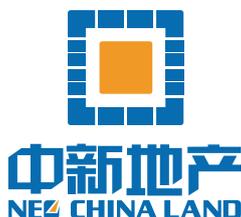


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零年六月三十日止六個月之 中期業績

中新地產集團(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零九年十月三十一日止六個月之比較數字如下：

財務摘要			
千港元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月	截至二零零九年 十月三十一日 止六個月	變動%
營業額	2,417,334	398,486	506.6
本公司股本持有人應佔(虧損)/溢利	(645,597)	126,679	
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(32.74)	6.51	
	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日	
收取客戶預售款項	8,487,039	8,763,402	(3.2)
資產總值	25,615,320	25,991,780	(1.4)
本公司股本持有人應佔權益	7,002,749	6,073,429	15.3
財務比率			
淨借貸對股東資本比率(%)	39.9	69.4	

* 僅供識別

簡明綜合收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月—未經審核

		截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額		2,417,334	398,486
銷售成本		(2,029,032)	(313,597)
毛利		388,302	84,889
其他收益及收入淨額		4,330	3,209
投資物業估值收益／(虧損)淨額		1,988	(161,053)
撇減存貨		(138,825)	—
分銷及銷售開支		(216,136)	(113,732)
一般及行政開支		(218,668)	(161,067)
經營虧損		(179,009)	(347,754)
融資成本		(343,595)	(91,806)
應佔聯營公司虧損		(2,679)	(1,466)
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(虧損)／溢利	4	(525,283)	246,134
所得稅	5	(159,326)	(140,010)
期內(虧損)／溢利		(684,609)	106,124
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		(645,597)	126,679
非控股權益		(39,012)	(20,555)
期內(虧損)／溢利		(684,609)	106,124
每股(虧損)／盈利	6		
—基本		(32.74) 港仙	6.51 港仙
—攤薄		(32.74) 港仙	(15.13) 港仙

簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月—未經審核

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(684,609)	106,124
期內其他全面(虧損)/收入(除稅及重新分類調整後):		
換算為呈列貨幣時產生之匯兌差額(無稅項之淨額)	(18,929)	(7,530)
出售物業時產生之其他重估儲備撥回(無稅項之淨額)	(10)	(396)
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(虧損)/收入總額	(703,548)	1,907
以下人士應佔:		
本公司股本持有人	(662,465)	22,462
非控股權益	(41,083)	(20,555)
期內全面(虧損)/收入總額	(703,548)	1,907

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,872,625	2,949,328
其他物業、廠房及設備		925,390	827,900
於聯營公司之權益		324,510	328,380
受限制銀行存款		97,918	55,023
衍生財務工具－發行人贖回權		—	600
遞延稅項資產		23,625	24,142
		4,244,068	4,185,373
流動資產			
存貨		16,966,920	14,462,055
應收貸款		—	412,626
貿易及其他應收款項	7	1,367,571	2,231,914
衍生財務工具－發行人贖回權		100	—
預付所得稅		271,721	339,673
現金及現金等值		2,764,940	1,627,196
		21,371,252	19,073,464
分類為持作出售之出售集團資產	10	—	2,732,943
		21,371,252	21,806,407
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	2,000,791	2,413,007
收取客戶預售款項		8,487,039	8,763,402
銀行借貸		515,675	702,240
應付貸款		1,301,525	1,402,200
可換股票據		64,979	—
衍生財務工具－認股權證		32,300	29,600
應付所得稅		1,015,935	1,238,927
應付股息		6,423	6,473
		13,424,667	14,555,849
分類為持作出售之出售集團負債	10	—	835
		13,424,667	14,556,684
流動資產淨值		7,946,585	7,249,723
總資產減流動負債		12,190,653	11,435,096
非流動負債			
銀行借貸		546,002	768,064
應付貸款		170,377	—
可換股票據		—	62,136
高級票據		2,957,959	2,942,803
遞延稅項負債		968,096	1,002,111
		4,642,434	4,775,114
資產淨值		7,548,219	6,659,982
資本及儲備			
股本	9(a)	105,173	77,826
儲備		6,897,576	5,995,603
本公司股本持有人應佔權益總額		7,002,749	6,073,429
非控股權益		545,470	586,553
權益總額		7,548,219	6,659,982

