



新世界中國地產有限公司

(股份代號:00917)



发掘
城市生活
的艺术

二零零九/二零一零
中期業績報告

目錄

財務摘要	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	5
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合資產負債表	16
簡明綜合現金流量報表	18
簡明綜合權益變動報表	19
中期財務報表附註	20
其他資料	42
公司資料	56

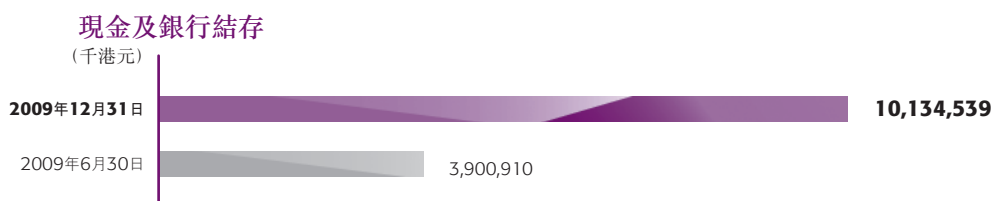
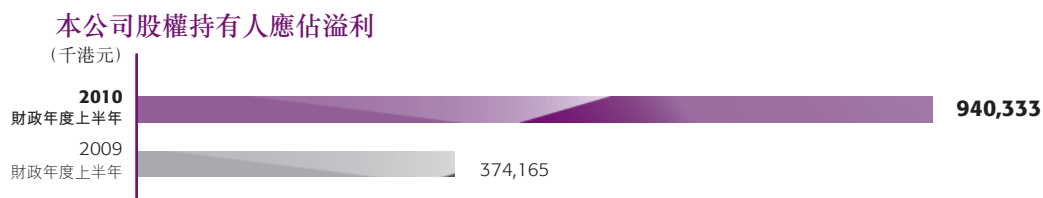
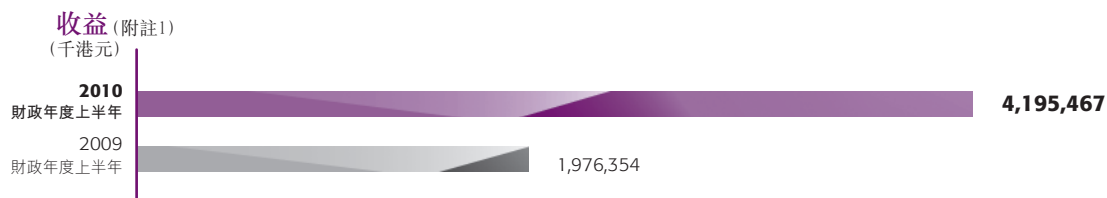


財務摘要

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008年
收益		
本公司及附屬公司	2,948,926	908,495
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	1,246,541	1,067,859
	4,195,467	1,976,354
代表:		
物業銷售	3,452,228	1,254,825
租金收入	441,070	462,943
酒店經營收入	220,331	191,664
物業管理服務費收入	72,034	52,847
項目管理費收入	9,804	14,075
	4,195,467	1,976,354
毛利		
本公司及附屬公司	582,223	342,927
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	421,177	539,600
	1,003,400	882,527
本公司股權持有人應佔溢利	940,333	374,165
每股盈利(港仙)		
基本	20.27	8.72
攤薄	19.25	8.38
每股中期股息(港仙)	—	—
財務狀況(百萬港元)	2009年	2009年
	12月31日	6月30日
現金及銀行結存	10,134.5	3,900.9
總資產	65,883.3	54,391.6
總負債	28,201.7	22,354.8
本公司股權持有人應佔資本及儲備	35,989.2	30,523.1
財務比率		
流動比率(倍)	2.45	2.06
債項淨額與股東權益比率	26.0%	41.2%

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。



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



主席報告書

各位股東：

在2010年第十一屆全國人民代表大會第三次會議發表的政府工作報告年度報告中，溫總理坦言經濟發展遭遇自新千禧年以來最困難的局面，使中國仍然面對複雜的境地。為維持經濟穩步迅速發展，政府將實施積極財政政策，引領包括房地產市場在內的所有行業，著力加快轉變經濟發展方式和經濟結構調整。

根據中國國家統計局資料顯示，2009年，中國國內生產總值達到人民幣33.5萬億元，比上年增長8.7%。城鎮及農村居民的人均可支配收入分別為人民幣17,175元及人民幣5,153元，實際增長9.8%和8.5%。商品住宅銷售面積及投資總額分別上升43.9%及14.2%。所有數據均反映增長步伐快速，經濟走出2009年第一季的陰霾。

政府應否撤銷早前實施的振興經濟政策，如寬鬆的貨幣政策及對各行業的支持措施，市場上各持不同觀點，然而，市場亦憂慮過早退市，或會造成一發不可收拾的衰退。事實上，確保房地產市場穩健發展乃政府近期講話的重點之一。為維持住房價格按合理水平上升、遏止投機需求，預期政府對銀行信貸監控及房地產銷售稅項調整等現有政策，進行微調在所難免。不過，政策變動過大亦非明智之舉。

2010年是充滿希望和變數的一年。整體而論，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀的態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同時，本集團亦會繼續採取審慎政策，管理中國內地業務，以防重涉2007及2008年間絆倒一眾發展商的風險。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2010年3月17日



管理層討論與分析

業務回顧

於回顧期內，受惠於政策主導的流動資金湧入以維持中國經濟增長，中國房地產市場得以延續自2009年第二季開始復甦的勢頭。憑藉房地產市場回暖，本集團於回顧期間已簽訂物業合約銷售涉及之樓面面積增至813,434平方米，銷售總額為人民幣55億元，銷售量按年增長493%，銷售額則較去年同期房地產市場遭受全球經濟衰退打擊期間急升逾四倍。期內已簽訂之物業合約銷售中，約人民幣39億元的銷售額乃屬於未來12個月竣工之發展項目，而其相關之銷售收入將於未來期間之綜合收益表中確認。

於2010財政年度上半年，本集團錄得溢利9億4,030萬港元，較2009財政年度上半年3億7,420萬港元之溢利上升151%。然而，本集團核心業務之相關核心溢利下跌超過5%至5億4,610萬港元，相比2009財政年度上半年則錄得應佔溢利5億7,910萬港元，下跌的主因是酒店經營錄得相當的折舊費用及大連新世界酒店營運仍未上軌道，擴大了經營虧損。本集團投資中國中西部的策略舉措已見成效，其物業銷售業務為本集團整體銷售表現帶來貢獻。回顧期間，本集團的物業銷售錄得顯著增幅，較去年同期上升257%至524,730平方米，其中超過45%來自二線城市，其物業價格為當地普羅大眾可合理承擔的水平。

本集團之現有策略性計劃為收購少數股東所持項目之餘下權益，以優化項目規劃、加強項目管理效能及監控。為配合此策略性方針，本集團於回顧期內完成收購三項物業發展項目之額外權益，即分別由上海三聯物業發展有限公司、廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及天津新世界房地產開發有限公司持有之上海中山廣場、廣州嶺南新世界及天津南市地段第202號。按有關收購的會計政策規定，本集團於收購日按公平值重新計量該等收購項目，繼而產生來自過往年度持有權益之收益淨額合共5億1,320萬港元及收購產生之負商譽4億8,360萬港元。此等利好收益實際上顯示本集團之內含價值，並反映其擁有優厚潛力土地儲備的真正價值。

