

主席報告

各位股東：

雖然全球經濟放緩，中國大陸卻為投資者及營商人士提供穩定的經濟環境；美國、歐洲及日本的需求萎縮引致全球經濟衰退的同時，中國成為安全的避風港。中國國家統計局的數據顯示，二零零二年國內生產總值年度增長達百分之八。配合國內經濟持續增長，我們正在加快項目落成，以滿足不斷增加的國內需求。

中國政府有關穩定國內房地產市場的措施可有效防止泡沫的形成，有利房地產市場的長遠健康成長，但短期內對市場氣氛卻難免會有負面影響。然而，我深信憑著新世界中國地產的全國性發展商地位，財政實力雄厚兼具同級最佳物業的稱譽，我們所受的影響應屬微不足道。

鑑於中國住宅需求強勁、按揭政策開放，以及二手物業市場開始形成，本集團對中國內地整體物業市場持積極樂觀的態度。繼北京成功獲得二零零八年奧運會舉辦權及中國順利加入世貿，中國再奪得二零一零年世界博覽會主辦權，更將於上海興建環球片場，進一步鞏固其顯赫的國際地位。縱使全球經濟前景尚未明朗，但此等矚目盛事進一步確認中國大陸的增長動力及秀麗前景。該等發展趨勢正為本集團銳意成為國內頂尖物業發展商、足跡遍佈國內主要城市的決心增添動力。憑藉在中國大陸的雄厚根基，本集團應可把握市場需求日增的難得機遇。

除此之外，本集團在不同地區擁有多元化的物業組合、完善的地域覆蓋，以及擁有本地化業務部門及管理隊伍可根據當地情況採用適當的國際業務策略，以使集團得以充份把握中國大陸市場發展機遇。依據本集團的競爭優勢，結合持續提供最佳產品和優質服務的信譽，突顯本集團的品牌策略，從而使集團未來的發展潛力更雄厚，前景更遠大。

在新世界，我們相信，成功的夥伴關係繫於溝通與信任。作為一間公眾上市公司，我們為投資者、基金經理及金融投資界其他人士，以至我們的員工和社會大眾敞開溝通大門。在此大原則下，我們致力讓所有人士分享有關集團的工作進度及成果、面對的挑戰與策略，最重要的是讓他們瞭解我們的視野與宗旨。

鄭家純博士

主席

香港，二零零三年三月二十日

財務摘要

主要財務數據	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業績		
營業額	378,362	502,380
銷售成本	(289,834)	(305,033)
毛利	88,528	197,347
其他收益	3,494	61,823
其他收入／(支出)	36,355	(8,088)
銷售費用	(14,388)	(18,759)
行政費用	(20,157)	(18,950)
其他經營開支	(87,445)	(75,817)
未計融資前經營溢利	6,387	137,556
融資成本	(12,794)	(16,147)
應佔業績		
聯營公司	789	(3,836)
共同控制企業	22,086	(13,982)
除稅前溢利	16,468	103,591
稅項	11,153	7,371
除稅後溢利	5,315	96,220
少數股東權益	11,753	4,422
股東應佔溢利	17,068	100,642
每股盈利		
基本	1.15仙	6.80仙
攤薄	不適用	6.77仙

業務回顧

於回顧期內，新世界中國地產有限公司（「新世界中國」）錄得營業額378,362,000港元，股東應佔純利為17,068,000港元，每股盈利為1.15港仙。

由於武漢常青花園最新一期工程的竣工時間略有延遲，導致營業額及溢利下跌。於二零零二財政年度上半年，武漢常青花園提供期內87%之應佔經營溢利。不計武漢常青花園的溢利貢獻，物業銷售的應佔經營溢利較去年同期實際增長87%。事實上，於回顧期內竣工項目中，超過37%的可售面積至二零零二年十二月經已售出。

二零零二財政年度或之前落成項目的存貨單位之銷售面積較去年同期增長67%。由於存貨以減價形式促銷，尤其是位於廣州的物業，故無可避免對應佔經營溢利構成負面影響。

於回顧期內，本集團租賃業務的撥備撥回前應佔經營溢利為46,908,000港元，較去年同期下降17%。該等減少乃由於新近落成之投資物業，上海華美達廣場的開業成本偏高所致。然而，隨著上海作為國際大都會的地位日益重要，本集團在該市的兩項主要投資物業香港新世界大廈及華美達廣場具備優勢，以迎合未來數年市場對上海位置優越的寫字樓及高級住宅單位日益殷切的需求。

