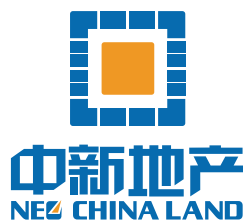


香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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4月30日止年度之年終業績公佈

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4月30日止財政年度之全年業績：

財務摘要			
截至4月30日止年度	2009年	2008年	變動 %
財務摘要(千港元)			
營業額	2,534,580	5,029,260	(49.6)
本公司股本持有人應佔溢利	126,567	1,550,486	(91.8)
自客戶收取之預售款項	5,415,588	2,727,406	98.6
資產總值	29,295,748	27,563,524	6.3
財務比率			
淨借貸對股東資本比率(%)	79.1	63.6	
流動比率	1.86	2.03	
每股財務資料(港仙)			
盈利			
—基本	6.51	84.23	(92.27)
—攤薄	5.56	68.19	(91.85)
股息			
—中期股息	0	1.0	
—末期股息	0	14.0	
股本持有人應佔權益(千港元)	8,316,384	8,374,052	(0.7)

綜合收入報表

截至2009年4月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
營業額	3	2,534,580	5,029,260
銷售成本		<u>(2,044,087)</u>	<u>(4,060,574)</u>
毛利		490,493	968,686
其他收益	4	47,080	68,166
其他收入淨額	4	289,477	421,817
投資物業估值收益淨額		409,047	111,281
持作出售落成物業轉為 投資物業之公平值收益		—	972,403
分銷及銷售開支		(121,029)	(299,321)
一般及行政開支		<u>(363,655)</u>	<u>(342,642)</u>
經營溢利		751,413	1,900,390
融資成本	5(a)	(210,224)	(268,363)
應佔聯營公司虧損		(477)	(3,853)
出售附屬公司之收益		—	47,660
出售附屬公司部分權益之收益		—	699,680
出售聯營公司之虧損		(1,014)	—
分類為持作出售之資產減值虧損	11	<u>(201,000)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	338,698	2,375,514
所得稅	6	<u>(249,142)</u>	<u>(808,990)</u>
本年度溢利		<u>89,556</u>	<u>1,566,524</u>
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		126,567	1,550,486
少數股東權益		<u>(37,011)</u>	<u>16,038</u>
本年度溢利		<u>89,556</u>	<u>1,566,524</u>
本年度應付本公司股本 持有人之股息：			
於年內宣派之中期股息	7	—	19,456
於結算日後之擬派末期股息		—	272,390
		<u>—</u>	<u>291,846</u>
每股盈利	8		
基本		<u>6.51港仙</u>	<u>84.23港仙</u>
攤薄		<u>5.56港仙</u>	<u>68.19港仙</u>

綜合資產負債表

於2009年4月30日

	附註	2009年		2008年	
		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			3,313,447		3,395,620
– 其他物業、廠房及設備			641,308		780,553
			<u>3,954,755</u>		<u>4,176,173</u>
於聯營公司之權益			–		1,445,771
受限制銀行存款			173,399		104,495
衍生財務工具—發行人贖回權			–		46,000
遞延稅項資產			24,832		25,186
			<u>4,152,986</u>		<u>5,797,625</u>
流動資產					
存貨		20,908,384		15,811,195	
持作買賣證券投資		1,513		1,486	
貿易及其他應收款項	10	707,980		1,458,957	
預付所得稅		231,172		119,224	
受限制銀行存款		19,030		11,100	
現金及現金等值物		2,618,105		4,363,937	
		<u>24,486,184</u>		<u>21,765,899</u>	
分類為持作出售之非流動資產	11	656,578		–	
		<u>25,142,762</u>		<u>21,765,899</u>	
流動負債					
貿易及其他應付款項		3,286,936		3,772,835	
自客戶收取之預售款項		5,415,588		2,727,406	
銀行貸款		971,656		541,491	
應付貸款		2,737,281		2,549,746	
衍生財務工具—認股權證		32,100		158,000	
應付所得稅		1,093,457		963,455	
應付股息		6,473		4,360	
		<u>13,543,491</u>		<u>10,717,293</u>	
流動資產淨值			<u>11,599,271</u>		<u>11,048,606</u>