管理層討論與分析

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
物業銷售	393,200	372,805
租賃業務	231,841	243,359
酒店經營	(56,755)	(31,747)
物業管理服務	(7,319)	1,556
其他業務	(14,841)	(6,844)
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	546,126	579,129
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益	513,248	—
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	483,610	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	61,466	(55,228)
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公平值增加	—	33,591
出售一家附屬公司的收益	—	29,141
最終控股公司的稅務賠償保證	1,753	16,658
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	—
商譽減值	(51,860)	—
融資成本 — 項目貸款	(126,620)	(117,380)
企業所得稅及土地增值稅	(320,230)	(64,311)
應佔經營溢利	1,092,129	539,578
企業之銀行及其他利息收入	2,092	9,244
匯兌虧損淨額	(1,521)	(12,561)
企業行政支出	(90,424)	(85,780)
融資成本 — 企業貸款	(48,405)	(72,037)
未分派溢利的遞延稅項	(13,538)	(4,279)
本公司股權持有人應佔溢利	940,333	374,165

物業銷售

於回顧期內，本集團落成位於武漢、長沙、成都、廣州及貴陽六個物業發展項目，總樓面面積為310,887平方米，按年上升65%。物業銷售之應佔經營溢利達到3億9,320萬港元，較2009財政年度上半年稍微上升5%。受惠於中國政府實施一系列刺激經濟措施的正面影響，房地產市場銷情自2009年4月以來顯著反彈，令本集團於2010財政年度上半年內錄得樓面銷售面積上升2.5倍至524,730平方米，產生銷售總額逾人民幣35億3,000萬元。然而，物業銷售之應佔經營溢利未能以同一幅度上升，乃由於回顧期內落成及銷售之物業主要來自長沙及貴陽等二線城市較低價的住宅物業(去年同期則為來自廣州地區所落成較高端之物業)。於回顧期內，整體銷售之毛利率較2009財政年度上半年下跌逾15%。鑑於已預售的較高端之物業預計於2010財政年度下半年落成，預期全年毛利率將有所改善。

於2010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
武漢夢湖香郡三期	R	9,171	70%
長沙新城新世界一期	R	68,555	48%
成都河畔新世界一期A	R	91,729	30%
廣州嶺南新世界二期E1	R	77,816	100%
廣州新塘新世界花園四期	R	12,678	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	50,938	50%
總計		310,887	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

管理層討論與分析

於2010財政年度下半年，本集團計劃落成九個項目，總樓面面積為448,188平方米。

將於2010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
北京兩廣路住宅樓#6	R, C, P	47,493	70%
武漢新世界中心	C, P	20,691	100%
武漢夢湖香郡三期	R	30,084	70%
武漢常青花園七期	R, C	44,157	60%
長沙新城新世界一期	P	8,983	48%
貴陽金陽新世界一期	R	67,047	50%
廣州東方新世界花園二期	R, C, P	116,420	100%
廣州新塘新世界花園五期	R, C	48,039	63%
惠州長湖苑二期 B	R, C, P	65,274	63%
總計		448,188	

租賃業務

於2010財政年度上半年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億3,180萬港元，較2009財政年度上半年微跌5%。租賃業務之應佔經營溢利的下跌乃主要由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積導致可供出租面積減少所致。然而，期內若干寫字樓物業出租率繼續改善(尤其武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈)緩和了來自商場營運收益下跌的負面影響。

於回顧期內，本集團之投資物業組合增加60,635平方米，主要來自新落成之位於長沙、廣州及新塘之零售物業及停車場。

於2010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
長沙新城新世界一期	P	24,844	48%
廣州嶺南新世界二期 E1	C, P	16,377	100%
廣州新塘新世界花園四期	P	19,414	63%
總計		60,635	

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得5,670萬港元之虧損(去年同期則為虧損3,170萬港元)。本集團其他酒店的業績改善緩和了全期折舊費用以及大連新世界酒店營運仍未上軌道的負面影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,548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	259
瀋陽新世界酒店	259
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,548

流動資金及資金來源

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行存款達10,135,000,000港元(2009年6月30日：3,901,000,000港元)。現金及銀行存款增加主要由於本公司加強其資本基礎所致。期內本公司以供股方式按每股供股股份2.55港元發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份。所得款項淨額將重新融資現有借貸及債務(包括可能贖回或購回尚未兌換之可換股債券)。

本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達9,781,000,000港元(2009年6月30日：13,187,000,000港元)，即資產負債比率為26%(2009年6月30日：41%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2009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18,411,000,000港元(2009年6月30日：16,017,000,000港元)，當中23%以資產抵押之方式作抵押，77%為無抵押。

管理層討論與分析

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2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	6,530	5,971
1年至2年	3,676	2,544
2年至5年	6,854	7,502
5年後	1,351	—
總計	18,411	16,017

於2009年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,605,000,000港元(2009年6月30日：2,127,000,000港元)。

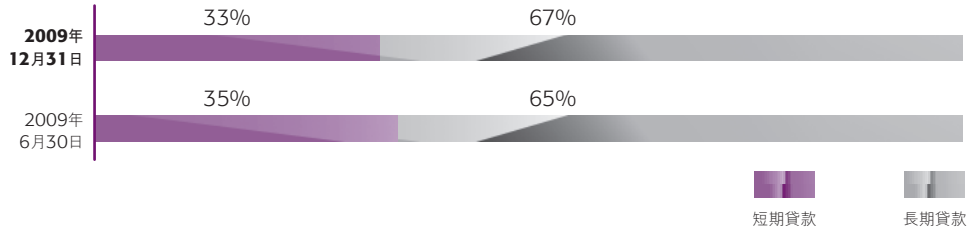
資本開支承擔

本集團於2009年12月31日之資本開支承擔為639,073,000港元(2009年6月30日：724,864,000港元)，其中531,073,000港元(2009年6月30日：616,864,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2009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(2009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。

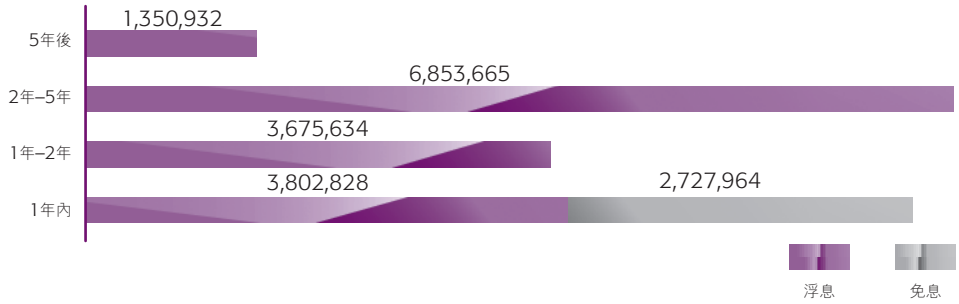
外匯風險

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



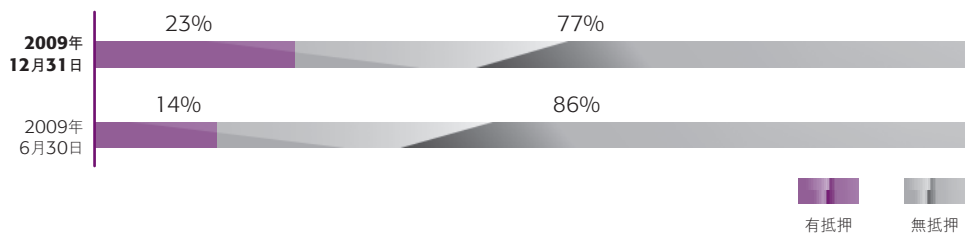
利率及到期還款期
(千港元)



