

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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－股份代號：563，於2011年到期之可換股債券－股份代號：2528)

截至2009年12月31日止八個月之年終業績公佈

本人謹代表中新地產集團(控股)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2009年12月31日止八個月之年終業績：

財務摘要

	截至2009年 12月31日 止八個月	截至2009年 4月30日 止年度	變動%
財務摘要(千港元)			
營業額	513,086	2,534,580	(79.8)
本公司股本持有人應佔虧損／溢利	(2,106,392)	126,567	不適用
	於2009年 12月31日	於2009年 4月30日	
自客戶收取之預售款項	8,763,402	5,415,588	61.8
財務比率			
負債淨額對股東資本比率(%)	70.0	79.1	
流動比率	1.50	1.86	
每股財務資料(港仙)			
盈利(虧損)			
－基本	(108.26)	6.51	
－攤薄	(127.94)	5.56	

附註：負債淨額=總貸款(包括銀行貸款、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等價物減就銀行貸款抵押之受限制銀行存款。

綜合收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

		截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
	附註		
營業額	3	513,086	2,534,580
銷售成本		(448,138)	(2,044,087)
毛利		64,948	490,493
其他收益	4	20,450	47,080
其他(虧損)/收入淨額	4	(23,943)	289,477
投資物業估值(虧損)/收益淨額		(158,337)	409,047
存貨撇減		(124,398)	—
分銷及銷售開支		(252,359)	(121,029)
一般及行政開支		(394,571)	(363,655)
經營(虧損)/溢利		(868,210)	751,413
融資成本	5(a)	(132,342)	(210,224)
贖回可換股票據之收益		426,074	—
應佔聯營公司虧損		(1,789)	(477)
出售附屬公司之收益		336,866	—
出售聯營公司之虧損		(5,100)	(1,014)
分類為持作出售之出售集團資產/非流動資產減值虧損	10	(1,790,000)	(201,000)
除稅前(虧損)/溢利	5	(2,034,501)	338,698
所得稅	6	(149,798)	(249,142)
本期間/年度(虧損)/溢利		(2,184,299)	89,556
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		(2,106,392)	126,567
少數股東權益		(77,907)	(37,011)
本期間/年度(虧損)/溢利		(2,184,299)	89,556
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(108.26)港仙	6.51港仙
攤薄		(127.94)港仙	5.56港仙

綜合全面收入報表

2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
附註		
期／年內(虧損)／溢利	(2,184,299)	89,556
期／年內其他全面(虧損)／收入(除稅及重新分類調整後)		
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	(1,235)	77,110
出售附屬公司權益時轉撥至損益之匯兌差額變現之重新分類調整	(145,234)	—
出售一間聯營公司權益時轉撥至損益之匯兌差額變現之重新分類調整	(22,681)	—
出售持作出售之落成物業時轉撥至損益之重估收益變現之 重新分類調整	(270)	(312)
期／年內其他全面(虧損)／收入	(169,420)	76,798
期／年內全面(虧損)／收入總額	(2,353,719)	166,354
以下人士應佔：		
本公司股本持有人	(2,275,812)	184,776
少數股東權益	(77,907)	(18,422)
期／年內全面(虧損)／收入總額	(2,353,719)	166,354

綜合資產負債表

於2009年12月31日

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			2,949,328		3,313,447
— 其他物業、廠房及設備			827,900		641,308
			3,777,228		3,954,755
於聯營公司之權益			328,380		—
受限制銀行存款			55,023		173,399
衍生財務工具—發行人贖回權			600		—
遞延稅項資產			24,142		24,832
			4,185,373		4,152,986
流動資產					
存貨			14,462,055		20,908,384
持作買賣證券投資			—		1,513
應收貸款			412,626		—
貿易及其他應收款項	9		2,231,914		707,980
預付所得稅			339,673		231,172
受限制銀行存款			—		19,030
現金及現金等價物			1,627,196		2,618,105
			19,073,464		24,486,184
分類為持作出售之出售集團資產／ 非流動資產	10		2,732,943		656,578
			21,806,407		25,142,762
流動負債					
貿易及其他應付款項			2,413,007		3,286,936
自客戶收取之預售款項			8,763,402		5,415,588
銀行貸款			702,240		971,656
應付貸款			1,402,200		2,737,281
衍生財務工具—認股權證			29,600		32,100
應付所得稅			1,238,927		1,093,457
應付股息			6,473		6,473
			14,555,849		13,543,491
分類為持作出售之出售集團負債	10		835		—
			14,556,684		13,543,491
流動資產淨值			7,249,723		11,599,271

