



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)

2007年度年終業績公佈

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2007年4月30日止財政年度之全年業績：

綜合收入報表

截至2007年4月30日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
營業額	3	2,779,845	671,140
銷售成本	4	(2,438,229)	(610,572)
毛利		341,616	60,568
其他收入	5	72,657	42,078
衍生金融工具之公平值變動		436	—
投資物業之公平值變動		214,700	—
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益		323,083	—
出售附屬公司收益		283,247	125,018
分類為持作出售之資產減值虧損		(20,000)	—
行政費用		(197,145)	(54,725)
銷售開支		(90,604)	(44,606)
融資成本	6	(81,402)	(10,774)
應佔聯營公司業績		(5,258)	(8,579)
除稅前溢利		841,330	108,980
所得稅開支	7	(23,090)	(14,752)
本年度溢利	8	818,240	94,228

* 僅供識別

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		833,319	104,663
少數股東權益		(15,079)	(10,435)
		818,240	94,228
股息	9	96,156	91,895
每股盈利	10		
— 基本		14.67港仙	3.78港仙
— 攤薄		13.18港仙	3.50港仙

綜合資產負債表

於2007年4月30日

	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	137,933	6,698
投資物業	1,475,834	–
於聯營公司的權益	–	117,375
貸款予聯營公司	–	483,735
長期應收款項	–	272,661
可供銷售投資	–	9,471
收購附屬公司按金	255,170	185,675
衍生金融工具	20,000	–
遞延稅項資產	15,739	–
已抵押銀行存款	94,225	77,049
	1,998,901	1,152,664
流動資產		
持作銷售物業	375,493	25,721
發展中物業	8,299,508	1,923,255
墊款予供應商	690,612	467,452
貿易及其他應收款項及預付款項	872,336	292,363
應收聯營公司款項	–	22,248
可收回稅項	123,907	46,306
可供出售投資	90,900	–
銀行存款及現金	1,411,472	315,664
	11,864,228	3,093,009
分類為持作出售之資產	281,002	–
	12,145,230	3,093,009
流動負債		
應計費用及其他應付款項	1,239,112	459,010
收取客戶預售款項	1,921,783	1,587,456
應付關連公司款項	214,379	5,567
應付股東款項	20,412	1,678
應付少數股東款項	53,081	–
應付股息	9	23,121
應繳稅項	201,224	141,967
有抵押銀行貸款－於一年內到期	671,700	16,750
應付貸款	170,422	65,972
可換股票據	–	99,307
	4,492,122	2,400,828
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	39,035	–
	4,531,157	2,400,828
淨流動資產	7,614,073	692,181
總資產減流動負債	9,612,974	1,844,845

	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動負債		
有抵押銀行貸款－於一年後到期	1,401,880	244,135
遞延稅項負債	934,295	59,309
應付貸款	458,174	–
衍生金融工具	53,000	–
可換股票據	1,254,074	–
	<u>4,101,423</u>	<u>303,444</u>
	<u>5,511,551</u>	<u>1,541,401</u>
資本及儲備		
股本	68,754	40,793
儲備	4,890,077	1,350,909
	<u>4,958,831</u>	<u>1,391,702</u>
本公司股本持有人應佔權益	4,958,831	1,391,702
少數股東權益	552,720	149,699
	<u>5,511,551</u>	<u>1,541,401</u>

附註：

1. 一般事項

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2006年11月，由於本公司主要持有之投資為業務集中於中國之附屬公司，令其買賣投資的業務大幅減少，故本公司將其功能貨幣由港元更改為人民幣。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之一系列新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。新訂香港財務報告準則於2005年12月1日、2006年1月1日、2006年3月1日或2006年5月1日或之後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度之業績編製及呈列並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂及詮釋。除應用香港會計準則第23號（修訂）「借貸成本」外，董事仍未能釐訂應用有關準則會否對本集團營運業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。本公司董事預期，採用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績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
香港會計準則第23號（修改）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 ³
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 ⁴
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－公司及庫存股份交易 ⁵
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 ⁶

¹ 於2007年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2006年6月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2006年11月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2007年3月1日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於2008年1月1日或之後開始之年度期間生效。

3. 收入及業務及地區分類

收入指本集團向外界客戶出售物業、租金收入以及從提供服務已收取及應收的數額，概述如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
物業銷售	2,779,642	669,404
租金收入	203	–
提供物業管理顧問服務	–	1,736
	<u>2,779,845</u>	<u>671,140</u>

