

財務業績概要

- 股東應佔溢利上升14.6%至96.1百萬港元
- 營業額由336.4百萬港元增至390.2百萬港元，較上一個財政年度同期上升16%
- 位於瀋陽、北京及東莞之普及住宅屋苑發展項目已落成及銷售，成為本集團純利上升之主要貢獻
- 二零零一年財政年度下半年度物業銷售之貢獻將有所增加，乃因期內將落成10個項目，總樓面面積達643,944平方米(二零零一年財政年度上半年度：4個項目、總樓面面積141,670平方米)
- 由於天津新安廣場出租率及租金上升，加上北京新世界中心二期及天津裕翔商場二期在二零零一年財政年度上半年度落成，故錄得投資物業收益上升
- 由於中國即將加入世界貿易組織，對新辦公室、服務式公寓及零售設施之需求將更趨殷切，故預期本集團投資物業之出租率及租金均會上升
- 中國計劃增加政府開支達9.3%至人民幣17,400億元，以刺激內部需求以及維持二零零一年之經濟增長率於7%。中國亦將於二零零一年年底前增加政府公僕之工資達30%。這些措施將有助持續提升中國之房屋需求

	未經審核		變動
	截至十二月三十一日止六個月 二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	
營業額	<u>390,245</u>	<u>336,432</u>	16%
股東應佔溢利	<u>96,130</u>	<u>83,889</u>	15%
每股盈利—基本 (港仙)	<u>6.6</u>	<u>5.7</u>	16%
每股股息	<u>—</u>	<u>—</u>	不適用

業務回顧

截至二零零零年十二月三十一日止六個月內，本集團已完成四項物業發展，總樓面面積為141,670平方米。

於二零零一年財政年度上半年完成之發展項目

	用途	總樓面 面積 (平方米)	已出售 總樓面 面積 (平方米)	應佔權益 (%)
普及住宅屋苑發展項目				
瀋陽新世界花園	R	83,720	64,609	90
北京新康家園一期	R	16,776	16,041	70
東莞新世界花園第6B期及第10期	R	36,744	16,542	38
小計		137,240	97,192	
安居住房屋苑發展項目				
新塘新世界花園一期第一階段部份	R	4,430	4,430	附註
上半年合計		141,670	101,622	

R 住宅

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。

總樓面面積為643,944平方米的十項物業正在興建中，將於二零零一年財政年度下半年落成。

將於二零零一年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 (%)
傳統式房產發展項目			
廣州二沙島新世界棕櫚園	R	20,001	60
武漢塔子湖住宅發展項目一別墅	R	12,127	50
小計		32,128	
普及住宅屋苑發展項目			
北京新康家園二期第一階段	R	35,453	70
北京新景家園一期	R	49,478	70
廣州東逸花園二期	R	33,711	45
東莞新世界花園第9A期	R	15,863	38
合肥新世界花園一期	R	48,003	60
珠海新世界海濱花園一期	R	19,548	60
小計		202,056	
安居住房屋苑發展項目			
新塘新世界花園第一期第二階段	R	8,013	附註
武漢常青花園三期	R	279,404	附註
武漢常青花園四期部份	R	122,343	附註
小計		409,760	
下半年合計		643,944	

將於二零零一年財政年度內完成的項目總數為十一項，總樓面面積為785,614平方米。

由於預計未來數年中華人民共和國（「中國」）地產市道更為蓬勃，本集團之策略為加速其發展計劃。總樓面面積為1,275,839平方米的十九個項目計劃於二零零二年財政年度內完成。

物業投資

本期內本集團已完成位於北京及天津的兩個購物商場。該兩個商場為北京新世界中心二期及天津裕翔商場二期，總樓面面積分別為38,730平方米及10,540平方米。現時招租進度理想。

位於武漢、上海及天津的四項投資物業將於二零零二年財政年度完成，總樓面面積達152,201平方米。

現時物業投資組合

本集團之土地儲備為22.8百萬平方米。

	項目	總樓面面積 (平方米)
傳統式房產發展項目	39	4,509,148
普及住宅屋苑發展項目	22	12,836,394
安居住房屋苑發展項目	7	5,430,091
合計	<u>68</u>	<u>22,775,633</u>