	附註	2009年		2008年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
總資產減流動負債			15,752,257		16,846,231
非流動負債					
銀行貸款		1,554,048		2,772,558	
可換股票據		1,028,195		939,480	
高級票據		2,923,895		2,897,838	
衍生財務工具—持有人贖回權		—		34,000	
遞延稅項負債		1,173,976		1,123,032	
			<u>6,680,114</u>		<u>7,766,908</u>
資產淨值			<u>9,072,143</u>		<u>9,079,323</u>
資本及儲備					
股本			77,826		77,826
儲備			<u>8,238,558</u>		<u>8,296,226</u>
本公司股本持有人 應佔權益總額			8,316,384		8,374,052
少數股東權益			<u>755,759</u>		<u>705,271</u>
權益總額			<u>9,072,143</u>		<u>9,079,323</u>

綜合財務報表部份附註

截至2009年4月30日止年度

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」)頒布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就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會計政策變動提供資料。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下在本集團現行會計期間首次生效之新詮釋及香港財務報告準則修訂：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」
- 香港會計準則第39號之修訂「財務工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」－重新分類財務資產

由於此等香港財務報告準則與本集團本身採納之會計政策相符,或與本集團業務無關,故此等變動對本集團財務報表並無任何重大影響。

本集團並未應用任何在現行會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

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(扣除營業稅)的收益、租賃物業之租金收入及酒店經營收益。年內在營業額確認之各項重要收入類別之數額如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
出售物業之收益	2,498,107	5,018,642
出租物業之租金收入	14,734	10,618
酒店經營收益	21,739	—
	<u>2,534,580</u>	<u>5,029,260</u>

4. 其他收益及收入淨額

	2009年 千港元	2008年 千港元
其他收益		
銀行存款之利息收入	25,153	28,721
就取消收購一家項目公司延遲退還訂金之利息收入	20,720	—
	<u>45,873</u>	<u>28,721</u>
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	45,873	28,721
持作買賣非上市投資之股息收入	27	37,366
中國政府資助	—	765
其他	1,180	1,314
	<u>47,080</u>	<u>68,166</u>

	2009年 千港元	2008年 千港元
其他收入淨額		
出售投資物業之(虧損)/收益淨額	(31,218)	32,453
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	(113)	—
收回壞賬	9,535	4,793
沒收客戶按金	—	496
可供出售投資：自權益轉撥—出售時	—	61,945
衍生財務工具之公平值變動	113,900	48,802
可換股票據之匯兌收益	26,502	108,355
高級票據之匯兌收益	81,441	97,595
其他匯兌收益淨額	89,430	67,378
	<u>289,477</u>	<u>421,817</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2009年 千港元	2008年 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	167,969	158,748
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	31,812	17,163
應付貸款之利息	451,105	244,963
可換股票據之利息	88,715	97,622
高級票據之利息	<u>329,700</u>	<u>254,128</u>
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	1,069,301	772,624
減：於發展中物業資本化之金額的利息開支*	<u>(859,077)</u>	<u>(504,261)</u>
	<u>210,224</u>	<u>268,363</u>
* 借貸成本已按年利率5.13厘至20.00厘(2008年：5.91厘至19.66厘)資本化。		
	2009年 千港元	2008年 千港元
(b) 職工成本：		
定額供款退休計劃之供款	17,684	3,290
以權益結算及股份為基礎之付款開支	29,946	92,942
薪金、工資及其他福利	<u>144,698</u>	<u>103,314</u>
	192,328	199,546
減：於發展中物業資本化之職工成本	<u>(54,113)</u>	<u>(22,914)</u>
	<u>138,215</u>	<u>176,632</u>
(c) 其他項目：		
折舊	39,665	11,163
減：於發展中物業資本化之折舊	<u>(1,712)</u>	<u>(371)</u>
	37,953	10,792
經營租賃支出：最低租賃付款		
—物業租金	13,604	11,219
核數師酬金		
—核數服務	3,500	3,500
—其他服務	1,180	720
投資物業之租金收入減直接開支2,640,000港元 (2008年：1,833,000港元)	<u>(11,764)</u>	<u>(8,785)</u>
其他租金收入	(330)	—
出售物業之成本	<u>2,038,681</u>	<u>4,060,574</u>

