



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)
(股票編號：0917)

中期業績公佈 2005/2006

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事會現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績如下：

綜合損益賬

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	3	745,131	923,851
銷售成本		(461,593)	(701,369)
毛利		283,538	222,482
其他收益淨值	4	118,294	53,267
投資物業公平值增加		76,808	—
銷售費用		(39,858)	(45,335)
行政費用		(21,857)	(19,592)
其他經營開支		(164,860)	(150,416)
未計融資前經營溢利	5	252,065	60,406
應佔業績		(91,186)	(37,003)
聯營公司		25,301	22,208
共同控制企業		90,650	11,947
除稅前溢利		276,830	57,558
稅項支出	6	(63,311)	(25,245)
期內溢利		213,519	32,313
應佔：			
本公司股權持有人		196,195	39,786
少數股東權益		17,324	(7,473)
		213,519	32,313
每股盈利	8	5.19仙	2.67仙
基本及攤薄			

綜合資產負債表

	附註	未經審核 於二零一五年 十二月三十一日 千港元	重列 於二零一五年 六月三十日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,556,419	1,398,250
投資物業		3,020,376	2,886,030
土地使用權		420,606	416,066
商譽		13,484	—
發展中待完成物業		4,211,245	3,918,668
聯營公司		1,458,668	1,527,193
共同控制企業		11,078,355	9,936,477
可供出售投資		350	—
其他非流動資產		—	115,876
		341,235	166,896
		22,100,738	20,365,456
流動資產			
酒店存貨		923	1,392
應收賬款、按金及其他應收款項	9	1,360,930	838,547
應收集團成員公司款項		20,312	31,234
發展中將完成物業		2,994,173	2,614,492
持作出售之落成物業		1,277,680	1,567,735
現金及銀行結存		4,092,305	6,184,975
		9,746,323	11,238,375
總資產		31,847,061	31,603,831
權益			
本公司股本持有人應佔資本及儲備			
股本		379,340	376,825
儲備		23,088,395	22,634,855
建議末期股息		—	113,236
		23,467,735	23,124,916
少數股東權益		22,554	(17,051)
總權益		23,490,289	23,107,865
負債			
非流動負債			
長期借貸		3,895,289	4,073,027
長期應付款項		120,530	196,350
遞延稅項負債		348,206	311,712
		4,364,025	4,581,089
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	925,702	1,124,247
出售物業及所收按金		726,481	387,107
欠集團成員公司款項		374,164	481,991
短期銀行貸款		—	—
有抵押		655,769	557,807
無抵押		—	9,346
長期借貸之即期部分		799,647	810,394
長期應付款項之即期部分		77,352	72,440
欠少數股東款項		292,974	368,092
應付稅項		140,658	103,453
		3,992,747	3,914,877
總負債		8,356,772	8,495,966
總權益和負債		31,847,061	31,603,831
流動資產淨值		5,753,576	7,323,498
總資產減流動負債		27,854,314	27,688,954

附註：

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報告乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而編製。未經審核簡明綜合中期財務報告表應與二零零五年年度財務報告表一併閱讀。

編製中期財務報告表所採用之會計政策及計算方法與編製二零零五年年度財務報告表所採用者一致，惟本集團已於採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「香港財務報告準則」）時更改其若干會計政策。

2. 會計政策之變動

截至二零零五年六月三十日止年度，本集團提前採納香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港會計準則第36號「資產減值」及香港會計準則第38號「無形資產」。自二零零五年七月一日起，本集團已採納其餘所有現時已頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則，亦提早採納於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港會計準則第21號「匯率變動之影響」於外國業務之投資淨值」之修訂。

以下是由於採納該等新頒佈或經修訂香港財務報告準則以致主要會計政策或呈列會計賬目出現重大變動之概要：

(i) 香港會計準則第1號呈列財務報告表

採納香港會計準則第1號，影響少數股東權益、應佔共同控制企業及聯營公司之淨除稅後業績之呈列及其他披露事項。

(ii) 香港會計準則第17號租賃

採納香港會計準則第17號，導致有關將物業、廠房及設備中土地使用權重新分類至經營租賃之會計政策有所變動。為土地使用權支付之預付款項，以直線法於租賃期內在損益賬攤銷，或於出現減值時，將該減值在損益賬扣除。

