



**中新地產**  
NEO CHINA LAND

**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2008年4月30日止年度之年終業績公佈**

本人謹代表中新地產集團(控股)有限公司(「本公司」)之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年4月30日止財政年度之全年業績:

<b>財務摘要</b>			
<b>截至4月30日止年度</b>	<b>2008年</b>	<b>2007年</b>	<b>增加</b>
		<b>(重列)</b>	<b>(%)</b>
<b>財務摘要(千港元)</b>			
營業額	<b>5,029,260</b>	2,779,845	80.9
本公司股東應佔溢利	<b>1,550,486</b>	833,319	86.1
<b>財務比率</b>			
淨借貸對股東資本比率(%)	<b>61.9</b>	51.3	
利息盈利率	<b>4.09</b>	5.56	
流動比率	<b>2.03</b>	2.68	
<b>每股財務資料(港仙)(附註)</b>			
<b>盈利</b>			
— 基本	<b>84.23</b>	58.69	43.5
— 攤薄	<b>68.19</b>	52.72	29.3
<b>股息</b>			
— 中期股息	<b>1.0</b>	6.0	
— 末期股息	<b>14.0</b>	4.8	
股東應佔權益	<b>8,374,052</b>	4,958,831	68.9
土地儲備(百萬平方米)	<b>13.1</b>	9.2	42.4

附註:已就本公司普通股於2007年10月合併而調整有關數字。

## 綜合收入報表

截至2008年4月30日止年度(以港元列示)

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
營業額	3	5,029,260	2,779,845
銷售成本		(4,060,574)	(2,237,616)
毛利		968,686	542,229
其他收益	4	73,455	33,823
其他收入淨額	4	416,528	39,270
投資物業估值收益淨額		111,281	214,700
持作出售落成物業轉為投資物業之公平值收益		972,403	323,083
分銷及銷售開支		(299,321)	(90,604)
一般及行政開支		(342,642)	(197,145)
經營溢利		1,900,390	865,356
融資成本		(268,363)	(81,402)
應佔聯營公司虧損		(3,853)	(5,258)
出售附屬公司之收益		47,660	283,247
出售附屬公司部份權益之收益		699,680	—
分類為持作出售之出售集團資產減值虧損		—	(20,000)
除稅前溢利	5	2,375,514	1,041,943
所得稅	6	(808,990)	(223,703)
本年度溢利		1,566,524	818,240
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		1,550,486	833,319
少數股東權益		16,038	(15,079)
本年度溢利		1,566,524	818,240
本年度應付本公司股本持有人之股息：	7		
於年內宣派之中期股息		19,456	96,156
於結算日後之擬派末期股息		272,390	90,453
		291,846	186,609
每股盈利	8		
基本		84.23港仙	58.69港仙
攤薄		68.19港仙	52.72港仙

## 綜合資產負債表

於2008年4月30日 (以港元列示)

	附註	2008年		2007年	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>					
投資物業			3,395,620		1,475,834
其他物業、廠房及設備			780,553		137,933
於聯營公司的權益			1,445,771		–
收購附屬公司的按金			–		255,170
受限制銀行存款			104,495		84,125
衍生財務工具					
– 發行人贖回權			46,000		20,000
遞延稅項資產			25,186		15,739
			<u>5,797,625</u>		<u>1,988,801</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業		15,277,716		8,299,508	
已落成之持作銷售物業		533,479		375,493	
持作買賣證券之投資		1,486		–	
可供出售投資		–		90,900	
貿易及其他應收款項	10	1,458,957		1,553,555	
可收回所得稅		119,224		133,300	
受限制銀行存款		11,100		10,100	
現金及現金等值		4,363,937		1,411,472	
			<u>21,765,899</u>	<u>11,874,328</u>	
分類為持作出售之 出售集團資產			–	281,002	
			<u>21,765,899</u>	<u>12,155,330</u>	
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項		3,928,235		1,320,712	
收取客戶預售款項		2,727,406		1,921,783	
銀行貸款，有抵押		541,491		671,700	
應付貸款		2,394,346		170,422	
衍生財務工具					
– 認股權證		158,000		–	
應付所得稅		963,455		407,496	
應付股息		4,360		9	
			<u>10,717,293</u>	<u>4,492,122</u>	

