



NEO-CHINA GROUP
中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED 中新集團(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 563)

2006年度年終業績公佈

本人謹代表中新集團(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2006年4月30日止財政年度之全年業績:

綜合收入報表

截至2006年4月30日止年度

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
營業額	2	671,140	476,472
銷售成本		(610,572)	(253,809)
毛利		60,568	222,663
其他收入	3	42,078	29,348
行政費用		(54,725)	(13,053)
銷售開支		(44,606)	(11,334)
融資成本	4	(10,774)	(3,146)
出售附屬公司收益		125,018	100,011
應佔聯營公司業績		(8,579)	7,901
除稅前溢利		108,980	332,390
所得稅開支	5	(14,752)	(73,374)
本年度溢利	6	94,228	259,016

* 僅供識別

以下人士應佔：			
本公司股本持有人		104,663	177,817
少數股東權益		(10,435)	81,199
		94,228	259,016
股息	7	91,895	–
每股盈利	8		
— 基本		3.78港仙	9.26港仙
— 攤薄		3.50港仙	8.55港仙

綜合資產負債表
於2006年4月30日

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產		
廠房及設備	6,698	4,188
於聯營公司的權益	117,375	99,321
貸款予聯營公司	483,735	290,587
長期應收款項	272,661	–
可供銷售投資	9,471	–
收購附屬公司按金	185,675	–
已抵押銀行存款	77,049	41,926
	1,152,664	436,022
流動資產		
持作銷售物業	25,721	13,402
發展中物業	1,923,255	786,919
墊款予供應商	467,452	259,160
貿易及其他應收款項	292,363	323,992
應收聯營公司款項	22,248	–
可收回稅項	46,306	4,234
銀行存款及現金	315,664	69,648
	3,093,009	1,457,355

流動負債		
應計費用及其他應付款項	459,010	359,416
客戶墊款	1,587,456	280,768
應付關連公司款項	5,567	33,439
應付股東款項	1,678	7,298
應付股息	23,121	–
應繳稅項	141,967	130,235
有抵押銀行貸款	16,750	93,604
應付貸款	65,972	–
可換股票據	99,307	–
	<u>2,400,828</u>	<u>904,760</u>
淨流動資產	<u>692,181</u>	<u>552,595</u>
總資產減流動負債	<u>1,844,845</u>	<u>988,617</u>
非流動負債		
有抵押銀行貸款	244,135	–
遞延稅項負債	59,309	–
應付貸款	–	69,065
可換股票據	–	93,954
	<u>303,444</u>	<u>163,019</u>
	<u>1,541,401</u>	<u>825,598</u>
資本及儲備		
股本	40,793	24,836
儲備	1,350,909	558,715
本公司股本持有人應佔權益	<u>1,391,702</u>	<u>583,551</u>
少數股東權益	<u>149,699</u>	<u>242,047</u>
	<u>1,541,401</u>	<u>825,598</u>

附註：

1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於2005年1月1日或之後開始會計期間生效之多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），惟本集團於截至2005年4月30日止年度提早採納香港會計準則第36號「資產減值」、香港會計準則第38號「無形資產」及香港財務報告準則第3號「業務合併」則除外。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈報方式有變。

尤為重要者，少數股東權益及分佔聯營公司稅項之呈報方式已有所改變。呈報方式之改變具有追溯效力。採納新香港財務報告準則導致本集團以下範疇之會計政策有變，對現時及過往會計期間之業績編製及呈報方式造成影響：

(a) 以股份為基礎之付款

於本會計年度，本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務（「權益結算交易」）或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利的其他資產（「現金結算交易」）須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於有歸屬期內支銷。在應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年5月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。本年度之溢利已因確認以股份為基礎之付款而減少4,287,000港元。由於本集團於2005年4月30日前並無未行使購股權，故毋須作出往年調整（財務影響見附註1A）。

(b) 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。有效應用於2005年1月1日或之後開始之年度期間之香港會計準則第39號，一般不容許追溯確認、終止確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號規定，包含財務負債及股權部份之綜合金融工具之發行人，於進行初步確認時須將綜合金融工具分為負債及股權部份，並將該等成份分開入賬。於以後之期間，負債成份採用實際利息法按攤銷成本入賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃與本公司所發行之可換股債券有關，該等可換股債券包含負債及股權部份。之前，可換股債券乃於資產負債表上歸類為負債。由於香港會計準則第32號要求作出追溯應用，因而2005年的比較數字已予重列（財務影響見附註1A）。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就屬於香港會計準則第39號範圍以內之金融資產及金融負債分類及計量，應用香港會計準則第39號之有關過渡條文。