酒店業務的溢利貢獻上升，主要有賴於新世界中國各酒店平均入住率的改善及借貸成本的下降所致。

按業務分析應佔經營溢利

本集團之應佔經營溢利按業務分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	(2,705)	55,126
租賃業務	76,508	56,707
酒店業務	11,060	8,812
物業管理	(7,600)	(386)
應佔經營溢利	77,263	120,259
融資成本	(12,794)	(16,147)
銀行及其他利息收入	3,494	57,685
出售其他投資／附屬公司之收益／(虧損)淨額	3,650	(8,088)
企業開支	(54,545)	(53,067)
股東應佔溢利	17,068	100,642

物業發展

本集團於回顧期內竣工之12個分別位於北京、瀋陽、濟南、合肥、廣州及珠江三角洲地區的發展項目，總樓面面積逾333,000平方米。源自物業銷售之應佔經營溢利錄得2,705,000港元虧損。

於二零零三財政年度上半年落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
華北地區			
北京新世界家園一期	O, Oth	36,218	70%
東北地區			
瀋陽新世界花園一期B	R, Oth	19,102	90%
華中地區			
濟南陽光花園一期	R	18,382	65%
合肥新世界花園二期	R, C, Oth	19,800	60%
華南地區			
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60%
廣州天河芳草園一期	R	48,202	40%
廣州東逸花園三期	R, Oth	57,929	100%
廣州嶺南新世界家園二期A	R	42,921	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	1,505	34%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,732	34%
珠海新世界海濱花園一期	R	10,311	60%
海口新世界花園一期	R	50,230	60%
總計		333,332	

R	:	住宅
C	:	商業
O	:	寫字樓
Oth	:	其他

於二零零三財政年度下半年，本集團預期將會有七個項目落成，總樓面面積達398,433平方米。迄今為止，各項目的預售情況理想。

中國大陸物業需求持續強勁，而本集團亦加快項目竣工步伐，使新世界中國處於有利位置，以透過物業銷售取得業務增長。

將於二零零三財政年度下半年落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
華中地區			
南京新世界中心	R	73,940	92%
濟南陽光花園一期	R	39,329	65%
武漢常青花園四期	R	168,155	60%
華南地區			
廣州逸彩庭園二期	R	11,600	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	55,235	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	13,674	60%
肇慶新世界花園一期	R	36,500	40%
總計		398,433	

物業投資

本集團之租賃業務於回顧期內該分類收益達50,554,000港元，應佔經營溢利為76,508,000港元。

於二零零三財政年度上半年，本集團完成三項投資物業並推出市場。該等物業包括住宅單位、商業及寫字樓，總樓面面積逾148,000平方米。

於二零零三財政年度上半年落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
大連新世界廣場二期	C, Oth	68,275	88%
上海華美達廣場	R,C	61,651	61.8%
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100%
總計		148,815	

兩個位於南京及上海之項目可望於二零零三財政年度下半年落成。本集團於中國多個主要城市之各個投資物業均位處黃金地段，且在同級物業中質素超凡，得以滿足市場日漸殷切之需求。

連同目前已落成之10項總樓面面積逾490,000平方米之投資物業，本集團之租賃業務將能帶來可觀之現金流，並擴大本集團經常性收入基礎。

將於二零零三財政年度下半年落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
南京新世界中心	C, O, Oth	118,934	92%
上海香港新世界大廈	C, O, Oth	137,746	44.1%
總計		256,680	

流動資金及資金來源

於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達14.51億港元(二零零二年六月三十日：14.51億港元)。綜合負債淨額為51.13億港元(二零零二年六月三十日：40.17億港元)，負債比率為29%(二零零二年六月三十日：22%)。

本集團維持均衡的債務組合，透過配合得宜的固定及浮動利息債項組合、貨幣風險容許程度及均衡的債項到期分佈，從而適當地分散了風險。本集團之資本結構於股本、銀行貸款、同系附屬公司之貸款及本集團若干附屬公司之少數股東貸款之間取得平衡。本集團之政策為利用純債項而非半債項金融證券作為融資，並在可能之情況下以本地貨幣借貸。本集團繼續增加直接在中國大陸以人民幣借貸之銀行貸款比重，以減輕所面對之外匯風險。

利率及到期日概況

	定息 千港元	浮息 千港元	免息 千港元
一年內	1,333,717	554,844	—
一至兩年	323,987	892,184	—
二至五年	1,259,117	1,977,010	—
五年後	250,043	—	361,975
總計	3,166,864	3,424,038	361,975

