

	截至十二月三十一日止六個月 (備考)		變動
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	
營業額	<u>356,156</u>	<u>272,407</u>	31%
股東應佔溢利	<u>83,889</u>	<u>58,921</u>	42%
每股盈利—基本(港仙)	<u>5.7</u>	<u>4.5</u>	27%
每股股息	<u>—</u>	<u>—</u>	不適用

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至一九九九年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

		(備考) (附註5)	
		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
營業額	1	356,156	272,407
經營溢利		232,599	229,908
佔以下公司之業績：			
— 聯營公司		4,912	(13,367)
— 共同控制企業		(155,112)	(152,476)
除稅前溢利		82,399	64,065
稅項	2	4,880	10,191
除稅後溢利		77,519	53,874
少數股東權益		6,370	5,047
股東應佔溢利		83,889	58,921
股息	3	—	—
期內保留溢利		83,889	58,921
每股盈利—基本 (港仙)	4	5.7	4.5

附註：

1. 營業額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
成本回報	129,636	—
租金收入	19,450	29,735
管理費收入	20,142	27,868
	169,228	57,603
利息收入減預扣稅	186,928	214,804
	356,156	272,407

2. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	—
共同控制企業		
中國所得稅	4,880	10,191
	4,880	10,191

由於本集團於期內在香港並無應課稅溢利（一九九八年：無），故並無為本集團作出香港利得稅撥備。

根據外國投資企業及外國企業所得稅法規定，本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%（一九九八年：33%）支付所得稅。

3. 股息

本公司並不建議派付截至一九九九年十二月三十一日止六個月之中期股息（一九九八年：無）。

4. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至一九九九年十二月三十一日止六個月之股東應佔溢利83,889,000港元及已發行股份加權平均數1,463,772,938股計算。截至一九九八年十二月三十一日止六個月（「一九九八年期間」）之每股基本盈利，乃按一九九八年期間內備考股東應佔溢利58,921,000港元及已發行股份之備考加權平均數1,313,772,938股計算，猶如假設以下附註5所述之重組於一九九八年期間內已然存在。

5. 編製基準—比較數字

本公司於一九九六年八月二十八日以New World China Limited之名稱在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。經一九九九年三月三十一日通過特別決議案，本公司之名稱更改為現時之新世界中國地產有限公司（「新世界中國」）。根據為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市而於一九九九年七月三日進行之集團重組（「重組」），本公司成為現時組成本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之控股公司。

雖然由重組產生之現有集團架構於一九九八年十二月三十一日並非法定存在，截至一九九八年十二月三十一日止六個月之損益賬乃以現有集團架構及業務活動於該期間內已然存在為基準編製。此外，本集團於該期間之備考合併業績已作出備考調整，以反映本集團於該期間內產生之適當水平之行政及管理費用。所有集團內公司間之重大交易及結餘已於合併賬目時對銷。

於截至一九九九年十二月三十一日止六個月內，本集團已完成三個項目，其總樓面面積為544,795平方米，提供合共5,755個住宅單位。由於該等項目訂價吸引及設施完善，國內最終用戶及機構的需求極為殷切。

	應佔權益 (%)	用途	總樓面面積 (平方米)	已完成 單位數目 (單位)
於二零零零年財政年度上半年完成之項目				
天津華苑住宅小區發展項目四小區	附註	R	121,494	1,354
武漢常青花園	附註	R	236,305	2,670
廣州集賢庄安居住房屋苑發展項目	附註	R	186,996	1,731
			544,795	5,755

