



政策

商機

珠江  
三角洲

廣州

北京

上海

城市

天津

重慶

長沙

大連

2006/2007  
中期業績報告



新世界中國地產有限公司

(股份代號：0917)

**各位股東：**

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，新世界中國地產錄得營業額10.65億港元，較去年同期上升43%。股東應佔溢利為4.06億港元，較二零零六財政年度上半年增加107%。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2港仙。

於二零零六年，中國之國內生產總值上升10.7%，是連續四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持續發展。去年，城市人口佔中國內地總人口之43.9%，本集團將受惠於國家的城市化過程，繼續為市場提供優質之物業產品。憑藉大部分土地儲備均處於主要城市的心臟地帶，新世界中國地產經已穩佔有利位置，定可抓緊在房地產市場湧現之商機。

於二零零六年，有鑑於內地中西部城市之房地產市場前景樂觀，本集團遂決定購入多個位於該地區之發展項目。首先，該等二線城市之土地成本較低，可帶來更高利潤。其次，在中央政府之大力支持下，中西部城市之發展迅速，發展潛力雄厚。

新世界中國地產成功開發一系列多元化物業組合，以迎合市場在物業面積及功能方面之不同需要。本集團擁有一支全心盡責的專業團隊，各人員對物業項目均具備豐富經驗和專業知識，讓本集團可從容不迫地發展多元化物業組合。

主席兼董事總經理  
**鄭家純博士**

香港，二零零七年三月十六日

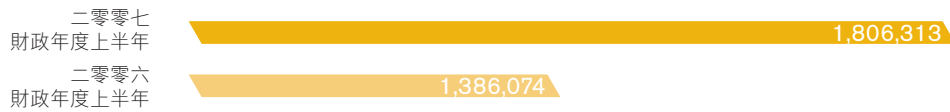
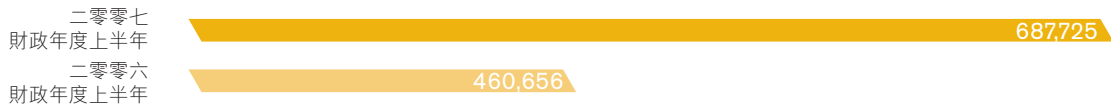
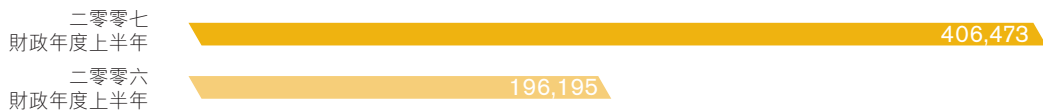
## 主要財務數據

截至十二月三十一日止六個月  
 二零零六年 二零零五年

經營業績 (千港元)		
<b>營業額</b>		
本公司及附屬公司	<b>1,065,183</b>	745,131
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註1)	<b>741,130</b>	640,943
	<b>1,806,313</b>	1,386,074
<b>代表：</b>		
物業銷售	<b>1,265,911</b>	961,639
租金收入	<b>335,950</b>	269,649
酒店經營收入	<b>159,511</b>	124,987
物業管理服務費收入	<b>44,652</b>	26,707
項目管理費收入	<b>289</b>	3,092
	<b>1,806,313</b>	1,386,074
<b>毛利 (千港元)</b>		
本公司及附屬公司	<b>372,501</b>	283,538
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註2)	<b>315,224</b>	177,118
	<b>687,725</b>	460,656
<b>本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)</b>		
	<b>406,473</b>	196,195
<b>每股盈利 (港仙)</b>		
基本及攤薄	<b>10.62</b>	5.19
<b>每股中期股息 (港仙)</b>		
	<b>2.00</b>	—
<b>財務狀況 (百萬港元)</b>		
	於二零零六年 十二月三十一日	於二零零六年 六月三十日
現金及銀行結存	<b>2,938.6</b>	2,851.9
資產總值	<b>38,452.2</b>	34,002.1
負債總額	<b>12,713.7</b>	9,790.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	<b>24,718.2</b>	24,035.0
<b>財務比率</b>		
流動比率 (倍)	<b>2.98</b>	2.75
債務淨額與股東權益比率	<b>20.4%</b>	12.8%

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) (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)**資產總額** (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。

## 業務回顧

於二零零七財政年度上半年，本集團錄得溢利4.06億港元，較二零零六財政年度上半年增加107%。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、融資成本及投資物業公平值增加前之應佔經營溢利為2.46億港元，較去年同期增加逾193%。

每股盈利為10.62港仙，為二零零六財政年度上半年的每股盈利的一倍。

## 應佔經營溢利分析

截至十二月三十一日止六個月  
 二零零六年                      二零零五年  
 千港元                              千港元

物業銷售	<b>91,631</b>	9,900
租賃業務	<b>142,006</b>	77,176
酒店經營	<b>14,259</b>	(1,344)
物業管理服務	<b>176</b>	(1,258)
其他	<b>(2,117)</b>	(735)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	<b>245,955</b>	83,739
投資物業公平值增加	<b>138,179</b>	131,001
撥備	<b>(2,543)</b>	—
撥備回撥	<b>—</b>	49,431
最終控股公司之稅務賠償保證	<b>64,357</b>	—
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>1,893</b>	—
商譽減值	<b>(7,096)</b>	(26,955)
融資成本—項目貸款	<b>(63,433)</b>	(28,352)
應佔經營溢利	<b>377,312</b>	208,864
融資成本—企業貸款	<b>(59,104)</b>	(39,573)
企業行政支出	<b>(68,508)</b>	(43,845)
匯兌收益／(虧損)淨額	<b>133,906</b>	(8,185)
銀行及其他利息收入	<b>22,867</b>	78,934
本公司權益持有人應佔溢利	<b>406,473</b>	196,195