6. 收入報表所示所得稅

收入報表所示稅項指：

	2009年 千港元	2008年 千港元
本期稅項		
本年度之撥備		
－中國企業所得稅	135,410	440,378
－中國土地增值稅	92,125	265,112
	<u>227,535</u>	<u>705,490</u>
遞延稅項		
產生和撥回暫時差異		
－本年度	21,607	102,114
－因稅率改變而產生	—	1,386
	<u>21,607</u>	<u>103,500</u>
	<u>249,142</u>	<u>808,990</u>

(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於2007年12月31日或之前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15%至33%計算。

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)。新稅法於2008年1月1日生效。由於新稅法的實施，適用於本公司於中國之附屬公司(不包括深圳鳳凰置業有限公司)之中國企業所得稅率由33%下調至25%，而適用於深圳鳳凰置業有限公司之中國企業所得稅率則由2008年1月起計五年過渡期內開始由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

(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、樓宇及相關設施須按增值額介乎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款額之20%，則可獲豁免。

(iii) 香港利得稅

由於本集團於截至2009年及2008年4月30日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就該兩個年度作出香港利得稅撥備。

(iv) 其他所得稅

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅。

7. 股息

(a) 本年度應付本公司股本持有人之股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
已宣派及派付中期股息每股普通股零港仙 (2008年：1.0港仙)	—	19,456
於結算日後建議派付末期股息 每股普通股零港仙(2008年：14.0港仙)	—	272,390
	<u>—</u>	<u>291,846</u>

於結算日後建議派付之末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 上一個財政年度應付本公司股本持有人，並於本年度已核准及派付之股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
有關上一個財政年度，並於本年度批准及 派付之末期股息每股普通股14.0港仙 (2008年：每股普通股4.8港仙)	<u>272,390</u>	<u>90,453</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔溢利126,567,000港元(2008年：1,550,486,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,945,640,189股(2008年：1,840,767,124股普通股)計算如下：

普通股加權平均數

	2009年	2008年
於5月1日之已發行普通股	1,945,640,189	1,718,843,585
轉換可換股票據之影響	—	38,848,716
就收購附屬公司發行股份之影響	—	80,420,588
行使購股權之影響	—	2,654,235
	<u>1,945,640,189</u>	<u>1,840,767,124</u>

附註： 計算截至2008年4月30日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔溢利117,827,000港元(2008年：1,410,830,000港元)及普通股加權平均數2,118,654,012股(2008年：2,069,070,162股普通股)計算如下：

(i) 本公司普通股本持有人應佔溢利(攤薄)

	2009年 千港元	2008年 千港元
普通股本持有人應佔溢利	126,567	1,550,486
可換股票據負債部分實際利息之稅後影響	5,762	13,699
可換股票據負債部分匯兌收益之稅後影響	(26,502)	(108,355)
就可換股票據衍生部分確認虧損／(收益) 之稅後影響	12,000	(45,000)
	<u>117,827</u>	<u>1,410,830</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2009年	2008年
於4月30日之普通股加權平均數	1,945,640,189	1,840,767,124
轉換可換股票據之影響	152,347,488	183,772,228
被視為根據本公司之購股權計劃 以零代價發行股份之影響	20,666,335	44,530,810
	<u>2,118,654,012</u>	<u>2,069,070,162</u>

於截至2009年及2008年4月30日止年度，由於行使本公司之未行使認股權證將增加每股攤薄盈利，故計算每股攤薄盈利時並無假設有認股權證獲行使。

附註： 計算截至2008年4月30日止年度每股攤薄盈利之普通股加權平均數已就股份合併之影響作出調整。

9. 分類報告

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。選擇業務分類為主要報告形式乃由於此報告形式與本集團之內部財務報告較為相關。

