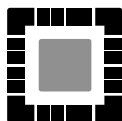

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新集團(控股)有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中新集團
NEO CHINA GROUP

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)

**包括兩宗主要交易之建議關連交易—
建議收購三家中國合營企業的權益**

**獨立董事委員會
及獨立股東之
獨立財務顧問**



第一上海融資有限公司

中新集團(控股)有限公司謹訂於二零零七年二月二十七日上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-9室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第294至296頁。亦隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

倘閣下未能出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署並盡早交回本公司之香港股份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，該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零零七年一月三十一日

目 錄

釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 獨立董事委員會函件	28
附錄二 — 第一上海融資有限公司函件	30
附錄三 — 本集團之財務資料	42
附錄四(甲) — 後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日之 會計師報告	141
附錄四(乙) — 青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日之 會計師報告	178
附錄四(丙) — 長沙合營企業於二零零六年七月三十一日之 會計師報告	214
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	233
附錄六 — 其他資料	241
附錄七(甲) — 於二零零六年十月三十一日後現代城合營企業之 物業估值報告	257
附錄七(乙) — 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業及 長沙合營企業之物業估值報告	268
附錄八 — 一般資料	282
附錄九 — 股東根據公司細則可在股東大會上要求 以一股一票方式表決之程序	292
股東特別大會通告	294

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零七年一月二日發表之公佈；
「後現代城協議」	指	北京西華及買方於二零零六年十二月二十一日就買賣後現代城合營企業已發行股本15%訂立的買賣協議
「後現代城完成」	指	後現代城協議的完成
「後現代城代價」	指	買方根據後現代城協議收購後現代城合營企業已發行股本15%支付的代價人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）
「後現代城合營企業」	指	北京金馬文華園房地產開發有限公司，於二零零二年十月十五日在中國註冊成立的中外合資經營企業
「後現代城物業項目」	指	位於中國北京朝陽區百子灣路16號名為後現代城的商住物業項目，由後現代城合營企業發展中
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「北京新松投資」	指	北京新松投資集團有限公司，於中國註冊成立的公司，並由酈先生控制
「北京國科」	指	北京國科新業科技開發有限公司，於中國註冊成立的公司，並由酈先生控制

釋 義

「北京西華」	指	北京西華偉業建材經貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並由獨立第三方擁有
「董事會」	指	董事會
「長沙協議」	指	買方及北京新松投資於二零零六年十二月二十一日就買賣長沙合營企業67%註冊資本訂立的買賣協議
「長沙完成」	指	長沙協議的完成
「長沙代價」	指	買方就根據長沙協議收購長沙合營企業已發行股本67%支付的代價人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）
「長沙合營企業」	指	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，於二零零五年九月十四日在中國註冊成立的公司，其為長沙物業項目的獨家發展商
「長沙物業項目」	指	位於中國長沙市望城縣的項目，由長沙合營企業發展中
「本公司」	指	中新集團（控股）有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「經擴大集團」	指	於該等建議收購後經擴大之本集團
「產權負擔」	指	按揭（不論是法定或衡平法）、押記、留置權、租賃、期權、特許、契諾、條件、協議或其他第三方權利
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任之本公司獨立董事委員會，由聶梅生先生、張青林先生及王世勇先生組成，以就該等建議收購向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	該等於交易中擁有重大權益的關連人士或上市規則第14A.13(1)(b)(i)至(iv)條所述於交易中擁有重大權益的任何人士及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與其概無關連的人士
「Invest Gain」	指	Invest Gain Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃由酈先生全資擁有
「最後可行日期」	指	二零零七年一月二十九日，即為確定載入本通函若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lucky Merit」	指	Lucky Merit Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本通函日期乃由本公司間接全資擁有
「市場估值基準」	指	參考可於市場上獲得的銷售憑證，以及估值師對當前市況的認知，以直接比較法作出物業估值的基準
「酈先生」	指	酈松校先生，董事兼董事會主席，彼於最後可行日期在本公司擁有56.2%實益持股權益

釋 義

「New Direction」	指	New Direction Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃由本公司間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等建議收購」	指	買方根據長沙協議、青年匯協議及後現代城協議的條款及條件分別建議收購長沙合營企業的權益、以及青年匯合營企業及後現代城合營企業的額外權益
「買方」	指	北京新松置地投資顧問有限公司，於中國註冊成立的公司，乃由本公司間接全資擁有
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Sinoeagle Pacific」	指	Sinoeagle Pacific Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃由酈先生全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「青年匯協議」	指	北京國科及買方於二零零六年十二月二十一日就買賣青年匯合營企業22.1%註冊資本訂立的買賣協議
「青年匯完成」	指	青年匯協議的完成
「青年匯代價」	指	買方就根據青年匯協議收購青年匯合營企業22.1%註冊資本支付的代價人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）
「青年匯合營企業」	指	北京新松房地產開發有限公司，於二零零零年五月二十九日在中國註冊成立的有限公司，其為青年匯物業項目的獨家發展商
「青年匯物業項目」	指	位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號名為青年匯的商住物業項目，由青年匯合營企業發展中
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）的匯率為人民幣1.00元兌1.00港元及1.00美元兌7.80港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何美元、港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。

本通函若干中文名稱或字眼的英譯僅供參考，並非有關中文名稱或字眼的官方英譯。



中新集團
NEO CHINA GROUP

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)

執行董事：

酈松校先生（主席）

劉 義先生

牛曉榮女士

元 崑先生

劉 岩女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

聶梅生女士

張青林先生

王世勇先生

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

敬啟者：

**包括兩宗主要交易之建議關連交易－
建議收購三家中國合營企業的權益**

緒言

於日期為二零零七年一月二日之公佈中，本公司宣佈，買方（本公司的全資附屬公司）（作為買方）已於二零零六年十二月二十一日訂立以下三項協議：

- (i) 與北京新松投資訂立的長沙協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京新松投資同意出售長沙合營企業的67%註冊資本，代價為人民幣216,000,000.00元；

* 僅供識別

董事會函件

- (ii) 與北京國科訂立的青年匯協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京國科同意出售青年匯合營企業的22.1%註冊資本，代價為人民幣90,000,000.00元；及
- (iii) 與北京西華訂立的後現代城協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京西華同意出售後現代城合營企業的15%註冊資本，代價為人民幣100,000,000.00元。

根據上市規則，訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議構成本公司的關連交易，並須經獨立股東在股東特別大會上以表決方式批准後，方可作實。

本集團於二零零六年向酈先生收購青年匯合營企業之70%權益，其後並於二零零六年十二月二十一日分別與兩家由酈先生控制的公司訂立青年匯協議及長沙協議。由於本集團與互相關連或有其他聯繫之人士訂立此等協議，本公司認為彼等構成適宜彙總計算之一連串交易。按此基準，長沙協議連同青年匯協議彙總構成本公司的主要交易。

本集團於二零零四年至二零零六年期間合共收購後現代城合營企業之100%實際權益。本公司認為，此等交易涉及收購相同資產之權益，故適宜彙總計算並視之為一宗交易處理。按此基準，根據上市規則，後現代城協議構成本公司一項主要交易。

本通函旨在向閣下提供關於（其中包括）該等建議收購之詳情。

該等建議收購

買方（本公司的全資附屬公司）（作為買方）於二零零六年十二月二十一日訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議。長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自互為獨立，亦毋須以任何其他協議為附帶條件。

董事會函件

長沙協議

- 日期： 二零零六年十二月二十一日
- 訂約方：
- 賣方： 北京新松投資集團有限公司，該公司的控股股東為本公司主席兼執行董事酈先生。
- 買方： 北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。
- 待收購資產： 長沙合營企業的67%註冊資本。
- 代價： 人民幣216,000,000元（約216,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。
- 先決條件： 待下列條件達成後，方告完成：
- (i) 獨立股東於股東特別大會上以表決方式批准長沙協議；
 - (ii) 中國法律顧問以買方信納的形式及內容向買方出具法律意見，據此：
 - (a) 北京新松投資為長沙合營企業67%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關長沙合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及

董事會函件

- (b) 長沙合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的長沙合營企業註冊資本作出出資，總額人民幣30,000,000元（約30,000,000港元），而長沙合營企業為長沙物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，長沙物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

由於酈先生為關連人士並於此項交易中擁有重大權益，酈先生、Sinoeagle Pacific Limited、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准長沙協議之決議案投票。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，則長沙協議將告結束及終止，而除了就長沙協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京新松投資或買方，均不得豁免第(i)項條件。

買方已根據上文第(ii)項條件所述，於二零零七年一月四日取得法律意見，並信納第(ii)項條件經已達成。

完成：長沙協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的估值報告，長沙物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣372,300,000元（約372,300,000港元）。

青年匯協議

日期：二零零六年十二月二十一日

訂約方：

賣方：北京國科新業科技開發有限公司，該公司的控股股東為本公司控股股東及主席兼執行董事酈先生。

董事會函件

買方：北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。

待收購資產：青年匯合營企業的22.1%註冊資本。

代價：人民幣90,000,000元（約90,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。

先決條件：待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以表決方式批准青年匯協議；
- (ii) 中國法律顧問以買方信納的形式及內容向買方出具法律意見，據此：
 - (a) 北京國科為青年匯合營企業22.1%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關青年匯合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及
 - (b) 青年匯合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的青年匯合營企業註冊資本作出出資，總額人民幣190,000,000元（約190,000,000港元），而青年匯合營企業為青年匯物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，青年匯物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

董事會函件

由於酈先生為關連人士並於此項交易中擁有重大權益，酈先生、Sinoeagle Pacific Limited、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准青年匯協議之決議案投票。

買方已根據上文第(ii)項條件所述，於二零零七年一月四日取得法律意見，並信納第(ii)項條件經已達成。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，青年匯協議將結束及終止，而除了就青年匯協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京國科或買方，均不得豁免第(i)項條件。

完成： 青年匯協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據第一太平戴維斯發出的估值報告，青年匯物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣621,510,000元（約621,510,000港元）。

後現代城協議

日期： 二零零六年十二月二十一日

訂約方：

賣方： 北京西華。據本公司所悉，北京西華由兩名自然人合法實益擁有：He Xiao-Cheng (80%)及He Ging (20%)。據董事作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，北京西華之實益擁有人均為獨立第三方。北京西華乃後現代城合營企業（本公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為本公司之關連人士。除後現代城合營企業外，北京西華並無擁有本公司或其任何附屬公司之證券權益。

買方： 北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。

董事會函件

待收購資產： 後現代城合營企業的15%註冊資本。

代價： 人民幣100,000,000元（約100,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。

先決條件： 待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 股東於股東特別大會上批准後現代城協議協議（僅獨立股東獲准就此項決議案投票）；
- (ii) 中國法律顧問以買方信納的形式及內容向買方出具法律意見，據此：
 - (a) 北京西華為後現代城合營企業15%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關後現代城合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及
 - (b) 後現代城合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的後現代城合營企業註冊資本作出出資，金額12,000,000美元（約93,600,000港元），而後現代城合營企業為後現代城物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，後現代城物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，後現代城協議將結束及終止，而除了就後現代城協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京西華或買方，均不得豁免第(i)項條件。

董事會函件

買方已根據上文第(ii)項條件所述，於二零零七年一月四日取得法律意見，並信納第(ii)項條件經已達成。

完成： 後現代城協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據第一太平戴維斯發出的估值報告，後現代城物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣804,700,000元（約804,700,000港元）。

釐定長沙代價、青年匯代價及後現代城代價的基準

長沙代價

為數人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）的長沙代價，乃訂約各方於參考長沙合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核資產淨值及其物業權益之價值後按公平原則磋商釐定。有關估值（包括估值報告）及長沙合營企業的會計師報告的詳情，分別載於本通函附錄七（乙）及附錄四（丙）。

青年匯代價

為數人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）的青年匯代價，乃訂約各方於參考青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核資產淨值及其物業權益價值後按公平原則磋商釐定。有關估值（包括估值報告）及青年匯合營企業的會計師報告的詳情，分別載於本通函附錄七（丙）及附錄四（丙）。

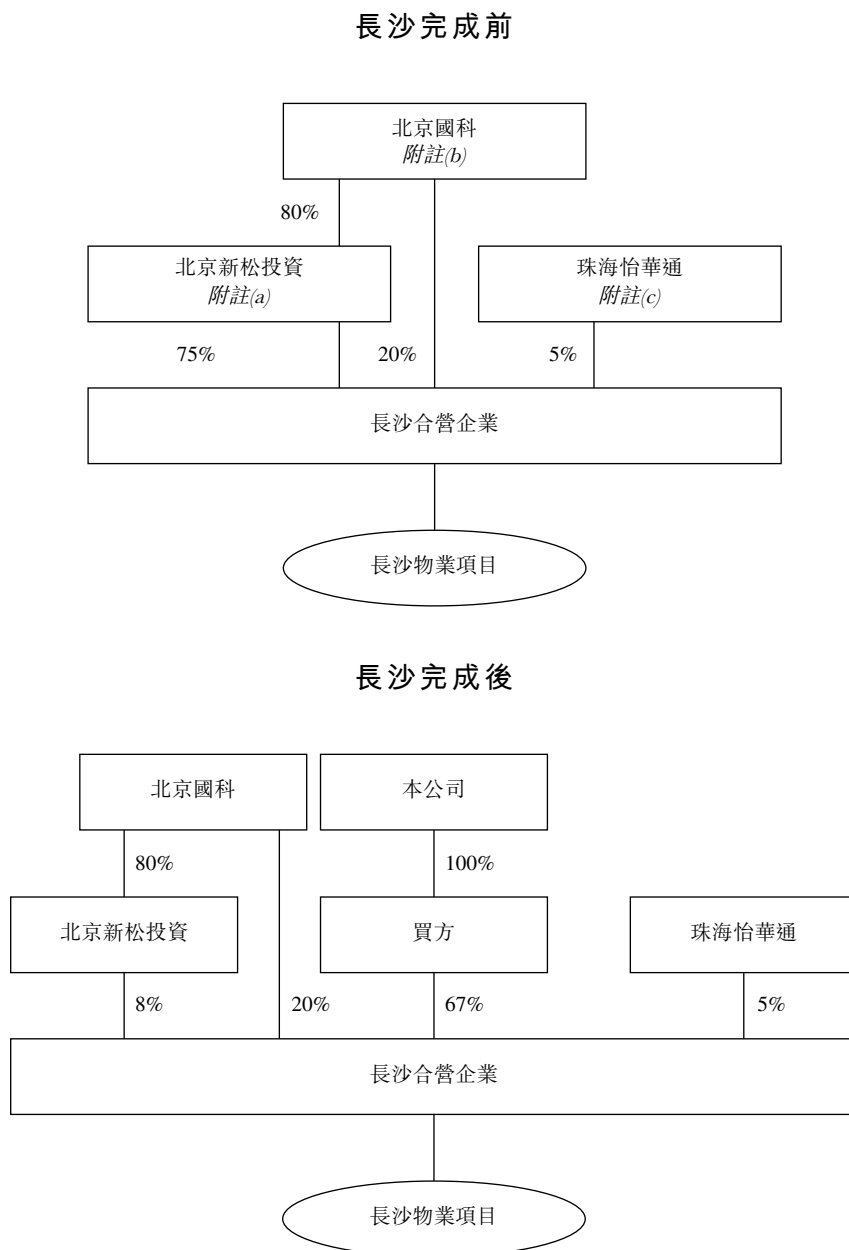
後現代城代價

為數人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）的後現代城代價，乃訂約各方於參考後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核資產淨值後按公平原則磋商釐定。有關估值（包括估值報告）及就後現代城合營企業的會計師報告的詳情，分別載於本通函附錄七（甲）及附錄四（甲）。

董事會函件

長沙合營企業及長沙物業項目的資料

下圖載列長沙完成前及完成後長沙物業項目的擁有權架構：



董事會函件

- 附註：(a) 北京新松投資分別由北京國科(80%)、鄺先生之配偶劉輝(16%)及本公司一名前任董事宋宣(4%)擁有其權益。
- (b) 北京國科由鄺先生通過其於Beijing Li Wei Technology Development Co. Ltd (「Li We」) 之80%權益及於Beijing Zhi Ming Technology Development Co. Ltd (「Zhi Ming」) 之80%權益而控制。北京國科分別由Li Wei (55.56%)、Zhi Ming (37.04%)、鄺先生(5.92%)及劉輝(1.08%)擁有其權益。
- (c) 珠海怡華通分別由Wang Bao Ning (95%)及Zhang Kai Ying (5%)擁有其權益。

北京新松投資乃於中國註冊成立的有限公司，其由鄺先生控制。北京新松投資的主要業務為投資控股。

長沙合營企業乃於二零零五年九月十四日在中國註冊成立的公司，其為長沙物業項目的唯一擁有人。長沙合營企業的總註冊及繳足資本為人民幣30,000,000元（約30,000,000港元），已由北京新松投資出資。長沙物業項目的發展乃以內部資源、物業預售收益及長沙合營企業的銀行貸款提供資金。

於長沙完成後，本公司將於長沙合營企業中擁有67%實際股本權益，而長沙合營企業將成為本公司的間接附屬公司。長沙合營企業的餘下股本權益將分別由北京新松投資(8%)、北京國科(20%)及珠海怡華通發展有限公司（「珠海怡華通」）(5%)擁有其權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，珠海怡華通及其實益擁有人均為獨立第三方。

以下載列長沙物業項目的詳情：

地址：長沙市望城縣（原長沙火電廠基地）高塘嶺鎮蓮湖區高橋大道東西兩側

董事會函件

長沙物業項目包含五幅總地盤面積約665,987平方米的土地。長沙物業項目將發展為大型住宅及商業發展項目，包括別墅、低層至高層住宅大樓、會所及其他配套設施，總建築樓面面積約為800,000平方米。長沙物業項目計劃分兩階段發展，預定約於二零一零年落成。長沙合營企業已於二零零五年十月及二零零六年十一月分兩批取得全部五幅土地的土地使用權，而取得所有權的總成本為人民幣33,111,878元（約33,111,878港元）。

於二零零五年九月十四日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間，長沙合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣260,000元（約260,000港元）。截至二零零六年七月三十一日止七個月，長沙合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣30,000元（或約30,000港元）（期內並無產生稅項開支）。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，長沙合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣29,710,000元（約29,710,000港元）及人民幣29,740,000元（約29,740,000港元）。審核乃根據香港會計原則進行。

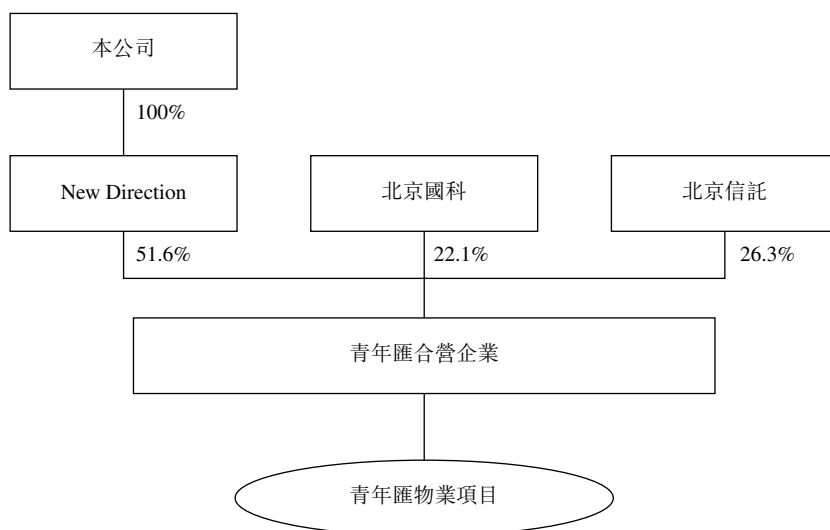
根據長沙合營企業按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製於二零零六年七月三十一日之經審核賬目，長沙合營企業欠(i)湖南上地置業發展有限公司（「湖南上地」）一筆未償還金額人民幣9,980,000元（約9,980,000港元）；及(ii)北京新松投資一筆未償還金額人民幣74,000,000元（約74,000,000港元）。長沙合營企業之上述未償還負債合計約人民幣83,980,000元（約83,980,000港元）乃無抵押、免息及須按要求即時償還。有關欠款為該等公司為融資建造工程之貸款。據董事所深知、確悉及所信，湖南上地及其實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

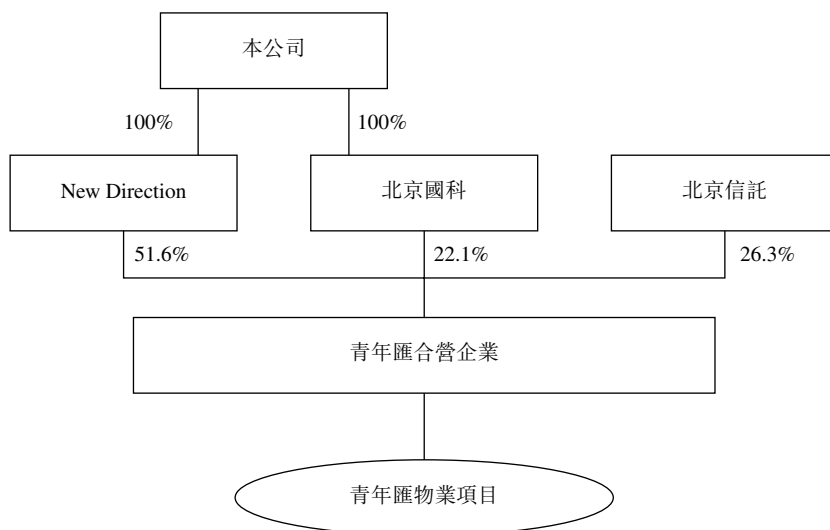
青年匯合營企業及青年匯物業項目的資料

青年匯合營企業已是本公司的附屬公司。下圖載列青年匯完成前及完成後青年匯物業項目的擁有權架構：

青年匯完成前



青年匯完成後



董事會函件

北京國科乃於中國註冊成立的有限公司，其由酈先生控制。北京國科的主要業務為投資控股。北京國科之前稱為「北京新松科技開發有限公司」。更改公司名稱於二零零五年十二月九日生效。

青年匯合營企業乃於二零零零年五月二十九日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展青年匯物業項目。青年匯合營企業的現有總註冊及繳足資本為人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）。於二零零五年六月二十二日，中國北京市發展和改革委員會已批准將青年匯合營企業的註冊資本由人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）增加至人民幣140,000,000元（約140,000,000港元）。於二零零六年九月十二日，北京市商務局批准將青年匯合營企業的註冊資本由人民幣140,000,000元（約140,000,000港元）增加至人民幣190,000,000元（約190,000,000港元）。該註冊資本分別由New Direction、北京國科及北京國際信託投資有限公司（「北京信託」）出資，金額分別為人民幣98,000,000元（約98,000,000港元）、人民幣42,000,000元（約42,000,000港元）及人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）。青年匯合營企業的合營期由其營業執照發出日期（即二零零零年五月二十九日）起計為期二十年。青年匯合營企業的估計總投資成本約為人民幣350,000,000元（約350,000,000港元）。

根據青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核賬目，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益為70%。於二零零六年九月之註冊資本增資後，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益已降至51.6%。於青年匯完成後，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益將由51.6%增加至73.7%，而青年匯合營企業將仍為本公司的附屬公司。

本公司於二零零六年透過一間全資附屬公司以代價311,878,000.00港元收購青年匯合營企業的70%權益。收購青年匯合營企業的70%權益構成本集團一項關連交易及一項非常重大收購事項。有關詳情已披露於本公司日期為二零零五年九月二十九日的公佈及本公司日期二零零六年一月二十三日的通函。

董事會函件

以下載列青年匯物業項目的詳情：

地址： 中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號

- 階段：
- (a) 第一期，地盤面積及建築樓面面積分別約為40,917.30平方米及約145,424平方米；
 - (b) 第二期（第1號地段），地盤面積及建築樓面面積分別約為17,472.3平方米及約19,300平方米；
 - (c) 第二期（第2號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約12,128.5平方米及約13,350平方米；
 - (d) 第二期（第3號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約13,664.55平方米及約45,578平方米；及
 - (e) 第二期（第4號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約29,944.5平方米及約80,432平方米。

整個項目分為兩期（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。第二期尚在規劃階段，而發展計劃於現階段仍未落實。第二期預期將於二零零七年十二月落成。整個青年匯物業項目仍在興建中。

第一期所有住宅單位已於二零零六年十一月三十日或之前預先售罄。有關預售的合約金額約為人民幣665,000,000元（約665,000,000港元）。

董事會函件

截至二零零五年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別為約人民幣790,000元（約790,000港元）及約人民幣530,000元（約530,000港元）。審核乃根據香港會計原則進行。截至二零零四年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣14,210,000元（約14,210,000港元）（年內並無稅項開支）。於截至二零零六年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣87,810,000元（約87,810,000港元）及人民幣58,830,000元（約58,830,000港元）。青年匯物業項目乃以內部資源、預售物業的所得款項及青年匯合營企業的銀行貸款撥付資金。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，青年匯合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣182,800,000元（約182,800,000港元）及人民幣33,970,000元（約33,970,000港元）。審核乃根據香港會計原則進行。

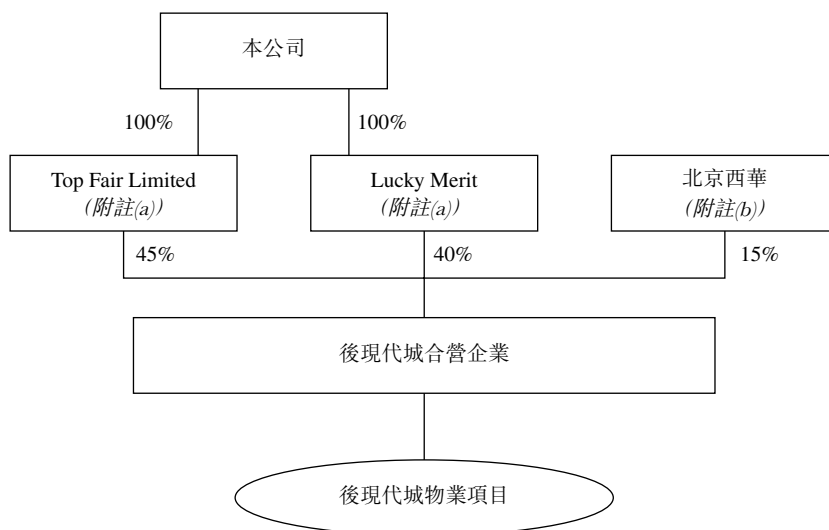
根據青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核賬目（按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製）所示，青年匯合營企業結欠中置（北京）企業管理有限公司（「中置北京」）人民幣235,470,000元（或約235,470,000港元）。青年匯合營企業之前述未償還負債為無押記、免息及須按要求償還。所結欠的款項為就建築工程提供資金向該公司籌借的貸款。就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，中置北京及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

有關後現代城合營企業及後現代城物業項目的資料

後現代城合營企業已是本公司的附屬公司。該公司將於後現代城完成後由本公司全資擁有。下表載列後現代城完成前及完成後後現代城物業項目的擁有權架構：

於後現代城完成前

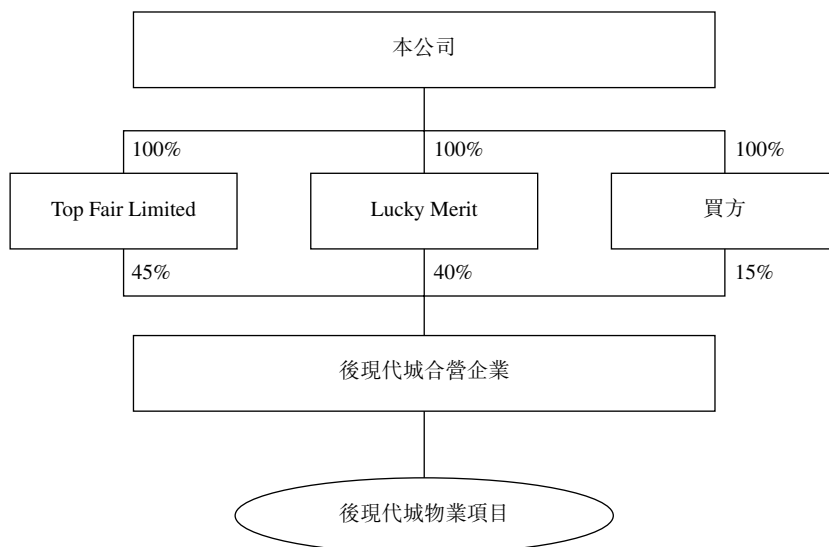


附註：(a) 本公司現時透過Top Fair Limited及透過Lucky Merit持有的85%權益，乃通過按上市規則取得批准的須予公佈及關連交易而收購。本公司以代價259,595,000港元收購後現代城合營企業的40%權益。收購Lucky Merit構成本集團的關連交易及非常重大收購。有關收購Lucky Merit的詳情於本公司日期為二零零五年九月二十九日的公佈及本公司日期為二零零六年一月二十三日的通函披露。

(b) 北京西華分別由He Xiao-Cheng及He Ging擁有80%及20%，彼等各自均為並無擁有任何股份的獨立第三方。

董事會函件

後現代城完成後



據本公司獲提供的資料，北京西華為一間於中國成立的有限公司，He Xiao-Cheng實益及合法擁有其80%，而He Ging則實益及合法擁有其20%。北京西華的主要業務為投資控股。

後現代城合營企業為一間於二零零二年十月十五日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展後現代城物業項目。後現代城合營企業的總註冊及繳足股本為12,000,000美元（約93,600,000港元），而Top Fair Limited、Lucky Merit及北京西華於當中的出資額分別為5,400,000美元（約42,120,000港元）、4,800,000美元（約37,440,000港元）及1,800,000美元（約14,040,000港元）。後現代城合營企業的經營年期為自其營業執照於二零零二年十月十五日簽發起計20年。後現代城合營企業的預期總投資成本約為29,500,000美元（約230,100,000港元）。

本公司已持有在先前遵從上市規則的須予公佈及關連交易所收購的後現代城合營企業的85%權益。待後現代城完成後，後現代城合營企業將成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司於後現代城合營企業的實際股權將由85%增加至100%。

董事會函件

以下載列後現代城物業項目的詳情：

地址： 中國北京朝陽區百子灣路16號

- 建設階段：(a) 第一期 (A區) 地盤面積及建築樓面面積分別約27,820.26平方米及約106,689.58平方米；
- (b) 第二期 (B區) 地盤面積及建築樓面面積分別約35,011.07平方米及約117,409.32平方米；
- (c) 第二期 (C區) 地盤面積及建築樓面面積分別約35,744.40平方米及約167,177.10平方米；及
- (d) 第二期 (D區) 地盤面積及建築樓面面積分別約22,922.77平方米及約109,457.42 平方米。

整個項目包括兩期工程 (第一期及第二期) 及四個區域 (A、B、C及D區)，合共提供約5,400個住宅及商業單位作銷售用途。A區和B區已分別於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。截至二零零六年十一月三十日，A區及B區的住宅單位已售出約99.6%，而A區及B區的商業單位已分別售出100%及約97.1%。

截至二零零六年十一月三十日，D區及C區的住宅單位已分別售出約92.8%及62.1%。

董事會函件

截至二零零五年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣107,020,000元（約107,020,000港元）及約人民幣70,650,000元（約70,650,000港元）。截至二零零四年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣329,940,000元（約329,940,000港元）及約人民幣225,040,000元（約225,040,000港元）。截至二零零六年七月三十一日止七個月，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣67,690,000元（約67,690,000港元）及約人民幣45,350,000元（約45,350,000港元）。審核乃根據香港會計原則進行。後現代城項目的發展工程乃以內部資源、物業預售收益及後現代城合營企業的銀行貸款提供資金。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，後現代城合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣434,270,000元（約434,270,000港元）及人民幣388,920,000元（約388,920,000港元）。審核乃根據香港會計原則進行。

按後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核賬目（根據香港財務報告準則編製），後現代城合營企業結欠Top Fair Limited的未償還款項為人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）。後現代城合營企業的上述未償還負債為無押記、免息及須按要求償還。所結欠的款項為就建築工程提供資金向該公司籌借的貸款。

進行該等建議收購的原因

本公司乃一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業投資及發展。本集團正積極尋求不同的投資機會，務求於上海、北京、深圳等中國主要城市及其他地方開拓高潛力投資並具吸引力的業務商機。本公司認為，該等建議收購可為本集團提供良好機會進一步擴展於北京及長沙物業市場的業務。

就長沙項目而言，土地及建築成本相對較低，而長沙物業市場之售價則令人滿意。因此，董事深信本項目將為中新來年之盈利帶來正面貢獻。

青年匯及後現代城為兩項賺取盈利之項目，現時由中新發展中。該等項目之業績已綜合計算。北京（尤其為中心商業區）之物業市場已經成熟及穩定。市價穩定增長，而投資風險不高。

董事會函件

執行董事及非執行董事認為，該等建議收購屬於正常商業條款，對獨立股東而言誠屬公平合理。獨立非執行董事之意見載於本通函第28頁之獨立董事委員會函件內。

根據上市規則該等建議收購的影響

於本通函日期，酈先生（彼乃長沙協議及青年匯協議下賣方的控股股東）為執行董事兼董事會主席，彼分別通過其全資擁有的兩家公司Invest Gain及Sinoeagle Pacific實益擁有3,602,381,390股股份，佔本公司現有已發行股本約56.2%。因此，根據上市規則，酈先生屬於本公司的關連人士。此外，北京西華乃後現代城合營企業（本公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議構成本公司的關連交易，並須經獨立股東在股東特別大會上以表決方式批准後，方可作實。酈先生、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准長沙協議及青年匯協議之決議案投票。

本通函附錄四所載的三家中國合營企業會計師報告乃於二零零七年七月三十一日結算賬目。根據上市規則第4.06條，該三間中國合營企業之會計師報告須包含截至二零零六年十二月三十一日為止三個財政年度。由於本通函須於二零零七年一月三十一日或之前寄發，對本公司及申報會計師而言，把該等截至二零零六年十二月三十一日之會計師報告載入本通函將過於繁重及倉促。為此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.06條之要求。董事於考慮本公司進行的盡職審查後確認，三間中國合營企業的財務狀況自二零零六年七月三十一日起並無任何重大變動，且並不預期自當日起出現任何事件而可能導致三間中國合營企業的財務狀況出現重大變動。

