

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)

截至二零零九年十月三十一日止六個月之 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」)截至二零零九年十月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

千港元	截至十月三十一日止六個月		變動%
	二零零九年	二零零八年	
營業額	398,486	57,802	589.4
本公司股本持有人應佔溢利／(虧損)	126,679	(271,426)	
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	6.51	(13.95)	
	於二零零九年 十月三十一日	於二零零九年 四月三十日	
收取客戶預售款項	8,106,357	5,415,588	49.7
資產總值	28,136,835	29,295,748	(3.9)
本公司股本持有人應佔權益	8,369,346	8,316,384	0.6
財務比率			
淨借貸對股東資本比率(%)	41.1	79.1	

* 僅供識別

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		(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		(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		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)
其他全面收入／(開支)		
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		3,034,600	3,313,447
其他物業、廠房及設備		756,154	641,308
於聯營公司之權益		328,703	—
受限制銀行存款		87,895	173,399
衍生財務工具—發行人贖回權		1,100	—
遞延稅項資產		24,315	24,832
		4,232,767	4,152,986
流動資產			
存貨		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	7	1,530,358	707,980
預付所得稅		325,182	231,172
受限制銀行存款		—	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		1,151,536	656,578
		23,904,068	25,142,762
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	2,449,791	3,286,936
收取客戶預售款項		8,106,357	5,415,588
銀行貸款		745,309	971,656
應付貸款		1,498,123	2,737,281
衍生財務工具—認股權證		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		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			
銀行貸款		950,008	1,554,048
可換股票據		61,206	1,028,195
高級票據		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	9	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		8,369,346	8,316,384
少數股東權益		655,290	755,759
權益總額		9,024,636	9,072,143

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。本中期財務報告亦經由本公司之審核委員會審閱。

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。
- 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號之修訂「於聯營公司的投資」，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號之修訂「投資物業」，在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及物業完成之日(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，而過往期間則毋須重列。

3. 營業額及分部報告

營業額指銷售物業之收益(扣除商業稅)、租賃物業之租金收入及經營酒店之收益。

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

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：

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呈報分部。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。

(b) 分部業績

截至十月三十一日止六個月
(未經審核)

	物業發展		物業租賃		酒店經營		本集團總計	
	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)

(c) 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呈報分部虧損	(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)

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

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。

(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)	<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>

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。

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)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。

8. 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	2,212	2,881
應付少數股東款項	48,055	48,055
	2,446,306	2,478,506
按攤銷成本計量之財務負債		
一名少數股東就物業發展項目提供之墊款	—	798,000
其他應付稅項	3,485	10,430
	2,449,791	3,286,936

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

(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) 於本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

10. 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。

- (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(於英屬處女群島註冊成立，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：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。

11. 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。

管理層討論及分析

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港元)。

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)。

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)。

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864,850,000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。

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2009年10月31日，本集團土地儲備約12,730,000平方米。

發展項目

項目名稱	城市	類別	建築面積 (千平方米)	可出售建築 面積 (千平方米)	已完成 建築面積 (千平方米)	發展中 物業 (千平方米)	未來發展 (千平方米)	擁有權
後現代城	北京	住宅／商業	524	455	455	-	-	100%
青年匯		住宅	353	290	213	77	-	100%
西釣魚台		住宅／公寓	251	221	176	-	45	90%
燕郊	三河	住宅／ 商業／酒店	460	433	-	-	433	90%
老城廂	天津	住宅／ 商業／酒店	1,151	941	275	399	267	100%
北辰		住宅	2,263	2,126	-	-	2,126	40%
中新水城	西安	住宅／ 商業／酒店	3,534	3,206	462	1,259	1,485	72%
袁家崗	重慶	住宅／ 商業／酒店	803	735	524	211	-	100%
太原街	瀋陽	商業／公寓	283	252	-	-	252	80%
公園大道	成都	住宅	625	522	-	295	227	100%
中新森林海	長沙	住宅	1,074	992	96	149	747	67%
淇澳島	珠海	別墅／商業／ 酒店	1,090	770	-	-	770	100%
鳳凰大廈	深圳	公寓／ 寫字樓／商業	106	79	79	-	-	91%
九久青年城	上海	公寓／寫字樓	214	163	32	131	-	100%
總計			12,731	11,185	2,312	2,521	6,352	

前景展望

2009年的前10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。

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。

股本

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。

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。

企業管治常規守則

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」)：

- (1) 守則第A.4.1條訂明獨立非執行董事須以特定任期獲委任，而每位董事應最少每三年輪值告退一次。目前，三名現任獨立非執行董事均並非以特定任期獲委任，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會輪值告退及重選。
- (2) 本公司並無成立提名委員會。守則建議之提名委員會職責及職能由董事會集體履行，而董事概不會參與釐定其本身之委任條款，以及獨立非執行董事概不會參與評估其本身之獨立性。

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。

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，以待發表有關若干價格敏感資料之公佈。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。

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

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、高嶺先生及張青林先生。