



中新集團
NEOCHINAGROUP

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)

截至二零零六年十月三十一日止六個月之中期業績

中新集團（控股）有限公司（「本公司」）董事會公佈，本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零六年十月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

簡明綜合收入報表

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	附註	截至十月三十一日止 六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
收益	3	1,979,282	32,749
銷售成本	4	(1,726,293)	(12,144)
毛利		252,989	20,605
其他收入		39,623	21,561
衍生金融工具之公平值變動		8,780	—
投資物業之公平值變動		134,214	—
持作出售物業轉為投資物業之 公平值收益		235,076	—
出售附屬公司收益		—	125,018
行政費用		(44,520)	(10,699)
銷售開支		(44,546)	(13,425)
融資成本		(53,267)	(4,075)
應佔聯營公司虧損		(5,258)	(2,945)

* 僅供識別

除稅前溢利		523,091	136,040
所得稅開支	5	(126,716)	(4,269)
期內溢利	6	396,375	131,771
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		400,637	127,004
少數股東權益		(4,262)	4,767
		396,375	131,771
已派股息	7	-	54,640
每股盈利	8		
— 基本		8.08仙	5.11仙
— 攤薄		7.82仙	4.55仙

簡明綜合資產負債表

於二零零六年十月三十一日

	附註	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備		11,261	6,698
投資物業		1,340,587	-
收購附屬公司按金		424,270	185,675
於聯營公司的權益		-	117,375
貸款予一間聯營公司		-	483,735
長期應收款項		-	272,661
可供銷售投資		-	9,471
已抵押銀行存款		56,292	77,049
		1,832,410	1,152,664

流動資產			
持作銷售物業		451,783	25,721
發展中物業		5,309,911	1,923,255
墊款予供應商		722,029	467,452
貿易及其他應收款項及預付款項	9	308,785	292,363
持作買賣投資		1,485	–
應收一間聯營公司款項		–	22,248
可收回稅項		55,655	46,306
已抵押銀行存款		9,911	–
銀行結餘及現金		946,152	315,664
		7,805,711	3,093,009
流動負債			
應計費用及其他應付款項	10	908,626	459,010
客戶墊款		1,429,921	1,587,456
應付關連公司款項		84,143	5,567
應付一名股東款項		21,294	1,678
應付股息		44	23,121
應繳稅項		231,931	141,967
有抵押銀行貸款－一年內到期		601,730	16,750
應付貸款		–	65,972
可換股票據		–	99,307
		3,277,689	2,400,828
淨流動資產		4,528,022	692,181
總資產減流動負債		6,360,432	1,844,845
非流動負債			
有抵押銀行貸款－一年後到期		722,772	244,135
遞延稅項負債		774,206	59,309
應付貸款		256,660	–
衍生財務工具		24,656	–
可換股票據		1,199,196	–
		2,977,490	303,444
		3,382,942	1,541,401

資本及儲備		
股本	57,224	40,793
股份溢價及儲備	3,117,448	1,350,909
	<hr/>	<hr/>
本公司股本持有人應佔權益	3,174,672	1,391,702
少數股東權益	208,270	149,699
	<hr/>	<hr/>
	3,382,942	1,541,401
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註
截至二零零六年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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。

2. 主要會計政策

未經審核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。

除以下所述者外，於未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年四月三十日止年度綜合財務報表所採納者一致：

持作買賣投資

持作買賣投資按公平值初步確認。於初步確認後每個結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，公平值變動於產生期間直接在收入報表確認。

衍生財務工具

衍生財務工具於訂立衍生工具合約日期按公平值初步確認，其後於每個結算日重新計量其公平值，由此產生的損益馬上於損益賬確認。

內附衍生工具

倘若附於其他財務工具或其他主體合約之衍生工具之風險及特性與主體合約的風險及特性並無密切關係，及主體合約並非按公平值計量及公平值變動於損益賬確認，該內附衍生工具會作為獨立衍生工具處理。

於本期間，本集團採納香港會計師公會頒佈，與本集團營運相關並於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋。採納此等新準則、修訂及詮釋導致以下方面之本集團會計政策有所改變，惟對於本期間之業績並無重大影響：