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2009年12月31日，本集團之或然負債約2,671,229,000港元(2009年6月30日：3,207,018,000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。

於2009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的若干買家安排按揭貸款而作出1,101,669,000港元(2009年6月30日：753,543,000港元)之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2009年12月31日，本集團之物業、廠房及設備410,522,000港元(2009年6月30日：479,887,000港元)、投資物業4,656,206,000港元(2009年6月30日：2,531,381,000港元)、土地使用權237,464,000港元(2009年6月30日：240,529,000港元)、持作發展物業459,924,000港元(2009年6月30日：511,013,000港元)、發展中將完成物業3,896,681,000港元(2009年6月30日：1,810,659,000港元)、持作出售之已落成物業294,567,000港元(2009年6月30日：無)、及銀行存款29,343,000港元(2009年6月30日：258,494,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團之全職僱員共4,795名。於回顧期內，員工相關成本合共為131,000,000港元(2008年：146,000,000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

期內本集團分別以代價人民幣1元收購廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)之40%權益及以代價約521,000,000港元收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)之52.5%權益。集賢莊主要從事發展位於中國廣東省白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於收購後，集賢莊及三聯成為本集團之全資附屬公司。

於2009年12月，本集團將上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的全部權益以代價約1,174,000,000港元售予Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited。局一主要從事開發位於中國上海盧灣區的上海香港新世界花園。該出售為本集團帶來約15,000,000港元淨出售虧損。

展望

2010年與2009年不盡相同。2009年整個年度，市場條件一直極為有利，直至臨近年底市場如常收緊銀行借貸為止。儘管2010年仍然充斥著多項利好因素，惟若干風險卻不容忽視。

政府政策將主導市場發展。中國中央政府很可能會繼續實施政策鼓勵國內消費以刺激經濟增長。市場普遍預期，中央政府不會顯著改變現有政策，以打壓房地產市場等行業的強勁增長勢頭，然而，為調節市場及經濟發展步伐，多項微調勢將出台，預期將會有各項個別政策公佈，以遏制市場違規行為及行為不檢。

2010年，中國內地房地產市場將穩健發展。然而，由於若干城市住房供應短缺，加上市價未如2009年第一季度般吸引，交投量極可能因而下跌。

整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度，並正密切監察市場狀況。本集團將繼續採用審慎措施管理中國內地業務。我們將透過加快變現本集團之發展資產，加強本集團現金流量管理能力。此外，我們亦將繼續選擇性地擴大本集團之租務，以穩固租金收入基礎。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2010年3月17日



簡明綜合收益表

截至2009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	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	2	2,948,926	908,495
銷售成本		(2,366,703)	(565,568)
毛利		582,223	342,927
其他收入	3	89,787	313,245
其他收益淨值	4	923,407	163,874
投資物業公平值變動		16,573	(154,477)
銷售費用		(103,662)	(71,780)
行政費用		(38,796)	(38,738)
其他經營開支		(351,111)	(259,589)
未計融資成本前經營溢利	5	1,118,421	295,462
融資成本		(123,551)	(159,484)
應佔業績			
聯營公司		4,211	89,065
共同控制企業		191,486	125,495
除稅前溢利		1,190,567	350,538
稅項支出	6	(192,600)	(1,795)
期內溢利		997,967	348,743
應佔：			
本公司股權持有人		940,333	374,165
非控制性權益		57,634	(25,422)
		997,967	348,743
中期股息	7	—	—
每股中期股息	7	—	—
每股盈利	8		
基本		20.27仙	8.72仙
攤薄		19.25仙	8.38仙



簡明綜合全面收益表

截至2009年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
期內溢利	997,967	348,743
其他全面收益		
可供出售財務資產公平值變動	21,791	(36,339)
可供出售財務資產公平值變動產生之遞延稅項	—	6,598
換算差額	(17,813)	(18,677)
出售一家附屬公司時換算差額重新分類調整	—	(12,897)
期內其他全面收益	3,978	(61,315)
期內全面收益總額	1,001,945	287,428
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	947,201	319,504
非控制性權益	54,744	(32,076)
	1,001,945	287,428



簡明綜合資產負債表

於2009年12月31日

	附註	未經審核 於2009年 12月31日 千港元	經審核 於2009年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	1,697,162	1,784,002
投資物業	9	11,469,113	9,131,467
土地使用權	9	575,525	583,892
商譽		30,905	82,766
持作發展物業		8,221,795	7,344,944
聯營公司		387,507	383,246
共同控制企業		10,613,104	13,284,317
可供出售財務資產		239,701	217,910
現金及銀行結存，受限制		26,136	26,136
		33,260,948	32,838,680
流動資產			
發展中將完成物業		9,422,070	7,341,319
持作出售之已落成物業		2,195,684	2,293,663
酒店存貨，按成本值		3,249	3,494
應收賬款、按金及其他應收款項	10	10,482,290	7,020,922
應收集團成員公司款項		410,689	33,638
現金及銀行結存，受限制		3,207	232,358
現金及銀行結存，不受限制		10,105,196	3,642,416
		32,622,385	20,567,810
持作出售之非流動資產	11	—	985,159
		32,622,385	21,552,969
總資產			
		65,883,333	54,391,649
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	12	575,628	383,647
儲備		35,413,561	29,909,271
擬派末期股息		—	230,230
		35,989,189	30,523,148
非控制性權益			
		1,692,420	1,513,734
總權益			
		37,681,609	32,036,882

	附註	未經審核 於2009年 12月31日 千港元	經審核 於2009年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	13	13,385,085	11,117,308
遞延稅項負債		1,496,426	799,773
		14,881,511	11,917,081
流動負債			
應付賬款及應計款項	14	1,952,279	2,083,901
出售物業所收按金		3,624,197	1,363,484
欠集團成員公司款項		307,970	425,211
短期銀行貸款		486,364	562,500
長期借貸之即期部份	13	6,044,428	5,408,206
欠非控制性股東款項	15	99,626	99,626
應付稅項		805,349	494,758
		13,320,213	10,437,686
總負債		28,201,724	22,354,767
總權益和負債		65,883,333	54,391,649
流動資產淨值		19,302,172	11,115,283
總資產減流動負債		52,563,120	43,953,963



簡明綜合現金流量報表

截至2009年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
經營業務使用現金淨額	(1,592,595)	(3,404,016)
投資業務所得現金淨額	1,800,082	257,964
融資活動所得現金淨額	6,280,231	1,490,999
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,487,718	(1,655,053)
期初現金及現金等價物	3,642,416	4,368,149
現金及現金等價物之匯兌差額	(24,938)	(25,573)
期末現金及現金等價物	10,105,196	2,687,523



