新世界中國地產有限公司

新世界中國地產

二零零一年年報

目 錄

策 略 綜 論

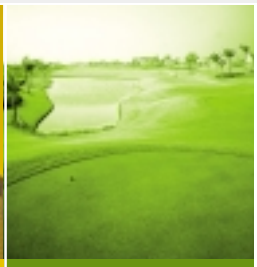
1 公司簡介
2 物業組合：潛力優厚
4 二零零一年大事紀要
6 財務摘要
8 主席報告書
12 與主席對談

14 業務回顧、分析及展望

14 華北地區

28 東北地區

36 華中地區


52 華南地區

64 財 務 回 顧

公 司 及 財 務 資 料

70 董事簡介
77 股東週年大會通告
80 董事會報告書
95 核數師報告書
96 綜合損益表
97 綜合資產負債表
98 資產負債表
99 綜合現金流量表
100 綜合已確認損益報表
101 賬目附註
149 財務概要
150 集團主要項目總覽

市 場 分 析

158 中國物業市場概要

其他資料

171 詞彙釋義
封底內頁 公司資料

天圓地方
匯聚而生

隨著中國經濟在過去數年飛速發展，對優質居住環境的需求因個人可支配收入的增加而上升。一如以往，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）摯誠投入，不但為實踐優質建屋，亦為追求生活喜悅的人士創造生活品味。

何謂生活喜悅？ 在新世界中國地產，我們相信，透過超凡的建築設計、獨具匠心的園林特色、寬敞的室內間隔、精巧的工藝及裝飾，以及可靠周到的物業服務，我們定能讓客戶體會及分享這份生活喜悅。在新世界中國地產 ，我們的信念是做到最好。

於一九九九年七月在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的新世界中國地產，是新世界發展有限公司（「新世界發展」）的中國地產業務旗艦。新世界中國地產的多元化物業組合包含41個主要項目，分佈於22個高增長城市，種類由住宅社區、服務式住宅、別墅、多用途綜合大廈至酒店應有盡有。

新世界中國地產矢志成為一家全國性的主要地產發展商，滿足國家對優質物業項目的需求，與此同時，新世界中國地產已擁有最佳條件，為股東帶來更高增值。

物業組合
潛力優厚

本公司的物業項目集中於全國省市之都會，高經濟增長地區或地區性交通樞紐，例如北京、天津、瀋陽、上海、武漢、廣州及珠江三角洲。物業組合包括:

41 項作出售的主要發展物業，總樓面面積 18,268,737 平方米，
連同發展中投資物業 734,658 平方米。

10 項已落成投資物業，總樓面面積 464,040 平方米。

以種類劃分之物業組合	
作出售之主要發展項目	18,268,737 平方米
發展中之投資物業	734,658 平方米
已落成之投資物業	464,040 平方米
	19,467,435 平方米

以地區劃分作出售之主要發展項目	
北京	2,889,022 平方米
天津	1,800,993 平方米
瀋陽	3,109,232 平方米
上海	581,049 平方米
武漢	2,897,795 平方米
廣州	3,849,593 平方米
珠江三角洲	2,198,093 平方米
其他地區	942,960 平方米
	18,268,737 平方米

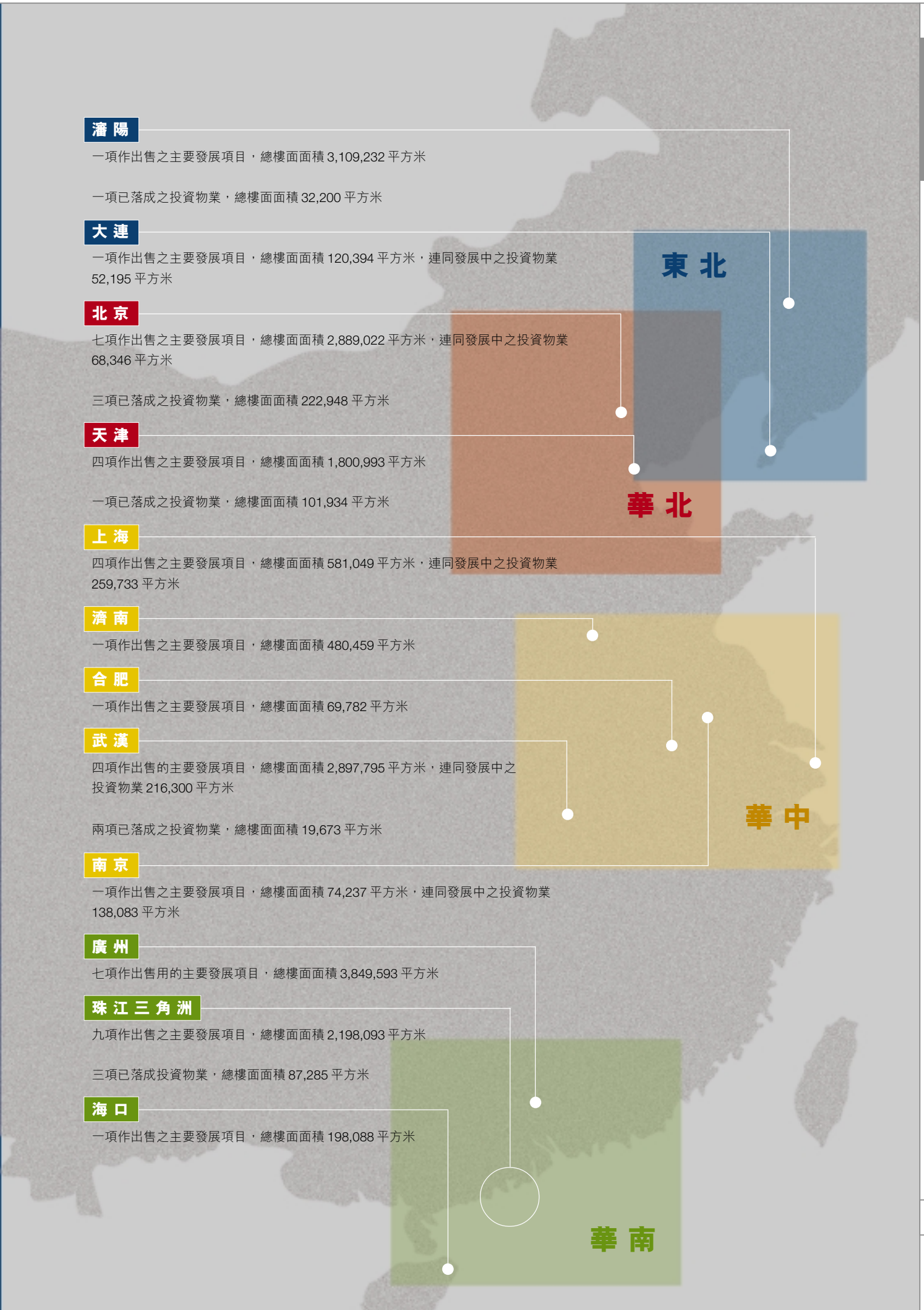
以用途劃分作出售之主要發展項目	
住宅	14,717,705 平方米
商業	1,518,010 平方米
寫字樓	520,420 平方米
其他	1,512,602 平方米
	18,268,737 平方米

以地區劃分發展中之投資物業	
北京	68,346 平方米
上海	259,733 平方米
武漢	216,300 平方米
其他地區	190,279 平方米
	734,658 平方米

以用途劃分發展中之投資物業	
住宅	84,405 平方米
商業	264,412 平方米
寫字樓	140,266 平方米
酒店	131,782 平方米
其他	113,793 平方米
	734,658 平方米

以地區劃分已落成之投資物業	
北京	222,948 平方米
天津	101,934 平方米
瀋陽	32,200 平方米
武漢	19,673 平方米
珠江三角洲	87,285 平方米
	464,040 平方米

以用途劃分已落成之投資物業	
住宅	34,115 平方米
商業	223,289 平方米
寫字樓	46,639 平方米
酒店	104,622 平方米
其他	55,375 平方米
	464,040 平方米



瀋陽

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 3,109,232 平方米

一項已落成之投資物業，總樓面面積 32,200 平方米

大連

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 120,394 平方米，連同發展中之投資物業 52,195 平方米

北京

七項作出售之主要發展項目，總樓面面積 2,889,022 平方米，連同發展中之投資物業 68,346 平方米

三項已落成之投資物業，總樓面面積 222,948 平方米

天津

四項作出售之主要發展項目，總樓面面積 1,800,993 平方米

一項已落成之投資物業，總樓面面積 101,934 平方米

上海

四項作出售之主要發展項目，總樓面面積 581,049 平方米，連同發展中之投資物業 259,733 平方米

濟南

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 480,459 平方米

合肥

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 69,782 平方米

武漢

四項作出售的主要發展項目，總樓面面積 2,897,795 平方米，連同發展中之投資物業 216,300 平方米

兩項已落成之投資物業，總樓面面積 19,673 平方米

南京

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 74,237 平方米，連同發展中之投資物業 138,083 平方米

