

地產唯新力量



中期報告

2008



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)

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	
• 財務回顧	3
• 派付股息	3
• 高級票據／認設權證	3
• 業務回顧	3
• 土地儲備	4
• 投資物業	9
• 前景展望	9
• 流動資金及財務資源	9
• 人力資源	10
• 或然負債	10
• 本集團之資產抵押	10
• 權益	10
其他資料	
• 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益	11
• 主要股東於股份及相關股份的權益	13
• 購股權計劃	15
• 購買、出售或贖回證券	16
• 優先購買權	16
• 企業管治守則	16
• 審核委員會	17
• 暫停買賣	17
• 致謝	17
中期財務資料審閱報告	18
簡明綜合收入報表	19
簡明綜合資產負債表	20
簡明綜合股本權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
未經審核中期財務報告附註	23

董事會

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
高岭先生
張青林先生
黎文良先生

公司秘書

司徒澤樺先生

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

齊伯禮律師行
Conyers Dill & Pearman
程彥棋律師樓

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓19樓
1908-09室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004
網址：<http://www.aplushk.com/clients/0563Neo-China/>

上市資料

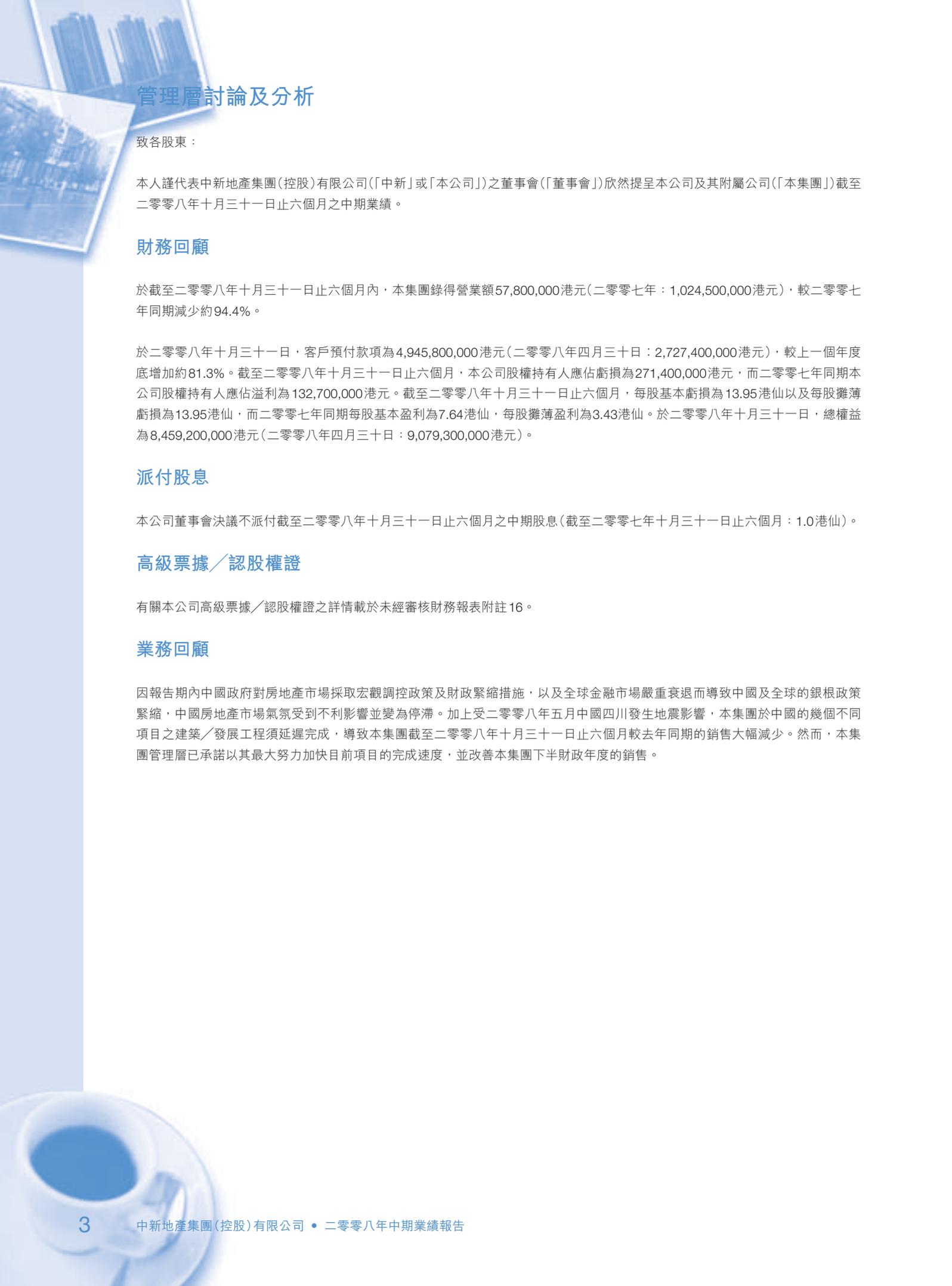
香港聯合交易所有限公司
普通股
代號：0563
二零一一年到期零息可換股債券
代號：2528

