



中新集團
NEOCHINAGROUP

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED
中新集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)(股份代號: 563)



地產唯新力量

2007 年報

目錄

頁次

公司資料	3
公司簡介	4
財務摘要	5
主席報告	7
• 財務回顧	7
• 派付股息	7
• 業務回顧	7
• 土地儲備	8
• 發展項目	12
• 一級土地發展項目	21
• 物業投資	22
• 前景展望	23
• 致謝	24
董事報告	25
企業管治報告	39
獨立核數師報告	45
綜合收入報表	47
綜合資產負債表	48
綜合股本權益變動表	50
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54
財務概要	130
主要物業詳情	131



地产唯新力量

公司資料

董事會

執行董事

鄺松校先生(主席)
劉義先生
牛曉榮女士
元崑先生
劉岩女士

獨立非執行董事

聶梅生女士
高岭先生
張青林先生

公司秘書

陳艷琴女士

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

齊伯禮律師行
Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓19樓
1908-09室
電話:(852) 2544-8000
傳真:(852) 2544-8004
網址:<http://www.neochinagroup.com>

上市資料

香港聯合交易所
股份代號:563

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

公司簡介

中新集團(控股)有限公司(「中新」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)為中國其中一間地產發展翹楚,主要為中國中至高收入人士興建優質住宅及商用大廈。本集團的管理層具有豐富的行內經驗。直至今日為止,於過去三年內,中新已建成超逾600,000平方米的總建築樓面面積,銷售額超過人民幣3,900,000,000港元。

中新已成功將其發展項目從2006年4月尾6個增加至目前的11個。本集團大部份的增長均來自收購現時發展項目的股本權益,採取審慎增長的策略。

中新在落實其持續擴展策略及通過多項收購以增強土地儲備方面均十分成功。本集團已作好準備,憑藉其廣闊之行業及政府網絡關係補充土地儲備及一級土地發展項目,並在本集團效率實效兼備之發展工序支援下,顯示出具有能力按時及按預算執行其發展項目。

本集團現正集中增加穩定租金收入,以確保經常盈利達到基本水平。本集團致力改善產品及設計,結合針對焦點顧客群的方針,令本集團得以維持領先地位。

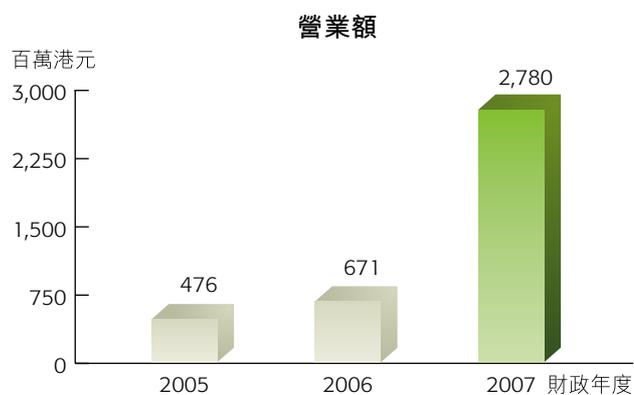
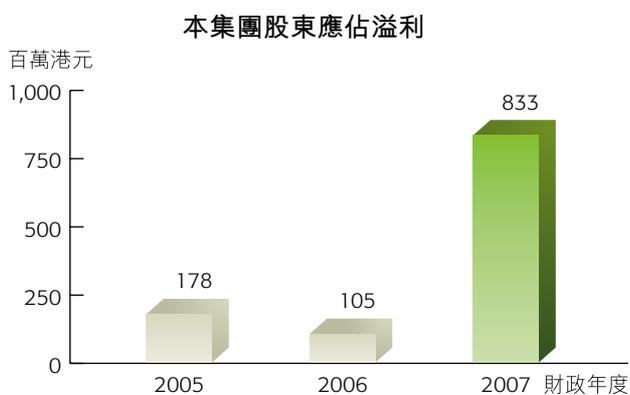


財務摘要

截至4月30日止年度	2007年	2006年	增加(減少) (%)
財務摘要 (千港元)			
營業額	2,779,845	671,140	314
本公司股東應佔溢利	833,319	104,663	696
財務比例			
淨負債對股東資本比例(%) (附註1)	51.3%	7.9%	549
利息盈利率(附註2)	4.0	3.7	(5)
流動比率	2.68	1.29	109
每股財務資料 (港仙)			
盈利			
— 基本	14.67	3.78	288
— 攤薄	13.18	3.50	277
股息(千港元)			
— 中期股息	96,156	37,255	158
— 末期股息	—	54,640	(100)
股東應佔權益	4,958,831	1,391,702	256
土地儲備 (百萬平方米)			
發展土地儲備	9.2	3.0	207

附註: 1: 百份比改變

2: 倍數改變



附註

1. 淨負債=總貸款(包括銀行貸款、應付貸款及可換股票據)減銀行及現金結存。

2. 利息盈利率=扣除利息及稅項前盈利/總利息責任。

對每位在都市成長和生活的人來說，都市到底有甚麼意義？是否一個舒適家居、忙碌的工作間、寬闊或狹窄的街道、一個茂密或疏落的森林、一間位於街角的超級市場、週末消閒的購物中心、越來越淡出記憶的劇院、休憩公園、漫步其中…



北京



上海



天津



成都



重慶



長沙



深圳



西安



熱情就是生產力、集思廣益，是一種催化劑！都市自有其特色，而都市生命色彩背後的動力就是熱情，往往令都市不斷進步。一個多元化都市往往不時為其居民帶來驚喜。

主席報告

致各股東：

本人謹代表中新集團(控股)有限公司(「中新」或「本公司」)之董事會欣然提呈本公司截至2007年4月30日止年度之經營業績。

財務回顧

本公司之經營業績於2007年再次升至歷史新高。於截至2007年4月30日止年度，根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，本集團錄得營業額2,780,000,000港元(2006年：671,000,000港元)，較過往期間上升約314%。股東應佔溢利達833,000,000港元(2006年：105,000,000港元)。每股基本盈利為14.67港仙(2006年：3.78港仙)，而每股攤薄盈利為13.18港仙(2006年：3.5港仙)。於2007年4月30日之客戶預付款總額為1,922,000,000港元。本集團已售出及確認總建築樓面面積274,000平方米。