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2006年8月展開。本集團於截至2006年4月30日止年度主要從事物業銷售一個營運分部。因此並無呈列截至2006年4月30日止年度之業務分類分析。

該等業務之分部資料呈列如下。

2007年

	物業銷售 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收入			
外部銷售	<u>2,779,642</u>	<u>203</u>	<u>2,779,845</u>
業績			
分部業績	<u>520,054</u>	<u>208,737</u>	728,791
未分類公司開支			(128,755)
其他收入			64,271
衍生財務工具之公平值變動			436
出售附屬公司之收益			283,247
列作持作銷售資產之減值虧損			(20,000)
融資成本			(81,402)
應佔聯營公司虧損			<u>(5,258)</u>
除稅前溢利			841,330
所得稅開支			<u>(23,090)</u>
本年度溢利			<u>818,240</u>

資產負債表

	物業銷售 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	<u>10,210,885</u>	<u>1,483,296</u>	11,694,181
衍生財務工具			20,000
遞延稅項資產			15,739
可收回稅項			123,907
可出售投資			90,900
已抵押銀行存款			94,225
銀行結存及現金			1,411,472
其他未分類公司資產			<u>693,707</u>
綜合總資產			<u>14,144,131</u>
負債			
分部負債	<u>3,133,869</u>	<u>172,669</u>	3,306,538
應繳稅項			201,224
有抵押銀行貸款			2,073,580
可換股票據			1,254,074
遞延稅項負債			934,295
衍生財務工具			53,000
其他未分類公司負債			<u>809,869</u>
綜合總負債			<u>8,632,580</u>

其他資料

	物業銷售 千港元	物業投資 千港元	未分類 千港元	綜合 千港元
增資				
收購附屬公司	7,767	560,924	90,000	658,691
其他增加事項	9,055	62,366	26,804	98,225
折舊	2,501	740	471	3,712
由持作銷售物業轉撥至投資物業之公平值增益	323,083	–	–	323,083
投資物業公平值之改變	–	214,700	–	214,700
出售一家附屬公司之收益	283,247	–	–	283,247

地區分類

本集團於截至2007年4月30日及2006年4月30日止年度逾90%活動均在中國進行，而本集團逾90%資產亦位於中國，因此並無呈列地區分析。

4. 銷售成本

銷售成本包括中國之土地增值稅約200,613,000港元（2006年：4,124,000港元）。

5. 其他收入

	2007年 千港元	2006年 千港元
利息收入：		
銀行存款	6,749	2,112
貸款予聯營公司	5,494	24,660
其他貸款	6,602	2,446
持作買賣非上市投資之股息收入	14,286	–
可換股票據之匯兌收益	24,291	–
其他匯兌收益淨額	14,394	6,449
中國政府資助	545	5,696
出售可供出售投資之收益	149	–
其他	147	715
	<u>72,657</u>	<u>42,078</u>

6. 融資成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	88,842	21,333
應付一間關連公司款項	5,770	—
可換股票據實際利息開支	96,007	6,393
應付貸款之利息開支	37,712	4,381
	<u>228,331</u>	<u>32,107</u>
減：於發展中物業資本化之金額	(146,929)	(21,333)
	<u>81,402</u>	<u>10,774</u>

年內資本化之借貸成本來自借貸組合，並將合資格資產之開支按資本化比率每年7.48%（2006年：5.94%）計算。

7. 所得稅開支

	2007年 千港元	2006年 千港元
所得稅開支包括：		
本年度稅項－中國企業所得稅	171,678	29,083
遞延稅項		
－本期	(24,915)	(14,331)
－因稅率改變而產生	(123,673)	—
	<u>(148,588)</u>	<u>(14,331)</u>
	<u>23,090</u>	<u>14,752</u>

於此兩年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內就香港利得稅撥備。

本集團在中國成立的附屬公司須就其應課稅收入按33%的稅率繳交中國企業所得稅。一間於中國深圳特別行政區成立之附屬公司司享有稅務優惠15%。

年內，中國全國人民代表大會通過新中國企業所得稅法。自2008年1月1日起，本地及外資投資企業之稅率將會統一至25%。由於稅率改變，年內已於綜合收入報表確認一筆123,673,000港元之遞延稅項抵免。