R : 住宅

附註：本集團有權根據就發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定的固定比率收取回報。

總樓面面積為908,048平方米的十個項目正在興建中，將於二零零零年財政年度下半年落成。

將於二零零零年財政年度下半年完成之項目

	用途	類別	應佔權益 (%)	總樓面面積 (平方米)
武漢國貿大廈	C	Con	95%	15,951
武漢常青花園	R	Mass-L	附註	96,616
東莞新世界花園	R	Mass-C	38%	382,565
廣州二沙島14區新世界花園別墅	R	Con	60%	3,943
廣州二沙島13區新世界棕櫚園	R	Con	60%	4,389
廣州新塘新世界花園	R,C	Mass-L	附註	60,262
北京新世界中心第一期	R,O,C	Con	63%	120,623

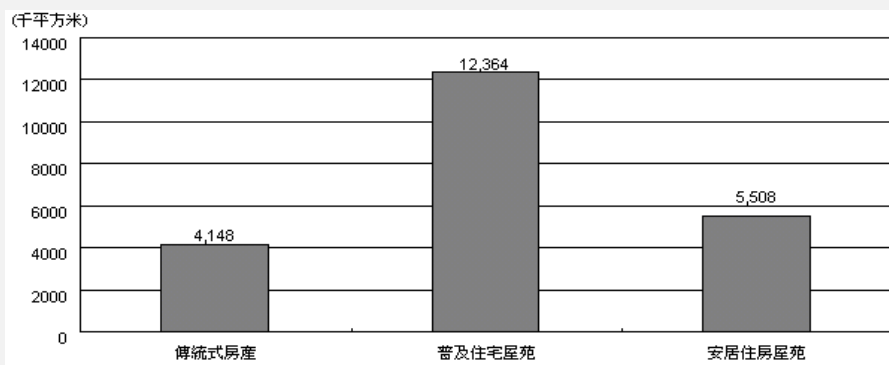
將於二零零零年財政年度下半年完成之項目(續)

	用途	類別	應佔權益 (%)	總樓面面積 (平方米)
北京新世界中心第二期	R,O,C	Con	70%	167,000
北京亦莊發展項目	R,C	Mass-C	70%	16,400
天津新安花園	R,O,C	Mass-C	51%	40,299
				908,048

R : 住宅 Con : 傳統式房產發展項目
 C : 商業 Mass-C : 普及住宅屋苑發展項目
 O : 寫字樓 Mass-L : 安居住房屋苑發展項目

附註：本集團有權根據就發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定的固定比率收取回報。

現時本集團土地儲備的總面積約為二千二百萬平方米。此外，本集團在北京及天津亦擁有兩個舊城重建發展項目及在武漢擁有一個土地整治工程項目。



本集團將繼續集中於高增長地區，如北京、天津、瀋陽、上海、武漢、廣州及珠江三角洲發展普及住宅項目，並著重於規劃及發展優質物業，藉此把握因中國加快住房改革而出現的商機。

因此，於二零零零年二月，新世界中國與新世界集團的科技旗艦新世界數碼基地有限公司訂立協議，組成各佔一半權益的合營公司Cyber China Inc.，為實施數碼家居概念及建設相關設施於本集團之項目內。

落實數碼家居計劃的首批住宅物業包括廣州二沙島13區新世界棕櫚園、東逸花園及北京新世界中心第二期。

應佔經營溢利

本集團未計總辦事處項目前之應佔經營溢利，由一九九八年之一億二千一百萬港元，增加19%至一億四千四百萬港元。

	截至十二月三十一日		變動%
	止六個月		
	一九九九年	一九九八年	
	千港元	千港元	
傳統式房產發展項目	(28,325)	60,165	(147)
普及住宅屋苑發展項目	172,628	60,809	184
土地整治工程項目	(107)	1	(10,800)
合計	<u>144,196</u>	<u>120,975</u>	19

傳統式房產發展項目

傳統式房產發展項目之應佔經營溢利減少147%，由一九九八年之溢利六千萬港元轉為虧損二千八百萬港元。北京、武漢及天津的租賃物業組合於期內繼續維持穩定增長。然而，上海市場於期內表現疲弱，導致上海的物業銷售出現虧損，影響了因租賃物業出租率改善對業績的貢獻。