借貸貨幣概況

	二零零二年 十二月三十一日	二零零二年 六月三十日
人民幣	42.9%	36.7%
港元	43.7%	51.1%
美元	13.4%	12.2%

至二零零三年底之十二個月內到期之應償還銀行貸款共13.34億港元，以本集團所持現金14.51億港元及已錄得增長之物業銷售收益與租金收入，當足以輕鬆應付。

於二零零二年十二月三十一日，本集團已簽約而未動用之銀行貸款共8.9億港元（二零零二年六月三十日：5.14億港元）。

外匯風險

本集團全部物業發展項目均位於中國大陸，該等發展項目之資金無可避免須透過多家中外合營企業以跨境投資方式進行，並對該等合營企業注入註冊資本及以股東貸款方式墊支。由於受到地區性限制，上述資金透過償還股東墊款、利息成本或現金股息方式償還。從香港滙至中國大陸發放之資金概以美元或港元計算，而根據法例，此等半資本投資融資在兌換為人民幣用以支付發展成本前，須於中國外匯管理局先行辦理登記手續。當此等資金之回報滙出中國時，須以從香港滙出之同一種貨幣計算，並須辦理解除登記手續，因此，本集團在投資回報方面可有效免受外匯風險的影響。由於中國外匯管制制度之獨有特性，加上本集團認為香港之美元聯繫滙率在可預見將來將持續執行，因此本集團僅進行極少量之對沖活動。

或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團或然負債約1,709,295,000港元（二零零二年六月三十日：1,381,447,000港元），涉及若干聯營公司及共同控制企業所取得之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團之物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

於回顧期內，本集團並無進行主要收購或出售事項。

應佔經營溢利分析

按業務分析

	未經審核		回顧
	截至十二月三十一日止六個月		
	二零零二年	二零零一年	
	千港元	千港元	
物業銷售	(2,705)	55,126	此類業務下跌乃由於武漢常青花園最新一期工程竣工時間略有延遲所致。期內出售存貨單位的銷售面積較去年同期增長67%。由於存貨以減價形式促銷，尤其是位於廣州的物業，故無可避免對應佔經營溢利構成負面影響。
租賃業務	76,508	56,707	就本集團於天津的一項發展中投資物業作出的撥備，已於物業正式開始出租後於期內撥回。由於新近落成的投資物業上海華美達廣場的開業成本偏高，導致在此項撥回前的應佔經營溢利減少17%。
酒店業務	11,060	8,812	此類業務的應佔經營溢利增加，主要有賴於入住率的改善及借貸成本的下降所致。
物業管理	(7,600)	(386)	期內物業管理之應佔經營溢利的負面影響擴大，乃由於為新近落成項目提供的服務範疇持續擴大。本集團已於北京、瀋陽、上海及廣州設立物業管理隊伍，為已落成的物業提供管理服務。
應佔經營溢利	77,263	120,259	
融資成本	(12,794)	(16,147)	
銀行及其他利息收入	3,494	57,685	
出售其他投資／附屬公司 之收益／(虧損)淨額	3,650	(8,088)	
企業支出	(54,545)	(53,067)	
股東應佔溢利	17,068	100,642	

董事於證券之權益

於二零零二年十二月三十一日，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))證券之權益如下：

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
新世界中國地產有限公司			
(每股面值0.10港元之普通股)			
杜惠愷先生	700,000	—	—
陳錦靈先生	100,000	—	—
周桂昌先生	126	—	—
田北俊先生	—	—	260,000
新世界發展有限公司			
(每股面值1.00港元之普通股)			
梁志堅先生	23,253	—	—
陳錦靈先生	96,669	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—
新世界基建有限公司			
(每股面值1.00港元之普通股)			
鄭家純博士	—	1,000,000	—
陳永德先生	700,000	—	—
陳錦靈先生	6,800	—	—
精基貿易有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
鄭家成先生	—	—	380,000
梁志堅先生	160,000	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000
周桂昌先生	80,000	—	—
周宇俊先生	80,000	—	—
協興建築有限公司			
(每股面值100.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	15,000	—	—

董事於證券之權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
HH Holdings Corporation			
(每股面值1.00港元之普通股)			
陳錦靈先生	15,000	—	—
國際屋宇管理有限公司			
(每股面值10.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	1,350	—	—
Master Services Limited			
(每股面值0.01美元之普通股)			
梁志堅先生	16,335	—	—
陳錦靈先生	16,335	—	—
周桂昌先生	16,335	—	—
周宇俊先生	16,335	—	—
松電有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
梁志堅先生	44,000	—	—
陳錦靈先生	—	—	44,000
周桂昌先生	44,000	—	—
周宇俊先生	44,000	—	—
新世界創建有限公司			
(每股面值0.10港元之普通股)			
鄭家成先生	—	—	3,382,788
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745
陳錦靈先生	—	—	10,602,565
周桂昌先生	2,562,410	—	—
周宇俊先生	2,562,410	—	—
Progreso Investment Limited			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
梁志堅先生	—	—	119,000

