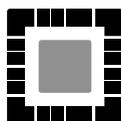

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新地產集團（控股）有限公司的證券全部售出或另行轉讓，應立即將本通函轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中新集團
NEO CHINA GROUP

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）

（股份代號：563）

主要交易一

收購珠海市淇洲島影視城有限公司100%股本權益

二零零七年十二月二十八日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一—本集團之財務資料	13
附錄二—運德之會計師報告	99
附錄三—項目公司之會計師報告	118
附錄四—經擴大集團之未經審核備考財務資料	144
附錄五—其他資料	151
附錄六—物業估值	161
附錄七—一般資料	166

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據第一項協議及第二項協議收購項目公司的100%股本權益
「第一項協議」	指	裕卓（作為賣方）與佳展（作為買方）於二零零七年九月二十四日就轉讓股本權益訂立的框架協議，其有關項目公司的55.56%股本權益
「第二項協議」	指	陳先生（作為賣方）與中新房地產（作為買方）於二零零七年九月二十六日就轉讓股本權益訂立的框架協議，其有關運德的全部已發行股本，而運德則持有項目公司的44.44%股本權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中新地產集團（控股）有限公司（前稱中新集團（控股）有限公司），一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「佳展」	指	佳展（北京）企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司

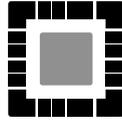
釋 義

「該土地」	指	位於中國珠海市淇澳島並由項目公司擁有，總地盤面積約2,215,516.28平方米的土地
「最後可行日期」	指	二零零七年十二月二十一日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運德」	指	運德集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「陳先生」	指	Chan Kin Kay Stanley先生，運德全部已發行股本的合法及實益持有人
「中新房地產」	指	Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	珠海市淇洲島影視城有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「物業發展項目」	指	由項目公司在該土地進行名為「淇澳島項目」的物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「裕卓」	指	珠海市裕卓虹基集團有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「中新卓越」	指	北京中新卓越投資顧問有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，其全部股本權益由佳展擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）的匯率為人民幣1.00元兌1.04港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。



中新集團
NEO CHINA GROUP

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)

(股份代號: 563)

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

張青林先生

高 岭先生

敬啟者:

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

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

主要交易

收購珠海市淇州島影視城有限公司的100%股本權益

緒言

於日期為二零零七年十月八日及二十三日的公佈中，本公司宣佈其全資附屬公司佳展及中新房地產已分別於二零零七年九月二十四日及二十六日訂立第一項協議及第二項協議，據此：

- (i) 裕卓同意出售而佳展同意購買裕卓於項目公司的55.56%股本權益；及

* 僅供識別

董事會函件

- (ii) 陳先生同意出售而中新房地產同意購買陳先生於運德的全部持股權，而運德持有項目公司的44.44%股本權益。

根據上市規則第14.06(3)條，訂立第一項協議及第二項協議構成本公司的主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)第一項協議及第二項協議的詳情。

該等協議的概要

第一項協議的概要：

協議日期： 二零零七年九月二十四日

訂約方： 甲方： 裕卓
乙方： 佳展

佳展為本公司的全資附屬公司。佳展的主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

裕卓的主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，裕卓及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

指涉項目： 裕卓為項目公司55.56%股本權益的合法和實益擁有人。

項目公司乃一家在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本人民幣90,000,000元，其註冊資本已全數繳足。項目公司正在其本身擁有位於中國珠海市淇澳島總地盤面積約2,215,516.28平方米的該土地上進行物業發展項目。物業發展項目初步計劃為商業物業與高級別墅混合發展項目，可銷售面積約770,000平方米，全部推出銷售。該項目另有不可銷售樓面面積約200,000平方米，其將用作發展

董事會函件

附屬設施。物業發展項目的初步計劃將須待中國政府批准後方可作實。建造工程將分為五個階段進行，而第一階段計劃於二零零八年年中展開，建築期約五至六年。除上述者外，項目公司尚未就物業發展項目制定詳細藍圖。

項目公司已就該土地上地盤面積2,015,131.23平方米(21,690,873平方呎)的部分取得土地使用權，而根據本公司的中國法律顧問廣東亞太時代律師事務所日期為二零零七年九月三十日的意見，於解決軍隊及村民所佔用土地的重置問題後，項目公司就餘下地盤面積約200,385.05平方米的土地申領土地使用權時將不會遇到任何法律障礙。項目公司已申領擁有餘下地盤面積的國有土地使用權證向珠海市國土資源局(「國土機關」)提出申請，並預期於二零零七年底收到國土機關的回覆。於最後可行日期，項目公司尚未接獲國土機關之回覆。誠如國土機關所告知，餘下由軍隊及村民佔用的地盤面積的重置費用預期不會超過人民幣8,000,000元。

根據項目公司截至二零零七年九月三十日止九個月的經審核賬目所示，項目公司的資產總值為人民幣246,874,000元，而其資產淨值則為人民幣60,309,000元。項目公司於緊接收購事項前兩個財政年度亦無應佔溢利(除稅及非經常項目前及後)，而於緊接收購事項前兩個財政年度亦無錄得收益。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月，項目公司蒙受虧損分別為人民幣126,000元、人民幣405,000元及人民幣173,000元。項目公司所進行的物業發展項目仍處初步階段，且從其主要業務並無產生任何收益及溢利。

董事會函件

於訂立第一項協議及第二項協議前，佳展及中新房地產得悉下列金額將獲相關人士豁免：

1. 項目公司的關連公司珠海市金寶路物業管理有限公司（其最終實益擁有人亦為裕卓之最終實益擁有人）結欠項目公司的款項人民幣4,000,000元；
2. 項目公司結欠其若干關連人士的款項人民幣1,076,000元；
3. 運德結欠陳先生（運德持股權之賣方）的款項人民幣54,416,000元；
4. 項目公司結欠其若干前股東的款項人民幣185,378,000元。

上述將獲豁免的款項已於第一項協議及第二項協議的代價中反映。

於第一項協議簽訂後，佳展已要求，而裕卓已同意於收購事項完成時轉讓裕卓於項目公司的55.56%股本權益予中新卓越（一間於中國註冊成立的有限責任公司，其為佳展的全資附屬公司）而非佳展。

代價支付：

根據第一項協議，收購裕卓於項目公司的55.56%股本權益的代價為人民幣780,000,000元，將以下列方式支付：

- (i) 人民幣390,000,000元將於第一項協議日期起計三個營業日內由佳展以現金支付至裕卓與佳展聯名開設的賬戶。該人民幣390,000,000元會待（其中包括）轉讓項目公司55.56%股本權益的登記手續辦妥後發給裕卓。

董事會函件

- (ii) 餘下的代價人民幣390,000,000元將於上述登記手續辦妥後十個營業日內支付。

代價乃由第一項協議訂約各方經公平原則磋商後達致。在釐訂代價時，董事會已參考中國珠海市的市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業的市值，並認為第一項協議的條款誠屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

經一名獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估，該土地於二零零七年九月三十日的價值為人民幣5,500,000,000元，相關物業估值報告的全文載於本通函附錄六。

第二項協議的概要：

協議日期： 二零零七年九月二十六日

訂約方： 甲方： 陳先生
乙方： 中新房地產

中新房地產為本公司的全資附屬公司。中新房地產的主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

陳先生為運德全部已發股本的合法和實益擁有人，而運德則持有項目公司的44.44%股本權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，陳先生為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

董事會函件

指涉項目：

根據第二項協議，陳先生將出售而中新房地產將購買運德全部已發行股本。

運德乃一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。運德的主要業務為投資控股，而運德的唯一資產為於項目公司的44.44%股本權益。運德的會計師報告全文已載於本通函附錄二。由二零零六年七月二十日（註冊成立日期）起至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年九月三十日止九個月，運德分別蒙受虧損人民幣6,000元及人民幣83,000元。於二零零七年九月三十日，運德之資產總值為人民幣54,333,000元，而其負債淨額為人民幣89,000元。

於二零零七年十一月二十九日，運德及Rich Win Investments Limited（本公司的全資附屬公司，其間接持有項目公司55.56%股本權益）（作為借款人）與一項私人股本基金（本公司的獨立第三方）（作為貸款人）訂立一份貸款協議，據此授出一項相當於人民幣1,500,000,000元及須於23個月內償還的美元有期貸款。貸款按年利率20厘計息，並以（其中包括）運德所持的項目公司44.44%股本權益的質押及中新房地產（本公司的全資附屬公司，其持有運德的全部持股權）所持的運德全部股權的押記作為抵押。取得貸款乃由於須為收購事項提供資金。董事會認為年利率20厘誠屬公平合理，而向前述私人股本基金取得貸款較向銀行取得貸款為佳，因貸款方可於相對較短的時間內提供貸款金額，而其就貸款所需的抵押品亦較為寬鬆及較少限制。前述私人基金的主要業務為向中小型市場業務提供資本及財務專業知識。

董事會函件

項目公司及物業發展項目的相關資料載述於「第一項協議的概要」一節「指涉項目」一項。

董事已委任一名中國法律顧問對項目公司進行盡職審查並已取得日期為二零零七年九月三十日的中國法律意見，而該意見確認於緊接收購事項前，運德及裕卓分別持有項目公司44.44%及55.56%股本權益。

第一項協議與第二項協議並非互為條件，而該兩項協議亦無任何先決條件。

因此，待第一項協議及第二項協議完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司。

代價支付：

根據第二項協議，收購陳先生於運德的全部持股權的代價為人民幣2,320,000,000元，將以下列方式支付：

- (i) 人民幣1,160,000,000元將於轉讓運德全部持股權的手續辦妥後兩個營業日內支付，而有關轉讓手續應於第二項協議日期起計兩個營業日內辦妥。
- (ii) 餘下的代價人民幣1,160,000,000元將於（其中包括）轉讓運德全部持股權的手續辦妥後九十個營業日內支付。

代價乃由第二項協議訂約各方經公平原則磋商後達致。在釐訂代價時，董事會已參考中國珠海市的市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業的市值，並認為第二項協議的條款誠屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

轉讓運德全部持股權的手續經已辦妥，於最後可行日期，餘下代價人民幣700,000,000元尚未清償。

與裕卓及陳先生商談期間，彼等與本公司協議，項目公司全部股本權益的總代價將不會超逾人民幣3,100,000,000元。就購買項目公司55.56%及44.44%股本權益應付予裕卓及陳先生之代價比例差異，為裕卓與陳先生作出的安排並已獲第一項協議及第二項協議全部訂約方同意，而董事認為條款為公平合理。

收購事項的理由

本集團的主要業務為於中國從事物業投資及發展。作為其策略的一部分，本集團一直積極評估中國主要城市具高增值潛力投資及具吸引力業務的投資商機。董事會認為，收購事項為本集團進一步擴展珠海市物業市場的業務的良機。

經審慎及盡責衡量後，董事會認為第一項協議及第二項協議的條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

股東批准

由於根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，其須經股東於本公司股東大會批准，方可作實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。本公司已接納Invest Gain Limited（其持有3,552,603,982股本公司股本中每股面值0.01港元之普通股（於二零零七年十月二十九日該等股份合併後，相當於888,150,995股股份），佔本公司已發行股本約47.09%）及Sinoeagle Pacific Limited（其持有60,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之普通股（於二零零七年十月二十九日該等股份合併後，相當於15,000,000股股份），佔本公司已發行股本約7.59%）根據上市規則第14.44(2)條就收購事項所出具日期為二零零七年十月二十三日之書面批准，以代替須於股東大會通過的決議案。因此，並毋

董事會函件

須就批准收購事項舉行股東大會。董事認為收購事項乃符合本公司及股東之整體利益，而倘若須就此舉行股東大會，董事會將推薦股東投票贊成批准收購事項之決議案。Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited各自之已發行股本均由本公司董事鄺松校先生實益及全資擁有。就上市規則第14.44(2)及14.45條而言，Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited為有密切聯繫的股東。

一般事項

董事確認其已於本函件內載入第一項協議及第二項協議的所有重大條款，並已全面遵守上市規則第2.13條。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

二零零七年十二月十八日

1. 財務概要

下文載列本集團截至二零零七年四月三十日止過去三個財政年度之綜合收益表及綜合資產負債表，乃摘錄自本集團截至所呈報年度之相關年報。

綜合收入報表

	截至4月30日止年度		
	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
營業額	2,779,845	671,140	476,472
銷售成本	(2,438,229)	(610,572)	(253,809)
毛利	341,616	60,568	222,663
其他收入	72,657	42,078	29,348
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	100,011
分類為持作出售之資產減值虧損	(20,000)	–	–
行政費用	(197,145)	(54,725)	(13,053)
銷售開支	(90,604)	(44,606)	(11,334)
融資成本	(81,402)	(10,774)	(3,146)
應佔聯營公司虧損	(5,258)	(8,579)	7,901
除稅前溢利	841,330	108,980	332,390
所得稅開支	(23,090)	(14,752)	(73,374)
本年度溢利	<u>818,240</u>	<u>94,228</u>	<u>259,016</u>
以下人士應佔：			
本公司股本持有人	833,319	104,663	177,817
少數股東權益	(15,079)	(10,435)	81,199
	<u>818,240</u>	<u>94,228</u>	<u>259,016</u>
股息	<u>96,156</u>	<u>91,895</u>	<u>–</u>
每股盈利			
— 基本	<u>14.67港仙</u>	<u>3.78港仙</u>	<u>9.26港仙</u>
— 攤薄	<u>13.18港仙</u>	<u>3.50港仙</u>	<u>8.55港仙</u>

綜合資產負債表

	於4月30日		
	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	137,933	6,698	4,188
投資物業	1,475,834	–	–
於聯營公司的權益	–	117,375	99,321
貸款予聯營公司	–	483,735	290,587
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	41,926
	<u>1,998,901</u>	<u>1,152,664</u>	<u>436,022</u>
流動資產			
持作銷售物業	375,493	25,721	13,402
發展中物業	8,299,508	1,923,255	786,919
墊款予供應商	690,612	467,452	259,160
貿易及其他應收款項及預付款項	872,336	292,363	323,992
應收聯營公司款項	–	22,248	–
可收回稅項	123,907	46,306	4,234
可供出售投資	90,900	–	–
銀行存款及現金	1,411,472	315,664	69,648
	<u>11,864,228</u>	<u>3,093,009</u>	<u>1,457,355</u>
分類為持作出售之資產	<u>281,002</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>12,145,230</u>	<u>3,093,009</u>	<u>1,457,355</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項	1,239,112	459,010	359,416
收取客戶預售款項	1,921,783	1,587,456	280,768
應付關連公司款項	214,379	5,567	33,439
應付股東款項	20,412	1,678	7,298
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	130,235
有抵押銀行貸款－於一年內到期	671,700	16,750	93,604
應付貸款	170,422	65,972	–
可換股票據	–	99,307	–
	<u>4,492,122</u>	<u>2,400,828</u>	<u>904,760</u>
與分類為持作出售之 資產直接有關之負債	<u>39,035</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>4,531,157</u>	<u>2,400,828</u>	<u>904,760</u>

	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元 (重列)
淨流動資產	7,614,073	692,181	552,595
總資產減流動負債	9,612,974	1,844,845	988,617
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	–	69,065
衍生金融工具	53,000	–	–
可換股票據	1,254,074	–	93,954
	4,101,423	303,444	163,019
	<u>5,511,551</u>	<u>1,541,401</u>	<u>825,598</u>
資本及儲備			
股本	68,754	40,793	24,836
儲備	4,890,077	1,350,909	558,715
本公司股本持有人應佔權益	4,958,831	1,391,702	583,551
少數股東權益	552,720	149,699	242,047
	<u>5,511,551</u>	<u>1,541,401</u>	<u>825,598</u>

2. 經審核財務報表之概要

下文載列本集團之經審核財務報表，乃摘錄自本集團截至二零零七年四月三十日止年度之年報，本公司核數師並無就此出具保留審核意見。

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	6	2,779,845	671,140
銷售成本	7	(2,438,229)	(610,572)
毛利		341,616	60,568
其他收入	8	72,657	42,078
衍生金融工具之公平值變動	33	436	–
投資物業之公平值變動	17	214,700	–
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益	17	323,083	–
出售附屬公司收益	39	283,247	125,018
分類為持作出售之資產減值虧損	26	(20,000)	–
行政費用		(197,145)	(54,725)
銷售開支		(90,604)	(44,606)
融資成本	9	(81,402)	(10,774)
應佔聯營公司業績	18	(5,258)	(8,579)
除稅前溢利		841,330	108,980
所得稅開支	10	(23,090)	(14,752)
本年度溢利	11	<u>818,240</u>	<u>94,228</u>
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)
		<u>818,240</u>	<u>94,228</u>
股息	14	<u>96,156</u>	<u>91,895</u>
每股盈利	15		
— 基本		<u>14.67港仙</u>	<u>3.78港仙</u>
— 攤薄		<u>13.18港仙</u>	<u>3.50港仙</u>

綜合資產負債表

於2007年4月30日

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	137,933	6,698
投資物業	17	1,475,834	–
於聯營公司的權益	18	–	117,375
貸款予聯營公司	18	–	483,735
長期應收款項	19	–	272,661
可供銷售投資	20	–	9,471
收購附屬公司按金	21	255,170	185,675
衍生金融工具	33	20,000	–
遞延稅項資產	34	15,739	–
已抵押銀行存款	22	94,225	77,049
		<u>1,998,901</u>	<u>1,152,664</u>
流動資產			
持作銷售物業	23	375,493	25,721
發展中物業	23	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	24	872,336	292,363
應收聯營公司款項	18	–	22,248
可收回稅項		123,907	46,306
可供出售投資	20	90,900	–
銀行存款及現金	25	1,411,472	315,664
		<u>11,864,228</u>	<u>3,093,009</u>
分類為持作出售之資產	26	<u>281,002</u>	<u>–</u>
		<u>12,145,230</u>	<u>3,093,009</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項	27	1,239,112	459,010
收取客戶預售款項	28	1,921,783	1,587,456
應付關連公司款項	29	214,379	5,567
應付股東款項	30	20,412	1,678
應付少數股東款項	30	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	31	671,700	16,750
應付貸款	32	170,422	65,972
可換股票據	33	–	99,307
		<u>4,492,122</u>	<u>2,400,828</u>
與分類為持作出售之 資產直接有關之負債	26	<u>39,035</u>	<u>–</u>
		<u>4,531,157</u>	<u>2,400,828</u>

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
淨流動資產		7,614,073	692,181
總資產減流動負債		9,612,974	1,844,845
非流動負債			
有抵押銀行貸款－於一年後到期	31	1,401,880	244,135
遞延稅項負債	34	934,295	59,309
應付貸款	32	458,174	–
衍生金融工具	33	53,000	–
可換股票據	33	1,254,074	–
		4,101,423	303,444
		<u>5,511,551</u>	<u>1,541,401</u>
資本及儲備			
股本	35	68,754	40,793
儲備		4,890,077	1,350,909
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>

綜合股本權益變動表

截至2007年4月30日止年度

	本公司股本持有人										少數股東權益		
	股本	股份溢價	繳入盈餘	投資重估儲備	可換股票據儲備	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	匯兌儲備(虧損)	累積溢利			總額
	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2005年5月1日	24,836	120,407	368,234	-	11,234	-	-	-	140	66,174	591,025	242,047	833,072
因換算海外業務及直接 於權益確認之收入淨額 所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	4,115	-	4,115	3,633	7,748
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,663	104,663	(10,435)	94,228
本年度已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	4,115	104,663	108,778	(6,802)	101,976
因私人配售發行股份	4,967	418,740	-	-	-	-	-	-	-	-	423,707	-	423,707
因收購附屬公司發行股份	10,990	1,071,079	-	-	-	-	-	-	-	-	1,082,069	-	1,082,069
發行股份之交易成本	-	(5,178)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,178)	-	(5,178)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,177	81,177
收購附屬公司額外權益(附註b)	-	-	-	-	-	(18,653)	-	-	-	-	(18,653)	(166,723)	(185,376)
發放銷售物業所產生之特別儲備	-	-	-	-	-	4,840	-	-	-	-	4,840	-	4,840
被視為分派(附註37及38(iii))	-	-	(276,339)	-	-	-	-	-	-	(430,939)	(707,278)	-	(707,278)
股息	-	-	(91,895)	-	-	-	-	-	-	-	(91,895)	-	(91,895)
確認以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	4,287	-	-	4,287	-	4,287
於2006年4月30日及2006年5月1日	40,793	1,605,048	-	-	11,234	(13,813)	-	4,287	4,255	(260,102)	1,391,702	149,699	1,541,401
可供出售投資公平值變動收益	-	-	-	57,927	-	-	-	-	-	-	57,927	-	57,927
可供出售投資變動之遞延稅項負債	-	-	-	(8,080)	-	-	-	-	-	-	(8,080)	-	(8,080)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	119,427	-	119,427	12,523	131,950
直接於權益確認之收入淨額	-	-	-	49,847	-	-	-	-	119,427	-	169,274	12,523	181,797
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	833,319	833,319	(15,079)	818,240
本年度已確認收入總額	-	-	-	49,847	-	-	-	-	119,427	833,319	1,002,593	(2,556)	1,000,037

