

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)

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年十月三十一日止六個月－未經審核

	附註	截至十月三十一日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	2	57,802	1,024,526
銷售成本		(38,332)	(920,745)
毛利		19,470	103,781
其他收入及淨收入／(虧損)		205,209	(28,520)
投資物業估值(虧損)／收益淨額		(100,757)	450,401
分銷及銷售開支		(113,287)	(64,833)
一般及行政費用		(185,199)	(150,695)
經營(虧損)／溢利		(174,564)	310,134
融資成本		(143,893)	(42,150)
應佔聯營公司(虧損)／溢利		(769)	110
出售附屬公司之虧損		—	(32,814)
除稅前(虧損)／溢利	3	(319,226)	235,280
所得稅	4	21,345	(110,574)
期內(虧損)／溢利		(297,881)	124,706
以下人士應佔：			
本公司股東		(271,426)	132,745
少數股東權益		(26,455)	(8,039)
期內(虧損)／溢利		(297,881)	124,706
股息	5	—	19,456
每股(虧損)／盈利	6		
— 基本		(13.95) 港仙	7.64 港仙
— 攤薄		(13.95) 港仙	3.43 港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年十月三十一日－未經審核

	附註	於二零零八年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,070,435	3,395,620
其他物業、廠房及設備		943,161	780,553
於聯營公司之權益		834,455	1,445,771
受限制銀行存款		65,828	104,495
衍生財務工具－發行人贖回權		3,000	46,000
遞延稅項資產		25,867	25,186
		<u>4,942,746</u>	<u>5,797,625</u>
流動資產			
存貨		19,947,412	15,811,195
持作買賣之證券投資		1,507	1,486
貿易及其他應收款項	7	1,155,599	1,458,957
可收回所得稅		181,171	119,224
受限制銀行存款		33,878	11,100
現金及現金等值		2,522,262	4,363,937
		<u>23,841,829</u>	<u>21,765,899</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	4,106,907	3,928,235
收取客戶預售款項		4,945,812	2,727,406
銀行貸款		752,309	541,491
應付貸款		2,036,165	2,394,346
衍生財務工具－認股權證		14,520	158,000
應繳所得稅		1,017,658	963,455
應付股息		6,473	4,360
		<u>12,879,844</u>	<u>10,717,293</u>
流動資產淨額		<u>10,961,985</u>	<u>11,048,606</u>
總資產減流動負債		<u>15,904,731</u>	<u>16,846,231</u>

	附註	於二零零八年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款		2,424,757	2,772,558
可換股票據		983,201	939,480
高級票據		2,910,893	2,897,838
衍生財務工具－發行人贖回權		49,000	34,000
遞延稅項負債		1,077,673	1,123,032
		<u>7,445,524</u>	<u>7,766,908</u>
資產淨值			
		<u>8,459,207</u>	<u>9,079,323</u>
資本及儲備			
股本	9	77,826	77,826
儲備		7,615,666	8,296,226
		<u>7,693,492</u>	<u>8,374,052</u>
本公司股權持有人應佔權益總額		7,693,492	8,374,052
少數股東權益		765,715	705,271
		<u>8,459,207</u>	<u>9,079,323</u>
權益總額			
		<u>8,459,207</u>	<u>9,079,323</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零零八年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

中期財務報告乃遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定，包括遵守香港會計師公會(「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。中期財務報告由董事會(「董事會」)於二零零九年一月十三日授權發行。

本中期財務報告乃根據二零零七／二零零八年週年財務報表所採納之同一會計政策而編製。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂並於本集團現行會計期間首度生效或可供提早採納之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港會計準則及詮釋)。董事會已釐定本集團根據現時已頒佈之香港財務報告準則編製截至二零零九年四月三十日止年度之週年財務報表時預期將採納之會計政策。董事會相信採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團過往年度之財務狀況及經營業績產生影響，惟可能產生新訂或經修訂披露。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表與經篩選之附註解釋。此等附註載有多項事件與交易之說明。此等說明對瞭解本集團自刊發二零零七／二零零八年週年財務報表以來財務狀況之變動與表現非常重要。簡明綜合中期財務報表及當中附註並不包括根據香港財務報告準則編製全套財務報表所規定的全部資料。

