



新世界中國地產有限公司

(股份代號：0917)

二零零五／二零零六
中期業績報告



各位股東：

2005年對中國內地房地產市場是別具深層意義的一年。中國於2005年3月實施的宏觀調控措施，標誌著物業市場已踏進另一階段。自此以後，發展商要成功爭取成為業內翹楚，就必須具備雄厚資金和強大品牌這兩項首要條件。

房地產發展一直屬於資本支出龐大的行業。中國對物業市場實施緊縮措施，更進一步深化此行業的特點。舉例來說，2004年8月31日推出的新土地政策，以及物業項目必須符合35%之注資新規定，都對擬加入的競爭對手造成極大障礙，甚至現存小型發展商亦難以於物業市場求存。經過一輪整合後，預期主要發展商將會最終受惠。

截至2005年12月31日，新世界中國地產擁有1,500萬平方米之土地儲備，手頭現金42.57億港元，而資產負債淨值則為4%。與其他競爭對手相比，龐大之土地儲備，有助本集團避免於收購土地時出現資金緊絀。此外，強大的資本基礎，加上來自經營業務之穩定現金流，更為本集團作好充足資金儲備，作今後擴充及發展業務之用。

企業品牌已不再只是宣傳技倆，而是買家置業時的重要考慮因素。隨著買家日益著重物業的整體質素及長遠投資價值，發展商之信譽在中國內地房產市場亦日顯備受重視。

經過多年來對優質設計及產品的質素堅持，新世界中國地產於中國內地各主要城市已經成為家喻戶曉之品牌。為了鞏固品牌地位，本集團積極進行企業品牌整合，藉此強化本集團獲譽為物業市場內最可靠、優質的品牌之一。

憑藉堅實的資金基礎，以及現代化的國家品牌地位，新世界中國地產將會繼續在中國內地持續高速發展的房地產市場內，擔當著無可替代的重要角色。

主席

鄭家純博士

香港，2006年3月15日

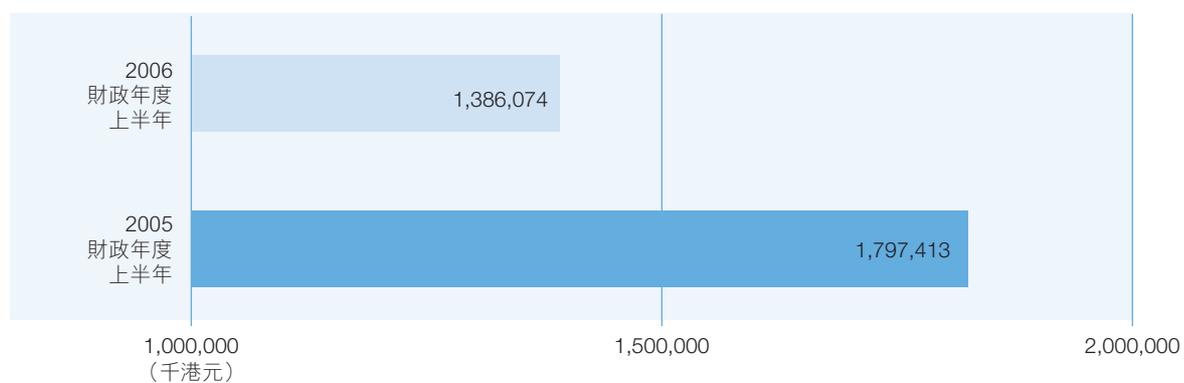
主要財務數據

經營業績	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額		
本公司及附屬公司	745,131	923,851
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	640,943	873,562
	1,386,074	1,797,413
代表：		
物業銷售	961,639	1,443,263
租金收入	269,649	212,788
酒店經營收入	124,987	119,014
物業管理服務費收入	26,707	22,076
項目管理費收入	3,092	272
	1,386,074	1,797,413
毛利		
本公司及附屬公司	283,538	222,482
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	177,118	184,338
	460,656	406,820
本公司股權持有人應佔溢利	196,195	39,786
每股盈利	港仙	港仙
基本及攤薄	5.19	2.67
財務狀況	於2005年 12月31日 百萬港元	於2005年 6月30日 百萬港元
現金及銀行結存	4,257.0	6,351.9
資產總值	31,847.1	31,603.8
負債總額	8,356.8	8,496.0
本公司股權持有人應佔資本及儲備	23,467.7	23,124.9
財務比率		
流動比率(倍)	2.44	2.87
債務淨額與股東權益比率	4%	—

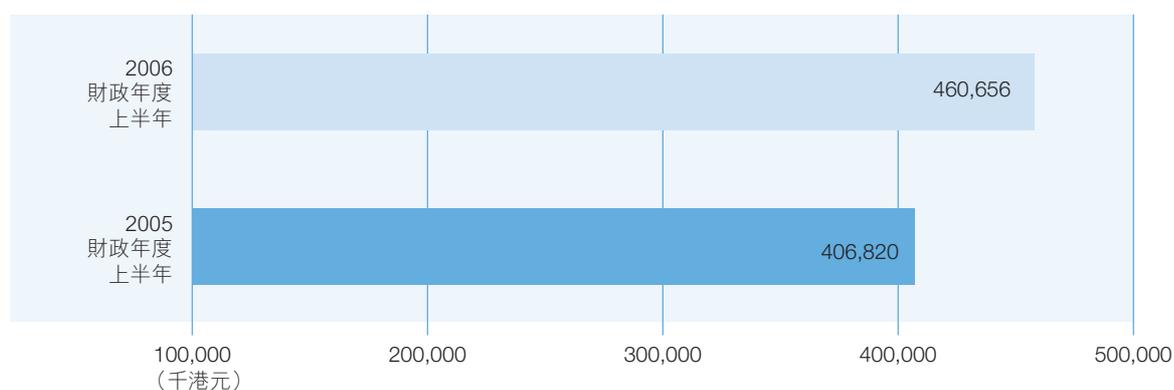
附註1：指本公司應佔聯營公司及共同控制企業之營業額。

附註2：指本公司應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

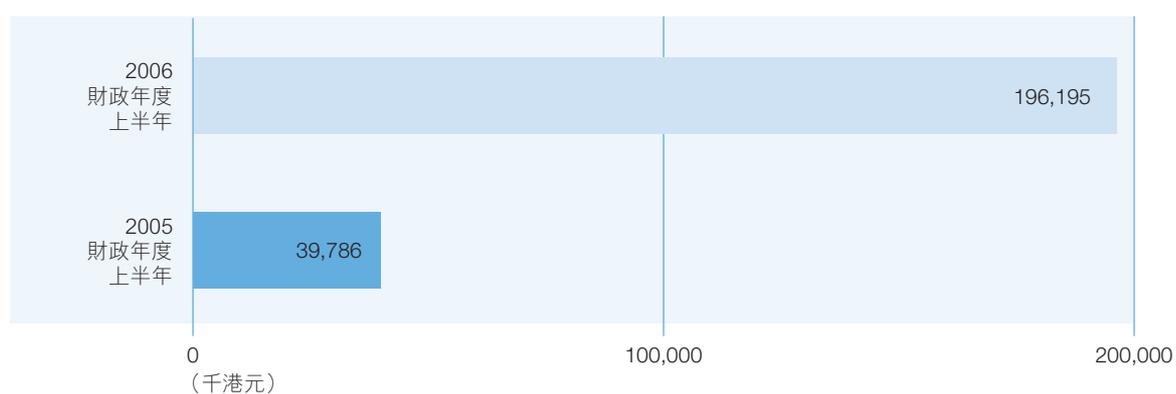
營業額 (附註1)



毛利 (附註2)