派付股息

董事會(「董事會」)已盡力維持穩定股息政策，同時保持穩健之財務狀況以進一步發展。為符合股東之最佳利益，董事會建議於2007年10月29日派發末期股息每股1.2港仙，給於2007年10月17日名列於本公司股東名冊之股東。連同於2007年2月5日分派之中期股息每股1.5港仙，全年股息總額達每股2.7港仙。

業務回顧

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

土地儲備

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

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

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

物業	區域	已落成物業發展					發展中物業			本集團 應佔權益
		所有項目 合共總建築	所有項目的 可出售總建築	已落成可 出售總建築	已發售可 出售總建築	持作出租可 出售總建築	發展中可 出售總建築	預售可 出售總建築	持作未來 發展的總建築	
		樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	
鳳凰大廈	深圳	106,190	79,391	79,391	43,684	31,305	-	-	-	91%
天津老城廂	天津	1,013,061	903,075	45,534	2,073	43,461	258,570	75,991	598,971	100%
後現代城	北京	523,075	455,888	402,003	400,930	-	53,885	26,568	-	100%
青年匯	北京	352,305	290,874	109,507	93,917	-	122,067	81,809	59,300	74%
西釣魚台	北京	249,621	230,116	92,517	73,562	-	85,999	60,844	51,600	90%
溫江	成都	775,000	761,501	-	-	-	-	-	761,501	70%
袁家崗	重慶	787,000	697,270	-	-	-	567,016	43,950	130,254	100%
中國西部第一水城	西安	3,350,500	3,144,250	-	-	-	451,714	-	2,692,536	72%
中新花城	長沙	1,073,600	990,100	-	-	-	328,802	-	661,298	67%
北辰	天津	2,263,000	2,115,700	-	-	-	-	-	2,115,700	100%
九久青年城	上海	206,900	175,100	-	-	-	41,400	-	133,700	100%
		<u>10,700,252</u>	<u>9,843,265</u>	<u>728,952</u>	<u>614,166</u>	<u>74,765</u>	<u>1,909,453</u>	<u>289,162</u>	<u>7,204,860</u>	
減：截至2007年 4月30日已確認		<u>667,637</u>	<u>614,166</u>	<u>614,166</u>	<u>-</u>					
總計		<u>10,032,615</u>	<u>9,229,099</u>	<u>114,786</u>	<u>-</u>					

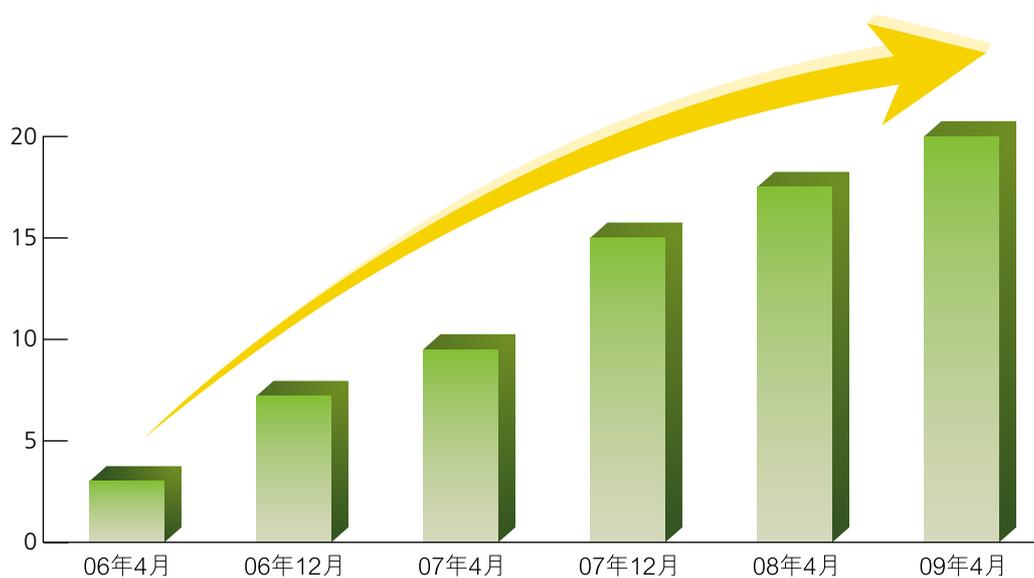
本集團之土地儲備大幅增加，已進一步為本集團之持續增長奠定基礎。本集團業務之覆蓋範圍已由4個城市增至8個城市。