本集團於2005年4月30日並無債務或股本證券。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自2005年1月1日起，本集團根據香港會計準則第39號的要求分類及計量其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之範疇）。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及在損益賬中處理之金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期日之金融資產」。「按公平值列賬及在損益賬中處理之金融資產」及「可出售金融資產」以公平值列賬，公平值之變動分別確認為損益及權益。在活躍市場上並無已報市價之可出售股本投資，其公平值無法可靠地計算，與該等非上市股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，則須於初步確認後按成本減減值計量。「貸款及應收款項」及「持至到期日之金融資產」於初步確認後採用實際利息法以攤銷成本計量。金融負債一般分類為「按公平值列賬及在損益賬申處理之之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值列賬及在損益賬申處理之金融負債按公平值計量，公平值變動直接於損益中確認。其他金融負債於初步確認後採用實際利息法按攤銷成本計算。本集團採納香港會計準則第39號並無對本年度之業績造成重大影響。

免息非流動貸款

於應用香港會計準則第39號前，應付免息非流動貸款乃按面值列賬。根據香港會計準則第39號之規定，所有金融資產及金融負債須於初步確認時按公平值計量。該等應付免息貸款乃於其後結算日採用實際利息法以攤銷成本計量。本集團已採用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。由於這項會計政策之變動，於2005年5月1日之應付非流動貸款之賬面值已予減少，以根據香港會計準則第39號之規定按攤銷成本把應付貸款列賬（財務影響見附註1A）。

1A. 會計政策變動之影響概要

附註1所述會計政策變動對本年度及以往年度之業績之影響茲述如下：

以下為截至2006年4月30日及2005年4月30日止年度根據各項目職能按照項目劃分之年度溢利分析：

	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第32號 及香港會計 準則第39號 千港元	香港財務報告 準則第2號 千港元	總計影響 千港元
截至2006年4月30日止年度				
行政開支增加	—	—	4,287	4,287
融資成本增加	—	9,735	—	9,735
年度溢利減少	—	9,735	4,287	14,022

截至2005年4月30日止年度

財資成本增加	–	2,634	–	2,634
分佔聯營公司溢利減少	3,663	–	–	3,663
所得稅開支減少	(3,663)	–	–	(3,663)
	<u>–</u>	<u>2,634</u>	<u>–</u>	<u>2,634</u>

於2005年4月30日及2005年5月1日，應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於2005年4月30日調整			於2005年5月1日調整對香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之影響	
	2005年4月30日 (原列) 千港元	對香港會計準則第1號之影響 千港元	對香港會計準則第32號之影響 千港元	2005年4月30日 (重列) 千港元	2005年5月1日 (重列) 千港元
應付貸款	(69,065)	–	–	(69,065)	7,474
可換股票據	(104,000)	–	10,046	(93,954)	–
對資產及負債之總計影響	<u>(173,065)</u>	<u>–</u>	<u>10,046</u>	<u>(163,019)</u>	<u>7,474</u>
股份溢價	118,961	–	1,446	120,407	–
可換股票據權益儲備	–	–	11,234	11,234	–
累計溢利	61,334	–	(2,634)	58,700	7,474
本公司股權持有人	180,295	–	10,046	190,341	7,474
少數股東權益	–	242,047	–	242,047	–
對權益之總計影響	<u>180,295</u>	<u>242,047</u>	<u>10,046</u>	<u>432,388</u>	<u>7,474</u>
少數股東權益	242,047	(242,047)	–	–	–
	<u>422,342</u>	<u>–</u>	<u>10,046</u>	<u>432,388</u>	<u>7,474</u>

於2005年4月30日，先前納入少數股東權益之應收少數股東權益款項9,559,000港元，已重新分類至應付關連公司款項。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新準則，修訂及詮釋。除採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）「財務擔保合約」（其要求財務擔保合約必須根據香港會計準則第39號之範疇在最初確認時以公平值計算），本公司董事預期應用該等準則修訂及詮釋不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。本集團並無合理地評估採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）所帶來的影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	於海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值之選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產的開採及評估 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備產生之負債 ³
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號嚴重通脹經濟之財務報告 應用重列法 ⁴
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號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 ⁶