附註	2008年		2007年	
	千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)
與分類為持作出售之出售集團 資產直接有關之負債		–	39,035	
	<b>10,717,293</b>		<b>4,531,157</b>	
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,048,606</b>		<b>7,624,173</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,846,231</b>		<b>9,612,974</b>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款·有抵押	2,772,558		1,401,880	
應付貸款	–		458,174	
可換股票據	939,480		1,254,074	
高級票據	2,897,838		–	
衍生財務工具				
– 持有人贖回權	34,000		53,000	
遞延稅項負債	1,123,032		934,295	
		<b>7,766,908</b>		<b>4,101,423</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,079,323</b>		<b>5,511,551</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本		77,826		68,754
儲備		8,296,226		4,890,077
本公司股本持有人 應佔權益總額		<b>8,374,052</b>		<b>4,958,831</b>
少數股東權益		<b>705,271</b>		<b>552,720</b>
<b>權益總額</b>		<b>9,079,323</b>		<b>5,511,551</b>

# 經選定綜合財務報表附註

(以港元列示)

## 1. 主要會計政策

### 遵例聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表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條文。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，其於本集團之本會計期間首次生效或可供提前採納。附註2就該等財務報表內所反映於本會計期間及過往會計期間內初次應用該等與本集團有關之準則所導致之會計政策之任何變動提供資料。

## 2. 會計政策變動及過往期間與期初結餘重報

### (a) 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。這些準則及詮釋在本集團之本會計期間生效或可供提早採用。

這些發展對受影響年度之財務報表所應用之會計政策並沒有產生重大變動。然而，因採用了香港財務報告準則第7號「*財務工具：披露*」及香港會計準則第1號「*財務報表列報：資本披露*」而產生下列之額外披露：

按香港財務報告準則第7號之要求，相比香港會計準則第32號「*財務工具：披露與列報*」所要求之資料，財務報表需包括本集團財務工具之重要性及其風險性質及程度之額外披露。這些披露在財務報表各部分，特別是財務報表附註列出。

香港會計準則第1號之修訂引入有關資本水平，本集團對資本管理之宗旨、政策及程序之額外披露要求。該等新披露載於財務報表附註。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂對財務工具之分類、確認及金額之計量沒有產生重大影響。

本集團並未採用任何在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(b) 過往期間與期初結餘重報

在過往年度，本集團將中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅列作銷售成本之一部分，相關已預繳土地增值稅計入貿易及其他應收款項，而應繳土地增值稅則計入貿易及其他應付款項。

2007年9月，香港會計師公會財務報告準則委員會明確指出，土地增值稅是其中一種所得稅並屬於香港會計準則第12號「所得稅」之應用範圍。因此，土地增值稅支出於綜合收入報表內已從銷售成本重新分類為所得稅開支，而相關之已預繳土地增值稅及應繳土地增值稅於綜合資產負債表內則列於可收回稅項及應繳稅項之下。

此等會計處理變動已追溯調整，據此，本期間之比較資料已予重報。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。

營業額乃指出售物業單位（扣除營業稅）的收益以及租金收入。年內已在營業額中確認之各項重要收入類別之數額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
出售物業之收益	5,018,642	2,779,642
投資物業租金收入總額	10,618	203
	<u>5,029,260</u>	<u>2,779,845</u>

