



NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司

NEO-CHINA GROUP
中新集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 563)

2006
中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
其他資料	16
綜合收入報表	21
簡明綜合資產負債表	22
簡明綜合股本權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	26
財務報表附註	27

公司資料

董事會

執行董事

鄺松校先生 (主席)

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

獨立非執行董事

聶梅生女士

王世勇先生

張青林先生

公司秘書

陳艷琴女士

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

秘書商業服務有限公司

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1號

會展廣場

辦公大樓19樓

1908-09室

電話：(852) 2544-8000

傳真：(852) 2544-8004

網址：<http://www.neochinagroup.com>

上市資料

香港聯合交易所

股份編號：563

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

管理層討論及分析



致各股東：

本人謹代表中新集團（控股）有限公司（「中新」或「本公司」）之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十月三十一日止六個月之中期業績：

管理層討論及分析

財務回顧

於截至二零零六年十月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額1,979,300,000港元（二零零五年：32,700,000港元），較去年同期增長約5,953%。股東應佔溢利為400,600,000港元（二零零五年：127,000,000港元）。每股基本盈利為8.08港仙（二零零五年：5.11港仙）及每股攤薄盈利為7.82港仙（二零零五年：4.55港仙）。於二零零六年十月三十一日，來自客戶之墊款總額約為1,430,000,000港元。本集團已出售及確認總建築樓面面積達173,000平方米。

股息

本公司董事會（「董事會」）盡力維持穩定之股息政策及同時確保有穩健的財政狀況以備業務進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事議決於二零零七年二月五日派發中期股息每股1.5港仙（二零零五年：1.5港仙）給於二零零七年一月三十一日名列於本公司股東名冊之股東。

業務回顧及前景展望

於二零零六年度上半年，中國經濟維持增長勢頭，國內生產總值達人民幣91,443億元，對比去年同期增長10.9%。

本集團於二零零六年制訂了擴張策略，重點在於鞏固集團於中央政府的4個直轄市及其他一線城市的發展。

同時，本集團亦積極尋求加快在其他增長潛力優厚的中國中型和大型城市之發展步伐，取得了長足進展，包括收購數幅甚為吸引之用地，有關資料載列於本報告之較後部分。

土地儲備

土地儲備補給為推動本公司持續發展的其中一項主要策略。於二零零六年度內，本公司透過收購多家項目公司的股權取得多幅土地，該等土地位於北京、天津、重慶、成都、長沙及西安，如下文所示。於本報告日期及待完成收購本報告稍後部份所述的若干項目權益後，本公司總土地儲備的總建築樓面面積約達7,200,000平方米，較本公司二零零六年年報所公佈之總建築樓面面積305萬平方米增加136%。

於回顧期間及截至本報告日期，共有九個重點項目正在發展／將會發展，包括三個位於北京的項目：後現代城項目、青年匯項目及西釣魚台項目－御水苑。其他項目計有深圳之鳳凰大廈項目、天津之天津老城廂項目、重慶之重慶袁家崗項目重慶China New City、西安項目、長沙之中新花城項目及成都溫江項目。另外，本集團於兩個一級土地發展項目（分別位於天津及成都）之投資亦有進展。此外，本集團正專注於多個中國主要城市的高潛力投資項目及商機，例如上海、徐州等，使土地儲備達致可支持業務持續發展的水平。



以地區劃分之現有發展中項目及新收購項目／一級土地發展投資

• 深圳

鳳凰大廈項目

鳳凰大廈項目位於中國深圳市福田區中心地帶，計劃發展成一個總建築樓面面積約為106,000平方米，並集辦公室大樓、服務式住宅及購物商場於一身之綜合項目。該項目之建築工程已經竣工。於回顧期間，已售出及確認總建築樓面面積約42,000平方米。餘下部分將由本集團保留並計劃作租賃投資用途。



• 北京

西釣魚台項目－御水苑



於二零零六年五月，本公司收購西釣魚台項目－御水苑20%實際權益。於二零零六年九月，本公司以現金人民幣260,000,000元之代價進一步收購該物業項目之40%股權。目前本公司持有該物業項目90%實際權益。

該物業項目位於昆玉河畔，其為中國北京市內最優越之地區，以社會上層人士為市場目標。該項目現正發展為河畔高級公寓及酒店。

該項目之總建築樓面面積約為255,000平方米，整個項目將分為第一期及第二期發展，總建築樓面面積分別為102,000平方米及153,000平方米。於回顧期間，總建築樓面面積68,000平方米已售出及確認。

後現代城項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司－北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金代價人民幣100,000,000元收購北京金馬文華園房地產有限公司的15%股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）發出的估值報告，後現代城項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣804,700,000元。該項收購讓本集團進一步取得於後現代城項目之15%股權。



後現代城項目由北京金馬文華園獨資發展，其位於中國北京市朝陽區百子灣路16號，鄰近北京之中央商業區。整個項目分兩期（第一期及第二期）共四區（A、B、C及D區）發展，可出售住宅及商用單位合共約5,400個。該項目根據不同發展主題策劃，如A區和B區覷準布波族（BOBOS），而C區和D區則以童心未泯的人士為對象。A區和B區先後於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。於回顧期間內，D區已售出總建築樓面面積合共約58,000平方米。C區兩座住宅樓房（總建築樓面面積合共約54,910平方米）已開始預售。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本集團於北京後現代城項目的實際股本權益將由85%增至100%。

青年匯項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司—北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金人民幣90,000,000元代價收購北京新松房地產開發有限公司的22.1%股權。該項收購讓本集團進一步取得於青年匯項目之22.1%股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯發出的估值報告，青年匯項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣621,520,000元。



青年匯項目由新松房地產開發有限公司獨資發展，其位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號，總地盤面積及總建築樓面面積分別為114,000平方米及353,000平方米，分別包括第一期總建築樓面面積約144,000平方米及第二期約209,000平方米。於二零零六年財政年度內，第一期約73%的住宅單位經已售出及確認。於回顧期間內，第一期總建築樓面面積合共約5,000平方米經已售出及確認，第二期發展經已開始預售，並預定於二零零七年十二月完成。此項目以中央商業區內事業處起步階段之年青行政人員為目標。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本集團於青年匯項目的實際股本權益將由51.6%增至73.7%。

收購後現代城項目15%股本權益和青年匯項目22.1%股本權益，均為本集團提供良機可進一步擴大其於北京房地產市場之業務。該市場不僅為集團董事所熟悉，從投資角度看亦屬最吸引地區之一，定能加強本集團之資產及收入基礎。

- **重慶**

重慶袁家崗項目：重慶China New City

於二零零六年五月，本公司以現金人民幣422,100,000元代價進一步收購重慶袁家崗項目之70%股本權益。本公司現時持有該物業項目之100%股本權益。



該物業項目之總建築樓面面積約為799,000平方米，分為五個不同區域發展。五個區域中的三個區域之建築工程經已展開。預期整個項目發展將於二零零九年底竣工。此物業項目位於中國重慶市高科技園袁家崗區之黃金地段，為深受歡迎的住宅及商業區，住宅及商用物業市場狀況穩定。整個項目分為2期發展，各期總建築樓面面積分別為648,000平方米及151,000平方米。第一期已展開預售。

