

中期報告 2009

地产唯新力量



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



目錄

| | 頁次 |
|------------------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | |
| • 財務回顧 | 3 |
| • 業務回顧 | 3 |
| • 土地儲備 | 4 |
| • 發展項目 | 6 |
| • 前景展望 | 13 |
| • 流動資金及財務資源 | 13 |
| • 人力資源及薪酬政策 | 13 |
| • 派付股息 | 14 |
| • 高級票據／認股權證 | 14 |
| • 或然事項 | 14 |
| • 重大收購及出售事項 | 14 |
| • 本集團的資產抵押 | 14 |
| • 更改財政年度年結日 | 14 |
| • 權益 | 14 |
| 其他資料 | |
| • 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益 | 15 |
| • 主要股東於股份及相關股份的權益 | 16 |
| • 購股權計劃 | 18 |
| • 購買、出售或贖回證券 | 19 |
| • 優先購買權 | 19 |
| • 企業管治守則 | 19 |
| • 審核委員會 | 20 |
| • 暫停買賣 | 20 |
| • 致謝 | 20 |
| 中期財務資料審閱報告 | 21 |
| 簡明綜合收入報表 | 22 |
| 簡明綜合全面收入報表 | 23 |
| 簡明綜合資產負債表 | 24 |
| 簡明綜合股本權益變動表 | 25 |
| 簡明綜合現金流量表 | 26 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 27 |

公司資料

董事會

執行董事

劉義先生(主席)
牛曉榮女士
元崑先生
劉岩女士
賈伯煒先生
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

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

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23號
鷹君中心
3005-7室
電話：(852) 2544 8000
傳真：(852) 2544 8004
網址：<http://www.neochinagroup.com.hk>

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
香港
銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20樓

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」)截至二零零九年十月三十一日止六個月之中期業績。

財務回顧

於截至二零零九年十月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額3.98億港元(二零零八年：5,800萬港元)，較二零零八年同期增加約589.4%。截至二零零九年十月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔溢利為1.27億港元，而二零零八年同期本公司股權持有人應佔虧損為2.71億港元。截至二零零九年十月三十一日止六個月，每股基本盈利為6.51港仙(二零零八年：每股基本虧損為13.95港仙)。

於二零零九年十月三十一日，本集團收取客戶預售款項餘額為81億港元(二零零九年四月三十日：54億港元)，較上一年底增加約49.7%。於二零零九年十月三十一日，本公司股本持有人應佔權益為83.7億港元(二零零九年四月三十日：83.2億港元)。

業務回顧

於報告期內，本集團對自身的債務結構進行了調整，並大幅降低了負債水平，包括贖回本金總額為8.65億港元的可換股票據，及償還部份國內銀行貸款。截至二零零九年十月三十一日止六個月內，本集團樓宇預售面積約48萬平方米，較去年同期(二零零八年：27萬平方米)增長約78%，預售款項的增加使公司的現金流狀況得以改善。

管理層討論及分析

土地儲備

本集團於11個城市擁有14個項目，其中包括中高端住宅單位、酒店式公寓、商業大樓、酒店及寫字樓等。本集團於回顧期內，根據市場的情況及集團整體發展策略的需要，對土地儲備結構進行了適度的調整。於二零零九年十月三十一日，本集團土地儲備約12,730,000平方米。

以下地圖顯示本集團之項目所在城市。



管理層討論及分析

土地儲備



北京

後現代城 523,833平方米
青年匯 352,905平方米
西釣魚台 250,836平方米

天津

老城廂 1,151,261平方米
北辰 2,263,000平方米

三河

燕郊 460,000平方米

瀋陽

太原街 282,950平方米

上海

九久青年城 213,755平方米

重慶

袁家崗 802,532平方米

成都

公園大道 625,670平方米

西安

中新水城 3,534,736平方米

珠海

淇澳島 1,090,000平方米

深圳

鳳凰大廈 106,190平方米

長沙

中新森林海 1,073,600平方米

總土地儲備：12,731,268平方米

管理層討論及分析

發展項目

北京



北京



北京

| 後現代城 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 北京市朝陽區百子灣路16號 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 住宅／商業 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 523,833平方米／454,610平方米 |
| • 已落成建築面積 | 454,610平方米 |
| - 已售建築面積 | 453,064平方米 |

| 青年匯 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 北京市朝陽區青年路甘露園中里2號 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 住宅／商業 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 352,905平方米／289,700平方米 |
| • 已落成建築面積 | 213,085平方米 |
| - 已售建築面積 | 203,003平方米 |
| • 發展中 | 76,615平方米 |
| - 預售 | 34,956平方米 |

管理層討論及分析

發展項目

北京, 三河



北京



三河

| 西釣魚台 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 北京市海澱區西釣魚台村1、2地段 |
| 擁有權百分比 | 90% |
| 類別 | 住宅／酒店式公寓 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 250,836平方米／220,647平方米 |
| • 已落成建築面積 | 175,682平方米 |
| - 已售建築面積 | 166,884平方米 |
| • 未來發展 | 44,965平方米 |

| 燕郊 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 河北省燕郊經濟技術開發區 |
| 擁有權百分比 | 90% |
| 類別 | 住宅／商業／酒店 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 460,000平方米／433,333平方米 |
| • 未來發展 | 433,333平方米 |

管理層討論及分析

發展項目

天津



天津



天津

| 北辰 | |
|-----------------|---------------------------|
| 位置 | 天津市宜興阜鎮舊村 |
| 擁有權百分比 | 40% |
| 類別 | 住宅／商業／公寓／酒店 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 2,263,000平方米／2,125,500平方米 |
| • 未來發展 | 2,125,500平方米 |

| 老城廂 | |
|-----------------|-------------------------|
| 位置 | 天津市南開區老城廂 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 住宅／商業／寫字樓／酒店 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 1,151,261平方米／940,829平方米 |
| • 已落成建築面積 | 275,149平方米 |
| - 已售建築面積 | 230,967平方米 |
| - 投資物業 | 43,729平方米 |
| • 發展中 | 398,522平方米 |
| - 預售 | 267,948平方米 |
| • 未來發展 | 267,158平方米 |

管理層討論及分析

發展項目

瀋陽, 上海



瀋陽



上海

| 太原街 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 瀋陽市太原商業街 |
| 擁有權百分比 | 80% |
| 類別 | 商業／公寓／寫字樓 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 282,950平方米／251,964平方米 |
| • 未來發展 | 251,964平方米 |

| 九久青年城 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 公寓／寫字樓 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 213,755平方米／162,888平方米 |
| • 已落成建築面積 | 31,582平方米 |
| - 已售建築面積 | 30,295平方米 |
| • 發展中 | 131,306平方米 |
| - 預售 | 80,295平方米 |

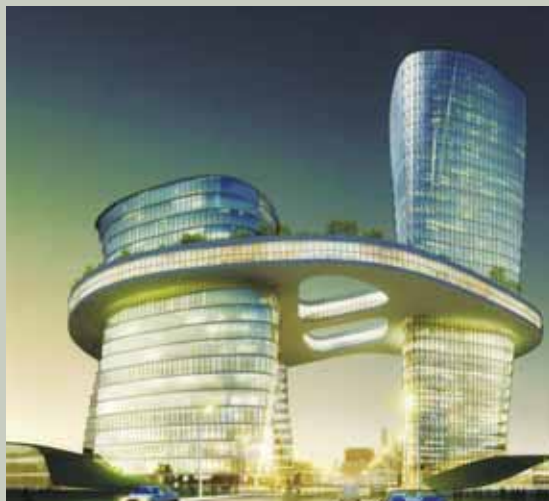
管理層討論及分析

發展項目

重慶, 成都



重慶



成都

| 袁家崗 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 重慶市高新區袁家崗奧體路1號 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 住宅／商業／寫字樓／酒店 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 802,532平方米／735,082平方米 |
| • 已落成建築面積 | 523,533平方米 |
| - 已售建築面積 | 224,151平方米 |
| - 投資物業 | 253,377平方米 |
| • 發展中 | 211,549平方米 |

| 公園大道 | |
|-----------------|-----------------------|
| 位置 | 成都市溫江區湧泉鎮清泉北街 66號 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 住宅 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 625,670平方米／521,836平方米 |
| • 發展中 | 295,482平方米 |
| - 預售 | 77,215平方米 |
| • 未來發展 | 226,354平方米 |