## 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至9,200萬港元，較去年同期增加825%。於二零零七財政年度上半年，本集團於廣州已落成三個物業發展項目，總樓面面積為130,114平方米，其中逾93%已售出。儘管於二零零七財政年度上半年落成物業之總樓面面積較截至二零零五年十二月三十一日止同期輕微下跌，本集團於回顧期內落成項目和手頭存貨的銷售錄得較高之邊際利潤。物業銷售總樓面面積為205,204平方米，為本集團帶來逾16億港元銷售總額。截止二零零六年十二月三十一日，本集團可供出售發展物業之樓面面積合共為309,488平方米。

於二零零七財政年度上半年 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
廣州東逸花園四期	R	77,261	100%
廣州協和•新世界二期	R, C, P	44,073	40%
廣州嶺南新世界二期D2	R	8,780	60%
<b>總計</b>		<b>130,114</b>	

R: 住宅  
C: 商業  
O: 寫字樓  
P: 停車場

## 租賃業務

本集團之投資物業組合增加57,086平方米，主要來自武漢新世界中心商場及廣州東逸花園停車場的落成。

受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，本集團來自租賃業務的應佔經營溢利達1.42億港元，較二零零六財政年度上半年增加84%。由於出租率及續租約後的租金持續上升，令租賃業務之應佔經營溢利進一步增加，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柏華麗服務式公寓的表現尤其明顯。

於二零零七財政年度上半年 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
武漢新世界中心	C	43,492	100%
廣州東逸花園四期	C, P	12,975	100%
濟南新世界陽光花園二期	C	619	73%
<b>總計</b>		<b>57,086</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1,400萬港元。隨著瀋陽新世界酒店已於二零零六年九月重新開業，預期酒店經營之應佔經營溢利將可進一步提高。

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
順德新世界萬怡酒店	376
<b>總計</b>	<b>1,790</b>

### 投資物業公平值增加

於回顧期內，本集團的投資物業之公平值增加總額共3.02億港元，其中本集團應佔除稅項後淨額為1.38億港元。北京新世界中心、武漢新世界國貿大廈一座及廣州凱旋新世界廣場為此項收益之主要貢獻來源。

### 匯兌收益淨額

於回顧期內，人民幣進一步升值逾3%，本集團於香港以外幣持有之貨幣負債淨額則面臨貶值，而就償還貸款須作出之資金資源則相應減少。匯兌差額淨額作為外匯收益淨額變現於二零零七財政年度上半年達1.34億港元。

## 流動資金及資金來源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達2,939,000,000港元（二零零六年六月三十日：2,852,000,000港元）。本集團之綜合負債淨額（銀行及同系附屬公司借款於扣除現金及銀行結餘後之總額）達5,241,000,000港元（二零零六年六月三十日：3,098,000,000港元），即資產負債比率為20.4%（二零零六年六月三十日：12.8%）。資產負債比率按負債淨額除以股東權益計算。負債淨額增加，主要由於本集團起動若干物業發展項目（包括海口美麗沙項目）而令融資需求增加所致。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行及同系附屬公司借款合共為8,180,000,000港元（二零零六年六月三十日：5,950,000,000港元），當中20%、15%、64%及1%分別於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。

於二零零六年十二月三十一日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共1,575,000,000港元（二零零六年六月三十日：1,003,000,000港元）。

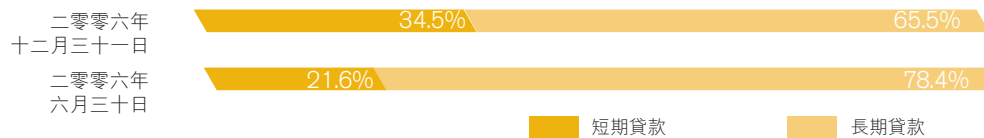
### 資本開支承擔

本集團於二零零六年十二月三十一日之資本開支承擔為146,562,000港元（二零零六年六月三十日：781,459,000港元），其中38,462,000港元（二零零六年六月三十日：673,459,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,100,000港元（二零零六年六月三十日：108,100,000港元）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（二零零六年六月三十日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

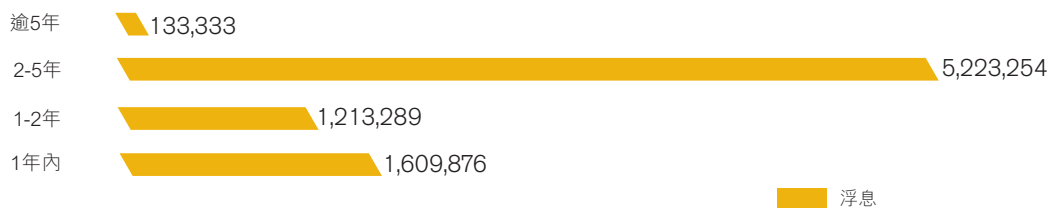
## 外匯風險

本集團以所持貨幣及非貨幣資產淨值及中國實體投資之形式存在人民幣淨額風險。於回顧期內，本集團概無使用任何外匯衍生工具以對沖其承受之外幣風險。

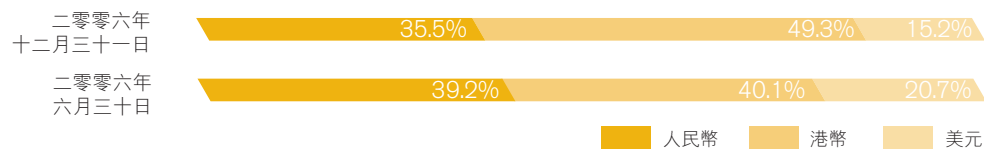
## 借貸來源



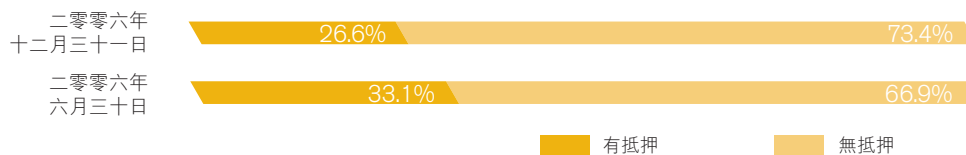
## 利率及到期還款期 (千港元)



