



NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新地產集團（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

截至二零零七年十月三十一日止六個月之中期業績

中新地產集團（控股）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈，本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零七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

截至二零零七年十月三十一日止六個月

| | 附註 | 二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核) (重列) |
|--------------------|----|----------------------------------|--|
| 收益 | 3 | 1,024,526 | 1,979,282 |
| 銷售成本 | | (920,745) | (1,696,096) |
| 毛利 | | 103,781 | 283,186 |
| 其他收入 | | 112,667 | 39,623 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | 43,000 | 8,780 |
| 認股權證之公平值變動 | | (187,198) | – |
| 投資物業之公平值變動 | | 450,401 | 134,214 |
| 持作出售物業轉為投資物業之公平值變動 | | – | 235,076 |
| 出售投資物業之收益 | | 3,011 | – |
| 出售附屬公司之虧損 | | (32,814) | – |
| 行政費用 | | (150,695) | (44,520) |
| 銷售開支 | | (64,833) | (44,546) |
| 融資成本 | | (42,150) | (53,267) |
| 應佔聯營公司溢利（虧損） | | 110 | (5,258) |
| 除稅前溢利 | | 235,280 | 553,288 |
| 所得稅開支 | 4 | (110,574) | (156,913) |
| 期內溢利 | 5 | 124,706 | 396,375 |

| | | 二零零七年 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) | 千港元 (未經審核) (重列) |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司股本持有人 | | 132,745 | 400,637 |
| 少數股東權益 | | (8,039) | (4,262) |
| | | <u>124,706</u> | <u>396,375</u> |
| 股息 | 6 | <u>90,453</u> | <u>—</u> |
| 每股盈利 | 7 | | |
| — 基本 | | <u>7.64 港仙</u> | <u>32.33 港仙</u> |
| — 攤薄 | | <u>3.43 港仙</u> | <u>31.30 港仙</u> |

簡明綜合資產負債表
於二零零七年十月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列) |
|--------------------|----|----------------------------------|--|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 528,866 | 137,933 |
| 投資物業 | | 1,935,289 | 1,475,834 |
| 收購附屬公司之按金 | | 2,348,309 | 255,170 |
| 於聯營公司之權益 | | 157 | – |
| 衍生金融工具 | | 24,000 | 20,000 |
| 遞延稅項資產 | | 20,302 | 15,739 |
| 已抵押銀行存款 | | 117,853 | 94,225 |
| | | 4,974,776 | 1,998,901 |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | | 260,959 | 386,053 |
| 發展中物業 | | 11,400,453 | 8,358,850 |
| 墊款予供應商 | | 513,452 | 690,612 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 8 | 854,704 | 862,943 |
| 應收聯營公司款項 | | 5,005 | – |
| 可收回稅項 | | 176,371 | 133,300 |
| 可供出售投資 | | 93,600 | 90,900 |
| 持作買賣投資 | | 1,197,614 | – |
| 已抵押銀行存款 | | 15,621 | – |
| 銀行存款及現金 | | 3,364,497 | 1,411,472 |
| | | 17,882,276 | 11,934,130 |
| 分類為持作出售之資產 | | – | 281,002 |
| | | 17,882,276 | 12,215,132 |
| 流動負債 | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 9 | 1,776,103 | 970,607 |
| 收取客戶預售款項 | | 4,133,776 | 1,921,783 |
| 應付關連公司款項 | | 346,708 | 214,379 |
| 應付一名股東款項 | | 20,412 | 20,412 |
| 應付少數股東款項 | | 21,652 | 53,081 |
| 應付股息 | | 8,168 | 9 |
| 應繳稅項 | | 470,160 | 408,167 |
| 銀行貸款－於一年內到期 | | 599,200 | 671,700 |
| 來自一名少數股東貸款 | | 145,600 | – |
| 應付貸款 | | 219,662 | 170,422 |
| 衍生金融工具 | | 349,000 | – |
| | | 8,090,441 | 4,430,560 |
| 與分類為持作出售之資產直接有關之負債 | | – | 100,597 |
| | | 8,090,441 | 4,531,157 |
| 流動資產淨額 | | 9,791,835 | 7,683,975 |
| 總資產減流動負債 | | 14,766,611 | 9,682,876 |

| | 二零零七年 十月三十一日 附註 千港元 (未經審核) | 二零零七年 四月三十日 千港元 (經審核) (重列) |
|--------------|--|--|
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款－於一年後到期 | 2,568,400 | 1,401,880 |
| 遞延稅項負債 | 1,245,584 | 1,134,143 |
| 應付貸款 | 216,647 | 458,174 |
| 衍生金融工具 | 14,000 | 53,000 |
| 可換股票據 | 917,735 | 1,254,074 |
| 優先票據 | 2,885,630 | – |
| | <u>7,847,996</u> | <u>4,301,271</u> |
| | <u>6,918,615</u> | <u>5,381,605</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 77,659 | 68,754 |
| 儲備 | 6,279,936 | 4,760,131 |
| | <u>6,357,595</u> | <u>4,828,885</u> |
| 本公司股本持有人應佔權益 | 6,357,595 | 4,828,885 |
| 少數股東權益 | 561,020 | 552,720 |
| | <u>6,918,615</u> | <u>5,381,605</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

