

本公佈並非於美國公開出售證券之要約。任何並無根據經修訂之一九三三年美國證券法（「證券法」）登記或獲豁免登記之證券，均不得在美國提呈發售或出售。任何於美國公開發售證券之建議，將以刊發招股章程方式進行，而招股章程可向本公司人索取，並將刊載有關本公司與管理層之詳細資料以及其財務報表。本公司無意在美國登記票據或權證之可能發售之任何部份。票據及權證將遵照一切適用法律及規例進行銷售。票據或權證概無於香港向公眾人士發售，亦不會配售予本公司任何關連人士。

本公佈僅供參考之用。並不構成收購、購買或以認購任何證券的邀請或建議。



## NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

### 中新集團（控股）有限公司\*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

#### 可能發行附帶可分割權證之美元票據

本公佈乃根據上市規則第13.09條規定之本公司義務發佈。

本公司考慮透過發行美元票據在資本市場籌集資本。票據發售之結構尚未最後確定，可能包括一批或多批之不同年期。此外，本公司考慮向票據認購人發行權證，其持有人有權依照將於定價日釐定之初步行使價認購本公司股份可能之票據（附帶或不附帶權證）發行預計將由BOCI Asia Limited及Deutsche Bank Securities Inc. 安排。為可能之票據發行，本公司可能向若干機構及專業投資者提供發售通函，其中包括先前未曾向公眾披露之本集團於截至二零零七年三月三十一日為止十一個月之未經審核綜合財務報表。本公佈載有該財務報表之摘要。

票據之條款及條件（包括發行價、利率及贖回價格）仍在釐定之中。一旦最後確定票據之條款及條件，本公司計劃與BOCI及德意志銀行（作為票據之最初購買人）簽署購買協議，而BOCI及德意志銀行隨後將依照條款及條件所載之發售限制向若干選定機構及專業投資者發售與出售票據。

票據及(倘發行)權證不會在香港聯交所上市,但可能在香港以外之證券交易所上市。由於在行使所發行之權證附帶之認購權時將予發行之股份將在香港聯交所上市,本公司將向香港聯交所申請權證及於行使權證附帶之認購權時將予發行之股份之上市及買賣。

倘發行任何權証,將根據於二零零六年九月二十五日舉行之週年大會股東授董事之一般性授權發行該等權證潛在之股份。同樣,可透過認股權証行使的股份總數將不會超過331,474,878股,概因該等股份乃根據一般性授權可發行之股份數目。

由於本公司仍在考慮該籌資活動之可能性,且並無就可能之票據及權證發行簽署任何具約束力之協議,因此可能之票據及權證發行可能會實現亦可能不會實現。本公司之潛在投資者及股東應謹慎買賣本公司之證券。本公司將在適當時候就可能之票據及可能之權證發行之進展作出進一步公佈。

本公佈乃根據上市規則第13.09條規定之本公司義務發佈。

## 可能發行票據及權證

### 緒言

本公司考慮透過發行美元票據在資本市場籌集資本。發售之結構尚未最後確定,可能采取一批或多批之不同年期之形式。

本公司亦可能向票據持有人發行權證,令持有人能認購本公司之股份。本公司將在適當時向香港聯交所申請於行使權證附帶之認購權時將予發行之股份之上市及買賣。

可能之票據及權證發行預計將由BOCI及德意志銀行作為聯席簿記人及聯席主要經辦人負責安排。

為可能之票據發行及可能之權證發行,本公司可能向若干機構投資者提供發售通函,其中包括先前未曾向公眾披露之本集團於截至二零零七年三月三十一日為止十一個月之未經審核綜合財務報表。下文載有該財務報表之摘要。

## 簡明綜合收入報表

截至二零零七年三月三十一日止十一個月

	附註	截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
收益	4	2,138,591	37,359
銷售成本	5	(1,934,857)	(60,429)
毛利(毛損)		203,734	(23,070)
其他收入		48,835	37,678
衍生金融工具之公平值變動	22	16,436	–
投資物業之公平值變動	12	145,963	–
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益		323,083	–
分類為持作出售之資產之減值虧損	6	–	125,018
出售附屬公司收益	16	(20,000)	–
行政費用		(172,455)	(41,516)
銷售開支		(73,570)	(18,087)
融資成本		(72,399)	(7,420)
應佔聯營公司虧損		(5,258)	(7,453)
除稅前溢利		394,369	65,150
所得稅備抵	7	31,032	14,858
期內溢利	8	425,401	80,008
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		438,580	96,808
少數股東權益		(13,179)	(16,800)
		425,401	80,008
已派股息	9	96,156	91,895
每股盈利	10		
— 基本		7.87仙	3.65仙
— 攤薄		7.41仙	3.33仙

**簡明綜合資產負債表**  
於二零零七年三月三十一日

		截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 四月三十日 止十一個月 千港元 (未經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	323,738	6,698
投資物業	12	1,399,371	–
收購附屬公司按金	13	332,682	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
衍生財務工具	22	18,000	–
已抵押銀行存款		46,877	77,049
		<b>2,120,668</b>	<b>1,152,664</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		382,334	25,721
發展中物業		8,348,538	1,923,255
墊款予供應商		764,505	467,452
貿易及其他應收款項及預付款項	14	447,960	292,363
應收少數股東款項	15	10,000	–
應收一間聯營公司款項		–	22,248
可收回稅項		96,029	46,306
已抵押銀行存款		10,000	–
銀行結餘及現金		1,891,832	315,664
		<b>11,951,198</b>	<b>3,093,009</b>
分類為持作銷售之資產	16	137,097	–
		<b>12,088,295</b>	<b>3,093,009</b>

