



地产唯新力量



中新地产
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

中期報告 2010

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	6
• 發展項目	8
• 前景展望	15
• 董事履歷	18
• 流動資金及資本資源	20
• 人力資源及薪酬政策	20
• 派付股息	20
• 高級票據／認股權證	20
• 或然事項	20
• 重大收購及出售事項	21
• 本集團的資產抵押	21
• 權益	21
其他資料	
• 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益	22
• 主要股東於股份及相關股份的權益	23
• 購股權計劃	25
• 購買、出售或贖回證券	26
• 優先購買權	26
• 企業管治常規守則	26
• 董事進行證券交易的標準守則	26
• 獨立非執行董事	26
• 審核委員會	27
• 致謝	27
中期財務資料審閱報告	28
簡明綜合收入報表	29
簡明綜合全面收入報表	30
簡明綜合資產負債表	31
簡明綜合股本權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	33
未經審核中期財務報告附註	34

公司資料

董事會

執行董事

蔡育天先生 (主席)

倪建達先生

錢世政先生

周軍先生

楊彪先生

陳安民先生

賈伯煒先生

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

李家暉先生

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

滙豐

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣

希慎道 33 號

利園 34 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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績。

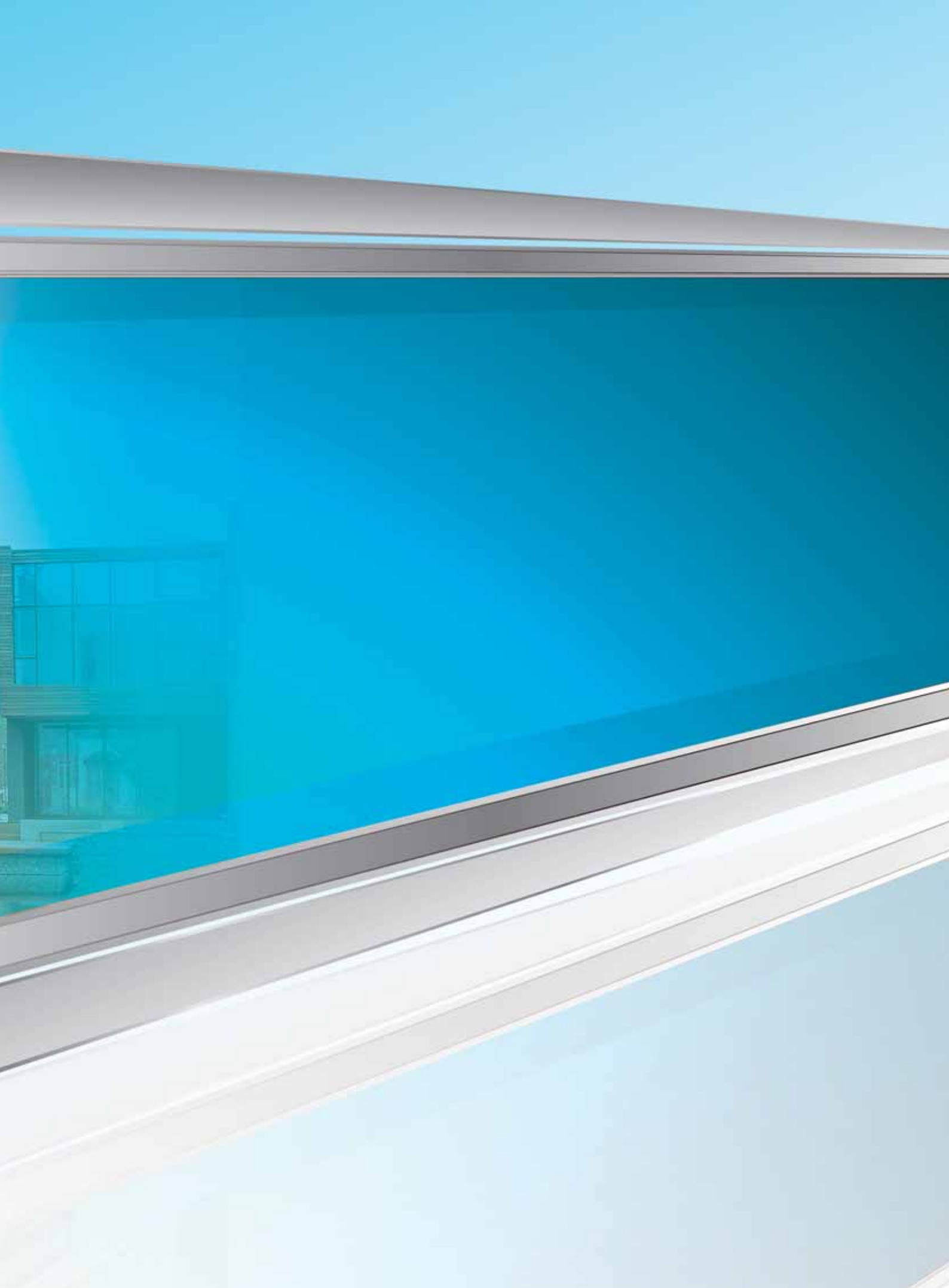
財務回顧

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)。

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地得到了抑制。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%。





