

新世界

中國地產

二零零一至二零零二年中期業績報告

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	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業績		
營業額		
物業銷售	439,766	302,616
租賃業務	61,033	83,671
酒店經營	—	3,958
其他	1,581	—
總營業額	502,380	390,245
股東應佔溢利	100,642	96,130
每股盈利		
基本	6.80仙	6.57仙
攤薄	6.77仙	不適用

業務回顧

於回顧期的六個月間，本集團業績持續錄得增長。營業額達502,400,000港元，較去年之390,200,000港元上升29%，主要由於加快物業發展之落成速度令物業銷售增加所致。

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	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售	55,126	74,668
租賃業務	56,707	101,575
酒店經營	8,812	(9,862)
其他	(386)	(75)
應佔經營溢利	120,259	166,306
融資成本	(16,147)	(31,447)
銀行及其他利息收入	57,685	23,601
出售附屬公司之虧損	(8,088)	—
企業行政支出	(53,067)	(62,330)
股東應佔溢利	100,642	96,130

物業發展

本集團現時有41個主要物業發展項目，總樓面面積達18,400,000平方米。於回顧期的六個月間，本集團已於六個城市完成八項總樓面面積達584,265平方米之物業發展項目。於二零零二財政年度，位於十二個城市之合共十八個項目將落成，總樓面面積為1,295,576平方米，而二零零一財政年度於八個城市所完成項目之總樓面面積則為337,200平方米。

源自物業銷售之應佔經營溢利為55,100,000港元。應佔經營溢利主要因為成功銷售北京新康家園二期、廣州新世界棕櫚園及武漢常青花園四期B部份。物業銷售營業額上升，而應佔經營溢利下跌，主要由於銷售廣州東逸花園二期、上海香港新世界花園一期及天津新安花園等若干物業項目錄得虧損所致。

於二零零二財政年度上半年完成之發展項目

	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
華北地區			
北京新景家園一期	R	62,576	70
北京新世界家園一期	R	52,305	70
北京新康家園二期	R	73,955	70
華中地區			
武漢常青花園四期B部份	R	248,928	附註
上海香港新世界花園一期	R	45,874	80
華南地區			
廣州東逸花園二期	R,C	47,230	100
珠海新世界海濱花園一期	R	22,139	60
新塘新世界花園一期B	R	31,258	附註
上半年合計		584,265	

R : 住宅

C : 商業

H : 酒店

附註：本集團有權按發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定的固定比率收取回報。

將於二零零二年財政年度下半年完成之項目

位於八個城市，總樓面面積達711,311平方米之十二個項目預定於本財政年度下半年竣工。

大連新世界廣場一期、武漢新華家園一期、濟南陽光花園一期、廣州東逸花園三期及廣州逸彩庭園一期之預售錄得理想成績。隨著落成之物業發展項目大幅增加，加上中國對住房的需求持續強勁，本集團預期物業銷售對溢利之貢獻將進一步增長。

將於二零零二財政年度下半年完成之發展項目

	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
華北地區			
瀋陽新世界花園一期B	R	57,761	90
大連新世界廣場一期	R	35,228	88
華中地區			
武漢新華家園一期	R, C	123,543	60
武漢常青花園四期B部份	R	175,253	附註
濟南陽光花園一期	R	49,339	65
合肥新世界花園	R	21,697	60
華南地區			
廣州逸彩庭園一期	R	35,699	60
廣州東逸花園三期	R	57,928	100
廣州嶺南新世界家園二期A	R	43,571	60
廣州天河芳草園一期	R, C	51,058	20
深圳新世界倚山花園一期	R	7,596	90
海口新世界花園一期	R	52,638	60
下半年小計		711,311	
二零零二年財政年度合計		1,295,576	

物業投資

本集團已完成十項總樓面面積達464,040平方米之物業投資項目。於二零零二財政年度下半年，本集團將完成一項位於上海，總樓面面積達122,608平方米之投資物業－上海長寧華美達廣場。上海長寧華美達廣場包括一間即將開業，擁有500間客房之四星級酒店，總樓面面積為46,102平方米。

