



New World China Land Limited

新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00917)

中期業績公佈 2007/2008

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2007年12月31日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|-------------|----|------------------------------|--------------|
| | | 截至12月31日止六個月 2007年 千港元 | 2006年 千港元 |
| 收益 | 2 | 1,261,423 | 1,065,183 |
| 銷售成本 | | (783,512) | (692,682) |
| 毛利 | | 477,911 | 372,501 |
| 其他收益淨值 | 3 | 1,035,133 | 223,233 |
| 投資物業公平值變動 | | 3,543 | 72,729 |
| 銷售費用 | | (77,387) | (36,633) |
| 行政費用 | | (36,958) | (28,576) |
| 其他經營開支 | | (306,541) | (210,017) |
| 未計融資成本前經營溢利 | 4 | 1,095,701 | 393,237 |
| 融資成本 | | (166,925) | (98,373) |
| 應佔業績 | | | |
| 聯營公司 | | 65,421 | 44,381 |
| 共同控制企業 | | 21,346 | 210,257 |
| 除稅前溢利 | | 1,015,543 | 549,502 |
| 稅項支出 | 5 | (135,683) | (155,220) |
| 期內溢利 | | 879,860 | 394,282 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 919,588 | 406,473 |
| 少數股東權益 | | (39,728) | (12,191) |
| | | 879,860 | 394,282 |
| 中期股息 | 6 | 153,342 | 76,577 |
| 中期股息每股 | 6 | 4.00 仙 | 2.00 仙 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | 23.99 仙 | 10.62 仙 |
| 攤薄 | | 22.90 仙 | 10.62 仙 |

綜合資產負債表

| | 附註 | 未經審核 於2007年 12月31日 千港元 | 經審核 於2007年 6月30日 千港元 |
|------------------------|----|---------------------------------|-------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 949,827 | 919,864 |
| 投資物業 | | 6,788,373 | 5,871,951 |
| 土地使用權 | | 465,336 | 332,521 |
| 商譽 | | 113,538 | 48,095 |
| 發展中待完成物業 | | 8,043,493 | 7,852,456 |
| 聯營公司 | | 1,965,964 | 1,746,047 |
| 共同控制企業 | | 10,859,533 | 10,484,071 |
| 可作出售財務資產 | | 363,089 | 71,427 |
| 現金及銀行結存，受限制 | | 38,298 | - |
| | | 29,587,451 | 27,326,432 |
| 流動資產 | | | |
| 酒店存貨，按成本值 | | 1,047 | 833 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 8 | 5,317,194 | 3,870,289 |
| 應收集團成員公司款項 | | 307,043 | 146,544 |
| 發展中將完成物業 | | 5,153,007 | 4,133,351 |
| 持作出售之已落成物業 | | 925,408 | 1,240,554 |
| 現金及銀行結存，受限制 | | 605,399 | 464,303 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | | 3,231,431 | 5,931,761 |
| | | 15,540,529 | 15,787,635 |
| 總資產 | | 45,127,980 | 43,114,067 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 383,300 | 383,036 |
| 儲備 | | 27,025,013 | 25,616,877 |
| 中期股息 | | 153,342 | - |
| 擬派末期股息 | | - | 229,975 |
| | | 27,561,655 | 26,229,888 |
| 少數股東權益 | | 1,229,752 | 1,241,695 |
| 總權益 | | 28,791,407 | 27,471,583 |

綜合資產負債表（續）

| | 附註 | 未經審核 於2007年 12月31日 千港元 | 經審核 於2007年 6月30日 千港元 |
|-----------------|----|---------------------------------|-------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借貸 | | 9,375,270 | 9,797,465 |
| 遞延稅項負債 | | 532,578 | 502,076 |
| | | 9,907,848 | 10,299,541 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 9 | 2,157,254 | 1,630,188 |
| 出售物業所收按金 | | 1,702,409 | 1,052,050 |
| 欠集團成員公司款項 | | 281,118 | 483,117 |
| 短期銀行貸款 | | 422,340 | 486,735 |
| 長期借貸之即期部分 | | 1,165,890 | 980,615 |
| 長期應付款項之即期部分 | | - | 132,898 |
| 欠少數股東款項 | | 327,406 | 302,284 |
| 應付稅項 | | 372,308 | 275,056 |
| | | 6,428,725 | 5,342,943 |
| 總負債 | | 16,336,573 | 15,642,484 |
| 總權益和負債 | | 45,127,980 | 43,114,067 |
| 流動資產淨值 | | 9,111,804 | 10,444,692 |
| 總資產減流動負債 | | 38,699,255 | 37,771,124 |