管理層討論及分析

土地儲備

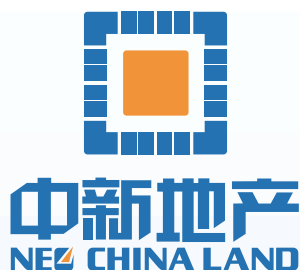
本集團於11個城市擁有14個項目，其中包括中高級住宅單位、酒店式公寓、商業大樓、酒店及寫字樓等。本集團於回顧期內，根據市場情況及集團整體發展策略需要，對土地儲備結構進行適度調整。於二零一零年六月三十日，本集團土地儲備約12,294,890平方米。

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
上海	九久青年城 213,755平方米
天津	老城廂 752,883平方米 北辰 2,263,000平方米
重慶	城上城 802,532平方米
深圳	鳳凰大廈 106,190平方米
瀋陽	太原街 244,950平方米
三河	燕郊 460,000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
長沙	中新森林海 1,073,600平方米
珠海	淇澳島 1,090,000平方米

總土地儲備：12,294,890平方米

管理層討論及分析

發展項目

北京

北京

後現代城項目

後現代城項目位於北京市朝陽區百子灣路16號，該項目包含住宅及商業。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為523,833平方米，其中454,610平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成發展此項目。本集團已出售此項目可供銷售總建築面積約100%。



北京

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里2號，該項目包含住宅及商業。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為352,905平方米，其中289,700平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目74%之可供銷售總建築面積。此項目之發展中物業約為76,615平方米，其中35,396平方米已預售。



管理層討論及分析

發展項目

北京，上海

北京



西釣魚台項目

西釣魚台項目位於北京市海澱區西釣魚台村1、2地段，該項目包含住宅及酒店式公寓。本集團擁有此項目90%權益。此項目之總建築面積為250,836平方米，其中220,647平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目80%之可供銷售總建築面積。此項目約44,965平方米之可供銷售建築面積用作日後發展。

上海

上海



九久青年城項目

九久青年城項目位於上海市松江區九亭鎮滬松公路1519號，該項目包含住宅及酒店式公寓。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為213,755平方米，其中162,888平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目20%之可供銷售總建築面積。此項目之發展中物業包括約131,306平方米之可供銷售建築面積，其中約87,333平方米之可供銷售建築面積已預售。

管理層討論及分析

發展項目

天津

老城廂項目

老城廂項目位於市中心老城區，該項目包含住宅、商業、寫字樓及酒店。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為752,883平方米，其中646,205平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目77%之可供銷售總建築面積。此項目之發展中物業包括約80,750平方米之可供銷售建築面積，其中約77,840平方米之可供銷售建築面積已預售。本集團將預留約42,710平方米之可供銷售建築面積作出租之用。此項目約66,911平方米之可供銷售建築面積用作日後發展。

天津



天津

北辰項目

北辰項目位於宜興阜鎮舊村，該項目包含住宅、商業、公寓及酒店。本集團擁有此項目40%權益。此項目之總建築面積為2,263,000平方米，其中2,125,500平方米可供銷售。該項目正在進行拆遷，本集團將持有此項目作日後發展。



管理層討論及分析

發展項目

重慶，深圳

重慶



城上城項目

城上城項目位於高新區袁家崗奧體路1號，該項目包含住宅、商業、寫字樓及酒店。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為802,532平方米，其中745,080平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目70%之可供銷售總建築面積。此項目之發展中物業包括約221,547平方米之可供銷售建築面積，其中約5,071平方米之可供銷售建築面積已預售。本集團將預留約249,031平方米之可供銷售建築面積作出租之用。

深圳

深圳



鳳凰大廈項目

鳳凰大廈項目位於福田區深南大道2008號，該項目包含寫字樓、商業及公寓。本集團與鳳凰衛視控股有限公司共同發展。本集團擁有此項目91%權益。此項目之總建築面積為106,190平方米，其中79,391平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成發展此項目。本集團將預留約1,048平方米之可供銷售建築面積作出租之用。