未經審核中期財務報告選定附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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」）於二零一零年八月二十三日授權刊發。

本中期財務報告乃根據截至二零零九年十二月三十一日止八個月財務報表（「二零零九年全年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於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國富浩華（香港）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。中期財務報告亦經由本公司之審核委員會審閱。

本公司於上一個財政期間更改財政年度年結日，自四月三十日改為十二月三十一日，有關詳情載於二零零九年全年財務報表附註1。比較數字涵蓋本公司截至二零零九年十月三十一日止六個月之綜合財務報表。由於本公司更改年結日，故簡明綜合收入報表、簡明綜合全面收入報表、簡明綜合股本權益變動表及簡明綜合現金流量表以及相關附註之比較數字與回顧期內者未能全面比較。

本中期財務報告所載關於截至二零零九年十二月三十一日止八個月之財務資料（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。二零零九年全年財務報表於本公司註冊辦事處可供查閱。獨立核數師於二零一零年四月九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。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則修訂及一項新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中下列變動與本集團之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」
- 香港會計準則第27號之修訂「綜合及獨立財務報表」

有關發展導致會計政策變動，但該等政策變動概無對本期間或比較期間構成重大影響，原因如下：

- 香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之大多數修訂並未對本集團之財務報表構成重大影響，原因為該等變動將於本集團訂立有關交易(如業務合併或出售附屬公司)時首次生效且毋須就該等先前交易重列錄得之金額。
- 香港財務報告準則第3號(有關確認被投資公司之遞延稅項資產)及香港會計準則第27號(有關將超出非控股權益(前稱少數股東權益)所佔股本權益之虧損分配至非控股權益)之修訂並無重大影響，原因為毋須重列過往期間所錄得之金額，且本期間並無產生有關遞延稅項資產或虧損。

該等會計政策變動之進一步詳情如下：

- 由於採納香港財務報告準則第3號(經修訂)，任何於二零二零年一月一日或之後收購之業務合併將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)所載新規定及詳細指引確認。有關規定及指引包括下列會計政策之變動：
 - 本集團就業務合併產生之交易成本，如業務介紹費、法律費用、盡職審查費用，以及其他專業費用及諮詢費用將於產生時支銷，而先前則被視為業務合併之部分成本，因此對商譽確認之金額造成影響。
 - 倘本集團於緊接取得控制權前持有被收購方之權益，該等權益將被視為猶如於取得控制權之日按公平值出售及重新購入。先前則採用遞增法，將商譽計算在內，猶如於各收購階段累計。
 - 或然代價將於收購當日按公平值計量。該或然代價計量之任何其後變動將於損益確認，除非有關變動乃於收購日期起計12個月內因取得於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生(於此情況下，有關變動將確認為業務合併成本之調整)。或然代價先前則僅於可能支付或然代價及其能可靠地計量時，方於收購日期確認。或然代價計量之所有其後變動及清償所產生其後變動先前確認為業務合併成本之調整，因此對商譽確認之金額造成影響。

- 倘被收購方有累計稅務虧損或其他暫時性可扣稅差額，及不符合於收購日期遞延稅項資產之確認準則，則該等資產其後將於損益確認，而非如先前政策般確認為商譽之調整。
- 本集團現時政策為按照其分佔被收購方可資識別資產淨值之非控股權益之比例計算非控股權益，除此以外，本集團日後可選擇按逐項交易計算之基準，以公平值計量非控股權益。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之過渡條文，該等新會計政策將按往後基準應用於本期間或未來期間之任何業務合併。確認遞延稅項資產變動之新政策亦將按往後基準應用於先前業務合併收購之累計稅項虧損及其他暫時性可扣稅差額。就對收購日期早於應用此經修訂準則之業務合併而言，概無對所產生之資產及負債賬面值作出任何調整。