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司



管理層討論及分析

致各股東：

本人謹代表中新地產集團(控股)有限公司(「中新」或「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十月三十一日止六個月之中期業績。

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)，較上一個年度底增加約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，而二零零七年同期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。於二零零八年十月三十一日，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)。

高級票據／認股權證

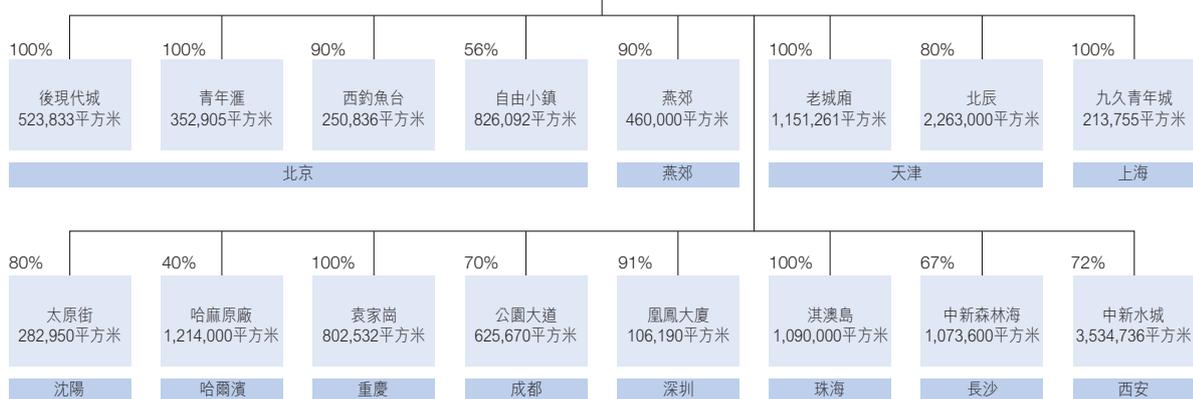
有關本公司高級票據／認股權證之詳情載於未經審核財務報表附註16。

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至約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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

- 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前開始銷售。本集團現擁有該項目70%權益。



- 西安



中新水城項目

中新水城項目位於滻河和灞河之交匯點，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，其持作日後發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。



管理層討論及分析

- 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

截止本報告日期，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。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註21。

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。

除銀行貸款約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業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連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	3,157,500	
		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持有之股份乃由鄺松校實益擁有。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」一節中披露為鄺松校之權益。
- (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鄺松校實益擁有。

(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。

其他資料

購股權計劃

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
合計	132,875,000	—	132,875,000

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。



其他資料

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。

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。

致謝

本人謹向董事會、管理層和所有員工就他們在此期間的不懈努力；以及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

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



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

致：中新地產集團(控股)有限公司董事會之獨立審閱報告
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)