本集團租賃業務之應佔經營溢利由去年101,600,000港元下降至56,700,000港元，主要由於在二零零一年六月出售武漢國貿大廈裙樓之權益所致。然而，酒店經營則由於嚴格控制營運成本而轉虧為盈，由虧損9,900,000港元轉為對溢利貢獻8,800,000港元。

將於二零零二年下半年完成之投資物業

	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
上海長寧華美達廣場	R, C, H	122,608	57
總計		122,608	

流動資金及資本資源

由於出現破紀錄之物業銷售額，本集團之其他收益包括銀行及其他利息收入增長83%，由去年同期之33,800,000港元上升至61,800,000港元。融資成本亦大幅下降49%，部份乃由於利率大跌及以更佳條款將銀行貸款進行重新融資所致。儘管增加對大連及南京等地區所進行新項目之注資導致資產與負債比率由去年之17%上升至21%，本集團之財務狀況仍然穩固。現金及銀行結存由1,252,000,000港元微跌至1,135,000,000港元。流動比率維持於1.94倍，而去年同期則為1.87倍。

主要收購及出售

於二零零一年十二月二十七日，本集團根據新世界發展有限公司（「新世界發展」）於一九九九年七月訂立分拆協議時所提供之回購承諾，將本集團於三間附屬公司之全部權益以約401,100,000港元之代價出售予新世界發展，因而於出售時產生8,100,000港元之虧損。

展望

中國經濟持續增長，以及加入世界貿易組織為優質住宅及商業發展項目創造強勁需求。憑借集團多元化的物業組合、跨地區的本地化業務範疇及可因應當地環境而調整投資策略的管理團隊，本集團擁有極大的優勢，以擴大和發展於中國市場的業務。本集團將繼續加快發展住宅項目。本集團之投資物業組合亦將於未來數年增加，將受惠於對優質寫字樓、公寓、酒店及商場之日益增加需求。

董事於證券之權益

於二零零一年十二月三十一日，各董事及彼等之聯繫人士於相聯法團(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	—	—
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	90,470	—	—
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	—	—
HH Holdings Corporation			
(每股面值1.00港元之普通股)			
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)
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
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	—	—

董事於證券之權益 (續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
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」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，於二零零一年十二月三十一日，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) 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(「購股權計劃」)，本公司以下董事於獲授予可認購本公司股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註1)	每股行使價 1.955港元之購股權數目		
			於二零零一年 七月一日 結餘	已於期內 行使	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	—	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	3,500,000	700,000 (附註2)	2,800,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	—	2,500,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,500,000	—	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	—	500,000
陳錦靈先生	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	100,000 (附註3)	400,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	—	500,000
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
蘇 鏗先生	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

董事購買股份或債券之權利(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) 行使日期為二零零一年七月二十七日。於二零零一年七月二十六日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股股份之加權平均收市價為2.924港元。
 - (3) 行使日期為二零零一年十月二十六日。於二零零一年十月二十四日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股股份之加權平均收市價為2.328港元。
 - (4) 上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。
- (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	於二零零一年十二月三十一日 尚未行使之購股權數目	
		每股行使價 10.20 港元 (附註1)	每股行使價 12.00 港元 (附註2)
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
蘇 鐸先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
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 (附註3)	960,000 (附註4)

董事購買股份或債券之權利(續)

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。截至二零零一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。

- (C) 根據另一項屬同系附屬公司太平洋港口有限公司(「太平洋港口」)之購股權計劃，以下本公司兼太平洋港口董事在獲授予可認購太平洋港口股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零一年十二月三十一日 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。

截至二零零一年十二月三十一日止期間，上述董事概無根據太平洋港口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

於二零零一年十二月三十一日，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)

主要股東於股份之權益(續)

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。GWH及HEH則為新世界發展分別間接擁有59%及51.3%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，於二零零一年十二月三十一日，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