## 借貸所用幣值分析



## 債務性質





## 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團之或然負債約2,088,283,000港元（二零零六年六月三十日：1,279,322,000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。或然負債增加乃因本集團若干項目之持續融資需要。

於二零零六年十二月三十一日，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196,236,000港元（二零零六年六月三十日：407,066,000港元）之履約擔保。

## 本集團資產之抵押詳情

於二零零六年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備444,331,000港元（二零零六年六月三十日：534,049,000港元）、投資物業1,734,388,000港元（二零零六年六月三十日：1,651,688,000港元）、土地使用權143,697,000港元（二零零六年六月三十日：139,900,000港元）、發展中將完成物業86,081,000港元（二零零六年六月三十日：53,577,000港元）及銀行存款494,793,000港元（二零零六年六月三十日：489,671,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。

## 展望

於二零零六年，中國之國內生產總值上升10.7%，是連續四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持續發展。去年，城市人口佔中國內地總人口之43.9%，本集團將受惠於國家的城市化過程，繼續為市場提供優質之物業產品。憑藉大部分土地儲備均處於主要城市的心臟地帶，新世界中國地產經已穩佔有利位置，定可抓緊在房地產市場湧現之商機。

二零零六年五月，中央政府宣佈多項調控措施規管市場。政府不時宣佈新法規以規管房地產市場之發展，實屬正常之舉。最重要的，是中央政府正引領市場朝著長遠健康之方向穩步發展。過去數年來，發展商及置業人士均已明顯受惠於更公平、透明度更高之市場狀態。新世界中國地產對於國內物業市場的未來前景十分樂觀。

於二零零六年，有鑑於內地中西部城市之房地產市場前景樂觀，本集團遂決定購入多個位於該地區之發展項目。首先，該等二線城市之土地成本較低，可帶來更高利潤。其次，在中央政府之大力支持下，中西部城市之發展迅速，發展潛力雄厚。

將於二零零七財政年度 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
北京新怡家園二期	R, C	55,960	70%
北京新裕家園二期	R, O, C	36,645	70%
天津新春花苑三期	R, C, P	44,490	60%
武漢新世界中心	R, O, P	195,987	100%
武漢夢湖香郡三期	R	26,663	70%
武漢常青花園六期B	R, C	69,620	60%
廣州嶺南新世界家園二期D2	R, C, P	32,467	60%
廣州新塘新世界花園四期A	R, C	34,925	62.5%
惠陽棕櫚島Resort五期	R	27,912	59%
珠海新世界海濱花園三期A	R	35,188	100%
海口新世界花園二期	R	77,716	60%
<b>總計</b>		<b>637,573</b>	

新世界中國地產成功開發一系列多元化物業組合，以迎合市場在物業面積及功能方面之不同需要。本集團擁有一支全心盡責的專業團隊，各人員對物業項目均具備豐富經驗和專業知識，讓本集團可從容不迫地發展多元化物業組合。

## 董事於證券之權益

於2006年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，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2006年
	個人權益	家屬權益	法團權益		12月31日佔 相關已發行／ 註冊資本的 百分比
<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	—	52,271,200 <sup>(附註1)</sup>	<b>64,771,200</b>	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	—	65,050,000 <sup>(附註2)</sup>	<b>73,800,000</b>	1.93
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	1,600,000	—	—	<b>1,600,000</b>	0.04
<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	32,553	—	—	<b>32,553</b>	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	<b>44,527</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 <sup>(附註1)</sup>	<b>17,766,199</b>	0.89
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 <sup>(附註2)</sup>	<b>11,136,566</b>	0.56
鄭家成先生	182,206	—	2,689,699 <sup>(附註3)</sup>	<b>2,871,905</b>	0.14
梁志堅先生	3,358,851	—	—	<b>3,358,851</b>	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	<b>207,000</b>	0.01
周宇俊先生	1,891,701	—	—	<b>1,891,701</b>	0.10
方承光先生	2,326,051	—	—	<b>2,326,051</b>	0.12
鄭維志先生	703,288	—	—	<b>703,288</b>	0.04
<b>新世界移動控股有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	780,000	—	—	<b>780,000</b>	0.80
杜惠愷先生	300,000	—	—	<b>300,000</b>	0.31
周宇俊先生	482,000	—	—	<b>482,000</b>	0.49
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(附註4)</sup>	<b>15,869</b>	27.41

	股份數目／ 註冊資本數額				於2006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	總計	
<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 <sup>(附註2)</sup>	<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 <sup>(附註2)</sup>	<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 <sup>(附註5)</sup>	<b>3,000,000</b>	30.00
<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	—	—	15 <sup>(附註2)</sup>	<b>15</b>	15.00
<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 <sup>(附註6)</sup>	<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>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	—	—	200 <sup>(附註2)</sup>	<b>200</b>	20.00
<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 <sup>(附註5)</sup>	<b>229,500,000</b>	30.00
<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	—	—	28,350,000 <sup>(附註7)</sup>	<b>28,350,000</b>	52.50