¹ 於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2006年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2005年12月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2006年3月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2006年5月1日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於2006年6月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 收入及業務及地區分類

收入指本集團向外界客戶出售物業以及從提供服務收取及應收的數額，概述如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
物業銷售	669,404	475,935
提供物業管理顧問服務	1,736	537
	<u>671,140</u>	<u>476,472</u>

業務分類

就管理而言，現時之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）之物業發展。因此，並無呈列截至2006年4月30日及2005年4月30日止年度之業務分類分析。

地區分類

本集團於截至2006年4月30日及2005年4月30日止年度逾90%活動均在中國進行，而本集團逾90%資產亦位於中國，因此並無呈列地區分析。

3. 其他收入

	2006年 千港元	2005年 千港元
利息收入：		
銀行存款	2,112	567
貸款予聯營公司	24,660	17,594
其他貸款	2,446	3,998
匯兌收益淨額	6,449	—
中國政府資助	5,696	7,055
其他	715	134
	<u>42,078</u>	<u>29,348</u>

4. 融資成本

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	21,333	11,171
可換股票據實際利息開支	6,393	3,146
非流動免息應付貸款之名義利息開支	4,381	—
	<u>32,107</u>	<u>14,317</u>
減：於發展中物業資本化之金額	(21,333)	(11,171)
	<u>10,774</u>	<u>3,146</u>

5. 所得稅開支

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
所得稅開支包括：		
中國的本年度稅項	29,083	73,374
遞延稅項	(14,331)	—
	<u>14,752</u>	<u>73,374</u>

於此兩年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於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%的稅率繳交中國所得稅。

本年度所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>108,980</u>	<u>332,390</u>
按中國所得稅稅率33%計算的稅項支出	35,963	109,689
應佔聯營公司業績的稅務影響	2,831	(2,607)
就稅務而言不可扣減開支的稅務影響	12,800	1,809
就稅務而言毋須課稅收入的稅務影響	(43,059)	(26,087)
未確認遞延稅項資產的稅務影響	8,436	4,289
動用過往並無確認之遞延稅項資產	(293)	—
在其他司法權區經營的附屬公司稅率不同的影響	(1,926)	(13,719)
年度所得稅開支	<u>14,752</u>	<u>73,374</u>

6. 本年度溢利

	2006年 千港元	2005年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
— 本年度	2,021	923
— 去年撥備不足	13	—
	<u>2,034</u>	<u>923</u>
職工成本，包括董事酬金		
— 於發展中物業資本化	3,902	1,376
— 包括於行政支出	14,719	4,776
	<u>18,621</u>	<u>6,152</u>
退休福利計劃供款	707	287
	<u>19,328</u>	<u>6,439</u>
折舊	1,396	1,450
減：於發展中物業資本化	(101)	(499)
	<u>1,295</u>	<u>951</u>
持作銷售物業／發展中物業確認為支出之成本	610,572	253,809
應佔聯營公司稅項（包括應佔聯營公司業績）	—	3,663
	<u>610,572</u>	<u>253,809</u>

7. 股息

	2006年 千港元	2005年 千港元
普通股：		
2006年中期－每股普通股1.5港仙（2005年：無）	37,255	—
2005年末期－每股普通股2.2港仙（2004年：無）	54,640	—
	<u>91,895</u>	<u>—</u>

董事不建議派發末期股息（二零零五年：每股2.2港仙）。

根據收購Lucky Merit及New Direction的買賣協議，已分別發行499,221,153及599,765,384股每股面值0.01港元的本公司普通股。收購Lucky Merit及New Direction產生被視為分派707,278,000港元。

8. 每股盈利

年度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：

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
<i>盈利：</i>		
用於計算每股基本盈利的盈利	104,663	177,817
可換股票據利息的潛在攤薄普通股的影響	6,393	3,146
	<u>111,056</u>	<u>180,963</u>
<i>股份數目：</i>		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,770,710,769	1,920,041,595
潛在攤薄普通股對以下各項的影響：		
可換股票據	400,000,000	196,775,553
購股權	316,804	—
	<u>3,171,027,573</u>	<u>2,116,817,148</u>

下表概列下列各項對每股基本及攤薄盈利的影響：

	對每股基本盈利的影響		對每股攤薄盈利的影響	
	2006年 仙	2005年 仙	2006年 仙	2005年 仙
調整前數字	4.29	9.40	3.77	8.55
因會計政策變動的調整 (見附註1A)	(0.51)	(0.14)	(0.27)	—
已呈報／重列	<u>3.78</u>	<u>9.26</u>	<u>3.50</u>	<u>8.55</u>