#### 4. 其他收益及收入淨額

	2008年 千港元	2007年 千港元
<b>其他收益</b>		
銀行存款之利息收入	28,721	6,749
貸款予聯營公司之利息收入	–	5,494
其他利息收入	–	6,602
	<hr/>	<hr/>
非按公平值列賬及在損益中處理之 財務資產的利息收入總額	28,721	18,845
非上市持作買賣投資之股息收入	37,366	14,286
已收回壞賬	4,793	–
中國政府資助	765	545
沒收客戶按金	496	–
其他	1,314	147
	<hr/>	<hr/>
	<b>73,455</b>	<b>33,823</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>其他收入淨額</b>		
出售投資物業之收益淨額	32,453	–
可供出售投資：自權益轉撥－出售	61,945	–
衍生財務工具的公平值變動	48,802	436
可換股票據之匯兌收益	108,355	24,291
高級票據之匯兌收益	97,595	–
其他匯兌收益淨額	67,378	14,394
其他	–	149
	<hr/>	<hr/>
	<b>416,528</b>	<b>39,270</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2008年 千港元	2007年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	158,748	88,842
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	17,163	—
應付貸款之利息	238,722	37,712
可換股票據之利息	97,622	96,007
高級票據之利息	254,128	—
少數股東貸款之利息	6,241	—
應付一間關連公司款項之利息	—	5,770
	<hr/>	<hr/>
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債的利息開支總額	772,624	228,331
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*	(504,261)	(146,929)
	<hr/>	<hr/>
	<b>268,363</b>	<b>81,402</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 借貸成本已按年利率5.91厘至19.66厘(2007年：7.48厘)資本化。



	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
(b) 職工成本：		
界定供款退休計劃之供款	3,290	1,571
權益結算以股份為基礎之付款開支	92,941	97,840
薪金、工資及其他福利	103,315	38,980
	<u>199,546</u>	<u>138,391</u>
減：於發展中物業資本化之職工成本	(22,914)	(10,081)
	<u>176,632</u>	<u>128,310</u>
(c) 其他項目：		
折舊	11,163	3,712
減：於發展中物業資本化之折舊	(371)	(442)
	<u>10,792</u>	<u>3,270</u>
核數師酬金		
－核數服務	3,600	3,131
－其他服務	720	6,664
已售出物業之成本	<u>4,060,574</u>	<u>2,237,616</u>

## 6. 收入報表所列之所得稅

	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
<b>本年度稅項</b>		
本年度之撥備		
— 中國企業所得稅	<b>440,378</b>	171,678
— 土地增值稅	<b>265,112</b>	200,613
	<b>705,490</b>	372,291
<b>遞延稅項</b>		
產生和撥回暫時性差異		
— 本年度	<b>102,114</b>	(24,915)
— 因稅率改變而產生	<b>1,386</b>	(123,673)
	<b>103,500</b>	(148,588)
	<b>808,990</b>	223,703

所得稅撥備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

由於本集團於截至2007年及2008年4月30日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合收入報表作出香港利得稅撥備。

本公司於中國之附屬公司的中國企業所得稅撥備乃按根據於2007年12月31日或之前相關之中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入中國所得稅稅率15%至33%計算。

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。新稅法於2008年1月1日生效。由於新稅法的實施，適用於本公司於中國之附屬公司（不包括深圳鳳凰置業有限公司）之中國企業所得稅率由33%下調至25%，而適用於深圳鳳凰置業有限公司之中國企業所得稅率則由2008年1月起計五年的過渡期內開始由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅乃按本集團於中國發展以供銷售之物業以介乎30%至60%之累進稅率徵收。

## 7. 股息

### (a) 應付本公司權益持有人之本年度股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
已宣派及派付中期股息每股普通股1.0港仙 (2007年:每股普通股6.0港仙)	19,456	96,156
於結算日後建議分派末期股息每股普通股14.0港仙 (2007年:每股普通股4.8港仙)	272,390	90,453
	<u>291,846</u>	<u>186,609</u>

於結算日後建議分派之末期股息並未在結算日確認為負債。

附註:每股股息數額已就股份合併之影響作出調整。

### (b) 應付本公司權益持有人之上一個財政年度股息,並於本年度已核准及派付

	2008年 千港元	2007年 千港元
屬於上一個財政年度,並於本年度已核准及派付末期股息 每股普通股4.8港仙(2007年:每股普通股零港仙)	<u>90,453</u>	<u>-</u>

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利1,550,486,000港元(2007年:833,319,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,840,767,124股(2007年(重列):1,419,831,298普通股)計算,計算如下:

