



新世界中國地產有限公司

二零零三/二零零四年
中期業績報告



主席報告書

各位股東：

新世界中國地產(「新中」)是中國內地的全國性發展商，物業組合包括37個主要項目，總樓面面積達1,600萬平方米，分佈於18個經濟高速增長的城市。

自八十年代初，新世界集團便已活躍於中國內地房地產市場。時至今日，集團足跡所及之地，「新中」皆已成為家喻戶曉的房地產品牌。二零零三年十一月，新中更獲選入「中國房地產企業五十強」。

於回顧期間，縱使初期非典型肺炎陰影猶在，但我們仍在9個城市建成了總樓面面積共541,174平方米的物業。在二零零四財政年度下半年，我們希望加快建設步伐，在6個城市竣工總樓面面積共627,854平方米的物業。

我們的企業策略是以住宅銷售為主，同時也正在逐步增強租金收入基礎。一方面，我們將繼續提供優質住宅物業，以滿足各大城市對住宅的渴求；另一方面，若租金收入能逐步提高，則縱使物業市場回軟，新中仍可保持合理的盈利水平。我們在北京、天津、上海、武漢、大連及廣州的投資物業，均座落於黃金地段，預期今後將帶來日益豐厚的收益貢獻。

國家最新的政策規定，今後一切土地出讓，必須通過公開拍賣或招標進行，其他發展商如要取得土地，必須在公開市場支付溢價，反觀新中則早已坐擁充裕土地儲備，因此在這方面已盡佔先機。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零四年三月十八日

業務回顧

於回顧六個月期間，本集團錄得溢利16,200,000港元，而二零零三財政年度上半年錄得溢利11,900,000港元。業績獲得改善，乃本集團努力不懈，消除去年因非典型肺炎所造成不利影響的成果。

應佔經營溢利分析如下：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年 (經重列)
	千港元	千港元
物業銷售	11,695	(5,024)
租賃業務	46,020	42,683
酒店經營	9,133	12,676
土地銷售	—	2,015
物業管理業務	(4,144)	(5,687)
其他	(437)	2,084
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	62,267	48,747
撥備	—	(6,402)
撥備撥回	57,316	33,413
融資成本 — 項目貸款	(47,961)	(3,724)
應佔經營溢利	71,622	72,034
融資成本 — 企業貸款	(10,895)	(9,069)
企業行政支出	(49,637)	(54,545)
銀行及其他利息收入	5,124	3,494
股東應佔溢利	16,214	11,914

物業銷售

二零零四財政年度上半年，本集團建成住宅面積共431,125平方米，比上年度同期增加29%。整體銷售量也增加69%至390,020平方米，其中40%為期內竣工的住宅單位。因竣工數目及銷售量皆有增加，使集團得以改善其應佔經營溢利。無論存貨或新落成項目的邊際利潤，均較二零零三財政年度同期有所改善。個別已落成項目，如北京麗高王府高檔別墅項目和廣受市場歡迎的瀋陽新世界花園住宅項目，邊際利潤的增幅尤其明顯，從而帶動本集團的應佔經營溢利上升，對本集團的業績增長作出重要貢獻。

於上半年回顧期間，本集團成功出售面積超過235,541平方米的存貨，較去年同期增加122%。至二零零三年十二月三十一日止，本集團未售出存貨面積仍達505,877平方米，因此，本集團須於短期內努力促銷存貨。

二零零四財政年度上半年落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔權益
北京新康家園三期	R	83,318	70%
北京麗高王府	R	121,505	100%
濟南陽光花園一期	R	25,806	65%
天津新世界花園一期	R	22,862	60%
武漢夢湖香郡一期A	R	12,098	100%
瀋陽新世界花園一期C(D區)	R	98,023	90%
廣州新塘新世界花園	R	19,504	60%
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,527	35%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一、二期	R	27,482	34%
總計		431,125	

- R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓

本集團憑藉具競爭力的定價策略、獨有的品牌質量及超卓的物業管理服務，力足應付市場供應日增、挑戰與競爭不斷的嚴峻局面。非典型肺炎疫潮消卻後，本集團迅速於二零零三年八月重新開展多項推銷活動，冀望爭取時間完成因非典型肺炎而延誤的銷售計劃，將疫潮的負面影響減至最低。這些活動主要包括推銷廣州及北京數個大型項目的第一期單位，以及預售將於二零零四財政年度下半年落成的若干項目。由於需要加強推銷力度、催谷銷情，銷售及推廣費用均難免比去年同期有所上升。這些推銷活動證實非常有效，加上非典型肺炎告一段落，市場氣氛出人意外地迅速復蘇，令本集團部分物業單位得以確定更理想的售價，實為難得的黃金機會。市場提早復蘇，顯示爆發非典型肺炎的負面影響，僅屬暫時性質。市場復蘇後所湧現的購買力，在廣州尤其明顯。

二零零四財政年度下半年，本集團將於六個城市建成10個項目，總樓面面積627,854平方米。將於二零零四財政年度內落成的項目中，按推售面積計算，至二零零四年二月已預售近40%。

將於二零零四財政年度下半年內落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔權益
北京新裕家園三、四號樓	R, C, O	71,814	70%
天津新世界花園二期	R, C	79,531	60%
大連曼哈頓大廈二座	R	37,109	88%
大連新世界廣場其餘各期	O	15,218	88%
南京新世界中心	R	68,701	92%
廣州東方新世界花園一期	R	115,587	100%
廣州凱旋新世界廣場一期	R, C	171,011	91%
廣州逸彩庭園二期	R	25,786	60%
廣州新塘新世界花園	R	30,217	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	12,880	34%
總計		627,854	

