

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)

截至二零一二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」) 截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	4	692,760	983,785
銷售成本		(429,980)	(626,734)
毛利		262,780	357,051
其他收入及收益	4	53,587	27,996
銷售開支		(34,470)	(39,942)
行政開支		(99,233)	(104,434)
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 經營利潤		182,664	240,671
投資物業公平值的變動		2,089,534	2,385,228
轉換期權衍生工具公平值的變動		26,456	—
除稅前利潤		2,298,654	2,625,899
所得稅開支	7	(541,915)	(626,460)
本公司擁有人應佔年內利潤	8	1,756,739	1,999,439
其他全面收益			
換算所產生的匯兌差額		649,121	1,441,742
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		2,405,860	3,441,181
每股盈利 — 基本 (港元)	9	0.97	1.11
— 攤薄 (港元)		0.86	1.11

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		327,644	283,852
預付租賃款項		161,652	163,707
投資物業		55,281,545	51,963,171
		<u>55,770,841</u>	<u>52,410,730</u>
流動資產			
待售發展中物業		3,595,693	3,601,495
持作出售物業		463,239	447,258
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	10	365,002	325,220
可收回稅項		18,181	18,145
已抵押銀行存款		421,436	72,207
銀行結餘及現金		48,771	1,192,134
		<u>4,912,322</u>	<u>5,656,459</u>
流動負債			
銷售物業時收取的按金	11	1,146,923	1,706,686
應計建築成本		465,245	576,456
其他應付款項及應計費用		154,768	111,982
應付一名股東款項		103,559	1,456,696
應付稅項		755,907	679,895
借貸 — 一年內到期		3,147,668	988,583
		<u>5,774,070</u>	<u>5,520,298</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(861,748)</u>	<u>136,161</u>
總資產減流動負債		<u>54,909,093</u>	<u>52,546,891</u>
非流動負債			
借貸 — 一年後到期		577,181	2,716,642
定息優先票據		795,529	791,966
可換股票據		270,323	—
轉換期權衍生工具		244,844	—
遞延稅項負債		11,655,603	10,953,515
一名股東的貸款		1,056,000	350,000
		<u>14,599,480</u>	<u>14,812,123</u>
資產淨值		<u>40,309,613</u>	<u>37,734,768</u>
資本及儲備			
股本		180,907	180,907
股份溢價及儲備		40,128,706	37,553,861
權益總額		<u>40,309,613</u>	<u>37,734,768</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，亦即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。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金，並已計及於二零一二年十二月三十一日，本集團流動負債超過流動資產約861,748,000港元，且本集團已訂約但未於綜合財務報表中撥備的其他承擔約為1,028,517,000港元（見附註12）。

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，本集團已採取下列措施：

- (1) 本集團已計劃從資本市場及銀行取得新長期資金及借貸約7,463,336,000港元。於批准此等綜合財務報表日，本集團已成功籌得新其他借貸497,141,000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，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

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香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項：相關資產的可回收性
香港財務報告準則第7號的修訂本	金融工具：披露 — 轉讓金融資產

香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項：相關資產的可收回性」

於本年度內，本集團已首次應用香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項：相關資產的可收回性」。按照修訂本，根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業於計量遞延稅項時，已被假設將透過銷售全數收回，除非在若干情況下可推翻有關假設，則作別論。香港會計準則第12號的修訂本已追溯應用。

本集團利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號的修訂本，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合，並總結本集團就其投資物業訂有業務模式，而其目的並非透過出售享有投資物業的經濟利益，而是持有其大部分投資物業，以享有持有期間所產生的絕大部分經濟利益。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面金額的稅務後果計量。

由於之前本集團亦按物業賬面金額乃透過使用全數收回的基準確認投資物業公平值的變動的遞延稅項，因此，本公司董事認為，應用上述修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本「金融工具：披露 — 轉讓金融資產」