#### 普通股加權平均數

	2008年	2007年 (重列)
於5月1日之已發行普通股	1,718,843,585	1,019,834,872
私人配售項下已發行股份之影響	–	65,972,603
轉換可換股票據之影響	38,848,716	99,726,027
收購附屬公司對已發行股份之影響	80,420,588	234,297,796
行使購股權之影響	2,654,235	–
	<u>1,840,767,124</u>	<u>1,419,831,298</u>

附註:計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔溢利1,410,830,000港元(2007年:853,287,000港元)及普通股加權平均數2,069,070,162股(2007年:(重列)1,618,619,511股)計算,計算如下:

#### (i) 本公司普通權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2008年 千港元	2007年 千港元
普通權益持有人應佔溢利	1,550,486	833,319
可換股票據負債部分實際利率之稅後影響	13,699	44,695
可換股票據負債部份匯兌收益之稅後影響	(108,355)	(24,291)
可換股票據衍生部分確認之收益/虧損之稅後影響	(45,000)	(436)
	<u>1,410,830</u>	<u>853,287</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2008年	2007年 (重列)
於4月30日之普通股加權平均數	<b>1,840,767,124</b>	1,419,831,298
轉換可換股票據之影響	<b>183,772,228</b>	197,888,183
被視為根據本公司之購股權計劃發行股份之影響	<b>44,530,810</b>	900,030
	<hr/>	<hr/>
於4月30日之普通股加權平均數(攤薄)	<b><u>2,069,070,162</u></b>	<b><u>1,618,619,511</u></b>

於截至2008年4月30日止年度，計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之未行使認股權證，此乃由於有關行使會導致每股攤薄盈利增加。

附註：計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。

9. 分類報告

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。選擇業務分類為主要報告形式乃由於此報告形式與本集團之內部財務報告較為相關。

由於本集團之所有業務位於中國，故並無呈列地區分類資料。

## 業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業投資：租賃物業以產生租金收入及長遠賺取物業價值增值。

	物業發展		物業投資		未分類		綜合	
	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元 (重列)
<b>收入</b>								
外部銷售	<b>5,018,642</b>	2,779,642	<b>10,618</b>	203	-	-	<b>5,029,260</b>	2,779,845
<b>業績</b>								
分部業績	<b>1,441,913</b>	720,667	<b>172,265</b>	208,737	-	-	<b>1,614,178</b>	929,404
未分類公司收入／(開支)							<b>286,212</b>	(64,048)
經營溢利							<b>1,900,390</b>	865,356
融資成本							<b>(268,363)</b>	(81,402)
應佔聯營公司虧損							<b>(3,853)</b>	(5,258)
出售附屬公司之收益	<b>47,660</b>	283,247	-	-	-	-	<b>47,660</b>	283,247
出售附屬公司部份權益之收益	<b>699,680</b>	-	-	-	-	-	<b>699,680</b>	-
列作持作銷售出售集團資產之 減值虧損							-	(20,000)
所得稅							<b>(808,990)</b>	(223,703)
本年度溢利							<b>1,566,524</b>	818,240
<b>其他資料</b>								
資本開支								
—收購附屬公司	<b>2,441</b>	7,767	-	560,924	<b>962</b>	90,000	<b>3,403</b>	658,691
—其他	<b>12,858</b>	9,055	<b>3,202</b>	62,366	<b>5,211</b>	26,804	<b>21,271</b>	98,225
折舊	<b>7,449</b>	2,501	<b>1,039</b>	740	<b>2,675</b>	471	<b>11,163</b>	3,712
投資物業之估值收益	-	-	<b>111,281</b>	214,700	-	-	<b>111,281</b>	214,700
將持作銷售之已落成物業轉撥至 投資物業之公平值收益	<b>972,403</b>	323,083	-	-	-	-	<b>972,403</b>	323,083