於二零零一年十二月三十一日，除「董事購買股份或債券之權利」一節所述之已授予董事之購股權外，本公司亦向以僱傭條例所界定屬「持續合約」之僱傭合約形式受聘之若干本公司及／或其附屬公司員工授出可根據購股權計劃認購本公司股份之購股權，有關詳情如下：

授出日期	購股權數目					每股行使價 港元
	於二零零一年 七月一日結餘	於期內授出 (附註2)	於期內行使 (附註3)	於期內失效	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使	
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	37,044,000	—	530,400	797,600	35,716,000	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	—	2,485,200	—	—	2,485,200	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	—	2,149,200	19,200	—	2,130,000	2.380

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) 於二零零一年六月二十八日及二零零一年八月三十日之股份收市價分別為每股3.75港元及2.75港元。
- (3) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為3.082港元。

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，於期內授出每股行使價3.192港元及2.38港元之購股權之公平價值估計分別為1.35港元及1.54港元。有關價值乃按照無風險折現年率5.24%，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0.7計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克－舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之價設，當中包括預計之股價波幅。由於期內所授出購股權之特點與公開買賣之購股權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克－舒爾斯期權定價模式未必一定能夠可靠地計算購股權之公平價值。

簡明綜合損益賬

截至二零零一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 二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	2	502,380	390,245
其他收益	3	61,823	33,823
經營開支	4	(418,559)	(275,385)
其他經營開支	5	(8,088)	—
未計融資前經營溢利	6	137,556	148,683
融資成本		(16,147)	(31,447)
應佔業績			
聯營公司		(3,836)	(11,670)
共同控制企業		(13,982)	9,383
除稅前溢利		103,591	114,949
稅項	7	7,371	19,346
除稅後溢利		96,220	95,603
少數股東權益		4,422	527
股東應佔溢利		100,642	96,130
每股盈利	9		
基本		6.80仙	6.57仙
攤薄		6.77仙	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零一年十二月三十一日

	附註	未經審核 二零零一年 十二月三十一日 千港元	已經審核 二零零一年 六月三十日 千港元
固定資產		3,606,553	3,248,168
發展中待完成物業		2,925,838	2,812,556
聯營公司		785,209	781,179
共同控制企業		9,179,411	9,305,700
其他投資		2,926,076	2,925,136
其他非流動資產		114,394	111,634
非流動資產總值		19,537,481	19,184,373
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	10	450,694	425,234
發展中將完成物業		2,533,014	2,254,051
持作出售之已落成物業		125,236	139,196
現金及銀行結存		1,022,994	1,141,588
		4,131,938	3,960,069
流動負債			
應付賬款及應計款項	11	392,822	470,556
出售物業所收按金		183,271	231,382
欠同系附屬公司款額		193,283	221,341
短期貸款			
有抵押		602,336	801,897
無抵押		76,636	—
銀行及其他借貸即期部分	13	587,247	287,848
應付稅款		97,523	104,445
		2,133,118	2,117,469
流動資產淨值		1,998,820	1,842,600
資金運用		21,536,301	21,026,973
資本來源：			
股本	12	148,077	146,851
儲備		17,449,700	17,322,901
股東資金		17,597,777	17,469,752
銀行及其他借款	13	3,423,710	3,019,375
遞延利息收入		455,281	474,968
少數股東權益		59,533	62,878
運用資金		21,536,301	21,026,973

簡明綜合現金流量報表

截至二零零一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 二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業務現金(流出)／流入淨額	(265,384)	300,323
來自投資回報及融資成本現金流入／(流出)淨額	72,304	(2,652)
來自投資業務現金流出淨額	(487,771)	(690,248)
已付稅項	(13,118)	—
來自融資活動現金流入淨額	695,382	486,825
現金及現金等價物之增加	1,413	94,248
期初現金及現金等價物	503,242	382,278
期末現金及現金等價物	504,655	476,526
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行結存	504,655	476,526

綜合已確認損益報表

截至二零零一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 二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
投資物業重估盈餘	—	63,881
佔共同控制企業重估盈餘	—	39,335
佔聯營公司重估虧絀	—	(18,040)
附屬公司、聯營公司及合營企業滙兌差額	(10,455)	(17,661)
損益表未確認(虧損)/收益淨額	(10,455)	67,515
期內溢利	100,642	96,130
已確認收益總額	90,187	163,645
直接與儲備對銷之資本儲備	—	125,465
	90,187	289,110