由於本集團所有業務均位於中國，故並無呈列地區分類資料。

業務分類

本集團之業務由以下主要業務分類組成：

物業發展：發展及銷售商業及住宅物業。

物業出租：租賃物業以產生租金收入及／或自長遠物業價值增值賺取利益。

酒店經營：出租客房及商場、於酒店餐廳提供餐飲服務及酒店內其他附屬部門如接線、賓客接送及洗衣服務等。

(a) 分類營業額及業績

	物業發展		物業出租		酒店經營		對銷		綜合	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
來自外部客戶之營業額	2,498,107	5,018,642	14,734	10,618	21,739	—	—	—	2,534,580	5,029,260
分部間營業額(附註)	—	—	—	—	1,124	—	(1,124)	—	—	—
分部營業額	<u>2,498,107</u>	<u>5,018,642</u>	<u>14,734</u>	<u>10,618</u>	<u>22,863</u>	<u>—</u>	<u>(1,124)</u>	<u>—</u>	<u>2,534,580</u>	<u>5,029,260</u>
分部業績	<u>274,167</u>	<u>1,441,913</u>	<u>372,736</u>	<u>172,265</u>	<u>(52,249)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>594,654</u>	<u>1,614,178</u>
未分類公司收入/(開支)										
淨額									110,886	257,491
利息收入									<u>45,873</u>	<u>28,721</u>
經營溢利									<u>751,413</u>	<u>1,900,390</u>
融資成本									(210,224)	(268,363)
應佔聯營公司虧損	(477)	(3,853)	—	—	—	—	—	—	(477)	(3,853)
出售聯營公司之虧損	(1,014)	—	—	—	—	—	—	—	(1,014)	—
出售附屬公司之收益	—	47,660	—	—	—	—	—	—	—	47,660
出售附屬公司部分 權益之收益	—	699,680	—	—	—	—	—	—	—	699,680
分類為持作銷售 資產之減值虧損	(201,000)	—	—	—	—	—	—	—	(201,000)	—
所得稅									<u>(249,142)</u>	<u>(808,990)</u>
本年度溢利									<u>89,556</u>	<u>1,566,524</u>

附註：分部間營業額根據集團公司間釐定及協定之條款而扣除。

(b) 分類資產及負債

	物業發展		物業租賃		酒店經營		綜合	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
資產								
分類資產	<u>21,283,421</u>	<u>17,328,617</u>	<u>3,355,233</u>	<u>3,425,664</u>	<u>596,181</u>	<u>—</u>	<u>25,234,835</u>	20,754,281
未分類公司資產							<u>4,060,913</u>	<u>6,809,243</u>
綜合資產總值							<u>29,295,748</u>	<u>27,563,524</u>
負債								
分類負債	<u>8,824,221</u>	<u>6,250,145</u>	<u>34,332</u>	<u>62,070</u>	<u>49,503</u>	<u>—</u>	<u>8,908,056</u>	6,312,215
未分類公司負債							<u>11,315,549</u>	<u>12,171,986</u>
綜合負債總額							<u>20,223,605</u>	<u>18,484,201</u>

(c) 其他資料

	物業發展		物業出租		酒店經營	
	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
資本開支						
—透過收購附屬公司	901	2,441	—	—	—	—
—其他	458,577	12,858	118	3,202	27,918	—
折舊	9,121	7,449	1,380	1,039	27,589	—
投資物業之估值收益	—	—	409,047	111,281	—	—
持作銷售之落成物業 轉撥至投資物業之 公平值收益	—	972,403	—	—	—	—

10. 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(扣除呆賬撥備)，於結算日之賬齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
90日內	<u>78,334</u>	<u>128,786</u>
超過90日但於180日內	<u>2,235</u>	—
超過180日	<u>13,110</u>	<u>10,411</u>
	<u>15,345</u>	<u>10,411</u>
	<u>93,679</u>	<u>139,197</u>