管理層討論及分析

發展項目

瀋陽，三河

瀋陽

太原街項目

該項目位於太原商業街，該項目包含商業、酒店式公寓及酒店。本集團擁有此項目80%權益。此項目之總建築面積為244,950平方米，其中216,215平方米可供銷售。本集團預期將於二零一零年底展開興建工程。



三河

燕郊項目

燕郊項目位於河北省燕郊經濟技術開發區，該項目包含住宅、商業及酒店。本集團擁有此項目全部權益。此項目之總建築面積為460,000平方米，其中433,333平方米可供銷售。本集團預期將於二零一一年初展開興建工程。



管理層討論及分析

發展項目

成都，西安

成都



公園大道項目

公園大道項目位於溫江區湧泉鎮清泉北街66號，該項目包含住宅及商業。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為625,670平方米，其中521,836平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，此項目之發展中物業包括約295,482平方米之可供銷售建築面積，其中約134,877平方米之可供銷售建築面積已預售。此項目約226,354平方米之可供銷售建築面積用作日後發展。

西安



中新水城項目

中新水城項目位於滄瀾經濟開發區辛家廟東湖路，該項目包含住宅、商業及酒店。本集團擁有此項目71.5%權益。此項目之總建築面積為3,534,736平方米，其中3,205,699平方米可供銷售。

於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項15%之可供銷售總建築面積。此項目之發展中物業包括約1,441,165平方米之可供銷售建築面積，其中包含986,693平方米之可供銷售建築面積已預售。本集團將持有可供銷售建築面積約1,297,212平方米用作日後發展。

管理層討論及分析

發展項目

長沙，珠海

長沙

中新森林海項目

中新森林海項目位於望城縣高塘嶺鎮郭亮北路140號，該項目主要發展住宅用途。本集團擁有此項目67%權益。此項目之總建築面積為1,073,600平方米，其中1,005,862平方米可供銷售。

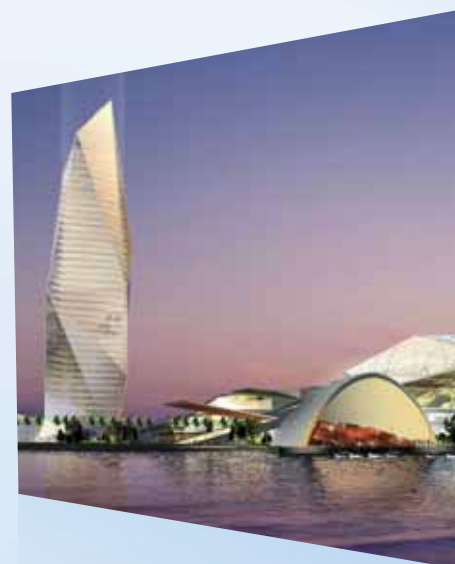
於二零一零年六月三十日，本集團已完成此項目15%之可供銷售總建築面積。發展中物業包括約97,168平方米之可供銷售建築面積，其中約49,565平方米之可供銷售建築面積已預售。此項目約755,529平方米之可供銷售建築面積用作日後發展。



珠海

淇澳島項目

該項目位於淇澳島，該項目包含別墅、商業及酒店項目。本集團擁有此項目100%權益。此項目之總建築面積為1,090,000平方米，其中770,000平方米可供銷售。本集團預期將於二零一二年初展開興建工程。



管理層討論及分析

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於前期上漲相對溫和，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。





管理層討論及分析

董事履歷

執行董事

蔡育天先生，執行董事兼主席

60歲，為上海實業之副董事長、行政總裁及執行董事，以及上海實業v(集團)有限公司(「上實集團」)總裁、上海城開(集團)有限公司(「上海城開集團」)、上海上實南洋大酒店有限公司及中環保水務投資有限公司董事長。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，曾為副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自一九八七年九月起至二零零五年十一月止期間，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長與上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20年經驗。

倪建達先生，執行董事兼總裁

46歲，為上海實業副行政總裁，並同時兼任上海城開集團董事兼總裁。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐滙房產經營有限公司總經理、上海城開集團副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20年專業工作經驗。倪先生於二零零三年獲選為上海市人大代表，先後獲授予全國25名最具改革理念的中國企業家、二零零六年中國住交會十大風雲人物之一、二零零七年博鰲論壇—中國地產20年最具影響力人物、二零零五年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海上青年聯合副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

錢世政先生，執行董事

58歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上實集團副總裁，以及上海城開集團之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。彼於一九九八年一月加入上實集團，現為海通證券股份有限公司副董事長及中國龍工控股有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20年經驗。