租賃業務

期內，本集團繼續致力於建立雄厚的租金收入基礎，建成位於上海市中心黃金地段一座寫字樓大樓之餘下部份，面積逾110,000平方米，並且即時租出，為應佔經營溢利增添進賬。

二零零四財政年度上半年落成的投資項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔權益
上海香港新世界大廈其餘部份	C, O	110,049	44%

酒店經營

二零零四財政年度上半年，本集團在上海長寧區建成一座四星級酒店，總樓面面積52,000平方米，擁有860間客房，為集團的酒店組合再添新員。該酒店於九月底正式啟業，初期入住率令人滿意。

雖然本集團的酒店房間供應量有所增加，但本上半年期間，酒店業務對應佔經營溢利的貢獻卻未有增加，此乃由於非典型肺炎於上半年期間初段爆發，對酒店業務構成直接打擊，雖然令人失望，但也屬意料中事。其後，非典型肺炎的影響於上半年較後期間逐漸消退，本集團位於北京及順德酒店的入住率也逐步回復穩定。此外，來自瀋陽及北京鄰近酒店的激烈競爭，令房租下調，也是應佔溢利未能一舉反彈回升的原因之一。

撥備

於本期間內，本集團已落成物業單位及發展中物業已無需再作撥備。由於有關項目的售價高於其賬面成本，因此上年度作出的撥備57,316,000港元，已於本期間撥回。

融資成本 — 項目貸款

於本上半年期間，由於本集團加快項目落成及發展步伐，及若干位於北京、上海及廣州的大型項目不能再將利息成本轉撥為餘下發展未來各期的資本，使借貸成本增加至47,961,000港元。

流動資金及資金來源

於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達917,000,000港元(二零零三年六月三十日：1,330,000,000港元)。綜合負債淨額為5,102,000,000港元(二零零三年六月三十日：5,122,000,000港元)，負債比率為32%(二零零三年六月三十日：32%)。本集團的資金需求與發展步伐一致，而借貸需求與任何季節性因素概無關連。

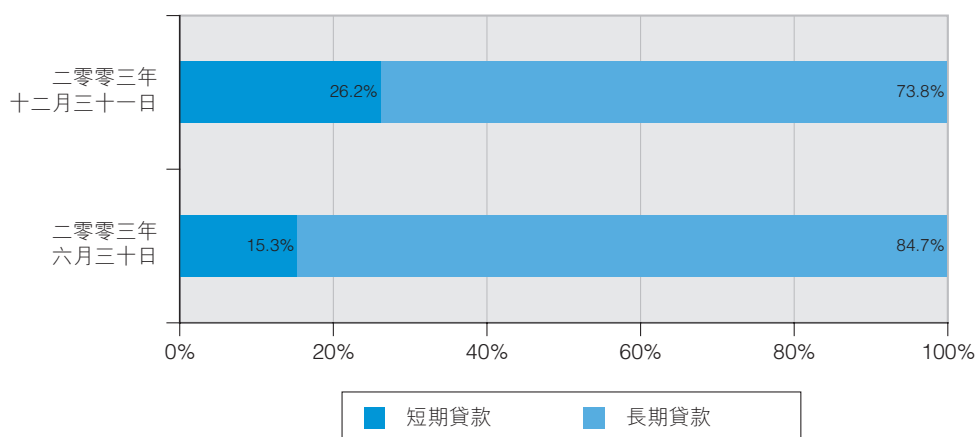
本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜、貨幣風險控制及均衡的債項到期日分佈，將風險適當地分散。資本結構方面，股票、銀行貸款、同系附屬公司貸款及本集團若干附屬公司的少數股東貸款之間分佈得宜。據本集團的政策，借貸方面應盡可能以直接負債而非準負債金融工具作為融資，並盡量以本地貨幣作為借款幣值。本集團直接從中國內地取得的人民幣銀行貸款的比重正不斷增加，以減輕本集團的外匯風險。

至二零零四年十二月止十二個月內到期應償還的負債共1,574,000,000港元，以本集團現存現金917,000,000港元加上將有所增加的物業銷售收益及租金收入，當足以應付。

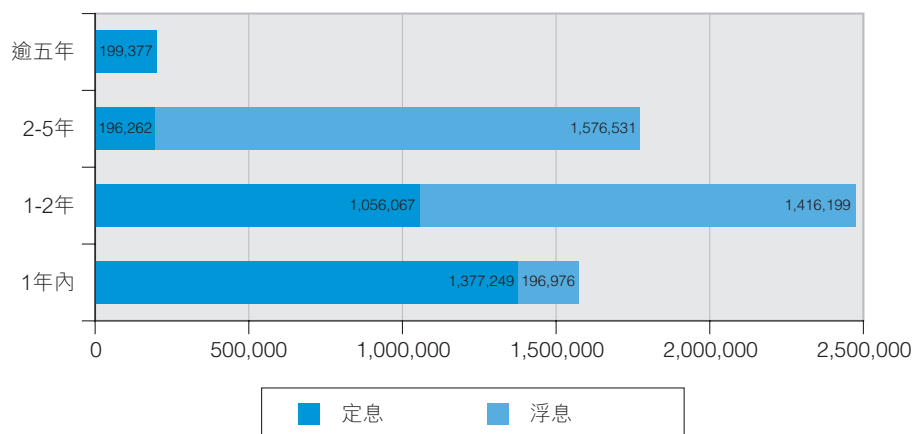
於二零零三年十二月三十一日，本集團的尚未償還貸款總額中有24%(二零零三年六月三十日：28%)以本集團的資產抵押。