管理層討論及分析

發展項目

西安, 珠海



西安



珠海

| 中新水城 | |
|-------------------------|---------------------------|
| 位置 | 西安市滄瀾經濟開發區辛家廟東湖路 |
| 擁有權百分比 | 71.5% |
| 類別 | 住宅/商業/酒店 |
| 總建築面積/ 可供銷售 總建築面積 | 3,534,736平方米/3,205,699平方米 |
| • 已落成 建築面積 | 461,946平方米 |
| - 已售 建築面積 | 378,526平方米 |
| • 發展中 | 1,259,103平方米 |
| - 預售 | 618,198平方米 |
| • 未來發展 | 1,484,650平方米 |

| 淇澳島 | |
|-------------------------|-------------------------|
| 位置 | 珠海市淇澳島 |
| 擁有權百分比 | 100% |
| 類別 | 別墅/商業/酒店 |
| 總建築面積/ 可供銷售 總建築面積 | 1,090,000平方米/770,000平方米 |
| • 未來發展 | 770,000平方米 |

管理層討論及分析

發展項目

深圳, 長沙



深圳



長沙

| 鳳凰大廈 | |
|-----------------|----------------------|
| 位置 | 深圳市福田區深南路2008號 |
| 擁有權百分比 | 91% |
| 類別 | 公寓／寫字樓／商業 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 106,190平方米／79,391平方米 |
| • 已落成建築面積 | 79,391平方米 |
| - 已售建築面積 | 66,779平方米 |
| - 投資物業 | 4,110平方米 |

| 中新森林海 | |
|-----------------|-------------------------|
| 位置 | 長沙市望城縣高塘嶺鎮郭亮北路140號 |
| 擁有權百分比 | 67% |
| 類別 | 住宅 |
| 總建築面積／可供銷售總建築面積 | 1,073,600平方米／992,335平方米 |
| • 已落成建築面積 | 96,084平方米 |
| - 已售建築面積 | 64,500平方米 |
| • 發展中 | 149,449平方米 |
| - 預售 | 54,565平方米 |
| • 未來發展 | 746,802平方米 |

管理層討論及分析

前景展望

二零零九年的前十個月裏，隨著中國政府經濟刺激政策的實施，房地產消費信心快速恢復，房屋的銷售量迅速增加。伴隨著市場購買需求的逐漸消化，預計內地房地產市場的銷售狀況在今後一段時間內將逐步恢復到正常平穩的水平。隨著中國宏觀經濟的穩步上升，我們相信房地產行業作為重要支柱產業之一，其長期向好的重要因素並未產生變化。

其後，本公司將進一步通過靈活、有針對性的銷售策略，借助已形成的區域優勢，保持公司目前良好的銷售態勢，增強集團的流動性。公司一貫堅持的提高產品品質、提升公司品牌價值的策略，仍將在下半年得以加強，以期為公司利潤率水平的提高創造更優環境。同時，公司會根據不同的市場需求情況及時調整項目開工的進展，進而更加有效地確保集團資產周轉的效率。在土地儲備方面，公司在上半年已對部分項目進行了選擇性調整，目前的土地儲備與未來5年的發展計劃更加匹配；公司將進一步緊跟未來市場及政策的變化趨勢，尋找適當時機使公司土地儲備能夠更好地滿足公司持續發展及盈利能力的需要。

流動資金及財務資源

於二零零九年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為27.5億港元，資產淨值合共為90.2億港元，流動比率約為1.69。本集團於二零零九年十月三十一日之淨借貸為34.4億港元，淨借貸對資本比率(以淨借貸對股東資本83.7億港元計算)為41.1%。

董事會相信，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

於二零零九年十月三十一日，本集團聘有617名僱員(包括香港及中國辦事處)。

本集團之僱員酬金政策乃由薪酬委員會根據僱員表現、經驗及能力制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款以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。

管理層討論及分析

派付股息

董事會建議不派付截至二零零九年十月三十一日止六個月之中期股息(二零零八年：零港仙)。

高級票據／認股權證

本公司高級票據／認股權證之詳情載於財務報表附註16內。

或然事項

或然事項之詳情載於財務報表附註23。

重大收購及出售事項

本公司之重大收購及出售事項之詳情載於財務報表附註20及21。

本集團的資產抵押

若干銀行存款約8,800萬港元(二零零九年四月三十日：1.73億港元)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。

本集團位於中國總賬面值分別約25億港元(二零零九年四月三十日：33億港元)、1,200萬港元(二零零九年四月三十日：1,200萬港元)、3.41億港元(二零零九年四月三十日：2.95億港元)及29億港元(二零零九年四月三十日：28億港元)之若干發展中物業、若干持作銷售已落成物業、一項酒店物業及若干投資物業。

若干資產已抵押作以人民幣計值之應付貸款之保證。應付貸款之詳情載於財務報表附註14a。

更改財政年度年結日

於二零零九年十二月十一日，本公司將其財政年度年結日由四月三十日更改為十二月三十一日。因此，本公司下一個財政年度結算日將為二零零九年十二月三十一日。

權益

本公司於二零零九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，概無可換股票據獲轉換為本公司每股面值0.04港元之普通股。

其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益

於二零零九年十月三十一日，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該等條文視為擁有之權益)；或須記入根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益；或根據上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(1) 於本公司普通股之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 持有權益之普通股數目 | 佔本公司已發行股本百分比 |
|-------|-------|------------|--------------|
| 劉岩女士 | 實益擁有人 | 800,000 | 0.04 |
| 牛曉榮女士 | 實益擁有人 | 1,375,000 | 0.07 |

(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 | 相關股份佔本公司已發行股本百分比 |
|-------|-------|------------|------------------|
| 劉義先生 | 實益擁有人 | 10,000,000 | 0.51 |
| 牛曉榮女士 | 實益擁有人 | 8,625,000 | 0.44 |
| 元崑先生 | 實益擁有人 | 6,000,000 | 0.31 |
| 劉岩女士 | 實益擁有人 | 10,700,000 | 0.55 |
| 賈伯煒先生 | 實益擁有人 | 2,500,000 | 0.13 |
| 鮑景桃女士 | 實益擁有人 | 250,000 | 0.01 |

除上文披露者及下文「購股權計劃」一節所披露外，於二零零九年十月三十一日，本公司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)；或須記入根據證券及期貨條例第352條本公司所存置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；於中期期間亦無授出或行使任何權利。

其他資料

主要股東於股份及相關股份的權益

於二零零九年十月三十一日，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：

(1) 本公司每股面值0.04港元之普通股

| 主要股東姓名／名稱 | 好倉／淡倉 | 身份 | 持有權益之本公司 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 | 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 | 98,247,425 | 5.05 |
| | 淡倉 | 實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士 | 39,273,651 | 2.02 |

附註：

- (a) 該等由 Invest Gain Limited 持有之股份乃由鄺松校實益擁有。
- (b) 劉輝被視為於 1,054,920,495 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。

其他資料

(2) 於本公司相關股份之好倉／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 | 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第XV部，劉輝被視為於其配偶鄺松校所擁有本公司750,000份購股權中擁有權益。

(ii) 實物結算上市股本衍生工具

| 主要股東名稱 | 好倉／淡倉 | 持有權益之 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 | 24,981,974 | 1.28 |

除上文披露者外，於二零零九年十月三十一日，概無人士(擁有於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益」一節所載權益之本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記入根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之權益或淡倉。

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，本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

於二零零九年十月三十一日，未行使購股權的相關股份為125,625,000股，佔本公司於二零零九年十月三十一日已發行股本的6.46%。

下表披露本公司購股權於期內之變動：

| | 於二零零九年 四月三十日 尚未行使之 購股權數目 | 增加/ (減少) | 於二零零九年 十月三十一日 尚未行使之 購股權數目 |
|---------|-----------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 董事 | | | |
| — 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 | 87,550,000 | — | 87,550,000 |
| 合計 | 125,625,000 | — | 125,625,000 |

所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 | 緊接授出 日期前之 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。

其他資料

購買、出售或贖回證券

期內，本公司就所接獲之有效認沽權通知，支付合共544,855,500港元以贖回本金額為864,850,000港元之本公司二零一一年到期之零息可換股債券(「債券」)。緊隨該項贖回後，仍有本金總額約為52,160,000港元之債券尚未贖回。除上述者外，本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零九年十月三十一日止六個月內購買、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條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治守則

除下述者外，本公司已於截至二零零九年十月三十一日止六個月內，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)：