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

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

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

本報告較後部分所述之本集團一級土地發展項目亦有助確保本集團能處於有利狀況，以於日後能收購此等土地。



主席報告

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

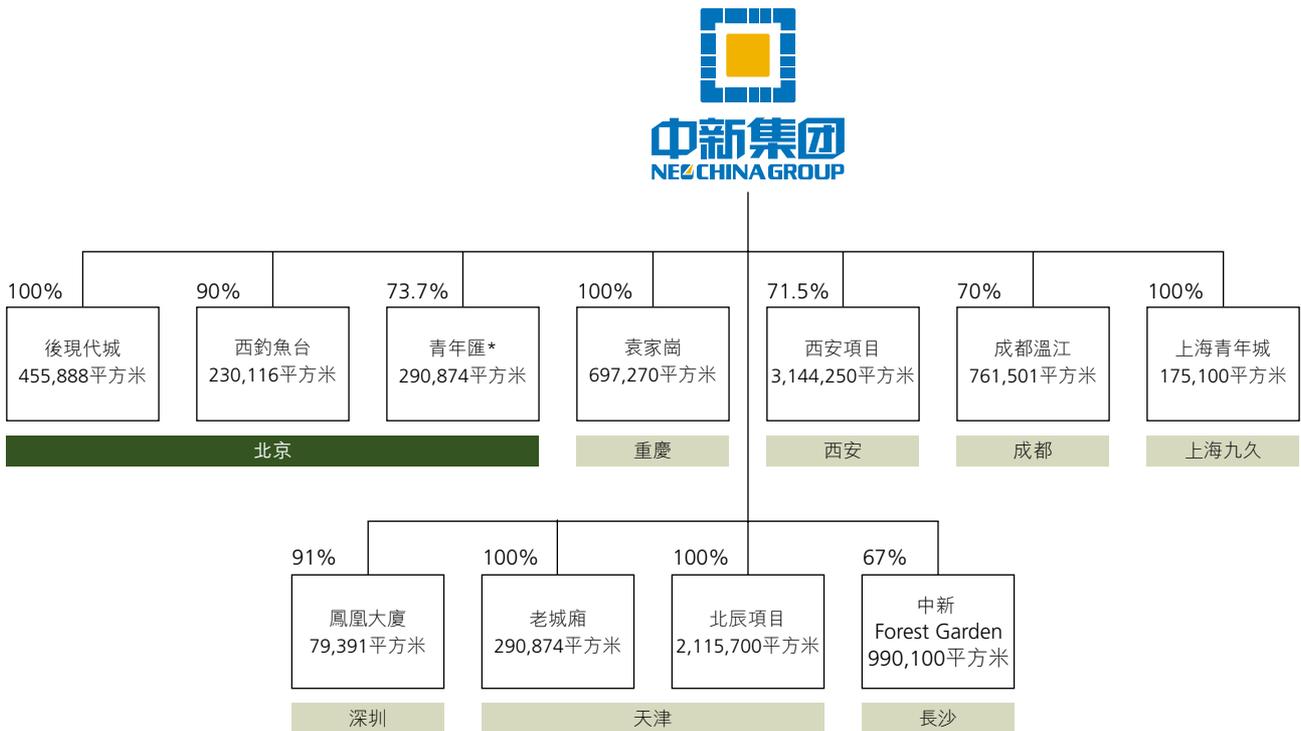
本集團現時在八個城市有11個項目正在發展當中。該11個項目之總地盤面積為5,400,000平方米，而總建築樓面面積約為10,000,000平方米或可出售總建築樓面面積約9,200,000平方米，包括可供出售總建築樓面面積為114,786平方米之已落成物業發展項目，已規劃可供出售總建築樓面面積為1,900,000平方米之發展中物業，以及已規劃總建築樓面面積為7,200,000平方米之持作日後發展之物業。

下文所載之中國地圖顯示本集團之物業發展項目及一級土地發展項目所在之城市。



發展項目

本集團已專注於多種發展項目，由綜合住宅項目及服務式公寓至零售及辦公室物業及高端酒店。本集團僅約三分之一物業為純綜合住宅項目，而本集團其餘項目包含多種物業類型：三個項目包括酒店，兩個項目包括辦公室，三個項目有公寓，而本集團過半數項目提供零售空間。本集團相信，藉此方式將本集團組合多元化，本集團減少依靠任何一個市場界別，且由於本集團在廣闊物業類型範圍內建立發展專業知識，本集團可處於有利位置，以於日後受惠於更多類型之商機。



註：所示之平方米指總可供出售面積

主席報告

因為它為未來都市提供一種可能使人復蘇之動力；就像一本討論未來都市及其中生活方式的書；是為都市增添魅力的宣言；還有更多……

- 深圳

鳳凰大廈項目

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

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



鳳凰大廈項目

- 北京

西釣魚台項目－御水苑

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

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



若我們過去所付出之所有努力均用於追求一個美好將來，現在我們所有努力乃為榮耀我們城市之標記。公園保留大量原本之樹木、湖泊及古舊建築。

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

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

後現代城項目

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

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

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

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



西釣魚台項目－御水苑



後現代城項目

一種真正之國際化應由其本身家鄉開始，一個值得喜愛之城市應顧及其居民之感受，熱血沸騰之土地應由其本身之標記開始。

青年匯項目

青年匯項目位於北京市朝陽區青年路甘露園中里2號，鄰近中央商業區。此項目之地盤面積為113,166平方米，總建築樓面面積（包括可供出售及非出售）為352,305平方米。

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

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

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

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



青年匯項目

其中之居民可享受與居於世界其他大都會（如倫敦、巴黎、紐約及東京）者相同之生活。創造這種現代生活方式者稱為「潮流」。

- **重慶**

重慶袁家崗項目：重慶China New City

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

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

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



重慶袁家崗項目：重慶China New City

- **天津**

天津老城廂項目

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



天津項目：第9區及第13區天津Post Modern City

主席報告

我們之目標非常簡單，就是要尊重在那裡存在之每件事物，土地、樓宇、人及水。這樣，我們可影響新的事物以達成和諧的目標。

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

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

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

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

北辰項目

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



天津項目：第11號Old Town

都市之標記往往使其居民感到自豪。就像武士之兵器，它代表地位及能力。該標記吸引都市後代及外來人士之崇拜及欣賞。

- 長沙

中新 Forest Garden 項目

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

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

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

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



它可以是建築，可以是一幅土地，可以是一件物件，但它必須是都市之最核心精神。該標記於任何時間均激發想像力及創作力，最後它創造最奇妙之生活。

- **西安**

中國西部第一水城項目

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

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

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



- **成都**

溫江項目

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



作為高密度財富中心，全球商業精英及資金均集中於此，意味該都市之經濟發展趨勢乃孕育於此。

- 上海

九久青年城項目

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

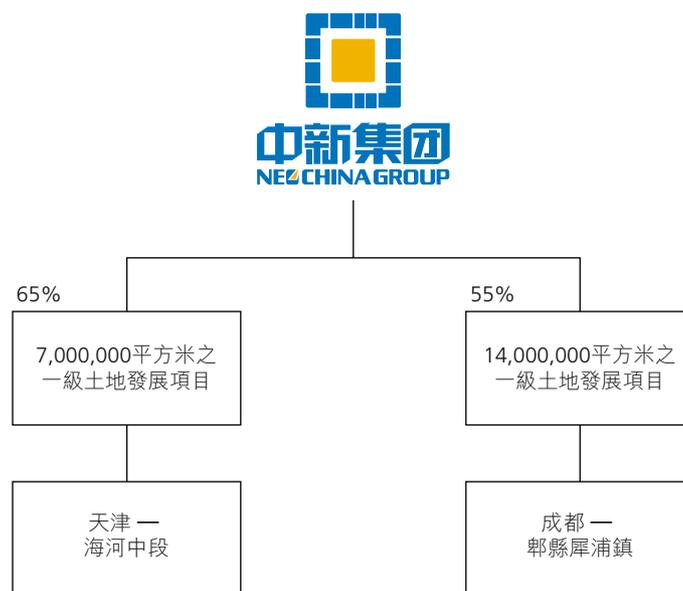
於2007年4月30日，發展中物業包含估計總建築樓面面積（包括可供出售與非出售）約41,400平方米，此數字預計包含可供出售總建築樓面面積約31,950平方米，預測該項目將於2009年4月施工完成。於2007年4月30日，並無任何建築樓面面積已獲預售。

