



中新集團
NEOCHINAGROUP

NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED
中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)(股份代號: 563)



地產唯新力量

2007 中期報告

目錄

頁次

公司資料	3
管理層討論及分析	4
• 財務回顧	4
• 派付股息	4
• 認設權證	4
• 出售附屬公司	5
• 行政費用	5
• 銷售開支	6
• 業務回顧	6
• 土地儲備	7
• 發展項目	8
• 一級土地發展項目	16
• 物業投資	17
• 前景展望	18
• 流動資金及財務資源	19
• 外匯風險	19
• 人力資源	19
• 結算日後事項	19
• 或然負債	20
• 本集團之資產抵押	21
• 權益	21
暫停股份過戶登記	21
其他資料	
• 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益	22
• 主要股東於股份及相關股份的權益	24
• 購股權計劃	26
• 購買、出售或贖回證券	26
• 優先購買權	27
• 企業管治守則	27
• 審核委員會	27
致謝	27
中期財務資料審閱報告	28
簡明綜合收入報表	29
簡明綜合資產負債表	30
簡明綜合股本權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	34
簡明綜合財務報表附註	35



地产唯新力量

公司資料

董事

執行董事

鄺松校先生 (主席)

劉 義先生

牛曉榮女士

元 崑先生

劉 岩女士

獨立非執行董事

聶梅生女士

高 岭先生

張青林先生

公司秘書

陳艷琴女士

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited

6 Front Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

法律顧問

齊伯禮律師行

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓19樓

1908-09室

電話：(852) 25448000

傳真：(852) 25448004

網址：<http://www.neochinagroup.com>

上市資料

香港聯合交易所

股份代號：563

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

致各股東：

本人謹代表中新地產集團（控股）有限公司（「中新」或「本公司」）之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七年十月三十一日止六個月之中期業績。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零零七年十月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額1,024,500,000港元（二零零六年：1,979,300,000港元），較二零零六年同期減少約48.2%。

於二零零七年十月三十一日，客戶預付款項為4,133,800,000港元（二零零七年四月三十日：1,921,800,000港元），較上一個年度期間增加約115.1%。本集團已售出及確認總建築樓面面積達151,997平方米。本公司股權持有人應佔溢利為132,700,000港元（二零零六年：400,600,000港元）。每股基本盈利為7.64港仙（二零零六年：32.33港仙）及每股攤薄盈利為3.43港仙（二零零六年：31.3港仙）。總權益為6,918,600,000港元。

派付股息

本公司董事會已盡力維持穩定股息政策，同時保持穩健之財務狀況以進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事會議決於二零零八年二月十二日派發中期股息每股1.0港仙（二零零六年：1.5港仙）給於二零零八年一月三十一日名列於本公司股東名冊之股東。

認股權證

茲提述簡明綜合財務報表附註20，內容有關認股權證公平值變動之虧損約187,000,000港元，而有關價值於二零零六年同期則為零。於二零零六年十月三十一日，本公司並無任何已發行認股權證。於二零零七年七月二十三日，本公司按面值400,000,000美元（相當於約3,120,000,000港元）發行4,000個單位高級票據及264,000,000份認股權證（「二零一二年認股權證」）。

二零一二年認股權證可於發行日期起至二零一二年七月二十三日止按行使價每股1.68港元（可予反攤薄調整）隨時行使，以認購本公司股份。二零一二年認股權證以港元計值，於行使時將以淨股份結算結付。由於二零一二年認股權證可以固定現金金額交換固定數目本公司股份以外之方式結付，故二零一二年認股權證乃分類為衍生金融負債並按公平值計量，而公平值變動則於簡明綜合收入報表確認。

於二零零七年七月二十三日（發行日期）及二零零七年十月三十一日，二零一二年認股權證公平值分別為161,802,000港元（於扣除4,198,000港元之若干費用後公平值為166,000,000港元）及349,000,000港元。據此，認股權證公平值變動187,198,000港元乃根據香港會計準則第32號計入收入報表。

出售附屬公司

茲提述簡明綜合財務報表附註23，內容有關出售天津中新名仕，本公司因此蒙受32,800,000港元之虧損。是項出售已於本公司二零零七年年報（第92頁）披露，而虧損金額變動乃由於根據相關買賣合約之估計可收回金額有變所致。

董事會已審閱是項出售，並認為根據上市規則第14章及第14A章，其並非須予公佈或關連交易。

行政費用

茲提述截至二零零七年十月三十一日止六個月之簡明綜合收入報表所示之行政費用由44,000,000港元大幅增加至150,000,000港元（約2.38倍）。下表載列截至二零零六年十月三十一日止六個月與截至二零零七年十月三十一日止六個月之行政費用比較：

行政費用	截至二零零七年	截至二零零六年
	十月三十一日	十月三十一日
	止六個月	止六個月
	千港元	千港元
員工成本	18,336	8,744
股份基礎付款	60,153	3,695
專業費用	6,943	3,946
其他	65,262	28,135

由（其中包括）員工成本、股份基礎付款及專業費用組成之行政費用詳列於上表。股份基礎付款增加乃由於在二零零六／零七年度下半年發行之股份所致，而員工成本上升則由於人手及項目數目增加所致，專業費用有所增加主要是由於本集團進行擴張。

就截至二零零七年十月三十一日止六個月之簡明綜合股本權益變動表所示之股份基礎付款由3,700,000港元增加17倍至60,000,000港元而言，董事會確認有關股份基礎付款增加乃因在二零零六／零七年度下半年發行之股份所致。

銷售開支

茲提述截至二零零七年十月三十一日止六個月之簡明綜合收入報表所示銷售開支由44,000,000港元增至64,000,000港元，儘管營業額由1,979,000,000港元下跌至1,024,000,000港元。下表載列截至二零零六年十月三十一日止六個月與截至二零零七年十月三十一日止六個月之銷售開支比較：

銷售開支	截至二零零七年	截至二零零六年
	十月三十一日 止六個月 千港元	十月三十一日 止六個月 千港元
佣金開支	18,161	24,201
廣告開支	27,674	7,920
其他	18,998	12,425

截至二零零六年十月三十一日止六個月與截至二零零七年十月三十一日止六個月之佣金開支及廣告開支分別於上表詳述。開支上升乃由於手頭項目數目有所增長，以及為宣傳本公司品牌知名度之廣告活動增加所致。

業務回顧

本公司之管理層對中國物業市場走勢及宏觀經濟發展有深入認識。現時，本集團於中國12個策略城市中有16個重點項目正在發展。管理層嘗試於本財政年度下半年向買家交付逾1,000,000平方米之總建築樓面面積。管理層嘗試達成對投資者之承諾，因此提升了股東之價值。

土地儲備

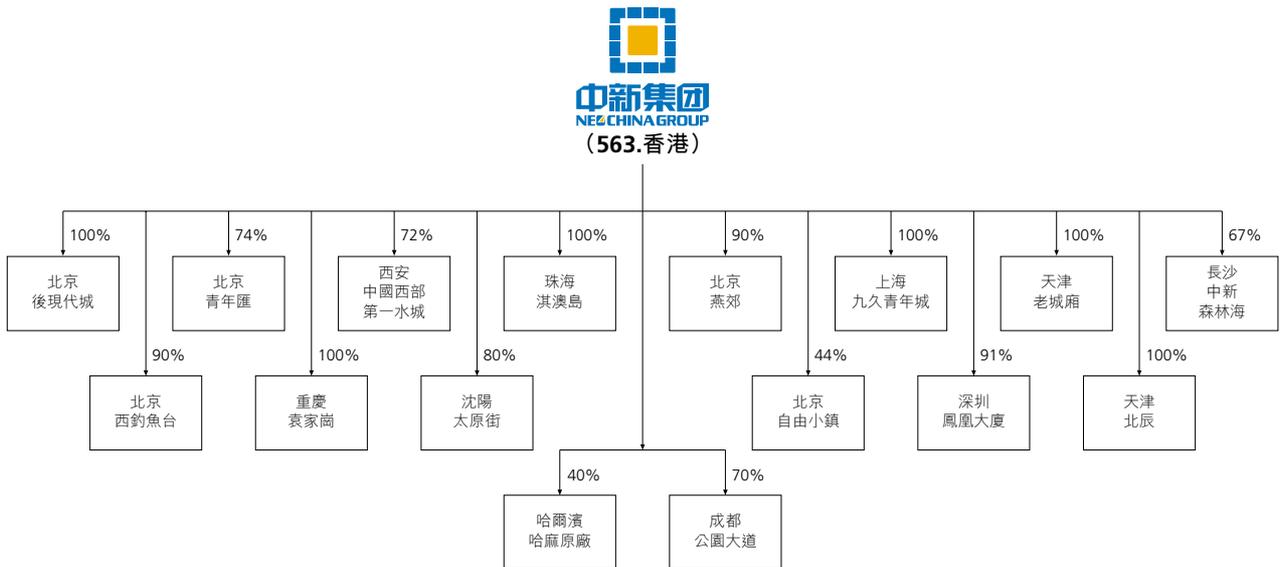
本集團已專注於多種發展項目，由綜合住宅項目及酒店式公寓至零售及辦公室物業及高端酒店。與此同時，本集團一直尋找可作發展用途之寶貴土地，藉以擴大本集團之土地儲備及保持本集團之增長潛力。誠如下文所述，本集團新近購入珠海項目及燕郊項目。於本報告日期，及待完成收購本報告所詳述之多項項目後，本公司總土地儲備之總建築樓面面積約為13,623,700平方米，較二零零六年同期增加89.22%。