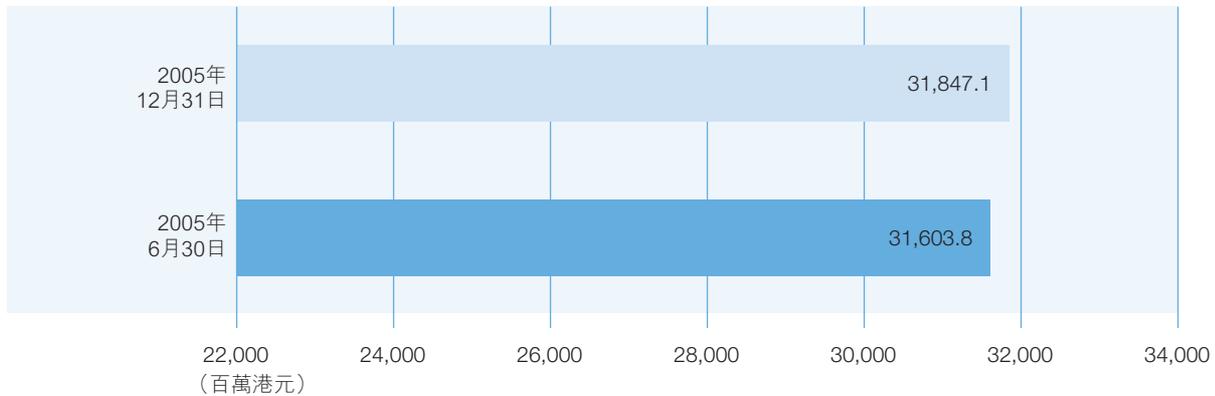
本公司股權持有人應佔溢利



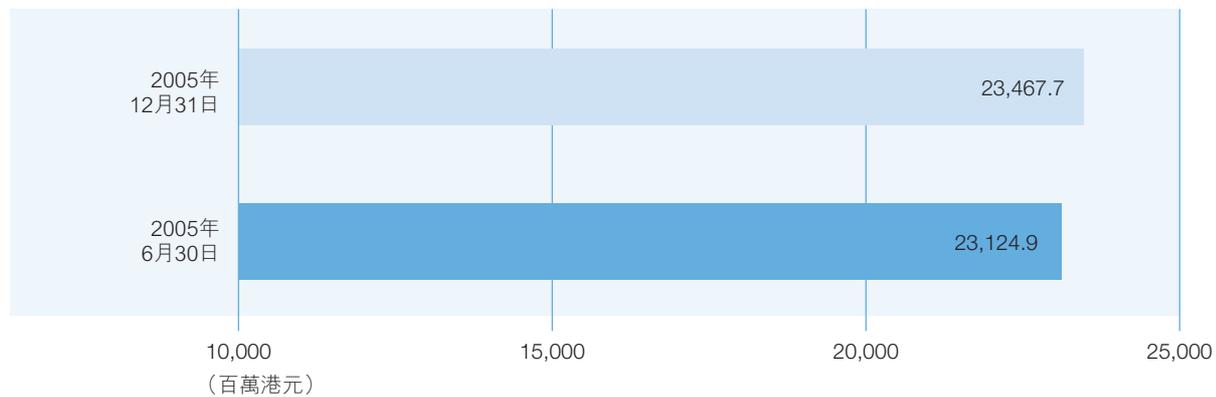
附註1: 指列載於第二頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之營業額。

附註2: 指列載於第二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。

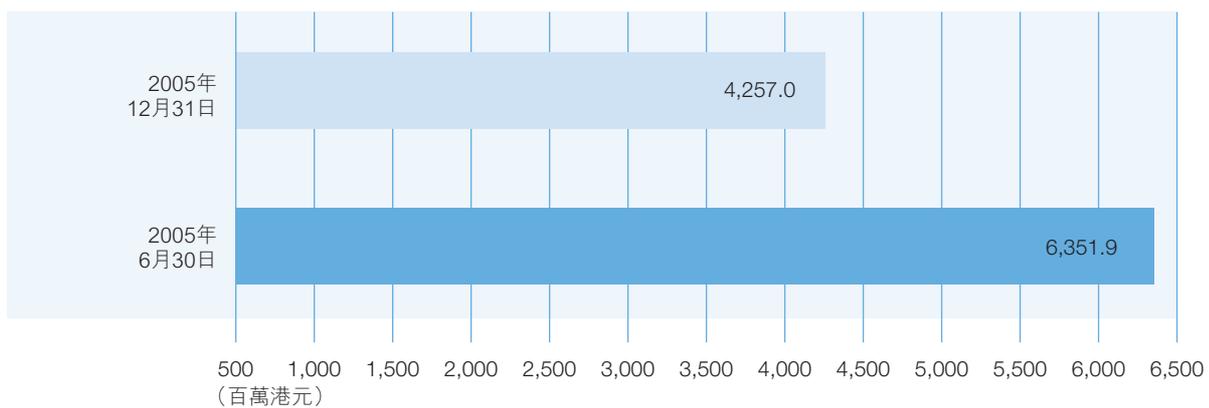
資產總額



本公司股權持有人應佔資本及儲備



現金及銀行結存



業務回顧

於2006財政年度上半年，本集團錄得溢利196,195,000港元，較上年增長393%。

應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）分析

	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元 (重列)
物業銷售	9,900	33,471
租賃業務	77,176	78,168
酒店經營	(1,344)	(13,788)
物業管理服務	(1,258)	(2,312)
其他	(735)	(1,200)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	83,739	94,339
投資物業公平值增加	131,001	—
撥備回撥	49,431	49,326
融資成本—項目貸款	(28,352)	(52,669)
商譽減值	(26,955)	—
應佔經營溢利	208,864	90,996
融資成本—企業貸款	(39,573)	(9,030)
企業行政支出	(43,845)	(47,561)
銀行及其他利息收入	78,934	5,381
匯兌虧損	(8,185)	—
本公司股權持有人應佔溢利	196,195	39,786

物業銷售

於2006財政年度上半年，本集團在兩個城市共落成四個物業發展項目，總樓面面積141,369平方米。由於地方政府就若干項目批出竣工證的過程較預期慢，故項目落成之日期亦較預期延遲。

於回顧期內，物業銷售總發展項目面積為207,238平方米，為本集團帶來13億港元銷售總額。於2006財政年度上半年落成之總面積中，超過六成發展項目已經售出。而截至2005年12月31日，手頭存貨由2005年6月30日的433,123平方米下降至348,724平方米。手頭存貨和新落成項目的銷售邊際利潤均有所改善。

物業銷售之應佔經營溢利下跌，主要是由於行政和經營開支增加。

管理層討論與分析

於2006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
北京新成文化大廈	C, O	36,964	70%
廣州嶺南新世界家園二期B2	R	6,789	100%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	57,383	60%
廣州逸彩庭園二期	R	40,233	60%
總計		141,369	

R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓
P : 停車場

於2006財政年度下半年，本集團預期將落成七個發展項目，提供樓面面積473,492平方米。於2005年後，269,661平方米的發展物業已落成。截至2006年2月底，約300,000平方米已經預售，為集團套現約18.5億港元。

將於2006財政年度下半年落成 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
北京新怡家園一期	R	111,443	70%
北京新景家園二期	R, O	86,536	70%
武漢常青花園六期A	R	62,353	60%
武漢夢湖香郡二期A	R	23,514	70%
武漢新華家園三期	R	83,410	60%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	34,554	60%
廣州新塘新世界花園三期	R, O	71,682	60%
總計		473,492	

租賃業務

於回顧期內，租賃業務繼續為集團的應佔經營溢利帶來穩定的貢獻，受惠於北京蓬勃之租賃市場，本集團主要投資物業－北京新世界中心所帶來的貢獻不斷增加。與此同時，武漢新世界國貿大廈落成後開始為本集團帶來正面貢獻。此外，廣州之投資物業於回顧期內為集團帶來穩步上升的貢獻。

期內本集團在北京和廣州落成總樓面面積41,902平方米的投資物業。

已於2006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
北京新康家園三期	C, P	13,123	70%
北京新成文化大廈	P	9,704	70%
廣州嶺南新世界家園二期C	C, P	14,161	60%
廣州逸彩庭園二期	P	4,914	60%
總計		41,902	