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



一級土地發展項目

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



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

於2007年4月30日的兩個土地發展項目詳情概述如下：

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

- **天津項目**

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

- **成都項目**

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

物業投資

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





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

前景展望

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

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

土地儲備的補充乃推動本集團持續發展的重要戰略之一。為了使本集團之收入來源更多元化並且基於獲取新土地儲備方面具有的優勢，本集團將繼續參與一級土地發展業務。本集團相信，參與一級土地發展項目不但能有效增加土地儲備，亦可鞏固集團與地方政府之關係，並且加深本集團對該地方發展歷程的認識。

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

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

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

致謝

最後，本人謹代表本集團及董事會，對各股東一直以來之支持深表謝意，並對各同寅於年內竭誠盡力及努力不懈致以萬分感激。各人上下一心克盡己責、全力投入，實為本集團增長最具價值的寶貴資產。

主席
鄺松校

2007年8月28日

董事報告

董事會謹此提呈截至2007年4月30日止年度其週年報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司的業務分別載於綜合財務報表附註46及18

業績及分派

本集團截至2007年4月30日止年度的業績載於第47頁的綜合收入報表。

董事建議於2007年10月29日向於2007年10月17日名列本公司股東名冊上的股東派發末期股息每股1.2港仙。於2007年2月5日，本公司已向股東派發每股普通股1.5港仙的中期股息，合共96,156,615港元。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於財務報表附註16。

財務概要

本集團過往5個財政年度的業績及資產與負債概要載於第130頁。此概要並非經審核財務報表的一部份。

股本

本公司於本年度內的已發行股本變動詳情載於財務報表附註35。

本公司之可供分派儲備

於2007年4月30日，本公司有809,167,000港元可供分派儲備，包括實繳盈餘331,149,000港元及保留溢利478,018,000港元。(2006年：無)。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司於以下情況下不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司於派息後未能或將會未能支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之股份溢價賬3,673,938,000港元(2006年：1,605,480,000港元)可以繳足股款紅股形式分派。

董事報告

董事

本年度內及截至本報告日期，本公司的董事姓名如下：

執行董事：

鄺松校先生

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士 (於2006年7月31日獲委任)

宋宣女士 (於2006年6月15日辭任)

張懷安先生 (於2006年6月15日辭任)

獨立非執行董事：

聶梅生女士

張青林先生 (於2006年11月3日獲委任)

高岭先生 (於2007年4月16日獲委任)

王世勇先生 (於2007年4月16日辭任)

鄭寬先生 (於2006年11月3日辭任)

根據本公司的公司細則第87條，鄺松校先生、牛曉榮女士、張青林先生及高岭先生將須輪值告退，惟彼等符合資格並願膺選連任。

根據本公司的公司細則第86(2)條，鄺松校先生、牛曉榮女士、張青林先生及高岭先生將須告退，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事及公司秘書履歷

董事

執行董事

鄺松校先生，42歲，本公司主席。鄺先生於1985年畢業於南京建工學院之建築工程系，於1988年取得重慶工程學院研究院建築管理系碩士學位，及於2004年取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士（「EMBA」）學位。鄺先生於中國物業管理及開發方面擁有豐富經驗，自1987年起一直從事有關工作。鄺先生現為中華全國工商聯合會住宅產業商會副會長及中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會副主任委員。

劉義先生，54歲，本公司執行董事兼行政總裁。劉先生於1981年畢業於北京大學生物系，及於2004年取得北京大學光華管理學院EMBA學位，具有高級工程師職銜。劉先生曾擔任國內多家知名大型國有企業之總經理職務，並具有逾二十一年企業高層管理經驗，於企業整體策劃，管理及業務發展方面具有成功經驗。

牛曉榮女士，現年42歲，本公司執行董事。牛女士在建築及工程行業擁有超過二十年經驗。牛女士持有中國南京建工學院之建築學士學位。

元崑先生，現年33歲，本公司執行董事及財務主任。元先生在金融及投資方面擁有超過八年經驗。於加入本公司前，元先生亦曾於中國之海通證券有限公司投資銀行部工作。元先生持有澳洲之會計學位。

劉岩女士，現年36歲，本公司執行董事。劉女士於中國房地產業擁有逾6年經驗。劉女士於2006年畢業於北京大學光華管理學院。劉女士為鄺松校先生（本公司主席兼控股股東）之小姨。獲委任為本公司執行董事前，劉女士為北京金馬文華園房地產開發有限公司（本公司附屬公司）銷售部之副總經理。

獨立非執行董事

聶梅生女士，65歲，本公司獨立非執行董事。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁逾31年專業及管理經驗。聶女士曾任國家建設部科技司司長。聶女士曾獲國家教委科技進步一等獎，以及國家建設部科技進步一等獎。聶女士目前擔任中華全國工商聯住宅產業商會會長、中國土木工程學會常務理事，水工業分會會長。

高岭先生，52歲，本公司獨立非執行董事。高先生獲中國首都師範大學頒授政治及法律碩士學位，為中國特許會計師、特許經濟師及特許資產評估師。高先生於財務、會計及審計方面擁有超過20年經驗。

張青林先生，63歲，教授級高級工程師，從事物業建築行業38年，曾擔任國家計委、國家建設部施工管理局副局長、局長及司長，中國建築工程總公司副總經理。目前彼為中國人民政治協商會議全國委員會（全國政協）委員、清華大學國際項目管理研究院兼職教授、管理新加坡項目的海外聯辦人、中國建築業項目管理委員會的主席及英國皇家特許建築師學會資深會員。