	物業發展		物業投資		綜合	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
分類資產	<b>19,047,714</b>	10,210,885	<b>1,706,567</b>	1,483,296	<b>20,754,281</b>	11,694,181
未分類公司資產					<b>6,809,243</b>	2,449,950
綜合資產總額					<b><u>27,563,524</u></b>	<b><u>14,144,131</u></b>
<b>負債</b>						
分類負債	<b>6,250,145</b>	3,133,869	<b>62,070</b>	172,669	<b>6,312,215</b>	3,306,538
未分類公司負債					<b>12,171,986</b>	5,326,042
綜合負債總額					<b><u>18,484,201</u></b>	<b><u>8,632,580</u></b>

#### 10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收賬款（扣除呆賬撥備）於結算日之賬齡分析如下：

	2008年	2007年
	千港元	千港元
90日內	<b>128,786</b>	24,080
超過90日但於180日內	–	22,266
超過180日	<b>10,411</b>	–
	<b><u>139,197</u></b>	<b><u>46,346</u></b>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本公司之經營業績於2008年再次升至歷史新高。於截至2008年4月30日止財政年度，根據香港財務報告準則，本集團錄得營業額約50.3億港元（2007年：27.8億港元），較過往期間上升約80.9%。股東應佔溢利達15.5億港元（2007年：8.33億港元）較過往期間上升約86.1%。每股基本盈利為84.23港仙（2007年：58.69港仙），而每股攤薄盈利為68.19港仙（2007年：52.72港仙）。於2008年4月30日之客戶預付款總額為27.27億港元（2007年：19.22億港元）。

### 派付股息

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，董事會建議於2008年8月22日建議派發末期股息每股14.0港仙，給於2008年9月12日名列於本公司股東名冊之股東。連同於2008年2月份分派之中期股息每股1.0港仙，全年股息總額達每股15.0港仙。

### 業務回顧

於回顧期內，本集團按照其策略性計劃進行有效之業務整固，在加大物業開發能力的同時，亦注重現金流的合理配置。本集團已售出及確認總建築樓面面積822,491平方米，已落成之持有物業樓面面積為292,963平方米。本集團之營業額增加80.9%至50.3億港元，主要由於集團的產品優質，而員工過去一年來所付出的努力，也是重要的因素。本集團之綜合純利比較往年增長了86.1%，也達成了對投資者之承諾。

### 土地儲備

本集團在適度增加有價值之土地儲備的同時，也注重儲備項目的區域城市及物業組合多元化的調整。年內，通過收購股本權益及其它方式，本集團已增加土地儲備約總建築樓面面積4,118,109平方米。

本集團現時在12個城市有16個項目正在發展當中。該16個項目之總地盤面積為7,933,750平方米，而總建築樓面面積約為14,818,361平方米或可出售總建築樓面面積約13,084,482平方米，包括可供出售總建築樓面面積為1,938,262平方米之已落成物業發展項目，已規劃可供出售總建築樓面面積為2,107,304平方米之發展中物業，以及已規劃總建築樓面面積為9,038,916平方米之持作日後發展之物業。



## 發展項目

- 深圳

### 鳳凰大廈項目

鳳凰大廈位於深圳市福田區中心地帶，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。該項目包含公寓、寫字樓及商業單位。該項目之總建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為106,190平方米。於2008年4月30日，本集團擁有該發展項目91%分配權益。

於2008年4月30日，該物業發展項目已全部落成，可供出售總建築樓面面積約為79,391平方米。於其中，可供出售建築樓面面積約48,165平方米已售出，其餘建築樓面面積則保留作持有物業。

- 北京地區

### 西釣魚台項目

西釣魚台項目位於北京著名的昆玉河畔。該物業為河畔高級住宅及酒店式公寓。該項目之地盤面積為42,541平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為250,836平方米。本集團擁有該發展項目90%權益。

於2008年4月30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175,682平方米。其中，已售出總建築樓面面積約156,319平方米。

於2008年4月30日，持作未來發展的物業包括預期可供出售總建築樓面面積約44,965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。該項目總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為523,833平方米。整個項目分為四區，針對不同客戶群的需求，每區均有不同發展主題。本公司現時持有此項目100%股權。