	附註	2009年12月31日		2009年4月30日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
總資產減流動負債			11,435,096		15,752,257
非流動負債					
銀行貸款		768,064		1,554,048	
可換股票據		62,136		1,028,195	
高級票據		2,942,803		2,923,895	
衍生財務工具					
— 持有人贖回權		—		—	
遞延稅項負債		1,002,111		1,173,976	
			4,775,114		6,680,114
資產淨值			6,659,982		9,072,143
資本及儲備					
股本			77,826		77,826
儲備			5,995,603		8,238,558
本公司股本持有人應佔權益總額			6,073,429		8,316,384
少數股東權益			586,553		755,759
權益總額			6,659,982		9,072,143

綜合財務報表部分附註

截至2009年12月31日止八個月

1. 編製基準

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現行會計期間首次生效或可供提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供有關財務報表內所反映於現行及過往會計期間初次應用該等與本集團有關之準則所導致任何會計政策變動之資料。

根據於2009年12月11日之董事會會議，本集團及本公司之財政年度結算日已由4月30日更改為12月31日，以與其從事物業發展業務之主要營運附屬公司財政年度結算日一致，故呈列涵蓋2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間之綜合財務報表。因此，綜合收入報表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合股本權益變動表以及財務報表相關附註中涵蓋2008年5月1日至2009年4月30日止十二個月期間之比較數字不可與本期間比較。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及新詮釋，均於本集團現行會計期間首次生效。其中，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(經修訂)「財務報表之呈列」
- 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*
- 香港財務報告準則之改進(2008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*

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號之修訂對本集團財務報表並無重大影響，原因為該等修訂與本集團早已採納之會計政策一致。此等發展構成之其餘影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求按照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，當中各可呈報分部之匯報金額乃向本集團最高營運決策人報告之措施，以評估分部表現及作出有關營運事宜之決策。此舉有別於過往年度呈報分部資料時乃按相關產品及服務以及按區域所劃分之分部，將本集團財務報表作不同分部之方式呈列。採納香港財務報告準則第8號令分部資料之呈報方式與向本集團最高行政管理層提供之內部報告更為一致，並導致須對所識別及呈列者作出額外可報告分部。相應金額亦已按與經修訂分部資料一致之基準呈列。
- 由於採納香港會計準則第1號(經修訂)，在經修訂綜合股本權益變動表中，於期內與股權持有人(以其本身之身分)進行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項目若確認為期內損益一部分，則在綜合收入報表內呈列；否則將在新的主要報表一綜合全面收入報表內呈列。相應金額已予重列，以符合新呈列方式。此項呈列變動並無對任何呈列期間之已呈報損益、收入及開支總額或資產淨值構成影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號，財務報表包括在附註增加有關本集團財務工具之公平值計量方法之披露事宜，從而將此等公平值計量方法按照根據可觀察之市場數據之程度分類為三層公平值級別。本集團已利用香港財務報告第7號之修訂所載過渡條文，據此，就有關財務工具公平值計量方法之新規定披露事宜之可資比較資料不獲提供。
- 「香港財務報告準則之改進(2008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，作為不同修訂之匯集。其中，以下兩項修訂導致本集團會計政策變動：
 - 由於採納香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」之修訂，權益法下對已確認之聯營公司的減值虧損，不再分配至相關賬面值內含之商譽。因此，倘釐定可收回數額所用估計出現正面變動，則減值虧損會抵減商譽，而根據商譽之會計政策，不考慮將虧損轉回。根據該項修訂之過渡條文，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。
 - 由於採納香港會計準則第40號「投資物業」之修訂，在興建中之投資物業將在公平值首次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。任何盈虧將於損益中確認，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，直至興建完成為止，而屆時按公平值列賬並於損益中確認任何盈虧。由於本集團目前並無任何興建中的投資物業，故此項政策之變動對任何所呈報期間的資產淨值或損益並無影響。