本集團負債總額中逾53%(二零零三年六月三十日：44%)為浮息負債，而固定利息負債主要與人民幣貸款融資有關。於二零零三年十二月三十一日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共717,000,000港元(二零零三年六月三十日：734,000,000港元)。

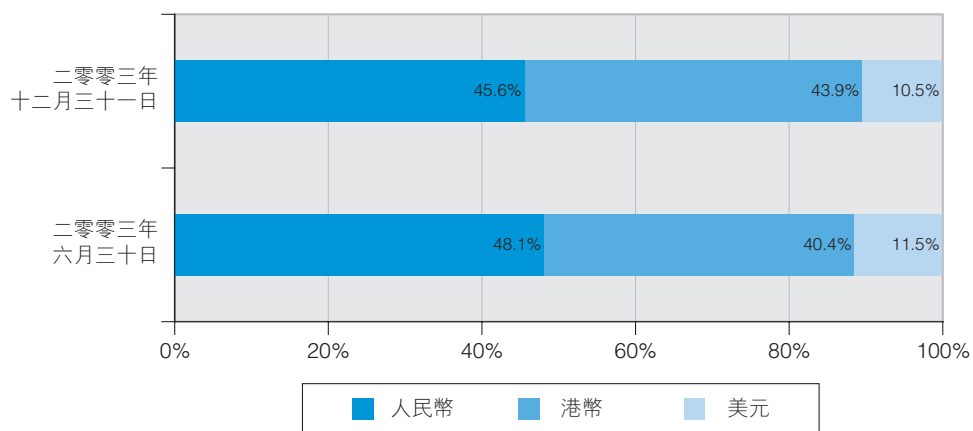
借貸來源



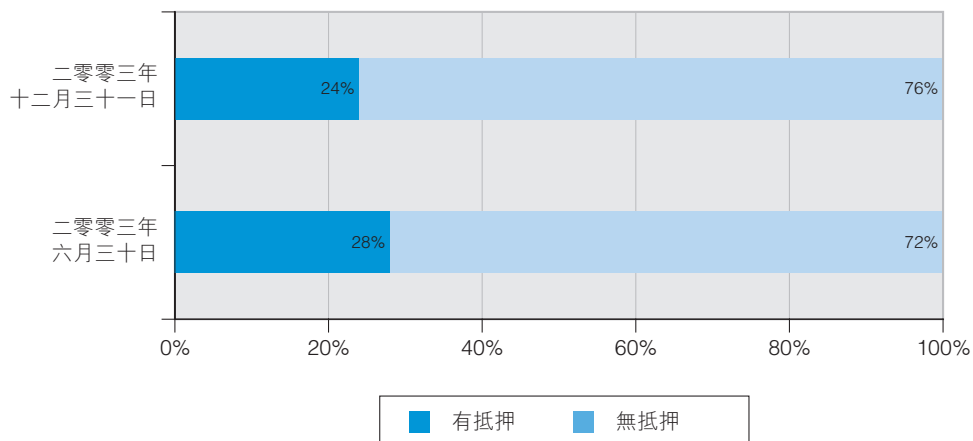
利率及到期還款期 (截至二零零三年十二月三十一日)



借貸所用幣值分析



債務性質



外幣風險

本集團的物業項目均位於中國內地，發展該等項目的資金不免以跨境投資的方式，透過在多家中外合營企業注入註冊資本，以及股東貸款匯集所得。由於地域上的限制，此等資金是透過償還股東墊款、利息成本或現金股息匯返。從香港至中國內地的資金全數以美元或港元為幣值，而法例規定準資本投資資金在兌換成人民幣前須通過中國外匯管理局的註冊程序，方可撥付發展成本。有關資金從中國內地匯返，須以從香港匯出的相同貨幣作為幣值，並須通過解除註冊的程序。故此本集團在匯返投資方面實際上不受外幣風險影響。鑑於中國外匯管制制度的獨特性質，以及本集團認為香港的聯繫匯率制度在可見將來均會繼續，外匯波動風險並非重大，故本集團亦絕少進行對沖活動。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團或然負債約2,351,894,000港元（二零零三年六月三十日：2,068,623,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團的物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

於回顧期間，本集團並無進行主要的收購或出售。

展望

中國內地二零零三年的國內生產總值增長9.1%，創一九九七年以來新高。中央政府預測，二零零四年國內生產總值增長將達7%，預期內地對房屋，尤其是住宅的需求將持續強勁。

為支持中國內地房地產市場長期、健康的發展，中央政府採取了多項相關措施，中國銀行業監督委員會於二零零四年二月二十六日起草了《商業銀行房地產貸款風險管理指引(徵求意見稿)》，即為其一。我們相信這對集團不會產生重大影響。

本集團預期，二零零四財政年度將竣工逾100萬平方米的物業，較二零零三財政年度建成717,600平方米，增加超過40%。我們期望在新的一年里，進一步加快項目竣工的進度。