財務回顧

概覽

本集團於截至二零零零年十二月三十一日止六個月錄得營業總額390,245,000港元，較去年同期增長16%。營業總額上升主要由於普及住宅屋苑之銷售增加及投資物業之業績好轉，被安居住房屋苑銷售下跌部份抵銷所致。除稅前溢利上升39.5%至114,949,000港元。股東應佔溢利較去年增加14.6%，達96,130,000港元，而每股盈利則上升15.8%。股東應佔溢利增加乃由於應佔經營溢利上升11.9%，並扣除總公司項目的8.1%升幅所致。

應佔經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月		變動 %
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	
傳統式房產發展項目	66,850	(28,325)	336.0
普及住宅屋苑發展項目	41,962	18,727	124.1
安居住房屋苑發展項目	52,583	153,901	(65.8)
土地整治工程項目	(75)	(107)	29.9
應佔經營溢利	<u>161,320</u>	<u>144,196</u>	11.9
總公司項目	<u>(65,190)</u>	<u>(60,307)</u>	(8.1)
股東應佔溢利	<u>96,130</u>	<u>83,889</u>	14.6

傳統式房產發展項目

傳統式房產發展項目之應佔經營溢利增加336%，由一九九九年虧損28,325,000港元轉為盈利66,850,000港元。上述顯著增長主要由於天津新安廣場投資物業業績強勁及上海於一九九九年之疲弱市道引致之虧損已經收復。天津新安廣場出租率及租金上升，為應佔經營溢利之增長帶來約69,300,000港元之貢獻。於一九九九年，上海之物業銷售虧損達35,000,000港元。二零零一年財政年度上半年售出總樓面面積11,598平方米之傳統式房產項目，相比對去年同期則售出59,380平方米。

普及住宅屋苑發展項目

普及住宅屋苑發展項目之應佔經營溢利增加124%至41,962,000港元。期內溢利增加乃由於瀋陽新世界花園及北京新康家園一期落成開售，以及東莞新世界花園之銷售成績見理想所致。截至二零零零年十二月三十一日止六個月合共售出97,973平方米之普及住宅屋苑，相比去年同期僅售出24,099平方米。

安居住房屋苑發展項目

安居住房屋苑發展項目之應佔經營溢利下跌66%至52,583,000港元。本集團於期內落成之總樓面面積約為4,430平方米，而於去年同期則為375,130平方米。本集團計劃於本財政年度下半年落成及推售約409,760平方米之安居住房屋苑。

總公司項目

總公司項目增加主要由於物業發展活動增加引致員工成本上升。

企業融資

本集團於二零零零年十二月三十一日之負債淨值與股本比率維持於20%以下之穩定水平。本集團繼續堅持目標，把握國內利率低企的優勢以善用本集團低負債比率的條件，為股東爭取更佳的整体回報。

本集團之負債淨值與股本比率乃根據負債淨值與股東資金計算。負債淨值乃指長期及短期銀行及其他貸款總額扣除現金及銀行結餘。

展望

中國政府增加開支以刺激經濟以及放寬按揭令房屋需求持續殷切，配合本集團加速發展項目的策略，將於未來數年為本集團帶來顯著的盈利增長。

中國即將加入世貿，肯定將會導致對外商業活動增加。更多外國企業來華投資將刺激高級辦公室設施、別墅、服務式公寓及酒店以至對住宅單位的需求。因未來兩年將會完成更多投資物業，故本集團將繼續致力建立強健而穩定的經常收入基礎。

債項概況

	二零零零年 十二月三十一日 百萬港元	二零零零年 六月三十日 百萬港元
期限概況		
<i>長期負債到期日</i>		
一年內	467.8	582.1
一至兩年	2,007.7	28.1
兩年至五年	177.6	1,553.3
合營合約列明之年期	69.3	67.5
無指定還款年期	639.6	1,134.7
	<u>3,362.0</u>	<u>3,365.7</u>
短期貸款	734.2	549.0
	<u>4,096.2</u>	<u>3,914.7</u>
息率概況		
固定息率	2,018.0	2,022.9
浮動息率	1,438.6	993.2
免息	639.6	898.6
	<u>4,096.2</u>	<u>3,914.7</u>
債項性質		
有抵押	995.9	810.7
無抵押	3,100.3	3,104.0
	<u>4,096.2</u>	<u>3,914.7</u>