## 董事於證券之權益 (續)

### (A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目 / 註冊資本數額			總計	於2006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 <sup>(附註8)</sup>	<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 <sup>(附註9)</sup>	<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 <sup>(附註10)</sup>	<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 <sup>(附註10)</sup>	<b>300,000</b>	60.00

附註：

- (1) 此等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
- (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一家公司實益擁有。
- (4) 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。
- (5) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (6) 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
- (7) 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。
- (8) 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
- (9) 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。
- (10) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

**(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，本公司向下述董事授予購股權權益以認購本公司股份，故此彼被視作擁有本公司之相關股份權益。彼獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	於2006年	每股
			12月31日	
			之購股權數目	行使價
				港元
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	2.300

期內，上述董事概無根據本公司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10港元。

**(2) 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。彼等獲授的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	於2006年	每股
			12月31日	
			之購股權數目	行使價
				港元
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註)	68,820	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註)	134,944	3.711

附註：分為兩批，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。

期內，上述董事概無根據新創建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10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) 新世界移動控股有限公司

根據本公司於本期間之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	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2006年 7月1日	於2006年 12月31日		
			尚餘數目	期內已行使		
鄭家純博士	2005年1月28日	(附註)	780,000	(780,000)	—	1.26
杜惠愷先生	2005年1月28日	(附註)	300,000	(300,000)	—	1.26
周宇俊先生	2005年1月28日	(附註)	482,000	(482,000)	—	1.26

附註：可於2005年1月28日至2010年12月31日止期間內行使。

董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00港元。

除上文所披露者外，於2006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。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司，於期內任何時間均無參與任何安排，讓本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下之子女，藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。



## 主要股東於股份之權益

於2006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4)		合計	於2006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		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	<b>2,976,858,780</b>	77.76
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	<b>2,976,858,780</b>	77.76
周大福企業有限公司 (「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	<b>2,976,858,780</b>	77.76
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	<b>2,976,858,780</b>	77.76
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	<b>375,351,879</b>	9.80

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56%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。由於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。
4. 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2006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」），本公司及／或其附屬公司（「本集團」）僱員（包括董事在內）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2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。

於截至2006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於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(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2006年 12月31日 尚未行使	每股行使價 港元
	於2006年 7月1日 尚餘數目	於期內行使 (附註4)	於期內失效		
2001年6月29日至 2001年7月26日	1,277,000	(888,000)	(389,000)	—	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	41,000	(41,000)	—	—	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	334,000	(76,600)	—	<b>257,400</b>	2.065
<b>總計</b>	<b>1,652,000</b>	<b>(1,005,600)</b>	<b>(389,000)</b>	<b>257,400</b>	

## 根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目 (附註1)				於2006年 12月31日 尚未行使	每股行使價 港元
	於2006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	730,200	—	(179,600)	(104,800)	<b>445,800</b>	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,996,900	—	(532,200)	—	<b>1,464,700</b>	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	<b>69,000</b>	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,539,200	—	(282,800)	—	<b>1,256,400</b>	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	314,400	—	(104,800)	—	<b>209,600</b>	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	256,800	—	—	—	<b>256,800</b>	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	797,600	—	(27,200)	—	<b>770,400</b>	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	788,000	—	(187,600)	(107,600)	<b>492,800</b>	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	950,000 (附註2)	—	(100,000)	—	<b>850,000</b>	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	39,200	—	(9,600)	—	<b>29,600</b>	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	3,384,000	—	(107,600)	—	<b>3,276,400</b>	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	—	743,200	(26,400)	—	<b>716,800</b>	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	—	1,134,800	(12,000)	—	<b>1,122,800</b>	3.340
<b>總計</b>	<b>10,865,300</b>	<b>1,878,000</b>	<b>(1,569,800)</b>	<b>(212,400)</b>	<b>10,961,100</b>	

## 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起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自上一個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。
2. 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計兩年內行使，惟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。
3. 於緊接2006年6月28日及2006年10月17日（授出日期）前之每股收市價分別為2.850港元及3.320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3.146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4.024港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為2.865港元及3.340港元之購股權之公平價值，估計分別為1.068港元及1.230港元。有關價值乃按照無風險折現年率3.93%至4.78%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及一年期間之歷史波動比率介乎0.45至0.46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。



政策

商機

# 2006/2007 中期業績報告

## 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

截至二零零六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	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	<b>1,065,183</b>	745,131
銷售成本		<b>(692,682)</b>	(461,593)
毛利		<b>372,501</b>	283,538
其他收益淨值	3	<b>223,233</b>	118,294
投資物業公平值增加		<b>72,729</b>	76,808
銷售費用		<b>(36,633)</b>	(39,858)
行政費用		<b>(28,576)</b>	(21,857)
其他經營開支		<b>(210,017)</b>	(164,860)
未計融資成本前經營溢利	4	<b>393,237</b>	252,065
融資成本		<b>(98,373)</b>	(91,186)
應佔業績			
聯營公司		<b>44,381</b>	25,301
共同控制企業		<b>210,257</b>	90,650
除稅前溢利		<b>549,502</b>	276,830
稅項支出	5	<b>(155,220)</b>	(63,311)
期內溢利		<b>394,282</b>	213,519
應佔：			
本公司股權持有人		<b>406,473</b>	196,195
少數股東權益		<b>(12,191)</b>	17,324
		<b>394,282</b>	213,519
中期股息	6	<b>76,577</b>	—
每股盈利	7		
基本及攤薄		<b>10.62仙</b>	5.19仙
中期股息每股	6	<b>2.00仙</b>	—