董事會函件

本集團於二零零六年年初向酈先生收購青年匯合營企業之70%權益，其後並於二零零六年十二月二十一日與兩家由酈先生控制的公司訂立青年匯協議及長沙協議。由於本集團與互相關連或有其他聯繫之人士訂立此等協議，本公司認為彼等構成適宜彙總計算之一連串交易。按此基準，長沙協議連同青年匯協議彙總後亦構成本公司的主要交易。

本集團於二零零四年至二零零六年期間合共收購後現代城合營企業之75%實際權益，並已訂約於二零零六年十二月二十一日收購餘下15%權益。本公司認為，此等交易涉及收購相同資產之權益，故適宜彙總計算並視之為一宗交易處理。按此基準，根據上市規則，後現代城協議構成本公司一項主要交易。

建議交易被當作有待取得目標公司財務資料之非常重大收購及關連交易，有關財務資料已進行最後審訂並於二零零六年十二月二十一日股份暫停買賣後提供予本公司。本公司基於上述原因將該等建議收購當作主要及關連交易處理。

長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自須待多項先決條件（詳述於上文）達成後，方可完成。長沙協議、青年匯協議及後現代城協議不一定得以完成。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

該等收購建議之財務影響

根據長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各項所進行之收購事項將以本公司之內部資源提供資金。長沙合營企業將以本公司之附屬公司處理。後現代城合營企業及青年匯合營企業目前為本公司之附屬公司。由於長沙物業項目僅處於非常初步發展階段，預期於二零零八年財政年度前不會對本公司之盈利有任何重大正面貢獻。

董事會函件

一般事項

本公司已組成獨立董事委員會，以就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議的條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問第一上海融資有限公司已獲委任，以便就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司獨立董事委員會的推薦意見、第一上海融資有限公司就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議所發出的意見函件載於本通函附錄一及二。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第294至296頁。於股東特別大會上，將提呈決議案以批准（其中包括）該等建議收購。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格必須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時送達本公司在香港之股份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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，該等建議收購（須待股東批准後方告作實）符合本公司、本集團及股東之最佳利益。因此，董事推薦股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函其他地方及各附錄所載之資料。

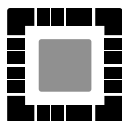
此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校
謹啟

二零零七年一月三十一日

以下為獨立董事委員會發出之函件全文，載列其向獨立股東提供之意見，以供收錄於本通函。



中新集團
NEO CHINA GROUP

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)

敬啟者：

**包括兩宗主要交易之建議關連交易－
建議收購三家中國合營企業的權益**

吾等茲提述本公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函（「該通函」，本函件為其一部份）。除非文義另有所指，本函件所用之專有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等身為董事，已獲董事會委任組成獨立董事委員會，就該等建議收購的條款對獨立股東而言是否公平合理，向閣下提供意見。

吾等懇請閣下參閱該通函第6至第27頁所載之董事會函件、載於該通函第30至第41頁由本公司所委任之獨立財務顧問第一上海融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件，當中載列其就該等建議收購之意見。

* 僅供識別

經考慮該等建議收購之條款及第一上海融資有限公司之意見後，吾等認為，長沙協議、青年匯協議及後現代城協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而該等建議收購乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該等建議收購之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

聶梅生 王世勇 張青林
謹啟

二零零七年一月三十一日

以下為第一上海融資有限公司就該等建議收購向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓

敬啟者：

**包括兩宗主要交易之建議關連交易－
建議收購三家中國合營企業的權益**

緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘就該等建議收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該等建議收購之詳情載於 貴公司於二零零七年一月三十一日致股東之通函（「通函」），而本函件為其中一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零零七年一月二日之公佈所披露， 貴公司之全資附屬公司北京新松置地投資顧問有限公司（作為買方）已於二零零六年十二月二十一日

訂立三項協議（「該等協議」），即：(i)與北京新松投資訂立的長沙協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京新松投資同意出售長沙合營企業的67%註冊資本，代價為人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）；(ii)與北京國科訂立的青年匯協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京國科同意出售青年匯合營企業的22.1%註冊資本，代價為人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）；及(iii)與北京西華訂立的後現代城協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京西華同意出售後現代城合營企業的15%註冊資本，代價為人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）。

該等協議之代價（「代價」）將以現金支付，貴公司擬以內部資源為該等建議收購提供所需資金。

於通函日期，酈先生（彼乃長沙協議及青年匯協議下的賣方的控股股東）為執行董事兼董事會主席，彼分別通過其全資擁有的兩家公司Invest Gain及Sinoeagle Pacific實益擁有3,602,381,390股股份，佔貴公司現有已發行股本約56.2%。因此，根據上市規則，酈先生屬於貴公司的關連人士。此外，北京西華乃後現代城合營企業（貴公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為貴公司之關連人士。根據上市規則，長沙協議、青年匯協議及後現代城協議構成貴公司的關連交易，並須經獨立股東在股東特別大會上以表決方式批准後，方可作實。酈先生、Invest Gain及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准長沙協議及青年匯協議之決議案投票。

由獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生及王世勇先生組成的獨立董事委員會已獲委任，以就該等協議之條款向獨立股東提供意見。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責乃就該等協議之條款是否誠屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益提出獨立意見。

於制訂建議及推薦意見時，吾等已依賴通函所載資料及陳述及董事與 貴公司提供予吾等之資料及陳述之準確性，並假設通函所作或所述及董事與 貴公司提供予吾等之一切資料及陳述於作出時均屬真實，並於通函日期仍為真實。吾等亦假設董事於通函所作之一切信念、意見及意向聲明乃經周詳查詢後始行合理作出。吾等無理由懷疑董事所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知，通函所提供及所述資料並無隱瞞或遺漏重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，亦為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及董事提供予吾等之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、具體事務或未來前景進行任何形式的調查。在達致吾等之意見時，已採取上市規則第13.80條規定之合理程序。

主要考慮因素及理由

於制定該等協議之條款是否公平合理之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行該等建議收購之原因及長沙及北京之物業市場

原因

誠如通函內「董事會函件」所述， 貴集團主要在中國從事物業投資及發展。 貴集團正積極尋求不同的投資機會，務求於上海、北京、深圳等中國主要城市及其他地方開拓高潛力投資並具吸引力的業務商機。 貴公司認為，該等建議收購可為 貴集團提供良好機會進一步擴展於北京及長沙物業市場的業務。

長沙物業市場

長沙物業項目位於中國長沙。長沙為湖南省首府。下表載列長沙及中國於二零零三年、二零零四年及二零零五年之本地生產總值（「本地生產總值」）及人均收入增長率：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年
本地生產總值			
長沙	14.0%	14.8%	14.9%
中國	10.0%	10.1%	9.9%
人均收入			
長沙	9.1%	7.6%	10.7%
中國（城市地區）	9.0%	7.7%	9.6%

資料來源：中國國家統計局；長沙市統計局

吾等從上表知悉，長沙之本地生產總值增長率於二零零三年至二零零五年一般高於中國整體之本地生產總值增長率，而長沙之人均收入於二零零三年及二零零四年與中國之人均收入水平相若，於二零零五年則處於更高水平。吾等亦察覺長沙於二零零三年至二零零五年之本地生產總值及人均收入增長率之上升趨勢，其反映近年區內經濟持續增長。

根據一份刊載於長沙市統計局之文章，長沙物業市場之價格指數於二零零五年上升約5.6%，需求亦因該市人口增加而上升約1.6%，以及人均收入上升而帶動。於二零零五年，物業發展之總投資額約為人民幣256億元，增長約為46.0%。於長沙出售之住宅及商業樓宇面積合共約為5,400,000平方米，增長約為14.1%。住宅樓宇銷售額約為人民幣88億元，增長約為9.0%。

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等知悉中國政府已推出一系列調控措施，旨在壓抑過熱之物業市場。基於該等措施，中國物業市場之增長率已經放緩。然而，經考慮長沙之經濟持續增長（反映於上述之長沙本地生產總值及人均收入增加以及統計數字）後，吾等贊同董事之意見，認為長沙之物業需求將持續以穩定及健康之速度增長。

北京之物業市場

青年匯物業項目及後現代城物業項目均位於中國北京。北京為中國之首都，乃政治及經濟中心，並為大量國家級政府機關及跨國企業之經營所在地。下表載列北京及中國於二零零三年、二零零四年及二零零五年之本地生產總值及人均收入增長率：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年
本地生產總值			
北京	11.0%	14.1%	11.1%
中國	10.0%	10.1%	9.9%
人均收入			
北京	11.2%	11.5%	11.2%
中國(城市地區)	9.0%	7.7%	9.6%

資料來源：中國國家統計局；北京市統計局

吾等從上表知悉，北京之本地生產總值及人均收入均高於中國整體之本地生產總值及人均收入。根據一份由北京市統計局刊發之文章，於二零零五年，北京房地產發展之投資額約為人民幣1,525億元，較去年上升約3.5%。於北京出售之住宅及商業樓宇面積約為28,000,000平方米，增長約為13.4%；該總數之中，住宅樓房面積佔約25,700,000平方米，增長約為12.3%。商業樓宇銷售額約為人民幣1,759億元，增長約為40.8%。

即將舉行之二零零八年奧運會及二零一零年世界博覽會或是導致上述增長之主要因素。根據於二零零八年北京奧運會官方網站於二零零二年七月刊載之文章「北京奧運行動計劃 (Beijing Olympic Action Plan)」，藉著城市發展、電訊、交通及公共設施之投資，物業市場環境預期將會改善，其可吸引更多投資者發展及購置新物業。

根據 貴公司截至二零零六年四月三十日止年度之年報（「二零零六年年報」）及根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等知悉中央政府已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，經考慮北京之本地生產總值及人均收入持續增長，以及上文所討論即將舉行之二零零八年奧運會及二零一零年世界博覽會後，吾等贊同董事之意見，由於國內經濟強勁，物業需求將持續興旺及健康增長。

經考慮該等建議收購之原因及長沙及北京之物業市場前景後，吾等認為該等建議收購乃符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 貴集團之業務及財務回顧

貴集團主要在中國從事物業投資及發展。於二零零四年， 貴集團重組其業務，由提供互聯網諮詢服務轉為物業投資及發展。自此之後， 貴集團之財務表現大幅改善，截至二零零五年四月三十日止年度之收益及 貴公司股權持有人應佔溢利分別為約476,500,000港元（經重列）及約177,800,000港元（經重列），而二零零四年則分別為約700,000港元及約9,700,000港元。此外，截至二零零六年四月三十日止財政年度， 貴集團分別錄得收益約671,100,000港元及 貴公司股權持有人應佔溢利約104,700,000港元。

吾等已審閱 貴公司先前發表之公佈，並知悉 貴集團一直於中國收購多項物業項目權益。根據二零零六年年報， 貴集團有六個主要發展中項目，當中包括3個北京項目：即後現代城物業項目、青年匯物業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。該6個項目的總建築樓面面積約為3,049,500平方米，較2005年上升約280%。

3. 長沙物業項目、青年匯物業項目及後現代城物業項目之業務及財務回顧

於最後可行日期，貴集團於長沙合營企業並無持有權益。於長沙完成後，於長沙合營企業之實際股本權益將為67%。長沙合營企業為一間於二零零五年九月十四日在中國註冊成立之公司，其為長沙物業項目之唯一擁有人。根據通函內「董事會函件」所述，長沙物業項目包含五幅總地盤面積約665,987平方米的土地，其將發展為大型住宅及商業發展項目，包括別墅、低層至高層住宅大樓、會所及其他配套設施，總建築樓面面積約為800,000平方米。長沙物業項目計劃分兩階段發展，預定約於二零一零年落成。截至二零零六年七月三十一日止七個月，長沙合營企業之經審核虧損淨額約為人民幣30,000元（約為30,000港元）（期內並無產生稅項開支）。誠如貴公司管理層告知，由於長沙物業項目仍在發展階段，而長沙合營企業由其成立日期起至二零零六年七月三十一日止期間並無錄得任何收益，故虧損乃主要由於成立期間產生之行政開支所致。

於最後可行日期，貴集團於青年匯合營企業持有51.6%權益。於青年匯完成後，於青年匯合營企業之實際股本權益將增加至73.7%。青年匯合營企業乃於二零零零年五月二十九日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展青年匯物業項目。根據通函內「董事會函件」所述，青年匯物業項目分為兩期（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。第二期尚在規劃階段，而發展計劃於現階段仍未落實。第二期預期將於二零零七年十二月落成。整個青年匯物業項目仍在興建中。截至二零零六年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業之經審核除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣87,800,000元（約87,800,000港元）及人民幣58,800,000元（約58,800,000港元）。青年匯物業項目乃以內部資源、預售物業之所得款項及青年匯合營企業的銀行貸款撥付資金。

於最後可行日期，貴集團於後現代城合營企業持有85%權益。於後現代城完成後，貴集團於後現代城合營企業之實際股本權益將由85%增至100%，其屆時將成為貴公司之間接全資附屬公司。後現代城合營企業為一間於二零零二年十月十五日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展後現代城物業項目。根據通函內「董事會函件」所述，後現代城物業項目包括兩期工程（第一期及第二期）及四個區域（甲、乙、丙及丁區），合共提供約5,400個住宅及商業單位作銷售用途。甲區和乙區已分別於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。截至二零零六年十一月三十日，甲區及乙區的住宅單位已售出約99.6%，而甲區及乙區的商業單位已分別售出100%及約97.1%。於二零零六年十一月三十日，丁區及丙區之住宅單位已分別預售約92.8%及62.1%。截至二零零六年七月三十一日止七個月，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣67,700,000元（約67,700,000港元）及約人民幣45,400,000元（約45,400,000港元）。後現代城項目的發展工程乃以內部資源、物業預售收益及後現代城合營企業的銀行貸款提供資金。

根據上述者，吾等認為長沙物業項目、青年匯物業項目及後現代城物業項目之性質與本函件「貴集團之業務及財務回顧」一段所述之貴集團其他現有項目類同，而訂立該等協議與貴集團之整體目標相應，並可加強貴集團之日後發展。此外，鑑於青年匯物業項目及後現代城物業項目之若干部份經已預售，而青年匯合營企業及後現代城合營企業均於截至二零零六年七月三十一日止七個月產生溢利，吾等認為，藉透過該等建議收購增加貴集團於青年匯合營企業及後現代城合營企業之股本權益，貴集團之收益及收入基礎可具有增長潛力。

4. 釐定代價之基準

長沙代價、青年匯代價及後現代城代價分別為數人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）、人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）及人民幣100,000,000元（約100,000,000港元），將由 貴集團動用內部資源以現金支付。誠如通函內「董事會函件」所述，代價乃買方與賣方經參考長沙合營企業、青年匯合營企業及後現代城合營企業（合稱「目標公司」）分別於二零零六年七月三十一日之經審核資產淨值及物業權益價值後按公平原則磋商釐定。與第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「估值師」）討論後，吾等知悉所持發展中物業乃參考同一地區之相若市場交易而進行估值，亦考慮完成發展項目須要動用之建築成本，以反映擬定發展項目之質素。就持作未來發展之空置土地而言，乃參考市場上可獲取之相若地盤交易而對此物業評值。吾等認為估值師採用之估值方法符合一般市場慣例。經考慮上述資料，吾等認為釐定代價的基準對獨立股東而言誠屬公平合理。吾等亦已審閱由 貴公司提供的目標公司經調整市值的計算方法，並了解到 貴集團將予收購於長沙合營企業、青年匯合營企業及後現代城合營企業權益的經調整市值，分別約為人民幣270,000,000元（約270,000,000港元）、人民幣108,000,000元（約108,000,000港元）及人民幣119,000,000元（約119,000,000港元）；因此各個代價所反映之折讓率分別約為20.0%、16.7%及16.0%。

為評定代價較目標公司之經調整市值之有關折讓是否公平合理，吾等已辨識 貴集團於過去兩年完成之最近兩宗交易（「可比較項目」），該等交易涉及從關連人士收購項目公司：

公佈日期	項目	較經調整 市值溢價／（折讓） %
二零零五年九月	青年匯項目之70% 後現代城項目之40%	0.0
二零零六年六月	天津項目	(35.4)
平均		(17.7)
二零零七年一月	長沙項目之67%	(20.0)
	青年匯項目之22%	(16.7)
	後現代城項目之15%	(16.0)

誠如上表所述，就可比較項目之物業所支付之代價較有關經調整市值折讓介乎約35.4%至零，平均折讓約為17.7%。經考慮代價較有關經調整市值之折讓乃介乎可比較項目所定之範圍後，吾等認為該折讓水平乃可予接受。

經考慮(1)估值師對有關物業採用之估值方法符合市場慣例；及(2)代價乃定於較目標公司之有關市價折讓水平，而該折讓乃介乎可比較項目所定之範圍內，吾等認為釐定代價之基準就獨立股東而言誠屬公平合理。

5. 該等建議收購對貴集團之財務影響

資產淨值

根據通函附錄五載列，計及長沙合營企業於二零零六年七月三十一日的資產和負債以及其他備考調整後，經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將會從二零零六年十月三十一日約3,413,000,000港元，增加至該等建議收購完成後約3,682,000,000港元。每股資產淨值亦將從每股約0.60港元增至每股約0.64港元（按二零零六年十月三十一日已發行5,722,374,340股股份計算）。

盈利

於長沙完成後，長沙合營企業將以 貴公司之附屬公司處理。誠如通函內「董事會函件」所述，由於長沙項目僅處於非常初步發展階段，預期於二零零八年財政年度前不會對 貴公司之盈利有任何重大正面貢獻。青年匯合營企業及後現代城合營企業目前為 貴公司之附屬公司。截至二零零六年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業及後現代城合營企業之純利分別為人民幣58,800,000元及人民幣45,400,000元。藉透過該等建議收購增加 貴集團於青年匯合營企業及後現代城合營企業之股本權益，貴集團之收益及收入基礎可具有增長潛力。

營運資金

代價將由內部資源撥付之現金所支付。根據二零零六年年報， 貴集團於二零零六年四月三十日之現金及銀行結存約為315,700,000港元，而流動資產淨值則為3,093,000,000港元。於二零零六年十一月， 貴公司藉補足配售籌集約770,000,000港元。根據 貴公司有關該配售日期為二零零六年十一月二十八日之公佈，來自配售之所得款項淨額之400,000,000港元將用於潛在土地收購。該等建議收購將降低 貴集團之現金及銀行結存約人民幣406,000,000元（約406,000,000港元）。

推薦意見

經考慮上述之主要因素及理由後，尤其是：

- i) 該等建議收購可為 貴集團提供良好機會進一步擴展於北京及長沙物業市場之業務；
- ii) 於二零零三年至二零零五年，長沙及北京之本地生產總值及人均收入均錄得正面增長；
- iii) 鑑於青年匯物業項目及後現代城物業項目之若干部份經已預售，而青年匯合營企業及後現代城合營企業均於截至二零零六年七月三十一日止七個月產生溢利，藉透過該等建議收購增加 貴集團於青年匯合營企業及後現代城合營企業之股本權益， 貴集團之收益及收入基礎可具有增長潛力；及
- iv) 釐定代價之基準誠屬公平合理，而代價較目標公司之經調整市值之適當比例有所折讓，

吾等認為該等協議之條款誠屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。據此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之交易。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
19樓1908-09室
中新集團(控股)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

徐閔

董事

李崢嶸

二零零七年一月三十一日

A. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零零四、二零零五及二零零六年四月三十日止三年之經審核財務報表摘要。

	截至四月三十日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元
收益	<u>671,140</u>	<u>476,472</u>	<u>654</u>
除稅前溢利	108,980	332,390	(14,665)
稅項	<u>(14,752)</u>	<u>(73,374)</u>	<u>15,288</u>
未計少數股東權益前溢利	94,228	259,016	623
少數股東權益	<u>(10,435)</u>	<u>(81,199)</u>	<u>9,125</u>
本公司股本持有人應佔溢利	<u>104,663</u>	<u>177,817</u>	<u>9,748</u>
年內派發股息	<u>91,895</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內已宣派每股股息	<u>1.5仙</u>	<u>2.2仙</u>	<u>—</u>
每股盈利			
— 基本	<u>3.78仙</u>	<u>9.26仙</u>	<u>0.51仙</u>
— 攤薄	<u>3.50仙</u>	<u>8.55仙</u>	<u>0.51仙</u>
	於四月三十日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產及負債			
總資產	4,245,673	1,893,377	498,515
總負債	(2,704,272)	(1,067,779)	(193,334)
少數股東權益	<u>(149,699)</u>	<u>(242,047)</u>	<u>(17,976)</u>
股東資金	<u>1,391,702</u>	<u>583,551</u>	<u>287,205</u>

B. 截至二零零六年十月三十一日止六個月之未經審核財務報表

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	截至十月二十一日止 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	9	134,214	–
持作出售物業轉為投資物業之 公平值收益	9	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)
除稅前溢利		523,091	136,040
所得稅開支	5	(126,716)	(4,269)
期內溢利	6	<u>396,375</u>	<u>131,771</u>
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
		<u>396,375</u>	<u>131,771</u>
已派股息	7	<u>–</u>	<u>54,640</u>
每股盈利	8		
– 基本		<u>8.08仙</u>	<u>5.11仙</u>
– 攤薄		<u>7.82仙</u>	<u>4.55仙</u>

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	9	11,261	6,698
投資物業	9	1,340,587	–
收購附屬公司按金 於聯營公司的權益	10	424,270	185,675
貸款予一間聯營公司		–	117,375
長期應收款項		–	483,735
可供銷售投資		–	272,661
已抵押銀行存款		–	9,471
		56,292	77,049
		<u>1,832,410</u>	<u>1,152,664</u>
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	11	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
		<u>7,805,711</u>	<u>3,093,009</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項	12	908,626	459,010
客戶墊款		1,429,921	1,587,456
應付關連公司款項	13	84,143	5,567
應付一名股東款項	14	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	15	601,730	16,750
應付貸款		–	65,972
可換股票據	18	–	99,307
		<u>3,277,689</u>	<u>2,400,828</u>
淨流動資產		<u>4,528,022</u>	<u>692,181</u>
總資產減流動負債		<u>6,360,432</u>	<u>1,844,845</u>

		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)
	附註		
非流動負債			
有抵押銀行貸款－一年後到期	15	722,772	244,135
遞延稅項負債	16	774,206	59,309
應付貸款	17	256,660	–
衍生財務工具		24,656	–
可換股票據	18	1,199,196	–
		<u>2,977,490</u>	<u>303,444</u>
		<u>3,382,942</u>	<u>1,541,401</u>
資本及儲備			
股本	19	57,224	40,793
股份溢價及儲備		3,117,448	1,350,909
		<u>3,174,672</u>	<u>1,391,702</u>
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
		<u>3,382,942</u>	<u>1,541,401</u>

未經審核簡明綜合股本權益變動表

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	本公司股本持有人應佔權益											
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	繳入盈餘 千港元	可換股 票據儲備 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	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年五月一日	24,836	120,407	368,234	11,234	-	-	-	140	66,174	591,025	242,047	833,072
因換算海外業務所產生 之匯兌差額及於股本 確認之淨收入	-	-	-	-	-	-	-	10,497	5,950	16,447	-	16,447
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	127,004	127,004	4,767	131,771
期內確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	10,497	132,954	143,451	4,767	148,218
股息	-	-	(54,640)	-	-	-	-	-	-	(54,640)	-	(54,640)
於二零零五年 十月三十一日	<u>24,836</u>	<u>120,407</u>	<u>313,594</u>	<u>11,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,637</u>	<u>199,128</u>	<u>679,836</u>	<u>246,814</u>	<u>926,650</u>
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
因換算海外業務所產生 之匯兌差額及於股本 確認之淨收入	-	-	-	-	-	-	-	44,950	-	44,950	4,401	49,351
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	400,637	400,637	(4,262)	396,375
期內已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	44,950	400,637	445,587	139	445,726
藉轉換可換股票據 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)
確認可換股票據 之權益部分	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	99,662	-	99,662
確認可換股票據 之權益部分 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)
解除銷售物業所產生 之儲備	-	-	-	-	9,596	(48,645)	-	(285)	-	(39,334)	-	(39,334)
被視為出資 (附註20(iii))	-	-	305,611	-	-	-	-	-	-	305,611	-	305,611
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	<u>57,224</u>	<u>2,455,233</u>	<u>305,611</u>	<u>67,832</u>	<u>(249)</u>	<u>91,583</u>	<u>7,983</u>	<u>48,920</u>	<u>140,535</u>	<u>3,174,672</u>	<u>208,270</u>	<u>3,382,942</u>

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派發。
- (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)
經營業務所耗用的現金淨額		(1,053,023)	(137,173)
投資活動所耗用的現金淨額：			
已付收購附屬公司按金		(406,347)	—
增購聯營公司權益	20(ii)	(128,713)	—
添置投資物業		(75,529)	—
增購附屬公司權益	20(i)	(59,308)	—
購買物業、廠房及設備		(1,736)	(1,256)
收購附屬公司	20	47,553	—
出售附屬公司		—	179,999
聯營公司還款(獲墊款)		135,696	(273,835)
長期應收賬款減少		272,661	—
其他投資現金流		34,344	(22,867)
		(181,379)	(117,959)
融資活動所產生的現金淨額：			
發行可換股票據所得款項		1,291,213	—
新造銀行貸款		386,139	477,115
應付貸款增加		247,525	—
已付股息		(23,077)	(18,368)
償還銀行貸款		(40,692)	(93,604)
發行股份支出		(2,177)	—
其他融資現金流		(654)	24,877
		1,858,277	390,020
現金及現金等值增加淨額		623,875	134,888
期初的現金及現金等值		315,664	69,648
外幣匯率變動的影響		6,613	—
期末之現金及現金等值		946,152	204,536

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)
	<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	二零零五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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 (附註16)	(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	二零零五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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)
	<u> </u>	<u> </u>

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

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：

	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)
<i>盈利：</i>		
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>
<i>股份數目：</i>		
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>

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. 投資物業及廠房及設備之變動

期內，本集團已透過收購附屬公司收購投資物業，成本為560,924,000港元。

期內，由於管理層意向之變動，帳面值為334,843,000港元之持作銷售物業已由持作銷售物業轉移為投資物業。本集團之持作銷售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235,076,000港元已直接於未經審核簡明綜合收入報表中確認。

於二零零六年十月三十一日，本集團之餘下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134,214,000港元已直接於未經審核簡明綜合收入報表中確認。

期內，本集團以成本1,736,000港元收購若干廠房及設備。此外，以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20）。

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若干於結算日尚未達成的條件所限。於二零零六年十月三十一日，就收購該等附屬公司已訂約但未於財務報表撥備金額的資本承擔約為190,836,000港元（附註21）。

11. 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
其他預繳稅款	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>

12. 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
收購一間附屬公司之應付款項	180,341	—
	<u>908,626</u>	<u>459,010</u>

13. 應付關連公司款項

此款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。本公司控股股東鄺松校先生亦為該等關連公司之控股股東。董事認為，鑑於財務負債之短期性質，應付該等關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

14. 應付一名股東之款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，應付一名股東之款項之公平值與其賬面值相若。

15. 有抵押銀行借貸

期內，本集團取得新借銀行貸款386,139,000港元，並透過收購附屬公司以成本711,631,000港元取得銀行借貸。該等貸款以市場利率計息，並須於五年內償還。所得款項乃為物業發展提供資金。

本集團之貸款按6.44厘之實際利率（即合約利率）計息。

16. 遞延稅項負債

以下為已確認之主要遞延稅項負債及其於本會計期間之變動：

	可換股 票據 千港元 (未經審核)	投資物業 估值 千港元 (未經審核)	發展中物業/ 持作銷售物業 之公平值調整 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零零六年五月一日	-	-	59,309	59,309
匯兌差額	-	-	834	834
收購附屬公司	-	69,091	628,996	698,087
期內於權益扣除	31,830	-	-	31,830
(計入) 扣自期內之收入	(1,573)	79,552	(93,833)	(15,854)
於二零零六年十月三十一日	<u>30,257</u>	<u>148,643</u>	<u>595,306</u>	<u>774,206</u>

於二零零六年十月三十一日，本集團有未動用稅項虧損125,077,000港元可動用以抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。概無就稅項虧損確認遞延稅項資產，此乃由於並無應課稅溢利可用作抵銷未來應課稅溢利。

於期內，已動用未確認稅項虧損約19,030,000港元抵銷期內應課稅溢利。

17. 應付貸款

應付貸款指獨立第三方向本集團一家實體注入之固定資本（為註冊資本之26.3%），面額約247,525,000港元，並按年息率6.5厘收取固定股息。根據該協議，除按年息率6.5厘收取股息外，獨立第三方無權分佔本集團該實體之其他未來溢利。根據合約安排，本集團將於二零零八年五月以約286,139,000港元之代價從獨立第三方購回該26.3%註冊資本。

應付貸款實際利率為7.27厘。

18. 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為1,340,000,000港元之零息可換股票據（「可換股票據2011」）。可換股票據2011將於二零一一年五月十一日（「到期日」）以本金額之135.7%贖回。

可換股票據2011之持有人有權按每股1.5048港元之初步換股價（可予調整），將全部或任何部份之該等票據轉換為本公司股份。換股權可於該等票據獲發行後第六十日當日或之後隨時行使，直至到期日前第七個營業日（包括該日）營業時間結束為止。

於二零零九年六月十二日，可換股票據2011之持有人可以本金額之120.103%要求本公司贖回該等可換股票據（「持有人之贖回權」）。由於贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此該持有人之提早贖回權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十日，持有人之贖回權之公平值分別為33,436,000港元及24,656,000港元。因此，衍生財務工具之公平值變動約8,780,000港元已計入期內之未經審核簡明綜合收入報表。

於二零零九年六月十二日後（但不遲於到期日前七個營業日）之任何時間，倘若於有關贖回通告發出前連續三十個交易日之任何二十個交易日內，股份之收市價最少為適用提早贖回金額之130%除以換股比率，本公司可以相關之贖回金額贖回全部而非部份可換股票據2011（「發行人之贖回權」）。由於發行人之贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此發行人之贖回權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十一日，發行人之贖回權之公平值均為微不足道。

倘若本公司股份不再於香港聯合交易所有限公司上市或獲允許買賣，每位可換股票據2011之持有人有權按其選擇要求本公司向該持有人發行通告後第二十個營業日以提早贖回金額贖回該等票據（「取消上市認沽權」）。由於取消上市認沽權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此取消上市認沽權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十一日，發行人之贖回權之公平值均為微不足道。

可換股票據2011包括三個部份，即負債、提早贖回權及股本部分。股本部份於股本之「可換股票據儲備」項下呈列。負債部份之實際利率為9.44厘。

於二零零六年十月三十一日，以等同非可換股貸款於結算日之現行市場利率貼現之估計未來現金流量現值釐定之可換股票據2011之負債部份之公平值約為1,285,864,000港元。

於二零零六年四月三十日尚未行使之可換股票據已於二零零六年五月二日轉換為本公司股份。

19. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零六年十月三十一日 每股面值0.01港元之股份	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零六年五月一日		
每股面值0.01港元之股份	4,079,339,487	40,793
籍轉換可換股票據發行股份	400,000,000	4,000
就收購附屬公司發行股份	<u>1,243,034,853</u>	<u>12,431</u>
	<u>5,722,374,340</u>	<u>57,224</u>

20. 收購附屬公司

截至二零零六年十月三十一日止期間

(i) 重慶中華企業房地產發展有限公司

於二零零六年六月三十日，本集團以現金代價444,886,000港元收購重慶中華企業房地產發展有限公司（「重慶中華企業」）的70%股本權益。重慶中華企業為一間於中國成立的公司，於中國重慶市從事物業發展。於收購前，本集團持有重慶中華企業20%權益，而重慶中華企業於收購後則成為本集團持有90%的附屬公司。是項收購已採用收購會計法入賬。

有關收購重慶中華企業而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方		
	於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	1,424	–	1,424
發展中物業	600,759	244,428	845,187
貿易及其他應收款及預付款	692	–	692
銀行結餘及現金	68,520	–	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	–	(1,590)
有抵押銀行借款	(198,020)	–	(198,020)
遞延稅項負債	–	(80,661)	(80,661)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	635,552
少數股東權益			(63,556)
於聯營公司之權益			<u>(127,110)</u>
			444,886
收購一間附屬公司之應付款項			(180,341)
收購一間附屬公司之已付按金			<u>(168,269)</u>
			96,276
以現金支付之總代價			<u>96,276</u>
來自收購事項之現金流出淨額：			
已付現金代價			(96,276)
已收購之銀行結餘及現金			<u>68,520</u>
就收購一間附屬公司之現金及 現金等值流出淨額			<u>(27,756)</u>

於二零零六年八月三十一日，本集團完成收購重慶中華企業的餘下10%股本權益，代價為59,308,000港元。

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來零港元貢獻，並產生虧損4,997,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為391,140,000港元。備考資料僅供說明用途，並一定是倘收購事項已於二零零六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。

(ii) 北京新松置地投資顧問有限公司

於二零零六年八月三十一日，本集團以現金代價257,426,000港元收購北京新松置地投資顧問有限公司（「北京新松置地」）的50%股本權益。於收購前，本集團持有北京新松置地50%權益，而北京新松置地於收購後則成為本集團的全資附屬公司。北京新松置地持有北京市禦水苑房地產開發有限責任公司的80%股本權益，該公司為一間於中國成立的公司，於中國北京市從事物業發展。是項收購已採用收購會計法入賬。

有關收購北京新松置地而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	592	—	592
發展中物業	1,030,224	867,937	1,898,161
貿易及其他應收款及 預付款	57,383	—	57,383
給予供應商之墊款	400,712	—	400,712
可收回稅款	46,025	—	46,025
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結餘及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款	(168,730)	—	(168,730)
來自客戶之墊款	(929,807)	—	(929,807)
應付稅款	(29,272)	—	(29,272)
應付同系附屬公司款項	(24,059)	—	(24,059)
應付直接控股公司款項	(375,727)	—	(375,727)
有抵押銀行借款	(186,878)	—	(186,878)
遞延稅項負債	—	(286,419)	(286,419)
	<u>(8,514)</u>	<u>581,518</u>	<u>573,004</u>
少數股東權益			(58,152)
於聯營公司之權益			(257,426)
以現金支付之總代價			<u>257,426</u>
來自收購事項之 現金流出淨額：			
已付現金代價			(257,426)
已收購之銀行結餘 及現金			<u>127,838</u>
就收購附屬公司之 現金及現金等價物 流出淨額			<u>(129,588)</u>