8. 本年度溢利

	2007年 千港元	2006年 千港元
本年度溢利已扣除（計入）下列各項：		
核數師酬金		
— 本年度	3,031	2,021
— 去年撥備不足	100	13
	<u>3,131</u>	<u>2,034</u>
職工成本，包括董事酬金		
— 於發展中物業資本化	10,081	3,902
— 包括於行政支出	28,899	14,719
	<u>38,980</u>	<u>18,621</u>
以股份為基礎之付款	97,840	4,287
退休福利計劃供款	1,571	707
	<u>138,391</u>	<u>23,615</u>
物業、廠房及設備折舊	3,712	1,396
減：於發展中物業資本化	(442)	(101)
	<u>3,270</u>	<u>1,295</u>
持作銷售物業／發展中物業確認為支出之成本	<u>2,237,616</u>	<u>610,572</u>

9. 股息

	2007年 千港元	2006年 千港元
年內確認分發之股息：		
2007年中期－已付－每股普通股1.5港仙（2006年：1.5港仙）	96,156	37,255
2006年末期－已付－每股普通股0港仙（2005年：2.2港仙）	—	54,640
	<u>96,156</u>	<u>91,895</u>

董事建議派發每股1.2港仙之末期股息（2006年：無）但需待股東於週年大會批准。

根據收購Lucky Merit Development Limited（「Lucky Merit」）及New Direction Development Limited（「New Direction」）的買賣協議，已分別發行499,221,153股及599,765,384股每股面值0.01港元的本公司普通股。收購Lucky Merit及New Direction產生被視為分派707,278,000港元（截至2006年4月30日止年度（見附註37及38(iii)）。

10. 每股盈利

年度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：

	2007年 千港元	2006年 千港元
盈利：		
用於計算每股基本盈利的盈利	833,319	104,663
就潛在攤薄普通股的影響－2011年可換股票據及 2005年可換股票據	<u>19,968</u>	<u>6,393</u>
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>853,287</u>	<u>111,056</u>
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,679,325,194	2,770,710,769
潛在攤薄普通股對以下各項的影響：		
2011年可換股票據及2005年可換股票據	791,552,730	400,000,000
購股權	<u>3,600,122</u>	<u>316,804</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,474,478,046</u>	<u>3,171,027,573</u>

財務回顧

本公司之經營業績於2007年再次升至歷史新高。於截至2007年4月30日止年度，根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），本集團錄得營業額2,780,000,000港元（2006年：671,000,000港元），較過往期間上升約314%。股東應佔溢利達835,000,000港元（2006年：105,000,000港元）。每股基本盈利為14.67港仙（2006年：3.78港仙），而每股攤薄盈利為13.18港仙（2006年：3.5港仙）。於2007年4月30日之客戶預付款總額為1,922,000,000港元。本集團已售出及確認總建築樓面面積274,000平方米。

派付股息

董事會（「董事會」）已盡力維持穩定股息政策，同時保持穩健之財務狀況以進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事會建議於2007年10月29日派發末期股息每股1.2港仙，給於2007年10月17日名列於本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股1.5港仙，全年股息總額達每股2.7港仙。

業務回顧

於回顧期內，本集團按照其策略性計劃進行有效之業務整固，將其力量及資源集中於中國數個城市內潛力優厚之物業投資及發展項目。本集團之營業額增加314%至2,780,000,000港元，因此令毛利貢獻增加464%至342,000,000港元。本集團之綜合純利於連續三年內維持逾368%之增長，達成了對投資者之承諾。年內，本公司股份之價格表現良好，因此提升了本公司股東之價值。

