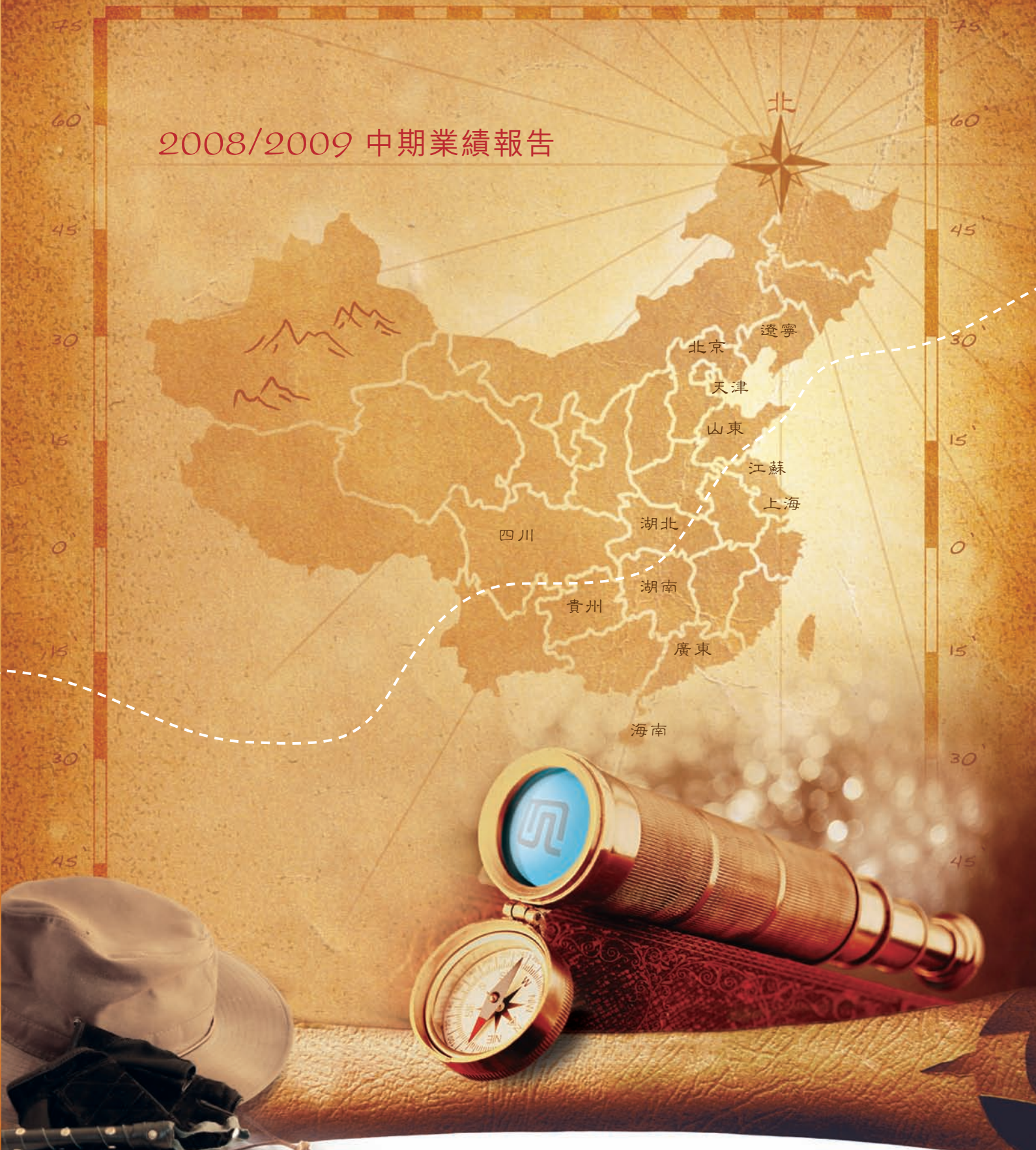


2008/2009 中期業績報告



主席報告書



各位股東：

溫總理在第十一屆全國人民代表大會發表2008年政府工作報告中，清楚闡述了中國以及全國大部分企業面對前所未見的挑戰。

自2007年底開始，中央政府實施多項從緊措施，壓抑過熱之經濟及持續攀升之物價。於2008年9月，美國次按問題席捲全球金融市場。信貸緊縮加上對全球經濟放緩之憂慮威脅全球各個經濟體系。中央政府毫不猶疑，及時果斷地調整其宏觀經濟政策以抵禦全球經濟危機之冷卻效應。

房地產市場與地方經濟息息相關。先是中國內地房地產市場經歷全國性高速發展。其後從緊措施引致個別地區市場根據其本身之供求變化出現調整。突如其來之全球經濟波動拖累一直穩步上揚之市場發展。透過實施積極財務政策及紓緩銀根政策，房地產市場近期漸見回穩跡象。

然而短期內，全球經濟狀況不穩或會為中國房地產市場帶來進一步下滑風險。為應付相關風險，新世界中國地產將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。然而，我們相信高速城市化及實際房屋需求將會推動市場長遠穩健增長及發展。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2009年3月17日



財務摘要

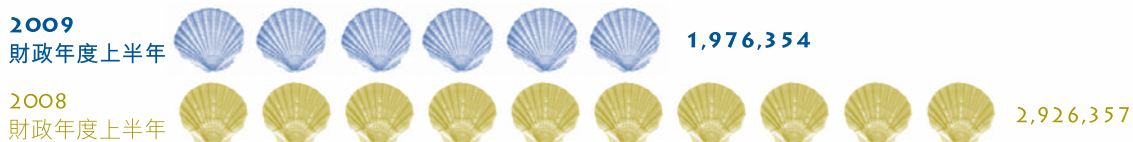


經營業績 (千港元)	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
收益		
本公司及附屬公司	908,495	1,261,423
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註1)	1,067,859	1,664,934
	1,976,354	2,926,357
代表：		
物業銷售	1,254,985	2,280,099
租金收入	462,783	388,517
酒店經營收入	191,664	184,037
物業管理服務費收入	52,847	47,388
項目管理費收入	14,075	26,316
	1,976,354	2,926,357
毛利 (千港元)		
本公司及附屬公司	342,927	477,911
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註2)	539,600	669,456
	882,527	1,147,367
本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)	374,165	919,588
每股盈利 (港仙)		
基本	9.76	23.99
攤薄	9.34	22.90
每股中期股息 (港仙)	—	4.00
財務狀況 (百萬港元)	於2008年 12月31日	於2008年 6月30日
現金及銀行結存	3,029.3	4,824.6
總資產	51,733.6	50,357.8
總負債	20,427.5	19,321.3
本公司股權持有人應佔資本及儲備	29,972.2	29,704.8
財務比率		
流動比率 (倍)	3.91	2.46
債項淨額與股東權益比率	42%	32%