(a) 守則第A.4.1條

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則，年內獲董事會委任之所有董事須於其獲委任後首個舉行之股東週年大會上退任及膺選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或非三或三之倍數，則為最接近數目但不超過三分之一)須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任起在任最長時間之董事。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施去遵守守則第A.4.1條之規定。

(b) 守則第A.4.4條

守則第A.4.4條訂明發行人應成立提名委員會。

本公司並無成立提名委員會。守則第A.4.5條建議之提名委員會之職責及職能目前由董事會之董事集體履行，而在有關建議中擁有權益之董事須放棄就有關建議提出意見及/或參與決定。董事會主席主要負責在需要時物色合適人選出任董事會成員。董事會主席將向董事會建議有關委任以待董事會考慮，而董事會全體成員將審閱有關人選之資格，並評定彼等出任本公司新董事之合適性，所據基準將為有關人選之資格、經驗及背景。

(c) 守則第E.1.2條

守則第E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。

董事會主席劉義先生積極參與本集團之中國業務運營。儘管劉義先生屬意出席本公司於二零零九年九月十日舉行之二零零九年股東週年大會，但其因本集團其他緊急之業務事宜，而未能出席大會。劉先生承諾今後會在可能情況下盡量出席本公司之大會。

其他資料

本公司已採納聯交所上市規則附錄十所載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之行為守則。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，包括審閱本公司截至二零零九年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

本集團之外聘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」審閱本公司截至二零零九年十月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

暫停買賣

應本公司要求，本公司股份(股份代號：563)及可換股債券(股份代號：2528)自二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所暫停買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券之買賣將繼續暫停。

本公司將繼續就導致本公司證券暫停買賣之事宜之公佈與聯交所緊密合作，並尋求於可行情況下盡快恢復其股份及債券之買賣。

致謝

本人謹向董事會、我們的管理層和所有員工就他們在本期間的不懈努力；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
劉義

香港，二零零九年十二月二十三日

中期財務資料審閱報告



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
(於百慕達註冊成立之有限公司)
董事會之獨立審閱報告

引言

本核數師已審閱載於第22至54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)有限公司於二零零九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、簡明綜合全面收入報表、簡明綜合股本權益變動表和簡明綜合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，故本核數師不能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，二零零九年十二月二十三日

邱學雄

執業證書編號 P04911

簡明綜合收入報表

截至二零零九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 | |
|-------------------|------|------------------------|------------------------|
| | | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 398,486 | 57,802 |
| 銷售成本 | | (313,597) | (38,332) |
| 毛利 | | 84,889 | 19,470 |
| 其他收益及收入淨額 | | 3,209 | 205,209 |
| 投資物業估值虧損淨額 | 7(b) | (161,053) | (100,757) |
| 分銷及銷售開支 | | (113,732) | (113,287) |
| 一般及行政開支 | | (161,067) | (185,199) |
| 經營虧損 | | (347,754) | (174,564) |
| 融資成本 | 4(a) | (91,806) | (143,893) |
| 應佔聯營公司虧損 | | (1,466) | (769) |
| 贖回可換股票據之收益 | 15 | 426,074 | — |
| 出售附屬公司之收益 | 21 | 266,186 | — |
| 出售一間聯營公司之虧損 | | (5,100) | — |
| 除稅前溢利／(虧損) | 4 | 246,134 | (319,226) |
| 所得稅 | 5 | (140,010) | 21,345 |
| 期內溢利／(虧損) | | 106,124 | (297,881) |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司股本持有人 | | 126,679 | (271,426) |
| 少數股東權益 | | (20,555) | (26,455) |
| 期內溢利／(虧損) | | 106,124 | (297,881) |
| 每股盈利／(虧損) | 6 | | |
| — 基本 | | 6.51 港仙 | (13.95) 港仙 |
| — 攤薄 | | (15.13) 港仙 | (13.95) 港仙 |

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九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

| 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
|------------------------|------------------------|
|------------------------|------------------------|

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------|
| 期內溢利／(虧損) | 106,124 | (297,881) |
| 期內其他全面收入／(開支)(除稅及重新分類調整後) | | |
| 換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額(無稅項之淨額) | (7,530) | (129,819) |
| 出售物業時產生之其他重估儲備撥回(無稅項之淨額) | (396) | (3,492) |
| 出售附屬公司權益時調整重新分類(無稅項之淨額) | (73,610) | — |
| 出售一間聯營公司權益時調整重新分類(無稅項之淨額) | (22,681) | — |
| 期內全面收入／(開支)總額 | 1,907 | (431,192) |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司股本持有人 | 22,462 | (422,726) |
| 少數股東權益 | (20,555) | (8,466) |
| 期內全面收入／(開支)總額 | 1,907 | (431,192) |

簡明綜合資產負債表

於二零零九年十月三十一日－未經審核

| | 附註 | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|-------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 7 | 3,034,600 | 3,313,447 |
| 其他物業、廠房及設備 | 8 | 756,154 | 641,308 |
| 於聯營公司之權益 | | 328,703 | — |
| 受限制銀行存款 | 9 | 87,895 | 173,399 |
| 衍生財務工具－發行人贖回權 | 15 | 1,100 | — |
| 遞延稅項資產 | | 24,315 | 24,832 |
| | | 4,232,767 | 4,152,986 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 10 | 18,144,014 | 20,908,384 |
| 持作買賣之證券投資 | | — | 1,513 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 1,530,358 | 707,980 |
| 預付所得稅 | | 325,182 | 231,172 |
| 受限制銀行存款 | 9 | — | 19,030 |
| 現金及現金等值 | | 2,752,978 | 2,618,105 |
| | | 22,752,532 | 24,486,184 |
| 分類為持作出售之出售集團資產／非流動資產 | 17 | 1,151,536 | 656,578 |
| | | 23,904,068 | 25,142,762 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 2,449,791 | 3,286,936 |
| 收取客戶預售款項 | | 8,106,357 | 5,415,588 |
| 銀行借貸 | 13 | 745,309 | 971,656 |
| 應付貸款 | 14 | 1,498,123 | 2,737,281 |
| 衍生財務工具－認股權證 | 16 | 50,400 | 32,100 |
| 應付所得稅 | | 1,200,320 | 1,093,457 |
| 應付股息 | | 6,473 | 6,473 |
| | | 14,056,773 | 13,543,491 |
| 分類為持作出售之出售集團負債 | 17 | 87,613 | — |
| | | 14,144,386 | 13,543,491 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 9,759,682 | 11,599,271 |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | 13,992,449 | 15,752,257 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借貸 | 13 | 950,008 | 1,554,048 |
| 可換股票據 | 15 | 61,206 | 1,028,195 |
| 高級票據 | 16 | 2,937,884 | 2,923,895 |
| 遞延稅項負債 | | 1,018,715 | 1,173,976 |
| | | 4,967,813 | 6,680,114 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 9,024,636 | 9,072,143 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 18(a) | 77,826 | 77,826 |
| 儲備 | | 8,291,520 | 8,238,558 |
| 本公司股本持有人應佔權益總額 | | | |
| 少數股東權益 | | 8,369,346 | 8,316,384 |
| | | 655,290 | 755,759 |
| 權益總額 | | | |
| | | 9,024,636 | 9,072,143 |

簡明綜合股本權益變動表

截至二零零九年十月三十一日止六個月—未經審核

本公司股本持有人應佔

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 可換股票據 權益儲備 千港元 | 購股權儲備 千港元 | 其他 重估儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 | 少數 股東權益 千港元 | 權益總額 千港元 |
|----------------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 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 |
| 截至二零零八年十月三十一日 | | | | | | | | | | |
| 止六個月之權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內全面收入總額 | — | — | — | — | (3,492) | (147,808) | (271,426) | (422,726) | (8,466) | (431,192) |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | 68,910 | 68,910 |
| 以權益結算及股份 為基礎之交易 | — | — | — | 20,502 | — | — | — | 20,502 | — | 20,502 |
| 往年批准派付之股息 | — | — | — | — | — | — | (272,390) | (272,390) | — | (272,390) |
| 於二零零八年十月三十一日 | 77,826 | 5,515,551 | 44,365 | 208,063 | 43,049 | 590,446 | 1,220,138 | 7,699,438 | 765,715 | 8,465,153 |
| 於二零零九年五月一日 | 77,826 | 5,515,551 | 44,365 | 208,384 | 46,229 | 796,775 | 1,627,254 | 8,316,384 | 755,759 | 9,072,143 |
| 截至二零零九年十月三十一日 | | | | | | | | | | |
| 止六個月之權益變動： | | | | | | | | | | |
| 期內全面收入總額 | — | — | — | — | (396) | (103,821) | 126,679 | 22,462 | (20,555) | 1,907 |
| 以權益結算及股份 為基礎之交易 | — | — | — | 10,719 | — | — | — | 10,719 | — | 10,719 |
| 贖回可換股票據 | — | — | (41,785) | — | — | — | 61,566 | 19,781 | — | 19,781 |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | (79,914) | (79,914) |
| 於二零零九年十月三十一日 | 77,826 | 5,515,551 | 2,580 | 219,103 | 45,833 | 692,954 | 1,815,499 | 8,369,346 | 655,290 | 9,024,636 |