- **天津**

天津老城廂項目



於二零零六年六月，本公司以總代價845,263,000港元收購天津老城廂項目之100%股本權益，以供發展位於天津市心臟地帶的七幅土地。全部代價藉向賣方配發及發行1,243,034,853股代價股份支付，發行價為每股0.68港元。

該物業項目之總建築樓面面積約為1,189,000平方米，分為七幅供商業及住宅發展用途的土地（第1、2、9、11、12、13及15號地段）。第15及1號地段土地之建設工程已經展開，而第11號地段約54,000平方米的土地的建設工程已

竣工，將會用作租賃投資用途。整個項目發展預期於二零一零年年底前落成。

投資一級土地發展項目

本公司於二零零六年十一月二十二日與天津市點石投資諮詢有限公司及天津辛莊經濟發展中心訂立一份合營協議，內容有關於天津成立一家合營公司，以於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊進行一項一級土地發展項目。

合營公司將於一幅面積約7,000,000平方米之土地從事上述有關土地發展、搬遷及城市基建之一級土地發展項目。天津市津南區市政府已批准該項目及成立該合營公司。

天津市政府進一步確認，為符合該土地公開競投之條件，合營公司已獲委聘就投資及發展該項目方面獨家向天津市政府提供協助。天津市政府進一步同意，倘該土地透過公開競投售出，其所保留之收益將不多於25%，而合營公司將保留餘下之溢利。

本公司於合營公司持有65%實際權益，其投資額為15,000,000美元，將由本公司出資。成立合營公司為本集團進一步拓展天津房地產市場業務之一大良機。

- **長沙**

中新花城項目

於二零零七年一月二日，本公司透過其全資附屬公司—北京新松置地投資顧問有限公司訂立一份協議，以現金人民幣216,000,000元代價收購湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司的67%股權。該項收購讓本集團獲得位於長沙之中新花城項目之發展股權。根據獨立估值師第一太平戴維斯發出的估值報告，中新花城項目於二零零六年十月三十一日的市值為人民幣372,300,000元。



中新花城項目由湖南淺水灣獨資發展，其位於中國長沙市望城縣，包含五幅總地盤面積為666,000平方米的土地。中新花城項目將發展為大型住宅項目，包括別墅、低至高層住宅大廈、會所及其他配套設施，總建築樓面面積約為800,000平方米。項目計劃分兩期發展，預定約於二零一零年竣工。

根據上市規則，訂立該協議構成一項主要及關連交易。本公司將於實際可行情況下盡快向其股東寄發一份通函及通告，以便召開股東特別大會讓本公司獨立股東批准前述交易。預期該宗收購將於二零零七年二月完成。於收購完成後，本公司將持有中新花城項目67%股本權益。

通過收購中新花城項目之67%股權，本公司得以實現其全國擴張策略，增加土地儲備作投資目的，此舉將可壯大本集團資產及收入來源。

- **西安**

中國西部第一水城

於二零零六年十月三十一日，本公司透過其全資附屬公司Richspeed Investment Limited及中置（北京）企業管理有限公司訂立股權收購協議，以收購西安滄灞建設開發有限公司的71.5%實際股本權益。該收購令本集團以總代價人民幣876,000,000元獲得房地產項目「中國西部第一水城」的發展股權。代價將以現金人民幣536,000,000元支付，其中人民幣170,000,000元將藉發行170,000,000份可換股債券及本公司按發行價1港元配發及發行340,000,000股代價股份而取得。



該項目位於西安市的優越地段，總建築樓面面積約為3,000,000平方米，其為西安市唯一大型生態社區，並為深受歡迎的住宅及商業地段。該項目由2,000,000平方米的住宅單位、68,000平方米的酒店綜合項目及932,000平方米的商用／地下停車場組成。該項目分為三期，作三至四年發展。預期整個項目將於二零一一年底完成。第一期的預售將於二零零七年第二季展開。

根據上市規則，訂立上述協議構成本公司一項須予披露交易。有關批准發行代價股份及可換股債券的股東特別大會將於二零零七年一月十九日舉行。

收購交易預期將於二零零七年二月完成。於收購事項完成後，本公司將於物業項目持有71.5%實際股本權益。此舉為本集團自成功推出於中國重慶市的重慶China New City後，進軍中國西部前景優越的房地產市場第二步。

- 成都

投資一級土地發展項目－郫縣項目

於二零零六年十二月三十一日，本公司透過其附屬公司與郫縣人民政府訂立合作開發協議書，以共同發展一項位於成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區的一級土地發展項目（「郫縣項目」）。郫縣項目的時期為三十個月。

該項目將分為兩個階段發展。第一階段約為1,100,000平方米，而第二階段則約為300,000平方米。根據開發協議書，本公司須負責對郫縣項目注入資本，並展開城市基礎建設（包括供水、排污、築路、供電、氣體供應、電訊裝設、光纖連接及地面平整工程），而郫縣政府則須負責土地徵收、遷移、賠償、收回及收購土地使用權。預期本公司將就第一階段投資人民幣700,000,000元。待有關政府當局審批後，郫縣土地的擬定用途包括城市商業用途、居住及住宅用途、行政及辦公用途、教育及文化用途等。本公司將根據該項目各已發展土地的售價分配溢利。

簽立該協議標誌著本公司在一級土地及物業發展業務投資（尤其是在發展迅速的中國成都）方面再邁進一步。

溫江項目

於二零零七年一月三日，本公司與成都中泰交通建設發展有限公司（「成都中泰」）訂立合作開發協議書，以成立一間項目公司共同發展一項位於成都市溫江新城區的項目（「溫江項目」）。訂立該協議符合本集團於中國物業市場的發展策略，將其業務進一步拓展至成都市。

於交易完成後，本公司將於溫江項目的項目公司持有70%股本權益。根據開發協議書，溫江項目將由本公司全權經營及管理。本公司須向項目公司注入人民幣200,000,000元，其中人民幣140,000,000元乃就其所分佔的70%股本而支付，而人民幣60,000,000元則為向項目公司作出的股東貸款。

溫江項目位於成都市溫江新城區，並計劃發展為住宅用途。該項目由兩幅土地組成（第一幅土地及第二幅土地），總建築樓面面積合共約為700,000平方米。上述兩幅土地已由成都中泰透過合法土地拍賣收購。第一幅土地及第二幅土地的拍賣價分別為人民幣261,000,000元及人民幣514,000,000元，合共為人民幣775,000,000元。