於2006財政年度下半年，本集團預期位於北京、武漢及廣州將落成六個項目，總樓面面積197,256平方米，進一步強化本集團的投資物業組合。

將於2006財政年度下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
北京新怡家園一期	P	24,415	70%
北京新景家園二期	P	11,526	70%
武漢新世界國貿大廈	O	60,366	100%
武漢新華家園三期	C, P	15,708	60%
廣州嶺南新世界家園二期C	C, P	8,040	60%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R, C, P	77,201	91%
總計		197,256	

酒店經營

目前，本集團擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。除了位於瀋陽的酒店正進行裝修工程外，其餘三間酒店的入住率及平均房租於回顧期內均有所改善。

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

本集團有兩間分別位於武漢及大連的酒店正在興建中。該兩間酒店於2008年落成時，將為本集團的酒店組合增加約850間客房。

流動資金及資金來源

於2005年12月31日，本集團之現金及銀行存款達4,256,960,000港元（2005年6月30日：6,351,870,000港元）。現金及銀行存款減少，主要由於償還銀行貸款及於中國物業項目的資本開支增加所致。

於2005年12月31日，本集團之資產負債比率維持於4%的低水平，相比2005年6月30日之零資產負債比率。資產負債比率乃按負債淨額除以股東權益為基準計算。於2005年12月31日，本集團之綜合負債淨額達961,370,000港元（2005年6月30日：零）。

本集團於2005年12月31日之銀行及其他借款合共為5,218,330,000港元（2005年6月30日：5,531,510,000港元），當中28%、62%、7%及3%分別於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過55%的負債乃按浮動利率計息。

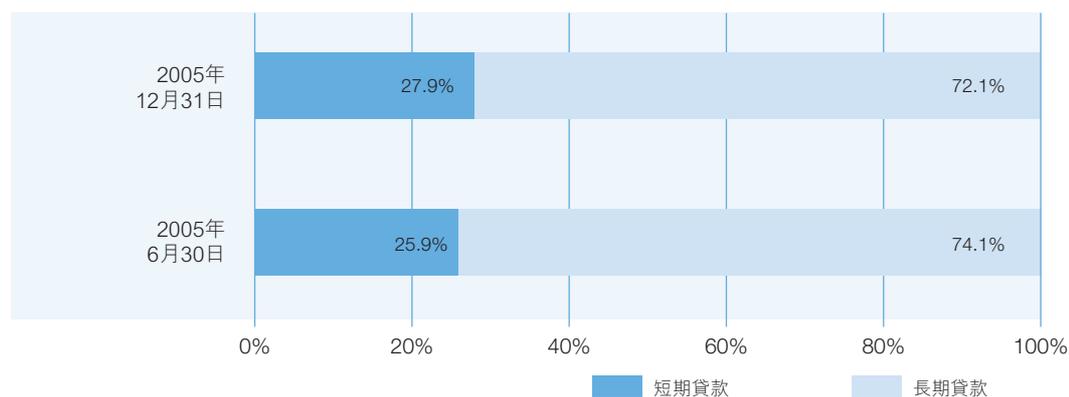
管理層討論與分析

於2005年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共511,820,000港元（2005年6月30日：462,060,000港元）。

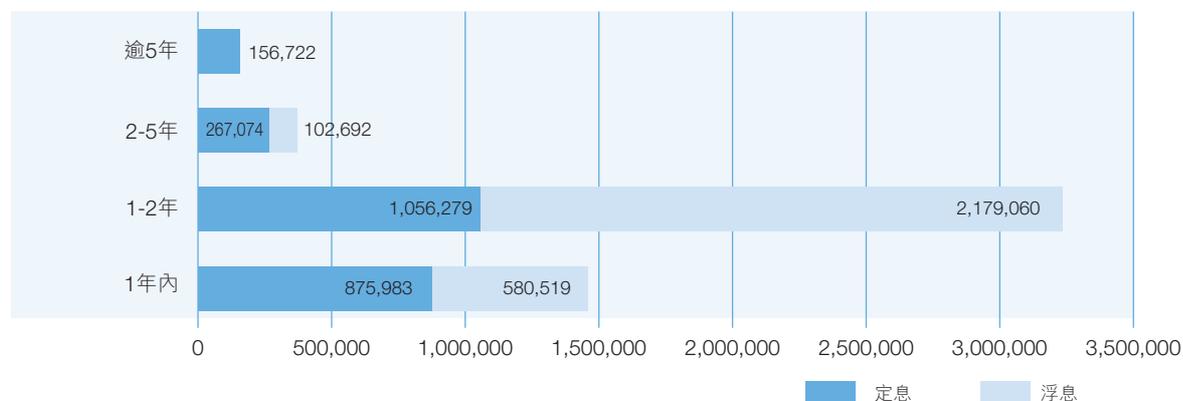
本集團以所持貨幣／非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣（「人民幣」）淨額風險。由於本集團大部分淨資產乃以人民幣計值，人民幣匯率於2005年7月初步升值約2%，對本集團帶來正面影響，資產淨值因而升值215,710,000港元。

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，本集團並無進行任何外匯對沖活動。

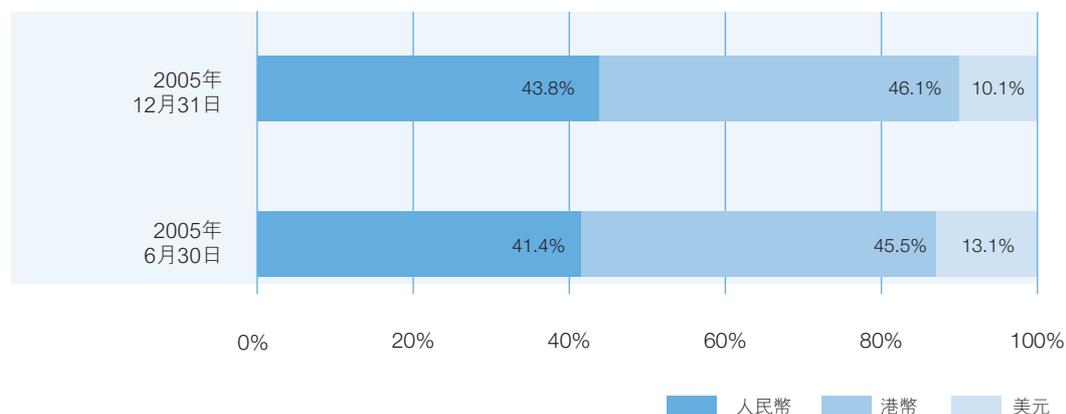
借貸來源



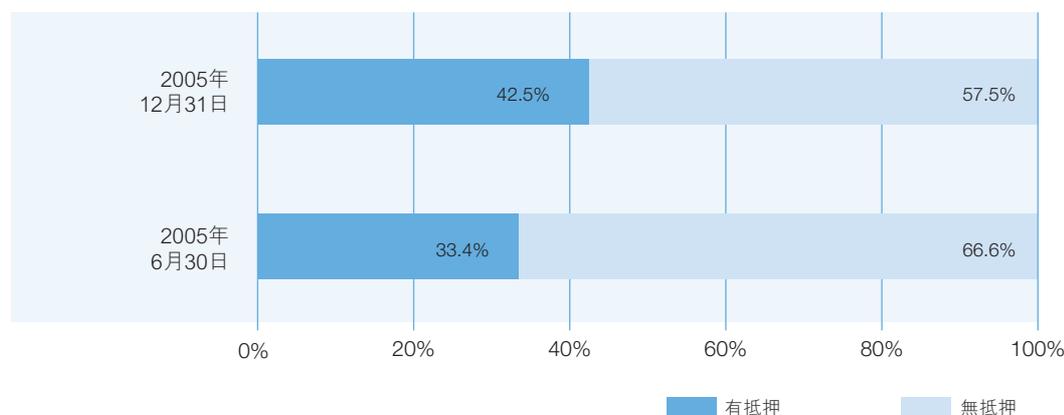
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



或然負債

於2005年12月31日，本集團或然負債約1,691,116,000港元（2005年6月30日：2,057,808,000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。或然負債下跌反映本集團一直努力減少依賴銀行借款為其物業項目提供資金。