- 由於採納香港會計準則第27號之修訂，已於二零一零年一月一日起採用下列政策之變動：
 - 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，該交易將被視為其與權益股東(非控股權益)以擁有人身分進行之交易，故將不會就該等交易確認商譽。同樣地，倘本集團出售其於附屬公司之部分權益但依然保留控制權，該交易亦將被視為其與權益股東(非控股權益)以擁有人身分進行之交易，故將不會就該等交易確認損益。先前，本集團會分別將有關交易視為遞增交易及部分出售。
 - 倘本集團失去附屬公司之控制權，該交易將被視為出售其於該附屬公司之全部權益，而本公司保留之任何餘下權益將按公平值確認，猶如重新收購。此外，由於採納香港財務報告準則第5號之修訂，倘本集團於報告期間結算日有意出售附屬公司之控股權益，則不論本集團保留權益之程度，該附屬公司之全部權益將被分類為持作出售(假設符合香港財務報告準則第5號持作出售之準則)。有關交易先前會被視為部分出售。

根據香港會計準則第27號之過渡條文，該等新會計政策將按往後基準應用於本期間或未來期間之交易，因此並無對過往期間作出重列。

為與上述香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂一致，以及由於香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂，下列政策由二零一零年一月一日起應用：

- 倘本集團於緊接取得重大影響力前持有被收購方之權益，該等權益將被視為於取得重大影響力當日按公平值出售及重新收購，而過去會採用遞增法，將商譽計算在內，猶如於各收購階段累計。
- 倘本集團失去重大影響力，交易將入賬為出售被投資方之全部權益，而任何餘下權益將按公平值確認，猶如重新收購。過去，該等交易作為部分出售處理。

與香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之過渡條文一致，該等新會計準則將按往後基準應用於本期間或未來期間之交易，因此並無重列前期數字。

其他與本集團財務報表相關之會計政策變動如下：

- 由於香港會計準則第27號之修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司產生之任何虧損將按控股及非控股權益於該實體之權益比例分配，即使此舉將導致非控股權益應佔綜合權益產生虧絀結餘。先前，倘分配虧損至非控股權益會產生虧絀結餘，虧損將僅會於非控股權益有約束性責任彌補該等虧損時，方會分配至非控股權益。根據香港會計準則第27號之過渡條文，該項新會計政策將按往後基準應用。

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之準則或詮釋。

3. 分部報告

本集團按不同分部劃分管理其業務，該等分部乃按業務線（產品及服務）及地區劃分。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時一致之方式，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、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）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。

下文載列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

	截至以下日期止六個月							
	物業發展		物業租賃		酒店經營		總計	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十月三十一日	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十月三十一日	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十月三十一日	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶之收益	2,387,884	374,857	9,469	4,214	19,981	19,415	2,417,334	398,486
分部間收益	163	-	-	-	5,326	2,697	5,489	2,697
可報告分部收益	2,388,047	374,857	9,469	4,214	25,307	22,112	2,422,823	401,183
可報告分部虧損	(325,094)	(106,715)	(45,040)	(180,393)	(22,158)	(26,209)	(392,292)	(313,317)
財務收入	1,936	3,375	147	578	14	12	2,097	3,965
融資成本	(270,294)	(1,749)	(11,261)	(12,848)	-	-	(281,555)	(14,597)
投資物業估值收益/ (虧損)淨額	-	-	1,988	(161,053)	-	-	1,988	(161,053)
折舊	(3,623)	(3,791)	(482)	(485)	(17,802)	(19,121)	(21,907)	(23,397)
應佔聯營公司虧損	(2,679)	(1,466)	-	-	-	-	(2,679)	(1,466)