應收貿易賬款一般在買賣協議日期起計90日內到期。

11. 分類為持作出售之非流動資產

截至2009年4月30日止年度，本公司高級管理層計劃出售於Invest Online Limited之40%股本權益。Invest Online Limited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。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 Limited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)。有關詳情載於附註12(b)。

預期出售之所得款項將低於持有該聯營公司權益之賬面淨值，因此，已確認201,000,000港元之減值虧損。

分類為持作出售之非流動資產列示如下：

	千港元
於聯營公司之權益	857,578
減：減值虧損	(201,000)
	<hr/>
	656,578

12. 非調整結算日後事項

- (a) 於2009年5月11日，本公司宣佈(其中包括)本公司建議修訂持有人贖回權之條款，按2011年可換股票據持有人之選擇，讓2011年可換股票據持有人行使持有人贖回權，以要求本公司於2009年6月12日以2011年可換股票據每本金額10,000港元為6,300港元之價格贖回全部2011年可換股票據(「修訂持有人贖回權之條款」)。

於2009年5月13日舉行2011年可換股票據持有人大會上，2011年可換股票據持有人之特別決議案獲通過批准修訂持有人贖回權之條款。

於2009年6月12日，本公司須支付合共544,855,500港元以贖回全部2011年可換股票據本金額864,850,000港元。而緊隨贖回後，尚有本金額合共52,160,000港元之2011年可換股票據未獲贖回。

- (b) 於2009年6月10日，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本集團於中國哈爾濱擁有物業開發項目之Invest Online Limited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)。截至本公佈日期止，出售已完成。
- (c) 於2009年6月10日，本集團與一間附屬公司之少數股東訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售於天津市億嘉合置業有限公司(「項目公司」)之40%股本權益。項目公司於中國天津擁有物業開發項目。現金總代價為人民幣360,000,000元(相當於408,000,000港元)。是項買賣協議之詳情分別載於本公司所刊發日期為2009年6月25日之公佈以及2009年7月15日之通函。

本集團於出售前擁有項目公司80%股本權益。出售完成後，項目公司成為本公司之聯營公司。截至本公佈日期止，出售已完成。

管理層討論及分析

財務回顧

於截至2009年4月30日止年度，本集團錄得營業額約25.3億港元(2008年：50.3億港元)，較去年下跌約49.6%。股東應佔溢利達1.27億港元(2008年：15.5億港元)較去年下跌約91.8%。每股基本盈利為6.51港仙(2008年：84.23港仙)，而每股攤薄盈利為5.56港仙(2008年：68.19港仙)。於2009年4月30日自客戶收取之預售款項餘額為54.2億港元(2008年：27.3億港元)，較去年增加約98.6%。

派付股息

董事會不建議派付截至2009年4月30日止年度之任何末期股息(2008年：14港仙)。

業務回顧

於回顧年度，本集團致力專注於增加其現金流入，故於西安、成都、北京、天津及上海等不同城市加快推出新項目或新階段。本集團於截至2009年4月30日止年度售出之建築面積仍然高企，達769,000平方米(2008年：811,000平方米)。已確認之可供銷售總建築面積為299,000平方米(2008年：823,000平方米)。為加快增加可確認之可供銷售建築面積，本集團將繼續專心致志發展項目，務求提高本集團營業額。

土地儲備

中新地產於12個城市擁有16個項目，其中包括高端住宅單位、酒店式公寓、酒店、商業大樓及寫字樓等。本集團於回顧年度內並無增購任何土地。就考慮增購更多土地方面，管理層將保持一貫審慎態度。於2009年4月30日，本集團土地儲備總額約為14,770,000平方米。