透過上述項目，本公司成功進軍成都市的物業市場，並進一步鞏固本集團的業務，而當中的開發協議書將協助本集團以相對較低成本取得溫江項目的發展權益。

未來展望

房地產行業一直為中國經濟的重要支柱。中國政府的有關部門已對房地產行業有關稅務、融資及土地供應方面實施一系列調控措施。該等措施的目的為保障消費者利益及鼓勵長線投資活動，從而限制短線投機。對房地產發展商的嚴格規定及條件清楚地顯示中國政府積極追求房地產行業的持續健康發展。長遠來說，此舉有助整體房地產行業產生顯著及正面影響，從而為業內提供重配資源的機會。預期房地產行業的發展將以規管方式進行，而於此有利環境下，優質房地產發展商將擁有大量發展機遇。除此之外，市場供求將進一步維持平衡，並配合客戶實際需要，因此，一個既具承接能力、穩定及理性的有秩序市場將會成立。在急劇的市區化進程帶動下，加上住屋需求不斷上升，中國房地產行業長遠將具有龐大發展潛力。

展望未來，本公司將繼續實行其發展策略，並透過公開拍賣、併購及收購其他中小型房地產發展商取得土地發展權。該策略將不僅增加本集團的土地儲備，亦可有效控制發展成本，從而大幅加強本集團的溢利能力。

待完成收購若干項目的交易（如上文所概述）後，本公司共於中國七個城市擁有九個發展中項目／將會發展之項目，總建築樓面面積約7,200,000平方米；加上上述兩項土地一級開發協議書（於天津及於成都之郫縣項目），可有效地幫助公司在未來獲得更便宜之土地。董事會有十分信心在未來2至3個月使土地儲備增至1,000萬平方米之建築樓面面積。

目前中國房地產市場的發展空間龐大，主要城市的住宅物業市場需求殷切。本集團對其全國房地產發展及投資項目將可如期進行，並錄得理想業績具有信心。

流動資金及財務資源

於二零零六年十月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為946,200,000港元，資產淨值合共為3,382,900,000港元，流動比率約為2.38。本集團於二零零六年十月三十一日之借貸總額為2,780,400,000港元，本集團於二零零六年十月三十一日之資本負債比率（將借貸總額除以權益總額3,382,900,000港元）為82.2%。

董事會認為，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。

或然負債

(i) 於二零零六年十月三十一日，本集團有以下或然負債：

	千港元 (未經審核)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	1,789,620

本集團就若干銀行為若干本集團物業買家安排之按揭貸款所授出之按揭融資提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，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業權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於本集團為承按人取得「物業擁有權證」或本集團於工程完成時取得「總物業擁有權證」時終止。

董事認為，倘出現未能付款之情況，相關物業之可變現淨值足以彌補未償還按揭本金之還款，以及應計利息及罰款，故此並無於未經審核簡明綜合財務報表內就擔保作出撥備。

- (ii) 本集團三間附屬公司為一宗於中國涉及聲稱違返37,045,000港元之合約承諾的訴訟的共同被告。該等附屬公司及其法律顧問強烈抗辯該申索，而董事認為支付申索之機會極微。因此，並無於未經審核簡明綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。
- (iii) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函2004第938號之公告。董事認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，未經審核簡明綜合財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則土地增值稅將約為55,160,000港元。

本集團之資產抵押

包括於發展中物業的賬面值約1,904,585,000港元（二零零六年四月三十日：331,258,000港元）已予抵押，以作為取得本集團借貸的抵押品。

股權

本公司於二零零六年十月三十一日之已發行及繳足股本為57,223,743港元，分為5,722,374,340股每股面值0.01港元之普通股。

於回顧期內，99,307,000港元之可換股票據已獲轉換為400,000,000股本公司普通股。

暫停股份過戶登記

本公司將由二零零七年一月三十一日至二零零七年二月三日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派上述中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年一月三十日星期一下午四時三十分前送抵股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

人力資源

於二零零六年十月三十一日，本集團聘有258名僱員（包括香港及中國辦事處）。

本集團持續參考薪金水平及組成、一般市況及個人表現以檢討僱員薪酬組合。員工福利包括強制性公積金計劃供款及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅，亦已就本集團僱員設立一項購股權計劃。

其他資料

董事及主要行政人員於股份及購股權的權益

於二零零六年十月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設置的名冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的資料，本公司董事及主要行政人員及彼等的關連人士於本公司及或其任何相聯法團的股份、相關股份及可換股債券中擁有的權益或淡倉如下：

(1) 本公司已發行股份

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
鄺松校先生	好倉	於法團之權益	3,554,651,390	62.1%

附註：鄺松校先生因其於Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Ltd之100%權益而被視為分別擁有本公司之2,942,021,390股股份及600,000,000股股份之權益。至於餘下之12,630,000股股份其中3,000,000股乃根據本公司購股權計劃之尚未行使購股權持有，而9,630,000股股份由鄺先生直接持有。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權

董事姓名	身份	尚未行使之購股權數目	相關股份數目
鄺松校	實益擁有人	3,000,000	3,000,000
劉 義	實益擁有人	16,000,000	16,000,000
牛曉榮	實益擁有人	16,000,000	16,000,000
元 崑	實益擁有人	8,000,000	8,000,000

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團之股份、債券或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於二零零六年十月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所設置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
Invest Gain Limited	好倉	實益擁有人	2,942,021,390	51.4%
Sinoeagle Pacific Limited	好倉	實益擁有人	600,000,000	10.5%
鄺松校先生	好倉	於法團之權益 (附註a)	3,554,651,390	62.1%
劉輝女士	好倉	配偶(附註b)	3,554,651,390	62.1%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	319,890,000	5.6%
John Zwaanstra先生	好倉	於法團之權益 (附註c)	319,890,000	5.6%

附註：

(a) 該等股份之中，2,942,021,390股及600,000,000股股份分別由Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited持有，該兩間公司均由鄺松校先生實益全資擁有，而餘下12,630,000股股份當中，3,000,000股股份為根據本公司購股權計劃下之尚未行使購股權而擁有，而9,630,000股股份由鄺松校先生直接持有。

(b) 劉輝女士被視為擁有本公司3,554,651,390股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生持有之權益。

(c) 該等股份乃由Penta Investment Advisers Ltd持有，而Penta Investment Advisers Ltd由John Zwaanstra先生實益擁有。

除上述披露外，於二零零六年十月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須設置之登記冊顯示，本公司並無接獲通知於本公司已發行股本中之任何其他權益或淡倉。

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之一項決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），有關購股權計劃之詳情載於本公司二零零六年年報之財務報表附註32。

於二零零六年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出86,000,000份購股權予本公司之董事及僱員。未行使購股權的相關股份為86,000,000股，佔本公司二零零六年十月三十一日之已發行股本1.5%。