就持作／發展中物業而言，攤銷土地使用權則包括在物業發展過程中之發展中物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於損益賬中確認。

於以往年度，土地使用權乃按成本或公平價值減累計折舊及減值列賬。此項會計政策之轉變已被追溯應用。

(iii) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及第39號，導致有關貸款及應收款項及可供出售投資之分類及計量之會計政策有所變動。香港會計準則第39號並不容許財務資產及負債按照此項準則作追溯性之確認、取消確認或計量。

(iv) 香港會計準則第40號投資物業

採納已修訂香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，有關投資物業公平價值的變動已於損益賬內確認。

於過往年度，投資物業之估值增加會於投資物業重估儲備列賬；減少則先由較早之重估盈餘按投資組合基準對銷，其餘額將記入損益賬。

本集團根據香港會計準則第40號應用有關過渡性條文，並選擇自二零零五年七月一日起採用香港會計準則第40號。因此，於二零零五年七月一日之投資物業重估儲備已轉撥至保留溢利。比較資料並無重列。

此外，香港會計準則第40號已移除用作釐定持作自用物業部分之重要性之15%基準。因此，先前確認為投資物業之持作自用物業已根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」而分類為物業、廠房及設備。此項會計政策變動已被追溯採用。

(v) 香港會計準則詮釋第2號酒店物業之適當會計政策

香港會計準則詮釋第2號規定自營酒店物業須根據香港會計準則第16號分類為物業、廠房及設備。本集團已採用成本模式而會計政策之變動亦已被追溯採用。

於過往年度，酒店物業乃於結算日按其每年專業估值之公開市價列賬。持有租賃二十年以上之酒店物業不予計提折舊。酒店物業之估值增加將於酒店物業重估儲備列賬；而減少則先由較早之重估盈餘對銷，其餘額將記入損益賬。

(vi) 香港詮釋常務委員會詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊資產的收回

採納香港詮釋常務委員會詮釋第21號已導致有關計量重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回資產賬面值後可能出現之稅務後果計算。於過往年度，預期該資產將透過銷售而收回賬面值。

(vii) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付

採納香港財務報告準則第2號導致以股份為基礎的支付之會計政策有所變動。直至二零零五年六月三十日，向僱員作出之購股權撥備並無於損益賬產生任何開支。於二零零五年七月一日生效後，本集團於損益賬支銷購股權成本。作為一項過渡性條文，於二零零二年十一月七日後授出且於二零零五年七月一日尚未歸屬之購股權之成本已於相關期間於損益賬追溯支銷。

會計政策變動影響概要

(i) 對二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之總權益期初結餘之影響如下：

	投資 物業 估值 千 港元	業 務 估 值 千 港元	酒 店 估 值 千 港元	本公司股權持有人應佔			少 數 股 東 權 益	總 權 益
				順 應 備 千 港 元	保 留 溢 利 千 港 元	總 計 千 港 元	千 港 元	千 港 元
於二零零五年七月一日								
香港會計準則第17號	-	-	-	-	(19,143)	(19,143)	(980)	(20,123)
香港會計準則第39號	-	-	-	-	(2,559)	(2,559)	-	(2,559)
香港會計準則第40號	(928,503)	-	-	-	906,572	(21,931)	(1,032)	(22,963)
香港財務報告準則 第2號	-	-	-	2,625	(2,625)	-	-	-
香港會計準則詮釋 第2號及香港會計 準則第16號	26,246	(19,054)	-	-	(117,964)	(110,772)	(36,116)	(146,888)
權益增加/(減少)	(902,257)	(19,054)	2,625	764,281	(154,405)	(38,128)	(192,533)	
於二零零四年七月一日								
香港會計準則第17號	-	-	-	-	(24,292)	(24,292)	(1,680)	(25,972)
香港會計準則第40號	-	-	-	-	(12,452)	(12,452)	(893)	(13,345)
香港財務報告準則 第2號	-	-	-	571	(571)	-	-	-
香港會計準則詮釋 第2號及香港會計 準則第16號	-	-	-	-	(62,218)	(62,218)	(6,673)	(68,891)
權益增加/(減少)	-	-	571	(99,533)	(98,962)	(9,246)	(108,208)	