本公司股本持有人

	本公司股本持有人										少數		
	股本	股份溢價	繳入盈餘	投資重估儲備	可換股票據儲備	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	匯兌儲備	累積(虧損)溢利	總額	股東權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
因轉換可換股票據發行股份	4,000	106,541	-	-	(11,234)	-	-	-	-	-	99,307	-	99,307
因私人配售發行股份	6,880	771,936	-	-	-	-	-	-	-	-	778,816	-	778,816
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	-	(11,108)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,108)	-	(11,108)
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	45,000
確認可換股票據之權益部份	-	-	-	-	99,662	-	-	-	-	-	99,662	-	99,662
確認可換股票據權益部份之遞延稅項負債	-	-	-	-	(31,830)	-	-	-	-	-	(31,830)	-	(31,830)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	571,053	571,053
收購附屬公司額外權益(附註b)	-	-	-	-	-	(40,528)	-	-	-	-	(40,528)	(210,476)	(251,004)
於聯營公司權益收購附屬公司時確認之重估儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	140,228	-	-	-	140,228	-	140,228
發售銷售物業所產生之重估及特別儲備	-	-	-	-	-	31,272	(52,433)	-	(285)	-	(21,446)	-	(21,446)
被視為出資(附註37及38(i))	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	97,840	-	-	97,840	-	97,840
沒收購股權時轉撥至累積溢利	-	-	-	-	-	-	-	(957)	-	957	-	-	-
於2007年4月30日	68,754	3,673,938	331,149	49,847	67,832	(23,069)	87,795	101,170	123,397	478,018	4,958,831	552,720	5,511,551

附註：

- (a) 於2005年5月1日的繳入盈餘指於2001年12月31日，藉註銷本公司每股股份的繳足股本中0.09港元，將本公司已發行股本的面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元所致的進賬額。被視為出資指代價公平值低於向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之差額。被視為分派指代價公平值超出向控股股東收購附屬公司所收購之資產淨值公平值之金額。
- (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。此特別儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。
- (c) 重估儲備指所購入聯營公司額外權益而成為本集團附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值差額。此重估儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早發生者為準)於綜合收入報表確認。

綜合現金流量表

截至2007年4月30日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		841,330	108,980
經以下調整：			
物業、廠房及設備折舊		3,270	1,295
融資成本		81,402	10,774
利息收入		(18,845)	(29,218)
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)
出售可供出售投資收益		(149)	-
持作買賣之非上市投資股息收入		(14,286)	-
發放銷售物業所產生之重估儲備		(52,433)	-
發放銷售物業所產生之特別儲備		31,272	4,840
分類為持作出售之資產減值虧損		20,000	-
以股份為基礎之付款		97,840	4,287
應佔聯營公司業績		5,258	8,579
營運資金變動前的經營現金流量		173,193	(15,481)
持作銷售物業增加		(345,010)	(12,061)
發展中物業增加		(596,166)	(213,449)
客戶墊款減少(增加)		254,070	(79,592)
貿易及其他應收款項減少		194,284	109,323
應計款項及其他應付款項增加(減少)		324,416	(298,246)
收取客戶預售款項(減少)增加		(926,857)	686,295
經營所(耗用)產生現金		(922,070)	176,789
已付中華人民共和國(「中國」)稅項		(173,459)	(61,927)
經營業務所(耗用)產生的現金淨額		(1,095,529)	114,862

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
投資活動			
收購附屬公司	37	(763,032)	7,577
收購附屬公司額外權益	37(i), 38(i) & (ii)	(249,900)	–
已付收購附屬公司按金		(230,337)	(185,675)
收購前墊款予附屬公司		(222,552)	–
收購聯營公司額外權益	37(ii)	(128,713)	–
增置投資物業		(62,290)	–
購買物業、廠房及設備		(35,935)	(3,601)
已抵押銀行存款增加		(5,869)	(28,078)
墊款予關連公司		(2,397)	(43,720)
收購聯營公司		–	(116,442)
出售可供出售投資所得款項		9,620	–
持作買賣之非上市投資股息收入		14,286	–
已收利息		18,845	2,112
出售附屬公司所得款項	39	64,623	214,997
聯營公司還款(墊款予聯營公司)		135,696	(188,370)
長期應收款項減少		272,661	–
投資活動所耗用的現金淨額		(1,185,294)	(341,200)
融資活動			
新造銀行貸款		1,565,651	244,135
發行可換股票據所得款項		1,340,000	–
發行股份所得款項		778,816	423,707
應付貸款增加		420,110	–
少數股東墊款		53,081	–
少數股東出資		45,000	–
還款予股東		(1,488)	(5,620)
發行股份開支		(11,108)	(5,178)
發行可換股票據開支		(48,787)	–
已付利息		(83,014)	(21,333)
已付股息		(119,268)	(68,774)
償還銀行貸款		(492,038)	(95,913)
融資活動所產生的現金淨額		3,446,955	471,024

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
現金及現金等值增加淨額		1,166,132	244,686
年初的現金及現金等值		315,664	69,648
外幣匯率變動的影響		8,905	1,330
年終的現金及現金等值		<u>1,490,701</u>	<u>315,664</u>
代表：			
銀行結存及現金		1,411,472	315,664
包括於分類為持作出售之資產內之 銀行結存及現金		79,229	–
		<u>1,490,701</u>	<u>315,664</u>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址載於年報「公司資料」一節。

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

為方便讀者，綜合財務報表乃以港元呈列。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司及聯營公司之業務則分別載於附註46及18。

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. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，惟誠如下文所載的會計政策所闡釋，若干物業及財務工具則分別按重估金額及公平值計量：

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體(包括特設實體)(其附屬公司)的財務報表。當本公司有權規管實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益時，即屬擁有控制權。

對於本年購入或售出的附屬公司，其業績分別由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎何者適用)列入綜合收入報表內。

附屬公司的財務報表會於有需要時作出調整，以使彼等的會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

集團內公司間的所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

綜合入賬的附屬公司淨資產內的少數股東權益與本集團所佔權益分開列賬。少數股東於淨資產的權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔該合併日期以來的股本變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將在本集團的權益中作出分配，惟少數股東具約束力責任及以其他投資補足虧損者除外。

業務合併

收購附屬公司時按購買法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生和預計之負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，及業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司之可辨別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號之確認條件，均以收購日之公平值予以確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之非流動資產（或出售組別）除外，其以公平值減出售成本確認及計量。

進行收購所產生之商譽即業務合併成本較本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債淨公平值之權益之超出金額並確認為一項資產，初步按成本計量。於重新評估後，倘本集團所佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債淨公平值之權益超出業務合併成本，超出部份則即時在收入報表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債淨公平值之比例計量。

受共同控制之業務合併

收購附屬公司及受共同控制之業務按購買法入賬。業務合併成本低於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債淨公平值之權益之差額乃確認為控股股東視作出資，作為權益內之特別儲備調整。業務合併成本較本集團所佔可識別資產、負債及或然負債淨公平值之權益之超出金額乃確認為控股股東視作分派，作為權益內之特別儲備調整。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益產生之商譽指收購成本超出附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值之金額。附屬公司額外權益應佔之相關資產及負債之公平值與賬面值差額直接記入特別儲備。

於聯營公司的權益

聯營公司為投資者對其擁有重大影響力之實體，且並非為附屬公司或於合營企業之權益。

聯營公司的業績、資產及負債按會計權益法計入此等綜合財務報表中。按照權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合資產負債表內列賬，並就收購後本集團應佔聯營公司的損益和權益的變動作出調整，且會扣除任何經確認減值虧損。倘本集團應佔聯營公司的虧損等於或超越其於該聯營公司的權益（包括會構成本集團對該聯營公司淨投資的任何長期權益），本集團應取消確認應佔進一步虧損。額外應佔虧損只限於集團須受法定或推定責任或代聯營公司支付款項時撥備及確認為負債。

收購成本超逾本集團於收購日期確認應佔該聯營公司的可識別資產、負債及或然負債中的公平淨值的任何金額，均會確認為商譽。商譽會計入投資的賬面值中，並作為投資部分評估減值。

本集團於可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超逾收購成本的任何金額，均會於重新評估後即時於損益中確認。

當集團公司與本集團的聯營公司進行交易時，溢利或虧損均會對銷，數額以本集團於相關聯營公司的權益為限。

持作出售之非流動資產

倘出售實體之賬面值將主要透過銷售交易而並非透過持續使用收回，則獲分類為持作銷售。倘很大可能進行出售且出售實體可供以其現況作即時出售時，是項條件則被視為已達成。

分類為持作出售之出售實體按資產先前之賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量，並為於一般業務過程中就已售物業及租金收入的應收款項（扣除折扣及相關銷售稅項）。

於日常業務過程中銷售物業所得的收益會於下列所有條件達成時達認：

- 物業擁有權的主要風險及回報轉讓予買家；
- 並無參與一般與該物業所有權有關的持續管理，亦無保留有關物業的實際控制權；
- 收益金額能可靠地計量；

- 與交易有關的經濟收益極有可能流入本集團；及
- 關易所涉及或將涉及的成本能可靠地計量。

倘一項發展物業於其落成前進行預售，收益僅於完成發展時確認。在此階段前從客戶收取之預售款項乃計入流動負債。

投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

經營租約之租金收入在有關租期內以直線法於收入報表內確認。

服務收入於提供服務時予以確認。

財務資產利息收入乃根據尚存本金及適用的實際利率按時間基準累計。而實際利率為透過財務資產的賬面淨值的預計年期實際貼現預期日後現金收入的比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減去其後的累積折舊及任何累積減值虧損後入賬。

物業、廠房及設備項目（在建工程除外）的折舊按其估計可使用年期，並在計及估計其餘值後，以直線法撇銷成本。

在建工程指就持作自用建設之物業、廠房及設備。在建工程按成本扣除任何已確認減值虧損列賬。在建工程於落成及可作擬定用途時乃分類至合適之物業、廠房及設備類別。該等資產於資產可作其擬定用途時開始折舊，基準與其他物業資產相同。

物業、廠房及設備項目會於出售或繼續使用該資產不會帶來日後經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生的任何收益或虧損（按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算）於取消確認該項目的年度內的綜合收入報表入賬。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本（包括初步確認後之任何直接應佔開支）計量。投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之損益計入產生年度之損益內。

投資物業會於出售或投資物業永久不再使用或出售投資物業預期不會帶來日後經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生的任何收益或虧損（按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算）於取消確認該項目的年度內的綜合收入報表入賬。

租約

凡租約條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租約均會分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按有關租期以直線法於綜合收入報表確認。商談及安排經營租約產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，按有關租期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租約的應付租金乃按有關租約年期以直線法從綜合收入報表中扣除。作為訂立某項經營租約的獎勵而已收取及應收取的利益乃按租約年期以直線法確認為租金開支扣減。

外幣

於編製各個別集團公司的財務報表時，以該公司功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣）記賬。

當釐定時，實體之功能貨幣不會變更，惟有關該實體之相關交易、事件及狀況有所變動則除外，在此情況下，適用於新功能貨幣之換算程序由變更日期起追溯應用。所有項目乃以變更日期之匯率換算為新功能貨幣。因此所產生之非貨幣項目換算金額乃視為歷史成本。換算過往分類為股本之海外業務之匯兌差額不會於損益確認，直至業務被出售為止。

於各結算日，以外幣定值的貨幣項目均按結算日的適用匯率重新換算。按公平值列賬以外幣定值的非貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間內於綜合收入報表中確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的綜合收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於結算日的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣（即港元），而其收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論。於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃確認作權益的獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售的期間內的綜合收入報表內確認。

因於2005年5月1日或以後收購海外業務而對所收購的可資識別資產的公平值作出的調整，會視為該海外業務的資產及負債處理，並會以結算日的適用利率換算。所產生的匯兌差額將於匯兌儲備內確認。

借貸成本

與收購事項、工程或生產合資格資產直接相關的借貸成本均會資本化作為該等資產的部分成本。當資產可大致上用作擬定用途或出售時，將不再把有關借貸成本資本化。特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入將會自可資本化的借貸成本中扣除，以待將有關開支用於合資格資產上。

所有其他借貸成本均會於產生期間內的損益中確認。

政府資助

政府資助會在所需期間確認為收入，以與相關成本配比。與支出項目相關的資助在該等支出扣自收入報表的同一期間確認，並另外呈報於其他收入。

退休福利成本

強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃的供款於僱員提供服務令彼等有權享有供款時作為開支扣除。

稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項的總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減的收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減的項目。本集團就本期稅項的責任乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽或來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司投資產生的應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異的撥回及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產的期間的稅率計算。遞延稅項扣自或計入綜合收入報表，惟與直接扣自或計入權益的項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

持作待售物業

於日常業務過程中持作待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

持作出售發展中物業

作出售用途的發展中物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。發展中物業成本包括土地使用權成本，以及發展期間撥充資本的發展成本及借貸成本。

財務工具

財務資產及財務負債乃當某集團公司成為工具合同條文的訂約方時在資產負債表上確認。財務資產及財務負債初步按公平值確認。收購或發行財務資產及財務負債（按公平值列賬及在損益中處理之財務資產及財務負債除外）直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債的公平值或自財務資產或財務負債的公平值內扣除（如合適）。收購按公平值列賬及在損益中處理之財務資產及財務負債直接應佔之交易成本即時於綜合收入報表內確認。

財務資產

本集團的財務資產分類為按公平值列賬及在損益中處理之財務資產、貸款及應收款項及可供出售的財務資產。所有以一般方式買賣的財務資產均按交易日期基準確認及取消確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付的財務資產買賣。就各財務資產類別採納的會計政策載列如下。

按公平值列賬及在損益中處理之財務資產

按公平值列賬及在損益中處理之財務資產指持作買賣之投資。持作買賣之投資初步乃按公平值計量。於初步確認後之各結算日，持作買賣之投資按公平值計量，而公平值變動則於產生年度之綜合收入報表直接確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指乃非於活躍市場報價的固定或可釐定付款的非衍生財務資產。於初步確認後的各個結算日，貸款及應收款項（包括給予聯營公司之貸款、長期應收款項、已抵押銀行存款、應收聯營公司款項、貿易及其他應收款項及銀行結餘）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在

綜合收入報表內確認，並按該項資產的賬面值與按原先實際利率折現所得的估計未來現金流現值間的差額計值。當資產的可收回金額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現的事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟資產於減值被回撥當日的賬面值不得超出倘該項減值未獲確認本應出現的攤銷成本。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產為指定或未有分類為按公平值列賬及在損益中處理之財務資產、貸款及應收款項及持至到期之投資的非衍生項目。於初步確認後的每個結算日，可供出售的財務資產乃按公平值計算。公平值變動於權益直接確認，直至財務資產被出售或釐定減值為止，屆時先前於股本確認之累計損益乃於股本移除，並於綜合收入報表確認。可供出售財務資產之任何減值虧損均於綜合收入報表確認。可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間之損益撥回。

就並無活躍市場報價且其公平值未能可靠計量的可供出售的權益投資而言，彼等於首次確認後的各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於綜合收入報表確認。減值虧損數額按資產的賬面值與按類似財務資產的現行市場回報率折讓估計未來現金流量的現值間的差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

財務負債及股本

集團公司發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立的合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類。

權益工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本集團的財務負債一般會分類為其他財務負債。就財務負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付貸款、有抵押銀行借貸、應付關連公司／股東／少數股東款項及應付股息，均會於其後以實際利率法按攤銷成本計量。

含負債及股本部份之可換股票據

本集團發行的可換股票據包括財務負債及權益部份，乃於初步確認時獨立分類為負債及權益部份。將以固定金額現金或其他財務資產交換本公司固定數目之股本工具方式結清之兌換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部份的公平值乃按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股票據的所得款項與轉往負債部份的公平值的差額（即代表可讓持有人將票據兌換為權益的附帶認購期權）應列入權益（可換股票據權益儲備）內。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份（即可將負債部份兌換為本公司普通股的期權）將保留於可換股票據權益儲備，直至兌換權獲行使為止（在此情況下，可換股票據權益儲備的結餘將轉移至股本及股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備的結餘將撥至累計溢利。期權兌換或到期時將不會於綜合收入報表中確認任何盈虧。

發行可換股票據的交易成本，按所得款項的分配比例撥往負債及權益部份。權益部份的交易成本會直接於可換股票據權益儲備內扣除。負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值中，並以實際利率法於可換股票據期限內予以攤銷。

含負債及權益部份加附帶提早贖回選擇權之可換股票據

本集團發行的含負債及兌換權部份，且附帶提早贖回選擇權及與主合約並無密切關係之可換股票據於初步確認時乃個別分類為有關項目。將以固定金額現金或其他財務資產交換本公司固定數目之股本工具方式結清之兌換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部份的公平值乃按類似不附帶兌換權及提早贖回選擇權債務的現行市場利率釐定。附帶提早贖回權之公平值乃按適用之期權定價模式釐定。發行可換股票據的所得款項與轉往附帶提早贖回權的公平值的差額（即代表可讓持有人將票據兌換為權益的附帶認購期權）應列入權益（可換股票據權益儲備）內。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回選擇權部份乃按公平值計量，而公平值變動則於損益中確認。權益部份（即可將負債部份兌換為本公司普通股的期權）將保留於可換股票據權益儲備，直至兌換權獲行使為止（在此情況下，可換股票據權益儲備的結餘將轉移至股本及股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備的結餘將撥至累計溢利。期權兌換或到期時將不會於綜合收入報表中確認任何盈虧。

發行含負債及權益部份加附帶提早贖回選擇權的可換股票據的交易成本，按所得款項的分配比例撥往負債及權益部份及附帶提早贖回選擇權。權益部份的交易成本會直接於可換股票據權益儲備內扣除。負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值中，並以實際利率法於可換股票據期限內予以攤銷。與提早贖回選擇權有關之交易成本乃即時於損益扣除。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

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。

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。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人因須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具之原先或經修訂條款支付到期款項而產生之虧損。本集團所發行及並無指定按公平值列賬及在損益處理之財務擔保合約,初步按其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後,本集團按以下較高者計量財務擔保合約:(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)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷。

取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期,或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移,則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時,資產賬面值與已收取及應收代價及已直接於權益確認的累計損益的總和的差額,將於綜合收入報表中確認。

財務負債於有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額乃於綜合收入報表中確認。

以股份為基礎的付款交易

以權益方式結算及股份為基礎的付款交易

授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參照購股權授出當日公平值釐定，在歸屬期間以直線法列作支出，或倘所授出購股權乃即時歸屬，則於授出日期悉數確認為開支，並於權益（購股權儲備）作出相應增加。

於各結算日，本集團修訂其預期最終會歸屬之購股權數目的估計。修訂估計的影響（如有）即時於綜合收入報表確認，於購股權儲備則作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認的金額將轉撥入累計溢利。

減值

於每個結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產的賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為支出。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產的賬面值會調升至經修訂後的估計可收回金額水平，惟增加後的賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損的原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策之過程中，管理層已作出關於未來之若干主要假設，以及於結算日不明朗之其他主要估算來源，因而存在對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險，茲討論如下。

土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減包括出售攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在估計土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

貿易及其他應收款項

根據附註3所述之會計政策，倘若貿易及其他應收款項出現任何減值，則本集團會定期作出評估。

應收賬款於初步確認時按公平值計量，及其後則採用實際利息法以攤銷成本計量。當有客觀憑證顯示資產出現減值時，則會在損益賬內確認減值虧損。

於作出判斷時，管理層會考慮為監察此風險所制訂之詳盡程序。倘有客觀憑證顯示出現減值時，本集團會考慮未來現金流量之估算及按原實際利率貼現，對減值虧損作出估計。

5. 財務工具

5a. 財務風險管理目標與政策

本集團之主要財務工具包括貿易及其他應收賬款、其他應付款項、可換股票據、銀行存款、銀行結餘、可出售投資、應收（應付）關連公司／股東／少數股息之款項、應付貸款及有抵押銀行借貸。該等財務工具之詳情已於有關之附註披露。下文載列與該等財務工具有關之風險及如何減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

利率風險

(i) 現金流利率風險

本集團擁有按浮動利率計息之借貸，因此須承受現金流利率風險（該等借貸之詳情見附註31）。

(ii) 公平值利率風險

本集團擁有按固定利率計息之借貸，因此須承受公平值利率風險（該等借貸之詳情見附註32）。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