廣州

七項作出售用的主要發展項目，總樓面面積 3,849,593 平方米

珠江三角洲

九項作出售之主要發展項目，總樓面面積 2,198,093 平方米

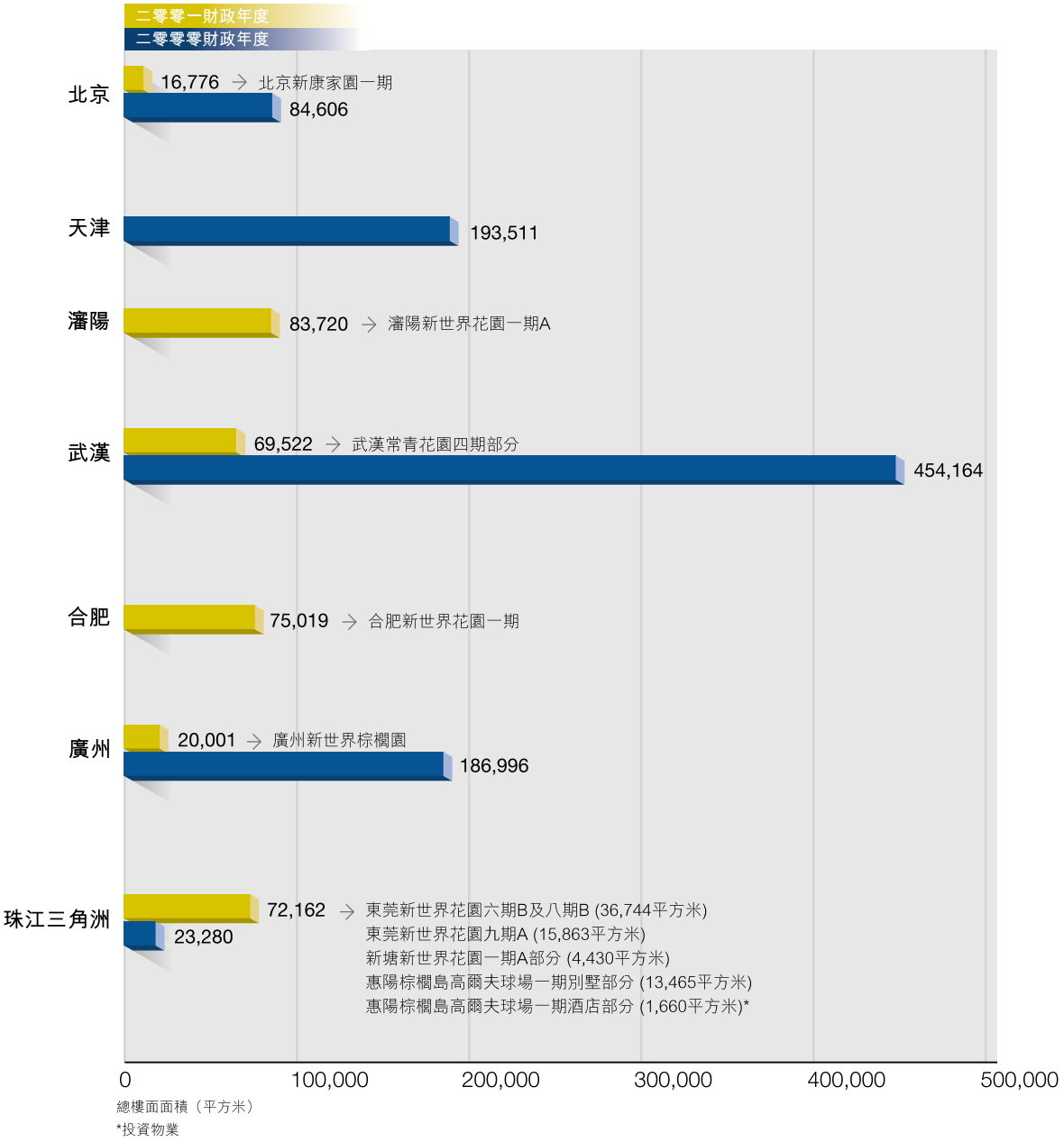
三項已落成投資物業，總樓面面積 87,285 平方米

海口

一項作出售之主要發展項目，總樓面面積 198,088 平方米

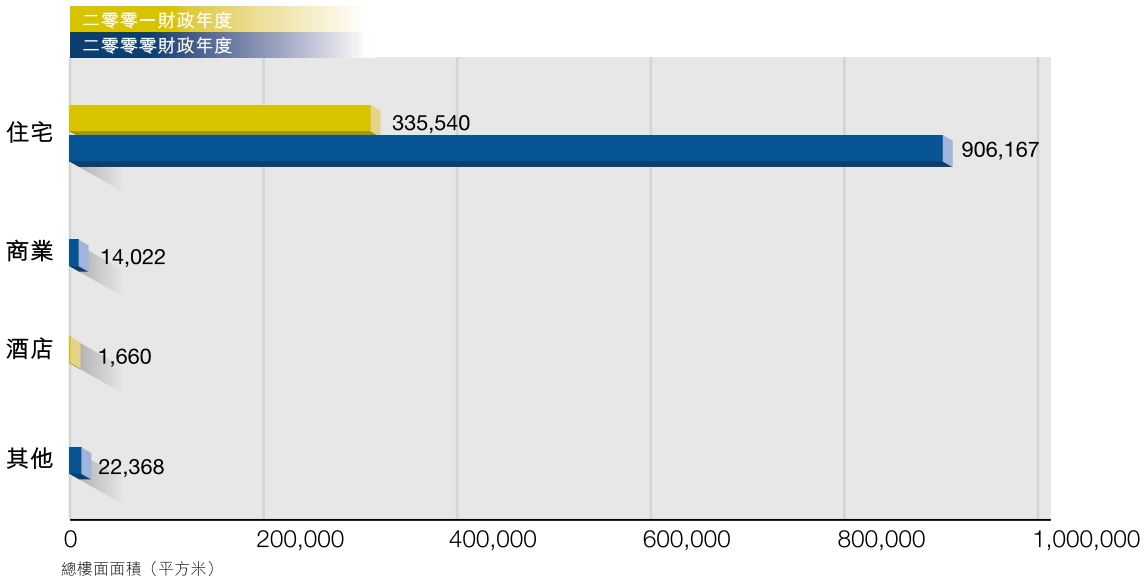
2001 大事紀要

落成總樓面面積（以地區劃分）



*投資物業

落成總樓面面積（以用途劃分）



收購 / 出售項目

- 二零零零年十一月，增持天津新世界新安廣場及天津新安花園之權益，由 **51%** 增至 **100%** 。
- 二零零一年六月，增持北京麗萊花園之權益，由 **24.5%** 增至 **35%** 。
- 二零零一年六月，增持南京新世界中心之權益，由 **48%** 增至 **92%** 。
- 二零零一年六月，出售武漢國貿大廈主樓及附樓商場部份之權益。

財務摘要

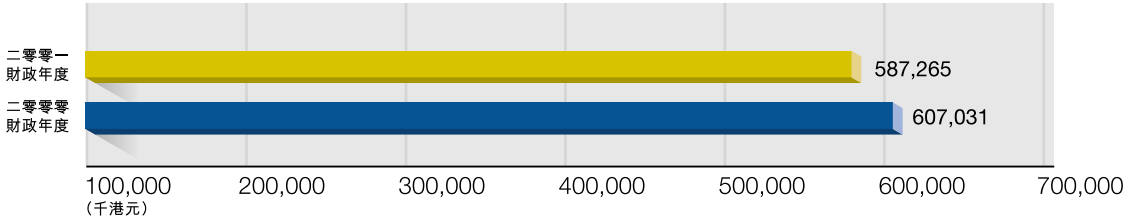
主要財務數據

	二零零一財政年度 千港元	二零零零財政年度 千港元
經營業績		
營業額		
物業銷售	**415,798**	439,272
租賃業務	**171,467**	158,535
酒店業務	**–**	9,224
總營業額	**587,265**	607,031
融資成本	**(69,996)**	(79,173)
除税前溢利	**232,999**	220,537
股東應佔溢利	**206,994**	203,529
每股盈利		
基本	**14.13 港仙**	13.90
攤薄	**14.08 港仙**	不適用
財務狀況		
現金及銀行結存	**1,252,375**	682,302
資產總額	**23,144,442**	22,049,563
負債總額	**5,611,812**	4,942,505
股東資金	**17,469,752**	16,988,519
財務比率		
流動比率	**1.87**	1.44
債務淨額與股東權益比率	**17%**	19%

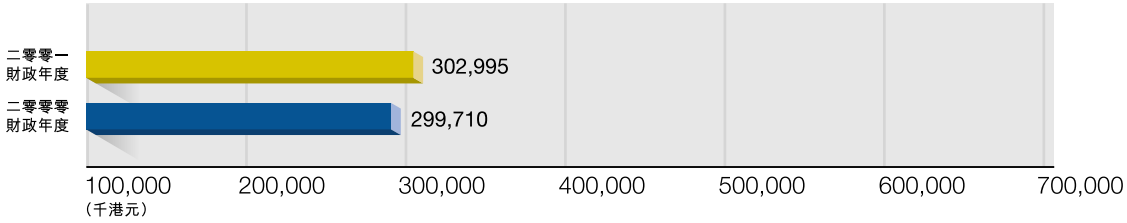
銀行借貸概況

尚未償還款項	二〇〇一年六月三十日 百萬港元等值金額	二〇〇〇年六月三十日 百萬港元等值金額
人民幣貸款	**1,035**	589
美元貸款	**–**	373

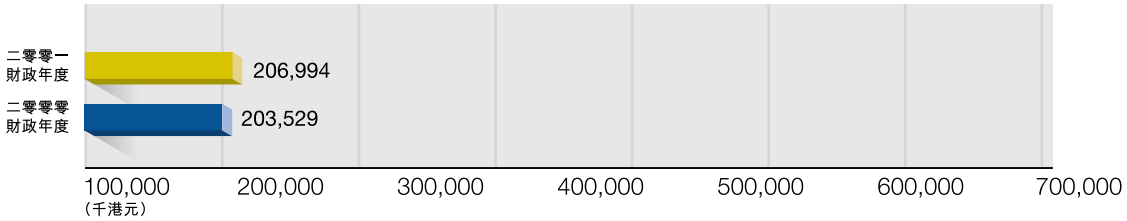
營業額



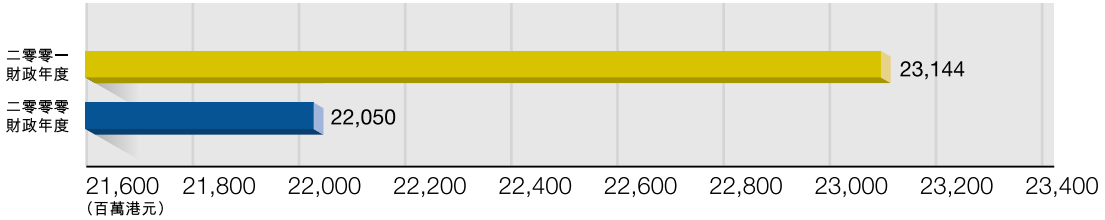
未計利息及税項前之營業溢利



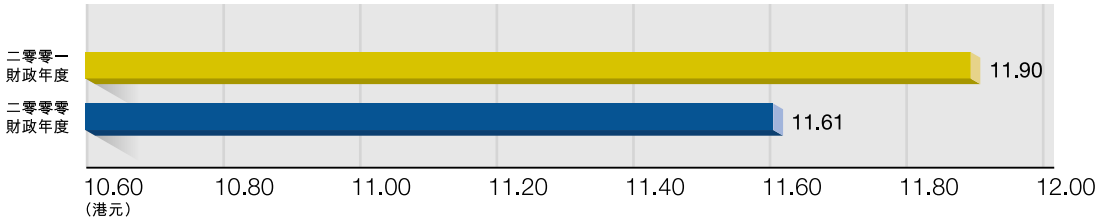
股東應佔溢利



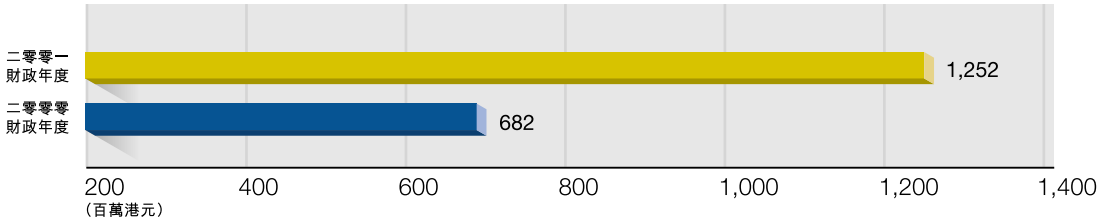
資產總值



每股資產淨值



現金及銀行結存



蓬勃經濟前景

優越市場位置

“新世界中國地產處於優越位置，能夠充分掌握中國經濟發展的有利條件”

在新世界中國地產，
我們的焦點非常清晰：

加快在全國的物業發展步伐，以把握中國物業市場騰飛的契機。

在中國經濟最繁盛的城市擴大租賃物業組合，以配合對優質寫字樓、酒店、服務式住宅及商場愈益殷切的需求。

我們相信新世界中國地產處於優越位置，能夠充分掌握中國經濟發展的有利條件，於未來數年將會看到長期投資策略所帶來的成果。

我們的策略位置

我們得享優越的策略位置，乃得力於多項因素的支持。首先，我們是擁有國內最多土地儲備的海外物業發展商，因此將深深受惠於中國政府現正推行的房屋及銀行改革政策。基於我們的發展項目全部位於中國的高增長地區，如北京、上海、廣州及珠江三角洲，因此隨著買家的可支配收入日高，向他們出售優質大型住宅單位及豪華發展項目而言，優勢顯露無遺。

“新世界的名字在中國已廣為人知”

經濟增長基礎穩固，帶動需求上升

我們預計，未來數年市場對本集團旗下物業的需求將有增無減。環顧很多發達國家正陷入經濟放緩的困境，相比之下中國經濟前景卻極之樂觀。中國即將加入世貿及北京成功獲得二零零八年奧運會主辦權，將刺激公共基建、寫字樓及住宅樓宇方面的龐大投資。

對質量的重視

隨著中國物業市場繼續發展，對住屋的需求亦由「一塊瓦片」的概念，轉為著重舒適、寬敞兼享各項便利設施的的生活環境。擁有口碑品牌、優質房屋建設、卓越的物業管理服務漸漸成為競爭中取勝的關鍵。

事實證明，我們在適當的時機選擇了正確的地點。過去兩年，我們致力在市場中建立口碑信譽。如今新世界的名字在中國已廣為人知。我們對於建造優質房屋以滿足本地居民需要的長期承諾，不但讓我們建立了廣泛的市場接觸面，亦成功累積在當地的營運、商業及財務的知識及專長。

更重要的是，我們重視優雅設計及嚴格質量控制的建築特色經已人所共知。此外，採用引進寬頻服務及智能家居系統等高科技的策略，已進一步提升公司知名度，同時刺激本年度物業銷售額上升，預料增長趨勢將在未來數年持續。

享受豐收

展望未來，我們已有一套詳細計劃。憑著旗下投資物業未來收入的不斷擴大，通過對發展優質住宅社區的不懈努力，我們預計將可逐步實現資產價值。我們將繼續享有中國這個龐大市場的無限商機，在未來的歲月之中為股東獻上豐碩成果。

鄭家純博士

主席兼董事總經理

香港，二零零一年十月十日

> 「我們預計將可逐步實現資產價值。我們將繼續享有中國這個龐大市場的無限商機」

與**主席**對談

雖然中國物業市場發展迅速，但某些城市的競爭相當激烈。新世界中國如何應付這個問題？

我們的辦法是：「與別不同」、「超卓產品」和「信譽管理」。我們相信，憑著在香港累積三十年經營房地產及物業的經驗，結合對當地情況的了解，足可為國內顧客提供中港兩地的最佳服務。同時，我們逐漸建立信譽與口碑。不論各個市場環節，我們已對當地市場趨勢及顧客品味有相當了解。我們希望以相宜價格提供夢寐以求的居住環境，使顧客的生活更加豐富多彩。

新世界中國地產如何掌握中國即將加入世貿組織及北京主辦奧運會的契機，藉此提高回報？

我們在適當地點發展適當產品，小心策劃產品市場定位，同時加速物業發展的步伐以滿足不斷上升的需求，務求更快地實現本公司資產的價值。在北京及上海這兩個增長最快的城市，我們把業務集中於甲級寫字樓、智能大廈、外國人員住房（例如別墅及服務式住宅）及本地經理級人員住房（以滿足他們追求更優越的生活品味的需要）。此外，我們將繼續專注商業多用途綜合物業內有關的租賃業務，例如酒店、寫字樓、商場及服務式住宅。有見於全國各地的居民均渴望享有優質生活，我們正努力建設擁有超凡的建築設計、寬敞的室內間隔、獨具匠心的園林佈局及開揚空間，以及全面物業服務的住宅社區。