(ii) 會計政策的變動對即期及前期業績的影響如下：

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	香港會計 準則第1 千 港元	香港會計 準則第17 千 港元	香港會計 準則第39 千 港元	期內採納以下各項導致溢利增加/(減少)			香港財務 報告準則 第2號 千 港元	總計 千 港元
				香港會計 準則第40 號及香港 會計準則 第21號 千 港元	香港會計 準則第2 號及香港 會計準則 第16號 千 港元	香港會計 準則第4 號及香港 會計準則 第16號 千 港元		
營業額	-	-	-	-	-	-	-	-
銷售成本	-	2,747	-	-	-	-	-	2,747
毛利	-	2,747	-	-	-	-	-	2,747
其他收益淨額	-	-	1,230	-	-	-	-	1,230
投資物業公平值增加	-	-	-	76,808	-	-	-	76,808
銷售費用	-	-	-	-	-	-	-	-
行政費用	-	-	-	-	-	-	(1,362)	(1,362)
其他經營開支	-	(2,069)	-	(1,782)	(28,040)	-	-	(31,891)
未計融資前經營溢利	-	678	1,230	75,026	(28,040)	(1,362)	-	47,532
應佔以下業績								
聯營公司	(38,659)	-	-	16,057	(2,528)	-	-	(25,130)
共同控制企業	(389)	502	160	63,500	(4,235)	-	-	59,538
除稅前溢利	(39,048)	1,180	1,390	154,583	(34,803)	(1,362)	-	81,940
稅項支出	39,048	-	-	(25,721)	-	-	-	13,327
期內溢利	-	1,180	1,390	128,862	(34,803)	(1,362)	-	95,267
應佔：								
本公司股本持有人	-	1,072	1,390	128,015	(28,471)	(1,362)	-	100,644
少數股東權益	-	108	-	847	(6,332)	-	-	(5,377)
每股盈利	-	1,180	1,390	128,862	(34,803)	(1,362)	-	95,267
基本及攤薄	-	0.03仙	0.04仙	3.39仙	(0.76)仙	(0.04)仙	-	2.66仙

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	期內採納以下各項導致溢利增加／(減少)					總計 千港元
	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	會計 準則 第2號 及香港 會計 準則 第16號 千港元	香港 財務 報告 準則 第2號 千港元	
營業額	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	5,384	—	(368)	—	5,016
毛利	—	5,384	—	(368)	—	5,016
其他收益淨額	—	—	—	—	—	—
銷售費用	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	(724)	(724)
其他經營開支	—	(1,763)	(695)	(25,976)	—	(28,434)
未計融資前經營溢利	—	3,621	(695)	(26,344)	(724)	(24,142)
應佔以下業績	—	—	—	—	—	—
聯營公司	(1,735)	12	(32)	(2,457)	—	(4,212)
共同控制企業	(6,636)	444	(183)	(4,154)	—	(10,529)
除稅前溢利	(8,371)	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(38,883)
稅項支出	8,371	—	—	—	—	8,371
期內溢利	—	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(30,512)
應佔：						
本公司股本持有人	—	3,816	(922)	(24,480)	(724)	(22,310)
少數股東權益	—	261	12	(8,475)	—	(8,202)
	—	4,077	(910)	(32,955)	(724)	(30,512)
每股盈利						
基本及攤薄	—	0.26仙	(0.06)仙	(1.64)仙	(0.05)仙	(1.49)仙

3. 營業額及分類資料

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。營業額由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組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	521,442	741,251
租金收入	115,258	83,627
酒店經營收入	94,200	89,559
物業管理服務費收入	11,138	9,142
項目管理費收入	3,093	272
	745,131	923,851

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服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。

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之分類分析。

截至二零零五年 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 服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	524,535	119,535	94,200	6,861	—	745,131
分類業績	131,206	85,094	4,299	(893)	(518)	219,188
銀行及其他利息收入	—	—	—	—	—	84,907
企業支出	—	—	—	—	—	(52,030)
未計融資前經營溢利	—	—	—	—	—	252,065
應佔以下業績	—	—	—	—	—	(91,186)
聯營公司	(1,604)	27,975	(823)	(247)	—	25,301
共同控制企業	(28,112)	119,846	(626)	(118)	(340)	90,650
除稅前溢利	—	—	—	—	—	276,830
稅項支出	—	—	—	—	—	(63,311)
期內溢利	—	—	—	—	—	213,519