於截至二零零六年十月三十一日止六個月內，本公司購股權計劃的任何條款並無變動。購股權計劃條款詳情已於本公司的二零零六年年報內披露。

下表披露本公司購股權計劃項下未行使購股權的詳情及於期內的變動：

	於二零零六年 五月一日 未行使 購股權之數目	增加／（減少）	於二零零六年 十月三十一日 未行使 購股權之數目
董事			
— 鄺松校先生	3,000,000	—	3,000,000
— 劉 義先生	16,000,000	—	16,000,000
— 牛曉榮女士	16,000,000	—	16,000,000
— 元 崑先生	8,000,000	—	8,000,000
— 張懷安先生（附註）	16,000,000	(16,000,000)	—
— 宋 宣女士（附註）	16,000,000	(16,000,000)	—
僱員	11,000,000	32,000,000	43,000,000
總計	86,000,000	—	86,000,000

附註：張懷安先生及宋宣女士已於二零零六年六月十五日辭去本公司之執行董事。

授出／接納日期	行使期間	每股行使價	緊接要約授予 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	0.90港元	0.88港元	1.09港元

購買、出售或贖回證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

於本公司註冊成立的司法管轄區百慕達，並無存在優先購買權。

企業管治守則

本公司已於截至二零零六年十月三十一日止六個月期間內，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下述者除外：

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並接受重選，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，惟須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值告退及接受重選。

本公司並無成立提名委員會。守則所建議之提名委員會職責及職能乃由董事會共同履行，而董事概不會參與其本身委任條款之釐定，以及獨立非執行董事概不會參與其本身獨立性之評估。

本公司已採納上市規則附錄10所載之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的行為守則。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之標準。

審核委員會

本公司的審核委員會由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，包括審閱截至二零零六年十月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

本人謹代表董事會對全體管理層及員工竭誠貢獻及集團夥伴、客戶以及本公司股東的鼎力支持致以衷心感謝。

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零七年一月十六日

簡明綜合收入報表

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	附註	截至十月三十一日止 六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
收益	3	1,979,282	32,749
銷售成本	4	(1,726,293)	(12,144)
毛利		252,989	20,605
其他收入		39,623	21,561
衍生金融工具之公平值變動		8,780	–
投資物業之公平值變動	9	134,214	–
持作出售物業轉為投資物業之 公平值收益	9	235,076	–
出售附屬公司收益		–	125,018
行政費用		(44,520)	(10,699)
銷售開支		(44,546)	(13,425)
融資成本		(53,267)	(4,075)
應佔聯營公司虧損		(5,258)	(2,945)
除稅前溢利		523,091	136,040
所得稅開支	5	(126,716)	(4,269)
期內溢利	6	396,375	131,771
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		400,637	127,004
少數股東權益		(4,262)	4,767
		396,375	131,771
已派股息	7	–	54,640
每股盈利	8		
— 基本		8.08仙	5.11仙
— 攤薄		7.82仙	4.55仙

簡明綜合資產負債表

於二零零六年十月三十一日

	附註	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備	9	11,261	6,698
投資物業	9	1,340,587	–
收購附屬公司按金	10	424,270	185,675
於聯營公司的權益		–	117,375
貸款予一間聯營公司		–	483,735
長期應收款項		–	272,661
可供銷售投資		–	9,471
已抵押銀行存款		56,292	77,049
		1,832,410	1,152,664
流動資產			
持作銷售物業		451,783	25,721
發展中物業		5,309,911	1,923,255
墊款予供應商		722,029	467,452
貿易及其他應收款項及預付款項	11	308,785	292,363
持作買賣投資		1,485	–
應收一間聯營公司款項		–	22,248
可收回稅項		55,655	46,306
已抵押銀行存款		9,911	–
銀行結餘及現金		946,152	315,664
		7,805,711	3,093,009
流動負債			
應計費用及其他應付款項	12	908,626	459,010
客戶墊款		1,429,921	1,587,456
應付關連公司款項	13	84,143	5,567
應付一名股東款項	14	21,294	1,678
應付股息		44	23,121
應繳稅項		231,931	141,967
有抵押銀行貸款—一年內到期	15	601,730	16,750
應付貸款		–	65,972
可換股票據	18	–	99,307
		3,277,689	2,400,828
淨流動資產		4,528,022	692,181
總資產減流動負債		6,360,432	1,844,845

簡明綜合資產負債表（續）

於二零零六年十月三十一日

	附註	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債			
有抵押銀行貸款—一年後到期	15	722,772	244,135
遞延稅項負債	16	774,206	59,309
應付貸款	17	256,660	—
衍生財務工具		24,656	—
可換股票據	18	1,199,196	—
		2,977,490	303,444
		3,382,942	1,541,401
資本及儲備			
股本	19	57,224	40,793
股份溢價及儲備		3,117,448	1,350,909
本公司股本持有人應佔權益		3,174,672	1,391,702
少數股東權益		208,270	149,699
		3,382,942	1,541,401

未經審核簡明綜合股本權益變動表

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	本公司股本持有人應佔權益											
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	繳入盈餘 千港元	可換股 票據儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註b)	重估儲備 千港元 (附註c)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積 (虧損) 溢利 千港元	總額 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年五月一日	24,836	120,407	368,234	11,234	-	-	-	140	66,174	591,025	242,047	833,072
因換算海外業務所產生 之匯兌差額及於股本 確認之淨收入	-	-	-	-	-	-	-	10,497	5,950	16,447	-	16,447
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	127,004	127,004	4,767	131,771
期內確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	10,497	132,954	143,451	4,767	148,218
股息	-	-	(54,640)	-	-	-	-	-	-	(54,640)	-	(54,640)
於二零零五年 十月三十一日	<u>24,836</u>	<u>120,407</u>	<u>313,594</u>	<u>11,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,637</u>	<u>199,128</u>	<u>679,836</u>	<u>246,814</u>	<u>926,650</u>
於二零零六年五月一日	40,793	1,605,048	-	11,234	(13,813)	-	4,287	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401
因換算海外業務所產生 之匯兌差額及於股本 確認之淨收入	-	-	-	-	-	-	-	44,950	-	44,950	4,401	49,351
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	400,637	400,637	(4,262)	396,375
期內已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	44,950	400,637	445,587	139	445,726
藉轉換可換股票據 發行股份	4,000	106,541	-	(11,234)	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
因收購附屬公司發行股份	12,431	745,821	-	-	-	-	-	-	-	758,252	-	758,252
發行股份之交易成本	-	(2,177)	-	-	-	-	-	-	-	(2,177)	-	(2,177)
確認可換股票據 之權益部分	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	99,662	-	99,662
確認可換股票據 之權益部分 之遞延稅項負債	-	-	-	(31,830)	-	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	140,228	-	-	-	140,228	121,708	261,936
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	3,968	-	-	-	-	3,968	(63,276)	(59,308)
解除銷售物業所產生之儲備	-	-	-	-	9,596	(48,645)	-	(285)	-	(39,334)	-	(39,334)
被視為出資(附註20(iii))	-	-	305,611	-	-	-	-	-	-	305,611	-	305,611
確認以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	3,696	-	-	3,696	-	3,696
於二零零六年 十月三十一日	<u>57,224</u>	<u>2,455,233</u>	<u>305,611</u>	<u>67,832</u>	<u>(249)</u>	<u>91,583</u>	<u>7,983</u>	<u>48,920</u>	<u>140,535</u>	<u>3,174,672</u>	<u>208,270</u>	<u>3,382,942</u>