簡明綜合權益變動報表

截至2009年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
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)
出售一家附屬公司	—	(12,897)	(12,897)	—	(12,897)
可供出售財務資產公平值變動，已扣除稅項	—	(29,741)	(29,741)	—	(29,741)
期內其他全面收益	—	(54,661)	(54,661)	(6,654)	(61,315)
期內溢利	—	374,165	374,165	(25,422)	348,743
期內全面收益總額	—	319,504	319,504	(32,076)	287,428
發行股份	11	162	173	—	173
收購一家附屬公司	—	14,321	14,321	—	14,321
出售一家附屬公司	—	—	—	(15,900)	(15,900)
非控制性權益出資	—	—	—	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	(52,122)	(52,111)	34,369	(17,742)
於2008年12月31日之結餘	383,461	29,588,741	29,972,202	1,333,990	31,306,192
於2009年7月1日之結餘	383,647	30,139,501	30,523,148	1,513,734	32,036,882
換算差額	—	(14,923)	(14,923)	(2,890)	(17,813)
可供出售財務資產公平值變動	—	21,791	21,791	—	21,791
期內其他全面收益	—	6,868	6,868	(2,890)	3,978
期內溢利	—	940,333	940,333	57,634	997,967
期內全面收益總額	—	947,201	947,201	54,744	1,001,945
發行股份	191,981	4,663,872	4,855,853	—	4,855,853
非控制性權益出資	—	—	—	123,942	123,942
以股份為基礎支付之款項	—	8,337	8,337	—	8,337
已付股息	—	(345,350)	(345,350)	—	(345,350)
	191,981	4,326,859	4,518,840	123,942	4,642,782
於2009年12月31日之結餘	575,628	35,413,561	35,989,189	1,692,420	37,681,609



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(「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。中期財務報表應與2009年年度財務報表一併閱讀。

編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策，除採納以下詳述之新訂或經修訂準則外，與載列於截至2009年6月30日止年度年報內者一致。

本集團已採納於截至2010年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則，修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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、共同控制企業或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條件及註銷
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	可認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(2008)的改進

此外，本集團已提前採納於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第32號修訂「金融工具：呈列 — 供股分類」。

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港會計準則第1號(經修訂) — 呈列財務報表：該準則規定所有非所有者的權益(即全面收益)的變動須在一份全面收益表或兩份報表(收益表及全面收益表)中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，一份全新簡明綜合全面收益表載於截至2009年12月31日止六個月中期財務報表之簡明綜合收益表之後。

香港財務報告準則第8號 — 業務分類：香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號 — 分類報告。新準則採用「管理層方法」，即分類資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。採納香港財務報告準則第8號對本集團的應報告分類並無構成重大變動。

香港會計準則第40號修訂 — 投資性房地產物業：本集團採納此等修訂並提前自2009年7月1日開始應用。供將來作為投資性房地產使用的建造或發展中物業乃納入香港會計準則第40號的範圍內，並於2009年7月1日按其賬面值由發展中將完成物業重新分類並且以公平值計量。

香港會計準則第32號修訂 — 「金融工具：呈列 — 供股分類」：本公司以其功能性貨幣以外的貨幣列值的供股建議不再計入衍生負債而分類為本公司的權益。因此，將不再有任何有關的衍生工具的公平值變動於收益表內確認入賬。

中期財務報表附註

1. 編製基準(續)

採納有關新訂或經修訂會計準則，對截至2009年12月31日止六個月簡明綜合收益表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 千港元	香港會計準則 第32號修訂 千港元	總計 千港元
期內溢利增加／(減少)			
衍生負債公平值變動	—	(287,788)	(287,788)
投資物業公平值變動	(74,582)	—	(74,582)
應佔共同控制企業業績	41,161	—	41,161
除稅前溢利	(33,421)	(287,788)	(321,209)
稅項支出			
遞延稅項	18,645	—	18,645
期內溢利	(14,776)	(287,788)	(302,564)
應佔：			
本公司股權持有人	(26,978)	(287,788)	(314,766)
非控制性權益	12,202	—	12,202
	(14,776)	(287,788)	(302,564)
減少			
每股盈利(港仙)			
基本	(0.58)	(6.21)	(6.79)
攤薄	(0.54)	(5.77)	(6.31)

採納有關新訂或經修訂會計準則，對於2009年12月31日簡明綜合資產負債表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 千港元	香港會計準則 第32號修訂 千港元	總計 千港元
增加／(減少)			
投資物業	1,211,780	—	1,211,780
發展中將完成物業	(1,286,362)	—	(1,286,362)
共同控制企業	41,161	—	41,161
總資產	(33,421)	—	(33,421)
儲備	(26,978)	—	(26,978)
非控制性權益	12,202	—	12,202
總權益	(14,776)	—	(14,776)
遞延稅項負債	(18,645)	—	(18,645)
總權益和負債	(33,421)	—	(33,421)

採納其他經修訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

本集團並未提早採納對2010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2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋19	以股本工具抵銷金融負債

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14修訂	預付最低資金的規定

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相關，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。

中期財務報表附註

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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
物業銷售	2,508,670	546,743
租金收入	208,855	190,398
酒店經營收入	170,867	124,267
物業管理服務費收入	50,730	33,012
項目管理費收入	9,804	14,075
	2,948,926	908,495

- (b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務的業務表現。其他業務包括酒店管理服務及物業項目配套服務。

執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公平值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

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、商譽、應收賬款、按金及其他應收款項、應收集團成員公司款項、持作出售之已落成物業以及持作出售之非流動資產，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為資產負債表中總資產之對賬部分。

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應付集團成員公司款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為資產負債表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團所有收益來自中國。除金融工具外，非流動資產均位於中國。

截至2009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						
本公司及附屬公司	2,508,670	208,855	170,867	50,730	9,804	2,948,926
本集團應佔聯營公司	3,641	9,422	10,637	—	—	23,700
本集團應佔共同控制企業	939,917	222,793	38,827	21,304	—	1,222,841
	3,452,228	441,070	220,331	72,034	9,804	4,195,467
分類銀行及其他利息收入	19,562	6,311	129	87	4	26,093
未計融資成本及稅項支出前 應佔經營溢利						
本公司及附屬公司	174,483	86,085	(29,897)	2,283	(14,232)	218,722
聯營公司	431	4,768	(3,666)	—	—	1,533
共同控制企業	218,286	140,988	(23,192)	(9,602)	(609)	325,871
	393,200	231,841	(56,755)	(7,319)	(14,841)	546,126
除金融工具外非流動資產增加 折舊及攤銷	935,623	1,021,352	2,323	522	262	1,960,082
商譽減值	20,168	16,795	73,824	436	1,606	112,829
應佔業績	51,860	—	—	—	—	51,860
聯營公司	424	7,453	(3,666)	—	—	4,211
共同控制企業	31,957	185,141	(26,704)	224	868	191,486
於2009年12月31日						
分類資產	34,939,929	12,477,960	2,040,018	83,752	36,195	49,577,854
聯營公司及共同控制企業	4,213,724	6,116,570	673,837	(5,193)	1,673	11,000,611
可供出售財務資產						239,701
企業之物業、廠房及設備						5,067
企業之應收賬款、按金及其他 應收款項						296,266
企業之應收集團成員公司款項						367,933
企業之現金及銀行結存						4,395,901
總資產						65,883,333
分類負債	5,956,849	155,627	92,834	39,085	21,509	6,265,904
企業之應付賬款及應計款項						29,652
企業之應付集團成員公司款項						10,347
應付稅項						483,518
借貸						19,915,877
遞延稅項負債						1,496,426
總負債						28,201,724