- 香港會計準則第27號之修訂刪除自收購前利潤分派之股息應確認為於被投資公司投資賬面值之減少，而非收入之規定。因此，自2009年5月1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益分派)，將於本公司損益賬確認，而於被投資公司投資賬面值將不予減少，除非被投資公司之賬面值因其宣派股息而被評估為出現減值則除外。在該情況下，除須於損益賬確認股息收入外，本集團亦將確認減值虧損。根據該項修訂之過渡條文，此項新政策提早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。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及酒店經營。

營業額指出售物業之收益(扣除營業稅)、租賃物業之租金收入(扣除營業稅)及酒店經營收益(扣除營業稅)。期／年內在營業額確認之各項重要收益類別之數額如下：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
出售物業之收益	477,796	2,498,107
租賃物業之租金收入	7,345	14,734
酒店經營收益	27,945	21,739
	513,086	2,534,580

4. 其他收益及(虧損)／收入淨額

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	9,469	25,153
就取消收購一家項目公司延遲退還訂金之利息收入	3,762	20,720
非按公平值列賬及在損益中處理之財務資產的利息收入總額	13,231	45,873
持作買賣非上市投資之股息收入	—	27
中國政府資助	5,980	—
其他	1,239	1,180
	20,450	47,080

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
其他(虧損)/收入淨額		
出售投資物業之虧損淨額	(23,639)	(31,218)
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	(51)	(113)
長期尚未償還應收款項之減值虧損(見下文附註)	(6,840)	—
收回壞賬	—	9,535
衍生財務工具之公平值變動	3,100	113,900
可換股票據之匯兌收益	—	26,502
高級票據之匯兌收益	—	81,441
其他匯兌收益淨額	3,487	89,430
	(23,943)	289,477

附註：該應收款項已到期超過一年，本公司董事評估，預期該應收款項無法收回。因此，已確認特定呆賬撥備約6,840,000港元。

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	66,025	167,969
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	18,728	31,812
應付貸款之利息	227,785	451,105
可換股票據之利息	14,015	88,715
高級票據之利息	223,097	329,700
非按公平值列賬及在損益中處理之財務負債的利息開支總額	549,650	1,069,301
減：於發展中物業資本化之利息開支*	(417,308)	(859,077)
	132,342	210,224

* 借貸成本已按年利率5.40厘至20.00厘(截至2009年4月30日止年度：5.13厘至20.00厘)資本化。

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
(b) 職工成本：		
定額供款退休計劃之供款	6,327	17,684
以權益結算及股份為基礎之付款開支	13,076	29,946
薪金、工資及其他福利	97,612	144,698
	117,015	192,328
減：於發展中物業資本化之職工成本	(20,020)	(54,113)
	96,995	138,215
(c) 其他項目：		
折舊	29,805	36,325
減：於發展中物業資本化之折舊	(937)	(1,712)
	28,868	34,613
攤銷土地租金	1,533	3,340
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	14,674	13,604
核數師酬金		
— 核數服務	3,000	3,500
— 其他服務	1,100	1,180
投資物業之租金收入減直接開支2,780,000港元 (截至2009年4月30日止年度：2,640,000港元)	(4,246)	(11,764)
其他租金收入	(319)	(330)
出售物業之成本	437,015	2,038,681

6. 所得稅

綜合收入報表所示稅項指：

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
本期稅項		
本年度之撥備		
— 中國企業所得稅	196,940	135,410
— 中國土地增值稅	32,129	92,125
	229,069	227,535
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異	(79,271)	21,607
	149,798	249,142