董事於證券之權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			於二零零三年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 的百分比	
	個人權益	家屬權益	法團權益	合計	
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.1港元之普通股)					
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000	0.05
陳錦靈先生	100,000	—	—	100,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	—
方承光先生	200,000	—	—	200,000	0.01
田北俊先生	—	—	770,000 ^(附註1)	770,000	0.05
新世界發展有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	23,253	—	—	23,253	0.001
陳錦靈先生	96,669	—	—	96,669	0.004
周桂昌先生	20,818	—	—	20,818	0.001
周宇俊先生	250,000	—	—	250,000	0.010
新世界信息科技有限公司					
(前稱新世界基建有限公司)					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000 ^(附註2)	12,000,000	1.26
陳錦靈先生	6,800	—	—	6,800	0.0007
陳永德先生	1,300,000	400,000	—	1,700,000	0.18

	股份數目／ 註冊資本數額			於二零零三年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 的百分比	
	個人權益	家屬權益	法團權益	合計	
新創建集團有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	587,000	—	587,000	0.03
杜惠愷先生	—	—	492,000 ^(附註2)	492,000	0.03
鄭家成先生	—	—	2,989,700 ^(附註3)	2,989,700	0.17
梁志堅先生	3,724,630	—	221,607 ^(附註4)	3,946,237	0.22
陳錦靈先生	3,991	—	10,254,321 ^(附註5)	10,258,312	0.58
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.13
周宇俊先生	2,457,652	—	—	2,457,652	0.14
陳永德先生	410,900	—	—	410,900	0.02
方承光先生	1,864,040	—	—	1,864,040	0.10
Dragon Fortune Limited (每股面值1美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ^(附註6)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司 (每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ^(附註2)	1	50.00
高運盛國際有限公司 (每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 ^(附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海)有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 ^(附註7)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司 (每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 ^(附註2)	10	10.00
HH Holdings Corporation (每股面值1港元之普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50

董事於證券之權益(續)

(A) 於股份之好倉(續)

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零三年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
Master Services Limited (每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
南京新世界長江儀器有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	5,357,275 ^(附註2)	5,357,275	21.18
南京新麗都房地產開發有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000 ^(附註2)	21,000,000	35.00
華美達地產有限公司 (每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 ^(附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 ^(附註7)	105,000,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 ^(附註8)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ^(附註9)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ^(附註10)	500	50.00

	股份數目／ 註冊資本數額			於二零零三年 十二月三十一日 在有關已發行／ 註冊資本中 的百分比	
	個人權益	家屬權益	法團權益	合計	
YE Holdings Corporation (每股面值1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	—	—	3,600,000 ^(附註11)	3,600,000	60.00
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 ^(附註11)	300,000	60.00

附註：

- (1) 此等股份由田北俊先生間接擁有59.15%之公司實益擁有。
- (2) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
- (3) 此等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (4) 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之公司實益擁有。
- (5) 此等股份由陳錦靈先生擁有50%權益之公司實益擁有。
- (6) Dragon Fortune Limited 之15,869股股份中，4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
- (7) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (8) 此包括由杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本中之50%直接權益及2.5%參予權益。
- (9) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (10) 因鄭家成先生在新城擁有權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份之權益。
- (11) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

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

根據本公司於二零零零年十二月十八日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使購股權期間 (附註1)	每股認購價1.955港元之 購股權數目	
			於二零零三年 七月一日 尚餘數目	於二零零三年 十二月三十一日 尚餘數目
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零二年三月九日至 二零零六年三月八日 (附註2)	2,800,000	2,800,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	2,500,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,500,000	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	500,000
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至 二零零六年三月九日 (附註2)	400,000	400,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	500,000
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000	500,000
方承光先生	二零零一年二月十七日	二零零二年三月十八日至 二零零六年三月十七日 (附註2)	800,000	800,000
總計			15,500,000	15,500,000

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權(附註(2)指明者除外)。
- (2) 購股權可於尚餘之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為各行使期開始當日所持購股權餘額之25%。
- (3) 上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

上述董事於截至二零零三年十二月三十一日止期間內並無行使本公司任何購股權。

(2) 新世界信息科技有限公司

根據同系附屬公司新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)(前稱新世界基建有限公司)於一九九七年十月三日採納之購股權計劃，下列本公司董事(亦為新世界信息科技董事)獲授可以認購新世界信息科技股份之購股權，故被視作擁有新世界信息科技相關股份之權益。彼等獲授之新世界信息科技購股權如下：

董事姓名	授予日期	於二零零三年 十二月三十一日之 尚未行使購股權數目 每股行使價	
		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
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
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) 除另有說明外，可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使。
- (2) 分為三批，除非另有規定，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日起至二零零四年六月一日止。
- (3) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日起至二零零五年六月一日止。

上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。截至二零零三年十二月三十一日止期間，該等董事概無根據新世界信息科技之購股權計劃行使任何購股權。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(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」)之另一項購股權計劃，下列本公司董事擁有可認購新創建股份之個人權益，故此被視為擁有新創建相關股份之權益。其獲授之新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	於二零零三年十二月三十一日 之尚未行使購股權數目 每股行使價	
		6.93港元 <small>(附註1)</small>	3.725港元 <small>(附註2)</small>
鄭家純博士	二零零三年七月二十一日	—	3,000,000
杜惠愷先生	二零零三年七月二十一日	—	2,000,000
鄭家成先生	二零零三年七月二十一日	—	500,000
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	—	200,000
陳錦靈先生	二零零三年七月二十一日	—	2,000,000
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	—	200,000
陳永德先生	一九九九年五月十一日	1,000,000	—
方承光先生	二零零三年七月二十一日	—	500,000
鄭維志先生	二零零三年七月二十一日	—	600,000

