



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 0917)

2007/2008 中期業績報告





# 主席報告書

各位股東：

截至2007年12月31日止六個月內，新世界中國地產錄得收益12億6,100萬港元，較去年同期上升18%。股東應佔溢利為9億1,960萬港元，較2007財政年度上半年增加126%。期內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。本集團派發中期股息四港仙。

於2007年，中國之國內生產總值增長11.4%，是連續第五年取得雙位數字之增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國內地房地產市場穩步發展。

作為地產發展商，土地儲備是企業最重要的資產，亦是未來發展的藍圖。有見及此，香港及中國內地的發展商積極爭取在中國不同城市增加土地儲備，令土地拍賣的成交價屢破新高。而昂貴的土地則必然對企業的邊際利潤帶來負面影響。新世界中國地產自80年代起在中國投資以來，不斷物色理想的地塊，令新世界中國地產成為在內地擁有最多土地儲備的香港發展商，免受高地價的影響。

在過去數月，美國次按危機籠罩全球金融市場。除憂慮全球經濟發展放緩外，全球各地也受到商品價格（特別是原油價格）上升而引起的通脹危機影響。與此同時，中國內地亦出現通脹、宏觀調控措施以至近期的雪災等負面因素。本集團將密切留意影響集團營運的各項風險，並如有需要調整業務的計劃及執行，以維護本集團股東的最佳利益。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年3月18日

# 財務摘要

## 主要財務數據

	截至12月31日止六個月	
	2007年	2006年
<b>經營業績 (千港元)</b>		
<b>收益</b>		
本公司及附屬公司	1,261,423	1,065,183
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	1,664,934	741,130
	<b>2,926,357</b>	1,806,313
<b>代表：</b>		
物業銷售	2,280,099	1,265,911
租金收入	388,517	335,950
酒店經營收入	184,037	159,511
物業管理服務費收入	47,388	44,652
項目管理費收入	26,316	289
	<b>2,926,357</b>	1,806,313
<b>毛利 (千港元)</b>		
本公司及附屬公司	477,911	372,501
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	669,456	315,224
	<b>1,147,367</b>	687,725
<b>本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)</b>	<b>919,588</b>	406,473
<b>每股盈利 (港仙)</b>		
基本	23.99	10.62
攤薄	22.90	10.62
<b>每股中期股息 (港仙)</b>	<b>4.00</b>	2.00
	於2007年 12月31日	於2007年 6月30日
<b>財務狀況 (百萬港元)</b>		
現金及銀行結存	3,875.1	6,396.1
總資產	45,128.0	43,114.1
總負債	16,336.6	15,642.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	27,561.7	26,229.9
<b>財務比率</b>		
流動比率(倍)	2.42	2.95
債務淨額與股東權益比率	24.6%	17.7%

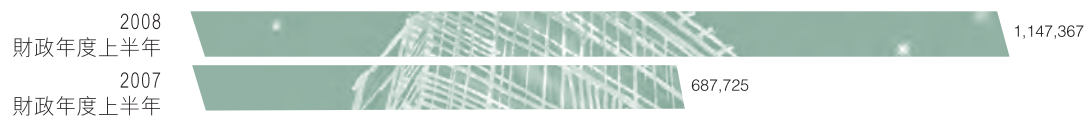
附註1：指本公司應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本公司應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

### 收益 (附註1) (千港元)



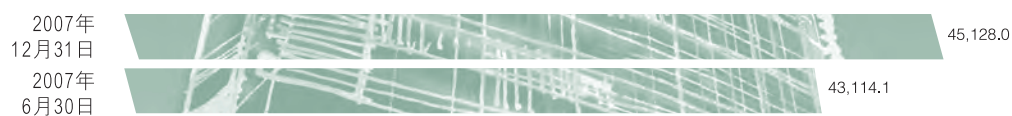
### 毛利 (附註2) (千港元)



### 本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)



### 總資產 (百萬港元)



### 本公司股權持有人應佔資本及儲備 (百萬港元)



### 現金及銀行結存 (百萬港元)



附註1：指列載於第2頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第2頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

於2008財政年度上半年，本集團錄得溢利9億1,960萬港元，較去年同期上升126%。期內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。除撥備及融資成本前之應佔經營溢利為7億7,880萬港元，較去年同期增加逾163%。

## 應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
物業銷售	<b>598,750</b>	141,417
租賃業務	<b>190,070</b>	146,831
酒店經營	<b>13,732</b>	9,016
物業管理服務	<b>4,493</b>	176
其他	<b>(28,220)</b>	(2,117)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	<b>778,825</b>	295,323
投資物業公平值增加淨額，扣除遞延稅項	<b>76,532</b>	138,179
撥備	—	(2,543)
土地增值稅	<b>(267,359)</b>	(65,041)
最終控股公司之稅務賠償保證	<b>254,259</b>	64,357
收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	<b>19,584</b>	1,893
出售附屬公司的收益	<b>85,301</b>	—
商譽減值	—	(7,096)
融資成本 — 項目貸款	<b>(108,901)</b>	(63,433)
應佔經營溢利	<b>838,241</b>	361,639
融資成本 — 企業貸款	<b>(85,003)</b>	(55,381)
企業項目	<b>(60,439)</b>	(37,721)
匯兌收益淨額	<b>226,789</b>	137,936
本公司股權持有人應佔溢利	<b>919,588</b>	406,473

## 物業銷售

於回顧期內，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加5億9,870萬港元，較去年同期增加323%。由於各項目的售價均有強勁增長，令整體邊際利潤上升，故物業銷售業務之應佔經營溢利錄得顯著增加。位於北京及武漢的項目，售價上升尤其顯著。於2008財政年度上半年，本集團於廣州及珠海落成兩個物業發展項目，總樓面面積為148,034平方米，其中逾90%經已售出。