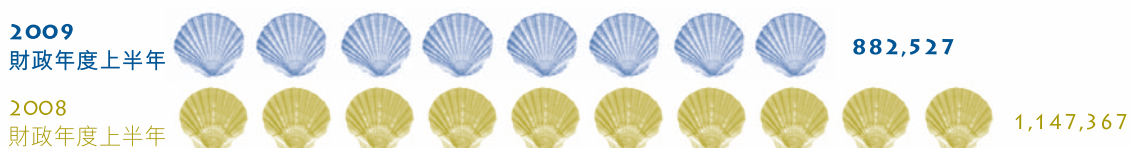
附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

收益 (附註1) (千港元)



毛利 (附註2) (千港元)



本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)



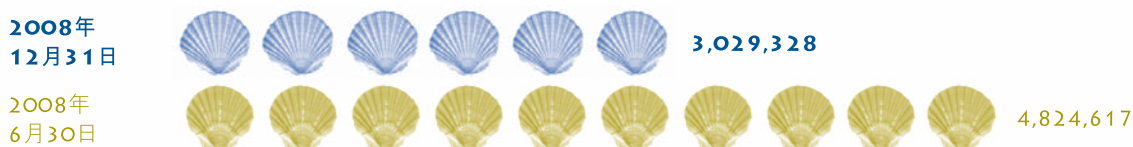
總資產 (千港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備 (千港元)



現金及銀行結存 (千港元)



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

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



管理層討論與分析



業務回顧

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施，及美國次按問題引發之全球經濟下滑帶來的負面影響。面對上述挑戰，本集團於2009財政年度上半年錄得溢利3億7,420萬港元，較去年同期下跌59%。期內溢利下跌乃主要由於本集團之租賃組合公平值下調，導致投資物業公平值變動產生虧損5,520萬港元（去年同期則為收益7,650萬港元）及匯兌虧損1,260萬港元（去年同期人民幣升值超過4%時則為收益2億2,680萬港元）之影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關核心溢利實際達5億1,480萬港元，較去年同期上升5%。

在整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下，本集團之物業銷售業務仍然維持正面的貢獻，平均毛利率更顯著改善6個百分點。此外，租賃業務錄得32%可觀的應佔經營溢利貢獻增長，投資物業組合之租金及出租率亦持續提升。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	326,528	331,391
租賃業務	223,451	169,289
酒店經營	(29,077)	13,732
物業管理服務	1,259	4,493
其他	(7,343)	(28,220)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	514,818	490,685
回購可換股債券之收益	67,038	—
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	50,940	19,584
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	33,591	—
出售附屬公司的收益	29,141	85,301
最終控股公司的稅務賠償保證	16,658	254,259
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	(55,228)	76,532
融資成本 — 項目貸款	(117,380)	(108,901)
應佔經營溢利	539,578	817,460
融資成本 — 企業貸款	(72,037)	(85,003)
企業行政支出	(85,780)	(63,923)
未分派溢利的遞延稅項	(4,279)	(41,443)
匯兌（虧損）／收益淨額	(12,561)	226,789
銀行及其他利息收入	9,244	65,708
本公司權益持有人應佔溢利	374,165	919,588

物業銷售

於回顧期內，本集團落成廣州及貴陽四個物業發展項目，總樓面面積為187,988平方米，按年上升27%。物業銷售之應佔經營溢利為3億2,650萬港元，較2008財政年度上半年稍微下跌1%。鑑於回顧期內房地產市場情緒向淡，本集團之物業銷售表現受到影響，令銷量下跌48%至總樓面面積147,015平方米銷售，產生銷售總額逾人民幣12億元。然而，期內銷售之平均毛利率增加6個百分點至39%，緩和銷量下跌之影響，令人鼓舞。

於2009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
廣州東方新世界花園二期	R	11,717	100%
廣州嶺南新世界二期D2	R	65,758	60%
廣州新塘新世界花園五期	R	54,743	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	55,770	50%
總計		187,988	

R：住宅

C：商業

P：停車場

H：酒店

租賃業務

於回顧期內，租賃業務之應佔經營溢利為2億2,350萬港元，較2008財政年度上半年上升32%。顯著增幅乃由於北京新世界中心商場之貢獻增加及寫字樓物業（尤其武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心）之出租率上升。

本集團之投資物業組合增加5,540平方米，主要來自新落成之廣州嶺南新世界及廣州東方新世界花園之停車場。

於2009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
廣州東方新世界花園二期	P	1,264	100%
廣州嶺南新世界二期D2	P	4,276	60%
總計		5,540	



管理層討論與分析



業務回顧(續)

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得2,910萬港元之虧損。酒店業務總體經營業績下降，乃由於北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修。新開業之武漢新世界酒店營運仍未上軌道及大連新世界酒店開業前產生的前期開支，亦導致酒店經營之總體虧損。

於2009財政年度上半年，上海貝爾特酒店開業，可提供260間客房。本集團目前擁有之酒店組合包括六間酒店，合計共2,120間客房。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	299
上海巴黎春天大酒店	605
上海貝爾特酒店	260
瀋陽新世界酒店	259
武漢新世界酒店	327
順德萬怡酒店	370
總計	2,120

流動資金及資金來源

於2008年12月31日，本集團之現金及銀行存款達3,029,000,000港元(2008年6月30日：4,825,000,000港元)。現金及銀行存款減少主要由於期內支付於上海、大連及瀋陽新一期的發展項目工程款項。本集團之綜合債項淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達13,229,000,000港元(2008年6月30日：9,855,000,000港元)，即資產負債比率為42%(2008年6月30日：32%)。資產負債比率按債項淨額除以總權益計算。