附註

- (1) 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。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零四年一月二十一日、二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。

截至二零零三年十二月三十一日止期間，上述董事概無根據新創建之購股權計劃行使任何購股權。

(C) 於債券之好倉

下列本公司董事擁有本公司同系附屬公司 New World Capital Finance Limited 發行之債券之權益，詳情如下：

董事姓名	債券數額		合計	於二零零三年 十二月三十一日 佔已發行 債券總數 之百分比
	作為全權信託 之創辦人權益	家屬權益		
	美元	美元	美元	
鄭維志先生	9,200,000 (附註1)	200,000 (附註2)	9,400,000	2.73

附註：

- (1) 由一九九九年八月九日至二零零四年五月九日止期間，此等債券可轉換為新世界發展有限公司每股面值1港元之股份2,898,522股，佔二零零三年十二月三十一日該公司已發行股本之0.12%。
- (2) 由一九九九年八月九日至二零零四年五月九日止期間，此等債券可轉換為新世界發展有限公司每股面值1港元之股份63,010股，佔二零零三年十二月三十一日該公司已發行股本之0.003%。

除上文所披露外，於二零零三年十二月三十一日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士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。

主要股東於股份之權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔二零零三年 十二月三十一日 已發行股本 之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
周大福企業有限公司 ^(附註1)	—	1,050,768,800	1,050,768,800	70.86
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) ^(附註2)	1,011,714,293	39,054,507	1,050,768,800	70.86
Oaktree Capital Management, LLC (「OCM」) ^(附註3)	—	104,177,800	104,177,800	7.03
OCM Emerging Markets Fund, LP (「EMF」)	104,177,800	—	104,177,800	7.03

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) 新世界發展直接持有1,011,714,293股股份，並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有之22,508,064股股份之權益及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有之16,546,443股股份之權益。
- (3) OCM 是 EMF 之普通合夥人，持有 EMF 之1%權益。OCM 被視作擁有 EMF 持有之股份之權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露外，於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

於二零零零年十二月十八日，本公司採納一項購股權計劃(「二零零零年購股權計劃」)，本公司及／或其附屬公司(「本集團」)僱員(包括執行董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。二零零零年購股權計劃其後於二零零二年十一月二十六日舉行之股東週年大會上宣告終止，並且遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之新規定採納了一項新的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)。二零零零年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據該計劃之條款有效及可予行使。

於截至二零零三年十二月三十一日止六個月內，根據二零零零年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況載於上文「董事於證券之權益」一節。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據二零零零年購股權計劃

授出日期	購股權數目				於二零零三年 十二月 三十一日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零三年 七月一日 尚餘數目	於期內 授出	於期內 行使 (附註3)	於期內 失效		
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	29,373,600	—	(393,600)	(1,498,000)	27,482,000	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	458,400	—	—	—	458,400	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	2,328,000	—	—	(18,000)	2,310,000	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	2,130,000	—	—	(679,600)	1,450,400	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	1,543,200	—	—	(554,000)	989,200	2.265
總計	35,833,200	—	(393,600)	(2,749,600)	32,690,000	

購股權計劃(續)

根據二零零二年購股權計劃

授出日期	購股權數目				於二零零三年 十二月 三十一日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零三年 七月一日 尚餘數目	於期內授出 (附註2)	於期內行使 (附註4)	於期內失效		
二零零三年一月三日至 二零零三年一月三十日	1,344,000	—	(171,600)	—	1,172,400	1.33
二零零三年五月十二日至 二零零三年六月六日	2,214,400	—	(370,000)	(210,000)	1,634,400	1.00
二零零三年十月二十八日至 二零零三年十一月二十二日	—	265,600	—	—	265,600	1.81
總計	3,558,400	265,600	(541,600)	(210,000)	3,072,400	

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (2) 於緊接二零零三年十月二十八日(授出日期)前之股份收市價為每股1.78港元。
- (3) 於緊接根據二零零零年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.13港元。
- (4) 於緊接根據二零零二年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為1.95港元。

按柏力克一舒爾斯期權定價模式計算，於期內授出每股行使價1.81港元之購股權之公平價值估計為1.16港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.29%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.8計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克一舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。由於期內所授出購股權之特點與公開買賣之期權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克一舒爾斯期權定價模式未必能夠可靠地計算購股權之公平價值。

財務資料



財務資料

綜合損益賬

截至二零零三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	
		二零零三年	二零零二年 (經重列)
		千港元	千港元
	附註		
營業額	2	914,395	378,362
銷售成本		(730,164)	(289,834)
毛利		184,231	88,528
其他收益	3	5,124	3,494
其他收入	4	59,344	36,355
銷售費用		(76,964)	(14,388)
行政費用		(36,398)	(20,157)
其他經營開支		(93,577)	(87,445)
未計融資前經營溢利	5	41,760	6,387
融資成本		(37,054)	(12,794)
應佔業績			
聯營公司		9,014	789
共同控制企業		5,754	22,086
除稅前溢利		19,474	16,468
稅項	6	(12,343)	(16,307)
除稅後溢利		7,131	161
少數股東權益		9,083	11,753
股東應佔溢利		16,214	11,914
每股盈利	8		
基本		1.09仙	0.80仙