本集團之土地儲備大幅增加，已進一步為本集團之持續增長奠定基礎。本集團業務之覆蓋範圍已擴展至中國12個城市。



發展項目

本集團在注重項目發展多樣性的同時，亦專注於項目發展的合理進程。目前本集團正在發展的物業項目均按照董事局於年初制定的發展規劃順利推進。董事會相信，隨著本集團發展物業類型的多元化及多級市場佈局策略的落實，本集團可在日後發展中得到更好的商機。



- 深圳



鳳凰大廈項目

鳳凰大廈位於福田區中心地帶，與中國其中一個主要電視網絡鳳凰衛視控股有限公司共同發展。於二零零七年十月三十一日，本集團擁有該發展項目91%所有權。

該項目之總地盤面積為11,038平方米，總建築樓面面積合共約為106,190平方米，由一幢辦公室大廈及一個商場組成。於二零零七年十月三十一日，已售出約43,684平方米，本集團已分別保留公寓、零售及辦公室空間約16%、43%及57%作租金收入用途。

- 北京

西釣魚台項目—御水苑

西釣魚台項目位於北京其中一個最有聲望區域昆玉河畔。該物業正發展為河畔高級公寓及酒店式公寓，地盤面積為42,541平方米，建築樓面面積為249,621平方米，當中230,231平方米為可供出售。本集團擁有此發展項目90%所有權。

於二零零七年十月三十一日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約116,411平方米。於二零零七年十月三十一日，可供出售總建築樓面面積約98,684平方米已售出。

於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約62,220平方米。於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積為46,630平方米經已預售。

於二零零七年十月三十一日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約51,600平方米。



後現代城項目

後現代城項目位於北京市朝陽區百子灣路，鄰近中央商業區。此發展項目包括約5,400個住宅及商業單位。此項目地盤面積為121,499平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）為523,075平方米，當中455,888平方米為可供出售。整個發展項目分為四區，每區均有不同發展主題，如A區及B區乃為布波族(BOBOS)而設，而C區及D區則為童心未泯之成年人而設。本集團擁有此發展項目100%所有權。

於二零零七年十月三十一日，已落成之物業發展項目包括總建築樓面面積約403,552平方米。於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積402,852平方米已經出售。

於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約52,336平方米，董事會估計所有地區將於二零零八年財政年度落成。於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積51,472平方米經已預售。



青年匯項目

青年匯項目位於朝陽區，鄰近中央商業區。此項目之地盤面積為113,166平方米，總建築樓面面積為352,305平方米，當中290,647平方米為可供出售。本集團於該項目中擁有73.7%所有權。



於二零零七年十月三十一日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約137,967平方米。於二零零七年十月三十一日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為120,862平方米。

於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約93,380平方米。於二零零七年四月三十日，已預售之總建築樓面面積為67,241平方米。

於二零零七年十月三十一日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約59,300平方米。

• 重慶



袁家崗項目：

袁家崗位於重慶市渝中區及高科技園區交界之黃金地段。除住宅、商業及辦公室樓宇外，此發展項目亦將包括一間高級酒店。此項目由五個不同地盤組成，總地盤面積為113,268平方米，總建築樓面面積合共為792,800平方米，當中697,270平方米為可供出售。本集團擁有此項目100%所有權。



於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約595,373平方米。於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積173,175平方米經已預售。

於二零零七年十月三十一日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約101,893平方米。

• 天津

天津老城廂項目

天津老城廂位於市中心之舊城區。此項發項目將包括住宅、商業、辦公室樓宇及酒店。此項目包括六幅土地，總建築樓面面積為1,008,114平方米，當中899,792平方米為可供出售。本集團持有此項目100%所有權。



於二零零七年十月三十一日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約104,264平方米。於二零零七年十月三十一日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為61,170平方米，本集團將保留餘下之可供出售總建築樓面面積約43,461平方米作出租用途。



於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約381,690平方米。於二零零七年十月三十一日，已預售之總建築樓面面積為136,796平方米。

於二零零七年十月三十一日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約413,838平方米。

北辰項目

北辰項目位於宜興埠舊村。該發展項目將主要由住宅單位組成。本集團擁有此發展項目之100%所有權。

此項目之地盤面積為1,115,550平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）為2,263,000平方米。由於土地上之現存樓宇正進行拆卸工程，故現時全部土地面積均持作日後發展用途。

- 長沙



中新森林海項目

中新森林海位於望城縣，距市政府約15公里，主要發展作住宅用途。該項目由五幅土地組成，總地盤面積為667,749平方米，總建築樓面面積合共為1,073,600平方米，當中990,100平方米為可供出售。本集團擁有此項目之67%擁有權。



於二零零七年十月三十一日，已落成之可供出售總建築樓面面積為50,700平方米，而當中38,911平方米經已出售。於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約289,600平方米。於二零零七年十月三十一日，持作日後發展之物業包括預期總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約為649,810平方米。

• 西安

中國西部第一水城項目

中國西部第一水城位於滻河和灞河之交匯點，該處乃西安市唯一一個大型生態社區。該項目將包含住宅和商業發展項目及一間酒店。該項目之地盤面積為2,569,668平方米，總建築樓面面積合共為3,350,500平方米，當中3,149,050平方米為可供出售。除酒店外，整個項目分為十二期。本集團擁有該發展項目71.5%所有權。其中兩期正進行預售，並將於二零零八年開始發展另外四期。



於二零零七年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約412,900平方米。於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積244,075平方米經已預售。

於二零零七年十月三十一日，總建築樓面面積達67,800平方米之酒店經已落成，並將於短期內開業。

於二零零七年十月三十一日，持作日後發展之物業包括預期總建築樓面面積（包括可供出售及非出售總建築樓面面積）約2,668,350平方米。

• 成都



公園大道項目

公園大道項目位於溫江新城區，現正主要發展為住宅用途。該項目之地盤面積為228,200平方米，總建築樓面面積為775,000平方米，當中761,501平方米為可供出售。該項目有兩幅土地，其中一幅正在發展並將於短期內進行預售。本集團於此發展項目擁有70%所有權，並須於二零零九年一月二日前收購餘下30%權益。

於二零零七年十月三十一日，發展中之可供出售總建築樓面面積為132,400平方米，本集團持作日後發展之面積為629,101平方米。

- **上海**

九久青年城項目

九久青年城項目位於松江區軌道交通九亭鎮1號。該項目將發展成為寫字樓及酒店式公寓。本集團擁有此發展項目之100%所有權。該項目之地盤面積約為57,944平方米，總建築樓面面積為213,754平方米，當中163,291平方米為可供出售。

於二零零七年十月三十一日，發展中之總建築樓面面積合共為163,291平方米。於二零零七年十月三十一日，並無總建築樓面面積已獲預售。



- **珠海**

淇澳島項目

該物業位於淇澳島，並將發展為商用物業及高級住宅別墅綜合項目。該項目之地盤面積約為2,215,516.28平方米，可供出售之總建築樓面面積為77,000平方米。該項目亦有非出售總建築樓面面積約200,000平方米，將用作發展附屬設施。



於二零零七年九月二十四日及二十六日，本集團分別與珠海市裕卓虹基集團有限公司及Chan Kin Kay Stanley先生（均為獨立第三方）訂立兩份協議，以總價格現金人民幣3,100,000,000元取得該項目之100%所有權。於二零零七年十月三十一日及直至本報告日期，該交易尚未完成。

- **沈陽**

太原街項目

該物業位於沈陽太原街之商業樞紐。該項目將主要發展為商業樓宇。該項目之地盤面積約為23,000平方米，總建築樓面面積逾181,208平方米。於二零零七年七月及九月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購沈陽向明陽益置業有限公司合共80%股本權益，總現金代價約為597,200,000港元。於二零零七年十月三十一日及直至本報告日期，該交易尚未完成。

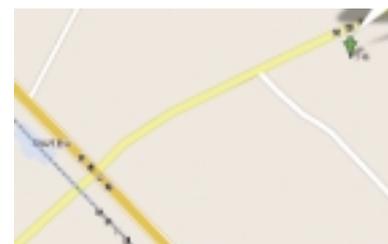


- **北京通州**

自由小鎮項目

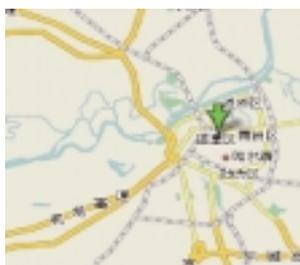
該物業位於北京通州區。該項目將發展為高級住宅大廈，可容納大約20,000名住戶。總建築樓面面積合共約為826,092平方米，而預售將於二零零八年下半年開始。