期內物業銷售總樓面面積為283,098平方米，為本集團帶來逾26億人民幣銷售總額，平均邊際利潤為33.5%。截止2007年12月31日，本集團持作出售之已落成物業存貨下降至總樓面面積201,230平方米。

於2008財政年度上半年落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
廣州嶺南新世界二期D2	R	64,869	60%
珠海新世界海濱花園三期	R, C	83,165	100%
<b>總計</b>		<b>148,034</b>	

R : 住宅  
C : 商業  
P : 停車場  
H : 酒店

## 租賃業務

於回顧期內，租賃業務之應佔經營溢利為1億9,010萬港元，按年上升29%。本集團之投資物業組合增加76,334平方米，主要來自南京新世界中心商場、廣州新塘新世界花園商場及廣州嶺南新世界商業部份及停車場的落成。

受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，再加上投資物業組合增加，本集團來自租賃業務的應佔經營溢利錄得顯著上升。由於出租率及續租約後的租金持續向上，令租賃業務之貢獻有顯著改善，其中以上海香港新世界大廈、武漢新世界國貿大廈一座及上海栢華麗服務式公寓的表現尤其突出。

於2008財政年度上半年落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
廣州嶺南新世界二期D2	C, P	20,206	60%
廣州新塘新世界花園四期	C	14,922	63%
<b>總計</b>		<b>76,334</b>	

## 管理層討論與分析

### 酒店經營

本集團目前擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。於回顧期內，由於平均房租及出租率均有所改善，尤以上海巴黎春天大酒店之表現較佳，酒店經營之應佔經營溢利錄得1,370萬港元。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德萬怡酒店	376
<b>總計</b>	<b>1,790</b>

於回顧期內，兩間位於武漢及大連的酒店正在興建中。於落成後，將更進一步提升本集團之酒店組合。

### 流動資金及資金來源

於2007年12月31日，本集團之現金及銀行存款達3,875,000,000港元（2007年6月30日：6,396,000,000港元）。現金及銀行存款減少主要由於期內償還到期銀行貸款。本集團之綜合負債淨額（借款於扣除現金及銀行結餘後之總額）達7,088,000,000港元（2007年6月30日：4,869,000,000港元），即資產負債比率為24.6%（2007年6月30日：17.7%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2007年12月31日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為9,962,000,000港元（2007年6月30日：10,417,000,000港元），當中18.2%以資產抵押之方式作抵押，81.8%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	1,588	1,467
1年至2年	3,068	2,763
2年至5年	5,193	6,065
5年以上	113	122
	<b>9,962</b>	<b>10,417</b>

於2007年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,689,000,000港元（2007年6月30日：1,288,000,000港元）。

### 資本開支承擔

本集團於2007年12月31日之資本開支承擔為150,678,000港元(2007年6月30日:149,591,000港元),其中42,678,000港元(2007年6月30日:41,591,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備,及108,000,000港元(2007年6月30日:108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年6月30日:無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

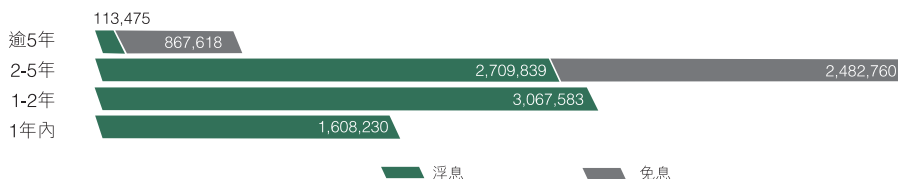
### 外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外,本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧期內,本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

### 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





## 管理層討論與分析

### 或然負債

於2007年12月31日，本集團之或然負債約2,590,326,000港元（2007年6月30日：2,535,903,000港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債輕微增加，主要因人民幣升值導致於2007年12月31日以人民幣計值之銀行貸款結餘之港元等值增加。

於2007年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而作出526,374,000港元（2007年6月30日：398,402,000港元）之履約擔保。

### 本集團資產之抵押詳情

於2007年12月31日，本集團之物業、廠房及設備510,981,000港元（2007年6月30日：510,541,000港元）、投資物業1,933,620,000港元（2007年6月30日：1,853,135,000港元）、土地使用權278,325,000港元（2007年6月30日：146,646,000港元）、持作出售之已落成物業123,567,000港元（2007年6月30日：112,228,000港元）及銀行存款643,697,000港元（2007年6月30日：464,303,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於2007年6月30日，本集團之發展中將完成物業117,802,000港元已就一項長期貸款作出抵押。該抵押之發展中將完成物業已於期內落成。

### 展望

於2007年，中國之國內生產總值增長11.4%，是連續第五年取得雙位數字之增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國內地房地產市場穩步發展。

本集團專營中至大型優質發展項目，以把握逐漸增加之中高收入家庭對住房之龐大需求，並抓緊中國內地主要城市之強勁經濟增長。本集團預期，鑑於市場對中高檔住宅物業之需求將會因中國經濟發展迅速、城鎮化相應出現、人民收入增加及城鎮人口生活水平改善而持續增加，中高檔住宅物業市場仍會有龐大之增長潛力。

本集團相信，分散的地域分佈將會避免因太多業務集中於中國內地某一城市或地區而需面對之風險。於2008年，位於成都、長沙及貴陽之第一期項目將會完成，開始為本集團帶來收益。該三個新項目都位於中央政府大力支持下迅速發展的中西部。

在經濟強勁增長之前提下，預期中央政府會持續推出調控措施，以規管市場發展、舒解供求失衡之扭曲情況，並遏止非法行為。作為具承擔之長線發展商，新世界中國地產欣見市場得到健康穩定之長遠發展。