本集團資產之抵押詳情

於2005年12月31日，本集團之物業、廠房及設備489,360,000港元（於2005年6月30日：588,792,000港元）、投資物業764,291,000港元（於2005年6月30日：767,186,000港元）、土地使用權款項190,133,000港元（於2005年6月30日：137,472,000港元）、發展中待完成物業998,917,000港元（於2005年6月30日：974,721,000港元）、發展中將完成物業315,536,000港元（於2005年6月30日：328,425,000港元）、在建工程258,211,000港元（於2005年6月30日：零）及銀行存款1,024,047,000港元（於2005年6月30日：817,517,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款的抵押品。

展望

國務院推出一系列宏觀調控措施後，2005年中國國內生產總值仍然錄得9.9%的增長。除了在一些投機過度的地區外，國內大部分城市的物業市場亦未受緊縮政策的影響。物業成交量回復至正常水平，物業售價正健康地上升。

從深圳近日實施緊縮政策看來，我們相信中央政府不會進一步推出重大的全國性緊縮政策。反而各地方政府會頒佈新法規，務求令物業售價過急的升勢降溫。

中國近日公佈第十一個五年計劃(2006-2010)，預料未來五年，每年的國內生產總值增長至少可達7.5%。蓬勃經濟增長，人均收入穩定上升，加上預期人民幣升值，有助支持國內房地產市場穩步發展。憑藉本集團在主要城市心臟地帶擁有的業務，新世界中國地產經已穩佔有利位置，定可抓緊房地產市場湧現的商機。新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）的品牌整合進一步提升本集團的品牌價值，此舉亦是為集團能夠成為全國物業發展商的關鍵因素之一。

新世界中國地產是國內物業市場的主要發展商之一。由於地價不斷飆升，加上自2004年8月31日實施新土地政策後，購買新地塊加倍困難，本集團擁有龐大的土地儲備，相信可為經營業務帶來莫大優勢。

新世界中國地產八成的土地儲備位於瀋陽、北京、武漢和廣州等地區。武漢和廣州的物業項目發展步伐一直有令人滿意的進度。預期本集團完成位於北京一個佔地110萬平方米的物業項目拆遷工程後，北京的物業項目於不久將來亦會跟隨這個發展步伐。另外，新世界中國地產亦正展開兩項大型項目。其中一項是位於2010年世博會場址內，佔地500,000平方米的上海新世界花園；另一項是位於大連金融中心區，佔地200,000平方米的大連新世界大廈。展望未來，新世界中國地產將會全速發展旗下各項業務。

董事於證券之權益

於2005年12月31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			合計	於2005年
	個人權益	家屬權益	法團權益		12月31日
					在有關已發行／ 註冊資本中 之百分比
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	52,271,200 ^(附註1)	52,271,200	1.38
杜惠愷先生	3,750,000	—	45,050,000 ^(附註2)	48,800,000	1.29
鄭家成先生	1,340,000	—	—	1,340,000	0.04
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	400,126	—	—	400,126	0.01
周宇俊先生	3,250,000	—	—	3,250,000	0.09
方承光先生	600,000	—	—	600,000	0.02
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	43,495	—	—	43,495	0.001
新世界移動控股有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
方承光先生	6,580	—	—	6,580	0.007
新世界信息科技有限公司					
(每股面值1.00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2)	12,000,000	1.26

	股份數目／ 註冊資本數額			於2005年 12月31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	
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 ^(附註1)	11,766,199	0.64
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 ^(附註2)	5,136,566	0.28
鄭家成先生	296,975	—	2,659,700 ^(附註3)	2,956,675	0.16
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 ^(附註4)	3,611,237	0.20
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.12
周宇俊先生	2,504,761	—	—	2,504,761	0.14
方承光先生	2,187,373	—	—	2,187,373	0.12
鄭維志先生	653,835	—	—	653,835	0.04
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00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1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ^(附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 ^(附註2)	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1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 ^(附註2)	10	10.00

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2005年 12月31日
	個人權益	家屬權益	法團權益		在有關已發行 / 註冊資本中 之百分比
廣州榮和房地產有限公司 (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 ^(附註7)	4,666,500	50.00
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
華美達地產有限公司 (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 ^(附註2)	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8)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司 (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)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ^(附註10)	500	50.00
YE Holdings Limited (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

	股份數目／ 註冊資本數額			於2005年 12月31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	
肇慶新世界房產發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 ^(附註11)	8,250,000	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11)	300,000	60.00

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) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
- (3) 此等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (4) 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之公司實益擁有。
- (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持有50%權益之公司實益擁有。
- (8) 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。
- (9) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (10) 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。
- (11) 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2000年12月18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)	購股權數目		於2005年 12月31日 尚餘數目	每股行使價 港元
			於2005年 7月1日 尚餘數目	於期內行使		
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	12,500,000	—	12,500,000	1.782
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日	7,000,000	(2,000,000) (附註2)	5,000,000	1.782
鄭家成先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日	3,550,000	(3,550,000) (附註3)	—	1.782
周宇俊先生	2001年2月8日	2001年3月9日至 2006年3月8日	6,250,000	(3,250,000) (附註4)	3,000,000	1.782
周桂昌先生	2001年2月9日	2005年3月10日至 2006年3月9日	250,000	—	250,000	1.782
方承光先生	2001年2月17日	2004年3月18日至 2006年3月17日	1,000,000	—	1,000,000	1.782
總計			30,550,000	(8,800,000)	21,750,000	

附註：

- (1) 購股權可由授出日期後一個月起計5年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- (2) 行使日期為2005年12月13日及2005年12月20日，購股權的股份數目各為1,000,000股。於緊接上述各購股權行使日前之交易日，股份之收市價分別為每股3.625港元及3.450港元。
- (3) 行使日期為2005年7月15日、2005年7月29日、2005年8月11日及2005年11月23日，購股權的股份數目分別為350,000股、350,000股、500,000股及2,350,000股。於緊接上述各購股權行使日前之交易日，股份的收市價分別為每股2.325港元、2.600港元、2.625港元及3.000港元。
- (4) 行使日期為2005年10月10日。於緊接購股權行使日前之交易日，股份的收市價為每股2.775港元。
- (5) 各董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(2) 新世界移動控股有限公司

根據本公司同系附屬公司新世界移動控股有限公司（「新世界移動控股」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動控股股份的購股權的個人權益，並因此被視為於新世界移動控股的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界移動控股的購股權詳情載列如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 港元	可行使期間	於2005年 12月31日 根據購股權可予 認購的股份數目
鄭家純博士	2005年1月28日	1.26	(附註)	780,000
杜惠愷先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	300,000
周宇俊先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	482,000

附註：可於2005年1月28日至2010年12月31日止期間內行使。

期內，上述董事概無根據新世界移動控股的購股權計劃行使任何購股權。董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00港元。

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	行使期	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2005年 7月1日 尚餘數目	於期內行使		
鄭家純博士	2003年7月21日	(附註1)	1,009,849	(1,009,849)	—	3.719
杜惠愷先生	2003年7月21日	(附註1)	673,233	(673,233)	—	3.719
鄭家成先生	2003年7月21日	(附註1)	168,308	(168,308)	—	3.719
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註2)	68,669	—	68,669	3.719
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註2)	134,647	—	134,647	3.719
方承光先生	2003年7月21日	(附註1)	168,308	—	168,308	3.719
鄭維志先生	2003年7月21日	(附註1)	201,969	(201,969)	—	3.719

附註:

- (1) 可於2005年7月21日至2008年7月20日行使。
- (2) 分為兩批,行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日起至2008年7月20日止。
- (3) 董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

除上文所披露外,於2005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。

主要股東於股份之權益

於2005年12月31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	股份數目		包括在衍生 工具內的股份數目(附註3)		合計	於 2005年 12月31日 佔已發行 股本之 百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
周大福企業有限公司 (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	78.47
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註2)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780	78.47
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.89