公司秘書

陳艷琴女士，42歲，公司秘書。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碩士學位。陳女士為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會以及香港稅務學會的會員。陳女士於企業管理及行政方面擁有逾17年經驗。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事，概無訂立本集團必須作出賠償（法定賠償除外）否則不可於一年內終止的服務合約。

各董事的任期為直至彼按照本公司的公司細則輪值告退為止的期間。

董事於股份及相關股份的權益

於2007年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設置的名冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的資料，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團的股份及購股權相關股份中擁有的權益如下：

好倉

(1) 本公司每股面值0.01港元的已發行普通股：

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
鄺松校先生	受控制公司所持有（附註）	4,122,983,982股	59.97%
	實益擁有人	9,630,000股	0.14%
		<u>4,132,613,982股</u>	<u>60.11%</u>

附註：(a) 3,522,983,982股股份／相關股份由鄺先生全資擁有之公司Invest Gain Limited持有；及

(b) 600,000,000股股份由鄺先生全資擁有之公司Sinoeagle Pacific Limited持有。

(2) 本公司購股權計劃下之已授出未行使購股權：

董事姓名	身份	所持有購股權數目	相關股份數目
鄺松校先生	實益擁有人	3,000,000	3,000,000
劉 義先生	實益擁有人	40,000,000	40,000,000
牛曉榮女士	實益擁有人	40,000,000	40,000,000
元 崑先生	實益擁有人	24,000,000	24,000,000
劉 岩女士	實益擁有人	46,000,000	46,000,000

董事報告

除上文所披露者外，於本年度內，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）之股份、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之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有者），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益及淡倉。

購股權

根據本公司股東於2002年12月12日通過之一項決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註32。

截至2007年4月30日止年度，本公司根據購股權計劃授予570,000,000份購股權予本公司之董事及僱員。未行使購股權的相關股份為570,000,000股，佔本公司2007年4月30日之已發行股本8.29%。

下表披露本公司年內之購股權變動：

	於2006年4月30日 尚未行使之 購股權數目	增加／（減少）	於2007年4月30日 尚未行使之 購股權數目
董事			
— 鄺松校先生	3,000,000	—	3,000,000
— 劉義先生	16,000,000	24,000,000	40,000,000
— 牛曉榮女士	16,000,000	24,000,000	40,000,000
— 元崑先生	8,000,000	16,000,000	24,000,000
— 劉岩女士	—	46,000,000	46,000,000
僱員	43,000,000	374,000,000	417,000,000
總計	86,000,000	484,000,000	570,000,000

董事報告

所授出之購股權詳情如下：

授出／接納日期	行使期間	每股行使價	緊接要約授予日期前之收市價	緊接授出日期前之收市價
2006年4月4日	2006年4月4日至 2016年4月3日	0.90港元	0.88港元	1.09港元
2006年11月17日	2006年11月17日至 2016年10月22日	0.93港元	0.85港元	0.98港元
2007年3月14日	2007年3月14日至 2017年3月6日	0.98港元	0.99港元	1.00港元

董事購買股份或債權證的安排

除購股權計劃外，於本年度任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

董事於重大合約的權益

於本年度結算日或年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

股權

本公司於二零零七年四月三十日之已發行及繳足股本為68,753,743港元，分為6,875,374,340股每股面值0.01港元之普通股。

於本年度，並無可換股票據已獲轉換為本公司普通股。

流動資金及財務資源

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

董事會認為，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註41。

本集團之資產抵押

若干銀行存款已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之長期按揭貸款之抵押，因此該等存款亦被分類為非流動資產。待該等物業之所有權轉移至相關買家後，該等已抵押存款將獲解除。

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

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

人力資源及薪酬政策

於2007年4月30日，本集團聘有890名僱員（包括香港及中國辦事處）。

本集團僱員之酬金政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現、學歷及能力而制訂。

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

員工福利包括強制性公積金計劃供款及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。有關該計劃之詳情已載於財務報表附註36。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項載於財務報表附註48。

暫停股份過戶登記

本公司將由2007年10月15日至2007年10月17日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派上述末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於2007年10月12日下午四時三十分前送抵股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

企業管治守則

本公司已於截至2007年4月30日止財政年度內,一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」),惟下述者除外:

守則第A.4.1條訂明獨立非執行董事須以特定任期獲委任,而每位董事應最少每三年輪值告退一次。目前,三名現任獨立非執行董事均並非以特定任期獲委任,惟須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值告退及接受重選。

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

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後,彼等已全部確認,彼等於期內已遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

本公司的審核委員會由三名獨立非執行董事組成,其職權範圍已予修訂以包括上市規則附錄14之若干條文。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例,並已討論審核、內部監控及財務匯報事宜,包括審閱截至2007年4月30日止年度之經審核財務報表。

主要股東於本公司之權益

於2007年4月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所設置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

(A) 本公司每股面值0.01港元之普通股

主要股東名稱	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Invest Gain Limited	實益擁有人(附註a)	3,522,983,982	51.24%
Sinoeagle Pacific Limited	實益擁有人(附註b)	600,000,000	8.73%
劉 輝女士	配偶所持有權益(附註c)	4,132,613,982	60.11%

附註：

- 該等股份／相關股份由鄺松校先生實益擁有之公司Invest Gain Limited持有。此等權益亦已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節作為鄺松校先生之權益披露。
- 該等股份由鄺松校先生實益擁有之公司Sinoeagle Pacific Limited持有。此等權益亦已於上文「董事於股份及相關股份的權益」一節作為鄺松校先生之權益披露。
- 劉輝女士被視為於其配偶實益擁有之4,132,613,982股本公司普通股中擁有權益。

(B) 本公司相關股份的好倉－以實物交收的非上市股本衍生工具

主要股東名稱	權益性質	就所授購股權的相關股份數目	本公司已發行 股本百分比
劉 輝女士	配偶所持有權益(附註)	3,000,000	0.04%

附註：根據證券及期貨條例第XV部，劉輝女士被視為於其配偶鄺松校先生擁有之3,000,000份本公司購股權中擁有權益。

除上文披露外，於2007年4月30日，本公司並無接獲通知於本公司已發行股本中之任何其他權益或淡倉。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團於本年度之總收入約5.34%，而本集團最大客戶應佔之銷售額則佔本集團本年度總收入約1.84%。