簡明綜合現金流量表

截至二零零九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 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務所產生/(所耗用)之現金淨額 | 741,600 | (1,388,620) |
| 投資活動所產生之現金淨額 | 1,645,767 | 196,504 |
| 融資活動所耗用之現金淨額 | (2,243,653) | (753,597) |
| 現金及現金等值增加/(減少)淨額 | 143,714 | (1,945,713) |
| 期初現金及現金等值 | 2,618,105 | 4,363,937 |
| 外幣匯率變動影響 | — | 104,038 |
| 期末現金及現金等值 | 2,761,819 | 2,522,262 |
| 呈列方式： | | |
| 銀行結餘及現金 | 2,352,978 | 2,522,262 |
| 存於證券公司之現金結餘 | 400,000 | — |
| 銀行結餘及現金，已計入分類為持作出售之資產 | 8,841 | — |
| | 2,761,819 | 2,522,262 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九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證券上市規則之適用披露規定而編製，包括遵守香港會計師公會(「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」。中期財務報告由董事會(「董事會」)於二零零九年十二月二十三日授權發行。

本中期財務報告乃根據二零零八／二零零九年全年財務報表所採納之同一會計政策而編製，惟預期將於二零零九／二零一零年全年財務報表反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動詳情載於附註2。

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，須作出會影響政策應用，以及按年初至今基準呈列之資產及負債、收入及支出金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於此等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表與經選定說明附註。此等附註載有多項事件與交易之說明。此等事件及交易對瞭解本集團自刊發二零零八／二零零九年全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(「香港財務報告準則」)編製全套財務報表所規定之全部資料。

中期財務報告未經審核，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「實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。陳葉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21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二零零九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，惟乃取材自該等財務報表。截至二零零九年四月三十日止年度之法定財務報表於本公司註冊辦事處可供查閱。獨立核數師於二零零九年七月二十七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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈一項新訂香港財務報告準則、對香港財務報告準則之若干修訂及新詮釋，並自本集團及本公司本會計期間首次生效。與本集團財務報表有關之發展如下：

- 香港財務報告準則第8號，*經營分部*
- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，*財務報表之呈列*
- 香港財務報告準則之改進(二零零八年)
- 香港會計準則第27號之修訂，*綜合及獨立財務報表－投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本*
- 香港財務報告準則第7號之修訂，*財務工具：披露－改進有關財務工具之披露事宜*
- 香港會計準則第23號(經修訂)，*借貸成本*
- 香港財務報告準則第2號之修訂，*以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號，*房地產建造協議*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號，*對沖海外業務投資淨額*

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號之修訂、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號對本集團財務報表並無重大影響，原因為該等修訂及詮釋與本集團已採納之會計政策一致。此外，香港財務報告準則第7號之修訂並無載列特定適用於中期財務報告之任何額外披露規定。上述發展構成之其餘影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求按本集團最高營運決策人對本集團經營之考慮及管理之方式作出分部披露，各可報告分部之匯報金額應為就分部業績評估及營運事項決策向本集團最高營運決策人報告者。此舉有別於過往年度將本集團分部資料按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部於各財務報表分開呈列之呈列方式。採納香港財務報告準則第8號使呈報之分部資料與向本集團最高行政管理層提供之內部報告更為一致，有助識別及呈列額外的可報告分部(見附註3)。由於此乃本集團根據香港財務報告準則第8號呈列分部資料之首個期間，本中期財務報告已載列額外闡釋，解釋編製有關資料之基準。相應金額亦已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

2. 會計政策變動(續)

- 由於採用香港會計準則第1號(二零零七年經修訂),在經修訂綜合股本權益變動表中,當期由股權持有人交易引起之權益變動詳情與所有其他收入及開支分開列示。所有其他收入及開支若確認為本期損益,則在綜合收入報表內呈列;否則在新的主要報表綜合全面收入報表內呈列。綜合全面收入報表及綜合權益變動表之新形式已於本中期報告獲採納,而為求與新呈列方式一致,相應金額已予以重列。此項呈列變動並無對任何呈列期間已呈報之損益、收入及開支總額或資產淨值構成影響。
- 「香港財務報告準則之改進(二零零八年)」包括由香港會計師公會對香港財務報告準則提出一系列非迫切性之輕微修訂,其中,以下兩項修訂導致本集團會計政策變動如下:
 - 根據香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」之修訂,權益法下對聯營公司的減值虧損確認不再抵減相關賬面值內含之商譽。因此,如果釐定資產可收回數額的估計數額出現正面變動,則減值虧損會被撥回。以往,本集團將減值虧損先抵減商譽,並且根據商譽之會計政策,不考慮該虧損的可轉回性。根據該修訂之過渡規定,該新政策將提早應用於本期或未來期間的任何減值虧損,以往期間之金額並無重列。
 - 根據香港會計準則第40號「投資物業」之修訂,在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及物業落成之日(以較早者為準)按公平值列賬。任何收益或虧損將於損益中確認,與就所有按公平值列賬之其他投資物業所採納之政策一致。相關物業先前按成本列賬,直至建設完成時,按公平值列賬並於損益中確認任何收益或虧損。由於本集團目前並無任何在建中的投資物業,此項政策之變動對所呈報期間的淨資產或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號之修訂刪除從收購前利潤分派之股息應確認為於被投資公司之投資賬面值減少而非收入之規定。因此,於二零零九年五月一日起,自附屬公司及聯營公司應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後利潤分派),將於本公司損益賬確認,而於被投資公司之投資賬面值將不予減少,除非被投資公司宣派股息導致該賬面值經評估後有所減值則除外。在該情況下,除已於損益賬確認之股息收入外,本公司將確認減值虧損。根據修訂之過渡條文,此項新政策預期將應用於目前或未來期間之任何應收股息,而過往期間則並無重列。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

3. 分部報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按產品、服務及地區劃分。於首次採納香港財務報告準則第8號「經營分部」並以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理層內部呈報資料方式一致之方式時，本集團識別以下三個可報告分部。以下可報告分部並非由任何經營分部綜合構成。

- 物業租賃：此分部藉租賃辦公室及住宅物業賺取租金收入以及自長遠物業升值賺取利益。目前，本集團投資物業分佈於中國內地。
- 物業發展：此分部負責發展及銷售商業及住宅物業。目前，本集團此類業務於中國內地進行。
- 酒店經營：此分部從事出租酒店客房、租賃購物商場、於餐廳提供餐飲服務及酒店內其他附屬部門如接線、住客接送及洗衣服務等。目前，本集團此類業務於中國內地進行。

分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，於中期財務報告披露之分部資料已按與本集團最高行政管理層就評估分部表現及分部間分配資源所使用資料一致之方式編製。就此而言，本集團最高行政管理層按以下基礎監控各可報告分部之業績：

分部資產包括所有有形及流動資產，惟於財務資產、遞延稅項資產及其他公司資產之投資除外。分部負債包括個別分部進行銷售活動所產生之貿易及其他應付款項，以及由分部直接管理之銀行借貸。

收益及開支乃經參考有關可報告分部所產生之銷售額及開支或自有關分部資產產生之折舊或攤銷後，分配至有關分部。

用作呈列分部溢利／(虧損)之方法為「經調整經營溢利／(虧損)」。為達致「經調整經營溢利／(虧損)」，本集團之溢利／(虧損)乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如董事及核數師酬金以及其他總辦事處及企業行政成本。稅項支出不會分配至可報告分部。分部間銷售之定價乃經參考就類似訂單收取外部人士之費用後釐定。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