土地儲備

本集團已成功累積有價值之土地儲備，乃於本集團擬集中發展業務所選定之城市內之多元化物業組合。

年內，透過主要參與收購股本權益及其他方式以增大本集團於項目之股本權益，本集團已增大其土地儲備約建築樓面面積7,000,000平方米，較去年增加230%。

於本公佈日期，本集團之土地儲備總額達10,032,615平方米建築樓面面積，詳情如下：

物業	區域	已落成物業發展					發展中物業			本集團 應佔權益
		所有項目 合共總建築	所有項目的 可出售總建築	已落成可 出售總建築	已發售可 出售總建築	持作出租可 出售總建築	發展中可 出售總建築	預售可 出售總建築	持作未來 發展的總建築	
		樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	
鳳凰大廈	深圳	106,190	79,391	79,391	43,684	31,305	-	-	-	91%
天津老城廂	天津	1,013,061	903,075	45,534	2,073	43,460	258,570	75,991	598,971	100%
後現代城	北京	523,075	455,888	402,003	400,930	-	53,885	26,568	-	100%
青年匯	北京	352,305	290,874	109,507	93,917	-	122,067	81,809	59,300	74%
西釣魚台	北京	249,621	230,116	92,517	73,562	-	85,999	60,844	51,600	90%
溫江	成都	775,000	761,501	-	-	-	-	-	761,501	70%
袁家崗	重慶	787,000	697,270	-	-	-	567,016	43,950	130,254	100%
中國西部第一水城	西安	3,350,500	3,144,250	-	-	-	451,714	-	2,692,536	72%
中新花城	長沙	1,073,600	990,100	-	-	-	328,802	-	661,298	67%
北辰	天津	2,263,000	2,115,700	-	-	-	-	-	2,115,700	100%
九久青年城	上海	206,900	175,100	-	-	-	41,400	-	133,700	100%
		<u>10,700,252</u>	<u>9,843,265</u>	<u>728,952</u>	<u>614,166</u>	<u>74,765</u>	<u>1,909,453</u>	<u>289,162</u>	<u>7,204,860</u>	
減：截至二零零七年 四月三十日已確認		<u>667,637</u>	<u>614,166</u>	<u>614,166</u>	<u>-</u>					
總計		<u>10,032,615</u>	<u>9,229,099</u>	<u>114,786</u>	<u>-</u>					

本集團之土地儲備大幅增加，已進一步為本集團之持續增長奠定基礎。本集團業務之覆蓋範圍已由4個城市增至8個城市。

於回顧年內，本集團主要藉收購或增大本集團於項目之股本權益增加其土地儲備，詳情如下：

- 2006年5月： 收購西釣魚台項目之20%實際權益
- 2006年5月： 收購重慶袁家崗項目之70%權益
- 2006年6月： 收購天津老城廂項目之100%權益
- 2006年9月： 進一步收購西釣魚台項目之40%股本權益
- 2006年10月： 收購西安第一水城項目之71.5%權益
- 2007年1月： 進一步收購後現代城項目之15%股本權益
- 2007年1月： 進一步收購青年匯項目之22.1%股本權益
- 2007年1月： 收購長沙中新Forest Garden項目之67%權益
- 2007年1月： 收購成都溫江項目之70%權益
- 2007年1月： 收購天津北辰項目之100%權益。於本公佈日期，該收購事項仍待本公司股東批准發行股份予賣方。
- 2007年3月： 收購上海九久青年城項目之100%權益。於本公佈日期，該收購事項仍未完成。

本集團計劃至本年底將其土地儲備擴大至15,000,000平方米建築樓面面積，以反映本集團非常強大之增長潛質，其確保規模效益及多元化。於2007年後，本集團之土地儲備擴展速度將處於較可持續發展水平，本集團計劃以每年增加建築樓面面積2,000,000至3,000,000平方米之步伐擴展其土地儲備，以致於2009年底達建築樓面面積20,000,000平方米。

在擴展本集團之土地儲備時，本集團專注於回報潛質良好之一線城市及增長速度快之二線城市。

於本公佈日期，本集團在八個城市有11個項目正在發展當中。該11個項目之總地盤面積為5,400,000平方米，而總建築樓面面積約為10,000,000平方米或可出售面積約9,200,000平方米，包括可供出售總建築樓面面積為114,786平方米之已落成物業發展項目，已規劃可供出售總建築樓面面積為1,900,000平方米之發展中物業，以及已規劃總建築樓面面積為7,200,000平方米之持作日後發展之物業。

發展項目

本集團已專注於多種發展項目，由綜合住宅項目及服務式公寓至零售及辦公室物業及高端酒店。本集團僅約三分一物業為純綜合住宅項目，而本集團其餘項目包含多種物業類型：三個項目包括酒店，兩個項目包括辦公室，三個項目有公寓，而本集團過半數項目提供零售空間。本集團相信，藉此方式將本集團組合多元化，本集團減少依靠任何一個市場界別，且由於本集團在廣闊物業類型範圍內建立發展專業知識，本集團可處於有利位置，以於日後受惠於更多類型之商機。

- **深圳**

鳳凰大廈項目

鳳凰大廈位於深圳市福田區中心地帶，與中國其中一個主要電視網絡鳳凰衛視控股有限公司共同發展。該項目由一幢辦公室大廈及一個商場組成。該項目之總地盤面積為11,038平方米，建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為106,190平方米。於2007年4月30日，本集團擁有該發展項目91%權益。本集團已保留該發展項目之公寓、零售及辦公室空間分別約16%、43%及57%作租金收入用途。