財務擔保合約

於本期間，本集團採用於二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第4號（經修訂）「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，財務擔保合約之定義為合約須由簽發者預備特別款項去補償持有者因特定負債人未能根據原本或經修改之債務文件要求於到期日支付貸款之損失。

本集團作為財務擔保合約簽發者

於二零零六年五月一日前，財務擔保合約沒有根據香港會計準則第39號計算，此等合約以或然負債披露。財務擔保撥備只會在可能需要流出資源以支付財務擔保之責任，及此等款項能可靠地評估時方會確認。

經採用有關之修訂後，本集團所簽發之財務擔保合約會以公平值減去直接應佔發出財務擔保合約之交易成本初步確認。初步確認後，本集團財務擔保合約以下列較高者計算：(i)根據香港會計準則第37號「撥備，或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)根據香港會計準則第18號「收入」初步確認之金額並於適當時減去所確認累積攤銷。

本集團已就若干物業買家之按揭貸款提供之財務擔保合約應用香港會計準則第39號的過渡條款。由於該等財務擔保合約之公平值並不重大，此會計政策變動對本集團現時及／或過往會計期間之業績並無影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業務及財務狀況構成重大影響。

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	財務工具：披露 ¹
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 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重新評估內附衍生工具 ⁴
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 ⁵

¹ 於二零零七年年一月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年十月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一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從提供服務收取及應收之數額，概述如下：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
物業銷售	1,979,267	32,749
提供物業管理服務	15	—
	<u>1,979,282</u>	<u>32,749</u>

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。物業投資業務之營運已於二零零六年八月展開。本集團於截至二零零五年十月三十一日止六個月主要從事物業銷售一個營運分部，因此並無呈列業務分類分析。

下列為截至二零零六年十月三十一日止六個月本集團收益及溢利貢獻之業務分類分析：

	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
對外銷售	1,979,267	—	6,302	1,985,569
分部間之銷售	—	—	(6,287)	(6,287)
總計	<u>1,979,267</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>1,979,282</u>

分部間之銷售以現行市場利率予以扣除。

業績

分部業績	<u>418,669</u>	<u>133,806</u>	<u>(546)</u>	<u>551,929</u>
未分配企業開支				(18,431)
其他收入				39,338
衍生財務工具之 公平值變動				8,780
分佔聯營公司虧損	(5,258)	—	—	(5,258)
融資成本				<u>(53,267)</u>
除稅前溢利				523,091
所得稅開支				<u>(126,716)</u>
期內溢利				<u>396,375</u>

4. 銷售成本

銷售成本包括中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅98,255,000港元（二零零五年：無）。

5. 所得稅開支

截至十月三十一日止 六個月	
二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)

所得稅開支包括：

本年度稅項－中國企業所得稅	142,570	4,269
遞延稅項	(15,854)	—
	<u>126,716</u>	<u>4,269</u>

於期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於未經審核簡明綜合財務報表內就香港利得稅撥備。

本集團在中國成立之附屬公司須就其應課稅收入按33%之稅率繳交中國企業所得稅。本公司一家於中國深圳經濟特區成立之附屬公司享有15%所得稅率之優惠政策。

6. 期內溢利

截至十月三十一日止 六個月	
二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)

期內溢利已扣除（計入）下列各項：

廠房及設備折舊	1,308	523
可換股票據實際利息	41,129	4,075
應付貸款的利息開支	9,046	—
應付貸款的名義利息開支	3,092	—
下列各項之利息：		
銀行存款	(1,445)	(430)
給予一間聯營公司之貸款	(5,440)	(18,048)
其他貸款	(4,532)	—
匯兌收益	(16,334)	—
來自持作買賣投資之股息收入	(11,676)	—
出售附屬公司收益	—	(125,018)

7. 股息

期內並無派付股息(二零零五年:54,640,000港元)。董事議決向於二零零七年一月三十日名列本公司股東名冊之股東派發每股1.5港仙(二零零五年:1.5港仙)之中期股息。

8. 每股盈利

本年度本公司股本持有人應佔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:

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
盈利:		
用於計算每股基本盈利之盈利	400,637	127,004
可換股票據利息之潛在攤薄普通股之影響	41,129	4,075
	<u>441,766</u>	<u>131,079</u>
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>441,766</u>	<u>131,079</u>
股份數目:		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,956,814,978	2,483,632,950
可換股票據之潛在攤薄普通股之影響	689,395,095	400,000,000
	<u>5,646,210,073</u>	<u>2,883,632,950</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>5,646,210,073</u>	<u>2,883,632,950</u>