價格風險

本集團透過其可供出售投資須承受股本價格風險。管理層透過頻密審閱可供出售投資的公平值積極監控價格風險。

信貸風險

於2007年4月30日，本集團因對手方或本集團提供財務擔保之債務人未能履行責任所產生之財務虧損而須承受之最大信貸風險乃產生自：

- 綜合資產負債表所述各財務資產之賬面值；及
- 附註41或然負債所披露之金額。

為盡可能減低有關綜合財務報表所述之各類已確認財務資產之信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別貿易債項及非貿易債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

就本集團提供擔保以取得物業買方還款之責任而言，本集團保留相關物業之法定業權及客戶按金。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保之詳情於附註41披露。

就地域劃分而言，本集團之信貸集中風險主要位於中國。

除了就出售附屬公司之應收賬款約512,430,000港元外，本集團並無重大集中之信貸風險，而風險分散到若干數目之有關方及客戶。銀行存款及銀行結餘之信貸風險被認為微不足道，此乃由於該等金額乃存放於有良好信貸評級之銀行。

5b. 公平值

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 期權衍生工具之公平值乃以期權定價模式釐定；及
- 其他財務資產及財務負債（不包括衍生工具）之公平值乃根據貼現現金流分析或當前可觀察之市場交易價格按普遍採納之定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表以攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

6. 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	2,779,642	203	2,779,845
業績			
分部業績	520,054	208,737	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			(5,258)
除稅前溢利			841,330
所得稅開支			(23,090)
本年度溢利			818,240

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。

7. 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）。

8. 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>

9. 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。

10. 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)	—
	(148,588)	(14,331)
	<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。

本年度所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利	<u>841,330</u>	<u>108,980</u>
按中國所得稅稅率33%計算的稅項支出	277,639	35,963
應佔聯營公司業績的稅務影響	1,735	2,831
就稅務而言不可扣減開支的稅務影響	68,030	12,800
就稅務而言毋須課稅收入的稅務影響	(109,524)	(43,059)
未確認稅務虧損的稅務影響	11,024	8,436
未確認暫時差異的稅務影響	17,784	–
未確認早前動用的稅務虧損	(6,280)	(293)
按優惠稅率之所得稅	(113,415)	–
減低適用稅率產生的減少遞延稅項負債	(123,673)	–
其他	<u>(230)</u>	<u>(1,926)</u>
年度所得稅開支	<u>23,090</u>	<u>14,752</u>

11. 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><u>2,237,616</u></u>	<u><u>610,572</u></u>

12. 董事酬金

截至2007年及2006年4月30日止年度已付或應付予十二位(2006年:9位)董事各人的袍金及其他酬金如下:

	截至2007年4月30日止年度												
	鄺松校	劉義	牛曉榮	元崑	宋宣	劉岩	張懷安	聶梅生	王世勇	鄭寬	張青林	高岭	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金													
薪金及													
其他福利	2,028	1,420	1,100	900	-	770	-	-	-	-	-	-	6,218
退休福利													
計劃供款	4	4	4	4	-	4	-	-	-	-	-	-	20
以股份為基礎													
之付款	262	6,511	6,511	4,108	1,395	10,736	-	-	-	-	-	-	29,523
酬金總額	<u>2,294</u>	<u>7,935</u>	<u>7,615</u>	<u>5,012</u>	<u>1,395</u>	<u>11,510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,761</u>
	截至2006年4月30日止年度												
	鄺松校	劉義	牛曉榮	元崑	宋宣	張懷安	聶梅生	王世勇	鄭寬	總額			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他酬金													
薪金及													
其他福利	650	1,250	962	750	962	962	-	-	-	-	-	5,536	
退休福利													
計劃供款	19	19	19	19	19	19	-	-	-	-	-	114	
以股份為基礎													
之付款	149	798	798	399	798	798	-	-	-	-	-	3,740	
酬金總額	<u>818</u>	<u>2,067</u>	<u>1,779</u>	<u>1,168</u>	<u>1,779</u>	<u>1,779</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,390</u>	

截至2007年及2006年4月30日止年度,並無董事放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士當中，兩位（2006年：五位）為本公司董事，彼等的酬金詳情已於上文附註12披露。其餘三位人士（2006年：無）的酬金如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金及其他福利	684	—
退休福利計劃供款	11	—
以股份為基礎之付款	39,070	—
	<u>39,765</u>	<u>—</u>

彼等之酬金介乎以下組別：

	2007年 僱員數目	2006年 僱員數目
12,500,001港元至13,000,000港元	1	—
13,500,001港元至14,000,000港元	2	—
	<u>3</u>	<u>—</u>

14. 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)))。

15. 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	19,968	6,393
	<u>833,319</u>	<u>111,056</u>
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>833,319</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	3,600,122	316,804
	<u>795,152,852</u>	<u>716,816,804</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>3,487,527,573</u>

16. 物業、廠房及設備

	傢俬及 裝置 千港元	電腦及 辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本						
於2005年5月1日	2,184	3,027	3,394	–	–	8,605
匯兌調整	9	33	48	–	–	90
收購附屬公司時 購入(附註37)	194	–	41	–	–	235
添置	207	424	2,970	–	–	3,601
於2006年4月30日及 2006年5月1日	2,594	3,484	6,453	–	–	12,531
匯兌調整	60	191	462	17	1,339	2,069
收購附屬公司時 購入(附註37)	2,166	854	4,062	685	90,000	97,767
添置	634	3,855	9,258	297	21,891	35,935
出售附屬公司	(374)	–	(258)	–	–	(632)
於2007年4月30日	5,080	8,384	19,977	999	113,230	147,670
折舊						
於2005年5月1日	1,770	1,572	1,075	–	–	4,417
匯兌調整	1	2	17	–	–	20
本年度撥備	135	335	926	–	–	1,396
於2006年4月30日及 2006年5月1日	1,906	1,909	2,018	–	–	5,833
匯兌調整	10	57	141	6	–	214
本年度撥備	293	960	2,168	291	–	3,712
於出售附屬公司 時對銷	(12)	–	(10)	–	–	(22)
於2007年4月30日	2,197	2,926	4,317	297	–	9,737
賬面淨值						
於2007年4月30日	<u>2,883</u>	<u>5,458</u>	<u>15,660</u>	<u>702</u>	<u>113,230</u>	<u>137,933</u>
於2006年4月30日	<u>688</u>	<u>1,575</u>	<u>4,435</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,698</u>

上述物業、廠房及設備項目乃按直線法以下列年率折舊：

傢俬及裝置	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
電腦及辦公室設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	12 $\frac{1}{2}$ %至20%
租賃	20%

17. 投資物業

	千港元
公平值	
於2006年4月30日及2006年5月1日	-
匯兌調整	18,079
添置	62,290
收購附屬公司時購入 (附註37)	560,924
自持作銷售物業轉撥	619,841
於綜合收入報表確認之公平值增加	214,700
	<hr/>
於2007年4月30日	<u>1,475,834</u>

年內，賬面值約296,758,000港元之持作銷售物業自持作銷售物業轉撥至投資物業，原因是管理層於與租客訂立多個經營租賃時改變了物業的使用意圖。物業已由外聘估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間於轉撥日期的合資格專業估值公司）估值其公平值。估值結果約323,083,000港元之公平值增加已於綜合收入報表直接確認。

本公司於2007年4月30日之投資物業之公平值乃根據當日第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間合資格專業估值公司）之估值而計算出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之董事，即進行估值之估值師，為一名註冊專業測量師，持有相關資格，且最近有於中國進行類似物業之估值。估值與香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（2005年1月第一版）一致，並已參考最近類似物業之交易價之市場準則。

本集團之投資物業均位於中國，並根據中期租賃租約持有。它們均按經營租賃租出，以賺取租金，或作資本增值用途。

18. 於聯營公司的權益

	2007年 千港元	2006年 千港元
於非上市聯營公司投資的成本	–	125,404
應佔收購後業績及儲備，扣除已收股息	–	(8,029)
	<u>–</u>	<u>117,375</u>

年內，本集團於聯營公司收購新增權益，令該等聯營公司成為本集團之附屬公司。收購之詳情已載於附註37(i)及(ii)。

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
資產總值	–	2,091,060
負債總額	–	(1,601,734)
淨資產	<u>–</u>	<u>489,326</u>
本集團應佔聯營公司淨資產	<u>–</u>	<u>117,375</u>
收入	<u>–</u>	<u>–</u>
本年度（虧損）	<u>(14,184)</u>	<u>(24,678)</u>
本集團應佔聯營公司本年度業績	<u>(5,258)</u>	<u>(8,579)</u>

本集團應佔之聯營公司溢利與其持股權成比例。

截至2006年4月30日止年度

於2006年3月31日，本集團就收購重慶中華企業房地產（一間在中國成立的公司，在中國重慶從事物業發展業務）的30%股本權益與獨立第三方訂立協議，總代價約為173,038,000港元，其中116,442,000港元乃為收購20%股本權益。於2006年4月3日，已完成登記轉讓重慶中華企業房地產的20%股本權益予本集團。於轉讓20%股本權益予本集團後，由於本集團擁有委任重慶中華企業房地產董事的權力及可行使重大影響力，故重慶中華企業房地產成為本集團的聯營公司。

重慶中華企業房地產的餘下10%股本權益將於進一步收購重慶中華企業房地產的餘下70%股本權益完成時轉讓予本集團。餘下10%股本權益的未付代價為59,900,000港元。於2006年6月30日本集團完成收購重慶中華企業房地產70%權益後（附註37(i)），轉讓重慶中華企業房地產餘下10%股本權益已於2006年8月31日完成。

本集團聯營公司於2006年4月30日的詳情如下：

名稱	註冊成立 及經營 地點	註冊 資本詳情	持有股份 類別	本集團 持有的 註冊資本 百分比	主要業務
北京新松置地投資 顧問有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	註冊資本	25%	投資控股
北京市御水苑房地產 開發有限責任公司	中國	人民幣 20,000,000元	註冊資本	30%*	在北京發展及 出售物業
重慶中華企業房地產 發展有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	註冊資本	20%	在重慶發展及 出售物業

* 北京御水苑由北京新松置地擁有80%權益，及本集團直接擁有10%權益。

貸款予聯營公司

貸款乃借予本集團聯營公司北京新松置地，以作發展一項在中國北京市的物業項目。該物業項目的發展已經展開，預期於2008年完成。

貸款乃以北京新松置地持有的北京御水苑80%股本權益作抵押，按中國實際年利率8.28厘計息及須於物業項目完成時償還。

應收聯營公司款項

於2006年4月30日，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 長期應收款項

該款項為墊付予第三方之款項加應收利息。該款項乃以借款人的若干物業作抵押，按中國實際年利率6.03厘計息及已於2006年7月償還。

20. 可供銷售投資

於2007年4月30日，可供銷售投資指於非上市股本證券的投資，該投資按公平值計值，並參考現時市場交易。

於2006年4月30日，可供銷售投資代表於中國非上市證券之投資，乃按成本減於每個結算日之減值，因合理公平值估計之差距十分大，董事認為公平值不可合理地估量。

21. 收購附屬公司按金

該款項為本集團承擔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。

22. 已抵押銀行存款

該款項為抵押予銀行的存款，以取得銀行授出的長期銀行貸款及長期按揭貸款予預售物業的買家，因此亦被分類為非流動資產。該等就取得授予物業買家之長期按揭貸款的已抵押存款將於轉讓物業所有權予有關買家時解除。

存款按有關銀行的銀行儲蓄存款利率計息，兩年均介乎0.72厘至0.79厘。

23. 持作銷售物業／發展中物業

持作銷售物業／發展中物業按成本列賬。發展中物業價值6,105,928,000港元。(2006年：760,700,000港元) 預期不會於結算日起十二個月內變現。

24. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2007年 千港元	2006年 千港元
貿易應收賬款 (附註a)	46,346	9,820
其他應收款項 (附註b)	-	77,690
出售附屬公司之應收款項 (附註c)	512,430	-
其他可收回稅項	51,994	89,213
遞延銷售佣金	122,741	20,357
已付收購發展中物業按金	78,287	65,077
其他應收款項、按金及預付款項	60,538	30,206
	<u>872,336</u>	<u>292,363</u>

附註：

(a) 以下為貿易應收賬款於結算日的賬齡分析：

	2007年 千港元	2006年 千港元
0-90日	24,080	4,948
90-180日	22,266	-
超過180日	-	4,872
	<u>46,346</u>	<u>9,820</u>

本集團給予物業買家90日的信貸期。該信貸金額為合約面積與實際出售物業面積之差額。

- (b) 其他應收款項包括向第三方貸款10,000,000美元（相當於約77,690,000港元）。該貸款為無抵押、以實際年利率9.00厘計息及已於2006年5月悉數償還。
- (c) 出售附屬公司之應收款項由所出售附屬公司之股份抵押。該股份為免息，並須自結算日起一年內收回（附註39）。

25. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團持有現金及原有到期日為三個月或以下的短期銀行存款。所有銀行儲蓄存款結存乃以商業利率計息，而本集團銀行結存的實際利率均介乎0.72厘（2006年：0.72厘）至2.50厘（2006年：0.79厘）。

26. 持作銷售非流動資產

本集團於2007年3月26日與獨立第三方訂立買賣協議，以出售天津中新名仕房地產開發有限公司（「天津中新名仕」）之全數權益。交易於本報告日期尚未完成，並須待中國有關機構批准。歸屬天津中新名仕之資產及負債預期會於十二個月內出售，已分類作持作銷售出售集團，並於綜合資產負債表中分開呈列。經營已就分類呈報目的載入本集團之物業出售（附註6）。

出售之款項預計少於相關資產及負債之賬面淨值，因此，已確認約20,000,000港元之減值虧損。

分類作持作銷售之出售集團所包括之資產及負債分類如下：

	千港元
發展中物業	201,773
銀行結餘及現金	79,229
	<hr/>
資產總值	281,002
與該等資產相關之遞延稅項負債	(39,035)
	<hr/>
	<u>241,967</u>

27. 應計款項及其他應付款項

	2007年 千港元	2006年 千港元
發展中物業應計款項	590,041	397,298
其他應付稅項 (附註a)	248,217	45,567
就收購附屬公司之應付款項 (附註b)	109,876	-
出售附屬公司所收到按金 (附註26)	61,562	-
應計銷售佣金	101,247	-
其他應付款項及應計款項	128,169	16,145
	<u>1,239,112</u>	<u>459,010</u>

附註：(a) 計入其他應付稅項為中國應付土地增值稅206,272,000港元(2006年：無)

(b) 收購附屬公司之應付款項為未抵押、免息及需於結算日起一年內償還。

28. 來自客戶之銷售前所得款項

來自客戶之銷售前所得款項包括一筆273,063,000港元(2006年：零)之款項。該筆款項預期自結算日起十二個月內不會變現。

29. 應付關連公司款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。本公司之控股股東鄺松校先生亦為關連公司之控股股東。

30. 應付一名股東／少數股東之款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

31. 有抵押銀行貸款

	2007年 千港元	2006年 千港元
須於以下期間償還之有抵押銀行貸款：		
一年內	221,700	16,750
超過一年但兩年內	764,080	244,135
超過兩年但五年內	1,087,800	—
	<u>2,073,580</u>	<u>260,885</u>
減：一年內到期之款項	(221,700)	(16,750)
因違反財務契約重新分類為即期	(450,000)	—
	<u>1,401,880</u>	<u>244,135</u>

銀行貸款為浮息貸款，按中國商業利率計息。

除500,000,000港元（2006年：零港元）借貸以港元計價外，所有餘下借貸均以人民幣計價。

本集團之借貸按實際利率（即中國人民銀行借貸利率）每年介乎6.03厘至6.80厘之範圍（2006年：5.94厘）計息。

銀行貸款以下列各項作為抵押：

- (i) 本集團位於中國賬面值分別約為2,137,157,000港元（2006年：331,258,000港元）及1,475,834,000港元（2006年：無）之若干在建物業及投資物業；
- (ii) 為取得長期借貸本集團約94,225,000港元（2006年：77,049,000港元）之若干銀行存款押記，因此，該等存款已分類為非流動資產。

由於本公司違犯若干財務契諾，故原訂須於一年後償還之為數500,000,000港元銀行借貸已獲重新歸類於流動負債項下，貸款人並可即時要求償還。發現違反條款後，董事已知會銀行並展開與有關銀行重訂借貸條款之磋商。於2007年4月30日，磋商尚未完成。無論如何，倘若貸款人要求即時償還貸款，董事相信有足夠替代融資途徑確保不會危及本集團之持續經營。磋商過程已於結算日後完成，該銀行已發出同意書撤去財務承諾。

32. 應付貸款

截至2007年4月30日止年度

應付貸款包括一名獨立第三方向一個集團實體注入面額約252,500,000港元之26.3%註冊資本，附固定股息率每年6.5厘（「應付貸款甲」），一名獨立第三方向一個集團實體注入面額約60,600,000港元之30%註冊資本另加一筆貸款（「應付貸款乙」），及作為收購西安滄灞建設開發有限公司（「西安滄灞」）之部分代價發行之貸款（「西安應付貸款」）。

根據2006年5月就應付貸款甲訂立之協議，除每年6.5厘之保證股息外，獨立第三方無權進一步分享集團實體之盈利。本集團按照合同安排有責任於2008年5月向獨立第三方購入26.3%註冊資本，價格約291,890,000港元，包括6.5厘年度股息。應付貸款甲之實際利率為7.27厘。於2007年4月30日應付貸款之賬面值約為271,481,000港元（2006年：無）。

根據2007年2月就應付貸款乙訂立之協議，獨立第三方無權分享集團實體之盈利，而貸款為免息。本集團有責任按照約定協議向獨立第三方購買30%註冊資本及於2009年1月償還該筆貸款，價格約為404,000,000港元另加根據集團實體所發展物業之預售價釐定之數額。於2007年4月30日，已從貸款人收取應付貸款乙中約171,811,000港元。應付貸款乙之實際利率為14.47厘，於2007年4月30日應付貸款之賬面值約為186,693,000港元（2006年：無）。

本集團於2007年2月28日完成收購西安滄灞之54.5%股權。就此項收購，本集團向與此項收購相關之賣方發行西安應付貸款（面額人民幣170,000,000元）約171,700,000港元，年息率3.88厘，貸款期六個月。西安應付貸款之實際利率為5.14厘。於2007年4月30日應付貸款之賬面值約為170,422,000港元。

截至2006年4月30日止年度

應付貸款之賬面值為69,065,000港元，為無抵押、免息及不須於中國深圳之物業項目發展完成前（預期將於2006年年末完成）償還。

於結算日，本集團根據以2006年4月30日之現行市場利率貼現之估計未來現金流量之現值釐定之應付貸款之公平值與應付貸款之賬面值相若。

於2006年4月30日應付貸款之實際利率為每年6.89厘。

33. 可換股票據

於2007年4月30日

於2006年6月12日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股票據（「2011年可換股票據」）。2011年可換股票據將於2011年5月11日（「到期日」）以本金額135.7%贖回。2011年可換股票據在聯交所上市。

2011年可換股票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元（可能須作反攤薄調整）轉換全部或部分2011年可換股票據為本公司股份。換股權可於2011年可換股票據發行日期後60日或之後，直至（包括）到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於2009年6月12日，2011年可換股票據持有人可將2011年可換股票據售回本公司，價格為本金額之120.103%（「持有人贖回權」）。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於2006年6月12日及2007年4月30日之公平值分別為33,436,000港元及53,000,000港元。據此，衍生財務工具之公平值變動約19,564,000港元已於本年度綜合收入報表扣減。

於2009年6月12日後但不遲於到期日前七個營業日，倘在贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提最贖回額除以換股比率之130%（發行人贖回權），本公司可隨時按相關之預先釐定贖回額贖回全部（但非一部分）2011年可換股票據。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於2006年6月12日之公平值並不重大。發行人贖回權於2007年4月30日之公平值為20,000,000港元。據此，衍生財務工具之公平值變動約20,000,000港元已計入本年度綜合收入報表。

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所上市，每位2011年可換股票據持有人將有權按其本人選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回2011年可換股票據（「除牌認沽權」）。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於2006年6月12日及2007年4月30日之公平值並不重大。

2011年可換股票據含負債部分，提早贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

截至2006年4月30日止年度

於2005年1月24日，本公司向王岩先生發行本金額為210,000,000港元的可換股票據（「2005年可換股票據」），作為收購Top Fair Limited（「Top Fair」）的代價。

可換股票據以年息率1%計息，並須於2007年2月28日按面值贖回。可換股票據持有人有權按每股0.26港元的初步換股價（可能須作反攤薄調整），將全部或任何部分的可換股票據轉換為本公司的股份。換股權可於可換股票據的發行日期至償還止的任何時間內行使，惟換股後本公司的公眾持股量不可低於25%。於截至2005年4月30日止年度內，可換股票據持有人將本金額106,000,000港元的部分可換股票據轉換為本公司股份。餘下的2005年可換股票據於2006年5月2日轉換為400,000,000股本公司股份。