		截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 四月三十日 止十一個月 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	17	1,066,646	459,010
客戶預售收款		2,379,689	1,587,456
應付關連公司款項	18	463,713	5,567
應付一名股東款項	15	85,412	1,678
應付股息		9	23,121
應繳稅項		196,028	141,967
有抵押銀行貸款－一年內到期	19	870,000	16,750
應付貸款	21	169,721	65,972
可換股票據	22	-	99,307
		<u>5,231,218</u>	<u>2,400,828</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債	16	<u>38,266</u>	<u>-</u>
		<u>5,269,484</u>	<u>2,400,828</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>6,818,811</u>	<u>692,181</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,939,479</u>	<u>1,844,845</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款－一年後到期	19	1,290,000	244,135
遞延稅項負債	20	945,077	59,309
應付貸款	21	448,269	-
衍生財務工具	22	35,000	-
可換股票據	22	1,244,807	-
		<u>3,963,153</u>	<u>303,444</u>
		<u>4,976,326</u>	<u>1,541,401</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	68,754	40,793
股份溢價及儲備		4,378,331	1,350,909
		<u>4,447,085</u>	<u>1,391,702</u>
本公司股本持有人應佔權益		<u>4,447,085</u>	<u>1,391,702</u>
少數股東權益		<u>529,241</u>	<u>149,699</u>
		<u>4,976,326</u>	<u>1,541,401</u>

# 未經審核簡明綜合股本權益變動表

## 截至二零零七年三月三十一日止十一個月

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 (附註b)	可換股 票據儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註c)	重估儲備 千港元 (附註d)	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	-	-	-	-	-	-	-	5,280	-	5,280	3,633	8,913
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	96,808	96,808	(16,800)	80,008
期內確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	5,280	96,808	102,088	(13,167)	88,921
就私人配售發行股份	4,967	418,740	-	-	-	-	-	-	-	423,707	-	423,707
就收購附屬公司發行股份	10,990	1,071,079	-	-	-	-	-	-	-	1,082,069	-	1,082,069
發行股份之直接成本	-	(5,178)	-	-	-	-	-	-	-	(5,178)	-	(5,178)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,385	70,385
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(18,653)	-	-	-	-	(18,653)	(166,723)	(185,376)
解除銷售物業所產生之 特別儲備	-	-	-	-	183	-	-	-	-	183	-	183
被視為出資	-	-	(276,339)	-	-	-	-	-	(430,939)	(707,278)	-	(707,278)
股息	-	-	(91,895)	-	-	-	-	-	-	(91,895)	-	(91,895)
於二零零六年三月三十一日	<u>40,793</u>	<u>1,605,048</u>	<u>-</u>	<u>11,234</u>	<u>(18,470)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,420</u>	<u>(267,957)</u>	<u>1,376,068</u>	<u>132,542</u>	<u>1,508,610</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	-	-	-	-	-	-	-	83,627	-	83,627	7,074	90,701
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	438,580	438,580	(13,179)	425,401
期內已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	83,627	438,580	522,207	(6,105)	516,102
藉轉換可換股票據發行股份	4,000	106,541	-	(11,234)	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
就私人配售發行股份	6,880	763,005	-	-	-	-	-	-	-	769,885	-	769,885
因收購附屬公司發行股份	17,081	1,201,521	-	-	-	-	-	-	-	1,218,602	-	1,218,602
發行股份之交易成本	-	(2,177)	-	-	-	-	-	-	-	(2,177)	-	(2,177)
少數股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	45,000
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	551,123	691,351
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	(40,528)	-	-	-	-	(40,528)	(210,476)	(251,004)
解除銷售物業所產生之 特別儲備	-	-	-	-	9,749	(52,433)	-	(285)	-	(42,969)	-	(42,969)
被視為出資 (附註24(b)及25(ii))	-	-	331,149	-	-	-	-	-	-	331,149	-	331,149
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,156)	(96,156)	-	(96,156)
確認以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	88,003	-	-	88,003	-	88,003
於放棄購股權後轉撥至 累計溢利	-	-	-	-	-	-	(957)	-	957	-	-	-
於二零零七年三月三十一日	<u>68,754</u>	<u>3,673,938</u>	<u>331,149</u>	<u>67,832</u>	<u>(44,592)</u>	<u>87,795</u>	<u>91,333</u>	<u>87,597</u>	<u>83,279</u>	<u>4,447,085</u>	<u>529,241</u>	<u>4,976,326</u>

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) 於二零零五年五月一之實繳盈餘指藉著把於二零零一年十二月三十一日本公司每股股份之繳足資本註銷0.09港元之方式，將本公司已發行股本面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元所產生之進賬款項。視作出資（分派）指代價公平值低於（高於）透過從控股股東收購附屬公司或收購附屬公司予控股股東所收購之資產淨值公平值之不足數額（超出數額）。
- (c) 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。
- (d) 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