引言

本核數師已審閱載於第19至40頁之中期財務報告。此中期財務報告包括中新地產集團(控股)有限公司於二零零八年十月三十一日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收入報表、權益變動表和現金流量表及說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務報告之編製必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告負責。

本核數師之責任是根據吾等之審閱對中期財務報告作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師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」進行審閱。審閱中期財務報告包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零九年一月十三日

邱學雄

執業證書編號 P04911

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	8	(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	19	—	(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

第23至40頁之附註為本中期報告之部分。

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	8	3,070,435	3,395,620
其他物業、廠房及設備	8	943,161	780,553
於聯營公司之權益		834,455	1,445,771
受限制銀行存款	9	65,828	104,495
衍生財務工具—發行人贖回權	15	3,000	46,000
遞延稅項資產		25,867	25,186
		4,942,746	5,797,625
流動資產			
存貨	10	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	11	1,155,599	1,458,957
可收回所得稅		181,171	119,224
受限制銀行存款	9	33,878	11,100
現金及現金等值		2,522,262	4,363,937
		23,841,829	21,765,899
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	4,106,907	3,928,235
收取客戶預售款項		4,945,812	2,727,406
銀行貸款	13	752,309	541,491
應付貸款	14	2,036,165	2,394,346
衍生財務工具—認股權證	16	14,520	158,000
應繳所得稅		1,017,658	963,455
應付股息		6,473	4,360
		12,879,844	10,717,293
流動資產淨額		10,961,985	11,048,606
總資產減流動負債		15,904,731	16,846,231
非流動負債			
銀行貸款	13	2,424,757	2,772,558
可換股票據	15	983,201	939,480
高級票據	16	2,910,893	2,897,838
衍生財務工具—發行人贖回權	15	49,000	34,000
遞延稅項負債		1,077,673	1,123,032
		7,445,524	7,766,908
資產淨值		8,459,207	9,079,323
資本及儲備			
股本	17	77,826	77,826
儲備		7,615,666	8,296,226
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
權益總額		8,459,207	9,079,323

第23至40頁之附註為本中期報告之部分。

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零八年十月三十一日止六個月一未經審核

	本公司股東應佔											少數股東	
	股本	股本溢價	可換股票據			投資重估 儲備	其他 重估儲備	特別儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
			總入盈餘	權益儲備	購股權儲備								
於二零零七年五月一日	68,754	3,673,938	203,752	67,832	101,170	49,847	87,795	(23,069)	120,848	478,018	4,828,885	552,720	5,381,605
因換算為呈報貨幣所 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	103,474	-	103,474	16,339	119,813
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	2,700	-	-	-	-	2,700	-	2,700
可供出售投資公平值變動 所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	(240)	-	-	-	-	(240)	-	(240)
於權益確認之收入淨額	-	-	-	-	-	2,460	-	-	103,474	-	105,934	16,339	122,273
出售物業時撥回儲備	-	-	-	-	-	-	(1,547)	10,707	-	-	9,160	-	9,160
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,745	132,745	(8,039)	124,706
本期間已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	2,460	(1,547)	10,707	103,474	132,745	247,839	8,300	256,139
根據可換股票據獲轉換發行股份	2,678	419,853	-	(22,349)	-	-	-	-	-	-	400,182	-	400,182
因收購附屬公司發行股份	6,076	1,377,583	-	-	-	-	-	-	-	-	1,383,659	-	1,383,659
根據購股權獲行使發行股份	151	18,619	-	-	(5,084)	-	-	-	-	-	13,686	-	13,686
出售一家附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,586)	-	(2,586)	-	(2,586)
以權益方式結算及股份為基礎的交易	-	-	-	-	60,153	-	-	-	-	-	60,153	-	60,153
被視為分派	-	-	(203,752)	-	-	-	-	-	-	(280,018)	(483,770)	-	(483,770)
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,453)	(90,453)	-	(90,453)
於二零零七年十月三十一日	77,659	5,489,993	-	45,483	156,239	52,307	86,248	(12,362)	221,736	240,292	6,357,595	561,020	6,918,615
於二零零八年五月一日	77,826	5,515,551	-	44,365	187,561	-	46,541	-	738,254	1,763,954	8,374,052	705,271	9,079,323
因換算為呈報貨幣所 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(147,808)	-	(147,808)	17,989	(129,819)
於權益確認之收入/(開支)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(147,808)	-	(147,808)	17,989	(129,819)
出售物業時撥回其他重估儲備	-	-	-	-	-	-	(3,492)	-	-	-	(3,492)	-	(3,492)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(271,426)	(271,426)	(26,455)	(297,881)
本期間已確認收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	(3,492)	-	(147,808)	(271,426)	(422,726)	(8,466)	(431,192)
向於聯營公司之權益收購 附屬公司時確認重估 儲備及少數股東權益	-	-	-	-	-	-	(5,946)	-	-	-	(5,946)	68,910	62,964
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272,390)	(272,390)	-	(272,390)
以權益方式結算及股份為基礎的交易	-	-	-	-	20,502	-	-	-	-	-	20,502	-	20,502
於二零零八年十月三十一日	77,826	5,515,551	-	44,365	208,063	-	37,103	-	590,446	1,220,138	7,693,492	765,715	8,459,207