董事於本公司證券之權益

於二零零零年十二月三十一日，除周桂昌先生持有本公司126股股份外，概無董事或其聯繫人士於本公司之已發行股本中擁有任何實益或非實益權益。

董事於本公司相聯法團證券中之權益

於二零零零年十二月三十一日，董事及其聯繫人士於證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)所界定之相聯法團之證券中擁有以下權益：

	個人權益	家族權益	法團權益 ^{附註(2)}
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	—	—
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	—	—
精基貿易有限公司 (每股面值1.00港元之無投票權遞延股)			
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)			
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	—	—
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)			
陳錦靈先生	1,350	—	—

	個人權益	家族權益	法團權益 附註(2)
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)			
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	—	—
新世界數碼基地有限公司			
(行使價每股0.5664港元之購股權，分為五批； 行使期分別由一九九九年八月十七日、二零零零年八月十七日、二零零一年二月十七日、二零零一年八月十七日、二零零二年二月十七日至二零零二年八月十六日)			
鄭家純博士	25,000,000	—	—
杜惠愷先生	8,000,000	—	—
陳永德先生	5,000,000	—	—
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)			
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)			
陳錦靈先生	250	—	—

	個人權益	家族權益	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)			
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) 若干董事之權益於兩家同系附屬公司新世界基建有限公司及太平洋港口有限公司之購股權已在「董事購買股份或債券之權利」中披露。
- (2) 該等股份由一間公司實益擁有，而根據披露權益條例有關董事被視為有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權。

除上文所披露者外，於二零零零年十二月三十一日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人士概無於本公司任何相聯法團（定義見披露權益條例）之證券中擁有任何實益或非實益權益。

董事購買股份或債券之權利

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予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，彼等獲授予可認購新世界基建股份之購股權而擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零零年十二月三十一日 尚未行使之購股權數目 (每股行使價分別為)	
		10.20港元 附註(1)	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)

附註：

- (1) 可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使，另作列明者除外。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年之七月一日起至二零零四年六月一日止，另作列明者除外。
- (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之七月一日起至二零零五年六月一日止。

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	於二零零零年十二月三十一日
		尚未行使之購股權數目 行使價每股0.693港元
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。

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

於二零零零年十二月三十一日，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	1,054,599,200 (附註(1))
新世界發展有限公司（「新世界發展」）	1,054,599,200 (附註(2))

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 分別為新世界發展直接持有之1,011,714,290股股份、New World China Finance Limited（「NWCF」）持有之3股股份、Great Worth Holdings Limited（「GWH」）持有之22,508,064股股份、High Earnings Holdings Limited（「HEH」）持有之16,546,443股股份及Financial Concepts Investment Limited（「FCI」）持有之3,830,400股股份。NWCF為新世界發展之全資附屬公司，而GWH、HEH及FCI為新世界發展分別間接擁有59%、51.3%及51.3%權益之附屬公司。新世界發展被視為於NWCF、GWH、HEH及FCI持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零零年十二月三十一日，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。

簡明綜合損益賬

截至二零零零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	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	2	390,245	336,432
其他收益	3	33,823	19,724
經營開支	4	(275,385)	(77,545)
未計融資前經營溢利	5	148,683	278,611
融資成本		(31,447)	(46,012)
應佔業績			
聯營公司		(11,670)	4,912
共同控制企業		9,383	(155,112)
除稅前溢利		114,949	82,399
稅項	6	19,346	4,880
除稅後溢利		95,603	77,519
少數股東權益		527	6,370
期內保留溢利		96,130	83,889
每股盈利	8	6.6仙	5.7仙