截至二零零七年三月三十一日止十一個月

		截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
經營業務所耗用的現金淨額		<b>(974,226)</b>	(362,215)
投資活動所耗用的現金淨額：			
收購附屬公司	24	<b>(623,032)</b>	2,399
已付收購附屬公司按金		<b>(307,849)</b>	–
收購附屬公司額外權益	24(i), 25(i)及(ii)	<b>(249,900)</b>	–
投資可供銷售投資		<b>(140,000)</b>	–
收購聯營公司額外權益	24(ii)	<b>(128,713)</b>	–
購買物業、廠房及設備		<b>(22,642)</b>	(3,601)
出售附屬公司		–	214,997
長期應收賬款減少		<b>272,661</b>	–
聯營公司還款(獲墊款)		<b>135,696</b>	(117,988)
其他投資現金流		<b>2,502</b>	1,247
		<b>(1,061,277)</b>	97,054
融資活動所產生的現金淨額：			
新造銀行貸款		<b>1,564,356</b>	244,135
發行可換股票據所得款項		<b>1,340,000</b>	–
發行票據所得款項		<b>769,885</b>	423,707
應付貸款增加		<b>420,110</b>	–
少數股東出資		<b>35,000</b>	–
已付股息		<b>(119,268)</b>	(68,773)
償還銀行貸款		<b>(406,007)</b>	(89,356)
發行股份支出		<b>(2,177)</b>	–
其他融資現金流		<b>867</b>	(23,684)
		<b>3,602,766</b>	486,029
現金及現金等值增加淨額		<b>1,567,263</b>	220,868
期初的現金及現金等值		<b>315,664</b>	69,648
外幣匯率變動的影響		<b>8,905</b>	1,330
期末之現金及現金等值		<b>1,891,832</b>	291,846



## 中期財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止十一個月

### 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

於二零零六年十一月，本公司已把其功能貨幣由港元改為人民幣，此乃由於本公司已在很大程度上削減買賣投資業務，因此主要持有主要於中華人民共和國（「中國」）經營業務之附屬公司之投資。

中期財務報告乃以港元呈列，以方便讀者閱讀。

### 2. 編製基準

截至二零零六年五月一日至二零零七年三月三十一日止十一個月期間及於二零零七年三月三十一日之中期財務報告僅為提供財務資料以載入本公司關於建議發售債券之發售通函而編製。

中期財務報告乃遵照香港會計師公會（「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。

### 3. 主要會計政策

#### 會計政策

中期財務報告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。

中期財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除以下所述者外，於中期財務報告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：

#### 受制於共同控制權之業務合併

收購受制於共同控制權之附屬公司及聯營公司乃以會計購入法列賬。業務合併成本低於（高於）本集團於可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之權益的不足數額（超出數額）乃確認為從（給）控股股東視作出資（分派），作為股本內特別儲備之調整。

#### 投資物業

於首次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計量。於首次確認後，投資物業乃以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧乃於其產生期間納入損益表。

### 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。

### 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。

### 採納新訂／經修訂會計準則、修訂及詮釋

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。

就若干物業買家之按揭貸款提供之財務擔保合約而言，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。

#### 已頒佈但未生效之新訂／經修訂會計準則、修訂或詮釋之影響

本集團並無提早採用下列已頒佈惟尚未生效之新修訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用該等新修訂準則、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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	銀行借款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具:披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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—集團及庫存股 份交易 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效。  
2 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效。  
3 於二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效。  
4 於二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間生效。  
5 於二零零七年三月一日或以後開始的年度期間生效。  
6 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效。

#### 4. 收益及業務分類

收益指本集團向外界客戶出售物業收取及應收之數額。

##### 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。本集團於截至二零零六年三月三十一日止十一個月主要從事物業銷售一個營運分部，因此並無呈列截至二零零六年三月三十一日止十一個月業務分類分析。

下列為截至二零零七年三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	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>			
對外銷售	<u>2,138,591</u>	<u>—</u>	<u>2,138,591</u>
<b>業績</b>			
分部業績	<u>385,287</u>	<u>139,142</u>	524,429
未分配企業開支			(117,674)
其他收入			48,835
衍生財務工具之 公平值變動			16,436
融資成本			(72,399)
分佔聯營公司虧損	(5,258)	—	<u>(5,258)</u>
除稅前溢利			394,369
所得稅備抵			<u>31,032</u>
期內溢利			<u>425,401</u>

## 5. 銷售成本

銷售成本包括中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅約203,019,000港元（二零零六年：無）。

## 6. 出售附屬公司之收益

於二零零五年十月，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，出售其於Spot On Assets Limited之全部權益，連同其於一間附屬公司Best Modern Properties Limited之100%直接權益及其於一間聯營公司上海新耀房地產開發有限公司之39%間接權益，代價為180,000,000港元。該出售已於二零零五年十月完成。該出售帶來出售收益90,019,000港元。

於二零零五年十月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其於Neo-China Industrial Limited之全部權益，以及其於一間聯營公司新疆光正網結構工程技術有限公司之26.12%權益，代價為35,000,000港元。該出售已於二零零五年十月完成。該出售帶來出售收益34,999,000港元。

## 7. 所得稅備抵

截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
---	---

所得稅備抵（支出）包括：

本年度稅項－中國企業所得稅	<b>(114,539)</b>	14,858
遞延稅項（附註20）		
－本期間	<b>21,898</b>	－
－稅率變動應佔	<b>123,673</b>	－
	<b>145,571</b>	－
	<b>31,032</b>	14,858

於期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於中期財務報告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特別行政區成立之附屬公司享有15%所得稅率之優惠政策。

期內，中國全國人民代表大會通過了新的中國企業所得稅法。由二零零八年一月一日起，國內及外商企業之稅率將並軌為25%。由於稅率變動，遞延稅項備抵123,673,000港元已於期內之收入報表確認。

## 8. 期內溢利

	截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 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	3,103	1,030
減:資本化發展中物業	(319)	(93)
	<u>2,784</u>	<u>937</u>
可換股票據實際利息	86,740	4,913
應付貸款的名義利息開支	31,695	2,507
銀行借貸利息	103,831	19,386
應付一間關連公司款項之利息	5,706	-
減:物業、廠房及設備及發展中物業之資本化數額	(155,573)	(19,386)
	<u>72,399</u>	<u>7,420</u>
以股份為基礎之付款	88,003	-
下列各項之利息:		
銀行存款	(6,405)	(1,981)
給予一間聯營公司之貸款	(5,440)	(24,390)
其他貸款	(6,543)	(616)
匯兌收益	(15,488)	-
來自持作買賣非上市投資之股息收入	(14,286)	-

