



## China Properties Group Limited

中國地產集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1838)

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

中國地產集團有限公司(「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」)截至二零零七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：

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|-------------------|----|--------------|--------------|
| 收入                | 4  | 2,002,964    | 903,335      |
| 營業稅               |    | (104,635)    | (46,996)     |
| 銷售成本              |    | (874,204)    | (418,384)    |
| 毛利                |    | 1,024,125    | 437,955      |
| 其他收入              |    | 170,854      | 1,312        |
| 銷售開支              |    | (28,270)     | (12,653)     |
| 行政開支              |    | (55,149)     | (64,929)     |
| 財務成本              | 5  | (149,681)    | —            |
|                   |    | 961,879      | 361,685      |
| 投資物業公平值的變動        |    | 8,672,044    | 53,511       |
| 除稅前利潤             | 6  | 9,633,923    | 415,196      |
| 所得稅開支             | 7  | (1,699,969)  | (207,701)    |
| 年度利潤及本公司權益持有人應佔利潤 |    | 7,933,954    | 207,495      |
| 年內確認為分派之股息        | 8  | 99,360       | —            |
| 每股基本盈利            | 9  | 4.51 港元      | 0.16 港元      |

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|                   | 附註 | 二零零七年<br>千港元      | 二零零六年<br>千港元       |
|-------------------|----|-------------------|--------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                   |                    |
| 物業、廠房及設備          |    | 68,352            | 70,734             |
| 預付租賃款項            |    | 4,653             | 7,393              |
| 投資物業              |    | 20,276,267        | 10,402,200         |
| 在建發展中物業           |    | 2,003,481         | 1,738,947          |
| 已抵押銀行存款           |    | 23,295            | —                  |
|                   |    | <u>22,376,048</u> | <u>12,219,274</u>  |
| <b>流動資產</b>       |    |                   |                    |
| 待售發展中物業           |    | 2,046,776         | 1,122,413          |
| 持作出售物業，按成本        |    | 434,155           | 1,234,279          |
| 其他應收款項            | 10 | 564,477           | 195,299            |
| 應收關連公司款項          |    | —                 | 1,517,546          |
| 已抵押銀行存款           |    | 32,182            | 91,554             |
| 銀行結餘及現金           |    | 2,872,722         | 28,686             |
|                   |    | <u>5,950,312</u>  | <u>4,189,777</u>   |
| <b>流動負債</b>       |    |                   |                    |
| 其他應付款項及應付費用       | 11 | 679,799           | 316,709            |
| 銷售物業時收取的按金        |    | 1,941,865         | 2,786,794          |
| 應付稅項              |    | 413,245           | 246,531            |
| 關連公司貸款            |    | —                 | 1,850,461          |
| 銀行貸款，有抵押 — 一年內到期  |    | 193,979           | 383,816            |
|                   |    | <u>3,228,888</u>  | <u>5,584,311</u>   |
| <b>流動資產(負債)淨額</b> |    | <u>2,721,424</u>  | <u>(1,394,534)</u> |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <u>25,097,472</u> | <u>10,824,740</u>  |
| <b>非流動負債</b>      |    |                   |                    |
| 銀行貸款，有抵押，— 一年後到期  |    | 554,667           | 397,891            |
| 定息優先票據            |    | 2,274,742         | —                  |
| 遞延稅項負債            |    | 4,826,013         | 3,227,587          |
|                   |    | <u>7,655,422</u>  | <u>3,625,478</u>   |
|                   |    | <u>17,442,050</u> | <u>7,199,262</u>   |
| <b>資本及儲備</b>      |    |                   |                    |
| 股本                |    | 189,686           | 100                |
| 股份溢價及儲備           |    | 17,252,364        | 7,199,162          |
| <b>權益總額</b>       |    | <u>17,442,050</u> | <u>7,199,262</u>   |

附註：

## 1. 一般事項及綜合財務報表呈報基準

本公司是一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其最終及直接控股公司為 Hillwealth Holdings Limited (「Hillwealth」) 的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，而主要營業地點則為香港中環畢打街 20 號會德豐大廈 14 樓。

根據為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市而進行的企業重組，本公司透過發行股份交換 Cheergain Group Limited (「Cheergain」) 全部已發行股本而於二零零六年四月二十二日成為本集團的控股公司。重組詳情載於本公司於二零零七年二月九日刊發之售股章程 (「售股章程」)。