未經審核簡明綜合股本權益變動表（續）

截至二零零六年十月三十一日止六個月

附註：

- (a) 根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司股份溢價賬可以繳足紅股形式派發。
- (b) 特別儲備指向少數股東收購附屬公司額外權益之應佔資產淨值之公平值及賬面值差額，其將於出售附屬公司或附屬公司出售與其有關之資產（以較早者為準）時於收入報表內確認。
- (c) 重估儲備指本集團為使聯營公司成為附屬公司而額外收購之權益之公平值（減去遞延稅項）及賬面值差額，其將於出售附屬公司或附屬公司出售與其有關之資產（以較早者為準）於收入報表內確認。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年十月三十一日止六個月

	附註	截至十月三十一日止 六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營業務所耗用的現金淨額		(1,053,023)	(137,173)
投資活動所耗用的現金淨額：			
已付收購附屬公司按金		(406,347)	—
增購聯營公司權益	20(ii)	(128,713)	—
添置投資物業		(75,529)	—
增購附屬公司權益	20(i)	(59,308)	—
購買物業、廠房及設備		(1,736)	(1,256)
收購附屬公司	20	47,553	—
出售附屬公司		—	179,999
聯營公司還款（獲墊款）		135,696	(273,835)
長期應收賬款減少		272,661	—
其他投資現金流		34,344	(22,867)
		(181,379)	(117,959)
融資活動所產生的現金淨額：			
發行可換股票據所得款項		1,291,213	—
新造銀行貸款		386,139	477,115
應付貸款增加		247,525	—
已付股息		(23,077)	(18,368)
償還銀行貸款		(40,692)	(93,604)
發行股份支出		(2,177)	—
其他融資現金流		(654)	24,877
		1,858,277	390,020
現金及現金等值增加淨額		623,875	134,888
期初的現金及現金等值		315,664	69,648
外幣匯率變動的影響		6,613	—
期末之現金及現金等值		946,152	204,536

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具則按公平值計量。

除以下所述者外，於未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年四月三十日止年度綜合財務報表所採納者一致：

持作買賣投資

持作買賣投資按公平值初步確認。於初步確認後每個結算日，持作買賣投資乃按公平值計算，公平值變動於產生期間直接在收入報表確認。

衍生財務工具

衍生財務工具於訂立衍生工具合約日期按公平值初步確認，其後於每個結算日重新計量其公平值，由此產生的損益馬上於損益賬確認。

2. 主要會計政策（續）

衍生財務工具（續）

內附衍生工具

倘若附於其他財務工具或其他主體合約之衍生工具之風險及特性與主體合約的風險及特性並無密切關係，及主體合約並非按公平值計量及公平值變動於損益賬確認，該內附衍生工具會作為獨立衍生工具處理。

於本期間，本集團採納香港會計師公會頒佈，與本集團營運相關並於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效之多項新準則、修訂及詮釋。採納此等新準則、修訂及詮釋導致以下方面之本集團會計政策有所改變，惟對於本期間之業績並無重大影響：

財務擔保合約

於本期間，本集團採用於二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第4號（經修訂）「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，財務擔保合約之定義為合約須由簽發者預備特別款項去補償持有者因特定負債人未能根據原本或經修改之債務文件要求於到期日支付貸款之損失。

本集團作為財務擔保合約簽發者

於二零零六年五月一日前，財務擔保合約沒有根據香港會計準則第39號計算，此等合約以或然負債披露。財務擔保撥備只會在可能需要流出資源以支付財務擔保之責任，及此等款項能可靠地評估時方會確認。

經採用有關之修訂後，本集團所簽發之財務擔保合約會以公平值減去直接應佔發出財務擔保合約之交易成本初步確認。初步確認後，本集團財務擔保合約以下列較高者計算：(i)根據香港會計準則第37號「撥備，或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)根據香港會計準則第18號「收入」初步確認之金額並於適當時減去所確認累積攤銷。

2. 主要會計政策（續）

財務擔保合約（續）

本集團作為財務擔保合約簽發者（續）

本集團已就若干物業買家之按揭貸款提供之財務擔保合約應用香港會計準則第39號的過渡條款。由於該等財務擔保合約之公平值並不重大，此會計政策變動對本集團現時及／或過往會計期間之業績並無影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業務及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟之 財務報告應用重列法 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內附衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年十月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間生效。

3. 收益及業務分類

收益指本集團向外界客戶出售物業以及從提供服務收取及應收之數額，概述如下：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
物業銷售	1,979,267	32,749
提供物業管理服務	15	—
	1,979,282	32,749

3. 收益及業務分類（續）

業務分類

就管理而言，本集團現時已組織為下列兩個營運分部：物業銷售及物業投資。物業投資業務之營運已於二零零六年八月展開。本集團於截至二零零五年十月三十一日止六個月主要從事物業銷售一個營運分部，因此並無呈列業務分類分析。

下列為截至二零零六年十月三十一日止六個月本集團收益及溢利貢獻之業務分類分析：

	物業銷售 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
對外銷售	1,979,267	–	6,302	1,985,569
分部間之銷售	–	–	(6,287)	(6,287)
總計	<u>1,979,267</u>	<u>–</u>	<u>15</u>	<u>1,979,282</u>

分部間之銷售以現行市場利率予以扣除。

業績

分部業績	<u>418,669</u>	<u>133,806</u>	<u>(546)</u>	<u>551,929</u>
未分配企業開支				(18,431)
其他收入				39,338
衍生財務工具之 公平值變動				8,780
分佔聯營公司虧損	(5,258)	–	–	(5,258)
融資成本				<u>(53,267)</u>
除稅前溢利				523,091
所得稅開支				<u>(126,716)</u>
期內溢利				<u>396,375</u>

4. 銷售成本

銷售成本包括中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅98,255,000港元（二零零五年：無）。

5. 所得稅開支

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
本年度稅項－中國企業所得稅	142,570	4,269
遞延稅項（附註16）	(15,854)	—
	126,716	4,269

於期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於未經審核簡明綜合財務報表內就香港利得稅撥備。

本集團在中國成立之附屬公司須就其應課稅收入按33%之稅率繳交中國企業所得稅。本公司一家於中國深圳經濟特區成立之附屬公司享有15%所得稅率之優惠政策。

6. 期內溢利

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除（計入）下列各項：		
廠房及設備折舊	1,308	523
可換股票據實際利息	41,129	4,075
應付貸款的利息開支	9,046	—
應付貸款的名義利息開支	3,092	—
下列各項之利息：		
銀行存款	(1,445)	(430)
給予一間聯營公司之貸款	(5,440)	(18,048)
其他貸款	(4,532)	—
匯兌收益	(16,334)	—
來自持作買賣投資之股息收入	(11,676)	—
出售附屬公司收益	—	(125,018)