## 9. 股息

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
普通股:		
二零零七年中期—每股普通股1.5港仙 (二零零六年:1.5港仙)	96,156	37,255
二零零六年末期—每股普通股零仙 (二零零五年:2.2港仙)	-	54,640
	<u>96,156</u>	<u>91,895</u>

## 10. 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 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
盈利：		
用於計算每股基本盈利之盈利	438,580	96,808
可換股票據2011及可換股票據2005 之利息及衍生財務工具公允值變動之 潛在攤薄普通股之影響 (見附註22)	32,077	4,913
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>470,657</u>	<u>101,721</u>
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,572,216,401	2,653,520,137
可換股票據2011及可換股票據2005之 潛在攤薄普通股之影響	780,035,072	400,000,000
購股權	<u>320,759</u>	<u>-</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,352,572,232</u>	<u>3,053,520,137</u>

於截至二零零七年三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於二零零六年十一月十七日及二零零七年三月十四日授出而尚未行使之購股權之轉換，此乃由於於該兩日授出之購股權之行使價高於期內股份之平均市場價格。截至二零零六年三月三十一日，本公司概無授出購股權。

## 11. 購股權

本公司已為本集團合資格僱員設立購股權計劃。本期間內未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目
期初未行使	86,000,000
期內已授出	500,000,000
期內被放棄	(16,000,000)
期終未行使	<u>570,000,000</u>

於本期間內，購股權已於二零零六年十一月十七日及二零零七年三月十四日授出。於授出日期（二零零六年十一月十七日及二零零七年三月十四日）使用二項式模型釐定之購股權公平值分別約為每份0.55港元及0.43港元。

自收入報表扣除之以股份為基礎付款之總額為88,003,000港元。

以下假設已用以計算購股權之公平值：

	二零零六年 十一月十七日	二零零七年 三月十四日
於授出日期之股份收市價	1.08港元	0.99港元
行使價	0.93港元	0.98港元
預期年期	6.3年	5.2年
預期波幅	50%	50%
預期股息收益率	1.5%	1.5%
零風險比率	3.8%	4.1%

倘購股權於歸屬日期後被放棄或於到期日仍未獲行使，則早前於購股權儲備確認之數額將轉撥至累計溢利。

二項式模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃以董事之最佳估計為基礎。購股權之公平值視乎不同之不變因素或若干主觀假設而有變。

## 12. 投資物業及物業、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，成本約為560,924,000港元（附註24）。

期內，由於管理層意向之變動，帳面值約為296,758,000港元之持作銷售物業已由持作銷售物業已由持作銷售物業轉移至投資物業，此乃由於管理層已於與租戶訂立經營租約時改動有關用途。該等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於轉移當日以公平值評估。該估值產生之投資物業公平值增加數額約323,083,000港元已直接於收入報表中確認。

於二零零七年三月三十一日，本集團之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約145,963,000港元已直接於收入報表中確認。

期內，本集團以成本約22,642,000港元收購若干物業、廠房及設備。此外，以297,769,000港元收購之物業、廠房及設備乃透過收購附屬公司取得（附註24）。

## 13. 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中期財務報告撥備金額的資本承擔約為57,830,000港元（附註26）。

#### 14. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
貿易應收賬款	49,257	9,820
其他應收款項	210,783	99,978
其他應收稅款	142,367	89,213
其他按金及預付款項	45,553	28,275
已付收購發展中物業按金	-	65,077
	<u>447,960</u>	<u>292,363</u>

本集團給予物業買家90日的信貸期。以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
0-90日	49,257	4,948
超過180日	-	4,872
	<u>49,257</u>	<u>9,820</u>

#### 15. 應收(應付)少數股東／股東款項

該等款項乃無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，應收(應付)少數股東／股東款項之公平值與其賬面值相若。

#### 16. 持作銷售之非流動資產

本集團於二零零七年三月二十六日與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其於天津中新名仕房地產開發有限公司(「天津中新名仕」)之全部股本權益。該交易於截至本報告日期尚未完成。天津中新名仕應佔之資產及負債(預期將於十二個月內出售)已分類為持作銷售之出售組別，並已獨立地呈列於資產負債表。就分部報告而言，該等業務已納入本集團之銷售物業(見附註4)。

出售之所得款項預期會少於有關資產及負債之賬面淨值，因此，於分類為持作銷售資產時確認減值虧損約20,000,000港元。



分類為持作銷售之出售類別所包含之主要資產及負債類別如下：

	千港元
發展中物業	137,096
銀行及現金	1
	<hr/>
分類為持作銷售之資產總值	137,097
與分類為持作銷售之資產相關之遞延稅項負債	(38,266)
	<hr/>
應收同系附屬公司款項	98,831
	15,890
	<hr/>
出售組別之資產淨值	<u>114,721</u>

#### 17. 應計款項及其他應付款項

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
發展中物業應計款項	517,993	397,298
其他應付款項	439,508	61,712
收購一間附屬公司之應付款項	109,145	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,066,646</u>	<u>459,010</u>

#### 18. 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公平值與其賬面值相若。

#### 19. 有抵押銀行借貸

期內，本集團取得新借銀行貸款1,564,356,000港元，並透過收購附屬公司以成本約711,631,000港元取得銀行借貸。該等貸款須於五年內償還。所得款項乃為物業發展提供資金。銀行貸款乃按5.76厘至6.80厘年利率計息。