可換股票據包括兩個部分，即負債及權益部分。於採用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」後，可換股票據將按追溯基準分為負債及權益部分。權益部分於權益之「可換股票據儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為6.89厘。

34. 遞延稅項負債(資產)

以下為已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其於本會計年度及之前會計年度之變動:

	可換股票據 千港元	可出售投資 之公平值 調整 千港元	投資物業 重估 千港元	在建物業/ 持作出售 物業之 公平值 調整 千港元	物業、 廠房及 設備減值 千港元	應計開支 千港元	總計 千港元
於2005年5月1日	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	73,640	-	-	73,640
計入綜合收入報表	-	-	-	(14,331)	-	-	(14,331)
於2006年4月30日及 2006年5月1日	-	-	-	59,309	-	-	59,309
匯兌差額	-	-	1,039	15,047	(227)	(310)	15,549
收購附屬公司	-	-	69,091	989,914	(22,690)	-	1,036,315
稅率轉變之影響	-	-	(16,749)	(106,924)	-	-	(123,673)
年內於權益扣除	31,830	8,080	-	-	-	-	39,910
年內於綜合收入報表 (計入)扣除	(3,763)	-	96,149	(101,872)	-	(15,429)	(24,915)
出售一家附屬公司	-	-	-	(44,904)	-	-	(44,904)
重新分類為與分類為 持作出售之資產 相關之負債	-	-	-	(39,035)	-	-	(39,035)
於2007年4月30日	<u>28,067</u>	<u>8,080</u>	<u>149,530</u>	<u>771,535</u>	<u>(22,917)</u>	<u>(15,739)</u>	<u>918,556</u>

就資產負債表呈報目的,若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為遞延稅項結餘分析,供財務報告用途:

	2007年 千港元	2006年 千港元
遞延稅項資產	(15,739)	-
遞延稅項負債	<u>934,295</u>	<u>59,309</u>
	<u>918,556</u>	<u>59,309</u>

於2007年4月30日，本集團有未動用稅虧損146,214,000港元（2006年：131,838,000港元）可動用以抵銷未來溢利。此外，於2007年4月30日，本集團有其他可扣稅暫時性差異54,118,000港元（2006年：229,000港元）。概無遞延稅務資產已就稅項虧損及可扣稅暫時差延予以確認，此乃由於未來產生應課稅溢利而可用以抵銷可扣減之暫時性差異之可能性不大。

年內，未確認虧損約19,030,000港元已用作抵銷本年度之應課稅溢利。

35. 股本

	股份數目	面值 千港元
法定：		
每股面值0.01港元的股份，		
於2006年4月30日及2007年4月30日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股，		
於2005年4月30日	2,483,632,950	24,836
私人配售發行股份（附註a）	496,720,000	4,967
發行股份收購Lucky Merit（附註b）	499,221,153	4,992
發行股份收購New Direction（附註c）	599,765,384	5,998
每股面值0.01港元之普通股，		
於2006年4月30日及2006年5月1日	4,079,339,487	40,793
私人配售發行股份（附註d）	688,000,000	6,880
轉換2005年可換股票據發行股份 （附註33）	400,000,000	4,000
發行股份收購附屬公司 （附註37(a)(i)至(iii)）	1,708,034,853	17,081
每股面值0.01港元之普通股，		
於2007年4月30日	6,875,374,340	68,754

附註：

- (a) 於2006年2月10日，本公司496,720,000股每股面值0.01港元之普通股以每股0.89港元之價格發行，總代價為442,081,000港元。新股份在各方面均與其他股份具有同等地位。
- (b) 於2006年2月28日，499,221,153股每股面值0.01港元之普通股以每股作價0.87港元發行，作為收購Lucky Merit之總代價約434,322,000港元（附註37）。
- (c) 於2006年3月30日，599,765,384股每股面值0.01港元之普通股以每股作價1.08港元發行，作為收購New Direction之總代價約647,747,000港元（附註37）。
- (d) 於2006年11月28日，688,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股以每股作價1.132港元發行，總代價約778,816,000港元。

所得款項用作收購附屬公司或中國其他物業項目及用作本集團一般營運資金。該等股份在各方面均與其他已發行股份具有同等地位。

36. 購股權

根據本公司於2002年12月12日舉行的股東特別大會，本公司採納購股權計劃（「計劃」）。根據計劃，因行使計劃項下所有已授出但尚未行使的購股權以及任何其他計劃項下已授出但尚未行使的購股權而可予發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股本的30%。於任何12個月期間，各參與人士因行使所獲授的購股權而獲發行及將獲發行的股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。授予購股權的建議須於提出建議日期起計21日內決定是否接納，並須於接納時向本公司發出已簽署的接納書連同1.00港元代價。授出購股權的行使期由董事決定，但不得超過提出建議日期起計10年。有關所授出購股權的股份認購價由本公司董事釐定，而無論如何必須為以下三者當中最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

於2007年4月30日，就根據本公司計劃已授出而尚未行使之購股權相關本公司股份數目為570,000,000股（2006年：86,000,000股），佔本公司於該日之已發行股份之8.29%（2006年：2.11%）。

下表披露由董事及僱員持有之本公司購股權及彼等持有之購股權於年內之變動。

截至2007年4月30日止年度

承授人	授出日期	於2006年		於2007年		行使期	每股行使價 (可能須作 反攤薄調整) 港元	
		5月1日 尚未行使	年內授出	年內註銷	年內行使			4月30日 尚未行使
本公司董事	2006年4月4日 (附註a)	75,000,000	-	(16,000,000)	-	59,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
	2006年11月17日 (附註b)	-	80,000,000	-	-	80,000,000	2006年11月17日 - 2016年10月22日	0.93
	2007年3月14日 (附註c)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	2007年3月14日 - 2017年3月6日	0.98
		<u>75,000,000</u>	<u>110,000,000</u>	<u>(16,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>169,000,000</u>		
本集團 其他僱員	2006年4月4日 (附註a)	11,000,000	-	-	-	11,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
	2006年11月17日 (附註b)	-	230,000,000	-	-	230,000,000	2006年11月17日 - 2016年10月22日	0.93
	2007年3月14日 (附註c)	-	160,000,000	-	-	160,000,000	2007年3月14日 - 2017年3月6日	0.98
		<u>11,000,000</u>	<u>390,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,000,000</u>		
		<u>86,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>(16,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>570,000,000</u>		
可於年終行使						<u>144,000,000</u>		

截至2006年4月30日止年度

承授人	授出日期	於2005年		於2006年		每股行使價 (可能須作 反攤薄調整) 港元		
		5月1日 尚未行使	年內授出 (附註a)	年內註銷	年內行使		4月30日 尚未行使	行使期
本公司董事	2006年4月4日	-	75,000,000	-	-	75,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
本集團 其他僱員	2006年4月4日	-	11,000,000	-	-	11,000,000	2006年4月4日 - 2016年4月3日	0.90
		<u>-</u>	<u>86,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,000,000</u>		
可於年終行使						<u>17,200,000</u>		

附註：

- (a) 該等權益乃來自本公司董事及員工於2006年4月4日分別接納之75,000,000份購股權及11,000,000份購股權，賦予有關董事及僱員按行使每股0.90港元認購本公司股份。購股權於2006年4月4日、2007年4月4日、2008年4月4日、2009年4月4日及2010年4月4日起計的5個購股權期間分別歸屬並可全部或部分分期行使，所有購股權期間均於2016年4月3日屆滿。所授出之購股權之估計公平值為18,542,000港元，當中7,428,000港元（2006年：4,287,000港元）已於年內之綜合收入報表中扣除。
- (b) 該等權益乃來自本公司董事接納之80,000,000份購股權及本集團員工接納之230,000,000份購股權，賦予有關董事及僱員按行使每股0.93港元認購本公司股份。購股權於2006年11月17日、2007年11月17日、2008年11月17日、2009年11月17日及2010年11月17日起計的5個購股權期間分別歸屬並可全部或部分分期行使，所有購股權期間均於2016年10月22日屆滿。所授出之購股權之估計公平值為170,145,000港元，當中44,001,000港元已於年內之綜合收入報表中扣除。
- (c) 該等權益乃來自本公司一位董事接納之30,000,000份購股權及本集團員工接納之160,000,000份購股權，賦予有關董事及僱員按行使每股0.98港元認購本公司股份。購股權於2007年3月14日及2008年3月14日起計的2個購股權期間分別歸屬並可全部或部分分期行使，所有購股權期間均於2017年3月6日屆滿。所授出之購股權之估計公平值為81,989,000港元，當中46,411,000港元已於年內之綜合收入報表中扣除。

該等公平值乃用二項式期權定價模式計算得出。該模式採用以下假設：

	2006年 4月4日	2006年 11月17日	2007年 3月14日
提呈日期之收市價	0.90港元	1.08港元	0.99港元
行使價	0.90港元	0.93港元	0.98港元
預期波幅	40%	50%	50%
預計有效期	10年	4.3至8.3年	4.7至5.7年
無風險比率	4.58%	3.8%	4.1%
預期股息回報	5%	1.5%	1.1%

預期波幅乃用本公司股份價格於過去一年之歷史波幅釐定。預計有效期已根據管理層之最佳估計就不可轉讓性、行使限制及行為考慮作出調整。

37. 收購附屬公司

本集團已收購之附屬公司詳情如下。

截至2007年4月30日止年度

(i) 重慶中華企業

於2006年6月30日，本集團以444,886,000港元之現金代價收購重慶中華企業之70%股本權益，其為一家在中國成立並在中國重慶從事物業發展之公司。收購前，本集團持有重慶中華企業之20%權益，該權益作為聯營公司權益入賬。重慶中華企業於該次收購後成為本集團擁有90%權益之附屬公司。該收購已用收購會計法入賬。

於2006年8月31日，本集團完成以現金代價59,900,000港元收購重慶中華企業餘下10%股本權益。此項收購以增購附屬公司權益入賬，惟並無計入下表。

收購重慶中華企業而收購之淨資產詳情概述如下：

	被收購方 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			
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
銀行結存及現金	68,520	–	68,520
應計款項及其他應付款	(1,590)	–	(1,590)
有抵押銀行貸款	(198,020)	–	(198,020)
遞延稅項負債	–	(80,661)	(80,661)
	<u>471,785</u>	<u>163,767</u>	635,552
少數股東權益			<u>(63,556)</u>
			571,996
減：下列事項前持有一間 聯營公司之權益 該收購 先前持有權益之 重估儲備			(119,104)
			<u>(8,006)</u>
			<u>444,886</u>
藉下列方式支付：			
已付現金代價			(203,472)
收購一間附屬公司之 應付款項			(73,145)
於以往期間收購一間 附屬公司之訂金			(168,269)
			<u>(444,886)</u>

(ii) 北京新松置地投資

於2006年6月30日，本集團以現金代價128,713,000港元收購北京新松置地投資之額外25%股本權益。收購前，本集團持有北京新松置地投資之25%權益，其後北京新松置地投資成為持有50%之聯營公司。

於2006年8月31日，本集團以257,426,000港元之現金代價收購北京新松置地投資餘下50%股本權益，北京新松置地投資之後成為本集團之全資附屬公司。北京新松置地投資擁有北京御水苑之80%股權，該公司為於中國成立並於中國北京從事物業發展。該收購已用收購會計法入賬。

收購北京新松置地投資而收購之淨資產於2006年8月31日之詳情概述如下：

	被收購方 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			
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
墊款予供應商	400,712	—	400,712
可收回稅項	46,025	—	46,025
已抵押銀行存款	7,246	—	7,246
銀行結存及現金	127,838	—	127,838
應計款項及其他應付款	(168,730)	—	(168,730)
自客戶收取之預售款項	(929,807)	—	(929,807)
應繳稅項	(29,272)	—	(29,272)
應收關連公司款項	35,939	—	35,939
應付集團公司款項	(399,786)	—	(399,786)
有抵押銀行貸款	(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			<u>(58,152)</u>
			514,852
減：下列事項前持有一間			
聯營公司之權益			
該收購			(125,204)
先前持有權益之			
重估儲備			<u>(132,222)</u>
			<u>257,426</u>
藉下列方式支付：			
已付現金代價			<u>(257,426)</u>

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

於2006年8月31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。

Lead Mix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。

Lead Mix及DIVO Success為向控股股東收購而得。收購Lead Mix及DIVO Success引致控股股東之視作出資305,611,000港元，相當於代價公平值相對已收購淨資產公平值之短欠金額。

是項收購已採用收購會計法入賬。

收購Lead Mix及DIVO Success而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 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			
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
貿易及其他應收款及預付款	92,874	–	92,874
可收回稅項	4,460	–	4,460
銀行結存及現金	204,897	–	204,897
應計款項及其他應付款	(48,533)	–	(48,533)
自客戶收取之預售款項	(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)
有抵押銀行貸款	(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>
以下列方式支付：			
本公司之股本工具 (附註a(i))			<u>(758,252)</u>

(iv) 西安滄灞

年內，本集團完成以總代價140,000,000港元收購西安滄灞之17%股本權益，該公司為於中國成立並於西安從事物業發展之公司。本集團並以人民幣781,600,000港元之總代價進一步向獨立第三方收購西安滄灞之54.5%股本權益，代價以276,000,000港元現金、340,000,000股本公司股份及發行公平值為169,000,000港元之西安應付貸款（附註32）支付。西安滄灞其後成為本集團佔71.5%權益之附屬公司。該等收購已用收購會計法入賬。

收購西安滄灞而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 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			
物業、廠房及設備	92,228	—	92,228
發展中物業	624,661	969,945	1,594,606
貿易及其他應收款及預付款	1,632	—	1,632
墊款予供應商	30,700	—	30,700
銀行結存及現金	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)
遞延稅項資產（負債）	22,690	(242,487)	(219,797)
	<u>561,493</u>	<u>727,458</u>	1,288,951
少數股東權益			<u>(367,351)</u>
			<u>921,600</u>
以下列方式支付：			
已付現金代價			(380,000)
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>(921,600)</u>

(v) 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司 (「湖南淺水灣」)

於2007年2月28日，本集團完成以現金代價216,000,000港元收購湖南淺水灣之67%股本權益，該公司為於中國成立並於中國長沙從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

湖南淺水灣為向控股股東收購而得。收購湖南淺水灣引致視作出資24,474,000港元，相當於代價公平值相對已收購淨資產公平值之短欠金額。

(vi) 中住佳展地產(徐州)有限公司 (「中住佳展」)

於2007年2月28日，本集團以現金代價150,000,000港元另加發行125,000,000股本公司股份 (附註a(iii)) 收購中住佳展之100%股本權益，該公司為於中國成立並於中國徐州從事物業發展之公司。該收購已用收購會計法入賬。

收購湖南淺水灣及中住佳展而收購之淨資產之詳情概述如下：

	被收購方 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			
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
墊款予供應商	20,000	–	20,000
銀行結存及現金	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>	596,218
少數股東權益			(81,994)
控股股東之視作出資 (附註b)			<u>(24,474)</u>
			<u>489,750</u>
以下列方式支付：			
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>

收購以上各間附屬公司而收購之淨資產總額之詳情概述如下：

	被收購方 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			
物業、廠房及設備	97,767	–	97,767
投資物業	351,557	209,367	560,924
發展中物業	3,137,524	3,349,725	6,487,249
貿易及其他應收款及預付款	159,819	–	159,819
墊款予供應商	451,412	–	451,412
可收回稅項	50,485	–	50,485
已抵押銀行存款	7,246	–	7,246
銀行結存及現金	443,866	–	443,866
應計款項及其他應付款	(324,342)	–	(324,342)
自客戶收取之預售款項	(1,177,699)	–	(1,177,699)
應繳稅項	(29,272)	–	(29,272)
應付關連公司款項	(172,921)	–	(172,921)
應付集團公司款項	(628,778)	–	(628,778)
應付一名股東款項	(20,222)	–	(20,222)
有抵押銀行貸款	(711,631)	–	(711,631)
遞延稅項資產(負債)	22,690	(1,059,005)	(1,036,315)
	<u>1,657,501</u>	<u>2,500,087</u>	4,157,588
少數股東權益			(571,053)
控股股東之視作出資 (附註b)			<u>(330,085)</u>
			3,256,450
減：收購前持有之權益			
聯營公司權益			(244,308)
重估儲備			<u>(140,228)</u>
			<u>2,871,914</u>

	被收購方 合併前 之賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
以下列方式支付：			
已付現金代價			(1,206,898)
於以往期間收購			
一間附屬公司之訂金			(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)
— 西安滄灞 (附註a(ii))			(336,600)
— 中住佳展 (附註a(iii))			(123,750)
			<u>(2,871,914)</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(1,206,898)
所收購銀行結存及現金			<u>443,866</u>
就收購附屬公司之現金及 現金等值流出淨額			<u>(763,032)</u>

年內所收購的該等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255,253,000港元。

倘收購事項已於二零零六年五月一日完成，則年內集團總收益將為2,779,845,000港元，而年內溢利將為803,689,000港元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘該等收購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) (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予本公司控股股東。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) 根據收購西安滄灞的買賣協議，340,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股及西安應付貸款已發行予一第三方。就收購西安滄灞所發行之340,000,000股股份及西安應付貸款於2007年2月28日之公平值分別為336,600,000港元及169,000,000港元，乃分別以收購日期之掛牌買入價及萊坊(香港)有限公司按折現現金流分析之定價模型對西安應付貸款進行之估值釐定。
- (iii) 根據收購中住佳展的買賣協議，125,000,000股每股面值0.01港元之本公司普通股已經發行。就收購中住佳展而發行之股份公平值約為123,750,000港元，乃以收購日期之掛牌買入價釐定。
- (b) Lead Mix、DIVO Success及湖南淺水灣乃從控股股東收購而得。被視作出資乃代價的公平值與所收購淨資產公平值的短欠差額。

截至2006年4月30日止年度

於2006年3月30日，本公司以647,747,000港元之代價收購New Direction全部股本權益，代價以發行599,765,384股本公司普通股(附註a)之方式支付。New Direction擁有北京新松房地產開發有限公司70%股本權益，該公司於中國設立，從事北京之物業發展項目。該收購已用收購會計法入賬。

收購New Direction而收購之淨資產詳情概述如下：

	2006年		
	被收購方 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	235	—	235
可供出售投資	9,471	—	9,471
長期應收款	270,831	—	270,831
於聯營公司之權益	—	—	—
發展中物業	663,168	223,152	886,320
貿易及其他應收款及預付款	76,731	—	76,731
墊款予供應商	123,716	—	123,716
可收回稅項	14,519	—	14,519
應收關連公司款項	32	—	32
已抵押銀行存款	6,239	—	6,239
銀行結存及現金	7,577	—	7,577
應計款項及其他應付款	(389,431)	—	(389,431)
自客戶收取之預售款項	(614,994)	—	(614,994)
應繳稅項	(14,519)	—	(14,519)
應付關連公司款項	(15,237)	—	(15,237)
有抵押銀行貸款	(17,259)	—	(17,259)
遞延稅項負債	—	(73,640)	(73,640)
	<u>121,079</u>	<u>149,512</u>	270,591
少數股東權益			<u>(81,177)</u>
			<u>189,414</u>

	2006年		
	被收購方 合併前 之賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
代表：			
本公司之股本工具 (附註a)			647,747
視作分派予控股股東 (附註b)			(458,333)
			<u>189,414</u>
收自收購事項之			
現金流入淨額：			
已付現金			—
所收購之銀行結餘及現金			7,577
			<u>7,577</u>
就收購附屬公司之現金及 現金等價物之淨流入			<u>7,577</u>

於截至2006年4月30日止年度內所收購之附屬公司對本集團該年度之收入作出429,418,000港元之貢獻及對本集團之溢利作出7,855,000港元之貢獻。

倘收購事項於2005年5月1日完成，本集團於2006年之收入將為671,140,000港元，而該年度溢利則將為115,736,000港元。備考資料乃僅供參考，並不可作為倘收購事項已於2005年5月1日完成時本集團實際可取得之收入及經營業績之指標，亦不可作為未來業績之預測。

附註：

- (a) 根據收購New Direction之買賣協議，本公司發行599,765,384股每股面值0.01港元之普通股。就收購New Direction發行之股份之公平值為647,747,000港元，乃以收購日期可獲得之已公佈價格釐定。
- (b) New Direction乃向控股股東鄺松校先生收購。視作分派指代價之公平值與所收購淨資產之公平淨值間之差異。

38. 增購附屬公司權益

截至2007年4月30日止年度

- (i) 於2007年2月28日，本集團完成以100,000,000港元現金代價向一名獨立第三方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。收購前，本集團已擁有北京金馬85%權益，而北京金馬其後成為本集團全資附屬公司。收購北京金馬引致特別儲備33,860,000港元，即向少數股東收購之附屬公司之額外權益應佔之資產之公平值與賬面值之間的差異。由於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少66,140,000港元。
- (ii) 於2007年2月28日，本集團完成以90,000,000港元現金代價向控股股東控制之關連公司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。收購前，本集團已擁有北京新松51.6%權益，而北京新松其後成為本集團佔73.7%之附屬公司。收購北京新松之22.1%權益引致控股股東之視作出資1,064,000港元及特別儲備10,636,000港元，向少數股東收購之附屬公司之額外權益應佔之資產之公平值與賬面值之間的差異。由於收購北京新松之額外權益，少數股東權益減少80,428,000港元。