本集團已訂立協議，以收購該項目之100%權益。截至本報告日期，該交易尚未完成。



- **哈爾濱**

哈麻項目



該物業位於哈爾濱南崗區，其為優質多層公寓及商業單位之混合建築，可容納最多30,000名住戶。於總建築樓面面積合共約1,214,000平方米中，約50,000平方米將獲發展為商業用途，從而進一步增加本集團物業組合之投資物業比重。

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購持有項目公司100%股本權益之Invest Online Limited之40%權益，總現金代價約為786,282,000港元。截至本報告日期，該交易尚未完成。

- **燕郊**



燕郊項目

該項目位於河北省燕郊。該項目將主要發展為住宅用途。該項目之可使用面積為333,333平方米。

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購項目公司之90%股本權益，現金代價約為484,640,000港元。該發展項目詳情已於本公司在二零零八年一月四日刊發之通函內披露。截至本報告日期，該交易尚未完成。

一級土地發展項目

本集團近期亦開始與若干地方政府訂立一級土地發展項目的合營項目，據此，本集團會在籌備新用地作拍賣出售方面提供協助，一般涉及城市基礎設施的建設。所成立之合營公司通常負責土地開發及興建基礎設施（包括修築道路、下水道、去水及排污系統、照明、臨街地界設計及環境美化工程）。地方當局則負責土地徵收、遷移、賠償及獲取土地使用權。

通過該等合營公司，本集團不僅可以分享到其後出售該等用地所得的利潤，當有關用地完成基礎設施建設並被拍賣時，集團亦可自由出價投地。本集團相信，此等合營安排亦有助鞏固與地方政府的關係，並加深本集團對該地方發展歷程的認識。本集團擬於日後繼續訂立此類合營項目並以一級城市如北京和天津作為重點。

- **天津項目**

天津一級土地發展項目為一項與天津市點石投資諮詢有限公司及天津辛莊經濟發展中心訂立的合營項目，涉及位於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊的物業。據此成立的合營公司擬在面積約7,000,000平方米之土地從事城市基礎設施的建設。該土地將發展以便透過公開拍賣出售，而天津市政府會保留25%之收益，其餘利潤將歸合營公司所有。本集團於合營公司擁有65%所有權。

- **成都項目**

郫縣一級土地發展項目源起於本集團與郫縣人民政府訂立的一份合作開發協議書，以共同發展位於成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區的1,400,000平方米用地。郫縣政府將協調規管方面之事宜，而本集團將提供資金及基礎設施之建設。待土地發展完成並拍賣，郫縣政府將保留23%之收益，而本集團將收取55%之利潤。

物業投資

開闢額外的經常性收入來源乃本集團其中一項策略，因此，本集團有意保留其部分商業及綜合式發展項目為投資物業，作出租用途。此項計劃將容讓本集團把握在其集中經營的若干高速發展主要城市內經選定商業物業部門的增長潛力。本集團擬有選擇地及循序漸進地建立投資物業資產組合，同時繼續大力發展其核心物業發展業務。截至本報告日期，本集團已保留位於深圳及天津之若干商舖空間之所有權，其中一部分已出租予零售業經營商。於二零零七年十月三十一日，本集團之總建築樓面面積中約有74,765平方米可供出租。與此同時，總建築樓面面積約為67,800平方米之西安Kempinski酒店經已落成。集團預期可實現在二零一一年年底前將租賃投資之溢利淨額提升約30%。

本集團正在逐步擴大其投資物業組合。集團有意發展並保留作長期物業投資用途的物業均位於中國主要商業城市的優越地點，故此本集團相信，由於該等投資物業的預期強勁需求，該等物業將可取得持續增長。本集團亦已委聘專業顧問及行業諮詢機構，就本集團之商業物業發展及投資計劃向我們提供意見及協助。本集團亦將尋求與國際級物業管理公司締結為合作夥伴，以助本集團管理此等投資物業。

前景展望

中國中央政府針對中國大陸房地產價格持續高速上漲的態勢，會繼續加強房地產行業信貸、土地供應等方面宏觀經濟調控措施的實施力度。這些舉措不但有利於促進房地產行業的規範化發展，提高了對存量土地的利用效率，而且客觀上增加了業內資源整合的機會。預期房地產行業的發展一定更加規範、健康，這種良好的環境將更有利於質地優良的大型房地產企業體現出自身在現金流、管理等方面的綜合優勢。

本集團相信，伴隨中國房地產市場環境的優化，集團合理配置的土地儲備數量、多元化的土地儲備結構及符合戰略發展目標項目的適度增加必將有力地保證集團業務長期持續的良性發展。隨著宏觀經濟調控措施效果的顯現，集團董事會利用充足的社會資源、豐富的行業經驗及對市場精確的認知獲取高收益、低成本項目的能力也將得到充分的展示空間。

在過去六個月裏，集團新增土地儲備約3,623,700平方米，達到13,623,700平方米的總儲量，其中88%為中低檔住宅及高檔公寓項目，12%為寫字樓、商業、酒店等投資物業，完善的業態分佈以及極具針對性的產品定位會保證公司現金加快回流，為集團既定目標的實施提供保障。

董事相信，在相當長一段時間裏，房地產行業仍將是中國經濟發展重要支柱產業之一，伴隨著中國經濟在未來的快速穩定發展，城市化進程的加快及人民幣持續的升值，中國房地產市場的長遠發展空間仍然巨大。通過本集團管理團隊對中國房地產行業發展趨勢的優秀預判能力和高效地項目運作能力以及一貫保持的注重資產周轉周期的特點將為股東帶來持續快速增長的回報。

流動資金及財務資源

於二零零七年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為3,364,500,000港元，資產淨值合共為6,918,600,000港元，流動比率約為2.2。本集團於二零零七年十月三十一日之借貸總額為7,552,900,000港元，令本集團於二零零七年十月三十一日之資本負債比率（將借貸總額除以權益總額6,918,600,000港元計算）為109.2%。

董事會認為，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

外匯風險

本集團之業務交易主要以港元及人民幣計值。由於本集團之業務主要位於中國大陸，人民幣持續升值難免令發展成本及經營成本上漲，然而，人民幣波幅現時仍然溫和，且中國業務已獲遠期人民幣應收賬款對沖，董事會因而認為本集團毋須承受重大外匯風險。

人力資源

於二零零七年十月三十一日，本集團聘有960名僱員（包括香港及中國辦事處）。

本集團僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現、學歷及能力而制訂。

本公司董事之薪金乃由薪酬委員會根據本公司之營運業績、個別表現及市場統計比較數字而制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款及與本集團溢利表現及個人表現掛鉤之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。

結算日後事項

收購事項

茲提述簡明綜合財務報表附註27「結算日後事項」第(a)、(d)及(e)段所述之三項收購事項。董事會已審閱該等交易，並認為根據上市規則第14章及第14A章，概無交易為須予公佈或關連交易。

違反財務契諾

茲提述簡明綜合財務報表附註27「結算日後事項」第(f)段所述之有關本公司違反若干財務契諾。被違反之財務契諾為本公司其中一間附屬公司就達致若干目標資產值作出之承擔，而該承擔未能達成。本公司一直且仍然與有關銀行就修訂貸款條款進行磋商。並無任何顯示有關銀行將就違反財務契諾採取對本公司不利之行動。誠如本公司於二零零七年七月就400,000,000美元之高級票據刊發之要約通函，本公司擬提早償還上述貸款下之負債。事實上，本公司已向有關銀行償付本金額250,000,000港元，並擬於二零零八年三月底前提早悉數償付貸款。

由於(i)本公司有充裕之現金流量以支持其經營（本公司於二零零七年十月三十一日之銀行結餘及現金為3,364,497,000港元）；及(ii)本公司可取藉其他途徑集資（如其於二零零七年七月發行400,000,000美元之高級票據所示），倘貸款人要求即時償還貸款，董事會相信有足夠其他融資途徑確保不會危及本集團之持續經營。

於結算日後發生之其他重大事件之詳情已載於財務報表附註27。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註25。

本集團之資產抵押

本集團若干位於中國及賬面值分別約為4,964,050,000港元（二零零七年四月三十日：2,137,157,000港元）及1,935,289,000港元（二零零七年四月三十日：1,475,834,000港元）之發展中物業及投資物業已予抵押，以作為本集團銀行借貸之抵押品。

本集團若干約133,474,000港元（二零零七年四月三十日：94,225,000港元）之銀行存款已予抵押，以作為本集團銀行借貸之抵押品。為數15,621,000港元（二零零七年四月三十日：無）之存款已予抵押，以取得短期銀行借貸，因此已分類作流動資產。餘下約117,853,000港元（二零零七年四月三十日：94,225,000港元）之存款已抵押，以取得長期銀行借貸，因此已分類作非流動資產。