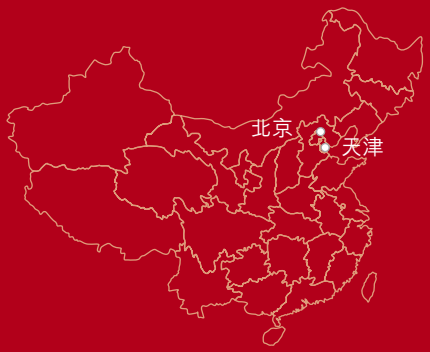
新世界中國地產在未來數年內的發展能力能夠達到什麼水平？

我們擁有1,900 萬平方米的土地儲備，分布地域廣泛，遍及多個城市及交通貿易樞紐。單是土地儲備的規模已足以提供大量發展空間。在管理能力方面，我們早已建立一隊訓練有素及資深的海外及本地管理人員，負責履行項目細節。財務方面，我們所推出項目的預售情況理想，帶來大量營運現金。

除物業銷售外，未來如何利用經常性收入來改善公司的回報？

我們目前的租金收入基礎來自幾個主要項目，包括北京新世界中心綜合項目、天津新世界新安廣場及酒店。未來數年，我們還將會建成三項主要投資物業，即位於上海的香港新世界大廈、長寧華美達廣場以及大連新世界廣場。當這些物業落成後，我們期望租金收入基礎將會大幅增長，並且為本集團創造盈利。

華北地區



歡慶 在集團於北京一座綜合大樓內舉行的慶祝活動，洋溢滿室歡笑；住戶與訪客濟濟一堂，同享喜樂

- 7 個項目，佔總物業組合的 16.3%
- 3 個項目，佔總落成投資物業的 48.0%

市場狀況

二零零一年上半年，與去年同期相比

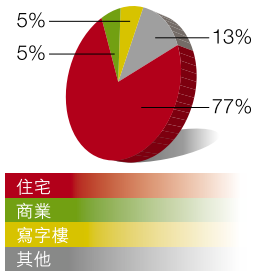
- 國內生產總值上升 **11%** 至人民幣 **1,233** 億元；
- 商品房銷售面積上升 **8.5%** ，達 **250** 萬平方米；
- 住宅銷售面積增至 **240** 萬平方米，升幅為 **7.1%**；
- 銷售予個人的住房面積達 **220** 萬平方米，佔住宅銷售面積的 **93.8%**；
- 房地產發展項目投資增加 **53.1%** ，達人民幣 **249** 億元。

於二零零一年六月三十日甲級寫字樓出租率為 **85%** 。

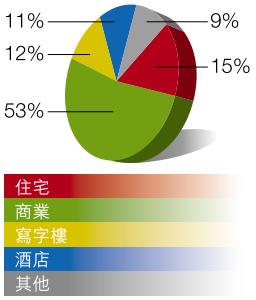
北京新世界中心一期

北京

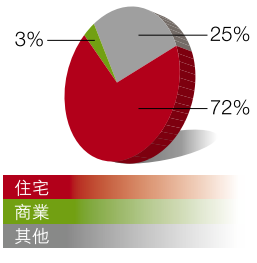
作出售之主要發展項目
總樓面面積



已落成之投資物業
總樓面面積



發展中之主要投資物業
總樓面面積



物業發展

本集團選擇於崇文區進行策略性發展。**崇文區**鄰近首都中心地帶，北接天安門廣場，南臨天壇，西鄰著名商業區，東靠繁華的核心商務區。發展項目盡享交通便利，臨近現代大都會以及著名歷史建築物，坐擁地利優勢。

自一九九三年起，本集團一直與崇文區政府合作改善該區基礎建設。於一九九七年，崇文門外大街擴闊項目完成。二零零一年，廣安大街亦擴闊成為一條 70 米闊大道。廣安大街與著名的長安大街並行，由西至東貫穿崇文區。街道兩旁商舖林立，將會建成多家名牌零售店舖及食肆餐廳。區政府正在發展廣安大街成為「大都會商業步行街」，類似著名的王府井大街。隨著基建設施的改善及商業活動的增加，本集團在崇文區的發展項目必會取得理想的回報。

本集團在崇文區的物業發展項目包括北京新世界中心一期及二期、北京新世界家園及其他發展項目。

北京新世界中心二期（太華公寓），為現代豪華住宅發展項目，包括三幢18層塔樓，為居民提供舒適便捷的生活環境。該座具現代化都會風格的建築物鄰近地鐵站，交通方便。太華公寓的銷售一直理想，在推出發售的 56,292 平方米中已售出超過 22,000 平方米。

北京市崇文區新貌：
本集團於崇文門外大街發展之建築立面圖

北京新世界家園一期及二期與太華公寓南側相鄰，將會發展成為總樓面面積達196,423平方米的高尚住宅區。區內將會興建擁有室內泳池及體育中心的豪華會所。預計一期將於二零零一年十月落成，現已售出超過60%。二期A為60,918平方米住宅區，將會於二零零三年六月落成，其餘各期將會於未來三至四年間陸續開發。

崇文區其他發展項目包括北京新世界家園三期（崇文區發展項目1號地塊）、北京新景家園（5號地塊）及新福家園（6號地塊）。此等發展項目構成佔地共650,949平方米，總樓面面積約915,507平方米的崇文區發展項目。它們將分期發展成為崇文區內的現代化住宅區。

新康家園位於北京東南部的北京經濟技術開發區，地盤面積101,894平方米。該地盤將會發展成為有19座住宅樓宇，住宅面積共230,160平方米的住宅區。一期住宅面積16,955平方米，已於二零零零年下半年落成並已全數售出。二期住宅面積72,317平方米，已於三月推出發售，並已預售超過40%。預計於二零零一年十月落成。

麗高花園位於順義縣天竺鎮薛大人莊，以豪華別墅及高級公寓著稱。該項目將發展成為一個低密度豪華住宅區，總樓面面積為127,400平方米，並包括132幢別墅及15座低層洋房，建有室內泳池及其他康樂設施。該項目預計於二零零二年及二零零三年間落成。

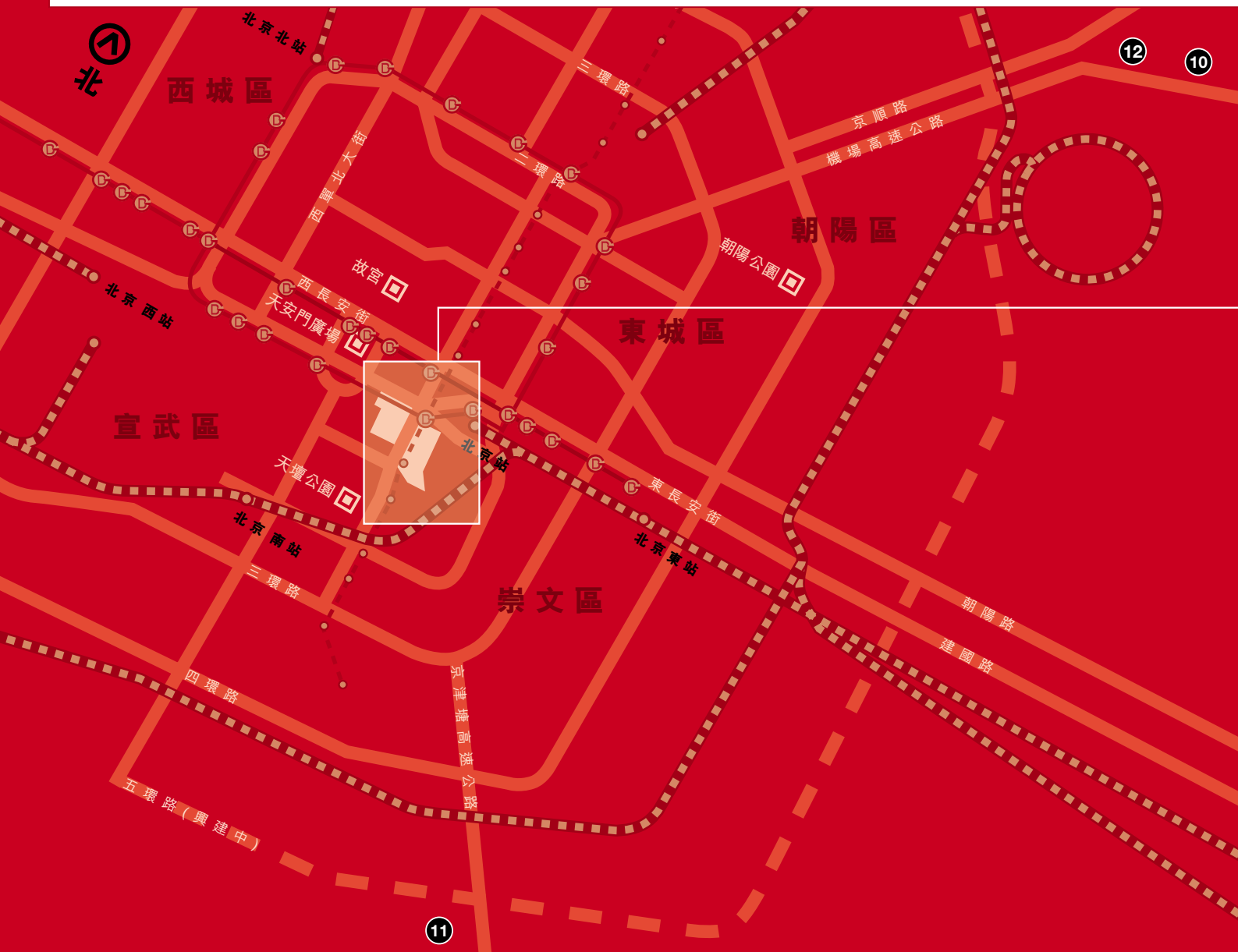
物業投資

北京新世界中心一期可出租樓面面積合共126,740平方米，包括74,233平方米的商場、26,751平方米的寫字樓、5,800平方米的服務式住宅及19,956 平方米的停車場。商場仍保持近全面租出的水平，使租金收入有可觀增長。於本財政年度結束時寫字樓出租率達 83% 。

北京市新世界萬怡酒店位於北京新世界中心一期內，總樓面面積23,988 平方米，有 293 間客房，於回顧年度繼續錄得超過 80% 的理想入住率。

北京新世界中心二期可出租樓面面積合共72,217平方米，其中服務式住宅佔 28,314 平方米，商場面積佔 43,903 平方米。服務式住宅的內部裝修已於近期完成，並於二零零一年九月開始招租，至目前為止出租進度理想。商場面積出租率逾 90% 。

北京新世界新景家園一期之住宅及商業面積分別為 49,478 平方米及2,159平方米。該項目已於二零零一年十月竣工，出租進度保持穩定。



北京區域圖

北京 — 中國之古都 — 一直以來都是政治、商業、教育、藝術及文化中心。今日的北京已經成為一個繁華都會。繼承其得天獨厚的條件，不論在交通、基建、資訊科技甚至體育方面均達到頂尖水平。

- 鐵路
- 地下鐵路
- 地下鐵路 (興建中)
- 地下行人隧道
- 完成項目
- 興建中項目
- 將來發展用地

1. 北京新世界中心一期
2. 北京新世界中心二期
3. 北京新世界家園一期
4. 北京新世界家園二期
5. 北京新世界家園三期
6. 北京新世界萬怡酒店
7. 北京新景家園一期
8. 北京新景家園其餘各期
9. 新福家園
10. 麗萊花園
11. 新康家園
12. 麗高花園

北京新世界中心二期

北京新世界中心一期

- 4 個項目，佔總物業組合的 9.8%
- 1 個項目，佔總落成投資物業的 22.0%

市場狀況

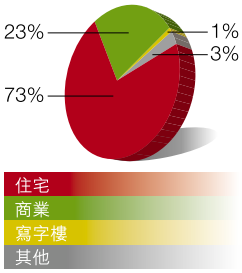
二零零一年上半年，與去年同期相比

- 國內生產總值上升 12% 至人民幣 836 億元；
- 商品房銷售面積上升 1.5% ，達 340 萬平方米；
- 住宅銷售面積增加至 190 萬平方米，升幅達 49%；
- 銷售予個人的住房面積達 180 萬平方米，佔住宅銷售面積的 98.4%；
- 房地產發展項目投資增加 20.3% ，達人民幣 551 億元。

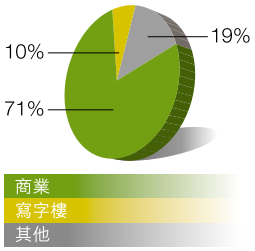
中庭，天津新世界新安廣場

天津

作出售之發展項目
總樓面面積



已落成之投資物業
總樓面面積



物業發展

天津新世界花園為座落於天津市中心和平區之大型高尚住宅發展項目，毗鄰著名的旅遊點「食品街」，一、二期的住宅面積及商業面積分別為106,408平方米及18,161平方米。該項目將融合加州南部風情的建築及精巧的園林設計，勢將成為天津市令人矚目的發展項目。一期總樓面面積為 70,160 平方米，預計將於二零零三年初落成。