周軍先生，執行董事

41歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上海瀘寧高速公路上海段發展有限公司、上海路橋發展有限公司及上海申汽公路建設發展有限公司之董事長，以及上海城開集團、中環保水務投資有限公司之董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於二零零五年十二月獲委任為上海實業副行政總裁，現為上實集團副總裁、上海星河數碼投資有限公司董事長，並為上海市人大代表。周先生於一九九六年四月加入上實集團前，曾於國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。周先生在證券、金融投資、房地產、項目策劃等方面擁有10多年專業工作經驗。

楊彪先生，執行董事

47歲，為上海城開集團之副主席。楊先生曾於上海師範大學任教，亦曾出任上海徐滙區審計局副局長、徐滙區國有資產監督管理委員會主任。楊先生擁有多多年教學、行政及管理經驗。

管理層討論及分析

陳安民先生，執行董事

60歲，現為上海城開集團之董事常務副總裁。彼亦為中國海誠工程科技股份有限公司之董事。彼為高級經濟師。陳先生曾任上海興業房產股份有限公司之副董事長及寧波富邦精業集團股份有限公司之董事。陳先生於建築及物業發展行業擁有30多年經驗。

賈伯煒先生，執行董事

44歲，畢業於新疆財經學院，及後於北京大學光華管理學院獲取工商管理碩士學位。賈伯煒先生具有22年工作經驗，在來我公司之前，在新天國際經貿股份有限公司擔任董事長、總經理職務，在財務及管理方面具有豐富的管理經驗。

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士，獨立非執行董事兼薪酬委員會主席

65歲，為新世界中國地產有限公司之副主席。彼亦為新創建集團有限公司副主席、利福國際集團有限公司執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於二零零五年六月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事兼提名委員會主席

47歲，現職律師、中國司法部委托公証人及中國法學會理事。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所的首席合夥人。黃博士現亦擔任香港多家上市或跨國集團之董事職位，包括：香港資源控股有限公司、亞洲水泥(中國)控股公司、中國海外發展有限公司、金利來集團有限公司、勤十緣媒體服務有限公司、Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、渤海產業投資基金管理公司及香港航空有限公司，該等公司均在中國或亞洲擁有重大投資。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特別行政區選舉委員會委員，負責選舉香港行政長官。彼亦為「新世紀論壇」的副召集人，及「香港法律論壇」的共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港特別行政區臨時立法會議員，一九九八年獲選為香港十大傑出青年，並其後於二零零三年獲選為世界十大傑出青年。

范仁達先生，獨立非執行董事

50歲，現為東源資本有限公司的主席兼董事總經理。他的專業為管理、企業融資、合併及收購、風險資本、公司整合及重組等領域。彼曾於多間國際金融機構擔任要職，並於一間聯交所上市之公眾公司擔任董事總經理。范先生於美國達拉斯大學取得工商管理碩士學位，現為上海交通大學的博士生。范先生於香港資源控股有限公司、統一企業中國控股有限公司、利民實業有限公司、建聯集團有限公司、人和商業控股有限公司及中信資源控股有限公司六家聯交所上市公司擔任獨立非執行董事。

管理層討論及分析

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

55歲，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼現為深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司之獨立董事兼審核委員會主席、中港照相器材集團有限公司獨立非執行董事兼審核委員會主席及四海國際集團有限公司獨立非執行董事兼審核委員會主席及薪酬委員會成員（此兩家公司均於聯交所上市）。李先生現為中國航空工業國際控股（香港）有限公司（前稱中國航空技術國際控股有限公司）及招商局國際有限公司（此兩家公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事、薪酬委員會成員兼審核委員會委員。

流動資金及資本資源

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。

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）。

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。

或然事項

或然事項之詳情載於財務報表附註21。

管理層討論及分析

重大收購及出售事項

本公司之重大出售事項詳情載於財務報表附註20。截至二零一零年六月三十日止六個月，概無任何重大收購及出售事項。

本集團的資產抵押

若干銀行存款約9,800萬港元(二零零九年十二月三十一日：5,500萬港元)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轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

銀行借貸以本集團位於中國賬面總值分別約26億港元(二零零九年十二月三十一日：20億港元)、3.03億港元(二零零九年十二月三十一日：3.10億港元)及28億港元(二零零九年十二月三十一日：29億港元)之若干發展中物業、一項酒店物業及若干投資物業押抵。

若干資產已抵押以取得人民幣計值之應付貸款。應付貸款詳情載於財務報表附註14a。

權益

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。

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

於二零一零年六月三十日，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發行人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	身分	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	0.03
牛曉榮女士*	實益擁有人	1,375,000	0.06

