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)

截至二零零六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(「董事」)或董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六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
截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零六年** *千港元*	二零零五年 *千港元*
收入	*4*	**903,335**	1,248,290
營業稅		**(46,996)**	(64,283)
銷售成本		**(418,384)**	(789,435)
毛利		**437,955**	394,572
其他收入		**1,312**	5,304
銷售開支		**(12,653)**	(28,957)
行政開支		**(64,929)**	(39,135)
財務成本	*5*	**—**	—
		361,685	331,784
投資物業公平值的變動		**53,511**	(21,321)
收購一間附屬公司額外股權的折讓		**—**	18,550
除稅前利潤	*6*	**415,196**	329,013

所得稅開支	*7*	**(207,701)**	(183,672)
年內利潤		**207,495**	145,341
應佔利潤：			
本公司權益持有人		**207,495**	137,899
少數股東權益		**—**	7,442
		207,495	145,341
每股盈利			
—基本	*8*	**0.16港元**	0.11港元

綜合資產負債表
於二零零六年十二月三十一日

		二零零六年	二零零五年
		千港元	*千港元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**70,734**	68,413
預付租賃款項		**7,393**	7,511
投資物業		**10,402,200**	10,229,100
在建發展中物業		**1,738,947**	1,325,579
		12,219,274	11,630,603
流動資產			
待售發展中物業		**1,122,413**	1,835,568
持作出售物業，按成本		**1,234,279**	336,420
應收貿易賬款及其他應收款項	*9*	**195,299**	142,993
應收關連公司款項		**1,517,546**	1,088,412
已抵押銀行存款		**91,554**	120,431
銀行結餘及現金		**28,686**	6,852
		4,189,777	3,530,676
列為持作出售的可供出售投資		**—**	24,874
		4,189,777	3,555,550
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	*10*	**316,709**	155,879
銷售物業時收取的按金		**2,786,794**	2,539,460
應付稅項		**246,531**	150,473

關連公司貸款	**1,850,461**	1,888,059
銀行貸款，有抵押		
—一年內到期	**383,816**	86,290
	5,584,311	4,820,161
流動負債淨額	**(1,394,534)**	(1,264,611)
總資產減流動負債	**10,824,740**	10,365,992
非流動負債		
銀行貸款，有抵押，		
—一年後到期	**397,891**	619,402
遞延稅項負債	**3,227,587**	3,158,600
	3,625,478	3,778,002
	7,199,262	6,587,990
資本及儲備		
股本	**100**	95
儲備	**7,199,162**	6,587,895
權益總額	**7,199,262**	6,587,990

附註：

1. 集團重組及綜合財務報表呈報表基準

本公司於二零零五年三月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

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」)主板上市而進行的公司重組(「公司重組」)，本公司於二零零六年四月二十二日成為本集團的控股公司。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」)。

因公司重組而產生之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及二零零五年十二月三十一日止兩個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二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩年內應佔個別公司各自股權而編製，並該等交易乃自收購生效日期起入賬。惟於二零零五年三月二十一收購上海閔行協和房地產經營有限公司(「閔行協和」)1.21%股權及上海盈多利物業管理有限公司(「物業管理公司」)0.6%股權，以及於二零零五年十二月三十一日收購上海靜安協和房地產有限公司(「靜安協和」)8%股權及物業管理公司4%股權除外。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團尚未提前採納下列由香港會計師公會已頒佈惟尚未生效之新訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露[1]
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露[1]
香港財務報告準則第8號	經營分部[2]
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟的財務報告應用重列法[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範疇[4]
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號	內置衍生工具的重新評估[5]
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號	中期財務報告及減值[6]
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：集團及庫存股份交易[7]
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務減免安排[8]

1 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
2 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。
3 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。
4 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。
5 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效。
6 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效。
7 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。
8 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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。

綜合財務報表依據香港財務報告準則而編製。

4. 分類資料

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業投資業務。本集團按照該等部門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

收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	**868,416**	**22,706**	**12,213**	**903,335**
分類業績	**391,546**	**71,167**	**(2,476)**	**460,237**
未分配其他收入				**1,312**
未分配企業開支				**(46,353)**
所得稅開支				**(207,701)**
年內利潤				**207,495**