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來893,276,000港元貢獻，並產生溢利52,944,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為384,148,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六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。

於上述收購前，本集團已於二零零六年六月三十日以現金代價128,713,000港元額外收購北京新松置地25%股本權益。

(iii) Lead Mix Limited及DIVO Success Limited

於二零零六年八月三十一日，本集團收購Lead Mix Limited（「Lead Mix」）及DIVO Success Limited（「DIVO Success」）100%股本權益，代價為758,252,000港元，乃藉發行本公司1,243,034,853股普通股（附註a）結付。

Lead Mix直接持有Joyful Fortune Limited、Capital Team Investment Limited、Eastern Winway Limited、Reliapoint Limited及Maxsun Limited的100%股本權益，該等公司於英屬維爾京群島成立，並從事投資控股。

此外，Lead Mix亦間接持有天津中新華安房地產開發有限公司、天津中新濱海房地產開發有限公司、天津中新信捷房地產開發有限公司、天津中新名仕房地產開發有限公司、及天津中新嘉業房地產開發有限公司的100%股本權益，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展。

DIVO Success直接持有天津中新華城房地產開發有限公司及天津新潤房地產開發有限公司的100%，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展項目。

是項收購已採用收購會計法入賬。

有關收購Lead Mix及DIVO Success而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方		
	於合併前之		
	賬面值	公平值調整	公平值
	千港元	千港元	千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	1,963	–	1,963
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	538,084	793,685	1,331,769
貿易及其他應收款	92,874	–	92,874
可收回稅款	4,460	–	4,460
銀行結餘及現金	204,897	–	204,897
應計款項及其他應付款	(48,533)	–	(48,533)
來自客戶之墊款	(247,892)	–	(247,892)
應付關連公司款項	(149,860)	–	(149,860)
應付集團公司款項	(8,777)	–	(8,777)
應付一名股東款項	(20,222)	–	(20,222)
有抵押銀行借款	(326,733)	–	(326,733)
遞延稅項負債	–	(331,007)	(331,007)
	<u>391,818</u>	<u>672,005</u>	<u>1,063,863</u>

代表：

本公司之股本工具

(附註a)

758,252

控股股東之視作出資

(附註b)

305,611

1,063,863

來自收購事項之

現金流入淨額：

已收購之銀行結餘

及現金

204,897

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來24,771,000港元貢獻，並產生溢利83,498,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為393,726,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六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。

附註：

- (a) 根據就收購Lead Mix及DIVO Success訂立的買賣協議，已發行1,243,034,853股每股面值0.01港元的本公司普通股。就收購Lead Mix及DIVO Success而發行的股份的公平值約為758,252,000港元，其乃以於收購日期的報價釐訂。
- (b) Lead Mix及DIVO Success乃從一名控股股東收購而得。被視作出資乃代價的公平值與所收購淨資產公平值的差額。

21. 承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	二零零六年 十月三十一日	二零零六年 四月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)

已授權及訂約但未撥備：

中國物業發展開支	793,557	285,220
收購附屬公司的資本開支	190,836	364,817
收購廠房及設備的資本開支	2,681	—
	<u>987,074</u>	<u>650,037</u>

22. 或然事項

- (i) 於結算日，本集團有以下或然負債：

	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)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	<u>1,789,620</u>	<u>672,074</u>

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」時終止。

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

- (ii) 本集團三間附屬公司為一宗於中國涉及聲稱違反37,045,000港元（二零零六年四月三十日：35,976,000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。然而，本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，惟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（二零零六年四月三十日：26,013,000港元）。

23. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	代理費開支 千港元 (未經審核)	利息收入 千港元 (未經審核)
關連公司	<u>8,238</u>	<u>-</u>
一間聯營公司	<u>-</u>	<u>5,440</u>

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資產負債表及未經審核簡明綜合財務報表附註13及14。

一間集團公司於成為本公司附屬公司前與Beijing Newshine Decoration Company Limited (「Newshine Decoration」) 訂立多項協議，涉及之總代價為人民幣145,065,000元。根據該等協議，Newshine Decoration將向由集團公司擁有之發展中物業提供裝潢服務。於二零零六年十月三十一日，人民幣145,065,000元已支付予Newshine Decoration以及計入提供予供應商的墊款賬目內。本公司控股股東酈松校先生亦為Newshine Decoration的控股股東。

於截至二零零六年十月三十一日止期間，一間集團公司與北京新松沃克建築裝飾工程有限公司 (「北京新松沃克」) 訂立多項協議，總代價為人民幣1,596,000元。根據該等協議，北京新松沃克將為集團公司之發展中物業提供裝潢服務。於二零零六年十月三十一日，已向北京新松沃克支付人民幣500,000元，並已計入發展中物業。本公司控股股東酈松校先生亦為北京新松沃克的控股股東。

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：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十月三十一日 千港元 (未經審核)
短期福利	2,270	600
股份基礎付款	3,029	—
	<u>5,299</u>	<u>600</u>

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。

24. 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。

於未經審核間明綜合財務報表之日期，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。

C. 截至二零零六年四月三十日止年度之經審核財務報表

以下為本公司截至二零零六年四月三十日止年度之經審核綜合年度財務報表連同截至二零零五年四月三十日止年度之比較數字。

綜合收入報表

截至二零零六年四月三十日止年度

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
營業額	6	671,140	476,472
銷售成本		(610,572)	(253,809)
毛利		60,568	222,663
其他收入	7	42,078	29,348
行政費用		(54,725)	(13,053)
銷售開支		(44,606)	(11,334)
融資成本	8	(10,774)	(3,146)
出售附屬公司收益	34	125,018	100,011
應佔聯營公司業績	16	(8,579)	7,901
除稅前溢利		108,980	332,390
所得稅開支	9	(14,752)	(73,374)
本年度溢利	10	94,228	259,016
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	13	91,895	—
每股盈利	14		
— 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

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產			
廠房及設備	15	6,698	4,188
於聯營公司的權益	16	117,375	99,321
貸款予聯營公司	16	483,735	290,587
長期應收款項	17	272,661	–
可供銷售投資	18	9,471	–
收購附屬公司按金	19	185,675	–
已抵押銀行存款	20	77,049	41,926
		<u>1,152,664</u>	<u>436,022</u>
流動資產			
持作銷售物業		25,721	13,402
發展中物業	21	1,923,255	786,919
墊款予供應商		467,452	259,160
貿易及其他應收款項	22	292,363	323,992
應收聯營公司款項	16	22,248	–
可收回稅項		46,306	4,234
銀行存款及現金	23	315,664	69,648
		<u>3,093,009</u>	<u>1,457,355</u>

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
流動負債			
應計費用及其他應付款項	24	459,010	359,416
客戶墊款		1,587,456	280,768
應付關連公司款項	25	5,567	33,439
應付股東款項	26	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	27	16,750	93,604
應付貸款	28	65,972	–
可換股票據	29	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	27	244,135	–
遞延稅項負債	30	59,309	–
應付貸款	28	–	69,065
可換股票據	29	–	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	31	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>

綜合股本權益變動表

截至2006年4月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	繳入盈餘 千港元 (附註b)	資本儲備 千港元 (附註c)	可換股 票據儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註d)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積	總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
									(虧損) 溢利 千港元			
於2004年5月1日	20,759	17,038	368,234	221	-	-	-	70	(119,117)	287,205	17,976	305,181
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	-	-	-	-	-	-	-	70	-	70	-	70
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	177,817	177,817	81,199	259,016
本年度已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	70	177,817	177,887	81,199	259,086
確認可換股票據之 權益部分	-	-	-	-	22,683	-	-	-	-	22,683	-	22,683
藉轉換可換股票據 發行股份(附註29)	4,077	103,369	-	-	(11,449)	-	-	-	-	95,997	-	95,997
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,637	160,637
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,765)	(17,765)
出售聯營公司	-	-	-	(221)	-	-	-	-	-	(221)	-	(221)
於2005年4月30日及 2005年5月1日	24,836	120,407	368,234	-	11,234	-	-	140	58,700	583,551	242,047	825,598
會計政策變動之影響 (附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	7,474	7,474	-	7,474
重列	24,836	120,407	368,234	-	11,234	-	-	140	66,174	591,025	242,047	833,072
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	-	-	-	-	-	-	-	4,115	-	4,115	3,633	7,748
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	104,663	104,663	(10,435)	94,228
本年度已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	4,115	104,663	108,778	(6,802)	101,976
因私人配售發行股份 因收購附屬公司 發行股份	4,967	418,740	-	-	-	-	-	-	-	423,707	-	423,707
發行股份之交易成本	10,990	1,071,079	-	-	-	-	-	-	-	1,082,069	-	1,082,069
收購附屬公司	-	(5,178)	-	-	-	-	-	-	-	(5,178)	-	(5,178)
收購附屬公司額外權益 發售物業所產生之 特別儲備	-	-	-	-	-	(18,653)	-	-	-	(18,653)	81,177	81,177
被視為分派(附註33) 股息	-	-	(276,339)	-	-	-	-	-	(430,939)	(707,278)	-	(707,278)
確認為分派(附註33) 股息	-	-	(91,895)	-	-	-	-	-	-	(91,895)	-	(91,895)
確認以股份為基礎之 付款	-	-	-	-	-	-	4,287	-	-	4,287	-	4,287
於2006年4月30日	40,793	1,605,048	-	-	11,234	(13,813)	4,287	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401

附註：

- (a) 根據百慕達1981年公司法（經修訂），本公司股份溢價賬可以繳足紅股形式派發。
- (b) 繳入盈餘指於2001年12月31日，藉註銷本公司每股股份的繳足股本中0.09港元，將本公司已發行股本的面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元所致的進賬額。
- (c) 資本儲備為適用於本集團聯營公司的中華人民共和國有關法例所規定的儲備。該聯營公司乃透過出售附屬公司而於去年出售，資本儲備於2005年4月30日之結餘因此降至零。
- (d) 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）於收入報表內確認。

綜合現金流量表

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)
經營業務			
除稅前溢利		108,980	332,390
經以下調整：			
折舊		1,295	951
利息支出		10,774	3,146
利息收入		(29,218)	(22,159)
出售附屬公司收益		(125,018)	(100,011)
發放銷售物業所產生之特別儲備		4,840	-
購股權費用		4,287	-
應佔聯營公司業績		8,579	(7,901)
營運資金變動前的經營現金流量		(15,481)	206,416
持作銷售物業(增加)減少		(12,061)	253,783
發展中物業(增加)減少		(213,449)	49,131
客戶墊款增加		(79,592)	(259,160)
貿易及其他應收款項減少(增加)		109,323	(129,950)
應計款項及其他應付款項減少		(298,246)	(67,421)
給予客戶之墊款增加		686,295	138,098
應付關連公司款項減少		(43,720)	(20,101)
經營所產生現金		133,069	170,796
已付中華人民共和國(「中國」)稅項		(61,927)	(12,484)
經營業務所產生的現金淨額		71,142	158,312

	附註	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
投資活動			
墊款予聯營公司		(188,370)	(72,797)
已付收購附屬公司按金		(185,675)	–
收購聯營公司		(116,442)	–
已抵押銀行存款(增加)減少		(28,078)	21,138
購買廠房及設備		(3,601)	(879)
出售附屬公司所得款項	34	214,997	358
收購附屬公司	33	2,399	55
已收利息		2,112	567
因一間聯營公司轉為附屬公司入賬 而收購之銀行結存及現金		–	9,902
墊款予少數股東		–	(9,599)
增購聯營公司權益		–	(1,887)
投資活動所耗用的現金淨額		(302,658)	(53,142)
融資活動			
發行股份所得款項		423,707	–
新造銀行貸款		244,135	–
償還銀行貸款		(95,913)	(43,377)
已付股息		(68,774)	–
已付利息		(21,333)	(11,683)
(償還)股東墊款		(5,620)	7,298
融資活動所產生(耗用)的現金淨額		476,202	(47,762)
現金及現金等值增加淨額		244,686	57,408
年初的現金及現金等值		69,648	12,170
外幣匯率變動的影響		1,330	70
年終的現金及現金等值 (均為銀行存款及現金)		315,664	69,648

財務報表附註

截至2006年4月30日止年度

1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點披露於年報「公司資料」一節。

綜合財務報表乃以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司之主要業務為投資控股，及其附屬公司及聯營公司之業務則分別載於附註42及16。

2. 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2A）。

(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。於2005年1月1日或之後開始之年度期間有效之香港會計準則第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票據有關，該等可換股票據包含負債及股權部份。之前，可換股票據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2A）。

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5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中處理之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值列賬及在損益賬中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2A）。

2A. 會計政策變動之影響概要

附註2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32號 及香港會計 準則第39號	香港 財務報告 準則第2號	總計影響
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第39號	香港會計 準則第2號
	千港元	千港元	千港元
截至2006年4月30日止年度			
行政開支增加	-	-	4,287
融資成本增加	-	9,735	-
年度溢利減少	-	9,735	4,287
	<u>-</u>	<u>9,735</u>	<u>4,287</u>
	<u>-</u>	<u>9,735</u>	<u>14,022</u>
截至2005年4月30日止年度			
財資成本增加	-	2,634	-
分佔聯營公司溢利減少	3,663	-	-
所得稅開支減少	(3,663)	-	-
年度溢利減少	-	2,634	-
	<u>-</u>	<u>2,634</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>2,634</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	2005年5月1日(重列) 千港元
應付貸款	(69,065)	-	-	(69,065)	7,474	(61,591)
可換股票據	(104,000)	-	10,046	(93,954)	-	(93,954)
對資產及負債之總計影響	(173,065)	-	10,046	(163,019)	7,474	(155,545)
股份溢價	118,961	-	1,446	120,407	-	120,407
可換股票據權益儲備	-	-	11,234	11,234	-	11,234
累計溢利	61,334	-	(2,634)	58,700	7,474	66,174
本公司股權持有人	180,295	-	10,046	190,341	7,474	197,815
少數股東權益	-	242,047	-	242,047	-	242,047
對權益之總計影響	180,295	242,047	10,046	432,388	7,474	439,862
少數股東權益	242,047	(242,047)	-	-	-	-
	422,342	-	10,046	432,388	7,474	439,862

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9,599,000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、修訂或詮釋不會對本集團之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。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，惟誠如下文所載的會計政策所闡釋，若干財務工具則按初步確認時的公平值計量：

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。

對於本年購入或售出的附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視乎何者適用）列入綜合收入報表內。

附屬公司的財務報表會於有需要時作出調整，以使彼等的會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

集團內公司間的所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

綜合入賬的附屬公司淨資產內的少數股東權益與本集團所佔權益分開列賬。少數股東於淨資產的權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔該合併日期以來的股本變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將在本集團的權益中作出分配，惟少數股東具約束力責任及以其他投資補足虧損者除外。

增購於附屬公司的權益

倘本集團增加於一間企業的權益，而該公司已由本公司控制，則有關收購所產生的商譽（即增購權益的成本與本集團所分佔該附屬公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值較其現時公平值的增益間的差額）會於綜合資產負債表內確認。公平值間的差額（即代價金額減商譽金額）及增購權益應佔的資產賬面淨值會確認為儲備變動。該差額為自原收購日期以來因本集團增加於該附屬公司的權益而產生的重估差額部分。

於2004年5月1日或以後進行的收購事項所產生的商譽

協議日期為2004年5月1日或之後的附屬公司或聯營公司收購事項所產生的商譽乃指收購成本超出本集團於收購日應佔相關附屬公司及聯營公司的可辨認資產、負債及或然負債的公平值。有關商譽按成本值減任何累計減值虧損計值。

收購附屬公司所產生的商譽會分列於資產負債表中。所收購聯營公司所產生的商譽(以權益法處理)乃會計入相關聯營公司的投資成本中。商譽會計入投資的賬面值中,並會作為投資部分評估減值。本集團於可識別資產及負債的公平淨值的權益超逾收購成本的任何金額,均會於重新評估後於損益中確認。

就減值測試而言,本集團先將收購事項所產生的商譽分配給預期會因收購事項而產生的協同效益所惠及的相關現金產生單位或現金產生單位群。獲分配商譽的現金產生單位會每年進行減值測試,並會於有跡象顯示該單位可能減值時進行測試。就於某一財政年度內因收購事項所產生的商譽而言,獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於賬面值,本集團先將有關減值虧損進行分配以減低有關單位已獲分配的任何商譽的賬面值,再按該單位每項資產的賬面值比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將會直接於綜合收入報表確認。商譽的減值虧損將不會於往後期間撥回。

倘於其後出售附屬公司或聯營公司,計算出售溢利或虧損時須包括應佔的資本化商譽。

於聯營公司的權益

聯營公司的業績、資產及負債按會計權益法計入此等財務報表中。按照權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合資產負債表內列賬，並就收購後本集團應佔聯營公司的損益和權益的變動作出調整，且會扣除任何經確認減值虧損。倘本集團應佔聯營公司的虧損等於或超越其於該聯營公司的權益（包括會構成本集團對該聯營公司淨投資的任何長期權益），本集團應取消確認應佔進一步虧損。額外應佔虧損只限於集團須受法定或推定責任或代聯營公司支付款項時撥備及確認為負債。

收購成本超逾本集團於收購日期確認應佔該聯營公司的可識別資產、負債及或然負債中的公平淨值的任何金額，均會確認為商譽。商譽會計入投資的賬面值中，並作為投資部分評估減值。本集團於可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超逾收購成本的任何金額，均會於重新評估後於損益中確認。

當集團公司與本集團的聯營公司進行交易時，未變現溢利或虧損均會對銷，數額以本集團於相關聯營公司的權益為限，惟倘有證據顯示資產減值轉讓，於該情況下，將會確認未變現虧損的全數金額。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，並為於一般業務過程中所提供的貨物及服務的應收款項（扣除折扣及相關銷售稅項）。

於日常業務過程中銷售物業所得的收益會於下列所有條件達成時達認：

- 物業擁有權的主要風險及回報轉讓予買家；

- 並無參與一般與該物業有關的持續管理，亦無保留有關物業的實際控制權；
- 收益金額能可靠地計量；
- 與交易有關的經濟收益極有可能流入本集團；及
- 關易所涉及或將涉及的成本能可靠地計量。

服務收入於提供服務時予以確認。

財務資產利息收入乃根據尚存本金及適用的實際利率按時間基準累計。而實際利率為透過財務資產的賬面淨值的預計年期實際貼現預期日後現金收入的比率。

廠房及設備

廠房及設備按成本減去其後的累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

廠房及設備項目的折舊按其估計可使用年期，並在計及估計其餘值後，以直線法撇銷成本。

廠房及設備項目會於出售或繼續使用該資產不會帶來日後經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生的任何收益或虧損（按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算）於取消確認該項目的年度內的綜合收入報表入賬。

租約

凡租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租約均會分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

承租人

經營租約的應付租金乃按有關租約年期以直線法從收入報表中扣除。作為訂立某項經營租約的獎勵而已收取及應收取的利益乃按租約年期以直線法確認為租金開支扣減。

外幣

於編製各個別集團公司的財務報表時，以該公司功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣）記賬。於各結算日，以外幣為定值的貨幣項目均按結算日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間內於綜合收入報表中確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於結算日的適用匯率換算為本公司的列賬貨幣（即港元），而其收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論。於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃確認作權益的獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售的期間內的綜合收入報表內確認。

因於2004年5月1日或以後收購海外業務而對所收購的可資識別資產的公平值作出的調整，會視為該海外業務的資產及負債處理，並會以結算日的適用利率換算。所產生的匯兌差額將於換算儲備內確認。

借貸成本

與收購事項、工程或生產合資格資產直接相關的借貸成本均會資本化作該等資產的部分成本。當資產可大致上用作擬定用途或出售時，將不再把有關借貸成本資本化。特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入將會自可資本化的借貸成本中扣除，以待將有關開支用於合資格資產上。

所有其他借貸成本均會於產生期間內的損益中確認。

政府資助

政府資助會在所需期間確認為收入，以與相關成本配比。與支出項目相關的資助在該等支出扣自收入報表的同一期間確認，並另外呈報於其他收入。

退休福利成本

強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃的供款於到期支付時作為開支扣除。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項的總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減的收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減的項目。本集團就本期稅項的責任乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司投資產生的應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異的撥回及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產的期間的稅率計算。遞延稅項扣自或計入綜合收入報表，惟與直接扣自或計入權益的項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

持作待售物業

於日常業務過程中持作待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括土地使用權成本，以及發展期間的發展成本及借貸成本。

財務工具

財務資產及財務負債乃當某集團公司成為工具合同條文的訂約方時在資產負債表上確認。財務資產及財務負債初步按公平值確認。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債的公平值或自財務資產或財務負債的公平值內扣除（如合適）。

財務資產

本集團的財務資產主要分類為貸款及應收款項及可供出售的財務資產。所有以一般方式買賣的財務資產均按交易日期基準確認及取消確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付的財務資產買賣。就各財務資產類別採納的會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指乃非於活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後的各個結算日，貸款及應收款項（包括給予聯營公司之貸款、長期應收款項、應收聯營公司款項、貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在綜合收入報表內確認，並按該項資產的賬面值與按原先實際利率折現所得的估計未來現金流現值間的差額計值。當資產的可收回金額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現的事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟資產於減值被回撥當日的賬面值不得超出倘該項減值未獲確認本應出現的攤銷成本。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產為指定或未有分類為其他類別（載於上文）的非衍生項目。於初步確認後的每個結算日，可供出售的財務資產乃按公平值計算。

就並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量的可供出售的權益投資而言，彼等於首次確認後的各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於綜合收入報表確認。減值虧損數額按資產的賬面值與按類似財務資產的現行市場回報率折讓估計未來現金流量的現值間的差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

財務負債及股本

集團公司發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立的合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類。

權益工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本集團的財務負債一般會分類為其他財務負債。就財務負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

其他財務負債

其他財務負債包括其他應付款項、應付貸款、有抵押銀行借貸、應付關連公司款項、應付股東款項及應付股息，均會於其後以實際利率法按攤銷成本計量。

可換股票據

本公司發行的可換股票據包括財務負債及權益部份，乃於初步確認時獨立分類為負債及權益部份。於初步確認時，負債部份的公平值乃按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股票據的所得款項與轉往負債部份的公平值的差額（即代表可讓持有人將票據兌換為權益的附帶認購期權）應列入權益（可換股票據權益儲備）內。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份（即可將負債部份兌換為本公司普通股的期權）將保留於可換股票據權益儲備，直至附帶期權獲行使為止（在此情況下，可換股票據權益儲備的結餘將轉移至股本及股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備的結餘將撥至累計溢利。期權兌換或到期時將不會於綜合收入報表中確認任何盈虧。

發行可換股票據的交易成本，按所得款項的分配比例撥往負債及權益部份。權益部份的交易成本會直接於可換股票據權益儲備內扣除。負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值中，並以實際利率法於可換股票據期限內予以攤銷。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期,或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移,則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時,資產賬面值與已收取代價及已直接於權益確認的累計損益的總和的差額,將於綜合收入報表中確認。

就財務負債而言,乃於本集團的綜合資產負債表中移除(即倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或到期)。取消確認的財務負債賬面值與已付代價的差額乃於綜合收入報表中確認。

撥備

撥備乃於本集團因過往事件而產生現時責任,而本集團有可能須履行該責任時確認。撥備乃以董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量,於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

以股份為基礎的付款交易

以權益方式結算及股份為基礎的付款交易

授予本公司僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參照購股權授出當日公平值釐定,在歸屬期間以直線法列作支出,或倘所授出購股權乃即時歸屬,則於授出日期悉數確認為開支,並於權益(購股權儲備)作出相應增加。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權被沒收或於到期日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥入累計溢利。

減值

於每個結算日，本集團均會審閱其有形資產的賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產的賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為支出。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產的賬面值會調升至經修訂後的估計可收回金額水平，惟增加後的賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損的原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策之過程中，管理層已作出關於未來之若干主要假設，以及於結算日不明朗之其他主要估算來源，因而存在對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險，茲討論如下。

本期稅項及遞延稅項

本集團在中國須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。稅項撥備乃按物業發展項目之預算成本基準計算。倘該等物業發展項目的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括出售攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定最終稅額。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

長期應收賬款、給予聯營公司貸款及其他應收賬款之估值

根據附註3所述之會計政策，倘若長期應收賬款、給予聯營公司貸款及其他應收賬款出現任何減值，則本集團會定期作出評估。

應收賬款於初步確認時按公平值計量，及其後則採用實際利息法以攤銷成本計量。當有客觀憑證顯示資產出現減值時，則會在損益賬內確認減值虧損。

於作出判斷時，管理層會考慮為監察此風險所制訂之詳盡程序。於釐定是否有客觀憑證顯示出現減值時，本集團會考慮未來現金流量之估算。

5. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要財務工具包括貿易及其他應收賬款、長期應收賬款、其他應付款項、可換股票據、銀行存款、可出售投資、應收（應付）聯營公司／關連公司／股東之款項、應付貸款及有抵押銀行借貸。該等財務工具之詳情已於有關之附註披露。下文載列與該等財務工具有關之風險及如何減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

現金流利率風險

本集團之借貸按浮動利率計息，因此須承受現金流利率風險（該等借貸之詳情見附註27）。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

信貸風險

本集團的信貸風險涉及銀行結餘、貿易及其他應收賬款、給予聯營公司貸款、應收聯營公司款項及長期應收賬款。

本集團已就物業單位之若干買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。倘有關方面未能履行其責任，本集團於2006年4月30日須就該等銀行借貸承擔最高信貸風險。該等擔保已詳細披露於附註36。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

除了長期應收賬款外，本集團並無重大集中之信貸風險，而風險分散到若干數目之有關方及客戶。銀行存款及銀行結餘之信貸風險被認為微不足道，此乃由於該等金額乃存放於有良好信貸評級之銀行。

6. 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已收取及應收的數額，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，本集團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。

7. 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>

8. 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>

9. 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 (附註30)	(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	<u>(1,926)</u>	<u>(13,719)</u>
年度所得稅開支	<u>14,752</u>	<u>73,374</u>

10. 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)	<u>—</u>	<u>3,663</u>

11. 董事酬金

截至2006年及2005年4月30日止年度已付或應付予九位（2005年：12位）董事各人的袍金及其他酬金如下：

	截至2006年4月30日止年度						總額 千港元
	鄺松校 千港元	劉義 千港元	牛曉榮 千港元	元崑 千港元	張懷安 千港元	聶梅生 千港元	
袍金	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	650	1,250	962	750	962	-	5,536
退休福利計劃供款	19	19	19	19	19	-	114
以股份為基礎之付款	149	798	798	399	798	-	3,740
酬金總額	818	2,067	1,779	1,168	1,779	-	9,390

	截至2005年4月30日止年度						總額 千港元
	鄺松校 千港元	劉義 千港元	牛曉榮 千港元	張曜暉 千港元	宋宣 千港元	張懷安 千港元	
袍金	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	650	650	-	215	-	-	1,755
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	650	650	-	215	-	-	1,755

截至2006年及2005年4月30日止年度，並無董事放棄任何酬金。

12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士當中，全部（2005年：兩位）為本公司董事，彼等的酬金詳情已於上文附註11披露。截至2005年4月30日止年度其餘三位人士的酬金如下：

	千港元
薪金及其他福利	1,429
強制性公積金計劃供款	24
	<u>1,453</u>

截至2005年4月30日止年度以上三位人士的酬金均少於1,000,000港元。

13. 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（2005年：每股普通股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股及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（附註33）。

14. 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)
盈利：		
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>
股份數目：		
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2A)	(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>

15. 廠房及設備

	傢俬 及裝置 千港元	電腦及 辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本				
於2004年5月1日	1,750	1,854	3,394	6,998
聯營公司轉為附屬公司 產生的收購(附註16)	225	503	–	728
添置	209	670	–	879
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2005年4月30日及 2005年5月1日	2,184	3,027	3,394	8,605
匯兌調整	9	33	48	90
收購附屬公司時購入 (附註33)	194	–	41	235
添置	207	424	2,970	3,601
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2006年4月30日	<u>2,594</u>	<u>3,484</u>	<u>6,453</u>	<u>12,531</u>
折舊				
於2004年5月1日	1,177	1,365	425	2,967
本年度撥備	593	207	650	1,450
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2005年4月30日及 2005年5月1日	1,770	1,572	1,075	4,417
匯兌調整	1	2	17	20
本年度撥備	135	335	926	1,396
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2006年4月30日	<u>1,906</u>	<u>1,909</u>	<u>2,018</u>	<u>5,833</u>
賬面淨值				
於2006年4月30日	<u>688</u>	<u>1,575</u>	<u>4,435</u>	<u>6,698</u>
於2005年4月30日	<u>414</u>	<u>1,455</u>	<u>2,319</u>	<u>4,188</u>

上述廠房及設備項目乃按直線法以下列年率折舊：

傢俬及裝置	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
電腦及辦公室設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	12 $\frac{1}{2}$ %至20%

16. 於聯營公司的權益

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
於非上市聯營公司投資的成本	125,404	141,122
應佔收購後業績及儲備，扣除已收股息	(8,029)	(41,801)
	<u>117,375</u>	<u>99,321</u>

本集團聯營公司於2006年4月30日的詳情如下：

名稱	註冊成立 及經營地點	註冊資本詳情	持有股份 類別	本集團	主要業務
				持有的 註冊資本 百分比	
北京新松置地 投資顧問有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	註冊資本	25%	投資控股
北京市御水苑房地產 開發有限責任公司	中國	人民幣 20,000,000元	註冊資本	30%*	在北京發展及 出售物業
重慶中華企業房地產 發展有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	註冊資本	20%	在重慶發展及 出售物業

* 北京御水苑由北京新松置地擁有80%權益，及本集團直接擁有10%權益。

於2005年4月30日於聯營公司的投資成本包括因收購聯營公司所產生的47,941,000港元商譽。商譽的變動載列如下：

	商譽 千港元
成本	
於2004年5月1日	114,923
抵銷累計攤銷	(56,864)
因出售附屬公司所致之出售	(10,118)
	<hr/>
於2005年4月30日及2005年5月1日	47,941
出售附屬公司所致之出售	(47,941)
	<hr/>
於2006年4月30日	—
	<hr/>
累計攤銷	
於2004年5月1日	56,864
抵銷成本	(56,864)
	<hr/>
於2005年4月30日及2006年4月30日	—
	<hr/>
賬面值	
於2006年4月30日	—
	<hr/> <hr/>
於2005年4月30日	47,941
	<hr/> <hr/>

收購聯營公司所致商譽在估計可使用年期五年期間以直線法攤銷。由於提早採納香港財務報告準則第3號，本集團因此由2004年5月1日起不再攤銷商譽。

本集團有權應佔其聯營公司的溢利與其所持權益成比例。

截至2006年4月30日止年度

於2006年3月31日，本集團就收購重慶中華企業房地產（一間在中國成立的公司，在中國重慶從事物業發展業務）的30%股本權益與獨立第三方訂立協議，總代價約為173,038,000港元，其中116,442,000港元乃為收購20%股本權益。於2006年4月3日，已完成登記轉讓重慶中華企業房地產的20%股本權益予本集團。於轉讓20%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任重慶中華企業房地產董事的權力及可行使重大影響力，故重慶中華企業房地產成為本集團的聯營公司。

誠如綜合財務報表附註44所述，重慶中華企業房地產的餘下10%股本權益將於進一步收購重慶中華企業房地產的餘下70%股本權益完成時轉讓予本集團。餘下10%股本權益的未付代價為56,596,000港元。於2006年4月30日，轉讓重慶中華企業房地產餘下10%股本權益仍未完成。

收購重慶中華企業房地產30%權益的詳情載於本公司日期為2006年4月28日的通函內。

截至2005年4月30日止年度

於2004年8月，本集團收購Top Fair Limited（「Top Fair」）的100%股本權益。Top Fair為投資控股公司，持有北京金馬華園房地產開發有限公司（「北京金馬」）的45%股本權益。北京金馬的主要業務為發展一個位於中國北京市的物業項目，而北京金馬亦自此起作聯營公司入賬。

於2004年10月15日，北京金馬其他股東的股權有變。於北京金馬股權架構改變後，本集團成為北京金馬的單一最大股東。同日，北京金馬股東簽署北京金馬組織章程大綱及細則的修訂協議，據此，本集團可委任北京金馬董事會內的大多數成員。北京市商務局已於2004年10月17日批准有關修訂。

因此，本集團成為北京金馬的單一最大股東並控制其董事會，故自2004年10月17日起將北京金馬作本集團附屬公司入賬。

於北京金馬由本集團的聯營公司轉為附屬公司當日，北京金馬的資產淨值詳情如下：

	千港元
廠房及設備	728
已抵押銀行存款	63,064
持作銷售物業	267,185
發展中物業	747,205
貿易及其他應收款項	131,434
銀行存款及現金	9,902
貿易及其他應付款項	(425,210)
客戶墊款	(142,670)
應付關連公司款項	(63,139)
有抵押銀行貸款	(136,981)
應繳稅項	(65,111)
	<u>386,407</u>

本集團聯營公司於4月30日的財務資料概要載列如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
資產總值	2,091,060	818,727
負債總額	(1,601,734)	(690,110)
淨資產	<u>489,326</u>	<u>128,617</u>
本集團應佔聯營公司淨資產	<u>117,375</u>	<u>51,380</u>
收入	—	157,611
本年度(虧損)溢利	<u>(24,678)</u>	<u>22,226</u>
本集團應佔聯營公司本年度業績	<u>(8,579)</u>	<u>7,901</u>

貸款予聯營公司

貸款乃借予本集團聯營公司北京新松置地，以作發展一項在中國北京市的物業項目。該物業項目由北京御水苑持有，其由北京新松置地擁有80%權益，及本集團擁有10%權益。該物業項目的發展已經展開，預期於2007年年底完成。

根據貸款協議，貸款乃以北京新松置地持有的北京御水苑80%股本權益作抵押，按中國實際年利率8.28厘（2005年：7.45厘）計息及須於物業項目完成時償還。

由於貸款予聯營公司按市場利率計息，故董事認為賬面值與其公平值相若。

應收聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。鑑於應收聯營公司款項的短期性質，故董事認為應收聯營公司款項的賬面值與其公平值相若。