簡明綜合資產負債表

於二零零零年十二月三十一日

	附註	未經審核 二零零零年 十二月三十一日 千港元	已經審核 二零零零年 六月三十日 千港元
固定資產		3,368,636	2,924,107
發展中待完成物業		2,946,938	2,660,433
聯營公司		867,764	909,645
共同控制企業		10,409,420	10,166,450
其他投資		2,938,548	2,934,454
其他非流動資產		106,494	108,914
非流動資產總值		<u>20,637,800</u>	<u>19,704,003</u>
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	9	357,604	458,034
發展中將完成物業		1,025,697	1,144,096
持作出售之已落成物業		208,674	165,121
現金及銀行結存		794,914	578,309
		<u>2,386,889</u>	<u>2,345,560</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	561,834	330,073
出售物業所收按金		163,392	26,899
欠同系附屬公司款額		59,771	35,563
有抵押短期貸款		734,206	548,972
銀行及其他借貸即期部分	11	467,775	582,095
應付稅款		139,053	103,945
		<u>2,126,031</u>	<u>1,627,547</u>
流動資產淨值		<u>260,858</u>	<u>718,013</u>
資金運用		<u>20,898,658</u>	<u>20,422,016</u>
資本來源：			
股本		146,377	146,377
儲備		17,131,252	16,842,142
股東資金		17,277,629	16,988,519
銀行及其他借款	11	2,894,230	2,783,617
遞延利息收入		656,757	531,341
少數股東權益		70,042	118,539
運用資金		<u>20,898,658</u>	<u>20,422,016</u>

簡明綜合現金流量報表

截至二零零零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	
	二零零零年	一九九九年
	千港元	千港元
經營業務現金流入／(流出) 淨額	300,323	(136,268)
來自投資回報及融資成本現金流出淨額	(2,652)	(7,464)
來自投資業務現金流出淨額	(690,248)	(628,468)
來自融資活動現金流入淨額	486,825	1,714,978
現金及現金等價物之增加	94,248	942,778
期初現金及現金等價物	382,278	383,912
期末現金及現金等價物	476,526	1,326,690
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行結存	476,526	1,326,690

綜合已確認損益報表

截至二零零零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年度	
	二零零零年	一九九九年
	千港元	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	(17,661)	(17,210)
損益表未確認收益／(虧損)淨額	67,515	(17,210)
期內溢利	96,130	83,889
已確認收益總額	163,645	66,679
收購一家附屬公司額外權益之資本儲備	125,465	—
	289,110	66,679

賬目附註

1 主要會計政策

未經審核中期財務報表乃根據香港會計實務準則第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編製。

由於採納香港會計實務準則第2.101號「財務報表之呈報」，若干比較數字之呈報方式及分類已予調整或伸延，以配合本期之呈示方式。

編製此等中期財務報表時所採用之會計政策及計算方式，與編製本集團截至二零零零年六月三十日止年度之全年財務報表時所採納之會計原則一致。

2 營業額

本集團主要在中國從物業投資及發展項目。營業額由安居住房屋苑之成本回報、銷售物業所得款項總額、租金業務收益、管理費收入及有關向聯營公司及合營企業提供貸款之利息收入減預扣稅組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
物業銷售	227,506	—
租金收入	80,463	19,450
管理費收入	16,053	20,142
成本回報	1,645	129,636
	<u>325,667</u>	<u>169,228</u>
利息收入減預扣稅	64,578	167,204
	<u>390,245</u>	<u>336,432</u>

本集團營業額及股東應佔溢利按項目類型分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
(i) 營業額		
傳統式房產發展項目	114,074	176,895
普及住宅屋苑發展項目	221,801	1,697
安居住房屋苑發展項目	54,370	157,840
	<u>390,245</u>	<u>336,432</u>
(ii) 股東應佔溢利		
傳統式房產發展項目	66,850	(28,325)
普及住宅屋苑發展項目	41,962	18,727
安居住房屋苑發展項目	52,583	153,901
土地整治工程項目	(75)	(107)
	<u>161,320</u>	<u>144,196</u>
企業支出	(65,190)	(60,307)
	<u>96,130</u>	<u>83,889</u>