3. 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

就期內資源分配及評估分部表現向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部之資料。

(a) 分部業績

截至十月三十一日止六個月

| | 物業發展 | | 物業租賃 | | 酒店經營 | | 總計 | |
|------------|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 來自外界客戶之收益 | 374,857 | 48,999 | 4,214 | 8,803 | 19,415 | — | 398,486 | 57,802 |
| 分部間收益 | — | — | — | — | 2,697 | — | 2,697 | — |
| 可報告分部收益 | 374,857 | 48,999 | 4,214 | 8,803 | 22,112 | — | 401,183 | 57,802 |
| 可報告分部虧損 | (106,715) | (184,250) | (180,393) | (173,777) | (26,209) | (30,722) | (313,317) | (388,749) |
| 財務收入 | 3,375 | 6,683 | 578 | 1,086 | 12 | — | 3,965 | 7,769 |
| 融資成本 | (1,749) | (18,530) | (12,848) | (21,802) | — | — | (14,597) | (40,332) |
| 投資物業估值虧損淨額 | — | — | (161,053) | (100,751) | — | — | (161,053) | (100,751) |
| 折舊 | (3,791) | (3,539) | (485) | (703) | (19,121) | (17,322) | (23,397) | (21,564) |
| 應佔聯營公司虧損 | (1,466) | (769) | — | — | — | — | (1,466) | (769) |

(b) 可報告分部收益與溢利或虧損之對賬

截至十月三十一日止六個月

| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| 收益 | | |
| 可報告分部收益 | 401,183 | 57,802 |
| 對銷分部間收益 | (2,697) | — |
| 綜合營業額 | 398,486 | 57,802 |
| 溢利或虧損 | | |
| 可報告分部虧損 | (313,317) | (388,749) |
| 對銷分部間溢利 | — | — |
| 來自本集團外界客戶之可報告分部虧損 | (313,317) | (388,749) |
| 融資成本 | (77,209) | (103,561) |
| 企業融資收入 | 2,408 | 4,871 |
| 其他收益及收入淨額 | (756) | 133,435 |
| 未分配總辦事處及企業開支 | (34,372) | (49,859) |
| 未分配折舊 | (580) | (843) |
| 衍生財務工具公平值變動 | (17,200) | 85,480 |
| 贖回可換股票據之收益 | 426,074 | — |
| 出售附屬公司之收益 | 266,186 | — |
| 出售一間聯營公司之虧損 | (5,100) | — |
| 除稅前綜合溢利/(虧損) | 246,134 | (319,226) |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

3. 分部報告(續)

(c) 分部資產及負債

| | 物業發展 千港元 | 物業租賃 千港元 | 酒店經營 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 於二零零九年十月三十一日 | | | | |
| 可報告分部資產 | 22,037,304 | 3,129,345 | 743,286 | 25,909,935 |
| (包括於聯營公司之權益) | 328,703 | — | — | 328,703 |
| 增添至期內非流動分部資產 | 3,377 | — | 138,515 | 141,892 |
| 可報告分部負債 | 12,719,600 | 431,512 | 51,156 | 13,202,268 |
| 於二零零九年四月三十日 | | | | |
| 可報告分部資產 | 23,601,145 | 3,836,185 | 600,679 | 28,038,009 |
| (包括於聯營公司之權益) | — | — | — | — |
| 增添至期內非流動分部資產 | 459,478 | 118 | 27,918 | 487,514 |
| 可報告分部負債 | 12,638,546 | 464,771 | 49,700 | 13,153,017 |

(d) 可報告分部資產與負債之對賬

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 | 於二零零九年 四月三十日 千港元 |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 可報告分部資產 | 25,909,935 | 28,038,009 |
| 遞延稅項資產 | 24,315 | 24,832 |
| 預付所得稅 | 325,182 | 231,172 |
| 衍生財務工具 | 1,100 | — |
| 投資於持作買賣證券 | — | 1,513 |
| 未分配總辦事處及企業資產 | 1,876,303 | 1,000,222 |
| 綜合總資產 | 28,136,835 | 29,295,748 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

3. 分部報告 (續)

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 | 於二零零九年 四月三十日 千港元 |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| 可報告分部負債 | 13,202,268 | 13,153,017 |
| 應付所得稅 | 1,200,320 | 1,093,457 |
| 應付股息 | 6,473 | 6,473 |
| 可換股票據 | 61,206 | 1,028,195 |
| 高級票據 | 2,937,884 | 2,923,895 |
| 衍生財務工具 | 50,400 | 32,100 |
| 遞延稅項負債 | 1,018,715 | 1,173,976 |
| 未分配總辦事處及企業負債 | 634,933 | 812,492 |
| 綜合總負債 | 19,112,199 | 20,223,605 |

4. 除稅前溢利／(虧損)

| | 截至十月三十一日止六個月 | |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項： | | |
| (a) 融資成本 | | |
| 可換股票據利息 | 13,085 | 43,721 |
| 高級票據利息 | 167,339 | 165,986 |
| 銀行貸款利息 | 67,633 | 137,198 |
| 應付貸款利息 | 203,666 | 219,065 |
| 減：於發展中物業資本化之利息開支 | (359,917) | (422,077) |
| | 91,806 | 143,893 |
| (b) 其他項目 | | |
| 銀行存款利息收入 | (6,373) | (12,640) |
| 出售投資物業之(收益)／虧損 | (10,618) | 48,124 |
| 衍生財務工具公平值變動 | 17,200 | (85,480) |
| 可換股票據匯兌收益 | — | (25,713) |
| 高級票據匯兌收益 | — | (90,001) |
| 其他匯兌虧損／(收益)淨額 | 2,563 | (17,711) |
| 折舊 | 23,977 | 22,407 |
| 以權益方式結算及股份為基礎之付款開支 | 10,719 | 20,502 |
| 已售物業成本 | 309,445 | 38,332 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

5. 所得稅

| | 截至十月三十一日止六個月 | |
|-------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| 年內撥備 | | |
| — 中國企業所得稅 | 174,503 | 20,449 |
| — 土地增值稅 | 28,347 | 32,191 |
| | 202,850 | 52,640 |
| 遞延稅項 | | |
| 產生及撥回暫定差異 | (62,840) | (73,985) |
| | 140,010 | (21,345) |

於截至二零零九年及二零零八年十月三十一日止六個月，由於本集團並無賺取任何須繳付香港利得稅之收益，故並無作出香港利得稅撥備。

本公司中國附屬公司之中國企業所得稅撥備，乃按根據截至二零零九年十月三十一日止六個月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率 20% 至 25% (截至二零零八年十月三十一日止六個月：18% 至 25%) 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於截至二零零九年及二零零八年十月三十一日止六個月，以介乎 30% 至 60% 之累進稅率徵收。

6. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔溢利 126,679,000 港元 (截至二零零八年十月三十一日止六個月：虧損 271,426,000 港元) 及於中期期間已發行普通股加權平均數 1,945,640,189 股 (二零零八年：1,945,640,189 股) 計算。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

6. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 每股攤薄虧損

截至二零零九年十月三十一日止六個月之每股攤薄虧損乃根據本公司普通股股本持有人應佔虧損(攤薄) 300,690,000 港元及普通股加權平均數 1,987,883,624 股計算(經調整所有潛在普通股之攤薄影響後)，計算方式如下：

(i) 普通股股本持有人應佔虧損(攤薄)

截至二零零九年
十月三十一日
止六個月
千港元
(未經審核)

| | |
|---------------------|-----------|
| 普通股股本持有人應佔溢利(基本) | 126,679 |
| 可換股票據負債部分實際利息之除稅後影響 | (195) |
| 可換股票據衍生工具部分公平值變動之影響 | (1,100) |
| 贖回可換股票據所確認之收益之影響 | (426,074) |
| 普通股股本持有人應佔虧損(攤薄) | (300,690) |

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

二零零九年
(未經審核)

| | |
|--------------|---------------|
| 普通股加權平均數(基本) | 1,945,640,189 |
| 兌換可換股票據之影響 | 42,243,435 |
| 普通股加權平均數(攤薄) | 1,987,883,624 |

截至二零零八年十月三十一日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為期內存在之未償還可換股票據及本公司購股權於計算每股攤薄虧損時產生反攤薄影響。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

7. 投資物業

(a) 收購及出售

截至二零零九年十月三十一日止六個月，概無收購投資物業。

於截至二零零九年十月三十一日止六個月售出若干賬面值為117,794,000港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：283,054,000港元)之投資物業，帶來出售收益10,618,000港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：出售虧損48,124,000港元)。

(b) 估值

本集團以公平值列賬之投資物業於二零零九年十月三十一日按其公開市值重新估值。估值由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行，其身為香港測量師學會成員之職員擁有於近期在物業所在地及對同類物業進行估值之經驗。基於有關更新，已於期內之損益中確認虧損淨額161,053,000港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：100,757,000港元)。