新春花苑發展項目位於紅橋區，地盤面積 72,800 平方米。二期包括總樓面面積32,985平方米的住宅及總樓面面積1,600平方米的商舖，現已推出市場預售，迄今銷售進度平穩。

→ 由左至右

■ 升旗禮，天津新世界新安廣場

■ 內庭，天津新世界新安廣場

■ 天津新安花園

新安花園毗鄰**新世界新安廣場**。一期經已落成，提供面積為 66,017平方米的住宅。高聳的優雅設計及應有盡有的設施，使該物業銷情理想，現已售出約 74% 。二期發展現正處於規劃階段。

本集團在和平區擁有龐大的土地儲備，現正與多個有意之買家洽商出售若干地塊。

物業投資

新世界新安廣場（前稱天津新安廣場）為位於主要市中心商業區之南開區東馬路的區域性購物中心。該購物中心擁有 71,998 平方米的商場、 10,464 平方米的寫字樓及 19,471 平方米的停車場。一應俱全的設施包括超級市場、保齡球場、娛樂綜合場所及家樂福等大型租戶，該中心接近全部租出。於二零零零年十一月，本集團購入該項目餘下 49% 權益。

天津區域圖

天津 — 華北的海陸交通樞紐，是中國北方的重要門戶。

鐵路
地下鐵路
大橋
完成項目
興建中項目
將來發展用地

1. 新世界新安廣場
2. 新安花園
3. 天津新世界花園一至三期
4. 天津新世界花園其餘各期
5. 新春花苑發展項目
6. 華苑住宅小區發展項目
   四小區及八小區

新世界新安廣場

示範單位，新安花園

東北地區

社區生活 遠離辛勤的工作，家人及朋友可在公眾廣場和花園休憩，沐浴於清新優美的環境中

- 1個項目，佔總物業組合的16.1%
- 1個項目，佔總落成投資物業的6.9%

市場狀況

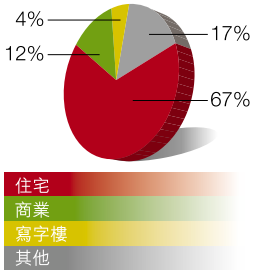
二零零一年上半年，與去年同期相比

- 國內生產總值上升8.2%至人民幣487億元；
- 商品房銷售面積上升9.7%，達50萬平方米；
- 住宅單位銷售面積增加至50萬平方米，升幅為8.7%；
- 房地產發展項目投資增加2.8%，達人民幣12億元。

瀋陽新世界花園一期

瀋陽

作出售之發展項目
總樓面面積

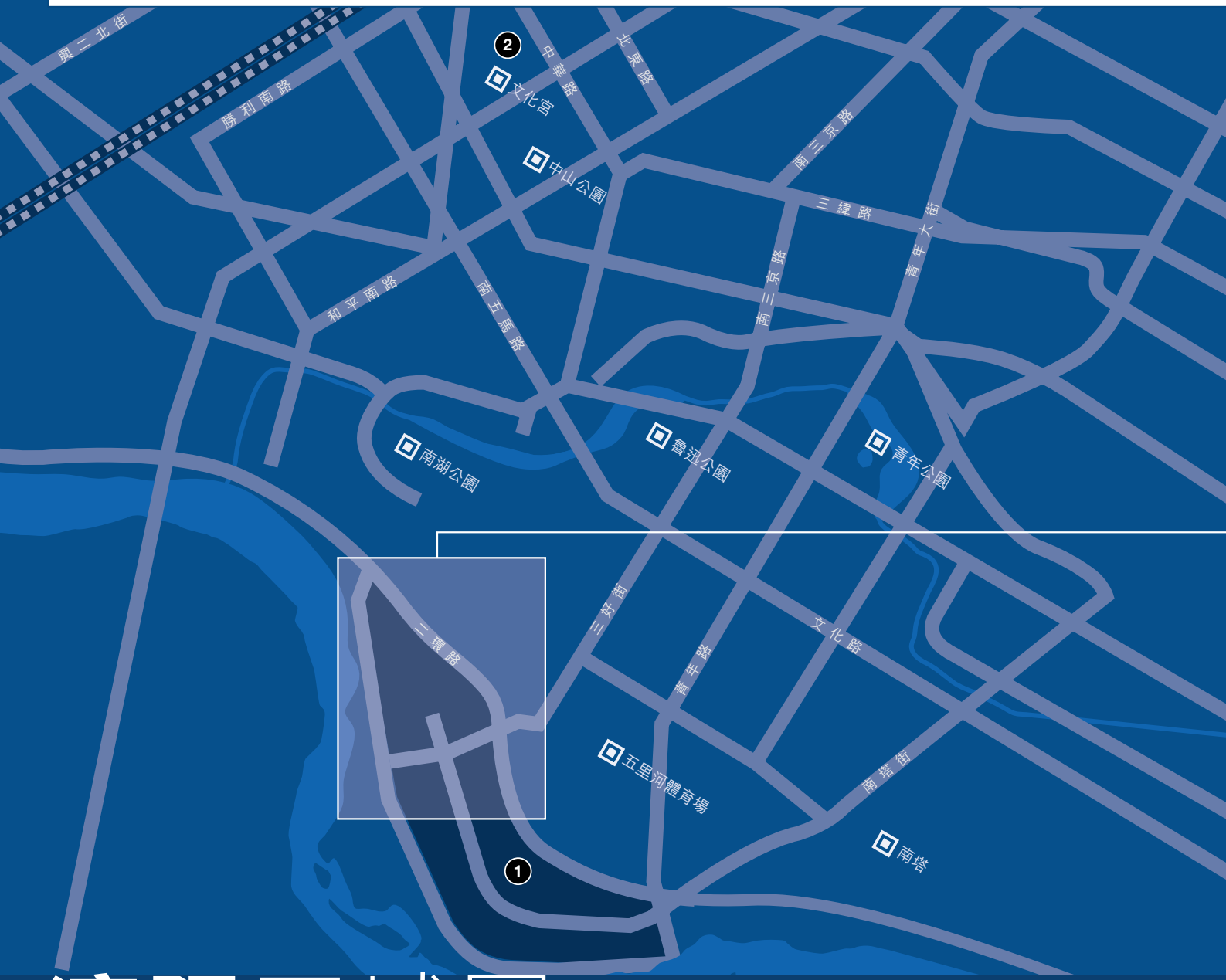


物業發展

瀋陽新世界花園為本集團在瀋陽市的標誌性發展項目，地處優越位置的渾河之濱。該大型住宅發展項目總樓面面積為3,109,232平方米。一期A於二零零零年十二月落成，提供83,720平方米的住宅，目前已售出94%。一期B包括59幢合共17,447平方米的別墅、170個合共27,247平方米的公寓單位及13,067平方米的配套設施，預計於二零零二年六月落成，預售即將展開。其餘各期將會在未來五年內相繼動工。

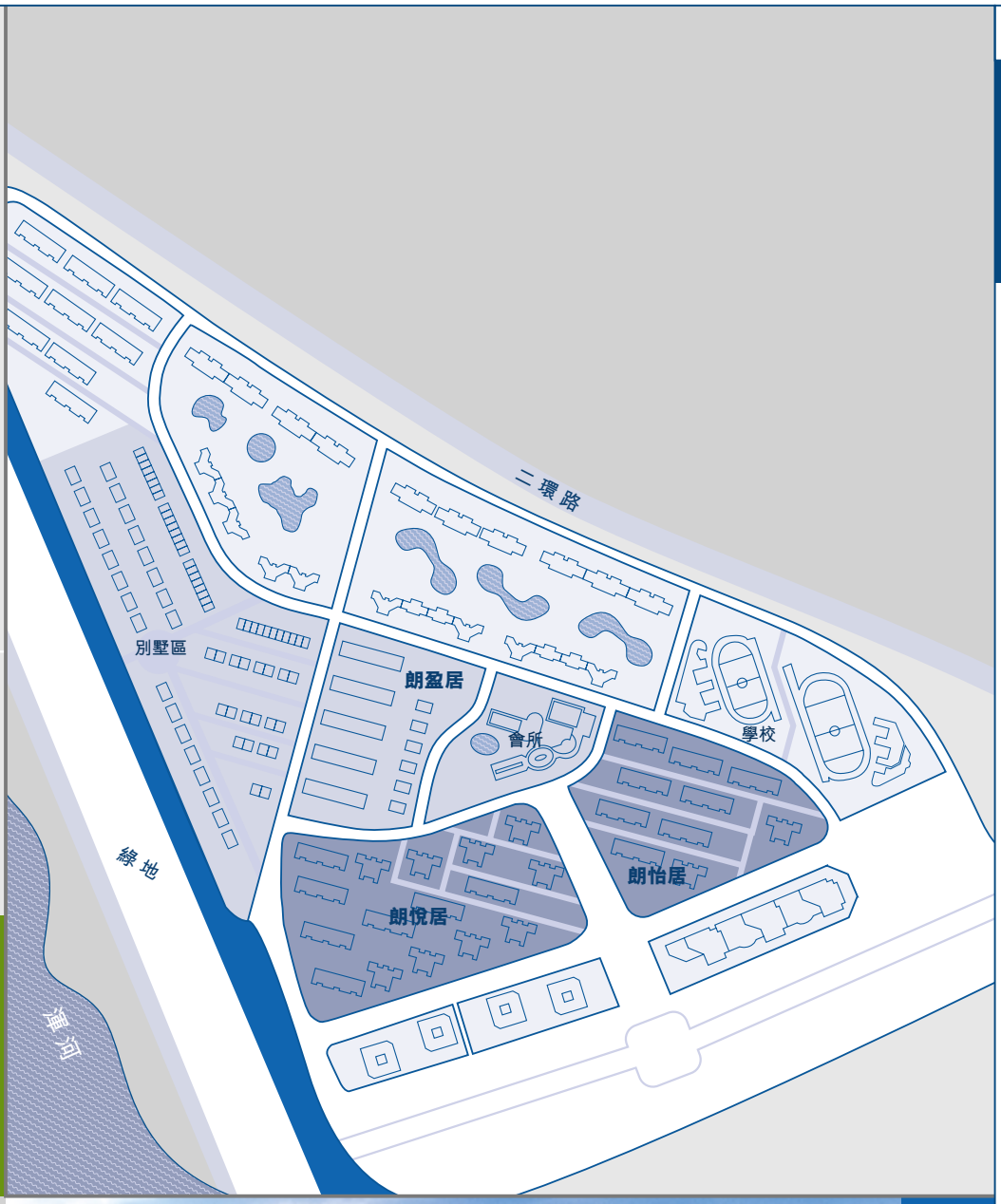
物業投資

瀋陽新世界酒店位於和平區南京南街，總樓面面積32,200平方米，包括一座22層擁有263間客房的四星級酒店及一幢四層之商業附樓。本年度該酒店錄得平均入住率達76.2%，而商業樓面已悉數租出。



瀋陽區域圖

瀋陽，中國北方的工業重鎮，遠在二千多年前已開始其貿易活動。今天，城市變得現代化及具生產力。它是中國北方最大的城市和貿易市場，吸引越來越多的外商到來投資。



- 鐵路
- 大橋
- 築堤
- 完成項目
- 興建中項目
- 將來發展用地

1. 瀋陽新世界花園
2. 瀋陽新世界酒店

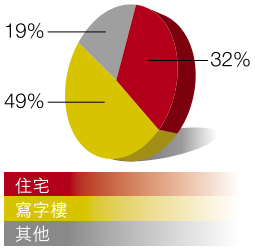
瀋陽新世界花園之朗悅居

■ 1個項目，佔總物業組合的0.9%

大連新世界廣場之
曼哈頓大廈

大連

作出售之發展項目
總樓面面積



物業發展

大連新世界廣場座落於著名的天津街，為一個高尚商住綜合發展項目，於七層商場裙樓之上建有兩幢高層寫字樓/公寓綜合大樓。一期的曼哈頓大廈提供270個公寓單位，共38,225平方米，預計於二零零二年四月落成，今年七月展開預售並且相當成功；二期為52,195平方米的商場，預計於二零零二年八月落成；三期住宅及寫字樓部份，面積為59,164平方米，預計於二零零三年下半年落成。

華中地區

新一代 年輕一輩孜孜不倦地學習，就好像上海已準備就緒，躋身全球最具活力的大都會金融中心之列

- 4 個項目，佔總物業組合的 4.3%

市場狀況

二零零一年上半年，與去年同期相比

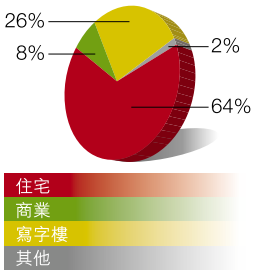
- 國內生產總值上升 10.2% 至人民幣 2,303 億元；
- 商品房銷售面積上升 26.3% ，達 770 萬平方米；
- 住宅單位銷售面積達 480 萬平方米；
- 銷售予個人的住房面積達450萬平方米，佔住宅銷售面積93%；
- 房地產發展項目投資急升 23.1% ，達人民幣 245 億元。