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	未經審核 二零零三年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 已經審核 二零零三年 六月三十日 千港元
固定資產		4,738,703	4,442,443
發展中待完成物業		4,075,234	3,743,306
聯營公司		1,205,220	1,198,248
共同控制企業		10,231,780	8,706,406
其他投資	9	143,925	1,758,573
遞延稅項資產		2,976	2,932
其他非流動資產		47,710	50,293
非流動資產總值		20,445,548	19,902,201
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	10	699,147	454,400
發展中將完成物業		1,608,881	2,556,235
持作出售之已落成物業		1,371,610	454,329
現金及銀行結存		869,491	1,283,427
		4,549,129	4,748,391
流動負債			
應付賬款及應計款項	11	869,654	531,936
出售物業所收按金		743,193	405,059
欠同系附屬公司款額		397,532	306,597
短期貸款			
有抵押		214,953	481,308
無抵押		203,394	564,691
銀行及其他借貸即期部分	14	1,155,878	1,418,479
應付稅款		110,684	106,299
		3,695,288	3,814,369
流動資產淨值		853,841	934,022
資金運用		21,299,389	20,836,223
資本來源：			
股本	12	148,288	148,194
儲備	13	15,880,780	15,854,487
股東資金		16,029,068	16,002,681
銀行及其他借款	14	4,444,435	3,987,493
遞延收入		350,698	355,658
遞延稅項負債		126,347	110,097
少數股東權益及少數股東貸款	15	348,841	380,294
運用資金		21,299,389	20,836,223

簡明綜合現金流量報表

截至二零零三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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務現金流入／(使用)淨額	369,632	(717,268)
投資業務現金使用淨額	(245,618)	(332,573)
融資活動現金(使用)／流入淨額	(196,012)	1,132,299
現金及銀行結存之(減少)／增加	(71,998)	82,458
期初現金及銀行結存	902,570	847,844
期末現金及銀行結存	830,572	930,302
現金及現金等價物結存分析		
現金及銀行結存 — 無限制	830,572	930,302

綜合權益變動報表

截至二零零三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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日之總權益(先前申報)	16,191,163	17,881,500
有關遞延稅項之會計政策變動	(188,482)	(170,732)
於七月一日之總收益(經重列)	16,002,681	17,710,768
未於損益賬內確認之附屬公司、 聯營公司及合營企業滙兌差額	3,290	1,051
發放商譽	6,647	—
發放投資物業重估儲備	(1,133)	—
期內溢利	16,214	11,914
已派股息	—	(29,639)
發行股份溢價	1,275	78
發行股份	94	4
於十二月三十一日	16,029,068	17,694,176

賬目附註

1. 主要會計政策

未經審核之中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之會計實務準則（「會計準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16編製。

除本集團已採納對二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效之新會計準則第12號，因而導致其若干會計政策出現變動外，編製此等中期財務報表時所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零三年六月三十日止年度全年財務報表時所採用之會計原則一致。本集團會計政策之變動及採納之影響如下：

遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者間之時間差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納會計準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

因此，二零零二年及二零零三年七月一日之期初保留溢利已分別減少19,427,000港元及13,961,000港元，即未撥備的遞延稅項負債。是項調整導致二零零三年六月三十日之遞延稅項負債淨額增加107,165,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止六個月之盈利減少5,154,000港元。

2. 營業額及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由來自物業銷售所得款項總額、租金收入、酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入及向聯營公司及合營企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	772,658	273,346
租金收入	57,839	51,094
物業管理服務費收入	9,989	10,928
項目管理費收入	4,629	6,616
酒店經營收入	56,397	—
	901,512	341,984
利息收入減預扣稅	12,883	36,378
	914,395	378,362

- (b) 本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。

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的分類分析。

2. 營業額及分類資料(續)

截至二零零三年 十二月三十一日 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 業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	790,170	57,379	56,397	9,989	460	914,395
分類業績	74,590	(3,525)	12,884	1,599	726	86,274
銀行及其他利息收入						5,124
企業行政支出						(49,638)
未計融資前經營溢利						41,760
融資成本						(37,054)
應佔業績						
聯營公司	(870)	9,674	1,650	(143)	(1,297)	9,014
共同控制企業	(19,661)	27,553	1,690	(3,090)	(738)	5,754
除稅前溢利						19,474
稅項						(12,343)
除稅後溢利						7,131
少數股東權益						9,083
股東應佔溢利						16,214

截至二零零二年 十二月三十一日 止六個月(經重列)	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	310,359	50,554	5,981	11,468	378,362
分類業績	12,889	46,055	5,065	(10,221)	53,788
銀行及其他利息收入					3,494
出售其他投資之收益淨額					3,650
企業行政支出					(54,545)
未計融資前經營溢利					6,387
融資成本					(12,794)
應佔業績					
聯營公司	(1,264)	357	1,696	—	789
共同控制企業	(5,724)	20,838	4,298	2,674	22,086
除稅前溢利					16,468
稅項					(16,307)
除稅後溢利					161
少數股東權益					11,753
股東應佔溢利					11,914

3. 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行及其他利息收入	5,124	3,494

4. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作出售物業之減值撥備撥回	44,135	3,813
應收合營企業款項撥備撥回	15,124	35,294
出售共同控制企業之收益	6,770	—
應收合營企業款項撥備	(2,575)	(3,704)
出售附屬公司之虧損	(4,110)	—
出售其他投資之收益	—	3,650
持作出售之已落成物業之減值撥備	—	(2,698)
	59,344	36,355

5. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	33,494	41,923
並經扣除：		
出售物業成本	656,217	271,559
員工成本	55,241	46,908
折舊	26,867	12,303
租賃物業租金	19,949	6,398
投資物業之有關支出	11,204	26,087
遞延開支攤銷	4,180	2,645
退休福利成本	1,785	1,944
核數師酬金	1,600	1,600

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	(經重列) 二零零二年 千港元
中國企業所得稅 — 遞延		
本公司及附屬公司	16,950	8,189
聯營公司	1,809	(232)
共同控制企業	(6,416)	8,350
	12,343	16,307

由於本集團於期內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(二零零二年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出準備。

本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%支付所得稅(二零零二年：33%)。

於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。期內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零二年：無)。

7. 股息

董事宣佈不派發截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股息(二零零二年：無)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利16,214,000港元(二零零二年：11,914,000港元)及期內已發行之加權平均股數1,482,555,348(二零零二年：1,481,941,068股)計算。

9. 其他投資

於期內因若干其他投資的利潤分成條款已更改，該等投資已重列為共同控制企業。

10. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收款項、土地成本預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
0至30日	79,513	40,519
31至60日	43,015	6,491
61至90日	20,911	8,656
90日以上	61,134	11,353
	204,573	67,019

銷售物業之應收銷售所得款項乃根據買賣協議所述之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按租約預先繳交。

11. 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。貿易應付賬款之分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
0至30日	378,808	81,367
31至60日	2,668	1,413
61至90日	90,898	6
90日以上	180,260	305,254
	652,634	388,040

12. 股本

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
法定： 8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足： 1,482,879,494股每股面值0.1港元 之股份（二零零三年六月三十日： 1,481,944,294股每股面值0.1港元之股份）	148,288	148,194

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於二零零三年六月三十日	1,481,944,294	148,194
行使購股權(附註)	935,200	94
於二零零三年十二月三十一日	1,482,879,494	148,288

附註：

根據分別於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。期內計劃所授購股權數目之變動及於二零零三年十二月三十一日尚未行使結餘如下：

授出日期	每股 行使價 (港元)	購股權數目				於二零零三年 十二月三十一日
		於二零零三年 七月一日	於期內授出 (附註)	於期內行使	於期內失效	
二零零一年二月五日	1.955	44,873,600	—	(393,600)	(1,498,000)	42,982,000
二零零一年五月二日	2.605	458,400	—	—	—	458,400
二零零一年六月二十九日	3.192	2,328,000	—	—	(18,000)	2,310,000
二零零一年八月三十一日	2.380	2,130,000	—	—	(679,600)	1,450,400
二零零二年三月二十六日	2.265	1,543,200	—	—	(554,000)	989,200
二零零三年一月三日	1.330	1,344,000	—	(171,600)	—	1,172,400
二零零三年五月十二日	1.000	2,214,400	—	(370,000)	(210,000)	1,634,400
二零零三年十月二十八日	1.810	—	265,600	—	—	265,600
		54,891,600	265,600	(935,200)	(2,959,600)	51,262,400

附註：分為5批，可於接納購股權授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。

13. 儲備

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零二年 六月三十日 (先前申報)	14,751,973	1,282,308	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310
有關遞延稅項之 會計政策變動	—	—	(151,305)	—	—	(19,427)	(170,732)
於二零零二年 六月三十日 (經重列)	14,751,973	1,282,308	365,691	6,912	19,437	1,136,257	17,562,578
期間溢利(經重列)	—	—	—	—	—	11,914	11,914
二零零二年 已派末期股息	(29,639)	—	—	—	—	—	(29,639)
發行股份溢價	—	78	—	—	—	—	78
換算差額	—	—	—	—	1,051	—	1,051
於二零零二年 十二月三十一日	14,722,334	1,282,386	365,691	6,912	20,488	1,148,171	17,545,982
於二零零三年 六月三十日 (先前申報)	14,722,334	1,282,386	581,159	—	12,434	(555,344)	16,042,969
有關遞延稅項之 會計政策變動	—	—	(174,521)	—	—	(13,961)	(188,482)
於二零零三年 六月三十日 (經重列)	14,722,334	1,282,386	406,638	—	12,434	(569,305)	15,854,487
期間溢利	—	—	—	—	—	16,214	16,214
發行股份溢價	—	1,275	—	—	—	—	1,275
發放商譽/(儲備)	—	—	(1,133)	—	—	6,647	5,514
換算差額	—	—	—	—	3,290	—	3,290
於二零零三年 十二月三十一日	14,722,334	1,283,661	405,505	—	15,724	(546,444)	15,880,780

14. 銀行及其他借款

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,249,307	1,450,254
無抵押	1,161,300	1,471,553
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	3,189,706	2,484,165
	5,600,313	5,405,972
列入流動負債之即期部份	(1,155,878)	(1,418,479)
	4,444,435	3,987,493

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零三年 十二月 三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月 三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月 三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
一年內	587,321	410,691	371,580	816,776	958,901	1,227,467
一至兩年	387,843	710,903	668,224	421,132	1,056,067	1,132,035
兩至五年	74,766	116,822	121,496	233,645	196,262	350,467
五年後	199,377	211,838	—	—	199,377	211,838
	1,249,307	1,450,254	1,161,300	1,471,553	2,410,607	2,921,807