將於2008財政年度下半年落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	R	6,822	70%
北京新怡家園二期	R, C	50,442	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	158,901	100%
瀋陽新世界花園一期D	R, C, P	168,551	90%
武漢新世界酒店	H	37,432	60%
武漢常青花園六期B	R, C, P	169,340	60%
武漢常青花園七期	R	49,573	60%
武漢新華家園四期	R, C, P	63,843	60%
成都河畔新世界一期	R	47,441	30%
長沙新城新世界一期	R, C	80,684	45%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	161,264	50%
<b>總計</b>		<b>994,293</b>	

# 權益披露

## 董事於證券之權益

於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

### (A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 12月31日佔 相關已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>新世界中國地產有限公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,000,000	52,271,200 (附註1)	<b>65,771,200</b>	1.72
杜惠愷先生	8,750,000	—	66,190,000 (附註2)	<b>74,940,000</b>	1.96
鄭志剛先生	110,400	—	760,000 (附註3)	<b>870,400</b>	0.02
梁志堅先生	500,000	—	—	<b>500,000</b>	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	<b>6,550,000</b>	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	<b>650,126</b>	0.02
方承光先生	1,366,000	—	—	<b>1,366,000</b>	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	<b>100,000</b>	0.003
<b>新世界發展有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	<b>300,000</b>	0.01
梁志堅先生	32,974	—	—	<b>32,974</b>	0.001
周桂昌先生	244,527	—	—	<b>244,527</b>	0.01
方承光先生	20,000	—	—	<b>20,000</b>	0.001
<b>新創建集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	<b>17,766,199</b>	0.88
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	<b>11,136,566</b>	0.55
鄭家成先生	186,722	—	2,756,391 (附註4)	<b>2,943,113</b>	0.15
梁志堅先生	3,376,531	—	—	<b>3,376,531</b>	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	<b>207,000</b>	0.01
周宇俊先生	2,075,286	—	—	<b>2,075,286</b>	0.10
方承光先生	1,970,707	—	—	<b>1,970,707</b>	0.10
鄭維志先生	720,148	—	—	<b>720,148</b>	0.04
<b>新世界百貨中國有限公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 (附註3)	<b>1,107,000</b>	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	<b>268,000</b>	0.02
<b>Dragon Fortune Limited</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	<b>15,869</b>	27.41
<b>飛溢房產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	<b>1</b>	50.00
<b>富運盛國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	<b>60</b>	60.00
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註6)	<b>3,000,000</b>	30.00

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 12月31日佔 相關已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>偉業國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	20 (附註2)	<b>20</b>	20.00
<b>廣州榮和房地產有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	<b>4,666,500</b>	5.00
<b>Master Services Limited</b> (每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
<b>彩暉集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	<b>3,710</b>	34.61
<b>華美達地產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	<b>250</b>	25.00
<b>上海局一房地產發展有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註6)	<b>229,500,000</b>	30.00
<b>上海新世界淮海物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	1,085,000 (附註2)	<b>1,085,000</b>	1.00
<b>上海三聯物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	42,525,000 (附註8)	<b>42,525,000</b>	52.50
<b>新城集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註9)	<b>3,650,000</b>	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註10)	<b>500</b>	50.00
<b>YE Holdings Corporation</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	<b>37,500</b>	1.50
<b>肇慶新世界房產發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註11)	<b>8,250,000</b>	60.00
<b>肇慶新世界物業管理有限公司</b> (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註11)	<b>300,000</b>	60.00



# 權益披露

## 董事於證券之權益 (續)

### (A) 於股份之好倉 (續)

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等權益由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 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. 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
8. 此包括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之50%直接權益及2.5%參與權益。
9. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
10. 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。
11. 杜惠愷先生因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。

### (B) 於相關股份之好倉－購股權

#### (1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述本公司董事獲授予購股權權益以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等於期內持有之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目			每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	於2007年 12月31日 尚餘數目	
鄭志剛先生	2006年7月25日	2006年8月26日至 2011年8月25日 (附註1)	552,400	(110,400) (附註2)	442,000	2.865
顏文英小姐	2005年7月14日	2006年8月15日至 2007年8月14日	100,000	(100,000) (附註3)	—	2.300
<b>總計</b>			<b>652,400</b>	<b>(210,400)</b>	<b>442,000</b>	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
2. 行使日期為2007年8月23日。於緊接行使日期前之交易日之每股收市價為7.10港元。
3. 行使日期為2007年7月20日。於緊接行使日期前之交易日之每股收市價為8.10港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

**(2) 新世界發展有限公司**

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃，下列本公司董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界發展之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	每股行使價17.756港元之購股權數目		
			於2007年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	於2007年 12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	<b>36,500,000</b>
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1) (附註2)	200,000 1,200,000	— —	<b>200,000</b> <b>1,200,000</b>
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	<b>500,000</b>
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	(500,000)	<b>36,000,000</b>
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註1) (附註2)	200,000 1,200,000	(200,000) —	— <b>1,200,000</b>
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	<b>1,500,000</b>
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	800,000	—	<b>800,000</b>
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	<b>750,000</b>
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	<b>300,000</b>

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為4批，行使期分別由2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## 權益披露

### 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的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新創建之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行 使期間	購股權數目			於2007年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	於期 內授出	於期 內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(附註1)	—	1,200,000	—	<b>1,200,000</b>	16.200
		(附註2)	—	1,800,000	—	<b>1,800,000</b>	16.200
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	—	800,000	—	<b>800,000</b>	16.200
		(附註2)	—	1,200,000	—	<b>1,200,000</b>	16.200
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註3)	68,820	—	—	<b>68,820</b>	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註3)	134,944	—	(134,944)	—	3.711
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	—	240,000	—	<b>240,000</b>	16.200
		(附註2)	—	360,000	—	<b>360,000</b>	16.200

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
3. 分為2批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

**(4) 新世界百貨中國有限公司**

根據本公司之同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，下列本公司董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	每股行使價8.660港元之購股權數目			
			於2007年		於2007年	
			7月1日 尚餘數目	於期內 授出	於期內 行使	12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2007年11月27日	(附註1)	—	1,000,000	—	<b>1,000,000</b>
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日止期間內行使。
2. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