董事於證券之權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
大業建築工程有限公司			
(每股面值1,000.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	250	—	—
富城物業管理有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
鄭家成先生	—	—	750
梁志堅先生	750	—	—
周桂昌先生	750	—	—
周宇俊先生	750	—	—
YE Holdings Corporation			
(每股面值1.00港元之普通股)			
梁志堅先生	37,500	—	—

附註：

- (1) 若干董事持有本公司、新世界基建有限公司及新創建集團有限公司(前稱太平洋港口有限公司)購股權之權益在「董事購買股份或債券之權利」及「購股權計劃」中披露。
- (2) 此等股份由一家公司實益擁有，而根據披露權益條例，有關董事被視為有權在該公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權。

除上文所披露者外，於二零零二年十二月三十一日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士並無實益或非實益擁有本公司或其任何相聯法團(定義見披露權益條例)之任何證券權益。

董事購買股份或債券之權利

- (A) 董事購買本公司股份之權利已在下文「購股權計劃」一節中披露。
- (B) 根據同系附屬公司新世界基建有限公司（「新世界基建」）之購股權計劃，新世界基建或其附屬公司之董事及僱員可獲授認購新世界基建股份之購股權。本公司以下董事於二零零二年十二月三十一日亦為新世界基建之董事，彼等於獲授予可認購新世界基建股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零二年十二月三十一日 尚未行使之購股權數目	
		每股行使價 10.20港元 <small>(附註1)</small>	每股行使價 12.00港元 <small>(附註2)</small>
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	480,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
梁志堅先生	一九九八年十二月八日	120,000	480,000
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	800,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
鄭維志先生	一九九八年十二月十一日	120,000	480,000
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000 <small>(附註3)</small>	960,000 <small>(附註4)</small>
蘇 鏗先生*	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000

* 蘇鏗先生已辭任本公司之董事，由二零零三年一月十七日起生效。

附註：

- (1) 除另有說明外，可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使。
- (2) 分為三批，除非另有規定，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日起至二零零四年六月一日止。
- (3) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日起至二零零五年六月一日止。

上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。截至二零零二年十二月三十一日止期間，該等董事概無根據新世界基建之購股權計劃行使任何購股權。

董事購買股份或債券之權利(續)

(C) 根據另一項屬同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)(前稱太平洋港口有限公司)之購股權計劃，以下本公司兼於二零零二年十二月三十一日為新創建之董事在獲授予可認購新創建股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零二年十二月三十一日 行使價每股0.693港元 之尚未行使購股權數目
陳永德先生	一九九九年五月十一日	10,000,000 ^(附註)

附註：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。

截至二零零二年十二月三十一日止期間，上述董事概無根據新創建之購股權計劃行使任何購股權。

除上文所披露者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於期間內並無參與任何安排，致使本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下子女可透過購入本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於股份之權益

於二零零二年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)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10%或以上權益：

名稱	所持股份數目
周大福企業有限公司	1,050,768,800 ^(附註1)
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	1,050,768,800 ^(附註2)

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 分別為新世界發展直接持有之1,011,714,293股股份、Great Worth Holdings Limited (「GWH」) 持有之22,508,064股股份及High Earnings Holdings Limited (「HEH」) 持有之16,546,443股股份。於二零零二年十二月三十一日，GWH及HEH則為新世界發展分別間接擁有59%及52.35%權益之附屬公司。新世界發展被視為於GWH及HEH持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零二年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條存置之登記冊並無其他權益記錄。

購股權計劃

於截至二零零二年十二月三十一日止期間，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（「二零零零年購股權計劃」）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

董事姓名	授予日期	行使期 (附註1)	於二零零二年 七月一日 尚未行使之 購股權數目	於二零零二年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	每股認購價 港元
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	1.955
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	1.955
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	2,500,000	1.955
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	1.955
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	1.955
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日 二零零六年三月九日 (附註2)	400,000	400,000	1.955
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	1.955
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	1.955
蘇 鐸先生*	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	1.955
總計			15,200,000	15,200,000	

* 蘇鐸先生已辭任本公司之董事，由二零零三年一月十七日起生效。

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，除非屬附註(2)所指明之情況，否則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%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於餘下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各行使期首日所持有之尚未行使購股權之25%。
- (3) 上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

於截至二零零二年十二月三十一日止期間，上述董事並無行使本公司之購股權。

購股權計劃(續)