(i) 中國企業所得稅

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相關中國所得稅規則及法規釐定之應課稅收入以中國企業所得稅率20%至25%(截至2009年4月30日止年度：18%至25%)計算。

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須按增值額介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業出售倘其增值額不超過可扣減項目總額之20%，則可獲豁免。

(iii) 香港利得稅

由於本集團於2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就此期間作出香港利得稅撥備(截至2009年4月30日止年度：無)。

(iv) 其他所得稅

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(截至2009年4月30日止年度：無)。

7. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司普通股持有人應佔虧損2,106,392,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利126,567,000港元)及本期間已發行普通股之加權平均數1,945,640,189股(截至2009年4月30日止年度：1,945,640,189股普通股)計算得出。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司普通股持有人應佔虧損2,532,627,000港元(截至2009年4月30日止年度：溢利117,827,000港元)及普通股加權平均數1,979,523,429股(截至2009年4月30日止年度：2,118,654,012股普通股)計算如下：

(i) 本公司普通股持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
普通股持有人應佔(虧損)/溢利	(2,106,392)	126,567
可換股票據負債部分實際利息之稅後影響	439	5,762
可換股票據負債部分匯兌收益之稅後影響	—	(26,502)
就可換股票據衍生部分確認(收益)/虧損之稅後影響	(600)	12,000
就確認贖回可換股票據收益之影響	(426,074)	—
普通股持有人之應佔(虧損)/溢利(攤薄)	(2,532,627)	117,827

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	截至2009年 12月31日 止八個月	截至2009年 4月30日 止年度
於12月31日/4月30日之普通股加權平均數(基本)	1,945,640,189	1,945,640,189
轉換可換股票據之影響	33,883,240	152,347,488
被視為根據本公司購股權計劃以零代價發行股份之影響	—	20,666,335
於12月31日/4月30日之普通股加權平均數(攤薄)	1,979,523,429	2,118,654,012

於2009年5月1日至2009年12月31日八個月期間內，由於行使本公司尚未行使購股權及認股權證將導致每股攤薄虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設有購股權及認股權證獲行使。

於截至2009年4月30日止年度內，由於行使本公司尚未行使認股權證將導致每股攤薄盈利增加，故計算每股攤薄盈利時並無假設有認股權證獲行使。

8. 分類報告

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。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分部間分配資源而言，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、資產及負債：

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、預付所得稅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)會就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或企業行政成本。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。

就2009年5月1日至2009年12月31日止八個月期間及截至2009年4月30日止年度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如下。

	物業發展		物業租賃		酒店經營		總計	
	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元	截至 2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至 2009年 4月30日 止年度 千港元
來自外界客戶之收益	478,116	2,498,437	7,025	14,404	27,945	21,739	513,086	2,534,580
分部間收益	3,397	3,040	-	-	4,591	1,130	7,988	4,170
可報告分部收益	481,513	2,501,477	7,025	14,404	32,536	22,869	521,074	2,538,750
可報告分部(虧損)/								
溢利	(578,084)	227,434	(219,772)	340,099	(44,561)	(52,557)	(842,417)	514,976
財務收入	4,308	18,098	700	1,423	27	17	5,035	19,538
融資成本	(10,283)	(21,379)	(18,729)	(32,636)	-	-	(29,012)	(54,015)
投資物業估值								
(虧損)/收益淨額	-	-	(158,337)	409,047	-	-	(158,337)	409,047
折舊	(4,984)	(7,510)	(706)	(1,279)	(23,779)	(27,590)	(29,469)	(36,379)
應佔聯營公司虧損	(1,789)	(477)	-	-	-	-	(1,789)	(477)
可報告分部資產	19,386,601	23,601,145	3,066,882	3,836,185	815,331	600,679	23,268,814	28,038,009
(包括於聯營公司之權益)	328,380	-	-	-	-	-	328,380	-
增添至期內聯營公司	330,169	-	-	-	-	-	330,169	-
增添至期內非流動分部資產	3,516	459,478	-	118	217,639	27,918	221,155	487,514
可報告分部負債	12,844,227	12,638,546	435,098	464,771	44,377	49,700	13,323,702	13,153,017