財務回顧

於回顧年度內，本集團錄得營業額671,000,000港元（2005年：476,500,000港元），較去年增長約41%。股東應佔溢利為104,700,000港元（2005年：177,800,000港元，重列）。每股基本盈利為3.78港仙（2005年：9.26港仙，重列）及每股攤薄盈利為3.50港仙（二零零五年：8.55港仙，重列）。

末期股息

本集團董事不建議派發截至2006年4月30日止年度之末期股息。

業務回顧及前景展望

於本財政年度內，本集團繼續專注於中國之物業發展及投資業務。在全體員工共同努力下，本公司本年度之業績令人滿意。於2006年財政年度，本集團之綜合營業額及股東應佔溢利分別為671,700,000港元及104,700,000港元。股本由24,000,000港元增加至41,000,000港元，較去年上升64%。本公司股本持有人應佔每股權益總額由0.235港元增加至0.341港元，較上個財政年度上升48%。本公司股本持有人應佔權益總額由584,000,000股股份增加至1,392,000,000股股份，較去年上升138%。於2006年4月30日，客戶墊款總額超逾1,500,000,000港元。

鑒於下文概列之項目，本公司董事會預期，本公司發展物業之規模將於2007年取得前所未見之增長，已開展建築面積合共達到超逾1,000,000平方米，預期落成面積將達550,000平方米。

於本財政年度內及截至本公佈日期，共有6項主要發展中項目，當中包括3個北京項目：後現代城項目、青年匯項目及西釣魚台項目－御水苑；深圳之鳳凰大廈項目；天津之天津老城廂項目；以及重慶之重慶袁家崗項目。總建築樓面面積約為3,049,500平方米，較2005年上升約280%：

發展中項目：

(1) 後現代城項目

此項目位於中國北京市朝陽區百子灣路16路，鄰近北京之主要金融及商業中心－北京中央商業區。此項目以28至35歲之年青專業人士及行政人員為目標。此項目之總建築樓面面積逾500,000平方米。整個項目分兩期（第一及第二期）共四區（A、B、C及D區）發展，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。本公司現時持有此項目85%股權。

A區及B區內之住宅／商用樓宇經已出售。C區及D區共有10幢住宅／商用樓宇，10幢樓宇中其中2幢已售，並已確認為收入。預期該10幢樓宇中其中6幢之法定擁有權將於未來數個月內轉讓予買家，總建築樓面面積合共約為144,255平方米。

(2) 青年匯項目

此項目位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號。項目之總建築樓面面積逾300,000平方米。此項目之發展分兩期（第一期及第二期）。第一期合共有1,587個住宅單位及25個商用單位可供銷售。而第二期則仍在規劃階段。此項目以初進社會中央商業區工作之年青行政人員為目標。第一期之建築工程經已完成，而第二期則預期於2007年12月竣工。本公司現時持有此項目70%股權。

(3) 鳳凰大廈項目

此項目位於中國深圳市福田區中心地帶，計劃發展成一個建築樓面面積約為106,000平方米，並集辦公室大樓、服務式住宅及購物商場於一身之綜合項目。該項目現正興建，預期將於本年度較後時間竣工。截至目前為止，已售出面積約46,000平方米之住宅式公寓。餘下部分將由本集團保留作投資用途。本公司現時持有該項目82%權益。

(4) 西釣魚台項目－御水苑

該項目位於中國北京市最有名之昆玉河畔，目標為社會上層人士。該項目乃發展為河畔高級公寓及酒店。該項目之總建築樓面面積為254,625平方米，而整個項目將分為第一期及第二期發展，總建築樓面面積分別為101,724平方米及152,901平方米。

於2006年5月22日，本公司就進一步收購該項目20%實際權益與北京西華偉業建材經貿有限公司訂立協議。於本公佈日期，該收購事項經已完成。預期整個第一期之法定擁有權將於未來數個月內轉讓予買家。本公司現時持有此項目50%權益。

(5) 重慶袁家崗項目

此項目位於中國重慶市高科技園袁家崗區之黃金地段，該處為深受歡迎、住宅及商業市況穩定之商住地區。此項目之總建築樓面面積為798,650平方米，分為五個不同區域發展。其中三個區域之建築工程經已展開，預期整個項目將於2007年底竣工。

