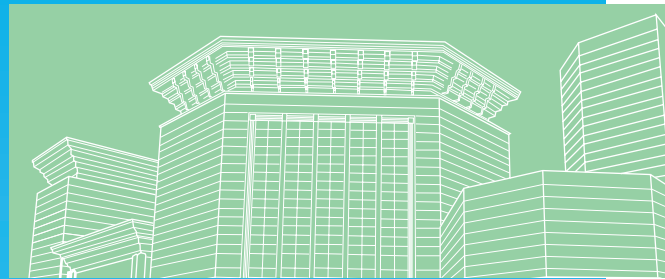




新世界中國地產有限公司



二零零四 / 二零零五中期業績報告



主席報告書

各位股東：

二零零四年中國內地商品房的銷售總金額達人民幣10,370億元，按年增長高達30%，而住宅物業的平均售價亦上升15.2%。經濟持續增長以及中產階層人數日益增加，成為對房屋需求的主要推動力。乘著市場旺盛之勢，本集團於截至二零零四年十二月三十一日止之六個月錄得溢利6,210萬港元，較去年同期上升283%。存貨及新近落成項目的利潤率均見改善。各項主營業務運作，包括物業銷售、租賃及酒店，均在近半年內錄得可觀的增長。

本集團作為中國內地全國性房地產發展商，現時的土地儲備遍佈17個城市，約1,700萬平方米，包括110萬平方米的投資物業，集團約九成的土地儲備計劃發展為銷售物業。

本集團對中國內地物業市場前景持樂觀態度。中國計劃完善物業市場運作，將提供一個讓業界蓬勃發展的有利環境。中央政府一方面實施清晰且高透明度的政策，對市場長遠穩定發展起著關鍵作用；另一方面則加強利用土地拍買及投標，以供求的互動關係調節市場運作。高速增長的中國經濟並無放緩跡象，其日漸壯大的中產階層，可支配收入亦隨經濟發展而增加，在置業選擇及物業質素方面的要求更不斷提高。基於本集團透過推出切合中國各類房屋需求的優質項目，已建立卓越的市場聲譽，以上種種更將有利於我們的項目發展。

我們深信，憑藉集團多年來建立的經營規模及市場地位，本集團已處於有利地位，以在未來日子把握中國迅速增長物業市場的商機。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零五年三月十五日

業務回顧

乘著中國內地房地產市場不斷增長之勢，本集團錄得溢利6,210萬港元，較去年同期上升283%。於回顧期內，所有主要業務包括物業銷售、租賃業務及酒店經營均錄得顯著增長。物業銷售錄得應佔經營溢利3,058萬港元，按年增長161%。與此同時，租賃及酒店兩項業務之應佔經營溢利為7,817萬港元及1,069萬港元，按年分別增長70%及17%。

應佔經營溢利分析

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	30,576	11,695
租賃業務	78,168	46,020
酒店經營	10,692	9,133
物業管理業務	(2,312)	(4,144)
其他	(1,200)	(437)
除撥備及融資成本前之應佔經營溢利	115,924	62,267
減：撥備之回撥	49,326	57,316
融資成本 — 項目貸款	(52,669)	(47,961)
應佔經營溢利	112,581	71,622
融資成本 — 企業貸款	(9,030)	(10,895)
企業行政支出	(46,836)	(49,637)
銀行及其他利息收入	5,381	5,124
股東應佔溢利	62,096	16,214

物業銷售

於二零零五財政年度上半年，本集團在三個城市共落成五個物業發展項目，總樓面面積達241,751平方米；連同於二零零四年六月三十日之手頭存貨，共售出331,712平方米。縱使銷售總量較去年同期有所下降，但存貨及新落成項目之邊際溢利均有所提高，令本集團之溢利得以改善。

有關應佔經營溢利貢獻主要來自北京、天津及廣州之項目，計有北京新裕家園、北京新康家園三期、天津新世界花園、廣州新塘新世界花園二期、廣州東方新世界花園一期及廣州凱旋新世界廣場一期。於回顧期內，60%的銷售面積來自存貨，而截至二零零四年十二月三十一日止六個月落成之總樓面面積中約55%已出售。

二零零五財政年度上半年 落成的發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	R	60,984	70%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	46,408	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90%
總計		241,751	

- R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓
P : 停車場

於二零零五財政年度下半年，新世界中國地產預期於七個城市建成十個發展項目，總樓面面積492,296平方米。

將於二零零五財政年度下半年落成的發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新陽商務樓	C	1,561	70%
濟南陽光花園一期	R	31,754	65%
武漢夢湖香郡一期	R	13,223	70%
武漢新華家園二期	R	39,073	60%
武漢常青花園五期	R	142,936	60%
南京新世界中心	R, C	113,709	92%
廣州逸彩庭園二期	R	26,618	60%
廣州嶺南新世界家園二期C	R, C	32,618	60%
惠州長湖苑二期	R, C	61,382	63%
珠海新世界海濱花園二期	R, C	29,422	100%
總計		492,296	

租賃業務

於回顧期內，本集團沒有主要投資物業落成。本集團的110萬平方米租賃物業組合均座落於中國內地之黃金地段。受惠於北京及上海蓬勃之租賃市場，本集團主要投資物業 — 北京新世界中心及上海香港新世界大廈 — 均為本集團帶來穩定收益。

北京新世界中心是按營業額計提租金，從而帶來正值貢獻。上海香港新世界大廈及上海栢華麗服務式公寓出租率均有所改善。

於回顧期內，本集團在北京、廣州及深圳已落成總樓面面積為56,132平方米之投資物業。

二零零五財政年度 上半年落成的投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	P	26,606	70%
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100%
廣州逸彩庭園二期	P	8,190	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	C, P	9,527	60%
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90%
總計		56,132	