除上文所披露者外，於2007年12月31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。



## 權益披露

### 主要股東於證券之權益

於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

名稱	股份數目			於2007年 12月31日 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) <sup>(附註1)</sup>	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	<b>70.83</b>
Centennial Success Limited (「CSL」) <sup>(附註1)</sup>	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	<b>70.83</b>
周大福企業有限公司 (「周大福」) <sup>(附註2)</sup>	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	<b>70.83</b>
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) <sup>(附註3)</sup>	2,537,632,731	177,226,049	<b>2,714,858,780</b>	<b>70.83</b>

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益。因此，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福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擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的113,351,879股股份的權益、其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其56%附屬公司 High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上述所披露者外，於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊並無記錄其他權益。

## 購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），本集團僱員（包括董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。於截至2007年12月31日止六個月內，根據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於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 根據購股權計劃授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 (附註1)					每股行使價 港元
	於2007年 7月1日 尚餘數目	於期內授出 (附註3)	於期內行使 (附註4)	於期內失效	於2007年 12月31日 尚未行使	
2003年1月3日至2003年1月30日	124,200	—	—	—	<b>124,200</b>	1.212
2003年5月12日至2003年6月6日	1,351,300	—	(1,140,400)	—	<b>210,900</b>	0.912
2003年10月28日至2003年11月22日	69,000	—	(69,000)	—	—	1.650
2004年3月25日至2004年4月21日	1,161,000	—	(96,800)	—	<b>1,064,200</b>	2.252
2004年6月18日至2004年7月15日	209,600	—	(104,800)	—	<b>104,800</b>	1.650
2004年11月4日至2004年12月1日	171,200	—	—	—	<b>171,200</b>	2.484
2004年12月22日至2005年1月18日	99,400	—	—	—	<b>99,400</b>	2.689
2005年7月13日至2005年8月9日	448,800	—	(16,000)	(164,400)	<b>268,400</b>	2.300
2005年7月13日至2005年8月9日	600,000	—	(600,000)	—	—	2.300
	(附註2)					
2005年11月7日至2005年12月2日	29,600	—	(9,600)	—	<b>20,000</b>	2.620
2006年3月28日至2006年4月24日	2,885,200	—	(292,000)	—	<b>2,593,200</b>	3.915
2006年6月28日至2006年7月26日	153,200	—	—	(83,200)	<b>70,000</b>	2.865
2006年10月17日至2006年11月13日	530,400	—	(16,000)	—	<b>514,400</b>	3.340
2006年12月28日至2007年1月24日	1,063,600	—	(23,200)	—	<b>1,040,400</b>	4.712
2007年3月19日至2007年4月13日	744,800	—	(9,600)	—	<b>735,200</b>	4.500
2007年6月14日至2007年7月11日	1,408,400	564,000	(50,000)	—	<b>1,922,400</b>	6.710
2007年10月17日至2007年11月13日	—	1,709,200	—	—	<b>1,709,200</b>	8.070
合計	11,049,700	2,273,200	(2,427,400)	(247,600)	<b>10,647,900</b>	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟為於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計兩年內行使，惟為於各年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 於緊接2007年6月14日及2007年10月17日（要約授出日期）前之每股收市價，分別為6.680港元及8.150港元。
- 於緊接根據購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為7.365港元。

## 權益披露

### 購股權計劃 (續)

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為6.710港元及8.070港元之購股權之公平值，估計分別為2.413港元及2.92港元。有關價值乃按照無風險年率4.061%至4.67%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及五年期間之歷史波幅率介乎0.43至0.44計算，並假設股息率介乎1.2%至1.33%及購股權之預計年期為5年。

二項式定價模式要求加入主觀性之假設，例如預計之股價波幅。所加入之主觀性之變動可能對公平值之估計有重大影響。



# 財務資料

綜合收益表	20
綜合資產負債表	21
簡明綜合現金流量報表	23
綜合權益變動報表	24
中期財務報表附註	25



# 綜合收益表

截至2007年12月31日止六個月

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2007年 千港元	2006年 千港元
收益	2	<b>1,261,423</b>	1,065,183
銷售成本		<b>(783,512)</b>	(692,682)
毛利		<b>477,911</b>	372,501
其他收益淨值	3	<b>1,035,133</b>	223,233
投資物業公平值變動		<b>3,543</b>	72,729
銷售費用		<b>(77,387)</b>	(36,633)
行政費用		<b>(36,958)</b>	(28,576)
其他經營開支		<b>(306,541)</b>	(210,017)
未計融資成本前經營溢利	4	<b>1,095,701</b>	393,237
融資成本		<b>(166,925)</b>	(98,373)
應佔業績			
聯營公司		<b>65,421</b>	44,381
共同控制企業		<b>21,346</b>	210,257
除稅前溢利		<b>1,015,543</b>	549,502
稅項支出	5	<b>(135,683)</b>	(155,220)
期內溢利		<b>879,860</b>	394,282
應佔：			
本公司股權持有人		<b>919,588</b>	406,473
少數股東權益		<b>(39,728)</b>	(12,191)
		<b>879,860</b>	394,282
中期股息	6	<b>153,342</b>	76,577
中期股息每股	6	<b>4.00 仙</b>	2.00 仙
每股盈利	7		
基本		<b>23.99 仙</b>	10.62 仙
攤薄		<b>22.90 仙</b>	10.62 仙