於截至二零零六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授出而尚未行使之購股權之轉換,此乃由於該購股權之行使價高於期內股份之平均市場價格。截至二零零五十月三十一日,本公司概無授出購股權。

9. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	71,448	9,820
其他應收款項	118,221	99,978
其他可退回稅項	89,504	89,213
其他按金及預付款項	29,612	28,275
已付收購發展中物業按金	-	65,077
	<u>308,785</u>	<u>292,363</u>

本集團給予買家90日的信貸期。以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
0-90日	71,448	4,948
90-180日	-	-
超過180日	-	4,872
	<u>71,448</u>	<u>9,820</u>

10. 應計款項及其他應付款項

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業應計款項	448,823	397,298
其他應付款項	279,462	61,712
收購附屬公司之應付款項	180,341	-
	<u>908,626</u>	<u>459,010</u>

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零零六年十月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額1,979,300,000港元（二零零五年：32,700,000港元），較去年同期增長約5,953%。股東應佔溢利為400,600,000港元（二零零五年：127,000,000港元）。每股基本盈利為8.08港仙（二零零五年：5.11港仙）及每股攤薄盈利為7.82港仙（二零零五年：4.55港仙）。於二零零六年十月三十一日，來自客戶之墊款總額約為1,430,000,000港元。本集團已出售及確認總建築樓面面積達173,000平方米。

股息

本公司董事會（「董事會」）盡力維持穩定之股息政策及同時確保有穩健的財政狀況以備業務進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事議決於二零零七年二月五日派發中期股息每股1.5港仙（二零零五年：1.5港仙）給於二零零七年一月三十日名列於本公司股東名冊之股東。

業務回顧及前景展望

於二零零六年度上半年，中國經濟維持增長勢頭，國內生產總值達人民幣91,443億元，對比去年同期增長10.9%。

本集團於二零零六年制訂了擴張策略，重點在於鞏固集團於中央政府的4個直轄市及其他一線城市的發展。

同時，本集團亦積極尋求加快在其他增長潛力優厚的中國中型和大型城市之發展步伐，取得了長足進展，包括收購數幅甚為吸引之用地，有關資料載列於本公佈之較後部分。

土地儲備

土地儲備補給為推動本公司持續發展的其中一項主要策略。於二零零六年度內，本公司透過收購多家項目公司的股權取得多幅土地，該等土地位於北京、天津、重慶、成都及西安，如下文所示。於本公佈日期及待完成收購本公佈稍後部份所述的若干項目權益後，本公司總土地儲備的總建築樓面面積約達7,187,000平方米，較本公司二零零六年年報所公佈之總建築樓面面積305萬平方米增加136%。

於回顧期間及截至本公佈日期，共有九個重點項目正在發展，包括三個位於北京的項目：後現代城項目、青年匯項目及西釣魚台項目－御水苑。其他項目計有深圳之鳳凰大廈項目、天津之天津老城廂項目、重慶之重慶袁家崗項目重慶China New City、西安項目及長沙之中新花城項目。

以地區劃分之現有發展中項目及新收購項目／一級土地發展投資

- **深圳**

鳳凰大廈項目

鳳凰大廈項目位於中國深圳市福田區中心地帶，計劃發展成一個總建築樓面面積約為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。該項目之建築工程已經竣工。於回顧期間，已售出及確認總建築樓面面積約42,000平方米。餘下部分將由本集團保留並計劃作租賃投資用途。

- **北京**

西釣魚台項目－御水苑

於二零零六年五月，本公司收購西釣魚台項目－御水苑20%實際權益。於二零零六年九月，本公司以現金人民幣260,000,000元之代價進一步收購該物業項目之40%股權。目前本公司持有該物業項目90%實際權益。

該物業項目位於昆玉河畔，其為中國北京市內最優越之地區，以社會上層人士為市場目標。該項目現正發展為河畔高級公寓及酒店。該項目之總建築樓面面積約為255,000平方米，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102,000平方米及153,000平方米。於回顧期間，總建築樓面面積68,000平方米已售出及確認。