(B) 授予僱員之購股權

授出日期	購股權數目				於二零零二年十二月三十一日尚未行使	每股認購價 港元
	於二零零二年七月一日結餘	於期內授出	於期內行使 (附註2)	於期內失效		
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	32,627,600	—	42,400	1,404,400	31,180,800	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	458,400	—	—	—	458,400	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	2,328,000	—	—	—	2,328,000	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	2,130,000	—	—	—	2,130,000	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	2,067,600	—	—	—	2,067,600	2.265
總計	39,611,600	—	42,400	1,404,400	38,164,800	

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%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.05港元。

本公司於二零零二年十一月二十六日舉行之本公司股東週年大會(「二零零二年股東週年大會」)上終止二零零零年購股權計劃。於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將繼續有效，並可按二零零零年購股權計劃之條款行使。於二零零二年股東週年大會上，本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之新規定採納新購股權計劃。於截至二零零二年十二月三十一日止期間，概無購股權根據新購股權計劃授出。

綜合損益賬

截至二零零二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 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	378,362	502,380
銷售成本		(289,834)	(305,033)
毛利		88,528	197,347
其他收益	3	3,494	61,823
其他收入／(開支)	4	36,355	(8,088)
銷售費用		(14,388)	(18,759)
行政費用		(20,157)	(18,950)
其他經營開支		(87,445)	(75,817)
未計融資前經營溢利	5	6,387	137,556
融資成本		(12,794)	(16,147)
應佔業績			
聯營公司		789	(3,836)
共同控制企業		22,086	(13,982)
除稅前溢利		16,468	103,591
稅項	6	11,153	7,371
除稅後溢利		5,315	96,220
少數股東權益		11,753	4,422
股東應佔溢利		17,068	100,642
每股盈利	8		
基本		1.15仙	6.80仙
攤薄		不適用	6.77仙

綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	未經審核 二零零二年 十二月三十一日 千港元	已經審核 二零零二年 六月三十日 千港元
固定資產		4,012,091	3,703,088
發展中待完成物業		3,583,739	3,268,128
聯營公司		1,585,149	1,422,852
共同控制企業		10,106,469	10,099,496
其他投資		1,948,029	1,973,041
其他非流動資產		48,031	50,311
非流動資產總值		21,283,508	20,516,916
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	9	706,936	486,737
發展中將完成物業		2,238,355	2,244,030
持作出售之已落成物業		585,123	458,790
現金及銀行結存		1,405,867	1,405,094
		4,936,281	4,594,651
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	353,396	319,924
出售物業所收按金		186,342	190,713
欠同系附屬公司款額		298,983	272,790
短期貸款			
有抵押		493,458	518,691
無抵押		439,730	160,748
銀行及其他借貸即期部分	12	955,374	834,045
應付稅款		98,691	105,786
		2,825,974	2,402,697
流動資產淨值		2,110,307	2,191,954
資金運用		23,393,815	22,708,870
資本來源：			
股本	11	148,194	148,190
儲備		17,721,868	17,703,671
擬派末期股息		—	29,639
股東資金		17,870,062	17,881,500
銀行及其他借款	12	5,063,931	4,334,097
遞延利息收入		384,191	407,788
少數股東權益		75,631	85,485
運用資金		23,393,815	22,708,870

簡明綜合現金流量報表

截至二零零二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 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務現金流出淨額	(717,268)	(312,336)
投資業務現金流出淨額	(332,573)	(381,633)
融資活動現金流入淨額	1,132,299	695,382
現金及銀行結存之增加	82,458	1,413
期初現金及現金等價物	847,844	503,242
期末現金及現金等價物	930,302	504,655
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行結存	930,302	504,655

綜合權益變動報表

截至二零零二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 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於七月一日	17,881,500	17,469,752
未於損益賬內確認之附屬公司、聯營公司及合營企業滙兌差額	1,051	(10,455)
發行股份	4	1,226
發行股份溢價	78	36,612
期內溢利	17,068	100,642
已派付二零零二年末期股息	(29,639)	—
於十二月三十一日	17,870,062	17,597,777

賬目附註

1 主要會計政策

未經審核之中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16編製。

除本集團已採納下列對二零零二年一月一日或之後開始之會計期間生效之會計實務準則，因而導致其若干會計政策出現變動外，編製此等中期財務報表時所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零二年六月三十日止年度全年財務報表時所採用之會計原則一致：

會計實務準則第1號（經修訂）	:	財務報表之呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	:	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	:	現金流量報表
會計實務準則第34號	:	僱員福利