本公司股份於二零零七年二月二十三日起在聯交所上市 (「上市」)。

因重組而產生的本集團視為持續實體，因此本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之會計指引第 5 號「共同控制合併之合併會計處理」的規定使用合併會計法編製，猶如公司重組後的本集團架構於截至二零零六年十二月三十一日止年度或自彼等各自註冊成立或成立日期或收購日期以來 (以較短期間為準) 一直存在，根據控股股東於截至二零零六年十二月三十一日止年內應佔個別公司各自股權而編製。

本公司為投資控股公司。本公司子公司主要在中華人民共和國 (「中國」) 從事物業投資及物業發展業務。

人民幣 (「人民幣」) 是本公司及集團公司的主要功能貨幣，亦是本集團於經營的主要經濟環境運作下所採用的貨幣。就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. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會所頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋 (「新香港財務報告準則」)，並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效。

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 香港會計準則第 1 號 (修訂)               | 資本披露                                 |
| 香港財務報告準則第 7 號                  | 金融工具：披露                              |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 7 號  | 根據香港會計準則第 29 號<br>嚴重通脹經濟體系的財務報告應用重列法 |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 8 號  | 香港財務報告準則第 2 號的範疇                     |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 9 號  | 內置衍生工具的重新評估                          |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第 10 號 | 中期財務報告及減值                            |

本集團已追溯應用香港會計準則第 1 號 (修訂) 及香港財務報告準則第 7 號。香港會計準則第 1 號 (修訂) 及香港財務報告準則第 7 號規定之有關比較資料首次於本年度呈列。

採納該等新香港財務報告準則對如何編製及呈列本集團現時及過往會計年度之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往年度調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則或詮釋。

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(修訂)            | 財務報表呈列 <sup>1</sup>                              |
| 香港會計準則第23號(修訂)           | 借貸成本 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則第8號              | 經營分部 <sup>1</sup>                                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團及庫藏股份交易 <sup>2</sup>               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 | 服務特許安排 <sup>3</sup>                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 | 客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>                             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號—界定福利資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，採用該等新訂及修訂準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已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。

綜合財務報表依據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表已載列聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

### 4. 分部資料

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。本集團按照該等業務報告其主要分部資料。

主要業務如下：

|      |   |               |
|------|---|---------------|
| 物業發展 | — | 於中國發展及銷售物業    |
| 物業投資 | — | 出租投資物業        |
| 其他   | — | 提供樓宇管理及工程諮詢服務 |

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|       | 物業發展<br>千港元      | 物業投資<br>千港元   | 其他<br>千港元      | 內部抵銷<br>千港元      | 合計<br>千港元        |
|-------|------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| 收入    |                  |               |                |                  |                  |
| 對外銷售  | 1,948,363        | 28,458        | 26,143         | –                | 2,002,964        |
| 分部間銷售 | –                | –             | 256,599        | (256,599)        | –                |
| 總計    | <u>1,948,363</u> | <u>28,458</u> | <u>282,742</u> | <u>(256,599)</u> | <u>2,002,964</u> |

分部間銷售按現行市場水平收費。

|            |                |               |                |  |                  |
|------------|----------------|---------------|----------------|--|------------------|
| 分部業績       | <u>964,340</u> | <u>20,219</u> | <u>(3,217)</u> |  | 981,342          |
| 未分配其他收入    |                |               |                |  | 170,854          |
| 未分配企業開支    |                |               |                |  | (40,636)         |
| 投資物業公平值的變動 | –              | 8,672,044     | –              |  | 8,672,044        |
| 財務成本       |                |               |                |  | (149,681)        |
| 除稅前利潤      |                |               |                |  | 9,633,923        |
| 所得稅開支      |                |               |                |  | (1,699,969)      |
| 年度利潤       |                |               |                |  | <u>7,933,954</u> |

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

|         | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元         |
|---------|-------------|-------------|-----------|-------------------|
| 資產      |             |             |           |                   |
| 分部資產    | 2,872,012   | 22,410,657  | 3,266     | 25,285,935        |
| 未分配企業資產 |             |             |           | 3,040,425         |
| 總資產     |             |             |           | <u>28,326,360</u> |
| 負債      |             |             |           |                   |
| 分部負債    | 2,493,866   | 5,682       | 9,512     | 2,509,060         |
| 未分配企業負債 |             |             |           | 8,375,250         |
| 總負債     |             |             |           | <u>10,884,310</u> |