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擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展持有義榮全部權益，故被視為於義榮持有的本公司股份中擁有權益。新世界發展並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有的22,508,064股股份的權益，以及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。
- (3) 根據全部於2005年5月30日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及262,000,000股本公司股份的認沽期權，該等認沽期權可於2007年5月25日（受限於當中所訂明的若干加速事項）按初步行使價每股2.90港元（可予調整）予以行使。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露者外，於2005年12月31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2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000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。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之股東週年大會上宣告終止，並且遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之新規定採納了一項新的購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。2000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2005年12月31日止六個月內，根據2000年購股權計劃及2002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。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據2000年購股權計劃

授出日期	購股權數目（附註1）			於2005年 12月31日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於2005年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使 （附註4）	於期內 失效		
2001年2月5日至 2001年3月2日	19,492,400	(12,198,000)	—	7,294,400	1.782
2001年5月2日至 2001年5月29日	560,000	(410,000)	—	150,000	2.375
2001年6月29日至 2001年7月26日	3,195,000	(608,000)	—	2,587,000	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	947,000	(836,000)	—	111,000	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	742,000	(131,200)	(112,400)	498,400	2.065
總計	24,936,400	(14,183,200)	(112,400)	10,640,800	

根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)				於2005年 12月31日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於2005年 7月1日 尚餘數目	於 期內授出 (附註3)	於 期內行使 (附註5)	於 期內失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	1,210,200	—	(31,600)	—	1,178,600	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	2,659,700	—	(506,600)	(105,000)	2,048,100	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	69,000	1.650
2003年12月18日至 2004年1月14日	1,625,000 (附註2)	—	(1,000,000)	—	625,000	1.668
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,992,200	—	(151,400)	(294,800)	1,546,000	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	883,000	—	(290,800)	(277,800)	314,400	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	707,000	—	—	(279,000)	428,000	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	1,234,000	—	—	—	1,234,000	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	817,600	(29,600)	—	788,000	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	1,400,000 (附註2)	(150,000)	—	1,250,000	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	—	48,800	(9,600)	—	39,200	2.620
總計	10,380,100	2,266,400	(2,169,600)	(956,600)	9,520,300	

購股權計劃 (續)

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5年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- (2) 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2年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- (3) 於緊接2005年7月13日及2005年11月7日（授出日期）前之股份收市價分別為每股2.300港元及2.650港元。
- (4) 於緊接根據2000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3.032港元。
- (5) 於緊接根據2002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3.130港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股認購價為2.300港元及2.620港元之購股權之公平價值，估計分別為0.630港元及1.045港元。有關價值乃按照無風險折現年率3.18%至4.5%，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0.53計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。

財務資料

2005/2006
中期業績報告

綜合損益賬

截至2005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	
		2005年 千港元	2004年 千港元 (重列)
營業額	3	745,131	923,851
銷售成本		(461,593)	(701,369)
毛利		283,538	222,482
其他收益淨值	4	118,294	53,267
投資物業公平值增加		76,808	—
銷售費用		(39,858)	(45,335)
行政費用		(21,857)	(19,592)
其他經營開支		(164,860)	(150,416)
未計融資前經營溢利	5	252,065	60,406
融資成本		(91,186)	(37,003)
應佔業績			
聯營公司		25,301	22,208
共同控制企業		90,650	11,947
除稅前溢利		276,830	57,558
稅項支出	6	(63,311)	(25,245)
期內溢利		213,519	32,313
應佔：			
本公司股權持有人		196,195	39,786
少數股東權益		17,324	(7,473)
		213,519	32,313
每股盈利	8		
基本及攤薄		5.19仙	2.67仙

綜合資產負債表

於2005年12月31日

	附註	未經審核 於2005年 12月31日 千港元	重列 於2005年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,556,419	1,398,250
投資物業		3,020,376	2,886,030
土地使用權		420,606	416,066
商譽		13,484	—
發展中待完成物業		4,211,245	3,918,668
聯營公司		1,458,668	1,527,193
共同控制企業		11,078,355	9,936,477
可供出售投資		350	—
其他投資		—	115,876
其他非流動資產		341,235	166,896
		22,100,738	20,365,456
流動資產			
酒店存貨		923	1,392
應收賬款、按金及其他應收款項	9	1,360,930	838,547
應收集團成員公司款項		20,312	31,234
發展中將完成物業		2,994,173	2,614,492
持作出售之已落成物業		1,277,680	1,567,735
現金及銀行結存		4,092,305	6,184,975
		9,746,323	11,238,375
總資產		31,847,061	31,603,831
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	10	379,340	376,825
儲備		23,088,395	22,634,855
建議末期股息		—	113,236
		23,467,735	23,124,916
少數股東權益		22,554	(17,051)
總權益		23,490,289	23,107,865

綜合資產負債表 (續)

於2005年12月31日

	附註	未經審核 於2005年 12月31日 千港元	重列 於2005年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	11	3,895,289	4,073,027
長期應付款項	12	120,530	196,350
遞延稅項負債		348,206	311,712
		4,364,025	4,581,089
流動負債			
應付賬款及應計款項	13	925,702	1,124,247
出售物業所收按金		726,481	387,107
欠集團成員公司款項		374,164	481,991
短期銀行貸款			
有抵押		655,769	557,807
無抵押		—	9,346
長期借貸之即期部分	11	799,647	810,394
長期應付款項之即期部分	12	77,352	72,440
欠少數股東款項	14	292,974	368,092
應付稅項		140,658	103,453
		3,992,747	3,914,877
總負債		8,356,772	8,495,966
總權益和負債		31,847,061	31,603,831
流動資產淨值		5,753,576	7,323,498
總資產減流動負債		27,854,314	27,688,954

簡明綜合現金流量報表

截至2005年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
經營業務(使用)／所得現金淨額	(618,607)	132,717
投資業務使用現金淨額	(1,202,039)	(75,969)
融資業務(使用)／所得現金淨額	(480,790)	52,098
現金及現金等價物(減少)／增加	(2,301,436)	108,846
期初之現金及銀行結存	5,534,354	817,166
期末之現金及銀行結存	3,232,918	926,012
現金及現金等價物結存分析		
現金及銀行結存 — 不受限制結存	3,232,918	926,012

綜合權益變動報表

截至2005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	總計	
	股本 千港元	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	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	盈餘儲備 千港元	千港元	
於2004年6月30日之結餘 (按先前報告)	148,886	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	—	(433,730)	—	16,369,222
於2004年6月30日之結餘 (按先前分開報告列作 少數股東權益)	—	—	—	—	—	—	—	(1,141)	(1,141)
會計政策變動之影響									
— 香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	—	(24,292)	(1,680)	(25,972)
— 香港會計準則第40號	—	—	—	—	—	—	(12,452)	(893)	(13,345)
— 香港財務報告準則第2號	—	—	—	—	—	571	(571)	—	—
— 香港實務準則詮釋2及 香港會計準則第16號	—	—	—	—	—	—	(62,218)	(6,673)	(68,891)
於2004年6月30日之結餘 (按重列)	148,886	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	571	(533,263)	(10,387)	16,259,873
出售物業時發還之儲備	—	—	—	9,514	—	—	—	—	9,514
換算差額	—	—	—	—	(187)	—	—	—	(187)
直接於權益中確認之淨 收入／(支出)	—	—	—	9,514	(187)	—	—	—	9,327
期內溢利	—	—	—	—	—	—	39,786	(7,473)	32,313
期內已確認收入／(支出) 總額	—	—	—	9,514	(187)	—	39,786	(7,473)	41,640
發行股份	974	—	17,859	—	—	—	—	—	18,833
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	90	90
以股份基礎支付之款項	—	—	257	—	—	259	208	—	724
	974	—	18,116	—	—	259	208	90	19,647
於2004年12月31日 之結餘(按重列)	149,860	14,722,334	1,312,845	632,470	13,860	830	(493,269)	(17,770)	16,321,160

綜合權益變動報表 (續)