於二零零五財政年度下半年，預期位於武漢及廣州，總樓面面積為66,201平方米的兩項投資物業將會落成。

將於二零零五財政年度 下半年落成的投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
武漢國貿大廈一座	O, P	59,998	100%
廣州嶺南新世界家園二期C	P	6,203	60%
總計		66,201	

酒店經營

目前，本集團擁有四間酒店，共可提供1,790間客房。

酒店組合	房間數目
北京新世界萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
總計	1,790

本集團旗下酒店之入住率及房租均達到令人滿意之水準。上海巴黎春天大酒店為酒店業務中作出最主要的貢獻，其房租之年增長率達50%。瀋陽新世界酒店自二零零四年十月起已暫停營業進行裝修工程，預計於二零零五年四月重新開業。

融資成本

二零零五財政年度上半年項目貸款的融資成本微升10%至5,267萬港元，乃由於息率上升，及已落成之項目數目增多使借貸支出於賬目上扣除金額增加所致。

流動資金及資金來源

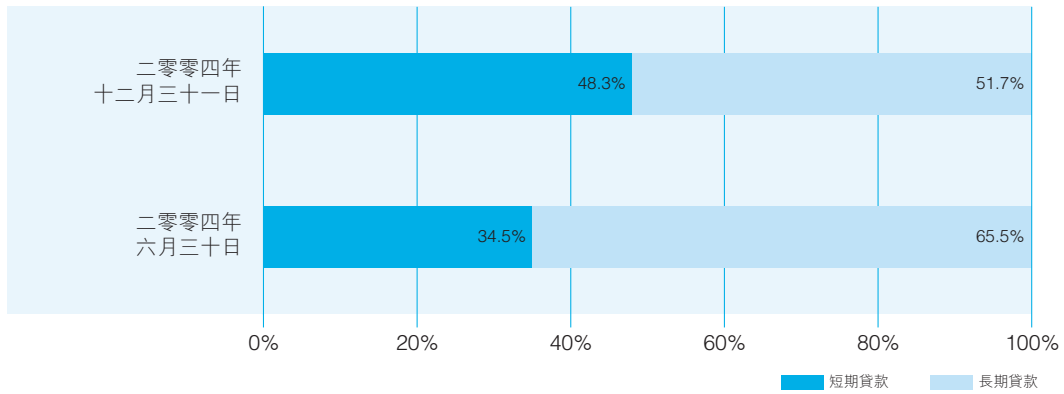
於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達1,201,830,000港元(二零零四年六月三十日：891,290,000港元)。綜合負債淨額為4,806,840,000港元(二零零四年六月三十日：4,878,300,000港元)，負債比率為29.2%(二零零四年六月三十日：29.8%)。

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行及其他借款合共為6,009,000,000港元，當中48.3%、29.0%、16.9%及5.8%分別須於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過63%(二零零四年六月三十日：53%)負債按浮動利率計息。於二零零四年十二月三十一日，本集團的尚未償還貸款總額中有27.5%(二零零四年六月三十日：23.7%)以本集團的資產抵押。

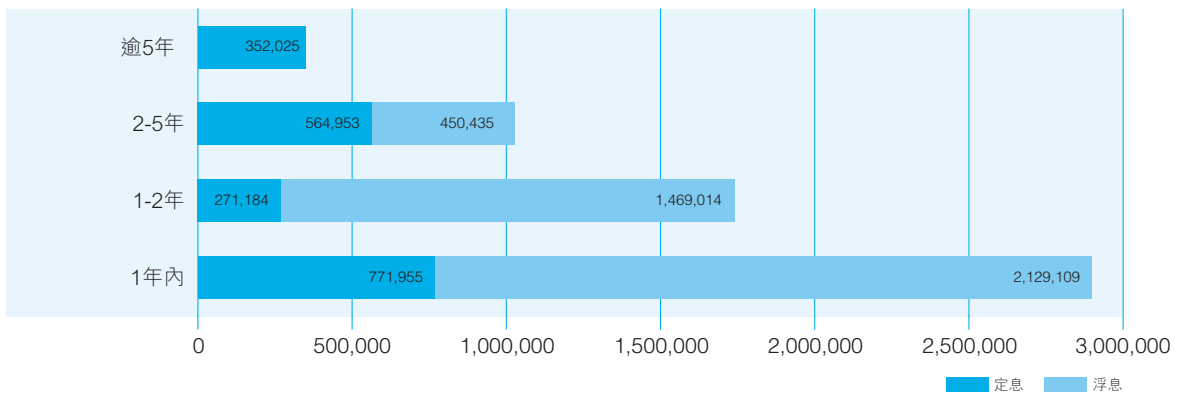
至二零零五年十二月止十二個月內到期應償還的負債共2,536,580,000港元，以本集團現存現金1,201,830,000港元加上將有所增加的物業銷售收益及租金收入，當足以應付。於二零零四年十二月三十一日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共595,530,000港元(二零零四年六月三十日：602,800,000港元)。

本集團以直接負債而非半負債金融工具作為融資之政策並無重大變動。回顧期內，本集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