於本年度內，本集團已首次應用香港財務報告準則第7號的修訂本「金融工具：披露—轉讓金融資產」。該等修訂本增加涉及金融資產轉讓交易的披露規定，擬於就於金融資產被轉讓惟轉讓人保留有關資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂本亦要求於金融資產轉讓並非平均分佈於整個年度時作出披露。根據對於二零一二年十二月三十一日本集團所持金融工具的分析，本公司董事認為，應用上述修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、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19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	對銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則(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) ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
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(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 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 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「其他全面收益項目的呈列」為全面收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號的修訂本規定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 — 該等修訂本並無更改以除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目的選擇權。

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。除上述呈列方式變動外，本公司董事預期應用香港會計準則第1號的修訂本將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

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。於二零一零年經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。

就計量指定為以公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定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。金融負債信貸風險變動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。

香港財務報告準則第9號於二零一五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，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二零一二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」方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。本公司董事預期本集團將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。

除上文所披露者外，本公司董事預期，其他新訂及經修訂準則、修訂本及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各呈報期結束時的公平值計量。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. 收入以及其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
出售住宅物業	673,914	960,925
物業租金收入	15,999	20,825
物業管理收入	2,847	2,035
	<u>692,760</u>	<u>983,785</u>
其他收入及收益		
出售投資物業的收益	36,447	—
匯兌收益淨額	10,867	22,191
銀行存款利息	3,131	4,830
其他	3,142	975
	<u>53,587</u>	<u>27,996</u>
總收入以及其他收入及收益	<u><u>746,347</u></u>	<u><u>1,011,781</u></u>

5. 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著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呈報及營運分類的分析：

截至二零一二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>628</u>	<u>673,286</u>	<u>15,999</u>	<u>—</u>	<u>2,847</u>	<u>692,760</u>
分類利潤(虧損)	<u>226</u>	<u>242,807</u>	<u>1,783,285</u>	<u>326,869</u>	<u>(8,887)</u>	<u>2,344,300</u>
其他收入及收益						53,587
未分配開支						<u>(99,233)</u>
除稅前利潤						<u>2,298,654</u>

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>
其他收入及收益						27,996
未分配開支						<u>(104,434)</u>
除稅前利潤						<u>2,625,899</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開支及董事薪金)。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。

分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按呈報及營運分類的分析，亦為向本公司行政總裁呈列的資料：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類資產		
物業發展		
— 上海	832,909	793,961
— 重慶	3,228,799	3,257,522
物業投資		
— 上海	46,040,002	43,469,855
— 重慶	9,241,543	8,493,316
其他	427,831	381,839
分類總額	59,771,084	56,396,493
未分配資產	912,079	1,670,696
綜合資產	60,683,163	58,067,189
分類負債		
物業發展		
— 上海	374,236	357,196
— 重慶	2,863,804	3,525,747
物業投資		
— 上海	1,217,473	954,760
— 重慶	2,615,501	1,901,745
其他	114,477	85,671
分類總額	7,185,491	6,825,119
未分配負債	13,188,059	13,507,302
綜合負債	20,373,550	20,332,421

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及呈報分類，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、可收回稅項、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及呈報分類，惟不包括屬於未分配公司負債的若干應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、一名股東的若干貸款以及即期及遞延稅項負債。借貸、定息優先票據、可換股票據及一名股東的若干貸款按與資本化財務成本一致的基準分配。轉換期權衍生工具根據所分配轉換票據部分分配。

其他分類資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：							(附註a)	
投資物業公平值的變動	—	—	1,781,111	308,423	—	2,089,534	—	2,089,534
非流動資產添置(附註b)	—	—	95,720	295,777	40,470	431,967	2,992	434,959
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	189	189	4,097	4,286
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	36,447	36,447
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	—	49	49
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	4,594	4,594	55	4,649

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	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：							(附註a)	
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
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	—	143	143
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	4,509	4,509	53	4,562

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、出售投資物業的收益、出售物業、廠房及設備的虧損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

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，於相應年度並無客戶收入佔本集團總收入超過10%。

6. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全部償還的其他借貸的利息	36,584	—
須於五年內全部償還的銀行借貸的利息	224,516	235,131
定息優先票據的實際利息開支	76,593	77,373
可換股票據的實際利息開支	41,623	—
一名股東的貸款的實際利息開支	17,049	—
	<hr/>	<hr/>
總財務成本	396,365	312,504
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	(396,365)	(312,504)
	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年內資本化的借貸成本於專項借貸產生。

7. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	22,665	27,747
中國土地增值稅	—	2,406
	<hr/>	<hr/>
	22,665	30,153
遞延稅項		
本年度	519,250	596,307
	<hr/>	<hr/>
	541,915	626,460
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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分(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。

香港利得稅根據二零一一年及二零一二年兩個年度估計應課稅利潤按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。

8. 年內利潤

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金	1,535	1,534
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	28,897	25,528
— 退休福利計劃供款	5,617	4,269
總員工成本	36,049	31,331
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(9,091)	(11,205)
	26,958	20,126
以股份為基準的付款開支(計入行政開支)	7,936	7,567
核數師酬金	2,472	2,400
預付租賃款項攤銷	4,649	4,562
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(4,595)	(4,509)
	54	53
物業、廠房及設備折舊	4,286	4,613
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(1,720)	(1,723)
	2,566	2,890
出售物業、廠房及設備的虧損	49	143
已售物業成本(計入銷售成本)	417,223	620,033
重訂交付期物業買家的補償	16,671	13,903
投資物業的租金收入總額	(15,999)	(20,825)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	1,039	610
	(14,960)	(20,215)

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	1,756,739	1,999,439
潛在攤薄普通股的影響：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	(26,456)	—
— 可換股票據的實際利息開支(已扣除所得稅)(附註)	—	—
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,730,283	1,999,439
	<hr/>	<hr/>
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目	1,809,077	1,809,077
潛在攤薄普通股的影響：		
— 可換股票據	191,934	—
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,001,011	1,809,077
	<hr/>	<hr/>

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。

由於本公司購股權的行使價高於兩個年度股份的平均市價，故計算兩個年度每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。

10. 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。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	2,775	2,731
預付營業稅及其他中國稅項	84,057	131,717
其他應收款項、按金及預付款項	278,170	190,772
	<u>365,002</u>	<u>325,220</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括總賬面金額約2,775,000港元(二零一一年：2,731,000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：超過90天)。

11. 銷售物業時收取的按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業時收取的按金		
— 預期將於十二個月內變現	<u>1,146,923</u>	<u>1,706,686</u>

12. 其他承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備的建築費用承擔	<u>1,028,517</u>	<u>758,962</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄。

重申事項

「在並無對吾等的意見作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意綜合財務報表附註1，當中指出於二零一二年十二月三十一日，貴集團流動負債超過流動資產約861,748,000港元。此外，貴集團已訂約但未於綜合財務報表中撥備的其他承擔約為1,028,517,000港元(於綜合財務報表附註12披露)。如綜合財務報表附註1所披露，貴集團正採取多項措施(其中若干措施已經實行)，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。綜合財務報表未有載列任何不能實行綜合財務報表附註1所披露措施可能導致的調整。」

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一一年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年五月二十二日(星期三)至二零一三年五月二十四日(星期五)(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二零一三年五月二十四日(星期五)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，於二零一三年五月二十一日(星期二)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二零一三年五月二十四日(星期五)上午十時正在香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓舉行。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

二零一二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

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，二零一二年全年的實質國內生產總值增長為7.8%，而二零一二年上半年增長則為7.8%。

鑑於中央政府自二零一零年底起推出遏抑措施，潛在買家仍抱持觀望態度，中國住宅物業價格增長於二零一二年有所放緩。根據中國國家統計局數據，於二零一二年十二月，70個大中型城市中，有40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2.4%。與此同時，42個城市的二手住宅物業售價錄得下跌。

於二零一二年，零售銷售總額達人民幣207,170億元，按年上升14.3%。中國優質零售物業市場保持強勁。由於國際性時裝品牌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。

多個大型城市的辦公室市場（尤其是甲級市場）於二零一二年錄得溫和的租金增長。於二零一二年第四季，由於地方經濟增長持續緩慢，中國各地的辦公室空間需求隨之向下。北京、上海及廣州等若干一線城市的租務活動因而有所放緩，亦拖累租金升幅減慢。