於2007年4月30日，已落成之物業發展項目之地盤面積為11,038平方米，可供出售建築樓面面積約為79,391平方米。於2007年4月30日，可供出售建築樓面面積約43,684平方米已售出，其餘建築樓面面積則保留作租金收入用途。

- 北京

西釣魚台項目－御水苑

西釣魚台項目位於北京其中一個最有聲望區域昆玉河畔。該物業正發展為河畔高級公寓及酒店。該項目之地盤面積為42,541平方米，建築樓面面積（包括可供出售及非出售面積）約為249,621平方米。本集團擁有該發展項目90%權益。

於2007年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售建築樓面面積約92,517平方米。於2007年4月30日，可供出售建築樓面面積約73,562平方米已售出，其餘可供出售建築樓面面積約18,955平方米仍作出售用途。

於2007年4月30日，發展中物業包括預期可供出售建築樓面面積約85,999平方米，本集團估計歸納為可供出售建築樓面面積之77,399平方米將於2008年財政年度落成。於2007年4月30日，已預售之建築樓面面積為60,844平方米。

於2007年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之建築樓面面積約51,600平方米（包括可供出售及非出售面積）。

後現代城項目

此項目位於北京市朝陽區百子灣路，鄰近中央商業區。此發展項目包括約5,400個住宅及商業單位。此項目地盤面積為121,499平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為523,075平方米。整個項目分為四區，每區均有不同發展主題，如A區及B區乃為布波族（BOBOS）而設，而C區及D區則為童心未泯之成年人而設。本公司現時持有此項目100%股權。

於2007年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約402,003平方米。於2007年4月30日，總建築樓面面積約400,930平方米已經出售。

於2007年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約53,885平方米，本集團估計所有地區將於2008年財政年度落成。於2007年4月30日，總建築樓面面積26,568平方米經已預售。

本集團持有85%權益之合營企業擁有此項目。於2007年2月，本集團之全資附屬公司北京新松置地投資顧問有限公司以現金總代價100,000,000港元收購餘下之15%權益。

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，鄰近中央商業區。此項目之地盤面積為113,166平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為352,305平方米。

於2007年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約109,507平方米。於2007年4月30日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為93,917平方米，餘下待售之可供出售總建築樓面面積約為15,590平方米。

於2007年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約122,067平方米，本集團估計歸納為可供出售總建築樓面面積之89,963平方米將於2008年財政年度落成。於2007年4月30日，已預售之總建築樓面面積為81,809平方米。

於2007年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積約59,300平方米（包括可供出售及非出售）。

於2006年3月，本集團以650,595,000港元向本集團主席酈先生購入擁有此項目之公司之70%股權。於2007年1月，本集團全資附屬公司北京新松置地投資顧問有限公司與一間由酈先生控制之公司北京國科新業科技開發有限公司訂立收購協議，以收購持有此項目之公司之另外22.1%權益，總代價為現金90,000,000港元，令本集團於持有此項目之公司擁有73.7%權益。是項收購已於2007年2月完成。

- **重慶**

重慶袁家崗項目：重慶*China New City*

此項目位於重慶市渝中區及高科技園區交界之袁家崗黃金地段。除住宅、商業及辦公室樓宇外，此發展項目亦將包括一間酒店。此項目由五個不同地盤組成，地盤面積為113,268平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為787,000平方米。本集團擁有此項目之全部所有權。

於2007年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約567,016平方米，本集團估計歸納為可供出售總建築樓面面積之504,788平方米將於2008年財政年度落成。於2007年4月30日，總建築樓面面積43,950平方米經已預售。

於2007年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積約130,254平方米（包括可供出售及非出售）。

- 天津

天津老城廂項目

天津老城廂位於天津市中心之舊城區。此項目將包括住宅、商業、辦公室樓宇及酒店。此項目包括七幅土地，總地盤面積為353,014平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為1,013,061平方米。本集團持有此項目100%所有權。

於2007年4月30日，已落成之物業發展項目包括可供出售總建築樓面面積約45,434平方米。於2007年4月30日，已出售之可供出售總建築樓面面積約為2,073平方米，本集團可計劃將餘下之可供出售總建築樓面面積約43,361平方米作出租用途。

於2007年4月30日，發展中物業包括預期可供出售總建築樓面面積約258,570平方米，本集團估計歸納為可供出售總建築樓面面積之80,500平方米將於2008年財政年度落成。於2007年4月30日，已預售之總建築樓面面積為75,991平方米。