採納以上新訂／經修訂之會計實務準則對本集團截至二零零二年十二月三十一日止期間之中期財務報表並無重大影響。執行會計實務準則第一號（經修訂）及會計實務準則第十五號（經修訂）導致若干呈列形式變動。

此外，綜合損益賬之若干比較數字已重新分類以呈列更詳細之開支分析。董事認為現時之詳細費用分析能更有效地反映本集團之業績。

2 營業額及分類資料

- (a) 本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及投資項目。營業額由物業銷售所得款項總額、租金收入、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。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	273,346	312,571
租金收入	51,094	61,033
物業管理服務費收入	10,928	1,580
項目管理費收入	6,616	—
來自其他合營企業之收入	—	56,213
	341,984	431,397
利息收入減預扣稅	36,378	70,983
	378,362	502,380

- (b) 本集團之業務主要分為三大類別，包括物業銷售、租賃業務及酒店業務。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的分類分析。

2 營業額及分類資料(續)

截至二零二零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	酒店業務 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分類收益	310,359	50,554	5,981	11,468	378,362
分類業績	12,889	46,055	5,065	(10,221)	53,788
銀行及其他利息收入					3,494
出售其他投資之收益淨額					3,650
企業開支					(54,545)
未計融資前經營溢利					6,387
融資成本					(12,794)
應佔業績					
聯營公司	(1,264)	357	1,696	—	789
共同控制企業	(5,724)	20,838	4,298	2,674	22,086
除稅前溢利					16,468
稅項					11,153
除稅後溢利					5,315
少數股東權益					11,753
股東應佔溢利					17,068

截至二零二零一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	酒店業務 千港元	其他 千港元	合計 千港元
分類收益	439,766	61,033	—	1,581	502,380
分類業績	103,877	37,152	(40)	37	141,026
銀行及其他利息收入					57,685
出售附屬公司之虧損淨額					(8,088)
企業開支					(53,067)
未計融資前經營溢利					137,556
融資成本					(16,147)
應佔業績					
聯營公司	(4,351)	(369)	884	—	(3,836)
共同控制企業	(38,346)	16,639	7,968	(243)	(13,982)
除稅前溢利					103,591
稅項					7,371
除稅後溢利					96,220
少數股東權益					4,422
股東應佔溢利					100,642

3 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行及其他利息收入	3,494	61,823

4 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收合營企業款項撥備撥回	35,294	—
持作出售物業之減值撥備撥回	3,813	—
出售其他投資／附屬公司之收益／(虧損)淨額	3,650	(8,088)
持作出售之已落成物業之減值撥備	(2,698)	—
應收合營企業款項撥備	(3,704)	—
	36,355	(8,088)

5 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	41,923	61,033
並經扣除：		
出售物業成本	271,559	314,741
員工成本	46,908	51,557
投資物業之有關支出	26,087	2,047
折舊	12,303	5,865
租賃物業租金	6,398	6,296
遞延開支攤銷	2,645	1,825
退休福利成本	1,944	1,840
核數師酬金	1,600	1,697

6 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中國企業所得稅		
本公司及附屬公司	1,825	576
聯營公司	(232)	—
共同控制企業	9,560	6,795
	11,153	7,371

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（二零零一年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出準備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業須按稅率33%支付企業所得稅（二零零一年：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，最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）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」）及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,036,000,000港元（二零零二年六月三十日：7,059,000,000港元）。最終控股公司亦承諾就本集團因出售安居住房屋苑而無法支付之所得稅及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（二零零二年六月三十日：無）。

本集團投資物業和酒店物業重估盈餘之變現會產生中國稅務負債。由於現時集團無意在可見將來出售投資物業及酒店物業，因此並無就重估盈餘提撥遞延稅項準備。最終控股公司亦向本集團作出此等賠償保證。

7 股息

董事宣佈不派發截至二零零二年十二月三十一日止六個月之股息（二零零一年：無）。

8 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利17,068,000港元（二零零一年：100,642,000港元）及期內已發行之加權平均股數1,481,941,068股（二零零一年：1,480,338,406股）計算。

由於行使附於購股權之認購權對每股盈利不會造成攤薄影響，因此並無呈列至二零零二年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利。截至二零零一年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利100,642,000港元除以截至二零零一年十二月三十一日止期間已發行之加權平均股數1,480,338,406股加假設所有尚未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均股數6,749,129股計算。

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、土地成本預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
0至30日	45,313	36,628
31至60日	7,570	29,909
61至90日	11,858	9,733
90日以上	31,337	24,673
	96,078	100,943