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
分類資產	**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**
負債				
分類負債	**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	物業投資	未分配	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	**–**	**428,274**	**2,776**	**431,050**
物業、廠房及設備折舊	**–**	**–**	**3,881**	**3,881**
預付租賃款項攤銷	**–**	**–**	**383**	**383**

收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	1,227,175	14,555	6,560	1,248,290
分類業績	354,501	(13,916)	(2,491)	338,094
未分配其他收入				5,177
未分配企業開支				(32,808)
收購一間附屬公司額外股權的折讓				18,550
所得稅開支				(183,672)
年內利潤				145,341

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	物業發展	物業投資	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
分類資產	2,311,669	11,605,330	3,696	13,920,695
未分配企業資產				1,265,458
總資產				15,186,153
負債				
分類負債	2,675,816	13,740	5,783	2,695,339
未分配企業負債				5,902,824
總負債				8,598,163

其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	未分配	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	—	107,212	2,556	109,768
物業、廠房及設備折舊	—	—	3,450	3,450
預付租賃款項攤銷	—	—	317	317

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

	二零零六年 *千港元*	二零零五年 *千港元*
以下各項的利息		
於五年內須全部償還的銀行貸款	**56,528**	28,363
關連公司貸款	**37,794**	40,039
	94,322	68,402
總借貸成本		
減：在建發展中物業及待售發展中物業的已資本化金額	**(94,322)**	(68,402)
	–	–

6. 除稅前利潤

	二零零六年 *千港元*	二零零五年 *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	**276**	5,276
其他員工成本	**27,362**	25,127
總員工成本	**27,638**	30,403
減：在建發展中物業及待售發展中物業的已資本化金額	**(13,515)**	(19,405)
	14,123	10,998
核數師酬金	**963**	32
預付租賃款項攤銷	**383**	317
物業、廠房及設備折舊	**3,881**	3,450
減：在建發展中物業的已資本化金額	**(1,382)**	(1,232)
	2,499	2,218
已售物業成本(計入銷售成本)	**405,798**	779,437
有關上市的專業費用及其他費用(註)	**30,315**	12,615
物業購買者的補償(計入行政費)	**13,772**	4,147
項目發展開支	**–**	7,862
持作買賣投資公平值變動	**–**	302
出售可供出售投資的盈利	**(129)**	–

註： 根據香港會計準則第32號，一項股本交易成本在直接與該股本交易相關的情況下，作為股本的減項列賬。已終止股本交易的成本確認為支出。

7. 所得稅開支

	二零零六年	二零零五年
	千港元	*千港元*
即期稅項：		
年內中國企業所得稅	**74,728**	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	**90,806**	89,494
	165,534	89,494
遞延稅項	**42,167**	94,178
	207,701	183,672

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，靜安協和、閔行協和及物業管理公司於相關年度應課稅利潤的稅率為33%。

上海百利工程管理諮詢有限公司(「工程管理公司」)的稅率為33%。根據相關的中國法律及法規，工程管理公司於由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。據此，工程管理公司並無就本年度的中國所得稅作出撥備。

上海正天工程管理咨詢有限公司(「工程咨詢公司」)的稅率為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，工程咨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》。據此，工程咨詢公司並無就本年度的中國所得稅作出撥備。

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。

在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下，所有於一九九四年一月一日起生效，並由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。

年內的稅項開支與綜合收益表中的除稅前利潤對賬如下：

	二零零六年	二零零五年
	千港元	*千港元*
除稅前利潤	**415,196**	329,013
按中國企業所得稅稅率33%計算的稅項	**137,015**	108,574
無須課稅收入的稅務影響	**—**	(6,121)
不能扣稅開支的稅務影響	**9,846**	21,258
土地增值稅	**90,806**	89,494
土地增值稅的稅務影響	**(29,966)**	(29,533)
年內稅項開支	**207,701**	183,672

8. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	*千港元*
計算每股基本盈利的盈利 （本公司權益持有人應佔年內利潤）	**207,495**	137,899

	股份數目	
	二零零六年	二零零五年
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	**1,330,006,000**	1,284,255,000

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。

9. 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業銷售。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。於二零零五年十二月三十一日，應收貿易賬款期限少於90日。