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附錄16而編製。未經審核簡明中期財務報表應與2007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2007年年度財務報表所採用者一致。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2007年12月31日止六個月，本集團已採納與本集團營運相關及於截至2008年6月30日止財政年度生效之新訂準則、準則修訂及詮釋如下：

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂） | 呈列財務報表 — 股本披露 |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具 — 披露 |
| 香港（國際財務報告解釋委員會）— 詮釋10 | 中期財務報告及減值 |
| 香港（國際財務報告解釋委員會）— 詮釋11 | 香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 |

採納該等新訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響或對會計政策構成變動。然而，採納香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號須於年度財務報表作額外披露。

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2008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2009年6月30日止年度生效

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 香港（國際財務報告解釋委員會）— 詮釋12 | 服務經營權安排 |
| 香港（國際財務報告解釋委員會）— 詮釋13 | 客戶忠誠計劃 |
| 香港（國際財務報告解釋委員會）— 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 |

在截至2010年6月30日止年度生效

| | |
|-----------------|--------|
| 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 |
| 香港財務報告準則第8號 | 業務分類 |

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋之影響，並預期對集團之營運業績及財務狀況不會有重大影響。

2 收益及分類資料

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事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 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 2007年 | 2006年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 物業銷售 | 902,306 | 780,704 |
| 租金收入 | 169,809 | 140,361 |
| 酒店經營收入 | 135,805 | 114,918 |
| 物業管理服務費收入 | 27,187 | 28,911 |
| 項目管理費收入 | 26,316 | 289 |
| | 1,261,423 | 1,065,183 |

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、發展中待完成／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，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 2007 年 12 月 31 日 | | | | | | |
| 分類資產 | 22,677,401 | 7,339,341 | 1,379,503 | 84,182 | 6,506 | 31,486,933 |
| 聯營公司及 共同控制企業 | 5,643,178 | 6,822,752 | 317,540 | (5,414) | 47,441 | 12,825,497 |
| 未分類資產 | | | | | | 815,550 |
| 總資產 | | | | | | 45,127,980 |
| 分類負債 | 3,814,081 | 275,836 | 419,863 | 38,455 | 2,258 | 4,550,493 |
| 未分類負債 | | | | | | 11,786,080 |
| 總負債 | | | | | | 16,336,573 |

| 截至 2006 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 | 781,175 | 152,701 | 115,197 | 16,110 | - | 1,065,183 |
| 分類業績 | 177,972 | 113,088 | 20,073 | 2,378 | (8,257) | 305,254 |
| 銀行及其他利息收入 | | | | | | 22,858 |
| 企業支出 | | | | | | (68,781) |
| 匯兌收益淨額 | | | | | | 133,906 |
| 未計融資成本前 經營溢利 | | | | | | 393,237 |
| 融資成本 | | | | | | (98,373) |
| 應佔業績 | | | | | | |
| 聯營公司 | (497) | 44,546 | 566 | (234) | - | 44,381 |
| 共同控制企業 | 58,809 | 153,625 | (975) | 159 | (1,361) | 210,257 |
| 除稅前溢利 | | | | | | 549,502 |
| 稅項支出 | | | | | | (155,220) |
| 期內溢利 | | | | | | 394,282 |
| 資本開支 | 15,308 | 129,250 | 8,190 | 1,132 | 2,095 | 155,975 |
| 折舊及攤銷 | 14,487 | 18,415 | 33,886 | 338 | 760 | 67,886 |
| 應收共同控制企業之 款項撥備／（撥備 回撥） | 2,533 | (1,411) | - | - | - | 1,122 |
| 商譽減值 | - | - | - | - | 7,096 | 7,096 |
| 於2007年6月30日 | | | | | | |
| 分類資產 | 19,229,817 | 6,794,820 | 925,356 | 72,092 | 12,913 | 27,034,998 |
| 聯營公司及共同控制 企業 | 5,361,878 | 6,489,933 | 339,561 | (6,374) | 45,120 | 12,230,118 |
| 未分類資產 | | | | | | 3,848,951 |
| 總資產 | | | | | | 43,114,067 |
| 分類負債 | 3,132,430 | 259,550 | 171,431 | 31,188 | 9,767 | 3,604,366 |
| 未分類負債 | | | | | | 12,038,118 |
| 總負債 | | | | | | 15,642,484 |