(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	身分	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	0.38
牛曉榮女士*	實益擁有人	8,625,000	0.33
元崑先生*	實益擁有人	6,000,000	0.23
劉岩女士*	實益擁有人	10,700,000	0.41
賈伯煒先生	實益擁有人	2,500,000	0.10
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，於二零一零年六月三十日，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。

所有尚未行使購股權已於二零一零年七月二十六日失效。

*附註：於二零一零年七月二十六日，劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士及鮑景桃女士已辭任本公司董事職務。

其他資料

主要股東於股份及相關股份的權益

於二零一零年六月三十日，就董事或本公司主要行政人員所知，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表決之任何類別股本面值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
上海實業控股有限公司	好倉	由控制法團持有 (附註(a))	1,233,692,000	46.92
穎佳有限公司 (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,233,692,000	46.92
鄺松校先生	好倉	由控制法團持有 (附註(b))	501,762,995	19.09
	好倉	實益擁有人	2,407,500	0.09
	淡倉	由控制法團持有 (附註(b))	50,000,000	1.90
Invest Gain Limited (附註(b))	好倉	實益擁有人	501,762,995	19.09
	淡倉	實益擁有人	50,000,000	1.90
劉輝(附註(c))	好倉	由配偶持有	504,920,495	19.21
	淡倉	由配偶持有	50,000,000	1.90
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	73,167,595	2.79
	淡倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	41,451,783	1.58

其他資料

附註：

- (a) 該等股份由上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司法定擁有。
- (b) 該等由 Invest Gain Limited 持有之股份乃由鄺松校實益擁有。
- (c) 劉輝被視為於 504,920,495 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持有。

(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	身分	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
鄺松校先生	好倉	實益擁有人	750,000	0.03
劉輝(附註)	好倉	由配偶持有	750,000	0.03

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	31,152,229	1.18
	淡倉	4,651,781	0.18

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，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」）。

於二零一零年六月三十日，未行使購股權的相關股份為125,625,000股，佔本公司於二零一零年六月三十日已發行股本6.46%。

所有尚未行使購股權已於二零一零年七月二十六日失效。

下表披露本公司購股權於期內之變動：

	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	增加／ (減少)	於二零一零年 六月三十日 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

#附註：於二零一零年七月二十六日，劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士及鮑景桃女士已辭任本公司董事職務。

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

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，向其於二零一零年六月三十日之中介控股公司上海實業控股有限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。除上述者外，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。儘管劉義先生原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，並改由蔡育天先生接任。

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，而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。

其他資料

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。

致謝

本人謹向董事會、我們的管理層和所有員工就彼等在本期間的不懈努力；以及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就彼等對本集團的持續鼎力支持致以真誠感謝。

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

中期 財務資料審閱報告



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港銅鑼灣希慎道33號利園34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29至59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)有限公司於二零一零年六月三十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」。本公司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。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零一零年八月二十三日

邱學雄
執業證書編號 P04911

簡明 綜合收入報表

截至二零一零年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	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	3	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	7(b)	1,988	(161,053)
撇減存貨	10	(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	4(a)	(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	15	—	426,074
出售附屬公司之收益	20	—	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

第34至60頁之附註構成本中期報告一部分。

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	7	2,872,625	2,949,328
其他物業、廠房及設備	8	925,390	827,900
於聯營公司之權益		324,510	328,380
受限制銀行存款	9	97,918	55,023
衍生財務工具－發行人贖回權	15	—	600
遞延稅項資產		23,625	24,142
		4,244,068	4,185,373
流動資產			
存貨	10	16,966,920	14,462,055
應收貸款		—	412,626
貿易及其他應收款項	11	1,367,571	2,231,914
衍生財務工具－發行人贖回權	15	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	17	—	2,732,943
		21,371,252	21,806,407
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,000,791	2,413,007
收取客戶預售款項		8,487,039	8,763,402
銀行借貸	13	515,675	702,240
應付貸款	14	1,301,525	1,402,200
可換股票據	15	64,979	—
衍生財務工具－認股權證	16	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	17	—	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	13	546,002	768,064
應付貸款	14	170,377	—
可換股票據	15	—	62,136
高級票據	16	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	18(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

第34至60頁之附註構成本中期報告一部分。

簡明 綜合股本權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月－未經審核

本公司股本持有人應佔

	股本		可換股票據權益	購股權儲備	其他重估儲備	匯兌儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年五月一日										
之結餘	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										
之結餘	77,826	5,515,551	2,580	219,103	45,833	692,954	1,815,499	8,369,346	655,290	9,024,636
於二零一零年一月一日										
之結餘	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982
截至二零一零年六月三十日										
止六個月之權益變動：										
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(10)	(16,858)	(645,597)	(662,465)	(41,083)	(703,548)
發行股份	27,347	1,558,818	—	—	—	—	—	1,586,165	—	1,586,165
以權益結算及股份為										
基礎之交易	—	—	—	5,620	—	—	—	5,620	—	5,620
於二零一零年六月三十日										
之結餘	105,173	7,074,369	2,580	227,080	45,949	610,767	(1,063,169)	7,002,749	545,470	7,548,219