於2008年12月31日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為15,248,000,000港元(2008年6月30日：13,613,000,000港元)，當中18%以資產抵押之方式作抵押，82%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	2,162	4,426
1年至2年	2,792	2,654
2年至5年	10,294	6,533
總計	15,248	13,613

於2008年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,225,000,000港元(2008年6月30日：2,548,000,000港元)。

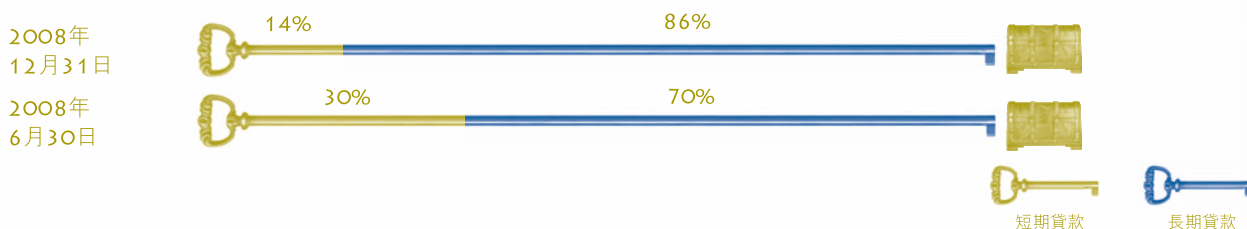
資本開支承擔

本集團於2008年12月31日之資本開支承擔為256,241,000港元(2008年6月30日：173,711,000港元)，其中148,241,000港元(2008年6月30日：65,711,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2008年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔(2008年6月30日：無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

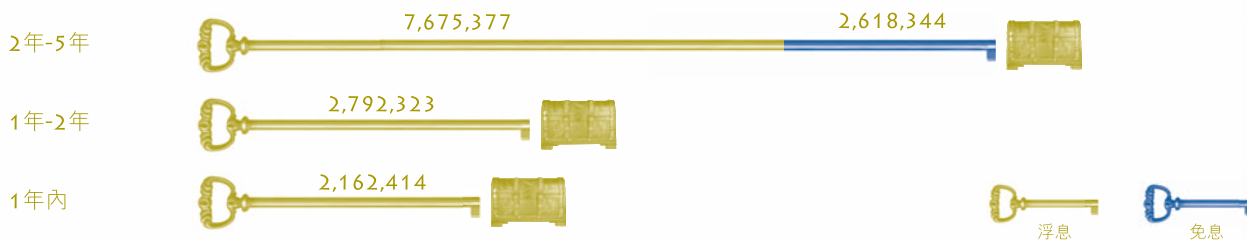
外匯風險

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

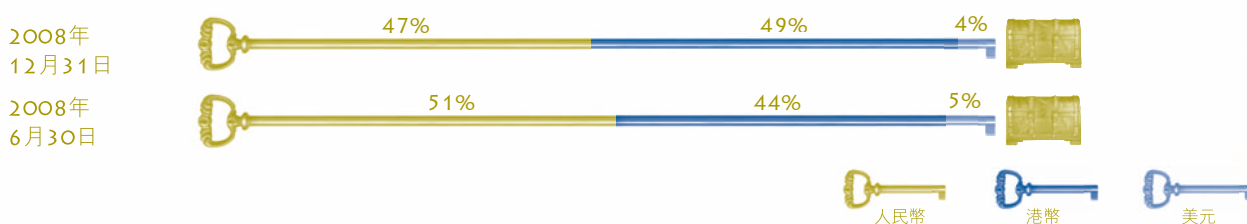
借貸來源



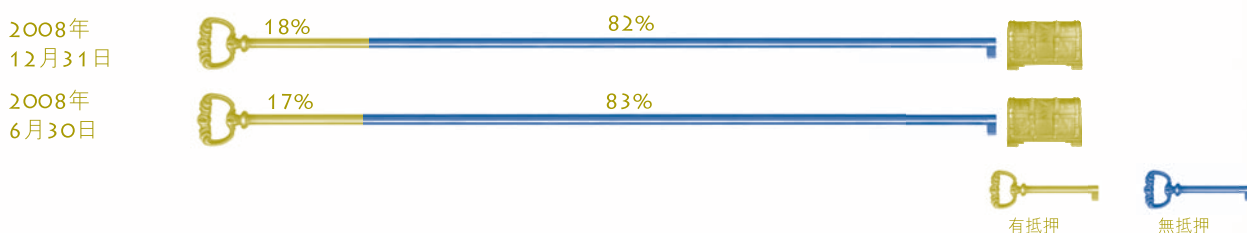
利率及到期還款期(千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質





管理層討論與分析



或然負債

於2008年12月31日，本集團之或然負債約2,517,095,000港元（2008年6月30日：2,350,081,000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。或然負債上升，主要由於若干聯營公司及共同控制企業於期內進一步提取已授貸款額所致。

於2008年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而作出1,170,455,000港元（2008年6月30日：995,605,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2008年12月31日，本集團之物業、廠房及設備429,495,000港元（2008年6月30日：456,546,000港元）、投資物業2,123,154,000港元（2008年6月30日：2,157,547,000港元）、土地使用權227,136,000港元（2008年6月30日：297,343,000港元）、持作發展物業264,402,000港元（2008年6月30日：261,345,000港元）、發展中將完成物業2,674,226,000港元（2008年6月30日：1,345,017,000港元）、及銀行存款341,805,000港元（2008年6月30日：456,468,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於2008年6月30日，10,499,000港元之持作出售之已落成物業已抵押作一筆長期貸款之抵押品。該筆貸款已於期內悉數償還。

展望

房地產市場與地方經濟息息相關。信貸緊縮加上對全球經濟放緩之憂慮威脅全球各個經濟體系，其中包括中國。中央政府及時實施積極財務政策及紓緩銀根政策，令房地產市場近期漸見回穩跡象。

短期內，全球經濟狀況不穩或會為中國房地產市場帶來進一步的下滑風險。為應付相關風險，本集團將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。我們相信高速城市化及實際房屋需求將會推動市場長遠穩健增長及發展。