截至2005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	總計
	股本 千港元	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	酒店物業 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	盈餘儲備 千港元	千港元	千港元
於2005年6月30日											
之結餘(按先前報告)	376,825	14,722,334	7,404,883	902,257	19,054	49,369	14,226	—	(212,186)	—	23,276,762
於2005年6月30日											
之結餘(按先前分開報告 列作少數股東權益)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,077	21,077
會計政策變動之影響											
— 香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,143)	(980)	(20,123)
— 香港會計準則第40號	—	—	—	(6,611)	—	—	—	—	(15,320)	(1,032)	(22,963)
— 香港財務報告準則第2號	—	—	—	—	—	—	—	2,625	(2,625)	—	—
— 香港實務準則詮釋2及 香港會計準則第16號	—	—	—	26,246	(19,054)	—	—	—	(117,964)	(36,116)	(146,888)
於2005年6月30日											
之結餘(按重列)	376,825	14,722,334	7,404,883	921,892	—	49,369	14,226	2,625	(367,238)	(17,051)	23,107,865
期初調整:											
— 香港會計準則第39號	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,559)	—	(2,559)
— 香港會計準則第40號	—	—	—	(921,892)	—	—	—	—	921,892	—	—
於2005年7月1日											
之結餘(按重列)	376,825	14,722,334	7,404,883	—	—	49,369	14,226	2,625	552,095	(17,051)	23,105,306
換算差額	—	—	—	—	—	—	215,712	—	—	1,019	216,731
直接於權益中確認之淨收入	—	—	—	—	—	—	215,712	—	—	1,019	216,731
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	196,195	17,324	213,519
期內已確認之總收入	—	—	—	—	—	—	215,712	—	196,195	18,343	430,250
發行股份	2,515	—	43,147	—	—	—	—	—	—	—	45,662
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,262	21,262
以股份基礎支付之款項	—	—	283	—	—	—	—	757	322	—	1,362
已付股息	—	(113,553)	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,553)
	2,515	(113,553)	43,430	—	—	—	—	757	322	21,262	(45,267)
於2005年12月											
31日之結餘	379,340	14,608,781	7,448,313	—	—	49,369	229,938	3,382	748,612	22,554	23,490,289

賬目附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34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附錄16而編製。未經審核簡明中期財務報表應與二零零五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2005年年度財務報表所採用者一致，惟本集團已於採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「香港財務報告準則」）時更改其若干會計政策。

2. 會計政策之變動

截至2005年6月30日止年度，本集團提前採納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」及香港會計準則第38號「無形資產」。自2005年7月1日起，本集團已採納其餘所有現時已頒佈並於2005年1月1日或之後開始之會計期間生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則，亦提早採納於2006年1月1日或之後開始之會計期間生效之香港會計準則第21號「匯率變動之影響 — 於外國業務之投資淨值」之修訂。

以下是由於採納該等新頒佈或經修訂香港財務報告準則以致主要會計政策或呈列會計賬目出現重大變動之概要：

(i) 香港會計準則第1號呈列財務報表

採納香港會計準則第1號，影響少數股東權益、應佔共同控制企業及聯營公司之淨除稅後業績的呈列及其他披露事項。

(ii) 香港會計準則第17號租賃

採納香港會計準則第17號，導致有關將物業、廠房及設備中土地使用權重新分類至經營租賃之會計政策有所變動。為土地使用權支付之預付款項，以直線法於租賃期內在損益賬攤銷，或於出現減值時，將該減值在損益賬扣除。

就持作／發展中物業而言，攤銷土地使用權則包括在物業發展過程中之發展中物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於損益賬中確認。

於以往年度，土地使用權乃按成本或公平價值減累計折舊及減值列賬。此項會計政策之轉變已被追溯應用。

(iii) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及第39號，導致有關貸款及應收款項及可供出售投資之分類及計量之會計政策有所變動。香港會計準則第39號並不容許財務資產及負債按照此項準則作追溯性之確認、取消確認或計量。

(iv) 香港會計準則第40號投資物業

採納已修訂香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，有關投資物業公平價值的變動已於損益賬內確認。

於過往年度，投資物業之估值增加會於投資物業重估儲備列賬；減少則先由較早之重估盈餘按投資組合基準對銷，其餘額將記入損益賬。

本集團根據香港會計準則第40號應用有關過渡性條文，並選擇自2005年7月1日起採用香港會計準則第40號。因此，於2005年7月1日之投資物業重估儲備已轉撥至保留溢利。比較資料並無重列。

此外，香港會計準則第40號已移除用作釐定持作自用物業部分之重要性之15%基準。因此，先前確認為投資物業之持作自用物業已根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」而分類為物業、廠房及設備。此項會計政策變動已被追溯採用。

(v) 香港會計準則詮釋第2號酒店物業之適當會計政策

香港會計準則詮釋第2號規定自營酒店物業須根據香港會計準則第16號分類為物業、廠房及設備。本集團已採用成本模式而會計政策之變動亦已被追溯採用。

於過往年度，酒店物業乃於結算日按其每年專業估值之公開市價列賬。持有租賃20年以上之酒店物業不予計提折舊。酒店物業之估值增加將於酒店物業重估儲備列賬；而減少則先由較早之重估盈餘對銷，其餘額將記入損益賬。

(vi) 香港詮釋常務委員會詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊資產的收回

採納香港詮釋常務委員會詮釋第21號已導致有關計量重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回資產賬面值後可能出現之稅務後果計算。於過往年度，預期該資產將透過銷售而收回賬面值。

(vii) 香港財務報告準則第2號以股份基礎支付之款項

採納香港財務報告準則第2號導致以股份基礎支付之款項之會計政策有所變動。直至2005年6月30日，向僱員作出之購股權撥備並無於損益賬產生任何開支。於2005年7月1日生效後，本集團於損益賬支銷購股權成本。作為一項過渡性條文，於2002年11月7日後授出且於2005年7月1日尚未歸屬之購股權之成本已於相關期間於損益賬追溯支銷。

2. 會計政策之變動 (續)

會計政策的變動對本期間及上期間業績的影響如下：

截至2005年12月31日止六個月

	採納以下各項導致期內溢利增加／(減少)						總計 千港元
	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第39號 千港元	香港會計 準則第40號 及香港詮釋 第21號 千港元	香港詮釋 第2號及 香港會計 準則第16號 千港元	香港 財務報告 準則第2號 千港元	
營業額	—	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	2,747	—	—	—	—	2,747
毛利	—	2,747	—	—	—	—	2,747
其他收益淨額	—	—	1,230	—	—	—	1,230
投資物業公平值增加	—	—	—	76,808	—	—	76,808
銷售費用	—	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	—	(1,362)	(1,362)
其他經營開支	—	(2,069)	—	(1,782)	(28,040)	—	(31,891)
未計融資前經營溢利	—	678	1,230	75,026	(28,040)	(1,362)	47,532
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
應佔業績							
聯營公司	(38,659)	—	—	16,057	(2,528)	—	(25,130)
共同控制企業	(389)	502	160	63,500	(4,235)	—	59,538
除稅前溢利	(39,048)	1,180	1,390	154,583	(34,803)	(1,362)	81,940
稅項支出	39,048	—	—	(25,721)	—	—	13,327
期內溢利	—	1,180	1,390	128,862	(34,803)	(1,362)	95,267
應佔：							
本公司股權持有人	—	1,072	1,390	128,015	(28,471)	(1,362)	100,644
少數股東權益	—	108	—	847	(6,332)	—	(5,377)
	—	1,180	1,390	128,862	(34,803)	(1,362)	95,267
每股盈利							
基本及攤薄	—	0.03仙	0.04仙	3.39仙	(0.76)仙	(0.04)仙	2.66仙