3 其他收益淨值

| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| | 2007年 | 2006年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註) | 361,883 | 13,345 |
| 最終控股公司之稅務賠償保證 | 254,259 | 64,357 |
| 匯兌收益淨額 | 213,725 | 119,497 |
| 銀行利息收入 | 87,196 | 32,359 |
| 出售附屬公司的收益 | 85,986 | - |
| 收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購 成本之差額 | 19,584 | 1,893 |
| 非上市投資股息收入 | 12,500 | - |
| 應收共同控制企業款項撥備 | - | (1,122) |
| 商譽減值 | - | (7,096) |
| | 1,035,133 | 223,233 |

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 | |
|--------------|------------------|---------|
| | 2007年 | 2006年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 應佔共同控制企業利息開支 | (264,385) | (9,876) |

4 未計融資成本前經營溢利

| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
|-----------------|------------------|---------|
| | 2007年 | 2006年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 未計融資成本前經營溢利已扣除： | | |
| 已出售物業成本 | 595,991 | 549,281 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 66,227 | 62,253 |
| 土地使用權攤銷 | 6,888 | 5,633 |

5 稅項支出

| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
|---------|------------------|----------------|
| | 2007年 千港元 | 2006年 千港元 |
| 當期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 42,392 | 2,439 |
| 中國土地增值稅 | 53,980 | 71,113 |
| 遞延稅項 | 39,311 | 81,668 |
| | 135,683 | 155,220 |

截至 2007 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 6,825,000 港元（2006 年：17,754,000 港元）及 302,958,000 港元（2006 年：60,796,000 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（2006 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 33% 作出撥備（2006 年：33%）。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 2007 年 3 月 16 日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為 25%，自 2008 年 1 月 1 日起生效。因此，自 2008 年 1 月 1 日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率將由 33% 調低至 25%。截至 2007 年及 2006 年 12 月 31 日止六個月之遞延稅項已應用有關結算日前已頒佈或實質頒佈之適用稅率記賬。

6 中期股息

| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| | 2007年 千港元 | 2006年 千港元 |
| 中期股息，每股 0.04 港元（2006 年：0.02 港元） | 153,342 | 76,577 |

董事已宣派每股 0.04 港元之中期股息。此股息將於 2008 年 5 月 9 日派發予於 2008 年 4 月 18 日在本公司股東名冊上登記的股東。

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 | |
|------------------------|------------------|---------------|
| | 2007年 千港元 | 2006年 千港元 |
| 本公司股權持有人應佔溢利用以計算每股基本盈利 | 919,588 | 406,473 |
| 可換股債券利息支出 | 39,664 | - |
| 用以釐定每股攤薄盈利的溢利 | 959,252 | 406,473 |
| | 股份數目 | |
| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
| | 2007年 | 2006年 |
| 計算每股基本盈利的加權平均股份數目 | 3,832,614,694 | 3,827,470,253 |
| 潛在攤薄股份的影響： | | |
| 購股權 | 2,212,297 | 1,480,872 |
| 可換股債券 | 353,458,093 | - |
| 計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目 | 4,188,285,084 | 3,828,951,125 |

8 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2007年 12月31日 千港元 | 於2007年 6月30日 千港元 |
|-----------|-------------------------|------------------------|
| 0 至 30 日 | 142,090 | 185,800 |
| 31 至 60 日 | 24,706 | 77,494 |
| 61 至 90 日 | 3,147 | 4,423 |
| 90 日以上 | 108,664 | 104,868 |
| | <u>278,607</u> | <u>372,585</u> |

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。

9 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2007年 12月31日 千港元 | 於2007年 6月30日 千港元 |
|-----------|-------------------------|------------------------|
| 0 至 30 日 | 159,301 | 89,988 |
| 31 至 60 日 | 112 | 9,655 |
| 61 至 90 日 | - | 4,463 |
| 90 日以上 | 1,088,301 | 826,165 |
| | <u>1,247,714</u> | <u>930,271</u> |

業務回顧

於2008財政年度上半年，本集團錄得溢利9億1,960萬港元，較去年同期上升126%。期內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。除撥備及融資成本前之應佔經營溢利為7億7,880萬港元，較去年同期增加逾163%。