其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|               | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|---------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 資本增加          | —           | 244,161     | 3,710      | 247,871   |
| 物業、廠房及設備折舊    | —           | 2,764       | 1,493      | 4,257     |
| 預付租賃款項攤銷      | —           | —           | 239        | 239       |
| 處置物業、廠房及設備的虧損 | —           | —           | 1,323      | 1,323     |

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

|            | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 收入         | 868,416     | 22,706      | 12,213    | 903,335   |
| 分部業績       | 391,546     | 17,656      | (2,476)   | 406,726   |
| 未分配其他收入    |             |             |           | 1,312     |
| 未分配企業開支    |             |             |           | (46,353)  |
| 投資物業的公平值變動 | —           | 53,511      | —         | 53,511    |
| 除稅前利潤      |             |             |           | 415,196   |
| 所得稅開支      |             |             |           | (207,701) |
| 年度利潤       |             |             |           | 207,495   |

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

|           | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 合計<br>千港元  |
|-----------|-------------|-------------|-----------|------------|
| <b>資產</b> |             |             |           |            |
| 分部資產      | 2,476,683   | 12,191,934  | 2,197     | 14,670,814 |
| 未分配企業資產   |             |             |           | 1,738,237  |
| 總資產       |             |             |           | 16,409,051 |
| <b>負債</b> |             |             |           |            |
| 分部負債      | 3,047,380   | 11,854      | 6,304     | 3,065,538  |
| 未分配企業負債   |             |             |           | 6,144,251  |
| 總負債       |             |             |           | 9,209,789  |

## 其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

|            | 物業發展<br>千港元 | 物業投資<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 資本增加       | —           | 428,274     | 2,776      | 431,050   |
| 物業、廠房及設備折舊 | —           | 1,382       | 2,499      | 3,881     |
| 預付租賃款項攤銷   | —           | —           | 383        | 383       |

由於本集團的所有收入及經營業績均來自中國，因此並無按地區呈列本集團收入及經營業績的分析。

本集團所有重要的可識別資產及負債均位於中國，故並無呈列地域分類分析。

## 5. 財務成本

|                              | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 以下各項的利息：                     |              |              |
| 於五年內須全部償還的銀行貸款               | 52,284       | 56,528       |
| 關連公司貸款                       | 5,488        | 37,794       |
| 定息優先票據的實際利息開支                | 147,941      | —            |
| 其他借貸成本                       | 1,667        | —            |
| 總借貸成本                        | 207,380      | 94,322       |
| 減：在建發展中物業及待售發展中物業<br>的已資本化金額 | (57,699)     | (94,322)     |
|                              | 149,681      | —            |

## 6. 除稅前利潤

|                              | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：        |              |              |
| 董事酬金                         | 1,339        | 276          |
| 其他員工成本                       | 30,039       | 27,362       |
| 總員工成本                        | 31,378       | 27,638       |
| 減：在建發展中物業及待售發展中物業<br>的已資本化金額 | (12,341)     | (13,515)     |
|                              | 19,037       | 14,123       |
| 核數師酬金                        | 2,403        | 963          |
| 預付租賃款項攤銷                     | 239          | 383          |
| 物業、廠房及設備折舊                   | 4,257        | 3,881        |
| 減：在建發展中物業的已資本化金額             | (2,764)      | (1,382)      |
|                              | 1,493        | 2,499        |
| 處置物業、廠房及設備的虧損                | 1,323        | -            |
| 已售物業成本(計入銷售成本)               | 852,896      | 405,798      |
| 有關上市的專業費用及其他開支(註)            | 3,340        | 30,315       |
| 物業購買者的補償(計入行政開支)             | 3,784        | 13,772       |
| 出售可供出售投資的盈利                  | -            | (129)        |
| 投資物業的租金收入總額                  | (28,458)     | (22,706)     |
| 減：年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支       | 8,239        | 5,050        |
|                              | (20,219)     | (17,656)     |