於2008年4月30日，該物業發展項目已全部落成，總建築樓面面積約453,064平方米已經出售。

### **青年匯項目**

青年匯項目位於北京市朝陽區青年路甘露園中裡2號，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（包括可供出售及非出售）為352,305平方米。本公司現時擁有此項目74%的股權。

於2008年4月30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213,085平方米。其中，已出售之可供出售總建築樓面面積約為199,365平方米。

於2008年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之可供出售總建築樓面面積約76,615平方米。

### **自由小鎮項目**

該物業位於北京通州區，將成為高級住宅大廈及配套設施的綜合發展項目。該項目佔地面積253,043平方米，總建築面積共約826,092平方米。該項目計劃分兩期落成，第一期預計2010年底前竣工。

本集團分別於2007年11月、2007年12月及2008年5月與獨立第三方訂立協議，合計收購了該項目的56%權益。截至本公告日期，該交易已經完成。

### **燕郊項目**

該項目位於河北省燕郊，將主要發展為住宅、商業及酒店的綜合用途物業。該項目的可用土地面積為333,333平方米，現時規劃總建築面積約460,000平方米。

於2007年11月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購項目公司的90%股本權益。該發展項目詳情已於本公司2008年1月4日刊登的通函內披露。截至本公告日期，該交易已經完成。

- **重慶**

- 重慶袁家崗項目**

此項目位於重慶市渝中區及高科技園區交界之袁家崗黃金地段。除住宅、商業及辦公室樓宇外，此發展項目亦將包括一間酒店。此項目由五個不同地盤組成，地盤面積為113,268平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為802,532平方米。本集團擁有此項目之全部所有權。

於2008年4月30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425,737平方米。於2008年4月30日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為121,657平方米，留做收租物業總建築樓面面積約為226,303平方米。

於2008年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約309,345平方米。其中總建築樓面面積81,887平方米經已預售。

- **天津**

- 天津老城廂項目**

天津老城廂位於天津市中心之舊城區。此項目將包括住宅、商業、辦公室樓宇及酒店。此項目包括七幅土地，總地盤面積為296,551平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為1,151,261平方米。本集團持有此項目100%所有權。

於2008年4月30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129,445平方米。本集團將其中之可供出售總建築樓面面積約49,954平方米作出租用途，已出售之可供出售總建築樓面面積約為78,462平方米。

於2008年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約364,686平方米。其中已預售之總建築樓面面積為161,790平方米。

於2008年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之可供出售總建築樓面面積約446,698平方米。

## 北辰項目

北辰項目位於宜興埠舊村。該發展項目的土地面積1,115,476平方米，將主要由住宅單位組成，總建築面積約為2,263,000平方米。由於土地之上現存建築正進行拆遷工程，故現時全部土地面積均持作日後發展用途。

於2007年11月及2008年4月，本集團與五礦置業公司訂立合作協議及補充協議，合作進行該項目的發展，並出售天津億嘉合置業有限公司20%的股本權益，詳情已於本公司2008年6月20日刊登的通函內披露，截至本公告日期，該交易已經完成。

- **長沙**

### 中新森林海項目

中新森林海位於長沙望城縣，距長沙市政府約15公里，主要發展作住宅用途。該項目由五幅土地組成，總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約為1,073,600平方米。

於2008年4月30日，已落成之物業可出售總建築面積約為50,700平方米，其中約40,210平方米之物業已經售出。

於2008年4月30日，發展中物業包含估計可供出售總建築樓面面積約194,833平方米。

於2008年4月30日，持作日後發展之物業包含估計可供出售總建築樓面面積約746,802平方米。

- **西安**

### 中新水城項目

中新水城位於滄河和灞河的交匯點，該處乃西安市唯一一個大型生態小區，該項目除了住宅和商業發展項目外亦包含一間酒店，其第一期已於年內落成。該項目總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約3,534,736平方米。本集團擁有該發展項目71.5%所有權。

於2008年4月30日，已落成物業約為409,612平方米，其中339,425平方米之物業已經售出。

於2008年4月30日，發展中物業包含估計可供出售總建築樓面面積約780,070平方米。

於2008年4月30日，持作日後發展之物業包含估計可供出售總建築樓面面積約2,016,017平方米。

- **成都**

- 溫江項目**

- 溫江項目位於成都市溫江新城區，現正發展為住宅用途。該項目佔用之地盤面積為228,106平方米，總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）為775,000平方米。