於2006年5月26日，本公司收到上海聯合產權交易所就以代價405,865,385港元進一步收購此項目70%實際權益之確認書。於本公佈日期，該收購事項經已完成。本公司持有此項目90%實際權益。

(6) 天津項目

於2006年6月26日，本公司與酈松校先生（本公司主席兼控股股東）訂立協議，內容有關收購七幅位於天津之土地（「天津項目」），總代價為845,263,700港元。代價將於完成時由本公司向酈松校先生（或其代理人）配發及發行1,243,034,853股代價股份之方式支付，發行價為每股0.68港元。根據相關之上市規則，收購事項構成主要及關連交易。供獨立股東批准收購事項交易之股東特別大會已於2006年8月8日舉行，而相關決議案亦於其後獲通過。收購事項交易預期將於2006年8月底前完成，於收購事項完成後，本公司將持有該項目100%股權。

此項目為一個商住項目，位於中國天津市心臟地帶之舊城區，總建築樓面面積約為1,087,000平方米。誠如上文所述，此項目包括七幅土地（第1、2、9、11、12、13及15號地段），當中總建築樓面面積達53,231平方米之第11號地段之法定擁有權將於未來數月轉讓予買家。

來年，本公司將致力以高水準完成現有項目（見上文所述），並確保各個新發展項目如期進展。來年，發展新項目及增加土地儲備將為本公司業務不可或缺的一環。本公司將投放人力資源和資本資產，銳意加強新項目之發展及投資。本公司將於北京新城區及北京以外城市重點發展及開拓具潛力的發展項目，亦將參與土地拍賣、項目或公司股權轉讓，藉以加強發展新項目。

中國經濟繼續穩定增長、城市化趨勢持續加上中國人民之消費力不斷增強，為住宅物業締造殷切需求。人民幣升值及市場上揚增長，令物業市場可能成為來年主要的消費環節。

此外，隨著2008年奧運來臨，2005年，北京市及毗鄰城市的整體營商環境持續錄得穩定增長，國內生產總值增長達11.1%，人均國內生產總值增長則達8.1%。年內，中央政府透過地方機關實施一系列調控措施，務求壓抑過熱之物業市場。凡此種種措施均旨在打壓投機活動、調整需求和改善物業供應。在此等措施下，國家對北京物業市場之整體投資出現軟著陸。調控措施對物業市場已見成效，此點足見於投資增長開始逐步放緩。然而，由於國內經濟強勁，物業需求將持續興旺及健康增長。

憑藉現有優勢，本公司將把握未來業內機遇，實行全國擴展策略，物色收購項目，並會投入更多資源，以期創造更理想的發展。

本公司將奉行全國擴展策略，擴大土地儲備組合。藉著保持並提升本公司取得土地儲備資源之實力，本公司將開拓新市場，多元化拓展主要城市及二線城市之發展項目、提高效益，以及進一步締造規模效益。

往年，本公司收購了多個優質物業發展項目（見上文所述），而該等項目之回報及增值將於未來數年反映。因此，本集團對其發展前景充滿信心，並會朝著目標進發，為本公司之發展再譜佳績，同時為投資者帶來優越回報。

流動資金及資本資源

於2006年4月30日，本集團之現金及銀行結存為315,700,000港元，流動資產淨值合共為692,200,000港元，流動比率約為1.29。本集團於2006年4月30日之借貸總額為426,200,000港元，本集團於2006年4月30日之資本負債比率（將借貸總額除以權益總額）約為27.7%。

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。

或然項目及承擔

- (1) 於2006年4月30日，本公司向鳳凰衛視有限公司作出擔保，據此，本公司保證本集團之全資附屬公司Oasiscity Limited妥為履行本集團根據有關鳳凰大廈項目之認購及股東協議須承擔之責任。

- (2) 於2006年4月30日，本集團就本集團之已落成物業買家獲授之若干信貸額向銀行作出約達672,100,000港元（2005年4月30日：704,400,000港元）之擔保。
- (3) 本集團一間附屬公司連同兩間聯營公司為一宗於中國涉及聲稱違返36,000,000港元之合約承諾的訴訟的被告。據此，附屬公司及其法律顧問強列抗辯該申索，並無於綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。
- (4) 下列或然負債來自於聯營公司權益：