註：根據香港會計準則第32號，股本交易成本與新股份發行直接相關部份，應作為股本的減項列賬。剩餘成本於產生時確認為支出。



## 7. 所得稅開支

|                  | 二零零七年<br>千港元            | 二零零六年<br>千港元          |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>即期稅項：</b>     |                         |                       |
| 年度中國企業所得稅        | 309,261                 | 74,728                |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 142,900                 | 90,806                |
|                  | <u>452,161</u>          | <u>165,534</u>        |
| <b>遞延稅項</b>      |                         |                       |
| 本年度              | 2,030,253               | 42,167                |
| 稅率變動應佔           | (782,445)               | —                     |
|                  | <u>1,247,808</u>        | <u>42,167</u>         |
|                  | <u><u>1,699,969</u></u> | <u><u>207,701</u></u> |

根據適用中國企業所得稅法及上海市政府所頒佈的相關規則，子公司上海靜安協和房地產有限公司(「靜安協和」)、上海閔行協和房地產經營有限公司(「閔行協和」)及上海盈多利物業管理有限公司(「物業管理公司」)於本年度應課稅利潤的所得稅稅率為33%。

子公司上海百利工程管理諮詢有限公司(「工程管理公司」)的所得稅稅率為33%。根據相關的中國法律及法規，工程管理公司於二零零五年四月四日(其成立日期)起計的兩個財政年度內免繳中國所得稅，並於其後三年減免50%所得稅。

子公司上海正天工程管理諮詢有限公司(「工程諮詢公司」)的所得稅稅率為33%。根據有關中國稅務當局於二零零六年七月二十五日發出的函件，根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》第八條，工程諮詢公司於由首個獲利年度起計的兩個財政年度內免繳中國所得稅，並於其後三年減免50%所得稅，惟根據《國家稅務總局關於外商投資企業兼營生產性和非生產性業務如何享受稅收優惠問題的通知》，工程諮詢公司須有超過50%的收入來自生產性業務。工程諮詢公司首個獲利年度為二零零六年。

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。

於二零零七年三月十六日，中國以第63號中華人民共和國國家領導人命令公佈企業所得稅中國法例，若干子公司的稅率由二零零八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘經已調整，以反映預期於資產變現或負債清償時之各期間所適用之稅率，因而引致本年度所報之782,445,000港元遞延稅項抵免。

根據一九九五年一月二十七日頒佈的中國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例，所有於一九九四年一月一日起轉讓的中國房地產物業所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。

## 8. 股息

|                            | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| 已確認中期股息 – 每股5.5港仙(二零零六年：無) | <u>99,360</u> | <u>–</u>     |

於二零零七年十二月三十一日後，董事建議向於二零零八年五月二十日名列股東名冊的本公司股東派發末期股息每股3.2港仙(二零零六年：無)。該末期股息須待股東於應屆股東週年大會批准作實。

## 9. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

|                                 | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 計算每股基本盈利的盈利<br>(本公司權益持有人應佔年內利潤) | <u>7,933,954</u> | <u>207,495</u>   |
|                                 | 二零零七年<br>千股      | 二零零六年<br>千股      |
| 計算每股基本盈利的普通股加權平均數               | <u>1,760,321</u> | <u>1,330,006</u> |

計算每股基本盈利的普通股加權平均數已經調整以反映於二零零七年二月二十二日1,349,048,700股股份的資本化發行。

由於年內和於年結日並無具潛在攤薄作用的股份，故並無每股攤薄盈利。

## 10. 其他應收款項

已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付，一般為由訂立協議起計45天內支付。預售合同項下的代價將會於物業交付買家前全數收取。於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，並無任何應收貿易賬款。

|                    | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|
| 預付營業稅及其他中國稅項       | 177,214        | 137,863        |
| 其他應收款項、按金及預付款項(附註) | <u>387,263</u> | <u>57,436</u>  |
|                    | <u>564,477</u> | <u>195,299</u> |

附註：該金額包括購買租賃土地的定金約277,333,000港元(二零零六年：無)。

## 11. 其他應付款項及應付費用

|           | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
|-----------|----------------|----------------|
| 應付建築成本    | 540,956        | 230,868        |
| 其他應付及應計款項 | 138,843        | 85,841         |
|           | <u>679,799</u> | <u>316,709</u> |

### 末期股息

董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股3.2港仙。待股東於應屆股東週年大會批准作實後，預期末期股息將向於二零零八年五月二十日名列本公司股東名冊的股東派發。年內已派發中期股息每股5.5港仙。並無於上年度宣派任何末期股息及中期股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年五月十四日至二零零八年五月二十日（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二零零八年五月二十日舉行之股東週年大會的資格，務請將所有過戶文件連同有關的股票，於二零零八年五月十三日下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記處分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 股東週年大會