17. 長期應收款項

該款項為墊付予第三方臨安三佳房地產開發有限公司之款項加應收利息。該款項乃以借款人的若干物業作抵押，按中國實際年利率6.03厘計息及須於2007年6月償還。該款項其後已於2006年7月結清。

鑑於長期應收款項以市場利率計息，故董事認為長期應收款項的賬面值與其公平值相若。

18. 可供銷售投資

可供銷售投資指於非上市股本證券的投資，該投資提供本集團機會透過股息收入獲取回報。該投資以成本減去於各結算日的減值計算，此乃由於合理公平值估計範圍為重大，令董事認為公平值未能可靠地計量。

19. 收購附屬公司按金

該款項為本集團承擔收購若干附屬公司的已付按金。收購該等附屬公司受若干於結算日尚未達成的條件所限。於2006年4月30日，就收購該等附屬公司已訂約但未於財務報表撥備金額的資本承擔約為364,817,000港元（2005年：無）。

20. 已抵押銀行存款

該款項為抵押予銀行的存款，以取得銀行授出的長期按揭貸款予預售物業的買家，因此亦被分類為非流動資產。該等已抵押存款將於轉讓物業所有權予有關買家時解除。

存款按有關銀行的銀行儲蓄存款利率計息，兩年均介乎0.72厘至0.79厘。鑑於已抵押銀行存款以市場利率計息，故董事認為已抵押銀行存款的賬面值與其公平值相若。

21. 發展中物業

	2006年 千港元	2005年 千港元
發展中物業：		
— 將於十二個月內變現	1,162,555	602,334
— 不會於十二個月內變現	760,700	184,585
	<u>1,923,255</u>	<u>786,919</u>

發展中物業位於中國。

22. 貿易及其他應收款項

	2006年 千港元	2005年 千港元
貿易應收賬款 (附註a)	9,820	197,720
其他應收款項 (附註b)	99,978	96,108
已付收購發展中物業按金	65,077	-
其他預付稅項	89,213	10,750
其他按金及預付款項	28,275	19,414
	<u>292,363</u>	<u>323,992</u>

附註：

(a) 以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	2006年 千港元	2005年 千港元
0-90日	4,948	197,720
90-180日	-	-
超過180日	4,872	-
	<u>9,820</u>	<u>197,720</u>

本集團給予買家90日的信貸期。

(b) 於2006年4月30日，其他應收款項包括向第三方貸款10,000,000美元（相當於約77,690,000港元）。該貸款為無抵押、以實際年利率9.00厘計息及已於2006年5月悉數償還。

於2005年4月30日，其他應收款項包括向前關連公司貸款人民幣99,952,000元（相當於約94,294,000港元）。此筆貸款乃無抵押，以一年期銀行貸款之市場利率計息及已於2005年5月全數償還。

董事認為本集團貿易及其他應收款項的公平值於結算日與其賬面值相若。

23. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有現金及原有到期日為三個月或以下的短期銀行存款。於2006年4月30日，該等資產的公平值與其賬面值相若。

所有銀行儲蓄存款結存乃以商業利率計息，而本集團銀行結存的實際利率於兩年均介乎0.72厘至0.79厘。

24. 應計款項及其他應付款項

	2006年 千港元	2005年 千港元
發展中物業應計款項	397,298	314,004
其他應付款項	61,712	45,412
	<u>459,010</u>	<u>359,416</u>

董事認為於結算日本集團之其他應付款項之公平值與其賬面值相若。

25. 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。本公司控股股東鄺松校先生於該關連公司中擁有實益權益。董事認為，鑑於財務負債之短期性質，應付關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

26. 應付一名股東之款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，應付一名股東之款項之公平值與其賬面值相若。

27. 有抵押銀行貸款

	2006年 千港元	2005年 千港元
須於以下期間償還之有抵押銀行貸款：		
一年內	16,750	93,604
超過一年但兩年內	244,135	—
	<u>260,885</u>	<u>93,604</u>
減：一年內到期之款項	(16,750)	(93,604)
	<u>244,135</u>	<u>—</u>
一年後到期之款項	<u>244,135</u>	<u>—</u>

銀行貸款為浮息貸款，按中國商業利率計息。

所有本集團之貸款均以人民幣計息。

本集團之貸款按每年5.94厘（2005年：5.84厘）之實際利率計息。

銀行貸款以本集團位於中國賬面值約為331,258,000港元（2005年：142,899,000港元）之若干在建物業作為抵押。

董事認為本集團貸款之公平值與其賬面值相若。

28. 應付貸款

應付貸款之賬面值為69,065,000港元，為無抵押、免息及不須於中國深圳之物業項目發展完成前（預期將於2006年年末完成）償還。

於結算日，本集團根據以2006年4月30日之現行市場利率貼現之估計未來現金流量之現值釐定之應付貸款之公平值與應付貸款之賬面值相若。

應付貸款之實際利率為每年6.89厘。

29. 可換股票據

於2005年1月24日，本公司向王岩先生發行本金額為210,000,000港元的可換股票據，作為收購Top Fair的代價。

可換股票據以年息率1%計息，並須於2007年2月28日按面值贖回。可換股票據持有人有權按每股0.26港元的初步換股價（可予調整），將全部或任何部份的可換股票據轉換為本公司的股份。換股權可於可換股票據的發行日期至償還止的任何時間內行使，惟需於換股後本公司的公眾持股量不可低於25%。於截至2005年4月30日止年度內，可換股票據持有人將為數106,000,000港元的部份可換股票據轉換為本公司股份。因此，本公司向持有人發行407,692,307股每股面值0.01港元的本公司新股份。

可換股票據包括兩個部份，即負債及股本部份。於採用香港會計準則第32號後（詳情見附註2），可換股票據將按追溯基準分為負債及股本部份。股本部份於股本之「可換股票據儲備」項下呈列。負債部份之實際利率為6.89厘。

於2006年4月30日，以同等非換股貸款於結算日之現行市場利率貼現之估計未來現金流量現值釐定之可換股票據之負債部份之公平值約為99,307,000港元。

於2006年4月30日之可換股票據於年結日後轉換為本公司新股份。

30. 遞延稅項負債

以下為已確認之主要遞延稅項負債及其於本會計期間及之前會計期間之變動：

	發展中物業／ 持作銷售物業 之公平值調整 港元
於2004年5月1日及2005年5月1日	—
收購附屬公司	73,640
計入年內之收入	(14,331)
	<hr/>
於2006年4月30日	<u>59,309</u>

於2006年4月30日，本集團有未動用稅虧損131,838,000港元（2005年：106,275,000港元）可動用以抵銷未來溢利。此外，於2006年4月30日，本集團有其他可扣稅暫時差延229,000港元（2005年：1,117,000港元）。概無遞延稅務資產已就稅項虧損及可扣稅暫時差延予以確認，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。

在未確認虧損中，約19,030,000港元（2005年：4,153,000港元）將於2011年多個日子到期。其他虧損則將無限期結轉。

31. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
每股面值0.01港元的股份， 於2005年4月30日及2006年4月30日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股， 於2004年4月30日	2,075,940,643	20,759
轉換可換股票據發行股份（見附註29）	407,692,307	4,077
每股面值0.01港元之股份，於2005年4月30日	2,483,632,950	24,836
私人配售發行股份（附註a）	496,720,000	4,967
發行股份收購Lucky Merit Development Limited（「Lucky Merit」）（附註b）	499,221,153	4,992
發行股份收購New Direction Development Limited（「New Direction」）（附註c）	599,765,384	5,998
	<u>4,079,339,487</u>	<u>40,793</u>

附註：

- (a) 於2006年2月10日，就私人配售本公司主席酈松校先生持有之本公司496,720,000股每股面值0.01港元之普通股予一名獨立私人投資者作出安排，配售價為每股0.89港元，較本公司股份於2006年2月10日之收市價折讓9.2%。

根據同日訂立之認購協議，酈松校先生按每股0.89港元之價格認購本公司496,720,000股每股面值0.01港元之新普通股。所得款項將用於建議收購一間附屬公司重慶中華企業或中國其他物業項目及用作本集團之一般營運資金。新股份乃根據於2005年9月12日舉行之本公司股東大會上授予董事之一般授權發行，並在各方面均與其他股份具有同等地位。

- (b) 於2006年2月28日，499,221,153股每股面值0.01港元之普通股以每股作價0.87港元發行，作為收購Lucky Merit之總代價約434,322,000港元（附註33）。
- (c) 於2006年3月30日，599,765,384股每股面值0.01港元之普通股以每股作價1.08港元發行，作為收購New Direction之總代價約647,747,000港元（附註33）。

32. 購股權

根據本公司於2002年12月12日舉行的股東特別大會，本公司採納的購股權計劃稱為新計劃（「新計劃」）。根據新計劃，因行使新計劃項下所有已授出但尚未行使的購股權以及任何其他計劃項下已授出但尚未行使的購股權而可予發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股本的30%。於任何12個月期間，各參與人士因行使所獲授的購股權而獲發行及將獲發行的股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。授予購股權的建議須於提出建議日期起計21日內決定是否接納，並須於接納時向本公司發出已簽署的接納書連同1.00港元代價。授出購股權的行使期由董事決定，但不得超過提出建議日期起計10年。有關所授出購股權的股份認購價由本公司董事釐定，而無論如何必須為以下三者當中最者：(i)本公司股份於購股權授出當日在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

於2006年4月30日，就根據本公司新計劃已授出而尚未行使之購股權相關本公司股份數目為86,000,000股，佔本公司於該日之已發行股份之2.11%。

下表披露由董事及僱員持有之本公司購股權及彼等持有之購股權於年內之變動。

截至2006年4月30日止年度

承授人	授出日期	於2005年		於2006年		行使期	每股行使價 (可予調整) 港元	
		5月1日 尚未行使	年內授出 (附註)	年內註銷	年內行使			4月30日 尚未行使
本公司董事	2006年4月4日	-	75,000,000	-	-	75,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
本集團 其他僱員	2006年4月4日	-	11,000,000	-	-	11,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
		<u>-</u>	<u>86,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,000,000</u>		
可於年終行使						<u>17,200,000</u>		

附註：

該等權益乃來自本公司共同董事及員工於2006年4月4日分別接納之75,000,000份購股權及11,000,000份購股權，賦予有關董事及僱員按行使每股0.90港元認購本公司股份。購股權可於2006年4月4日、2007年4月4日、2008年4月4日、2009年4月4日及2010年4月4日起計的5個購股權期間分別全部或部份分期行使，所有購股權期間均於2016年4月3日屆滿。

於2004年5月1日及2005年4月30日，概無新計劃下之購股權尚未行使。

所授出之購股權之估計公平值為18,542,000港元，當中4,287,000港元已於年內之綜合收入報表中扣除。

該等公平值乃用二項式期權定價模式計算得出。該模式採用以下假設：

	2006年
提呈日期之收市價	HK\$0.90
行使價	HK\$0.90
預期波幅	40%
預計有效期	10 years
無風險比率	4.58%
預期股息回報	5%

預期波幅乃用本公司股份價格於過去一年之歷史波幅釐定。預計有效期已根據管理層之最佳估計就不可轉讓性、行使限制及行為考慮作出調整。

33. 收購附屬公司

截至2006年4月30日止年度

- (i) 於2006年3月30日，本公司以650,595,000港元之代價收購New Direction全部股本權益，代價以發行599,765,384股本公司普通股（附註a）之方式支付，涉及成本2,848,000港元。New Direction擁有北京新松房地產開發有限公司70%股本權益，該公司於中國設立，從事北京之物業發展項目。該收購已用收購會計法入賬。

收購New Direction而收購之淨資產詳情概述如下：

	2006年			2005年 千港元
	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元	
已收購之淨資產				
廠房及設備	235	–	235	–
可供出售投資	9,471	–	9,471	–
長期應收款	270,831	–	270,831	–
於聯營公司之權益	–	–	–	209,945
發展中物業	663,168	223,152	886,320	–
貿易及其他應收款	76,731	–	76,731	–
給予供應商之墊款	123,716	–	123,716	–
可收回稅款	14,519	–	14,519	–
應收關連公司款項	32	–	32	–
已抵押銀行存款	6,239	–	6,239	–
銀行結餘及現金	7,577	–	7,577	55
應計款項及其他應付款	(389,431)	–	(389,431)	–
來自顧客之墊款	(614,994)	–	(614,994)	–
應付稅款	(14,519)	–	(14,519)	–
應付關連公司款項	(15,237)	–	(15,237)	–
有抵押銀行借款	(17,259)	–	(17,259)	–
遞延稅務負債	–	(73,640)	(73,640)	–
	<u>121,079</u>	<u>149,512</u>	270,591	<u>210,000</u>
少數股東權益			(81,177)	
			<u>189,414</u>	

	2006年		2005年 千港元
	被收購方 合併前之 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	
	公平值 千港元	公平值 千港元	
代表：			
本公司之股本工具 (附註a)		650,595	-
收購New Direction之 直接應佔成本		(2,848)	-
視作分派予控股股東 (附註b)		(458,333)	-
可換股票據之負債部份		-	187,317
可換股票據之股本部份		-	22,683
		<u>189,414</u>	<u>210,000</u>
收自收購事項之現金流入 淨額：			
已付現金		-	-
直接歸於收購 New Direction之成本		(2,848)	-
銀行結餘及所收購之現金		7,577	55
		<u>4,729</u>	<u>55</u>
就收購附屬公司之現金及 現金等價物之淨流入		<u>4,729</u>	<u>55</u>

年內所收購之附屬公司對本集團之收入作出429,418,000港元之貢獻及對本集團之溢利作出7,855,000港元之貢獻。

倘收購事項於2005年5月1日完成，本集團於期內之收入將為671,140,000港元，而年度溢利則將為115,736,000港元。備考資料乃僅供參考，並不可作為倘收購事項已於2005年5月1日完成時本集團實際可取得之收入及經營業績之指標，亦不可作為未來業績之預測。

- (ii) 於2006年2月28日，本集團完成以436,652,000港元收購Lucky Merit之全部股本權益，代價乃以本公司499,221,153股普通股（附註a）支付。Lucky Merit由北京金馬（本集團擁有45%權益之附屬公司）擁有40%股本權益。收購Lucky Merit引致視作向控股股東分派（附註b）248,945,000港元、直接歸屬於收購Lucky Merit之成本2,330,000港元及特別儲備18,653,000港元。向少數股東收購之附屬公司之額外權益之代價之公平值與將應佔之資產之公平淨值間之差異，乃被視為視作向控股股東作出分派。由於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少166,723,000港元。

附註：

- (a) 根據收購Lucky Merit及New Direction之買賣協議，本公司分別發行499,221,153股及599,765,384股每股面值0.01港元之普通股。就收購Lucky Merit及New Direction發行之股份之公平值分別為434,322,000港元及647,747,000港元，乃以收購日期可獲得之已公佈價格釐定。
- (b) Lucky Merit及New Direction乃向控股股東收購。視作分派指代價之公平值與所收購資產之公平淨值間之差異。

截至2005年4月30日止年度

於2004年8月12日，本公司以210,000,000港元之代價收購Top Fair之全部股本權益。該收購事項已用購置會計法入賬。所收購之淨資產概述於附註16。

34. 出售附屬公司

截至2006年4月30日止年度

於2005年10月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以180,000,000港元之代價，出售於Spot On Assets Limited（「Spot On」）之全部權益連同其於一間附屬公司Best Modern Properties Limited全部權益及其於一間聯營公司上海新耀房地產開發有限公司之39%間接權益。出售事項於2005年10月完成。來自該出售事項之出售收益為90,019,000港元。

於2005年10月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以35,000,000港元之代價，出售於Neo-China Industrial Limited之全部權益及其於一間聯營公司新疆光正鋼結構工程技術有限公司之26.12%權益。該出售事項於2005年10月完成。來自該出售事項之出售收益為34,999,000港元。

截至2005年4月30日止年度

於2005年3月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以123,000,000港元之代價，出售於Noble Time Development Inc.之全部權益，連同其於附屬公司Newshine Development Limited之42%權益及其於聯營公司北京新松家園房地產開發有限公司之14.7%權益。出售事項於2005年6月完成。出售Noble Time Development Inc.之全部權益的收益為100,011,000港元。

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
已出售之淨資產		
於聯營公司之權益	42,040	40,969
貿易及其他應收款	-	6
銀行結餘及現金	3	-
其他應付款	(2)	-
應付集團公司的款項	(156,162)	-
少數股東權益	-	(17,765)
	<u>(114,121)</u>	<u>23,210</u>
應佔商譽	47,941	-
應佔資本儲備	-	(221)
	<u>(66,180)</u>	<u>22,989</u>
出售附屬公司收益	<u>125,018</u>	<u>100,011</u>
	<u><u>58,838</u></u>	<u><u>123,000</u></u>
支付方式：		
現金代價	215,000	358
已收按金	-	122,642
豁免本公司應收附屬公司款項	(156,162)	-
	<u>58,838</u>	<u>123,000</u>
出售所致現金流入淨額：		
已收現金	215,000	358
出售的銀行結存及現金	(3)	-
	<u>214,997</u>	<u>358</u>
有關出售附屬公司的現金及 現金等值流入淨額	<u><u>214,997</u></u>	<u><u>358</u></u>

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

35. 承擔

	2006年 千港元	2005年 千港元
已訂約惟未於綜合財務報表撥備的 中國物業發展開支	285,220	321,744
已訂約惟未於綜合財務報表撥備的 收購附屬公司的資本開支	364,817	—
	<u>650,037</u>	<u>321,744</u>

36. 或然負債

- (i) 於2006年4月30日，本集團給予鳳凰衛視有限公司（「鳳凰衛視」）一項擔保，據此，本集團擔保本集團之全資附屬公司Oasiscity Limited履行其於有關聯合發展物業項目之認購及股東協議下之責任。
- (ii) 本集團已就若干授予附屬公司已完成物業之買方之若干信貸向銀行提供672,074,000港元（2005年：704,389,000港元）的擔保。
- (iii) 本集團一間附屬公司連同兩間聯營公司一宗於中國涉及聲稱違返35,976,000港元之合約承諾的訴訟的被告。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，並無於綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。

(iv) 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	-

(v) 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，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26,013,000港元（2005年：26,013,000港元）。

37. 主要非現金交易

年內收購Lucky Merit及New Direction，收購代價以發行本公司普通股方式支付。收購事項之進一步詳情載於附註33。

38. 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，有關詳情載於附註42(a)。本集團亦有抵押銀行存款，有關詳情載於附註20。

賬面值約331,258,000港元（2005年：142,899,000港元）的發展中物業已質押作為本集團銀行貸款的抵押品。

39. 經營租約承擔**作為承租人**

	2006年	2005年
	千港元	千港元
年內根據物業的經營租約支付的 最低租約付款	<u>2,715</u>	<u>1,370</u>

於結算日，根據不可撤銷的經營租約本集團承擔的未來最低租約付款的到期日如下：

	2006年	2005年
	千港元	千港元
須於一年內支付	1,717	471
須於第二至第五年內支付	457	108
超過五年	<u>360</u>	<u>—</u>
	<u>2,534</u>	<u>579</u>

經營租約款項指本集團須就其辦公室物業支付的租金。租約磋商的平均年期為3年。

40. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員管理強制性公積金計劃。計劃的資產於受託人控制的基金持有，與本集團的資產分開持有。本集團向計劃作出的供款為有關工資成本的5%，而僱員亦供款5%。每位僱員每年供款之上限為12,000元。

中國附屬公司的僱員受中國政府推行的國家管理的退休福利計劃保障。該等附屬公司須將員工工資的若干百分比上繳該退休計劃作為福利基金。本集團對該退休計劃之唯一責任為按規定作出供款。

取自綜合收入報表的總成本707,000港元（2005年：287,000港元）乃本集團於年內須向有關計劃作出的供款。

41. 本公司的資產負債表

	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產		
物業及設備	1,086	709
於附屬公司的投資	510,314	25,368
應收附屬公司款項	712,377	546,151
	<u>1,223,777</u>	<u>572,228</u>
流動資產		
其他應收款項	134,589	501
銀行存款及現金	101,408	413
	<u>235,997</u>	<u>914</u>
流動負債		
應付股息	23,121	–
應計費用及其他應付款項	6,262	1,458
應付一名股東款項	1,947	7,298
應付附屬公司款項	28,037	–
可換股票據	99,307	–
	<u>158,674</u>	<u>8,756</u>
淨流動資產(負債)	<u>77,323</u>	<u>(7,842)</u>
總資產減流動負債	<u>1,301,100</u>	<u>564,386</u>
非流動負債		
可換股票據	–	93,954
淨資產	<u>1,301,100</u>	<u>470,432</u>
資本及儲備		
股本	40,793	24,836
儲備	1,260,307	445,596
本公司股本持有人應佔權益	<u>1,301,100</u>	<u>470,432</u>

42. 於附屬公司之投資

本公司於2006年4月30日的附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊及經營地點	已發行股本／註冊資本詳情	所持有已發行股本／註冊資本百分比	主要業務
由本公司直接持有				
Active Power Development Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Far Eagle Investments Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Glorious Star Development Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	暫無業務
High Step Trading Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Sano Group Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
由本公司間接持有				
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Neo-China Technology Limited	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
New Direction Development Limited (「New Direction」)	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	英屬維爾京群島／香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」，附註a)	英屬維爾京群島／香港	100股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行 股本／註冊 資本詳情	所持有 已發行 股本／ 註冊資本 百分比	主要業務
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」，附註a及b)	中國	10,000,000美元	100%	物業發展
Sunkit Development Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1股每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Top Fair Limited	英屬維爾京群島／ 香港	50,000股 每股面值 1美元普通股	100%	投資控股
Wellink Services Limited	香港	2股每股面值 1港元普通股	100%	暫無業務
中新方圓科技(深圳) 有限公司(附註c)	中國	10,000,000港元	100%	暫無業務
中置(北京)企業管理 有限公司(附註c)	中國	30,000,000港元	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(「北京金馬」， 附註b)	中國	12,000,000美元	85%	物業發展
新松房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣 140,000,000元	70%	物業發展

附註：

- (a) 於2003年10月，Oasiscity鳳凰衛視及鳳凰置業訂立認購及股東協議(「該協議」)，內容有關共同發展中國深圳一個物業項目(「鳳凰大廈」)。

根據該協議，Oasiscity認購鳳凰置業發行、每股面值1美元的新股份60股，佔其經擴大已發行股本的60%。發行新股份後，Oasiscity向鳳凰衛視作出股份抵押，據此，Oasiscity將30股鳳凰置業新股份（佔經擴大已發行股本的30%）抵押，作為本集團妥為履行根據該協議的責任的抵押。此外，Oasiscity已按照該協議的條款支付約4,700,000港元予鳳凰衛視。

此外，根據該協議，日後在提供發展鳳凰大廈的進一步資金及履行若干其他條件及條款後，Oasiscity可增加其於鳳凰置業的股權至100%。

Oasiscity透過其於鳳凰置業（擁有深圳鳳凰90%權益的股東）的權益，將與鳳凰衛視及Beijing Honda Construction Company Limited（「Honda」）（擁有深圳鳳凰另外10%權益的股東）合作，負責實行鳳凰大廈的物業項目。

根據該協議，鳳凰衛視與Honda將擁有鳳凰大廈自用範圍合共25,000平方米的產權。

Oasiscity將負責提供日後發展鳳凰大廈全部所需資金，而Oasiscity則會擁有鳳凰大廈全部可售樓面面積以及扣除上述鳳凰衛視與Honda可得的自用範圍後其餘部份的擁有權。由於Oasiscity最終有權取得鳳凰置業及深圳鳳凰的100%業績，因此該兩間公司分類為本集團的全資附屬公司。

鳳凰大廈已於截至2004年4月30日止年度內開始發展，並預期於2006年年尾完成。若鳳凰大廈的發展工程不能趕及該協議所述的時間表，則本集團須支付罰款每日約33,000港元予鳳凰衛視，直至物業項目完成為止。

- (b) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (c) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。

43. 關連人士交易

年內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	管理費開支		利息開支	
	2006年 千港元	2005年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元
一間關連公司	<u>1,977</u>	<u>433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
一間聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,660</u>	<u>17,594</u>

本公司控股股東酈松校先生於上述關連公司中擁有實益權益。

於結算日，與關連人士之結餘之詳情載於資產負債表及綜合財務報表之相關附註中。

一個集團實體於成為本公司附屬公司前與Beijing Newshine Decoration Company Limited (「Newshine Decoration」) 訂立協議，涉及之總代價為人民幣145,065,000元。根據協議，Newshine Decoration將向由集團實體擁有之發展中物業提供裝潢服務。於2006年4月30日，人民幣127,113,000元(2005:人民幣93,641,000元)已支付予Newshine Decoration以及計入提供予供應商的墊款賬目內。本公司控股股東酈松校先生於Newshine Decoration中擁有實益權益。

於截至2006年4月30日止年度，集團公司與北京新松沃克建築裝飾工程有限公司(「北京新松沃克」)訂立多項協議，總代價為人民幣2,361,000元。根據該等協議，北京新松沃克將為集團公司之發展中物業提供裝潢服務。於2006年4月30日，已向北京新松沃克支付人民幣1,281,000元，並已計入發展中物業。本公司控股股東酈松校先生於北京新松沃克中擁有實益權益。

主要管理人員之薪酬

年內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	2006年 千港元	2005年 千港元
短期福利	7,049	3,180
其他長期福利	182	48
股份基礎的付款	4,287	-
	<u>11,518</u>	<u>3,228</u>

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經參與個人表現及市場趨勢釐定。

44. 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%股本權益。於收購前，本集團於北京新松置地持有25%股本權益，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) 年內，本集團與重慶中華企業房地產兩名股東就可能以約405,865,000港元收購重慶中華房地產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，披露附屬公司的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%股本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本金額為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酈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股本公司每股面值0.01港元的普通股支付。收購的詳情載於2006年7月20日刊發的通函。

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函目的而提交之報告全文。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就北京金馬文華園房地產開發有限公司（「後現代城合營企業」）於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年七月三十一日止七個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）所編製之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司日期為二零零七年一月三十一日之通函（「通函」）內。

後現代城合營企業為一家於二零零零年八月九日在中國內地成立之集體擁有企業，註冊資本為人民幣30,000,000元。後現代城合營企業之主要業務為從事物業發展。於二零零二年二月，後現代城合營企業建議由一家集體擁有企業重組成為一家中外合資合營企業，並將註冊資本由人民幣30,000,000元增加至12,000,000美元。

是次重組已於二零零二年五月得到北京市對外貿易經濟合作委員會批准，並在後現代城合營企業於二零零二年十月十五日獲發經修訂之商業牌照時完成。

後現代城合營企業於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據中國內地企業適用之有關會計準則及財務規例（「中國公認會計原則」）編製，並已由中國內地之註冊會計師北京馳創會計師事務所有限責任公司審核。

後現代城合營企業之董事已根據中國公認會計原則法定財務報表及後現代城合營企業之未經審核管理賬目編製財務資料，並已在適當情況下遵照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

後現代城合營企業之董事負責編製真實公平之財務資料。在編製真實公平之財務資料時，有關董事必須採用並貫徹應用適當之會計政策，審慎合理作出判斷和估計，以及列明與適用會計準則有任何嚴重偏離之理由。

本所之責任乃根據吾等進行之核査就財務資料作出獨立意見並報告本所之意見。

就本報告而言，作為對財務資料作出意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對後現代城合營企業於有關期間之財務報表進行適當之審核步驟，此外，吾等亦根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外步驟。吾等並無審核後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日以後任何期間之財務報表。

本所認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了後現代城合營企業於二零零三年、二零零四年、二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日之財政狀況以及後現代城合營企業於有關期間之業績及現金流量。

後現代城合營企業之董事亦須負責編製後現代城合營企業截至二零零五年七月三十一日止七個月之未經審核財務資料，包括收入報表、現金流量表及股本權益變動表（「二零零五年七月三十一日比較財務資料」）連同有關附註。本所之責任乃根據吾等進行之審閱就二零零五年七月三十一日比較財務資料作出獨立結論。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零五年七月三十一日比較財務資料。本所之審閱工作主要包括對管理層作出查詢及就二零零五年七月三十一日比較財務資料採用分析程序，並據此評估該等會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另有披露者則作別論。審閱工作並不包括

監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為小，故所提供之確定程度較審核為低。因此，本所不會就二零零五年七月三十一日比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照本所審閱之結果（並不構成一項審核），本所並未發現二零零五年七月三十一日比較財務資料須作出任何重大修訂。

甲. 財務資料

收入報表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	
營業額	6	69,648	1,064,750	342,778	314,241	272,731
銷售成本		(50,808)	(714,868)	(203,245)	(185,972)	(190,159)
毛利		18,840	349,882	139,533	128,269	82,572
其他收入	6	2,013	12,150	14,561	8,177	602
銷售開支		(14,957)	(27,077)	(42,264)	(11,269)	(12,288)
行政費用		(3,931)	(5,019)	(4,810)	(4,508)	(3,195)
經營溢利		1,965	329,936	107,020	120,669	67,691
財務費用	7	-	-	-	-	-
除稅前溢利	8	1,965	329,936	107,020	120,669	67,691
所得稅開支	9	-	(104,895)	(36,368)	(41,343)	(22,338)
年度／期間溢利		<u>1,965</u>	<u>225,041</u>	<u>70,652</u>	<u>79,326</u>	<u>45,353</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
					七月三十一日
		二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產					
廠房及設備	11	561	1,066	1,248	2,627
已抵押銀行存款	12	38,516	46,447	49,304	37,574
		<u>39,077</u>	<u>47,513</u>	<u>50,552</u>	<u>40,201</u>
流動資產					
待售物業		434,499	196,181	14,622	318,752
發展中物業	13	441,131	439,050	672,309	475,769
投資	14	-	5,026	-	-
貿易及其他應收款項	15	249,250	308,871	447,899	406,082
貸款予一家前同系附屬公司	16	100,000	99,952	-	-
應收一家同系附屬公司款項	17	72,300	100,000	460,952	699,330
可收回所得稅		1,000	-	-	-
銀行結餘及現金		65,478	31,688	140,783	40,198
		<u>1,363,658</u>	<u>1,180,768</u>	<u>1,736,565</u>	<u>1,940,131</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	18	283,800	384,823	202,912	266,341
客戶墊款		718,910	52,954	807,238	989,202
應繳所得稅		-	90,295	92,212	96,021
應付直接控股公司款項	17	-	100,000	100,000	100,000
應付股東款項	19	39,557	78,616	7,060	-
應付貸款	20	35,000	-	-	-
銀行貸款—一年內到期	21	145,200	203,330	-	5,330
		<u>1,222,467</u>	<u>910,018</u>	<u>1,209,422</u>	<u>1,456,894</u>
流動資產淨值		<u>141,191</u>	<u>270,750</u>	<u>527,143</u>	<u>483,237</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債		180,268	318,263	577,695	523,438
非流動負債					
銀行貸款—一年後到期	21	125,040	—	188,780	89,170
資產淨值		<u>55,228</u>	<u>318,263</u>	<u>388,915</u>	<u>434,268</u>
資本及儲備					
已繳股本	22	61,474	99,468	99,468	99,468
儲備		<u>(6,246)</u>	<u>218,795</u>	<u>289,447</u>	<u>334,800</u>
權益總額		<u>55,228</u>	<u>318,263</u>	<u>388,915</u>	<u>434,268</u>

股本權益變動表

	已繳股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註)	(累積虧損) ／滾存盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零三年一月一日	30,000	-	(14,751)	15,249
年內注資	31,474	6,540	-	38,014
年度溢利	-	-	1,965	1,965
於二零零三年十二月三十一日	61,474	6,540	(12,786)	55,228
年內注資	37,994	-	-	37,994
年度溢利	-	-	225,041	225,041
於二零零四年十二月三十一日	99,468	6,540	212,255	318,263
年度溢利	-	-	70,652	70,652
於二零零五年十二月三十一日	99,468	6,540	282,907	388,915
期間溢利	-	-	45,353	45,353
於二零零六年七月三十一日	<u>99,468</u>	<u>6,540</u>	<u>328,260</u>	<u>434,268</u>
於二零零五年一月一日	99,468	6,540	212,255	318,263
期間溢利(未經審核)	-	-	79,326	79,326
於二零零五年七月三十一日 (未經審核)	<u>99,468</u>	<u>6,540</u>	<u>291,581</u>	<u>397,589</u>

附註： 該款項乃一位股東超出其應佔註冊資本之額外注資。

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
經營業務					
除稅前溢利	1,965	329,936	107,020	120,669	67,691
經以下調整：					
廠房及設備折舊	141	185	310	169	337
利息收入	(432)	(569)	(793)	(395)	(527)
出售投資收益	-	-	(154)	(154)	-
出售廠房及設備之虧損	10	-	-	-	-
營運資金變動前之 經營現金流量	1,684	329,552	106,383	120,289	67,501
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(242,744)	(59,621)	(140,079)	(34,823)	41,817
待售物業(增加)／減少	(421,740)	255,873	197,998	-	(299,369)
發展中物業(增加)／減少	6,672	2,081	(233,259)	58,582	196,540
客戶墊款增加／(減少)	587,845	(665,956)	754,284	347,450	181,964
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)	186,827	101,023	(181,911)	(100,605)	63,429
經營業務所產生／ (耗用)現金	118,544	(37,048)	503,416	390,893	251,882
於中國內地繳納之所得稅	(1,000)	(13,600)	(33,400)	(23,400)	(18,529)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
經營業務所產生／(耗用)					
之現金淨額	117,544	(50,648)	470,016	367,493	233,353
投資活動					
已收利息	432	569	793	395	527
已抵押銀行存款 (增加)／減少	(32,767)	(7,930)	(2,857)	(10,279)	11,730
墊款予一家同系附屬公司	(72,100)	(27,700)	(360,952)	(307,590)	(238,378)
購入廠房及設備	(142)	(690)	(492)	(412)	(1,716)
出售廠房及設備所得款項 (墊款予)／償還自一家 前同系附屬公司款項	(100,000)	48	99,952	99,952	-
收購投資	-	(5,026)	-	-	-
出售投資所得款項	-	-	5,180	5,180	-
投資活動所耗用					
之現金淨額	(204,576)	(40,729)	(258,376)	(212,754)	(227,837)
融資活動					
新籌集銀行借貸 (償還予)／墊款	105,040	-	350,000	144,990	-
自股東款項	(62,712)	39,059	(71,556)	(43,273)	(7,060)
已付利息	(12,758)	(17,556)	(16,439)	(8,168)	(4,761)
注資所得款項	38,014	37,994	-	-	-
應付貸款增加／(減少)	35,000	(35,000)	-	-	-
償還銀行借貸	-	(66,910)	(364,550)	(203,330)	(94,280)
墊款自／(償還予) 直接控股公司款項	-	100,000	-	(20,000)	-
融資活動所產生／(耗用)					
之現金淨額	102,584	57,587	(102,545)	(129,781)	(106,101)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等值 增加／(減少)淨額	15,552	(33,790)	109,095	24,958	(100,585)
年初／期初之現金 及現金等值	49,926	65,478	31,688	31,688	140,783
年終／期終之現金 及現金等值 (為銀行結餘及現金)	65,478	31,688	140,783	56,646	40,198