	二零零六年	二零零五年
	千港元	*千港元*
應收貿易賬款(即期)	**–**	781
預付營業税及其他中國税項	**137,863**	122,121
其他應收款項、按金及預付款項	**57,436**	20,091
	195,299	142,993

10. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零零六年	二零零五年
	千港元	*千港元*
應付建築成本	**230,868**	113,814
其他應付及應計款項	**85,841**	42,065
	316,709	155,879

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事並不建議派付截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息。

本公司將於二零零七年五月十日至二零零七年五月十五日(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二零零七年五月十五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，於二零零七年五月九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二零零七年五月十五日舉行。週年大會通告稍後將刊登於報章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。

本集團過去專注及計劃繼續專注的發展項目如下：

大型主題住宅社區。這些住宅項目乃以中國日益增加的中產階級為目標客戶。這些項目的特點之一是根據各種主題和概念採用不同的景觀和室內設計。在甄選物業／地點時，會考慮是否鄰近集體運輸系統及／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。我們的目標是使這些項目成為整個地區的焦點，並且成為當地居民和外地居民一日遊的好去處。

現時，本集團已於上海進行兩個項目，並獲授若干選擇權可收購位於北京及其他城市的物業權益。

經營環境

內地物業市場概況

自二零零六年五月起，中國政府推出多項宏觀調控政策以穩定物業市場。新措施令中國住宅物業市場的增長率趨於穩定。中國70個城市的住宅物業價格平均漲幅較二零零五年高出約5.5%，而北京、廣州等城市的升幅更大。大部份主要城市的寫字樓及零售物業市場則表現良好。

內地上海物業市場的概況

新政策實行後，上海物業市場的增長率已趨穩定。二零零六年住宅物業成交量增長約8%，但平均成交價則接近二零零五年的水平。此外，寫字樓平均空置率約為7.6%，而在靜安及長寧等黃金地段則低於3%。主要寫字樓租金於二零零六年上升約10.1%。二零零六年，主要零售物業的空置率約為6.5%，較二零零五年下降約1.1%，原因是高檔零售物業的新供應量，及竣工零售開發項目均有限，但位於南京路及淮海路的零售舖面一直甚受零售商歡迎。故此，租金水平亦呈上揚趨勢，而二零零六年的平均租金上升約7.4%。

經營及財務回顧

二零零六年，本集團錄得收入903,300,000港元，較二零零五年下降27.6%。於二零零五年及二零零六年，本集團的收入均主要來自銷售住宅物業，並輔以物業租金及管理費收入。收入下降主要因二零零六年落成交付的物業較少，而物業平均售價上揚及物業租金及管理費收入增長，已部分抵銷負面影響。

住宅物業銷售

於二零零六年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積)為164,611平方米，較二零零五年下降40.7%。於二零零五年，本集團交付了上海康城第二期的大部分住宅單位，並預期於二零零七年首季交付第三期的大部分單位。

於二零零六年十二月三十一日，已簽約但未交付的總建築樓面面積達514,605平方米，主要包括 (a) 上海康城第三期的321,996平方米；及 (b) 上海康城第四期的186,234平方米。

物業租金及管理費收入

於二零零六年，本集團的物業租金及管理費收入較二零零五年分別增加56.0%及86.2%，達22,700,000港元及12,200,000港元。物業租金收入有所增長，主因是協和城第一期翻新及裝修後，獲得更多可出租面積、更高租住率及更高平均租金。管理費收入增加，主要因我們於二零零六年交付上海康城第二期及第三期住宅單位，使我們管理的物業總建築樓面面積增多所致。

物業組合

上海康城

本集團正在發展這個位於上海閔行區的大型住宅和零售社區。該項目共分四期，每期各有不同的主題，預計總建築樓面面積約為2,000,000平方米。截至二零零六年十二月三十一日，本集團分別已出售及預售第一期、第二期、第三期及第四期住宅單位總建築樓面面積的99.6%、94.1%、93.7%及41.5%。截至二零零六年十二月三十一日，第三期及第四期尚有28,699平方米及262,366平方米尚未簽約銷售或預售。第四期首個單位預定於二零零七年交付。