賬目附註

1 主要會計政策

未經審核中期財務報表乃按照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」以及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16而編製。

除本集團已採納下列將對二零零一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，與編製本集團截至二零零一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9號(經修訂)：	結算日後事項
會計實務準則第26號：	分類申報
會計實務準則第28號：	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第29號：	無形資產
會計實務準則第30號：	業務合併
會計實務準則第31號：	資產減值
會計實務準則第32號：	綜合財務報表及投資於附屬公司之會計處理

本集團會計政策之變動，以及採納該等新會計政策的影響如下：

商譽

商譽乃指已收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之收購代價超出其淨資產公平值之金額。

在過往年度，收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的商譽乃於收購年度內直接於儲備撇銷。

於二零零一年七月一日或之後進行的收購所產生之商譽均被計算為無形資產，並於其估計可用期間內以直線法攤銷。任何商譽減值均將隨即於損益賬內確認為一項開支。

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，過往於儲備撇銷之商譽並無重列入賬。然而，由該商譽產生之任何減值須遵照會計實務準則第31號「資產減值」之條文列賬。

採納會計實務準則第31號之規定構成會計政策之一項變動，因此，本集團已就先前與儲備對銷之商譽或應佔商譽進行評估，並認為一項153,384,000港元之應佔共同控制企業商譽已於二零零一年六月三十日止六個月期間內減值。以過往年度調整方式撇銷之應佔已減值商譽之影響為導致截至二零零一年六月三十日止年度股東應佔溢利減少153,384,000港元。

1 主要會計政策(續)

負商譽

負商譽乃指本集團於已收購資產淨值所佔之公平值超出收購成本之金額。

在過往年度，於收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的負商譽乃於收購年度內直接於儲備撇銷。

於二零零一年七月一日或之後進行的收購所產生的負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。倘若部分負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期未來虧損及開支，並能可靠地量度，惟不代表收購日之可予識別負債，則該負商譽部分在未來虧損及開支可予確認時於損益賬內確認。任何剩餘負商譽(不超過購入非貨幣資產之公平值)按該等資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認；而超出該等非貨幣資產公平值之負商譽乃即時於損益賬內確認。

本集團利用會計準則第30號之過渡性條款，並無將負商譽重新列賬。

2 業務分類資料

	截至二零零一年十二月三十一日止六個月				合計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	
營業額	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
出售附屬公司虧損					(8,088)
企業行政支出					(53,067)
扣除融資前經營溢利					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

2 業務分類資料(續)

	截至二零零零年十二月三十一日止六個月				合計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	
營業額	302,616	83,671	3,958	—	390,245
分類業績	84,894	98,336	3,918	264	187,412
銀行及其他利息收入					23,601
企業行政支出					(62,330)
扣除融資前經營溢利					148,683
融資成本					(31,447)
應佔業績					
聯營公司	(4,257)	(950)	(6,463)	—	(11,670)
共同控制企業	13,127	3,837	(7,317)	(264)	9,383
除稅前溢利					114,949
稅項					19,346
除稅後溢利					95,603
少數股東權益					527
股東應佔溢利					96,130

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，加上中國在具有相似風險及回報之經濟環境下被視為單一地區，故此並無呈列有關之地區分類分析。

3 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行及其他利息收入	61,823	33,823

4 經營開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售成本	(314,741)	(183,802)
員工成本	(51,557)	(41,764)
折舊	(5,865)	(4,607)
遞延開支攤銷	(1,825)	(2,794)
其他經營開支	(44,571)	(42,418)
	(418,559)	(275,385)

5 其他經營開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售附屬公司之虧損	(8,088)	—

6 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 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	61,033	80,463
並經扣除：		
租賃物業租金	6,296	2,946
投資物業之有關支出	2,047	3,849
退休福利成本	1,840	1,420
核數師酬金	1,697	1,926
支付最終控股公司之擔保費	—	3,610