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

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

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定而使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則所規定之公眾持股量。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2007年4月30日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債之概要，載於本年報第130頁。

結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註48。

核數師

於應屆股東週年大會上將提呈決議案，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

鄺松校

主席

2007年8月28日

最佳應用守則及企業管治常規守則

本公司董事會（「董事會」）致力維持良好之企業管治。董事會相信，良好之企業管治可為本集團奠定框架及穩固基礎，藉以管理業務風險、提高透明度、維持高度問責性及保障股東及其他股權持有人的權益。

本公司已於截至2007年4月30日止年度，遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）內之所有守則條文，惟本文所披露之若干偏離除外：

董事進行證券交易標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已就所有董事於年內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等全部已確認，彼等已悉數遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務表現、編製及批准財務報表、就委任或續任董事提出推薦意見、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就管理層管理本集團日常營運及行政職能之權力給予清晰指示。

於本財務年度，董事會由九名成員組成，包括主席、五名執行董事及三名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之有關財務管理專業知識。

董事會計劃每年舉行四次會議，並於有需要時舉行會議。年內，董事會曾舉行四次例會。

董事會成員及各成員之出席率如下：

董事	出席次數
執行董事	
鄺松校先生	4/4
劉義先生	4/4
宋宣女士(附註1)	1/1
牛曉榮女士	4/4
張懷安先生(附註1)	1/1
元崑先生	4/4
劉岩女士(附註2)	3/3
獨立非執行董事	
聶梅生女士	4/4
王世勇先生(附註1)	0/0
鄭寬先生(附註1)	1/4
張青林先生(附註2)	3/4
高岭先生(附註2)	1/4

附註：

1. 宋宣女士、王世勇先生、鄭寬先生及張懷安先生分別於2006年6月15日、2006年4月16日、2006年11月3日及2006年6月15日辭任本公司董事職務。
2. 劉岩女士、張青林先生及高岭先生分別於2006年7月31日、2006年11月3日及2007年4月16日獲委任為本公司董事。

本公司已接獲獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為彼等均為獨立。

鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備符合本公司業務所需之適當技術及經驗。董事名單及彼等各自之履歷分別載於本年報第18至第19頁。

主席及行政總裁

鄺松校先生為董事會主席，而劉義先生則為本公司之行政總裁（「行政總裁」）。主席及行政總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。行政總裁負責本集團之業務發展及管理。

獨立非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，獨立非執行董事應獲委任固定年期，而各董事均應最少每三年輪席告退一次。本公司現任三名獨立非執行董事並無獲委任固定年期，惟須根據本公司之公司細則輪席告退及膺選連任。

薪酬委員會

薪酬委員會經已成立，現時由本公司三名獨立非執行董事組成，彼等分別為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生（主席）。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之所有薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層之特定薪酬組合之責任；
3. 參考董事會不時議決之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或被終止職位而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或免除董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

截至2007年4月30日止年度並無舉行會議。儘管如此，董事會截至2007年4月30日止年度之薪酬組合已獲薪酬委員會審閱並已經董事會批准，此乃考慮到相若公司所支付之薪金、彼等對本集團投入之時間和責任、其他地方之市場狀況及是否給予與表現掛鈎之薪酬。

董事提名

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

核數師酬金

年內，本公司支付予本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行之酬金如下：

千港元

所提供之服務

— 就截至2007年4月30日止財政年度繳付之審核費用	2,700,000
— 非審核服務	
覆閱截至2006年10月31日止6個月之賬目	2,035,000
就發行4,000個單位（由400,000,000美元2014年到期的9.75厘優先票據構成）審閱11個月之賬目	4,629,000
	<u>9,364,000</u>

年內，已付予核數師陳葉馮會計師事務所有限公司之審核費用如下：

— 天津老城廂項目（主要及關連交易）	600,000
— 西安項目（須予披露交易）	240,000
— 後現代城項目、青年匯項目及長沙項目（主要及關連交易）	1,750,000
	<u>2,590,000</u>

審核委員會

審核委員會經已成立，其現時由三名獨立非執行董事組成，彼等分別為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生（主席）。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團所採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團之內部控制系統；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及繳付予外聘核數師之相關審核費用。

截至2007年4月30日止年度，曾舉行兩次審核委員會會議。以下為年內審核委員會會議之出席記錄：

審核委員會成員	出席次數
聶梅生女士	2/2
鄭寬先生（附註1）	1/2
張青林先生（附註2）	1/2
高岭先生（附註2）	1/2

附註：

1. 鄭寬先生於2006年11月3日辭任。
2. 張青林先生及高岭先生分別於2006年11月3日及2007年4月16日獲委任。

審核委員會已審閱外部核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外部核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及截至2007年4月30日止年度之財務報表。

審核委員會之主席高岭先生具備有關之財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

問責性

董事負責監察各財務期間之賬目編製，而賬目須真實兼公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內之業績及現金流量。於編製截至2007年4月30日止年度之財務報表時，香港會計師公會所頒佈之適當香港財務報告準則及香港會計準則已按持續基準採用，而該等準則對本集團業務而言為恰當並與財務報表相關。本公司已獲所有董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不可作其他用途。核數師概不會就該報告之內容向任何其他人士承擔責任或就此承受責任。

內部控制

董事會已透過審核委員會對本集團內部控制系統的成效進行中期及年度審閱，包括財務、營運、程序遵例及風險管理職能。內部控制系統之設計旨在合理而非絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失，以及管理而非消除未能維持營運系統及達致本集團目標之風險。

與股東及投資者之溝通

董事會洞悉到與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於寄發股東之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。本公司之股東週年大會為董事會提供與股東直接溝通之寶貴機會。董事會主席及審核委員會及薪酬委員會主席均會列席，解答股東之提問。本集團所進行之若干交易亦會以報章公佈形式適時向股東詳盡披露，以讓股東瞭解本集團之活動。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致中新集團(控股)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東