中期財務報告乃未經審核，但已經由獨立核數師陳葉馮會計師事務所有限公司按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。本中期財務報告亦經由本公司之審核委員會審閱。

2. 營業額及分類報告

營業額指銷售物業單位之收益(扣除營業稅)及租賃收入。

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。

由於本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營業務，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。

	截至十月三十一日止六個月 (未經審核)					
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益						
對外銷售	<u>48,999</u>	<u>1,017,513</u>	<u>8,803</u>	<u>7,013</u>	<u>57,802</u>	<u>1,024,526</u>
業績						
分部業績	<u>(173,714)</u>	<u>(27,856)</u>	<u>(153,061)</u>	<u>456,195</u>	<u>(326,775)</u>	428,339
未分配企業收入／ (開支)，淨額					152,211	(118,205)
融資成本					(143,893)	(42,150)
分佔聯營公司之(虧損)／溢利					(769)	110
出售附屬公司之虧損	—	(32,814)	—	—	—	(32,814)
除稅前(虧損)／溢利					<u>(319,226)</u>	235,280
所得稅					<u>21,345</u>	<u>(110,574)</u>
期內(虧損)／溢利					<u>(297,881)</u>	<u>124,706</u>

3. 除稅前(虧損)/溢利

截至十月三十一日止六個月	
二零零八年	二零零七年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

(a) 融資成本

可換股票據實際利息	43,721	56,221
高級票據實際利息	165,986	90,513
銀行貸款利息開支	137,198	93,195
應付貸款的利息開支	196,498	34,392
一名少數股東貸款利息	22,567	1,248
減：於發展中物業資本化	(422,077)	(233,419)
	<u>143,893</u>	<u>42,150</u>

(b) 其他項目

銀行存款利息收入	(12,640)	(7,006)
出售投資物業之虧損/(收益)	48,124	(3,011)
衍生財務工具公平值變動	(85,480)	144,198
可換股票據匯兌收益	(25,713)	(33,658)
高級票據匯兌收益	(90,001)	(27,746)
其他匯兌收益淨額	(17,711)	(10,076)
折舊	22,407	3,707
以權益方式結算及股份為基礎之付款開支	20,502	60,153
已出售物業之成本	<u>38,332</u>	<u>920,745</u>

4. 所得稅

截至十月三十一日止六個月	
二零零八年	二零零七年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

收入報表內所示之所得稅包括：

本期稅項

– 中國企業所得稅	20,449	14,099
– 土地增值稅	32,191	13,450
	<u>52,640</u>	<u>27,549</u>

遞延稅項

– 本期	(73,985)	75,387
– 因稅率改變而產生	–	7,638
	<u>(73,985)</u>	<u>83,025</u>
	<u>(21,345)</u>	<u>110,574</u>

於本期間內，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作出稅撥備。

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本期間相關之中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入及中國企業所得稅稅率18%至25%（二零零七年：15%至33%）計算。

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。

5. 股息

(a) 應付本公司股權持有人之本中期期間股息

	截至十月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於中期期間結束後概無宣派中期股息 (二零零七年：每股普通股1.0仙)	—	19,456

中期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 應付本公司股東之上一個財政年度股息，並已於本中期期間獲批准

	截至十月三十一日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於下列中期期間就截至二零零八年四月三十日止 財政年度已批准及派付之股息 每股普通股14.0港仙(截至二零零七年四月三十日止年度： 每股普通股4.8港仙)	272,390	90,453

6. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本虧損乃根據期內之本公司股東應佔虧損271,426,000港元(二零零七年：溢利132,745,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數約1,945,640,189股(二零零七年：1,737,435,858股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零零八年十月三十一日止六個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為本期間存在未償還之可換股票據和本公司購股權，在計算每股攤薄虧損時產生反攤薄影響。

截至二零零七年十月三十一日止六個月每股攤薄盈利乃根據期內本公司股東應佔溢利66,620,000港元(已就轉換可換股票據之影響作出調整)及期內已發行股份之加權平均數約1,942,011,686股(已就轉換可換股票據及行使購股權之影響作出調整)計算。

