟供應有限，故租金於二零一一年第四季按季增長0.4%。優質租賃物業短缺及需求增加從租金及出租率雙雙增長可見一斑。

二零一一年辦公室市場之市況為優質辦公室面積持續供不應求，導致甲級辦公室租金錄得19.7%之增幅。於二零一一年第四季，上海整體空置率跌至4.8%，較去年同期空置率下降3.2點。由於二零一一年上半年有大量新供應應市，空置率短暫上升。

重慶物業市場概況

重慶經濟於二零一一年穩步增長。截至二零一一年第四季，該市之實質國內生產總值增長16.4%至人民幣10,011.1億元，超越全國平均數。

於二零一一年第四季，新屋供應及交投量均見急增。由於發展商推出新一輪優惠，價格折讓較以往更大，因而令市場氣氛出現一定程度反彈。豪宅平均售價按季下跌6.9%至每平方米約人民幣11,000元，若干項目更提供約15%折扣。

優質零售物業租金於二零一一年第四季繼續按季微升1.1%。市場吸納能力仍然旺盛，儘管有大型項目落成，惟平均空置率僅微跌0.4個百分點至9.6%。展望將來，更多國際零售品牌將進軍重慶，租用若干優質零售物業作為在該市之首批店舖。

辦公室市場於二零一一年第四季繼續有良好表現。辦公室租金按季穩步上升2.6%。隨著二零一一年首三季交付之辦公室空間獲順利吸納，平均空置率下跌4.8點至29.9%。

內地物業市場展望

在二零一一年十二月舉行之中國中央經濟工作會議上，中央政府宣佈將「堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸，促進房地產市場健康發展」。與此同時，部分地方政府亦宣佈於二零一二年全年將維持調控措施不變。

儘管面對全球經濟危機及中國放緩趨勢不明朗，惟預期中國仍將繼續為全球增長最快之經濟體之一。外資及國內需求蓬勃，商業物業市場將繼續增長。此外，中央政府於二零一二年開始放寬貨幣政策以回應國內及全球經濟增長可能放緩之近期措施尤其值得關注。寬鬆貨幣政策將為中國物業市場帶來正面影響。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔利潤達1,999,000,000港元(二零一零年：4,478,000,000港元)，較二零一零年減少55.4%。除稅前利潤(撇除投資物業公平值的變動)為241,000,000港元(二零一零年：139,000,000港元)，較上年增加73.4%。

每股盈利為1.11港元(二零一零年：2.48港元)，減少55.2%，與投資物業增值比率的59.5%跌幅大致相符。

總資產由截至二零一零年十二月三十一日之52,475,000,000港元增加至58,067,000,000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，惟升幅遜於去年。資產淨值(相當於股東資金)亦繼續增長至37,735,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：34,286,000,000港元)，反映出股東應佔的投資價值穩健。至於每股價值方面，每股淨資產值於呈報期結束時為20.86港元，而於二零一零年十二月三十一日為18.95港元。

本集團錄得收入984,000,000港元(二零一零年：207,000,000港元)，較去年上升375.4%，主要原因是物業發展項目銷售收入增加。

物業發展項目銷售收入為961,000,000港元(二零一零年：181,000,000港元)，較二零一零年上升430.9%。於二零一一年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約2,345,000平方呎(二零一零年：98,000平方呎)，較去年上升2,292.9%。

物業發展項目銷售之毛利率為35.5%(二零一零年：72.9%)。毛利率下跌乃由於本年度銷售及交付重慶曼哈頓城第一期2,311,000平方呎，而於二零一零年，銷售主要來自毛利率高於重慶曼哈頓城的上海協和城及上海康城所致。