- 於2008年4月30日，發展中物業包含估計可供出售總建築樓面面積約295,482平方米，該等物業計劃於2008年內開始銷售，剩餘面積均持作日後發展之物業。

- 於2008年6月，本集團與成都項目公司另一股東訂立協議購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款。詳情已於本公司2008年7月18日刊登的通函內披露，截至本公告日，該交易尚未完成。

- **上海**

- 九久青年城項目**

- 九久青年城項目位於上海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的100%所有權。該項目的土地面積約為57,944平方米，總建築面積為213,755平方米，當中162,888平方米可供出售。

- 於2008年4月30日，全部物業均已開始建設，其中51,016平方米已獲預售。

- **珠海**

- 淇澳島項目**

- 該物業位於淇澳島，並將發展成為高檔住宅別墅及商業物業綜合項目。該項目的佔地面積為2,215,516平方米，可供出售的總建築面積約為770,000平方米。目前，該項目正處於規劃申報階段，預計2008年底前開工。

於2007年9月24日及26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，以取得該項目的100%所有權。截至本公告日期，該交易已經完成。

- **哈爾濱**

**哈爾濱項目**

該物業位於哈爾濱南崗區，為優質多層公寓及商業物業的綜合建築，可容納最多30,000名住戶。於總建築面積約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的投資物業比重。

於2007年11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%股本權益的Invest Online Limited的40%權益。截至本公告日期，該交易已經完成。

- **瀋陽**

**太原街項目**

該物業位於瀋陽太原街的商業樞紐。該項目將主要發展為商業樓宇。該項目的土地面積為22,651平方米，總建築面積逾181,208平方米。於2007年9月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購瀋陽向明陽益置業有限公司合共80%的股本權益。截至本公告日期，該交易已經完成。

- **天津一級土地開發項目**

天津一級土地發展項目為一項與天津市點石投資諮詢有限公司及天津辛莊經濟發展中心訂立的合營項目，涉及位於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊的物業。據此成立的合營公司擬在面積約7百萬平方米之土地從事城市基礎設施的建設。該土地將發展以便透過公開拍賣出售，而天津市政府會保留25%之收益，其餘利潤將歸合營公司所有。本集團於合營公司擁有65%所有權。

### **物業投資**

投資物業的增長，將為本集團開闢額外的經常性收入來源。截至本報告刊發日期，隨著重慶大型商業物業及西安酒店的落成，本集團於重慶、天津、西安及深圳等城市的持有物業可供出售總建築面積達到367,728平方米，其中一部分已出租予零售業經營商。集團預期可實現在2011年年底前將租賃投資之溢利淨額提升約30%。隨著持有物業數量的增加，本集團亦增加了物業經營方面專業人才的儲備，並積極與國際級物業管理公司締結為合作夥伴關係，為集團物業投資發展戰略的順利實現打下了良好的基礎。

### **前景展望**

自2007年年底以來，隨著中國政府進一步宏觀調控政策的出台，全國房地產市場的成交量出現不同程度的萎縮，觀望氣氛也較為濃重，房地產市場出現了較大幅度的調整。我們相信，房地產市場的調整將使如本集團這樣現金流量好的優質公司在未來市場競爭中處於更加有利的位置。

在新的一年中，本公司將積極跟蹤和研究宏觀經濟的變化及房地產市場的變化，在繼續執行公司長期發展計劃的同時，有針對性地調整目前公司的土地結構，提升產品品質、提升公司的品牌價值，採取更為有效更靈活的銷售策略，加快資金回籠。在獲取新的土地儲備方面，公司將秉承一貫審慎的原則，決不進行盲目的擴張，更進一步提高公司抵禦風險的能力。