# 綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	未經審核 於2007年 12月31日 千港元	經審核 於2007年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		949,827	919,864
投資物業		6,788,373	5,871,951
土地使用權		465,336	332,521
商譽		113,538	48,095
發展中待完成物業		8,043,493	7,852,456
聯營公司		1,965,964	1,746,047
共同控制企業		10,859,533	10,484,071
可作出售財務資產		363,089	71,427
現金及銀行結存，受限制		38,298	-
		<b>29,587,451</b>	<b>27,326,432</b>
<b>流動資產</b>			
酒店存貨，按成本值		1,047	833
應收賬款、按金及其他應收款項	9	5,317,194	3,870,289
應收集團成員公司款項		307,043	146,544
發展中將完成物業		5,153,007	4,133,351
持作出售之已落成物業		925,408	1,240,554
現金及銀行結存，受限制		605,399	464,303
現金及銀行結存，不受限制		3,231,431	5,931,761
		<b>15,540,529</b>	<b>15,787,635</b>
<b>總資產</b>		<b>45,127,980</b>	<b>43,114,067</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	383,300	383,036
儲備		27,025,013	25,616,877
中期股息		153,342	-
擬派末期股息		-	229,975
		<b>27,561,655</b>	<b>26,229,888</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>1,229,752</b>	<b>1,241,695</b>
<b>總權益</b>		<b>28,791,407</b>	<b>27,471,583</b>

# 綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	未經審核 於2007年 12月31日 千港元	經審核 於2007年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	11	9,375,270	9,797,465
遞延稅項負債		532,578	502,076
		<b>9,907,848</b>	10,299,541
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	13	2,157,254	1,630,188
出售物業所收按金		1,702,409	1,052,050
欠集團成員公司款項		281,118	483,117
短期銀行貸款		422,340	486,735
長期借貸之即期部分	11	1,165,890	980,615
長期應付款項之即期部分	12	-	132,898
欠少數股東款項	14	327,406	302,284
應付稅項		372,308	275,056
		<b>6,428,725</b>	5,342,943
<b>總負債</b>		<b>16,336,573</b>	15,642,484
<b>總權益和負債</b>		<b>45,127,980</b>	43,114,067
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,111,804</b>	10,444,692
<b>總資產減流動負債</b>		<b>38,699,255</b>	37,771,124

# 簡明綜合現金流量報表

截至2007年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
經營業務使用現金淨額	<b>(1,373,502)</b>	(3,079,230)
投資業務使用現金淨額	<b>(221,943)</b>	(195,474)
融資活動(使用)/所得現金淨額	<b>(1,127,704)</b>	3,356,269
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(2,723,149)</b>	81,565
期初之現金及現金等價物	<b>5,931,761</b>	2,362,227
現金及現金等價物之匯兌差額	<b>22,819</b>	-
期末之現金及現金等價物	<b>3,231,431</b>	2,443,792

# 綜合權益變動報表

截至2007年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			少數股東權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2007年7月1日之結餘	<b>383,036</b>	<b>25,846,852</b>	<b>26,229,888</b>	<b>1,241,695</b>	<b>27,471,583</b>
匯兌差額	-	<b>609,189</b>	<b>609,189</b>	<b>(2,146)</b>	<b>607,043</b>
可作出售財務資產重估，扣除稅項	-	<b>65,782</b>	<b>65,782</b>	-	<b>65,782</b>
直接於權益中確認之淨收入	-	<b>674,971</b>	<b>674,971</b>	<b>(2,146)</b>	<b>672,825</b>
期間溢利	-	<b>919,588</b>	<b>919,588</b>	<b>(39,728)</b>	<b>879,860</b>
期間已確認之收入及支出總額	-	<b>1,594,559</b>	<b>1,594,559</b>	<b>(41,874)</b>	<b>1,552,685</b>
發行股份	<b>264</b>	<b>4,953</b>	<b>5,217</b>	-	<b>5,217</b>
收購附屬公司額外權益	-	-	-	<b>(14,596)</b>	<b>(14,596)</b>
出售附屬公司	-	<b>(41,538)</b>	<b>(41,538)</b>	<b>(47,711)</b>	<b>(89,249)</b>
少數股東出資	-	-	-	<b>92,238</b>	<b>92,238</b>
以股份為基礎支付之款項	-	<b>3,504</b>	<b>3,504</b>	-	<b>3,504</b>
已付股息	-	<b>(229,975)</b>	<b>(229,975)</b>	-	<b>(229,975)</b>
	<b>264</b>	<b>1,331,503</b>	<b>1,331,767</b>	<b>(11,943)</b>	<b>1,319,824</b>
於2007年12月31日之結餘	<b>383,300</b>	<b>27,178,355</b>	<b>27,561,655</b>	<b>1,229,752</b>	<b>28,791,407</b>
於2006年7月1日之結餘	382,578	23,652,437	24,035,015	176,681	24,211,696
匯兌差額	-	422,568	422,568	2,185	424,753
直接於權益中確認之淨收入	-	422,568	422,568	2,185	424,753
期間溢利	-	406,473	406,473	(12,191)	394,282
期間已確認之收入及支出總額	-	829,041	829,041	(10,006)	819,035
發行股份	258	5,383	5,641	-	5,641
收購附屬公司	-	-	-	2,632	2,632
少數股東出資	-	-	-	850,993	850,993
以股份為基礎支付之款項	-	1,583	1,583	-	1,583
已付股息	-	(153,116)	(153,116)	-	(153,116)
	258	682,891	683,149	843,619	1,526,768
於2006年12月31日之結餘	382,836	24,335,328	24,718,164	1,020,300	25,738,464

# 中期財務報表附註

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而編製。未經審核簡明中期財務報表應與2007年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製2007年年度財務報表所採用者一致。

截至2007年12月31日止六個月，本集團已採納與本集團營運相關及於截至2008年6月30日止財政年度生效之新訂準則、準則修訂及詮釋如下：

香港會計準則第1號(修訂)	呈列財務報表—股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具—披露
香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋10	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋11	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

採納該等新訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響或對會計政策構成變動。然而，採納香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號須於年度財務報表作額外披露。

本集團並未提早採納對2008年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2009年6月30日止年度生效