銀行借款乃以下列各項作為抵押品：

- (i) 本集團若干賬面值約3,909,039,000港元（二零零六年：331,258,000港元）之發展中物業位於中國；
- (ii) 本集團若干銀行存款之抵押約為56,877,000港元（二零零六年：77,049,000港元）。10,000,000港元（二零零六年：無）之存款已予質押，以作為短期借款之抵押品，因而分類為流動資產。餘下餘46,877,000港元（二零零六年：77,049,000港元）之存款已予質押，以作為長期借款之抵押品，因而分類為非流動資產。

期內，就於二零零七年三月三十一日賬面值500,000,000港元之銀行貸款而言，本集團違犯銀行貸款之若干條款，而該等條款主要關於集團公司之財務契諾。於發現違犯之情況時，本公司董事已知會銀行，並已與有關銀行再磋商貸款條款。於二零零七年三月三十一日，雙方之磋商尚未有結論。由於貸款方於結算日尚未同意放棄即時要求還款之權利，故貸款已於二零零七年三月三十一日分類為流動負債。在任何情況下，倘貸款方要求即時償還貸款，則本公司董事相信本公司將具備充裕之其他融資來源，以確保本集團持續經營將不會受到威脅。於結算日後，雙方之磋商已告完成，銀行已同意修訂財務承諾。

## 20. 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)	物業、 廠房及設備 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	-	517	7,587	-	8,104
收購附屬公司	-	69,091	933,270	27,310	1,029,671
稅率變動之影響	-	(16,749)	(106,924)	-	(123,673)
期內於權益扣除 (計入) 扣自期內之收入	31,830 (3,396)	- 84,351	- (102,853)	-	31,830 (21,898)
重新分類至與持作銷售資產 相關之負債	-	-	(38,266)	-	(38,266)
於二零零七年三月三十一日	28,434	137,210	752,123	27,310	945,077

於二零零七年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約132,541,000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19,596,000港元抵銷期內應課稅溢利。

## 21. 應付貸款

應付貸款指獨立第三方向本集團一家實體注資（為註冊資本之26.3%），面額約250,000,000港元，並按年息率6.5厘收取固定股息（「甲項應付貸款」），以及一名獨立第三方向本集團一家實體注資（為註冊資本之30%），面額約為60,000,000港元另加一筆約240,000,000港元之貸款（「乙項應付貸款」），及作為收購西安滄霸建設開發有限公司之部份代價而提供之貸款（「西安應付貸款」）。

根據關於甲項應付貸款之協議，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，本集團須於二零零八年五月以約289,000,000港元之代價從獨立第三方購回該26.3%註冊資本。甲項應付貸款實際利率為7.27厘。

根據關於乙項應付貸款之協議，獨立第三方有權分佔集團公司之溢利，而貸款乃免息。本集團將向獨立第三方購入註冊資本30%，並已於二零零九年一月根據合約協議償還貸款，價格約為400,000,000港元另加一筆相當於根據集團公司所發展之物業之預售價格釐定之金額。於二零零七年三月三十一日，乙項應付貸款中約170,110,000港元已從貸款方取得。乙項應付貸款之實際利率為14.47%。

本集團已於二零零七年二月二十八日完成收購西安滄霸建設之54.5%股本權益。就此項收購而言，本集團已就此收購向賣方提供面額人民幣170,000,000元之西安應付貸款，該貸款按年利率3.88%計息，年期為六個月。西安應付貸款之實際利率為5.14%。

於二零零六年四月三十日應付之貸款已於期內全數償還。

## 22. 可換股票據

於二零零七年三月三十一日

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於聯交所上市。

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二零零七年三月三十一日，持有人之贖回權之公平值分別為33,436,000港元及35,000,000港元。因此，衍生財務工具之公平值變動約1,564,000港元已自期內之收入報表扣除。

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，發行人之贖回權之公平值均為微不足道。於二零零七年三月三十一日，發行人之贖回權之公平值為18,000,000港元。因此，衍生財務工具之公平值變動18,000,000港元已計入期內之收入報表。

倘若本公司股份不再於聯交所上市或獲允許買賣，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二零零七年三月三十一日，取消上市認沽權之公平值均為微不足道。

可換股票據2011包括負債、提早贖回權、取消上市認沽權及股本部分。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。

於二零零六年四月三十日

於二零零六年四月三十日尚未行使之可換股票據（「可換股票據2005」）已於二零零六年五月二日轉換為400,000,000股本公司股份。

## 23. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零七年三月三十一日每股面值0.01港元之股份	<u>40,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
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
就私人配售發行之股份	688,000,000	6,880
籍轉換可換股票據2005發行股份(附註22)	400,000,000	4,000
就收購附屬公司發行股份	<u>1,708,034,853</u>	<u>17,081</u>
	<u>6,875,374,340</u>	<u>68,754</u>

於二零零六年十一月二十八日，已就向獨立私人投資者私人配售本公司主席鄺松校先生所持本公司688,000,000股每股面值0.01港元之普通股作出安排，價格為每股股份1.132港元，此價格較本公司股份於二零零六年十一月二十八日前最後五個交易日之平均收市價折讓約5.98%。

根據同日之認購協議，鄺松校先生按每股股份1.132港元之價格認購本公司688,000,000股每股面值0.01港元之新普通股。所得款已用作收購附屬公司或中國其他物業項目，並撥作本集團之一般營運資金。該等新股份乃根據董事於二零零六年九月二十五日舉行之本公司股東大會上獲授之一般授權予以發行，並在各方面與已發行之其他股份享有同等地位。