第23至40頁之附註為本中期報告之部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年十月三十一日止六個月—未經審核

	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)
經營業務(所耗用)/所產生之現金淨額	(1,388,620)	1,146,065
投資活動所產生/(所耗用)之現金淨額	196,504	(3,026,043)
融資活動(所耗用)/所產生之現金淨額	(753,597)	3,726,288
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(1,945,713)	1,846,310
期初現金及現金等值	4,363,937	1,490,701
外幣匯率變動影響	104,038	27,486
期末現金及現金等值	2,522,262	3,364,497

第23至40頁之附註為本中期報告之部分。

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。

管理層在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，需作出會影響會計政策應用，以及按年初至今基準呈列之資產及負債、收入及支出之報告金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

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告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某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「實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。陳某馮會計師事務所有限公司致董事會之獨立審閱報告載於第18頁。本中期財務報告亦經由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告所載關於截至二零零八年四月三十日止財政年度之財務資料(作為以往已申報之資料)並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至二零零八年四月三十日止年度之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。獨立核數師於二零零八年八月二十二日發表之報告中就該等財務報表作出無保留意見。

本集團附屬公司及聯營公司各自之財務報表所列之項目，乃使用有關實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣。就呈列中期財務報告而言，本集團採用港元為其呈列貨幣，以方便讀者。

2. 收益及分類報告

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	48,999	1,017,513	8,803	7,013	57,802	1,024,526
業績						
分部業績	(173,714)	(27,856)	(153,061)	456,195	(326,775)	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					(319,226)	235,280
所得稅					21,345	(110,574)
期內(虧損)／溢利					(297,881)	124,706

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

3. 除稅前(虧損)/溢利

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
 - 高級票據實際利息
 - 銀行貸款利息開支
 - 應付貸款的利息開支
 - 一名少數股東貸款利息
 - 減：於發展中物業資本化
- (b) 其他項目
- 銀行存款利息收入
 - 出售投資物業之虧損/(收益)
 - 衍生財務工具公平值變動
 - 可換股票據匯兌收益
 - 高級票據匯兌收益
 - 其他匯兌收益淨額
 - 折舊
 - 以權益方式結算及股份為基礎之付款開支
 - 已售物業成本

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)

	43,721	56,221
	165,986	90,513
	137,198	93,195
	196,498	34,392
	22,567	1,248
	(422,077)	(233,419)
	143,893	42,150
	(12,640)	(7,006)
	48,124	(3,011)
	(85,480)	144,198
	(25,713)	(33,658)
	(90,001)	(27,746)
	(17,711)	(10,076)
	22,407	3,707
	20,502	60,153
	38,332	920,745