香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋12	服務經營權安排
香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋13	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋14	香港會計準則第19號—界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

在截至2010年6月30日止年度生效

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第8號	業務分類

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋之影響，並預期對集團之營運業績及財務狀況不會有重大影響。



## 中期財務報表附註

### 2. 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入。

	截至12月31日止六個月	
	2007年	2006年
	千港元	千港元
物業銷售	<b>902,306</b>	780,704
租金收入	<b>169,809</b>	140,361
酒店經營收入	<b>135,805</b>	114,918
物業管理服務費收入	<b>27,187</b>	28,911
項目管理費收入	<b>26,316</b>	289
	<b>1,261,423</b>	1,065,183

- (b) 本集團之業務主要分為四大類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中待完成／將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項，以及持作出售之已落成物業，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存，以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，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之分類分析。

截至2007年12月31日 止六個月	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	928,622	170,444	135,805	26,552	—	1,261,423
分類業績	885,684	39,401	20,790	4,903	(40,526)	910,252
銀行及其他利息收入						45,296
企業支出						(66,367)
匯兌收益淨額						206,520
未計融資成本前經營溢利						1,095,701
融資成本						(166,925)
應佔業績						
聯營公司	(1,964)	68,486	(721)	(380)	—	65,421
共同控制企業	(121,964)	146,720	(3,636)	130	96	21,346
除稅前溢利						1,015,543
稅項支出						(135,683)
期內溢利						879,860
資本開支	46,051	80,178	130,048	599	972	257,848
折舊及攤銷	15,636	19,924	36,013	412	1,130	73,115
於2007年12月31日						
分類資產	22,677,401	7,339,341	1,379,503	84,182	6,506	31,486,933
聯營公司及共同控制企業	5,643,178	6,822,752	317,540	(5,414)	47,441	12,825,497
未分類資產						815,550
總資產						45,127,980
分類負債	3,814,081	275,836	419,863	38,455	2,258	4,550,493
未分類負債						11,786,080
總負債						16,336,573

## 中期財務報表附註

### 2. 收益及分類資料 (續)

截至2006年12月31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 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	781,175	152,701	115,197	16,110	—	1,065,183
分類業績	177,972	113,088	20,073	2,378	(8,257)	305,254
銀行及其他利息收入						22,858
企業支出						(68,781)
匯兌收益淨額						133,906
未計融資成本前經營溢利						393,237
融資成本						(98,373)
應佔業績						
聯營公司	(497)	44,546	566	(234)	—	44,381
共同控制企業	58,809	153,625	(975)	159	(1,361)	210,257
除稅前溢利						549,502
稅項支出						(155,220)
期內溢利						394,282
資本開支	15,308	129,250	8,190	1,132	2,095	155,975
折舊及攤銷	14,487	18,415	33,886	338	760	67,886
應收共同控制企業之款項						
撥備／(撥備回撥)	2,533	(1,411)	—	—	—	1,122
商譽減值	—	—	—	—	7,096	7,096
於2007年6月30日						
分類資產	19,229,817	6,794,820	925,356	72,092	12,913	27,034,998
聯營公司及共同控制企業	5,361,878	6,489,933	339,561	(6,374)	45,120	12,230,118
未分類資產						3,848,951
總資產						43,114,067
分類負債	3,132,430	259,550	171,431	31,188	9,767	3,604,366
未分類負債						12,038,118
總負債						15,642,484

### 3. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	361,883	13,345
最終控股公司之稅務賠償保證(附註5)	254,259	64,357
匯兌收益淨額	213,725	119,497
銀行利息收入	87,196	32,359
出售附屬公司的收益	85,986	—
收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	19,584	1,893
非上市投資股息收入	12,500	—
應收共同控制企業款項撥備	—	(1,122)
商譽減值	—	(7,096)
	<b>1,035,133</b>	<b>223,233</b>

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部分資金。本集團應佔共同控制企業利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
應佔共同控制企業利息開支	(264,385)	(9,876)

### 4. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	108,832	80,661
並經扣除：		
已出售物業成本	595,991	549,281
員工成本	109,650	93,007
投資物業之有關支出	53,668	35,288
物業、廠房及設備折舊	66,227	62,253
租賃物業租金	27,962	21,705
土地使用權攤銷	6,888	5,633
出售物業、廠房及設備虧損	3,263	5,850

## 中期財務報表附註

### 5. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2007年	2006年
	千港元	千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	42,392	2,439
中國土地增值稅	53,980	71,113
遞延稅項	39,311	81,668
	<b>135,683</b>	155,220

截至2007年12月31日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為6,825,000 港元(2006年：17,754,000港元)及302,958,000港元(2006年：60,796,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

由於本集團期內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2006年：無)。中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率33%作出撥備(2006年：33%)。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於2007年3月16日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率將由33%調低至25%。截至2007年及2006年12月31日止六個月之遞延稅項已應用有關結算日前已頒佈或實質頒佈之適用稅率記賬。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)與本公司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1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為254,259,000港元(2006年：64,357,000港元)。

### 6. 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2007年	2006年
	千港元	千港元
中期股息，每股0.04港元(2006年：0.02港元)	153,342	76,577

董事已宣派每股0.04港元之中期股息。此股息將於2008年5月9日派發予於2008年4月18日在本公司股東名冊上登記的股東。



## 7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利用以計算每股基本盈利	<b>919,588</b>	406,473
可換股債券利息支出	<b>39,664</b>	—
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>959,252</b>	406,473
	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2007年	2006年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>3,832,614,694</b>	3,827,470,253
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>2,212,297</b>	1,480,872
可換股債券	<b>353,458,093</b>	—
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>4,188,285,084</b>	3,828,951,125

## 8. 資本開支

截至2007年12月31日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共257,848,000港元(2006年：155,975,000港元)。