截至2006年4月30日止年度

- (iii) 於2006年2月28日，本集團完成以436,652,000港元代價收購Lucky Merit之100%股本權益。代價乃以發行本公司499,221,153股普通股支付。Lucky Merit擁有北京金馬（本集團擁有45%權益之附屬公司）之40%股本權益。收購Lucky Merit引致視作向控股股東分派248,945,000港元，直接歸屬於收購Lucky Merit之成本2,330,000港元及特別儲備18,653,000港元。向少數股東收購之附屬公司之額外權益之代價之公平值與應佔淨資產之公平值間之差異，乃被視為視作向控股股東作出分派。由於收購北京金馬之額外權益，少數股東權益減少166,723,000港元。

39. 出售附屬公司**截至2007年4月30日止年度**

於2007年4月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以580,000,000港元之代價，出售於佳展投資有限公司之全部權益連同其於一間附屬公司中住佳展之90%直接權益。出售事項於2007年4月完成。來自該出售事項之出售收益為283,247,000港元。

截至2006年4月30日止年度

於2005年10月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以180,000,000港元之代價，出售於Spot On Assets Limited（「Spot On」）之全部權益連同其於一間附屬公司Best Modern Properties Limited全部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。出售事項於2005年10月完成。來自該出售事項之出售收益為90,019,000港元。

於2005年10月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以35,000,000港元之代價，出售於Neo-China Industrial Limited之全部權益及其於一間聯營公司新疆光正鋼結構工程技術有限公司之26.12%權益。該出售事項於2006年10月完成。來自出該售事項之出售收益為34,999,000港元。

出售附屬公司而出售之淨資產的詳情概述如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
已出售之淨資產		
於聯營公司之權益	–	42,040
物業、廠房及設備	610	–
發展中物業	388,196	–
貿易及其他應收款及款項	2,692	–
銀行結存及現金	2,947	3
其他應付款及應計費用	(14,536)	(2)
應付集團公司款項	(5,279)	–
遞延稅項負債	(44,904)	–
	<u>329,726</u>	<u>42,041</u>
應佔商譽	–	47,941
可出售投資	(32,973)	–
	<u>296,753</u>	<u>89,982</u>
出售附屬公司收益	283,247	125,018
	<u>580,000</u>	<u>215,000</u>
以下列方式支付：		
已收現金代價	67,570	215,000
出售附屬公司應收款項	512,430	–
	<u>580,000</u>	<u>215,000</u>
出售所致現金流入淨額：		
已收現金	67,570	215,000
出售的銀行結存及現金	(2,947)	(3)
	<u>64,623</u>	<u>214,997</u>
有關出售附屬公司的現金及 現金等值流入淨額	<u>64,623</u>	<u>214,997</u>

年內出售的附屬公司對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

40. 承擔

	2007年 千港元	2006年 千港元
於結算日，本集團有以下承擔：		
已授權及訂約但未撥備：		
中國物業發展開支	5,100,526	285,220
收購附屬公司的資本開支 (附註)	44,830	291,711
收購物業、廠房及設備的資本開支	12,225	73,106
	<u>5,157,581</u>	<u>650,037</u>

附註：本集團與獨立第三方已訂立買賣協議收購多間公司的股本權益。總收購代價為約300,000,000港元現金，另加配發及發行717,592,592股本公司普通股。於2007年4月30日，已支付約255,170,000港元，因此資本承擔約為44,830,000港元。

41. 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	—	38,553

42. 主要非現金交易

截至2007年4月30日止年度

收購重慶中華企業、Lead Mix Limited和DIVO Success Limited、西安滄灞及中住佳展之代價以發行本公司普通股及應付貸款方式支付。該等收購事項之進一步詳情載於附註37。

截至2006年4月30日止年度

收購Lucky Merit及New Direction之代價以發行本公司普通股方式支付。該等收購事項之進一步詳情載於附註37及38。

43. 資產抵押

為讓本集團物業之買家獲授按揭貸款，若干銀行存款已予抵押，詳情載於附註22。

賬面值約2,137,157,000港元（2006年：331,258,000港元）的若干發展中物業及賬面值約1,475,834,000港元（2006年：無）的若干投資物業已質押作為本集團銀行貸款的抵押品。

44. 經營租約承擔**本集團作為承租人**

	2007年	2006年
	千港元	千港元
年內根據物業的經營租約支付的最低租約付款	<u>5,464</u>	<u>2,715</u>

於結算日，根據不可撤銷的經營租約本集團承擔的未來最低租約付款的到期日如下：

	2007年	2006年
	千港元	千港元
須於一年內支付	3,814	1,717
須於第二至第五年內支付	2,010	457
超過五年	—	360
	<u>5,824</u>	<u>2,534</u>

經營租約款項指本集團須就其辦公室物業支付的租金。租約磋商的平均年期為3年。

本集團作為出租人

年內收取之租金收入有203,000港元(2006年:無)。於結算日,本集團與租戶已簽訂的租約的最低租約款項如下:

	2007年 千港元	2006年 千港元
須於一年內支付	3,359	-
須於第二至第五年內支付	13,077	-
超過五年	1,462	-
	<u>17,898</u>	<u>-</u>

45. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員管理強制性公積金計劃。計劃的資產於受託人控制的基金持有,與本集團的資產分開持有。本集團向計劃作出的供款為有關工資成本的5%,而僱員亦供款5%。每位僱員每年供款之上限為12,000港元。

中國附屬公司的僱員受中國政府推行的國家管理的退休福利計劃保障。該等附屬公司須將員工工資的若干百分比上繳該退休計劃作為福利基金。本集團對該退休計劃之唯一責任為按規定作出供款。

扣自綜合收入報表的總成本1,571,000港元(2006年:707,000港元)乃本集團於年內須向有關計劃作出的供款。

46. 主要附屬公司

本公司於2007年4月30日的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	所持有 已發行股本/ 註冊資本詳情	已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Capital Team Investment Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
DIVO Success Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Eastern Winway Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Joyful Fortune Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Lead Mix Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Leadway Pacific Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Lucky Merit Development Limited (「Lucky Merit」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Maxsun Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Neo-China Property Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
New Direction Development Limited (「New Direction」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Oasiscity Limited (「Oasiscity」)	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
鳳凰置業有限公司 (「鳳凰置業」)	英屬維爾京 群島/香港	200股每股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Reliapoint Ltd	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Richspeed Investment Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	100%	-	投資控股
Richstar Pacific Ltd.	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	所持有 已發行股本/ 註冊資本詳情	已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
Sunkit Development Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
Top Fair Limited	英屬維爾京 群島/香港	1股面值 1美元普通股	-	100%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (「深圳鳳凰」,附註a)	中國	10,000,000美元	-	100%	物業投資
中置(北京)企業管理 有限公司(附註b)	中國	200,000,000港元	-	100%	投資控股
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(「北京金馬」,附註b)	中國	12,000,000美元	-	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註a)	中國	人民幣190,000,000元	-	73.7%	物業發展 (附註c)
中新綿世(成都)建設發展 有限公司(附註a)	中國	人民幣100,000,000元	-	55%	物業發展
天津中新水城置地有限公司 (附註b)	中國	15,000,000美元	-	100%	物業發展
北京御水苑房地產開發 有限責任公司(附註a)	中國	人民幣20,000,000元	-	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註b)	中國	人民幣300,000,000元	-	100%	物業發展
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註a)	中國	人民幣200,000,000元	-	70%	物業發展 (附註d)
西安滄瀾建設開發 有限公司(附註a)	中國	190,000,000美元	-	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註a)	中國	人民幣30,000,000元	-	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註b)	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
天津新潤房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註b)	中國	10,000,000港元	-	100%	物業發展

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	所持有 已發行股本/ 註冊資本詳情	已發行股本/ 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
天津中新華安房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣80,000,000元	-	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新名仕房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣160,000,000元	-	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發有限公司 (附註b)	中國	人民幣240,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業的形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業的形式成立。
- (c) 26.3%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此，除每年6.5厘之固定股息外，該獨立第三方無權分享新松房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2008年5月以一個雙方協定之價格向該獨立方購回26.3%註冊資本。(參附註32應付貸款甲)
- (d) 30%註冊資本由一位中國獨立方持有。本集團已與該獨立第三方訂立協議，據此該獨立第三方無權分享成都中新錦泰房地產開發有限公司之溢利。本集團須於2009年1月以一個雙方協定之價格向該獨立方購回30%註冊資本。(參附註32應付貸款乙)

董事認為上表所列附屬公司對本集團之本年度業績有重大影響或構成淨資產之重大部分。董事認為細列其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長，故無詳列。

於本年度結束或年內任何時間，概無任何附屬公司有任何未償還之債務資本。

47. 關連人士交易

年內，本集團與關連公司訂立以下交易，該等關連公司由本公司控股股東酈松校先生控制：

	代理費開支		利息開支		利息收入	
	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
關連公司	<u>15,746</u>	<u>1,977</u>	<u>5,770</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
一間聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,494</u>	<u>24,660</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附註18、29及30。

本集團向酈松校先生收購若干附屬公司，詳情載於附註37及38。

一個集團實體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」）訂立協議，涉及之總代價為146,516,000港元。根據協議，新松裝飾將向由集團實體擁有之發展中物業提供裝潢服務。於2006年4月30日，約128,384,000港元已支付予新松裝飾以及計入提供予供應商的墊款內。該份合約於2007年4月取銷，所付金額已於2007年4月30日退還。

本集團與北京新松建築研究發展有限公司（「新松建築研究」）及北京新松沃克建築裝飾工程有限公司（「北京新松沃克」）分別就設計服務及裝潢服務訂立協議，總合約金額12,957,000港元（2006年：無）及1,797,000港元（2006年：2,270,000港元）。根據該等協議，新松建築研究及北京新松沃克將為本集團持有之發展中物業提供設計服務及裝潢服務。於2007年4月30日，已就設計服務及裝潢服務向新松建築研究及北京新松沃克支付5,541,000港元（2006年：無）及1,316,000港元（2006年：1,232,000港元），以及計入發展中物業內。

本集團之關連公司北京新松投資集團有限公司（「新松投資集團」）及北京新松家園房地產開發有限公司（「新松家園」）不收費就本集團取得銀行借貸分別提供公司擔保約323,200,000港元（2005年：307,692,000港元）及177,600,000港元（2005年：169,231,000港元）。

主要管理人員之薪酬

年內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
短期福利	6,916	7,049
其他長期福利	31	182
股份基礎的付款	74,831	4,287
	<u>81,778</u>	<u>11,518</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。

48. 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。

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函目的而提交之報告全文。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就運德集團有限公司（「運德」）之財務資料所編製之報告，包括二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之資產負債表，及運德由二零零六年七月二十日（註冊成立日）至二零零六年十二月三十一日止期間，及截至二零零七年九月三十日止九個月（「有關期間」）之收益表，權益變動表及現金流量表，及所附附註（統稱「財務資料」），以供載入中新地產集團（控股）有限公司（「貴公司」）於二零零七年十二月二十八日之通函（「通函」）。

運德為一間於二零零六年七月二十日於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，註冊股本為50,000美元。運德之主要活動為投資控股。於二零零六年七月二十日，一股1美元之股份已發行及繳足。

運德之唯一董事已根據運德之未經審核管理賬目編製財務資料，並已在適當情況下遵照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

運德之唯一董事負責編製真實公平之財務資料。在編製真實公平之財務資料時，有關董事必須採用並貫徹應用適當之會計政策，審慎合理作出判斷和估計，以及列明與適用會計準則有任何嚴重偏離之理由。

本所之責任乃根據吾等進行之核查就財務資料作出獨立意見並報告本所之意見。

就本報告而言，作為對財務資料作出意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對運德於有關期間之財務報表進行適當之審核步驟，此外，吾等亦根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外步驟。吾等並無審核運德於二零零七年九月三十日以後任何期間之財務報表。

本所認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了運德於二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之財政狀況以及運德於有關期間之業績及現金流量。

運德之唯一董事亦須負責編製運德二零零六年七月二十日（註冊成立日）至二零零六年九月三十日期間之未經審核財務資料，包括收入報表、現金流量表及股本權益變動表（「二零零六年九月三十日比較財務資料」）連同有關附註。本所之責任乃根據吾等進行之審閱就二零零六年九月三十日比較財務資料作出獨立結論。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零六年九月三十日比較財務資料。本所之審閱工作主要包括對管理層作出查詢及就二零零六年九月三十日比較財務資料採用分析程序，並據此評估該等會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另有披露者則作別論。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為小，故所提供之確定程度較審核為低。因此，本所不會就二零零六年九月三十日比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照本所審閱之結果（並不構成一項審核），本所並未發現二零零六年九月三十日比較財務資料須作出任何重大修訂。

甲. 財務資料

收入報表

		二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 十二月 三十一日 期間 附註	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 九月 三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 九月 三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	5	-	-	-
行政費用		(6)	(6)	(6)
經營虧損		(6)	(6)	(6)
財務費用		-	-	-
應佔聯營公司虧損		-	-	(77)
除稅前虧損	6	(6)	(6)	(83)
所得稅	7	-	-	-
期間虧損		<u>(6)</u>	<u>(6)</u>	<u>(83)</u>

資產負債表

		於 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零零七年 九月 三十日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
於聯營公司之權益	9	54,410	54,333
流動負債			
應付前唯一股東款項	10	–	54,416
應付唯一股東款項	10	54,416	–
應計費用		–	6
		54,416	54,422
流動負債淨值		(54,416)	(54,422)
負債淨值		(6)	(89)
資本及儲備			
股本	11	–	–
儲備		(6)	(89)
資本虧絀		(6)	(89)

股本權益變動表

	股本 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零六年七月二十日 (註冊成立日)(經審核)	-	-	-
期內虧損	-	(6)	(6)
於二零零六年十二月三十一日 (經審核)	-	(6)	(6)
期內虧損	-	(83)	(83)
於二零零七年九月三十日(經審核)	-	(89)	(89)
於二零零六年七月二十日 (註冊成立日)(經審核)	-	-	-
期內虧損	-	(6)	(6)
於二零零六年九月三十日(未經審核)	-	(6)	(6)

現金流量表

	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 九月 三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 九月 三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
經營業務			
除稅前虧損	(6)	(6)	(83)
經以下調整：			
應佔聯營公司虧損	—	—	77
營運資金變動前之			
經營虧損	(6)	(6)	(6)
應付唯一股東款項增加	54,416	54,416	—
應計費用增加	—	—	6
經營業務所產生現金淨額	54,410	54,410	—
投資活動			
對一間聯營公司之權益增資	(54,410)	(54,410)	—
投資活動所耗用之現金淨額	(54,410)	(54,410)	—
現金及現金等值增加／(減少)淨額	—	—	—
期初之現金及現金等值	—	—	—
期終之現金及現金等值	—	—	—

財務報表附註

1. 一般事項

運德為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。主要營運地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-9室。運德之主要業務為投資控股。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列示，人民幣亦為該公司之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃按照以下所載主要會計政策而編製。該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此一統稱包括指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港普遍採納之會計原則，並已於整段有關期間貫徹運用。

於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於有關期間獲提早採納。

財務資料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規定。

(b) 財務資料編製基準

編製財務資料採用之計量基準為歷史成本基準，惟若干金融資產及金融負債乃按公平值列賬，詳情見下列會計政策。

(c) 減值

於每個結算日，運德均會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產之賬面值會調升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟增加後之賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

(d) 外幣

編製財務資料時，以後現代城合營企業之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日之適用匯率以功能貨幣（即運德經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收入報表確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

(e) 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目。本期稅項的負債乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算，另亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不再足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(f) 於聯營公司之權益

聯營公司指運德對其有重大影響之實體，而該實體並非附屬公司或於合營公司之權益。重大影響指可參與被投資公司之財務及經營策略之權利，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產及負債已以會計權益法與財務資料合併，惟投資被分類作持作出售之情況下，則會分類為香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」。在權益法下，聯營公司之投資於資產負債表中乃以成本列賬，經運德於聯營公司應佔資產淨值之收購後變動調整，減個別投資之價值減值。倘聯營公司之虧損超出運德於該聯營公司之權益（包括任何長期權益，而該等長期權益組成運德於該聯營公司之投資淨值），則該等虧損不會被確認。

於重新評估後，運德於可認別資產、負債及或然負債應佔公平淨值超過收購成本之金額已即時確認於損益表。

(g) 金融工具

倘運德成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債按公平值初步計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生之直接交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

運德發行之金融負債根據所訂立合約安排之內容以及金融負債之定義分類。該等金融負債一般會分類為其他金融負債。

其他金融負債包括應付前唯一股東／唯一股東款項其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

(h) 撥備

撥備乃於運德因過往事件而產生現時責任，而運德有可能須履行該責任時確認。撥備乃以該公司董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量，於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

(i) 關連人士

就該等財務報表而言，被視為與運德有關之人士是指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響運德的財務及經營決策，或共同控制本運德；
- ii) 運德及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬運德的聯營公司；
- iv) 該人士屬運德主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬 (i) 所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 屬提供福利予運德或與運德關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人人士之近親家庭成員指該等預期可能於該等個人人士與實體之交易中影響，或由該等個人人士影響之家庭成員。

3. 重要會計估計及判斷

運德之管理層於應用運德影響根據香港財務報告準則編製之財務報表之資產、負債、收入及開支之會計政策時會作出估計、假設及判斷。該等估計、假設及判斷乃根據過往經驗及其他相信於該情況下合理之因素作出。當管理層持續審閱該等估計、假設及判斷，實際結果往往與估計不符。

4. 財務風險管理目標及政策

運德之業務策略、風險承受及一般風險管理哲學乃由管理層根據當前經濟及經營條件決定。在唯一董事的意見下，運德已採取適當品質控制措施以抵銷產品索償對財務業績可能產生之負面影響。

運德概無重大財務資產及運德之財務負債包括應付唯一董事之款項及應計款項。

運德概無於有關期間指定及分類為對沖工具之衍生工具。運德於其正常業務中須面對信貸、利率及貨幣風險。

a) 利率風險

由於運德概無重大符帶利率負債，概無出現重大利率風險。

b) 外幣風險

大部分運德之貨幣資產及負債均以人民幣為列值，而運德亦主要以人民幣進行業務交易。運德之匯率風險並不重大。

c) 信貸風險

運德並無信貸風險過份集中的情況。

d) 流動風險

運德之目標為維持資金持續性之平衡。股東已確認其目前打算，為運德提供財務支援以於到期時應付其負債，使運德概無重大流動風險。

e) 公平值

唯一董事認為所有財務資產及負債之賬面值與彼等於二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之公平值相約。

f) 資本管理

運德管理其資本之目標為維持其持續經營之能力，使其可不斷為唯一股東提供回報，維持最佳資本架構以減少資本成本。

運德積極及經常審閱及管理其資本架構以維持高借貸可能帶來之高股東回報，及穩健資本狀況之優點及保證之平衡，及於不同經濟狀況為資金架構作出調整。

與行內慣例一樣，運德以資本負債比率（以總借貸除以總權益比率）監管其資本架構。在該情況下，運德之總借貸定義為付息借貸、可換股票據及衍生財務工具。總權益包括所有權益之部分。

運德於有關期間並無借貸，因此運德並無作出調整以維持或調整資本架構。

於有關期間，運德對資本管理之方式概無改變。

5. 營業額

運德於有關期間概無營業額。

6. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除以下各項後計出：

	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 九月 三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 九月 三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
初步開支	6	6	6

7. 所得稅

- a) 並未就香港或海外利得稅作出撥備，因運德並無於有關期間錄得應課稅溢利。
- b) 並未就遞延稅項於財務資料中確認撥備，因所涉金額並不重大。
- c) 按法定稅率就稅務開支及會計虧損對賬：

	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (經審核)	二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 九月 三十日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 九月 三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	(6)	(6)	(83)
按法定稅率計算之 除稅前虧損名義稅項	(1)	(1)	(27)
未確認稅務虧損之 稅務影響	1	1	27
實際稅務開支	-	-	-

8. 董事酬金

運德於有關期間概無向其唯一董事支付酬金。

9. 於聯營公司之權益

	於 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零零七年 九月 三十日 人民幣千元 (經審核)
於一間非上市聯營公司之投資	54,410	54,410
分佔收購後業績	—	(77)
	<u>54,410</u>	<u>54,333</u>