於二零零一年六月三十日甲級寫字樓租用率為 82.5% 。

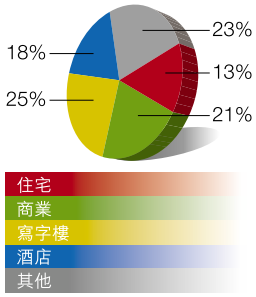
位於浦西淮海中路的
香港新世界大廈

上海

作出售之發展項目
總樓面面積



發展中之投資物業
總樓面面積



物業發展

上海香港新世界花園地處盧灣區（前稱中山南一路發展項目及蒙自路發展項目），是一項高級住宅發展項目，總樓面面積達 478,231 平方米，可盡覽著名黃浦江的壯麗景觀。項目一期樓面面積為 44,698 平方米，預計於二零零二年初落成。至今，預售已取得理想成績。

中山廣場座落長寧區虹橋路。一期住宅面積 76,498 平方米業已竣工，並於年內幾乎售罄。二期會所設施亦已完工，三期127,957平方米寫字樓現正處於規劃階段。

→ 由左至右

■ 示範單位，上海香港新世界花園

■ 上海香港新世界花園

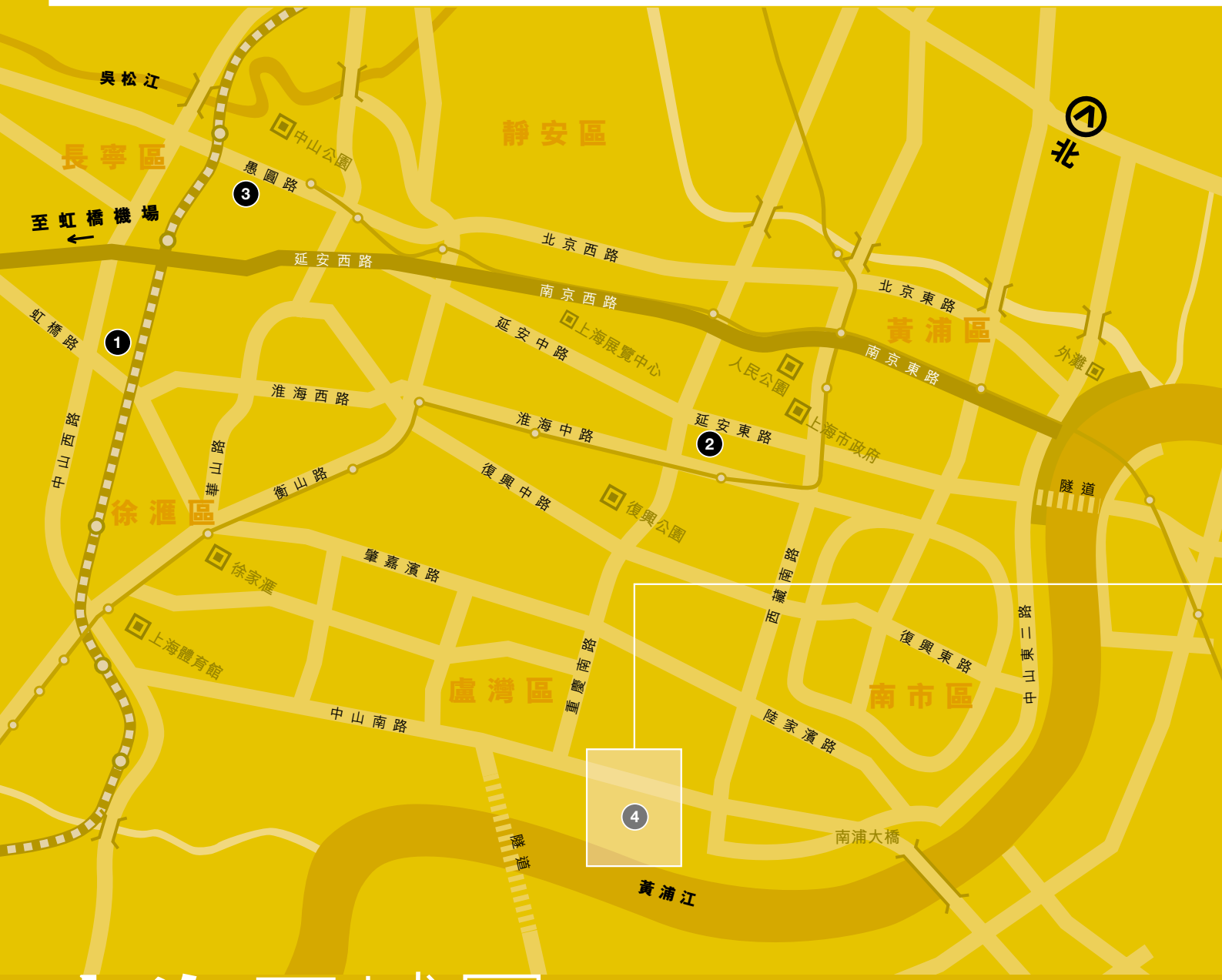
■ 酒店大廈，長寧華美達廣場

■ 住宅大廈，長寧華美達廣場

物業投資

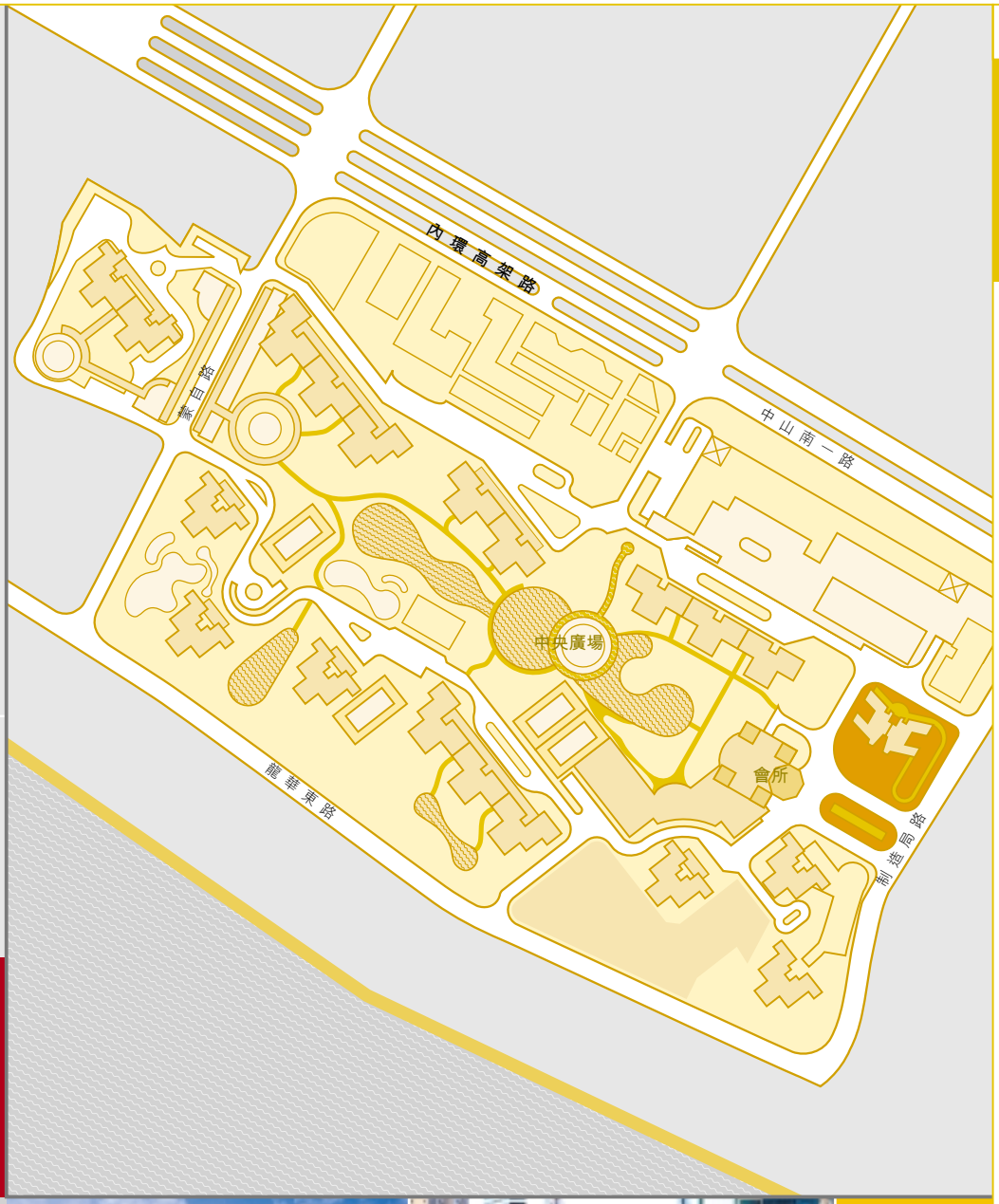
香港新世界大廈位於淮海中路的地鐵站上蓋，是一幢樓高59層的摩天大廈，並將成為浦西最高的建築物之一。該旗艦項目將於二零零二年初落成，包括 63,517 平方米的寫字樓及 36,637 平方米的購物商場。頂樓三層劃作頂級酒樓食府，可俯瞰上海市壯麗景觀。購物商場及寫字樓即將開始招租。

長寧華美達廣場地處長寧區與中山公園地鐵站的黃金地段，由兩幢24層的大廈構成，提供 34,927 平方米的服務式住宅、 17,272 平方米的購物商場以及一幢設有 750 間客房，46,102平方米的四星級酒店。購物商場將於年底開幕，而酒店則將於二零零二年三月竣工。服務式住宅將於二零零一年底開始招租。



上海區域圖

上海憑藉過去輝煌的歷史，再創高峰，成為新世紀中國的國際金融中心。在金融、交通及貿易改革上投入數以億元計的投資，上海發展之迅速，遠超中國其他城市。



鐵路
地下鐵路
大橋
興建中項目
將來發展用地

1. 中山廣場
2. 香港新世界大廈
3. 長寧華美達廣場
4. 上海香港新世界花園

香港新世界大廈

淮海中路

- 4 個項目，佔總物業組合的 16.1%
- 2 個項目，佔總落成投資物業的 4.2%

市場狀況

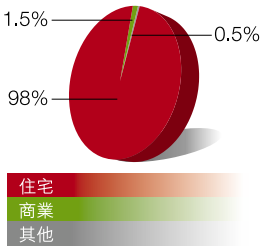
二零零一年上半年，與去年同期相比

- 國內生產總值上升 11.6%，達人民幣 635 億元；
- 住宅單位銷售面積增至 290 萬平方米，增幅達 40.2%；
- 房地產發展項目投資大增 39.9%，達人民幣 489 億元。

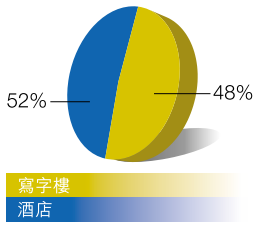
武漢常青花園三期

武漢

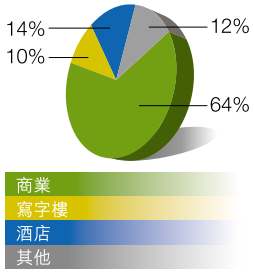
作出售之發展項目
總樓面面積



已落成之投資物業
總樓面面積



發展中之投資物業
總樓面面積



物業發展

常青花園是中國最大型住宅發展項目之一，總樓面面積 3,600,000平方米。該大型發展項目以一應俱全的社區概念為特色，各類型綜合設施應有盡有，提供例如財務、商業、文化、康樂及教育等服務。一、二期經已全部售罄。三期及四期A經已落成，總樓面面積 348,926 平方米，亦已售出近 80%。四期B的總樓面面積為424,181 平方米，預期於二零零二年中落成。

新華家園位於市內黃金地段新華下路，為一個大型商住綜合發展項目，總樓面面積319,947平方米。一期A由四幢22層公寓大廈組成，總樓面面積123,543平方米，將於二零零一年底落成，目前銷售進度平穩。