8. 其他物業、廠房及設備

截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團以成本143,506,000港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：102,945,000港元)購買多項其他物業、廠房及設備。此外，以成本零港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：約901,000港元)收購之其他物業、廠房及設備乃透過收購附屬公司取得(附註20)。

截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團出售賬面淨值為24,000港元之其他物業、廠房及設備項目(截至二零零八年十月三十一日止六個月：零港元)。此外，賬面淨值為3,585,000港元之其他物業、廠房及設備(截至二零零八年十月三十一日止六個月：零港元)乃透過出售附屬公司出售(附註21(b))。

9. 受限制銀行存款

(a) 本集團已就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與多間銀行訂立協議。於二零零九年十月三十一日，本集團根據該等協議存入人民幣77,101,000元(相當於約87,895,000港元)(於二零零九年四月三十日：人民幣152,105,000元(相當於約173,399,000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，並可於存款結餘不足之情況下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) 於二零零九年十月三十一日，本集團人民幣零元(相當於約零港元(於二零零九年四月三十日：人民幣16,693,000元(相當於約19,030,000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

截至二零零九年十月三十一日止六個月

10. 存貨

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 物業發展 | | |
| 發展中物業 | 17,350,308 | 20,058,563 |
| 持作銷售之已落成物業 | 785,096 | 841,432 |
| | 18,135,404 | 20,899,995 |
| 酒店經營 | | |
| 餐飲及其他 | 8,610 | 8,389 |
| | 18,144,014 | 20,908,384 |

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：

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 90日內 | 5,734 | 78,334 |
| 超過90日但不超過180日 | 38,596 | 2,235 |
| 超過180日 | 14,801 | 13,110 |
| | 59,131 | 93,679 |

應收賬款一般在買賣協議日期起計90日內到期。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

12. 貿易及其他應付款項

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 發展中物業之應計開支 | 1,177,253 | 1,075,017 |
| 應繳承建商保留款項 | 3,567 | 1,485 |
| 就代客戶支付開支自客戶收取款項 | 190,239 | 176,545 |
| 收購附屬公司及聯營公司之應付代價 | 449,292 | 578,271 |
| 應付利息 | 218,962 | 285,715 |
| 應計支出及其他應付款項 | 356,726 | 310,537 |
| 應付關連公司款項(附註 12(a)) | 2,212 | 2,881 |
| 應付少數股東款項(附註 12(a)) | 48,055 | 48,055 |
| 按攤銷成本計量之財務負債 | 2,446,306 | 2,478,506 |
| 一名少數股東就物業發展項目提供之墊款(附註 12(b)) | — | 798,000 |
| 其他應付稅項(附註 12(c)) | 3,485 | 10,430 |
| | 2,449,791 | 3,286,936 |

- (a) 應付少數股東之款項屬非交易性質、免息、無抵押及須按要求償還。應付關連公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司控股股東鄺松校先生控制。
- (b) 於二零零九年四月三十日，來自一名少數股東為數人民幣700,000,000元(相當於約798,000,000港元)之款項乃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(「億嘉合」)註冊資本中20%股本權益作抵押，為免息及須按要求償還。截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團出售億嘉合40%股本權益，有關出售之詳情於附註21(a)(iii)中披露。
- (c) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

13. 銀行借貸

於結算日，銀行貸款按以下年期償還：

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 一年內或按要求償還 | 745,309 | 971,656 |
| 一年後但於兩年內 | 414,732 | 972,192 |
| 兩年後但於五年內 | 317,684 | 240,677 |
| 五年後 | 217,592 | 341,179 |
| 銀行貸款總額 | 1,695,317 | 2,525,704 |
| 減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還 | (745,309) | (971,656) |
| 分類為非流動負債須於一年後償還 | 950,008 | 1,554,048 |

截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團取得新造銀行借貸 148,200,000 港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：551,988,000 港元)。所得款項已用作為物業發展提供資金。

銀行借貸乃浮動利率借貸，按中國商業利率計息。

本集團以人民幣計值之銀行借貸按介乎 5.40 厘至 7.93 厘(二零零九年四月三十日：介乎 5.13 厘至 7.94 厘)之實際年利率(即中國人民銀行借貸利率)計息。

銀行借貸乃以下列各項抵押：

- (i) 本集團位於中國賬面總值分別約 2,453,001,000 港元(二零零九年四月三十日：3,322,106,000 港元)、12,422,000 港元(二零零九年四月三十日：11,940,000 港元)、341,007,000 港元(二零零九年四月三十日：295,298,000 港元)及 2,912,358,000 港元(二零零九年四月三十日：2,754,532,000 港元)之若干發展中物業、若干持作銷售已落成物業、一項酒店物業及若干投資物業。
- (ii) 本集團若干銀行存款約零港元(二零零九年四月三十日：19,030,000 港元)，乃就取得短期銀行借貸作出抵押，因而分類為流動資產。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

14. 應付貸款

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 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)) | 1,463,923 | 1,710,000 |
| 應付貸款甲(見附註(b)) | 34,200 | 296,400 |
| 應付貸款乙(見附註(c)) | — | 730,881 |
| | 1,498,123 | 2,737,281 |

(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，並以下列各項作抵押：

- (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股本之股份抵押；
- (ii) 以本公司於中國成立之全資附屬公司珠海市淇州島影視城有限公司註冊資本之股本抵押；
- (iii) 將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘向該名獨立第三方從屬抵押；及
- (iv) 本公司及本公司若干附屬公司提供之公司擔保。

截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團就以人民幣計值之應付貸款償還約 246,077,000 港元之款項。

該筆貸款原於二零零九年十二月五日到期時須全數償還。

於二零零九年十二月二日，本公司透過與放債人協定作出修訂，已實際將該等貸款再融資。該筆貸款現須分期償還，直至二零一一年十二月五日為止，有關詳情載於附註 25(a)。

(b) 應付貸款甲

截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團就應付貸款甲償還款項約人民幣 230,000,000 元(相當於約 262,200,000 港元)(截至二零零八年十月三十一日止六個月：人民幣 200,000,000 元(相當於約 228,000,000 港元))。於二零零九年十月三十一日，應付貸款甲之賬面值為人民幣 30,000,000 元(相當於約 34,200,000 港元)(二零零九年四月三十日：人民幣 260,000,000 元(相當於約 296,400,000 港元)，已包括應付實際利息)。

(c) 應付貸款乙

貸款來自一間附屬公司之少數股東，按年利率 12.5 厘計息，乃無抵押及須按要求償還。截至二零零九年十月三十一日止六個月，應付貸款乙乃透過出售此附屬公司而解除確認。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

15. 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」)以本金額之135.7%贖回。二零一一年可換股票據於香港聯合交易所有限公司上市。

二零一一年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元(可作反攤薄調整)將全部或部分二零一一年可換股票據轉換為本公司股份。兌換權可於二零一一年可換股票據發行日期起計60日或之後，直至(包括)到期日之前七天之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

根據二零一一年可換股票據之條款及條件，持有人兌換權之兌換價已就於二零零七年十月二十九日生效之股份合併作出調整。持有人現可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換二零一一年可換股票據為繳足股份。行使兌換權時可發行股份數目已減至二零一一年可換股票據下尚餘可發行股份之四分之一，自二零零七年十月二十九日起生效。

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。持有人贖回權已於截至二零零九年十月三十一日止六個月屆滿。

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，倘在發出贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20個交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除換股比率之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。發行人贖回權於二零零九年十月三十一日之公平值為1,100,000港元(於二零零九年四月三十日：零港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動1,100,000港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：扣除43,000,000港元)已計入本期間綜合收入報表。

倘本公司股份不再於聯交所上市或不再獲准於聯交所買賣，每名二零一一年可換股票據持有人將有權選擇要求本公司，在向持有人發出通知後第二十個營業日，按提早贖回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。除牌認沽權於二零零九年十月三十一日及二零零九年四月三十日之公平值並不重大。

二零一一年可換股票據包括負債部分、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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

15. 可換股票據(續)

截至二零零九年十月三十一日止六個月，根據二零一一年可換股票據之條款及條件，本公司贖回本金總額為864,850,000港元之二零一一年可換股票據，總代價為544,855,500港元(「贖回」)。緊隨贖回後，本金額52,160,000港元仍然尚未贖回，及已於損益中確認贖回帶來之收益約426,074,000港元。