於有關期間聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構 形式	註冊地點	運德應 佔股本權益 之百分比	已繳足 註冊股本 人民幣千元	主要活動
珠海市淇洲島影視城 有限公司	註冊*	中國	44.44% (附註)	64,410	物業發展

有關聯營公司之財務資料概要如下：

	於 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零零七年 九月 三十日 人民幣千元 (經審核)
資產	257,648	246,874
負債	197,166	186,565
權益	<u>60,482</u>	<u>60,309</u>
	由二零零六年 七月 二十日至 二零零六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	二零零七年 二零零七年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
收益	102	201
虧損	<u>(281)</u>	<u>(173)</u>

附註：誠如珠海市對外貿易經濟合作局所批准，於二零零六年十二月五日，珠海市淇州島影視城有限公司（「項目公司」）之註冊股本已由人民幣10,000,000元增加人民幣80,000,000元至人民幣90,000,000元，當中資本增加全數來自運德（「增資」）。根據於中國大陸註冊之執業估值師珠海中拓正泰資產評估土地估價有限公司於二零零六年十一月十日頒佈之資產估值報告，運德貢獻之註冊股本相當於項目公司之資產淨值44.44%。因此，運德、珠海市裕卓虹基集團有限公司（「裕卓」）及珠海市國際會議中心有限公司（「Gao Hui」）之已同意註冊股本及持股量百分比分別為人民幣40,000,000元（44.44%）、人民幣45,000,000元（50.00%）及人民幣5,000,000元（5.56%）。根據中國大陸註冊之執業會計師珠海中拓正泰會計師事務所有限公司於二零零六年十二月十四日頒佈之股本核證報告（「第一份股本核證報告」），運德之溢價超出投資成本之價值人民幣40,000,000元，將會被分別視為裕卓及Gao Hui支付之註冊股本人民幣36,000,000元及人民幣4,000,000元。根據第一份股本核證報告，運德已支付增資中人民幣54,410,400元，據此，運德、裕卓及Gao Hui對項目公司之繳足股本為人民幣27,205,200元、人民幣33,484,700元及人民幣3,720,500元。

誠如珠海市工商行政管理局所批准，於二零零七年三月八日，Gao Hui轉讓項目公司全數股本權益予裕卓。因此，倘增資已全數繳足，項目公司將分別由裕卓及運德實益擁有55.56%及44.44%。

於有關期間後，運德已按中國核數師發出之二零零七年十二月二十日資本核實報告支付第二期增資中人民幣25,589,600元。

* 項目公司為一間於中國成立之中外合資公司。

10. 應付前唯一股東/唯一股東

該金額為無抵押、免息及須按要求償還。鑑於該等負債之短期性，運德之唯一董事認為，其賬面值與其公平值相約。

11. 股本

	法定 美元	已發行 及繳足 美元	人民幣 相等值
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年九月三十日 每股面值1美元之普通股	50,000	1	8

運德於二零零六年七月二十日註冊成立，法定股本為50,000美元。於註冊成立時，已以現金按票面值發行1股1美元之普通股予認購人，以便為運德提供初步營運股本。

12. 資本承擔

於結算日，於財務資料中尚未作出撥備之餘下資本承擔如下：

	於 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零零七年 九月 三十日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備之向項目公司的資本出資	25,590	25,590

13. 關連方交易

除財務資料其他地方披露之交易及結餘外，於有關期間概無其他關連方交易。

14. 非調整結算日後事項

- a) 於二零零七年十一月十五日，運德結付其於所協定聯營公司之權益之注資人民幣25,589,600元。
- b) 於二零零七年十一月二十九日，運德及Rich Win Investments Limited（本公司一間全資附屬公司，間接持有項目公司55.56%股本權益）作為借款人及本公司一名獨立第三方作為貸款人訂立借貸協議，據此，授出一份以美元為面值，金額相當於人民幣1,500,000,000元及需於二十四個月內償還之有期貸款。借貸之年息率為20厘並以（其中包括）運德所持有項目公司之44.44%股本權益抵押，及以Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited（本公司一間全資附屬公司，其持有運德100%股權）所持有運德全數已發行股本質押。

15. 有關期間已發行但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之香港財務報告準則。運德尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及註釋。運德之唯一董事預計應用該等準則或詮釋不會對運德之財務資料有其他重大影響。

香港財務報告準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
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—對界定福利資產之限制、最低供款要求及兩者之相互關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

乙. 結算日後事項

除了於財務資料甲部附註9及附註14之披露外，概無自二零零七年九月三十日至本報告日期之重大結算日後事項。

丙. 結算日後財務報表

運德並未就二零零七年九月三十日其後任何時間編製經審核財務報表。

此 致

中新地產集團(控股)有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港
執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零七年十二月二十八日

以下為本公司之申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函目的而提交之報告全文。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

敬啟者：

以下為本會計師事務所就珠海市淇洲島影視城有限公司（「項目公司」）之財務資料所編製之報告，包括項目公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之資產負債表，及項目公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止各年度，及截至二零零七年九月三十日止九個月（「有關期間」）之收益表，權益變動表及現金流量表，及所附附註（統稱「財務資料」），以供載入中新地產集團（控股）有限公司於二零零七年十二月二十八日之通函（「通函」）。

項目公司於一九九五年十二月十三日於中國成立為有限責任公司，註冊股本為人民幣5,000,000元。註冊股本已於一九九五年十二月全數繳足，詳情已於一九九五年十二月八日之股本核證報告列明。項目公司之主要活動為地產發展。註冊股本已由人民幣5,000,000元增加至人民幣30,000,000元，並且已根據一九九六年四月九日之股本核證報告全數繳足。於二零零五年二月六日，按股東大會上之表決，註冊股本由人民幣30,000,000元減少至人民幣10,000,000元。於二零零六年十二月五日，項目公司已由一間有限責任公司重組為一間中外合資合營企業。誠如珠海市對外貿易經濟合作局批准，於二零零六年十二月五日，註冊股本由人民幣10,000,000元增加至人民幣90,000,000元。於二零零七年九月三十日，註冊股本人民幣64,410,400元已繳付。於有關期間後，即二零零七年十一月十五日，餘下註冊股本人民幣25,589,600元已全數繳足。

於有關期間，項目公司之法定財務報表已根據於中國成立之企業適用之相關會計原則及財務準則（「中國會計準則」）編製。項目公司截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表乃由於中國註冊之執業會計師珠海中拓正泰會計師事務所有限公司（「中國核數師」）審核。中國核數師已就兩個年度之財務報表發表具保留意見，原因是彼等未能取得足夠合理之證明，以信納於二零零五年及二零零六年十二月三十一日發展中物業之賬面值已公平呈列。誠如項目公司董事所悉，由於無意的疏忽，項目公司仍未編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

財務資料已由項目公司董事根據中國會計準則法定財務報表及項目公司之未經審核管理賬目編製，並已在適當情況下遵照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）作出調整。香港財務報告準則包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

項目公司之董事負責編製真實公平之財務資料。在編製真實公平之財務資料時，有關董事必須採用並貫徹應用適當之會計政策，審慎合理作出判斷和估計，以及列明與適用會計準則有任何嚴重偏離之理由。

本所之責任乃根據吾等進行之核查就財務資料作出獨立意見並報告本所之意見。

就本報告而言，作為對財務資料作出意見之基準，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對項目公司於有關期間之財務報表進行適當之審核步驟，此外，吾等亦根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外步驟。吾等並無審核項目公司於二零零七年九月三十日以後任何期間之財務報表。

本所認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映了項目公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之財政狀況以及項目公司於有關期間之業績及現金流量。

項目公司之董事亦須負責編製項目公司截至二零零六年九月三十日止九個月之未經審核財務資料，包括收入報表、現金流量表及股本權益變動表（「二零零六年九月三十日比較財務資料」）連同有關附註。本所之責任乃根據吾等進行之審閱就二零零六年九月三十日比較財務資料立結論。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零六年九月三十日比較財務資料。本所之審閱工作主要包括對管理層作出查詢及就二零零六年九月三十日比較財務資料採用分析程序，並據此評估該等會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另有披露者則作別論。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為小，故所提供之確定程度較審核為低。因此，本所不會就二零零六年九月三十日比較財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照本所審閱之結果（並不構成一項審核），本所並未發現二零零六年九月三十日比較財務資料須作出任何重大修訂。

甲. 財務資料

收入報表

		截至九月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止九個月	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
營業額	5	-	-	-	-	-
其他收入	5	163	333	221	153	201
銷售費用		(175)	(350)	(184)	(77)	(71)
行政費用		(118)	(109)	(442)	(236)	(303)
經營虧損		(130)	(126)	(405)	(160)	(173)
財務費用		-	-	-	-	-
除稅前虧損	6	(130)	(126)	(405)	(160)	(173)
所得稅	7	-	-	-	-	-
年內／期間虧損		<u>(130)</u>	<u>(126)</u>	<u>(405)</u>	<u>(160)</u>	<u>(173)</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產					
廠房及設備	9	-	-	-	-
流動資產					
持作銷售發展中物業	10	242,173	242,194	242,672	242,672
應收關連公司款項	11	-	-	-	4,000
現金及現金等值項目	12	1	6	14,976	202
		242,174	242,200	257,648	246,874
流動負債					
貿易應付款項		-	-	50	50
其他應付款項及應計費用		30	46	61	61
應付關連公司款項	13	241	6,149	986	1,076
應付前股東款項	13	-	-	2,000	185,378
應付股東款項	13	-	2,000	194,069	-
應付控股公司款項	13	215,300	227,528	-	-
		215,571	235,723	197,166	186,565
流動資產淨值		26,603	6,477	60,482	60,309
資產淨值		26,603	6,477	60,482	60,309
資本及儲備					
繳足股本	14	30,000	10,000	64,410	64,410
儲備		(3,397)	(3,523)	(3,928)	(4,101)
權益總額		26,603	6,477	60,482	60,309

股本權益變動表

	附註	繳足股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零四年一月一日					
(經審核)		30,000	-	(3,267)	26,733
期內虧損		-	-	(130)	(130)
於二零零四年十二月三十一日					
(經審核)		30,000	-	(3,397)	26,603
年內削資		(20,000)	-	-	(20,000)
期內虧損		-	-	(126)	(126)
於二零零五年十二月三十一日					
(經審核)		10,000	-	(3,523)	6,477
期內增資	14	27,205	27,205	-	54,410
轉讓(附註)		27,205	(27,205)	-	-
年內虧損		-	-	(405)	(405)
於二零零六年十二月三十一日					
(經審核)		64,410	-	(3,928)	60,482
期內虧損		-	-	(173)	(173)
於二零零七年九月三十日					
(經審核)		<u>64,410</u>	<u>-</u>	<u>(4,101)</u>	<u>60,309</u>
於二零零六年一月一日					
(經審核)		10,000	-	(3,523)	6,477
期內虧損		-	-	(160)	(160)
於二零零六年九月三十日					
(未經審核)		<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,683)</u>	<u>6,317</u>

附註：

誠如珠海市對外貿易經濟合作局所批准，於二零零六年十二月五日，註冊股本已由人民幣10,000,000元增加人民幣80,000,000元至人民幣90,000,000元，當中資本增加全數來自運德集團有限公司（「運德」）（「增資」）。根據於中國大陸註冊之執業估值師珠海中拓正泰資產評估土地估價有限公司於二零零六年十一月十日頒佈之資產估值報告，運德貢獻之註冊股本相當於項目公司之資產淨值44.44%。因此，運德、珠海市裕卓虹基集團有限公司（「裕卓」）及珠海市國際會議中心有限公司（「Gao Hui」）之已同意註冊股本及持股量百分比分別為人民幣40,000,000元（44.44%）、人民幣45,000,000元（50.00%）及人民幣5,000,000元（5.56%）。根據中國核數師於二零零六年十二月十四日頒佈之股本核證報告，運德之溢價超出投資成本之價值人民幣40,000,000元，將會被分別視為裕卓及Gao Hui支付之註冊股本人民幣36,000,000元及人民幣4,000,000元。於二零零六年十二月十二日，運德已支付增資中人民幣54,410,400元。

誠如珠海市工商行政管理局所批准，於二零零七年三月八日，Gao Hui轉讓項目公司全數股本權益予裕卓。因此，倘增資已全數繳足，項目公司將分別由裕卓及運德實益擁有55.56%及44.44%。

於有關期間後，根據中國核數師頒發之二零零七年十二月二十日之股本核證報告，增資之第二期繳款人民幣25,589,600元已由運德支付。運德已支付增資中人民幣25,589,600元。

現金流量表

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
經營業務					
除稅前虧損	(130)	(126)	(405)	(160)	(173)
經以下調整：					
折舊	1	2	-	-	-
出售廠房及 設備虧損	5	4	-	-	-
營運資金變動前之					
經營虧損	(124)	(120)	(405)	(160)	(173)
持作出售之					
發展中物業增加	(16)	(21)	(478)	-	-
應付關連公司					
款項增加	-	-	-	-	(4,000)
貿易應付款項增加	-	-	50	-	-
其他應付款項及					
應計費用增加	6	16	15	10	-
應付關連公司款項增加	157	5,908	487	343	90
應付股東款項減少	-	-	(39,109)	(198)	(10,691)
應付控股公司					
款項減少	(25)	(5,772)	-	-	-
經營業務(所耗)／					
所產生現金淨額	(2)	11	(39,440)	(5)	(14,774)

	附註	截至九月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止九個月	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
投資活動						
購買廠房及設備		-	(6)	-	-	-
投資活動所耗用之現金淨額		-	(6)	-	-	-
融資活動						
注資所得收益	14	-	-	54,410	-	-
融資活動所產生現金淨額		-	-	54,410	-	-
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(2)	5	14,970	(5)	(14,774)
年初／期初之現金及現金等值		3	1	6	6	14,976
年終／期終之現金及現金等值	12	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>14,976</u>	<u>1</u>	<u>202</u>

財務報表附註

1. 一般事項

項目公司為一間於中國成立之中外合資合營公司。其註冊辦事處及主要營業地點為珠海市吉大2號國際會議中心。項目公司之主要活動為地產發展。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）列示，人民幣亦為項目公司之功能貨幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

財務資料乃按照以下所載主要會計政策而編製。該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此一統稱包括指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港普遍採納之會計原則，並已於整段有關期間貫徹運用。

於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則已於有關期間初期獲提早採納。

財務資料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規定。

(b) 財務資料編製基準

編製財務資料採用之計量基準為歷史成本基準，惟若干金融資產及金融負債乃按公平值列賬，詳情見下列會計政策。

c) 收益確認

入場費於會計期間於本公司收到觀眾之收入確認。

d) 廠房及設備

廠房及設備以成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

折舊乃於考慮廠房及設備以下列直線法計算之估計剩餘價值後，撇除廠房及設備於估計可使用年期內之成本後撥備

傢俬及裝置	5年
汽車	5年

廠房及設備於出售時撇銷，或於估計持續使用資產不會繼續帶來未來經濟收益時撇銷。於終止確認資產時產生之溢利或虧損（按出售收益淨額及項目之賬面值之差計算）乃於項目終止確認之期間載入收入報表。

(e) 持作出售發展中物業

持作出售發展中物業按成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。發展中物業之成本包括發展期間之租賃土地之預付租賃款項、借貸成本及發展成本。

(f) 減值

於每個結算日，運德均會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會調低至其可收回金額水平。減值虧損會即時確認為開支。

倘若其後出現減值虧損撥回，該資產之賬面值會調升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟增加後之賬面值不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

(g) 外幣

編製財務資料時，以後現代城合營企業之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日之適用匯率以功能貨幣（即項目公司經營業務所在主要經濟環境通行之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目則不會重新換算。

結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收入報表確認。重新換算以公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額會計入該期的收入報表，惟因重新換算直接於權益確認損益的非貨幣項目所產生的差額除外，於該情況下，有關匯兌差額將直接於權益內確認。

(h) 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所申報溢利有異，原因為應課稅溢利並無包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目。本期稅項的負債乃根據於結算日已頒行或大致上頒行的稅率計算，另亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。

遞延稅項為就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額計算的預期應繳付或可退還稅項，並採用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利的可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自來自初步確認（企業合併除外）一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不再足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項扣自或計入收入報表，惟與直接扣自或計入權益之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

(i) 金融工具

倘項目公司成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債按公平值初步計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生之直接交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

i) 全融資產

項目公司之金融資產指其他應收款項。金融資產之所有正常方式買賣乃按交易日基準確認及終止確認。正常方式買賣指需要按規則或市場習慣於一段時間內送達資產之金融資產買賣。其他應收款項為於活躍市場並無報價但具有固定或可確定付款額之非衍生金融資產。於初步確認後每個結算日，其他應收款項乃以實際利率法按攤

銷成本減可乃識別減價虧損列賬。任何減價虧損列賬。任何減價虧損於具有客觀證據資產已減值時於收入報表確認，並以資產之賬面值及以原本實際利率貼現之估計未來現金流現值之差計量。若引致資產減值之事件其後在客觀上發生變化而使資產之可收回數額增加，則減值虧損會於其後予以撥回，惟撥日後之賬面值不得超過本確認減值時之已攤銷成本之賬面值。

ii) 金融負債及股本工具

項目公司發行之金融負債乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債之定義分類。金融負債一般分類為其他金融負債。

其他金融負債包括貿易應付款項其他應付款項及應付關連公司／前股東／股東／控股公司款項。該等款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

(j) 撥備

撥備乃於項目公司因過往事件而產生現時責任，而項目公司有可能須履行該責任時確認。撥備乃以該公司董事於結算日就履行該責任所需的開支的最佳估算計量，於其影響屬重大時則折算至其現值計量。

k) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款、及短期高流通性及可隨時兌換為可知數額現金及須受不重大價值變動風險之投資，而該等投資於購買時為三個月內到期。須按要求償還銀行透支及組成項目公司現金管理之重要部分之銀行透支就現金流量表而言，亦計入現金及現金等值之一部分。

(I) 關連人士

就財務資料而言，被視為與項目公司有關之人士是指：

- i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響項目公司的財務及經營決策，或共同控制項目公司；
- ii) 項目公司及該人士均受共同控制；
- iii) 該人士屬項目公司的聯營公司；
- iv) 該人士屬項目公司或項目公司母公司之主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v) 該人士如屬 (i) 所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi) 屬提供福利予項目公司或與項目公司關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人人士之近親家庭成員指該等預期可能於該等個人人士與實體之交易中影響，或由該等個人人士影響之家庭成員。

3. 重要會計估計及判斷

項目公司管理層對未來作主要估算，並於結算日為不確定估計之其他主要來源作出估算。該等估算於未來財政年度內對資產及負債之賬面值產生重大調整具重大風險，現討論如下。

a) 持作出售發展中物業之估計減值

項目公司經考慮過往經驗估計之完成成本，及當前市況估計銷售價值淨額，根據評估持作出售發展中物業之可變現性，按其估計可變現淨值評估持作出售發展中物業之賬面值。當有事情發生，或情況轉變，顯示賬面值或許不能變現時，則會作出撥備。評估需要作出判斷及估計。

b) 即期及遞延稅項

項目公司須繳付中國所得稅。釐定稅項撥備金額及相關稅款之付款時間時需要重大判斷，稅項撥備乃按物業發展項目之估計成本計算。當該等物業發展項目之最終稅務結果與最初錄得之金額不同時，該等差異會於作出該計量期間影響所得稅及遞延稅撥備。

c) 土地增值稅

中國土地增值稅乃按30%至60%之累進稅率，按土地價值之增值計算，即物業銷售所得款項減可扣減開支，包括銷售開支、借貸成本及所有物業發展開支。

項目公司須繳付中國土地增值稅。然而，於中國各城市所實施之該等稅項均有不同，且項目公司尚未向各稅項機關確定其土地增值稅回撥。因此，在釐定土地增值稅及其相關稅項之金額時須作出重大判斷。項目公司根據管理層之最佳估算確認該等負債。當該等事項之最後稅項結果與最初確認之金額不同時，該等差異會影響該計算期內之銷售成本及相關所得稅撥備。

4. 財務風險管理目標及政策

項目公司之業務策略、風險承受及一般風險管理哲學乃由管理層根據當前經濟及經營條件決定。在董事的意見下，項目公司已採取適當品質控制措施以抵銷產品索償對財務業績可能產生之負面影響。