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料(續)

截至2008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						
本公司及附屬公司	546,743	190,398	124,267	33,012	14,075	908,495
本集團應佔聯營公司	2,599	24,574	13,936	—	—	41,109
本集團應佔共同控制企業	705,483	247,971	53,461	19,835	—	1,026,750
	1,254,825	462,943	191,664	52,847	14,075	1,976,354
分類銀行及其他利息收入	45,101	13,378	1,904	105	3	60,491
未計融資成本及稅項支出前 應佔經營溢利						
本公司及附屬公司	81,009	64,514	(8,127)	2,548	(6,844)	133,100
聯營公司	(689)	14,890	(859)	(58)	—	13,284
共同控制企業	292,485	163,955	(22,761)	(934)	—	432,745
	372,805	243,359	(31,747)	1,556	(6,844)	579,129
除金融工具外非流動資產增加 折舊及攤銷	253,520	20,521	4,196	920	1,170	280,327
	20,487	22,238	36,960	404	1,098	81,187
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
於2009年6月30日						
分類資產	26,683,894	10,926,245	2,087,085	72,531	14,549	39,784,304
聯營公司及共同控制企業	6,783,168	6,212,947	679,347	(7,706)	(193)	13,667,563
可供出售財務資產						217,910
企業之物業、廠房及設備						5,925
企業之應收賬款、按金及其他 應收款項						355,559
企業之應收集團成員公司款項						8,942
企業之現金及銀行結存						351,446
總資產						54,391,649
分類負債	3,484,342	425,538	108,514	26,782	6,907	4,052,083
企業之應付賬款及應計款項						132,216
應付稅項						282,681
借貸						17,088,014
遞延稅項負債						799,773
總負債						22,354,767

收益及除稅前溢利的對賬：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	4,195,467	1,976,354
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(1,246,541)	(1,067,859)
	2,948,926	908,495
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	546,126	579,129
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益	513,248	—
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	483,610	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	61,466	(55,228)
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
出售一家附屬公司的收益	—	29,141
最終控股公司的稅務賠償保證	1,753	16,658
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	—
商譽減值	(51,860)	—
融資成本 — 項目貸款	(126,620)	(117,380)
企業所得稅及土地增值稅	(320,230)	(64,311)
	1,092,129	539,578
應佔經營溢利	1,092,129	539,578
企業之銀行及其他利息收入	2,092	9,244
匯兌虧損淨額	(1,521)	(12,561)
企業行政支出	(90,424)	(85,780)
融資成本 — 企業貸款	(48,405)	(72,037)
未分派溢利的遞延稅項	(13,538)	(4,279)
	940,333	374,165
本公司股權持有人應佔溢利	940,333	374,165
稅項支出	192,600	1,795
非控制性權益應佔溢利	57,634	(25,422)
	1,190,567	350,538
除稅前溢利	1,190,567	350,538

中期財務報表附註

3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008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)	66,966	219,796
銀行利息收入	21,068	40,258
最終控股公司的稅務賠償保證(附註6)	1,753	16,658
來自共同控制企業之商標費收入	—	35,666
來自可供出售財務資產之股息收入	—	867
	89,787	313,245

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)方式撥付其部份資金。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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(53,721)	(162,610)

4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益(附註18)	513,248	—
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(附註18)	483,610	50,940
出售投資物業之收益	140	—
回購可換股債券的收益	—	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
出售一家附屬公司的收益	—	29,141
匯兌虧損淨額	(6,367)	(16,836)
出售持作出售之非流動資產的虧損(附註11)	(15,364)	—
商譽減值	(51,860)	—
	923,407	163,874

5. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008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	196,113	130,363
並經扣除：		
已出售物業成本	2,110,362	363,837
員工成本	131,069	145,891
投資物業有關支出	89,146	53,903
物業、廠房及設備折舊	103,375	76,526
租賃物業租金	16,305	27,392
土地使用權攤銷	9,454	4,661
出售物業、廠房及設備虧損	155	—

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	121,250	16,802
中國土地增值稅	76,207	19,869
遞延稅項	(4,857)	(34,876)
	192,600	1,795

截至2009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895,000港元(2008年：28,111,000港元)及132,947,000港元(2008年：21,583,000港元)，並已於簡明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(2008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25%(2008年：25%)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，土地增值為出售物業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企業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1,753,000港元(2008年：16,658,000港元)。

中期財務報表附註

7. 中期股息

董事並無宣派截至2009年12月31日止六個月的中期股息(2008年：無)。

8. 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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	940,333	374,165
可換股債券利息支出	20,545	16,198
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	960,878	390,363

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	4,638,337,099	4,292,443,892
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	5,350,806	700,633
可換股債券	347,321,652	366,817,110
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	4,991,009,557	4,659,961,635

截至2008年12月31日止六個月的每股盈利已被調整以反映期內供股的影響。

9. 資本開支

截至2009年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共373,940,000港元(2008年：46,043,000港元)。

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2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
0至30日	455,509	186,858
31至60日	70,066	31,091
61至90日	44,777	10,904
90日以上	129,563	147,131
	699,915	375,984

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。

11. 持作出售之非流動資產

於2009年4月，本集團訂立一份協議，以代價953,169,000港元出售上海局一房地產發展有限公司(「局一」)之50%股權，局一於中國從事物業發展，代價可就局一於完成日期應佔之資產淨值之任何變動而作出調整。完成後，本集團將不再擁有局一任何權益。

該項交易以轉讓代價1,173,911,000港元於期內完成，為本集團帶來約15,364,000港元出售虧損(附註4)。

中期財務報表附註

12. 股本

	於2009年 12月31日 千港元	於2009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：		
5,756,286,589股(2009年6月30日：3,836,471,082股) 每股面值0.1港元之股份	575,628	383,647

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2008年6月30日	3,834,502,332	383,450
行使購股權	1,968,750	197
於2009年6月30日	3,836,471,082	383,647
供股(附註(i))	1,918,584,241	191,858
行使購股權(附註(ii))	1,231,266	123
於2009年12月31日	5,756,286,589	575,628

附註：

- (i) 於期內，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股2.55港元之價格發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份(「供股」)。

- (ii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其附屬公司之執行董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。供股於2009年11月16日成為無條件，導致對尚未行使權股權之行使價及可予認購之股份數目於2009年11月17日（「調整日」）作出調整。期內所授出購股權數目之變動及於2009年12月31日尚未行使之結餘如下：