7. 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：

	於二零零八年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 四月三十日 千港元 (經審核)
90日內	18,372	128,786
超過90日但不超過180日	—	—
超過180日	28,478	10,411
	<u>46,850</u>	<u>139,197</u>

應收賬款一般在買賣協議日期起計90日內到期。

8. 貿易及其他應付款項

	於二零零八年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 四月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業之應計開支	836,916	1,161,342
應繳承建商保留款項	86,039	98,623
收購附屬公司之應付代價	494,691	381,396
收購聯營公司之應付代價	28,013	307,131
應付利息	272,413	128,928
應計支出及其他應付款項	305,879	205,033
應付本公司附屬公司前股東之款項	159,817	156,187
應付關連公司款項	82,084	84,018
應付股東款項	—	20,412
應付聯營公司款項	88,639	75,816
應付少數股東款項	935,630	201,165
	<hr/>	<hr/>
按已攤銷成本計量之財務負債	3,290,121	2,820,051
少數股東就物業發展項目提供之墊款	798,000	1,098,900
其他應繳稅項	18,786	9,284
	<hr/>	<hr/>
	4,106,907	3,928,235

9. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零八年五月一日及二零零八年十月三十一日 —每股面值0.04港元之普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零八年五月一日及二零零八年十月三十一日 —每股面值0.04港元之普通股	<u>1,945,640,189</u>	<u>77,826</u>

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零零八年十月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額 57,800,000 港元 (二零零七年：1,024,500,000 港元)，較二零零七年同期減少約 94.4%。

於二零零八年十月三十一日，客戶預付款項為 4,945,800,000 港元 (二零零八年四月三十日：2,727,400,000 港元)，較上一個年度期間增加約 81.3%。截至二零零八年十月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔虧損為 271,400,000 港元，而截至二零零七年十月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔溢利為 132,700,000 港元。截至二零零八年十月三十一日止六個月，每股基本虧損為 13.95 港仙以及每股攤薄虧損為 13.95 港仙，而二零零七年同期每股基本盈利為 7.64 港仙，每股攤薄盈利為 3.43 港仙。總權益為 8,459,200,000 港元 (二零零八年四月三十日：9,079,300,000 港元)。

派付股息

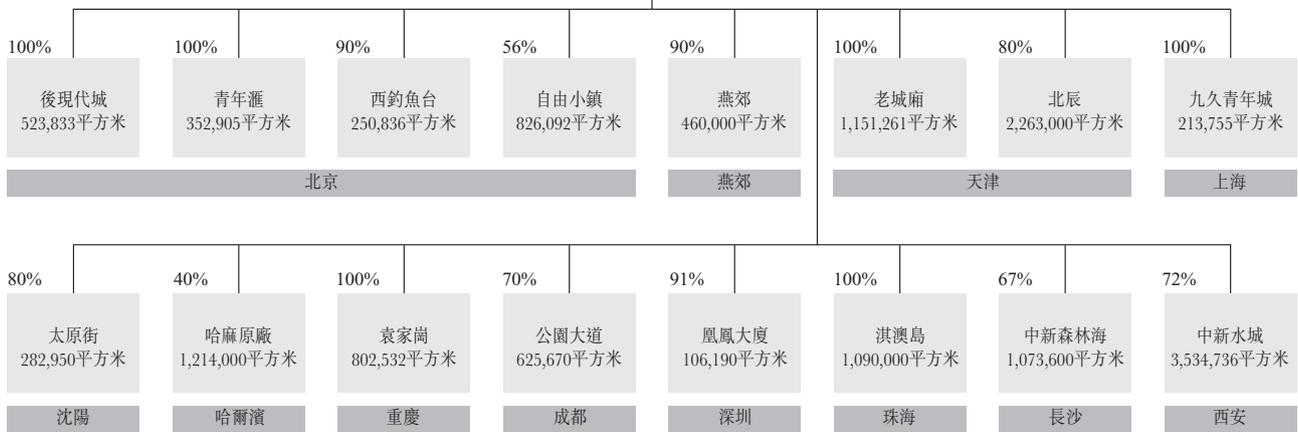
本公司董事會決議不派付截至二零零八年十月三十一日止六個月之中期股息 (截至二零零七年十月三十一日止六個月：1.0 港仙)。