後現代城項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司－北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金人民幣100,000,000元代價收購北京金馬文華園房地產有限公司的15%股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）發出的估值報告，後現代城項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣804,700,000元。該項收購讓本集團進一步取得於後現代城項目之15%股權。

後現代城項目由北京金馬文華園獨資發展，其位於中國北京市朝陽區百子灣路16號，鄰近北京之中央商業區。整個項目分兩期（第一期及第二期）共四區（A、B、C及D區）發展，可出售住宅及商用單位合共約5,400個。該項目根據不同發展主題策劃，如A區和B區覷準布波族（BOBOS），而C區和D區則以童心未泯的人士為對象。A區和B區先後於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。於回顧期間內，D區已售出總建築樓面面積合共約58,000平方米。C區兩座住宅樓房（總建築樓面面積合共約54,910平方米）已開始預售。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本集團於北京後現代城項目的實際股本權益將由85%增至100%。

青年匯項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司－北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金人民幣90,000,000元代價收購北京新松房地產開發有限公司的22.1%股權。該項收購讓本集團進一步取得於青年匯項目之22.1%股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯發出的估值報告，青年匯項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣621,520,000元。

青年匯項目由新松房地產開發有限公司獨資發展，其位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號，總地盤面積及總建築樓面面積分別為114,000平方米及353,108平方米，分別包括第一期總建築樓面面積約143,734平方米及第二期約209,374平方米。於二零零六年財政年度內，第一期約62%的住宅及商用單位經已售出及確認。於回顧期間內，第一期總建築樓面面積合共約5,000平方米經已售出及確認，第二期發展預定於二零零七年十二月完成，並經已開始預售。此項目以中央商業區內事業處起步階段之年青行政人員為目標。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本集團於青年匯項目的實際股本權益將由52.6%增至73.7%。

收購後現代城項目15%股本權益和青年匯項目22.1%股本權益，均為本集團提供良機可進一步擴大其於北京房地產市場之業務。該市場不僅為集團董事所熟悉，從投資角度看亦屬最吸引地區之一，定能加強本集團之資產及收入基礎。

- **重慶**

重慶袁家崗項目：重慶China New City

於二零零六年五月，本公司以現金人民幣422,100,000元代價進一步收購重慶袁家崗項目之70%股本權益。本公司現時持有該物業項目之100%股本權益。

該物業項目之總建築樓面面積約為799,000平方米，分為五個不同區域發展。五個區域中的三個區域之建築工程經已展開。預期整個項目發展將於二零零八年底竣工。此物業項目位於中國重慶市高科技園袁家崗區之黃金地段，為深受歡迎的住宅及商業區，住宅及商用物業市場狀況穩定。整個項目分為2期發展，各期總建築樓面面積分別為648,000平方米及151,000平方米。第一期已展開預售。

- **天津**

天津老城廂項目

於二零零六年六月，本公司以總代價845,263,000港元收購天津老城廂項目之100%股本權益，以供發展位於天津市心臟地帶的七幅土地。全部代價藉向賣方配發及發行1,243,034,853股代價股份支付，發行價為每股0.68港元。

該物業項目之總建築樓面面積約為1,189,000平方米，分為七幅供商業及住宅發展用途的土地（第1、2、9、11、12、13及15號地段）。第15及1號地段土地之建設工程已經展開，而第11號地段約54,000平方米的土地的建設工程已竣工，將會用作租賃投資用途。整個項目發展預期於二零一零年年底前落成。

投資一級土地發展項目

本公司於二零零六年十一月二十二日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一份合營協議，內容有關於天津成立一家合營公司，以於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊進行一項一級土地發展項目。

合營公司將於一幅面積約7,000,000平方米之土地從事上述有關土地發展、搬遷及城市基建之一級土地發展項目。天津市津南區市政府已批准該項目及成立該合營公司。

天津市政府進一步確認，為符合該土地公開競投之條件，合營公司已獲委聘就投資及發展該項目方面獨家向天津市政府提供協助。天津市政府進一步同意，倘該土地透過公開競投售出，其所保留之收益將不多於25%，而合營公司將保留餘下之溢利。