本公司認為在經歷了2005至2007年國內房地產市場的快速發展後，市場必然需要一個理性回歸的過程。同時亦應看到，房地產業目前仍然是中國的支柱產業之一，房地產市場的長期發展趨勢的重大因素，如城市化的演進、經濟的增長、人口結構、資金的流動性以及居住模式變遷等，並未發生根本性變化，行業發展的基本趨勢亦未出現動搖，在經歷了本輪調整後亦必將迎來新的發展階段。

## 董事報告

### 更改公司名稱

於2007年10月17日，本公司之名稱由「中新集團（控股）有限公司」更改為「中新地產集團（控股）有限公司」。

### 本公司之可供分派儲備

於2008年4月30日，本公司有1,763,954,000港元（2007年：809,167,000港元）可供分派儲備，包括2008年實繳盈餘無（2007年：331,149,000港元）及保留溢利1,763,954,000港元（2007年：478,018,000港元）。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司於以下情況下不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司於派息後未能或將會未能支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之股份溢價賬5,515,551,000港元（2007年：3,673,938,000港元）可以繳足股款紅股形式分派。

### 流動資金及財務資源

於2008年4月30日，本集團之現金及銀行結存約為4,364,000,000港元，資產淨值合共為9,079,000,000港元，流動比率約為2.03。本集團於2008年4月30日之借貸總額為9,546,000,000港元，本集團於2008年4月30日之淨借貸對股東資本比率（將淨借貸總額除以股東資本8,374,052,000港元）為61.9%。

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。

### 人力資源及薪酬政策

於2008年4月30日，本集團聘有1,176名僱員（包括香港及中國大陸）（2007年：890名）。

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。

## 暫停股份過戶登記

本公司將由2008年9月16日至2008年9月19日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2008年9月12日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。

## 企業管治守則

本公司已於截至2008年4月30日止財政年度內，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，四名現任獨立非執行董事均並非以特定任期獲委任，惟須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值告退及接受重選。

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

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

## 審核委員會

本公司的審核委員會由三名獨立非執行董事組成，其職權範圍已予修訂以包括上市規則附錄14之若干條文。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已審議審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2008年4月30日止年度之經審核財務報表。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於2008年6月10日辭任本公司核數師，而陳葉馮會計師事務所有限公司獲董事會委任以填補臨時空缺。

除上文所述外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

陳葉馮會計師事務所有限公司將任滿告退，惟符合資格並願接受續聘。有關續聘陳葉馮會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

## 與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於寄發股東之年報及中期報告中提供了關於本公司業務之廣泛資料。本公司之股東週年大會為董事會提供與股東直接溝通之寶貴機會。董事會列席解答股東之提問。本集團所進行之若干交易亦會以報章公佈形式適時向股東詳盡披露，以讓股東瞭解本集團之活動。

本公司不斷加強與其投資者之間之溝通及關係。有專責與機構投資者及分析員保持定期聯繫的高級管理人員，確保彼等獲悉本公司之最新發展。本公司會及時處理投資者查詢，為投資者提供相關資料。

應本公司之要求，本公司之股份（股份代號：563）及可換股債券（股份代號：2528）已於2008年1月22日早上十時十分起暫停買賣，直至發出有關若干價格敏感資料之公佈為止。

本公司將繼續嚴謹遵守聯交所之規定編製有關導致本公司暫停買賣其證券之事宜的公佈，並將於切實可行之情況下盡快向聯交所申請恢復其股份及可換股債券之買賣。

## 股東之權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大事宜（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。

本公司之組織章程細則已載列股東於股東大會上要求以按股數投票方式表決決議案之權利及程序。該等要求以按股數投票方式表決之權利詳情已納入致股東之所有通函，並將於會議進行期間作出解釋。

於本公佈日期之董事如下：

執行董事：

鄺松校先生  
劉義先生  
牛曉榮女士  
元崑先生  
劉岩女士  
賈伯煒先生  
蘆昭群先生  
鮑景桃女士  
林君誠先生

非執行董事：

黎亮先生

獨立非執行董事：

聶梅生女士  
高嶺先生  
張青林先生  
黎文良先生

承董事會命  
中新地產集團(控股)有限公司  
主席  
鄺松校

香港，2008年8月22日