## 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及擬發展項目預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
0至30日	<b>142,090</b>	185,800
31至60日	<b>24,706</b>	77,494
61至90日	<b>3,147</b>	4,423
90日以上	<b>108,664</b>	104,868
	<b>278,607</b>	372,585

## 中期財務報表附註

### 9. 應收賬款、按金及其他應收款項 (續)

銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。

### 10. 股本

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	<b>800,000</b>	800,000
已發行及繳足：		
3,833,003,432股每股面值0.1港元之股份 (2007年6月30日：3,830,365,632股 每股面值0.1港元之股份)	<b>383,300</b>	383,036

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2006年7月1日	3,825,783,832	382,578
行使購股權	4,581,800	458
於2007年6月30日	3,830,365,632	383,036
行使購股權 (附註(i))	2,637,800	264
<b>於2007年12月31日</b>	<b>3,833,003,432</b>	<b>383,300</b>

- (i) 根據於2002年11月26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及於2007年12月31日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				於2007年 12月31日
		於2007年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2003年1月3日	1.212 <sup>(1)</sup>	124,200	—	—	—	124,200
2003年5月12日	0.912 <sup>(1)</sup>	1,351,300	—	(1,140,400)	—	210,900
2003年10月28日	1.650 <sup>(1)</sup>	69,000	—	(69,000)	—	—
2004年3月25日	2.252 <sup>(1)</sup>	1,161,000	—	(96,800)	—	1,064,200
2004年6月18日	1.650 <sup>(1)</sup>	209,600	—	(104,800)	—	104,800
2004年11月4日	2.484 <sup>(1)</sup>	171,200	—	—	—	171,200
2004年12月22日	2.689 <sup>(1)</sup>	99,400	—	—	—	99,400
2005年7月13日	2.300 <sup>(1)</sup>	448,800	—	(16,000)	(164,400)	268,400
2005年7月13日	2.300 <sup>(2)</sup>	700,000	—	(700,000)	—	—
2005年11月7日	2.620 <sup>(1)</sup>	29,600	—	(9,600)	—	20,000
2006年3月28日	3.915 <sup>(1)</sup>	2,885,200	—	(292,000)	—	2,593,200
2006年6月28日	2.865 <sup>(1)</sup>	705,600	—	(110,400)	(83,200)	512,000
2006年10月17日	3.340 <sup>(1)</sup>	530,400	—	(16,000)	—	514,400
2006年12月28日	4.712 <sup>(1)</sup>	1,063,600	—	(23,200)	—	1,040,400
2007年3月19日	4.500 <sup>(1)</sup>	744,800	—	(9,600)	—	735,200
2007年6月14日	6.710 <sup>(1)</sup>	1,408,400	564,000	(50,000)	—	1,922,400
2007年10月17日	8.070 <sup>(1)</sup>	—	1,709,200	—	—	1,709,200
		11,702,100	2,273,200	(2,637,800)	(247,600)	11,089,900

行使期：

- (1) 於授出日期，購股權分為5批，可由購股權獲接納之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。  
 (2) 於授出日期，購股權分為2批，可由購股權獲接納之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使。

## 11. 長期借貸

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,496,654	1,547,906
無抵押	2,716,226	3,113,524
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,843,907	2,834,846
少數股東權益貸款(附註(iii))	133,996	142,957
參與股東借款(附註(iv))	867,617	704,610
可換股債券(附註(v))	2,482,760	2,434,237
	10,541,160	10,778,080
已計入流動負債之即期部分	(1,165,890)	(980,615)
	9,375,270	9,797,465

## 中期財務報表附註

### 11. 長期借貸 (續)

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2007年 12月31日	於2007年 6月30日	於2007年 12月31日	於2007年 6月30日	於2007年 12月31日	於2007年 6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	<b>317,923</b>	239,814	<b>393,617</b>	265,306	<b>711,540</b>	505,120
1年至2年	<b>433,809</b>	265,433	<b>747,447</b>	632,653	<b>1,181,256</b>	898,086
2年至5年	<b>631,447</b>	920,210	<b>1,575,162</b>	2,215,565	<b>2,206,609</b>	3,135,775
5年後	<b>113,475</b>	122,449	—	—	<b>113,475</b>	122,449
	<b>1,496,654</b>	1,547,906	<b>2,716,226</b>	3,113,524	<b>4,212,880</b>	4,661,430

銀行貸款總結餘包括一筆為數255,319,000港元(2007年6月30日：258,503,000港元)之款項，該筆款項須於2016年12月前分期全數清償，並已按該筆銀行貸款之相同條款轉借予一家聯營公司。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
1年內	<b>454,350</b>	475,494
1年至2年	<b>1,886,327</b>	1,864,867
2年至5年	<b>503,230</b>	494,485
	<b>2,843,907</b>	2,834,846

應收同系附屬公司之款項為無抵押，並每年按三個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)至倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1.35厘(2007年6月30日：三個月之香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加1.35厘)等計息。

(iii) 少數股東權益之貸款為無抵押，每年按5厘至5.76厘(2007年6月30日：5厘至5.85厘)計息，還款期已於合營合約中訂明。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款(同系附屬公司)乃無抵押、免息並須按本集團與該等參與股東訂立之協議所訂明之條款償還。

(v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部分債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

截至2007年12月31日，並無任何可換股債券獲兌換或贖回(2007年6月30日：無)。

## 12. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
1年內	—	132,898

## 13. 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、建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
0至30日	159,301	89,988
31至60日	112	9,655
61至90日	—	4,463
90日以上	1,088,301	826,165
	<b>1,247,714</b>	930,271

## 14. 欠少數股東款項

該筆應付少數股東權益款項乃無抵押、免息且並須按要求償還。

## 15. 擔保

### (i) 就銀行貸款提供之公司擔保

本集團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2,590,326,000港元（2007年6月30日：2,535,903,000港元）。於2007年12月31日，本集團應佔授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1,898,438,000港元（2007年6月30日：1,869,522,000港元）。