銀行貸款總額結餘中一筆323,988,000港元(二零零三年六月三十日：336,449,000港元)須於截至二零一六年十二月止前分期償還，並轉借予一家聯營公司。

14. 銀行及其他借款(續)

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
一年內	196,977	191,012
一至兩年	1,416,198	768,858
兩至五年	1,576,531	1,524,295
	3,189,706	2,484,165

同系附屬公司之貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%計息。

15. 少數股東權益及少數股東貸款

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 二零零三年 六月三十日 千港元
少數股東權益	(47,249)	(15,719)
少數股東權益貸款(附註)	396,090	396,013
	348,841	380,294

附註：於二零零三年十二月三十一日除為數39,453,000港元(二零零三年六月三十日：39,376,000港元)的貸款是無抵押、按年率7.48%(二零零三年六月三十日：7.48%)計息及按合營合同所述之還款期還款之外，餘額為無抵押、免息及無指定還款期。

16. 或然負債

本集團之或然負債包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,351,894,000港元(二零零三年六月三十日：2,068,023,000港元)。於二零零三年十二月三十一日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,647,434,000港元(二零零三年六月三十日：1,464,162,000港元)。

17. 承擔**(i) 資本開支承擔**

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備 固定資產	659,271	388,557
已批准但未訂約	—	—
	659,271	388,557

(b) 於二零零二年十二月三十一日，本集團並無佔不包括在上文列載於(a)之共同控制企業之資本承擔(二零零三年六月三十日：無)。

(ii) 其他承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團若干附屬公司所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325,257,000港元(二零零三年六月三十日：382,347,000港元)之履約擔保。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

18. 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
同系附屬公司貸款利息	10,451	24,685
租予一間同系附屬公司物業之租金	2,394	2,508
租予一間聯營公司物業之租金	14,486	14,486
來自共同控制企業之利息收入	(8,497)	(36,378)
來自一間同系附屬公司 及共同控制企業之房產管理費收入	(4,441)	(2,585)
來自同系附屬公司之租金收入	(24,912)	(5,607)
來自聯營公司之租金收入	(2,804)	(3,095)

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零三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184,617,000港元(二零零二年：80,352,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就出售若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證(附註6)。

上市規則第19項應用指引 — 補充資料

(A) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

根據上市規則第19項應用指引(「應用指引19」)第3.3段之規定，本公司董事會謹此呈報向聯屬公司(定義見應用指引19)提供貸款及擔保之詳情。

於二零零三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司合共貸款7,780,139,000港元(二零零三年六月三十日：7,847,201,000)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供2,351,894,000港元(二零零三年六月三十日：2,068,623,000港元)之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,289,961,000(二零零三年六月三十日：1,337,372,000港元)。此等貸款為無抵押，而除總額為6,154,244,000港元(二零零三年六月三十日：6,236,782,000港元)按香港銀行同業拆息加1.5%之年利率至12%年利率不等(二零零三年六月三十日：香港銀行同業拆息加1.5%之年利率至12%年利率)計息外，均為免息。除為數19,626,000港元(二零零三年六月三十日：19,626,000港元)及304,362,000港元(二零零三年六月三十日：336,449,000港元)之款項須分別於一年內及五年後悉數償還外，此等貸款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團內部資源、銀行及其他借款撥支。

此外，根據應用指引19第3.10段之規定，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。

於二零零三年十二月三十一日，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)總計約為13,916,721,000港元(二零零三年六月三十日：13,356,749,000港元)。該等聯屬公司於二零零三年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零三年六月三十日：無)。

(B) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則應用指引19第3.9段之規定，本公司董事謹此呈報本公司具有控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於二零零二年五月九日，本公司獲授為期4年、最高額達500,000,000港元之貸款額度，而於二零零二年七月十六日，本公司擁有90.5%權益之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲授為期4年、最高額達171,600,000港元之貸款額度及最高額達人民幣

上市規則第19項應用指引 — 補充資料(續)

(B) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資(續)

228,250,000元之循環信貸。於授予上述各項貸款時，本公司已向各貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期限於本公司之已發行股本中保留最少51%之實益權益。若未能於貸款方送達通告之日後連續14天期間履行有關承諾者，將構成違約事件。

於二零零三年十二月十三日，上述本公司及新翊之貸款已獲悉數償還。

本集團資產之抵押詳情

於二零零三年十二月三十一日，本集團之投資物業、酒店物業、在建工程資產，發展中待完成物業、持作出售已落成物業、待完成物業以及銀行存款，總值分別為293,210,000港元(二零零三年六月三十日：297,862,000港元)、140,663,000港元(二零零三年六月三十日：無)、497,675,000港元(二零零三年六月三十日：910,412,000港元)、42,056,000港元(二零零三年六月三十日：91,215,000港元)、848,212,000港元(二零零三年六月三十日：116,642,000港元)、無(二零零三年六月三十日：808,478,000港元)及47,045,000港元(二零零三年六月三十日：389,333,000港元)已抵押作為短期及長期貸款之抵押品。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核中期財務報表，並與管理層商討有關財務之事宜。應董事要求，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號審閱該等中期財務報表。

僱員資料

於二零零三年十二月三十一日，本集團之全職僱員共1,808人，僱員薪酬乃根據個別僱員的表現評估而每年進行檢討。

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買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

最佳應用守則

本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無固定任期，因為彼等須按照本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

代表董事會
主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，二零零四年三月十八日