7. 股息

期內並無派付股息（二零零五年：54,640,000港元）。董事議決向於二零零七年一月三十日名列本公司股東名冊之股東派發每股1.5港仙（二零零五年：1.5港仙）之中期股息。

8. 每股盈利

期內本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	截至十月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
盈利：		
用於計算每股基本盈利之盈利	400,637	127,004
可換股票據利息之潛在攤薄普通股之影響	41,129	4,075
用於計算每股攤薄盈利之盈利	441,766	131,079
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	4,956,814,978	2,483,632,950
可換股票據之潛在攤薄普通股之影響	689,395,095	400,000,000
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	5,646,210,073	2,883,632,950

於截至二零零六年十月三十一日止期間內，每股攤薄盈利之計算並不假設本公司已授出而尚未行使之購股權之轉換，此乃由於該購股權之行使價高於期內股份之平均市場價格。截至二零零五年十月三十一日，本公司概無授出購股權。

9. 投資物業及廠房及設備之變動

期內，本集團已透過收購附屬公司收購投資物業，成本為560,924,000港元。

期內，由於管理層意向之變動，帳面值為334,843,000港元之持作銷售物業已由持作銷售物業轉移為投資物業。本集團之持作銷售物業已由外間估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公平值評估。該估值產生之投資物業公平值增加數額235,076,000港元已直接於未經審核簡明綜合收入報表中確認。

於二零零六年十月三十一日，本集團之餘下投資物業已由外間估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公平值評估。該估值產生之投資物業公平值增加數額134,214,000港元已直接於未經審核簡明綜合收入報表中確認。

期內，本集團以成本1,736,000港元收購若干廠房及設備。此外，以3,979,000港元收購之廠房及設備乃透過收購附屬公司取得（附註20）。

10. 收購附屬公司按金

該款項為收購若干附屬公司的已付按金。收購該等附屬公司受若干於結算日尚未達成的條件所限。於二零零六年十月三十一日，就收購該等附屬公司已訂約但未於財務報表撥備金額的資本承擔約為190,836,000港元（附註21）。

11. 貿易及其他應收款項

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	71,448	9,820
其他應收款項	118,221	99,978
其他預繳稅款	89,504	89,213
其他按金及預付款項	29,612	28,275
已付收購發展中物業按金	-	65,077
	308,785	292,363

11. 貿易及其他應收款項（續）

本集團給予買家90日的信貸期。以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
0-90日	71,448	4,948
90-180日	-	-
超過180日	-	4,872
	71,448	9,820

12. 應計款項及其他應付款項

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業應計款項	448,823	397,298
其他應付款項	279,462	61,712
收購一間附屬公司之應付款項	180,341	-
	908,626	459,010

13. 應付關連公司款項

此款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。本公司控股股東鄺松校先生亦為該等關連公司之控股股東。董事認為，鑑於財務負債之短期性質，應付該等關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

14. 應付一名股東之款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，應付一名股東之款項之公平值與其賬面值相若。

15. 有抵押銀行借貸

期內，本集團取得新借銀行貸款386,139,000港元，並透過收購附屬公司以成本711,631,000港元取得銀行借貸。該等貸款以市場利率計息，並須於五年內償還。所得款項乃為物業發展提供資金。

本集團之貸款按6.44厘之實際利率（即合約利率）計息。

16. 遞延稅項負債

以下為已確認之主要遞延稅項負債及其於本會計期間之變動：

	可換股票據 千港元 (未經審核)	投資物業估值 千港元 (未經審核)	發展中物業／ 持作銷售物業 之公平值調整 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零零六年五月一日	-	-	59,309	59,309
匯兌差額	-	-	834	834
收購附屬公司	-	69,091	628,996	698,087
期內於權益扣除	31,830	-	-	31,830
(計入)扣自期內之收入	(1,573)	79,552	(93,833)	(15,854)
於二零零六年十月三十一日	30,257	148,643	595,306	774,206

於二零零六年十月三十一日，本集團有未動用稅項虧損125,077,000港元可動用以抵銷未來溢利。稅項虧損可無限期結轉。概無就稅項虧損確認遞延稅項資產，此乃由於並無應課稅溢利可用作抵銷未來應課稅溢利。

於期內，已動用未確認稅項虧損約19,030,000港元抵銷期內應課稅溢利。

17. 應付貸款

應付貸款指獨立第三方向本集團一家實體注入之固定資本（為註冊資本之26.3%），面額約247,525,000港元，並按年息率6.5厘收取固定股息。根據該協議，除按年息率6.5厘收取股息外，獨立第三方無權分佔本集團該實體之其他未來溢利。根據合約安排，本集團將於二零零八年五月以約286,139,000港元之代價從獨立第三方購回該26.3%註冊資本。

應付貸款實際利率為7.27厘。

18. 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為1,340,000,000港元之零息可換股票據（「可換股票據2011」）。可換股票據2011將於二零一一年五月十一日（「到期日」）以本金額之135.7%贖回。

可換股票據2011之持有人有權按每股1.5048港元之初步換股價（可予調整），將全部或任何部份之該等票據轉換為本公司股份。換股權可於該等票據獲發行後第六十日當日或之後隨時行使，直至到期日前第七個營業日（包括該日）營業時間結束為止。

於二零零九年六月十二日，可換股票據2011之持有人可以本金額之120.103%要求本公司贖回該等可換股票據（「持有人之贖回權」）。由於贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此該持有人之提早贖回權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十日，持有人之贖回權之公平值分別為33,436,000港元及24,656,000港元。因此，衍生財務工具之公平值變動約8,780,000港元已計入期內之未經審核簡明綜合收入報表。

於二零零九年六月十二日後（但不遲於到期日前七個營業日）之任何時間，倘若於有關贖回通告發出前連續三十個交易日之任何二十個交易日內，股份之收市價最少為適用提早贖回金額之130%除以換股比率，本公司可以相關之贖回金額贖回全部但非部份可換股票據2011（「發行人之贖回權」）。由於發行人之贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此發行人之贖回權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十一日，發行人之贖回權之公平值均為微不足道。

倘若本公司股份不再於香港聯合交易所有限公司上市或獲允許買賣，每位可換股票據2011之持有人有權按其選擇要求本公司向該持有人發行通告後第二十個營業日以提早贖回金額贖回該等票據（「取消上市認沽權」）。由於取消上市認沽權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此取消上市認沽權於各申報日作為衍生財務工具以公平值獨立項目記賬。於二零零六年六月十二日及二零零六年十月三十一日，發行人之贖回權之公平值均為微不足道。

可換股票據2011包括三個部份，即負債、提早贖回權及股本部分。股本部份於股本之「可換股票據儲備」項下呈列。負債部份之實際利率為9.44厘。

18. 可換股票據（續）

於二零零六年十月三十一日，以等同非可換股貸款於結算日之現行市場利率貼現之估計未來現金流量現值釐定之可換股票據2011之負債部份之公平值約為1,285,864,000港元。