截至二零零四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 服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元 (重列)
分類收益	741,523	88,973	89,559	3,796	-	923,851
分類業績	61,790	16,344	(2,031)	(525)	(882)	74,696
銀行及其他利息收入						33,270
企業支出						(47,560)
未計融資前經營溢利						60,406
應佔溢利						(37,003)
應佔溢利						
聯營公司	6,940	18,311	(2,700)	(343)	-	22,208
共同控制企業	(27,671)	44,593	(1,780)	(1,995)	(1,200)	11,947
除稅前溢利						57,558
稅項支出						(25,245)
期內溢利						32,313

4. 其他收益淨值

	截至二零零五年十二月三十一日止六個月 千港元	截至二零零四年十二月三十一日止六個月 千港元
銀行及其他利息收入	84,907	33,270
應收接受投資公司的款項撥備回撥	60,545	-
應收一家聯營公司的款項撥備回撥	983	-
商譽減值	(26,955)	-
應收共同控制企業的款項撥備	(1,186)	(6,709)
發展中將完成物業減值回撥	-	19,229
應收共同控制企業款項撥備回撥	-	7,477
	118,294	53,267

5. 未計融資前經營溢利

	截至二零零五年十二月三十一日止六個月 千港元	截至二零零四年十二月三十一日止六個月 千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	346,103	607,986
物業、廠房及設備折舊及 土地使用權攤銷	63,008	54,678

6. 稅項支出

	截至二零零五年十二月三十一日止六個月 千港元	截至二零零四年十二月三十一日止六個月 千港元
中國所得稅一遞延		
暫時差額的產生和回撥	37,590	25,245
投資物業公平值的增加	25,721	-
	63,311	25,245

截至二零零五年十二月三十一日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業的稅項分別為38,658,000港元(二零零四年：1,735,000港元)及389,000港元(二零零四年：6,636,000港元)，並已計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

7. 股息

董事不宣派截至二零零五年十二月三十一日止六個月之股息(二零零四年：無)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利196,195,000港元(二零零四年：39,786,000港元)及期內已發行之加權平均股數3,777,236,194股(二零零四年：1,491,890,208股)計算。

行使尚未行使之購股權對上述期間每股盈利並無攤薄影響，上述期間每股基本盈利相等於每股攤薄盈利。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

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

	於二零零五年 十二月三十一日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	124,332	111,234
31至60日	28,596	11,175
61至90日	16,576	5,737
90日以上	59,842	67,779
	229,346	195,925

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。

10. 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。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	260,371	232,733
31至60日	54,705	23,212
61至90日	189	88,074
90日以上	196,307	382,301
	511,572	726,320

業務回顧

於二零零六財政年度上半年，本集團錄得溢利196,190,000港元，較上年增長393%。

應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）分析

	截至十二月三十一日止 二零零五年 千港元	六個月 二零零五年 千港元 (重列)
物業銷售	9,900	33,471
租賃業務	77,176	78,168
酒店經營	(1,344)	(13,788)
物業管理服務	(1,258)	(2,312)
其他	(735)	(1,200)
撥備及融資成本前應佔經營溢利	83,739	94,339
投資物業公平值增加	131,001	—
撥備回撥	49,431	49,326
融資成本一項目貸款	(28,352)	(52,669)
商譽減值	(26,955)	—
應佔經營溢利	208,864	90,996
融資成本—企業貸款	(39,573)	(9,030)
企業行政支出	(43,845)	(47,561)
銀行及其他利息收入	78,934	5,381
匯兌虧損	(8,185)	—
本公司股權持有人應佔溢利	196,195	39,786

物業銷售

於二零零六財政年度上半年，本集團在兩個城市共落成四個物業發展項目，總樓面面積141,369平方米。由於地方政府就若干項目批出竣工證的過程較預期慢，故項目落成之日期亦較預期延遲。

於回顧期內，物業銷售總發展項目面積為207,238平方米，為本集團帶來13億港元銷售總額。於二零零六財政年度上半年落成之總面積中，超過六成發展項目已經售出。而截至二零零五年十二月三十一日，手頭存貨由二零零五年六月三十日的433,123平方米下降至348,724平方米。手頭存貨和新落成項目的銷售邊際利潤均有所改善。

物業銷售之應佔經營溢利下跌，主要是由於行政和經營開支增加。

於二零零六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
北京新成文化大廈	C、O	36,964	70%
廣州嶺南新世界家園二期B2	R	6,789	100%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	57,383	60%
廣州逸彩庭園二期	R	40,233	60%
總計		141,369	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