## 24. 收購附屬公司

截至二零零七年三月三十一日止期間，本集團收購以下附屬公司，詳情如下：

### (i) 重慶中華企業房地產發展有限公司(「重慶中華企業」)

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，而該權益已被計作聯營公司權益。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。

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之餘下10%股本權益，現今代價為59,900,000港元。

有關收購重慶中華企業而購入的資產淨值詳情概列如下：

	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
<b>已收購之淨資產</b>			
物業、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)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	<u>635,552</u>
少數股東權益			(63,556)
重估儲備			<u>(8,006)</u>
			563,990
減：於收購前所持之聯營公司權益			<u>(119,104)</u>
			<u>444,886</u>
支付方式：			
以現金支付之總代價			(203,472)
收購一間附屬公司之應付款項			(73,145)
收購一間附屬公司之已付按金			<u>(168,269)</u>
			<u>(444,886)</u>

(ii) 北京新松置地投資顧問有限公司（「北京新松置地」）

於二零零六年六月三十日，本集團以現金代價128,173,000港元收購北京新松置地的額外25%股本權益。於收購前，本集團持有北京新松置地25%權益，而北京新松置地此後則成為本集團擁有50%權益之聯營公司。

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之餘下50%股本權益，而北京新松置地此後則成為本集團之全資附屬公司。北京新松置地持有北京市御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。

有關收購北京新松置地而購入的資產淨值詳情概列如下：

	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
<b>已收購之淨資產</b>			
物業、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)
客戶預售收款	(929,807)		(929,807)
應付稅款	(29,272)		(29,272)
應付集團公司款項	(399,786)		(399,786)
有抵押銀行借款	(186,878)		(186,878)
遞延稅項負債	-	(286,419)	(286,419)
	<u>(8,514)</u>	<u>581,518</u>	<u>573,004</u>
少數股東權益			(58,152)
重估儲備			(132,222)
			<u>382,630</u>
減：於收購前所持之 聯營公司權益			(125,204)
			<u>257,426</u>
支付方式：			
已付現金代價			<u>(257,426)</u>

**(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(i)）結付。

Lead Mix直接持有Joyful Fortune Limited、Capital Team Investment Limited、Eastern Winway Limited、Reliapoint 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、天津中新信捷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。

Lead Mix及DIVO Success乃從控股股東收購而得。收購Lead Mix及DIVO Success導致來自控股股東之被作出資305,611,000港元，相當於代價公平值與所收購資產淨值公平值之不足數額。

是項收購已採用收購會計法入賬。

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

	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
<b>已收購之淨資產</b>			
物業、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)
客戶預售收款	(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)
	<u>391,818</u>	<u>672,045</u>	<u>1,063,863</u>
控股股東之視作出資 (附註b)			<u>(305,611)</u>
			<u>758,252</u>
支付方式：			
本公司之股本工具 (附註a(i))			<u>(758,252)</u>

**(iv) 西安滄霸建設**

於二零零七年二月二十八日，本集團向獨立第三方完成收購西安滄霸建設（其為一間於中國成立之公司，於中國西安市從事物業發展）之54.5%股本權益，連同前股東貸款約50,000,000港元，總代價為人民幣781,600,000元，支付方式為現金276,000,000港元、本公司340,000,000股股份及發行面值169,000,000港元之西安應付貸款（附註21）。於收購前，本集團擁有西安滄霸建設之17%權益，該權益乃於二零零六年十一月六日以代價140,000,000港元購得，並已計及可供銷售投資。西安滄霸建設於收購後成為本集團擁有71.5%權益之附屬公司。該收購已以會計購入法列賬。

就收購西安滄霸建設所收購之資產淨值詳情概述如下：

	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
<b>已收購之資產淨值</b>			
物業、廠房及設備	182,988	109,242	292,230
發展中物業	624,661	743,369	1,368,030
貿易及其他應收款及預付款	1,632		1,632
供應商之墊款	30,700		30,700
銀行結餘及現金	4,810		4,810
應計款項及其他應付款	(83,728)		(83,728)
應付集團公司款項	(131,500)		(131,500)
遞延稅項負債	-	(213,153)	(213,153)
	<u>629,563</u>	<u>639,458</u>	1,269,021
少數股東權益			<u>(347,421)</u>
			921,600
減：於收購前所持之可供銷售投資			<u>(140,000)</u>
			<u>781,600</u>
支付方式：			
已付現金代價			(240,000)
就收購一間附屬公司之應付款項			(36,000)
西安應付貸款 (附註a(ii))			(169,000)
本公司之股本工具 (附註a(ii))			<u>(336,600)</u>
			<u>(781,600)</u>

(v) **湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司 (「湖南淺水灣湘雅」)**

於二零零七年二月二十八日，本集團以現金代價216,000,000港元完成收購湖南淺水灣湘雅（其為一間於中國成立之公司，於中國長沙市從事物業發展）之67%股本權益（包括豁免前股東貸款74,000,000港元）。該收購已以會計購入法列賬。

湖南淺水灣湘雅乃從控股股東購得。收購湖南淺水灣湘雅導致產生視作出資24,474,000港元，相當於代價公平值低於所收購之資產淨值公平值兩者間之不足數額。

(vi) **中住佳展地產(徐州)有限公司 (「中住佳展地產」)**

於二零零七年二月二十八日，本集團以現金代價150,000,000港元另加發行本公司125,000,000股股份 (附註a(iii)) 方式收購中住佳展地產（其為一間於中國成立之公司，於中國徐州市從事物業發展）之100%股本權益。該收購已以會計購入法列賬。