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。貿易應付賬款之分析如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
0至30日	90,322	39,988
31至60日	3,130	283
61至90日	2,095	6,126
90日以上	75,088	71,324
	170,635	117,721

11 股本

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 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：		
1,481,944,294股每股面值0.1港元之股份		
(二零零二年六月三十日：1,481,901,894股每股面值0.1港元之股份)	148,194	148,190

11 股本(續)

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
於二零零二年六月三十日	1,481,901,894	148,190
行使購股權(附註)	42,400	4
於二零零二年十二月三十一日	1,481,944,294	148,194

附註：根據於二零零零年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零零零年購股權計劃」)，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。期內根據二零零零年購股權計劃所授購股權數目之變動如下：

授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目			於二零零二年 十二月三十一日
		於二零零二年 七月一日	期內行使	期內失效	
二零零一年二月五日	1.955	47,827,600	42,400	1,404,400	46,380,800
二零零一年五月二日	2.605	458,400	—	—	458,400
二零零一年六月二十九日	3.192	2,328,000	—	—	2,328,000
二零零一年八月三十一日	2.380	2,130,000	—	—	2,130,000
二零零二年三月二十六日	2.265	2,067,600	—	—	2,067,600
總計		54,811,600	42,400	1,404,400	53,364,800

12 銀行及其他借款

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
銀行貸款(附註(a))		
有抵押	1,327,653	940,810
無抵押	1,380,280	961,683
同系附屬公司之貸款(附註(b))	2,924,038	2,886,037
少數股東之貸款(附註(c))	387,334	379,612
	6,019,305	5,168,142
列入流動負債之即期部份	(955,374)	(834,045)
	5,063,931	4,334,097

12 銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零二年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 六月三十日 千港元
一年內	52,960	155,763	347,570	140,187	400,530	295,950
一至兩年	193,146	24,922	130,841	190,654	323,987	215,576
兩至五年	857,247	523,365	901,869	630,842	1,759,116	1,154,207
五年後	224,300	236,760	—	—	224,300	236,760
	1,327,653	940,810	1,380,280	961,683	2,707,933	1,902,493

銀行貸款總額結餘中一筆348,910,000港元(二零零二年六月三十日：361,371,000港元)須於截至二零一六年十二月止前分期償還，並轉借予一家聯營公司。

(b) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
一年內	554,844	538,095
一至兩年	892,184	892,188
兩至五年	1,477,010	1,455,754
	2,924,038	2,886,037

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0.5%計息，並全數須於五年內償還。

(c) 於二零零二年十二月三十一日，貸款乃無抵押、免息及無指定還款期。於二零零二年六月三十日，除了25,744,000港元之貸款乃按年率10%計息外，其餘均為免息，無抵押及無指定還款期。

13 或然負債

本集團於二零零二年十二月三十一日之或然負債中，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1,709,295,000港元(二零零二年六月三十日：1,381,447,000港元)。於二零零二年十二月三十一日，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1,186,517,000港元(二零零二年六月三十日：965,049,000港元)。

14 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備		
固定資產	165,843	330,326
投資聯營公司	—	49,544
投資共同控制企業	46,419	47,001
	212,262	426,871
已批准但未訂約	—	—
	212,262	426,871

(b) 於二零零二年十二月三十一日，本集團並無佔不包括在上文列載之共同控制企業之資本承擔(二零零二年六月三十日：無)。

(ii) 租賃承擔

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 六月三十日 千港元
日後就土地及樓宇根據不可註銷經營租約支付之 最低租金總額如下：		
首年	35,856	38,170
第二至第五年	21,013	139,165
五年後	54,007	473,492
	110,876	650,827

(iii) 其他承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團若干附屬公司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約340,580,000港元(二零零二年六月三十日：316,199,000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。

15 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)	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
同系附屬公司貸款利息	24,685	42,384
租予一間同系附屬公司物業之租金	2,508	1,946
租予一間聯營公司物業之租金	14,486	—
來自一間同系附屬公司、一間聯營公司及共同控制企業 之房產管理費收入	(2,585)	(1,009)
來自共同控制企業之利息收入	(36,378)	(39,537)
來自一間同系附屬公司之租金收入	(5,607)	—
來自聯營公司之租金收入	(3,095)	—

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零二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80,352,000港元(二零零一年：89,621,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 若干中國附屬公司已就清理及清拆地盤以及安置物業發展項目地盤原有租戶之工作與中方夥伴或彼等之管理部門訂立合同。根據該等合同，合同金額固定，而超支成本將由各中方夥伴悉數承擔。該等合同之合同總金額約為166,600,000港元(二零零二年六月三十日：166,600,000港元)，於二零零二年十二月三十一日已產生約137,100,000港元(二零零二年六月三十日：137,100,000港元)。
- (iv) 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)。