截至二零零九年及二零零八年十月三十一日止六個月，概無二零一一年可換股票據獲兌換為本公司新普通股。

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份合共包括面值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，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按行使價每股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，其公平值變動已於損益中確認。

於二零零九年十月三十一日，二零一二年認股權證之公平值分別為50,400,000港元(二零零九年四月三十日：32,100,000港元)。因此，18,300,000港元虧損(截至二零零八年十月三十一日止六個月：計入收益143,480,000港元)之認股權證之公平值變動已自本期間之損益中扣除。

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。

於二零零九年十月三十一日，共有66,000,000份(於二零零九年四月三十日：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，則會發行總認購價值為443,520,000港元之66,000,000股額外股份。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

16. 高級票據／認股權證(續)

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折讓率另加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%贖回權於二零零九年十月三十一日及二零零九年四月三十日之公平值並不重大。

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金額109.75%之贖回價贖回二零一四年高級票據本金金額最多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%贖回權之公平值於二零零九年十月三十一日及二零零九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。

17. 分類為持作出售之出售集團／非流動資產

截至二零零九年十月三十一日止六個月，高級管理層計劃出售於天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)之全部權益。天津新潤於中國天津擁有物業開發項目，並已展開積極計劃以物色買家及完成計劃，以增加本集團營運資金。因此，於二零零九年十月三十一日之天津新潤應佔資產及負債乃以持作出售之出售集團呈列。於二零零九年十月三十一日後，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此協定本集團出售及買方購買天津新潤之控股公司Star Profit Group Limited全部股本權益，總代價為人民幣1,120,000,000港元。

截至二零零九年四月三十日止年度，高級管理層計劃出售於Invest Online之40%股本權益。Invest Online於中國哈爾濱擁有物業開發項目，並已展開積極措施，物色買家及完成計劃，以增加本集團營運資金。因此，於該聯營公司之權益於二零零九年四月三十日乃以持作出售非流動資產呈列。截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此協定本集團出售及買方購買Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元(相當於約631,000,000港元)。出售已於截至二零零九年十月三十一日止六個月內完成。出售之所得款項低於該聯營公司權益之賬面淨值，因此，截至二零零九年四月三十日止年度已就撇減於聯營公司之權益至公平值減銷售成本於損益中確認201,000,000港元之減值虧損。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

17. 分類為持作出售之非流動資產(續)

資產及負債主要類別(包括分類為持作出售之出售集團)如下:

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 | 於二零零九年 四月三十日 千港元 |
|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 分類為持作出售之出售集團之資產 | | |
| 於聯營公司之權益 | — | 857,578 |
| 減: 減值虧損 | — | (201,000) |
| | — | 656,578 |
| 廠房及設備 | 277 | — |
| 開發中物業 | 1,141,947 | — |
| 貿易及其他應收款項 | 148 | — |
| 預付所得稅 | 323 | — |
| 現金及現金等值物 | 8,841 | — |
| | 1,151,536 | 656,578 |
| 分類為持作出售之出售集團之負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 6,346 | — |
| 遞延稅項負債 | 81,267 | — |
| | 87,613 | — |

18. 股本、儲備及股息

(a) 股本

| | 股份數目 | 面值 千港元 |
|--------------------------------------------|----------------|-----------|
| 法定: | | |
| 於二零零九年五月一日及二零零九年十月三十一日 — 每股面值0.04港元之普通股 | 10,000,000,000 | 400,000 |
| 已發行及繳足: | | |
| 於二零零九年五月一日及二零零九年十月三十一日 — 每股面值0.04港元之普通股 | 1,945,640,189 | 77,826 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

18. 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

- (i) 於截至二零零九年及二零零八年十月三十一日止六個月概無宣派中期股息。
- (ii) 於以下中期期間已批准應付本公司股本持有人上一個財政年度之股息。

| | 截至十月三十一日止六個月 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 於下列中期期間就截至二零零九年四月三十日止 財政年度已批准及派付之股息 每股普通股零港仙(截至二零零八年 十月三十一日止六個月：每股普通股 14.0 港仙) | — | 272,390 |

19. 以權益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設有一項購股權計劃。於二零零九年十月三十一日尚未行使之購股權數目如下：

| | 二零零九年 |
|------------|--------------------|
| 於期初及期末尚未行使 | 125,625,000 |

計入期內損益中之以權益結算及股份為基礎之付款開支總額為 10,719,000 港元(截至二零零八年十月三十一日止六個月：20,502,000 港元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

20. 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」，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。

自收購君合百年而購入之資產淨值詳情概列如下：

| | 收購之公平值 千港元 |
|------------------|---------------|
| 所收購資產淨值 | |
| 廠房及設備 | 901 |
| 發展中物業 | 1,558,140 |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 2,456 |
| 銀行結餘及現金 | 1,280 |
| 應計款項及其他應付款項 | (63,478) |
| 應付一名股東款項 | (710,786) |
| 應付集團成員公司款項 | (1,912) |
| | 786,601 |
| 少數股東權益 | (68,910) |
| | 717,691 |
| 減：收購前持有一間聯營公司之權益 | (624,322) |
| | 93,369 |
| 以下列各項支付之總代價： | |
| 已付現金代價 | (93,369) |
| 收購時產生之現金流出淨額： | |
| 已付現金代價 | (93,369) |
| 所收購銀行結餘及現金 | 1,280 |
| | (92,089) |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

21. 出售附屬公司

截至二零零九年十月三十一日止期間

(a) 出售附屬公司

(i) 北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」)

於二零零九年六月，本集團完成出售北京國銳民合投資有限公司(「北京國銳」)全部股本權益，總現金代價約為1,175,397,000港元。北京國銳擁有於中國成立並於中國北京從事物業開發之君合百年55.95%股本權益。此項出售帶來出售收益約105,526,000港元。

就北京國銳及君合百年所出售資產淨值之詳情概述如下：

| | 二零零九年 千港元 |
|---------------------|------------------|
| 所出售資產淨值 | |
| 廠房及設備 | 515 |
| 發展中物業 | 1,837,607 |
| 貿易及其他應收款項 | 2,290 |
| 銀行結餘及現金 | 4,790 |
| 應計費用及其他應付款項 | (83,457) |
| 應付貸款 | (615,719) |
| 應付集團成員公司款項 | (8,819) |
| | 1,137,207 |
| 少數股東權益 | (67,202) |
| | 1,070,005 |
| 出售時撥回匯兌儲備 | (134) |
| | 1,069,871 |
| 出售附屬公司之收益 | 105,526 |
| | 1,175,397 |
| 支付總代價方式： | |
| 已收現金 | 1,175,397 |
| 出售時產生現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 1,175,397 |
| 所出售銀行結餘及現金 | (4,790) |
| | 1,170,607 |
| 就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額 | |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

21. 出售附屬公司(續)

截至二零零九年十月三十一日止期間(續)

(a) 出售附屬公司(續)

(ii) 北京新松建築研究發展有限公司

於二零零九年七月，本集團完成出售於中國成立並從事設計及建築業務之北京新松建築研究發展有限公司(「北京新松建築」)全部股本權益，現金代價約為1港元。此項出售帶來出售收益約686,000港元。

就北京新松建築所出售資產淨值之詳情概述如下：

| | 二零零九年 千港元 |
|-----------------------|--------------|
| 所出售資產淨值 | |
| 廠房及設備 | 1,358 |
| 貿易及其他應收款項 | 252 |
| 銀行結餘及現金 | 4,139 |
| 應收集團成員公司款項 | 2,504 |
| 應計費用及其他應付款項 | (8,679) |
| 應付所得稅 | (112) |
| | (538) |
| 出售時撥回匯兌儲備 | (148) |
| | (686) |
| 出售一間附屬公司之收益 | 686 |
| | — |
| 支付總代價方式： | |
| 已收現金 | — |
| 出售時產生現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | — |
| 所出售銀行結餘及現金 | (4,139) |
| 就出售一間附屬公司之現金及現金等值流出淨額 | (4,139) |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

21. 出售附屬公司(續)

截至二零零九年十月三十一日止期間(續)

(a) 出售附屬公司(續)

(iii) 天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)

於二零零九年六月，本集團完成出售於中國成立並於天津從事物業開發業務之億嘉合40%股本權益，現金代價約為410,400,000港元。出售後，本集團持有億嘉合40%權益，億嘉合因而成為本集團聯營公司。此項出售帶來出售收益約115,485,000港元。