(b) 可報告分部收益與溢利或虧損之對賬

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益		
可報告分部收益	2,422,823	401,183
對銷分部間收益	(5,489)	(2,697)
綜合營業額	2,417,334	398,486
溢利或虧損		
可報告分部虧損	(392,292)	(313,317)
對銷分部間溢利	-	-
來自本集團外界客戶之可報告分部虧損	(392,292)	(313,317)
融資成本	(62,040)	(77,209)
企業融資收入	6,504	2,408
其他收益及收入淨額	(11,644)	(756)
未分配總辦事處及企業開支	(61,938)	(34,372)
未分配折舊	(673)	(580)
衍生財務工具公平值變動	(3,200)	(17,200)
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(虧損)/溢利	(525,283)	246,134

(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
於二零一零年六月三十日：				
可報告分部資產	18,757,908	2,950,039	921,355	22,629,302
（包括於聯營公司之權益）	324,510	–	–	324,510
增添至期內非流動分部資產	1,171	–	120,552	121,723
可報告分部負債	11,886,655	396,041	28,478	12,311,174
於二零零九年十二月三十一日：				
可報告分部資產	19,386,601	3,066,882	815,331	23,268,814
（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	–	217,639	221,155
可報告分部負債	12,844,227	435,098	44,377	13,323,702

(d) 可報告分部資產與負債之對賬

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可報告分部資產	22,629,302	23,268,814
遞延稅項資產	23,625	24,142
預付所得稅	271,721	339,673
衍生財務工具	100	600
未分配總辦事處及企業資產	2,690,572	2,358,551
綜合總資產	25,615,320	25,991,780
	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
可報告分部負債	12,311,174	13,323,702
可換股票據	64,979	62,136
高級票據	2,957,959	2,942,803
衍生財務工具	32,300	29,600
應付所得稅	1,015,935	1,238,927
遞延稅項負債	968,096	1,002,111
應付股息	6,423	6,473
未分配總辦事處及企業負債	710,235	726,046
綜合總負債	18,067,101	19,331,798

4. 除稅前(虧損)/溢利

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 十月三十一日止六個月 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
(a) 融資成本		
可換股票據利息	2,843	13,085
高級票據利息	166,005	167,339
銀行貸款利息	42,823	67,633
應付貸款利息	210,233	203,666
減：於發展中物業資本化之利息開支	(78,309)	(359,917)
	343,595	91,806
(b) 其他項目		
銀行存款利息收入	(8,601)	(6,373)
出售投資物業之收益	(9,965)	(10,618)
衍生財務工具公平值變動	3,200	17,200
可換股票據匯兌虧損	108	–
高級票據匯兌虧損	5,590	–
其他匯兌虧損淨額	5,940	2,563
折舊	22,580	23,977
以權益方式結算及股份為基礎之付款開支	5,620	10,719
已售物業成本	2,025,364	309,445

5. 所得稅

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十月三十一日 止六個月 千港元 (未經審核)
本期稅項		
年內撥備		
— 中國企業所得稅	151,558	174,503
— 土地增值稅	37,759	28,347
	189,317	202,850
遞延稅項		
產生及撥回暫定差異	(29,991)	(62,840)
	159,326	140,010

於截至二零一零年六月三十日及二零零九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，乃按根據截至二零一零年六月三十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22%至25%（截至二零零九年十月三十一日止六個月：20%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二零一零年六月三十日及二零零九年十月三十一日止六個月之增值金額，以介乎30%至60%之累進稅率徵收。

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本公司普通股本持有人應佔虧損645,597,000港元（截至二零零九年十月三十一日止六個月：盈利126,679,000港元）及於中期期間已發行普通股加權平均數1,972,081,316股（於二零零九年十月三十一日：1,945,640,189股）計算。

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月	截至 二零零九年 十月三十一日 止六個月
普通股加權平均數		
期初發行普通股	1,945,640,189	1,945,640,189
發行股份之影響	26,441,127	—
期末普通股加權平均數	1,972,081,316	1,945,640,189