4. 所得稅

收入報表內所示之所得稅包括：

- 本期稅項
- 中國企業所得稅
 - 土地增值稅

- 遞延稅項
- 本期
 - 因稅率改變而產生

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)

	20,449	14,099
	32,191	13,450
	52,640	27,549
	(73,985)	75,387
	—	7,638
	(73,985)	83,025
	(21,345)	110,574

4. 所得稅(續)

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 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (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 港仙)	-	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 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (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

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

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內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. 以權益方式結算及股份為基礎之付款開支

本公司為本集團合資格僱員營運一項購股權計劃。於本期間尚未行使之購股權數目如下：

	二零零八年	二零零七年
於五月一日尚未行使	132,875,000	570,000,000
期內行使	-	(15,100,000)
股份合併(附註)	-	(416,175,000)
於十月三十一日尚未行使	132,875,000	138,725,000

計入期內之簡明綜合收入報表之以權益方式結算及股份為基礎之付款開支之總金額為20,502,000港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：60,153,000港元)。

附註：於二零零七年十月二十九日，本公司之法定及已發行股本已按本公司股本中每四股每股面值0.01港元已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.04港元之股份之基準合併。由於進行股份合併，購股權數目及相關行使價已作調整。

8. 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

於二零零八年十月三十一日，本集團之投資物業由外聘估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公平值評估。該估值產生之投資物業公平值減少數額100,757,000港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：公平值增加450,401,000港元)已直接於截至二零零八年十月三十一日止六個月之簡明綜合收入報表中確認。

截至二零零八年十月三十一日止六個月，本集團以成本102,945,000港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：389,281,000港元)收購若干廠房及設備。此外，以成本約3,513,000港元(二零零七年：2,931,000港元)收購之廠房及設備乃透過收購附屬公司取得(附註18)。

9. 受限制銀行存款

a) 本集團已就提供予物業單位之買家之按揭貸款與多間銀行訂立協議。於二零零八年十月三十一日，本集團根據該等協議存入了人民幣57,665,000元(相當於約65,738,000港元)(於二零零八年四月三十日：人民幣94,140,000元(相當於約104,495,000港元))之款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人無法支付其按揭分期付款，有關銀行可提取最多達未償還按揭分期款項之抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。

本公司董事認為，上述受限制銀行存款預期不會於一年內解除限制。

b) 於二零零八年十月三十一日，本集團人民幣29,796,000元(相當於約33,968,000港元)(於二零零八年四月三十日：人民幣10,000,000元(相當於約11,100,000港元))之銀行存款已予抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品，詳情載於附註13。

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

10. 存貨

發展中物業
持作銷售之已落成物業
可消耗存貨

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)
19,539,680	15,277,716
402,438	533,479
5,294	-
19,947,412	15,811,195

11. 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：

90日內
超過90日但不超過180日
超過180日

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)
18,372	128,786
-	-
28,478	10,411
46,850	139,197

應收賬款一般在買賣協議日期起計90日內到期。

12. 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(附註12(a))	159,817	156,187
應付關連公司款項(附註12(a))	82,084	84,018
應付股東款項(附註12(a))	-	20,412
應付聯營公司款項(附註12(a))	88,639	75,816
應付少數股東款項(附註12(b))	935,630	201,165
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(附註12(c))	798,000	1,098,900
其他應繳稅項(附註12(d))	18,786	9,284
	4,106,907	3,928,235

- (a) 應付本公司附屬公司前股東、一名股東及聯營公司之款項為免息、無抵押及無固定還款期。應付關連公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。該等關連公司由本公司之控股股東鄺松校先生控制。
- (b) 應付少數股東款項包括一筆人民幣140,000,000元(相當於約159,600,000港元)(二零零八年四月三十日:人民幣140,000,000元(相當於約155,400,000港元))之款項,該筆貸款以本集團位於中國總賬面值約569,035,000港元(二零零八年四月三十日:386,132,000港元)之若干發展中物業作抵押,按年利率7.02厘計息及須於一年內償還。另一筆款項約人民幣641,124,000元(相當於約730,882,000港元)(二零零八年四月三十日:零港元)為無抵押、須於通知時償還及按年利率12.50厘計息。所有其他應付少數股東款項均為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (c) 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業有限公司註冊資本中20%股權作抵押,該等款項為免息及並無固定還款期。
- (d) 其他應繳稅項包括城市房地產稅、應付房產稅及應付營業稅。