就億嘉合所出售資產淨值之詳情概述如下：

| | 二零零九年 千港元 |
|---------------------|----------------|
| 所出售資產淨值 | |
| 廠房及設備 | 1,712 |
| 發展中物業 | 1,849,771 |
| 貿易及其他應收款項 | 1,276 |
| 銀行結餘及現金 | 79,645 |
| 應計費用及其他應付款項 | (1,450) |
| 應付所得稅 | (210) |
| 就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款 | (798,000) |
| 應付集團成員公司款項 | (466,109) |
| | 666,635 |
| 少數股東權益 | (12,712) |
| | 653,923 |
| 轉撥至聯營公司權益之資產淨值 | (330,169) |
| | 323,754 |
| 出售時撥回匯兌儲備 | (28,839) |
| | 294,915 |
| 出售附屬公司之收益 | 115,485 |
| | 410,400 |
| 支付總代價方式： | |
| 已收現金 | 410,400 |
| 出售時產生現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 410,400 |
| 所出售銀行結餘及現金 | (79,645) |
| | 330,755 |
| 就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額 | 330,755 |

- (iv) 榮鑫(北京)企業管理有限公司、中新方圓科技(深圳)有限公司、天津中新同城房地產開發有限公司、天津中新泰華房地產開發有限公司及天津中新宜城房地產開發有限公司(「已取消註冊附屬公司」)截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團就於中國成立惟尚未展開任何業務之已取消註冊附屬公司申請並完成取消註冊程序。由於撥回匯兌儲備，此項出售帶來出售收益約44,489,000港元。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

21. 出售附屬公司(續)

截至二零零九年十月三十一日止期間(續)

(b) 出售附屬公司概要

就附屬公司所出售資產淨值之詳情概述如下：

| | 二零零九年 千港元 |
|---------------------|------------------|
| 所出售資產淨值 | |
| 廠房及設備 | 3,585 |
| 發展中物業 | 3,687,378 |
| 貿易及其他應收款項 | 3,818 |
| 銀行結餘及現金 | 88,574 |
| 應計費用及其他應付款項 | (93,586) |
| 應付所得稅 | (322) |
| 應付貸款 | (615,719) |
| 就物業開發項目獲一名少數股東作出之墊款 | (798,000) |
| 應付集團成員公司款項 | (472,424) |
| | 1,803,304 |
| 少數股東權益 | (79,914) |
| | 1,723,390 |
| 轉撥至聯營公司權益之資產淨值 | (330,169) |
| | 1,393,221 |
| 出售時撥回匯兌儲備 | (73,610) |
| | 1,319,611 |
| 出售附屬公司之收益 | 266,186 |
| | 1,585,797 |
| 支付總代價方式： | |
| 已收現金 | 1,585,797 |
| 出售時產生現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 1,585,797 |
| 所出售銀行結餘及現金 | (88,574) |
| | 1,497,223 |
| 就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額 | 1,497,223 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

22. 承擔

於結算日未履行及並無於簡明綜合財務報表作出撥備之發展中物業承擔如下：

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 四月三十日 千港元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 已授權及訂約但未撥備 | 3,591,812 | 6,064,142 |

23. 或然事項

(a) 公司擔保

(i) 就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保

| | 於二零零九年 十月三十一日 千港元 (未經審核) | 於二零零九年 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 | 1,753,531 | 1,617,631 |

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屬微不足道，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，並無就該等擔保於作出撥備。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

23. 或然事項(續)

(a) 公司擔保(續)

(ii) 就授予一間前附屬公司之銀行貸款提供之擔保

本集團已就授予一間前附屬公司之銀行貸款與兩家銀行訂立協議提供公司擔保。根據擔保之條款，倘前附屬公司未能償還銀行貸款，本公司須向銀行償還未能還款之前附屬公司所結欠之未償還貸款本金，以及應計利息及罰款。擔保將於悉數償還前附屬公司之銀行貸款時解除。於二零零九年十月三十一日，本公司於結算日於該等擔保項下之最高債務為前附屬公司之銀行貸款結餘約人民幣224,000,000元(相等於約255,360,000港元)(於二零零九年四月三十日：人民幣230,000,000元(相等於約262,200,000港元))。

於二零零九年十月三十一日，本公司持有自前附屬公司之控股公司提供之按金人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元)(於二零零九年四月三十日：人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元))作該等擔保之抵押品，該按金已計入貿易及其他應付款項內。

董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時屬微不足道，且本公司董事認為，前附屬公司之拖欠還款機會極微，而倘有拖欠還款的情況，前附屬公司之資產淨值之可變現淨值足夠償還銀行貸款之結欠本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保作出撥備。

(b) 第三方對本公司提出之法律訴訟

根據一名第三方(「原告」)於二零零九年十一月二十五日向香港特別行政區高等法院提呈申訴陳述書，原告指稱本公司之全資附屬公司中置(北京)企業管理有限公司(「中置(北京)」)違反股份轉讓協議，根據股份轉讓協議，原告同意向中置(北京)轉讓本公司附屬公司成都中新錦泰房地產開發有限公司(「成都錦泰」)之30%股本權益，代價為人民幣160,000,000元，而本公司則作為擔保人，保證中置(北京)履行其於股份轉讓協議項下之責任。倘本公司被判須負上法律責任，預期合共金額可達約人民幣102,000,000元(相等於約116,280,000港元)，當中包括未付代價人民幣70,000,000元(相等於約79,800,000港元)(當中人民幣30,000,000元(相等於約34,200,000港元)計入「應付貸款」)及賠償人民幣32,000,000元(相等於約36,480,000港元)，另加利息及訟費。

本公司認為，由於原告、中置(北京)及成都錦泰已約於二零零九年四月二十四日透過成都市中級人民法院就有關事項達成和解協議，故上述申索之理據屬不合理及無效。因此，概無就此申索作出撥備。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

24. 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 | |
|--------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 8,040 | 5,235 |
| 離職後福利 | 6 | 5 |
| 權益報酬福利 | 3,207 | 10,853 |
| | 11,253 | 16,093 |

(b) 與其他關連人士之交易

- (i) 截至二零零九年十月三十一日止六個月，本集團就集團公司所獲提供物業管理服務而向三家關連公司(本公司控股股東鄺松校先生於當中擁有控股權益)支付代理費合共約4,566,000港元。
- (ii) 於二零零九年十月三十一日及截至該日止年度，鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司(「新松投資集團」)就本集團取得銀行貸款分別提供無償公司擔保約384,032,000港元(於二零零九年四月三十日：420,314,000港元)。

25. 非調整結算日後事項

- (a) 於二零零九年十二月二日，本集團已就於二零零七年時訂立將於二零零九年十二月五日到期之融資安排之修訂達成協議，有效地就其於廣東省珠海市淇澳東綫道路之發展項目之融資，將人民幣計值之應付貸款(「貸款」)再融資。

貸款現將於二零一一年十二月五日前分九期償還。

本集團可選擇於二零一零年十二月五日(「第五次償還日期」)或二零一一年六月五日(「第七次償還日期」)提前償還全部貸款。於提前還款後，本集團可於若干情況下獲放款人給予提前還款回贈，金額相等於(a)貸款就自二零零九年十二月五日第一次償還日期(包括該日)至提前還款日期(不包括該日)止期間累計及本集團已實際支付之利息減(b)於相同期間應累計之該等利息(倘有該等累計利息，並按有關利率計算)。「有關利率」指(a)(如於第五次償還日期提前還款)年利率12.5厘及(b)(如於第七次償還日期提前還款)年利率15厘。

未經審核中期財務報告附註

截至二零零九年十月三十一日止六個月

25. 非調整結算日後事項(續)

- (b) 於二零零九年十二月一日，本公司與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而本公司同意出售 Star Profit Group Limited (於英屬維爾京群島註冊成立，並於中國天津擁有一項物業開發項目之公司)全部已發行股本(「銷售股份」)，總代價為1,120,000,000港元或其人民幣等額。

買賣銷售股份之代價由買方以下列方式支付：

- (i) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於二零零九年十二月九日或之前向本公司支付。
- (ii) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方後三十天內向本公司支付。
- (iii) 餘額560,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方後六十天內向本公司支付。

本公司已於二零零九年十二月八日收訖首期付款，並已根據買賣協議促成銷售股份轉讓予買方。截至本中期報告日期止，此項出售尚未完成。

26. 比較數字

基於應用香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列及香港財務報告準則第8號經營分部，若干比較數字已作調整以符合本期之呈報方式，並就二零零九/二零一零年首次披露項目提供比較金額。有關此等發展之進一步詳情於附註2披露。