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

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

2. 主要會計政策

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

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

中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅

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

於二零零七年九月，香港會計師公會財務報告準則委員會已指出土地增值稅為所得稅之一種，並符合香港會計準則第12號「所得稅」之範圍。因此，土地增值稅已於綜合收入報表內由銷售成本重新分類為所得稅開支，而相關之預付土地增值稅及應付土地增值稅將收納於綜合資產負債表內的可收回稅項及應繳稅項內。

此外，因收購附屬公司之公平值調整所致之土地增值稅遞延稅項已作撥備，猶如遞延稅項已於收購當日確認。

該等會計處理變動已透過重列期內之比較資料而予以追溯調整。

該等會計政策之變動對本集團於二零零六年五月一日前之財務狀況並無重大影響。由於會計處理變動，於二零零七年十月三十一日之繳入盈餘已由305,611,000港元減少至179,379,000港元。

上述之會計處理變動對本期及上期業績之影響如下：

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

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

上述之會計處理變動對於二零零七年四月三十日之累計影響概述如下：

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

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

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

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

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效

3. 收益及業務分類

收益指本集團向外界客戶出售物業以及從提供服務收取及應收之數額，概述如下：

| | 截至二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) | 截至二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) |
|------|--|--|
| 物業銷售 | 1,017,513 | 1,979,282 |
| 租賃收入 | 7,013 | — |
| | <u>1,024,526</u> | <u>1,979,282</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。

下列為本集團收益及溢利貢獻之業務分類分析：

截至二零零七年十月三十一日止六個月（未經審核）

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

截至二零零六年十月三十一日止六個月(未經審核)

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

4. 所得稅開支

| | 截至二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) | 截至二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) (重列) |
|----------------------|--|--|
| 所得稅開支包括： | | |
| 本年度稅項 | | |
| － 中華人民共和國（「中國」）企業所得稅 | 14,099 | 165,029 |
| － 中國土地增值稅 | 13,450 | 30,197 |
| | <u>27,549</u> | <u>195,226</u> |
| 遞延稅項 | | |
| － 本期 | 75,387 | (38,313) |
| － 因稅率改變而產生 | 7,638 | — |
| | <u>83,025</u> | <u>(38,313)</u> |
| | <u>110,574</u> | <u>156,913</u> |

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

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

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

5. 期內溢利

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

6. 股息

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

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

7. 每股盈利

期內本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

| | 二零零七年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) | 二零零六年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核) |
|---------------------|--|--|
| 盈利： | | |
| 用於計算每股基本盈利之盈利 | 132,745 | 400,637 |
| 可換股票據利息之潛在攤薄普通股之影響 | (66,125) | 41,129 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用於計算每股攤薄盈利之盈利 | 66,620 | 441,766 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 股份數目： | | (重列) |
| 用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 1,737,435,858 | 1,239,203,745 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| — 可換股票據 | 155,670,190 | 172,348,774 |
| — 購股權 | 48,905,638 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 1,942,011,686 | 1,411,552,519 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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

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

8. 貿易及其他應收款項及預付款項

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

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

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

9. 應計款項及其他應付款項

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

管理層討論及分析

財務回顧

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

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

股息

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

業務回顧及前景展望

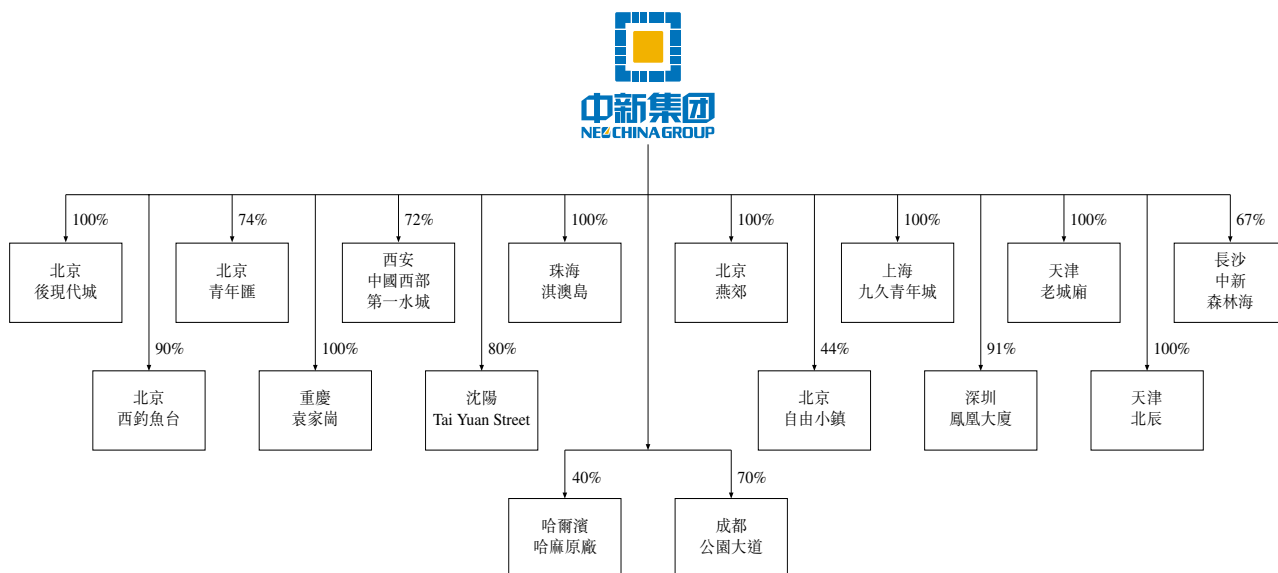
本公司之管理層對中國物業市場走勢及宏觀經濟發展有深入認識。現時，本集團於中國12個策略城市中有16個重點項目正在發展。管理層嘗試於本財政年度下半年向買家交付逾1,000,000平方米之總建築樓面面積。管理層嘗試達成對投資者之承諾，因此提升了股東之價值。