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

截至二零一零年六月三十日止六個月，由於本公司尚未行使購股權及可換股票據獲行使時具反攤薄影響，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

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)	<u>(300,690)</u>

(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)	<u>1,987,883,624</u>

於截至二零一零年六月三十日及二零零九年十月三十一日止六個月，由於期內本公司尚未行使認股權證之行使價超出普通股平均市價，故計算每股攤薄虧損時並無假設有認股權證獲行使。

7. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	6,249	16,442
超過90日但不超過180日	1,998	6,284
超過180日	9,872	16,769
	18,119	39,495

應收賬款一般在賬單日期起計90日內到期。

8. 貿易及其他應付款項

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業之應計開支	883,756	1,054,251
應繳承建商保留款項	1,228	1,712
就代客戶支付開支自客戶收取款項	91,356	98,168
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	394,084	443,592
應付利息	221,970	199,085
應計支出及其他應付款項	204,188	393,225
應付本公司前附屬公司前股東之款項(附註8(a))	136,620	137,039
應付少數股東款項(附註8(a))	50,853	48,055
應付關連公司款項(附註8(a))	4,933	2,466
按攤銷成本計量之財務負債	1,988,988	2,377,593
其他應付稅項(附註8(b))	11,803	35,414
	2,000,791	2,413,007

(a) 應付本公司前附屬公司前股東、少數股東及關連公司之款項屬非交易性質、免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司主要股東鄺松校先生控制。

(b) 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。

9. 股本、儲備及股息

(a) 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零一零年一月一日及二零一零年六月三十日 — 每股面值0.04港元之普通股	10,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日—每股面值0.04港元之普通股	1,945,640,189	77,826
發行股份	683,692,000	27,347
於二零一零年六月三十日—每股面值0.04港元之普通股	2,629,332,189	105,173

於二零一零年六月二十四日，本公司按每股普通股2.32港元之價格，向上海實業控股有限公司(上海實業控股有限公司於二零一零年六月三十日是本公司之中介控股公司)之全資附屬公司穎佳有限公司發行683,692,000股每股面值0.04港元之普通股。所得款項用作減低本集團借貸及於投資機會湧現時供本集團日後發展。

(b) 股息

於截至二零一零年六月三十日及二零零九年十月三十一日止六個月概無宣派中期股息。

10. 分類為持作出售之出售集團

分類為持作出售之出售組別及非流動資產列示如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
出售組別之資產(扣除減值虧損)	-	2,732,943
出售組別之負債	-	(835)
	-	2,732,108

於二零零九年十二月底，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洲島之土地。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(物業發展部分)已呈列為持作出售。於二零一零年一月十九日，本集團與本公司主要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。

於二零一零年五月十一日，本公司與Turbo Wise Limited訂立終止協議，雙方均同意終止上述交易。截至本中期報告日期，概無簽署任何其他協議，故於二零一零年六月三十日並無視作極可能出售珠海項目公司。因此，於二零一零年六月三十日，本集團終止分類珠海項目公司之資產及負債為持作出售。

11. 非調整結算日後事項

在結算日後，於二零一零年八月九日，本公司與獨立第三方（「受讓人」）訂立轉讓協議（「轉讓協議」），據此，本公司同意向受讓人轉讓其就於截至二零零九年十二月三十一日止八個月期間出售一家附屬公司之應收代價（「應收代價」）餘額約550,000,000港元項下權利及責任，代價約552,000,000港元，另加應收代價由到期應付日期起至二零一零年九月十二日止按每日息率0.03厘計算之利息。

本公司另與受讓人訂立保證金協議，據此，受讓人同意向本公司支付保證金人民幣483,000,000元（相當於約550,000,000港元），作為其履行轉讓協議項下責任之保證。本公司已於二零一零年八月九日獲取部分保證金，及於二零一零年八月十日獲取餘款。