	2006年 千港元	2005年 千港元
分佔來自就買家使用以購買聯營公司物業的 銀行融資而提供予銀行擔保引致的 聯營公司或然負債	38,553	—

- (5) 中國國家稅務總局於2004年8月2日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函2004第938號之公告。董事認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則本集團之土地增值稅將約為26,000,000港元（2005年：26,000,000港元）。

於2006年4月30日，本集團就完成於中國之發展中物業而有約285,200,000港元（2005年4月30日：321,700,000港元）之發展開支承擔。本集團就已訂約但未於財務報表內撥備的收購附屬公司，亦有364,800,000港元（2005年4月30日：零）的資本開支承擔。

本集團之資產抵押

於2006年4月30日，本集團將於鳳凰置業有限公司的30%股權抵押予鳳凰衛視。本集團亦已抵押77,000,000港元的銀行存款予銀行，以取得銀行向本集團預售物業的買家授出長期按揭貸款。

在發展中物業中包括331,300,000港元（2005年：142,900,000港元）的數額已抵押作為本集團銀行貸款的質押。

僱員及薪酬政策

於2006年4月30日，本集團聘有共233名僱員（包括香港及中國辦事處）。僱員之薪酬待遇包括基本薪金、強制性公積金及其他福利（如合適）。僱員薪酬經參考市場水平並根據個別僱員之資歷及工作表現釐定。有關薪酬乃據個別僱員表現及其他市場因素而作定期檢討。

結算日後事項

- (a) 於2006年5月22日，本集團與一名獨立第三方訂立股本轉讓協議，以125,000,000港元的代價收購於北京新松置地的額外25%權益。於收購前，本集團於北京新松置地持有25%權益，於收購後，本集團於北京新松置地擁有50%股本權益。收購於北京新松置地的25%股本權益的詳情乃載於在本公司於2006年6月15日刊發的通函。
- (b) 本集團與重慶中華企業房地產其他兩名股東就可能以約405,865,000港元收購重慶中華企業房地產70%股本權益簽立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。本集團透過於上海聯合產權交易所成功投標取得收購重慶中華企業房地產70%權益的權利，而於2006年5月26日簽立諒解備忘錄。轉讓70%股本權益已於2006年7月完成，重慶中華企業房地產因而成為本集團的附屬公司。董事認為，披露該附屬公司於完成日期的資產及負債並無意義。

收購重慶中華企業房地產70%權益的詳情載於本公司於2006年6月26日刊發的通函。

- (c) 本公司已與J.P. Morgan Securities Limited及中銀國際亞洲有限公司就由本公司發行總金額為1,340,000,000港元於2011年到期的零息可換股債券（「債券」）訂立有條件認購協議。債券可按初步轉換價每股1.5048港元轉換為普通股，初步轉換價較本公司股份於2006年5月12日在聯交所的收市價溢價約32%。發行債券於2006年6月12日完成。發行債券的詳情載於本公司於2006年5月15日刊發的公佈。
- (d) 於2006年6月26日，本集團與本集團主席及控股股東鄺松校先生訂立買賣協議，以845,263,700港元的代價收購DIVO Success Limited及Lead Mix Limited的全部權益，該等公司於中國天津擁有若干物業。代價乃由藉按每股0.68港元的發行價配發及發行1,243,034,853股每股面值0.01港元的本公司普通股支付。收購的詳情載於2006年7月20日刊發的通函。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2006年4月30日止年度內，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。

企業管治常規守則

董事認為，除於本公司最近期截至2005年10月31日止6個月之中期報告內所披露之偏離事項外，本公司於整個年度內均一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）。詳細資料載於本公司即將於適當時候寄發予股東之本公司年報內之企業管治報告。

本公司已採納標準守則(上市規則附錄十)作為其本身董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出個別查詢後,各董事均聲明彼等於年內一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會

本公司已根據守則之規定成立審核委員會,旨在檢討及監察本集團之財務報告程序及內部控制事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事聶梅生女士、鄭寬先生及王世勇先生組成。本公司審核委員會已審閱截至2006年4月30日止年度之末期業績。

在聯交所網站刊載詳盡業績公佈

載有上市規附錄十六第45(1)段至45(3)段規定之所有資料之詳盡業績公佈將於適當時候在聯交所網站刊載。

於本公佈日期之董事如下:

執行董事:

鄺松校先生

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

王世勇先生

鄭寬先生

承董事會命
中新集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

香港,二零零六年八月十九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。