**綜合資產負債表**

於二零零六年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零零六年 六月三十日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>939,267</b>	943,200
投資物業		<b>5,276,962</b>	4,371,152
土地使用權		<b>327,150</b>	319,790
商譽		<b>73,720</b>	73,720
發展中待完成物業		<b>5,237,263</b>	4,243,616
聯營公司		<b>1,858,038</b>	1,598,564
共同控制企業		<b>10,403,998</b>	10,377,155
現金及銀行結存，受限制		<b>98,803</b>	121,041
		<b>24,215,201</b>	22,048,238
<b>流動資產</b>			
酒店存貨，按成本值		<b>827</b>	1,117
應收賬款、按金及預付款項	9	<b>3,921,195</b>	2,905,135
應收集團成員公司款項		<b>132,955</b>	97,578
發展中將完成物業		<b>6,184,465</b>	4,927,245
持作出售之已落成物業		<b>1,157,783</b>	1,291,986
現金及銀行結存，受限制		<b>395,990</b>	368,630
現金及銀行結存，不受限制		<b>2,443,792</b>	2,362,227
		<b>14,237,007</b>	11,953,918
<b>總資產</b>			
		<b>38,452,208</b>	34,002,156
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	<b>382,836</b>	382,578
儲備		<b>24,258,751</b>	23,499,334
擬派末期股息		—	153,103
中期股息		<b>76,577</b>	—
		<b>24,718,164</b>	24,035,015
少數股東權益		<b>1,020,300</b>	176,681
<b>總權益</b>			
		<b>25,738,464</b>	24,211,696



	附註	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零零六年 六月三十日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	11	<b>7,383,862</b>	4,813,143
長期應付款項	12	—	124,279
遞延稅項負債		<b>547,385</b>	507,152
		<b>7,931,247</b>	5,444,574
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	13	<b>1,524,962</b>	1,342,327
出售物業所收按金		<b>591,801</b>	862,040
欠集團成員公司款項		<b>386,594</b>	328,746
短期銀行貸款		<b>587,000</b>	371,742
長期借貸之即期部分	11	<b>1,022,876</b>	911,341
長期應付款項之即期部分	12	<b>125,965</b>	77,757
應付少數股東權益款項	14	<b>325,177</b>	313,526
應付稅項		<b>218,122</b>	138,407
		<b>4,782,497</b>	4,345,886
<b>總負債</b>		<b>12,713,744</b>	9,790,460
<b>總權益和負債</b>		<b>38,452,208</b>	34,002,156
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,454,510</b>	7,608,032
<b>總資產減流動負債</b>		<b>33,669,711</b>	29,656,270

# 簡明綜合現金流量報表

截至二零零六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 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務使用現金淨額	<b>(3,079,230)</b>	(618,607)
投資業務使用現金淨額	<b>(195,474)</b>	(1,202,039)
融資業務所得／(使用)現金淨額	<b>3,356,269</b>	(480,790)
現金及現金等價物增加／(減少)	<b>81,565</b>	(2,301,436)
期初之現金及銀行結存	<b>2,362,227</b>	5,534,354
期末之現金及銀行結存	<b>2,443,792</b>	3,232,918
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	<b>2,443,792</b>	3,232,918

## 綜合權益變動報表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

	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	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	
於二零零六年七月一日之結餘	<b>382,578</b>	<b>14,608,781</b>	<b>7,505,815</b>	<b>108,337</b>	<b>131,297</b>	<b>4,718</b>	<b>1,293,489</b>	<b>176,681</b>	<b>24,211,696</b>
換算差額	-	-	-	-	<b>422,568</b>	-	-	<b>2,185</b>	<b>424,753</b>
直接於權益中確認的淨收入 期間溢利	-	-	-	-	<b>422,568</b>	-	-	<b>2,185</b>	<b>424,753</b>
	-	-	-	-	-	-	<b>406,473</b>	<b>(12,191)</b>	<b>394,282</b>
期內已確認收入總額	-	-	-	-	<b>422,568</b>	-	<b>406,473</b>	<b>(10,006)</b>	<b>819,035</b>
發行股份	<b>258</b>	-	<b>5,383</b>	-	-	-	-	-	<b>5,641</b>
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	<b>2,632</b>	<b>2,632</b>
於購股權行使及失效時轉撥儲備	-	-	<b>697</b>	-	-	<b>(865)</b>	<b>168</b>	-	-
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	<b>850,993</b>	<b>850,993</b>
	-	-	-	-	-	-	-	(附註)	-
以股份為基礎支付之款項	-	-	-	-	-	<b>1,583</b>	-	-	<b>1,583</b>
已付股息	-	<b>(153,116)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(153,116)</b>
	<b>258</b>	<b>(153,116)</b>	<b>6,080</b>	-	-	<b>718</b>	<b>168</b>	<b>853,625</b>	<b>707,733</b>
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<b>382,836</b>	<b>14,455,665</b>	<b>7,511,895</b>	<b>108,337</b>	<b>553,865</b>	<b>5,436</b>	<b>1,700,130</b>	<b>1,020,300</b>	<b>25,738,464</b>
於二零零五年七月一日之結餘	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
直接於權益中確認的淨收入 期間溢利	-	-	-	-	215,712	-	-	1,019	216,731
	-	-	-	-	-	-	196,195	17,324	213,519
期內已確認收入總額	-	-	-	-	215,712	-	196,195	18,343	430,250
發行股份	2,515	-	43,147	-	-	-	-	-	45,662
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	21,262	21,262
於購股權失效時轉撥儲備	-	-	283	-	-	757	(1,040)	-	-
以股份為基礎支付之款項	-	-	-	-	-	-	1,362	-	1,362
已付股息	-	(113,553)	-	-	-	-	-	-	(113,553)
	<b>2,515</b>	<b>(113,553)</b>	<b>43,430</b>	-	-	<b>757</b>	<b>322</b>	<b>21,262</b>	<b>(45,267)</b>
於二零零五年十二月三十一日 之結餘	379,340	14,608,781	7,448,313	49,369	229,938	3,382	748,612	22,554	23,490,289