於2009財政年度下半年，本集團計劃落成12個項目，總樓面面積為814,753平方米。

將於2009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
大連新世界大廈	R, C, H, P	128,631	100%
武漢新世界中心	C	11,049	100%
武漢夢湖香郡三期	R	15,660	70%
武漢常青花園七期	R, C, P	168,545	60%
武漢新華家園四期	R, P	61,233	60%
成都河畔新世界一期	R	92,080	30%
長沙新城新世界一期	R, P	163,571	45%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	33,761	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R, C, P	46,174	60%
廣州嶺南新世界二期E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R, C	15,209	63%
肇慶新世界花園二期	R, P	64,390	40%
總計		814,753	

權益披露



董事於證券之權益

於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目 / 註冊資本數額			總計	於2008年12月31日佔相關已發行 / 註冊資本的百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
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	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽¹⁾	66,721,200	1.74
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 ⁽²⁾	77,760,000	2.03
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	6,550,000	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,366,000	—	—	1,366,000	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.003
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	0.008
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.027
梁志堅先生	232,974	—	—	232,974	0.006
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001
方承光先生	215,000	—	—	215,000	0.006
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	9,179,199	—	8,000,000 ⁽¹⁾	17,179,199	0.84
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566	0.54
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 ⁽³⁾	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,402,351	—	—	2,402,351	0.12
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
方承光先生	1,676,707	—	—	1,676,707	0.08
鄭維志先生	735,461	—	—	735,461	0.04
新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,107,000	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	268,000	0.02



權益披露



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2008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		
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁶⁾	15,869	27.41
飛溢房產有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	60	60.00
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 ⁽⁷⁾	4,666,500	5.00
彩暉集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽¹⁾	3,710	34.61
華美達物業有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 ⁽⁶⁾	250	25.00
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	—	—	382,500,000 ⁽²⁾	382,500,000	50.00
上海新世界淮海物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	60,651,500 ⁽⁸⁾	60,651,500	55.90
上海新尚賢坊房地產發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	125,730,000 ⁽²⁾	125,730,000	99.00

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008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		
上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	42,525,000 ⁽²⁾	42,525,000	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 ⁽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 ⁽¹⁰⁾	500	50.00
大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	5,000,000 ⁽²⁾	5,000,000	0.71
YE Holdings Corporation (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
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 ⁽¹¹⁾	8,250,000	60.00
肇慶富邦物業管理有限公司 (前稱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 ⁽¹¹⁾	300,000	60.00



權益披露



董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 此等股份為杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售此等股份。
7. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。
8. 此等權益為杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售5.9%權益。
9. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
10. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。
11. 由於杜惠愷先生擁有富運盛國際有限公司的權益，故被視為擁有此等公司的註冊資本的權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

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

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目			於2008年12月31日尚餘數目	每股行使價 港元
			於2008年7月1日尚餘數目	於期內授出 (附註4)	於期內行使		
鄭家純博士	2008年1月7日	(附註1)	2,000,000	—	—	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	1,600,000	—	1,600,000	1.500
杜惠愷先生	2008年1月7日	(附註1)	800,000	—	—	800,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	650,000	—	650,000	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(附註1)	800,000	—	—	800,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	650,000	—	650,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(附註2)	331,600	—	—	331,600	2.865
	2008年1月7日	(附註1)	1,500,000	—	—	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	1,200,000	—	1,200,000	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	150,000	—	150,000	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	150,000	—	150,000	1.500
周宇俊先生	2008年1月7日	(附註1)	500,000	—	—	500,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	500,000	—	500,000	1.500
方承光先生	2008年1月7日	(附註1)	500,000	—	—	500,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	150,000	—	150,000	1.500
顏文英小姐	2008年1月7日	(附註1)	1,000,000	—	—	1,000,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	900,000	—	900,000	1.500
符史聖先生	2008年1月7日	(附註1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	150,000	—	150,000	1.500
鄭維志先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	300,000	—	300,000	1.500
田北俊先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	300,000	—	300,000	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(附註1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(附註3)	—	300,000	—	300,000	1.500
總計			8,931,600	7,000,000	—	15,931,600	



權益披露



董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(1) 本公司 (續)

附註：

1. 分為3批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 分為5批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
3. 分為4批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
4. 緊接授出日期2008年12月29日前之每股收市價為2.210港元。
5. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

(2) 新世界發展有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間	購股權數目		每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 尚餘數目	於期內行使	
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1) (附註2)	200,000 1,200,000	—	17.756 17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	35,500,000	—	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註2)	1,200,000	—	17.756
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	17.756
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	600,000	—	17.756
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	17.756
總計			78,250,000	—	17.756

附註：

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

(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，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新創建之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行 使期間	購股權數目		每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 尚餘數目	於期內行使	
鄭家純博士	2007年8月21日	(附註1)	1,200,511	—	16.193
		(附註2)	1,800,766	—	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	800,340	—	16.193
		(附註2)	1,200,511	—	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	240,102	—	16.193
		(附註2)	360,153	—	16.193
總計			5,602,383	—	16.193

附註：

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

權益披露



董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(4) 新世界百貨中國有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2008年 7月1日 尚餘數目	於期內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(附註1)	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註1)	500,000	—	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註1)	500,000	—	500,000	8.660
總計			2,000,000	—	2,000,000	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日止期間內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之尚未行使購股權。
2. 各董事就授出購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉

下列董事於本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited(「NWCLF」)發行的債券中擁有權益。彼等於2008年12月31日持有NWCLF的債券的詳情如下：

董事姓名	由NWCLF發行的人民幣債券金額				於2008年 12月31日佔 已發行債券 總額的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	28,000,000 ⁽²⁾	59,000,000 ⁽³⁾	97,000,000	3.80
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.08

附註：

1. 此等債券可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司每股面值0.10港元之股份1,300,172股，相當於2008年12月31日佔本公司已發行股本約0.03%。
2. 此等債券由杜惠愷先生配偶擁有的一家公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司每股面值0.10港元之股份3,640,482股，相當於2008年12月31日佔本公司已發行股本約0.09%。
3. 此等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司每股面值0.10港元之股份7,671,016股，相當於2008年12月31日佔本公司已發行股本約0.20%。
4. 此等債券由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司每股面值0.10港元之股份260,034股，相當於2008年12月31日佔本公司已發行股本約0.01%。

除上文所披露外，於2008年12月31日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。



權益披露



主要股東於證券之權益

於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之權益及淡倉

名稱	股份數目			於2008年 12月31日 佔已發行 股本的百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
Centennial Success Limited(「CSL」)(附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註2)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
新世界發展有限公司(「新世界發展」)(附註3)	2,537,632,731	177,226,049	2,714,858,780	70.80