協和城

本集團正在發展這個位於上海最知名的購物街之一南京路的大型綜合零售、住宅和商業項目。目前本集團對這個項目的計劃是發展約409,000平方米的總建築樓面面積。該項目主要是由美國捷得國際建築師事務所設計，該國際建築師行也是東京六本木新城地區發展項目和拉斯維加斯 Bellagio Hotel 的總建築師。本集團的目標是將協和城建成上海最大而質素最高的綜合零售住宅和商業發展項目之一。

協和城物業主要作出租用途。協和城第一期之第二座住宅單位及附設零售物業的翻新及裝修工程已於二零零五年完成，增加更多出租面積，並成為本集團二零零六年租金收入上升主要原因之一。

誠如售股章程所述，本公司不時因應市況變化修訂本公司協和城第二期的發展方案及時間表。為增強本公司物業的吸引力，本公司近期已修訂協和城第二期的發展方案，並已將有關方案提交相關政府部門審批。因本公司僅在獲得有關必要批准後方可開始第二期工程，倘有關批准未準時授出，本公司有可能無法按原計劃於二零零七年第二季度開始興建第二期。本公司將向市場公佈有關進展。

選擇權

本集團已獲授予收購主要股東在以下四項選擇權(即崑山選擇權、北京協和選擇權、北京康城選擇權及一般選擇權(「選擇權」))物業權益。選擇權之詳情(包括行使價)已刊載於售股章程。本集團已聘請獨立財務顧問就此等選擇權向我們的獨立非執行董事作出建議。自上市以來直至本公佈日期，該等選擇權尚未獲行使。

詳細財務回顧

於回顧年度，銷售成本的下降，總體上與收入的下降一致；行政開支增加25,800,000港元至64,900,000港元，主要由於對本公司開發物業購買者的補償增加及因上市增加法律、會計及其他支出所致並因支付予潛在項目的項目開發開支減少而被部分抵銷。根據香港會計準則第32號，一項股本交易的交易成本在直接與該股本交易相關的情況下，作為股本的減項列賬。已終止股本交易的成本確認為支出。

截至二零零六年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值增加53,500,000港元，反映自二零零五年下半年以來上海的物業市況更趨穩定。

於截至二零零五年十二月三十一日年度，本集團以人民幣2,000,000元收購閔行協和的少數股東權益，該金額低於該公司資產總值的同一百分比。本集團確認差額18,600,000港元作為收購一間附屬公司之額外股權的折讓。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團並無產生該折讓。

本集團實際所得稅率由二零零五年的55.8%下降至二零零六年的50.0%，主要由於回顧年度根據有關土地增值稅規則的規定，自出售物業所得的價值增值減少而令應計土地增值稅(「土地增值稅」)下降所致。於二零零六年十二月三十一日，根據我們估計，本集團土地增值稅撥備總額為246,500,000港元，及我們認為，根據我們按有關土地增值稅法例及規例內所載列的規定就應付適用土地增值稅金額的估計，已就土地增值稅作出充份撥備。

年內利潤增長42.8%至207,500,000港元。

流動資金、財務及資金資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團主要以人民幣列值的銀行結餘及現金為28,700,000港元(二零零五年：6,900,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，資產負債率(按銀行貸款及關連公司貸款減應收關連公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金，除以本公司權益持有人應佔權益計算而得)為13.8%(二零零五年：約20.9%)。下跌主要由於年內向Indopark Holdings Limited發行股份及集資淨額375,000,000港元所致。回顧年內，本集團之資產負債率保持在合理水平，並符合我們的審慎財務政策。

於二零零六年十二月三十一日，貸款主要包括銀行貸款781,700,000港元(二零零五年：705,700,000港元)(其中383,800,000港元(二零零五年：86,300,000港元)及397,900,000港元(二零零五年：619,400,000港元)分別於一年內及一年後償還)及須予一年內償還的關連公司貸款1,850,500,000港元(二零零五年：1,888,100,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，44,800,000港元(二零零五年：47,900,000港元)的銀行貸款按固定利率計息。本集團的貸款均以人民幣列值，惟約43,700,000美元(二零零五年：60,200,000美元)的銀行貸款以美元列值。於二零零六年十二月三十一日，關連公司貸款須計息之結餘643,100,000港元(二零零五年：771,500,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團就價值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及獲授予收購主要股東，在以下四項選擇權(即如上文及售股章程所載的崑山選擇權、北京協和選擇權、北京康城選擇權及一般選擇權)的物業權益。