附註：包括少數股東為數個物業項目的參與權益而投入的資本共850,718,000港元。

## 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十六而編製。未經審核簡明中期財務報表應與二零零六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二零零六年年度財務報表所採用者一致。

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團提前採納香港會計準則第21號「匯率變動之影響－於海外業務之投資淨值」之修訂。截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團已採納其餘所有現時已頒佈並於二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效之新準則、準則之修訂及詮釋。然而，採納該等新準則並無對本集團之會計政策或業績及財務狀況造成任何重大影響。

本集團並無提前採納若干經已頒佈但對截至二零零六年十二月三十一日止六個月之會計期間尚未生效之新準則、準則之修訂及詮釋。

## 2. 營業額及分類資料

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從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。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	<b>780,704</b>	521,442
租金收入	<b>140,361</b>	115,258
酒店經營收入	<b>114,918</b>	94,200
物業管理服務費收入	<b>28,911</b>	11,138
項目管理費收入	<b>289</b>	3,093
	<b>1,065,183</b>	745,131

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、按金及預付款項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、銀行及其他貸款及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之其他應付賬款及應計款項，以及所作之短期及長期借貸。

## 2. 營業額及分類資料 (續)

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。

截至二零零六年 十二月三十一日 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	<b>781,175</b>	<b>152,701</b>	<b>115,197</b>	<b>16,110</b>	—	<b>1,065,183</b>
分類業績	<b>177,972</b>	<b>113,088</b>	<b>20,073</b>	<b>2,378</b>	<b>(8,257)</b>	<b>305,254</b>
銀行及其他利息收入						<b>22,858</b>
企業支出						<b>(68,781)</b>
匯兌收益淨額						<b>133,906</b>
未計融資成本前經營溢利						<b>393,237</b>
融資成本						<b>(98,373)</b>
應佔業績						
聯營公司	<b>(497)</b>	<b>44,546</b>	<b>566</b>	<b>(234)</b>	—	<b>44,381</b>
共同控制企業	<b>58,809</b>	<b>153,625</b>	<b>(975)</b>	<b>159</b>	<b>(1,361)</b>	<b>210,257</b>
除稅前溢利						<b>549,502</b>
稅項支出						<b>(155,220)</b>
期內溢利						<b>394,282</b>
資本開支	<b>15,308</b>	<b>129,250</b>	<b>8,190</b>	<b>1,132</b>	<b>2,095</b>	<b>155,975</b>
折舊及攤銷	<b>14,487</b>	<b>18,415</b>	<b>33,886</b>	<b>338</b>	<b>760</b>	<b>67,886</b>
應收共同控制企業之 款項撥備／(撥備回撥)	<b>2,533</b>	<b>(1,411)</b>	—	—	—	<b>1,122</b>
商譽減值	—	—	—	—	<b>7,096</b>	<b>7,096</b>

截至二零零五年 十二月三十一日 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	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)
未計融資成本前經營溢利						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／(撥備回撥)	(59,473)	114	(983)	—	—	(60,342)
商譽減值	—	8,629	18,326	—	—	26,955
於二零零六年 十二月三十一日						
分類資產	<b>18,126,232</b>	<b>5,784,630</b>	<b>963,087</b>	<b>66,425</b>	<b>10,066</b>	<b>24,950,440</b>
聯營公司及共同控制企業 未分類資產	<b>5,599,794</b>	<b>6,282,360</b>	<b>341,155</b>	<b>(5,340)</b>	<b>44,067</b>	<b>12,262,036</b>
總資產						<b>38,452,208</b>
分類負債	<b>5,301,696</b>	<b>1,116,972</b>	<b>942,054</b>	<b>28,616</b>	<b>9,854</b>	<b>7,399,192</b>
未分類負債						<b>5,314,552</b>
總負債						<b>12,713,744</b>

# 中期財務報表附註

## 2. 營業額及分類資料 (續)

於二零零六年 六月三十日	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
分類資產	15,157,755	4,877,082	960,077	55,040	6,839	21,056,793
聯營公司及共同控制企業 未分類資產	5,836,334	5,783,071	351,587	(7,898)	12,625	11,975,719
						969,644
總資產						34,002,156
分類負債	5,071,960	1,093,364	915,398	31,142	3,193	7,115,057
未分類負債						2,675,403
總負債						9,790,460

## 3. 其他收益淨值

	截至十二月三十一日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
匯兌收益淨額	119,497	—
最終控股公司之稅務賠償保證	64,357	—
銀行及其他利息收入	45,704	84,907
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	1,893	—
應收共同控制企業款項撥備	(1,122)	(1,186)
商譽減值	(7,096)	(26,955)
應收一家接受投資公司 款項撥備回撥	—	60,545
應收一家聯營公司 款項撥備回撥	—	983
	223,233	118,294

## 4. 未計融資成本前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 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	80,661	52,834
並經扣除：		
已出售物業成本	549,281	346,103
員工成本(包括董事酬金)	93,007	71,618
投資物業之有關支出	35,288	20,546
物業、廠房及設備折舊	62,253	60,258
租賃物業租金	21,705	18,963
土地使用權攤銷	5,633	2,750
出售物業、廠房及設備虧損	5,850	—



## 5. 稅項支出

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國所得稅－當期	<b>73,552</b>	—
中國所得稅－遞延		
暫時差額之產生	<b>50,747</b>	37,590
投資物業重估	<b>30,921</b>	25,721
	<b>155,220</b>	63,311