權益

本公司於二零零七年十月三十一日之已發行及繳足股本為76,259,000港元，分為1,906,467,489股每股面值0.04港元之普通股。

於回顧期內，402,990,000港元之可換股票據已獲轉換為66,950,756股本公司每股面值0.04港元之普通股。

暫停股份過戶登記

本公司將由二零零八年一月三十一日至二零零八年二月四日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派上述中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年一月三十日（星期三）下午四時三十分前送抵股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零零七年十月三十一日，本公司之董事於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益（包括彼等根據證券及期貨條例條文視為擁有之權益）；或記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校	於法團之權益（附註）	1,038,150,995	
	實益擁有人	<u>2,407,500</u>	1,040,558,495 54.58
劉岩	實益擁有人		800,000 0.04
牛曉榮	實益擁有人		1,375,000 0.07

附註：鄺松校被視為分別擁有本公司之888,150,995股股份及150,000,000股股份之權益，該等股份乃由Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited分別持有。

(2) 於本公司相關股份之好倉－實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身份	尚未行使之 購股權數目	於本公司已發行 股本中相關 股份之百分比
鄺松校	實益擁有人	750,000	0.03
劉 岩	實益擁有人	10,700,000	0.56
劉 義	實益擁有人	10,000,000	0.52
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.45
元 崑	實益擁有人	6,000,000	0.31

除以上所披露者外，及於下文「購股權計劃」一節所披露者外，於二零零七年十月三十一日，本公司之董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例條文視為擁有之權益或淡倉）；或記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；於中期期間亦無任何權利授出或行使。

主要股東於股份及相關股份的權益

於二零零七年十月三十一日，根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之記錄或就董事所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中持有權益：

(1) 於本公司普通股之好倉／淡倉

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	888,150,995	46.58
Sinoeagle Pacific Limited (附註(b))	好倉	實益擁有人	150,000,000	7.86
劉輝 (附註(c))	好倉	配偶權益	1,040,558,495	54.58
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	於股份擁有抵押 權益之實益擁有人 及人士	84,459,343	4.43
	淡倉	於股份擁有抵押 權益之實益擁有人 及人士	48,081,798	2.52

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份乃由鄺松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節中披露為鄺松校之權益。於二零零七年十月三十一日（本中期間結束）後，Invest Gain Limited向Sinoeagle Pacific Limited收購150,000,000股股份。
- (b) 該等由Sinoeagle Pacific Limited持有之股份乃由鄺松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節中披露為鄺松校之權益。於二零零七年十月三十一日（本中期間結束）後，Sinoeagle Pacific Limited向Invest Gain Limited轉讓所有該等150,000,000股股份。
- (c) 劉輝被視為於1,040,558,495股本公司普通股中擁有權益，該等股份乃由其配偶鄺松校實益擁有。

(2) 本公司相關股份中之好倉／淡倉

(i) 實物結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份	就所授出 購股權之 相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
劉輝 (附註)	好倉	配偶權益	750,000	0.03

附註：根據證券及期貨條例，劉輝被視為於其配偶鄺松校持有之750,000份本公司購股權中擁有權益。

(ii) 實物結算上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關 股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	32,601,666	1.71

(iii) 現金結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關 股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	10,800,000	0.56
	淡倉	745,000	0.03

(iv) 現金結算上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關 股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	17,633,250	0.92

除上文披露者外，於二零零七年十月三十一日，概無人士（於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節載有權益之本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中持有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第336條存置於登記冊。

購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年十二月十二日通過的一項決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零零七年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出142,500,000份購股權予本公司的董事及僱員。未行使購股權的相關股份為138,725,000股，佔本公司二零零七年十月三十一日已發行股本的7.28%。

於截至二零零七年十月三十一日止六個月內，本公司購股權計劃的任何條款並無變動。

下表披露本公司購股權於中期期內之變動：

	於二零零七年 四月三十日之 未行使 購股權數目	增加／ (減少)	於二零零七年 十月三十一日之 未行使 購股權數目
董事			
— 鄺松校先生	750,000	—	750,000
— 劉 義先生	10,000,000	—	10,000,000
— 牛曉榮女士	10,000,000	(1,375,000)	8,625,000
— 元 崑先生	6,000,000	—	6,000,000
— 劉 岩女士	11,500,000	(800,000)	10,700,000
僱員	104,250,000	(1,600,000)	102,650,000
合計	142,500,000	(3,775,000)	138,725,000

授出購股權之詳情如下：

授出／接納日期	行使期	每股行使價	緊接要約 日期前之 收市價	緊隨授出 日期後之 收市價
二零零六年 四月四日	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.60港元*	0.88港元	1.09港元
二零零六年 十一月十七日	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72港元*	0.85港元	0.98港元
二零零七年 三月十四日	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.42港元*	0.99港元	1.00港元

*附註：上述行使價已按本公司先前公佈之4合1計算。

購買、出售或贖回證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

於本公司註冊成立的百慕達司法管轄區內並無存在優先購買權。

企業管治守則

本公司已於截至二零零七年十月三十一日止六個月期間內，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下述者除外：

守則第A.4.1條訂明獨立非執行董事須以特定任期獲委任，而每位董事應最少每三年輪值告退一次。目前，三名現任獨立非執行董事均並非以特定任期獲委任，惟須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值告退及接受重選。

本公司並無成立提名委員會。守則所建議之提名委員會職責及職能乃由董事會共同履行，而董事概不會參與其本身委任條款之釐定，以及獨立非執行董事概不會參與其本身獨立性之評估。

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等已全部確認，彼等於期內已遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

本公司的審核委員會由本公司全部三名獨立非執行董事組成，其職權範圍已予修訂以包括上市規則附錄14之若干條文。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零零七年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

最後，本人僅代表本集團及董事會對股東於本半年度內之鼎力支持及全體員工努力不懈致謝。閣下之支持及參與將為令本集團增長之最寶貴資產。

承董事會命
中新地產集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零八年一月十七日

中期財務資料審閱報告



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致：中新地產集團（控股）有限公司
（前稱中新集團（控股）有限公司）
董事會

引言

本核數師已審閱載於第29至64頁之中期財務資料。此中期財務資料包括中新地產集團(控股)有限公司於二零零七年十月三十一日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料負責。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

二零零八年一月十七日

簡明綜合收入報表

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	附註	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核) (重列)
收益	3	1,024,526	1,979,282
銷售成本		(920,745)	(1,696,096)
毛利		103,781	283,186
其他收入		112,667	39,623
衍生金融工具之公平值變動			
— 認股權證	20	(187,198)	—
— 其他	19	43,000	8,780
投資物業之公平值變動	9	450,401	134,214
持作出售物業轉為投資物業之公平值變動		—	235,076
出售投資物業之收益		3,011	—
出售附屬公司之虧損	23	(32,814)	—
行政費用		(150,695)	(44,520)
銷售開支		(64,833)	(44,546)
融資成本		(42,150)	(53,267)
應佔聯營公司溢利(虧損)		110	(5,258)
除稅前溢利		235,280	553,288
所得稅開支	4	(110,574)	(156,913)
期內溢利	5	124,706	396,375
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		132,745	400,637
少數股東權益		(8,039)	(4,262)
		124,706	396,375
股息	6	90,453	—
每股盈利	7		
— 基本		7.64港仙	32.33港仙
— 攤薄		3.43港仙	31.30港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零七年十月三十一日

	附註	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	528,866	137,933
投資物業	9	1,935,289	1,475,834
收購附屬公司之按金	10	2,348,309	255,170
於聯營公司之權益		157	-
衍生金融工具		24,000	20,000
遞延稅項資產	17	20,302	15,739
已抵押銀行存款		117,853	94,225
		4,974,776	1,998,901
流動資產			
持作銷售物業		260,959	386,053
發展中物業		11,400,453	8,358,850
墊款予供應商		513,452	690,612
貿易及其他應收款項及預付款項	11	854,704	862,943
應收聯營公司款項		5,005	-
可收回稅項		176,371	133,300
可供出售投資		93,600	90,900
持作買賣投資		1,197,614	-
已抵押銀行存款		15,621	-
銀行存款及現金		3,364,497	1,411,472
		17,882,276	11,934,130
分類為持作出售之資產		-	281,002
		17,882,276	12,215,132
流動負債			
應計費用及其他應付款項	12	1,776,103	970,607
收取客戶預售款項		4,133,776	1,921,783
應付關連公司款項	13	346,708	214,379
應付一名股東款項	14	20,412	20,412
應付少數股東款項	14	21,652	53,081
應付股息		8,168	9
應繳稅項		470,160	408,167
銀行貸款－於一年內到期	15	599,200	671,700
來自一名少數股東貸款	16	145,600	-
應付貸款	18	219,662	170,422
衍生金融工具－認股權證	20	349,000	-
		8,090,441	4,430,560
與分類為持作出售之資產直接有關之負債		-	100,597
		8,090,441	4,531,157

簡明綜合資產負債表（續）

於二零零七年十月三十一日

	附註	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列)
流動資產淨額		9,791,835	7,683,975
總資產減流動負債		14,766,611	9,682,876
非流動資產			
銀行貸款－於一年後到期	15	2,568,400	1,401,880
遞延稅項負債	17	1,245,584	1,134,143
應付貸款	18	216,647	458,174
衍生金融工具	19	14,000	53,000
可換股票據	19	917,735	1,254,074
高級票據	20	2,885,630	–
		7,847,996	4,301,271
		6,918,615	5,381,605
資本及儲備			
股本	21	77,659	68,754
儲備		6,279,936	4,760,131
本公司股本持有人應佔權益		6,357,595	4,828,885
少數股東權益		561,020	552,720
		6,918,615	5,381,605