普及住宅屋苑發展項目

普及住宅屋苑發展項目之應佔經營溢利增加184%至一億七千三百萬港元。期內溢利增加乃由於本集團於武漢、天津及廣州的安居住房屋苑發展項目多個不同期數陸續落成及東莞新世界花園之銷售成績見理想所致。

企業融資

於回顧期內，本集團的人民幣銀行貸款增加162%至人民幣三億五千二百萬元。實現了本集團把握國內利率低企的優勢，善用本集團低負債比率的條件，為股東爭取更佳的整體回報。

展望

中國中央政府近月推出多項措施，例如調低利率、放寬按揭還款年期及增加住房貸款金額，目的在進一步推動國內較大城市對內銷商品房的消費。隨着福利分房政策的結束，家庭住戶現將需要自購居所。

鑑於上述政策上的改變及本集團擁有均衡的住宅發展組合，且在中國各大城市有十多年的豐富營商經驗，市場形勢的發展對本集團相當有利。

董事於本公司證券之權益

本公司股份在一九九九年七月十六日在聯交所上市。除周桂昌先生持有本公司126股股份外，由該日起至本報告日期止概無董事或其聯繫人士於本公司之已發行股本中擁有任何實益或非實益權益。

董事於本公司相聯法團證券中之權益

於一九九九年十二月三十一日，董事及其聯繫人士於證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)所界定之相聯法團之證券中擁有以下權益：

	個人權益	法團權益 ⁽¹⁾
新世界基建有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)		
陳永德先生	700,000	—
陳錦靈先生	6,800	—
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)		
梁志堅先生	23,253	—
陳錦靈先生	90,470	—
周桂昌先生	20,818	—
太平洋港口有限公司 (行使價為每股0.693港元之購股權，分為 四批，分別可由一九九九年十一月五日、 二零零一年五月五日、二零零二年五月五日及 二零零三年五月五日至 二零零四年十一月四日期間行使)		
陳永德先生	10,000,000	—

	個人權益	法團權益 ⁽¹⁾
精基貿易有限公司		
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股)		
鄭家成先生	—	380,000
梁志堅先生	160,000	—
陳錦靈先生	—	80,000
周桂昌先生	80,000	—
周宇俊先生	80,000	—
協興建築有限公司		
(每股面值100.00港元之無投票權遞延股)		
陳錦靈先生	15,000	—
HH Holdings Corporation		
(每股面值1.00港元之普通股)		
陳錦靈先生	15,000	—
國際屋宇管理有限公司		
(每股面值10.00港元之無投票權遞延股)		
陳錦靈先生	1,350	—
Master Services Limited		
(每股面值0.01美元之普通股)		
梁志堅先生	16,335	—
陳錦靈先生	16,335	—
周桂昌先生	16,335	—
周宇俊先生	16,335	—
松電有限公司		
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股)		
梁志堅先生	44,000	—
陳錦靈先生	—	44,000
周桂昌先生	44,000	—
周宇俊先生	44,000	—

個人權益 法團權益⁽¹⁾
新世界創建有限公司
 (每股面值0.10港元之普通股)

鄭家成先生	—	3,382,788
梁志堅先生	4,214,347	250,745
陳錦靈先生	—	10,602,565
周桂昌先生	2,562,410	—
周宇俊先生	2,562,410	—

Progreso Investment Limited
 (每股面值1.00港元之無投票權遞延股)

梁志堅先生	—	119,000
-------	---	---------

大業建築工程有限公司
 (每股面值1,000.00港元之無投票權遞延股)

陳錦靈先生	250	—
-------	-----	---

富城物業管理有限公司
 (每股面值1.00港元之無投票權遞延股)

鄭家成先生	—	750
梁志堅先生	750	—
周桂昌先生	750	—
周宇俊先生	750	—

YE Holdings Corporation
 (每股面值1.00港元之普通股)