授出日期	購股權數目								於2009年 12月31日
	調整日前	調整日後	由2009年		由調整日			於2009年	
	每股 行使價	每股 行使價	於2009年 7月1日	期內授出	7月1日至 調整日 行使	於調整日 調整	至2009年 12月31日 行使		
港元	港元				(附註5)				
2004年11月4日	2.484 ⁽¹⁾	—	50,000	—	(50,000)	—	—	—	—
2004年12月22日	2.689 ⁽¹⁾	—	49,800	—	(49,800)	—	—	—	—
2005年7月13日	2.300 ⁽¹⁾	2.055	150,000	—	(90,400)	7,116	—	—	66,716
2005年11月7日	2.620 ⁽¹⁾	2.341	10,400	—	—	1,241	—	—	11,641
2006年3月28日	3.915 ⁽¹⁾	3.497	1,979,600	—	—	236,370	—	—	2,215,970
2006年6月28日	2.865 ⁽¹⁾	2.559	389,600	—	—	46,519	—	—	436,119
2006年10月17日	3.340 ⁽¹⁾	2.984	99,600	—	—	11,892	—	—	111,492
2006年12月28日	4.712 ⁽¹⁾	4.209	846,800	—	—	101,110	—	—	947,910
2007年3月19日	4.500 ⁽¹⁾	4.020	735,200	—	—	87,785	—	—	822,985
2007年6月14日	6.710 ⁽¹⁾	5.994	1,491,600	—	—	178,101	—	—	1,669,701
2007年10月17日	8.070 ⁽¹⁾	7.209	1,460,800	—	—	174,423	—	—	1,635,223
2007年12月28日	6.972 ⁽¹⁾	6.228	870,000	—	—	103,880	—	—	973,880
2007年12月28日	6.972 ⁽²⁾	6.228	12,760,000	—	—	1,523,582	—	—	14,283,582
2008年4月22日	5.260 ⁽¹⁾	4.699	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	647,910
2008年7月31日	3.662 ⁽¹⁾	3.271	907,600	—	—	108,370	—	—	1,015,970
2008年11月12日	1.682 ⁽¹⁾	1.503	1,048,000	—	—	125,134	(120,400)	—	1,052,734
2008年12月2日	1.500 ⁽³⁾	1.340	1,324,200	—	(356,800)	115,510	—	—	1,082,910
2008年12月2日	1.500 ⁽⁴⁾	1.340	14,946,000	—	(118,000)	1,760,358	(383,466)	(85,000)	16,119,892
2008年12月2日	1.500 ⁽¹⁾	1.340	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(30,000)	—	2,341,791
2009年2月3日	1.980 ⁽¹⁾	1.769	816,800	—	—	97,528	—	—	914,328
2009年6月26日	4.550 ⁽¹⁾	4.065	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	3,247,836
2009年11月19日	—	3.068 ⁽¹⁾	—	3,470,000	—	—	—	—	3,470,000
			43,790,000	5,865,800	(697,400)	5,357,008	(533,866)	(712,952)	53,068,590

附註：

- (1) 於授出日期，購股權分為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。
- (2) 於授出日期，購股權分為3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之3年內行使。
- (3) 於授出日期，購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使。

中期財務報表附註

12. 股本(續)

(4) 於授出日期，購股權分為4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之4年內行使。

(5) 本公司於2009年10月9日公佈的供股於2009年11月16日成為無條件，導致對尚未行使購股權之行使價及數目根據2002年購股權計劃於2009年11月17日作出調整。

13. 長期借貸

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	4,234,528	2,036,834
無抵押	8,236,727	8,021,275
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,725,440	2,722,188
一家非控制性股東貸款(附註(iii))	78,188	92,159
參與權益墊款(附註(iv))	1,426,666	979,332
可換股債券(附註(v))	2,727,964	2,673,726
	19,429,513	16,525,514
已計入流動負債之即期部份	(6,044,428)	(5,408,206)
	13,385,085	11,117,308

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
1年內	765,159	632,988	2,449,873	2,001,076	3,215,032	2,634,064
1年至2年	576,960	886,363	3,079,000	1,637,822	3,655,960	2,524,185
2年至5年	1,677,273	517,483	2,572,058	4,382,377	4,249,331	4,899,860
5年後	1,215,136	—	135,796	—	1,350,932	—
	4,234,528	2,036,834	8,236,727	8,021,275	12,471,255	10,058,109

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
1年內	101,432	100,416
1年至2年	19,674	19,593
2年至5年	2,604,334	2,602,179
	2,725,440	2,722,188

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% (2009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) 一家非控制性股東貸款乃無抵押、按5% (2009年6月30日：5%) 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乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(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。截至2009年12月31日，本集團已購回本金金額人民幣250,000,000元之可換股債券 (2009年6月30日：人民幣250,000,000元)。

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，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券將於到期日2012年6月11日按本金金額之103.81%贖回。

中期財務報表附註

14. 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2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
0至30日	733,680	632,549
31至60日	33,658	64,689
61至90日	4,122	9,835
90日以上	351,766	372,959
	1,123,226	1,080,032

15. 欠非控制性股東款項

欠非控制性股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

16. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

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公司擔保約2,671,229,000港元(2009年6月30日：3,207,018,000港元)。於2009年12月31日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,712,138,000港元(2009年6月30日：2,014,538,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2009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的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出1,101,669,000港元(2009年6月30日：753,543,000港元)之擔保。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。

17. 承擔

資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備及投資物業 擬發展項目購入代價	454,683 76,390	17,166 599,698
	531,073	616,864
	639,073	724,864

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2009年6月30日：無)。

中期財務報表附註

18. 業務合併

- (1) 於2009年9月，合營企業天津新世界房地產開發有限公司(「天津房地產」)之合作方無償退回於天津房地產之全部30%權益。因此，天津房地產成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持天津房地產股權的公平值	1,381,430
	1,381,430

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	369
應收賬款、按金及其他應收款項	1,660,410
現金及銀行結存，不受限制	48,499
應付賬款及應計款項	(376)
出售物業所收按金	(191,530)
一家共同控制企業款項結餘	(24,350)
可識別淨資產總值	1,493,022
所收購淨資產值之公平值超逾收購一家附屬公司成本之差額	(111,592)
	1,381,430

自收購日起，天津房地產未對收益作出貢獻及產生虧損約2,076,000港元。倘收購已於2009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。因業務合併，產生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。

- (2) 於2009年11月，本集團收購廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)40%權益，代價為人民幣1元。因此，集賢莊成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	-
業務合併前所持集賢莊股權的公平值	693,174
	693,174

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	442,841
物業、廠房及設備	1,981
應收賬款、按金及其他應收款項	51,902
持作出售之已落成物業	71,591
發展中將完成物業	1,135,227
現金及銀行結存，不受限制	831,812
應付賬款及應計款項	(115,308)
出售物業所收按金	(777,823)
長期借貸	(272,727)
遞延稅項負債	(281,964)
應付稅項	(66,998)
一家共同控制企業款項結餘	10,756
可識別淨資產總值	1,031,290
所收購淨資產值之公平值超逾收購一家附屬公司成本之差額	(338,116)
	693,174

自收購日起，集賢莊貢獻收益約378,473,000港元及產生虧損約17,884,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團的期內收益及溢利會分別增加447,015,000港元及115,010,000港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過計算其於業務合併前所持集賢莊60%權益之公平值產生的收益261,185,000港元及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。