於2007年4月30日，持作未來發展用途之物業包括預期之總建築樓面面積約598,971平方米（包括可供出售及非出售）。

於2006年6月，本集團之全資附屬公司Neo-China Property Limited與本集團主席酈先生訂立協議，以總代價758,252,000港元向酈先生收購此項目，有關代價乃以發行及配發1,243,034,853股本公司股份支付。本集團獨立股東於2006年8月8日舉行之股東大會上批准是項收購。是項收購已於2006年8月完成。

北辰項目

北辰項目位於天津市北辰區宜興埠舊村。該發展項目將主要由住宅單位組成。於2007年1月，本集團訂立協議購入此項目之100%股權。是項收購目前有待本公司股東批准發行股份予賣方，方可作實。此項目之地盤面積為1,115,550平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為2,263,000平方米，全部均持有作日後發展用途。於本集團完成收購後，本集團將擁有此發展項目之100%所有權。

- **長沙**

中新 Forest Garden 項目

中新 Forest Garden 位於重慶市望城縣，距長沙市政府約15公里，主要發展作住宅用途。該項目由五幅土地組成，總地盤面積為667,749平方米，建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約為1,073,600平方米。

於2007年4月30日，發展中物業包含估計可供出售建築樓面面積約328,802平方米，本集團預測220,297平方米之可供出售建築樓面面積將於2008財政年度施工完成。於2007年4月30日，並無任何建築樓面面積已獲預售。

於2007年4月30日，持作日後發展之物業包含估計建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約661,298平方米。

於2007年1月2日，本公司與北京新松投資集團有限公司（由酈先生控制之公司）訂立一份收購協議，以現金人民幣216,000,000元代價收購持有該發展項目的公司的67%股權。該收購已於2007年2月27日舉行的本公司股東大會上取得本公司獨立股東的批准。該項收購已於2007年2月28日完成。

- **西安**

中國西部第一水城項目

中國西部第一水城位於滄河和灞河之交匯點，該處乃西安市唯一一個大型生態社區，該項目除了住宅和商業發展項目外亦包含一間酒店，其預定於2007年落成，並計劃作為歐亞經濟論壇的永久處所。該項目佔用地盤面積2,569,668平方米，建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約3,350,500平方米。該項目分三期發展，本集團擁有該發展項目71.5%所有權。

於2007年4月30日，發展中物業包含估計可供出售建築樓面面積約451,714平方米，本集團預測322,976平方米之可供出售建築樓面面積將於2008財政年度施工完成。於2007年4月30日，並無任何建築樓面面積已獲預售。

於2007年4月30日，持作日後發展之物業包含估計建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約2,692,536平方米。

- 成都

溫江項目

溫江項目位於成都市溫江新城區，現正發展為住宅用途。該項目佔用之地盤面積為228,200平方米，建築樓面面積（包括可供出售與非出售）為775,000平方米，目前全部均持作日後發展之用。本集團於此發展項目擁有70%所有權。本集團須於2009年1月2日前收購餘下30%權益。

- 上海

九久青年城項目

九久青年城項目位於上海松江區軌道交通九亭鎮1號。該項目將發展成為寫字樓及酒店式公寓。於2007年3月26日，本公司的全資附屬公司與Invest Gain Limited（鄺先生全資擁有的公司）訂立一份協議，據此收購該項目的100%股權。代價505,000,000港元將藉發行本公司股份支付。該收購已於2007年6月1日舉行的本公司股東大會上獲本公司獨立股東批准，惟尚待向賣方發行代價股份。該項目佔用之地盤面積約為57,944平方米，建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約206,900平方米。當本集團完成是項收購，本集團將擁有該發展項目的100%所有權。

於2007年4月30日，發展中物業包含估計建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約41,400平方米，此數字預計包含可供出售建築樓面面積約31,950平方米，預測該項目將於2009年4月施工完成。於2007年4月30日，並無任何建築樓面面積已獲預售。

於2007年4月30日，持作日後發展之物業包含估計建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約13,370平方米。

一級土地發展項目

本集團近期亦開始與若干地方政府訂立一級土地發展項目的合營項目，據此，本集團會在籌備新用地作拍賣出售方面提供協助，一般涉及城市基礎設施的建設。所成立之合營公司通常負責土地開發及興建基礎設施（包括修築道路、下水道、去水及排污系統、照明、臨街地界設計及環境美化工程）。地方當局則負責土地徵收、遷移、賠償及獲取土地使用權。