第34至60頁之附註構成本中期報告一部分。

新地產集團(控股)有限公司 二零一零年中期業績報告

簡明 綜合現金流量表

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)
經營業務(所耗用)／所產生之現金淨額	(857,434)	741,600
投資活動所產生之現金淨額	1,083,379	1,645,767
融資活動所產生／(所耗用)之現金淨額	880,653	(2,243,653)
現金及現金等值增加淨額	1,106,598	143,714
期初現金及現金等值	1,662,692	2,618,105
外幣匯率變動影響	(4,350)	—
期末現金及現金等值	2,764,940	2,761,819
呈列方式：		
銀行結餘及現金	2,764,940	2,352,978
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出售集團資產	—	8,841
	2,764,940	2,761,819

未經審核 中期財務報告附註

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。國富浩華（香港）會計師事務所有限公司致董事會之獨立審閱報告載於第28頁。本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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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)，任何於二零一零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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動(續)

- 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仍然保留控制權，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，該等新會計政策已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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

2. 會計政策變動(續)

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，下列政策已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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分部報告 (續)

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 千港元	二零零九年 十月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十月三十一日 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)

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分部報告 (續)

(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

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分部報告 (續)

	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

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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 發行股份之影響	1,945,640,189 26,441,127	1,945,640,189 —
期末普通股加權平均數	1,972,081,316	1,945,640,189

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

6. 每股(虧損)/盈利(續)

(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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

7. 投資物業

(a) 收購及出售

截至二零一零年六月三十日止六個月，概無收購投資物業。

於截至二零一零年六月三十日止六個月售出若干賬面值約 68,045,000 港元(截至二零零九年十月三十日止六個月：117,794,000 港元)之投資物業，帶來出售收益約 9,965,000 港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：出售收益約 10,618,000 港元)。

(b) 估值

本集團以公平值列賬之投資物業於二零一零年六月三十日按其公開市值重新估值。估值由獨立測量師行戴德梁行有限公司(於二零零九年十二月三十一日：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收益淨額約 1,988,000 港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：虧損約 161,053,000 港元)。

8. 其他物業、廠房及設備

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團以成本約 122,953,000 港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：約 143,506,000 港元)購買多項其他物業、廠房及設備。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值為約 160,000 港元之其他物業、廠房及設備項目(截至二零零九年十月三十一日止六個月：約 24,000 港元)，產生出售虧損約 47,000 港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：約 24,000 港元)。此外，賬面淨值為零港元之其他物業、廠房及設備(截至二零零九年十月三十一日止六個月：約 3,585,000 港元)乃透過出售附屬公司出售(附註 20)。

9. 受限制銀行存款

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。於二零一零年六月三十日，本集團根據該等協議存入人民幣 86,207,000 元(相當於約 97,918,000 港元)(於二零零九年十二月三十一日：人民幣 48,266,000 元(相當於約 55,023,000 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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

10. 存貨

截至二零一零年六月三十日止六個月，已確認138,825,000港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：零港元)為存貨撇減，並於期內在損益確認為開支，即撇減存貨至可變現淨值之金額。此項撇減乃有關本公司附屬公司珠海市淇洲島影視城有限公司所持有位於中國珠海市淇澳島之發展中物業。於二零零九年十二月三十一日，有關珠海市淇洲島影視城有限公司(「珠海項目公司」)之資產及負債已根據香港財務報告準則第5號分類為「分類為持作出售之出售集團」。然而，於二零一零年六月三十日，由於認為不大可能會出售珠海項目公司，故本集團不再將珠海項目公司之資產及負債分類為持作出售(有關詳情載於附註17)，而位於珠海市之發展中物業已於其後分類為「存貨」。此項撇減乃由於位於珠海市之有關物業於二零一零年六月三十日之賬面值高於其可變現淨值而產生。

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)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

應收賬款一般在發票日期起計90日內到期。

12. 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收款項	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12(a))	136,620	137,039
應付少數股東款項(附註12(a))	50,853	48,055
應付關連公司款項(附註12(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12(b))	11,803	35,414
	2,000,791	2,413,007

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應付款項(續)