截至2004年12月31日止六個月

	採納以下各項導致期內溢利增加／(減少)					總計 千港元
	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港詮釋 第2號及 香港會計 準則第16號 千港元	香港 財務報告 準則第2號 千港元	
營業額	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	5,384	—	(368)	—	5,016
毛利	—	5,384	—	(368)	—	5,016
其他收益淨額	—	—	—	—	—	—
銷售費用	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	(724)	(724)
其他經營開支	—	(1,763)	(695)	(25,976)	—	(28,434)
未計融資前經營溢利	—	3,621	(695)	(26,344)	(724)	(24,142)
融資成本	—	—	—	—	—	—
應佔業績						
聯營公司	(1,735)	12	(32)	(2,457)	—	(4,212)
共同控制企業	(6,636)	444	(183)	(4,154)	—	(10,529)
除稅前溢利	(8,371)	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(38,883)
稅項支出	8,371	—	—	—	—	8,371
期內溢利	—	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(30,512)
應佔：						
本公司股權持有人	—	3,816	(922)	(24,480)	(724)	(22,310)
少數股東權益	—	261	12	(8,475)	—	(8,202)
	—	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(30,512)
每股盈利						
基本及攤薄	—	0.26仙	(0.06)仙	(1.64)仙	(0.05)仙	(1.49)仙

2. 會計政策之變動 (續)

會計政策之變動對2005年6月30日之資產負債表之影響概述如下：

	採納以下各項導致增加／(減少)之影響				總計 千港元
	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計 準則第32號 千港元	香港詮釋 第2號及 香港會計 準則第16號 千港元	
投資物業	—	(59,005)	—	146,728	87,723
物業、廠房及設備	(210,566)	29,761	—	(457,080)	(637,885)
土地使用權	210,566	10,500	—	195,000	416,066
持作發展物業	(1,347)	—	—	—	(1,347)
聯營公司	(30)	(738)	—	(15,932)	(16,700)
共同控制企業	(8,230)	(6,737)	—	(10,612)	(25,579)
其他非流動資產	—	—	(2,229)	—	(2,229)
酒店存貨	—	—	—	(6,504)	(6,504)
持作出售之已落成物業	(10,516)	—	—	—	(10,516)
	(20,123)	(26,219)	(2,229)	(148,400)	(196,971)
長期借貸	—	—	1,114	—	1,114
遞延稅項負債	—	3,256	—	1,512	4,768
長期借貸之即期部分	—	—	1,115	—	1,115
	—	3,256	2,229	1,512	6,997
資產淨值	(20,123)	(22,963)	—	(146,888)	(189,974)
儲備	(19,143)	(21,931)	—	(110,772)	(151,846)
少數股東權益	(980)	(1,032)	—	(36,116)	(38,128)
總權益	(20,123)	(22,963)	—	(146,888)	(189,974)

3. 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組成。

	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
物業銷售	521,442	741,251
租金收入	115,258	83,627
酒店經營收入	94,200	89,559
物業管理服務費收入	11,138	9,142
項目管理費收入	3,093	272
	745,131	923,851

- (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服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。

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2005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	524,535	119,535	94,200	6,861	—	745,131
分類業績	131,206	85,094	4,299	(893)	(518)	219,188
銀行及其他利息收入						84,907
企業支出						(52,030)
未計融資前經營溢利						252,065
融資成本						(91,186)
應佔業績						
聯營公司	(1,604)	27,975	(823)	(247)	—	25,301
共同控制企業	(28,112)	119,846	(626)	(118)	(340)	90,650
除稅前溢利						276,830
稅項支出						(63,311)
期內溢利						213,519
資本開支	6,239	102,988	17,289	282	—	126,798
折舊及攤銷	7,902	25,949	28,004	321	832	63,008
應收共同控制企業、聯營公司 及一家接受投資公司之款項 撥備／(撥備撥回)	(59,473)	114	(983)	—	—	(60,342)
商譽減值	—	8,629	18,326	—	—	26,955

3. 營業額及分類資料 (續)

	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
於2005年12月31日						
分類資產	11,862,869	3,939,920	968,977	40,583	4,553	16,816,902
聯營公司及共同 控制企業	6,557,807	5,637,943	349,738	(10,174)	1,709	12,537,023
未分類資產						2,493,136
總資產						31,847,061
分類負債	(4,421,646)	(1,791,580)	(959,453)	(26,862)	(5,602)	(7,205,143)
未分類負債						(1,151,629)
總負債						(8,356,772)
截至2004年12月31日 止六個月						
分類收益	741,523	88,973	89,559	3,796	—	923,851
分類業績	61,790	16,344	(2,031)	(525)	(882)	74,696
銀行及其他利息收入						33,270
企業支出						(47,560)
未計融資前經營溢利						60,406
融資成本						(37,003)
應佔業績						
聯營公司	6,940	18,311	(2,700)	(343)	—	22,208
共同控制企業	(27,671)	44,593	(1,780)	(1,995)	(1,200)	11,947
除稅前溢利						57,558
稅項支出						(25,245)
期內溢利						32,313
資本開支	27,304	15,728	3,319	310	27	46,688
折舊及攤銷	7,962	17,788	28,195	257	476	54,678
應收共同控制企業款項						
撥備／(撥備回撥)	(1,953)	453	—	732	—	(768)
物業撥備撥回	(19,229)	—	—	—	—	(19,229)

於2005年6月30日 (經重列)	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	
分類資產	10,220,324	3,550,533	964,597	27,546	4,878	14,767,878
聯營公司及共同控制企業	5,961,915	5,139,407	362,807	(10,611)	10,152	11,463,670
未分類資產						5,372,283
總資產						31,603,831
分類負債	(4,523,988)	(1,883,189)	(874,086)	(18,461)	(5,490)	(7,305,214)
未分類負債						(1,190,752)
總負債						(8,495,966)

4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
銀行及其他利息收入	84,907	33,270
應收一家接受投資公司的款項撥備回撥	60,545	—
應收一家聯營公司款項撥備回撥	983	—
商譽減值	(26,955)	—
應收共同控制企業的款項撥備	(1,186)	(6,709)
發展中將完成物業減值撥備回撥	—	19,229
應收共同控制企業款項撥備回撥	—	7,477
	118,294	53,267

5. 未計融資前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004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	52,834	40,967
並經扣除：		
已出售物業成本	346,103	607,986
員工成本(已包括董事酬金)	71,618	54,917
折舊及攤銷	63,008	54,678
租賃物業租金	18,963	19,536
投資物業之有關支出	20,546	11,778
退休福利成本	1,875	1,883

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
中國所得稅－遞延		
暫時差額的產生和回撥	37,590	25,245
投資物業公平值的增加	25,721	—
	63,311	25,245

由於本集團於期內在港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(2004年：無)。中國企業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(2004年：33%)。

於1999年7月，新世界發展有限公司(「新世界發展」)為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)本集團出售其於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(「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(2004年：無)。

截至2005年12月31日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業的稅項分別為38,658,000港元(2004年：1,735,000港元)及389,000港元(2004年：6,636,000港元)，並已計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

7. 股息

董事不宣派截至2005年12月31日止六個月之股息(2004年：無)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利196,195,000港元(2004年：39,786,000港元)及期內已發行之加權平均股數3,777,236,194股(2004年：1,491,890,208股)計算。

行使尚未行使之購股權對上述期間每股盈利並無攤薄影響，上述期間每股基本盈利相等於每股攤薄盈利。

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2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
0至30日	124,332	111,234
31至60日	28,596	11,175
61至90日	16,576	5,737
90日以上	59,842	67,779
	229,346	195,925

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. 股本

	於2005年 12月31日 千港元	於2005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	800,000	800,000
已發行及繳足：		
3,793,401,632股每股面值0.1港元之股份 (2005年6月30日：3,768,248,832股每股面值0.1港元之股份)	379,340	376,825

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2004年7月1日	1,488,862,294	148,886
供股 (附註(i))	2,255,294,538	225,530
行使購股權	24,092,000	2,409
於2005年6月30日	3,768,248,832	376,825
於2005年7月1日	3,768,248,832	376,825
行使購股權 (附註(ii))	25,152,800	2,515
於2005年12月31日	3,793,401,632	379,340

10. 股本 (續)

- (i) 截至2005年6月30日止年度，本公司2,255,294,538股每股面值0.1港元之股份已經由基準為每持有兩股現有股份可獲發三股供股股份進行之供股事項按每股2.8港元之價格予以發行。
- (ii) 根據於2000年12月18日及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2005年12月31日之尚未行使結餘之變動如下：