財務報表附註

1. 一般事項

後現代城合營企業為一家於中國內地成立之中外合資合營企業。其註冊辦事處及主要營業地點位於北京海淀區四季香鄉杏石路六十五號。後現代城合營企業之主要業務為從事物業發展。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列示，人民幣亦為後現代城合營企業之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃按照以下所載主要會計政策而編製。該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此一統稱包括指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港普遍採納之會計原則，並已於整段有關期間貫徹運用。

於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於有關期間獲提早採納。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露規定。

(b) 財務資料編製基準

編製財務資料採用之計量基準為歷史成本基準，惟若干金融資產及金融負債乃按公平值列賬，詳情見下列會計政策。

(c) 收益確認

於日常業務過程中銷售物業所得之收益將於符合下列所有標準時確認：

- 物業所有權之重大風險及回報已轉移予買方；
- 對物業不再具有通常涉及所有權之繼續管理權，亦無實際控制權；
- 可以可靠地估算收益之金額；
- 涉及交易之經濟利益可能將流入後現代城合營企業；及
- 交易引致或將予引致之成本可作可靠估算。

確認物業銷售收益前所收取之買方訂金及分期付款入賬列作客戶墊款。

利息收入乃按時間基礎根據未償還本金額及適用之實際利率計算，有關利率為將金融資產賬面淨值預計壽命內所收取之估計未來現金確切地貼現之利率。

(d) 廠房及設備

廠房及設備按成本減去累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期經計及估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算，如下：

傢俬及裝置	三年
電腦及辦公室設備	五至七年

廠房及設備項目於出售後或預期日後繼續使用不再產生經濟利益時終止確認。終止確認有關資產所產生之收益或虧損按出售該資產所得款項淨額與其賬面值兩者之差額釐定，並於終止確認該項目之期間在收入報表入賬。

(e) 待售物業

日常業務過程中之待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

(f) 發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括預付租賃土地之租金、發展期間之借貸成本及發展成本。

(g) 減值

於每個結算日，後現代城合營企業均會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產之賬面值會調升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟增加後之賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

(h) 外幣

編製財務資料時，以後現代城合營企業之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日之適用匯率以功能貨幣（即後現代城合營企業經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收入報表確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

(i) 經營租約

凡租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租約均會分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

根據經營租約所支付及應付之租金乃按有關租約年期以直線法於收入報表內扣除。作為促使訂立經營租約而收取及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金支出之減少。

(j) 政府資助

政府資助會在所需期間確認為收入，以與相關成本配比。與支出項目相關的資助在該等支出扣自收入報表的同一期間確認，並另外呈報於其他收入。

(k) 借貸成本

直接源於收購、建築或生產合資格資產之借貸成本均作為該等資產之成本之一部份撥充資本，直至有關資產大致可作其擬定用途或銷售時為止。倘特定借貸於等待使用於有關合資格資產前暫作投資之用，所得投資收入須在撥充資本之借貸成本中扣除以作資本化處理。

所有其他借貸成本於產生之期間在收入報表內確認。

(l) 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本期稅項的負債乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不再足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(m) 退休福利成本

國家管理退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

因取得、建造或生產合資格資產而直接引致之退休福利成本會作為該等資產成本之一部份撥充資本。當有關資產大致上可預備投入作擬定用途或出售時，會終止資本化該等退休福利成本。

(n) 金融工具

倘後現代城合營企業成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債按公平值初步計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生之直接交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

(i) 金融資產

後現代城合營企業之金融資產乃分類為貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣以交易日為基準予以確認及撤銷確認。日常買賣指須於市場規則或慣例指定之限期內交付資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列如下。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括貿易應收款項、其他應收款項、貸款予一家同系附屬公司及應收一家同系附屬公司款項及銀行結餘）採用實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產有所減值時，減值虧損會於收入報表確認，並根據資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增加客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則減值虧損會於其後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過並無確認減值時之攤銷成本。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售的金融資產為指定或未有分類為其他類別（載於上文）的非衍生項目。於初步確認後的每個結算日，可供出售的金融資產乃按公平值計算。就並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量的可供出售的權益投資而言，彼等於首次確認後的各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於收入報表確認。減值虧損數額按資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率折讓估計未來現金流量的現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

(iv) 金融負債

後現代城合營企業發行之金融負債根據所訂立合約安排之內容以及金融負債之定義分類。該等金融負債一般會分類為其他金融負債。

其他金融負債（包括銀行借貸、其他應付款項、墊款予客戶、應付直接控股公司／股東款項及應付貸款）其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

(o) 撥備

撥備乃於後現代城合營企業因過往事件而產生現時責任，而後現代城合營企業有可能須履行該責任時確認。撥備乃以該公司董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量，於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

(p) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知金額之現金及無須承受重大價值變動風險且於購入後三個月內到期之短期高流動投資。現金等值亦包括以外幣計值之投資及墊款，惟必須符合上述準則。

(q) 關連人士

就本份財務資料而言，如果後現代城合營企業能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制後現代城合營企業或對其財務及經營決策發揮重大影響力，或後現代城合營企業與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為後現代城合營企業的關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、主要股東及／或其直系親屬）或其他實體，亦包括受後現代城合營企業的關連人士（其為個人）重大影響的實體，以及提供福利予後現代城合營企業或與作為彼關連人士之任何實體的僱員的離職後福利計劃。

3. 主要會計估計及判斷

於結算日有關未來之主要假設以及其他有關估計之不確定因素之主要來源討論如下，該等假設及不確定因素可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 待售物業及發展中物業之估值

後現代城合營企業根據附註2(e)及2(f)所載之會計政策對待售物業及發展中物業定期進行評估以確定是否出現任何減值。評估待售物業及發展中物業是否可能減值時，按個別資產或同類資產組合（如適用）之基準進行。此檢討需要估值時根據最可靠證據作出之估計及判斷以及其他相關資料。

(b) 貿易及其他應收款項之估值

後現代城合營企業根據附註2(g)所載之會計政策對貿易及其他應收款項定期進行評估以確定是否出現任何減值。

應收賬款於初步確認時按公平值計量，及其後則採用實際利息法以攤銷成本計量。當有客觀憑證顯示資產出現減值時，則會在收入報表內確認減值虧損。

於作出判斷時，管理層會考慮為監察此風險所制訂之詳盡程序。於釐定是否有客觀憑證顯示出現減值時，後現代城合營企業會考慮未來現金流量之估算。

(c) 本期稅項及遞延稅項

後現代城合營企業在中國須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。稅項撥備乃按物業發展項目之預算成本基準計算。倘該等物業發展項目的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 土地增值稅

中國內地的土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

後現代城合營企業在中國內地須繳納土地增值稅。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且後現代城合營企業未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定最終稅額。後現代城合營企業按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

4. 金融風險管理目標及政策

後現代城合營企業之主要金融工具主要包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、其他應付款項、應付貸款、銀行借貸、已抵押銀行存款、貸款予一家前同系附屬公司及應收／（應付）同系附屬公司／直接控股公司／股東款項。有關該等金融工具之詳情於有關附註內披露。該等金融工具所涉及之風險及如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能及時及有效落實妥當措施。

(a) 現金流利率風險

後現代城合營企業之主要借貸按浮動利率計息，因此須承受現金流利率風險（該等借貸之詳情見附註21）。後現代城合營企業現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

(b) 信貸風險

後現代城合營企業的信貸風險涉及銀行結餘總額、貿易及其他應收賬款，及應收一間同系附屬公司款項。

後現代城合營企業已就若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。後現代城合營企業須承擔最高信貸風險，即等同一旦對方於該等銀行借貸期限結束時未能履行其責任。該等擔保已詳細披露於附註25。

後現代城合營企業並無重大集中之信貸風險，而風險分散到若干數目之交易對手及客戶。銀行存款及銀行結餘之信貸風險被認為微不足道，此乃由於該等款項乃存放於有良好信貸評級之銀行。

5. 分類資料

因後現代城合營企業90%以上經營業務均為於中國內地之物業發展，故並未呈列有關期間之業務分類資料。

因後現代城合營企業於有關期間之業務有90%以上在中國內地進行及後現代城合營企業90%以上資產及負債均位於中國內地，故並未呈列地區分類資料。

6. 營業額及其他收入

收入指後現代城合營企業向外界客戶出售物業已收取及應收的數額，概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
營業額					
物業銷售	69,648	1,064,750	342,778	314,241	272,731
其他收入					
銀行利息收入	432	569	793	395	527
出售投資收益	-	-	154	154	-
中國內地政府資助	-	11,526	13,403	7,480	-
其他	1,581	55	211	148	75
	2,013	12,150	14,561	8,177	602
	<u>71,661</u>	<u>1,076,900</u>	<u>357,339</u>	<u>322,418</u>	<u>273,333</u>

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
須於五年內悉數償還之					
銀行借貸利息	12,758	17,556	16,439	8,168	4,761
減：於發展中物業 資本化之金額	(12,758)	(17,556)	(16,439)	(8,168)	(4,761)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
核數師酬金	20	20	20	20	20
待售物業確認為支出之成本	50,808	714,868	203,245	185,972	190,159
廠房及設備折舊	141	185	310	169	337
出售廠房及設備虧損	10	-	-	-	-
職工成本					
董事酬金	-	-	181	59	130
其他職工薪酬	2,002	2,136	2,564	1,731	2,125
退休福利計劃供款	97	102	236	137	147
減：於發展中物業 資本化金額	(866)	(1,855)	(2,981)	(1,927)	(2,402)
職工成本總額	1,233	383	-	-	-

9. 所得稅開支

a) 收入報表內之稅項代表：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
當期稅項－中國內地					
－年度／期間撥備	-	104,895	36,368	41,343	22,338
－以往年度撥備過剩	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>104,895</u>	<u>36,368</u>	<u>41,343</u>	<u>22,338</u>

後現代城合營企業須遵守有關在中國內地註冊為中外合資合營企業(「中外合資企業」)之所得稅法。依據在中國內地中外合資企業適用之有關所得稅規例及法規，後現代城合營企業之稅項按該期間／年度之估計應課稅溢利之33%徵收。

(b) 稅項支出與會計溢利乘以適用稅率後對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	1,965	329,936	107,020	120,669	67,691
按適用稅率33%計算					
之稅項	648	108,879	35,317	39,821	22,338
不可扣稅開支					
之稅務影響	-	1,285	-	1,152	-
動用過往未確認					
之稅務虧損	(648)	(4,219)	-	-	-
其他	-	(1,050)	1,051	370	-
所得稅開支	-	104,895	36,368	41,343	22,338

(c) 於二零零三年十二月三十一日，後現代城合營企業擁有未動用稅務虧損約人民幣12,786,000元。由於遞延稅項所涉及之金額甚微，故並無於財務資料內就此確認撥備。

10. 董事及五位最高薪酬僱員之酬金

(a) 董事酬金

後現代城合營企業董事之酬金總額如下：

於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止各年度，後現代城合營企業並無向任何董事支付酬金。

各董事於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年七月三十一日止七個月之酬金詳情如下：

二零零五年十二月三十一日

董事	袍金	薪酬	退休福利	總額
			計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳艷琴女士	-	-	-	-
鄺松校先生	-	-	-	-
劉義先生	-	102	-	102
Wang Zhing Yu先生	-	79	-	79
張曜暉先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>-</u>	<u>181</u>

二零零五年七月三十一日

董事	袍金	薪酬	退休福利	總額
			計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳艷琴女士	-	-	-	-
鄺松校先生	-	-	-	-
劉義先生	-	59	-	59
Wang Zhing Yu先生	-	-	-	-
張曜暉先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>-</u>	<u>59</u>

二零零六年七月三十一日

董事	退休福利			總額
	袍金	薪酬	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳艷琴女士	-	-	-	-
鄺松校先生	-	-	-	-
劉義先生	-	60	-	60
Wang Zhing Yu先生	-	70	-	70
張曜暉先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>130</u>	<u>-</u>	<u>130</u>

(b) 五位最高薪酬僱員

截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年七月三十一日止七個月，後現代城合營企業之五位最高薪酬人士當中分別有一人、一人及兩人為後現代城合營企業之董事。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，以及截至二零零五年及二零零六年七月三十一日止七個月，其餘五位、五位、四位、四位及三位並非董事之最高薪酬人士各自之酬金均不超過人民幣1,000,000元，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
薪金及其他福利	210	277	406	163	301
退休福利計劃供款	23	26	9	17	1
	<u>233</u>	<u>303</u>	<u>415</u>	<u>180</u>	<u>302</u>

11. 廠房及設備

	傢俬及裝置 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
於二零零三年一月一日	232	419	651
添置	142	-	142
出售	(14)	-	(14)
於二零零三年十二月三十一日	360	419	779
添置	153	537	690
於二零零四年十二月三十一日	513	956	1,469
添置	231	261	492
於二零零五年十二月三十一日	744	1,217	1,961
添置	98	1,618	1,716
於二零零六年七月三十一日	842	2,835	3,677
折舊			
於二零零三年一月一日	21	59	80
本年度撥備	60	81	141
出售時撇銷	(3)	-	(3)
於二零零三年十二月三十一日	78	140	218
本年度撥備	77	108	185
於二零零四年十二月三十一日	155	248	403
本年度撥備	115	195	310
於二零零五年十二月三十一日	270	443	713
本期間撥備	82	255	337
於二零零六年七月三十一日	352	698	1,050
賬面淨值			
於二零零三年十二月三十一日	<u>282</u>	<u>279</u>	<u>561</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>358</u>	<u>708</u>	<u>1,066</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>474</u>	<u>774</u>	<u>1,248</u>
於二零零六年七月三十一日	<u>490</u>	<u>2,137</u>	<u>2,627</u>

12. 已抵押銀行存款

該款項指已作抵押之存款，以使銀行向落成物業之買家（彼等與後現代城合營企業並無關係）提供長期按揭貸款，因此有關款項列作非流動資產。有關存款按各銀行儲蓄存款利率計息。後現代城合營企業已抵押銀行存款之公平值與其各年終／期終之相應賬面值相若。

13. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
發展中物業：				
將於十二個月內變現	-	-	311,720	475,769
不會於十二個月內變現	441,131	439,050	360,589	-
	<u>441,131</u>	<u>439,050</u>	<u>672,309</u>	<u>475,769</u>

發展中物業位於中國內地。

14. 投資

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
可供出售投資非上市				
股本證券，按公平值	-	5,026	-	-
	<u>-</u>	<u>5,026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

該投資令後現代城合營企業可透過公平值收益賺取回報。該投資並無固定到期日或票面利率。此項證券之公平值乃按所報市場買入價計算。

15. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
貿易應收賬款	-	42,406	24,476	5,175
墊款予供應商	165,938	259,668	287,855	307,073
預付營業稅	22,042	-	10,182	40,499
預付銷售佣金	9,684	-	-	-
其他應收款項	51,586	6,797	125,386	53,335
	<u>249,250</u>	<u>308,871</u>	<u>447,899</u>	<u>406,082</u>

後現代城合營企業給予其貿易客戶90日之信貸期。以下為於各報告日期貿易應收賬款之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
0-90日	-	25,352	24,049	4,748
91-180日	-	494	160	-
180日以上	-	16,560	267	427
	<u>-</u>	<u>42,406</u>	<u>24,476</u>	<u>5,175</u>

後現代城合營企業董事認為，後現代城合營企業之貿易及其他應收款項之公平值與年終／期終之相應賬面值相若。

16. 貸款予前同系附屬公司

後現代城合營企業訂立協議，於二零零三年十二月三十一日借出人民幣100,000,000元予其一家前同系附屬公司China Damen Co., Ltd.。該款項為無抵押、按一年期銀行貸款之市場利率水平計息及已於二零零五年五月悉數償還。鑑於該等貸款之短期性質，董事認為其於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之賬面值與公平值相若。

17. 應收／（應付）同系附屬公司／直接控股公司款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償付。鑑於該等財務資產及負債之短期性質，後現代城合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。

應收同系附屬公司款項指墊付予中新集團（控股）有限公司之全資附屬公司中置（北京）企業管理有限公司之短期款項。

18. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
其他應付款項	27,572	51,097	21,232	14,642
發展中物業應計款項	256,228	333,726	181,680	251,699
	<u>283,800</u>	<u>384,823</u>	<u>202,912</u>	<u>266,341</u>

鑑於其他應付款項及應計費用之短期性質，後現代城合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。

19. 應付股東款項

	於十二月三十一日			於
				七月三十一日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
北京西華偉業建材經 貿有限公司	-	-	7,060	-
北京新松投資集團 有限公司(附註b)	-	78,616	-	-
北京新松房地產開發 有限公司(附註c)	39,557	-	-	-
	<u>39,557</u>	<u>78,616</u>	<u>7,060</u>	<u>-</u>

- (a) 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。鑑於該等款項之短期性質，後現代城合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。
- (b) 自北京新松投資集團有限公司於二零零五年三月二十八日出售其於後現代城合營企業之全部股本權益起，其已不再為後現代城合營企業之股東。
- (c) 自北京新松房地產開發有限公司於二零零四年十月十五日出售其於後現代城合營企業之全部股本權益起，其已不再為後現代城合營企業之股東。

20. 應付貸款

於二零零三年，後現代城合營企業從Shenzhen Chiyuan Industry Co., Ltd. 借入人民幣35,000,000元。該款項以若干待售物業及發展中物業為數約人民幣47,770,000元作抵押、按年息10.57厘計息並已於截至二零零四年十二月三十一日止年度內悉數償還。鑑於該款項之短期性質，董事認為其於二零零三年十二月三十一日之賬面值與公平值相若。

21. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於 七月三十一日
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
須於下列期間償還之 有抵押銀行借貸：				
一年內	145,200	203,330	–	5,330
一年後但於兩年內	125,040	–	188,780	89,170
	<u>270,240</u>	<u>203,330</u>	<u>188,780</u>	<u>94,500</u>
減：一年內到期之款項	<u>(145,200)</u>	<u>(203,330)</u>	<u>–</u>	<u>(5,330)</u>
一年後到期之款項	<u>125,040</u>	<u>–</u>	<u>188,780</u>	<u>89,170</u>

後現代城合營企業之銀行借貸以固定利率計息，其實際利率（相等於合約利率）範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
固定利率借貸 之實際利率	5.31厘至 5.84厘	5.49厘至 5.84厘	5.76厘至 5.84厘	5.76厘至 5.84厘	5.76厘至 5.84厘

借貸以人民幣為計值。鑑於有關借貸之利率與剩餘年期及信貸評級相近之債項於各結算日之利率相若，後現代城合營企業之董事認為，其賬面值與其公平值相若。

銀行借貸以下列資產作為抵押：

- (i) 質押若干待售物業及發展中物業，其於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日為數分別約人民幣522,000,000元、人民幣186,631,000元、人民幣311,721,000元及人民幣309,771,000元。
- (ii) 一間關連公司北京新松投資集團有限公司作出之公司擔保為數約人民幣150,000,000元，該公司由酈松校先生最終控制；及
- (iii) 質押一間關連公司北京三九建業房地產開發有限公司持有之若干物業價值約人民幣295,000,000元，該公司由酈松校先生最終控制。

22. 已繳股本

	註冊股本 千美元	已繳股本 千美元	人民幣等值 人民幣千元
於二零零三年一月一日	12,000	3,614	30,000
年內注資	—	3,796	31,474
於二零零三年十二月三十一日	12,000	7,410	61,474
年內注資	—	4,590	37,994
於二零零四年、二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年七月三十一日	12,000	12,000	99,468

23. 經營租約承擔

	截至七月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
根據經營租約					
已於收入報表內					
確認之最低租約					
款項	2,218	1,834	450	-	450

於各結算日，根據不可撤銷之經營租約，後現代城合營企業承擔之未來最低租約款項之到期日如下：

	於十二月三十一日			於
	於十二月三十一日			七月三十一日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
須於一年內支付	1,826	-	450	-

經營租約租金指後現代城合營企業就其若干辦公室物業應付之租金。租約議訂之租期平均為一年，有關租金在租期內屬固定。

24. 承擔

	於十二月三十一日			於
				七月三十一日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
就完成發展中物業已 訂約惟未於財務資料 撥備之日後開支	436,126	52,565	352,083	143,583

25. 或然負債

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日，後現代城合營企業向多家銀行提供擔保分別約人民幣480,596,000元、人民幣715,482,000元、人民幣790,537,000元及人民幣1,157,817,000元，以便向後現代城合營企業所發展物業之準買家授予信貸額度。

26. 僱員福利

後現代城合營企業僱員為中國內地政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。後現代城合營企業須按員工薪金向該退休金計劃作出某一百分比之供款，以支付有關利益。後現代城合營企業於該退休金計劃之唯一責任為作出指定供款。

27. 重大關連人士交易

除了財務資料其他部份披露之交易及結餘外，後現代城合營企業亦曾進行以下重大關連人士交易。

後現代城合營企業與Beijing Newshine Decoration Co., Ltd.（「Newshine Decoration」）訂立一項合約，總代價為人民幣138,000,000元。Newshine Decoration亦受於二零零五年四月二十一日以前為後現代城合營企業股東之北京新松投資集團有限公司控制。Newshine Decoration將會向後現代城合營企業持有之發展中物業提供裝飾服務。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年七月三十一日，分別向Newshine Decoration支付人民幣19,298,000元、人民幣93,622,000元、人民幣138,000,000元及人民幣138,000,000元，有關款項已計入墊付予供應商款項中。

主要管理人員之報酬

支付後現代城合營企業之主要管理人員（彼等皆為後現代城合營企業之董事）之報酬詳載於下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
薪酬及其他福利	-	-	181	59	130
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>59</u>	<u>130</u>

28. 已頒佈但於有關期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

香港會計師公會已頒佈下列尚未生效之新香港財務報告準則。後現代城合營企業已審視以下準則及詮釋，其可能會對後現代城合營企業之經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響，惟未能合理估計潛在影響。後現代城合營企業仍在評估以下新香港財務報告準則之影響。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：資本披露*
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露*

* 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

乙. 最終控股公司

於二零零六年七月三十一日，後現代城合營企業之最終控股公司為中新集團（控股）有限公司，中新集團（控股）有限公司是一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。

丙. 結算日後事項

自二零零六年七月三十一日起至本報告刊發日期，概無發生任何重大結算日後事項。

丁. 結算日後財務報表

後現代城合營企業並無就二零零六年七月三十一日之後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港
執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零七年一月三十一日

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函目的而提交之報告全文。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就北京新松房地產開發有限公司（「青年匯合營企業」）於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年七月三十一日止七個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）所編製之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函（「通函」）內。

青年匯合營企業為一家於二零零零年五月二十九日在中國內地成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。青年匯合營企業之主要業務為從事物業發展。於二零零二年六月，其註冊資本藉股東大會之決議案增加至人民幣50,000,000元。於二零零五年二月，青年匯合營企業建議由一家有限責任公司重組成為一家中外合資合營企業，並將註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣140,000,000元。是次重組已於二零零五年八月得到北京市商務局批准，並在青年匯合營企業於二零零五年八月十八日獲發經修訂之商業牌照時完成。

青年匯合營企業於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據中國內地企業適用之有關會計準則及財務規例（「中國公認會計原則」）編製，並已由中國內地之註冊會計師北京馳創會計師事務所有限責任公司審核。

青年匯合營企業之董事已根據中國公認會計原則法定財務報表及青年匯合營企業之未經審核管理賬目編製財務資料，並已在適當情況下遵照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

青年匯合營企業之董事負責編製真實公平之財務資料。在編製真實公平之財務資料時，有關董事必須採用並貫徹應用適當之會計政策，審慎合理作出判斷和估計，以及列明與適用會計準則有任何嚴重偏離之理由。

本所之責任乃根據吾等進行之核查就財務資料作出獨立意見並報告本所之意見。

就本報告而言，作為對財務資料作出意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對青年匯合營企業於有關期間之財務報表進行適當之審核步驟，此外，吾等亦根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外步驟。吾等並無審核該公司於二零零六年七月三十一日以後任何期間之財務報表。

本所認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了青年匯合營企業於二零零三年、二零零四年、二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日之財政狀況以及青年匯合營企業於有關期間之業績及現金流量。

青年匯合營企業之董事亦須負責編製青年匯合營企業截至二零零五年七月三十一日止七個月之未經審核財務資料，包括收入報表、現金流量表及股本權益變動表（「二零零五年七月三十一日比較財務資料」）連同有關附註。本所之責任乃根據吾等進行之審閱就二零零五年七月三十一日比較財務資料作出獨立結論。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零五年七月三十一日比較財務資料。本所之審閱工作主要包括對管理層作出查詢及就二零零五年七月三十一日比較財務資料採用分析程序，並據此評估該等會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另有披露者則作別論。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為小，故所提供之確定程度較審核為低。因此，本所不會就二零零五年七月三十一日比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照本所審閱之結果（並不構成一項審核），本所並未發現二零零五年七月三十一日比較財務資料須作出任何重大修訂。

甲. 財務資料

收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
營業額	6	-	-	-	-	489,948
銷售成本		-	-	-	-	(392,897)
毛利		-	-	-	-	97,051
其他收入	6	66	301	8,774	82	8,795
銷售開支		(20)	(10,147)	(2,133)	(1,568)	(11,439)
行政費用		(1,578)	(4,361)	(5,847)	(3,754)	(6,602)
經營溢利/(虧損)		(1,532)	(14,207)	794	(5,240)	87,805
財務費用	7	-	-	-	-	-
除稅前						
溢利/(虧損)	8	(1,532)	(14,207)	794	(5,240)	87,805
所得稅開支	9	-	-	(262)	-	(28,976)
年度/期間						
溢利/(虧損)		(1,532)	(14,207)	532	(5,240)	58,829

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產					
廠房及設備	11	119	364	610	467
於同系附屬公司之投資	12	26,350	9,850	9,850	-
收購一家附屬公司之訂金		-	-	15,097	77,512
長期應收款項	13	-	-	270,000	-
已抵押銀行存款	14	-	-	10,846	11,120
		<u>26,469</u>	<u>10,214</u>	<u>306,403</u>	<u>89,099</u>
流動資產					
待售物業		-	-	-	8,429
發展中物業	15	75,115	390,800	542,128	308,543
貿易及其他應收款項	16	16,581	77,039	93,551	128,545
應收直接控股公司款項	17	-	145,442	-	-
應收同系附屬公司款項	17	39,591	42,114	23,218	-
應收關連公司款項	18	-	49,450	-	100
應收中介控股公司款項	17	500	-	-	-
銀行結餘及現金		10,244	5,951	1,279	110,187
		<u>142,031</u>	<u>710,796</u>	<u>660,176</u>	<u>555,804</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	19	10,085	175,211	215,579	46,226
客戶墊款		-	346,967	624,257	167,692
應付直接控股公司款項	17	85,569	-	56,500	-
應付同系附屬公司款項	17	25,200	8,163	5,520	235,467
應付中介控股公司款項	17	-	3,500	3,500	-
應繳稅項		-	-	262	12,718
銀行貸款—一年內到期	20	-	80,000	26,990	-
		<u>120,854</u>	<u>613,841</u>	<u>932,608</u>	<u>462,103</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>21,177</u>	<u>96,955</u>	<u>(272,432)</u>	<u>93,701</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	七月三十一日 二零零六年 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債		47,646	107,169	33,971	182,800
非流動負債					
銀行貸款—一年後到期	20	—	73,730	—	—
資產淨值		<u>47,646</u>	<u>33,439</u>	<u>33,971</u>	<u>182,800</u>
資本及儲備					
已繳股本	21	50,000	50,000	50,000	140,000
累積虧損		<u>(2,354)</u>	<u>(16,561)</u>	<u>(16,029)</u>	<u>42,800</u>
權益總額		<u>47,646</u>	<u>33,439</u>	<u>33,971</u>	<u>182,800</u>

股本權益變動表

	(累積虧損)		權益總額 人民幣千元
	已繳股本 人民幣千元	／滾存盈利 人民幣千元	
於二零零三年一月一日	50,000	(822)	49,178
年度虧損	—	(1,532)	(1,532)
於二零零三年十二月三十一日	50,000	(2,354)	47,646
年度虧損	—	(14,207)	(14,207)
於二零零四年十二月三十一日	50,000	(16,561)	33,439
年度溢利	—	532	532
於二零零五年十二月三十一日	50,000	(16,029)	33,971
期間注資	90,000	—	90,000
期間溢利	—	58,829	58,829
於二零零六年七月三十一日	<u>140,000</u>	<u>42,800</u>	<u>182,800</u>
於二零零五年一月一日	50,000	(16,561)	33,439
期間虧損(未經審核)	—	(5,240)	(5,240)
於二零零五年七月三十一日 (未經審核)	<u>50,000</u>	<u>(21,801)</u>	<u>28,199</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)	(1,532)	(14,207)	794	(5,240)	87,805
經以下調整：					
廠房及設備折舊	30	71	167	86	90
利息收入	(66)	(301)	(8,747)	(73)	(8,577)
撤銷廠房及設備	-	2	-	-	-
出售廠房及設備之收益	-	-	-	-	(52)
出售投資收益	-	-	-	-	(150)
應收款項減值虧損	-	-	1,900	1,900	-
營運資金變動前之					
經營現金流量	(1,568)	(14,435)	(5,886)	(3,327)	79,116
貿易及其他應收款項					
增加／(減少)	(579)	(60,458)	(18,411)	3,429	(34,994)
待售物業增加	-	-	-	-	(8,429)
發展中物業減少／(增加)	(6,378)	(310,241)	(143,373)	(102,909)	234,354
客戶墊款(減少)／增加	-	346,967	277,290	193,252	(456,564)
其他應付款項及應計費用					
(減少)／增加	10,060	165,126	40,368	17,351	(169,353)
經營業務所產生／(耗用)現金	1,535	126,959	149,988	107,796	(355,870)
於中國內地繳納之所得稅	-	-	-	-	(16,520)
經營業務所產生／(耗用)					
之現金淨額	1,535	126,959	149,988	107,796	(372,390)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
投資活動					
已收利息	66	301	8,747	73	8,577
已抵押銀行存款增加	-	-	(10,846)	-	(274)
收購一家附屬公司之訂金	-	-	(15,097)	-	(62,416)
購入廠房及設備 (墊款予)／償還自同系 附屬公司款項	(6)	(318)	(413)	(254)	(27)
出售廠房及設備 所得款項	(33)	(2,523)	16,252	39,900	253,164
出售同系附屬公司 投資所得款項	-	-	-	-	132
(墊款予)／償還自直接 控股公司款項	-	16,500	-	-	10,000
(墊款予)／償還 自關連人士款項	-	(145,442)	145,442	145,442	-
償還自股東款項	-	(49,450)	49,450	47,550	(100)
長期應收款項 (增加)／減少	-	500	-	-	-
	-	-	(270,000)	(270,000)	270,000
投資活動所產生／(耗用) 之現金淨額	27	(180,432)	(76,465)	(37,289)	479,056
融資活動					
墊款自／(償還予) 直接控股公司款項	8,600	(85,569)	56,500	5,300	(56,500)
注資所得款項	-	-	-	-	90,000
新籌集銀行借貸	-	180,000	37,000	37,000	-
墊款自／(償還予) 中介控股公司款項	-	3,500	-	-	(3,500)
償還銀行借貸 (償還予)／墊款自同系 附屬公司款項	-	(26,270)	(163,740)	(73,730)	(26,990)
已付利息	-	(17,037)	-	15,048	-
	-	(5,444)	(7,955)	(4,886)	(768)
融資活動所產生／(耗用) 之現金淨額	8,600	49,180	(78,195)	(21,268)	2,242

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
現金及現金等值					
增加／(減少)淨額	10,162	(4,293)	(4,672)	49,239	108,908
年初／期初之現金 及現金等值	82	10,244	5,951	5,951	1,279
年終／期終之現金 及現金等值 (為銀行結餘及現金)	10,244	5,951	1,279	55,190	110,187

財務報表附註

1. 一般事項

青年匯合營企業為一家於中國內地成立之中外合資合營企業。其註冊辦事處及主要營業地點位於北京大興區龐各莊工業開發區九排九號。青年匯合營企業之主要業務為從事物業發展。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列示，人民幣亦為青年匯合營企業之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃按照以下所載主要會計政策而編製。該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此一統稱包括指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港普遍採納之會計原則，並已於整段有關期間貫徹運用。

於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於有關期間獲提早採納。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露規定。

(b) 財務資料編製基準

編製財務資料採用之計量基準為歷史成本基準，惟若干金融資產及金融負債乃按公平值列賬，詳情見下列會計政策。

(c) 收益確認

於日常業務過程中銷售物業所得之收益將於符合下列所有標準時確認：

- 物業所有權之重大風險及回報已轉移予買方；
- 對物業不再具有通常涉及所有權之繼續管理權，亦無實際控制權；
- 可以可靠地估算收益之金額；
- 涉及交易之經濟利益可能將流入青年匯合營企業；及
- 交易引致或將予引致之成本可作可靠估算。

確認物業銷售收益前所收取之買方訂金及分期付款入賬列作客戶墊款。

利息收入乃按時間基礎根據未償還本金額及適用之實際利率計算，有關利率為將金融資產賬面淨值預計壽命內所收取之估計未來現金確切地貼現之利率。

(d) 廠房及設備

廠房及設備按成本減去累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期經計及估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算下：

租賃物業裝修	五年
汽車	五年
傢俬、裝置及設備	五年

廠房及設備項目於出售後或預期日後繼續使用不再產生經濟利益時終止確認。終止確認有關資產所產生之收益或虧損按出售該資產所得款項淨額與其賬面值兩者之差額釐定，並於終止確認該項目之期間在收入報表入賬。