應佔經營溢利分析

| | 截至 12 月 31 日止六個月 | |
|-----------------------------|------------------|----------|
| | 2007年 | 2006年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 物業銷售 | 598,750 | 141,417 |
| 租賃業務 | 190,070 | 146,831 |
| 酒店經營 | 13,732 | 9,016 |
| 物業管理服務 | 4,493 | 176 |
| 其他 | (28,220) | (2,117) |
| 除撥備及融資成本前應佔經營溢利 | 778,825 | 295,323 |
| 投資物業公平值增加淨額，扣除遞延稅項撥備 | 76,532 | 138,179 |
| 土地增值稅 | (267,359) | (65,041) |
| 最終控股公司之稅務賠償保證 | 254,259 | 64,357 |
| 收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額 | 19,584 | 1,893 |
| 出售附屬公司的收益 | 85,301 | - |
| 商譽減值 | - | (7,096) |
| 融資成本 – 項目貸款 | (108,901) | (63,433) |
| 應佔經營溢利 | 838,241 | 361,639 |
| 融資成本– 企業貸款 | (85,003) | (55,381) |
| 企業項目 | (60,439) | (37,721) |
| 匯兌收益淨額 | 226,789 | 137,936 |
| 本公司權益持有人應佔溢利 | 919,588 | 406,473 |

物業銷售

於回顧期內，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加5億9,870萬港元，較去年同期增加323%。由於各項目的售價均有強勁增長，令整體邊際利潤上升，故物業銷售業務之應佔經營溢利錄得顯著增加。位於北京及武漢的項目，售價上升尤其顯著。於2008財政年度上半年，本集團於廣州及珠海落成兩個物業發展項目，總樓面面積為148,034平方米，其中逾90%經已售出。

期內物業銷售總樓面面積為283,098平方米，為本集團帶來逾26億人民幣銷售總額，平均邊際利潤為33.5%。截止2007年12月31日，本集團持作出售之已落成物業存貨下降至總樓面面積201,230平方米。

| 於 2008 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 |
|-------------------------|------|----------------|---------------------|
| 廣州嶺南新世界二期 D2 | R | 64,869 | 60% |
| 珠海新世界海濱花園三期 | R, C | 83,165 | 100% |
| 總計 | | 148,034 | |

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 1 億 9,010 萬港元，按年上升 29%。本集團之投資物業組合增加 76,334 平方米，主要來自南京新世界中心商場、廣州新塘新世界花園商場及廣州嶺南新世界商業部份及停車場的落成。

受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，再加上投資物業組合增加，本集團來自租賃業務的應佔經營溢利錄得顯著上升。由於出租率及續租約後的租金持續向上，令租賃業務之貢獻有顯著改善，其中以上海香港新世界大廈、武漢新世界國貿大廈一座及上海栢華麗服務式公寓的表現尤其突出。

| 於 2008 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 |
|-----------------------|------|----------------|---------------------|
| 南京新世界中心二期 | C | 41,206 | 92% |
| 廣州嶺南新世界二期D2 | C, P | 20,206 | 60% |
| 廣州新塘新世界花園四期 | C | 14,922 | 63% |
| 總計 | | 76,334 | |

酒店經營

本集團目前擁有四間酒店，合計可提供 1,790 間客房。於回顧期內，由於平均房租及出租率均有所改善，尤以上海巴黎春天大酒店之表現較佳，酒店經營之應佔經營溢利錄得 1,370 萬港元。

| 酒店組合 | 房間數目 |
|-----------|--------------|
| 北京萬怡酒店 | 293 |
| 上海巴黎春天大酒店 | 860 |
| 瀋陽新世界酒店 | 261 |
| 順德萬怡酒店 | 376 |
| 總計 | 1,790 |

於回顧期內，兩間位於武漢及大連的酒店正在興建中。於落成後，將更進一步提升本集團之酒店組合。

流動資金及資金來源

於2007年12月31日，本集團之現金及銀行存款達3,875,000,000港元（2007年6月30日：6,396,000,000港元）。現金及銀行存款減少主要由於期內償還到期銀行貸款。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7,088,000,000港元（2007年6月30日：4,869,000,000港元），即資產負債比率為24.6%（2007年6月30日：17.7%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2007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9,962,000,000港元（2007年6月30日：10,417,000,000港元），當中18.2%以資產抵押之方式作抵押，81.8%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 2007 年 12 月 31 日 百萬港元 | 於 2007 年 6 月 30 日 百萬港元 |
|----------|-------------------------------|------------------------------|
| 還款期： | | |
| 1 年內 | 1,588 | 1,467 |
| 1 年至 2 年 | 3,068 | 2,763 |
| 2 年至 5 年 | 5,193 | 6,065 |
| 5 年以上 | 113 | 122 |
| | 9,962 | 10,417 |