以下為期內本集團之聯營公司及共同控制企業在其日常業務中進行之其他重大有關連人士交易之概要：

- (i) 截至二零零二年六月三十日止年度，就若干同系附屬公司向本集團之若干聯營公司及共同控制企業之若干物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而支付費用合共17,900,000港元。此等費用按所訂立之合同條款以固定數額支付予同系附屬公司。截至二零零二年十二月三十一日止期間，並無產生該等費用。

15 有關連人士交易(續)

- (ii) 若干在中國之聯營公司及共同控制企業已就清理及清拆地盤以及安置物業發展項目地盤原有租戶之工作與中方夥伴或彼等之管理部門訂立多項合同。根據該等合同，合同金額固定，而超支成本將由各中方夥伴悉數承擔。彼等合同之合同總金額約為308,700,000港元(二零零二年六月三十日：308,700,000港元)，於二零零二年十二月三十一日已產生約183,200,000港元(二零零二年六月三十日：183,200,000港元)。
- (iii) 本集團若干聯營公司與一同系附屬公司訂立貸款協議。貸款總額為52,730,000美元(二零零一年：52,730,000美元)，年息率介乎倫敦銀行同業拆息加0.5%至年率15%(二零零一年：倫敦銀行同業拆息加0.5%至年率15%)，並根據貸款協議所述之還款。截至二零零二年十二月三十一日止年度，支付同系附屬公司之利息並計入該等聯營公司之物業發展成本之數額為3,000,000港元(二零零一年：38,900,000港元)。

上市規則第19項應用指引－補充資料

(A) 向聯屬公司提供之財政資助及擔保

根據上市規則第19項應用指引(「應用指引19」)第3.3部之規定，本公司董事謹此呈報向聯屬公司(定義見應用指引19)提供貸款及擔保之詳情。

截至二零零二年十二月三十一日，本公司及其附屬公司合共貸款8,608,234,000港元(二零零二年六月三十日：8,456,687,000港元)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供1,709,295,000港元(二零零二年六月三十日：1,322,568,000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771,949,000港元(二零零二年六月三十日：1,117,119,000港元)。此等貸款為無抵押、無固定還款期，而除總額為6,508,086,000港元(二零零二年六月三十日：6,535,232,000港元)按年率4%至12%(二零零二年六月三十日：年率4%至12%)不等計息外，均為免息。除為數348,910,000港元(二零零二年六月三十日：361,371,000港元)之款項須分期於二零一六年十二月前分期悉數償還外，此等貸款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團之內部資源以及銀行及其他借款撥支。

此外，根據應用指引19第3.10部之規定，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聯屬公司之權益。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。本公司已根據應用指引19向聯交所申請豁免，並獲批准以下列聲明作為替代。

於二零零二年十二月三十一日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團之款項)之總風險約為16,203,183,000港元(二零零二年六月三十日：16,232,310,000港元)。該等聯屬公司於二零零二年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零二年六月三十日：無)。

上市規則第19項應用指引－補充資料(續)

(B) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則應用指引19第3.9段之規定，本公司董事謹此呈報本公司具有控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於二零零二年五月九日，本公司獲授為期4年、最高額達500,000,000港元之定期貸款融資，並於二零零二年七月十六日，本公司擁有90.5%權益之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司獲授為期4年、最高額達171,600,000港元之定期貸款融資及最高額達人民幣228,250,000元之循環貸款融資。於授予上述各項貸款融資時，本公司已向各貸款方承諾，新世界發展有限公司將於整個融資期限於本公司之已發行股本中保留最少51%之實益權益。若未能於貸款方送達通告之日後連續14天期間履行有關承諾者，將構成違約事件。

本集團資產之抵押詳情

於二零零二年十二月三十一日，本集團之投資物業、在建工程資產，持作出售已落成物業以及銀行存款，總值分別為221,286,000港元(二零零二年六月三十日：220,484,000港元)、1,108,440,000港元(二零零二年六月三十日：340,779,000港元)、116,642,000港元(二零零二年六月三十日：116,808,000港元)及529,430,000港元(二零零二年六月三十日：603,114,000港元)已抵押作為短期及長期貸款之抵押品。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核中期財務報表，並與管理層商討有關財務之事宜。應董事要求，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號審閱該等中期財務報表。

僱員資料

於二零零二年十二月三十一日，本集團之全職僱員共1,221人，僱員薪酬乃根據個別僱員的表現評估而每年進行檢討。

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。

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。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零三年三月二十日