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

13. 銀行貸款

於結算日，銀行貸款按以下年期償還：

	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)
一年內或按要求償還	752,309	541,491
一年後但於兩年內	1,060,200	1,980,240
兩年後但於五年內	936,738	363,525
五年後	427,819	428,793
銀行貸款總額	3,177,066	3,314,049
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(752,309)	(541,491)
分類為非流動負債須於一年後償還	2,424,757	2,772,558

截至二零零八年十月三十一日止六個月，本集團取得新造銀行貸款551,988,000港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：1,497,600,000港元)，並透過收購附屬公司承擔零港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：67,600,000港元)之銀行貸款。所得款項乃為物業發展提供資金。

於二零零八年十月三十一日及二零零八年四月三十日，所有銀行貸款均以人民幣計值。

銀行貸款乃浮動利率貸款，按中國商業利率計息。

本集團以人民幣計值之銀行貸款按介乎6.75厘至8.32厘(二零零八年四月三十日：介乎5.91厘至8.32厘)之實際利率(即中華人民共和國之借貸利率)計息。

除無抵押銀行貸款約342,000,000港元(二零零八年四月三十日：310,800,000港元)外，其餘之銀行貸款乃以下列資產抵押：

- (i) 本集團位於中國之賬面總值分別約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投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約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。

14. 應付貸款

	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)
以人民幣計值之應付貸款(見附註(a))	1,710,000	1,665,000
應付貸款甲(見附註(b))	-	197,025
應付貸款乙(見附註(c))	326,165	532,321
	2,036,165	2,394,346

a) 以人民幣計值之應付貸款

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之發行資本作股票抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視有限公司已註冊之資本作股本抵押；
- (iii) 將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘後償於該名獨立第三方作抵押；
- (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。

本公司董事預期以人民幣計值之應付貸款將於一年內償還。

(b) 應付貸款甲

截至二零零八年十月三十一日止六個月，本集團已全數償還應付貸款甲(二零零七年十月三十一日：已償還52,000,000港元)。

(c) 應付貸款乙

截至二零零八年十月三十一日止六個月內，本集團償還應付貸款乙約人民幣200,000,000元(相當於約228,000,000港元)(截至二零零七年十月三十一日止六個月：零港元)。於二零零八年十月三十一日，應付貸款乙之賬面值為人民幣286,110,000元(相當於約326,165,000港元)(二零零八年四月三十日：人民幣479,568,000元(相當於約532,321,000港元))，已包括應付實際利息。

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

15. 可換股票據

於過往年度，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。二零一一年可換股票據將於二零一一年五月十一日(「到期日」)以本金額135.7%贖回。二零一一年可換股票據在聯交所上市。

二零一一年可換股票據之持有人有權按經調整換股價每股6.0193港元(可作反攤薄調整)轉換全部或部分二零一一年可換股票據為本公司股份。換股權可於二零一一年可換股票據發行日期後60日或之後，直至(包括)到期日(包括該日)之前7日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於二零零九年六月十二日，二零一一年可換股票據持有人可將二零一一年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%(「持有人贖回權」)。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於二零零八年十月三十一日之公平值為49,000,000港元(二零零八年四月三十日：34,000,000港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動約15,000,000港元已自(截至二零零七年十月三十一日止六個月：39,000,000港元已計入)本期間綜合收入報表扣除。