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	本公司股本持有人應佔權益											少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元 (附註a)	撥入盈餘 千港元	投資重估 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註b)	重估儲備 千港元 (附註c)	購股權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積 (虧損)溢利 千港元	總額 千港元		
於二零零六年五月一日	40,793	1,605,048	-	-	11,234	(13,813)	-	4,287	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401
因換算海外業務及直接於權益確認之													
收入淨額所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	44,950	-	44,950	4,401	49,351
發放銷售物業所產生之儲備	-	-	-	-	-	9,596	(48,645)	-	(285)	-	(39,334)	-	(39,334)
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,637	400,637	(4,262)	396,375
期內已確認收入總額	-	-	-	-	-	9,596	(48,645)	-	44,665	400,637	406,253	139	406,392
透過轉換可換股票據發行股份	4,000	106,541	-	-	(11,234)	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
因收購附屬公司發行股份	12,431	745,821	-	-	-	-	-	-	-	-	758,252	-	758,252
發行股份之交易成本	-	(2,177)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,177)	-	(2,177)
可換股票據中權益部份之確認	-	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	-	-	99,662
於可換股票據中權益部份之確認之 遞延稅項負債	-	-	-	-	(31,830)	-	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	140,228	-	-	-	140,228	121,708	261,936
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	3,968	-	-	-	-	3,968	(63,276)	(59,308)
被視為貢獻(重列)	-	-	179,379	-	-	-	-	-	-	-	179,379	-	179,379
確認以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	3,696	-	-	3,696	-	3,696
於二零零六年十月三十一日	57,224	2,455,233	179,379	-	67,832	(249)	91,583	7,983	48,920	140,535	3,048,440	208,270	3,256,710
於二零零七年五月一日(原列)	68,754	3,673,938	331,149	49,847	67,832	(23,069)	87,795	101,170	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551
土地增值稅會計處理變動(附註2)	-	-	(127,397)	-	-	-	-	-	(2,549)	-	(129,946)	-	(129,946)
於二零零七年五月一日(經重列)	68,754	3,673,938	203,752	49,847	67,832	(23,069)	87,795	101,170	120,848	478,018	4,828,885	552,720	5,381,605
可供出售投資公平值變動收益	-	-	-	2,700	-	-	-	-	-	-	2,700	-	2,700
可供出售投資變動之遞延稅項負債	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	(240)	-	(240)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	103,474	-	103,474	16,339	119,813
直接於權益確認之收入淨額	-	-	-	2,460	-	-	-	-	103,474	-	105,934	16,339	122,273
發放銷售物業所產生之儲備	-	-	-	-	-	10,707	(1,547)	-	-	-	9,160	-	9,160
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,745	132,745	(8,039)	124,706
期內已確認收入總額	-	-	-	2,460	-	10,707	(1,547)	-	103,474	132,745	247,839	8,300	256,139
透過轉換可換股票據發行股份	2,678	419,853	-	-	(22,349)	-	-	-	-	-	400,182	-	400,182
因收購附屬公司發行股份	6,076	1,377,583	-	-	-	-	-	-	-	-	1,383,659	-	1,383,659
因行使購股權而發行股份	151	18,619	-	-	-	-	-	(5,084)	-	-	13,686	-	13,686
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,586)	-	(2,586)	-	(2,586)
被視為分派(附註22)	-	-	(203,752)	-	-	-	-	-	-	(280,018)	(483,770)	-	(483,770)
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,453)	(90,453)	-	(90,453)
確認以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	60,153	-	-	60,153	-	60,153
於二零零七年十月三十一日	77,659	5,489,993	-	52,307	45,483	(12,362)	86,248	156,239	221,736	240,292	6,357,595	561,020	6,918,615

簡明綜合股本權益變動表（續）

截至二零零七年十月三十一日止六個月

附註：

- (a) 根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司股份溢價賬可以繳足紅股形式分派。
- (b) 特別儲備指向少數股東收購附屬公司額外權益之應佔資產淨值之公平值及賬面值差額，其將於出售附屬公司或附屬公司出售與其有關之資產（以較早者為準）時於收入報表內確認。
- (c) 重估儲備指本集團為使聯營公司成為附屬公司而額外收購之權益之公平值（減去遞延稅項）及賬面值差額，其將於出售附屬公司或附屬公司出售與其有關之資產（以較早者為準）於收入報表內確認。

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年十月三十一日止六個月

	附註	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所產生(所耗用)之現金淨額		1,146,065	(1,053,023)
投資活動所耗用之現金淨額:			
已收購附屬公司之按金		(2,348,309)	(406,347)
購買物業、廠房及設備		(389,281)	(1,736)
收購前墊款予附屬公司		(290,829)	-
收購附屬公司	22	(88,866)	47,553
出售附屬公司	23	82,295	-
增購聯營公司權益		-	(128,713)
添置投資物業		-	(75,529)
增購附屬公司權益		-	(59,308)
聯營公司還款		-	135,696
長期應收賬款減少		-	272,661
其他投資現金流量		8,947	34,344
		(3,026,043)	(181,379)
融資活動所產生之現金淨額:			
發行高級票據／認股權證所得款項		3,120,000	-
新造銀行貸款		1,497,600	386,139
發行高級票據／認股權證支出		(78,904)	-
已付股息		(82,294)	(23,077)
其他貸款還款		(245,409)	-
償還銀行貸款		(517,920)	(40,692)
發行可換股票據所得款項		-	1,291,213
新造其他貸款		-	247,525
發行股份支出		-	(2,177)
其他融資現金流量		33,215	(654)
		3,726,288	1,858,277
現金及現金等值物增加淨額		1,846,310	623,875
期初現金及現金等值物		1,490,701	315,664
外幣匯率變動影響		27,486	6,613
期末現金及現金等值物		3,364,497	946,152

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

根據於二零零七年十月十七日本公司股東通過之特別決議案，本公司之名稱將更改自中新集團（控股）有限公司為中新地產集團（控股）有限公司。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具則按公平值計量。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年四月三十日止年度綜合財務報表所採納者一致，惟下述者除下：

中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅（「土地增值稅」）

於上期，本集團將土地增值稅分類為銷售成本之一部分，相關預付土地增值稅載入貿易及其他應收款項及預付款項，而應繳土地增值稅則載入應計款項及其他應付款項。

於二零零七年九月，香港會計師公會財務報告準則委員會已澄清土地增值稅乃所得稅之一項形式，並符合香港會計準則第12號「所得稅」之範圍。因此，土地增值稅支出已於綜合收入報表上從銷售成本重新分類為所得稅開支，而相關預繳土地增值稅及應繳土地增值稅須載入綜合資產負債表之可收回稅項及應繳稅項。

2. 主要會計政策（續）

中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅（「土地增值稅」）（續）

此外，已就因收購附屬公司產生之公平值調整相關之土地增值稅遞延稅項作出撥備，猶如該等遞延稅項於收購事項日期已獲確認。

該等會計處理之變動已透過重列該期間之比較資料作追溯調整。

上述之會計處理變動對今期及上期業績之影響如下：

以下為截至二零零七年十月三十一日止六個月及截至二零零六年十月三十一日止六個月之溢利分析，乃根據項目之功能呈列：

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零六年 十月三十一日 千港元
銷售成本減少	(15,659)	(30,197)
所得稅開支增加	15,659	30,197
對本期溢利之影響	—	—

2. 主要會計政策（續）

中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅（「土地增值稅」）（續）

上述之會計處理變動對二零零七年四月三十日之累計影響概述如下：

	二零零七年 四月三十日及 二零零七年 五月一日 千港元 (原列)	會計處理變動 千港元	二零零七年 四月三十日 及二零零七年 五月一日 千港元 (經重列)
資產負債表項目			
持作出售物業	375,493	10,560	386,053
發展中物業	8,299,508	59,342	8,358,850
貿易及其他應收款項及預付款項	872,336	(9,393)	862,943
可收回稅項	123,907	9,393	133,300
應計款項及其他應付款項	(1,177,550)	206,943	(970,607)
應繳稅項	(201,224)	(206,943)	(408,167)
遞延稅項負債	(934,295)	(199,848)	(1,134,143)
	<u>7,358,175</u>	<u>(129,946)</u>	<u>7,228,229</u>
對資產及負債之總影響			
匯兌儲備	123,397	(2,549)	120,848
實繳盈餘	331,149	(127,397)	203,752
	<u>454,546</u>	<u>(129,946)</u>	<u>324,600</u>
對權益之總影響			

該會計處理之變動對本集團於二零零六年五月一日前之財務狀況並無重大影響。由於會計處理之變動，於二零零七年十月三十一日之實繳盈餘已由305,611,000港元減至179,379,000港元。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年五月一日開始之本集團財政年度生效。採納新香港財務報告準則對已編製本期間或以往會計期間本集團之業績或財務狀況概無重大影響。因此，並無需要就以往期間作出調整。