(b) 可報告分部收益、溢利或虧損與資產及負債之對賬

	截至2009年 12月31日 止八個月 千港元	截至2009年 4月30日 止年度 千港元
收益		
可報告分部收益	521,074	2,538,750
對銷分部間收益	(7,988)	(4,170)
綜合營業額	513,086	2,534,580
溢利或虧損		
可報告分部(虧損)/溢利	(842,417)	514,976
對銷分部間(溢利)/虧損	(5,150)	24,061
來自本集團外界客戶之可報告分部(虧損)/溢利	(847,567)	539,037
融資成本	(103,330)	(156,209)
企業融資收入	8,196	26,335
衍生財務工具公平值變動	3,100	113,900
其他收益及收入淨額	227	130,643
未分配折舊	(932)	(1,574)
未分配總辦事處及企業開支	(62,035)	(111,420)
分類為持作出售之出售集團資產/非流動資產減值虧損	(1,790,000)	(201,000)
贖回可換股票據之收益	426,074	—
出售附屬公司之收益	336,866	—
出售一間聯營公司之虧損	(5,100)	(1,014)
除稅前綜合(虧損)/溢利	(2,034,501)	338,698
資產		
可報告分部資產	23,268,814	28,038,009
遞延稅項資產	24,142	24,832
預付所得稅	339,673	231,172
衍生財務工具	600	—
投資於持作買賣證券	—	1,513
未分配總辦事處及企業資產	2,358,551	1,000,222
綜合總資產	25,991,780	29,295,748
負債		
可報告分部負債	13,323,702	13,153,017
可換股票據	62,136	1,028,195
高級票據	2,942,803	2,923,895
衍生財務工具	29,600	32,100
應付所得稅	1,238,927	1,093,457
遞延稅項負債	1,002,111	1,173,976
應付股息	6,473	6,473
未分配總辦事處及企業負債	726,046	812,492
綜合總負債	19,331,798	20,223,605

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
90日內	16,442	40,908
超過90日但於180日內	6,284	2,235
超過180日	16,769	13,110
	23,053	15,345
	39,495	56,253

應收貿易賬款一般在賬單日期起計90日內到期。

10. 分類為持作出售之出售集團／非流動資產

分類為持作出售之出售集團及非流動資產列示如下：

	附註	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 4月30日 千港元
出售集團之資產(扣除減值虧損)	(a)(i)	2,732,943	—
出售集團之負債	(a)(ii)	(835)	—
於聯營公司之權益	(b)	—	857,578
減：減值虧損		—	(201,000)
		2,732,108	656,578

- (a) 於2009年12月底，本集團擬透過出售本公司附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司，出售一幅位於中國珠海市淇澳島之土地。有關珠海市淇洲島影視城有限公司(「珠海項目公司」)之資產及負債已呈列為持作出售。於2010年1月19日，本集團與本公司控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited訂立協議將珠海項目公司出售，代價為2,500,000,000港元，惟須受限於若干條件。

預期出售所得款項會少於珠海項目公司權益賬面淨值，因此，將珠海項目公司權益撇減至公平值減銷售成本，1,790,000,000港元之減值虧損已於截至2009年12月31日止八個月之綜合收入報表確認。

- (b) 截至2009年4月30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2009年4月30日乃以持作出售非流動資產呈列。於2009年4月30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Invest Online之40%股本權益，總代價為人民幣556,000,000元（相當於約633,000,000港元）。

預期出售之所得款項將低於該聯營公司權益之賬面淨值，因此，將於聯營公司之權益撇減至公平值減銷售成本，201,000,000港元之減值虧損已於截至2009年4月30日止年度之綜合收入報表中確認。於截至2009年12月31日止八個月內，已完成出售交易，並於綜合收入報表確認出售該聯營公司虧損約5,100,000港元。