### (ii) 有關按揭融資之擔保

於2007年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保，該等擔保下未償還之按揭貸款為526,374,000港元（2007年6月30日：398,402,000港元）。根據擔保之條款，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。



## 中期財務報表附註

### 16. 承擔

#### 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於2007年 12月31日 千港元	於2007年 6月30日 千港元
已授權但未訂約		
一個擬發展項目所需購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	5,125	5,775
擬發展項目購入代價	37,553	35,816
	42,678	41,591
	150,678	149,591

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年6月30日：無)。

### 17. 有關連人士交易

(i) 有關連人士進行之交易

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12月31日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	55,804	50,872
同系附屬公司之租賃物業租金開支	3,334	2,116
聯營公司之租賃物業租金開支	16,949	15,196
一家同系附屬公司物業代理費	4,228	2,388
來自共同控制企業之利息收入	402,066	15,520
來自同系附屬公司及共同控制企業之房產管理費收入	28,596	15,001
來自同系附屬公司之租金收入	39,606	30,164
來自一家聯營公司之租金收入	3,125	3,137

該等有關連人士交易須受2007年度財務報表所披露之條款所規管。

(ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業發展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184,533,000港元(2006年：47,990,000港元)。此等費用按所訂立之合同條款按固定數額收取。

(iii) 最終控股公司與本公司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本集團出售所持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內影響為254,259,000港元賠償保證(2006年：64,357,000港元)。

## 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條之規定，本公司董事呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾本公司於2007年12月31日資產總值之8%。

### (B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2007年12月31日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,796,971,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,590,326,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2007年12月31日資產總值之8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2007年12月31日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併資產 負債表 千港元	本集團之 應佔權益 千港元
非流動資產	15,207,047	9,068,659
流動資產	18,815,501	15,531,981
流動負債	(9,731,963)	(6,252,708)
非流動負債	(6,285,134)	(3,945,835)
股東貸款及墊款	(9,419,759)	(8,796,971)
	8,585,692	5,605,126

### (C) 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司期內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任之條件之貸款融資詳情。

於2006年6月8日，本公司的全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司獲授為期三年、最高達人民幣300,000,000元之貸款額度，以支付其位於中國之物業項目之資本投資。於2007年10月30日及2007年12月28日，本公司的全資附屬公司 New World China Finance (BVI) Limited 及 Superb Wealthy Group Limited 分別獲授最高達2,700,000,000港元及300,000,000港元為期五年之定期／循環貸款額度，以支付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

於2006年4月3日、2006年6月12日及2006年6月13日，本公司分別獲授最高達300,000,000港元、800,000,000港元及300,000,000港元之貸款額度，為期三至四年，以支付本公司及其附屬公司之一般公司資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)。

於授予上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展有限公司將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益，或維持本公司已發行股本所附投票權之51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約。倘有關違約事件持續發生且不獲貸款方豁免，則該項貸款額度的未償負債將即時到期及須予支付，且該項貸款額度將予終止。

於2007年12月31日，根據本公司於2006年4月3日獲授之300,000,000港元貸款融資所提取之貸款已獲全數償還。

## 中期股息

董事已宣派截至2007年12月31日止六個月之中期股息每股0.04港元(2006年：每股0.02港元)。此股息將於2008年5月9日派發予於2008年4月18日名列在本公司股東名冊的股東。

## 暫停過戶登記

本公司將於2008年4月16日(星期三)至2008年4月18日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於2008年4月15日(星期二)下午4時30分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 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中期財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。本集團之外聘核數師已應董事要求根據香港會計師公會頒布之準則獲聘進行審閱第2410號審閱中期財務報表。

## 企業管治常規守則

本公司於截至2007年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟下列偏離者除外：

### 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色必須各自獨立，且不得由同一人士出任。

鄭家純博士兼任本公司主席及董事總經理，負責董事會之有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務能有效運作之掌舵工作，將董事會所釐定之政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任本公司主席及董事總經理之雙重身份，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

### 守則條文A.5.4

守則條文A.5.4規定須訂明僱員買賣發行人證券之書面指引，其條款須不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

本公司並無根據此項守則條文規定制定僱員指引，但已將證券及期貨條例所載內幕交易之有關條文載入公司內部之「人力資源及行政手冊」，以提醒僱員於該條例下之責任。

### 守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定(其中包括)董事會主席應出席股東週年大會。

由於鄭家純博士(董事會主席)另有公務在身，故未能出席本公司於2007年11月27日舉行之股東週年大會(「大會」)。鄭志剛先生以大會主席身份，連同出席大會之其他董事會成員以及審核委員會及薪酬委員會之委員，已有足夠能力及人數回答大會上的提問。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列之準則。

## 僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團之全職僱員共有3,732名。於回顧期內之員工相關成本合共為109,600,000港元(2006年: 93,000,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

## 主要收購或出售

本集團於回顧期內概無進行任何重大收購或出售。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
鄭家純博士

香港，2008年3月18日

## 公司資料

主席兼董事總經理	鄭家純博士
副主席	杜惠愷先生
執行董事	鄭家成先生 鄭志剛先生 梁志堅先生 周桂昌先生 周宇俊先生 方承光先生 顏文英小姐
非執行董事	符史聖先生
獨立非執行董事	鄭維志先生 田北俊先生 李聯偉先生
公司秘書	顏文英小姐
合資格會計師	顏文英小姐
核數師	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 中國銀行(香港)有限公司 東亞銀行有限公司 中國工商銀行(亞洲)有限公司 招商銀行股份有限公司
股份過戶登記處	卓佳標準有限公司 香港皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓
股份編號	香港聯交所00917
投資者資料	如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡 新世界中國地產有限公司企業傳訊部 地址為： 香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓 電話：(852)2131 0201 傳真：(852)2131 0216 電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk
網址	www.nwcl.com.hk





## New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓

電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216

[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)