中期財務報表附註

18. 業務合併(續)

- (3) 於2009年12月，本集團收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)52.5%權益，代價為520,638,000港元。因此，三聯成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	520,638
業務合併前所持三聯股權的公平值	501,727
	1,022,365

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	169,589
物業、廠房及設備	422
應收賬款、按金及其他應收款項	1,185
持作出售之已落成物業	220,125
發展中將完成物業	1,596,043
現金及銀行結存，不受限制	56,561
應付賬款及應計款項	(14,612)
應付稅項	(266)
長期借貸	(454,545)
遞延稅項負債	(420,703)
一家共同控制企業款項結餘	(97,532)
可識別淨資產總值	1,056,267
所收購淨資產值之公平值超逾收購一家附屬公司成本之差額	(33,902)
	1,022,365

自收購日起，三聯貢獻收益約59,000港元及產生虧損約1,326,000港元。倘收購已於2009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。因業務合併，本集團確認透過計算其於業務合併前所持三聯47.5%權益之公平值產生的收益252,063,000港元，及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。

19. 有關連人士交易

(i) 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概要：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
同系附屬公司之貸款利息開支	3,278	31,694
同系附屬公司之租賃物業租金開支	7,338	3,940
聯營公司之租賃物業租金開支	—	17,614
一家同系附屬公司之物業代理費	6,404	861
來自共同控制企業之利息收入	76,891	245,458
來自同系附屬公司及共同控制企業之房產管理費收入	4,331	3,004
來自同系附屬公司之租金收入	37,078	34,689
來自同系附屬公司之管理服務費收入	3,549	—
來自一家聯營公司之租金收入	—	3,409
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2009年年度財務報表所披露之條款所規管。

- (ii) 期內就若干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向若干同系附屬公司支付之費用總額96,491,000港元(2008年：968,992,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (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。期內就此稅務賠償保證支付款項達1,753,000港元(2008年：16,658,000港元)。
- (iv) 於期內，本集團向 Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited (「Guilherme」) 以代價520,638,000港元收購三聯額外52.5%權益及以代價1,173,911,000港元出售局一的50%權益。Guilherme 的實益擁有人為本公司一名董事。

其他資料

董事於證券之權益

於2009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、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目			總計	於2009年 12月31日佔 相關已發行 股本的 百分比
	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	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800	1.74
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400	1.14
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
周宇俊先生	9,825,000	—	—	9,825,000	0.17
方承光先生	2,105,250	—	—	2,105,250	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00
鄭維志先生	83,600	—	—	83,600	0.00
田北俊先生	83,600	—	—	83,600	0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.03
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	54,919	—	—	54,919	0.00
方承光先生	206,033	—	—	206,033	0.01
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	0.83
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566	0.54
鄭家成先生	201,025	—	2,967,575 ⁽³⁾	3,168,600	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	8,208	—	—	8,208	0.00
方承光先生	1,620,707	—	—	1,620,707	0.08
鄭維志先生	762,337	—	—	762,337	0.04

	股份數目			總計	於2009年 12月31日估 相關已發行 股本的 百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
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
Dragon Fortune Limited (每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁵⁾	15,869	27.41
彩暉集團有限公司(正進行清盤) (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽¹⁾	420,585,070	34.61
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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁷⁾	500	50.00
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

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. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
7. 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。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份之權益。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 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 尚餘數目	每股行使價 (調整前) (附註5) 港元	每股行使價 (調整後) (附註5) 港元
			於2009年 7月1日 尚餘數目	於期內調整 (附註5)	於期內行使	於期內 重新分類 (附註8)			
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	238,806	—	—	2,238,806	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,600,000	191,045	—	—	1,791,045	1.500	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	95,522	—	—	895,522	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	650,000	77,612	—	—	727,612	1.500	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	95,522	—	—	895,522	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	650,000	77,612	—	—	727,612	1.500	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	331,600	39,594	—	—	371,194	2.865	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	179,104	—	—	1,679,104	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,200,000	143,284	—	—	1,343,284	1.500	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	(40,000) ⁽⁶⁾	—	127,910	1.500	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	—	—	167,910	1.500	1.340
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	500,000	59,701	—	—	559,701	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	500,000	59,701	—	—	559,701	1.500	1.340
方承光先生	2008年1月7日	(1)	500,000	59,701	—	—	559,701	6.972	6.228
	2008年12月29日	(4)	112,500	13,433	—	—	125,933	1.500	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,000,000	119,403	—	—	1,119,403	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	900,000	107,463	—	—	1,007,463	1.500	1.340
符史聖先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	(223,882)	—	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	—	(167,910)	—	1.500	1.340
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽⁷⁾	—	252,221	1.500	1.340
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽⁷⁾	—	252,221	1.500	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽⁷⁾	—	252,221	1.500	1.340
總計			15,894,100	1,897,805	(290,800)	(391,792)	17,109,313		

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。
3. 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。
4. 分為3批，行使期分別由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。
5. 根據本公司購股權計劃，倘本公司的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2009年10月9日公佈進行的供股於2009年11月16日成為無條件，構成一項導致對尚未行使購股權行使價及數目須按照購股權計劃於2009年11月17日作出調整的事件。
6. 行使日期為2009年11月19日。緊接行使日期前之每股收市價為3.050港元。
7. 行使日期為2009年12月11日。緊接行使日期前之每股收市價為3.050港元。
8. 由於符史聖先生於2009年12月1日辭任本公司非執行董事，符先生於購股權之權益被重新分類為僱員權益。符史聖先生繼續擔任本集團若干附屬公司的董事。
9. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權(續)

(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 (附註)	購股權數目		每股行使價 港元
			於2009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	(1)	36,710,652	—	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	17.654
		(2)	1,206,925	—	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	—	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	17.654
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,656	—	17.654
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,462	—	17.654
符史聖先生	2007年3月19日	(2)	754,327	—	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	17.654
總計			78,701,596	—	17.654

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
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. 符史聖先生由2009年12月1日起辭任本公司非執行董事之職務，其權益的結束餘額指其於辭任當日的餘額。
5. 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 (附註)	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2009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	(1)	1,200,511	—	1,200,511	16.193
		(2)	1,800,766	—	1,800,766	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	800,340	—	800,340	16.193
		(2)	1,200,511	—	1,200,511	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	240,102	—	240,102	16.193
		(2)	360,153	—	360,153	16.193
總計			5,602,383	—	5,602,383	

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。

其他資料

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 (附註)	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2009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	(1)	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
總計			2,000,000	—	2,000,000	

附註：

- 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。
- 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2009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				總計	於2009年 12月31日估 已發行 債券總額的 百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	36,000,000 ⁽²⁾	87,700,000 ⁽³⁾	133,700,000	5.24	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.08	
總計	10,000,000	36,000,000	89,700,000	135,700,000		

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1,484,553股，相當於2009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5,344,392股，相當於2009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13,019,533股，相當於2009年12月31日佔本公司已發行股本約0.23%。
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296,910股，相當於2009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2009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、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