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。於二零一二年，上海的實質國內生產總值增長7.5%，達人民幣20,100億元，稍低於全國平均增長率7.8%。

由於政府對上海住宅市場仍嚴格實施限購措施，故上海住宅市場維持穩定。於二零一二年，上海一手市場商品房銷量增長8.1%，整體售價升幅溫和。二手住宅市場表現則較為活躍。截至十一月，平均二手售價錄得連續六個月升軌。

於季內，優質分區市場穩定，商場則繼續進行租戶組合調整。例如，來福士引進Moussy、ONLY、Marc By Marc Jacobs等多個新穎時裝品牌。上海五大零售分區市場空置率大致持平，維持於5.4%。購物商場地下樓層的黃金零售空間的平均租金叫價已升至每月每平方米人民幣2,038元，按季及按年增幅分別為2.1%及7.2%。

辦公室租金於二零一二年緩緩增長。按淨額計，主要分區市場的甲級辦公室租金於第四季下跌2.2%至每月每平方米人民幣419元，乃上海甲級租金自二零零九年第四季以來首度下跌。然而，整體而言，租金仍較二零一一年水平上升1.1%。隨着未來新供應大增，南京西路的分區市場租金勢將下調。然而，陸家嘴及人民廣場的租金持續增長。整體空置率穩步下滑。上海甲級辦公室的空置率下跌1.2個百分點至4.2%，為二零零八年第二季以來最低位。由於多個項目延遲竣工，二零一二年主要分區市場的新增供應量少於160,000平方米。

重慶物業市場概況

重慶經濟於二零一二年穩步增長，二零一二年的實質國內生產總值增至人民幣11,460億元，按年上升13.6%，增長速率於全國排名第二，西部第一。增長率超逾全國平均數。

於二零一二年，重慶住宅市場穩定增長。於第四季，豪華公寓平均價格按季上升0.5%至每平方米約人民幣13,000元。鑑於需求增加但供應有限，住宅市場將維持平穩增長步伐。

於二零一二年第四季，優質零售租金按季微升0.9%至每月每平方米約人民幣744元，平均空置率增至約6.6%。UNIQLO、H&M、無印良品等多個國際零售品牌將繼續拓展業務，佔用市內部分優質零售空間。

二零一二年第四季辦公室市場穩定。辦公室租金按季下跌0.7%。二零一二年甲級辦公室市場供應量大增，將空置率推高至約27.4%。

內地物業市場展望

經歷二零一二年的措施後，預期中央政府於二零一三年將「要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」。地方政府於二零一三年將跟隨中央政府維持調控政策。因此，預期中國住宅市場於二零一三年的氣氛將保持平穩。

歐洲債務危機及美國「財政懸崖」壓力暫時舒緩，預期全球經濟於二零一三年穩步發展，中國將繼續為全球經濟增長最快的經濟體之一。

商用物業市場在外商及國內(尤其國內投資者)的殷切需求下將持續向好。國內資本已成為地方商用市場的火車頭，而零售市場預期在國內收入及城市化帶動下循正面方向發展。國際品牌(包括主流時尚及奢侈品牌)在零售銷售總額不斷快速增長的誘因下，持續在中國尋求新機遇。回報率收窄(尤其是高檔購物商場)，反映持續缺乏優質資產。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔利潤達1,757,000,000港元(二零一一年：1,999,000,000港元)，較二零一一年減少12.1%。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183,000,000港元(二零一一年：241,000,000港元)，較上年減少24.1%。

每股基本盈利為0.97港元(二零一一年：1.11港元)，減少12.6%，與投資物業增值比率的12.4%跌幅大致相符。

於二零一二年十二月三十一日，總資產由去年之58,067,000,000港元增加至60,683,000,000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40,310,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：37,735,000,000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22.28港元，而於二零一一年十二月三十一日為20.86港元。