業務回顧

因報告期內中國政府對房地產市場採取宏觀調控政策及財政緊縮措施，以及全球金融市場嚴重衰退而導致中國及全球的銀根政策緊縮，中國房地產市場氣氛受到不利影響並變為停滯。加上受二零零八年五月中國四川發生地震影響，本集團於中國的幾個不同項目之建築／發展工程須延遲完成，導致本集團截至二零零八年十月三十一日止六個月較去年同期的銷售大幅減少。然而，本集團管理層已承諾以其最大努力加快目前項目的完成速度，並改善本集團下半財政年度的銷售。

土地儲備

本集團注重對多元化土地儲備組合，其中包括綜合的住宅項目、酒店式公寓、商業、寫字樓及高端酒店。於本報告期內，公司增持北京青年匯項目的股權至100%，增持北京自由小鎮項目的權益約至56%。目前，集團16個項目之總建築樓面面積為14,771,360平方米或可出售總建築樓面面積為12,848,246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2,223,342平方米之發展中物業，以及已規劃可供出售總建築樓面面積為8,686,642平方米之持作日後發展之物業。



註：所示之平方米指總建築面積

北京

西釣魚臺項目

西釣魚臺項目位於北京最有名望的區域之一的昆玉河畔，本集團擁有該發展項目90%權益。

該項目共分三期進行建設，包含了河畔高級公寓及酒店式公寓。該項目之總地盤面積約為42,541平方米，總建築樓面面積約為250,836平方米。已落成之物業發展項目可供出售的建築樓面面積約為175,682平方米，項目第三期可供出售的建築樓面面積約45,000平方米計劃二零零九年內開工。

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。整個項目分為四區，每區均為不同的發展主題，針對不同的客戶群的需求。該項目總建築樓面面積約為523,833平方米(包括可供出售及非出售)其中包括約5,400個住宅及商業單位。本集團擁有該發展項目100%的權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目已全部落成，可供出售的總建築樓面面積約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裏2號，鄰近中央商業區。此項目共分三期進行建設，總建築樓面面積約為352,905平方米。本集團現擁有該發展項目100%的權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目一、二期可供出售之總建築面積213,085平方米已落成，三期已於二零零八年十一月份開始銷售。

於截至二零零八年十月三十一日止六個月，本集團已按照與獨立第三方訂立之協議，全數支付了購回26.30%註冊資本所需之代價。

自由小鎮項目

自由小鎮項目位於北京市通州區梨園鎮。該項目計劃發展成為高級住宅及配套設施的綜合用途物業。該項目之總地盤面積約為253,043平方米，規劃之總建築樓面面積約為826,092平方米。該項目計劃分成兩期落成，預計第一期將於2010年底前竣工。

本集團於報告期內完成收購項目公司12%的股本權益，該交易詳情已於本公司二零零八年七月四日刊登之通函內披露。截至目前，本集團合計擁有該項目56%的權益。

燕郊項目

燕郊項目位於河北省燕郊經濟開發區。該項目計劃發展成為集住宅、商業及酒店的綜合物業。該項目之總地盤面積約為333,333平方米，規劃之總建築樓面面積約為460,000平方米。本集團擁有該項目90%權益。

- 天津

老城廂項目

老城廂項目位於天津市中心之舊城區，是天津最大的綜合規劃區之一。該項目包括七幅土地，包括住宅、商務樓、寫字樓及酒店，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為1,151,261平方米。本集團擁有該項目100%權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目已落成之可供出售總建築樓面面積約為129,445平方米，其中已出售之可供出售總建築樓面面積約為81,559平方米，本集團將保留作為收租物業持有的可供出售總建築樓面面積約為46,857平方米。

於二零零八年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約為380,812平方米，其中已預售之總建築樓面面積約為240,000平方米。

北辰項目

北辰項目位於宜興埠舊村。該項目計劃發展為住宅單位。該項目之總地盤面積為1,115,476平方米，規劃總建築面積約為2,263,000平方米。現正對該土地上現存樓宇進行拆遷，故現時全部土地面積均持作日後發展用途。本集團擁有該項目80%權益。