發展項目

發展項目							
項目名稱	城市	類別	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)	擁有權百分比
後現代城	北京	住宅/商業	455	455	—	—	100%
青年匯		住宅	290	213	77	—	100%
西釣魚台		住宅/公寓	221	176	—	45	90%
自由小鎮		住宅	678	—	—	678	56%
燕郊	三河	住宅/ 商業/酒店	433	—	—	433	90%
老城廂	天津	住宅/ 商業/酒店	941	275	290	376	100%
北辰		住宅	2,126	—	—	2,126	80%
中新水城	西安	住宅/ 商業/酒店	3,206	410	844	1,952	71.5%
袁家崗	重慶	住宅/ 商業/酒店	735	524	211	—	100%
太原街	瀋陽	商業/公寓	252	—	—	252	80%
公園大道	成都	住宅	522	—	295	227	100%
中新森林海	長沙	住宅	992	51	195	746	67%
淇澳島	珠海	別墅/商業/ 酒店	770	—	—	770	100%
鳳凰大廈	深圳	公寓/ 寫字樓/商業	79	79	—	—	91%
九久青年城	上海	公寓/寫字樓	163	32	131	—	100%
哈麻原廠	哈爾濱	住宅/商業	986	—	—	986	40%
總計			12,849	2,215	2,043	8,591	

投資物業

於回顧年度，本集團將多個投資物業租予重慶、深圳及天津之零售商，此舉為本集團帶來穩定的現金流入。本集團擬開發更多合適投資物業，作為其來年之土地儲備組合部分。此外，本集團將致力與經驗豐富之物業管理公司建立合作及／或業務夥伴關係，以物色並收購優質投資物業或作為增加其現有投資物業組合價值之策略。

前景展望

隨着中國政府以刺激經濟為目標的一系列宏觀調控政策對穩定市場信心產生了積極的影響，2009年上半年開始中國經濟快速企穩，房產消費的信心重新樹立。雖然現階段可能導致國際和國內經濟發展不穩定的因素依然很多，但本公司認為，長遠來看促進房地產行業發展的重大因素，如經濟增長、城市化進程、改善型需求等，仍未發生根本的轉變，作為國民經濟發展的重點支柱產業之一，中國房地產仍有較大的發展潛力。

在未來的一年中，本公司將抓緊內地房地產復蘇的契機，充分利用差異化產品設計優勢及較強的營銷能力，加快銷售速度，增強集團的現金流動性。同時，公司將繼續貫徹提升產品品質、提升公司品牌價值的策略，力爭通過增加產品附加值進而提升公司利潤率水平。在土地儲備方面，公司目前的土地儲備雖能滿足未來5年的發展，但公司將適度對現有的土地區域及結構進行調整，以保證未來發展及利潤空間提升的需要。

股本

本公司於2009年4月30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2009年4月30日，本集團之現金及銀行結存約為2,618,105,000港元。其資產淨值約為9,072,143,000港元。本集團之流動比率約為1.86。本集團於2009年4月30日之借貸淨額為6,577,940,000港元，按淨借貸總額除以股東資本8,316,384,000港元計算，本集團之淨借貸對股東資本比率為79.1%。

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2009年4月30日，本集團聘有1,163名僱員(包括香港及中國辦事處)(2008年：1,176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。

暫停股份過戶登記

本公司將於2009年9月7日(星期一)至2009年9月10日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，該期間將不會辦理股份過戶登記手續。股東須將所有填妥之過戶表格連同有關股票於2009年9月4日(星期五)下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方可出席將於2009年9月10日(星期四)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票。

企業管治常規守則

除下述者外，本公司已於截至2009年4月30日止財政年度內，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

本集團之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，其職權範圍已作修訂，加入參照上市規則附錄14所規定若干條文。審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並已審議審核、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2009年4月30日止年度之經審核財務報表。

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。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

陳葉馮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。有關續聘陳葉馮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

應本公司的要求，本公司股份及可換股債券(股份代號：2528)已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，本公司將繼續與聯交所密切合作，以申請恢復本公司證券之買賣。

代表董事會
主席
鄺松校

香港，2009年7月27日

於本公佈日期，本公司執行董事為鄺松校先生、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；非執行董事為黎亮先生以及獨立非執行董事為聶梅生女士、張青林先生及高嶺先生。