本公司的股東週年大會建議於二零零八年五月二十日舉行。週年大會通告稍後將刊登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

本集團專注於在中國策略性地點發展和創建優質大型住宅和商業項目。本集團的物業設計主題和概念是通過採納不同的文化來製訂，所爭取的目標客戶群是中國龐大而日益增加的中上階層買家和消費者，本集團認為此類客戶追求現代化而高級的生活方式和環境。

本集團過去專注並計劃繼續專注的發展項目如下：

**大型主題住宅社區。**這些住宅項目是以中國日益增加的中產階級為目標客戶。這些項目根據各種主題和概念採用不同的景觀和室內設計。獲甄選的物業／地點均會連接到鄰近的集體運輸系統及／或便捷的交通系統。

**高級主題購物街發展項目。**這些項目一般位於中國主要城市最繁華的零售街道，我們有意將此類項目建設成為包括用作零售、住宅、娛樂、文化和康樂用途的地方。本集團的目標是使這些項目成為整個地區的焦點，並且成為區內居民和區外居民一日遊的好去處。

現時，本集團除了於上海進行兩個項目及獲授若干可收購位於北京及其他城市的物業權益的選擇權以外，本集團亦已在重慶市中心及附近地區購入若干土地的全部權益，供物業發展及投資用途。

## 經營環境

### 內地物業市場概況

於二零零七年，中國經濟持續高速增長，國內生產總值連續五年達雙位數字。本集團相信，宏觀調控措施，連同國家公共房屋政策的實施，已為中國物業市場的長遠健康發展奠下基礎。在物業市場受到更規範管理下，中國物業市場將有秀麗的前景。

### 內地上海物業市場的概況

上海黃金地段的拍賣價格於二零零七年創出紀錄新高。經兩年平穩增長後，上海物業市場於二零零七年轉趨熾熱，住宅物業成交量較二零零六年增加約25.4%，平均成交價也上升約17.2%。

年內，上海「甲」級商業樓宇的新項目數量有限，而金融機構及保險公司對辦公面積的需求快速上升，平均租金因而被大幅推高。

二零零七年，上海優質零售物業的空置率約為5%，較二零零六年下降30%，其中以靜安區的零售物業空置率最低。靜安區及盧灣區的優質零售物業一向需求極殷，故二零零七年以該等地區的平均租金為最高。

## 展望

於二零零八年，本集團預期將上海康城(至今已售出逾90%)和協和城的500萬平方呎樓面面積的銷售入賬。同時，本集團打算預售重慶康城、重慶市區山頂道18號之住宅、上海康城合計約700萬平方呎樓面面積。當然，上海南京路申延約一公里之上海協和城正在如火如荼地施工；重慶市中心重慶協和城和重慶市區山頂道18號商業街亦在籌備施工。

本集團亦正在洽購天津和武漢的優質土地。然而，我們將考慮在安全的現金流量水平下才會購買新的土地儲備。

我們將繼續按照上述成功的商業模式繼續經營，期待二零零八年為本集團股東帶來更理想的回報。

## 財務回顧

二零零七年，本集團錄得股東應佔利潤7,934,000,000港元(二零零六年: 207,500,000港元)，即投資物業公平值的變動(扣除遞延稅項後)6,504,000,000港元及除稅後經營利潤1,430,000,000港元，增加37.2倍。

二零零七年，本集團錄得收入2,003,000,000港元，較二零零六年增加121.7%，主要來自住宅物業銷售及來自零售物業及服務式公寓的租金收入。本集團除稅後但未計投資物業公平值變動(扣除遞延稅項後)的經營利潤達1,430,000,000港元，大幅高於去年的171,600,000港元。

本集團於二零零七年的物業發展收益達1,948,400,000港元，較二零零六年868,400,000港元增加124.4%，主要來自上海康城住宅物業的銷售。住宅物業銷售的毛利率由二零零六年的53.3%上升至56.2%，平均售價則較二零零六年上升15.1%。

於二零零七年，本集團交付總建築樓面面積約3,445,000平方呎，較二零零六年增加94.5%。於二零零七年，本集團交付了上海康城第三期的大部分住宅單位，並預期於二零零八年交付上海康城第四期的住宅單位。

於二零零七年十二月三十一日，已簽約但未交付的總建築樓面面積約3,531,000平方呎，主要包括(a)上海康城第三期約118,000平方呎；及(b)上海康城第四期約3,359,000平方呎。