→ 由左至右

■ 武漢常青花園三期

■ 示範單位，武漢新華家園

■ 武漢新華家園

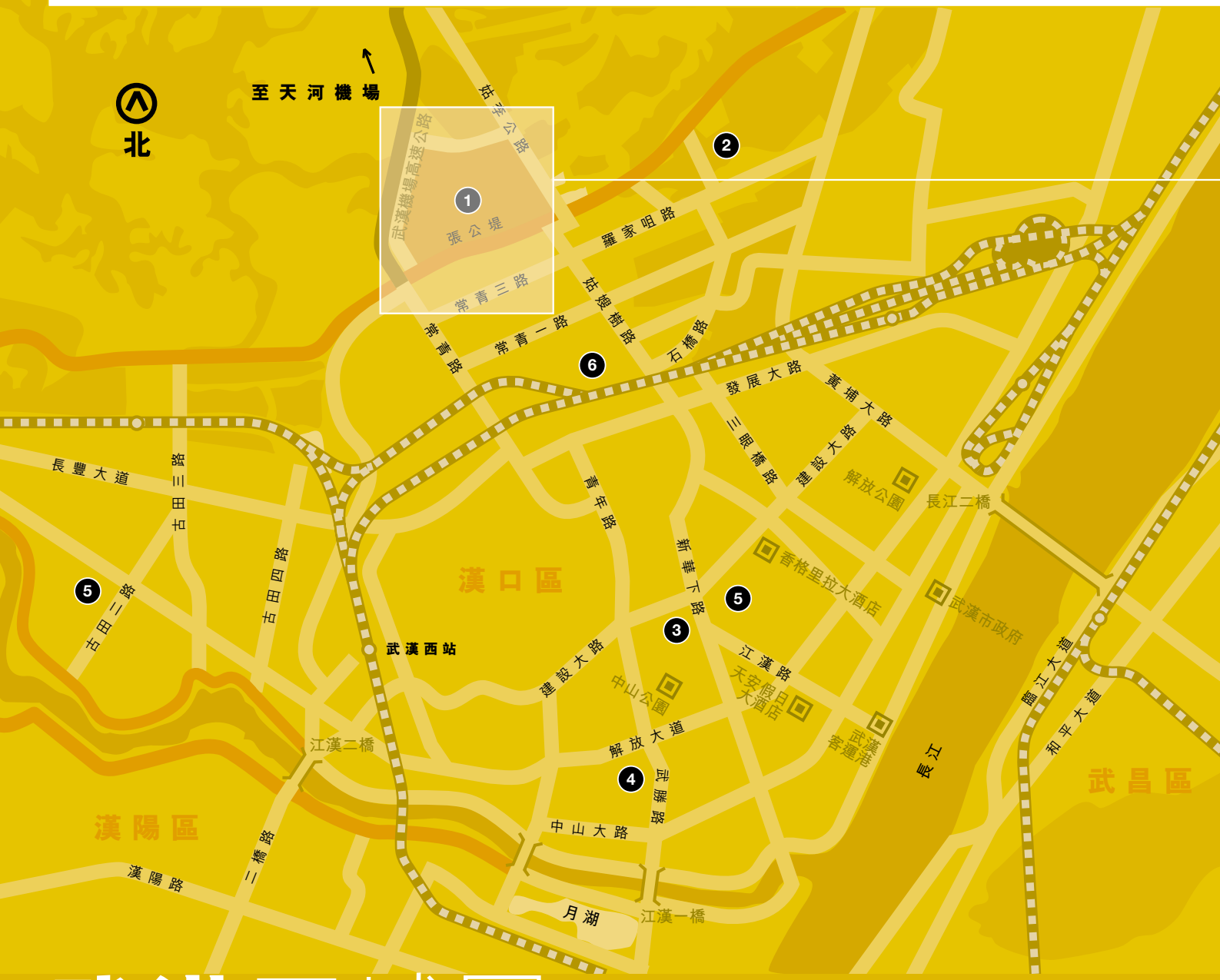
夢湖花園地處江岸區，毗鄰塔子湖。夢湖花園是一個低密度住宅發展項目，總樓面面積256,000平方米，將分六期發展。一期包括48幢別墅及八幢低層公寓大廈，面積分別為 12,138 平方米和 25,100 平方米。一期建築工程即將展開，預期落成日期為二零零二年底。

物業投資

武漢新世界萬怡酒店座落於武漢市商業中心的漢口區。此項物業是一幢樓高七層的三星級酒店，提供138間客房，樓面面積10,250平方米，本財政年度內，酒店錄得入住率71.1%，而上年度同期僅為65.4%。

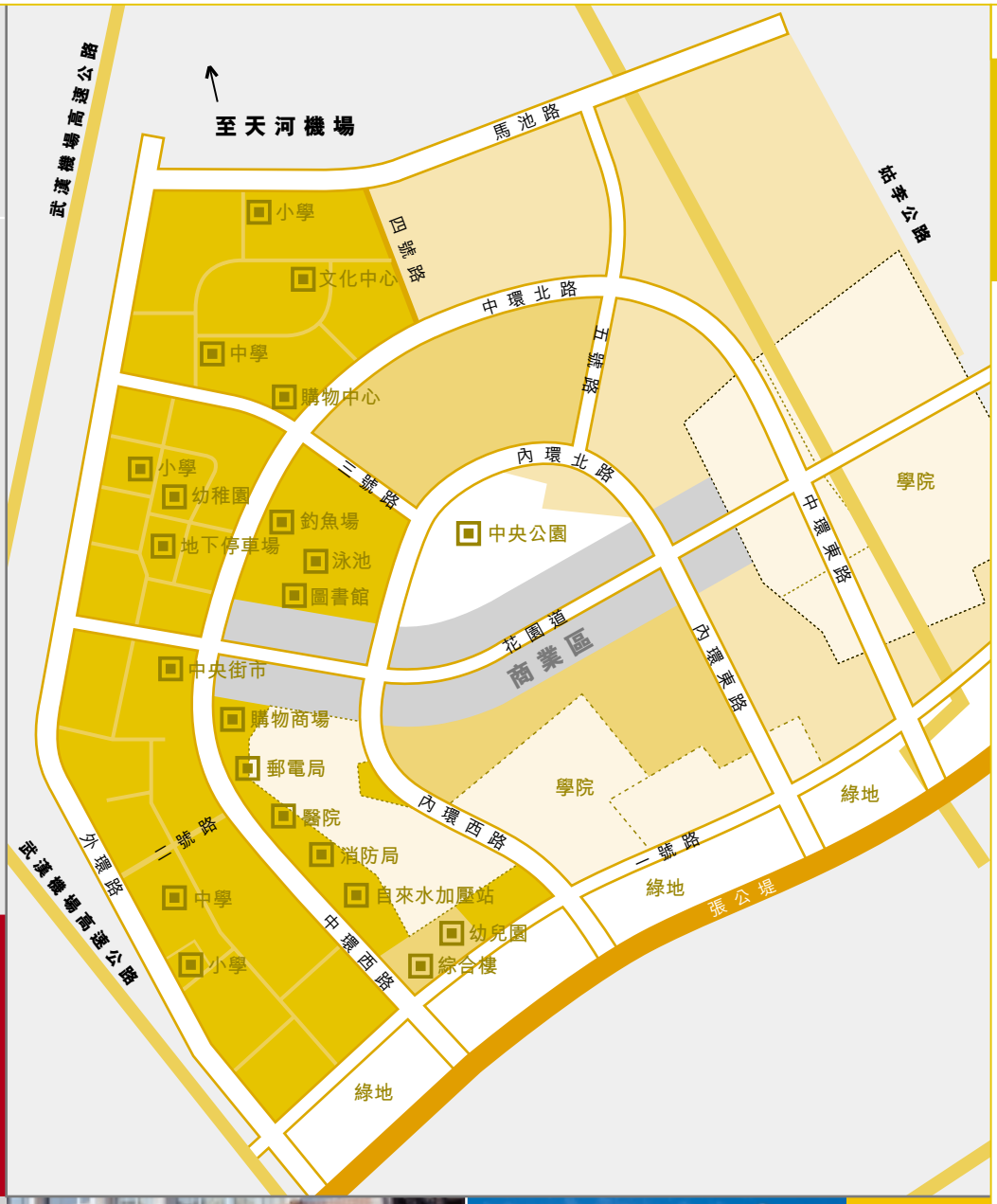
武漢國貿大廈的商場部份已於二零零一年六月售予母公司，作價408,411,215港元。本集團仍擁有大廈的寫字樓部份，總樓面面積9,423平方米。大廈租用率持續保持在80%以上。

武漢新世界中心（前稱武漢飯店重建項目）座落於武漢市商業樞紐礄口區之解放大道。該項目將發展為一幢商住辦綜合大廈，總樓面面積276,200平方米，其中包括59,900平方米的住宅，138,300平方米的商場，21,100平方米寫字樓及29,900平方米供作酒店業務。建築工程即將展開，預期將於二零零四年十二月落成。



武漢區域圖

武漢是中國最大的內陸港和京廣鐵路主要的交通接駁點，素為商旅貿易中心，現更被譽為華中的工、商、科技和文化中心。



- 鐵路
- 大橋
- 築堤
- 完成項目
- 興建中項目
- 將來發展用地

1. 常青花園
2. 夢湖花園
3. 武漢國貿大廈附樓
4. 武漢新世界中心
5. 武漢新世界萬怡酒店
6. 新華家園

小學，常青花園

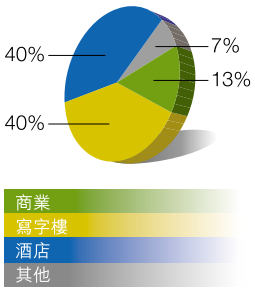
常青花園三期

南京

■ 1個項目，佔總物業組合的1.1%

南京新世界中心位於南京市中心商業區之玄武區。本項目是一幢商住綜合大廈，包括建於六層商業裙樓之上的一幢38層之酒店/住宅及一幢37層之公寓大廈，提供74,237平方米的住宅、17,849平方米的商場， 54,968平方米的寫字樓、 55,780平方米的酒店和9,486平方米的其他配套設施，預期於二零零二年中落成。

發展中之投資物業
總樓面面積

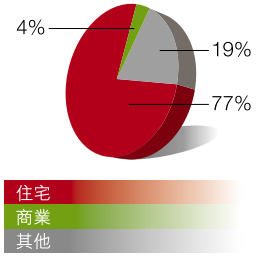


合肥

■ 1個項目，佔總物業組合的0.4%

合肥新世界花園鄰近美菱大道，是通往火車站的主要路徑。本項目為一個住宅發展項目，總樓面面積124,297平方米，包括108,473平方米的住宅及2,579平方米的商場。80,274平方米推出發售的面積中，已售出逾65%。預期於二零零二年六月竣工。

作出售之發展項目
總樓面面積



華南地區

大自然　是天地間最完美的設計師。聰明的設計師不會奢望去超越它，只會以他靈巧的心思去處處突出、保護大自然的美，達至和諧美好的境界

- 7個項目，佔總物業組合的19.8%

市場狀況

二零零一年上半年，與去年同期相比

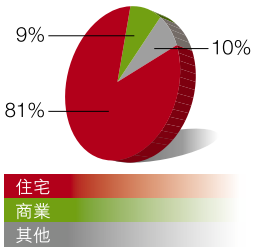
- 國內生產總值上升12.5%，達人民幣1,153億元；
- 商品房銷售面積上升21.29%，達290萬平方米；
- 住宅單位銷售面積增至270萬平方米，升幅達23.7%；
- 房地產發展項目投資增長16.7%，達人民幣140億元。

於二零零一年六月三十日甲級寫字樓租用率逾92%。

廣州新世界棕櫚園

廣州

作出售之發展項目
總樓面面積



物業發展

新世界棕櫚園位於廣州市著名的二沙島，這裡被珠江水道環抱，雖地處市中心地帶，但卻是恬靜自然的理想居住之所。此項豪華渡假式發展項目包括132間低層洋房，總樓面面積20,001平方米。此項優美的加州式發展項目已於二零零零年十二月落成，已售單位超過75%。

東逸花園位於天河區，毗鄰天河公園。東逸花園是一個高級住宅發展項目，總樓面面積259,368平方米。一期住宅面積19,760平方米經已竣工，並已全部售出。二期包括320個公寓，總樓面面積33,706平方米，已於近期落成，銷售進度理想。

→ 由左至右

■ 廣州新世界棕櫚園

■ 廣州逸彩庭園

■ 園林景觀，廣州新世界棕櫚園

芳草園位於廣州市天河區天河北路，為一個高檔住宅項目，分兩期發展，總樓面面積 88,515 平方米。一期包括 38,000 平方米的住宅及2,500平方米的商場。預期於二零零二年七月落成，預售則將於二零零一年底展開。

凱旋新世界廣場（前稱珠江新城 L 區）位於廣州市未來的商業中心區珠江新城，項目總樓面面積339,535平方米，分兩期發展。一期包括150,265平方米的住宅及15,811平方米的商場，預計於二零零三年五月落成。二期則預期於二零零四年竣工。

逸彩庭園（前稱芳村第1、2及4區發展項目）位處芳村區，可飽覽珠江美景。此項目將分多期發展，總住宅面積1,081,319平方米。一期包括168個低層公寓單位，總面積13,152平方米，預期於二零零一年十二月落成。預售取得極大的成功。

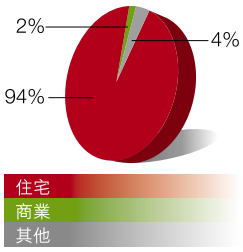
嶺南新世界家園（前稱廣州集賢庄安居住房屋苑發展項目）座落於白雲區，為一大型住宅物業發展項目，總樓面面積1,739,271平方米。一期186,996平方米已落成並售罄。二期A包括37,736平方米的住宅及5,685平方米的商舖，預期於二零零一年十一月落成，該物業的預售即將展開。二期B包括120,000平方米的住宅和12,250平方米的商場，預期於二零零二年底落成。