- (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。

13. 銀行借貸

於結算日，銀行貸款按以下年期償還：

	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)
一年內或按要求償還	515,675	702,240
一年後但於兩年內	126,272	116,850
兩年後但於五年內	246,070	321,754
五年後	173,660	329,460
銀行貸款總額	1,061,677	1,470,304
減：分類為流動負債須於一年內或按要求償還	(515,675)	(702,240)
分類為非流動負債須於一年後償還	546,002	768,064

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行借貸 113,792,000 港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：148,200,000 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。

於二零一零年六月三十日，本集團以人民幣計值之銀行借貸按介乎 4.50 厘至 7.02 厘(於二零零九年十二月三十一日：介乎 5.40 厘至 6.43 厘)之實際年利率計息。

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 2,634,769,000 港元(於二零零九年十二月三十一日：2,011,311,000 港元)、302,821,000 港元(於二零零九年十二月三十一日：309,658,000 港元)及 2,839,618,000 港元(於二零零九年十二月三十一日：2,912,586,000 港元)之若干發展中物業、一項酒店物業及若干投資物業。
- (ii) 由本公司主要股東鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司提供之公司擔保約 319,048,000 港元(二零零九年十二月三十一日：384,032,000 港元)。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

14. 應付貸款

	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)
以人民幣計值之應付貸款(見附註(a))	1,301,525	1,368,000
應付貸款甲(見附註(b))	—	34,200
應付貸款乙(見附註(c))	170,377	—
	1,471,902	1,402,200
減：分類為流動負債須於一年內償還	(1,301,525)	(1,402,200)
	170,377	—
分類為非流動負債須於一年後償還		

(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全部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。

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(即雙方同意重訂還款期)，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再融資。

人民幣計值之應付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」)提前償還全部人民幣計值之應付貸款。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)人民幣計值之應付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

截至二零一零年六月三十日止六個月

14. 應付貸款 (續)

(a) 以人民幣計值之應付貸款 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團償還約人民幣54,237,000元(相當於約61,717,000港元)，但未能根據還款時間表償還貸款，故全部貸款金額於二零一零年六月三十日變為應付。於二零一零年七月二日，本集團已償還所有逾期分期還款連同拖欠利息，餘下分期還款將根據相關還款時間表償還。

(b) 應付貸款甲

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團就應付貸款甲悉數還款約人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元)(截至二零零九年十月三十一日止六個月：人民幣230,000,000元(相當於約262,200,000港元))。

(c) 應付貸款乙

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團向一家金融機構取得新貸款人民幣150,000,000元(相當於約170,377,000港元)(「應付貸款乙」)。所得款項用作撥付物業發展。應付貸款乙以(i)本集團若干位於中國賬面總值約為335,189,000港元之發展中物業；及(ii)本公司於中國一家全資附屬公司天津中新濱海房地產開發有限公司註冊資本10%之股本押記作抵押。此貸款須於二零一一年七月七日償還。

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兌換價每股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)到期日之前七日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二零一零年十月三十一日止六個月屆滿。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

15. 可換股票據 (續)

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。發行人贖回權於二零一零年六月三十日之公平值為100,000港元(於二零零九年十二月三十一日：600,000港元)。據此，衍生財務工具之公平值變動500,000港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月：計入1,100,000港元)已自本期間綜合收入報表扣除。

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。除牌認沽權於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一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。

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厘利息，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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

16. 高級票據／認股權證 (續)

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。

於二零一零年六月三十日,二零一二年認股權證之公平值分別為32,300,000港元(二零零九年十二月三十一日:29,600,000港元)。因此,2,700,000港元(截至二零零九年十月三十一日止六個月:扣除18,300,000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數目之四分之一。

於二零一零年六月三十日,共有66,000,000份(於二零零九年十二月三十一日: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。

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前之規定餘下應付利息(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%贖回權於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一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現金收益淨額,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%贖回權之公平值於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日並不重大。

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

截至二零一零年六月三十日止六個月

17. 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，據此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。

預期出售所得款項會少於在珠海項目公司權益之賬面淨值，因此，已就將珠海項目公司權益撇減至公平值減出售成本，於截至二零零九年十二月三十一日止八個月之綜合收入報表確認減值虧損人民幣1,790,000,000元。

(i) 分類為持作出售之出售組別資產(扣除減值虧損)

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	(1,790,000)
發展中物業，按公平值減出售成本	2,696,145
物業、廠房及設備	921
貿易及其他應收款項	381
現金及現金等值	35,496
總計	2,732,943

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

17. 分類為持作出售之出售集團(續)