項目公司之金融資產主要包括現金及現金等值，及應收關連公司款項。項目公司之金融負債主要包括貿易及其他應付款項及應付關連公司款項。

項目公司概無於有關期間指定及分類為對沖工具之衍生工具。項目公司於其正常業務中須面對信貸、利率及貨幣風險。

a) 利率風險

由於項目公司概無重大符帶利率負債，概無出現重大利率風險。

b) 外幣風險

大部分項目公司之貨幣資產及負債均以人民幣及港幣（「港元」）為面值，而項目公司亦主要以人民幣及港元進行業務交易。項目公司之匯率風險並不重大。

c) 信貸風險

項目公司並無信貸風險過份集中的情況。

d) 流動風險

項目公司之目標為維持資金持續性之平衡。股東已確認其目前打算，為項目公司提供財務支援以於到期時應付其負債，使項目公司概無重大流動風險。

e) 公平值

董事認為所有財務資產及負債之賬面值與彼等於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日之公平值相約。

f) 資本管理

項目公司管理其資本之目標為：

- 維持實體之持續經營之能力，使其可不斷為股東及其他權益持有人提供回報及利益；及
- 按風險水平為產品定價，以便為股東提供足夠回報，及確得以合理成本取得融資。

項目公司積極及經常審閱及管理其資本架構以維持高借貸可能帶來之高股東回報，及穩健資本狀況之優點及保證之平衡，及於不同經濟狀況為資金架構作出調整。

與行內慣例一樣，項目公司以資本負債比率（以總借貸除以總權益比率）監管其資本架構。在此情況下，項目公司之總借貸定義為付息借貸、可換股票據及衍生財務工具。總權益包括所有權益之部分。

項目公司於有關期間並無借貸，因此項目公司並無作出調整以維持或調整資本架構。

於有關期間內，項目公司對資本管理方式概無變動。

5. 營業額及其他收入

項目公司之主要活動為從事物業發展。項目公司於有關期間概無錄得任何營業額。

於有關期間，項目公司有來自以下活動之其他收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
入場費	163	333	221	153	201

6. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除以下各項後計出：

(a) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
薪金、工資及 其他福利	86	88	256	181	159

(b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
折舊	1	2	-	-	-
出售廠房及 設備虧損	5	4	-	-	-

7. 所得稅

- a) 並未就中國企業所得稅作出撥備，因項目公司並無於有關期間錄得應課稅溢利。
- b) 並未就遞延稅項於財務資料中確認撥備，因所涉金額並不重大。
- c) 按法定稅率就稅務開支及會計虧損對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	(130)	(126)	(405)	(160)	(173)
按法定稅率計算 之除稅前虧損 名義稅項	(43)	(42)	(134)	(53)	(57)
未確認稅務虧損 之稅務影響	43	42	134	53	57
實際稅務開支	-	-	-	-	-

8. 董事酬金

項目公司於有關期間概無向其任何董事支付酬金。

9. 廠房及設備

	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零四年一月一日(經審核)	-	7	7
出售	-	(7)	(7)
於二零零四年十二月三十一日 (經審核)	-	-	-
添置	3	3	6
出售	(3)	(3)	(6)
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年九月三十日(經審核)	-	-	-
累計虧損			
於二零零四年一月一日(經審核)	-	1	1
年內扣除	-	1	1
出售	-	(2)	(2)
於二零零四年十二月三十一日 (經審核)	-	-	-
年內扣除	1	1	2
出售	(1)	(1)	(2)
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年九月三十日(經審核)	-	-	-
賬面淨值			
於二零零四年十二月三十一日 (經審核)	-	-	-
於二零零五年十二月三十一日 (經審核)	-	-	-
於二零零六年十二月三十一日 (經審核)	-	-	-
於二零零七年九月三十日 (經審核)	-	-	-

10. 持作出售發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
持作出售發展中物業	242,173	242,194	242,672	242,672

持作出售發展中物業乃位於中國並分別以中期租約及長期租約持有，作為旅遊及住宅之用，且不會於十二個月內變現。房地產權證並無收納有關旅遊及住宅用途之面積部分的資料，因此未能就區別中期租約及長期租約金額作出披露。

計入持作銷售發展中物業為土地使用權，平均成本約人民幣227,500,000元，乃由項目公司100%實益擁有。該幅土地總地址面積約2,215,516.28平方米。根據附錄六之估值報告，該幅土地計劃發展為住宅用地，包括別墅、村屋、低層住屋及其他旅遊附屬設施，總銷售地面面積約770,000平方米。

於二零零二年十一月六日，項目公司之一間關連公司Guo Hui與珠海分公司之中國工商銀行訂立銀行貸款協議達人民幣160,000,000元（「貸款」）。貸款期由二零零二年十一月六日至二零一二年十一月五日。一幅面積599,971.67平方米之土地使用權已抵押予貸款。房地產權證指出上述抵押已於二零零六年九月十三日解除。

11. 應收關連公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
關連公司名稱				
珠海市金寶路物業管理有限公司 (「金寶路物業」)	-	-	-	4,000
年內／期間最高尚未償還款項	-	-	-	4,000

金寶路物業與裕卓之最終實益擁有人相同。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。鑑於該資產之短期性項目公司之董事認為其賬面值與其公平值相若。應收金寶路物業之餘款將被豁免，且已計入附錄四內附註4b所載之備考調整。

12. 現金及現金等值

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
銀行及手頭現金	1	6	14,976	202

計入資產負債表之現金及現金等值為以下以項目公司功能貨幣以外之貨幣為面值之金額：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
港元	-	-	14,859	18

13. 應付關連公司／前股東／股東／控股公司款項

該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。鑑於該等負債之短期性項目公司董事認為，其賬面值與其公平值相若。

14. 繳足股本

	附註	註冊股本 人民幣千元	繳足股本 人民幣千元
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年十二月三十一日 (經審核)	(a)	30,000	30,000
年內削資		(20,000)	(20,000)
於二零零五年十二月三十一日 (經審核)		10,000	10,000
年內增資	(b)	80,000	54,410
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年九月三十日(經審核)		90,000	64,410

附註:

- a. 於二零零五年二月六日，按股東大會之表決，註冊股本已由人民幣30,000,000元減少至人民幣10,000,000元。
- b. 經珠海市對外貿易經濟合作局批准後，於二零零六年十二月五日，註冊股本由人民幣10,000,000元增加人民幣80,000,000元至人民幣90,000,000元，當中資本增加完全來自運德（「增資」）。於二零零六年十二月十二日，運德已支付增資之第一期繳款之人民幣54,410,400元。

於有關期間完結後，根據中國核數師頒發之二零零七年十二月二十日之股本核證報告，增資之第二期繳款人民幣25,589,600元已由運德支付。

15. 關連方交易

除財務資料其他地方披露之交易及結餘外，於有關期間概無其他關連方交易。

16. 非調整結算日後事項

於有關期間後，於二零零七年十一月十五日，餘下註冊股本人民幣25,589,600元已全數繳足。

17. 有關期間已發行但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效之香港財務報告準則。項目公司尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋。項目公司之董事預計應用該等準則或詮釋不會對項目公司之財務資料有其他重大影響。

香港財務報告準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
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—對界定福利資產之限制、最低供款要求及兩者之相互關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

乙. 結算日後事項

除了於財務資料甲部附註14及附註16之披露外，概無自二零零七年九月三十日至本報告日期之重大結算日後事項。

丙. 結算日後財務報表

項目公司並未就二零零七年九月三十日其後任何時間編製經審核財務報表。

此 致

中新地產集團(控股)有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港
執業會計師

鄭鶯華
執業證書編號P03207
謹啟

二零零七年十二月二十八日

I) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

編製本集團、項目公司及運德（統稱「經擴大集團」）的未經審核備考資產負債表，是為了說明建議收購項目公司100%股本權益（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零零七年四月三十日完成。

編製未經審核綜合備考資產負債表乃僅供說明之用，而基於其性質，該報表不一定真確反映經擴大集團於二零零七年四月三十日或任何未來日子的財政狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表是根據載於中新地產集團（控股）有限公司（「本公司」）年度報告內的本集團於二零零七年四月三十日的經審核綜合資產負債表，並作出下文附註1至4所列備考調整後編製。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

	本集團	運德	項目公司	小計	備考調整				小計	經擴大集團 之備考結餘
	於二零零七年 四月三十日之 資產負債表	於二零零七年 九月三十日之 資產負債表	於二零零七年 九月三十日之 資產負債表		千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)		
	附註1	附註2	附註3	附註4a	附註4b	附註4c	附註4d			
非流動資產										
廠房及設備	137,933	-	-	137,933	-	-	-	-	137,933	
聯營公司權益	-	56,506	-	56,506	-	(56,506)	-	(56,506)	-	
投資物業	1,475,834	-	-	1,475,834	-	-	-	-	1,475,834	
收購附屬公司按金	255,170	-	-	255,170	-	-	-	-	255,170	
其他金融資產	20,000	-	-	20,000	-	-	-	-	20,000	
已抵押銀行存款	94,225	-	-	94,225	-	-	-	-	94,225	
遞延稅項資產	15,739	-	-	15,739	-	-	-	-	15,739	
商譽	-	-	-	-	-	(691,773)	691,773	-	-	
	<u>1,998,901</u>	<u>56,506</u>	<u>-</u>	<u>2,055,407</u>	<u>-</u>	<u>(748,279)</u>	<u>691,773</u>	<u>-</u>	<u>1,998,901</u>	
流動資產										
持作銷售物業	375,493	-	-	375,493	-	-	-	-	375,493	
發展中物業	8,299,508	-	252,379	8,551,887	5,467,621	-	-	5,467,621	14,019,508	
墊款予供應商	690,612	-	-	690,612	-	-	-	-	690,612	
應收關連公司款項	-	-	4,160	4,160	-	(4,160)	-	(4,160)	-	
貿易及其他應收 款項及預付款項	872,336	-	-	872,336	-	-	-	-	872,336	
可收回稅項	123,907	-	-	123,907	-	-	-	-	123,907	
持作買賣投資	90,900	-	-	90,900	-	-	-	-	90,900	
銀行結餘及現金	1,411,472	-	210	1,411,682	-	-	-	-	1,411,682	
	<u>11,864,228</u>	<u>-</u>	<u>256,749</u>	<u>12,120,977</u>	<u>5,467,621</u>	<u>(4,160)</u>	<u>-</u>	<u>5,463,461</u>	<u>17,584,438</u>	
列為持作出售之 資產	<u>281,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,002</u>	
	<u>12,145,230</u>	<u>-</u>	<u>256,749</u>	<u>12,401,979</u>	<u>5,467,621</u>	<u>(4,160)</u>	<u>-</u>	<u>5,463,461</u>	<u>17,865,440</u>	

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團		運德	項目公司		備考調整				經擴大集團	
	於二零零七年		於二零零七年	於二零零七年						之備考結餘	
	四月三十日之		九月三十日之	九月三十日之						千港元	
	資產負債表	資產負債表	資產負債表	小計					小計	之備考結餘	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
附註1	附註2	附註3		附註4a	附註4b	附註4c	附註4d				
流動負債											
應計費用及											
其他應付款項	1,239,112	6	116	1,239,234	-	3,224,000	-	1,500	3,225,500	4,464,734	
客戶墊款	1,921,783	-	-	1,921,783	-	-	-	-	-	1,921,783	
應付前關連公司款項	214,379	-	1,119	215,498	-	(1,119)	-	-	(1,119)	214,379	
應付前股東款項	-	56,593	192,793	249,386	-	(249,386)	-	-	(249,386)	-	
應付股東款項	20,412	-	-	20,412	-	-	-	-	-	20,412	
應付少數股東款項	53,081	-	-	53,081	-	-	-	-	-	53,081	
應付股息	9	-	-	9	-	-	-	-	-	9	
應付稅項	201,224	-	-	201,224	-	-	-	-	-	201,224	
有抵押銀行借款											
— 一年內償還	671,700	-	-	671,700	-	-	-	-	-	671,700	
應付貸款	170,422	-	-	170,422	-	-	-	-	-	170,422	
	4,492,122	56,599	194,028	4,742,749	-	2,973,495	-	1,500	2,974,995	7,717,744	
直接與列作持作											
出售資產之											
負債有關	39,035	-	-	39,035	-	-	-	-	-	39,035	
	4,531,157	56,599	194,028	4,781,784	-	2,973,495	-	1,500	2,974,995	7,756,779	
流動資產／											
(負債)淨值											
	7,614,073	(56,599)	62,721	7,620,195	5,467,621	(2,977,655)	-	(1,500)	2,488,466	10,108,661	
總資產減流動負債	9,612,974	(93)	62,721	9,675,602	5,467,621	(3,725,934)	691,773	(1,500)	2,431,960	12,107,562	
非流動負債											
有抵押銀行借款											
— 一年後到期	1,401,880	-	-	1,401,880	-	-	-	-	-	1,401,880	
遞延稅項負債	934,295	-	-	934,295	1,804,315	-	-	-	1,804,315	2,738,610	
應付貸款	458,174	-	-	458,174	-	-	-	-	-	458,174	
衍生金融工具	53,000	-	-	53,000	-	-	-	-	-	53,000	
可換股票據	1,254,074	-	-	1,254,074	-	-	-	-	-	1,254,074	
	4,101,423	-	-	4,101,423	1,804,315	-	-	-	1,804,315	5,905,738	
資產／(負債)淨值	5,511,551	(93)	62,721	5,574,179	3,663,306	(3,725,934)	691,773	(1,500)	627,645	6,201,824	
資本及儲備											
股本											
	68,754	-	66,987	135,741	-	(66,987)	-	-	(66,987)	68,754	
儲備	1,216,139	(93)	(4,266)	1,211,780	3,663,306	(3,658,947)	691,773	(1,500)	694,632	1,906,412	
股份溢價	3,673,938	-	-	3,673,938	-	-	-	-	-	3,673,938	
本公司股本持有人											
應佔權益	4,958,831	(93)	62,721	5,021,459	3,663,306	(3,725,934)	691,773	-	627,645	5,649,104	
少數股東權益	552,720	-	-	552,720	-	-	-	-	-	552,720	
總權益／											
(資本虧蝕)											
	5,511,551	(93)	62,721	5,574,179	3,663,306	(3,725,934)	691,773	(1,500)	627,645	6,201,824	

附註：

1. 資產負債表（經審核）乃摘錄自本集團於二零零七年四月三十日之經審核綜合資產負債表。
2. 資產負債表（經審核）乃摘錄自本通函附錄二－會計師報告內所載之運德於二零零七年九月三十日之經審核資產負債表。
3. 資產負債表（經審核）乃摘錄自本通函附錄三－會計師報告內所載之項目公司於二零零七年九月三十日之經審核資產負債表。
4. a. 記入項目公司之存貨公平值調整人民幣5,257,328,000元（約5,467,621,000港元），以及各自之遞延稅項負債人民幣1,734,918,000元（約1,804,315,000港元）。該調整導致物業重估儲備相應增加人民幣3,522,410,000元（約3,663,306,000港元）。

調整乃參照本通函附錄六所載獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製之估值報告，以及存貨於二零零七年九月三十日之賬面值作出。

- b. 記入收購事項之應付代價人民幣3,100,000,000元(約3,224,000,000港元*)，其中人民幣780,000,000元(約811,200,000港元)及即將付予裕卓及陳先生以收購項目公司55.56%及44.44%股本權益之人民幣2,320,000,000元(約2,412,800,000港元)。

記入收購事項所產生之負商譽約691,773,000港元*指代價成本人民幣3,100,000,000元(約3,224,000,000港元)與運德及項目公司於二零零七年九月三十日之資產淨值公平值之100%(即合共人民幣3,765,167,000元(約3,915,773,000港元*))之差額。彼等之資產淨值公平值以於二零零七年九月三十日人民幣5,887,000元(約6,122,000港元)(即註銷聯營公司(項目公司)權益後運德及項目公司之賬面淨值總金額)之資產淨值釐定，於上文附註4(a)所述之公平值調整後，豁免應收關連公司款項人民幣4,000,000元(約4,160,000港元)、應付關連公司款項人民幣1,076,000元(約1,119,000港元)及應付前股東款項人民幣239,794,000元(約249,386,000港元)。

*	千港元
代價成本	(3,224,000)
運德及項目公司於二零零七年 九月三十日之資產淨值公平值	<u>3,915,773</u>
負商譽	<u><u>691,773</u></u>

記入項目公司對銷之收購前儲備款項3,658,947,000港元，即運德及項目公司於二零零七年九月三十日之累計虧絀分別為93,000港元及4,266,000港元，及上文附註4(a)所述之項目公司物業重估儲備款項3,663,306,000港元。

記入分別對銷之運德股本及項目公司註冊資本款項1美元(約8港元)及人民幣64,410,000元(約66,987,000港元)。

- c. 直接從收益表中確認上文附註4(b)所述之負商譽。
- d. 記入收購事項應付專業費用約1,500,000港元。

II) 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件

以下為本公司申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就未經審核備考財務資料發出之函件全文，以供收錄於本通函。



陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

致

中新地產集團（控股）有限公司

列位董事

本所就中新地產集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料提交報告，有關資料已載入 貴公司於二零零七年十二月二十八日就 貴集團收購項目公司100%股本權益（「收購事項」）刊發的通函（「通函」）第144至147頁附錄四所載的「經擴大集團之未經審核備考財務資料」（「未經審核備考財務資料」）一節。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明收購事項會如何影響 貴集團之相關財務資料。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函第146至147頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條，及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料，純粹為 貴公司董事的責任。

本所的責任為按照上市規則第4.29(7)條的規定就未經審核備考財務資料形成意見，並向閣下報告本所的意見。本所對之前就所發出有關編撰未經審核備考財務資料所使用財務資料提供的任何報告，除對於報告發出當日獲本所送呈報告的人士外，概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報工作準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行有關應聘工作。本所的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、查閱支持調整的憑證，並與貴公司董事討論備考財務資料。此應聘工作不涉及任何對相關財務資料的獨立查核。

本所策劃並進行工作時，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，藉以為本所提供充份憑證，以合理確定未經審核備考財務資料已經由貴公司董事根據所述基準妥善編製，有關基準與貴集團所採用會計政策貫徹一致，且就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃僅供說明之用，其根據貴公司董事所作判斷及假設為基礎編製，而基於其假設性質使然，有關資料並不會就日後將會發生之任何事件提供任何保證或指示，對貴集團於二零零七年四月三十日或往後任何日期之財政狀況亦不具指示作用。

意見

本所認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編撰；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此 致

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港執業會計師

鄭鶯華

執業證書編號P03207

二零零七年十二月二十八日

並無重大不利變動

除於董事會函件所披露之收購事項及第一項及第二項協議項下之交易外，本集團之財務或經營狀況或前景自二零零七年四月三十日（即本集團最新近經審核財務報表編製之日）以來並無重大不利變動。

經擴大集團之財務及經營前景

經擴大集團主要於中國從事物業發展及投資。中國物業市場於過往數年維持穩定增長。董事認為儘管中國近期採取緊縮經濟控制措施來抑制經濟增長，很多主要城市如珠海之物業市場仍然維持穩定增長。董事預期就此方面物業市場將不會有任何重大不利影響，物業市場來年將可維持健康增長。董事會亦認為，鑑於中國之持續經濟增長、消費力上升及二零零八年奧運及二零一零年世博所締造之機遇，物業市場之需求將持續上升，因此提供投資於該市場之機遇。

董事會有信心投資中國物業發展將可促進經擴大集團之資產基礎，從而增進股東日後回報。管理層將繼續於中國物色具潛質投資項目，以進一步運用經擴大集團之資源及進一步鞏固經擴大集團之資產基礎。

於截至二零零七年四月三十日（即本集團最新近刊發賬目之日）止年度，本集團錄得營業額2,780,000,000港元（二零零六年：671,000,000港元），較去年同期增長314%。本公司權益持有人應佔溢利為833,000,000港元（二零零六年：105,000,000港元）。每股基本盈利為14.67港仙（二零零六年：3.78港仙）及每股攤薄盈利為13.18港仙（二零零六年：3.50港仙）。於二零零七年四月三十日，來自客戶之預付收入總額約為1,922,000,000港元。本集團已出售及確認總建築樓面面積達274,000平方米。

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，董事會建議於二零零七年十月二十九日支付每股1.2港仙之末期股息予該等名列於本公司二零零七年十月十七日之股東名冊之股東。連同於二零零七年二月五日派發之中期股息每股1.5港仙，年內之股息總額為每股2.7港仙。

於二零零七年度上半年，中國經濟維持增長勢頭，國內生產總值達人民幣106,788億元，相當於按年增長11.5%。

本集團於二零零七年制訂了擴張策略，重點在於鞏固集團於中國中央政府的多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。

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。於二零零七年度內，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、西安、上海及河北。於回顧期間及截至最後可行日期，共有十一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及北辰項目、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、成都溫江項目及上海Jiujiu Youth City Project。另外，本集團於兩個一級土地發展項目（分別位於天津、成都及北京）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使土地儲備達致可支持業務持續發展的水平。於最後可行日期，本集團從事收購其他三間位於哈爾濱、河北及瀋陽之三項物業發展項目。

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，本公司共於中國十一個城市擁有十四個發展中項目／將會發展之項目，總建築樓面面積約13,800,000平方米；加上上述三項土地一級開發協議書（於天津、於成都之郫縣項目及另一項於北京之項目），可有效地幫助公司在未來獲得更便宜之土地。