- **重慶**

袁家崗項目

袁家崗項目位於重慶市渝中區及高科技園區交界之黃金地段。該項目由五個不同地盤組成，其中包括住宅、商業、辦公室樓宇及一家五星級酒店。該項目之總地盤面積為113,268平方米，總建築樓面面積(包括可供出售及非出售)約為802,532平方米。本集團擁有該項目100%權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目已落成之可供出售總建築樓面面積約為425,737平方米，其中已出售之可供出售總建築樓面面積約為121,657平方米。

於二零零八年十月三十一日，發展中物業包括可供出售總建築樓面面積約為309,345平方米，其中已預售之總建築樓面面積約為92,602平方米。

- **成都**

公園大道項目

該項目位於溫江新城區，主要發展為高品質住宅單位。該項目之總地盤面積約228,200平方米，總建築樓面面積(包括可供出售與非出售)為625,670平方米，規劃為分二期開發。其中第一期已經開工，由於受到四川地震之影響，該項目的銷售推遲至二零零八年底開始銷售。本集團現擁有該項目70%權益。

- **西安**

中新水城項目

中新水城項目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。主要發展為住宅及商業用途。該項目規劃總建築面積約3,534,736平方米，本集團擁有該項目71.5%權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目已落成之可供出售總建築樓面面積約為409,612平方米，其中包含一座可供出售總建築樓面面積達68,745平方米五星級酒店，其中可供出售總建築樓面面積約339,425平方米已出售。

於二零零八年十月三十一日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約為844,213平方米。於二零零八年十月三十一日，其持作日後展之物業包含預期可供出售總建築樓面面積約1,951,874平方米。

- **長沙**

中新森林海項目

中新森林海項目位於長沙望城縣，距市政府約15公里，主要發展為住宅用途。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（包括可供出售及非出售）約為1,073,600平方米，其中992,335平方米為可供出售總建築樓面面積。本集團擁有該項目67%權益。

於二零零八年十月三十一日，該項目已落成之可供出售總建築面積約為50,700平方米，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約為194,833平方米，其餘持作日後發展之物業。

- **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，主要發展為寫字樓及服務式公寓。該項目之總地盤面積為57,944平方米，總建築樓面面積為213,754平方米，發展中物業包括全部預期可供出售總建築樓面面積約為162,888平方米。於二零零八年十月三十一日，可供出售總建築樓面面積67,896平方米已經預售。本集團擁有該項目100%權益。

- **深圳**

鳳凰大廈項目

鳳凰大廈項目位於深圳市福田區中心地帶，與鳳凰衛視控股有限公司共同發展。本集團擁有該發展項目91%權益。

該項目之總建築樓面面積合共約為106,190平方米，其中包含了公寓、寫字樓及商業單位。該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，其中可供出售建築樓面面積約59,765平方米已售出。

- **瀋陽**

太原街項目

太原街項目位於瀋陽太原街之商業樞紐，主要發展為商業樓宇。該項目之總地盤面積約為22,651平方米，規劃總建築樓面面積為282,950平方米。本集團擁有該項目80%的股本權益。

- **哈爾濱**

哈麻原廠項目

哈麻原廠項目位於哈爾濱南崗區，主要發展為優質多層公寓及商業物業的綜合建築，可容納最多三萬名住戶。該項目的總建築樓面面積合共約1,214,000平方米，其中包含約50,000平方米將發展為商業用途。本集團擁有該項目40%股本權益。該項目第一期計劃於2009年開工。

- **珠海**

淇澳島項目

淇澳島項目位於珠海市淇澳島，主要發展為高檔別墅及商業物業。該項目的總地盤面積為2,215,516平方米，總建築樓面面積為1,090,000平方米。本集團擁有該項目100%股本權益。

投資物業

截止本公告日期，本集團持有可供出售總建築面積達到386,638平方米。若干投資物業已出租予零售業經營商作為出租用途。本集團在加強經營投資物業的專業人才儲備，並尋求與國際級物業管理公司締結為合作夥伴關係的同時，亦根據市場的變化適時調整持有物業的區域及業態分布，從而更好地確保集團經營物業投資相關發展戰略的實施。