本公司於合營公司持有65%實際權益，其投資額為15,000,000美元，將由本公司出資。成立合營公司為本集團進一步拓展天津房地產市場業務之一大良機。

- **長沙**

中新花城項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司－北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金人民幣216,000,000元代價收購湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司的67%股權。該項收購讓本集團獲得位於長沙之中新花城項目之發展股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯發出的估值報告，中新花城項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣372,300,000元。

中新花城項目由湖南淺水灣獨資發展，其位於中國長沙市望城縣，包含五幅總地盤面積為665,987平方米的土地。中新花城項目將發展為大型住宅項目，包括別墅、低至高層住宅大廈、會所及其他配套設施，總建築樓面面積約為800,000平方米。項目計劃分兩期發展，預定約於二零一零年竣工。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本公司將持有中新花城項目67%股本權益。

通過收購中新花城項目之67%股權，本公司得以實現其全國擴張策略，增加土地儲備作投資目的，此舉將可壯大本集團資產及收入來源。

- **西安**

中國西部第一水城

於二零零六年十月三十一日，本公司透過其全資附屬公司Richspeed Investment Limited及中置(北京)企業管理有限公司訂立股權收購協議，以收購西安滄灞建設開發有限公司的71.5%實際股本權益。該收購令本集團以總代價人民幣876,000,000元獲得房地產項目「中國西部第一水城」的發展股權。代價將以現金人民幣536,000,000元支付，其中人民幣170,000,000元將藉發行170,000,000份可換股債券及本公司按發行價1港元配發及發行340,000,000股代價股份而取得。

該項目位於西安市的優越地段，總建築樓面面積約為3,000,000平方米，其為西安市唯一大型生態社區，並為深受歡迎的住宅及商業地段。該項目由2,000,000平方米的住宅單位、68,000平方米的酒店綜合項目及932,000平方米的商用／地下停車場組成。該項目分為三期，作三至四年發展。預期整個項目將於二零一一年底完成。第一期的預售將於二零零七年第二季展開。

根據上市規則，訂立上述協議構成本公司一項須予披露交易。有關批准發行代價股份及可換股債券的股東特別大會將於二零零七年一月十九日舉行。

收購交易預期將於二零零七年二月完成。於收購事項完成後，本公司將於物業項目持有71.5%實際股本權益。此舉為本集團自成功推出於中國重慶市的重慶China New City後，進軍中國西部前景優越的房地產市場第二步。

- **成都**

- **投資一級土地發展項目－郫縣項目**

於二零零六年十二月三十一日，本公司透過其附屬公司與郫縣人民政府訂立合作開發協議書，以共同發展一項位於成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區的一級土地發展項目（「郫縣項目」）。郫縣項目的時期為三十個月。

該項目將分為兩個階段發展。第一階段約為1,100,000平方米，而第二階段則約為300,000平方米。根據開發協議書，本公司須負責對郫縣項目注入資本，並展開城市基礎建設（包括供水、排污、築路、供電、氣體供應、電訊裝設、光纖連接及地面平整工程），而郫縣政府則須負責土地徵收、遷移、賠償、收回及收購土地使用權。預期本公司將就第一階段投資人民幣700,000,000元。待有關政府當局審批後，郫縣土地的擬定用途包括城市商業用途、居住及住宅用途、行政及辦公用途、教育及文化用途等。本公司將根據該項目各已發展土地的售價分配溢利。

簽立該協議標誌著本公司在一級土地及物業發展業務投資（尤其是在發展迅速的中國成都）方面再邁進一步。

- **溫江項目**

於二零零七年一月三日，本公司與成都中泰交通建設發展有限公司（「成都中泰」）訂立合作開發協議書，以成立一間項目公司共同發展一項位於成都市溫江新城區的項目（「溫江項目」）。訂立該協議符合本集團於中國物業市場的發展策略，將其業務進一步拓展至成都市。

於交易完成後，本公司將於溫江項目的項目公司持有70%股本權益。根據開發協議書，溫江項目將由本公司全權經營及管理。本公司須向項目公司注入人民幣200,000,000元，其中人民幣140,000,000元乃就其所分佔的70%股本而支付，而人民幣60,000,000元則為向項目公司作出的股東貸款。