就收購湖南淺水灣湘雅及中住佳展地產所收購之資產淨值詳情概述如下：

	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
<b>已收購之資產淨值</b>			
物業、廠房及設備	1,560		1,560
發展中物業	343,796	473,730	817,526
貿易及其他應收款及預付款	7,238		7,238
供應商之墊款	20,000		20,000
銀行結餘及現金	37,801		37,801
應計款項及其他應付款	(21,761)		(21,761)
應付關連公司款項	(59,000)		(59,000)
應付集團公司款項	(88,715)		(88,715)
遞延稅項負債	-	(118,431)	(118,431)
	<u>240,919</u>	<u>355,299</u>	<u>596,218</u>
少數股東權益			(81,994)
來自控股股東之視作出資 (附註b)			<u>(24,474)</u>
			<u>489,750</u>
支付方式：			
已付現金代價			(366,000)
本公司之股本工具 (附註a(iii))			<u>(123,750)</u>
			<u>(489,750)</u>

就收購上述附屬公司所收購之資產淨值詳情概述如下：

	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
<b>已收購之資產淨值</b>			
物業、廠房及設備	188,527	109,242	297,769
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	3,137,524	3,123,149	6,260,673
貿易及其他應收款及預付款	159,819	–	159,819
供應商之墊款	451,412	–	451,412
可收回稅項	50,485	–	50,485
應收關連公司款項	35,939	–	35,939
已質押銀行存款	7,246	–	7,246
銀行結餘及現金	443,866	–	443,866
應計款項及其他應付款	(324,342)	–	(324,342)
客戶之預售收款	(1,177,699)	–	(1,177,699)
應繳稅款	(29,272)	–	(29,272)
應付關連公司款項	(584,587)	–	(584,587)
應付集團公司款項	(253,051)	–	(253,051)
應付一名股東款項	(20,222)	–	(20,222)
有抵押銀行借款	(711,631)	–	(711,631)
遞延稅項負債	–	(1,029,671)	(1,029,671)
	<u>1,725,571</u>	<u>2,412,087</u>	<u>4,137,658</u>
少數股東權益			(551,123)
重估儲備			(140,228)
來自控股股東之視作出資 (附註b)			(330,085)
			<u>3,116,222</u>
減：於收購聯營公司權益前所持之權益			(244,308)
可供銷售投資			(140,000)
			<u>2,731,914</u>

	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
支付方式：			
已付現金代價			(1,066,898)
於以往期間收購一間附屬公司之按金			(168,269)
收購附屬公司之應付款項			(109,145)
西安應付貸款 (附註a(ii))			(169,000)
本公司之股本工具			
– Lead Mix Limited及DIVO Success Limited (附註a(i))			(758,252)
– 西安滄霸建設 (附註a(ii))			(336,600)
– 中住佳展地產 (附註a(iii))			(123,750)
			<u>(2,731,914)</u>
收購時所產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(1,066,898)
已收購之銀行結餘及現金			443,866
			<u>623,032</u>
就收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額			<u>623,032</u>

期內所收購的該附屬公司為本集團的收益帶來1,011,537,000港元貢獻，並產生溢利258,573,000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2,138,591,000港元，而期內溢利將為437,698,000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。

物業、廠房及設備以及發展中物業之公平值乃以暫時基準釐定，以待取得事業估值。

附註：

- (a) (i) 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。
- (ii) 根據關於收購西安滄霸建設之買賣協議，本公司340,000,000股每股面值0.01港元之普通股及西安應付貸款已予發行。該批340,000,000股普通股及就收購西安滄霸建設而發行之西安應付貸款於二零零七年一月二十二日之公平值分別為336,600,000港元及169,000,000港元，乃分別以所報出價及Knight Frank Hong Kong Limited於收購日期對西安應付貸款進行之估值而釐定。

(iii) 根據關於收購中住佳展地產之買賣協議，本公司125,000,000股每股面值0.01港元之普通股已予發行。就收購Zhongzhu Jiazhan而發行之股份之公平值約為123,750,000港元，乃以收購日期之所報出價而釐定。

(b) Lead Mix、DIVO Success及湖南淺水灣湘雅乃從一名控股股東收購而得。被視作出資乃代價公平值與所收購淨資產公平值不足數額。

## 25. 收購附屬公司之額外權益

(i) 於二零零七年二月二十八日，本集團以現金代價100,000,000港元向一名獨立第三方完成收購北京金馬文華園房地產開發有限公司(「北京金馬」)之15%股本權益。於收購前，本集團擁有北京金馬之85%權益，而北京金馬此後成為本集團之全資附屬公司。收購北京金馬導致產生特別儲備33,860,000港元，相當於向一名少數股東收購之附屬公司之額外權益應佔之公平值與賬面值兩者間之差額。基於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益已減少66,140,000港元。

(ii) 於二零零七年二月二十八日，本集團以現金代價90,000,000港元向一間由控股股東控制之關連公司完成收購北京新松房地產開發有限公司(「北京新松」)之22.1%股本權益。於收購前，本集團擁有北京新松之51.6%權益，而北京新松此後成為本集團擁有73.7%權益之附屬公司。收購北京新松之22.1%權益導致產生來自控股股東之視作出資1,064,000港元及特別儲備10,636,000港元。代價公平值低於向少數股東所收購之附屬公司之額外權益應佔之資產淨值公平值兩者間之不足數額，被當作來自控股股東之視作出資。基於收購北京新松之額外權益，少數股東權益已減少80,428,000港元。