P：停車場

於二零零六年財政年度下半年，本集團預期落成七個發展項目，提供樓面面積473,492平方米。於二零零五年後，269,661平方米的發展物業已落成。截至二零零六年二月底，約300,000平方米已預售，為集團套現約18.5億港元。

於二零零六年財政年度下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	
北京新怡家園一期	R	111,443	70%
北京新景家園二期	R, O	86,536	70%
武漢新常景家園二期 A	R	62,353	60%
武漢新景家園二期 A	R	23,514	70%
廣州新景家園三期 A	R	83,410	60%
廣州新景家園二期 C	R	34,554	60%
廣州新景家園三期	R, O	71,682	60%
總計		473,492	

租賃業務

於回顧期內，租賃業務繼續為集團的應佔經營溢利帶來穩定的貢獻，受惠於北京蓬勃之租賃市場，本集團主要投資物業—北京新世界中心所帶來的貢獻不斷增加。與此同時，武漢新世界來貿大廈落成後開始為本集團帶來正面貢獻。此外，廣州之投資物業於回顧期內為集團帶來穩步上升的貢獻。

期內本集團在北京和廣州落成總樓面面積41,902平方米的投資物業。

已於二零零六年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	
北京新康家園三期	C, P	13,123	70%
北京新成文化大廈	P	9,704	70%
廣州嶺南新世界二期 C	C, P	14,161	60%
廣州逸彩庭園二期	P	4,914	60%
總計		41,902	

於二零零六年財政年度下半年，本集團預期位於北京、武漢及廣州落成六個項目，總樓面面積197,256平方米，進一步強化本集團的投資物業組合。

將於二零零六年財政年度下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	
北京新怡家園一期	P	24,415	70%
北京新景家園二期	P	11,526	70%
武漢新景家園大廈	O	60,366	100%
武漢新景家園三期	C, P	15,708	60%
廣州嶺南新世界二期 C	C, P	8,040	60%
廣州凱旋新世界廣場一期 B	R, C, P	77,201	91%
總計		197,256	

酒店經營

目前，本集團擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。除了位於瀋陽的酒店正進行裝修工程外，其餘三間酒店入住率及平均房租於回顧期內均有所改善。

酒店組合	房間數目
北京新世界萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
總計	1,790

本集團有兩間分別位於武漢及大連的酒店正在興建中。該兩間酒店於二零零八年落成時，將為本集團的酒店組合增加約850間客房。

流動資金及資金來源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達4,256,960,000港元（二零零五年一月三十一日：6,351,870,000港元）。現金及銀行存款減少，主要由於償還銀行貸款及於中國物業項目的資本開支增加所致。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率維持於4%的低水平，相比二零零五年六月三十日之零資產負債比率。資產負債比率乃按負債淨額除以股東權益為基準計算。於二零零五年十二月三十一日，本集團之綜合負債淨額達961,370,000港元（二零零五年六月三十日：零）。

本集團於二零零五年十二月三十一日之銀行及其他借款合共為5,218,330,000港元（二零零五年六月三十日：5,531,510,000港元），當中28%、62%、7%及3%分別於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過55%的負債乃按浮動利率計息。

於二零零五年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共511,820,000港元（二零零五年六月三十日：462,060,000港元）。

本集團以所持貨幣／非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣（「人民幣」）淨額風險。由於本集團大部分淨資產乃以人民幣計值，人民幣匯率於二零零五年七月初步升值約2%，對本集團帶來正面影響，資產淨值因而升值215,710,000港元。

本集團以直接負債而非半負債金融工具作為融資之政策並無重大變動。回顧期內，本集團並無進行任何外匯對沖活動。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團或然負債約1,691,116,000港元（二零零五年六月三十日：2,057,808,000港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貨款而提供之擔保。或然負債下跌反映本集團一直努力減少依賴銀行借款為其物業項目提供資金。

本集團資產之抵押詳情

於二零零五年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備489,360,000港元（二零零五年六月三十日：588,792,000港元）、投資物業764,291,000港元（於二零零五年六月三十日：767,186,000港元）、預付土地地使用權款項190,133,000港元（於二零零五年六月三十日：137,472,000港元）及待完成物業998,917,000港元（於二零零五年六月三十日：974,721,000港元），發展中將發完物業315,536,000港元（於二零零五年六月三十日：328,425,000港元）、在建工程258,211,000港元（於二零零五年六月三十日：258,211,000港元）及銀行存款1,024,047,000港元（於二零零五年六月三十日：817,517,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款的抵押品。