(e) 待售物業

日常業務過程中之待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

(f) 發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括預付租賃土地之租金、發展期間之借貸成本及發展成本。

(g) 減值

於每個結算日，青年匯合營企業均會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產之賬面值會調升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟增加後之賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

(h) 外幣

編製財務資料時，以青年匯合營企業之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日之適用匯率以功能貨幣(即青年匯合營企業經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收入報表確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

(i) 經營租約

凡租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租約均會分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

根據經營租約所支付及應付之租金乃按有關租約年期以直線法於收入報表內扣除。作為促使訂立經營租約而收取及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金支出之減少。

(j) 借貸成本

直接源於收購、建築或生產合資格資產之借貸成本均作為該等資產之成本之一部份撥充資本，直至有關資產大致可作其擬定用途或銷售時為止。倘特定借貸於等待使用於有關合資格資產前暫作投資之用，所得投資收入須在撥充資本之借貸成本中扣除以作資本化處理。

所有其他借貸成本於產生之期間在收入報表內確認。

(k) 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目。本期稅項的負債乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算，另亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不再足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(l) 退休福利成本

國家管理退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

因取得、建造或生產合資格資產而直接引致之退休福利成本會作為該等資產成本之一部份撥充資本。當有關資產大致上可預備投入作擬定用途或出售時，會終止資本化該等退休福利成本。

(m) 金融工具

倘青年匯合營企業成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債按公平值初步計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生之直接交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

(i) 金融資產

青年匯合營企業之金融資產乃分類為貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣以交易為基準予以確認及撤銷確認。日常買賣指須於市場規則或慣例指定之限期內交付資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列如下。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括貿易應收款項、長期應收款項、其他應收款項、應收同系附屬公司／直接控股公司／關連公司／中介控股公司款項及銀行結餘）採用實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產有所減值時，減值虧損會於收入報表確認，並根據資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量現值之差額計算。倘資產可收回金額之增加客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則減值虧損會於其後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過並無確認減值時之攤銷成本。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售的金融資產為指定或未有分類為其他類別（載於上文）的非衍生項目。於初步確認後的每個結算日，可供出售的金融資產乃按公平值計算。就並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量的可供出售的權益投資而言，彼等於首次確認後的各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於收入報表確認。減值虧損數額按資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率折讓估計未來現金流量的現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

(iv) 金融負債及權益工具

青年匯合營企業發行之金融負債根據所訂立合約安排之內容以及金融負債之定義分類。該等金融負債一般會分類為其他金融負債。

其他金融負債(包括銀行借貸、其他應付款項、墊款予客戶、應付直接控股公司／股東款項及應付貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

(n) 撥備

撥備乃於青年匯合營企業因過往事件而產生現時責任，而青年匯合營企業有可能須履行該責任時確認。撥備乃以該公司董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量，於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知金額之現金及無須承受重大價值變動風險且於購入後三個月內到期之短期高流動投資。現金等值亦包括以外幣計值之投資及墊款，惟必須符合上述準則。

(p) 關連人士

就本份財務資料而言，如果青年匯合營企業能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制青年匯合營企業或對其財務及經營決策發揮重大影響力，或青年匯合營企業與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為青年匯合營企業的關連人士。關連人士可為個人(即主要管理人

員、主要股東及／或其直系親屬)或其他實體,亦包括受青年匯合營企業的關連人士(其為個人)重大影響的實體,以及提供福利予青年匯合營企業或與作為彼關連人士之任何實體的僱員的離職後福利計劃。

3. 主要會計估計及判斷

於結算日有關未來之主要假設以及其他有關估計之不確定因素之主要來源討論如下,該等假設及不確定因素可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 待售物業及發展中物業之估值

青年匯合營企業根據附註2(e)及2(f)所載之會計政策對待售物業及發展中物業定期進行評估以確定是否出現任何減值。評估待售物業及發展中物業是否可能減值時,按個別資產或同類資產組合(如適用)之基準進行。此檢討需要估值時根據最可靠證據作出之估計及判斷以及其他相關資料。

(b) 長期應收款項、貿易及其他應收款項之估值

青年匯合營企業根據附註2(g)所載之會計政策對長期應收款項、貿易及其他應收款項定期進行評估以確定是否出現任何減值。

應收賬款於初步確認時按公平值計量,及其後則採用實際利息法以攤銷成本計量。當有客觀憑證顯示資產出現減值時,則會在收入報表內確認減值虧損。

於作出判斷時,管理層會考慮為監察此風險所制訂之詳盡程序。於釐定是否有客觀憑證顯示出現減值時,青年匯合營企業會考慮未來現金流量之估算。

(c) 本期稅項及遞延稅項

青年匯合營企業在中國須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。稅項撥備乃按物業發展項目之預算成本基準計算。倘該等物業發展項目的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 土地增值稅

中國內地的土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

青年匯合營企業在中國內地須繳納土地增值稅。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且青年匯合營企業未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定最終稅額。青年匯合營企業按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

4. 金融風險管理目標及政策

青年匯合營企業之主要金融工具包括可供出售投資、長期、貿易及其他應收款項、其他應付款項、銀行借貸、已抵押銀行存款及應收／（應付）同系附屬公司／直接控股公司／中介控股公司／關連公司款項。有關該等金融工具之詳情於有關附註內披露。該等金融工具所涉及之風險及如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能及時及有效落實妥當措施。

(a) 現金流利率風險

青年匯合營企業之借貸按浮動利率計息，因此須承受現金流利率風險（該等借貸之詳情見附註20）。青年匯合營企業現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

(b) 信貸風險

青年匯合營企業的信貸風險涉及銀行結餘、貿易及其他應收賬款，及長期應收款項。

青年匯合營企業已就若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。青年匯合營企業須承擔最高信貸風險，即等同一旦對方於該等銀行借貸期限結束時未能履行其責任。該等擔保已詳細披露於附註24。

除了長期應收款項，青年匯合營企業並無重大集中之信貸風險，而風險分散到若干數目之交易對手及客戶。銀行存款及銀行結餘之信貸風險被認為微不足道，此乃由於該等款項乃存放於有良好信貸評級之銀行。

5. 分類資料

因青年匯合營企業90%以上經營業務均為於中國內地之物業發展，故並未呈列有關期間之業務分類資料。

因青年匯合營企業於有關期間之業務有90%以上在中國內地進行及青年匯合營企業90%以上資產及負債均位於中國內地，故並未呈列地區分類資料。

6. 營業額及其他收入

收入指青年匯合營企業向外界客戶出售物業已收取及應收的數額，概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
營業額					
物業銷售	-	-	-	-	489,948
其他收入					
銀行利息收入	66	301	8,747	73	8,577
出售投資收益	-	-	-	-	150
出售廠房及設備收益	-	-	-	-	52
其他	-	-	27	9	16
	66	301	8,774	82	8,795
	66	301	8,774	82	498,743

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
須於五年內悉數償還之					
銀行借貸利息	-	5,444	7,955	4,886	768
減：於發展中物業 資本化之金額	-	(5,444)	(7,955)	(4,886)	(768)
	-	-	-	-	-

8. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
核數師酬金	32	32	45	45	150
待售物業確認為支出之成本	-	-	-	-	392,897
廠房及設備折舊	30	71	167	86	90
撤銷廠房及設備	-	2	-	-	-
應收款項減值虧損	-	-	1,900	1,900	-
職工成本					
董事酬金	-	-	-	-	-
其他職工薪酬	581	921	1,767	1,013	823
退休福利計劃供款	81	129	96	38	95
減：於發展中物業資本化金額	(421)	(668)	(1,148)	(725)	(535)
職工成本總額	241	382	715	326	383

9. 所得稅開支

a) 收入報表內之稅項代表：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
當期稅項－中國內地					
－年度／期間撥備	-	-	262	-	28,976
－以往年度撥備過剩	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262</u>	<u>-</u>	<u>28,976</u>

青年匯合營企業須遵守有關在中國內地註冊為中外合資經營企業(「中外合資企業」)之所得稅法。依據中外合資企業適用之有關所得稅規例及法規，青年匯合營企業於稅項按該年度／期間之估計應課稅溢利之33%徵收。

(b) 稅項支出與會計溢利／(虧損)乘以適用稅率後對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(1,532)	(14,207)	794	(5,240)	87,805
按適用稅率33%計算 之稅項	(506)	(4,688)	262	(1,729)	28,976
未確認稅務虧損 之稅務影響	506	4,688	-	1,729	-
所得稅開支	-	-	262	-	28,976

(c) 於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，青年匯合營企業分別擁有未動用稅務虧損約人民幣2,172,000元、人民幣16,379,000元及人民幣15,585,000元。由於產生可以動用稅務虧損之未來應課稅溢利之機會不大，故並無就稅務虧損確認遞延稅項資產。未使用之稅務虧損將於二零零七年至二零一零年逐步到期。

由於遞延稅項所涉及之金額甚微，故並無於財務資料內就此確認撥備。

10. 董事及五位最高薪酬僱員之酬金**(a) 董事酬金**

於有關期間及截至二零零五年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業並無向任何董事支付酬金。

(b) 五位最高薪酬僱員

於有關期間及截至二零零五年七月三十一日止七個月，五位最高薪酬人士各自之酬金均不超過人民幣1,000,000元，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
薪金及其他福利	54	296	526	294	268
退休福利計劃供款	-	16	3	5	2
	<u>54</u>	<u>312</u>	<u>529</u>	<u>299</u>	<u>270</u>

11. 廠房及設備

	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本				
於二零零三年一月一日	-	137	16	153
添置	-	-	6	6
於二零零三年十二月三十一日	-	137	22	159
添置	-	126	192	318
撤銷	-	-	(2)	(2)
於二零零四年十二月三十一日	-	263	212	475
添置	345	-	68	413
於二零零五年十二月三十一日	345	263	280	888
添置	-	-	27	27
出售	-	(126)	-	(126)
於二零零六年七月三十一日	345	137	307	789
折舊				
於二零零三年一月一日	-	9	1	10
本年度撥備	-	26	4	30
於二零零三年十二月三十一日	-	35	5	40
本年度撥備	-	47	24	71
撤銷時抵銷	-	-	-	-
於二零零四年十二月三十一日	-	82	29	111
本年度撥備	69	50	48	167
於二零零五年十二月三十一日	69	132	77	278
本期間撥備	40	18	32	90
出售時撤銷	-	(46)	-	(46)
於二零零六年七月三十一日	109	104	109	322
賬面淨值				
於二零零三年十二月三十一日	-	102	17	119
於二零零四年十二月三十一日	-	181	183	364
於二零零五年十二月三十一日	276	131	203	610
於二零零六年七月三十一日	236	33	198	467

12. 於同系附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於
				七月三十一日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
可供出售投資，按成本	26,350	9,850	9,850	-

上述投資指非上市股本證券投資，該等投資令青年匯合營企業可透過股息收入賺取回報。該等投資並無固定到期日或票面利率。以成本人民幣16,500,000元列賬之投資已於二零零四年按成本出售。餘下以成本人民幣9,850,000元列賬之投資已於二零零六年以人民幣10,000,000元出售，並於收入報表確認投資收益人民幣150,000元。

13. 長期應收款項

有關款項指墊予獨立第三方臨安三佳房地產開發有限公司之款項。該款項乃以借款人之若干物業作為抵押、按銀行借款利率計息並須於二零零七年六月償還。

鑑於長期應收款項按市場利率計息，董事認為其賬面值與公平值相若。

該筆應收款項已於二零零六年六月全數償還。

14. 已抵押銀行存款

該款項指已作抵押之存款，以使銀行向落成物業之買家（彼等與青年匯合營企業並無關係）提供長期按揭貸款，因此有關款項亦列作非流動資產。有關存款按各別銀行儲蓄存款利率計息。青年匯合營企業已抵押銀行存款之公平值與其各年終／期終之相應賬面值相若。

15. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
發展中物業：				
－ 將於十二個月內				
變現	–	–	418,405	147,723
－ 不會於十二個月內				
變現	75,115	390,800	123,723	160,820
	<u>75,115</u>	<u>390,800</u>	<u>542,128</u>	<u>308,543</u>

發展中物業位於中國內地。

16. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
貿易應收賬款	–	–	–	981
墊款予供應商	–	–	3,961	95,000
預付營業稅	–	18,807	33,337	9,351
預付銷售佣金	–	17,588	18,189	11,267
其他應收款項	16,581	40,644	38,064	11,946
	<u>16,581</u>	<u>77,039</u>	<u>93,551</u>	<u>128,545</u>

青年匯合營企業給予其貿易客戶平均90日之信貸期。以下為於各報告日期貿易應收賬款之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
0-90日	-	-	-	981
91-180日	-	-	-	-
180日以上	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>981</u>

青年匯合營企業董事認為，鑑於青年匯合營企業之貿易及其他應收款項之短期性質，該等金融資產之賬面值與其公平值相若。

17. 應收／(應付)直接控股公司／中介控股公司／同系附屬公司款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償付。鑑於該等金融資產及負債之短期性質，青年匯合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。

18. 應收關連公司款項

關連公司名稱	於下列期間之最高餘額							
	於				截至			
	於十二月三十一日		七月三十一日		十二月三十一日		七月三十一日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
中置(北京)企業 管理有限公司	-	41,800	-	-	-	41,800	41,800	-
北京和喬興業 投資有限公司	-	7,650	-	-	-	7,650	7,650	-
北京香山新怡 投資有限公司	-	-	1,900	-	-	-	19,000	-
北京格蘭浩泰物業 管理有限公司	-	-	-	100	-	-	-	100
減：累積減值虧損	-	-	(1,900)	-	-	-	-	-
	-	49,450	-	100	-	-	-	-

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。由於應收關連公司款項之短期性質，青年匯合營企業之董事認為該等金融資產之賬面值與公平值相若。

上述關連公司由酈松校先生最終控制。

19. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於 七月三十一日
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項	10,085	54,632	86,162	23,342
發展中物業應計款項	–	120,579	129,417	22,884
	<u>10,085</u>	<u>175,211</u>	<u>215,579</u>	<u>46,226</u>

鑑於其他應付款項及應計費用之短期性質，青年匯合營企業之董事認為該等金融負債之賬面值與公平值相若。

20. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於 七月三十一日
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
須於下列期間償還之 有抵押銀行借貸：				
一年內	–	80,000	26,990	–
一年後但於兩年內	–	73,730	–	–
	–	153,730	26,990	–
減：一年內到期之款項	–	(80,000)	(26,990)	–
一年後到期之款項	–	<u>73,730</u>	–	–

青年匯合營企業之銀行借貸以固定利率計息，其實際利率（相等於合約利率）範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
固定利率借貸之 實際利率	-	5.22厘至 8.50厘	5.22厘至 7.20厘	5.22厘至 7.20厘	5.22厘至 6.14厘

借貸以人民幣為計值。鑑於有關借貸之利率與剩餘年期及信貸評級相近之債項於各結算日之利率相若，青年匯合營企業之董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

銀行借貸以下列資產作為抵押：

- (i) 質押若干待售物業及發展中物業，其於二零零四年及二零零五年十二月三十一日為數分別約人民幣265,844,734元及人民幣97,935,230元；及
- (ii) 質押一間關連公司北京新松家園房地產開發有限公司持有之若干物業，該公司由酈松校先生最終控制。

21. 已繳股本

	註冊及已繳股本 人民幣千元
於二零零三年十二月三十一日、 二零零四年十二月三十一日、 二零零五年十二月三十一日	50,000
期內注資	<u>90,000</u>
於二零零六年七月三十一日	<u><u>140,000</u></u>

於有關期間後，經北京市商務局核准，青年匯合營企業之註冊資本已於二零零六年九月十二日藉由北京國際信託投資有限公司以現金出資而增加人民幣50,000,000元，至人民幣190,000,000元。

22. 經營租約承擔

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
根據物業經營租約 已於收入報表內 確認之最低租約 款項	<u>22</u>	<u>1,063</u>	<u>583</u>	<u>344</u>	<u>340</u>

於各結算日，根據不可撤銷之經營租約，青年匯合營企業承擔之未來最低租約款項之到期日如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
須於一年內支付	1,303	1,303	340	-
於第二至五年 (首尾兩年包括在內)	1,303	-	-	-
	<u>2,606</u>	<u>1,303</u>	<u>340</u>	<u>-</u>

經營租約租金指青年匯合營企業就其若干辦公室物業應付之租金。租約議訂之租期平均為兩年，有關租金在租期內屬固定。

23. 承擔

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元 (經審核)	二零零四年 人民幣千元 (經審核)	二零零五年 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 人民幣千元 (經審核)
就完成發展中物業已 訂約惟未於財務資料 撥備之日後開支	-	107,623	140,598	63,892
就收購附屬公司已訂約 惟未於財務資料撥備 之資本開支	-	-	75,415	13,000

24. 或然負債

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日，青年匯合營企業向多家銀行提供擔保分別約人民幣39,250,000元、人民幣216,137,000元及人民幣227,017,000元，以便向青年匯合營企業所發展物業之準買家授予信貸額度。

25. 僱員福利

青年匯合營企業僱員為中國內地政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。青年匯合營企業須按員工薪金向該退休金計劃作出某一百分比之供款，以支付有關利益。青年匯合營企業於該退休金計劃之唯一責任為作出指定供款。

26. 結算日後事項

於二零零六年九月十二日，北京市商務局核准青年匯合營企業之註冊資本由人民幣140,000,000元增加至人民幣190,000,000元。所增加之註冊資本人民幣50,000,000元乃由北京國際信託投資有限公司以現金出資。

27. 已頒佈但於有關期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

香港會計師公會已頒佈下列尚未生效之新香港財務報告準則。青年匯合營企業已審視以下準則及詮釋，其可能會對青年匯合營企業之經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響，惟未能合理估計潛在影響。青年匯合營企業仍在評估以下新香港財務報告準則之影響。

香港會計準則第1號（修訂）

財務報表之呈列：資本披露*

香港財務報告準則第7號

金融工具：披露*

* 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

乙. 最終控股公司

於二零零六年七月三十一日，青年匯合營企業之最終控股公司為中新集團（控股）有限公司，中新集團（控股）有限公司是一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市。

丙. 結算日後事項

除了甲部財務資料附註26所披露者外，自二零零六年七月三十一日起至本報告刊發日期，概無發生任何重大結算日後事項。

丁. 結算日後財務報表

青年匯合營企業並無就二零零六年七月三十一日之後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港
執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零七年一月三十一日

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函目的而提交之報告全文。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（「長沙合營企業」）於二零零五年九月十四日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年七月三十一日止七個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）所編製之報告，以供載入中新集團（控股）有限公司於二零零七年一月三十一日刊發之通函（「通函」）內。

長沙合營企業為一家於二零零五年九月十四日在中國內地成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。長沙合營企業之主要業務為從事物業發展。

長沙合營企業之董事已根據長沙合營企業之未經審核管理賬目編製財務資料，並已在適當情況下遵照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

長沙合營企業之董事負責編製真實公平之財務資料。在編製真實公平之財務資料時，有關董事必須採用並貫徹應用適當之會計政策，審慎合理作出判斷和估計，以及列明與適用會計準則有任何嚴重偏離之理由。

本所之責任乃根據吾等進行之核查就財務資料作出獨立意見並報告本所之意見。

就本報告而言，作為對財務資料作出意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對長沙合營企業於有關期間之財務報表進行適當之審核步驟，此外，吾等亦根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外步驟。吾等並無審核長沙合營企業於二零零六年七月三十一日以後任何期間之財務報表。

本所認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了長沙合營企業於二零零五年十二月三十一日及二零零六年七月三十一日之財政狀況以及長沙合營企業於有關期間之業績及現金流量。

甲. 財務資料

收入報表

		二零零五年 九月十四日 至 二零零五年 十二月 三十一日	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 七月 三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
行政費用		(260)	(32)
除稅前虧損	5	(260)	(32)
所得稅開支	6	—	—
期間虧損		<u>(260)</u>	<u>(32)</u>

資產負債表

		於二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
廠房及設備	8	858	810
流動資產			
發展中物業	9	59,899	72,601
應收一名股東款項	10	6	-
其他應收款項		20,683	707
銀行結餘及現金		31,374	39,671
		111,962	112,979
流動負債			
其他應付款項及應計費用		80	99
應付控股公司款項	11	83,000	74,000
應付一位股東款項	10	-	9,982
		83,080	84,081
流動資產淨值		28,882	28,898
資產淨值		29,740	29,708
資本及儲備			
已繳股本	12	30,000	30,000
累積虧損		(260)	(292)
權益總額		29,740	29,708

股本權益變動表

	已繳股本 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
注資	30,000	-	30,000
期間虧損	<u>-</u>	<u>(260)</u>	<u>(260)</u>
於二零零五年十二月三十一日	30,000	(260)	29,740
期間虧損	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>(32)</u>
於二零零六年七月三十一日	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>(292)</u></u>	<u><u>29,708</u></u>

現金流量表

	二零零五年 九月十四日 至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(260)	(32)
營運資金變動前之經營現金流量	(260)	(32)
應收一名股東款項（增加）／減少	(6)	6
發展中物業增加	(59,889)	(12,602)
其他應收款項（增加）／減少	(20,683)	19,976
其他應付款項及應計費用增加	80	19
應付一名股東款項增加	-	9,982
經營業務所（耗用）／產生之現金淨額	(80,758)	17,349
投資活動		
購入廠房及設備	(868)	(52)
投資活動所耗用之現金淨額	(868)	(52)
融資活動		
注資所得款項	30,000	-
應付控股公司款項增加／（減少）	83,000	(9,000)
融資活動所產生／（耗用）之現金淨額	113,000	(9,000)
現金及現金等值增加淨額	31,374	8,297
期初之現金及現金等值	-	31,374
期終之現金及現金等值 （為銀行結餘及現金）	31,374	39,671

財務報表附註

1. 一般資料

長沙合營企業為一家於中國內地成立之有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於湖南省長沙市咸家花園窑塘新村98號。長沙合營企業之主要業務為從事物業發展。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列示，人民幣亦為長沙合營企業之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃按照以下所載主要會計政策而編製。該等會計政策乃依據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此一統稱包括指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港普遍採納之會計原則制訂，並已於整段有關期間貫徹運用。

於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於有關期間獲提早採納。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露規定。

(b) 財務資料編製基準

編製財務資料採用之計量基準為歷史成本基準，惟若干金融資產及金融負債乃按公平值列賬，詳情見下列會計政策。

(c) 廠房及設備

廠房及設備按成本減去累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期經計及估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算，如下：

傢俬及裝置	五年
辦公室設備	五年
汽車	五年

廠房及設備項目於出售後或預期日後繼續使用不再產生經濟利益時終止確認。終止確認有關資產所產生之收益或虧損按出售該資產所得款項淨額與其賬面值兩者之差額釐定，並於終止確認之期間在收入報表入賬。

(d) 發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括預付租賃土地之租金及發展期間之發展成本。

(e) 減值

於每個結算日，長沙合營企業均會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產之賬面值會調升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟增加後之賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

(f) 外幣

編製財務資料時，以長沙合營企業之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日之適用匯率以功能貨幣（即長沙合營企業經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收入報表確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

(g) 經營租約

凡租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租約均會分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

根據經營租約所支付及應付之租金乃按有關租約年期以直線法於收入報表內扣除。作為促使訂立經營租約而收取及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金支出之減少。

(h) 金融工具

倘長沙合營企業成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債按公平值初步計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生之直接交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

(i) 金融資產

長沙合營企業之金融資產乃分類為其他應收款項，以及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣以交易日為基準予以確認及撤銷確認。日常買賣指須於市場規則或慣例指定之限期內交付資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列如下。

(ii) 金融負債

長沙合營企業發行之金融負債根據所訂立合約安排之內容以及金融負債之定義分類。該等金融負債一般會分類為其他金融負債。

其他金融負債（包括其他應付款項及應付控股公司／股東款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

(i) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知金額之現金及無須承受重大價值變動風險且於購入後三個月內到期之短期高流動投資。現金等值亦包括以外幣計值之投資及墊款，惟必須符合上述準則。

(j) 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報純利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本期稅項的責任乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不再足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(k) 退休福利成本

國家管理退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

因取得、建造或生產合資格資產而直接引致之退休福利成本會作為該等資產成本之一部份撥充資本。當有關資產大致上可預備投入作擬定用途或出售時，會終止資本化該等退休福利成本。

(l) 撥備

撥備乃於長沙合營企業因過往事件而產生現時責任，而長沙合營企業有可能須履行該責任時確認。撥備乃以董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量，於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

(m) 關連人士

就本份財務資料而言，如果長沙合營企業能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制長沙合營企業或對其財務及經營決策發揮重大影響力，或長沙合營企業與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為長沙合營企業的關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、主要股東及／或其直系親屬）或其他實體，亦包括受長沙合營企業的關連人士（其為個人）重大影響的實體，以及提供福利予長沙合營企業或與作為彼關連人士之任何實體的僱員的離職後福利計劃。

3. 主要會計估計及判斷

於結算日有關未來之主要假設以及其他有關估計之不確定因素之主要來源討論如下，該等假設及不確定因素可能導致下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 發展中物業之估值

長沙合營企業根據附註2(d)所載之會計政策對發展中物業定期進行評估以確定是否出現任何減值。評估發展中物業是否可能減值時，按個別資產或同類資產組合（如適用）之基準進行。此檢討需要估值時根據最可靠證據作出之估計及判斷以及其他相關資料。

(b) 其他應收款項之估值

長沙合營企業根據附註2(e)所載之會計政策對其他應收款項定期進行評估以確定是否出現任何減值。

應收賬款於初步確認時按公平值計量，及其後則採用實際利息法以攤銷成本計量。當有客觀憑證顯示資產出現減值時，則會在收入報表內確認減值虧損。

於作出判斷時，管理層會考慮為監察此風險所制訂之詳盡程序。於釐定是否有客觀憑證顯示出現減值時，長沙合營企業會考慮未來現金流量之估算。

(c) 本期稅項及遞延稅項

長沙合營企業在中國須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出重大判斷。稅項撥備乃按物業發展項目之預算成本基準計算。倘該等物業發展項目的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 土地增值稅

中國內地的土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

長沙合營企業在中國內地須繳納土地增值稅。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且長沙合營企業未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。無法確定最終稅額。長沙合營企業按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

4. 金融風險管理目標及政策

長沙合營企業之主要金融工具主要包括其他應收款項、其他應付款項，及應收／（應付）控股公司／一名股東款項。有關該等金融工具之詳情於有關附註內披露。該等金融工具所涉及之風險及如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能及時及有效落實妥當措施。

信貸風險

長沙合營企業的信貸風險涉及銀行結餘、其他應收賬款，及應收／（應付）控股公司／一名股東款項。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零零五年 九月十四日 至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
折舊	10	100
減：於發展中物業資本化金額	(10)	(100)
	<u> -</u>	<u> -</u>
職工成本		
職工薪酬	41	243
退休福利計劃供款	6	64
減：於發展中物業資本化金額	(47)	(277)
	<u> -</u>	<u> 30</u>
職工成本總額	<u> -</u>	<u> 30</u>

6. 所得稅開支

- a) 由於長沙合營企業於該兩段期間均無產生任何應課稅溢利，因此並無作出任何中國內地企業所得稅撥備。
- b) 由於遞延稅項所涉及之金額甚微，故並無於財務資料內就此確認撥備。

7. 董事酬金

長沙合營企業於該兩段期間均並無支付任何酬金予董事。

8. 廠房及設備

	傢俬及裝置 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本				
添置及於二零零五年 十二月三十一日	187	156	525	868
於二零零六年一月一日	187	156	525	868
添置	4	20	28	52
於二零零六年 七月三十一日	191	176	553	920
累積折舊				
本期間撥備及 於二零零五年 十二月三十一日	-	1	9	10
於二零零六年一月一日	-	1	9	10
本期間撥備	21	18	61	100
於二零零六年 七月三十一日	21	19	70	110
賬面淨值				
於二零零五年 十二月三十一日	187	155	516	858
於二零零六年 七月三十一日	170	157	483	810

9. 發展中物業

	於二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
期初	-	59,899
增加	59,899	12,702
期終	<u>59,899</u>	<u>72,601</u>

發展中物業位於中國內地及不會於十二個月內變現。

10. 應收／（應付）一名股東款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。由於該等款項之短期性質，長沙合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。

11. 應付控股公司款項

該筆款項為無抵押、免息及須於要求時償還。由於該筆款項之短期性質，長沙合營企業之董事認為其賬面值與公平值相若。

12. 已繳股本

	於二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
期初	-	30,000
注資	30,000	-
期終	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

長沙合營企業於二零零五年九月十四日在中國內地成立，為有限責任公司。根據其組織章程大綱及細則，長沙合營企業之註冊資本為人民幣30,000,000元。根據日期為二零零五年九月十三日之驗資報告，全數資本已由股東注入。

13. 經營租約承擔

	二零零五年 九月十四日 至 二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零零六年 一月一日 至 二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
根據物業經營租約已於發展中 物業資本化之最低租約款項	73	145

於各結算日，根據不可撤銷之經營租約，長沙合營企業承擔之未來最低租約款項之到期日如下：

	於二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
須於一年內支付	290	290
一年後及五年內	509	363
	<u>799</u>	<u>653</u>

經營租約租金指長沙合營企業就其辦公室物業應付之租金。租約議訂之租期平均為三年，有關租金在租期內屬固定。

14. 承擔

	於二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月 三十一日 人民幣千元
就完成發展中物業已訂約惟未於 財務資料撥備之日後開支	79,000	70,244

15. 僱員福利

長沙合營企業僱員為中國內地政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。長沙合營企業須按員工薪金向該退休金計劃作出某一百分比之供款，以支付有關利益。長沙合營企業於該退休金計劃之唯一責任為作出指定供款。

16. 已頒佈但於有關期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

香港會計師公會已頒佈下列尚未生效之新香港財務報告準則。長沙合營企業已審視以下準則及詮釋，其可能會對長沙合營企業之經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響，惟未能合理估計潛在影響。長沙合營企業仍在評估以下新香港財務報告準則之影響。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：資本披露*
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露*

* 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

乙. 結算日後事項

自二零零六年七月三十一日起至本報告刊發日期，概無發生任何重大結算日後事項。

丙． 結算日後財務報表

長沙合營企業並無就二零零六年七月三十一日之後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港
執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零七年一月三十一日

1) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

編製經擴大集團的未經審核備考資產負債表，是為了說明建議收購長沙合營企業67%註冊資本、青年匯合營企業22.1%註冊資本及後現代城合營業15%註冊資本（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零零六年十月三十一日完成。

編製未經審核備考資產負債表乃僅供說明之用，而基於其性質，該報表不一定真確反映經擴大集團於二零零六年十月三十一日或任何未來日子的財政狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表是根據載於中新集團（控股）有限公司中期報告內的本集團於二零零六年十月三十一日的未經審核綜合資產負債表，並作出下文附註1至5所列備考調整後編製。

	本集團 於二零零六年 十月三十一日 之資產負債表		長沙合豐企業 於二零零六年 七月三十一日 之資產負債表		其他備考調整						小計		經擴大集團 之備考結餘	
	千港元 未經審核 附註1	千港元 經審核 附註2	千港元 未經審核 附註3a	千港元 未經審核 附註3b	千港元 未經審核 附註3c	千港元 未經審核 附註4a	千港元 未經審核 附註4b	千港元 未經審核 附註5a	千港元 未經審核 附註5b	千港元 未經審核 附註5c	千港元 未經審核	千港元 未經審核	千港元 未經審核	千港元 未經審核
流動負債														
應計費用及其他應付款項	908,626	99												908,725
客戶貸款	1,429,921	-												1,429,921
應付聯建公司款項	84,143	-												84,143
應付股東款項	21,294	83,982		(74,000)										31,276
應付稅項	231,931	-												231,931
應付股息	44	-												44
有抵押銀行貸款—一年內償還	601,730	-												601,730
	3,277,689	84,081	-	(74,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,287,770
流動資產淨值	4,528,022	28,898	299,699	74,000	(216,000)	269,656	(100,000)	258,831	(90,000)	-	-	-	-	4,556,920
總資產總流動負債	6,360,432	29,708	299,699	74,000	(204,019)	269,656	(95,648)	258,831	(129,204)	39,204	39,204	39,204	39,204	6,902,659
非流動負債														
有抵押銀行貸款—一年後到期	722,772	-												722,772
遞延稅項負債	774,206	-	98,901			88,986		83,414						1,047,507
應付貸款	256,660	-												256,660
衍生金融工具	24,656	-												24,656
可換股票據	1,199,196	-												1,199,196
	2,977,490	-	98,901	-	-	88,986	-	83,414	-	-	-	-	-	3,250,791
資產淨值	3,382,942	29,708	200,798	74,000	(204,019)	180,670	(95,648)	173,417	(129,204)	39,204	39,204	39,204	39,204	3,651,868

經擴大集團未經審核備考資產負債表附註

1. 資產負債表(未經審核)乃摘錄自本集團於二零零六年十月三十一日之未經審核綜合資產負債表。
2. 資產負債表(經審核)乃摘錄自本通函附錄四(丙)之會計師報告內所載之長沙合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核資產負債表。
3. 長沙合營企業之備考調整指以下事項：

- a. 記入長沙合營企業之存貨公平值調整299,699,000港元,以及各自之遞延稅項負債98,901,000港元。有關調整導致物業重估儲備相應增加200,798,000港元。

調整是參照獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年一月三十一日所編製之估值報告,以及存貨於二零零六年七月三十一日之賬面值作出。

- b. 記入待收購事項完成後將應付一名股東北京新松集團投資有限公司之款項74,000,000港元撥充資本之金額。
 - c. 記入收購長沙合營企業67%權益所產生之商譽,即代價費用216,000,000港元與長沙合營企業於二零零六年七月三十一日之資產淨值公平值67%(即204,019,000港元)間之差額,並作出附註3(a)所述之存貨公平值調整及附註3(b)所述將應付股東款項撥充資本之金額。
4. 後現代城合營企業之備考調整指以下事項：

- a. 記入後現代城合營企業之存貨公平值調整269,656,000港元,以及各自之遞延稅項負債88,986,000港元。有關調整導致物業重估儲備相應增加180,670,000港元。

調整是參照獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年一月三十一日所編製之估值報告,以及存貨於二零零六年十月三十一日之賬面值作出。