2. 主要會計政策（續）

中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅（「土地增值稅」）（續）

本集團概無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新及經修訂準則或詮釋。本公司董事預期，採納多項新及經修訂準則或詮釋對本集團業績及財務狀況將不會構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號：界定利益資產的限制、最低資金要求和兩者的互相關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效。

3. 收益及業務分類

收益指本集團向外界客戶出售物業以及租金收入收取及應收之數額，概述如下：

	截至 二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
物業銷售	1,017,513	1,979,282
租金收入	7,013	-
	1,024,526	1,979,282

3. 收益及業務分類（續）

業務分類

就管理而言，本集團現時已組織為下列兩個營運分部：物業銷售及物業投資。

下列為本集團收益及溢利貢獻之業務分類分析：

截至二零零七年十月三十一日止六個月（未經審核）

	物業銷售 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益			
對外銷售	1,017,513	7,013	1,024,526
業績			
分部業績	(27,856)	456,195	428,339
未分配企業開支			(84,860)
其他收入			110,853
衍生金融工具之公平值變動			43,000
認股權證之公平值變動			(187,198)
出售附屬公司之虧損	(32,814)		(32,814)
融資成本			(42,150)
分佔聯營公司之溢利			110
除稅前溢利			235,280
所得稅開支			(110,574)
期內溢利			124,706

3. 收益及業務分類（續）

業務分類（續）

截至二零零六年十月三十一日止六個月（未經審核）（重列）

	物業銷售 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益			
對外銷售	1,979,282	—	1,979,282
業績			
分部業績	448,320	133,806	582,126
未分配企業開支			(18,431)
其他收入			39,338
衍生金融工具之公平值變動			8,780
融資成本			(53,267)
分佔聯營公司之虧損	(5,258)		(5,258)
除稅前溢利			553,288
所得稅開支			(156,913)
期內溢利			396,375

4. 所得稅開支

	截至 二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) (重列)
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
— 中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	14,099	165,029
— 中國土地增值稅	13,450	30,197
	<u>27,549</u>	<u>195,226</u>
遞延稅項（附註17）		
— 本期	75,387	(38,313)
— 因稅率改變而產生	7,638	—
	<u>83,025</u>	<u>(38,313)</u>
	<u>110,574</u>	<u>156,913</u>

於此兩期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表內就香港利得稅撥備。

本集團在中國成立的附屬公司須就其應課稅收入按33%的稅率繳交中國企業所得稅。一間於中國深圳特別行政區成立之附屬公司享有稅務優惠15%。

於去年，中國全國人民代表大會通過新中國企業所得稅法。自二零零八年一月一日起，本地及外資投資企業之稅率將會統一至25%。由於稅率改變，期內已於簡明綜合收入報表確認一筆7,638,000港元之遞延稅項支出。

5. 期內溢利

	二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)下列各項:		
物業、廠房及設備折舊	3,707	1,308
可換股票據實際利息	56,221	41,129
高級票據實際利息	90,513	-
銀行貸款利息開支	93,195	33,940
應付貸款的利息開支	34,392	12,138
一名少數權益股東貸款利息	1,248	-
減:於發展中物業資本化	(233,419)	(33,940)
	42,150	53,267
利息收入:		
銀行存款	(7,006)	(1,445)
給予一間聯營公司之貸款	-	(5,440)
其他貸款	-	(4,532)
可換股票據匯兌收益	(33,658)	-
高級票據匯兌收益	(27,746)	-
銀行貸款匯兌收益	(14,709)	-
其他匯兌虧損(收益)淨額	4,633	(16,334)
持作買賣投資之公平值變動	(27,614)	(11,676)
以股份為基礎之付款	60,153	3,696

6. 股息

期內本公司向股東派付截至二零零七年四月三十日止年度之末期股息每股1.2港仙(二零零六年:無)。

於二零零七年十月三十一日期後,董事議決向於二零零八年一月三十一日名列本公司股東名冊之股東派發每股1.0港仙(二零零六年:1.5港仙)之中期股息。

7. 每股盈利

期內本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)
盈利：		
用於計算每股基本盈利之盈利	132,745	400,637
可換股票據利息之潛在攤薄普通股之影響	(66,125)	41,129
用於計算每股攤薄盈利之盈利	66,620	441,766
股份數目：		(重列)
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,737,435,858	1,239,203,745
潛在攤薄普通股之影響：		
— 可換股票據	155,670,190	172,348,774
— 購股權	48,905,638	—
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,942,011,686	1,411,552,519

於截至二零零七年十月三十一日止期間內，每股攤薄盈利之計算並不假設本公司已行使尚未行使之權證，由於行使會產生持續經營業務之每股盈利上升。

就計算每股基本及攤薄盈利而言之股份之加權平均數已就二零零七年十月合併本公司之普通股而調整（有關股份合併之詳情已載於附註21）。截至二零零六年十月三十一日止期間之每股基本及攤薄盈利已據此重列。

8. 以股份為基礎之付款

本公司就本集團合資格僱員經營購股權計劃。於本期間尚未行使之購股權數目如下：

於期初尚未行使	570,000,000
期內行使	(15,100,000)
股份合併（附註）	(416,175,000)
	<hr/>
期終尚未行使	<u>138,725,000</u>

計入期內之簡明綜合收益表之以股份為基礎付款之總金額達60,163,000港元（二零零六年：3,696,000港元）。

附註：於二零零七年十月二十九日，本公司之法定及已發行股本已按本公司股本中每四股每股面值0.01港元已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份之基準合併。由於進行股份合併，購股權數目及相關行使價已作調整。

9. 投資物業及物業、廠房及設備變動

於二零零七年十月三十一日，本集團之投資物業已由外間估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公平值評估。該估值產生之投資物業公平值增加數額450,401,000港元（二零零六年：134,214,000港元）已直接於簡明綜合收入報表中確認。

期內，本集團以成本389,281,000港元（二零零六年：1,736,000港元）收購若干廠房及設備。此外，以2,931,000港元（二零零六年：3,979,000港元）收購之廠房及設備乃透過收購附屬公司取得（附註22）。

10. 收購附屬公司按金

該款項為收購若干附屬公司的已付按金。收購該等附屬公司受股東批准及若干其他於結算日尚未達成的條件所限。於二零零七年十月三十一日，就收購該等附屬公司已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備金額的資本承擔約為1,691,916,000港元（二零零七年四月三十日：44,830,000港元）（附註24）。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列)
貿易應收賬款	76,760	46,346
出售附屬公司應收款項	170,000	512,430
其他應收款項	41,600	-
其他預付稅項	206,800	42,601
遞延銷售佣金	190,095	122,741
已付發展中物業按金	94,132	78,287
其他按金及預付款項	75,317	60,538
	854,704	862,943

本集團向買方提供90日之信貸期。該信貸金額為實際物業面積與合約物業面積之價格付款的差額。以下為應收貿易賬款於結算日之賬齡分析：

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核)
0 – 90日	42,225	24,080
91 – 180日	1,649	22,266
超過180日	32,886	-
	76,760	46,346

12. 應計款項及其他應付款項

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列)
發展中物業應計款項	1,099,466	590,041
其他應付稅項	88,050	41,274
就收購附屬公司之應付款項	50,107	109,876
出售可供銷售投資之應收按金	59,280	-
結欠銷售佣金	137,555	101,247
結欠利息開支	94,233	7,920
其他應計開支	198,749	120,249
其他應付款項	48,663	-
	1,776,103	970,607

13. 應付關連公司款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本公司之控股股東鄺松校先生亦為關連公司之控股股東。

14. 應付一名股東／少數股東之款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 銀行貸款

期內，本集團取得新造銀行貸款1,497,600,000港元（二零零六年：386,139,000港元），並因收購附屬公司（附註22）承擔67,600,000港元（二零零六年：711,631,000港元）之銀行借貸。所得款項乃為物業發展提供資金。

除借貸500,000,000港元（二零零七年四月三十日：500,000,000港元）乃以港元（外幣）為面值外，所有餘下借貸均以人民幣為面值。

銀行貸款乃浮動利率貸款，於中國附帶商業利率，惟以港元為面值之銀行貸款附帶香港銀行同業拆息加2厘之利率。

本集團之銀行貸款按7.02厘（二零零六年：6.44厘）之平均實際利率計息。

除借貸約187,200,000港元，餘下銀行貸款乃以以下方式抵押：

- (i) 本集團賬面值分別約4,964,050,000港元（二零零七年四月三十日：2,137,157,000港元）及1,935,289,000港元（二零零七年四月三十日：1,475,834,000港元）之若干發展中物業及投資物業乃位於中國；
- (ii) 本集團已抵押若干銀行存款約133,474,000港元（二零零七年四月三十日：94,225,000港元）。已抵押達15,621,000港元（二零零七年四月三十日：無）之存款以取得短期銀行貸款，因此已分類為流動資產。約117,853,000港元（二零零七年四月三十日：94,225,000港元）之存款已抵押以取得長期銀行貸款，因此已分類作非流動資產。