通過該等合營公司，本集團不僅可以分享到其後出售該等用地所得的利潤，當有關用地完成基礎設施建設並被拍賣時，集團亦可自由出價投地。本集團相信，此等合營安排亦有助鞏固與地方政府的關係，並加深本集團對該地方發展歷程的認識。本集團擬於日後繼續訂立此類合營項目並以一級城市如北京和天津作為重點。

於2007年4月30日的兩個土地發展項目詳情概述如下：

發展用地	總地盤面積 (平方米)	展開日期	預計 完成日期
天津	7,000,000	2006年	2008年
成都郫縣	1,400,000	2007年	2010年
合計	<u>8,400,000</u>		

• 天津項目

天津一級土地發展項目為一項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的合營項目，涉及位於天津市南開區科研東路西側的津南科2003-181號地塊的物業。據此成立的合營公司擬在面積約7,000,000平方米之土地從事城市基礎設施的建設。該土地將發展以便透過公開拍賣出售，而天津市政府會保留25%之收益，其餘利潤將歸合營公司所有。本集團於合營公司擁有65%所有權。

- **成都項目**

郫縣一級土地發展項目源起於本集團與郫縣人民政府訂立的一份合作開發協議書，以共同發展位於成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區的1,400,000平方米用地。郫縣政府將協調規管方面之事宜，而本集團將提供資金及基礎設施之建設。待土地發展完成並拍賣，郫縣政府將保留23%之收益，而本集團將收取55%之利潤。

物業投資

開闢額外的經常性收入來源乃本集團其中一項戰略，因此，本集團有意保留其部分商業及綜合式發展項目為投資物業，作出租用途。此項計劃將容讓本集團把握在其集中經營的若干高速發展主要城市內經選定商業物業部門的增長潛力。本集團擬有選擇地及循序漸進地建立投資物業資產組合，同時繼續大力發展其核心物業發展業務。截至本公佈刊發日期，本集團已保留位於深圳及天津之若干商舖空間之所有權，其中一部分已出租予零售業經營商。於2007年4月30日，本集團之總建築樓面面積中約有74,765平方米可供出租。集團預期可實現在2011年年底前將租賃投資之溢利淨額提升約30%。

本集團正在逐步擴大其投資物業組合。集團有意發展並保留作長期物業投資用途的物業均位於中國主要商業城市的優越地點，故此本集團相信，由於該等投資物業的預期強勁需求，該等物業將可取得持續增長。本集團亦已委聘專業顧問及行業諮詢機構，就本集團之商業物業發展及投資計劃向我們提供意見及協助。本集團亦將尋求與國際級物業管理公司締結為合作夥伴，以助本集團管理此等投資物業。

前景展望

中國中央政府過去數年推出多項宏觀經濟調控措施，該等措施主要針對房地產市場過熱的地區。於2006年5月，中國國土資源部與另外八個政府單位聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。

本集團相信，未來一年全球經濟將保持平穩增長，而新興市場的經濟將繼續以高速發展。宏觀經濟調控措施將逐步發生作用，有利中國房地產市場更加規範化，長遠令市場得益。中國中央政府已定出國內生產總值增長8%的指標。隨着中國經濟之高速發展及人民幣之升值，公司確定可為股東帶來更高的回報。

為了使本集團之收入來源更多元化並且基於獲取新土地儲備方面具有的優勢，本集團將繼續參與一級土地發展業務。本集團相信，參與一級土地發展項目不但能有效增加土地儲備，亦可鞏固集團與地方政府之關係，並且加深本集團對該地方發展歷程的認識。

土地儲備的補充乃推動本集團持續發展的重要戰略之一。過往一年，通過參與股權收購及其他增加本集團於項目之股本權益之方法，本集團的土地儲備增添約9,200,000平方米土地。本集團將繼續集中於中國幾個主要城市包括北京、上海、天津等的高潛力投資項目及商機，使土地儲備達致足以支持業務持續發展的水平。

透過董事會廣大的網絡、經驗及市場知識，令本集團得以在迅速崛起的城市內物色發展潛力吸引的用地。董事會能洞悉市場趨勢，因而有助本集團確認在多個城市的重要發展良機，令本集團能以合理價格收購用地，讓本集團立於有利位置，從市場隨後的高速增長中獲益。董事會相信，本集團進駐目標城市的時機均十分適當，而其管理團隊對市場趨勢的清晰了解，定可帶領本集團繼續邁向成功。

前瞻未來，本集團銳意通過切合戰略目標之項目發展及較快速的資產週轉以達致最高的回報，同時保持現有運作模式，照樣應用於新進入的高增長地區，及擴大集團的項目發展分佈。在本集團經驗豐富的管理團隊及一批幹勁十足、能力優秀的員工群策群力下，中新集團定可在其強大的全國知名度及品牌的競爭優勢之上，取得進一步發展。