11. 非調整結算日後事項

於2010年1月19日，本公司與本公司之控股股東鄺松校先生全資擁有之公司Turbo Wise Limited（「Turbo Wise」）訂立協議，在受限於若干條件之情況下，出售位於中國珠海市淇澳島之一幅土地，總代價為2,500,000,000港元。有關交易詳情載於本公司在2010年1月19日刊發之公告。

財務回顧

於截至2009年12月31日止八個月，本集團錄得營業額約5.13億港元(截至2009年4月30日止年度：25.3億港元)，較上一個財政年度下跌約79.8%。股東應佔虧損達21.1億港元(截至2009年4月30日止年度：股東應佔溢利1.27億港元)。每股基本虧損為1.08港元，每股攤薄虧損為1.28港元(截至2009年4月30日止年度：每股基本盈利為6.51港仙，每股攤薄盈利為5.56港仙)。於2009年12月31日，自客戶收取之預售款項為87.6億港元(2009年4月30日：54.2億港元)，較上一個財政年度增加約61.8%。

派付股息

董事會不建議就截至2009年12月31日止八個月派付任何末期股息(截至2009年4月30日止年度：零港仙)。

業務回顧

於截至2009年12月31日止八個月之回顧期內，本集團致力專注於增加其現金流入，故於西安、成都、天津及上海等不同城市加快推出新項目或新期數。本集團於截至2009年12月31日止八個月預售之可出售總建築面積仍然高企，達623,000平方米(截至2009年4月30日止年度：769,000平方米)。於回顧八個月已確認之可出售總建築面積為138,000平方米(截至2009年4月30日止年度：299,000平方米)。為加快增加可確認之可出售建築面積，本集團將繼續專心致志發展項目，務求提高本集團營業額。

前景

從2009年底，中央政府為抑制房價過快上漲，作出了一系列宏觀和政策的調整，預計內地房地產市場的增長速度在未來一段時間將逐漸趨於平穩。隨著中國宏觀經濟景氣持續上升，城市化進程步伐加快、消費結構升級等因素仍將在相當長時間內促使房地產行業保持良好的發展態勢。我們認為，隨著政府調控政策的實施，房地產市場在更加健康發展的同時，亦不可避免的出現短暫的震盪，2010年房地產行業資金狀況可能受到政策的影響。未來一年中，公司將繼續加強資金的使用效率，以保證公司的良性發展。

在項目開發方面，由於公司財政年度結算日的更改，導致預售的樓宇未能在本期交付，相應的銷售收入將順延至下一財政年度得以確認。同時，公司將在西安、成都、長沙等地陸續推出新盤銷售。在土地儲備方面，公司現有的土地儲備應可滿足未來3-4年發展需要，公司將繼續審慎的土地儲備政策，根據自身的發展戰略、區域布局及開發進度選擇性適度增加土地儲備。同時，公司歷年來致力於提升產品品質及品牌價值，現已逐步顯現出優勢，在未來一年中，公司仍會將提高產品品質及品牌建設作為長遠發展及利潤提升的基石。

流動資金及財務資源

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行結存約為16.3億港元。其資產淨值約為66.6億港元。本集團之流動比率約為1.50。本集團於2009年12月31日之負債淨額為42.5億港元，令本集團之資本負債比率(按負債淨額除以股東資本計算)為70%。

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。

土地儲備

於2009年12月31日，本集團於11個具戰略價值的城市擁有14個大型發展中項目，重點發展高端住宅、辦公室、酒店及混合用途物業。本集團的土地儲備約為12,290,000平方米，較截至2009年4月30日止數字有所減少，因本集團已重整土地儲備，日後在購入土地上將採取審慎策略。