本集團錄得收入693,000,000港元(二零一一年：984,000,000港元)，較去年下跌29.6%，主要原因是物業發展項目銷售收入減少。

物業發展項目銷售收入為674,000,000港元(二零一一年：961,000,000港元)，較二零一一年下跌29.9%。於二零一二年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約1,439,000平方呎(二零一一年：2,345,000平方呎)，較去年下跌38.6%。

物業發展項目銷售的毛利率為38.1%(二零一一年：35.5%)。毛利率上升乃由於本年度銷售及交付重慶曼哈頓城第一及第二期1,438,000平方呎，而於二零一一年，銷售主要來自毛利率低於重慶曼哈頓城第二期的重慶曼哈頓城第一期所致。

物業租金收入下跌23.2%至16,000,000港元(二零一一年：21,000,000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3,000,000港元(二零一一年：2,000,000港元)。

年內，本集團自銷售重慶曼哈頓城第一及第二期住宅物業分別產生收入350,000,000港元及323,000,000港元。就物業銷售收取的按金由二零一一年十二月三十一日的1,707,000,000港元跌至二零一二年十二月三十一日的1,147,000,000港元，原因為於交付後將重慶曼哈頓城第一及第二期的按金確認。

其他收入及收益為54,000,000港元(二零一一年：28,000,000港元)，升幅為91.4%，當中主要包括出售投資物業的收益36,000,000港元(二零一一年：無)、匯兌收益淨額11,000,000港元(二零一一年：22,000,000港元)及銀行存款利息3,000,000港元(二零一一年：5,000,000港元)。

於年內，銷售開支減少13.7%至34,000,000港元(二零一一年：40,000,000港元)。廣告及推廣開支減少大致與本集團收入減少相符。

年內的行政開支為99,000,000港元(二零一一年：104,000,000港元)，較二零一一年下跌5.0%，乃主要由於年內售出較少物業發展項目，導致需支付較少物業相關開支及稅項(包括印花稅)所致。

財務成本主要是利息開支及銀行及其他借貸成本、可換股票據的實際利息以及股東貸款及於二零零七年四月發行的定息優先票據(「票據」)的視作利息。由於全部財務成本396,000,000港元(二零一一年：313,000,000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(二零一一年：無)。

投資物業公平值變動為2,090,000,000港元(二零一一年：2,385,000,000港元)，跌幅為12.4%。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，二零一二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1,781,000,000港元(二零一一年：1,772,000,000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309,000,000港元(二零一一年：613,000,000港元)。

所得稅開支為542,000,000港元(二零一一年：626,000,000港元)，減幅為13.5%。本集團的實際所得稅率為23.6%(二零一一年：23.8%)。所得稅開支大幅減少乃由於二零一二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，本集團籌集新外部借貸合共約1,011,000,000港元(二零一一年：226,000,000港元)。另外，本集團已向一名股東償還墊款淨額39,000,000港元(二零一一年：從一名股東獲得墊款淨額1,596,000,000港元)。

於呈報期結束時，本集團的優先票據、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為796,000,000港元、3,725,000,000港元、1,159,000,000港元及270,000,000港元，而本集團總借貸為5,950,000,000港元，較二零一一年十二月三十一日減少354,000,000港元。3,251,000,000港元於一年內償還，而餘額則於第二至第六年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一二年十二月三十一日的資產負債率為13.6%(二零一一年：13.4%)，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。

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44.5%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，而其他借貸及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，本集團已遵守所有借貸契諾。

資產抵押

於呈報期結束時，本集團以總賬面值29,019,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：23,019,000,000港元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

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1,386,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,918,000,000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。於二零一二年十二月三十一日，在擔保金額中並無以銀行存款作抵押(二零一一年十二月三十一日：1,000,000港元)。

法律糾紛

於二零一二年十二月三十一日，本集團涉及總額約為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。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員約388名(二零一一年：374名)。年內有關僱員開支約為36,000,000港元(二零一一年：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

於二零一二年及截至本公佈日，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」)，作為其董事進行證券交易的規管守則。經向本公司各董事作出特定查詢後，彼等全部確認，於截至二零一二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二零一二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

截至二零一二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。截至二零一二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的網站內。

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，二零一三年三月十八日

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；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。