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。

於二零零七年四月三十日（即本集團最新刊發之賬目之結算日期），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。本集團於二零零七年四月三十日之借貸總額為3,956,000,000港元，本集團於二零零七年四月三十日之資本負債比率（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。

就項目公司及運德之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

過往表現回顧

項目公司

項目公司並無於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月錄得任何營業額。

截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月，項目公司的經審核虧損約為人民幣130,000元（約135,000港元）、人民幣126,000元（約131,000港元）、人民幣405,000元（約421,000港元）及人民幣173,000元（約180,000港元）（該等期間並無產生稅項開支）。

項目公司並未從其主要業務中取得收益，此乃由於收益僅能從銷售物業發展項目下已發展之物業產生，而該項目仍處於初步階段。

項目公司概無任何地區分部資料，因項目公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月之活動均於中國珠海市進行。

項目公司概無任何業務分部資料，因截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月項目公司只進行物業發展項目。

除於物業發展項目中持有權益外，項目公司於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月概無任何重大投資、重要收購及出售。

項目公司於二零零六年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣60,500,000元（約62,900,000港元）、人民幣6,500,000元（約6,700,000港元）及人民幣26,600,000元（約27,700,000港元）。該審核乃以香港一般採納之會計原則為基準。

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日，項目公司分別持有銀行現金及手頭現金達人民幣1,000元（約1,040港元）、人民幣6,000元（約6,240港元）、人民幣14,976,000元（約15,575,040港元）及人民幣202,000元（約210,080港元）。計入上述銀行現金及手頭現金為一筆14,859,000港元（於二零零六年十二月三十一日）及一筆18,000港元（於二零零七年九月三十日）以港元為面值之金額。項目公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月概無借貸。項目公司一般通過股東資金資助其經營，該等股東資金為無抵押、免息及需按要求償還。

項目公司於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日概無任何重大或然負債。

根據項目公司於二零零六年十二月三十一日的經審核賬目（按照所有適用之香港財務報告準則編製），項目公司結欠關連公司為數人民幣986,000元（約1,025,440港元）的未償還款項，結欠前股東人民幣2,000,000元（約2,080,000港元）及結欠股東人民幣194,069,000元（約201,831,760港元）。該款項全數均為無抵押、免息及須按要求償還。所結欠的款項乃為建築工程提供資金而借入的貸款。

項目公司於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年九月三十日僱用之人數分別為6名、10名、10名及12名。項目公司通過參考市場條款及表現、資格及個別員工之經驗回報其僱員。項目公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月之總員工成本（包括薪金、工資及其他利益）為人民幣86,000元（約89,440港元）、人民幣88,000元（約91,520港元）、人民幣256,000元（約266,240港元）及人民幣159,000元（約165,360港元）。

項目公司之資本負債比率為零，原因是項目公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月銀行借貸為零。

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止九個月，除面積599,971.69之土地使用權已抵押予中國之工商銀行珠海分行以取得於二零零二年十一月六日授出之貸款（該抵押已於二零零六年九月十三日解除），項目公司概無抵押其任何資產。

項目公司之交易均以人民幣及港元為面值。因此，項目公司面對外幣波動之風險為低。項目公司概無使用任何財務工具作對沖。

除項目公司將繼續進行物業發展項目外，來年概無任何實質計劃進行資本資產之重大投資。項目公司將繼續依賴股東資助以進行物業發展項目。

運德

除於項目公司44.44%股本權益外，運德於最後可行日期概無任何其他重要業務及／或經營、溢利或虧損、及資產及負債。

由二零零六年七月二十日起至二零零六年十二月三十一日止期間，及截至二零零七年九月三十日止九個月：

- (i) 運德概無錄得任何營業額；
- (ii) 運德概無任何地區分部資料或任何業務分部資料，因其唯一業務為其於項目公司44.44%股本權益；

- (iii) 除於項目公司之權益外，運德概無任何重大投資，重要收購及出售；
- (iv) 運德概無任何銀行借貸；
- (v) 運德之資本負債比率為零；
- (vi) 運德之交易均以人民幣為面值。因此，運德面對外幣波動之風險為低。運德並無使用任何財務工具作對沖。
- (vii) 運德並無將其任何資產作抵押；
- (viii) 運德概無僱用任何僱員；
- (ix) 運德並無任何重大或然負債。

運德除繼續投資於項目公司外，來年概無任何實質計劃於資本資產中進行重大投資。運德將繼續依靠股東資助以投資於項目公司。

以下乃摘錄自運德由二零零六年七月二十日至二零零六年十二月三十一日止期間及截至二零零七年九月三十日止九個月之會計師報告（參考本通函附錄二）。

	截至 二零零六年 七月二十日 至二零零六年 十二月三十一日 止期間 人民幣元	截至 二零零七年 九月三十日 止九個月 人民幣元
營業額	-	-
除稅前虧損	(6)	(83)
期內虧損	(6)	(83)
非流動資產	54,410	54,333
流動負債淨額	(54,416)	(54,422)
負債淨額	(6)	(89)

前景

於完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司將於物業發展項目中擁有100%實際股本權益。本公司認為，收購事項可為本集團提供良好機會進一步擴展於珠海物業市場的業務。建築工程擬於二零零八年中開始，建築期約需五年至六年，董事會相信收購事項可讓股東受惠於不斷增長之中國物業市場，並將加強本集團不久將來之資產及收入基礎。

營運資金

經計及經擴大集團之財務資源（包括內部產生之資金及可動用之銀行融資）後，董事認為經擴大集團將有充足營運資金應付由本通函刊發日期起計最少未來12個月之目前所需。

債項

於二零零七年十月三十一日（即本通函付印前就編製本負債聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有未償還有抵押銀行貸款約3,167,600,000港元、未償還結欠一名獨立第三方之貸款（包括未支付利息）約506,509,000港元、本金金額為937,010,000港元之零息可換股債券及本金金額為3,120,000,000港元之優先票據。於二零零七年十月三十一日（即本通函付印前就編製本負債聲明而言之最後可行日期），須予償還之總金額如下：

港元

須於下列年期償還之銀行貸款：

一年內	232,532,000
一至兩年內	1,767,242,000
二至五年內	1,074,814,000
五至十年內	93,012,000
應付一名獨立第三方之貸款	506,509,000
零息可換股債券	937,010,000
優先票據	3,120,000,000

除銀行貸款以經擴大集團若干位於中國賬面值分別約為3,456,856,000港元及1,683,479,000港元之發展中物業及投資物業作為抵押外，其他貸款均為無抵押。

經擴大集團就若干銀行為若干經擴大集團物業買家安排之按揭貸款所授出之按揭融資約1,975,153,000港元提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，經擴大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，而經擴大集團則有權接管相關物業之法定業權及擁有權。經擴大集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於經擴大集團為承按人取得「物業擁有權證」或經擴大集團於工程完成時取得「總物業擁有權證」時終止。

外幣金額已按於最後可行日期營業時間結束時之當前匯率換算為港元。

於本集團最近期刊發之賬目日期後收購之業務及股本權益

於二零零七年四月三十日（即本集團最近期刊發之賬目之日期）後，本集團已收購以下公司之業務及股本權益：

(a) 收購天津市億嘉合置業有限公司的100%股本權益

(i) 於二零零七年一月二十二日，本公司及本公司的全資附屬公司中置（北京）企業管理有限公司（作為該等收購事項之買方）就收購天津市億嘉合置業有限公司（「天津億嘉合」）的100%股本權益，訂立以下兩份股份轉讓協議：

- (1) 與北辰端拱顧問有限公司訂立第一份協議，據此收購華寶控股有限公司100%註冊資本，而後者持有上海雅閣麗星裝飾有限公司（「麗星」）95%股本權益，麗星則持有天津億嘉合的70%股本權益；
- (2) 與青島亞星置業有限公司及青島北辰端拱地產顧問有限公司訂立第二份協議，據此向前者收購天津億嘉合的30%註冊資本，及向後者收購麗星5%股本權益，而麗星則持有天津億嘉合的70%股本權益。

天津億嘉合為於中國註冊成立的公司，現正於中國天津北辰區宜興埠舊村進行名為「天津北辰區宜興埠舊村改造項目」之物業發展項目。

- (ii) 第一份協議項下收購事項的代價為655,170,000港元，按下列方式支付：(1)其中205,170,000港元以現金支付，及(2)藉本公司按發行價每股1.80港元向賣方配發及發行250,000,000股新股份支付。

於二零零七年八月二十四日，訂約方進一步同意，以以下方式完成250,000,000股代價股份（於二零零七年十月二十九日本公司進行每四股合併為一股股份前）

- (a) 本公司將已現金支付198,000,000港元代替發行110,000,000股代價股份。該等現金付款已經本公司內部資源繳付；及
- (b) 已發行餘下140,000,000股代價股份，該發行已經本公司於二零零七年十月十七日舉行之股東特別大會批准。
- (iii) 本公司已於二零零七年一月二十六日公佈及於二零零七年九月二十四日由本公司刊發通函披露有關收購天津億嘉合100%股本權益之詳情。

(b) 收購One Alliance Investment Limited 100%股本權益

於二零零七年三月二十六日，Invest Gain Limited（一間由本公司主席及執行董事鄺松校先生全資擁有之公司）作為賣方，Neo-China Investment Limited（本公司一間全資附屬公司）作為買方及本公司作為發行人訂立協議，以收購One Alliance Investment Limited 100%股本權益，代價505,000,000港元（代價將已發行價每股1.08港元配發及發行本公司股本中每股0.01港元之股份467,592,592股支付）（相當於二零零七年十月二十九日本公司進行每股四合併為一股股份之116,898,148股股份）。

有關收購Alliance Investment Limited 100%股本權益之詳情已披露於本公司二零零七年五月八日之通函。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其於二零零七年有月三十日對進行之物業估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)指示，對珠海市淇洲島視城有限公司(「項目公司」)於中國所持有之物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及搜尋，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零七年九月三十日(「估值日期」)之價值之意見，以供載入貴公司發出的一份公眾通函。

吾等對各項物業權益之估值乃根據其市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日期進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致之估計價格升跌。估計該物業權益之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等對該物業估值時，已參考市場適用之可比較市場交易，採用直接比較的方法。

吾等已出示 貴公司提供有關該物業之各樣業權文件（包括房地產權證及建築用地許可證）副本。然而，吾等仍未視察文件正本，以核實所有權或任何可能未於吾等所獲文件副本中未出現之修訂。於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東亞太時代律師事務所就該物業所有權所提供的資料。

吾等亦接納提供予吾等之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有相關事項之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之資料為基準，故僅為約數。概無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等已視察該物業。吾等仍未就地質狀況及服務是否適宜作任何未來發展進行實地調查。吾等乃基於以上各方面都能滿足及於建築期內將不會產生任何額外支出或延誤之假設而編製。

就該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及實務指引第12條以及香港測量師學會刊發的物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠付之任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，否則本報告所述之所有金額均以人民幣列值。

隨本報告附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓19樓
1908-09室
中新地產集團（控股）有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零零七年十二月二十八日

附註：陳超國先生為合資格估值師，*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS (GP)*，在香港物業估值方面擁有約23年經驗及在中國物業估值方面擁有18年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 之現況下市值
一幅位於 中國 廣東省 珠海市 赤嶼山群 淇澳東綫道路 東側之土地	<p data-bbox="370 527 673 676">該物業包括一個面積 2,215,516.28平方米 (23,847,817平方呎)的地 盤，位於澳東島東部</p> <p data-bbox="370 729 673 1081">根據 貴公司所提供的最 新發展建議書，該物業計劃 發展為住宅區，有別墅、宅 邸、底層住所及其他旅遊附 屬設施，可出售之總樓面面 積約770,000平方米 (8,288,280平方呎)。 誠如 貴公司所建議，發展 預期於五年內竣工。</p> <p data-bbox="370 1134 673 1434">該物業有2,015,131.23平方 米(21,690,873平方呎)地盤 面積，其部份土地使用權已 授予項目公司，年期為40及 70年，於二零四四年十一月 三十日及二零七四年十一 月三十日屆滿，分別作旅遊 及住宅用途。</p>	該物業現為空置地 盤。	人民幣 5,500,000,000元

附註：

1. 根據廣東省人民政府於二零零六年九月四日發出的粵房地証字第C4701761號房地產權證，一幅地盤面積約2,015,131.23平方米的土地之土地使用權已授予項目公司，年期為四十年者，於二零四四年十一月三十日屆滿，作旅遊用途；年期為七十年者，於二零七四年十一月三十日屆滿，則作住宅用途。

2. 根據珠海市計劃局於二零零六年九月六日發出的2006用地字(香洲)第088號建築用地許可證,一幅地盤面積約2,215,516.28平方米的土地獲批准作旅遊及房地產發展。
3. 吾等已就發出的該物業所有權獲 貴公司中國法律顧問廣東亞太時代律師事務所提供於二零零七年九月三十日發出之法律意見,包括(其中包括)以下資料:
 - i. 項目公司已合法獲得房地產權證。項目公司有權按中國法例使用、轉讓、按揭或出租上文附註(1)所述之該物業土地使用權;
 - ii. 附註(1)所述之該土地之土地溢價經已悉數償清。上文附註(1)所述之土地使用權無受制任何按揭或其他妨礙。
 - iii. 於解決軍人及村民佔用的土地重新安置問題後,項目公司於取得餘下地盤面積約200,385.05平方米的土地使用權時將不會遇到任何法律障礙。項目公司已向珠海市國土資源局(「國土機關」)申請處理餘下地盤面積的國有土地使用權證,並預期於二零零七年底收到國土機關的回覆;及
 - iv. 誠如國土機關所建議,軍人及村民所佔用的餘下地盤面積之重新安置費用預期不會超過人民幣8,000,000元。
4. 誠如 貴公司所建議,約200,385.05平方米餘下地盤面積之重新安置費用預期不會超過人民幣8,000,000元。因此,上述金額經已於吾等之估值中獲得考慮。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載的任何內容有誤導成份。

權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉載列如下：—

(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	好倉	於法團的權益	1,061,376,995		
		實益擁有人	2,407,500	1,063,784,495	54.68%
				(附註)	
劉岩	好倉	實益擁有人		800,000	0.04%
牛曉榮	好倉	實益擁有人		1,375,000	0.07%

附註：鄺松校先生因其於Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited的100%權益而被視為分別擁有本公司的911,376,995股股份及150,000,000股股份的權益。鄺先生亦為Investment Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited之董事。該等2,407,500股股份由鄺先生本人直接持有。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使的購股權

董事姓名	身份	有關授出之 購股權之相關 股份數目	本公司已 發行股本之 相關股份之 百分比
鄺松校	實益擁有人	750,000	0.04%
劉岩	實益擁有人	10,700,000	0.55%
劉義	實益擁有人	10,000,000	0.51%
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.44%
元崑	實益擁有人	6,000,000	0.30%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及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的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益及淡倉。

主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

(1) 本公司已發行股份中之好倉／淡倉

主要股東 名稱／姓名	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 (附註a)	911,376,995	46.85%	
Sinoeagle Pacific Limited	好倉	實益擁有人 (附註b)	150,000,000	7.71%	
劉輝女士	好倉	配偶 (附註c)	1,063,784,495	54.68%	
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人	69,851,987		
	好倉	於股份擁有 保證權益之 人士	89,699,534	159,551,521	8.20%
	淡倉	實益擁有人	11,003,500		
	淡倉	於股份擁有 保證權益之 人士	28,901,798	39,905,298	2.05%

附註：

- (a) 該等股份由Invest Gain Limited持有，而Invest Gain Limited乃由鄺松校先生實益擁有。該權益已於上文「董事權益」一節中披露為鄺松校先生之權益。

- (b) 該等股份由Sinoeagle Pacific Limited持有，而Sinoeagle Pacific Limited乃由鄺松校先生實益擁有。該權益已於上文「董事權益」一節中披露為鄺松校先生之權益。
- (c) 劉輝女士被視為擁有本公司1,063,784,495股普通股的權益，相等於其配偶鄺松校先生持有的權益。

(2) 本公司之相關股份之好倉－以實物交收的非上市股本衍生工具

主要股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
劉輝	配偶所持有權益 (附註)	750,000	0.04%

附註：根據證券及期貨條例，劉輝女士被視為於其配偶鄺松校先生擁有之750,000份購股權中擁有權益。該等權益亦已於上文「董事權益」一節中披露為鄺松校先生之權益。

除所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立（或建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

重大合約

除收購事項之第一項及第二項協議外，經擴大集團於本通函日期前兩年內有下列並非於日常業務過程中訂立且誠屬或可能屬重大之合約：

- (1) 於二零零六年五月二十六日，本公司接獲上海聯合產權交易所就以代價405,865,386港元收購重慶中華企業房地產發展有限公司70%股本權益之確認。該項目計劃發展一幅位於重慶市高科技園區袁家崗區，地盤面積為96,000平方米之土地成為住宅／商業綜合項目。
- (2) 於二零零六年十二月三十一日，本公司的附屬公司中國綿世（成都）建設開發有限公司與中國政府郫縣土地儲備中心訂立一份協議，以共同發展成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區，首階段投資額為人民幣700,000,000元。詳情見本公司二零零七年一月九日的公佈。
- (3) 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訂立一份協議，以成立一間項目公司共同發展成都市溫江新城區的合作項目，投資額人民幣200,000,000元，其中人民幣140,000,000元為項目公司的股本注資，而人民幣60,000,000元為項目公司的股東貸款。詳情見本公司二零零七年一月九日的公佈。
- (4) 於二零零七年十一月十一日及二十二日，本公司之全資附屬公司榮鑫（北京）企業管理有限公司訂立一份協議及一份補充協議，以收購中歐城開有限公司90%股本權益。中歐城開有限公司為一項項目，其成立目的為進行一項位於中國河北省名為「河北省燕郊經濟技術開發區冶金路綜合用地項目」之物業發展項目。詳情已載於本公司於二零零七年十二月十三日之公佈。

- (5) 於二零零七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司Neo-China Property Limited作為買方與Sky East Resources Limited及Star Platinum Limited訂立協議，以代價人民幣756,040,000元收購中國哈爾濱物業發展項目40%權益。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自的聯繫人被視為於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益的業務除外。

訴訟

於最後可行日期，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事或本公司所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

專家資歷

下列為已給予載於本通函意見或建議之專家資歷：

名稱	資歷
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	特許房地產測量師及物業估值師
廣東亞太時代律師事務所	中國法律的持牌法律顧問

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同時以現有格式及內容轉載彼等的函件或聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

專家權益

於最後可行日期，上述專家或彼等之聯繫人並無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何持股權益，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購經擴大集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使）。

同意書

陳葉馮會計師事務所有限公司（本公司之申報會計師）、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（獨立估值師）及廣東亞太時代律師事務所（本公司之中國法律顧問）均已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其函件及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

董事及專家權益

於最後可行日期，上述專家或董事或彼等各自之聯繫人並無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何持股權益，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購經擴大集團任何成員公司之證券的權利（不論在法律上是否可強制行使），亦概無於（與下文所述相同）經擴大集團任何成員公司自本公司最新公布經審核財務報表之編製日期以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

根據二零零七年三月二十六日之協議，Invest Gain Limited（一間由本公司董事龐松校先生全資擁有之公司）已出售One Alliance Investment Limited之全數已發行股本予Neo-China Investment Limited（本公司一間全資附屬公司），總代價505,000,000港元。該交易之詳情已披露於本公司二零零七年五月八日之通函。

董事概無於本通函日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

備查文件

下列文件之副本由即日起直至二零零八年一月十四日之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期），可於一般辦公時間內（即由上午九時正至下午五時三十分）在中新地產集團（控股）有限公司之辦事處（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室）查閱：

- (a) 第一項協議；
- (b) 第二項協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 本集團截至二零零七年四月三十日止兩個財政年度之年報；
- (e) 陳葉馮會計師事務所有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及廣東亞太時代律師事務所之同意書；
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 載於本通函附錄二及三的運德及目標公司之會計師報告；
- (h) 本通函「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本公司於二零零七年五月八日刊發之通函副本，內容有關收購One Alliance Investment Limited 100%股本權益之主要及關連交易。One Alliance Investment Limited 持有位於中國上海總建築樓面面積216,500平方米之物業項目100%股本權益；
- (j) 本公司於二零零七年五月二十一日刊發之通函副本，內容有關出售中住佳展地產（徐州）有限公司100%股本權益；

- (k) 珠海中拓正泰會計師事務所有限公司就項目公司之出資而日期為二零零七年十二月二十日之資本核實報告；及
- (l) 廣東亞太時代律師事務所就對項目公司及該土地所進行的盡職審查出具日期為二零零七年九月三十日的法律意見。

一般事項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會的會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司註冊辦事處地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為The Bank of Bermuda Limited，地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔會展廣場辦公大樓1908-9室。
- (e) 鄺松校先生之地址為中國北京海澱區西三環北路100號金玉大廈15樓。