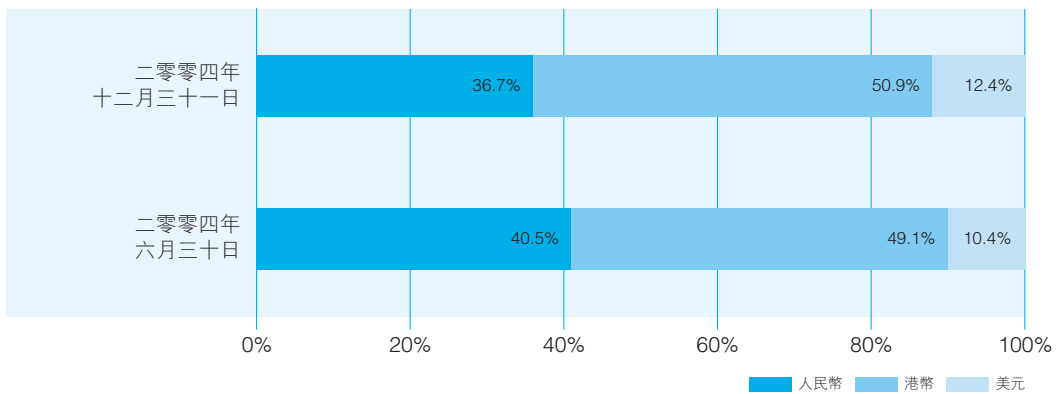
借貸來源



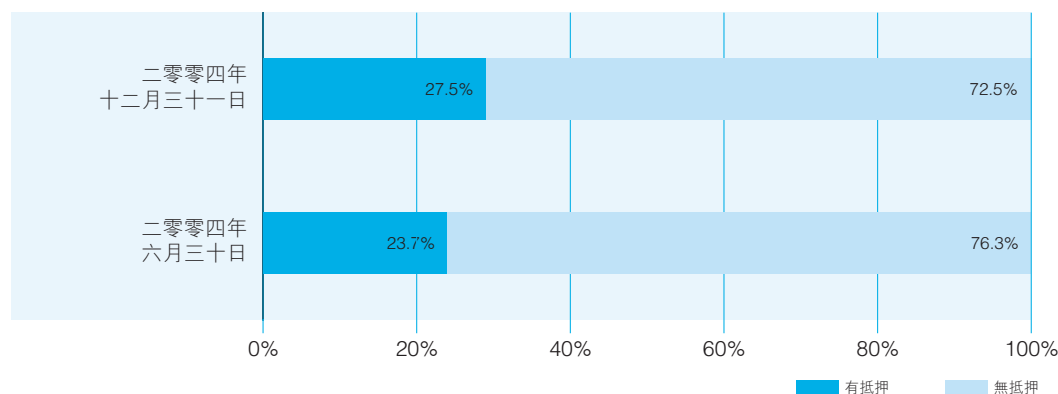
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



外幣風險

由於人民幣並非自由兌換貨幣，未來人民幣匯率受中國政府政策改變所影響。人民幣匯率同時亦受國內及國際之經濟發展及政治變動所影響。人民幣兌美元及／或港元之任何大的重估變動，均可能對本集團之經營業績構成影響。管理層知悉可能面對匯率波動，並將不時密切監察及評估本集團所面對之滙兌風險。由於美元及港元兌人民幣之匯率在回顧期間相對穩定，故本集團並無運用任何財務工具作對沖用途。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團或然負債約2,535,286,000港元（二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款信貸而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團之物業項目對融資之持續需求。

本集團資產之抵押詳情

於二零零四年十二月三十一日，本集團之投資物業、酒店物業、發展中待完成物業、持作出售之已落成物業、發展中將完成物業以及銀行存款，分別約值266,579,000港元（二零零四年六月三十日：266,579,000港元）、803,739,000港元（二零零四年六月三十日：803,739,000港元）、654,046,000港元（二零零四年六月三十日：919,892,000港元）、零港元（二零零四年六月三十日：657,517,000港元）、44,768,000港元（二零零四年六月三十日：285,600,000港元）及275,820,000港元（二零零四年六月三十日：74,128,000港元）已予抵押作為取得短期貸款及長期貸款之抵押品。

展望

二零零五財政年度，本集團計劃落成之總樓面面積約856,000平方米，包括住宅688,000平方米、商業47,000平方米、寫字樓44,000平方米及停車場77,000平方米。本財政年度內落成約734,000平方米之發展物業，連同於二零零四年六月三十日手頭存貨約580,000平方米，預期本集團於二零零五財政年度將有總樓面面積約130萬平方米之物業可作出售用途，其中廣州、武漢及北京項目分別佔25%、18%及18%。根據中國國家統計局資料顯示，於二零零四年第四季，廣州、武漢及北京之房價分別上升5.0%、7.8%及6.3%。隨著本集團之項目以較高售價推出市場，預期可改善本集團的現金流量。

於二零零五年二月之供股建議，可使本集團加快旗下項目之拆遷進度，並為日後發展奠下穩固基石。目前，本集團在北京、廣州及天津之若干項目仍有待進行拆遷工作。而拆遷成本則與正在上升的物業及土地價格掛鉤。倘拆遷工作得以加快進行，則本集團可以較低水平支付拆遷費用，從而可將有關項目之開發成本控制在較低水平，進而獲得更佳利潤。

董事於證券之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			於二零零四年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 之百分比	
	個人權益	家屬權益	法團權益	合計	
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.1港元之普通股)					
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000	0.05
鄭家成先生	396,800	—	—	396,800	0.03
周桂昌先生	126	—	—	126	—
方承光先生	600,000	—	—	600,000	0.04
陳錦靈先生*	300,000	—	—	300,000	0.02
新世界發展有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	43,000	—	—	43,000	0.001
陳錦靈先生*	135,335	—	—	135,335	0.004
新世界移動控股有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
方承光先生	6,580	—	—	6,580	0.008
新世界信息科技有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000 (附註1)	12,000,000	1.26
陳錦靈先生*	6,800	—	—	6,800	0.0007
陳永德先生#	1,300,000	400,000	—	1,700,000	0.18

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零四年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新創建集團有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	2,000,000	587,000	—	2,587,000	0.14
杜惠愷先生	1,333,333	—	826,000 (附註1)	2,159,333	0.12
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700 (附註2)	2,993,033	0.17
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 (附註3)	3,611,237	0.20
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.13
周宇俊先生	2,330,418	—	—	2,330,418	0.13
方承光先生	2,197,373	—	—	2,197,373	0.12
鄭維志先生	400,000	—	—	400,000	0.02
陳錦靈先生*	670,657	—	10,254,321 (附註4)	10,924,978	0.60
陳永德先生#	410,900	—	—	410,900	0.02
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註1)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註1)	60	60.00
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註6)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註1)	10	10.00
HH Holdings Corporation					
(每股面值1港元之普通股)					
陳錦靈先生*	15,000	—	—	15,000	2.50