主要股東於證券之權益

於2009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：

名稱	股份數目			於2009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)	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
Centennial Success Limited(「CSL」)(附註1)	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註2)	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	3,813,278,042 ⁽³⁾	254,585,041 ⁽⁴⁾	4,067,863,083	70.67

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。

其他資料

主要股東於證券之權益(續)

附註(續)：

3. 包括實益擁有3,806,449,096股股份及持有由 *New World China Land Finance Limited* 發行可兌換6,828,946股股份的債券權益。
4. 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170,027,818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62,049,159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2009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2009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。

根據2002年購股權計劃，倘本公司的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2009年10月9日公佈進行的供股於2009年11月16日成為無條件，構成一項對尚未行使購股權行使價及數目須按照2002年購股權計劃於2009年11月17日作出調整的事件。

於截至2009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(包括作出之調整)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(附註1)							於2009年 12月31日 尚餘數目	每股行使價 (調整前) (附註7) 港元	每股行使價 (調整後) (附註7) 港元
	於2009年 7月1日 尚餘數目	於期內授出 (附註5)	於期內行使 (調整前) (附註6)	於期內調整 (附註7)	於期內行使 (調整後) (附註6)	於期內失效	於期內 重新分類 為僱員權益 (附註8)			
2004年11月4日至12月1日	50,000	—	(50,000)	—	—	—	—	—	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8月9日	150,000	—	(90,400)	7,116	—	—	—	66,716	2.300	2.055
2005年11月7日至12月2日	10,400	—	—	1,241	—	—	—	11,641	2.620	2.341
2006年3月28日至4月24日	1,979,600	—	—	236,370	—	—	—	2,215,970	3.915	3.497
2006年6月28日至7月26日	58,000	—	—	6,925	—	—	—	64,925	2.865	2.559
2006年10月17日至11月13日	99,600	—	—	11,892	—	—	—	111,492	3.340	2.984
2006年12月28日至 2007年1月24日	846,800	—	—	101,110	—	—	—	947,910	4.712	4.209
2007年3月19日至4月13日	735,200	—	—	87,785	—	—	—	822,985	4.500	4.020
2007年6月14日至7月11日	1,491,600	—	—	178,101	—	—	—	1,669,701	6.710	5.994
2007年10月17日至11月13日	1,460,800	—	—	174,423	—	—	—	1,635,223	8.070	7.209
2007年12月28日至 2008年1月24日	870,000	—	—	103,880	—	—	—	973,880	6.972	6.228
2007年12月28日至 2008年1月24日	4,160,000 ⁽²⁾	—	—	496,714	—	—	223,882	4,880,596	6.972	6.228
2008年4月22日至5月19日	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	—	647,910	5.260	4.699
2008年7月31日至8月27日	907,600	—	—	108,370	—	—	—	1,015,970	3.662	3.271
2008年11月12日至12月9日	1,048,000	—	—	125,134	(120,400)	—	—	1,052,734	1.682	1.503
2008年12月2日至12月29日	1,324,200 ⁽³⁾	—	(356,800)	115,510	—	—	—	1,082,910	1.500	1.340
2008年12月2日至12月29日	7,983,500 ⁽⁴⁾	—	(118,000)	929,015	(92,666)	(85,000)	167,910	8,784,759	1.500	1.340
2008年12月2日至12月29日	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(30,000)	—	—	2,341,791	1.500	1.340
2009年2月3日至3月2日	816,800	—	—	97,528	—	—	—	914,328	1.980	1.769
2009年6月26日至7月23日	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	—	3,247,836	4.550	4.065
2009年11月19日至12月16日	—	3,470,000	—	—	—	—	—	3,470,000	—	3.068
總計	27,895,900	5,865,800	(697,400)	3,459,203	(243,066)	(712,952)	391,792	35,959,277		

其他資料

購股權計劃(續)

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下(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2009年6月26日及2009年11月19日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為4.390港元及3.050港元。
6. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前(包括調整日期前後)之加權平均收市價為3.393港元。
7. 由於本公司於2009年10月9日公佈的供股於2009年11月16日成為無條件，根據2002年購股權計劃於2009年11月17日對尚未行使購股權行使價及數目作出調整。
8. 誠如標題為「董事於證券之權益」一段所述，本公司一位前任董事於購股權的權益於2009年12月1日起重新分類為僱員權益。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價4.550港元(調整為4.065港元)及3.068港元之購股權之公平價值，估計分別為1.9港元及1.2港元。有關價值乃按照無風險年率1.54%至2.10%，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56%計算，並假設股息率為1.5%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。

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2009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2009年12月31日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共5,790,195,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,671,229,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2009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2009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	19,513,460	12,183,079
流動資產	10,556,525	7,448,530
流動負債	(4,742,525)	(2,917,874)
非流動負債	(7,089,376)	(4,288,015)
股東貸款及墊款	(5,818,718)	(5,790,195)
	12,419,366	6,635,525

(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，本公司分別獲授一項四年期最高額達800,000,000港元及一項三年期最高額達300,000,000港元之貸款額度，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）。該三年期300,000,000港元之貸款額度已展期三年至2012年6月12日。

其他資料

上市規則第13章之持續責任(續)

(C) 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約(續)

於2007年10月30日及2007年12月28日，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 獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。該公司於2009年10月29日及2009年11月6日分別獲授四年期之250,000,000港元貸款融資及另一項二年期之150,000,000港元貸款融資。全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)亦於2009年12月31日獲授一項為期三年之250,000,000港元貸款額度。NWCF、Superb Wealthy 及新世界發展中國獲取之貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及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，根據該等貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該等貸款額度將予終止。

董事資料更新

於2010年1月8日，鄭志雯小姐及鄭志謙先生獲委任為本公司執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條，自2009年年報日期起，本公司董事資料之變更載列如下：

1. 杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生於2010年1月8日調任為本公司非執行董事。
2. 於2010年1月13日，鄭家純博士辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司之主席及執行董事。彼為鄭志雯小姐之父親及鄭志謙先生之伯父。
3. 於2010年1月13日，杜惠愷先生辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司之副主席及執行董事。彼為鄭志雯小姐及鄭志謙先生之姑丈。
4. 鄭家成先生為鄭志謙先生之父親及鄭志雯小姐之叔父。
5. 鄭志剛先生為鄭志雯小姐之兄長及鄭志謙先生之堂弟。

6. 李聯偉先生獲委任為醫院管理局公積金計劃委員會主席並辭任醫院管理局大額標書審批委員會主席。
7. 鄭維志先生於2009年10月23日辭任香港上市公眾公司中國人民財產保險股份有限公司獨立非執行董事。彼為香港大學校務委員會委員及證券及期貨事務監察委員會董事之任期分別於2009年11月6日及2009年11月14日屆滿。

中期股息

董事並無宣派截至2009年12月31日止六個月的中期股息(2008年：無)。

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。審核委員會已審閱截至2009年12月31日止六個月未經審核中期財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。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2009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能有效運作之掌舵工作，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。

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。

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證券。



公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)
鄭家成先生
鄭志剛先生
鄭志雯小姐
鄭志謙先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐

非執行董事

杜惠愷先生(副主席)
梁志堅先生
周桂昌先生

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

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
三井住友銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司

網址

www.nwcl.com.hk

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

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



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