於二零零九年六月十二日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%，本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部(但非一部分)二零一一年可換股票據(「發行人贖回權」)。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於二零零八年十月三十一日之公平值為3,000,000港元(二零零八年四月三十日：46,000,000港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動約43,000,000港元已自(截至二零零七年十月三十一日止六個月：4,000,000港元已計入)本期間綜合收入報表扣除。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每名二零一一年可換股票據持有人將有權按其本人選擇要求本公司在給予持有人通知後第二個營業日按提早贖回金額贖回二零一一年可換股票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於二零零八年十月三十一日及二零零八年四月三十日之公平值並不重大。

截至二零零八年十月三十一日止六個月，並無二零一一年可換股票據轉換為本公司之新普通股。截至二零零七年十月三十一日止六個月，二零一一年可換股票據持有人兌換部分本金金額為402,990,000港元之二零一一年可換股票據為本公司股份。

二零一一年可換股票據含負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

16. 高級票據／認股權證

於二零零七年七月二十三日，本公司發行4,000單位合共包括面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)的高級票據(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據附帶9.75厘息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四年高級票據乃由本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以初步行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。二零一二年認股權證以港元列帳，並於行使時僅會以股份支付。由於二零一二年認股權證可以固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，二零一二年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值列賬，其公平值變動已於綜合收入報表中確認。

根據二零一二年認股權證之條款及條件，於二零零七年十月二十九日，二零一二年認股權證之認購價已因本公司股份合併而調整。二零一二年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使二零一二年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於二零零七年十月二十九日之二零一二年認股權證下尚餘可發行股份之四分之一。

於二零零八年十月三十一日，二零一二年認股權證之公平值分別為14,520,000港元(二零零八年四月三十日：158,000,000港元)。因此，143,480,000港元(截至二零零七年十月三十一日止六個月：已扣除187,198,000港元)之認股權證之公平值變動已計入本期間之綜合收入報表。

於二零零八年十月三十一日，共有66,000,000份(二零零八年四月三十日：66,000,000份)尚未行使之二零一二年認股權證。倘完全行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會產生增發總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

於票據到期日前任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%的贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據加上以下較高者：(1)已贖回之二零一四年高級票據之本金額1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金額100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日之前所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行事項之拆讓率另加100個基點計算)之現值，超出(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額之部分(「二零一四年高級票據—發行人100%贖回權」)。由於二零一四年高級票據—發行人100%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，二零一四年高級票據—發行人100%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據—發行人100%贖回權之公平值於二零零八年十月三十一日及二零零八年四月三十日並不重大。

於二零一一年七月二十三日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之所得收益淨額，以二零一四年高級票據本金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金額最多35%(「二零一四年高級票據—發行人35%贖回權」)。由於二零一四年高級票據—發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各申報日期，二零一四年高級票據—發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據—發行人35%贖回權之公平值於二零零八年十月三十一日及二零零八年四月三十日並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據—發行人100%贖回權及二零一四年高級票據—發行人35%贖回權。負債部分之實際利率為11.35厘。

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

17. 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	10,000,000,000	400,000
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	1,945,640,189	77,826

18. 透過收購附屬公司收購資產及負債

本集團透過收購附屬公司取得之資產及負債詳情如下：

截至二零零八年十月三十一日止期間

於二零零八年六月三十日，本集團以總代價人民幣82,090,000元(相當於約93,369,000港元)收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，一間於中國成立並在中國北京從事物業發展之公司)12%股本權益。收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。君合百年於該次收購後成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。

有關收購君合百年而購入的資產淨值詳情概列如下：

	收購之 公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	900
發展中物業	1,583,651
貿易及其他應收款及預付款項	308,162
銀行結餘及現金	1,280
應計款項及其他應付款項	(554,522)
應付一名股東款項	(480,987)
應付集團公司款項	(8,304)
	850,180
少數股東權益	(68,910)
	781,270
減：收購前持有一間聯營公司之權益	(693,847)
加：之前持有之權益之重估儲備	5,946
	93,369
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(93,369)
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(93,369)
已收購之銀行結餘及現金	1,280
就收購附屬公司之現金及現金等值之現金流出淨額	(92,089)