董事於證券之權益(續)

(A) 於股份之好倉(續)

	股份數目/ 註冊資本數額			合計	於二零零四年 十二月三十一日 在有關已發行/ 註冊資本中 之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
Master Services Limited (每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生*	16,335	—	—	16,335	1.63
南京新世界長江儀器有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	5,357,275 (附註1)	5,357,275	21.18
南京新麗都房地產開發有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000 (附註1)	21,000,000	35.00
華美達地產有限公司 (每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註1)	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 (附註6)	105,000,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註8)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	500	50.00

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零四年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
YE Holdings Corporation (每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,600,000 (附註10)	3,600,000	60.00
肇慶新世界物業管理 有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註10)	300,000	60.00

* 陳錦靈先生由二零零四年八月三十日起辭任本公司執行董事，而其權益之期末結餘指於其辭任日期之結餘。

陳永德先生由二零零四年七月十三日起辭任本公司執行董事，而其權益之期末結餘指於其辭任日期之結餘。

附註：

- (1) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
- (2) 此等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (3) 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之公司實益擁有。
- (4) 此等股份由陳錦靈先生直接擁有50%權益之公司實益擁有。
- (5) Dragon Fortune Limited 之15,869股股份中，4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
- (6) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (7) 此包括由杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本中之50%直接權益及2.5%參予權益。
- (8) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (9) 因鄭家成先生在新城擁有權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份之權益。
- (10) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

根據本公司於二零零零年十二月十八日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使購股權期間 (附註1)	每股行使價1.955港元之購股權數目			於二零零四年 十二月三十一日 尚餘數目
			於二零零四年 七月一日 尚餘數目	於期內行使	於期內失效/ 重新分類	
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	—	—	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零二年三月九日至 二零零六年三月八日 (附註2)	2,800,000	—	—	2,800,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	(1,000,000) (附註4)	—	1,500,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,500,000	—	—	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	—	—	500,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	—	—	500,000
方承光先生	二零零一年二月十七日	二零零四年三月十八日至 二零零六年三月十七日 (附註3)	400,000	—	—	400,000
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至 二零零六年三月九日 (附註2)	400,000	(200,000) (附註5)	(200,000) (附註6)	—
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000	—	(500,000) (附註7)	—
總計			15,100,000	(1,200,000)	(700,000)	13,200,000

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之五年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權（附註(2)及(3)指明者除外）。
- (2) 購股權可於尚餘之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為所持購股權餘額之25%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於尚餘之兩年行使期內行使，惟於一年內行使之購股權最高數目，為所持購股權餘額之50%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (4) 於二零零四年十月二十五日及二零零四年十一月十二日，各涉及500,000股股份之購股權分別獲行使。於二零零四年十月二十一日及二零零四年十一月十一日（即緊接購股權行使前之交易日），股份的加權平均收市價分別為每股2.70港元及2.90港元。
- (5) 行使日期為二零零四年八月二十四日。於二零零四年八月二十三日（即緊接購股權行使前之交易日），股份的每股加權平均收市價為每股2.125港元。
- (6) 陳錦靈先生之購股權權益已重新分類為僱員權益，原因為其於二零零四年八月三十日已辭任本公司董事。陳錦靈先生繼續留任本集團若干附屬公司之董事。
- (7) 陳永德先生持有之購股權因其於二零零四年七月十三日辭任本公司董事而失效。
- (8) 董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

(2) 新世界信息科技有限公司

根據同系附屬公司新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）於一九九七年十月三日採納之購股權計劃，下列本公司董事獲授可以認購新世界信息科技股份之購股權，故被視作擁有新世界信息科技相關股份之權益。其獲授之新世界信息科技購股權如下：

董事姓名	授予日期	於二零零四年十二月三十一日 之尚未行使購股權數目 每股行使價	
		10.20港元	12.00港元
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000 (附註1)	960,000 (附註2)

附註：

- (1) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (2) 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起至二零零五年六月一日止。

截至二零零四年十二月三十一日止期間，該董事概無根據新世界信息科技之購股權計劃行使任何購股權。

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權(續)

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列本公司董事擁有可認購新創建股份之購股權個人權益，故此被視為擁有新創建相關股份之權益。彼等獲授之新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	行使期	於二零零四年 七月一日		於二零零四年
				尚餘數目	於期內行使	十二月 三十一日 尚餘數目
鄭家純博士	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	2,000,000	(1,000,000)	1,000,000
杜惠愷先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	1,333,334	(666,667)	666,667
鄭家成先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	333,334	(166,667)	166,667
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(2)	134,000	(66,000)	68,000
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	133,334	—	133,334
方承光先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	333,334	(166,667)	166,667
鄭維志先生	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(2)	600,000	(400,000)	200,000
陳錦靈先生*	二零零三年七月二十一日	3.725	附註(1)	1,333,334	—	1,333,334
陳永德先生#	一九九九年五月十一日	6.930	附註(3)	1,000,000	—	1,000,000

* 陳錦靈先生由二零零四年八月三十日起辭任本公司執行董事，而其權益之期末結餘指於其辭任日期之結餘。

陳永德先生由二零零四年七月十三日起辭任本公司執行董事，而其權益之期末結餘指於其辭任日期之結餘。

附註：

- (1) 分為兩批，行使期分別由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零四年一月二十一日、二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。
- (3) 分為四批，行使期分別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起至二零零四年十一月四日止。