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的113,351,879股股份的權益，其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其57%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上述所披露外，於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊並無記錄其他權益。

購股權計劃

於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(包括本集團董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照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2008年12月31日止六個月內，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。

於截至2008年12月31日止六個月內，根據2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動情況如下：

(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：

授出日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2008年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2008年 7月1日 尚餘數目	於期內 授出 ⁽⁵⁾	於期內 行使	於期內 失效		
2004年3月25日至 2004年4月21日	330,600	—	—	—	330,600	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	104,800	—	(104,800) ⁽⁶⁾	—	—	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	121,200	—	—	—	121,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	49,800	—	—	—	49,800	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	203,600	—	—	—	203,600	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	20,000	—	—	—	20,000	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,103,600	—	—	(124,000)	1,979,600	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	58,000	—	—	—	58,000	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	464,400	—	—	—	464,400	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,002,000	—	—	—	1,002,000	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	735,200	—	—	—	735,200	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,922,400	—	—	(221,200)	1,701,200	6.710
2007年10月17日至 2007年11月13日	1,709,200	—	—	(248,400)	1,460,800	8.070
2007年12月28日至 2008年1月24日	1,102,400	—	—	(232,400)	870,000	6.972
2007年12月28日至 2008年1月24日	4,580,000 ⁽²⁾	—	—	(120,000)	4,460,000	6.972
2008年4月22日至 2008年5月19日	868,800	—	—	—	868,800	5.260
2008年7月31日至 2008年8月27日	—	1,758,800	—	(265,600)	1,493,200	3.662
2008年11月12日至 2008年12月9日	—	1,203,600	—	—	1,203,600	1.682
2008年12月2日至 2008年12月29日	—	1,688,000 ⁽³⁾	—	—	1,688,000	1.500
2008年12月2日至 2008年12月29日	—	8,944,000 ⁽⁴⁾	—	—	8,944,000	1.500
2008年12月2日至 2008年12月29日	—	2,368,000	—	—	2,368,000	1.500
總計	15,376,000	15,962,400	(104,800)	(1,211,600)	30,022,000	



權益披露



購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權可由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%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有指明者除外。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，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約33%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 購股權可由授出日期後一個月起計二年內行使，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50%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，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25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
5. 於緊接2008年7月31日、2008年11月12日及2008年12月2日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為3.600港元、1.650港元及1.640港元。
6. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之收市價為3.030港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價3.662港元、1.682港元及1.500港元之購股權之公平價值，估計分別為1.230港元，0.650港元及0.460港元至0.580港元。有關價值乃按照無風險年率0.96%至3.322%，經參考外匯基金票據現行之息率，以一年期間之歷史波動比率介乎46%至61%計算，並假設股息率介乎0.85%至1.22%及購股權之預計年期為二至五年。

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。



財務資料目錄

綜合收益表	22
綜合資產負債表	23
簡明綜合現金流量報表	25
綜合權益變動報表	26
中期財務報表附註	27



綜合收益表

截至2008年12月31日止六個月



未經審核
截至12月31日止六個月

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	2	908,495	1,261,423
銷售成本		(565,568)	(783,512)
毛利		342,927	477,911
其他收益淨值	3	477,119	1,035,133
投資物業公平值變動		(154,477)	3,543
銷售費用		(71,780)	(77,387)
行政費用		(23,970)	(36,958)
其他經營開支		(274,357)	(306,541)
未計融資成本前經營溢利	4	295,462	1,095,701
融資成本		(159,484)	(166,925)
應佔業績			
聯營公司		89,065	65,421
共同控制企業		125,495	21,346
除稅前溢利		350,538	1,015,543
稅項支出	5	(1,795)	(135,683)
期內溢利		348,743	879,860
應佔：			
本公司股權持有人		374,165	919,588
少數股東權益		(25,422)	(39,728)
		348,743	879,860
中期股息	6	—	153,342
每股中期股息	6	—	4.00仙
每股盈利	7		
基本		9.76仙	23.99仙
攤薄		9.34仙	22.90仙

綜合資產負債表

於2008年12月31日



	附註	未經審核 於2008年 12月31日 千港元	經審核 於2008年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		939,602	987,412
投資物業		7,159,634	7,321,728
土地使用權		420,557	494,142
商譽		127,766	127,766
持作發展物業		6,583,022	6,870,382
聯營公司		1,988,820	1,947,102
共同控制企業		11,440,506	11,278,973
可供出售財務資產		247,290	209,275
按公平值透過損益記賬之財務資產		—	120,308
現金及銀行結存，受限制		40,909	40,909
		28,948,106	29,397,997
流動資產			
酒店存貨，按成本值		1,383	1,024
應收賬款、按金及其他應收款項	9	7,447,760	6,761,477
應收集團成員公司款項		39,018	27,663
發展中將完成物業		10,723,563	7,889,265
持作出售之已落成物業		1,585,394	1,496,675
現金及銀行結存，受限制		300,896	415,559
現金及銀行結存，不受限制		2,687,523	4,368,149
		22,785,537	20,959,812
總資產			
		51,733,643	50,357,809
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	10	383,461	383,450
儲備		29,588,741	29,244,667
擬派末期股息		—	76,692
		29,972,202	29,704,809
少數股東權益			
		1,333,990	1,331,697
總權益			
		31,306,192	31,036,506



綜合資產負債表

於2008年12月31日



	附註	未經審核 於2008年 12月31日 千港元	經審核 於2008年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	11	14,095,680	10,253,824
遞延稅項負債		510,116	551,554
		14,605,796	10,805,378
流動負債			
應付賬款及應計款項	12	2,124,989	2,313,463
出售物業所收按金		687,504	724,612
欠集團成員公司款項		84,077	281,197
短期銀行貸款		218,182	449,545
長期借貸之即期部分	11	1,944,233	3,976,239
欠少數股東款項	13	348,927	343,306
應付稅項		413,743	427,563
		5,821,655	8,515,925
總負債		20,427,451	19,321,303
總權益和負債		51,733,643	50,357,809
流動資產淨值		16,963,882	12,443,887
總資產減流動負債		45,911,988	41,841,884