於2007年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,689,000,000港元（2007年6月30日：1,288,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2007年12月31日之資本開支承擔為150,678,000港元（2007年6月30日：149,591,000港元），其中42,678,000港元(2007年6月30日：41,591,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2007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（2007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。

或然負債

於2007年12月31日，本集團之或然負債約2,590,326,000港元（2007年6月30日：2,535,903,000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。或然負債輕微增加，主要因人民幣升值導致於2007年12月31日以人民幣計值之銀行貸款結餘之港元等值增加。

於2007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526,374,000港元（2007年6月30日：398,402,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2007年12月31日，本集團之物業、廠房及設備510,981,000港元（2007年6月30日：510,541,000港元）、投資物業1,933,620,000港元（2007年6月30日：1,853,135,000港元）、土地使用權278,325,000港元（2007年6月30日：146,646,000港元）、持作出售之已落成物業123,567,000港元（2007年6月30日：112,228,000港元）及銀行存款643,697,000港元（2007年6月30日：464,303,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於2007年6月30日，本集團之發展中將完成物業117,802,000港元已就一項長期貸款作出抵押。該抵押之發展中將完成物業已於期內落成。

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佈之香港審閱工作準則第2410號審閱中期財務報表。

企業管治常規守則

本公司於截至2007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。

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。

守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定（其中包括）董事會主席應出席股東週年大會。

由於鄭家純博士（董事會主席）另有公務在身，故未能出席本公司於2007年11月27日舉行之股東週年大會（「大會」）。鄭志剛先生以大會主席身份，連同出席大會之其他董事會成員以及審核委員會及薪酬委員會之委員，已有足夠能力及人數回答大會上的提問。

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2007年12月31日，本集團之全職僱員共有3,732名。於回顧期內之員工相關成本合共為109,600,000港元（2006年：93,000,000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股份。

展望

於2007年，中國之國內生產總值增長11.4%，是連續第五年取得雙位數字之增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國內地房地產市場穩步發展。

本集團專營中至大型優質發展項目，以把握逐漸增加之中高收入家庭對住房之龐大需求，並抓緊中國內地主要城市之強勁經濟增長。本集團預期，鑑於市場對中高檔住宅物業之需求將會因中國經濟發展迅速、城鎮化相應出現、人民收入增加及城鎮人口生活水平改善而持續增加，中高檔住宅物業市場仍會有龐大之增長潛力。

本集團相信，分散的地域分佈將會避免因太多業務集中於中國內地某一城市或地區而需面對之風險。於 2008 年，位於成都、長沙及貴陽之第一期項目將會完成，開始為本集團帶來收益。該三個新項目都位於中央政府大力支持下迅速發展的中西部。

在經濟強勁增長之前提下，預期中央政府會持續推出調控措施，以規管市場發展、舒解供求失衡之扭曲情況，並遏止非法行爲。作為具承擔之長線發展商，新世界中國地產欣見市場得到健康穩定之長遠發展。

| 將於2008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 |
|--------------------|---------|----------------|---------------------|
| 北京新康家園三期 | R | 6,822 | 70% |
| 北京新怡家園二期 | R, C | 50,442 | 70% |
| 濟南陽光花園二期 | R, C, P | 158,901 | 100% |
| 瀋陽新世界花園一期D | R, C, P | 168,551 | 90% |
| 武漢新世界酒店 | H | 37,432 | 60% |
| 武漢常青花園六期B | R, C, P | 169,340 | 60% |
| 武漢常青花園七期 | R | 49,573 | 60% |
| 武漢新華家園四期 | R, C, P | 63,843 | 60% |
| 成都河畔新世界一期 | R | 47,441 | 30% |
| 長沙新城新世界一期 | R, C | 80,684 | 45% |
| 貴陽金陽新世界一期 | R, C, P | 161,264 | 50% |
| 總計 | | 994,293 | |

暫停過戶登記

本公司將於2008年4月16日(星期三)至2008年4月18日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取中期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2008年4月15日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2008年3月18日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)執行董事：鄭家純博士、杜惠愷先生、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、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事：符史聖先生；及(3)獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。