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

18. 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至二零零七年十月三十一日止期間

於二零零七年十月，本集團收購一項位於中國天津之物業項目(「北辰項目」)及其相關資產及負債，總代價約為743,205,000港元，已透過現金約416,305,000港元及以每股9.34港元之作價配發及發行35,000,000股本公司普通股支付。該購買乃透過收購Wah Po Holdings Limited全部已發行股本進行。是項交易已反映作購買資產及負債。

有關收購北辰項目而購入的資產淨值詳情概列如下：

	收購時之公平值 千港元
已收購之淨資產	
廠房及設備	334
發展中物業	979,061
貿易及其他應收款及預付款項	525
給予供應商之墊款	41,605
可收回稅款	3
應收關連公司款項	47
銀行結餘及現金	35,477
應計款項及其他應付款項	(4,907)
應付集團公司款項	(308,940)
	<hr/> 743,205 <hr/>
以下列各項支付之總代價：	
已付現金代價	(161,135)
前期收購附屬公司按金	(255,170)
本公司之股本工具(見下文附註)	(326,900)
	<hr/> (743,205) <hr/>
來自收購事項之現金流出淨額：	
已付現金代價	(161,135)
已收購之銀行結餘及現金	35,477
	<hr/> (125,658) <hr/>

附註：根據收購北辰項目之買賣協議，本公司發行35,000,000股合併股份，就收購北辰項目發行之股份之公平值約為326,900,000港元，乃以收購日期之已公佈收市價釐定。該股份已於該期結束前配發並已於二零零七年十一月六日完成過戶登記處之相關註冊。

19. 出售附屬公司

截至二零零七年十月三十一日止期間

截至二零零七年十月三十一日止六個月內，本集團已完成以代價約223,086,000港元出售天津中新名仕地產開發有限公司（「天津中新名仕」）之全部權益。是項出售產生出售虧損32,814,000港元。

就出售天津中新名仕而出售之淨資產的詳情概述如下：

	千港元
已出售之淨資產	
發展中物業	201,774
銀行結餘及現金	79,229
應收集團公司款項	16,518
遞延稅項負債	(39,035)
	258,486
已變現之匯兌儲備	(2,586)
	255,900
出售附屬公司虧損	(32,814)
	223,086
總代價，以下列方式支付：	
已收現金	161,524
就前期出售一間附屬公司之已收按金	61,562
	223,086
出售所致現金流入淨額：	
已收現金代價	161,524
出售之銀行結餘及現金	(79,229)
有關出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	82,295

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

20. 承擔

於結算日未履行及並無於簡明綜合財務報表撥備之發展中物業承擔如下：

	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)
已授權及訂約但未撥備	6,813,755	3,720,684

21. 或然事項

於結算日，本集團有以下或然負債：

	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)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	1,479,102	2,131,318

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據協議就該等銀行授予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分期按揭款項，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。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。

董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時微不足道，且本公司董事認為，所涉各方之拖欠還款機會極微，而倘有拖欠還款的情況，有關物業之可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於簡明綜合財務報表中作出撥備。

22. 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括支付予本公司董事之款項)如下：

	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)
短期僱員福利	5,235	3,710
權益報酬福利	10,853	42,058
	16,088	45,768

(b) 與其他關連人士之交易

期內，本集團與關連公司(該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制)訂立以下交易：

	代理費開支		裝潢服務收入	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
關連公司	-	6,200	-	10,863

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。

裝潢服務收入乃就本集團提供之設計及裝潢服務自關連公司收取。

23. 已頒佈但尚未在截至二零零九年四月三十日止年度會計期間生效的修訂、新準則及詮釋可能帶來的影響

截至本中期財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零九年四月三十日止會計期間尚未生效及本中期財務報告並無採納之修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋在開始採用期間的預計影響。至目前為止，本集團相信，採納此等修訂、新準則及新詮釋對本集團的經營業績及財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，在二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」及香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」，或會引致綜合財務報表須披露新訂或經修訂的內容。