3	其他收益	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
	銀行及其他利息收入	<u>33,823</u>	<u>19,724</u>
4	經營開支	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
	物業銷售成本	(183,802)	—
	員工成本	(41,764)	(30,956)
	折舊	(4,607)	(4,129)
	遞延開支攤銷	(2,794)	(3,951)
	其他經營開支	<u>(42,418)</u>	<u>(38,509)</u>
		<u>(275,385)</u>	<u>(77,545)</u>
5	未計融資前經營溢利	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零零年 千港元	一九九九年 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	<u>80,463</u>	<u>19,450</u>
	並經扣除：		
	投資物業之有關支出	3,849	1,798
	支付最終控股公司之擔保費	3,610	7,608
	租賃物業租金	2,946	3,046
	核師數酬金	<u>1,926</u>	<u>1,726</u>
6	稅項	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
	本公司及附屬公司 中國企業所得稅	10,386	—
	共同控制企業 中國企業所得稅	<u>8,960</u>	<u>4,880</u>
		<u>19,346</u>	<u>4,880</u>

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（一九九九年：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。

6 稅項（續）

根據外國投資企業及外國企業所得稅法規定，本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%（一九九九年：33%）支付企業所得稅。

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

7 股息

董事並不建議派發截至二零零零年十二月三十一日止六個月之股息（一九九九年：無）。

8 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利96,130,000港元（一九九九年：83,889,000港元）及期內已發行之加權平均股數1,463,772,938股（一九九九年：1,463,772,938股）計算。

由於本公司在截至二零零零年十二月三十一日並無可能攤薄之普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利（一九九九年：無）。

9 應收賬款、按金及其他應收款項

計入應收賬款、按金及其他應收款項為貿易應收賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零零年 十二月三十一日 千港元	於二零零零年 六月三十日 千港元
0至30日	9,504	8,868
31至60日	6,420	614
61至90日	11,431	354
超過90日	27,789	2,752
	<u>55,144</u>	<u>12,588</u>

就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而攤還。有關租賃物業之每月租金，乃由租戶按租約預先支付。

10 應付賬款及應計款項

計入應付賬款及應計款項為貿易應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零零年 十二月三十一日 千港元	於二零零零年 六月三十日 千港元
0至30日	74,895	40,895
31至60日	21,169	39,322
61至90日	62,512	3,925
超過90日	70,909	63,398
	<u>229,485</u>	<u>147,540</u>

11 銀行及其他借款

	於二零零零年 十二月三十一日 千港元	於二零零零年 六月三十日 千港元
銀行貸款(註)		
有抵押	261,682	261,682
無抵押	186,720	373,440
同系附屬公司之貸款	2,440,773	1,764,400
少數股東之貸款	472,830	966,190
	<u>3,362,005</u>	<u>3,365,712</u>
列入流動負債之即期部份	(467,775)	(582,095)
	<u>2,894,230</u>	<u>2,783,617</u>

附註：

銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 六月三十日 千港元
	一年內	56,075	—	186,720	373,440	242,795
一至兩年	28,037	28,037	—	—	28,037	28,037
兩至五年	177,570	233,645	—	—	177,570	233,645
	<u>261,682</u>	<u>261,682</u>	<u>186,720</u>	<u>373,440</u>	<u>448,402</u>	<u>635,122</u>

12 或然負債

- (i) 本集團於二零零零年十二月三十一日之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行融資而給予之公司擔保約1,145,755,000港元(二零零零年六月三十日：865,879,000港元)。於二零零零年十二月三十一日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業銀行貸款融資之未償還數額約為656,094,000港元(二零零零年六月三十日：367,646,000港元)。
- (ii) 本集團於二零零零年十二月三十一日之或然負債中，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47,664,000港元(二零零零年六月三十日：47,664,000港元)之反擔保。於二零零零年十二月三十一日，本集團就該反擔保而應佔貸予該固定回報合營企業銀行貸款融資之未償還數額約為47,664,000港元(二零零零年六月三十日：47,664,000港元)。
- (iii) 本集團於二零零零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共同控制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196,262,000港元之反擔保。於二零零零年六月三十日，本集團就該反擔保而應佔貸予該共同控制企業銀行貸款融資之未償還數額約為137,383,000港元。該項反擔保已於期內解除。