16. 來自一名少數股東之貸款

該金額為無抵押、附帶年利率7.02厘及須於一年內償還。

該貸款乃以本集團賬面值約364,615,000港元之位於中國若干發展中物業抵押。

17. 遞延稅項負債（資產）

以下為本會計期間已確認之主要遞延稅項負債（資產）及變動：

	可換股票據 千港元	可供出售 投資之 公平值調整 千港元	投資物業重估 千港元	在建物業/ 持作出售 物業之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備減值 千港元	應計開支 千港元	總計 千港元
於二零零七年五月一日（原列）	28,067	8,080	149,530	771,535	(22,917)	(15,739)	918,556
土地增值稅會計處理變動 （附註2）	-	-	-	199,848	-	-	199,848
於二零零七年五月一日（重列）	28,067	8,080	149,530	971,383	(22,917)	(15,739)	1,118,404
匯兌差額	-	-	5,891	26,532	(681)	(506)	31,236
稅率轉變之影響	-	-	38,442	(31,055)	-	251	7,638
期內於權益扣除	(7,623)	240	-	-	-	-	(7,383)
期內於簡明綜合收入報表 （計入）扣除	(2,362)	-	110,915	(28,858)	-	(4,308)	75,387
於二零零七年十月三十一日	18,082	8,320	304,778	938,002	(23,598)	(20,302)	1,225,282

就資產負債表呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務申報目的而言，遞延稅項結餘之分析：

	二零零七年 十月三十一日 千港元	二零零七年 四月三十日 千港元 （重列）
遞延稅項資產	(20,302)	(15,739)
遞延稅項負債	1,245,584	1,134,143
	1,225,282	1,118,404

於二零零七年十月三十一日，本集團有未動用稅務虧損280,820,000港元（二零零七年四月三十日：146,214,000港元）可動用以抵銷未來溢利。此外，於二零零七年十月三十一日，本集團有其他可扣除暫時性差異32,480,000港元（二零零七年四月三十日：54,118,000港元）。概無遞延稅務資產已就稅項虧損及可扣稅暫時差異予以確認，此乃由於未來產生應課稅溢利而可用以抵銷可扣減之暫時性差異之可能性不大。

期內，未確認稅務虧損約6,341,000港元（二零零六年：19,030,000港元）已用作抵銷本年度之應課稅溢利。

18. 應付貸款

應付貸款包括一名獨立第三方向一個集團實體注入面額約260,000,000港元（二零零七年四月三十日：252,500,000港元）之26.3%註冊資本，附固定回報率6.5厘（「應付貸款甲」），一名第三方向另一個集團實體注入面額約62,400,000港元（二零零七年四月三十日：60,600,000港元）之30%註冊資本另加一筆獨立第三方之貸款約249,600,000港元（二零零七年四月三十日：242,400,000港元）（「應付貸款乙」）。

根據二零零六年五月就應付貸款甲訂立之協議，除保證年度數額6.5厘外，第三方無權進一步分享集團實體之盈利。本集團按照合同安排有責任於二零零八年五月向獨立第三方購入26.3%註冊資本，價格約300,560,000港元（二零零七年四月三十日：291,890,000港元），包括應付年度數額6.5厘。

根據二零零七年二月就應付貸款乙訂立之協議，第三方無權分享集團實體之盈利，而貸款為免息。本集團有責任按照約定協議向第三方於集團實體購買30%註冊資本及於二零零九年一月償還該筆貸款，價格約為416,000,000港元（二零零七年四月三十日：404,000,000港元）另加根據集團實體所發展物業於二零零七年二月至二零零九年一月期間之預售價釐定之數額（「額外數額」）。

於二零零七年十月三十一日，已從貸款人收取應付貸款乙中約176,914,000港元（二零零七年四月三十日：171,811,000港元）。應付貸款乙之實際利率為14.47厘，於二零零七年十月三十一日應付貸款之賬面值約為216,647,000港元（二零零七年四月三十日：186,693,000港元）。

期內，本集團已就應付貸款甲償還約52,000,000港元加上利息約18,025,000港元。於二零零七年十月三十一日，應付貸款甲之賬面值約219,662,000港元（二零零七年四月三十日：271,481,000港元）。

於二零零七年四月三十日，作為收購西安滄霸建設開發有限公司之代價籌得之應付而尚未償還之貸款170,422,000港元已於期內繳清。

由於本集團有合約責任根據應付貸款甲及應付貸款乙協議交付現金，而對方儘管擁有第三方權益，亦無參與相關集團實體之溢利分佔，應付貸款甲及應付貸款乙乃分類為有關額外數額之嵌入式衍生工具之財務負債，此乃按公平值於衍生財務工具分開分類。然而，管理層認為衍生財務工具指該期間結束日期之額外數額為不付價值。對方持有之股本權益乃作為該等財務負債之抵押品。

應付貸款甲及應付貸款乙之實際利率分別為7.27厘及14.47厘。

19. 可換股票據

於二零零六年六月十二日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據（「二零一一年可換股票據」）。二零一一年可換股票據將於二零一一年五月十一日（「到期日」）以本金額135.7%贖回。二零一一年可換股票據在聯交所上市。

二零一一年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元（可能須作反攤薄調整）轉換全部或部分二零一一年可換股票據為本公司股份。換股權可於二零一一年可換股票據發行日期後60日或之後，直至（包括）到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於二零零九年六月十二日，二零一一年可換股票據持有人可將二零一一年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%（「持有人贖回權」）。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於二零零七年十月三十一日之公平值為14,000,000港元（二零零七年四月三十日：53,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約39,000,000港元（二零零六年：18,780,000港元）已計入本年度簡明綜合收入報表。

於二零零九年六月十二日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早最贖回額除以換股比率之130%（「發行人贖回權」），本公司可隨時按相關之預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）二零一一年可換股票據。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於二零零七年十月三十一日之公平值為24,000,000港元（二零零七年四月三十日：20,000,000港元）。據此，衍生財務工具之公平值變動約4,000,000港元（二零零六年：無）已計入本期間簡明綜合收入報表。

19. 可換股票據（續）

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每位二零一一年可換股票據持有人將有權按其本人選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回二零一一年可換股票據（「除牌認沽權」）。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於二零零七年四月三十日及二零零七年十月三十一日之公平值並不重大。

期內，二零一一年可換股票據持有人兌換部份本金金額為402,990,000港元（二零零六年：無）之二零一一年可換股票據為本公司股份。

二零一一年可換股票據含負債部分，持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據二零一一年可換股票據之條款及條件，持有人之兌換權之兌換價已於二零零七年十月二十九日股份合併而調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換二零一一年可換股票據為已繳足股份。於二零零七年十月二十九日，行使兌換權之可發行股份數目已減至尚未行使之二零一一年可換股票據之四分之一。

20. 高級票據／權證

於二零零七年七月二十三日，本公司發行4000單位合共包括面值400,000,000美元的高級票據，總值約3,120,000,000港元（「二零一四年高級票據」）及264,000,000份權證（「二零一二年權證」）二零一四年高級票據附帶9.75厘息，並將於二零一四年七月二十三日到期（「票據到期日」）。二零一四年高級票據乃由本公司所有現有附屬公司於發行日期擔保，（但不包括中國法律成立下之附屬公司）。

二零一四年高級票據及二零一二年權證於發行後立即分開，而二零一二年權證可與二零一四年高級票據分開。

二零一二年權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以行使價每股1.68港元（可作反攤薄調整）行使，以認購本公司股份。二零一二年權證以港元為列帳，並於行使時僅會以股份支付。由於二零一二年權證可以交換固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，二零一二年權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動已於簡明綜合收益表中確認。

於二零零七年七月二十三日（發行日期）及二零零七年十月三十一日，二零一二年權證之公平值分別為161,802,000港元及349,000,000港元。因此，187,198,000港元之權證之公平值變動已自期間之簡明綜合收益表扣除。

根據二零一二年權證之條款及條件，於二零零七年十月二十九日，二零一二年權證之認購價已因股份合併而調整。二零一二年權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購一股繳足股份。於行使二零一二年權證時可予發行之股份數目已減少至於二零零七年十月二十九日尚未行使之二零一二年權證之四分之一。

於二零零七年十月三十一日，共有66,000,000股尚未行使之二零一二年權證。倘完全行使尚未行使之二零一二年權證，則會產生增發總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

20. 高級票據／權證（續）

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%的贖回價贖回全部或部份二零一四年高級票據加上以下最高者：(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額（「二零一四年高級票據一發行人100%贖回權」）之現值。由於二零一四年高級票據一發行人100%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，二零一四年高級票據一發行人100%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據一發行人100%贖回權於二零零七年七月二十三日及二零零七年十月三十一日均並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之所得收益淨額，以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%（「二零一四年高級票據一發行人35%贖回權」）。由於二零一四年高級票據一發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，二零一四年高級票據一發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據一發行人35%贖回權於二零零七年七月二十三日及二零零七年十月三十一日均並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部份、二零一二年權證、二零一四年高級票據一發行人100%贖回權及二零一四年高級票據一發行人35%贖回權。負債部份之實際利率為11.35厘。

21. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零七年五月一日一每股面值0.01港元之普通股	40,000,000,000	400,000
於二零零七年十月二十九日股份合併之影響	(30,000,000,000)	—
	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零七年五月一日一每股面值0.01港元之普通股	6,875,374,340	68,754
籍轉換二零一一年可換股票據發行股份	267,803,024	2,678
籍行使購股權發行股份（附註8）	15,100,000	151
於股份合併前就收購附屬公司發行股份（附註22(i)）	467,592,592	4,676
於二零零七年十月二十九日股份合併之影響	(5,719,402,467)	—
於股份合併後就收購附屬公司發行股份（附註22(ii)）	35,000,000	1,400
	<u>1,941,467,489</u>	<u>77,659</u>

股份合併

於二零零七年十月十七日，股東於本公司之股東特別大會上通過一項普通決議案，據此，本公司股本中每四股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份（「合併股份」），自二零零七年十月二十九日起生效。

22. 收購附屬公司

本集團已收購之附屬公司詳情如下：

A. 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至二零零七年十月三十一日止期間

- (i) 於二零零七年十月，本集團收購一項位於中國上海之物業項目（「上海九久」）及其相關資產及負債，代價約為1,056,759,000港元，已透過發行467,592,592股本公司每股面值2.26港元之普通股支付。該購買乃透過收購One Alliance Investment Limited全部權益。是項交易已反映作購買資產及負債。

有關收購上海九久而購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	1,635
發展中物業	775,736
貿易及其他應收款及預付款項	2,369
應收集團公司款項	10
銀行結餘及現金	30,948
應計款項及其他應付款項	(9,204)
應付關連公司款項	(158,111)
應付集團公司款項	(274)
銀行貸款	(67,600)
	575,509
視作分派予控股股東（附註a）	481,250
	1,056,759
來自收購事項之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	30,948

22. 收購附屬公司（續）

A. 透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

截至二零零七年十月三十一日止期間（續）

附註：

- (a) 上海九久乃向控股股東鄺松校先生收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額。
 - (b) 根據收購上海九久之買賣協議，本公司發行467,592,592股每股面值0.01港元之普通股，就收購上海九久發行之股份之公平值約為1,056,759,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。
- (ii) 於二零零七年十月，本集團收購一項位於中國天津之物業項目（「天津Yijia」）及其相關資產及負債，總代價約為743,205,000港元，已透過現金約416,305,000港元及配發及發行35,000,000股本公司每股面值9.34港元之合併股份支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本。是項交易已反映作購買資產及負債。

22. 收購附屬公司（續）

A. 透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

截至二零零七年十月三十一日止期間（續）

有關收購天津Yijia而購入的資產淨值詳情概列如下：

	千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<u>743,205</u>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司按金	(255,170)
本公司之股本工具（附註）	(326,900)
	<u>-</u>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
已收購之銀行結餘及現金	35,477
	<u>(125,658)</u>

附註：根據收購天津Yijia之買賣協議，本公司發行35,000,000股合併股份，就收購天津Yijia發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該股份於該期結束前配發並於二零零七年十一月六日完成過戶登記處之註冊。

22. 收購附屬公司（續）

B. 共同控制下之業務合併

截至二零零七年十月三十一日止期間（續）

於二零零七年五月，北京中新沃克建築裝飾工程有限公司（「中新沃克」）及北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研發」）100%股本權益以零代價從控股股東鄺松校先生轉讓至本集團。中新沃克及新松建築研發於中國從事設計及建築業務。該等收購已採用收購會計法入賬。

有關收購中新沃克及新松建築研發而購入的資產淨值詳情概列如下：

	被收購方 於合併前之 賬面值及公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	962
存貨	9,016
貿易及其他應收款及預付款項	1,104
應收集團公司款項	303
銀行結餘及現金	5,844
應計款項及其他應付款項	(2,768)
應付關連公司款項	(2,194)
應付集團公司款項	(14,787)
	(2,520)
視作分派予控股股東（附註）	2,520
	—
來自收購事項之現金流入淨額：	
所收購之銀行結餘及現金	5,844

附註：中新沃克及新松建築研發乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值超出所收購淨資產之公平值之數額（此為微不足道之數額）。

22. 收購附屬公司（續）

B. 共同控制下之業務合併（續）

截至二零零七年十月三十一日止期間（續）

於期內已收購之附屬公司為本集團之業績構成555,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零零七年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,024,526,000港元，而期內溢利將為124,706,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零七年五月一日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦並非擬作為未來業績預測。

23. 出售附屬公司

期內，本集團已完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕之全部權益。是項出售產生出售虧損32,814,000港元。

已出售附屬公司關聯之資產及負債已於二零零七年四月三十日之綜合資產負債表中分類作分類為持作出售資產及與分類為持作出售之資產直接有關之負債。

23. 出售附屬公司（續）

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	二零零七年 千港元
已出售之淨資產	
發展中物業	201,774
銀行結存及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	<u>258,486</u>
已變現之匯兌儲備	(2,586)
	<u>255,900</u>
出售附屬公司虧損	(32,814)
	<u>223,086</u>
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	(161,524)
就前期出售一間附屬公司之已收按金	(61,562)
	<u>-</u>
出售所致現金流入淨額：	
已收現金代價	161,524
出售之銀行結存及現金	(79,229)
	<u>82,295</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>82,295</u>

期內出售的附屬公司對本集團之業績及現金流量並無重大貢獻。

24. 承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核)
已授權及訂約但未撥備：		
中國物業發展開支	3,914,725	5,100,526
收購附屬公司之資本開支	1,691,916	44,830
收購收費公路權之資本開支	499,200	-
收購物業、廠房及設備之資本開支	-	12,225
	6,105,841	5,157,581

25. 或然事項

於二零零七年十月三十一日，本集團有以下或然負債：

	二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	1,749,479	1,289,429

本集團就若干銀行為本集團物業買家授出之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須就未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金負責，以及應計利息及罰款，惟本集團有權接管相關物業之法定業權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於本集團為承按人取得「物業擁有權證」時終止。

由於財務擔保合約之公平值並不重大，故此並無於簡明綜合財務報表內就財務擔保作出撥備。

26. 關連人士交易

年內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	代理費開支		裝飾收入		利息收入	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
關連公司	6,200	8,238	10,863	-	-	-
一間聯營公司	-	-	-	-	-	5,440

本公司控股股東鄺松校先生亦為上述關連公司的控股股東。代理費開支乃支付予關連公司作為向集團公司提供物業推廣及管理服務之代價。

於結算日與關連人士之結餘之詳情載於簡明綜合資產負債表及簡明綜合財務報表附註13、14及16。

本集團向鄺松校先生收購若干附屬公司。詳情已載於簡明綜合財務報表附註22。

主要管理人員之薪酬

期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
短期福利	3,710	2,270
其他長期福利	-	-
股份基礎付款	42,058	3,029
	45,768	5,299

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢釐定。

27. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年九月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購沈陽向明陽益置業有限公司（一間於中國成立以於中國沈陽進行物業發展項目之項目公司）合共80%股本權益，總現金代價約為597,200,000港元。該交易於二零零七年十月三十一日及截至本報告日期尚未完成。
- (b) 於二零零七年九月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購珠海市淇州島影視城有限公司（一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之項目公司）100%股本權益，現金代價約為3,224,000,000港元。該交易於二零零七年十月三十一日及截至本報告日期尚未完成。

收購事項之詳情已載於本公司日期為二零零七年十月八日及二零零七年十月二十三日之公佈以及本公司日期為二零零七年十二月二十八日之通函。

- (c) 於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購中歐城開有限公司（一間於中國成立以於中國河北省進行發展項目之項目公司）90%股本權益，現金代價約為484,640,000港元。該交易於截至本報告日期尚未完成。

收購事項之詳情已載於本公司日期為二零零七年十二月十三日之公佈。

- (d) 於二零零七年十一月，本集團訂立與獨立第三方訂立購買協議，以收購Wonder Bridge Company Limited（於香港註冊成立、建議於中國北京進行物業發展項目之公司）100%股本權益。總現金代價約為120,000,000港元。該交易於截至本報告日期尚未完成。

27. 結算日後事項（續）

- (e) 於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Invest Online Limited 40%權益，而Invest Online Limited持有哈爾濱亞麻房地產開發有限公司（一間於中國成立以於中國哈爾濱進行物業發展項目之項目公司）100%股本權益。總現金代價約為786,282,000港元。該交易於截至本報告日期尚未完成。
- (f) 於結算日後，由於本集團已違犯若干財務契諾，貸款人可即時要求償還。董事已即時與有關銀行就借貸條款再作磋商，以作補救。無論如何，倘若貸款人要求即時償還貸款，董事相信有足夠替代融資途徑確保不會危及本集團之持續經營。

28. 比較數字

除了附註2所載之重列外，部份比較數字已重新分類以符合本期間之呈報方式。當中，就出售一間附屬公司之已收按金61,562,000港元於二零零七年四月三十日被分類為應計款項及其他應付款項，現已重新分類為與分類為持作出售之資產有關之負債。