- b. 記入收購後現代城合營企業15%權益所產生之商譽,即代價費用100,000,000港元與後現代城合營企業於二零零六年十月三十一日之資產淨值公平值15%(即95,648,000港元)間之差額,並作出附註4(a)所述之公平值調整。

5. 青年匯合營企業之備考調整指以下事項：

- a. 記入青年匯合營企業之存貨公平值調整258,831,000港元，以及各自之遞延稅項負債85,414,000港元。有關調整導致物業重估儲備相應增加173,417,000港元。

調整是參照獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年一月三十一日所編製之估值報告，以及存貨於二零零六年十月三十一日之賬面值作出。

- b. 記入收購青年匯合營企業22.1%權益所產生之負商譽，即代價費用90,000,000港元與青年匯合營企業於二零零六年十月三十一日之資產淨值公平值22.1%（即129,204,000港元）間之差額，並作出附註5(a)所述之公平值調整。

- c. 確認附註5(b)所述收購青年匯合營企業所產生之負商譽39,204,000港元。

2) 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件

以下為本集團申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出之函件全文,以供收錄於本通函。



陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

致

中新集團(控股)有限公司
列位董事

本所就中新集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料提交報告,有關資料已載入 貴公司於二零零七年一月三十一日就 貴公司收購三間中國合營企業(「收購事項」)刊發的通函(「通函」)第233至237頁的附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」(「未經審核備考財務資料」)一節。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,僅供說明用途,以提供資料說明收購事項會如何影響 貴集團之相關財務資料。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函第233至237頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條,及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料,純粹為 貴公司董事的責任。

本所的責任為按照上市規則第4.29(7)條的規定就未經審核備考財務資料形成意見，並向閣下報告本所的意見。本所對之前就所發出有關編撰未經審核備考財務資料所使用財務資料提供的任何報告，除對於報告發出當日獲本所送呈報告的人士外，概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報工作準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行有關應聘工作。本所的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、查閱支持調整的憑證，並與貴公司董事討論備考財務資料。此應聘工作不涉及任何對相關財務資料的獨立查核。

本所策劃並進行工作時，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，藉以為本所提供充份憑證，以合理確定未經審核備考財務資料已經由貴公司董事根據所述基準妥善編製，有關基準與貴集團所採用會計政策貫徹一致，及就未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第4.29(1)條作出披露。

未經審核備考財務資料乃僅供說明之用，其根據貴公司董事所作判斷及假設為基礎編製，而基於其假設性質使然，有關資料並不會就日後將會發生之任何事件提供任何保證或指示，對貴集團於二零零六年十月三十一日或往後任何日期之財政狀況亦不具指示作用。

意見

本所認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編撰；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)條規定所須披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此 致

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港執業會計師

鄭鶯華

執業證書編號P03207

二零零七年一月三十一日

營運資金

經計及經擴大集團之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行融資)後,董事認為經擴大集團將有充足營運資金應付由本通函刊發日期起計最少未來12個月之目前所需。

並無重大不利變動

除於本通函董事會函件所披露之該等建議收購外,本集團之財務或經營狀況或前景自二零零六年四月三十日(即本集團最新近經審核財務報表編製之日)以來並無重大不利變動。

本集團債項

於二零零六年十一月三十日(即本通函付印前就編製本負債聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還有抵押銀行貸款約1,565,747,000港元、未償還結欠一名獨立第三方之貸款(包括未支付股息)約259,227,000港元及本金額為1,340,000,000港元之零息可換股債券。於二零零六年十一月三十日,須予償還之總金額如下:

	千港元
須於下列年期償還之銀行貸款	
一年內	747,747,000
一至兩年內	318,000,000
二至五年內	500,000,000
應付一名獨立第三方之貸款	259,227,000
零息可換股債券	1,340,000,000

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約1,476,331,000港元提供擔保。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。

本集團三間附屬公司為一宗於中國涉及聲稱違反37,415,000港元之合約承諾的訴訟的被告。該等附屬公司及彼等之法律顧問強列抗辯該申索，而董事認為支付申索之機會極微。因此，並無於本集團之財務報表中就任何潛在負債作出撥備。

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，已落成物業並不會獲徵收土地增值稅，因此，本集團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55,712,000港元。

於二零零六年十一月三十日，除本通函所披露者及集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及未行使、或已授權／以其他方式增設但未發行之債務證券、任何有期貸款（有抵押、無抵押、有否擔保）、任何屬借款性質之其他借貸或負債，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論是否有抵押／無抵押，有否擔保）、任何按揭及押記、任何或然負債或承擔。

外幣金額已按於二零零六年十一月三十日營業時間結束時之當前匯率換算為港元。

本集團之財務及經營前景

經擴大集團主要於中國從事物業發展及投資。中國物業市場於過往數年維持穩定增長。董事認為儘管中國近期採取緊縮經濟控制措施來抑制經濟增長，很多主要城市如北京之物業市場仍然維持穩定增長。董事預期就此方面物業市場將不會有任何重大不利影響，物業市場來年將可維持健康增長。董事會亦認為，鑑於中國之持續經濟增長、消費力上升及二零零八年奧運及二零一零年世博所締造之機遇，物業市場之需求將持續上升，因此提供投資於該市場之機遇。

董事會有信心投資中國物業發展將可促進經擴大集團之資產基礎，從而增進股東日後回報。管理層將繼續於中國物色具潛質投資項目，以進一步運用經擴大集團之資源及進一步鞏固本集團之資產基礎。

就長沙合營企業、青年匯合營企業及後現代城合營企業之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

業務回顧、管理層分析及討論

截至二零零三年四月三十日止年度之業務回顧

(a) 財務表現

於回顧財政年度內，本集團錄得營業額約為522,000港元。截至二零零三年四月三十日止年度，本集團之股東應佔虧損約為35,000,000港元。

鑑於全球經濟不景及互聯網類公司近年遭逢困難營商環境，本集團已將本集團核心業務由互聯網類業務轉移至中國之房地產物業投資，著手重定本集團核心業務方針。

截至二零零二年十二月三十一日止期間，後現代城合營企業錄得約4,700,000港元之虧損，期內並無任何營業額。後現代城物業項目現正興建，並已於期內開始預售，於二零零二年十二月三十一日，共收取約126,000,000港元之預售所得款項。上述虧損主要來自期內產生之銷售開支及行政費用。由於尚未達成進行重組之標準，預售所得款項未能確認為收入，因此年內並無任何營業額。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業錄得約615,000港元之虧損，年內並無任何營業額。青年匯物業項目仍在規劃及發展階段，尚未動工興建。上述虧損主要來自期內產生之行政費用。

(b) 流動資金及財政資源

於二零零三年四月三十日，本集團共有約23,600,000港元之銀行借貸。於二零零二年十二月三十一日，後現代城合營企業之銀行借貸約為158,800,000港元，而青年匯合營企業則無任何銀行借貸。

本集團於二零零三年四月三十日之股東資金及資產淨值約為247,300,000港元。後現代城合營企業及青年匯合營企業於二零零二年十二月三十一日之股東資金及資產淨值分別約為14,700,000港元及47,300,000港元。

業務營運所需之資金主要來自內部資源、股東貸款及銀行借貸。年內，本集團及後現代城合營企業分別籌集約23,600,000港元及120,400,000港元之新增銀行貸款。

本集團之銀行及現金結餘約為1,200,000港元。於二零零二年十二月三十一日，後現代城合營企業及青年匯合營企業之銀行及現金結餘分別約為48,000,000港元及79,000港元。

(c) 本集團之資本結構

本集團及後現代城合營企業之銀行借貸均以人民幣授出。該等銀行借貸以5.31厘至5.84厘不等之年利率計息。在本集團之銀行貸款中，約7,500,000港元須於一年內償還；約7,500,000港元須於一至兩年內償還；約8,500,000港元則須於二至五年內償還。後現代城合營企業之銀行貸款須於一年內償還。

本集團之負債比率為9%。於二零零二年十二月三十一日，後現代城合營企業之負債比率為756%，而青年匯合營企業因並無任何銀行借貸，故此亦無任何負債比率。

(d) 年內持有之大額投資及進行之重大收購及出售事項

(i) 持有之大額投資：

於截至二零零三年四月三十日止年度，本公司對位於中國上海楊浦區營口路之商用大廈物業項目作出大額投資。該幢商用大廈名為Jia Tai Garden，位於中國上海楊浦區營口路789號，由本公司擁有90%權益之附屬公司上海欣頁物業管理有限公司進行基本建設工程。該公司於二零零二年五月三十一日註冊成立，為中外合資經營企業。

(ii) 年內進行之重大收購及出售事項：

出售事項：

二零零三年一月九日，本公司董事宣佈，Premier Goodwill與本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售於WebVideoShop已發行股本之45%權益，總代價為72,000,000港元，須以現金支付。出售事項與本集團專注於中國進行物業投資業務之長遠策略相符一致。出售事項其後於二零零三年八月完成。於二零零三年四月三十日，本公司從獨立第三方收取按金3,600,000港元，該筆款項計入流動負債項下之貿易及其他應付款項，以及其他應付款項中。

因此，於截至二零零三年四月三十日止年度之財務報表中，互聯網相關業務被列為已終止業務。

WebVideoShop從事互聯網相關業務，而本公司則將其核心業務由互聯網相關業務改為於中國進行物業投資。

收購事項：

於二零零二年五月三十一日，本公司訂約以總代價人民幣38,002,978元進行收購事項。獲收購之資產為位於中國上海楊浦區營口路789號之商用大廈Jia Tai Gardan，由本公司擁有90%權益之附屬公司上海欣頁物業管理有限公司進行基本建設工程。該公司為中外合資經營企業。有關物業由本公司持有作投資，可帶來穩定之收入來源。

(e) 資產抵押

於二零零三年四月三十日，本集團並無任何資產抵押。青年匯合營企業亦無任何資產抵押。後現代城合營企業已於二零零二年十二月三十一日抵押約5,500,000港元之存貨，以取得所獲授之信貸額度。於二零零二年十二月三十一日，後現代城合營企業亦抵押約5,500,000港元之銀行存款，以取得銀行授予後現代城合營企業物業買家之長期按揭貸款。

(f) 或然負債

於二零零三年四月三十日，本集團並無任何重大或然負債。於二零零二年十二月三十一日，青年匯合營企業並無任何重大或然負債，而後現代城合營企業則向銀行提供約61,200,000港元之擔保，以便取得所發展物業之準買家獲授之信貸額度。

截至二零零四年四月三十日止年度之業務回顧

(a) 財務表現

於回顧年度內，全球經濟已呈現復甦跡象，香港經濟亦自嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）後反彈，預期中國經濟亦將持續增長。為就經濟復甦及即將來臨之新投資機會作好準備，本公司建議進行股本重組（「股本重組」，已於二零零三年六月十九日進行及完成），令本公司於日後機會湧現時能夠靈活彈性地安排任何股本集資活動。緊隨股本重組完成後，本公司發行1,200,000,000股每股面值0.025港元之新股份予新投資者Invest Gain Limited，現金總代價為30,000,000港元。

於股本重組完成後，新投資者計劃讓本集團繼續經營其現有業務，並會檢討本集團之財務狀況及業務，藉此鞏固本集團之業務及未來發展。

於回顧財政年度，本集團之表現大為改善，股東應佔溢利大幅增加至約9,700,000港元（二零零三年：虧損20,300,000港元）。每股盈利約為0.51港仙（二零零三年：虧損2.32港仙）。截至二零零四年四月三十日止年度，本集團之營業額約為654,000港元，

較二零零三年增加約25%。表現大為改善乃主要由於管理層於股本重組後在二零零三年十月曾出現人事變動，加上本集團整合本集團具利潤前景之核心業務之資源策略奏效所致。

鑑於本集團計劃專注於中國物業投資及發展業務，本集團一直致力發掘及審查新的潛在投資機會，並著手增加其土地儲備，以鞏固收入基礎及開拓更穩定之收入來源，從而提升本公司之投資價值。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業錄得約1,900,000港元之溢利及約67,000,000港元之營業額。後現代城物業項目現正興建。於二零零三年十二月三十一日，共收取約691,000,000港元之預售所得款項。錄得上述溢利主要由於年內將部份預售物業交付予買家，因而確認約67,000,000港元之營業額。同時，年內產生之銷售開支及行政費用分別約為14,000,000港元及3,800,000港元。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業錄得約1,500,000港元之虧損，年內並無任何營業額。青年匯物業項目於年內已動工興建。上述虧損主要來自年內產生之行政費用。

(b) 流動資金及財政資源

於二零零四年四月三十日，本集團有約69,000,000港元之應償還貸款。於二零零三年十二月三十一日，後現代城合營企業之銀行借貸及應償還貸款分別約為259,800,000港元及33,700,000港元，而青年匯合營企業則無任何銀行借貸。

本集團於二零零四年四月三十日之股東資金及資產淨值約為287,200,000港元。後現代城合營企業及青年匯合營企業於二零零三年十二月三十一日之股東資金及資產淨值分別約為53,100,000港元及45,800,000港元。

業務營運所需之資金主要來自內部資源、股東貸款及銀行借貸。年內，本集團新增之應償還貸款約為69,000,000港元。後現代城合營企業新增之應償還貸款約為33,700,000港元，股東額外注資額約為36,600,000港元。

於二零零四年四月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為12,200,000港元。於二零零三年十二月三十一日，後現代城合營企業及青年匯合營企業之銀行及現金結餘分別約為63,000,000港元及9,800,000港元。

(c) 本集團之資本結構

本集團及後現代城合營企業之應償還貸款及銀行借貸均以人民幣授出。本集團之應償還貸款並不計息，而銀行借貸則以5.31厘至5.84厘不等之年利率計息。於鳳凰大廈項目落成前，本集團毋須償還該等應償還貸款，並會將該等貸款列作非流動負債。在後現代城合營企業之銀行借貸中，約139,600,000港元須於一年內償還；約120,200,000港元須於一至兩年內償還。

本集團之負債比率為19.8%。於二零零三年十二月三十一日，後現代城合營企業之負債比率為434%，而青年匯合營企業因並無任何銀行借貸，故此亦無任何負債比率。

(d) 年內持有之大額投資及進行之重大收購及出售事項

(i) 持有之大額投資：

本公司與鳳凰衛視有限公司於二零零三年十月就聯合發展中國深圳之鳳凰大廈達成協議。鳳凰大廈為一個包括辦公室大樓、服務式住宅及購物商場之綜合項目，建築面積約為80,000平方米。

(ii) 年內進行之重大收購及出售事項：

出售事項：

二零零三年十月十日，董事宣佈，本公司與獨立第三方(Ultrabonus)訂立該協議，據此本公司同意以62,000,000港元之現金代價，出售有關資產予Ultrabonus。有關資產包括本公司所出售之100%Graceful Sun股本權益，以及本公司於與Graceful Sun之往來賬戶中之權益及權利。Graceful Sun為投資控股公司，其唯一投資為Ray Gold之全部權益，而Ray Gold之唯一投資則為上海欣頁之90%股本權益，上海欣頁為於二零零二年五月三十一日在中國註冊成立之中外合資經營企業。

收購事項：

二零零三年十月二十九日，本公司全資附屬公司Oasiscity、鳳凰衛視有限公司及Phoenix Real Properties Co Ltd就聯合發展中國深圳鳳凰大廈訂立一項認購及股東協議。Oasiscity初步出繳之股東貸款金額28,300,000港元乃由該協議之訂約各方商定。

(e) 資產抵押

於二零零四年四月三十日，本集團將其附屬公司鳳凰置業有限公司之30%股本權益抵押予鳳凰衛視有限公司，作為本集團全資附屬公司Oasiscity Limited妥善履行其於鳳凰大廈項目之義務之抵押品。於二零零三年十二月三十一日，青年匯合營企業並無任何資產抵押。後現代城合營企業已於二零零三年十二月三十一日抵押約502,000,000港元之存貨，以取得所獲授之信貸額度。此外，後現代城合營企業已於二零零三年十二月三十一日抵押約46,000,000港元之存貨，以取得應償還貸款。再者，於二零零三年十二月三十一日，後現代城合營企業再抵押約37,000,000港元之銀行存款，以取得銀行授予後現代城合營企業物業買家之長期按揭貸款。

(f) 或然負債

於二零零四年四月三十日，本集團並無任何重大或然負債。於二零零三年十二月三十一日，青年匯合營企業並無任何重大或然負債，而後現代城合營企業則向銀行提供約462,100,000港元之擔保，以便取得所發展物業之準買家獲授之信貸額度。

截至二零零五年四月三十日止年度之業務回顧

(a) 財務表現

截至二零零五年四月三十日止年度，本集團之表現大為改善，股東應佔溢利增加至180,400,000港元，相等於截至二零零四年四月三十日止之前一財政年度之溢利9,700,000港元約17.6倍。每股基本盈利為9.40港仙（二零零四年：0.51港仙）。截至二零零五年四月三十日止年度，本集團之營業額為476,500,000港元，較二零零四年增加約727.6倍（二零零四年：700,000港元）。表現大為改善乃主要由於本公司管理層集中資源於本集團物業發展及投資之核心業務之管理方式奏效所致。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業錄得稅後溢利約216,000,000港元，營業額約為1,204,000,000港元。後現代城物業項目第一期（A區）及第二期（B區）之大部份工程已竣工。年內，第一期（A區）及第二期（B區）之多項預售物業已交付予相關買家，因而確認約1,204,000,000港元之豐厚營業額。於二零零四年十二月三十一日，共收取約51,000,000港元之預售所得款項，惟該等款項尚未確認。上述溢利主要因年內確認約1,204,000,000港元之營業額所致。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業錄得約13,700,000港元之虧損，年內並無任何營業額。青年匯物業項目現正興建，並已於年內開始預售，於二零零四年十二月三十一日，共收取約333,600,000港元之預售所得款項。上述虧損主要來自年內產生之行政費用。由於尚未達成進行重組之標準，預售所得款項未能確認為收入，因此年內並無任何營業額。

(b) 流動資金及財政資源

於二零零五年四月三十日，本集團（包括後現代城合營企業，蓋因後現代城合營企業於該日為本集團之附屬公司）有約93,600,000港元之銀行借貸、約69,000,000港元之應償還貸款及104,000,000港元之可換股票據。於二零零四年十二月三十一日，青年匯合營企業之銀行借貸約為147,800,000港元。

本集團於二零零五年四月三十日之股東資金及資產淨值約為573,500,000港元。青年匯合營企業於二零零四年十二月三十一日之股東資金及資產淨值分別約為53,100,000港元及32,200,000港元。

業務營運所需之資金主要來自內部資源、股東貸款及銀行借貸。年內，本集團並無任何新增銀行借貸，而青年匯合營企業則有約173,000,000港元之新增銀行貸款。

於二零零五年四月三十日，本集團之銀行及現金結餘約為69,600,000港元。於二零零四年十二月三十一日，青年匯合營企業之銀行及現金結餘約為5,700,000港元。

(c) 本集團之資本結構

本集團及青年匯合營企業之應償還貸款及銀行借貸均以人民幣授出，可換股票據則以港元發行。本集團之應償還貸款並不計息，而銀行借貸則以5.76厘至5.84厘不等之年利率計息。於鳳凰大廈項目落成前，本集團毋須償還該等應償還貸款，並會將該等貸款列作非流動負債。本集團之銀行借貸須於一年內償還。在青年匯合營企業之銀行借貸中，約76,900,000港元須於一年內償還，約70,900,000港元須於一至兩年內償還。

本集團（包括後現代城合營企業，蓋因後現代城合營企業於二零零五年四月三十日為本集團之附屬公司）之負債比率為34%。於二零零四年十二月三十一日，青年匯合營企業之負債比率為442%。

(d) 年內持有之大額投資及進行之重大收購及出售事項

(i) 持有之大額投資：

後現代城項目：

「後現代城」物業項目位於中國北京朝陽區百子灣路，毗鄰北京之中心商業地區，而該地區為北京之主要金融商業中心。該項目之總建築面積逾500,000平方米，共分兩期發展（第一期及第二期），兩期合共再細分為四區（A區、B區、C區及D區）。

鳳凰大廈項目：

「鳳凰大廈」項目位於中國深圳福田區之中心地區。「鳳凰大廈」擬發展為一個包括辦公室大樓、服務式住宅及購物商場之綜合項目，建築面積約為80,000平方米。

(ii) 年內進行之重大收購及出售事項：

出售事項：

於二零零四年三月二十五日，本公司與獨立第三方 (Northwest) 訂立買賣協議，內容有關出售其於 Noble Time (本公司一家全資附屬公司) 之 100% 權益，代價為 123,000,000 港元，須以現金支付。Noble Time 持有 New Shine Development Limited (於香港註冊成立之有限公司) 之 42% 權益，而 New Shine Development Limited 則持有合營企業 (Beijing New Shine Garden Property Development Co Ltd，於中國註冊成立之有限公司) 之 35% 權益。出售事項已於二零零四年八月十六日完成。

收購事項：

於二零零四年二月十三日，中新置地有限公司 (本公司之全資附屬公司) 與王岩先生訂立一份買賣協議，據此中新置地有限公司會購入而王岩先生會出售 Top Fair Limited 之全部已發行股本。Top Fair Limited 持有合營企業之 45% 權益 (該公司從事中國物業發展)，並負有該債項 (即合營企業應付予 Top Fair 之賬款人民幣 100,000,000 元)。代價透過本公司向王岩先生或其代名人發行可換股票據之方式支付。收購事項已於二零零四年八月十二日完成。

(e) 資產抵押

於二零零五年四月三十日，本集團 (包括後現代城合營企業，蓋因後現代城合營企業於該日為本集團之附屬公司) 將其附屬公司鳳凰置業有限公司之 30% 股本權益抵押予鳳凰衛視有限公司，作為本集團全資附屬公司 Oasis City Limited 妥善履行其於鳳凰大廈項目之義務之抵押品。本集團已抵押約 142,900,000 港元之存貨，以取得所獲授之信貸額度。本集團抵押約 387,000 港元之存款，藉此換取銀行向鳳凰大廈項目之承建商提供擔保，並再抵押約 41,500,000 港元之銀行存款，以取得銀行授予其物業買家之長期按揭貸款。於二零零四年十二月三十一日，青年匯合營企業抵押約 254,700,000 港元之發展中物業，作為銀行借貸之抵押品。

(f) 或然負債

於二零零五年四月三十日，本集團（包括後現代城合營企業，蓋因後現代城合營企業於該日為本集團之附屬公司）向銀行提供約704,400,000港元之擔保，以便取得所發展物業之準買家獲授之信貸額度。於二零零四年十二月三十一日，青年匯合營企業向銀行提供約37,700,000港元之擔保，以便取得所發展物業之準買家獲授之信貸額度。

本集團於中國之物業項目

後現代城項目

「後現代城」物業項目位於中國北京朝陽區百子灣路，毗鄰北京之中心商業地區，而該地區為北京之主要金融商業中心。該項目之總建築面積逾500,000平方米，共分兩期發展（第一期及第二期），兩期合共再細分為四區（A區、B區、C區及D區）。

該項目之第一期（A區）及第二期（B區）之大部份單位已售出，於截至二零零五年四月三十日止年度為本集團帶來475,900,000港元之營業額及80,700,000港元之純利。第二期（D區）現正興建，預期將於二零零六年內竣工。第二期（D區）過半數之單位已作預售，涉及之相關合約總金額約為389,800,000港元。至於第二期（C區）已取得建設批文，而預售批文亦已於二零零五年八月取得。管理層預期「後現代城」項目未來將繼續為本集團帶來龐大之業績貢獻。

鳳凰大廈項目

「鳳凰大廈」項目位於中國深圳福田區之中心地區。「鳳凰大廈」擬發展為一個包括辦公室大樓、服務式住宅及購物商場之綜合項目，建築面積約為106,000平方米。該項目現正興建，預期將於二零零六年十二月或之前竣工。「鳳凰大廈」已於二零零五年十一月推出市場預售。

末期股息

截至二零零五年四月三十日止年度，董事會派付股息每股2.2港仙，相當於股東應佔純利之30%。是次派息乃現有管理層在二零零三年接管本公司以來首次派息。董事會相信是次派息能讓全體股東即時與本公司分享成果。如無出現任何未能預見之相反情況，董事會日後將會維持每年派息之政策。

過往表現回顧**a) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司**

截至二零零六年七月三十一日止七個月及由二零零五年九月十四日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司之經審核除稅後虧損淨額分別為約30,000港元及約26,000港元。

截至二零零六年七月三十一日止七個月及由二零零五年九月十四日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間，控股公司股東應佔經審核虧損淨額分別為約30,000港元及約26,000港元（於財政期間內並無產生稅項支出）。

b) 北京新松房地產開發有限公司

截至二零零六年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後溢利淨額分別為約87,810,000港元及約58,830,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別為約790,000港元及約530,000港元。審核乃根據香港會計原則進行。截至二零零四年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核虧損淨額約為14,210,000港元（年內並無稅項開支）。

c) 北京金馬文華園房地產開發有限公司

截至二零零六年七月三十一日止七個月，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為67,690,000港元及約45,350,000港元。審核乃根據香港會計原則進行。截至二零零五年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為107,020,000港元及約70,650,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為329,940,000港元及約225,040,000港元。

財務狀況（包括流動資金及財務資源）回顧**a) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司**

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司之經審核資產總值分別為約113,790,000港元及約112,820,000港元。於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日之經審核負債總額則分別為約84,080,000港元及約83,080,000港元。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司之經審核資產淨值分別為約29,710,000港元及約29,740,000港元。

於二零零六年七月三十一日，湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司有尚未償還股東貸款淨額約74,000,000港元。該股東貸款將於完成日期或之前資本化。

b) 北京新松房地產開發有限公司

於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，北京新松房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約644,900,000港元、約966,580,000港元及約721,010,000港元。於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約462,100,000港元、約932,610,000港元及約687,570,000港元。

於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，北京新松房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約182,800,000港元、約33,970,000港元及約33,440,000港元。

於二零零六年七月三十一日，北京新松房地產開發有限公司結欠一間同系附屬公司約235,470,000港元。該負債為無抵押、免息及須按要求償還。

c) 北京金馬文華園房地產開發有限公司

於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，北京金馬文華園房地產開發有限公司之經審核資產總值分別為約1,980,330,000港元、約1,782,120,000港元及約1,228,280,000港元。於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核負債總額分別為約1,546,060,000港元、約1,398,200,000港元及約910,020,000港元。

於二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日，北京金馬文華園房地產開發有限公司之經審核資產淨值分別為約434,270,000港元、約388,920,000港元及約318,260,000港元。

於二零零六年七月三十一日，北京金馬文華園房地產開發有限公司結欠直接控股公司約100,000,000港元。該債項為無抵押、免息及須按要求償還。

以下是獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團將收購之物業權益於二零零六年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。有關物業由若干實體持有，而中新集團（控股）有限公司（「貴公司」，買方及貴公司統稱為「貴集團」）的間接全資附屬公司北京新松置地投資顧問有限公司（下稱「買方」）將收購該等實體的權益。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業於二零零六年十月三十一日（「估值日期」）的價值。

吾等對各物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業權益於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算價格」。

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因特別條款或情況如非典型融資、售後租回安排、遞延條款合約、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的增、減值。評估該物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

對買方將收購的物業中，吾等就持作銷售物業之第(1)號物業進行估值時，已採用「直接比較法」，參照於有關市場上可供比較的銷售憑證對各項物業進行估值，並假設銷售完成後物業可隨即交吉。就持作發展中物業之第(2)號物業進行估值時，吾等已根據物業將按吾等獲提供的最新發展計劃所述般發展及完工為基準評值。吾等假設已取得有關計劃的批文，且並無附帶任何將影響物業價值的繁重條件。於達致估值意見時，吾等已參考鄰近地區的可比較市場交易，亦已考慮完成發展項目須要動用的建築成本，以反映擬定發展項目的質素。

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件（如國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證）摘要的副本，惟並無查閱正本，以核實所有權或核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料及 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該等物業有關業權的中國法律及其他法律事項提供的法律意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業的辨識、地盤及樓面面積的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件內資料計算，故僅為約數。吾等未能進行詳盡實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，但吾等假設所獲文

件內列示的地盤及樓面面積均屬正確。吾等並無理由懷疑 貴公司及 貴公司的中國法律顧問所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴公司亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察所評估的物業及並無發現任何嚴重之損壞。然而，由於並無進行任何結構測量，故吾等未能確定匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等亦無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展。吾等的估值乃假設該等方面的情況令人滿意，並於施工期間不會引致任何額外開支或延誤。

吾等的估值並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

於評估物業權益時，吾等已遵循聯交所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。吾等亦已參考香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之要求。

除另有指明外，全部金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

謹附上吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
19樓1908-09室
中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
特許產業測量師
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零七年一月三十一日

附註：陳超國，MSc., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.C.I.Arb., R.P.S. (G.P.)，為合資格估值師，擁有約二十二年香港物業估值經驗，並擁有約十七年豐富的中國物業估值經驗。

估值概要

<u>物業</u>	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
買方在中國將予收購之物業	
1. 中國北京市朝陽區百子灣路16號 後現代城第一期及第二期A、B及D區部分之 餘下8個商業單位、26個住宅單位及782個停車位	103,030,000元
2. 中國北京市朝陽區百子灣路16號 後現代城第二期C區之部分	701,670,000元
	<hr/> 總計： <u><u>804,700,000元</u></u>

估值證書

於二零零六年
十月三十一日
現況下之市值
人民幣

買方在中國將予收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年十月三十一日現況下之市值 人民幣
1. 中國北京市朝陽區百子灣路16號後現代城第一期及第二期A、B及D區部分之餘下8個商業單位、26個住宅單位及782個停車位	後現代城（「該發展項目」）乃一項大型住宅及商業發展項目，預計將分兩個發展階段完成。第一期及部分第二期之工程已於二零零四年完成。第二期之餘下部分現正興建中。	該物業目前為空置。	103,030,000元

該發展項目由A、B、C及D區四幅土地組成，總地盤面積約121,498.50平方米（1,307,810平方呎）。根據吾等獲提供之資料，第一期建於A區之上，而第二期則建於B、C及D區。

該物業包括該發展項目第一期及第二期八幢3至28層高住宅／商業大廈之餘下8個商業單位及26個住宅單位，以及A、B及D區兩層高地庫之782個停車位。該物業之用途及總建築樓面面積載列如下：

用途	概約總建築樓面面積	
	平方米	平方呎
	住宅	2,619.39
商業	1,011.26	10,885
停車場*	33,645.53	362,160
總計	<u>37,276.18</u>	<u>401,240</u>

(* 共有782個停車位。)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
----	-------	------	-----------------------------------

於A、B及D區之物業之土地
使用權已按不同年期授出。
有關該土地使用權之詳情，
請參閱附註(2)、(3)及(4)。

附註：

- (1) 根據 貴公司的中國法律顧問所發出的中國法律意見及就 貴公司所提供的資料，北京金馬文華園地產有限公司（「後現代城合營企業」）為以下訂約方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	Top Fair Limited (45%)，其為 貴公司之間接全資附屬公司 Lucky Merit Development Limited (40%)，其為 貴公司之間接全資附屬公司 北京西華偉業建材經貿有限公司 (15%)
合營期	二十年（由二零零二年十月十五日至二零二二年十月十四日）
註冊資本	12,000,000美元
分佔溢利	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	房地產發展及銷售

- (2) 根據北京市人民政府於二零零二年十月十日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2002出)字第0240號，地盤面積為27,820.26平方米的該物業第一期A區之土地使用權已授予後現代城合營企業，該物業之土地使用權已按不同年期授出，商業及配套設施用途之使用年期將於二零四二年二月九日屆滿、地下停車場用途之使用年期將於二零五二年二月九日屆滿及住宅用途之使用年期將於二零七二年二月九日屆滿。
- (3) 根據北京市人民政府於二零零二年三月簽發的國有土地使用權證京朝國用(2003出)字第0052號，地盤面積為35,011.07平方米的該發展項目第二期B區之土地使用權已授予後現代城合營企業，配套設施用途之使用年期將於二零四三年一月十四日屆滿及住宅用途之使用年期將於二零七三年一月十四日屆滿。

- (4) 根據北京市人民政府於二零零三年四月簽發的國有土地使用權證京朝國用(2003出)字第0125號,地盤面積為22,922.77平方米的該發展項目第二期D區之土地使用權已授予後現代城合營企業,地下停車場用途之使用年期將於二零五三年二月八日屆滿及住宅用途之使用年期將於二零七三年二月八日屆滿。
- (5) 根據北京市國土資源和房屋管理局發出之四份房屋所有權證,該發展項目(總建築樓面面積約為15,698.83平方米)由後現代城合營企業持有作商業、住宅及配套設施用途。該等房屋所有權證之詳情載列如下:

編號	房屋所有權證編號	總建築 樓面面積 (平方米)	發證日期	餘下之總建築 樓面面積及用途 (平方米)
(i)	京房權證朝涉外字04 第00075號	57,159.16	二零零四年 六月二十九日	426.51 (住宅)
(ii)	京房權證朝涉外字05 第0088號	22,039.37	二零零五年九月	11,176.03 (停車場) 305 (商業)
(iii)	京房權證朝涉外字04 第0087號	8,555.10	二零零五年 一月二十四日	892.15 (停車場) 706.26 (商業)
(iv)	京房權證朝涉外字06 第00178號	36,755.34	二零零六年 八月二十三日	2,192.88 (住宅)
總計:		<u>124,508.97</u>		<u>15,698.83</u>

就該物業餘下部分而言,作停車場用途的總建築樓面面積約21,577.35平方米不得於市場上出售。據此,吾等於估值時對該部份停車場面積給予無商業價值處置。

- (6) 吾等接獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見,當中載列(其中包括)下列資料:
- (i) 後現代城合營企業已取得上述附註(2)、(3)及(4)所載的國有土地使用權證,且該物業之土地使用權為後現代城合營企業合法持有。據此,於餘下土地使用期間,後現代城合營企業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。
- (ii) 於該法律意見發出當日,概無任何有關該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
- (iii) 後現代城合營企業就該物業的建設及銷售已取得所需的許可證及批准,例如建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。
- (iv) 後現代城合營企業已取得上述附註(5)所載的房屋所有權證。後現代城合營企業有權將該物業的房屋合法轉讓、出租或按揭。