溫江項目位於成都市溫江新城區，並計劃發展為住宅用途。該項目由兩幅土地組成（第一幅土地及第二幅土地），總建築樓面面積合共約為700,000平方米。上述兩幅土地已由成都中泰透過合法土地拍賣收購。第一幅土地及第二幅土地的拍賣價分別為人民幣261,000,000元及人民幣514,000,000元，合共為人民幣775,000,000元。

透過上述項目，本公司成功進軍成都市的物業市場，並進一步鞏固本集團的業務，而當中的開發協議書將協助本集團以相對較低成本取得溫江項目的發展權益。

房地產行業一直為中國經濟的重要支柱。中國政府的有關部門已對房地產行業有關稅務、融資及土地供應方面實施一系列調控措施。該等措施的目的為保障消費者利益及鼓勵長線投資活動，從而限制短線投機。對房地產發展商的嚴格規定及條件清楚地顯示中國政府積極追求房地產行業的持續健康發展。長遠來說，此舉有助整體房地產行業產生顯著及正面影響，從而為業內提供重配資源的機會。預期房地產行業的發展將以規管方式進行，而於此有利環境下，優質房地產發展商將擁有大量發展機遇。除此之外，市場供求將進一步維持平衡，並配合客戶實際需要，因此，一個既具承接能力、穩定及理性的有秩序市場將會成立。在急劇的市區化進程帶動下，加上住屋需求不斷上升，中國房地產行業長遠將具有龐大發展潛力。

展望未來，本公司將繼續實行其發展策略，並透過公開拍賣、併購及收購其他中小型房地產發展商取得土地發展權。該策略將不僅增加本集團的土地儲備，亦可有效控制發展成本，從而大幅加強本集團的溢利能力。

除上述者外，待完成收購若干項目的交易後，本公司共於中國七個城市擁有九個發展中項目／將會發展之項目，總建築樓面面積約7,200,000平方米。

上述兩項土地一級開發協議書（於天津及於成都之郫縣項目），可有效地幫助公司在未來獲得更便宜之土地。董事會有十分信心在未來2至3個月使土地儲備增至1,000萬平方米之建築樓面面積。

目前中國房地產市場的發展空間龐大，主要城市的住宅物業市場需求殷切。本集團對其全國房地產發展及投資項目將可如期進行，並錄得理想業績具有信心。

流動資金及財務資源

於二零零六年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為946,200,000港元，資產淨值合共為3,382,900,000港元，流動比率約為2.38。本集團於二零零六年十月三十一日之借貸總額為2,780,400,000港元，本集團於二零零六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3,382,900,000港元）為82.2%。

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。

人力資源

於二零零六年十月三十一日，本集團聘有258名僱員（包括香港及中國辦事處）。

本集團持續參考薪金水平及組成、一般市況及個人表現以檢討僱員薪酬組合。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鈎之酌情花紅，亦已就本集團僱員設立一項購股權計劃。

或然負債

(i) 於二零零六年十月三十一日，本集團有以下或然負債：

千港元
(未經審核)

就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保 1,789,620

本集團就若干銀行為若干本集團物業買家安排之按揭貸款所授出之按揭融資提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則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」或本集團於工程完成時取得「總物業擁有權證」時終止。

董事認為，倘出現未能付款之情況，相關物業之可變現淨值足以彌補未償還按揭本金之還款，以及應計利息及罰款，故此並無於未經審核簡明綜合財務報表內就擔保作出撥備。

(ii) 本集團三間附屬公司為一宗於中國涉及聲稱違返37,045,000港元之合約承諾的訴訟的共同被告。該等附屬公司及其法律顧問強烈抗辯該申索，而董事認為支付申索之機會極微。因此，並無於未經審核簡明綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。

(iii) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，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，未經審核簡明綜合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，則土地增值稅將約為55,160,000港元。

本集團之資產抵押

包括於發展中物業的賬面值約1,904,585,000港元（二零零六年四月三十日：331,258,000港元）已予抵押，以作為取得本集團借貸的抵押品。

股權

本公司於二零零六年十月三十一日之已發行及繳足股本為5,722,374港元，分為5,722,374,340股每股面值0.01港元之普通股。

於回顧期內，99,307,000港元之可換股票據已獲轉換為400,000,000股本公司普通股。

結算日後事項

- (a) 於二零零六年十月三十一日，本集團與一位獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購誠邦有限公司 (Honest State Limited) 之100%股權，而該公司則擁有西安滄灞建設開發有限公司 (「西安滄灞」) 之54.5%權益，代價約770,588,000港元(經本集團與該獨立第三方於二零零六年十一月十三日訂立之補充協議修訂)。代價將以現金支付其中約219,918,000港元，另以配發及發行340,000,000股本公司股份及以發行六個月期約168,317,000港元的本公司可換股票據支付。