- 9 個項目，佔總物業組合的 11.7%
- 3 個項目，佔總落成投資物業的 18.8%

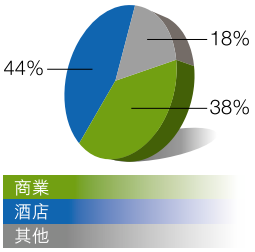
深圳新世界倚山花園

珠江三角洲

作出售之發展項目
總樓面面積



已落成之投資物業
總樓面面積



物業發展

深圳

深圳新世界倚山花園為豪華住宅發展項目，總樓面面積為178,814平方米，位於深圳市鹽田區沙頭角的商住區內。一期包括23幢豪華別墅，總面積7,500平方米，預計於二零零一年九月落成。

東莞

東莞新世界花園位於東莞市東區，為一個高檔住宅發展項目，提供戶外泳池及豪華會所設施。一至七期總樓面面積200,489平方米，於一九九九年落成，大部份單位經已售出。八及九期總樓面面積62,288平方米，於二零零一年六月落成，銷售進度理想。

順德

順德新世界會議展覽中心乃位於大良鎮的高尚商住綜合項目。一期住宅面積22,373平方米，已售出逾80%；而面積33,254平方米的購物中心平均出租率超過80%。二期住宅樓宇即將動工。

→ 由左至右

■ 球場，惠陽棕櫚島高爾夫球場

■ 會所，惠陽棕櫚島高爾夫球場

■ 東莞新世界花園

新塘

新塘新世界花園位於增城市新塘鎮，為一項住宅社區項目，總樓面面積 392,975 平方米。一期 A 總面積 23,279 平方米之住宅已於年內落成，一期B及一期C合共23,205平方米，預計於二零零二年落成。一期已售70%以上。二期133,180平方米預期於二零零三年六月竣工。

珠海

珠海新世界海濱花園位於珠海市三灶管理區，為一個住宅發展項目，總樓面面積 62,104 平方米，包括 57,962 平方米的住宅及 1,875 平方米的商舖。一期 19,525 平方米預期於二零零一年十二月落成。

惠州

惠陽棕櫚島高爾夫球場位於秋長鎮，為一個圍繞高爾夫球場而建的豪華渡假式發展項目，提供別墅及低層公寓。此發展項目包括一個有27個球洞的高爾夫球場，面積 991,667 平方米，已於二零零一年六月啟用。物業發展之一期包括 14 幢別墅，總面積 6,604 平方米， 37 幢公寓，總面積 6,861 平方米及酒店，面積 1,660 平方米，已於二零零一年六月落成。超過 70% 的別墅及公寓經已售出。

惠州長湖苑住宅小區為位於東平區擁覽河景之住宅社區發展項目。一期包括十幢九層之住宅樓宇，總樓面面積126,665平方米，大部份經已售出。計劃中之二期將發展120,000平方米之總樓面面積，建築工程將於明年展開。

海口

海口新世界花園位於新埠島，擁覽海口橫溝河美景。此項目為高檔渡假式住宅發展項目，總樓面面積198,088平方米。一期包括416個住宅單位，總樓面面積 49,560 平方米，預期於二零零二年二月落成。並將於二零零二年上半年開始推售。

肇慶

肇慶新世界花園（前稱肇慶中調洪湖）為位處肇慶市中調洪湖西之大型住宅項目，總樓面面積 354,086 平方米。一期提供 297 個住宅單位，總樓面面積32,347平方米，建築工程現正進行中，預期將於二零零二年十月竣工。

珠江三角洲及廣州區域圖

廣東省素來是全國經濟增長最快的地區，最繁榮的經濟特區亦位於此。除了因經濟發展帶來的富裕外，廣東省內更有許多古樸的歷史名勝和寬敞清幽的居住環境。

鐵路
地下鐵路
地下鐵路 (興建中)
大橋
其他公路

1. 新世界花園別墅
2. 新世界棕櫚園
3. 東逸花園
4. 芳草園
5. 凱旋新世界廣場
6. 逸彩庭園

新世界花園別墅

中央花園，新塘新世界花園

財務回顧

財務報表分析

綜合損益帳

	二零零一財政年度 百萬港元	二零零零財政年度 百萬港元
營業額		
物業銷售	415.8	439.3
租賃業務	171.5	158.5
酒店業務	-	9.2
1 總營業額	587.3	607.0
其他收益	48.1	57.2
2 其他經營收入	73.9	-
經營開支	(445.1)	(243.8)
3 未計融資成本前經營溢利	264.2	420.4
4 融資成本	(70.0)	(79.2)
5 應佔聯營公司及共同控制企業業績	38.8	(120.7)
除稅前溢利	233.0	220.5
6 稅項	(30.3)	(11.6)
少數股東權益	4.3	(5.4)
7 股東應佔溢利	207.0	203.5

綜合資產負債表

	二零零一年六月三十日 百萬港元	二零零零年六月三十日 百萬港元
資產		
投資物業	1,207.7	1,277.1
8 在建資產	1,984.5	1,605.6
其他固定資產	56.0	41.4
發展中待完成物業	2,812.6	2,660.4
9 聯營公司	781.2	909.6
9 共同控制企業	9,305.7	10,166.5
其他投資	2,925.1	2,934.5
其他非流動資產	0.8	4.9
10 現金及銀行結存	1,252.4	682.3
11 其他流動資產淨值	701.0	139.7
	21,027.0	20,422.0
股東權益及負債		
股本	146.9	146.4
股份溢價	1,243.6	1,234.8
12 其他儲備	15,072.3	14,906.4
保留溢利	1,006.9	700.9
股東資金	17,469.7	16,988.5
少數股東權益	62.9	118.5
長期負債	3,019.4	2,783.6
遞延收入	475.0	531.4
	21,027.0	20,422.0

綜合現金流量報表

	二零零一財政年度 百萬港元	二零零零財政年度 百萬港元
13 經營業務現金流入/(流出)淨額	229.5	(539.8)
已收利息	55.1	72.4
14 已付利息	(67.2)	(78.8)
已收一家共同控制企業之股息	-	20.4
添置固定資產	(718.0)	(147.0)
15 投資聯營公司及投資合營企業增加	(324.2)	(986.3)
收購附屬公司權益及附屬公司額外權益	(123.6)	(245.9)
16 投資業務其他現金流入淨額	694.3	113.4
人民幣貸款融資增加	401.1	388.5
17 來自融資活動其他現金(流出)/流入淨額	(26.1)	1,401.5
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	120.9	(1.6)
年終現金及現金等值項目	503.2	382.3

1 本集團營業額輕微下降，主因是安居住房屋苑之營業額下降。但商品住房物業銷售則錄得89%增長，達307,000,000港元。租賃業務錄得8.2%之穩定增長，達171,000,000港元。

2 其他經營收入包括有關出售武漢新鵬發展有限公司（該公司擁有武漢國貿大廈）權益所得出售收益93,800,000港元。

3 除利息開支前經營溢利下降的部分原因是安居住房屋苑之營業額下降及企業開支上升。

4 受惠於息率下跌及以更優惠條款為貸款再融資，融資成本因而下跌11.6%。

5 由於物業銷售增加以及租務及酒店業務改善，聯營公司及共同控制企業溢利大幅提升。

6 根據中國稅務法例物業銷售增加帶來的應課稅利潤，使稅務開支增加。

7 詳情載於「應佔經營溢利分析」一節。

8 在建資產由於支付額外建築費用以完成位於大連、南京及上海物業而增加23.6%。

9 聯營公司及共同控制企業賬面成本下降，乃主要由於將廣州東逸花園及東方新世界花園由共同控制企業重列為附屬公司之影響。

10 由於物業銷售及物業預售所收按金增加，本集團現金水平上升83.6%。

11 其他流動資產淨值大幅上升，主要由於增添發展中物業例如廣州東逸花園、東方新世界花園、北京麗高花園及凱旋新世界廣場。

12 其他儲備增加主要由於投資物業重估值上升。

13 本集團經營業務現金流入淨額大幅上升主要與物業銷售所得款項及物業預售所收按金有關。

14 已付利息減少乃由於利率下降及再融資時取得更優惠條款。

15 年內投資聯營公司及共同控制企業大幅減少，乃因來自物業銷售的現金流入增加而滾動再投資在項目中，以致企業注入資金需求減少。

16 年內本集團1)從出售一間附屬公司權益及2)因成功出售物業而從投資合營企業公司回收投資額，獲得大量現金流入，分別為386,000,000港元及277,000,000港元。

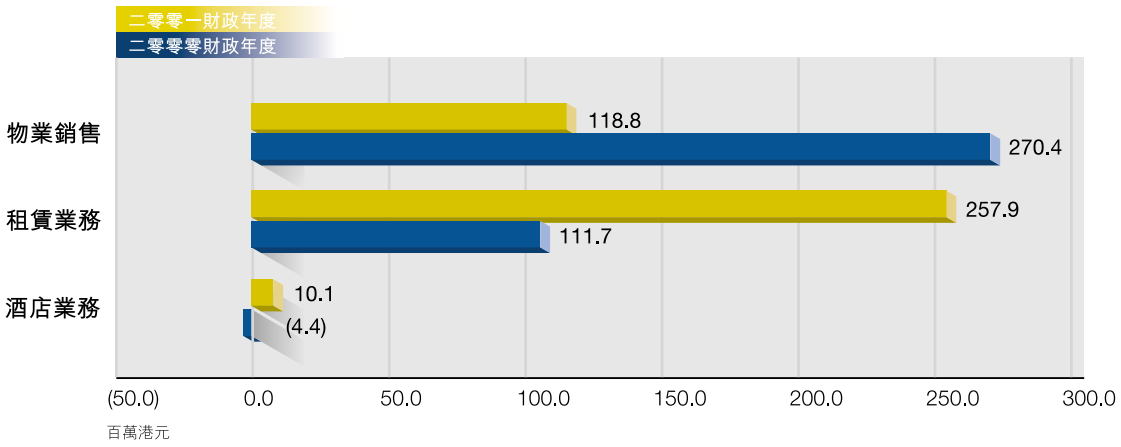
17 來自融資業務之其他現金流入淨額大幅下降，主要由於去年本集團首次公開招股所得款項所致。

應佔經營溢利分析

按業務分析

	二零零一財政年度 百萬港元	二零零零財政年度 百萬港元	回顧
物業銷售	**118.8**	270.4	成功出售瀋陽新世界花園一期、武漢常青花園四期及廣州新世界棕櫚園為應佔經營溢利之主要來源。
租賃業務	**257.9**	111.7	此類別業務錄得可觀增長是由於北京新世界中心、天津新安廣場及武漢國貿大廈等租務物業表現持續向好所致。應佔經營溢利大幅增長部份原因是出售武漢國貿大廈裙樓權益所得。
酒店業務	**10.1**	(4.4)	酒店業務之應佔經營溢利大幅改善，主因在於管理層成功執行成本控制措施，使瀋陽新世界酒店經營業績得到改善。該酒店先前因經營成本及借貸成本高昂，因而影響經營業績。
其他	**(0.1)**	(0.2)	
	386.7	377.5	
融資成本	**(70.0)**	(79.2)	
企業支出	**(109.7)**	(94.8)	
股東應佔溢利	**207.0**	203.5	