<u>物業</u>	<u>概況及年期</u>	<u>佔用詳情</u>	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 中國北京市朝陽區百子灣路16號後現代城第二期C區之部分	<p>後現代城（「該發展項目」）乃一項大型住宅及商業發展項目，預計將分兩個發展階段完成。第一期及部分第二期工程已於二零零四年完成。第二期之餘下部分現正興建中。</p> <p>該發展項目由A、B、C及D區四幅土地組成，總地盤面積約121,498.50平方米（1,307,810平方呎）。根據貴集團提供之資料，第一期建於A區之上，而第二期則建於B、C及D區。</p> <p>該物業包括第二期之部分，而該部份將建於C區，其地盤面積約為35,744.40平方米（384,753平方呎）。</p>	該物業現正在興建中。	701,670,000元

於二零零六年
十月三十一日
現況下之市值
人民幣物業概況及年期佔用詳情

根據吾等獲提供之資料，該物業將發展為六幢大廈及配套設施和一層高之地庫，總建築樓面面積約為160,124.40平方米（1,723,580平方呎）預計將於二零零八年年底竣工。該物業之用途及概約總建築樓面面積載列如下：

用途	概約總建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅 (第7、8、 11及12座)	90,939.77	978,876
住宅(第9 及10座)	52,336.37	563,349
配套設施	338.12	3,640
地庫	16,510.14	177,715
總計	<u>160,124.40</u>	<u>1,723,580</u>

該物業之土地使用權已授作地下停車場及住宅用途，其使用年期分別將於二零五三年二月八日及二零七三年二月八日屆滿。

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於二零零三年七月二十二日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2005出)字第0477號,地盤面積為35,744.40平方米的該物業之土地使用權已授予後現代城合營企業,該物業之土地使用權已授作地下停車場及住宅用途,其使用年期分別將於二零五三年二月八日及二零七三年二月八日屆滿。
- (2) 根據北京市城市規劃委員會發出之四份建設工程規劃許可證,該物業之經批准建築規模約為169,782.54平方米。有關建設工程規劃許可證之詳情載列如下：

建設工程規劃			
許可證編號	建築規模 (平方米)	座號	發證日期
(i) 2005規(朝)建字0096號	43,865.80	第7及第8座	二零零五年二月七日
(ii) 2005規(朝)建字0094號	54,010.00	第11及第12座及 配套設施	二零零五年二月七日
(iii) 2005規(朝)建字0095號	16,401.24	地庫	二零零五年二月七日
(iv) 2006規(朝)建字0382號	55,505.50	第9及第10座及 地庫	二零零六年 八月二十八日
總計	169,782.54		

- (3) 根據北京市建設委員會簽發的兩份建設工程施工許可證,該物業獲許可於二零零五年五月一日開始施工至二零零八年十一月十五日止,而該物業的許可建築規模為169,782平方米。

建設工程施工			
許可證編號	建築規模 (平方米)	建築期間	發證日期
(i) 2005(建)第083號	114,277	由二零零五年 五月一日至 二零零八年 十一月十五日	二零零五年 六月二十八日
(ii) 2006施(朝)建字 第0214號	55,505	由二零零六年 十月一日至 二零零七年 十二月二十四日	二零零六年 九月二十九日
總計	169,782		

- (4) 根據北京市城市規劃委員會發出之兩份預售許可證，已獲准預售的總建築樓面面積約為143,276.14平方米。有關該等預售許可證之詳情載列如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	發證日期
(i) 京房售証字(2005)400號	90,939.77	二零零五年八月二十日
(ii) 京房售証字(2006)498號	52,336.37	二零零六年十一月十九日
	總計	
	<u>143,276.14</u>	

- (5) 就 貴集團所告知，截至估值日期該物業所支付的總建築成本約為人民幣129,240,000元，而將予支付的總建築成本約為人民幣386,227,741元。據此，於吾等的估值中，已計及上述建築成本的數額。吾等認為，假設該發展項目於估值日期完成，其市值估計約為人民幣1,304,020,000元。
- (6) 就 貴集團所告知，總建築樓面面積約為90,939.77平方米的第7、8、11及12座已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣686,458,661元。因此，吾等已於吾等估值中計及有關代價。
- (7) 吾等接獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列（其中包括）下列資料：
- (i) 後現代城合營企業已取得該物業C區的國有土地使用權證，而該國有土地使用權證為合法及有效。因此，只要該物業的已付投資額佔總投資額的25%，後現代城合營企業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。
- (ii) 於該法律意見發出當日，概無任何有關該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
- (iii) 後現代城合營企業就該物業的建設及銷售已取得所需的許可證及批准，例如建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

以下是獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團將收購之物業權益於二零零六年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。有關物業由若干實體持有，而中新集團（控股）有限公司（「貴公司」），買方及貴公司統稱為「貴集團」的間接全資附屬公司北京新松置地投資顧問有限公司（下稱「買方」）將收購該等實體的權益。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關物業於二零零六年十月三十一日（「估值日期」）的價值。

吾等對各物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業權益於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算價格」。

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算價值並不考慮因特別條款或情況如非典型融資、售後租回安排、遞延條款合約、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的增、減值。評估該物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

對買方將收購的物業中，吾等就持作發展中物業之第(1)號及第(2)號物業進行估值時，已根據物業將按吾等獲提供的最新發展計劃所述般發展及完工為基準評值。吾等假設已取得有關計劃的批文，且並無附帶任何將影響物業價值的繁重條件。於達致估值意見時，吾等已參考鄰近地區的可比較市場交易，亦已考慮完成發展項目須要動用的建築成本，以反映擬定發展項目的質素。

對持有作日後發展的空置土地第(3)號物業進行估值時，吾等參考市場上可獲取的可比較地盤交易而對此物業進行估值。

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件（如國有土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證）摘要的副本，惟並無查閱正本，以核實所有權或核實是否有任何修訂並未顯示於吾等所獲副本上。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料及 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該等物業有關業權的中國法律及其他法律事項提供的法律意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業的辨識及地盤及樓面面積的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件內資料計算，故僅為約數。吾等未能進行詳盡實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，但吾等假設所獲文件內列示的地盤及樓面面積均屬正確。吾等並無理由懷疑 貴公司及 貴公司的中國法律顧問所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴公司亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

附錄七（乙） 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

吾等已視察所評估的物業及並無發現任何嚴重之損壞。然而，由於並無進行任何結構測量，故吾等未能確定匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等亦無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展。吾等的估值乃假設該等方面的情況令人滿意，並於施工期間不會引致任何額外開支或延誤。

吾等的估值並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

於評估物業權益時，吾等已遵循聯交所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。吾等亦已參考香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之要求。

除另有指明外，全部金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

謹附上吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
19樓1908-09室
中新集團（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
特許產業測量師
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零七年一月三十一日

附註：陳超國，MSc., F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.C.I.Arb., R.P.S. (G.P.)，為合資格估值師，擁有約二十二年香港物業估值經驗，並擁有約十七年豐富的中國物業估值經驗。

估值概要

<u>物業</u>	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
-----------	-----------------------------------

買方在中國將予收購之物業

1. 中國北京市朝陽區甘露園2號 青年匯第一期之餘下部分	113,690,000元
2. 中國北京市朝陽區甘露園2號 青年匯第二期	507,820,000元
3. 位於中國湖南省長沙市望城縣 高塘嶺鎮蓮湖村之五幅土地	372,300,000元
	<hr/>
總計：	<u>993,810,000元</u>

估值證書

於二零零六年
十月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

買方在中國將予收購之物業

- | | | | |
|-----------------------------|--|------------|--------------|
| 1. 中國北京市朝陽區甘露園2號青年匯第一期之餘下部分 | 青年匯乃一項大型商業及住宅發展項目，建於五幅土地之上，總地盤面積約為113,166.20平方米(1,218,121平方呎)。 | 該物業現正在興建中。 | 113,690,000元 |
|-----------------------------|--|------------|--------------|

根據 貴集團提供之資料，第一期之部分已竣工。該物業包括第一期之餘下部分，將建成兩幢住宅大樓及商業部分，加上其他配套設施，坐落於青年匯第一期之部分地盤，其地盤面積約為40,917.30平方米(440,434平方呎)。就 貴集團所告知，該物業預期將於二零零七年三月竣工。

竣工後，該物業之總建築樓面面積約為50,517.50平方米(543,769平方呎)。該物業按用途及概約總建築樓面面積之詳情如下：

用途	概約總建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	25,151.00	270,725
商業	2,029.08	21,841
商業(於地庫)	1,474.46	15,871
配套設施	8,597.96	92,548
地庫	13,265.00	142,784
總計	<u>50,517.50</u>	<u>543,769</u>

附錄七（乙） 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

於二零零六年
十月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業之土地使用權授出作配套設施用途的使用年期於二零四三年六月二十日屆滿、地下停車場用途的使用年期於二零五三年六月二十日屆滿及住宅用途的使用年期於二零七三年六月二十日屆滿。

附註：

- (1) 根據 貴公司的中國法律顧問所發出的中國法律意見及就 貴公司所提供的資料，北京新松房地產開發有限公司（「青年匯合營企業」）為以下訂約方所成立的項目公司，其中較重要的合營條件載列如下：

合營各方及股份	:	New Direction Development Limited (51.6%)，其為 貴公司之間接全資附屬公司
		北京國科新業科技開發有限公司 (22.1%)
		北京國際信託投資有限公司 (26.3%)
合營期	:	二十年（由二零零零年五月二十九日至二零二零年五月二十八日）
註冊資本	:	人民幣190,000,000元
分佔溢利	:	根據持股比例及合營條件攤佔
業務範圍	:	房地產發展及銷售

- (2) 根據北京市人民政府於二零零四年五月二十日簽發的國有土地使用權證京朝國用（2004出）字第0232號，地盤面積約為40,917.30平方米的青年匯第一期之土地使用權已授予青年匯合營企業，配套設施用途之使用年期將於二零四三年六月二十日屆滿、地下停車場用途之使用年期將於二零五三年六月二十日屆滿及住宅用途之使用年期將於二零七三年六月二十日屆滿。

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

- (3) 根據北京市城市規劃委員會發出之五份建設工程規劃許可證，該物業之經批准建築規模約為162,432平方米。有關規劃許可證之詳情載列如下：

建設工程規劃許可證編號	發證日期	建築規模 (平方米)
(i) 2003規建字0666號	二零零三年五月二十一日	61,680.00
(ii) 2003規建字1116號	二零零三年八月二十五日	17,008.00
(iii) 2004規建字0183號	二零零四年四月十五日	42,672.00
(iv) 2004規建字0184號	二零零四年四月十五日	27,568.00
(v) 2004規建字0381號	二零零四年七月三十日	13,504.00
總計：		162,432.00

- (4) 根據北京市建設委員會簽發的兩份建設工程施工許可證，該物業獲許可於二零零四年七月開始施工，而該物業的許可建築規模約為145,424平方米。

建設工程施工許可證編號	建築規模 (平方米)	建築期間	發證日期
(i) 00(建)2004.1762	131,920	於二零零四年七月開始施工	二零零四年 七月十五日
(ii) 00(建)2005.0345	13,504	於二零零五年一月開始施工	二零零五年 二月二十一日
總計：		145,424	

- (5) 根據北京市城市規劃委員會發出之五份預售許可證，總建築樓面面積約為138,974.32平方米的青年匯第一期已獲准預售。有關該等預售許可證之詳情載列如下：

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	發證日期
(i) 京房售証字(2004)312號	26,482.00	二零零四年七月三十日
(ii) 京房售証字(2004)213號	26,408.00	二零零四年六月九日
(iii) 京房售証字(2005)214號	25,406.32	二零零五年五月三十日
(iv) 京房售証字(2004)381號	26,818.00	二零零四年八月二十日
(v) 京房售証字(2004)286號	33,860.00	二零零四年七月二十日
總計：		138,974.32

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

- (6) 就 貴集團所告知，截至估值日期該物業所支付的總建築成本約為人民幣47,517,818元，而將予支付的總建築成本估計約為人民幣80,460,848元。據此，於吾等的估值中，已計及上述建築成本的數額。吾等認為，假設該發展項目於估值日期完成，其市值估計約為人民幣216,650,000元。
- (7) 就 貴集團所告知，總建築樓面面積約為27,592.44平方米的該物業部份已根據多份買賣協議預售，代價約為人民幣168,629,013元。因此，吾等已於吾等估值中計及有關代價。
- (8) 吾等接獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
- (i) 青年匯合營企業已取得物業青年匯第一期的國有土地使用權證。該國有土地使用權證為合法及有效。因此，只要該發展的已付投資額佔總投資額的25%，青年匯合營企業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。
- (ii) 於該法律意見發出當日，概無任何有關該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
- (iii) 青年匯合營企業就該物業的建設及銷售已取得所需的許可證及批准，例如建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣																		
2. 中國北京市朝陽區甘露園2號青年匯第二期	<p>青年匯乃一項大型商業及住宅發展項目，建於五幅土地之上，總地盤面積約為113,166.20平方米(1,218,121平方呎)。</p> <p>該物業包括四幅相連土地，總地盤面積約為72,248.90平方米(777,687平方呎)。</p> <p>根據貴集團所提供的最近期發展計劃，該物業將發展成為綜合商住發展項目，即總建築樓面面積約為160,107.00平方米(1,723,393平方呎)的青年匯第二期。該物業按用途及概約總建築樓面面積之詳情如下：</p>	<p>現時，該物業的兩幅土地正在興建中，而餘下兩幅土地為空置。</p>	507,820,000元																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="368 1300 407 1327">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="512 1300 674 1353">概約總建築樓面面積 平方米 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="368 1381 407 1408">住宅</td> <td data-bbox="516 1381 593 1408">99,841.00</td> <td data-bbox="610 1381 674 1408">1,074,689</td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1410 407 1438">商業</td> <td data-bbox="516 1410 593 1438">18,368.50</td> <td data-bbox="610 1410 674 1438">197,719</td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1440 441 1468">配套設施</td> <td data-bbox="516 1440 593 1468">5,994.50</td> <td data-bbox="610 1440 674 1468">64,525</td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1470 407 1498">地庫</td> <td data-bbox="516 1470 593 1498">35,903.00</td> <td data-bbox="610 1470 674 1498">386,460</td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1525 407 1553">總計</td> <td data-bbox="512 1525 593 1553"><u>160,107.00</u></td> <td data-bbox="610 1525 674 1553"><u>1,723,393</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築樓面面積 平方米 平方呎		住宅	99,841.00	1,074,689	商業	18,368.50	197,719	配套設施	5,994.50	64,525	地庫	35,903.00	386,460	總計	<u>160,107.00</u>	<u>1,723,393</u>		
用途	概約總建築樓面面積 平方米 平方呎																				
住宅	99,841.00	1,074,689																			
商業	18,368.50	197,719																			
配套設施	5,994.50	64,525																			
地庫	35,903.00	386,460																			
總計	<u>160,107.00</u>	<u>1,723,393</u>																			
	<p>該物業之土地使用權已授出作商業及配套設施、地下停車場及倉儲，以及住宅用途，使用年期分別為四十年、五十年及七十年。</p>																				

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2004出)字第0459號，地盤面積為17,472.30平方米之該物業部分的土地使用權已授予青年匯合營企業，作商業用途，使用年期於二零四四年二月五日屆滿。
- (2) 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2004出)字第0460號，地盤面積為12,128.50平方米之該物業部分的土地使用權已授予青年匯合營企業，作商業用途，使用年期於二零四四年二月五日屆滿。
- (3) 根據北京市人民政府於二零零四年九月二十日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2004出)字第0461號，地盤面積為13,664.55平方米之該物業部分的土地使用權已授予青年匯合營企業，作住宅、配套設施及地下停車場用途，使用年期分別於二零七四年二月五日、二零四四年二月五日及二零五四年二月五日屆滿。
- (4) 根據北京市人民政府於二零零六年八月二十一日簽發的國有土地使用權證京朝國用(2006出)字第0262號，地盤面積為28,983.55平方米之該物業部分的土地使用權已授予青年匯合營企業，作住宅、商業及地下停車場及倉儲用途，使用年期分別於二零七四年八月三十日、二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿。
- (5) 根據北京市建設委員會簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業的許可建築規模約為102,844平方米。有關規劃許可證的詳情載列如下：

建設工程規劃許可證編號	建築規模 (平方米)	發證日期
(i) 2005規(朝)建字0663號	47,700	二零零五年十二月二十三日
(ii) 2006規(朝)建字0439號	7,122	二零零六年九月三十日
(iii) 2006規(朝)建字0440號	48,022	二零零六年九月三十日
	<hr/>	
總計：	<u>102,844</u>	

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

- (6) 根據北京市建設委員會簽發的兩份建設工程施工許可證，該物業獲許可於二零零六年十一月二十日開始施工，而該物業的許可建築規模約為102,844平方米。

建設工程施工許可證編號	建築規模 (平方米)	建築期間	發證日期
(i) 2006施(朝)建字0270號	55,144	於二零零六年十一月 二十日開始施工	二零零六年 十一月十五日
(i) 2006施(朝)建字0271號	47,700	於二零零六年十一月 二十日開始施工	二零零六年 十一月十五日
總計：			
<u>102,844</u>			

- (7) 就 貴集團所告知，截至估值日期該物業所支付的總建築成本約為人民幣9,574,370元，而將予支付的總建築成本估計約為人民幣423,470,000元。據此，於吾等的估值中，已計及上述建築成本的數額。吾等認為，假設該發展項目於估值日期完成，其市值估計約為人民幣1,253,010,000元。

- (8) 吾等接獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：

- (i) 青年匯合營企業已取得青年匯第一期的國有土地使用權證。該國有土地使用權證為合法及有效。因此，只要該物業的已付投資額佔總投資額的25%，青年匯合營企業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。
- (ii) 於該法律意見發出當日，概無任何有關該物業的土地使用權應付而未支付的地價。
- (iii) 青年匯合營企業已取得所需的許可證及批准，例如就建設該物業的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
3. 位於中國湖南省長沙市望城縣高塘嶺鎮蓮湖村之五幅土地	該物業包括五幅土地，總地盤面積約為665,987.00平方米(7,168,684平方呎)。	該物業目前空置。	372,300,000元

根據 貴集團所提供的最近期發展計劃，該物業將分兩期發展成為加上配套設施之綜合商住發展項目。竣工後，該物業將提供的總建築樓面面積約為774,450平方米(8,336,180平方呎)。該物業按用途及總建築樓面面積之詳情如下：

第一期

用途	概約總建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	286,600.00	3,078,504
商業	12,000.00	129,168
配套設施	3,000.00	32,292
總計	<u>301,000.00</u>	<u>3,239,964</u>

第二期

用途	概約總建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	428,680.00	4,614,312
商業	7,770.00	83,636
配套設施	10,500.00	113,022
地庫	26,500.00	285,246
總計	<u>473,450.00</u>	<u>5,096,216</u>

附錄七(乙) 於二零零六年十月三十一日青年匯合營企業
及長沙合營企業之物業估值報告

於二零零六年
十月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業之土地使用權已授
出作住宅用途，使用年期為
七十年。

附註：

- (1) 根據望城縣國土資源管理局(「甲方」)與湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司(「長沙合營企業」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同，甲方同意向長沙合營企業授出總地盤面積約為665,987.00平方米的五幅土地的土地使用權，其總土地出讓金的代價為人民幣33,111,878元。該等五幅土地的土地使用權已授出作住宅用途，使用年期為七十年。根據 貴公司的中國法律顧問的法律意見，該土地出讓金已全數繳清。
- (2) 根據 貴集團中國法律顧問的法律意見，長沙合營企業已全數繳清人民幣88,000,000元的代價予湖南省湘投控股有限公司(「乙方」，其為該五幅土地的前業主)，以向乙方購買該等土地之權利。
- (3) 根據望城縣國土資源管理局發出的兩份國有土地使用權證，長沙合營企業已取得總地盤面積約為280,734.00平方米的兩幅土地的土地使用權。有關該等國有土地使用權證的詳情如下：

國有土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	發證日期
(i) 望國用(2005)第547號	93,744.00	七十年，將於二零七五年 十月二十一日屆滿	二零零五年 十月二十二日
(ii) 望國用(2005)第547號	186,990.00	七十年，將於二零七五年 十月二十一日屆滿	二零零五年 十月二十二日
總計	280,734.00		

貴集團告知，長沙合營企業正就總地盤面積約為385,253平方米的餘下三幅土地辦理國有土地使用權證的申請。

- (4) 吾等接獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權發出的法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
- (i) 長沙合營企業已透過國有土地使用權出讓合同取得五幅土地的土地使用權。該等國有土地使用權出讓合同為合法及有效。長沙合營企業已全數繳清上文附註(1)所述之國有土地使用權授出合同內所規定的土地出讓金。
 - (ii) 於估值日期，長沙合營企業已取得載列於上文附註(3)兩幅土地的國有土地使用權證。長沙合營企業領取餘下地塊之國有土地使用權證時將無任何法律上的障礙。長沙合營企業正就餘下三幅土地辦理國有土地使用權證的申請。
 - (iii) 只要該物業的已付投資額佔總投資額的25%，長沙合營企業有權將該物業的土地使用權轉讓、出租或按揭。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關係文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之權益及淡倉載列如下：

(1) 本公司已發行股份

董事姓名	好倉／ 淡倉		身份	股份數目	佔已發行股本 百分比
鄺松校	好倉		於法團之權益	3,605,381,390	56.2%

附註：鄺松校先生因其於Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Ltd之100%權益而被視為分別擁有本公司之2,992,751,390股股份及600,000,000股股份之權益。而餘下之12,630,000股股份其中，3,000,000股為根據本公司購股權計劃下之尚未行使購股權持有，而9,630,000股股份由鄺先生直接持有。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權

董事姓名	授出日期	屆滿日期	行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
鄺松校	二零零六年四月四日	二零一六年四月三日	0.90	3,000,000
劉 義	二零零六年四月四日	二零一六年四月三日	0.90	16,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	24,000,000
牛曉榮	二零零六年四月四日	二零一六年四月三日	0.90	16,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	24,000,000
元 崑	二零零六年四月四日	二零一六年四月三日	0.90	8,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	16,000,000
劉 岩	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	16,000,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益及淡倉。

主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東 名稱／姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行 股本百分比
Invest Gain	好倉	實益擁有人	2,992,751,390	47.1%
Sinoeagle Pacific	好倉	實益擁有人	600,000,000	9%
鄺松校先生	好倉	於法團之權益 (附註a)	3,605,381,390	56.2%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	3,605,381,390	56.2%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	319,890,000	5%
John Zwaanstra先生	好倉	於法團之權益 (附註c)	319,890,000	5%

附註：

- (a) 該等股份之中，2,992,751,390股及600,000,000股股份分別由Invest Gain及Sinoeagle Pacific持有，該兩間公司均由鄺松校先生實益全資擁有，而餘下12,630,000股股份當中，3,000,000股股份為根據本公司購股權計劃下之尚未行使購股權持有，而9,630,000股股份由鄺先生直接持有。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司3,605,381,390股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生持有之權益。
- (c) 該等股份乃由Penta Investment Advisers Ltd持有，而Penta Investment Advisers Ltd由John Zwaanstra先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立（或建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

重大合約

除該等建議收購之協議外，本公司或其附屬公司於本通函日期前兩年內有下列並非於日常業務過程中訂立且誠屬或可能屬重大之合約：

- (1) 於二零零五年五月十二日，本公司全資附屬公司 Oasiscity Limited（「Oasiscity」）與 Phoenix Real Properties Limited（「Phoenix」）訂立協議，據此，Phoenix已以現金人民幣60,000,000元轉讓其於一座位於深圳之樓宇（「樓宇」）於建築工程完成後之10,000平方米之發展權予Oasiscity。
- (2) 於二零零五年九月十五日，本公司的全資附屬公司及鄺松校先生訂立協議，以收購本集團於後現代城合營企業及青年匯合營企業的權益。收購後現代城合營企業的權益的代價259,595,000港元乃藉本公司配發及發行499,221,153股股份予鄺先生支付，發行價為每股0.52港元。收購青年匯合營企業的權益的代價311,878,000港元乃藉本公司配發及發行599,765,384股股份予鄺先生支付，發行價為每股0.52港元。根據上市規則，訂立該等協議構成非常重大收購及關連交易。兩個項目之交易已分別於二零零六年二月及二零零六年三月完成。
- (3) 於二零零五年十月五日，本公司（作為賣方）與一名獨立第三方Bright Super Investment Limited（作為買方）就出售其於Spot On Assets Limited（本公司當時之全資附屬公司）之100%權益訂立買賣協議，代價180,000,000港元以現金支付。Spot On Assets Limited持有Best Modern Properties Limited之100%權益，而Best Modern Properties Limited持有Shanghai Xin Yao Properties Property Development Company Limited之39%權益。

- (4) 於二零零六年二月十日，德意志銀行（香港分行）同意以全面包銷基準，代表鄺松校先生配售496,720,000股現有股份，每股股份作價0.89港元。同日，本公司與鄺先生訂立有條件協議，按每股股份相同之價格認購合共496,720,000股新股份。認購事項之所得款項淨額約為434,000,000港元。配售事項經已完成。
- (5) 於二零零六年三月三十一日，本公司一間全資附屬公司與上海昊泰房地產投資管理有限公司（賣方）就收購重慶中華企業房地產發展有限公司之30%股本權益訂立協議，以發展一幅位於中國重慶市高科技園區袁家崗區之土地，代價為現金人民幣181,000,000元。根據上市規則，訂立該協議構成須予披露交易。交易經已完成。
- (6) 於二零零六年五月二十二日，本公司一間全資附屬公司與北京西華偉業建材經貿有限公司（賣方）就收購北京新松置地投資顧問有限公司之25%股本權益訂立協議，以發展北京「西釣魚台」項目，代價為現金人民幣130,000,000元。根據上市規則，訂立該協議構成本公司之須予披露交易。交易經已完成。
- (7) 本公司與J.P. Morgan Securities Ltd.及中銀國際亞洲有限公司於二零零六年五月十二日訂立認購協議，內容關於發行1,340,000,000港元於二零一一年到期之零息可換股債券。發行可換股債券已於二零零六年六月十二日完成。可換股債券已於二零零六年六月十三日起在香港聯合交易所有限公司上市。
- (8) 於二零零六年六月五日，本公司公佈於二零零六年二月八日與古北及中華企業（賣方）簽立諒解備忘錄，本公司透過投標成功取得進一步收購重慶中華企業房地產發展有限公司（「目標公司」）70%股權之權利，並於二零零六年五月二十六日接獲中國主管當局有關該代價為現金人民幣422,100,000元之收購之確認書。根據上市規則，該收購事項與本公司於二零零六年四月六日所披露之收購目標公司30%股本權益彙集計算構成本公司一項須予披露交易。交易經已完成。

- (9) 於二零零六年六月二十六日，鄺松校先生（作為賣方）及本公司一間全資附屬公司（作為買方）訂立協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購，且賣方同意出售控股公司（Divo Ltd及Lead Mix Ltd）之全部已發行股本，總代價為845,263,700港元，以發展七幅位於中國天津市之地塊。代價已藉配發及發行1,243,034,853股每股發行價為0.68港元之代價股份予賣方而悉數支付。根據上市規則，訂立該協議構成主要及關連交易。交易經已完成。
- (10) 於二零零六年九月五日，本公司一間全資附屬公司與北京西華偉業建材經貿有限公司（賣方）就收購北京新松置地投資顧問有限公司之50%股本權益訂立協議，以發展北京「西釣魚台」項目，代價為現金人民幣260,000,000元。根據上市規則，訂立該協議與收購25%彙集計算，構成本公司之須予披露交易。交易經已完成。
- (11) 於二零零六年十一月二十八日，本公司、Invest Gain及J.P. Morgan訂立配售及認購協議。根據配售及認購協議，Invest Gain同意透過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，配售價為每股股份1.132港元。Invest Gain已有條件同意認購新股份（相當於合共688,000,000股新股份），認購價為每股股份1.132港元。認購構成本公司的關連交易，惟獲豁免遵守上市規則所載關於獲得本公司獨立股東批准的規定。交易已於二零零六年十二月十二日完成。

專家資格

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	獨立財務顧問（可從事證券及期貨條例所定義之第6類（就企業融資提供意見）受規管業務之持牌法團）
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會成員

上述專家已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其陳述及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

專家權益

於最後可行日期，上述專家或彼等之聯繫人並無於本集團任何成員公司中擁有任何持股權益，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使）。

同意書

第一上海融資有限公司(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)、陳葉馮會計師事務所有限公司(本公司之獨立申報會計師)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立估值師)已就本通函之刊行發出同意書,同意按本通函所載形式及文義轉載其函件及引述其名稱及函件,且迄今並無撤回同意書。

董事及專家權益

於最後可行日期,除本文披露者外,上述專家或董事或彼等各自之聯繫人並無於本集團任何成員公司中擁有任何持股權益,亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論在法律上是否可強制行使),亦概無本集團任何成員公司自本公司最新公布經審核財務報表之編製日期以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事概無於本通函日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

競爭權益

於最後可行日期,概無董事及其各自之聯繫人被視為於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益,惟董事及其聯繫人獲委任代表本公司及/或本集團利益之業務除外。

訴訟

於最後可行日期,本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,而就董事或本公司所知,本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

一般事項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會之會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司之註冊辦事處為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。

備查文件

下列文件之副本由即日起直至股東特別大會舉行日期之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期），可於一般辦公時間內（即由上午九時正至下午五時三十分）在本公司之辦事處（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室）查閱：

- (a) 長沙協議；
- (b) 青年匯協議；
- (c) 後現代城協議；
- (d) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (e) 本集團截至二零零五年及二零零六年四月三十日止兩個財政年度之年報；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (g) 第一上海融資有限公司函件，其全文載於本通函；

- (h) 本通函第289頁所述之第一上海融資有限公司、陳葉馮會計師事務所有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之同意書；
- (i) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (j) 有關收購重慶中華企業房地產發展有限公司30%股本權益的須予披露交易的通函；
- (k) 有關收購北京新松置地投資顧問有限公司25%股本權益的須予披露交易的通函；
- (l) 有關收購重慶中華企業房地產發展有限公司70%股本權益的須予披露交易的通函；
- (m) 有關收購總樓面面積為1,087,000平方米的天津項目的主要及關連交易的通函；
- (n) 有關收購北京新松置地投資顧問有限公司額外50%股本權益的須予披露交易的通函；
- (o) 有關收購西安滄灞建設開發有限公司71.5%股本權益的須予披露交易的通函；
- (p) 本集團截至二零零五年及二零零六年四月三十日止兩個財政年度的經審核賬目；
- (q) 長沙合營企業、青年匯合營企業及後現代城合營企業各自的會計師報告，有關報告載於本通函附錄四；
- (r) 本通函「重大合約」一段所述的重大合約；

以下段落載列根據公司細則，股東可要求於本公司股東大會（包括股東特別大會）上以一股一票方式進行投票表決之程序。

根據公司細則第66(1)條，於任何股東大會上，於大會上投票之決議案須以舉手方式表決，除非以下人士（於宣佈舉手表決結果當時或之前，或撤回以一股一票方式進行投票表決之任何其他要求當時）要求以一股一票方式進行投票表決，則作別論：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於大會上投票而親身（或（倘股東為法團）其正式獲授權代表）或委任代表出席之股東；或
- (c) 一名或多名親身（或（倘股東為法團）其正式獲授權代表）或委任代表出席之股東，而彼等佔有權於大會上投票之所有股東之投票權總額不少於十分之一；或
- (d) 一名或多名親身（或（倘股東為法團）其正式獲委任代表）或委任代表出席之股東，並持有獲本公司賦予權利可於大會上投票之股份，而就該等股份之已繳股款總額不少於獲賦予該權利之所有股份已繳股款總額之十分之一。

此外，根據上市規則，在以下情況下，股東大會上須以一股一票方式進行投票表決：

- (i) 股東大會主席及／或董事於股東大會上個別或共同持有之委任代表投票權，佔總投票權5%或以上，且於會上以舉手方式表決時，表決之結果與該等代表委任表格所指示者相反（惟從所持有的總委任代表權而言，以一股一票方式進行投票表決顯然不會推翻舉手表決的結果除外）；
- (ii) 大會乃為批准關連交易；
- (iii) 大會將批准之交易根據上市規則須經獨立股東批准；

- (iv) 大會將根據上市規則之規定批准向發行人之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權；或
- (v) 大會將批准某一股東因擁有重大利益因而須於股東大會上放棄表決權之任何其他交易。

股東特別大會通告



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)

茲通告中新集團（控股）有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年二月二十七日上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-9室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下各項將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

- (1) 動議批准、追認及確認北京新松投資集團有限公司與北京新松置地投資顧問有限公司（本公司之全資附屬公司，「買方」）於二零零六年十二月二十一日就買賣湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司67%註冊資本所訂立之協議（其註有「A」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別），並授權本公司董事進行彼等全權酌情認為就本協議及其項下擬進行之安排實施生效所需或權宜之一切行動及事宜，並簽立就此所需或權宜之一切文件；
- (2) 動議批准、追認及確認北京國科新業科技開發有限公司與買方於二零零六年十二月二十一日就買賣北京新松房地產開發有限公司22.1%註冊資本所訂立之協議（其註有「B」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別），並授權本公司董事進行彼等全權酌情認為就本協議及其項下擬進行之安排實施生效所需或權宜之一切行動及事宜，並簽立就此所需或權宜之一切文件；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (3) **動議**批准、追認及確認北京西華偉業建材經貿有限公司與買方於二零零六年十二月二十一日就買賣北京金馬文華園房地產開發有限公司15%註冊資本所訂立之協議(其註有「C」字樣之副本已於大會上提呈,並由大會主席簡簽以資識別),並授權本公司董事進行彼等全權酌情認為就本協議及其項下擬進行之安排實施生效所需或權宜之一切行動及事宜,並簽立就此所需或權宜之一切文件。

承董事會命
中新集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

二零零七年一月三十一日

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

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1908-9室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委任人士毋須為本公司之股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一位以上人士為其代表，代其出席及投票；倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間前48小時送達本公司在香港之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。
3. 如為本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表在大會上投票，猶如該持有人單獨持有該股份；惟如有一位以上之有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊內就該等股份登記時排名首位者方有權就該等股份投票。就此而言，身故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股東名下股份之聯名持有人。
4. 於本通告日期，本公司之執行董事包括鄺松校先生（主席）、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士，獨立非執行董事包括聶梅生女士、王世勇先生及張青林先生。