除上文所披露外，於二零零四年十二月三十一日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，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。

主要股東於股份之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	實益權益	股份數目		於二零零四年 十二月三十一日 佔已發行股本 之百分比	
		法團權益	合計		
周大福企業有限公司 ^(附註1)	—	1,050,768,800	1,050,768,800		70.12
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) ^(附註2)	1,011,714,293	39,054,507	1,050,768,800		70.12

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之權益，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) 新世界發展直接持有1,011,714,293股股份，並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有之22,508,064股股份之權益及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有之16,546,443股股份之權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露外，於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

於二零零零年十二月十八日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零零年購股權計劃」），本集團僱員（包括執行董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。二零零零年購股權計劃其後於二零零二年十一月二十六日舉行之股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零零年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據該計劃之條款有效及可予行使。

於截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，根據二零零零年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

- (A) 授予董事之購股權之變動情況載於上文「董事於證券之權益」一節。

購股權計劃(續)

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據二零零零年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)				於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零四年 七月一日 尚餘數目	於期內 重新分類為 僱員權益 (附註3)	於期內 行使 (附註5)	於期內 失效		
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	22,338,400	200,000	(7,484,800)	(312,000)	14,741,600	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	402,000	—	(18,800)	—	383,200	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	2,097,200	—	—	(153,600)	1,943,600	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	590,000	—	(40,000)	(12,000)	538,000	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	861,200	—	(172,000)	—	689,200	2.265
總計	26,288,800	200,000	(7,715,600)	(477,600)	18,295,600	

根據二零零二年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)				於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零四年 七月一日 尚餘數目	於期內授出 (附註4)	於期內行使 (附註6)	於期內失效		
二零零三年一月三日至 二零零三年一月三十日	676,800	—	(14,800)	—	662,000	1.330
二零零三年五月十二日至 二零零三年六月六日	1,544,000	—	(264,600)	(137,200)	1,142,200	1.000
二零零三年十月二十八日至 二零零三年十一月二十二日	237,600	—	—	(200,800)	36,800	1.810
二零零三年十二月十八日至 二零零四年一月十四日	1,300,000 (附註2)	—	(400,000)	—	900,000	1.830
二零零四年三月二十五日至 二零零四年四月二十一日	976,000	—	(68,400)	(73,200)	834,400	2.470
二零零四年六月十八日至 二零零四年七月十五日	—	560,400	(74,400)	(132,800)	353,200	1.810
二零零四年十一月四日至 二零零四年十二月一日	—	282,800	—	—	282,800	2.725
總計	4,734,400	843,200	(822,200)	(544,000)	4,211,400	

附註：

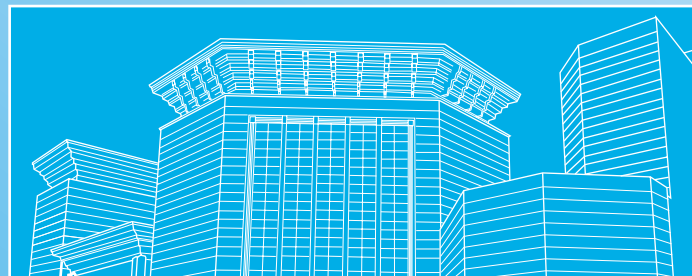
- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之五年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權(於附註2內另有指明者除外)。
- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之二年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之50%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- 該等購股權重新分類為僱員權益(前為董事權益)，原因是本公司一名董事辭任，但仍留任為本公司僱員。
- 於緊接二零零四年六月十八日及二零零四年十一月四日(授出日期)前之股份收市價分別為每股1.760港元及2.675港元。
- 於緊接根據二零零零年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.863港元。
- 於緊接根據二零零二年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.400港元。

購股權計劃(續)

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於期內授出每股認購價1.81港元及2.725港元之購股權之公平價值估計分別為1.81港元及1.40港元。有關價值乃按照無風險折現年率1.39%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.46計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克—舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。由於期內所授出購股權之特點與公開買賣之期權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克—舒爾斯期權定價模式未必能夠可靠地計算購股權之公平價值。

財務資料



綜合損益賬

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	951,740	914,395
銷售成本		(706,385)	(730,164)
毛利		245,355	184,231
其他收益	3	5,381	5,124
其他收入	4	19,997	59,344
銷售費用		(45,335)	(76,964)
行政費用		(18,868)	(36,398)
其他經營開支		(121,982)	(93,577)
未計融資前經營溢利	5	84,548	41,760
融資成本		(37,003)	(37,054)
應佔業績			
聯營公司		26,420	9,014
共同控制企業		22,476	5,754
除稅前溢利		96,441	19,474
稅項	6	(33,616)	(12,343)
除稅後溢利		62,825	7,131
少數股東權益		(729)	9,083
股東應佔溢利		62,096	16,214
每股盈利	8		
基本		4.16仙	1.09仙

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

		未經審核 二零零四年 十二月 三十一日 千港元	經審核 二零零四年 六月 三十日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產		3,624,438	3,616,762
發展中待完成物業		4,255,258	3,947,225
聯營公司		1,430,887	1,298,372
共同控制企業		10,292,140	10,319,994
其他投資		49,599	49,132
其他非流動資產		115,670	34,831
		19,767,992	19,266,316
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	9	653,408	929,571
應收同系附屬公司款項		30,091	23,543
發展中將完成物業		2,152,538	2,116,807
持作出售之已落成物業		1,846,624	1,825,614
現金及銀行結存		1,086,392	857,391
		5,769,053	5,752,926
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	1,114,874	1,065,084
出售物業所收按金		311,742	244,775
欠同系附屬公司款額		559,905	573,943
短期銀行貸款			
有抵押		308,411	214,953
無抵押		56,075	186,916
銀行及其他借貸即期部分	11	2,536,578	1,731,562
應付稅項		95,658	97,546
		4,983,243	4,114,779
流動資產淨值		785,810	1,638,147
總資產減流動負債		20,553,802	20,904,463
非流動負債			
銀行及其他借款	11	3,107,611	3,636,163
遞延收入		346,865	349,987
遞延稅項負債		165,193	139,911
少數股東權益及少數股東貸款	12	474,655	409,180
資產淨值		16,459,478	16,369,222
資本及儲備			
股本	13	149,860	148,886
儲備	14	16,309,618	16,220,336
股東權益		16,459,478	16,369,222