簡明綜合現金流量報表

截至2008年12月31日止六個月



	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
經營業務使用現金淨額	(3,404,016)	(1,373,502)
投資業務所得／(使用)現金淨額	257,964	(221,943)
融資活動所得／(使用)現金淨額	1,490,999	(1,127,704)
現金及現金等價物減少淨額	(1,655,053)	(2,723,149)
期初之現金及現金等價物	4,368,149	5,931,761
現金及現金等價物之匯兌差額	(25,573)	22,819
期末之現金及現金等價物	2,687,523	3,231,431



綜合權益變動報表

截至2008年12月31日止六個月



	本公司股權持有人應佔			少數	總權益
	股本	儲備	股東資金	股東權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年7月1日之結餘	383,036	25,846,852	26,229,888	1,241,695	27,471,583
換算差額	—	609,189	609,189	(2,146)	607,043
可供出售財務資產公平值變動， 已扣除稅項	—	65,782	65,782	—	65,782
直接於權益中確認之淨收入／(支出)	—	674,971	674,971	(2,146)	672,825
期內溢利	—	919,588	919,588	(39,728)	879,860
期內已確認之收入／(支出)總額	—	1,594,559	1,594,559	(41,874)	1,552,685
發行股份	264	4,953	5,217	—	5,217
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(14,596)	(14,596)
出售附屬公司	—	(41,538)	(41,538)	(47,711)	(89,249)
少數股東出資	—	—	—	92,238	92,238
以股份為基礎支付之款項	—	3,504	3,504	—	3,504
已付股息	—	(229,975)	(229,975)	—	(229,975)
	264	(263,056)	(262,792)	29,931	(232,861)
於2007年12月31日之結餘	383,300	27,178,355	27,561,655	1,229,752	28,791,407
於2008年7月1日之結餘	383,450	29,321,359	29,704,809	1,331,697	31,036,506
換算差額	—	(12,023)	(12,023)	(6,654)	(18,677)
可供出售財務資產公平值變動， 已扣除稅項	—	(29,741)	(29,741)	—	(29,741)
直接於權益中確認之淨支出	—	(41,764)	(41,764)	(6,654)	(48,418)
期內溢利	—	374,165	374,165	(25,422)	348,743
期內已確認之收入／(支出)總額	—	332,401	332,401	(32,076)	300,325
發行股份	11	162	173	—	173
收購一家附屬公司權益	—	14,321	14,321	—	14,321
出售一家附屬公司	—	(12,897)	(12,897)	(15,900)	(28,797)
少數股東出資	—	—	—	50,269	50,269
回購可換股債券	—	(5,477)	(5,477)	—	(5,477)
以股份為基礎支付之款項	—	15,564	15,564	—	15,564
已付股息	—	(76,692)	(76,692)	—	(76,692)
	11	(65,019)	(65,008)	34,369	(30,639)
於2008年12月31日之結餘	383,461	29,588,741	29,972,202	1,333,990	31,306,192

中期財務報表附註



1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。未經審核簡明綜合中期財務報表應與2008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2008年年度財務報表所採用者一致。

截至2008年12月31日止六個月，本集團已採納於截至2009年6月30日止財政年度生效之準則修訂及詮釋如下：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋12	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋13	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋14	香港會計準則第19號 — 界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

採納該等新修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響，或對會計政策構成變動。

本集團並未提早採納對2009年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務準則
香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付的開支歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）	業務合併及綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：披露 — 改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港財務報告準則第1號（經修訂）及香港會計準則第27號修訂	附屬公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本
香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂	可沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號修訂	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋15	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋16	對沖外國業務淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋17	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則的改進



中期財務報表附註



1. 編製基準 (續)

在截至2010年6月30日止年度生效 (續)

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運有關，並會引致財務報表中會計政策、披露及若干項目的計量有所變動。然而，本集團尚未確定該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對其經營業績及財務狀況的影響。

2. 收益及分類資料

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

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	546,743	902,306
租金收入	190,398	169,809
酒店經營收入	124,267	135,805
物業管理服務費收入	33,012	27,187
項目管理費收入	14,075	26,316
	908,495	1,261,423

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

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

截至2008年12月31日 止六個月	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	561,417	215,425	124,267	7,386	—	908,495
分類業績	385,481	(87,605)	(2,044)	(5,100)	(10,122)	280,610
銀行及其他利息收入						8,378
企業支出						(94,155)
回購可換股債券之收益						67,038
按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加						33,591
未計融資成本前經營溢利						295,462
融資成本						(159,484)
應佔業績						
聯營公司	(658)	90,640	(859)	(58)	—	89,065
共同控制企業	43,119	108,491	(25,030)	(1,237)	152	125,495
除稅前溢利						350,538
稅項支出						(1,795)
期內溢利						348,743
資本開支	19,236	20,521	4,196	920	1,170	46,043
折舊及攤銷	20,487	22,238	36,960	404	1,098	81,187
於2008年12月31日						
分類資產	28,024,999	7,828,533	1,016,326	90,890	15,353	36,976,101
聯營公司及共同控制企業	5,481,099	7,185,926	780,398	(7,367)	(10,730)	13,429,326
未分類資產						1,328,216
總資產						51,733,643
分類負債	2,685,067	239,074	345,715	30,841	39,237	3,339,934
未分類負債						17,087,517
總負債						20,427,451



中期財務報表附註



2. 收益及分類資料(續)

截至2007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	928,622	170,444	135,805	26,552	—	1,261,423
分類業績	885,684	39,401	20,790	4,903	(40,526)	910,252
銀行及其他利息收入						45,296
企業支出						(66,367)
匯兌收益淨額						206,520
未計融資成本前經營溢利						1,095,701
融資成本						(166,925)
應佔業績						
聯營公司	(1,964)	68,486	(721)	(380)	—	65,421
共同控制企業	(121,964)	146,720	(3,636)	130	96	21,346
除稅前溢利						1,015,543
稅項支出						(135,683)
期內溢利						879,860
資本開支	46,051	80,178	130,048	599	972	257,848
折舊及攤銷	15,636	19,924	36,013	412	1,130	73,115
於2008年6月30日						
分類資產	25,933,989	7,981,902	1,158,941	109,032	14,556	35,198,420
聯營公司及共同控制企業	5,535,044	7,051,056	657,075	(6,389)	(10,711)	13,226,075
未分類資產						1,933,314
總資產						50,357,809
分類負債	2,775,503	330,749	423,150	48,026	29,876	3,607,304
未分類負債						15,713,999
總負債						19,321,303

3. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	219,796	361,883
回購可換股債券之收益	67,038	—
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	50,940	19,584
銀行利息收入	40,258	87,196
來自共同控制企業之商標費收入	35,666	—
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	33,591	—
出售附屬公司的收益	29,141	85,986
最終控股公司的稅務賠償保證(附註5)	16,658	254,259
來自可供出售財務資產之股息收入	867	12,500
匯兌(虧損)/收益淨額	(16,836)	213,725
	477,119	1,035,133

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

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(162,610)	(264,385)

4. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007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	130,363	108,832
並經扣除：		
已出售物業成本	363,837	595,991
員工成本	145,891	109,650
投資物業之有關支出	53,903	53,668
物業、廠房及設備折舊	76,526	66,227
租賃物業租金	27,392	27,962
土地使用權攤銷	4,661	6,888
出售物業、廠房及設備虧損	—	3,263



中期財務報表附註



5. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	16,802	42,392
中國土地增值稅	19,869	53,980
遞延稅項	(34,876)	39,311
	1,795	135,683

截至2008年12月31日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為28,111,000港元(2007年：6,825,000港元)及21,583,000港元(2007年：302,958,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

由於本集團期內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2007年：無)。中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2007年：33%)作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為16,658,000港元(2007年：254,259,000港元)。

6. 中期股息

董事並無宣派截至2008年12月31日止六個月的中期股息(2007年：每股0.04港元)。

7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	374,165	919,588
可換股債券利息支出	16,198	39,664
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	390,363	959,252

	股份數目 截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,834,583,210	3,832,614,694
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	625,899	2,212,297
可換股債券	346,155,186	353,458,093
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	4,181,364,295	4,188,285,084

8. 資本開支

截至2008年12月31日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共46,043,000港元（2007年：257,848,000港元）。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收款項及土地成本及擬發展項目預付款項。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
0至30日	45,970	163,813
31至60日	19,244	24,215
61至90日	5,375	57,848
90日以上	186,983	121,892
	257,572	367,768



中期財務報表附註



9. 應收賬款、按金及其他應收款項 (續)

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

10. 股本

	於2008年 12月31日 千港元	於2008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：		
3,834,607,132股每股面值0.1港元之股份 (2008年6月30日：3,834,502,332股每股面值0.1港元之股份)	383,461	383,450

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2007年6月30日	3,830,365,632	383,036
行使購股權	4,136,700	414
於2008年6月30日	3,834,502,332	383,450
行使購股權(附註(i))	104,800	11
於2008年12月31日	3,834,607,132	383,461

- (i) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目及於2008年12月31日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				於2008年 12月31日
		於2008年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2004年3月25日	2.252 ⁽¹⁾	330,600	—	—	—	330,600
2004年6月18日	1.650 ⁽¹⁾	104,800	—	(104,800)	—	—
2004年11月4日	2.484 ⁽¹⁾	121,200	—	—	—	121,200
2004年12月22日	2.689 ⁽¹⁾	49,800	—	—	—	49,800
2005年7月13日	2.300 ⁽¹⁾	203,600	—	—	—	203,600
2005年11月7日	2.620 ⁽¹⁾	20,000	—	—	—	20,000
2006年3月28日	3.915 ⁽¹⁾	2,103,600	—	—	(124,000)	1,979,600
2006年6月28日	2.865 ⁽¹⁾	389,600	—	—	—	389,600
2006年10月17日	3.340 ⁽¹⁾	464,400	—	—	—	464,400
2006年12月28日	4.712 ⁽¹⁾	1,002,000	—	—	—	1,002,000
2007年3月19日	4.500 ⁽¹⁾	735,200	—	—	—	735,200
2007年6月14日	6.710 ⁽¹⁾	1,922,400	—	—	(221,200)	1,701,200
2007年10月17日	8.070 ⁽¹⁾	1,709,200	—	—	(248,400)	1,460,800
2007年12月28日	6.972 ⁽¹⁾	1,102,400	—	—	(232,400)	870,000
2007年12月28日	6.972 ⁽²⁾	13,180,000	—	—	(120,000)	13,060,000
2008年4月22日	5.260 ⁽¹⁾	868,800	—	—	—	868,800
2008年7月31日	3.662 ⁽¹⁾	—	1,758,800	—	(265,600)	1,493,200
2008年11月12日	1.682 ⁽¹⁾	—	1,203,600	—	—	1,203,600
2008年12月2日	1.500 ⁽³⁾	—	1,688,000	—	—	1,688,000
2008年12月2日	1.500 ⁽⁴⁾	—	15,944,000	—	—	15,944,000
2008年12月2日	1.500 ⁽¹⁾	—	2,368,000	—	—	2,368,000
		24,307,600	22,962,400	(104,800)	(1,211,600)	45,953,600

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五年內行使。
- (2) 於授出日期，購股權分為3批，可由購股權獲接納之日後一個月期限屆滿時起計之三年內行使。
- (3) 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二年內行使。
- (4) 於授出日期，購股權分為4批，可由購股權獲接納之日後一個月期限屆滿時起計之四年內行使。



中期財務報表附註



11. 長期借貸

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	2,534,026	1,939,514
無抵押	6,984,240	5,514,279
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,893,667	2,888,292
少數股東權益貸款(附註(iii))	140,260	137,135
參與股東借款(附註(iv))	869,376	929,760
可換股債券(附註(v))	2,618,344	2,821,083
	16,039,913	14,230,063
已計入流動負債之即期部份	(1,944,233)	(3,976,239)
	14,095,680	10,253,824

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
1年內	437,464	326,614	1,243,409	1,118,182	1,680,873	1,444,796
1年至2年	510,898	538,600	2,245,191	1,758,078	2,756,089	2,296,678
2年至5年	1,585,664	1,074,300	3,495,640	2,638,019	5,081,304	3,712,319
	2,534,026	1,939,514	6,984,240	5,514,279	9,518,266	7,453,793

36

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
1年內	263,360	2,531,443
1年至2年	36,234	356,849
2年至5年	2,594,073	—
	2,893,667	2,888,292

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%（2008年6月30日：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%）計算年息。