截至二零零六年十二月三十一日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為17,754,000港元（二零零五年：38,658,000港元）及60,796,000港元（二零零五年：389,000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（二零零五年：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（二零零五年：33%）。

於一九九九年七月，最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就（其中包括）本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之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64,357,000港元（二零零五年：無）。

## 6. 中期股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中期股息每股港元2仙（二零零五年：無）	<b>76,577</b>	—

董事已宣派截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港元2仙。此股息將於二零零七年五月十四日派發予於二零零七年四月十八日在本公司股東名冊上登記的股東。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利406,473,000港元（二零零五年：196,195,000港元）及期內已發行之加權平均股數3,827,470,253股（二零零五年：3,777,236,194股）計算。

於截至二零零六年十二月三十一日止期間，每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利406,473,000港元除以3,828,951,125股計算，3,828,951,125股股份乃已發行之加權平均股數3,827,470,253股加假設所有尚未行使之購股權均獲悉數行使而被視作無償發行之加權平均數1,480,872股潛在股份計算。

於截至二零零五年十二月三十一日止期間，尚未行使之購股權對每股基本盈利並無攤薄影響。

## 8. 資本開支

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共155,975,000港元（二零零五年：126,978,000港元）。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應付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：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
0至30日	<b>34,360</b>	74,265
31至60日	<b>32,483</b>	28,318
61至90日	<b>5,814</b>	50,296
90日以上	<b>89,838</b>	59,329
	<b>162,495</b>	212,208

銷售物業之應收銷售所得款項乃根據買賣協議所訂明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。每月物業管理費按照協議預先支付。

## 10. 股本

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 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	<b>800,000</b>	800,000
已發行及繳足：		
3,828,359,232股每股面值0.1港元之股份 (二零零六年六月三十日：3,825,783,832股 每股面值0.1港元之股份)	<b>382,836</b>	382,578

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
於二零零五年七月一日	3,768,248,832	376,825
行使購股權	57,535,000	5,753
於二零零六年六月三十日	3,825,783,832	382,578
行使購股權 (附註(i))	2,575,400	258
於二零零六年十二月三十一日	<b>3,828,359,232</b>	<b>382,836</b>

- (i) 根據於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目及於二零零六年十二月三十一日之尚未行使結餘之變動如下：

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目				二零零六年 十二月 三十一日
		二零零六年 七月一日	期內授出	期內行使	期內失效	
二零零一年六月二十九日	2.910 <sup>(1)</sup>	1,277,000	—	(888,000)	(389,000)	—
二零零一年八月三十一日	2.170 <sup>(1)</sup>	41,000	—	(41,000)	—	—
二零零二年三月二十六日	2.065 <sup>(1)</sup>	334,000	—	(76,600)	—	<b>257,400</b>
二零零三年一月三日	1.212 <sup>(1)</sup>	730,200	—	(179,600)	(104,800)	<b>445,800</b>
二零零三年五月十二日	0.912 <sup>(1)</sup>	1,996,900	—	(532,200)	—	<b>1,464,700</b>
二零零三年十月二十八日	1.650 <sup>(1)</sup>	69,000	—	—	—	<b>69,000</b>
二零零四年三月二十五日	2.252 <sup>(1)</sup>	1,539,200	—	(282,800)	—	<b>1,256,400</b>
二零零四年六月十八日	1.650 <sup>(1)</sup>	314,400	—	(104,800)	—	<b>209,600</b>
二零零四年十一月四日	2.484 <sup>(1)</sup>	256,800	—	—	—	<b>256,800</b>
二零零四年十二月二十二日	2.689 <sup>(1)</sup>	797,600	—	(27,200)	—	<b>770,400</b>
二零零五年七月十三日	2.300 <sup>(1)</sup>	788,000	—	(187,600)	(107,600)	<b>492,800</b>
二零零五年七月十三日	2.300 <sup>(2)</sup>	1,050,000	—	(100,000)	—	<b>950,000</b>
二零零五年十一月七日	2.620 <sup>(1)</sup>	39,200	—	(9,600)	—	<b>29,600</b>
二零零六年三月二十八日	3.915 <sup>(1)</sup>	3,384,000	—	(107,600)	—	<b>3,276,400</b>
二零零六年六月二十八日	2.865 <sup>(1)</sup>	—	743,200	(26,400)	—	<b>716,800</b>
二零零六年十月十七日	3.340 <sup>(1)</sup>	—	1,134,800	(12,000)	—	<b>1,122,800</b>
		12,617,300	1,878,000	(2,575,400)	(601,400)	<b>11,318,500</b>

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

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
銀行貸款 (附註(i))		
有抵押	<b>1,606,124</b>	1,679,603
無抵押	<b>2,783,636</b>	958,927
應收同系附屬公司貸款 (附註(ii))	<b>3,202,992</b>	2,939,989
應收少數股東權益貸款 (附註(iii))	<b>150,054</b>	145,965
來自參與股東借款 (附註(iv))	<b>663,932</b>	—
	<b>8,406,738</b>	5,724,484
已計入流動負債之即期部分	<b>(1,022,876)</b>	(911,341)
	<b>7,383,862</b>	4,813,143

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
一年內	<b>321,184</b>	294,317	<b>160,000</b>	24,039	<b>481,184</b>	318,356
一年至兩年	<b>267,234</b>	239,250	<b>220,000</b>	250,000	<b>487,234</b>	489,250
兩年至五年	<b>884,373</b>	1,002,134	<b>2,403,636</b>	684,888	<b>3,288,009</b>	1,687,022
五年後	<b>133,333</b>	143,902	—	—	<b>133,333</b>	143,902
	<b>1,606,124</b>	1,679,603	<b>2,783,636</b>	958,927	<b>4,389,760</b>	2,638,530