倘本公司於二零一零年九月十二日或之前自相關債務人接獲應收代價，及轉讓協議未有完成，則本公司須於三個營業日內不計利息向受讓人退還保證金。

倘本公司未有於二零一零年九月十二日或之前自相關債務人接獲應收代價，則轉讓協議將會生效，本公司可選擇(i)退回上述保證金予受讓人或(ii)保留上述保證金用作支付部分應收代價，並轉讓出售項下之本公司權利及責任予受讓人。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額24.17億港元（截至二零零九年十月三十一日止六個月：3.98億港元），較二零零九年同期增加約506.6%。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股權持有人應佔虧損為6.46億港元，而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。截至二零一零年六月三十日止六個月，每股基本虧損為32.74港仙（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）。

於二零一零年六月三十日，本集團收取客戶預售款項餘額為84.9億港元（於二零零九年十二月三十一日：87.6億港元），較上一年底減少約3.2%。於二零一零年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益為70億港元（二零零九年十二月三十一日：60.7億港元）。

派付股息

董事會建議不派付截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年十月三十一日止六個月：零港仙）。

業務回顧

回顧期內，市場環境出現了較為明顯的變化，由於2009年下半年部分地區房價增長過快，政府在2010年上半年出臺了一系列針對性的調控措施。受到這些調控措施的影響，市場對未來的預期產生了變化，房地產的成交量逐步收縮，前期房價上漲較快地區的漲幅也不同程度的得到了抑制。截止到二零一零年六月止六個月內，本集團經確認交樓的面積約為22萬平方米，較截止二零零九年十月三十一日止六個月內（二零零九年約為：5萬平方米）增長約340%，其中大部分來自天津老城廂項目。上半年樓宇預售面積約為34萬平方米，較截止二零零九年十月三十一日止六個月內（二零零九年約為：48萬平方米）減少約29%。

土地儲備

本集團於11個城市擁有14個項目，其中包括中高級住宅單位、酒店式公寓、商業大樓、酒店及寫字樓等。於二零一零年六月三十日，本集團土地儲備約12,295,000平方米。

發展項目

項目名稱	城市	類別	建築面積 (平方米)	可供銷售建築 面積 (平方米)	已完成 建築面積 (平方米)	發展中 物業 (平方米)	未來發展 (平方米)	擁有權
後現代城	北京	住宅/商業	523,833	454,610	454,610	—	—	100%
青年匯		住宅/商業	352,905	289,700	213,085	76,615	—	100%
西釣魚台		住宅/酒店式公寓	250,836	220,647	175,682	—	44,965	90%
燕郊	三河	住宅/ 商業/酒店	460,000	433,333	—	—	433,333	100%
老城廂	天津	住宅/ 商業/酒店	752,883	646,205	498,544	80,750	66,911	100%
北辰		住宅/商業	2,263,000	2,125,500	—	—	2,125,500	40%
中新水城	西安	住宅/ 商業/酒店	3,534,736	3,205,699	467,322	1,441,165	1,297,212	72%
袁家崗	重慶	住宅/ 商業/酒店	802,532	745,080	523,533	221,547	—	100%
太原街	瀋陽	商業/酒店式公寓	244,950	216,215	—	—	216,215	80%
公園大道	成都	住宅/商業	625,670	521,836	—	295,482	226,354	100%
中新森林海	長沙	住宅/商業	1,073,600	1,005,862	153,165	97,168	755,529	67%
淇澳島	珠海	別墅/商業/ 酒店	1,090,000	770,000	—	—	770,000	100%
鳳凰大廈	深圳	酒店式公寓/ 寫字樓/商業	106,190	79,391	79,391	—	—	91%
九久青年城	上海	酒店式公寓/寫字樓	213,755	162,888	31,582	131,306	—	100%
總計			12,294,890	10,876,966	2,596,914	2,344,033	5,936,019	