於二零零六年四月三十日尚未行使之可股換票據已於二零零六年五月二日轉換為本公司股份。

19. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零六年十月三十一日每股面值0.01港元之股份	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零六年五月一日每股面值0.01港元之股份	4,079,339,487	40,793
籍轉換可換股票據發行股份	400,000,000	4,000
就收購附屬公司發行股份	1,243,034,853	12,431
	<u>5,722,374,340</u>	<u>57,224</u>

20. 收購附屬公司

截至二零零六年十月三十一日止期間

(i) 重慶中華企業房地產發展有限公司

於二零零六年六月三十日，本集團以現金代價444,886,000港元收購重慶中華企業房地產發展有限公司（「重慶中華企業」）的70%股本權益。重慶中華企業為一間於中國成立的公司，於中國重慶市從事物業發展。於收購前，本集團持有重慶中華企業20%權益，而重慶中華企業於收購後則成為本集團持有90%的附屬公司。是項收購已採用收購會計法入賬。

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(i) 重慶中華企業房地產發展有限公司（續）

有關收購重慶中華企業而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	1,424	—	1,424
發展中物業	600,759	244,428	845,187
貿易及其他應收款及預付款	692	—	692
銀行結餘及現金	68,520	—	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	—	(1,590)
有抵押銀行借款	(198,020)	—	(198,020)
遞延稅項負債	—	(80,661)	(80,661)
	471,785	163,767	635,552
少數股東權益			(63,556)
於聯營公司之權益			(127,110)
			444,886
收購一間附屬公司之應付款項			(180,341)
收購一間附屬公司之已付按金			(168,269)
			96,276
以現金支付之總代價			96,276
來自收購事項之現金流出淨額：			
已付現金代價			(96,276)
已收購之銀行結餘及現金			68,520
			(27,756)
就收購一間附屬公司之現金及 現金等值流出淨額			(27,756)

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(i) 重慶中華企業房地產發展有限公司（續）

於二零零六年八月三十一日，本集團完成收購重慶中華企業的餘下10%股本權益，代價為59,308,000港元。

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來零港元貢獻，並產生虧損4,997,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為391,140,000港元。備考資料僅供說明用途，並一定是倘收購事項已於二零零六年五月一日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦並非擬作為未來業績預測。

(ii) 北京新松置地投資顧問有限公司

於二零零六年八月三十一日，本集團以現金代價257,426,000港元收購北京新松置地投資顧問有限公司（「北京新松置地」）的50%股本權益。於收購前，本集團持有北京新松置地50%權益，而北京新松置地於收購後則成為本集團的全資附屬公司。北京新松置地持有北京市禦水苑房地產開發有限責任公司的80%股本權益，該公司為一間於中國成立的公司，於中國北京市從事物業發展。是項收購已採用收購會計法入賬。

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(ii) 北京新松置地投資顧問有限公司（續）

有關收購北京新松置地而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	592	—	592
發展中物業	1,030,224	867,937	1,898,161
貿易及其他應收款及預付款	57,383	—	57,383
給予供應商之墊款	400,712	—	400,712
可收回稅款	46,025	—	46,025
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結餘及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款	(168,730)	—	(168,730)
來自客戶之墊款	(929,807)	—	(929,807)
應付稅款	(29,272)	—	(29,272)
應付同系附屬公司款項	(24,059)	—	(24,059)
應付直接控股公司款項	(375,727)	—	(375,727)
有抵押銀行借款	(186,878)	—	(186,878)
遞延稅項負債	—	(286,419)	(286,419)
	(8,514)	581,518	573,004
少數股東權益			(58,152)
於聯營公司之權益			(257,426)
以現金支付之總代價			257,426
來自收購事項之現金流出淨額：			
已付現金代價			(257,426)
已收購之銀行結餘及現金			127,838
就收購附屬公司之現金及 現金等價物流出淨額			(129,588)

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(ii) 北京新松置地投資顧問有限公司（續）

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來893,276,000港元貢獻，並產生溢利52,944,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為384,148,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年五月一日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦並非擬作為未來業績預測。

於上述收購前，本集團已於二零零六年六月三十日以現金代價128,713,000港元額外收購北京新松置地25%股本權益。

(iii) *Lead Mix Limited*及*DIVO Success Limited*

於二零零六年八月三十一日，本集團收購*Lead Mix Limited*（「*Lead Mix*」）及*DIVO Success Limited*（「*DIVO Success*」）100%股本權益，代價為758,252,000港元，乃藉發行本公司1,243,034,853股普通股（附註a）結付。

*Lead Mix*直接持有*Joyful Fortune Limited*、*Capital Team Investment Limited*、*Eastern Winway Limited*、*Reliapioint Limited*及*Maxsun Limited*的100%股本權益，該等公司於英屬維爾京群島成立，並從事投資控股。

此外，*Lead Mix*亦間接持有天津中新華安房地產開發有限公司、天津中新濱海房地產開發有限公司、天津中新信捷房地產開發有限公司、天津中新名仕房地產開發有限公司、及天津中新嘉業房地產開發有限公司的100%股本權益，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展。

*DIVO Success*直接持有天津中新華城房地產開發有限公司及天津新潤房地產開發有限公司的100%，該等公司於中國成立，並於中國天津市從事物業發展項目。

是項收購已採用收購會計法入賬。

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(iii) Lead Mix Limited及DIVO Success Limited（續）

有關收購Lead Mix及DIVO Success而購入的資產淨值詳情概列如下：

	二零零六年		
	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購之淨資產			
廠房及設備	1,963	—	1,963
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	538,084	793,685	1,331,769
貿易及其他應收款	92,874	—	92,874
可收回稅款	4,460	—	4,460
銀行結餘及現金	204,897	—	204,897
應計款項及其他應付款	(48,533)	—	(48,533)
來自客戶之墊款	(247,892)	—	(247,892)
應付關連公司款項	(149,860)	—	(149,860)
應付集團公司款項	(8,777)	—	(8,777)
應付一名股東款項	(20,222)	—	(20,222)
有抵押銀行借款	(326,733)	—	(326,733)
遞延稅項負債	—	(331,007)	(331,007)
	391,818	672,005	1,063,863
代表：			
本公司之股本工具（附註a）			758,252
控股股東之視作出資（附註b）			305,611
			1,063,863
來自收購事項之現金流入淨額：			
已收購之銀行結餘及現金			204,897

20. 收購附屬公司（續）

截至二零零六年十月三十一日止期間（續）

(iii) *Lead Mix Limited* 及 *DIVO Success Limited*（續）

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來24,771,000港元貢獻，並產生溢利83,498,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則期內集團總收益將為1,979,282,000港元，而期內溢利將為393,726,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年五月一日完成本集團實際可達致的收益及經營業績的指標，亦並非擬作為未來業績預測。