銀行貸款總結餘包括一筆為數266,667,000港元(二零零六年六月三十日:269,231,000港元)之款項,該筆款項須於二零一六年十二月前分期全數清償,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：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
一年內	<b>541,692</b>	592,985
一至兩年	<b>726,055</b>	370,207
兩年至五年	<b>1,935,245</b>	1,976,797
	<b>3,202,992</b>	2,939,989

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」)加0.5厘至倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1厘(二零零六年六月三十日:三個月之香港銀行同業拆息加0.5厘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5.85厘（二零零六年六月三十日：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股東借款乃無抵押、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。

## 12. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
一年內	<b>125,965</b>	77,757
一至兩年	—	124,279
	<b>125,965</b>	202,036

## 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、應付保證金、其他應付款項及應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
0至30日	<b>94,733</b>	257,390
31至60日	<b>437</b>	96,282
61至90日	<b>39,400</b>	41,472
90日以上	<b>469,334</b>	270,757
	<b>603,904</b>	665,901

## 14. 應付少數股東權益款項

該筆應付少數股東權益款項乃無抵押、免息且並須按的要求償還。

## 15. 或然負債

### (i) 就銀行貸款提供之公司擔保

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2,088,283,000港元（二零零六年六月三十日：1,279,322,000港元）。於二零零六年十二月三十一日，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1,401,738,000港元（二零零六年六月三十日：918,985,000港元）。

### (ii) 有關按揭融資之擔保

於二零零六年十二月三十一日，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之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196,236,000港元（二零零六年六月三十日：407,066,000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。

## 16. 承擔

### 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
已授權但未訂約		
一個擬發展項目所需購入代價	<b>108,000</b>	108,000
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	—	7,870
擬發展項目所需購入代價	<b>38,462</b>	665,589
	<b>38,462</b>	673,459
	<b>146,462</b>	781,459

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔（二零零六年六月三十日：無）。

## 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)	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
同系附屬公司貸款利息	<b>50,872</b>	53,190
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	<b>2,116</b>	1,423
一家聯營公司之租賃物業租金開支	<b>15,196</b>	14,904
一家同系附屬公司物業代理費	<b>2,388</b>	836
來自共同控制企業之利息收入	<b>15,520</b>	7,132
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	<b>15,001</b>	3,734
來自同系附屬公司之租金收入	<b>30,164</b>	25,564
來自一家聯營公司之租金收入	<b>3,137</b>	2,885

該等有關連人士交易須受二零零六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47,990,000港元(二零零五年十二月三十一日:35,752,000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64,357,000港元賠償保證(二零零五年:無)。



## 18. 業務合併

期內，本集團收購 New World Hotel Management (BVI) Ltd 之 65% 股權及增購北京新世界物業管理有限公司 19% 股權，總代價為 1,404,000 港元。所收購之負債淨額、商譽以及所收購資產淨值公平值超逾附屬公司收購成本之詳情載述如下：

	二零零六年 千港元
購入之代價	1,404
所收購負債淨額之公平值	3,799
	<u>5,203</u>
代表：	
商譽	7,096
收購附屬公司時有關淨資產值之 公平值超逾收購成本的差額	(1,893)
	<u>5,203</u>

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
所收購之負債淨額		
物業、廠房及設備	1,224	1,224
應收賬款、按金及其他應收款項	7,331	6,705
現金及銀行結存	4,205	4,205
應付款及應計款項	(1,111)	(1,111)
應付稅項	(1,525)	(1,525)
集團成員公司款項結餘	(15,392)	(15,392)
	<u>(5,268)</u>	<u>(5,894)</u>
少數股東權益	2,632	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(1,163)	
所收購負債淨額	<u>(3,799)</u>	

所收購之附屬公司自收購日期至本期間，產生收益約 1,315,000 港元及虧損淨額約 761,000 港元。倘收購於二零零六年七月一日已進行，本集團之收益將為 1,066,498,000 港元，期間溢利將為 390,170,000 港元。

商譽可歸因於收購業務之預期盈利能力。

收購附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額乃由於一家原由本集團所持之獲利共同控制企業增加註冊資本，而本集團已認繳全數增加股本之權益並同時攤薄其他股東之權益所致。

## 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，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於2006年12月31日本公司資產總值之8%。

### (B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2006年12月31日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,309,629,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,138,283,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2006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2006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	14,071	8,283
流動資產	16,257	14,173
流動負債	(9,126)	(5,503)
非流動負債	(4,713)	(2,757)
股東貸款及墊款	(8,593)	(8,310)
	<hr/>	<hr/>
	7,896	5,886

### (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，以撥付其位於中國之物業項目所需。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一項為期三年、金額為人民幣300,000,000元之信貸，以支付其位於中國之物業項目之資本投資。

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，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需（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，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償還負債將即時到期及償還，且該項貸款額度將予終止。

## 中期股息

董事已宣派截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港元2仙。此股息將於二零零七年五月十四日派發予於二零零七年四月十八日在本公司股東名冊上登記的股東。

## 暫停過戶登記

本公司將於二零零七年四月十六日至二零零七年四月十八日止(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,所有過戶登記文件連同有關股票必須於二零零七年四月十三日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司,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

本公司於截至二零零六年十二月三十一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規定須訂明條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則中有關僱員買賣發行人證券所規定之書面指引。

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。

## 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所載上市公司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

於二零零六年十二月三十一日，本集團之全職僱員共有3,883名。於回顧期內之員工相關成本合共為93,000,000港元（二零零五年：72,000,000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，二零零七年三月十六日

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 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 鄭志剛先生
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 招商銀行股份有限公司
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 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)