年內，本集團展開了上海南京路協和城第二期約3,640,000平方呎的建築工程。

於二零零七年初交付的上海康城物業單位使本集團的物業管理收入增加至20,400,000港元，較二零零六年增加66.9%。

本集團的物業租金收入增加25.3%至28,500,000港元。除興建中的住宅物業外，本集團亦正在進行上海康城總建築樓面面積約3,000,000平方呎主題購物街的發展。

本年度錄得之其他收入大幅增加至170,900,000港元(二零零六年:1,300,000港元)。該總數包括因年內本集團其中一家附屬公司將保留利潤再投資而獲中國稅務當局退回的所得稅62,900,000港元;由於本公司股份在聯交所上市、私人配售及發行300萬美元定息優先票據(「票據」)籌得的盈餘資金而產生的利息收入增加88,000,000港元;以及由一筆美元銀行貸款所產生的外匯換算收益14,800,000港元。

回顧過去一年,銷售開支的增加大致與收入的增加一致,並佔營業額1.4%。二零零七年行政開支為55,100,000港元,較二零零六年減少15.1%。行政開支下降是由於向物業買家作出的賠償,以及與上市有關的專業及其他開支減少,而部份減幅則被員工成本增加以及年內因應遵循上市規例而涉及的專業及其他開支增加所抵銷。本集團致力建立更強大的業務團隊,並認為員工團隊對集團日後的發展及成功至為重要。本集團於二零零七年亦在這方面投入了相當資源,故員工人數及有關成本亦增加8,800,000港元,而集團的人手及人員質素亦得到提高。

年內財務成本為149,700,000港元(二零零六年:無),主要由二零零七年四月二十七日發行的票據產生。

由於投資者對「流動資金、財務及資金資源」所述的票據及配售反應熱烈,本集團持有充足現金,足以為日後在中國收購及發展新項目提供資金。

本集團的投資物業於二零零七年錄得公平值收益(扣除遞延稅項後)6,504,000,000港元,反映上海物業市場興旺。

本集團實際所得稅稅率由二零零六年的50.0%下降至二零零七年的17.6%,部份是由於本集團就遞延稅項撥備所用的稅率由二零零六年的33%下調至二零零七年的25%,以反映根據中華人民共和國國家領導人第63號命令公佈的中國企業所得稅法,所得稅稅率由二零零八年一月一日起減低的情況。實際所得稅稅率下降亦由於退回的所得稅62,900,000港元無須徵稅以及中國附屬公司獲得稅務寬免。本年度撥備遞延稅項2,030,300,000港元,主要由於本集團投資物業的公平值上升。本集團於年結日的土地增值稅撥備總額為420,700,000港元,我們相信本集團已按照土地增值稅法規的有關規定作出充分撥備。

## 流動資金、財務及資金資源

於二零零七年二月二十三日,本公司股份在聯交所主板上市並發行450,000,000股股份,連同Merrill Lynch International(上市之獨家全球協調人兼獨家配售經辦人)於二零零七年三月二十一日根據行使超額配股權發行之6,537,000股股份,上市集資所得款項淨額約1,522,700,000港元,而本公司之已發行股本約為180,700,000港元。

於二零零七年十月三日,根據配售及認購協議,Hillwealth按每股4.93港元向獨立私人投資基金配售本公司股份90,327,000股(「配售」)。本公司同意按每股4.93港元的價格向Hillwealth發行總數90,327,000股每股面值0.1港元的新股份(「認購」)。Hillwealth由汪世忠先生全資擁有。該等新股



份乃根據本公司於二零零七年五月十五日舉行的股東週年大會上授予董事之一般授權而發行，並在所有方面與其他現有已發行股份具有同等地位。配售已於二零零七年十月十五日完成。本集團會將所得款項淨額用於日後在中國收購及發展新項目，以及作為一般營運資金之用。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於二零零七年十二月三十一日的資產負債率為0.55%，而二零零六年則為13.81%。資產負債率按銀行貸款、關連公司貸款及定息優先票據減除應收關連公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金，除以權益總額計算。

本公司於二零零七年四月二十七日發行300,000,000美元之票據。票據按年利率9.125厘計息。於二零零七年十二月三十一日，票據的賬面值為2,274,700,000港元。本年度利息開支計提以實際利率約9.67厘計算。票據將於二零一四年五月四日到期。發行票據與本集團鞏固其債務到期狀況，以及為在中國內地未來業務擴展而安排大量已承諾融資的政策一致。