簡明綜合現金流量報表

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務現金所得淨額	132,717	369,632
投資業務現金使用淨額	(75,969)	(245,618)
融資活動所得／(使用)現金淨額	52,098	(196,012)
現金及現金等價物增加／(減少)	108,846	(71,998)
期初現金及現金等價物	817,166	902,570
期末現金及現金等價物	926,012	830,572
現金及現金等價物結存分析		
現金及銀行結存 — 不受限制	926,012	830,572

綜合權益變動報表

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於七月一日之總權益	16,369,222	16,002,681
損益賬未確認收益淨額		
附屬公司、聯營公司及共同控制企業滙兌差額	(187)	3,290
期內溢利	62,096	16,214
出售物業之儲備轉撥	16,431,131	16,022,185
發行股份	9,514	5,514
	18,833	1,369
於十二月三十一日之總權益	16,459,478	16,029,068

賬目附註

1. 主要會計政策

未經審核之簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之會計實務準則(「會計準則」)第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。未經審核簡明中期財務報表應與二零零四年年度財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製截至二零零四年六月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟本集團提早採納下列會計實務準則，由二零零四年七月一日起生效：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

提早採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致本集團若干會計政策出現變動。修訂之政策為：

- (i) 可使用年期無期限之資產毋須作出攤銷，並於每年測試減值情況。當發生事件或環境轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對需要作出攤銷之資產進行審閱，決定是否出現減值。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值兩者之較高者。
- (ii) 商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日之可識別資產淨值公允值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司之商譽則撥入於聯營公司之投資項下。收購共同控制企業之商譽則撥入於共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

本集團已根據各準則之過渡性條文就上述會計政策作出一切變動，但無需追溯應用。提早採納該等準則對本集團期內之資產淨值或業績並無重大影響。

2. 營業額及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由來自物業銷售所得款項總額、租金收入、酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入及向聯營公司及合營企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	741,251	772,658
租金收入	83,627	57,839
酒店經營收入	89,559	56,397
物業管理服務費收入	9,142	9,989
項目管理費收入	272	4,629
	923,851	901,512
利息收入減預扣稅	27,889	12,883
	951,740	914,395

- (b) 本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。

由於本集團大部份業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區的分類分析。

2. 營業額及分類資料(續)

截至二零零四年 十二月三十一日 止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	769,412	88,973	89,559	3,796	—	951,740
分類業績	86,753	16,344	24,313	(525)	(882)	126,003
銀行及其他利息收入						5,381
企業行政支出						(46,836)
未計融資前經營溢利						84,548
融資成本						(37,003)
應佔業績						
聯營公司	6,959	18,820	984	(343)	—	26,420
共同控制企業	(21,296)	44,593	2,374	(1,995)	(1,200)	22,476
除稅前溢利						96,441
稅項						(33,616)
除稅後溢利						62,825
少數股東權益						(729)
股東應佔溢利						62,096

截至二零零三年 十二月三十一日 止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	790,170	57,379	56,397	9,989	460	914,395
分類業績	74,590	(3,525)	12,884	1,599	726	86,274
銀行及其他利息收入						5,124
企業行政支出						(49,638)
未計融資前經營溢利						41,760
融資成本						(37,054)
應佔業績						
聯營公司	(870)	9,674	1,650	(143)	(1,297)	9,014
共同控制企業	(19,661)	27,553	1,690	(3,090)	(738)	5,754
除稅前溢利						19,474
稅項						(12,343)
除稅後溢利						7,131
少數股東權益						9,083
股東應佔溢利						16,214

3. 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他利息收入	5,381	5,124

4. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持作出售之物業及持作出售之已落成物業之減值回撥	19,229	44,135
應收共同控制企業款項撥備撥回	7,477	15,124
出售共同控制企業之盈利	—	6,770
應收共同控制企業款項撥備	(6,709)	(2,575)
出售附屬公司之虧損	—	(4,110)
	19,997	59,344

5. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未計融資前經營溢利已計入： 來自投資物業之租金收入總額	40,967	33,494
並經扣除：		
出售物業成本	613,002	656,217
員工成本(已包括董事酬金)	54,917	55,241
折舊	26,245	26,867
租賃物業租金	19,536	19,949
投資物業之有關支出	11,778	11,204
遞延開支攤銷	1,158	4,180
退休福利成本	1,883	1,785
核數師酬金	1,546	1,600

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國企業所得稅 — 遞延		
本公司及附屬公司	25,245	16,950
聯營公司	1,735	1,809
共同控制企業	6,636	(6,416)
	33,616	12,343

由於本集團於期內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(二零零三年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業按稅率33%繳納所得稅(二零零三年：33%)。

於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。期內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零三年：無)。

7. 股息

董事宣佈不派發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股息(二零零三年：無)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利62,096,000港元(二零零三年：16,214,000港元)及期內已發行之加權平均股數1,491,890,208股(二零零三年：1,482,555,348股)計算。

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響，因此並無呈報每股攤薄盈利。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收款項及土地成本預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
0至30日	132,986	132,027
31至60日	8,211	20,064
61至90日	8,780	39,977
90日以上	90,896	40,166
	240,873	232,234

銷售物業之應收銷售所得款項乃根據買賣協議所述之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按租約預先繳交。