審核委員會

本集團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之中期財務報告表，並與管理層討論財務相關事宜。應董事之要求，本集團之外聘核數師已根據會計師公會頒佈之核數準則第700號審閱中期財務報告表。

企業管治常規守則

本集團於截至二零零五年十二月三十一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

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，負責董事會的有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務的掌舵工作，將董事會所釐定的政策付諸實行。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的雙重身份，可有效地統領本集團發展業務。

守則條文A.4.1

A.4.1規定非執行董事須獲委任固定任期，並須重選連任。本公司之非執行董事於回顧期內並非以固定任期委任，因彼等須根據本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

守則此項守則條文，非執行董事已與本公司簽訂服務合同，據此，非執行董事獲委任固定任期，自二零零六年一月一日起為期三年，惟須根據本公司組織章程細則之條文輪值告退及重新委任。

守則條文A.4.2

A.4.2規定所有獲委任以填補空缺之董事，須於彼等獲委任後首屆股東大會上膺選連任。每名董事包括獲委任固定任期之董事須最少每隔三年輪值告退。

守則此項守則條文，董事已建議根據此項守則條文修訂本公司之組織章程細則，修訂已隨後獲股東於本公司二零零五年十一月二十九日舉行之股東週年大會上批准。

守則條文A.5.4

A.5.4規定須訂明條款不遜於上市規則附錄10所載標準守則中有關僱員買賣發行人證券所規定的書面指引。

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（內幕）交易條例所載內幕交易有關條文載入公司內部的「人力資源及行政手冊」，以提醒僱員於該條例下的責任。本公司目前正制定僱員買賣本公司證券的書面指引，以符合此項守則條文的規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納一項董事進行證券買賣之操守守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等已遵守標準守則。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團之全職僱員共2,244名。包括董事酬金的員工相關成本合共為71,600,000港元（二零零四年：54,900,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員的表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員的表現酌情發放年終花紅。

主要收購及出售

於回顧期內，本集團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、出售或贖回任何本公司之上市股份。

展望

國務院推出一系列宏觀調控措施後，二零零五年中國國內生產總值仍然錄得9.9%的增長。除了投機過度的地區外，國內大部分城市的物業市場亦未受緊縮政策的影響。物業成交量在回復至正常水平，物業售價正健康地上升。

從近期日實施緊縮政策看來，我們相信中央政府不會進一步推出重大的全國性緊縮政策。反而各地方政府會頒佈新法規，務求令物業售價過急的升勢降溫。

中國近日公佈第十一個五年計劃(2006-2010)，預料未來五年，每年的國內生產總值增長至少可達7.5%。蓬勃經濟增長，人均收入穩定上升，加上預期人民幣升值，有助支持國內房地產市場穩步發展。憑藉本集團在主要城市心臟地帶擁有的業務，最近新世界中國地產經已穩佔有利的市場地位，定可抓緊房地產市場湧現的商機。新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）的品牌整合進一步提升本集團的品牌價值，此舉亦是為集團能夠成為全國物業發展商的關鍵因素之一。

新世界中地產是國內物業市場的主要發展商之一。由於地價不斷飆升，加上自二零零四年八月三十一日實施新土地政策後，購買新地塊加倍困難，本集團擁有龐大的土地儲備，相信可為經營業務帶來莫大優勢。

新世界中地產八成的土地儲備位於瀋陽、北京、武漢和廣州等地區。武漢和廣州的物業項目前發展步伐一直有令人滿意的進度。預期本集團完成位於北京一個佔地110萬平方米的物業項目的拆遷工程後，北京的物業項目於不久將來亦會跟隨這個發展步伐。另外，新世界中地產亦正展開兩項大型項目。其中一項是位於二零零一年世博會場址內，佔地500,000平方米的大連新世界花園；另一項是位於大連金融中心區，佔地200,000平方米的大連新世界大廈。展望未來，新世界中地產將會全速發展旗下各項業務。

主席
鄭家純博士

香港，二零零六年三月十五日

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、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。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」