集團的銀行貸款合計748,600,000港元，其中194,000,000港元之貸款需於1年內償還，而另外554,600,000港元貸款則可於1年後償還。所有均需支取非固定利息率。銀行貸款乃由集團之投資物業、在建發展中物業、待售發展中物業、持作出售物業(賬面價值)合共10,575,500,000港元以及已抵押銀行存款23,300,000港元作抵押。

本集團借貸大部份以人民幣計值，其餘則以美元計值。

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金連同已抵押銀行存款達2,928,200,000港元(二零零六年：120,200,000港元)，其中1,974,100,000港元以美元計值。本集團資產總值約為28,326,400,000港元。

人民幣(「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下所採用的貨幣。就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列示，港元為綜合財務報表的呈列貨幣。

於二零零七年十二月三十一日，本集團就價值152,900,000港元(二零零六年：117,500,000港元)的物業、廠房及設備及投資物業已訂約惟尚未撥備之建造承擔，本集團亦就購買價值1,310,900,000港元(二零零六年：無)的土地的資本開支獲授權惟尚未訂約。

年內，集團概無對成員公司進行重大收購或出售。

本集團並無使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外幣風險。然而，管理層會密切留意該等風險，並會在有需要時考慮對沖該等風險。此外，管理層亦會注意長期借貸的利率趨勢，並會在有需要時考慮行使票據的贖回選擇權。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未清償本金總額為1,769,600,000港元(二零零六年：1,857,800,000港元)的按揭貸款作出擔保。於二零零七年，本集團錄得七宗拖欠款項個案。拖欠擔保貸款總額約為3,200,000港元或佔於年結日未清償擔保貸款總額的0.2%。該等擔保以本集團之已作抵押存款32,200,000港元(二零零六年：77,600,000港元)作抵押。

## 其他資料

### 僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用員工約533名。有關的員工總成本為約31,400,000港元。

本集團根據僱員之表現、資歷、經驗及現行行業慣例釐定僱員之薪酬。除基本薪金及法定退休福利計劃外，本集團還參照其業績及僱員個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。此外，本集團可根據本公司經批准之購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

### 本公司首次公開發售之所得款項淨額之用途

本集團就於聯交所上市發行新股(包括行使超額配股權)之所得款項，經扣除有關開支後，為約1,522,700,000港元。該等款項擬按照售股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節內所載列之建議使用予以動用。截至本公佈日期，已動用約429,000,000港元、332,900,000港元、177,400,000港元、279,200,000港元及25,500,000港元以分別悉數償還發行予Indopark Holdings Limited(「Indopark」)的貸款票據項下的應付款項，償還短期銀行貸款，用於撥付發展現有項目的資金，用於撥付收購新項目的資金及用作一般營運資金用途。所得款項淨額之餘額以短期存款存放香港及中華人民共和國和金融機構和持牌銀行。

### 購買、出售或贖回證券

為符合聯交所有關本公司於二零零七年二月二十三日上市的需求，本公司與Indopark訂立協議，按總價55,000,000美元購回Indopark所持有全部的48,700股本公司股份。該等股份已於二零零七年二月十五日購回及註銷。

於二零零七年十二月及二零零八年一月，本公司透過聯交所分別購回本身股份3,693,000及19,642,000股，所支付的總代價分別約為14,800,000港元及82,500,000港元。該等股份已於本年度結算日後註銷。

除上文事宜外，於本年度及截至本公告日期，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。



## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之規管守則。經向本公司全部董事作出特定查詢後，彼等全部確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之準則規定。

## 企業管治常規守則

董事認為，自上市以來至本公告日期，本公司一直遵守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（「守則」）之守則條文。

## 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二零零七年十二月三十一日止年度的經審核年度財務報表。

## 核數師審閱初步公告

截至二零零七年十二月三十一日止年度的初步業績公告所載的本集團綜合資產負債表、綜合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告發出任何核證。

## 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之全體員工致以衷心感謝。

承董事會命  
中國地產集團有限公司  
主席

**Dr. Wang Shih Chang, George**

香港，二零零八年三月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為 *Dr. Wang Shih Chang, George*、汪世忠先生及徐禮昌先生；本公司非執行董事為關啟昌先生；本公司獨立非執行董事為 *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。