梁志堅先生	37,500	—
-------	--------	---

附註(1)：該等股份由一間公司實益擁有，而根據披露權益條例有關董事被視為有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。

除上文所披露者外，於一九九九年十二月三十一日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人士概無於本公司任何相聯法團(定義見披露權益條例)之證券中擁有任何實益或非實益權益。

董事購買股份或債券之權利

根據同集團附屬公司新世界基建有限公司（「新世界基建」）之購股權計劃，新世界基建或其附屬公司之董事及僱員可獲授予認購新世界基建股份之購股權。本公司以下董事亦為新世界基建之董事，彼等於期內獲授予可認購新世界基建股份之購股權而擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於一九九九年十二月三十一日 尚未行使之購股權數目 (每股行使價分別為)	
		10.20港元 ⁽¹⁾	12.00港元 ⁽²⁾
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	480,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
梁志堅先生		120,000	480,000
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	800,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
蘇 鏗先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
鄭維志先生	一九九八年十二月十一日	120,000	480,000
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000 ⁽³⁾	960,000 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使，另作列明者除外。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日至二零零四年六月一日止，另作列明者除外。
- (3) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日至二零零五年六月一日止。

除上文所披露者外，本公司或任何其附屬公司於期內並無參與任何安排，致使本公司董事或行政總裁或其配偶或18歲以下子女可透過購入本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於股份之權益

於一九九九年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條設存之登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有10%或以上權益：

名稱	所持股份數目
周大福企業有限公司	1,000,000,000 (附註1)
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	1,000,000,000 (附註2)

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 該項權益分別為新世界發展直接持有之960,945,490股股份、New World China Finance Limited (「NWCF」) 持有之3股股份、Great Worth Holdings Limited (「GWH」) 持有之22,508,064股股份及High Earnings Holdings Limited (「HEH」) 持有之16,546,443股股份。NWCF為新世界發展之全資附屬公司，而GWH及HEH分別為新世界發展間接擁有59%及51.3%權益之附屬公司。新世界發展被視為於NWCF、GWH及HEH持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於一九九九年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條設存之登記冊並無其他權益記錄。

上市規則第19項應用指引－補充資料

根據上市規則第19項應用指引（「應用指引19」）第3.3部之規定，本公司董事會謹此呈報截至一九九九年十二月三十一日向聯屬公司（定義見應用指引19）提供貸款及為聯屬公司提供擔保之詳情。

本公司及其附屬公司合共貸款8,195,472,000港元予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供271,204,000港元之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共3,759,132,000港元。此等貸款為無抵押、無固定還款期，而除總額為6,175,219,000港元按年率4%至12%不等計息外，均為免息。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以首次公開招股所得款項、本集團之內部資源及銀行借款撥支。

於一九九九年十二月三十一日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負本集團之款項）之總風險約為14,727,099,000港元。該等聯屬公司於一九九九年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債。

公元二千年電腦程式問題

本集團已於一九九九年九月三十日前完成所有過渡公元二千年電腦程式問題的工作，其所有電腦系統已順利過渡千禧年。本集團並無錄得與公元二千年電腦程式問題有關之系統失靈或類似事件之記錄，而所有系統及設備於截至二零零零年二月二十九日（包括該日）止之監察期間一直操作如常。然而，本集團會繼續作好準備，以應付未來一般被視為與公元二千年電腦程式問題有關之「高危」及敏感日期。

處理公元二千年電腦程式問題所產生之總成本並無超出原本預算。

購買、出售或贖回股份

本公司之股份於一九九九年七月十六日在香港聯合交易所有限公司上市。自一九九九年七月十六日至一九九九年十二月三十一日止（「期間」），本公司並無贖回其任何上市股份。本公司或任何其附屬公司於該期間概無購回或出售任何本公司之上市股份。

最佳應用守則

由一九九九年七月十六日(本公司股份上市之日期)至本報告日期止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無固定任期，因為彼等須按照本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零零年三月三十日