7 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本公司及附屬公司		
中國企業所得稅	576	10,386
共同控制企業		
中國企業所得稅	6,795	8,960
	7,371	19,346

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（二零零零年：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共同控制企業須按稅率33%（二零零零年：33%）支付企業所得稅。

7 稅項(續)

於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,724,000,000港元(二零零一年六月三十日：7,783,000,000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(二零零一年六月三十日：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。

8 股息

董事並宣佈不派發截至二零零一年十二月三十一日止六個月之股息(二零零零年：無)。

9 每股盈利

每股盈利乃根據期內股東應佔溢利100,642,000港元(二零零零年：96,130,000港元)及期內已發行股份之加權平均股數1,480,338,406股(二零零零年：1,463,772,938股)計算。

期內之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利100,642,000港元及期內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份之加權平均股數6,749,129股計算。由於本公司於二零零零年十二月三十一日並無有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈列二零零零年之每股攤薄盈利。

10 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：

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 六月三十日 千港元
0至30日	33,072	6,890
31至60日	169	5,874
61至90日	8,253	7,238
90日以上	6,949	9,213
	48,443	29,215

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。

11 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：

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 六月三十日 千港元
0至30日	69,831	76,726
31至60日	6,851	9,207
61至90日	9,513	1,997
90日以上	135,537	101,618
	221,732	189,548

12 股本

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 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：		
1,480,773,094股每股面值0.1港元之股份		
(二零零一年六月三十日：1,468,511,738股每股 面值0.1港元之股份)	148,077	146,851

12 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
於二零零一年六月三十日	1,468,511,738	146,851
發行股份以收購附屬公司(附註(i))	10,911,756	1,091
行使購股權(附註(ii))	1,349,600	135
於二零零一年十二月三十一日	1,480,773,094	148,077

- (i) 於二零零一年七月三日，本公司就收購一家本集團附屬公司額外30%權益而以每股3.225港元之價格發行8,790,616股本公司之新股及入賬列為繳足。

於二零零一年七月三日，本公司就收購一家本集團附屬公司額外12%權益而以每股3.225港元之價格發行2,121,140股本公司之新股及入賬列為繳足。

- (ii) 根據於二零零零年十二月十八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。年內所授購股權數目之變動及於二零零一年十二月三十一日之尚未行使結餘如下：

授出日期	每股 行使價 港元	股份數目				於二零零一年 十二月三十一日
		於二零零一年 七月一日	期內授出 (附註)	期內行使	期內失效	
二零零一年二月五日	1.955	53,044,000	—	1,330,400	797,600	50,916,000
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	—	2,485,200	—	—	2,485,200
二零零一年八月三十一日	2.380	—	2,149,200	19,200	—	2,130,000
		53,502,400	4,634,400	1,349,600	797,600	55,989,600

附註：分為5批並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。

13 銀行及其他借款

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 六月三十日 千港元
銀行貸款(附註)		
有抵押	327,103	140,187
無抵押	227,009	93,458
同系附屬公司之貸款	3,106,417	2,741,175
少數股東之貸款	350,428	332,403
	4,010,957	3,307,223
列入流動負債之即期部份	(587,247)	(287,848)
	3,423,710	3,019,375

附註：

銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 六月三十日 千港元
一至兩年	140,187	140,187	189,626	93,458	329,813	233,645
兩至五年	186,916	-	37,383	-	224,299	-
	327,103	140,187	227,009	93,458	554,112	233,645

14 或然負債

- (i) 本集團於二零零一年十二月三十一日之或然負債中，包括就若干聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約1,238,484,000港元(二零零一年六月三十日：844,307,000港元)。於二零零一年十二月三十一日，本集團應佔貸予該等聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為589,105,000港元(二零零一年六月三十日：549,044,000港元)。
- (ii) 本集團於二零零一年六月三十日之或然負債中，包括最終控股公司為本集團之一間固定回報合營企業所得之銀行貸款融資提供擔保，而本集團給予最終控股公司約42,991,000港元之反擔保。於二零零一年六月三十日，本集團就該反擔保而應佔貸予該固定回報合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為42,991,000港元。該項反擔保已於期內解除。