13 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備		
固定資產	242	2,048
投資共同控制企業	201,442	202,248
投資固定回報合營企業	15,560	76,244
	<u>217,244</u>	<u>280,540</u>
已批准但未訂約	—	—
	<u>217,244</u>	<u>280,540</u>

(b) 於二零零零年十二月三十一日，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（二零零零年六月三十日：無）。

(ii) 租賃承擔

	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 六月三十日 千港元
就於下列年期屆滿之土地及樓宇於未來一年應付之 每年承擔額如下：		
首年	—	62
第二至第五年	6,046	5,938
	<u>6,046</u>	<u>6,000</u>

(iii) 其他承擔

於二零零零年十二月三十一日，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480,996,000港元（二零零零年六月三十日：156,602,000港元）之履約擔保，其中372,791,000港元（二零零零年六月三十日：107,069,000港元）已經動用。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。

14 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	
	二零零零年 千港元	二零零零年 千港元
同系附屬公司貸款利息	58,697	56,790
物業租金	2,341	2,372
支付最終控股公司之擔保費	3,610	7,608
來自一間同系附屬公司之房產管理費收入	(1,009)	(872)
來自共同控制企業之利息收入	(11,853)	(139,001)
來自共同控制企業之管理費收入	(16,053)	(20,141)

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零零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82,335,000港元（二零零零年六月三十日：39,794,000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（二零零零年六月三十日：157,300,000港元），於二零零零年十二月三十一日已產生約127,700,000港元（二零零零年六月三十日：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。

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2,640,000,000港元（二零零零年六月三十日：2,640,000,000港元），於二零零零年十二月三十一日已產生約2,462,800,000港元（二零零零年六月三十日：2,462,800,000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220,500,000港元（二零零零年六月三十日：307,500,000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（二零零零年六月三十日：52,730,000美元），年息率為香港銀行同業拆息上調0.5%至15%（二零零零年六月三十日：15%），並根據貸款協議所述之還款期還款。截至二零零零年十二月三十一日，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199,900,000港元（二零零零年六月三十日：178,200,000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二零零零年十二月三十一日向聯屬公司（定義見應用指引19）提供貸款及為聯屬公司提供擔保之詳情。

本公司及其附屬公司合共貸款8,244,445,000港元（二零零零年六月三十日：8,024,891,000港元）予聯屬公司，並為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供1,097,755,000港元（二零零零年六月三十日：1,062,241,000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2,989,876,000港元（二零零零年六月三十日：3,000,442,000港元）。此等貸款為無抵押、無固定還款期，而除總額為6,596,542,000港元（二零零零年六月三十日：6,435,145,000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。

於二零零零年十二月三十一日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負本集團之款項）之總風險約為16,767,501,000港元（二零零零年六月三十日：15,128,460,000港元）。該等聯屬公司於二零零零年十二月三十一日（二零零零年六月三十日：無）呈報並無資本承擔及或然負債。

本集團資產之抵押詳情

於二零零零年十二月三十一日，本集團數額分別為447,916,000港元（二零零零年六月三十日：447,916,000港元）、339,265,000港元（二零零零年六月三十日：339,265,000港元）及330,334,000港元（二零零零年六月三十日：218,184,000港元）之投資物業、在建中資產及持作發展物業已予以抵押，作為短期及長期貸款之抵押品。

本集團於一間共同控制企業之權益（賬面值為198,900,000港元（二零零零年六月三十日：198,900,000港元））已予以抵押，作為部份抵押品，以獲取授予該共同控制企業之銀團貸款40,000,000美元（二零零零年六月三十日：40,000,000美元），於二零零零年十二月三十一日，已動用其中1,500,000美元（二零零零年六月三十日：11,500,000美元）。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核中期賬目，並與管理層商討有關財務之事宜。

僱員資料

於二零零零年十二月三十一日，本集團有713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十四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，二零零一年三月十五日