流動資金及財務資源

於2007年4月30日，本集團之現金及銀行結存約為1,411,000,000港元，資產淨值合共為5,512,000,000港元，流動比率約為2.68。本集團於2007年4月30日之借貸總額為3,956,000,000港元，本集團於2007年4月30日之資本負債比率（將借貸總額除以權益總額4,959,000,000港元）為79.8%。

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) 於結算日，本集團有以下或然負債：

	2007年 千港元	2006年 千港元
就授予若干買家之按揭貸款提供之擔保	<u>1,278,429</u>	<u>672,074</u>

本集團就若干銀行授予本集團物業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。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37,789,000港元（二零零六年：35,976,000港元）之合約承諾的訴訟的共同被告。董事於諮詢彼等法律顧問之意見後，認為該申索成功抗辯之機會極高。因此，並無於綜合財務報表中就任何潛在負債作出撥備。

(iii) 本集團分佔聯營公司之或然負債：

	2007年 千港元	2006年 千港元
分佔聯營公司之或然負債來自授予若干聯營公司 物業買家之按揭融資而向銀行提供之擔保	<u>-</u>	<u>38,553</u>

本集團之資產抵押

若干銀行存款已抵押予銀行，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。待該等物業之所有權轉移至相關買家後，該等已抵押存款將獲解除。

於兩個年度，該等存款均以各有關銀行存款利率（介乎0.72厘至0.79厘）計算利息。

本集團賬面值分別約為2,137,157,000港元(2006年:331,258,000港元)及1,475,834,000港元(2006年:無)之發展中物業及投資物業已予抵押,作為本集團銀行借貸之抵押品。

人力資源及薪酬政策

於2007年4月30日,本集團聘有890名僱員(包括香港及中國辦事處)。

本集團僱員之酬金政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現、學歷及能力而制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會根據本公司之營運業績、個別表現及市場統計比較數字而制訂。

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。

本集團已採納購股權計劃,以獎勵董事及合資格僱員。

結算日後事項

- (a) 於2007年3月26日,本集團與Invest Gain Limited(由本集團主席兼控股股東鄺松校先生控制)訂立買賣協議,以約505,000,000港元之代價收購One Alliance Investment Limited全部權益。One Alliance Investment Limited持有中國上海一個物業項目之100%股本權益。代價將以配發及發行467,592,592股本公司每股面值0.01港元之普通股支付。收購詳情載於本公司日期為2007年5月8日之通函。是項交易於2007年4月30日及截至本報告日期尚未完成。
- (b) 於2007年1月,本集團與三位獨立第三方訂立兩份買賣協議,以約667,926,000港元之代價收購天津市億嘉合置業有限公司全部股權,該公司於中國天津市從事物業項目發展。總購買代價為現金約217,926,000港元,另加配發及發行250,000,000股本公司普通股。有關交易詳情載於本公司日期為2007年1月26日之公佈。是項交易於2007年4月30日及截至本報告日期尚未完成。
- (c) 於2007年7月12日,本公司與BOCI Asia Limited及Deutsche Bank Securities Inc.就發行4,000個單位(包括400,000,000美元於2014年到期之9.75厘高級票據以及可認購264,000,000股本公司普通股之權證)訂立購買協議。有關交易詳情載於本公司日期為2007年7月18日之公佈。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團於本年度之總收入約5.34%，而本集團最大客戶應佔之銷售額則佔本集團本年度總收入約1.94%。

本集團五大供應商應佔之總購貨額佔本集團於本年度之總購貨額約10.68%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團本年度總購貨額約5.10%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司逾5%已發行股本之任何本公司股東概無擁有任何本集團五大客戶及供應商之股本權益。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2007年4月30日止年度內，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股份。

暫停股份過戶登記

本公司將由2007年10月15日至2007年10月17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末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2007年10月12日下午四時三十分前送抵股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

企業管治守則

本公司已於截至2007年4月30日止財政年度內，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，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2007年4月30日止年度之經審核財務報表。

在聯交所網站刊載詳盡業績公佈

載有上市規則附錄十六第45(1)段至45(3)段規定之所有資料之詳盡業績公佈將於適當時候在聯交所網站刊載。

於本公佈日期之董事如下：

執行董事：

鄺松校先生
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
高岭先生
張青林先生

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

香港，2007年8月28日