15 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備		
投資共同控制企業	63,115	142,971
投資聯營公司	116,234	—
投資固定回報合營企業	—	15,600
	179,349	158,571
已批准但未訂約	—	—
	179,349	158,571

(b) 於二零零一年十二月三十一日，本集團並無佔上文(a)項不包括之共同控制企業之資本承擔(二零零一年六月三十日：無)。

(ii) 租賃承擔

	於二零零一年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 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	7,224	6,969
第二至第五年	13,767	1,030
五年後	57,618	—
	78,609	7,999

(iii) 其他承擔

於二零零一年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制企業所分別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262,153,000港元(二零零一年六月三十日：166,228,000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。

16 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	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
同系附屬公司貸款利息	42,384	58,697
物業租金	1,946	2,341
支付最終控股公司之擔保費	—	3,610
來自一間同系附屬公司之房產管理費收入	(1,009)	(1,009)
來自共同控制企業之利息收入	(39,537)	(11,853)
來自共同控制企業之管理費收入	—	(16,053)

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零一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89,621,000港元(二零零零年：82,335,000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。該等合同之合同總金額約為157,300,000港元(二零零一年六月三十日：157,300,000港元)，於二零零一年十二月三十一日已產生約117,700,000港元(二零零一年六月三十日：117,700,000港元)。
- (iv) 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本集團出售所持有之物業而須支付之若干所得稅及土地增值稅作出賠償保證(附註7)。
- (v) 期內，本集團出售其於三間附屬公司之全部權益出售予一間同系附屬公司，以獲取現金代價401,077,000港元，導致產生出售虧損8,088,000港元。

16 有關連人士交易(續)

以下為本集團之聯營公司及共同控制企業於期內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) 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。該等合同之合同總金額約為2,746,600,000港元(二零零一年六月三十日：2,746,600,000港元)，於二零零一年十二月三十一日已產生約2,558,100,000港元(二零零一年六月三十日：2,558,100,000港元)。
- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團之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須支付之費用總額為71,900,000港元(二零零一年六月三十日：156,100,000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(二零零零年：52,730,000美元)，年息率為倫敦銀行同業拆息上調0.5%至15%(二零零零年：倫敦銀行同業拆息上調0.5%至15%)，並根據貸款協議所述之還款期還款。截至二零零一年十二月三十一日，支付同系附屬公司並計入該等聯營公司之物業發展成本為38,900,000港元(二零零零年：21,700,000港元)。

上市規則第19項應用指引－補充資料

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，本公司董事會謹此呈報截至二零零一年十二月三十一日向聯屬公司(定義見應用指引19)提供貸款及擔保之詳情。

本公司及其附屬公司合共貸款7,399,897,000港元(二零零一年六月三十日：7,108,520,000港元)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供945,890,000港元(二零零一年六月三十日：796,307,000港元)之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,730,943,000港元(二零零一年六月三十日：2,422,672,000港元)。此等貸款為無抵押、無固定還款期，而除總額為5,845,304,000港元(二零零一年六月三十日：5,755,929,000港元)按年率4%至12%不等計息外，均為免息。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。

於二零零一年十二月三十一日，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15,760,579,000港元(二零零一年六月三十日：15,195,395,000港元)。該等聯屬公司於二零零一年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零一年六月三十日：無)。

本集團資產之抵押詳情

於二零零一年十二月三十一日，本集團數額分別為279,509,000港元(二零零一年六月三十日：240,832,000港元)、486,988,000港元(二零零一年六月三十日：112,149,000港元)及107,402,000港元(二零零一年六月三十日：82,243,000港元)之投資物業、在建工程資產及發展中將完成物業已予以抵押，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

於二零零一年十二月三十一日，本集團有1,587名全職僱員，僱員薪酬根據個別表現評估而每年檢討一次。

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回、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，二零零二年三月二十二日