附註：

- (a) 根據就收購Lead Mix及DIVO Success訂立的買賣協議，已發行1,243,034,853股每股面值0.01港元的本公司普通股。就收購Lead Mix及DIVO Success而發行的股份的公平值約為758,252,000港元，其乃以於收購日期的報價釐訂。
- (b) Lead Mix及DIVO Success乃從一名控股股東收購而得。被視作出資乃代價的公平值與所收購淨資產公平值的差額。

21. 承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
已授權及訂約但未撥備：		
中國物業發展開支	793,557	285,220
收購附屬公司的資本開支	190,836	364,817
收購廠房及設備的資本開支	2,681	-
	987,074	650,037

22. 或然事項

- (i) 於結算日，本集團有以下或然負債：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (經審核)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	1,789,620	672,074

本集團就若干銀行為若干本集團物業買家安排之按揭貸款所授出之按揭融資提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，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業權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於本集團為承按人取得「物業擁有權證」時終止。

由於財務擔保合約之公平值並不重大，故此並無於未經審核簡明綜合財務報表內就財務擔保作出撥備。

- (ii) 本集團三間附屬公司為一宗於中國涉及聲稱違反37,045,000港元（二零零六年四月三十日：35,976,000港元）之合約承諾的訴訟的共同被告。該等附屬公司及其法律顧問強烈抗辯該申索，而董事認為支付申索之機會極微。因此，並無於未經審核簡明綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。
- (iii) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函2004第938號之公告。董事認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，未經審核簡明綜合財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。然而，本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，惟董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則土地增值稅將約為55,160,000港元（二零零六年四月三十日：26,013,000港元）。

23. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	代理費開支 千港元 (未經審核)	利息收入 千港元 (未經審核)
關連公司	8,238	-
一間聯營公司	-	5,440

本公司控股股東鄺松校先生亦為上述關連公司的控股股東。代理費開支乃支付予關連公司作為向集團公司提供物業推廣及管理服務之代價。

於結算日與關連人士之結餘之詳情載於資產負債表及未經審核簡明綜合財務報表附註13及14。

一間集團公司於成為本公司附屬公司前與Beijing Newshine Decoration Company Limited（「Newshine Decoration」）訂立多項協議，涉及之總代價為人民幣145,065,000元。根據該等協議，Newshine Decoration將向由集團公司擁有之發展中物業提供裝潢服務。於二零零六年十月三十一日，人民幣145,065,000元已支付予Newshine Decoration以及計入提供予供應商的墊款賬目內。本公司控股股東鄺松校先生亦為Newshine Decoration的控股股東。

於截至二零零六年十月三十一日止期間，一間集團公司與北京新松沃克建築裝飾工程有限公司（「北京新松沃克」）訂立多項協議，總代價為人民幣1,596,000元。根據該等協議，北京新松沃克將為集團公司之發展中物業提供裝潢服務。於二零零六年十月三十一日，已向北京新松沃克支付人民幣500,000元，並已計入發展中物業。本公司控股股東鄺松校先生亦為北京新松沃克的控股股東。

23. 關連人士交易（續）

主要管理人員之薪酬

期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零零六年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十月三十一日 千港元 (未經審核)
短期福利	2,270	600
股份基礎付款	3,029	—
	5,299	600

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢釐定。

24. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年十月三十一日，本集團與一位獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購誠邦有限公司（Honest State Limited）之100%股權，而該公司則擁有西安滄灞建設開發有限公司（「西安滄灞」）之54.5%權益，代價約770,588,000港元（經本集團與該獨立第三方於二零零六年十一月十三日訂立之補充協議修訂）。代價將以現金支付其中約219,918,000港元，另以配發及發行340,000,000股本公司股份及以發行六個月期約168,317,000港元的本公司可換股票據支付。

於二零零六年十月三十一日，本集團分別與兩位獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購西安滄灞合共17%股權，現金代價約為137,255,000港元。

於未經審核間明綜合財務報表之日期，收購西安滄灞尚未完成。有關收購西安滄灞54.5%及17%權益之詳情載於本公司日期為二零零六年十二月八日之通函內。

24. 結算日後事項（續）

- (b) 於二零零六年十一月二十二日，本公司與兩位獨立第三方訂立協議，以組建一個新實體（「新實體」），其為一家將在天津從事土地發展、遷移及建設項目之公司。本集團將持有新實體之65%股權並擬投資約117,000,000港元資本。有關天津合營項目之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十二日之公佈內。
- (c) 於二零零六年十一月二十八日，本集團、控股股東及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited（「J.P. Morgan」）訂立配售及認購協議，以每股股份1.132港元之價格透過J.P. Morgan按全面包銷基準配售合共688,000,000股現有股份予十二名獨立投資者。控股股東已有條件同意以每股股份1.132港元之價格認購688,000,000股新股份。有關該配售事項之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十八日之公佈內。
- (d) 於二零零六年十二月一日，本集團與北京新松投資集團有限公司（「北京新松投資」，本公司控股股東擁有其股本權益）訂立買賣協議，關於擬以代價約213,861,000港元收購湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司（「湖南淺水灣」）的67%投資。

同日，本集團與北京國科新業科技開發有限公司（「北京國科」，其控股股東為本集團控股股東鄺松校先生）訂立另一份買賣協議，關於擬收購北京新松房地產開發有限公司（「北京新松房地產」）的額外22.1%註冊資本，代價約為89,109,000港元。

此外，本集團與獨立第三方北京西華偉業建材經貿有限公司訂立買賣協議，以收購北京金馬文華園房地產有限公司餘下15%權益，代價為99,010,000港元。

有關此三份協議之詳情載於本公司日期為二零零七年一月二日之公佈內。

24. 結算日後事項（續）

- (e) 於二零零六年十二月三十一日，本集團與一位獨立第三方訂立合作開發協議（「第一份協議」），以於中國成都市郫縣犀浦鎮共同發展城市基礎設施建設（「第一個合作項目」）。第一份協議為期30個月。本集團將為第一階段發展作出投資額約693,069,000港元，而本集團尚未確定就第一個合作項目第二階段作任何出資。本集團有權於發展城市基礎建設後享有來自拍賣該項目所得款項的投資回報。在向本集團償還其於第一個合作項目項下的投資金額後，來自拍賣的餘下所得款項將分配予本集團和獨立第三方。

於二零零七年一月三日，本集團與另一位獨立第三方訂立合作框架協議（「第二份協議」），以成立一間項目公司（「項目公司」），其註冊資本將約為198,200,000港元，以共同發展位於中國成都市溫江新城區的物業項目（「第二個合作項目」）。本集團將出資約198,020,000港元，其中約138,614,000港元乃為項目公司70%註冊資本出資，而約59,406,000港元作為向項目公司的股東貸款。

根據第二份協議，本集團將單獨負責（而獨立第三方不會干涉）項目公司的經營及管理。於簽訂第二份協議後24個月內，本集團須以大約396,040,000港元的價格，向獨立第三方購買(i)項目公司的30%註冊資本約59,406,000港元及(ii)股東貸款約237,624,000港元。

有關此兩份協議之詳情載於本公司日期為二零零七年一月九日之公佈內。