除公司重組外，於截至二零零六年十二月三十一日止年度，集團成員公司概無重大收購及出售。

人民幣是集團公司的功能貨幣，亦是本集團於經營的主要經濟環境運作下所採用的貨幣。就編製綜合財務資料及方便財務資料使用者，本集團業績及財務狀況均以港元列值，港元為財務資料的呈列貨幣。

於回顧年度，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。

本集團將會繼續於控制財務風險的資金應用及財務政策中採取審慎策略以保護股東權益。本集團認為，當於未來土地儲備收購機會出現(包括行使選擇權)並需要額外資金時，本集團將可動用其內部儲備及債務融資以應付必要的資金需求。鑒於目前資產負債率，本集團相信憑本集團的實力，在需要時可按合理及有利的條件取得額外債務融資。

於回顧年度，本公司向Indopark Holdings Limited發行股份所得款項淨額為375,000,000港元。於年結日後及上市前，1,349,048,700股股份撥充資本及本公司以55,000,000美元向Indopark Holdings Limited購回48,700 股股份。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，發行450,000,000股股份及於二零零七年三月二十一日由獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人Merill Lynch International根據行使超額配股權發行之6,537,000股股份，集資上市所得款項淨額約1,522,700,000港元，而已發行股本約為180,700,000港元。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團未償還銀行貸款為781,700,000港元，乃透過下列各項抵押：

- 賬面值為5,100,000港元的一棟樓宇；
- 賬面值為2,800,000港元的預付租賃款項；
- 賬面值為3,010,000,000港元的投資物業；
- 賬面值為760,100,000港元的在建發展中物業；
- 賬面值為951,200,000港元的待售發展中物業；
- 賬面值為253,900,000港元的持作出售物業；及
- 已抵押存款91,600,000港元。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未清償本金總額為1,857,800,000港元的按揭貸款作出擔保。於二零零六年，本集團錄得七宗拖欠款項個案。於二零零六年十二月三十一日，拖欠擔保貸款總額為約3,800,000港元或佔於該日期未清償擔保貸款總額的0.2%。

除上述擔保外，本集團亦按各情況將 Silatop Associates Limited及 China Channel Limited的所有已發行資本、Silatop Associates Limited及協和地產集團(上海)有限公司的資產，以及上海靜安協和房地產有限公司及上海閔行協和房地產經營有限公司的應收賬款向銀行作出抵押，以取得授予本公司之集團成員公司太平協和集團有限公司(「太平協和集團」)的若干集團成員公司的若干貸款。除太平協和集團外，所有上述公司為本集團全資附屬公司。因有關貸款已獲償還，銀行於二零零六年四月二十一日已解除抵押。

於二零零六年十二月三十一日，第三方向本集團提出的索償主要包括有關設計及園林事宜的爭議、建築問題爭議、銷售及預售合同及租賃爭議，而本集團相信已於綜合財務報表中就此等爭議作出充份撥備。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員約497名。所產生之員工總成本為約27,600,000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，亦參照本集團之表現及僱員個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。此外，亦根據本公司經批准之購股權條款不時授予購股權，以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、88,100,000港元、2,300,000港元及48,900,000港元以分別悉數償還發行予 Indopark Holdings Limited的貸款票據項下的應付款項，償還自永亨銀行有限公司借入的短期貸款，用於撥付發展上海康城的資金，用於撥付發展協和城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的金融機構和持牌銀行。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零六年十二月三十一日止年度之後，本公司於二零零七年二月十五日以代價55,000,000美元自Indopark Holdings Limited購回48,700股本身的股份。

除上文所披露者外，於本年度及截至本公佈日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

董事認為，自上市以來至本公佈日期，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二零零六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

截至二零零六年年十二月三十一日止年度的初步業績公告所載本集團綜合資產負債表、綜合收益表及對應附註數字，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•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出具體保證。

刊發進一步資料

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的年報，載有上市規則要求的全部資料，稍後將寄發予本公司股東並刊登於聯交所網站。

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，二零零七年四月四日

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啓昌先生；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。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。