於二零零六年十月三十一日，本集團分別與兩位獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購西安滄灞合共17%股權，現金代價約為137,255,000港元。

於本公佈日期，收購西安滄灞尚未完成。

有關收購西安滄灞54.5%及17%權益之詳情載於本公司日期為二零零六年十二月八日之通函內。

- (b) 於二零零六年十一月二十二日，本公司與兩位獨立第三方訂立協議，以組建一個新實體 (「新實體」)，其為一家將在天津從事土地發展、遷移及建設項目之公司。本集團將持有新實體之65%股權並擬投資約117,000,000港元資本。有關天津合營項目之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十二日之公佈內。
- (c) 於二零零六年十一月二十八日，本集團、控股股東及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited (「J.P. Morgan」) 訂立配售及認購協議，以每股股份1.132港元之價格透過J.P. Morgan按全面包銷基準配售合共688,000,000股現有股份予十二名獨立投資者。控股股東已有條件同意以每股股份1.132港元之價格認購688,000,000股新股份。有關該配售事項之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十八日之公佈內。
- (d) 於二零零六年十二月一日，本集團與北京新松投資集團有限公司 (「北京新松投資」，本公司控股股東擁有其股本權益) 訂立買賣協議，關於擬以代價約213,861,000港元收購湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司 (「湖南淺水灣」) 的67%投資。

同日，本集團與北京國科新業科技開發有限公司 (「北京國科」，其控股股東為本集團控股股東鄺松校先生) 訂立另一份買賣協議，關於擬收購北京新松房地產開發有限公司 (「北京新松房地產」) 的額外22.1%註冊資本，代價約為89,109,000港元。

此外，本集團與獨立第三方北京西華偉業建材經貿有限公司訂立買賣協議，以收購北京金馬文華園房地產有限公司餘下15%權益，代價為99,010,000港元。

有關此三份協議之詳情載於本公司日期為二零零七年一月二日之公佈內。

- (e) 於二零零六年十二月三十一日，本集團與一位獨立第三方訂立合作開發協議（「第一份協議」），以於中國成都市郫縣犀浦鎮共同發展城市基礎設施建設（「第一個合作項目」）。第一份協議為期30個月。本集團將為第一階段發展作出投資額約693,069,000港元，而本集團尚未確定就第一個合作項目第二階段作任何出資。本集團有權於發展城市基礎建設後享有來自拍賣該項目所得款項的投資回報。在向本集團償還其於第一個合作項目項下的投資金額後，來自拍賣的餘下所得款項將分配予本集團和獨立第三方。

於二零零七年一月三日，本集團與另一位獨立第三方訂立合作框架協議（「第二份協議」），以成立一間項目公司（「項目公司」），其註冊資本將約為198,200,000港元，以共同發展位於中國成都市溫江新城區的物業項目（「第二個合作項目」）。本集團將出資約198,020,000港元，其中約138,614,000港元乃為項目公司70%註冊資本出資，而約59,406,000港元作為向項目公司的股東貸款。

根據第二份協議，本集團將單獨負責（而獨立第三方不會干涉）項目公司的經營及管理。於簽訂第二份協議後24個月內，本集團須以大約396,040,000港元的價格，向獨立第三方購買(i)項目公司的30%註冊資本約59,406,000港元及(ii)股東貸款約237,624,000港元。

有關此兩份協議之詳情載於本公司日期為二零零七年一月九日之公佈內。

暫停股份過戶登記

本公司將由二零零七年一月三十日至二零零七年二月三日（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，必須於二零零七年一月二十九日星期一下午四時三十分前送抵股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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

本公司已於截至二零零六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並接受重選，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，包括審閱截至二零零六年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零七年一月十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括鄺松校先生（主席）、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士（執行董事）；聶梅生女士、王世勇先生及張青林先生（獨立非執行董事）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。