項目詳情

項目名稱	城市	類別	發展項目				擁有權%
			可供銷售 總建築面積 (千平方米)	已落成 建築面積 (千平方米)	發展中 (千平方米)	未來發展 (千平方米)	
後現代城	北京	住宅／商業	454,610	454,610	—	—	100%
青年匯	北京	住宅／商業	289,700	213,085	76,615	—	100%
西釣魚台	北京	住宅／酒店式公寓	220,647	175,682	—	44,965	90%
燕郊	三河	住宅／商業／酒店	433,333	—	—	433,333	100%
老城廂	天津	住宅／商業／酒店	638,278	275,149	296,218	66,911	100%
北辰	天津	住宅／商業／酒店／辦公室	2,125,500	—	—	2,125,500	40%
九久青年城	上海	酒店式公寓／辦公室	162,888	31,583	131,305	—	100%
中新水城	西安	住宅／商業／酒店	3,205,699	467,322	1,299,034	1,439,343	71.5%
太原街	瀋陽	酒店式公寓／商業／酒店	216,215	—	—	216,215	80%
袁家崗	重慶	住宅／商業／辦公室／酒店	735,082	523,533	211,549	—	100%
公園大道	城都	住宅／商業	521,836	—	295,482	226,354	100%
中新森林海	長沙	住宅	992,335	153,165	92,368	746,802	67%
淇澳島	珠海	別墅／商業／酒店	770,000	—	—	770,000	100%
鳳凰大廈	深圳	辦公室	79,391	79,391	—	—	91%
總計			10,845,514	2,373,520	2,402,571	6,069,423	

更改財政年度年結日

本公司之財政年度年結日已由4月30日更改為12月31日。有關詳情，請參閱本公司日期為2009年12月11日之公佈。

人力資源及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團聘有622名僱員(包括香港及中國辦事處)(2009年4月30日：1,163名)。

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、個別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。

股本

本公司於2009年12月31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。

於截至2009年12月31日止八個月內，概無可換股票據獲轉換為本公司普通股。

企業管治守則

除下述者外，本公司已於截至2009年12月31日止八個月內，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條條文(「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連任。

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彼獲委任後首個舉行之股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一)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遵守守則第A.4.1條之規定。

(b) 守則第E.1.2條條文(「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2009年9月10日舉行之2009年股東週年大會，但彼因本集團其他緊急業務事宜，而未能出席所述大會。劉先生承諾今後會在可能情況下盡量出席本公司之股東大會。

本公司獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)之組成

張青林先生於2010年2月19日身故後，本公司現時僅餘兩名獨立非執行董事，分別為聶梅生女士及高岭先生，故並不符上市規則第3.10(1)條的規定。董事會將盡快並且於任何情況下，於上市規則第3.11條所規定時限內，物色並委任新獨立非執行董事。

董事會謹此提述本公司、上海實業控股有限公司及上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司於2010年1月19日作出之聯合公告，當中獨立董事委員會遵照香港公司收購及合併守則成立，現時成員將包括本公司非執行董事黎亮先生以及聶梅生女士及高岭先生。

購買、出售或贖回證券

於截至2009年12月31日止八個月內，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2011年到期之零息可換股債券(「債券」)。緊隨上述贖回後，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2009年12月31日止八個月內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

審核委員會已成立，現時由兩名獨立非執行董事聶梅生女士及高岭先生(主席)組成。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至2009年12月31日止八個月內曾舉行兩次審核委員會會議。審核委員會之主席高岭先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及截至2009年12月31日止八個月之財務報表。

核數師

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

陳葉馮會計師事務所有限公司已通知本公司其與華德匡成會計師事務所有限公司之業務合併，且合併後之公司將以國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之名稱經營。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為國富浩華國際(獨立會計及顧問服務公司之網絡)在香港之新成員。有關合併已自2009年10月13日生效。因此，陳葉馮會計師事務所有限公司基於上述合併而辭任後，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於2010年1月18日獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺，直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會提呈。

暫停買賣

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公佈。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
主席
劉義

香港，2010年4月9日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生以及獨立非執行董事聶梅生女士及高嶺先生。