物業租金收入下跌12.5%至21,000,000港元(二零一零年：24,000,000港元)，是由於為商場發展項目日後的改善工程而終止若干租約。物業管理收入為2,000,000港元(二零一零年：2,000,000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。年內，本集團自銷售重慶曼哈頓城第一期住宅物業產生收入937,000,000港元。重慶曼哈頓城第二期住宅物業的預售反應理想。就物業銷售收取的按金由二零一零年十二月三十一日的2,321,000,000港元跌至1,707,000,000港元，原因為於交付後將重慶曼哈頓城第一期的銷售按金確認為收入。

其他收入、收益及虧損為28,000,000港元(二零一零年：52,000,000港元)，跌幅為46.2%。其他收入主要包括匯兌收益淨額22,000,000港元(二零一零年：4,000,000港元)及銀行存款利息5,000,000港元(二零一零年：3,000,000港元)。

於回顧年內，銷售開支增加900.0%至40,000,000港元(二零一零年：4,000,000港元)。廣告及推廣開支增加大致與本集團銷售增加相符。

年內的行政開支為104,000,000港元(二零一零年：62,000,000港元)，較二零一零年上升67.7%，乃主要由於年內物業建築活動增加，導致需支付更多物業相關開支及稅項(包括印花稅)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。由於全部財務成本313,000,000港元(二零一零年：371,000,000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(二零一零年：無)。

投資物業公平值變動為2,385,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日的5,895,000,000港元減少59.5%。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，故年內物業價格維持穩定。另一方面，中央政府已訂立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，二零一一年的投資物業估值仍有上升，惟與去年比較有所放緩。上海投資物業的公平值增加1,772,000,000港元(二零一零年：3,361,000,000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613,000,000港元(二零一零年：2,534,000,000港元)。

所得稅開支為626,000,000港元(二零一零年：1,555,000,000港元)，減幅為59.7%。本集團的實際所得稅率為23.8%(二零一零年：25.8%)。所得稅開支大幅減少乃由於二零一一年投資物業公平值變動所致。

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。年內，本集團籌集新銀行貸款合共約226,000,000港元(二零一零年：2,209,000,000港元)。另外，本集團已從一名股東獲得墊款淨額約1,596,000,000港元(二零一零年：償還淨額205,000,000港元)。

於呈報期結束時，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792,000,000港元、3,705,000,000港元及1,807,000,000港元，而本集團總借貸為6,304,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日增加1,648,000,000港元。2,445,000,000港元於一年內償還，而餘額則於第二至第五年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一一年十二月三十一日的資產負債率為13.4%(二零一零年：11.2%)，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。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於呈報期結束時，本集團約48.2%的借貸為人民幣，其餘為港元及美元。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的貨幣。為編製綜合財務報表及方便財務報表使用者，本集團的業績及財務狀況均以港元列示，港元為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。

年內，本集團已遵守所有銀行契諾。

資產抵押

於呈報期結束時，本集團若干附屬公司以總賬面值23,019,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：20,423,000,000港元)的資產為所用銀行貸款信貸作抵押。

或然負債

於呈報期結束時，本集團就授予物業買家未償還本金總額為1,918,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,746,000,000港元)的按揭貸款作出擔保。年內，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1,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,000,000港元)作抵押。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員約374名(二零一零年：310名)。年內有關僱員開支約為31,000,000港元(二零一零年：31,000,000港元)。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

購買、出售或贖回證券

於本年度，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。

企業管治常規守則

於二零一一年及截至本公佈日，本公司完全遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則的全部守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則經修訂之附錄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」），作為其董事進行證券交易之規管守則。經向本公司各董事作出特定查詢後，彼等全部確認，於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控和財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及持續關連交易。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

截至二零一一年十二月三十一日止年度的初步業績公佈所載的本集團綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數字核對。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所作的鑒證業務約定。因此德勤•關黃陳方會計師行並無就此初步業績公佈發出任何核證。

年報及於聯交所網站披露資料

本公佈亦載於香港聯合交易所有限公司網站。截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予股東，並載於聯交所及本公司之網站內。

致謝

董事藉此機會向全體股東一向的支持深表感謝，並向本集團盡忠職守及貢獻良多之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，二零一二年三月二十九日

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。