## 26. 承擔

於結算日，本集團有以下承擔：

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (未經審核)
已授權及訂約但未撥備：		
中國物業發展開支	2,306,782	285,220
收購附屬公司的資本開支 (附註13)	57,830	364,817
	<u>2,364,612</u>	<u>650,037</u>

附註：本集團已就收購多間公司之股本權益與獨立第三方訂立買賣協議。總購買代價約為現金390,512,000港元，另加配發及及行本公司717,592,592股普通股。於二零零七年三月一日，約332,682,000港元已予支付，導致資本承擔約57,830,000港元。

## 27. 或然事項

(i) 於結算日，本集團有以下或然負債：

	二零零七年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 四月三十日 千港元 (未經審核)
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	<u>765,674</u>	<u>672,074</u>

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，故此並無於中期財務報告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37,415,000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，並無於中期財務報告中就任何潛在負債作出撥備。

## 28. 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)	利息收入 千港元 (未經審核)
關連公司	<u>11,789</u>	<u>5,706</u>	<u>-</u>
一間聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,440</u>

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中期財務報告附註15及18。

從龐松校先生收購附屬公司之詳情載於中期財務報告附註24及附註25。

一間集團公司於成為本公司附屬公司前與北京新松建築裝飾工程有限公司（「新松裝飾」）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。於二零零七年三月三十一日，約人民幣15,103,000元已支付予新松裝飾以及計入提供予供應商的墊款賬目內。

本集團已分別就設計服務及裝潢服務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，總合約價值分別為人民幣7,640,000元及人民幣2,800,000元。根據該等協議，北京新松沃克將為本集團之發展中物業提供設計服務及裝潢服務。於二零零七年三月三十一日，已就設計服務及裝潢服務向北京新松沃克支付人民幣1,674,000元及人民幣900,000元，並已計入發展中物業。

本集團關連公司北京新松投資集團有限公司及北京新松家園房地產開發有限公司已在不收取費用之情況下向銀行分別作出約320,000,000港元（二零零六年：320,000,000港元）及176,000,000港元（二零零六年：176,000,000港元）之公司擔保，以作為本集團獲提供銀行借款之抵押品。

本公司控股股東鄺松校先生亦為上述關連公司之控股股東。

### 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：

	截至 二零零七年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零六年 三月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
短期福利	5,445	5,235
股份基礎付款	73,011	-
	<u>78,456</u>	<u>5,235</u>

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。

## 29. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年三月二十六日，本集團與由本集團主席兼控股股東鄺松校先生控制之 Invest Gain Limited 訂立買賣協議，以代價約 505,000,000 港元收購 One Alliance Investment Limited 之全部權益。One Alliance Investment Limited 持有中國上海一項物業項目之 100% 股本權益。代價將以配發及發行本公司 467,592,592 股每股面值 0.01 港元之普通股之方式支付。該交易於二零零七年三月三十一日尚未完成。收購事項之詳情載於本公司日期為二零零七年四月三日之公佈內。
- (b) 於二零零七年四月二十六日，本集團與一名獨立第三方訂立兩項買賣協議，以代價約 670,000,000 港元出售中住佳展地產之全部股本權益。出售中住佳展地產 100% 股本權益之詳情載於本公司日期為二零零七年四月三十日之公佈內。

票據之條款及條件(包括發行價、利率及贖回價格)尚未最終確定。一旦最後確定票據之條款及條件,本公司計劃與德意志銀行及BOCI(作為票據之最初購買人)簽署購買協議,而BOCI及德意志銀行隨後將依照條款及條件所載之發售限制向若干選定機構投資者發售與出售票據。一旦簽署購買協議,本公司將作出進一步公佈。由於本公司仍在考慮該籌資活動之可能性,且並無就可能之票據及權證發行簽署任何具約束力之協議,因此可能之票據及/或權證發行可能會實現亦可能不會實現。本公司之潛在投資者及股東應謹慎買賣本公司之證券。本公司將在適當時候就可能之票據及權證發行之進展作出進一步公佈。

## 可能發行權證

### 可能發行權證之理由

董事會可能向票據持有人發行權證。權證數目(如有)、行使權證初始發行之股份、認購價及比率和認購期間將於票據定價日釐定。倘權證獲發行,本公司將向香港聯交所上市委員會申請於行使權證(倘發行)附帶之認購權時可能將發行之股份於可能上市及買賣時上市及買賣。倘權證獲發行,該等權證將根據於二零零六年九月二十五日舉行之週年大會股東授予董事之一般性授權而發行,且無須股東批准該等權證之發行。自授出一般性授權後,已根據一般性授權發行813,000,000股股份及根據一般性授權可予發行之331,474,868股股份。

## 釋義

於本公佈內,除文義另有所指外,下列詞彙應具有以下涵義:

「BOCI」	指	BOCI Asia Limited
「中國」	指	中華人民共和國。除文義另有所指者外,本公佈所指之中國不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	中新集團(控股)有限公司,一間於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「德意志銀行」	指	Deutsche Bank Securities Inc.
「董事」	指	本公司之董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公佈所述之本公司可能發行之美元票據
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、BOCI擬就發行票據擬訂立之協議,據此,德意志銀行及Citigroup將擔任票據之初步買方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄之所有地區
「美元」	指	美元,美國之法定貨幣
「權證」	指	可能由本公司簽署之平邊契約工具組成並由本公司發行,令持有人有權按認購價認購新股之權證

於本公佈日期,鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元昆先生及劉岩女士為執行董事;及聶梅生女士、張青林先生及高嶺先生為獨立非執行董事。

承董事會命  
**中新集團(控股)有限公司**  
 主席  
**鄺松校**

香港,二零零七年七月五日

\* 僅供識別