土地儲備

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

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

發展項目



- **深圳**

鳳凰大廈項目

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

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

- **北京**

西釣魚台項目—御水苑

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

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

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

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

後現代城項目

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

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

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

青年匯項目

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

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

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

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

- **重慶**

袁家崗項目：

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

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

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

- **天津**

天津老城廂項目

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

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

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

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

北辰項目

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

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

- **長沙**

中新森林海項目

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

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

- **西安**

中國西部第一水城項目

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

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

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

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

- **成都**

公園大道項目

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

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

- **上海**

九久青年城項目

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

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

- **珠海**

淇澳島項目

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

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

- **沈陽**

太原街項目

該物業位於沈陽太原街之商業樞紐。該項目將主要發展為商業樓宇。該項目之地盤面積約為23,000平方米，總建築樓面面積逾181,208平方米。於二零零七年七月及九月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購沈陽向明陽益置業有限公司合共80%股本權益，總現金代價約為487,200,000港元。於二零零七年十月三十一日及直至本公佈日期，該交易尚未完成。

- **北京通州**

自由小鎮項目

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

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

- **哈爾濱**

哈麻項目

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

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

- 燕郊

燕郊項目

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

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

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

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

在過去六個月裏，集團新增土地儲備約6,623,700平方米，達到13,623,700平方米的總儲量，其中88%為中低檔住宅及高檔公寓項目，12%為寫字樓、商業、酒店等投資物業，完善的業態分佈以及極具針對性的產品定位會保證公司現金加快回流，為集團既定目標的實施提供保障。

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

流動資金及財務資源

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

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

人力資源

於二零零七年十月三十一日，本集團聘有960名僱員（包括香港及中國辦事處）。

本集團僱員之酬金政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現、學歷及能力而制訂。

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

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

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。

或然負債

於二零零七年十月三十一日，本集團有以下或然負債：

千港元
(未經審核)

就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保

1,749,479

本集團就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須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。

本集團之資產抵押

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

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

權益

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

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

結算日後事項

- (a) 於二零零七年七月及九月,本集團與獨立第三方訂立購買協議,以收購沈陽向明陽益置業有限公司(一間於中國成立以於中國沈陽進行物業發展項目之項目公司)合共80%股本權益,總現金代價約為487,200,000港元。該交易於二零零七年十月三十一日及截至本公佈日期尚未完成。
- (b) 於二零零七年九月,本集團與獨立第三方訂立購買協議,以收購珠海市淇州島影視城有限公司(一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之項目公司)100%股本權益,現金代價約為3,224,000,000港元。該交易於二零零七年十月三十一日及截至本公佈日期尚未完成。

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

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

收購事項之詳情已載於本公司日期為二零零七年十二月十三日之公佈及本公司日期為二零零八年一月四日之通函。

- (d) 於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Wonder Bridge Company Limited（於香港註冊成立、擬於中國北京進行物業發展項目之公司）100%股本權益，總現金代價約為120,000,000港元。該交易於截至本公佈日期尚未完成。
- (e) 於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購Invest Online Limited 40%權益，而Invest Online Limited持有哈爾濱亞麻房地產開發有限公司（一間於中國成立以於中國哈爾濱進行物業發展項目之項目公司）100%股本權益，總現金代價約為786,282,000港元。該交易於截至本公佈日期尚未完成。
- (f) 於結算日後，由於本集團已違反若干財務契諾，貸款人可因而即時要求償還。於發現有所違反後，董事已即時與有關銀行就借貸條款再作磋商，以作補救。無論如何，倘若貸款人要求即時償還貸款，董事相信有足夠替代融資途徑確保不會危及本集團之持續經營。

暫停股份過戶登記

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

購買、出售或贖回證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

於本公司註冊成立的百慕達司法管轄區內並無存在優先購買權。

企業管治守則

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

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

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

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

審核委員會

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

承董事會命
中新地產集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零八年一月十七日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括主席鄺松校先生；執行董事劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士；以及獨立非執行董事聶梅生女士、高岭先生及張青林先生。