(ii) 分類為持作出售之出售組別負債

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	550
總計	835

(iii) 直接於有關分類為持作出售之出售組別之權益內所確認累計收入或開支

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
匯兌調整	232,008
總計	232,008

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

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

18. 股本、儲備及股息(續)

(a) 股本(續)

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，向其於二零一零年六月三十日之中介控股公司上海實業控股有限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。

19. 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承擔如下：

	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)
就下列事項已授權及訂約但未撥備		
— 興建發展中物業	3,708,728	3,210,742
— 收購一家附屬公司之額外權益	9,959	9,908
	3,718,687	3,220,650

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

20. 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」)
於二零零九年七月，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)
	<hr/>
	1,137,207
非控股權益	(67,202)
	<hr/>
	1,070,005
出售時撥回匯兌儲備	(134)
	<hr/>
	1,069,871
出售附屬公司之收益	105,526
	<hr/>
	1,175,397
支付總代價方式：	
已收現金	1,175,397
	<hr/>
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)
	<hr/>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	1,170,607

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

20. 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

於二零零九年八月，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	—
出售時產生現金流出淨額：	
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

截至二零一零年六月三十日止六個月

20. 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)
	<hr/>
	666,635
非控股權益	(12,712)
	<hr/>
	653,923
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<hr/>
	323,754
出售時撥回匯兌儲備	(28,839)
	<hr/>
	294,915
出售附屬公司之收益	115,485
	<hr/>
	410,400
	<hr/>
支付總代價方式：	
已收現金	410,400
	<hr/>
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)
	<hr/>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	330,755
	<hr/>

- (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

截至二零一零年六月三十日止六個月

20. 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)
	<u>1,803,304</u>
非控股權益	(79,914)
	<u>1,723,390</u>
轉撥至聯營公司權益之資產淨值	(330,169)
	<u>1,393,221</u>
出售時撥回匯兌儲備	(73,610)
	<u>1,319,611</u>
出售附屬公司之收益	266,186
	<u>1,585,797</u>
支付總代價方式：	
已收現金	1,585,797
	<u>1,585,797</u>
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)
	<u>1,497,223</u>
就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u>1,497,223</u>

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

21. 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)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	2,731,917	2,377,313

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，並無就該等擔保作出撥備。

(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前附屬公司之未償還貸款本金，以及應計利息及罰款。擔保將於前附屬公司之銀行貸款悉數償還時解除。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零元(相等於約零港元)(於二零零九年十二月三十一日：人民幣224,000,000元(相等於約255,360,000港元))。

於二零零九年十二月三十一日，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)作該等擔保之抵押品，該按金已於截至二零一零年六月三十日止六個月退還前附屬公司之控股公司。

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。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

21. 或然事項(續)

(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。根據此協議，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，預期合共金額約達人民幣102,000,000元(相等於約115,856,000港元)，當中包括未付代價人民幣70,000,000元及賠償人民幣32,000,000元，另加利息及訟費。於二零一零年七月三十日，原告提呈經修訂陳述書，以反映中置北京於二零一零年四月向原告支付人民幣30,000,000元之事實。

本公司取得其法律顧問之意見後認為，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。

(c) 抵押本集團於聯營公司之權益

於二零一零年六月三十日，本集團向擁有天津市億嘉合置業有限公司(「億嘉合」)60%股本權益之億嘉合控股股東五礦置業公司(「五礦」)抵押本集團在億嘉合之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下責任之抵押。本集團之責任主要為(i)本集團負責就位於天津北辰區宜興埠舊村土地(「該土地」)承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；(ii)五礦負責就組成該土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(約相當於1,799,000,000港元)(「五礦注資」)，本集團負責支付超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及(iii)倘該項目之股權有變，則受影響之退出股東須向該項目新股東全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。

未經審核 中期財務報告附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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 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)
短期僱員福利	7,799	8,040
離職後福利	6	6
權益報酬福利	1,430	3,207
	9,235	11,253

(b) 與其他關連人士之交易

(i) 於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團向一家關連公司(本公司主要股東鄺松校先生於當中擁有控股權益)及一家同系附屬公司分別支付樓宇管理費約2,404,000港元及49,000港元，以向本集團公司提供樓宇管理服務。

截至二零零九年十月三十一日止六個月期間，本集團就集團公司所獲提供物業管理服務而向若干關連公司(本公司主要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) 於二零一零年六月三十日及截至該日止六個月，本公司主要股東鄺松校先生擁有控股權益之北京新松投資集團有限公司就本集團取得銀行貸款分別提供無償公司擔保約319,048,000港元(於二零零九年十二月三十一日：384,032,000港元)。

23. 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，則轉讓協議未有完成，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，並向受讓人轉讓出售項下之本公司權利及責任。