本核數師行已完成審核載於第47頁至第129頁的中新集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的綜合財務報表,包括於2007年4月30日的綜合資產負債表,截至該日止年度的綜合收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定,編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表有關的內部監控,以確保並無大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

本行之責任是根據本行審核工作之結果,對該等綜合財務報表表達意見,並根據百慕達公司法第90條,僅向全體股東作出報告,除此以外,別無其他目的。本行並不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定本行須遵守操守規定以計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

核數師的責任(續)

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，本核數師將考慮與公司編製其真實而公平列報綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本行相信，本行已取得充份恰當的審核憑證，為本行的審核意見提供了基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於2007年4月30日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2007年8月28日

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	818,240	94,228
以下人士應佔：			
本公司股本持有人		833,319	104,663
少數股東權益		(15,079)	(10,435)
		818,240	94,228
股息	14	96,156	91,895
每股盈利	15		
— 基本		14.67港仙	3.78港仙
— 攤薄		13.18港仙	3.50港仙

綜合資產負債表

於2007年4月30日

	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
		1,998,901	1,152,664
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
		11,864,228	3,093,009
分類為持作出售之資產	26	281,002	–
		12,145,230	3,093,009
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
		4,492,122	2,400,828
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	26	39,035	–
		4,531,157	2,400,828
淨流動資產		7,614,073	692,181
總資產減流動負債		9,612,974	1,844,845

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
		5,511,551	1,541,401
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
		5,511,551	1,541,401

於第47至129頁的財務報表經董事會於2007年8月28日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄺松校
主席

劉義
董事

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	總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註a)	投資重估 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	特別儲備 千港元	重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積 (虧損)溢利 千港元			總額 千港元
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

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	總額	
	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			
	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
			(附註a)										
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
發放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：

- 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。
- 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。
- 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

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
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
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		1,490,701	315,664
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	–
		1,490,701	315,664

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

4. 估計不確定性之主要來源 (續)

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。

5. 財務工具 (續)

5a. 財務風險管理目標與政策 (續)

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。

5. 財務工具 (續)

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>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

6. 收入及業務及地區分類 (續)

業務分類

就管理而言，本集團現時已組織為下列兩個營運分部－物業銷售及物業投資。物業投資業務之營運已於2006年8月展開。本集團於截至2006年4月30日止年度主要從事物業銷售一個營運分部。因此並無呈列截至2006年4月30日止年度之業務分類分析。

該等業務之分部資料呈列如下。

2007年

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

6. 收入及業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

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>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

6. 收入及業務及地區分類 (續)

業務分類 (續)

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
	72,657	42,078

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
	228,331	32,107
減：於發展中物業資本化之金額	(146,929)	(21,333)
	81,402	10,774

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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)
	23,090	14,752

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。

10. 所得稅開支 (續)

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	841,330	108,980
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	(230)	(1,926)
年度所得稅開支	23,090	14,752

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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>2,237,616</u>	<u>610,572</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 千港元	劉義 千港元	牛曉榮 千港元	元崑 千港元	宋宣 千港元	劉岩 千港元	張懷安 千港元	聶梅生 千港元	王世勇 千港元	鄭寬 千港元	張青林 千港元	高齡 千港元	總額 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	2,294	7,935	7,615	5,012	1,395	11,510	-	-	-	-	-	-	35,761
	截至2006年4月30日止年度												
	鄺松校 千港元	劉義 千港元	牛曉榮 千港元	元崑 千港元	宋宣 千港元	張懷安 千港元	聶梅生 千港元	王世勇 千港元	鄭寬 千港元	張青林 千港元	高齡 千港元	總額 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	818	2,067	1,779	1,168	1,779	1,779	-	-	-	-	-	9,390	

截至2007年及2006年4月30日止年度,並無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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)）。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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
用於計算每股攤薄盈利的盈利	853,287	111,056
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
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,474,478,046	3,171,027,573

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	2,883	5,458	15,660	702	113,230	137,933
於2006年4月30日	688	1,575	4,435	–	–	6,698

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

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	1,475,834

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

18. 於聯營公司的權益 (續)

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。

18. 於聯營公司的權益 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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
	872,336	292,363

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
	46,346	9,820

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
資產總值	281,002
與該等資產相關之遞延稅項負債	(39,035)
	<u>241,967</u>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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
	1,239,112	459,010

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	–
	2,073,580	260,885
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)	–
	1,401,880	244,135

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

31. 有抵押銀行貸款(續)

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）。

32. 應付貸款 (續)

截至2007年4月30日止年度 (續)

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。

截至2007年4月30日止年度

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。

33. 可換股票據 (續)

於2007年4月30日 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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:

	可出售投資		在建物業/ 持作出售		物業、 廠房及 設備減值	應計開支	總計
	可換股票據 之公平值 調整	投資物業 重估	物業之 公平值 調整	物業、 廠房及 設備減值			
	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	-	-	-	-	-	-	-
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	28,067	8,080	149,530	771,535	(22,917)	(15,739)	918,556

34. 遞延稅項負債(資產)(續)

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	934,295	59,309
	918,556	59,309

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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)。

35. 股本 (續)

附註：(續)

(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%）。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

36. 購股權 (續)

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)	
		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>			

36. 購股權 (續)

截至2006年4月30日止年度

承授人	授出日期	於2005年		年內註銷	年內行使	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)			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
		-	86,000,000	-	-	86,000,000		
可於年終行使						17,200,000		

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

36. 購股權 (續)

截至2006年4月30日止年度 (續)

附註: (續)

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。

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(i) 重慶中華企業(續)

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			(63,556)
			<u>571,996</u>
減：下列事項前持有一間聯營公司之權益			
該收購			(119,104)
先前持有權益之重估儲備			(8,006)
			<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>

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(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。

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(ii) 北京新松置地投資(續)

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>

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

截至2007年4月30日止年度 (續)

(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。

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

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

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>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

(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>	<u>1,288,951</u>
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>

37. 收購附屬公司 (續)

截至2007年4月30日止年度 (續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2007年4月30日止年度(續)

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>

37. 收購附屬公司 (續)

截至2007年4月30日止年度 (續)