- (iii) 少數股東貸款乃無抵押，每年按5%至5.76%（2008年6月30日：5%至5.76%）計算年息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款（同系附屬公司）乃無抵押、免息並須按本集團與該等參與股東訂立之協議所訂明之條款償還。
- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

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

期內本公司回購人民幣250,000,000元之可換股債券（2008年6月30日：無）。

12. 應付賬款及應計款項

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

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
0至30日	671,600	348,988
31至60日	37,440	55,401
61至90日	15,723	4,531
90日以上	725,323	1,068,239
	1,450,086	1,477,159

13. 欠少數股東款項

該筆應付少數股東款項乃無抵押、免息且並須按要求償還。



中期財務報表附註



14. 擔保

(i) 就銀行貸款提供之公司擔保

本集團就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,517,095,000港元(2008年6月30日:2,350,081,000港元)。於2008年12月31日,本集團應佔授予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,636,501,000港元(2008年6月30日:1,575,223,000港元)。

(ii) 有關按揭融資之擔保

於2008年12月31日,本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司發展之物業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1,170,455,000港元(2008年6月30日:995,605,000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。

15. 承擔

資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下:

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
已授權但未訂約		
一個擬發展項目所需購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	23,922	25,256
發展項目購入代價	124,319	40,455
	148,241	65,711
	256,241	173,711

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2008年6月30日:無)。

16. 業務合併

於2008年7月，本集團無償收購海口新世界康居發展有限公司(「海口新世界」)之額外40%股權。此乃由於海口新世界之合作合營企業夥伴退出合作合營企業實體。因此，海口新世界成為本集團之全資附屬公司。有關所收購資產淨值及所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額的詳情如下：

	千港元
購入之代價	—
所收購淨資產值之公平值	50,940
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	50,940

所收購淨資產值：

	公平值 千港元	被收購 公司賬面值 千港元
物業、廠房及設備	1,154	1,154
應收賬款、按金及其他應收款項	42,356	42,356
發展中將完成物業	125,000	104,732
持作出售之已落成物業	39,773	25,999
現金及銀行結存，不受限制	108,846	108,846
應付賬款及應計款項	(50,919)	(50,919)
集團成員公司款項結餘	(8,541)	(8,541)
應付稅項	(5,551)	(5,551)
遞延稅項負債	(8,510)	—
	243,608	218,076
本集團原作為共同控制企業本持有之權益	(178,347)	
來自過往持有權益因公平值調整產生之其他儲備	(14,321)	
所收購淨資產值	50,940	

自收購日期起，海口新世界貢獻收益約18,745,000港元及溢利約2,634,000港元。倘收購已於2008年7月1日發生，本集團的期內收益及溢利不會受到重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益，因而產生所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司權益成本之差額。



中期財務報表附註



17. 有關連人士交易

(i) 有關連人士進行之交易

以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	31,694	55,804
同系附屬公司之租賃物業租金開支	3,940	3,334
聯營公司之租賃物業租金開支	17,614	16,949
一家同系附屬公司物業代理費	861	4,228
來自共同控制企業之利息收入	245,458	402,066
來自同系附屬公司及共同控制企業之房產管理費收入	3,004	28,596
來自同系附屬公司之租金收入	34,689	39,606
來自一家聯營公司之租金收入	3,409	3,125
來自共同控制企業之商標費收入	35,666	—

該等有關連人士交易須受2008年度財務報表所披露之條款所規管。

- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業發展項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為968,992,000港元(2007年：184,533,000港元)。此等費用按所訂立之合同條款按固定數額收取。
- (iii) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內影響為16,658,000港元賠償保證(2007年：254,259,000港元)。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事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2008年12月31日本公司總資產值之8%。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2008年12月31日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,723,692,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,517,095,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2008年12月31日總資產值之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2008年12月31日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團之 應佔權益 千港元
非流動資產	20,637,423	12,721,274
流動資產	17,726,450	14,863,196
流動負債	(10,600,841)	(7,096,771)
非流動負債	(7,448,969)	(4,571,237)
股東貸款及墊款	(8,871,667)	(8,723,692)
	11,442,396	7,192,770

(C) 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

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

於2006年6月12日及2006年6月13日，本公司獲授最高達800,000,000港元及300,000,000港元之貸款額度，分別為期四年及三年，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2006年6月8日，本公司的全資附屬公司新世界（中國）地產投資有限公司獲授為期三年之人民幣300,000,000元貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目資本投資所需。於2007年10月30日及2007年12月28日，本公司之全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited（「NWCF」）及Superb Wealthy Group Limited（「Superb Wealthy」）獲授為期五年，金額分別為2,700,000,000港元及700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy進一步獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。NWCF及Superb Wealthy獲取之貸款額度將用作支付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展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份所附投票權之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負債將即時到期及應予償還，且該項貸款額度將予終止。



董事資料更新

於2009年3月，本公司執行董事鄭志剛先生獲委任為無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。

中期股息

董事並無宣派截至2008年12月31日止六個月的中期股息（2007年：每股0.04港元）。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱未經審核中期財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。本集團之外聘核數師已應董事要求根據香港會計師公會頒布之準則獲聘進行審閱第2410號審閱中期財務報表。

企業管治常規守則

本公司於截至2008年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟下列偏離者除外：

守則條文A.2.1

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

鄭家純博士兼任本公司主席及董事總經理，負責董事會之有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務之掌舵工作，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。

42 守則條文A.5.4

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

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司亦已獲董事確認，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2008年12月31日，本集團之全職僱員共4,543名。於回顧期內，員工相關成本合共為146,000,000港元(2007年：109,000,000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2008年10月14日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited購回其本身發行之以美元償付於2011年到期零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)。購回的詳情如下：

購回債券單位	購回方法	付出總額
2,500面值人民幣100,000元債券單位	場外交易	24,904,775.86美元

購回債券已於期內註銷。除以上所述外，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證券。

代表董事會
主席兼董事總經理
鄭家純博士
香港，2009年3月17日



公司資料



主席兼董事總經理

鄭家純博士

副主席

杜惠愷先生

執行董事

鄭家成先生
鄭志剛先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐

非執行董事

符史聖先生

獨立非執行董事

鄭維志先生
田北俊先生
李聯偉先生

公司秘書

顏文英小姐

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
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

44 總辦事處

香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

股份代號

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

新世界中國地產有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。

此中期業績報告由FSC認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

FSC標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。