10. 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
0至30日	354,863	509,895
31至60日	12,173	20,053
61至90日	86,492	33,530
90日以上	341,912	293,078
	795,440	856,556

11. 銀行及其他借款

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,346,479	1,246,807
無抵押	710,280	871,009
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	3,587,430	3,249,909
	5,644,189	5,367,725
列入流動負債之即期部份	(2,536,578)	(1,731,562)
	3,107,611	3,636,163

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	於二零零四年 十二月 三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月 三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月 三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
一年內	362,996	620,040	149,533	455,122	512,529	1,075,162
一至兩年	203,417	186,221	93,458	144,860	296,875	331,081
兩至五年	605,611	253,630	289,719	168,223	895,330	421,853
五年後	174,455	186,916	177,570	102,804	352,025	289,720
	1,346,479	1,246,807	710,280	871,009	2,056,759	2,117,816

銀行貸款總結餘中一筆299,065,000港元(二零零四年六月三十日：311,526,000港元)已轉借予一家聯營公司。此等貸款須於二零一六年十二月前分期償還。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
一年內	2,024,049	656,400
一至兩年	1,443,323	2,164,952
兩至五年	120,058	428,557
	3,587,430	3,249,909

同系附屬公司之貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加1%計息。

12. 少數股東權益及少數股東貸款

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
少數股東權益	(321)	(1,141)
少數股東權益貸款(附註)	474,976	410,321
	474,655	409,180

附註：於二零零四年十二月三十一日除為數128,525,000港元(二零零四年六月三十日：126,492,000港元)的貸款是無抵押、按年率5%至5.76%(二零零四年六月三十日：5%至5.76%)計息及按合營合同所述之還款期還款之外，餘額為無抵押、免息及無指定還款期。

13. 股本

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
1,498,600,094股每股面值0.1港元 之股份(二零零四年六月三十日： 1,488,862,294股每股面值0.1港元之股份)	149,860	148,886

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於二零零四年七月一日	1,488,862,294	148,886
行使購股權(附註)	9,737,800	974
於二零零四年十二月三十一日	1,498,600,094	149,860

13. 股本(續)

附註：根據分別於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目之變動及於二零零四年十二月三十一日尚未行使結餘如下：

授出日期	每股 行使價 港元	股份數目				於二零零四年 十二月 三十一日
		於二零零四年 七月一日	期內授出 (附註)	期內行使	期內失效	
二零零一年二月五日	1.955	37,438,400	—	(8,684,800)	(812,000)	27,941,600
二零零一年五月二日	2.605	402,000	—	(18,800)	—	383,200
二零零一年六月二十九日	3.192	2,097,200	—	—	(153,600)	1,943,600
二零零一年八月三十一日	2.380	590,000	—	(40,000)	(12,000)	538,000
二零零二年三月二十六日	2.265	861,200	—	(172,000)	—	689,200
二零零三年一月三日	1.330	676,800	—	(14,800)	—	662,000
二零零三年五月十二日	1.000	1,544,000	—	(264,600)	(137,200)	1,142,200
二零零三年十月二十八日	1.810	237,600	—	—	(200,800)	36,800
二零零三年十二月十八日	1.830	1,300,000	—	(400,000)	—	900,000
二零零四年三月二十五日	2.470	976,000	—	(68,400)	(73,200)	834,400
二零零四年六月十八日	1.810	—	560,400	(74,400)	(132,800)	353,200
二零零四年十一月四日	2.725	—	282,800	—	—	282,800
		46,123,200	843,200	(9,737,800)	(1,521,600)	35,707,000

附註：除每股行使價為1.830港元之購股權分為二批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之二年內行使外，其餘購股權均分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之五年內行使。

14. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零三年六月三十日	14,722,334	1,282,386	406,638	12,434	(569,305)	15,854,487
期間溢利	—	—	—	—	16,214	16,214
發行股份溢價	—	1,275	—	—	—	1,275
出售物業時發放 商譽/(儲備)	—	—	(1,133)	—	6,647	5,514
換算差額	—	—	—	3,290	—	3,290
於二零零三年十二月三十一日	14,722,334	1,283,661	405,505	15,724	(546,444)	15,880,780
於二零零四年六月三十日	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	(433,730)	16,220,336
期間溢利	—	—	—	—	62,096	62,096
發行股份溢價	—	17,859	—	—	—	17,859
出售物業時發放儲備	—	—	9,514	—	—	9,514
換算差額	—	—	—	(187)	—	(187)
於二零零四年十二月三十一日	14,722,334	1,312,588	632,470	13,860	(371,634)	16,309,618

15. 或然負債

本集團之或然負債包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,535,286,000港元(二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元)。於二零零四年十二月三十一日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,775,904,000港元(二零零四年六月三十日：1,811,365,000港元)。

16. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備 固定資產	154,386	161,420
投資聯營公司	—	12,214
	154,386	173,634

(b) 本集團並無佔不包括在上文列載於(a)之共同控制企業之任何資本承擔(二零零四年六月三十日：無)。

(ii) 其他承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團附屬公司及若干共同控制企業所發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出477,923,000港元(二零零四年六月三十日：889,533,000港元)之履約擔保。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

17. 有關連人士交易

(i) 以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
同系附屬公司貸款利息	13,566	10,451
一家同系附屬公司之租賃物業租金	2,445	2,394
一家聯營公司物業之租賃租金	14,486	14,486
同系附屬公司物業代理費	4,530	—
來自共同控制企業之利息收入	(31,362)	(8,497)
來自一家同系附屬公司 及共同控制企業之房產管理費收入	(2,613)	(4,441)
來自同系附屬公司之租金收入	(25,806)	(24,912)
來自一家聯營公司之租金收入	(2,804)	(2,804)