建議授出日期	每股 行使價 HK\$	行使期	股份數目				2005年 12月31日
			2005年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2001年2月5日	1.782	(1)	50,042,400	—	(20,998,000)	—	29,044,400
2001年5月2日	2.375	(1)	560,000	—	(410,000)	—	150,000
2001年6月29日	2.910	(1)	3,195,000	—	(608,000)	—	2,587,000
2001年8月31日	2.170	(1)	947,000	—	(836,000)	—	111,000
2002年3月26日	2.065	(1)	742,000	—	(131,200)	(112,400)	498,400
2003年1月3日	1.212	(1)	1,210,200	—	(31,600)	—	1,178,600
2003年5月12日	0.912	(1)	2,659,700	—	(506,600)	(105,000)	2,048,100
2003年10月28日	1.650	(1)	69,000	—	—	—	69,000
2003年12月18日	1.668	(2)	1,625,000	—	(1,000,000)	—	625,000
2004年3月25日	2.252	(1)	1,992,200	—	(151,400)	(294,800)	1,546,000
2004年6月18日	1.650	(1)	883,000	—	(290,800)	(277,800)	314,400
2004年11月4日	2.484	(1)	707,000	—	—	(279,000)	428,000
2004年12月22日	2.689	(1)	1,234,000	—	—	—	1,234,000
2005年7月13日	2.300	(1)	—	817,600	(29,600)	—	788,000
2005年7月13日	2.300	(2)	—	1,400,000	(150,000)	—	1,250,000
2005年11月7日	2.620	(1)	—	48,800	(9,600)	—	39,200
			65,866,500	2,266,400	(25,152,800)	(1,069,000)	41,911,100

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2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,562,318	1,217,031
無抵押	416,273	778,934
應收同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,581,796	2,756,161
應收少數股東權益貸款(附註(iii))	134,549	131,295
	4,694,936	4,883,421
已計入流動負債之即期部分	(799,647)	(810,394)
	3,895,289	4,073,027

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元	於2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元	於2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
一年內	241,487	191,536	22,952	130,841	264,439	322,377
一年至兩年	794,342	405,316	393,321	264,916	1,187,663	670,232
兩年至五年	369,767	458,185	—	355,140	369,767	813,325
五年後	156,722	161,994	—	28,037	156,722	190,031
	1,562,318	1,217,031	416,273	778,934	1,978,591	1,995,965

銀行貸款總結餘包括一筆為數282,051,000港元(2005年6月30日：286,604,000港元)之款項，該筆款項須於2016年12月前分期全數清償，並已轉借予一家聯營公司。

(ii) 應收同系附屬公司之貸款之還款期如下：

	於2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
一年內	535,208	488,017
一至兩年	2,046,588	2,268,144
	2,581,796	2,756,161

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至倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1厘(2005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厘)不等計息。

(iii) 來自少數股東權益之貸款為無抵押，每年按5厘至5.76厘(2005年6月30日：5厘至5.76厘)計息，還款期已於合營合約中訂明。

12. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	於2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
一年內	77,352	72,440
一至兩年	120,530	72,986
兩至五年	—	123,364
	197,882	268,790

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2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
0至30日	260,371	232,733
31至60日	54,705	23,212
61至90日	189	88,074
90日以上	196,307	382,301
	511,572	726,320

14. 應付少數權益股東款項

該筆款項乃無抵押、免息且並無固定還款期。

15. 或然負債

本集團之或然負債中，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1,691,116,000港元（2005年6月30日：2,057,808,000港元）。於2005年12月31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1,198,202,000港元（2005年6月30日：1,440,955,000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2005年 12月31日 千港元	於2005年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	50,698	153,895
投資一家共同控制企業	96,154	—
	146,852	153,895

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔（2005年6月30日：無）。

(ii) 其他承擔

於2005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及共同控制企業所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386,187,000港元（2005年6月30日：388,535,000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

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：

(i)	截至12月31日止六個月	
	2005年 千港元	2004年 千港元
同系附屬公司貸款利息	53,190	13,566
一家同系附屬公司之租賃物業租金	1,423	2,445
一家聯營公司之租賃物業租金	14,904	14,486
一家同系附屬公司物業代理費	836	4,530
來自共同控制企業之利息收入	(7,132)	(31,362)
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	(3,734)	(2,613)
來自同系附屬公司之租金收入	(25,564)	(25,806)
來自一家聯營公司之租金收入	(2,885)	(2,804)

該等有關連人士交易須受2005年度年報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35,752,000港元（2004年12月31日：124,407,000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（附註6）。

18. 比較數字

若干比較數字已經重新分類以符合本期間之呈列方式。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款

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。該等墊款金額各自超逾本公司於2005年12月31日之市值的8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團持有 之應佔權益	於2005年 12月31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			
共同控制企業						
北京崇文－新世界房地產 發展有限公司	70%	1,226,047	—	8.5%	480,769	1,706,816
北京崇裕房產開發有限公司	70%	1,129,896	—	8.5%	96,154	1,226,050
中國新世界電子有限公司	70%	1,004,380	—	香港 最優惠利率	28,846	1,033,226
總計		3,360,323	—		605,769	3,966,092

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2005年12月31日之市值為12,423,092,000港元，乃根據2005年12月31日本公司已發行股份總數3,793,310,632股及緊接2005年12月31日前五個營業日平均收市價每股3.28港元而計算。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2005年12月31日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,734,832,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資共1,691,116,000港元作擔保。該等款項合計超過本公司於2005年12月31日之市值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就2005年12月31日之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：

	合併 資產負債表 千港元	本集團的 應佔權益 千港元
非流動資產	18,313,609	10,848,614
流動資產	7,361,289	4,688,007
流動負債	(7,352,182)	(4,583,240)
非流動負債	(3,895,186)	(1,961,667)
股東貸款及墊款	(8,738,243)	(5,249,195)
	5,689,287	3,742,519

(C) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事會謹此呈報本公司期內任何時間控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於2005年3月24日，本公司的間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）獲授為期兩年、最高額達人民幣200,000,000元之貸款額度。於授予該項貸款時，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。若未能於貸款方送達要求其作出補救行動之通告日期後連續7日期間履行有關承諾者，將構成違約事件，此舉將令北京麗高根據該項貸款的未償負債將即時到期及償還，且該項貸款將予終止。

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。

企業管治常規守則

本公司於截至2005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，負責董事會的有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務的掌舵工作，將董事會所釐定的政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份，可有效地統領本集團發展業務。

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1規定非執行董事須獲委任固定任期，並須重選連任。本公司之非執行董事於回顧期內並非以固定任期委任，因彼等須根據本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

為遵守此項守則條文，本公司已與非執行董事簽訂服務合同，據此，非執行董事獲委任固定任期，自2006年1月1日起為期三年，惟須根據本公司組織章程細則之條文輪值告退及重新委任。

守則條文A.4.2

守則條文A.4.2規定所有獲委任以填補空缺之董事，須於彼等獲委任後首屆股東大會上膺選連任。每名董事包括獲委任固定任期之董事須最少每隔三年輪值告退。

為遵守此項守則條文，董事已建議根據此項守則條文修訂本公司之組織章程細則，修訂已隨後獲股東於本公司2005年11月29日舉行之股東週年大會上批准。

守則條文A.5.4

守則條文A.5.4規定須訂明條款不遜於上市規則附錄10所載標準守則中有關僱員買賣發行人證券所規定的書面指引。

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（內幕）交易條例所載內幕交易的有關條文載入公司內部的「人力資源及行政手冊」，以提醒僱員於該條例下的責任。本公司目前正制定僱員買賣本公司證券的書面指引，以符合此項守則條文的規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易時的行為守則。本公司已向董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載的標準。

僱員及薪酬政策

於2005年12月31日，本集團之全職僱員共2,244名。包括董事酬金的員工相關成本合共為71,600,000港元（2004年：54,900,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員的表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員的表現酌情發放年終花紅。

主要收購及出售

於回顧期內，本集團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、出售或贖回任何本公司之上市股份。

代表董事會
主席

鄭家純博士

香港，2006年3月15日



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