前景展望

自2007年年底以來，房地產行業經過了一年多的大幅調整。隨著全球金融危機的擴大，中國政府應對國際金融危機推出了一系列擴大內需的財政刺激方案及多次降息以求刺激經濟回穩，房地產也將會是該刺激方案的主要受惠行業之一。公司管理層對中國房地產市場中長期發展持樂觀態度，中國居民收入長期保持穩定增長趨勢、城市化、人口數量的不斷增加及改善住房條件的需求使得房地產供求關係的矛盾仍將長期存在。我們相信房地產市場波動將隨刺激政策的效果逐漸顯現而回穩，對於像本集團這樣擁有產品多樣化及良好財務狀況的優質公司能在競爭中盡顯優勢。

在下半年中，本集團在加快向買家交付物業樓宇速度的同時，將在北京、天津、成都、西安、長沙及上海等地陸續推出新盤，多個項目均在優質地段，多樣化的產品定位更是能滿足不同消費者的需求。同時，本集團亦注重產品的研發創新，針對性調整現有的土地結構，擴大品牌的知名度，通過靈活的銷售策略加快現金流的回籠，以提高公司抵禦風險的能力。

流動資金及財務資源

於二零零八年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為2,522,000,000港元，權益總額合共為8,459,000,000港元，流動比率約為1.85。本集團於二零零八年十月三十一日之淨借貸為6,585,000,000港元，令本集團於二零零八年十月三十一日之淨借貸對資本比率(將淨借貸除以權益總額8,459,000,000港元計算)為77.8%。

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

於二零零八年十月三十一日，本集團聘有983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。

本集團之資產抵押

若干銀行存款約 65,738,000 港元(二零零八年四月三十日：104,495,000 港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之長期按揭貸款之抵押，因此該等存款亦被分類為非流動資產。待該等物業之產權證辦至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

除銀行借貸約 342,000,000 港元(二零零八年四月三十日：310,800,000 港元)，餘下銀行貸款乃以以下資產抵押：

- (i) 本集團位於中國賬面總值分別約 5,104,804,000 港元(二零零八年四月三十日：2,755,744,000 港元)、330,933,000 港元(二零零八年四月三十日：288,891,000 港元)及 1,609,542,000 港元(二零零八年四月三十日：3,395,620,000 港元)之若干發展中物業、若干已落成持作銷售物業及其他物業。
- (ii) 本集團之若干銀行存款約 33,878,000 港元(二零零八年四月三十日：11,100,000 港元)及 90,000 港元(二零零八年四月三十日：零港元)，其已抵押以取得即期及非即期銀行貸款，因此已分別分類為流動資產及非流動資產。

少數股東提供之墊款人民幣 700,000,000 元(相當於約 798,000,000 港元)(二零零八年四月三十日：人民幣 990,000,000 元(相當於約 1,098,900,000 港元))以本公司於中國成立之附屬公司天津億嘉合置物有限公司註冊資本中 20% 股權作抵押，免息及並無固定還款期。

以人民幣計值之應付貸款按年利率 20 厘計息，並以下列方式抵押：

- (i) 以本公司於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司運德集團有限公司已發行之股本作股份抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司之註冊資本作股本抵押；

(iii) 就該名獨立第三方將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬作抵押；及

(iv) 本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。

權益

本公司於二零零八年十月三十一日之已發行及繳足股本為 77,825,608 港元，分為 1,945,640,189 股每股面值 0.04 港元之普通股。

於回顧期內，概無可換股票據已獲轉換為本公司每股面值 0.04 港元之普通股。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零零八年十月三十一日，本公司之董事於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益（包括彼等根據證券及期貨條例條文視為擁有之權益）；或記入根據證券及期貨條例第 352 條須存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校	於法團之權益 (附註)	1,051,762,995	
	實益擁有人	<u>3,157,500</u>	
		1,054,920,495	54.21
劉岩	實益擁有人	800,000	0.04
牛曉榮	實益擁有人	1,375,000	0.07

附註：鄺松校被視為於 Invest Gain Limited 所持本公司之 1,051,762,995 股股份中持有權益。

(2) 於本公司相關股份之好倉－實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身份	尚未行使之 購股權數目	於本公司已發行 股本中相關 股份之百分比
鄺松校	實益擁有人	750,000	0.04
劉義	實益擁有人	10,000,000	0.51
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.44
元崑	實益擁有人	6,000,000	0.31
劉岩	實益擁有人	10,700,000	0.55
賈伯煒	實益擁有人	2,500,000	0.13
鮑景桃	實益擁有人	250,000	0.01