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零四年年報所披露之條款為依據。

- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為124,407,000港元(二零零三年十二月三十一日：184,617,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就出售若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證(附註6)。

18. 結算日後之事項

- (a) 二零零五年二月八日，新世界發展(中國)有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立一份協議，藉此購入大連奔德國際金融中心有限公司(「大連國金公司」)70%權益及大連奔德新世界酒店有限公司(「大連新世界酒店」)65%權益，總代價約415,096,000港元。待協議完成後，大連國金公司及大連新世界酒店將成為本集團的附屬公司。
- (b) 董事會於二零零五年二月十八日宣佈，本公司建議以每股供股股份2.80港元之認購價，按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準進行供股，藉以籌集資金約63億港元；此事須待獨立股東批准。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條的規定，本公司董事會謹此呈報本集團向以下企業提供之墊款及擔保。該等墊款及擔保額各自超逾本公司於二零零四年十二月三十一日之市值8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團持有之應佔權益	於二零零四年 十二月三十一日之墊款		年息率	提供之 擔保(C) 千港元	總計 (A+B+C) 千港元
		計息 (A) 千港元	免息 (B) 千港元			
聯營公司						
寶協發展有限公司	50%	—	461,197	—	4,673	465,870
偉業國際有限公司	45%	—	444,264	—	180,782	625,046
小計(D)		—	905,461		185,455	1,090,916
共同控制企業						
北京崇文 — 新世界房地產 發展有限公司	70%	1,415,588	—	8.5%	467,290	1,882,878
北京崇裕房產開發有限公司	70%	1,133,573	—	8.5%	981,308	2,114,881
中國新世界電子有限公司	70%	1,149,427	—	香港 最優惠利率	—	1,149,427
廣州集賢庄新世界城市花園 發展有限公司	60%	91,480	283,512	10%	179,400	554,392
濟南新世界陽光發展有限公司	65%	125,399	25,553	5.85%至5.94%	226,317	377,269
天津新世界康居發展有限公司	60%	617,854	101,867	10%	—	719,721
天津新世界房地產開發 有限公司	70%	638,448	—	9%至10%	—	638,448
武漢新世界康居發展有限公司	60%	483,388	188,616	5.31%至5.58%	163,551	835,555
小計(E)		5,655,157	599,548		2,017,866	8,272,571
總計(D+E)		5,655,157	1,505,009		2,203,321	9,363,487

上市規則第13章之持續責任(續)

(A) 向企業提供之墊款及擔保(續)

該等貸款為無抵押且無固定還款期，由本集團向上述企業提供以作為股東貸款。

附註：本公司於二零零四年十二月三十一日的市值為4,608,195,000港元，乃根據二零零四年十二月三十一日本公司已發行股份總數1,498,600,094股及緊接二零零四年十二月三十一日前五個營業日平均收市價每股3.075港元而計算。

(B) 向聯屬公司提供的財政協助及擔保

根據上市規則第13.22條之規定，本公司董事會謹此呈報於二零零四年十二月三十一日向聯屬公司提供墊款及擔保之詳情，該等貸款及擔保合共超逾本公司於二零零四年十二月三十一日之市值8%。

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司合共貸款9,251,487,000港元(二零零四年六月三十日：9,148,422,000港元)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供2,535,286,000港元(二零零四年六月三十日：2,598,081,000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1,459,627,000港元(二零零四年六月三十日：1,437,585,000港元)。此等墊款為無抵押，而除總額6,929,249,000港元(二零零四年六月三十日：7,118,102,000港元)按5.31%至12%年利率不等(二零零四年六月三十日：4%至12%不等之年利率)計息外，均為免息。除為數299,065,000港元(二零零四年六月三十日：311,526,000港元)之款項須在二零一六年十二月前分期悉數清還外，此等墊款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團內部資源、銀行及其他借款撥支。

此外，根據上市規則第13.22條之規定，本公司須於其年報內列載其聯屬公司之備考合併資產負債表，該表須列載主要資產負債表類別及列出本公司應佔該等聯屬公司的權益。由於本公司之聯屬公司眾多，故此認為編製備考合併資產負債表乃不切實際及並無意義，且有關資料可能出現誤導。本公司已根據上市規則第13.22條向聯交所申請豁免，並獲批准以下列聲明作為替代。

於二零零四年十二月三十一日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團的款項)總計約為16,286,023,000港元(二零零四年六月三十日：15,537,481,000港元)。該等聯屬公司於二零零四年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零四年六月三十日：無)。

獨立非執行董事

繼羅康瑞先生於本公司二零零四年十二月六日舉行之股東週年大會退任為本公司的獨立非執行董事後，於二零零四年十二月七日，李聯偉先生獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭維志先生及田北俊先生繼續出任本公司獨立非執行董事。

因此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條所規定有關委任足夠數目的獨立非執行董事及有關獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或財務管理專長。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱未經審核之中期財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。應董事之要求，本集團之外聘核數師已根據會計師公會頒佈之核數準則第700號審閱中期財務報表。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則第10章所載董事進行證券交易之標準守則作為本公司董事進行證券買賣之操守守則（「守則」）。經本公司董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至二零零四年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守守則載列之所需準則。

遵守上市規則最佳應用守則

本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14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。

僱員資料

於二零零四年十二月三十一日，本集團之全職僱員共2,252名。有關員工成本合共為5,680萬港元（二零零三年：5,703萬港元），當中包括公積金。僱員薪酬乃根據個別僱員的表現評估而每年進行檢討。

主要收購及出售

於回顧期間，本集團並無進行主要的收購或出售。

購買、出售或贖回股份

於回顧期內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零五年三月十五日



新世界中國地產有限公司

New World China Land Limited
(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

9th Floor, New World Tower 1, 18 Queen's Road Central, Hong Kong

Tel : (852) 2131 0201 Fax : (852) 2131 0216

www.nwcl.com.hk