前景展望

美國近月公布的經濟數據差強人意，顯示美國的經濟增長正逐季放緩。歐洲的主權債務危機對全球經濟的影響還在蔓延，預計各國會繼續維持擴張性財政政策和較低的利率很長時間。面對國外複雜的經濟環境和國內突出的結構性問題，防止經濟出現過熱和資產價格大幅波動對經濟造成的巨大影響，中國下半年政策制定將圍繞著保持經濟平穩較快發展，宏觀政策的微調在短期內都不會出現很大的變化。

集團預計隨著宏觀調控措施效果的持續及逐步細化，一線城市的房地產價格將在今年的第四季度出現不同程度的鬆動，而二、三線城市的房地產價格由于前期上漲相對溫和，將會在年內更趨平穩。本集團認為，影響國內房地產行業發展的重大因素並未發生實質性轉變，城市化的進程深層次延展、國民的消費能力的不斷提高、宏觀經濟的持續向好，都使得集團管理層對中國房地產中長期發展保持樂觀的態度。下半年，本集團將加快在西安、成都、上海、重慶、長沙等城市的銷售，充分發揮自身的區位優勢，以符合市場需求的獨特設計和高品質的產品吸引顧客，進一步增加市場份額，加速資金的回籠，強化集團的資本實力。

目前，本公司的淨借貸比率已降至較低的水平，隨著公司股權重組的完成，上海實業控股有限公司（「上海實業」）已成為本公司的第一大股東，公司股票也已恢復交易。這些都使得公司資金杠杆的運用空間得到了充分釋放，為公司下一步快速發展提供了有力地保障。上海實業現為上海市人民政府在海外最大的綜合性企業集團，憑藉控股股東的全力支持，其擁有強大資本勢力和較高的市場認知度。

自下半年始，公司在完善內部管理的同時，將積極調整戰略布局，改變公司的發展態勢，憑藉專業化的經營團隊充分利用及整合周邊的資源，進一步提升公司作為全國性知名房地產商的市場地位，致力提升公司的品牌價值和產品質量。在土地儲備方面，公司會密切留意自身優勢區域的房地產市場狀況，尋找適合的高價值項目，力求在效益提高的同時，穩步擴大規模進而為股東爭取最佳的回報。

股本

本公司於二零一零年六月三十日之已發行及繳足股本為105,173,288港元，分為2,629,332,189股每股面值0.04港元之普通股。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為27.6億港元，資產淨值合共為75.5億港元，流動比率約為1.59。本集團於二零一零年六月三十日之淨借貸為27.9億港元，淨借貸對股東資本比率（以負債淨額對股東資本70.0億港元計算）為39.9%。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後擴充及營運資金所需。

人力資源及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團聘有586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、資歷及能力制訂。

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。

購買、出售或贖回證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年六月三十日止六個月購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

企業管治常規守則

除下文所述者外，本公司已於截至二零一零年六月三十日止六個月，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）。

(a) 守則第A.4.4條

守則第A.4.4條訂明發行人應成立提名委員會。

本公司於二零一零年八月二十日前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於成立提名委員會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。於二零一零年八月二十日，本公司已成立提名委員會。

(b) 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。

前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二零一零年五月二十八日舉行之股東週年大會，但其因本集團其他緊急之業務事宜，而未能出席大會。劉先生已於二零一零年七月二十六日辭任，並由蔡育天先生替任。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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。

獨立非執行董事

張青林先生於二零一零年二月十九日身故後，本公司僅餘兩名獨立非執行董事，分別為聶梅生女士及高岭先生，故並不符合上市規則第3.10(1)條的規定。聶梅生女士及高岭先生已於二零一零年七月二十六日辭任及四名獨立非執行董事杜惠愷先生、太平紳士、黃英豪博士、銅紫荊星章、太平紳士、范仁達先生及李家暉先生於二零一零年七月十二日獲委任。

審核委員會

本公司的審核委員會由本公司四名現任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二零一零年六月三十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國富浩華(香港)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」審閱本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
主席
蔡育天

香港，二零一零年八月二十三日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生；及獨立非執行董事杜惠愷先生、太平紳士、黃英豪博士、銅紫荊星章、太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。