除以上所披露者外，及於下文「購股權計劃」一節所披露者外，於二零零八年十月三十一日，本公司之董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例條文視為擁有之權益或淡倉）；或記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；於中期期間亦無任何權利授出或行使。

主要股東於股份及相關股份的權益

於二零零八年十月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定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於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

(i) 於本公司普通股之好倉／淡倉

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝(附註(b))	好倉	實益擁有人 及配偶權益	1,054,920,495	54.21
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及於 股份擁有抵押 權益之人士	199,657,260	10.26
	淡倉	實益擁有人及於 股份擁有抵押 權益之人士	57,804,655	2.97

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份乃由酈松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節中披露為酈松校之權益。
- (b) 劉輝被視為於1,051,762,995股本公司普通股中擁有權益，該等股份乃由其配偶酈松校實益擁有。

(ii) 本公司相關股份中之好倉／淡倉

(i) 實物結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	身份	就所授出 購股權之 相關股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
劉輝(附註)	好倉	配偶權益	750,000	0.04

附註: 根據證券及期貨條例, 劉輝被視為於其配偶鄺松校持有之750,000份本公司購股權中擁有權益。

(ii) 實物結算上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關 股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	92,580,656	4.76

(iii) 現金結算非上市股本衍生工具

主要股東姓名	好倉／淡倉	所持相關 股份數目	相關股份 佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	4,191,000	0.22

除上文披露者外，於二零零八年十月三十一日，概無人士（於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節載有權益之本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中持有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第336條存置於登記冊。

購股權

根據本公司股東於二零零二年十二月十二日通過的一項決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

於二零零八年十月三十一日，未行使購股權的相關股份為132,875,000股，佔本公司於二零零八年十月三十一日已發行股本的6.83%。

下表披露本公司購股權於期內之變動：

	於二零零八年 四月三十日之 未行使 購股權數目	增加／ (減少)	於二零零八年 十月三十一日之 未行使 購股權數目
董事			
－ 鄺松校先生	750,000	－	750,000
－ 劉義先生	10,000,000	－	10,000,000
－ 牛曉榮女士	8,625,000	－	8,625,000
－ 元崑先生	6,000,000	－	6,000,000
－ 劉岩女士	10,700,000	－	10,700,000
－ 賈伯煒先生	2,500,000	－	2,500,000
－ 鮑景桃女士	250,000	－	250,000
僱員	94,050,000	－	94,050,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	132,875,000	－	132,875,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

授出購股權之詳情如下：

授出／接納日期	行使期	每股行使價	緊接要約日期前之收市價	緊隨授出日期後之收市價
二零零六年四月四日	二零零六年四月四日至二零一六年四月三日	3.60 港元*	3.52 港元*	4.36 港元*
二零零六年十一月十七日	二零零六年十一月十七日至二零一六年十月二十二日	3.72 港元*	3.40 港元*	3.92 港元*
二零零七年三月十四日	二零零七年三月十四日至二零一七年三月六日	3.92 港元*	3.96 港元*	4.00 港元*

*附註：上述行使價及收市價均已按本公司先前公佈所披露之4合1計算。

購買、出售或贖回證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定而使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治守則

本公司已於截至二零零八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：

- (1) 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席告退一次。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席告退及接受重選。

(2) 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。

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。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，包括審閱截至二零零八年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

本集團之外部核數師陳葉馮會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」及「香港會計準則」第34號「中期財務報告」對本公司截至二零零八年十月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表進行審閱。

登載中期業績公佈

本中期業績公佈可於香港交易及結算所有限公司之網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.aplushk.com/clients/0563Neo-china瀏覽。載有上市規則規定之所有資料之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及登載於上述網站。

暫停買賣

應本公司的要求，本公司股份及可換股債券(股份代號：2528)已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待發表一份有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，以待另行發表有關若干其他股價敏感資料之公佈。

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零九年一月十三日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：

鄺松校先生(主席)

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(副主席)

獨立非執行董事：

聶梅生女士

張青林先生

高嶺先生

黎文良先生