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>	<u>4,157,588</u>
少數股東權益			(571,053)
控股股東之視作出資(附註b)			(330,085)
			<u>3,256,450</u>
減:收購前持有之權益			
聯營公司權益			(244,308)
重估儲備			(140,228)
			<u>2,871,914</u>
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			443,866
就收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額			<u>(763,032)</u>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

截至2007年4月30日止年度 (續)

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) 根據收購西安滻灞的買賣協議，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。就收購西安滻灞所發行之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。

37. 收購附屬公司(續)

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>	<u>270,591</u>
少數股東權益			<u>(81,177)</u>
			<u>189,414</u>

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

37. 收購附屬公司(續)

截至2006年4月30日止年度(續)

	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乃向控股股東鄭松校先生收購。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。

截至2007年4月30日止年度

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。來自該出售事項之出售收益為34,999,000港元。

39. 出售附屬公司 (續)

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)	-
	329,726	42,041
應佔商譽	-	47,941
可出售投資	(32,973)	-
	296,753	89,982
出售附屬公司收益	283,247	125,018
	580,000	215,000
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	-
	580,000	215,000
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)
有關出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額	64,623	214,997

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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

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
	5,157,581	650,037

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	1,278,429	672,074

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。

41. 或然負債 (續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

44. 經營租約承擔

本集團作為承租人

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

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 千港元	2006年 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
	5,824	2,534

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	—
	17,898	—

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

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

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	
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
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

46. 主要附屬公司 (續)

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	
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% (附註c)	物業發展
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% (附註d)	物業發展
西安滄灞建設開發 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
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

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

46. 主要附屬公司 (續)

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鄺松校先生控制：

	代理費開支		利息開支		利息收入	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
關連公司	15,746	1,977	5,770	—	—	—
一間聯營公司	—	—	—	—	5,494	24,660

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。

本集團向鄺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）。

綜合財務報表附註

截至2007年4月30日止年度

47. 關連人士交易 (續)

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
	81,778	11,518

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。

財務概要

	截至4月30日止年度				2007年 千港元
	2003年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元 (重列)	2006年 千港元	
收益	522	654	476,472	671,140	2,779,845
除稅前(虧損)溢利	(24,020)	(14,665)	332,390	108,980	841,330
所得稅抵免(開支)	1,354	15,288	(73,374)	(14,752)	(23,090)
本年度(虧損)溢利	(22,666)	623	259,016	94,228	818,240
應佔：					
本公司股本持有人	(20,311)	9,748	177,817	104,663	833,319
少數股東權益	(2,355)	(9,125)	81,199	(10,435)	(15,079)
本年度(虧損)溢利	(22,666)	623	259,016	94,228	818,240
	於4月30日				2007年 千港元
	2003年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2006年 千港元	
資產及負債					
總資產	308,112	498,515	1,893,377	4,245,673	14,144,131
總負債	(32,922)	(193,334)	(1,067,779)	(2,704,272)	(8,632,580)
	275,190	305,181	825,598	1,541,401	5,511,551
本公司股本					
持有人應佔股本	248,128	287,205	583,551	1,391,702	4,958,831
少數股東權益	27,062	17,976	242,047	149,699	552,720
	275,190	305,181	825,598	1,541,401	5,511,551

採用香港會計師公會頒佈而於2005年1月1日或之後開始的會計期間生效的新香港財務報告準則並無對本集團截至2003年及2004年4月30日止年度的業績及本集團於2003年及2004年4月30日的資產及負債造成重大變動。

主要物業詳情

於2007年4月30日，本集團發展中物業的詳情載列如下：

地點	類型	建築樓面面積 (平方米)	所持 實際%	完成階段	預計 完成日期
中華人民共和國 北京市 朝陽區 百子灣路16號	住宅及商業	A區: 108,543 B區: 125,386 C區: 166,400 D區: 108,014	100%	A區: 整體發展已完成 B區: 整體發展已完成 C區: 建築工程已動工 D區: 整體發展已完成	2006年 2006年 2008年 2007年
中華人民共和國 北京市 朝陽區 青年路 甘露園中里2號	住宅	第一期: 145,434 第二期: 158,660	100%	第一期: 整體發展已完成 第二期: 建築工程已動工	2007年 2008年
中華人民共和國 北京市 海淀區 西釣魚台村 1、2地段	住宅及商業	第一期: 101,724 第二期: 97,875 第三期: 49,799	90%	第一期: 整體發展已完成 第二期: 建築工程已動工 第三期: 建築工程已動工	2007年 2008年 2008年
中華人民共和國 天津市 南開區 老城廂區 1、2、9、12、15地段	住宅及商業	1地段: 201,300 2地段: 72,400 9地段: 172,362 12地段: 153,200 13地段: 294,038 15地段: 140,700	100%	1地段: 建築工程尚未動工 2地段: 建築工程尚未動工 9地段: 建築工程已動工 12地段: 建築工程尚未動工 13地段: 建築工程尚未動工 15地段: 建築工程已動工	2009年 2010年 2008年 2010年 2009年 2007年
中華人民共和國 重慶市 袁家崗奧體中心 B1、B2及A9號	住宅及商業	B1、B2及A9: 647,082 C1: 105,800 E4: 40,000	100%	B1、B2及A9: 建築工程已動工 C1: 建築工程尚未動工 E4: 建築工程尚未動工	2007年 2010年 2009年
中華人民共和國 陝西省 西安市 滻灞河三角洲 用地甲	住宅及商業	2,831,669	71.5%	建築工程已動工	2009年

地點	類型	建築樓面面積 (平方米)	所持 實際%	完成階段	預計 完成日期
中華人民共和國 湖南省長沙市 望城縣 高塘嶺鎮	住宅及商業	第一期:301,000 第二期:473,450	67%	第一期:建築工程已動工 第二期:建築工程已動工	2008年 2009年

本集團於2007年4月30日之主要投資物業詳情如下:

物業	用途	本集團權益	租約類別
中華人民共和國 廣東省深圳市 福田區 中心地區26-3號地塊	商業	100%	中期租賃
中華人民共和國 天津市·南開區 老城廂區11號地塊	住宅及商業	100%	中期租賃