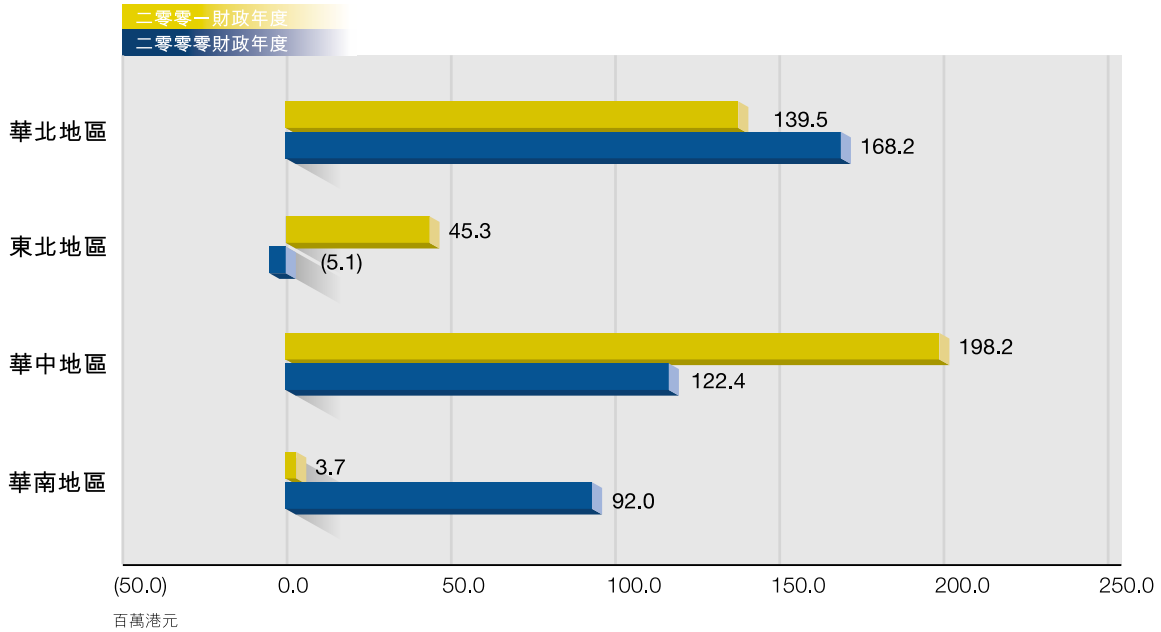
按業務劃分之應佔經營溢利分析



按地區分析（主要城市）

	二零零一財政年度 百萬港元	二零零零財政年度 百萬港元	回顧
華北地區	**139.5**	**168.2**	
－北京	50.6	(28.0)	在北京，由於加強市場推廣活動及實行經營成本財務監控，故此物業銷售、租賃業務及酒店業務之應佔經營溢利均錄得增長。
－天津	91.6	197.7	應佔經營溢利下跌主要由於年內並無安居住房屋苑項目落成。
東北地區	**45.3**	**(5.1)**	
－瀋陽	47.0	(2.2)	瀋陽新世界花園一期成功出售及酒店經營業績改善，應佔經營溢利顯著增長。
華中地區	**198.2**	**122.4**	
－武漢	203.7	171.5	應佔經營溢利增長乃因出售武漢國貿大廈裙樓之權益錄得收益，其部份增長卻因安居住房屋苑之落成單位數量較少而抵銷。
華南地區	**3.7**	**92.0**	
－廣州	25.4	55.3	應佔經營溢利下降乃因去年度安居住房屋苑落成單位數量較大所致。
－珠江三角洲	(21.7)	36.7	該地區業績下跌主要因東莞新世界花園之應佔經營溢利貢獻減少。
應佔經營溢利	**386.7**	**377.5**	

按地區劃分應佔經營溢利

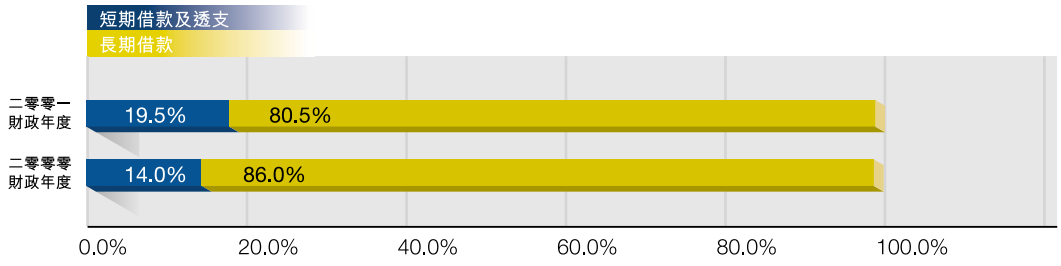


流動資金及資本來源

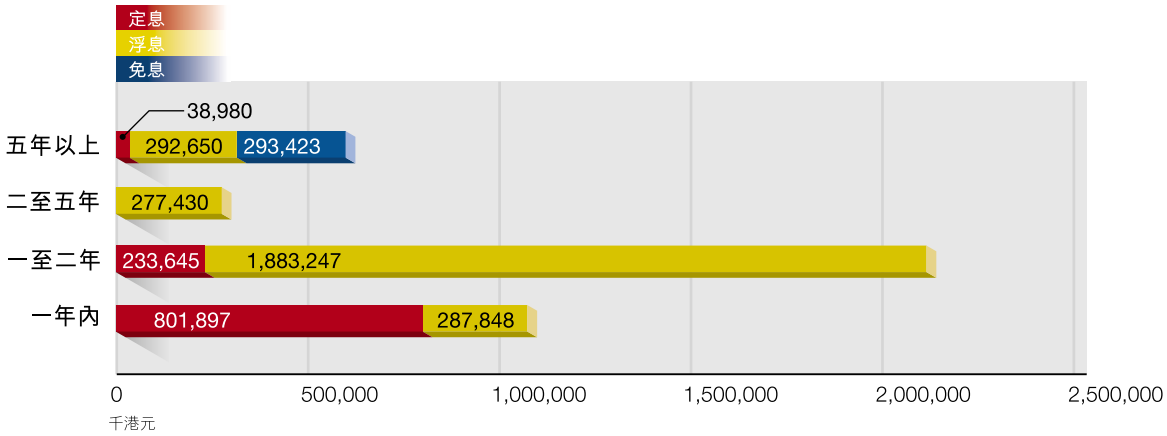
截至二零零一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款由去年682,300,000港元增至1,252,400,000港元。本集團之綜合債項淨額為2,856,700,000港元（二零零零年：3,232,400,000港元），以致資本與負債比率由19%下降至17%。

本集團維持一個均衡之債項概況，並且透過指明定息及浮息債項組合選擇、貨幣風險容許程度、均衡之到期日分佈，充份作好分散風險安排。

借貸來源

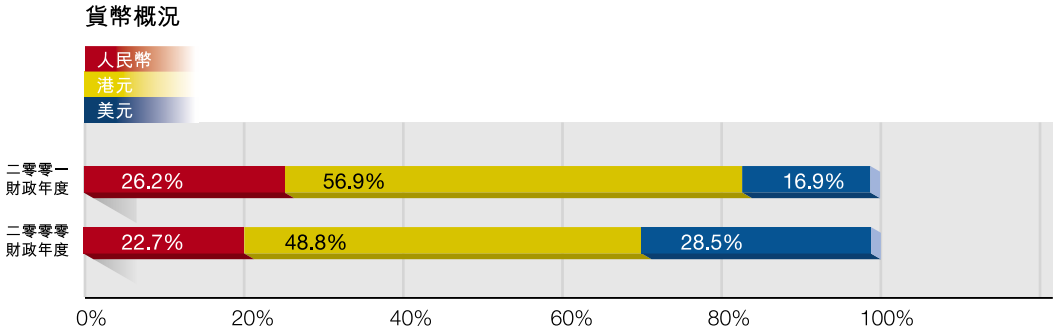


利率及到期日概況



於二零零二財政年度內到期償還之債項合共1,089,700,000港元，鑑於本集團擁有現金共1,252,400,000港元及已錄得增長之物業銷售收益及租金收入幫助下應可應付裕餘。

本集團66%（上年度：25%）以上債項總額以浮動利率計算，而定息借貸則主要涉及人民幣貸款。



董事簡介

主席兼董事總經理

鄭家純博士

鄭家純博士（五十四歲）鄭博士於一九九九年出任新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理。彼亦為新世界發展有限公司之董事總經理及新世界基建有限公司、新世界數碼基地有限公司、新世界創建有限公司、New World Telephone Holdings Limited、新世界第一巴士服務有限公司與大福證券集團有限公司之主席，並為新世界酒店（集團）有限公司之董事總經理及周大福企業有限公司、萬豪國際酒店集團及香港興業集團有限公司之董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席、中華人民共和國第八屆及第九屆人民政治協商會議委員。鄭博士為鄭家成先生之長兄及杜惠愷先生之妻舅。

副主席

杜惠愷先生

杜惠愷先生（五十七歲）杜先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。杜先生所擔任之其他公司職位包括新世界基建有限公司、新世界創建有限公司、新世界數碼基地有限公司及大福證券集團有限公司之副主席，豐盛珠寶有限公司之董事總經理，並為新世界酒店（集團）有限公司之董事。杜先生現為加拿大商會駐港總監之一。此外，彼獲委任為中國人民政協會議上海市常務委員。杜先生為鄭家純博士之妹倩及鄭家成先生之姐夫。

執行董事

鄭家成先生

鄭家成先生(四十九歲)鄭先生於一九九九年六月起出任新世界中國地產有限公司之執行董事，彼為新世界發展有限公司、新世界創建有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、澳門自來水有限公司及寶利城有限公司之董事。彼亦為新世界基建有限公司之執行董事。鄭先生是鄭家純博士之胞弟及杜惠愷先生之妻舅。

梁志堅先生

梁志堅先生（六十二歲）梁先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之董事兼集團總經理，同時是新世界基建有限公司、新世界酒店有限公司、新世界第一巴士服務有限公司及協興建築有限公司之董事。

陳錦靈先生

陳錦靈先生（六十一歲）陳先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為新世界發展有限公司及新世界基建有限公司之董事。陳先生亦現為新世界創建有限公司、協興建築有限公司、中法控股（香港）有限公司及澳門自來水有限公司之董事總經理及澳門電力有限公司之董事。

周桂昌先生

周桂昌先生（五十九歲）周先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新世界發展有限公司及協興建築有限公司之董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有三十年以上經驗。周先生於一九七四年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之建築及工程業務。

周宇俊先生

周宇俊先生（五十四歲）周先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有二十七年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

陳永德先生

陳永德先生（五十二歲）陳先生於一九九六年出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為太平洋港口有限公司之副主席、新世界基建有限公司之董事總經理及新世界數碼基地有限公司、中華網國際網絡傳訊有限公司及澳門自來水有限公司之董事。陳先生亦為第三屆海南省政協委員會委員。

蘇鍔先生

蘇鍔先生（五十四歲）蘇先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。蘇先生現為新世界基建有限公司及太平洋港口有限公司之執行董事及多家參與中國投資之公司之董事。

非執行董事

符史聖先生

符史聖先生（五十二歲）符先生為新世界基建有限公司之非執行董事，並為新世界發展（中國）有限公司及多家參與中國投資之公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有二十年以上經驗。

羅康瑞博士 GBS 太平紳士

羅康瑞博士GBS太平紳士（五十三歲）羅博士為瑞安建業有限公司及瑞安集團之主席。彼為香港工商專業聯會創會主席及現任會長、第九屆全國政協委員會委員、長江開發滬港促進會理事長、中國宏觀經濟學會特邀顧問、港美經濟合作委員會委員、中華海外聯誼會理事、香港科技大學校董會主席及鷹君集團有限公司董事。彼亦出任恆生銀行有限公司的非執行董事及香港地產建設商會的董事。羅博士獲頒授金紫荊星章及獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

鄭維志先生

鄭維志先生（五十三歲）鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司之主席，亦為新世界基建有限公司、道亨銀行集團有限公司及為於倫敦證券交易所上市之Gieves & Hawks plc董事。鄭先生一向積極於公共事務方面，彼現於下列公共團體擔任職務；香港貿易發展局委員會、公務員銓敘委員會、城市規劃委員會、香港科技大學顧問委員會及香港大學校務委員會成員。鄭先生亦現為香港總商會主席。彼持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

田北俊先生

田北俊先生（五十四歲）田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣（國際）有限公司、 Manhattan Realty Ltd.主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生自一九八八年起出任立法局議員，一向積極服務社會，在香港擔任多個政府及非政府組織和委員會的成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並在貿易及工業事務委員會、人力事務委員會與政制事務委員會出任委員。田先生現為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學創會委員及香港中文大學校董。

茲通告本公司謹訂於二零零一年十二月六日星期四上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心舊翼會議室407舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

一、 省覽及通過截至二零零一年六月三十日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告書。

二、 選舉董事及釐定其酬金。

三、 聘任核數師及釐定其酬金。

四、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案作為特別事項處理：

普通決議案

（一）「**動議**：

(a) 在下文(c)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間（按下文之定義）內行使本公司全部權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並就此作出或授予將會或可能需要行使此項權力之售股建議、協議或購股權；

(b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事會在有關期間內作出或授予將會或可能需要於有關期間結束後始行使上述權力之售股建議、協議或購股權；

(c) 本公司董事會依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論是否依據購股權或其他原因而配發）之股本總面值（根據(i)配售新股（按下文之定義），或(ii)按本公司之組織章程細則規定就配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息而訂立之任何以股代息或類似安排除外），不得超過本公司於通過本決議案之日之已發行股本總面值百分之二十，而上述批准亦須以此為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止（以較早者為準）之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。

「配售新股」指本公司董事會於指定之期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時之持股比例提呈之股份配售建議(惟本公司董事會有權就零碎股份或就任何本港以外地域之法律或實際問題或任何認可管制機構或證券交易所規定之限制下，作出其認為必須或權宜之豁免或其他安排)。」

(二)「**動議**：

(a) 在下文(b)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間(按下文之定義)內，根據開曼群島法律、一切適用法例及／或不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則或任何其他證券交易所之證券上市規則之要求，行使本公司之全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中之股份；

(b) 本公司根據本決議案(a)段之批准所能購回之本公司股份之總面值，不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十，而本決議案(a)段之批准亦須以此為限；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。」

（三）「**動議**：

於召開本大會通告所載第一及第二項普通決議案獲得通過之條件下，擴大本公司董事會根據召開本大會通告所載第一項普通決議案所獲授予之全面無條件權力，即在本公司董事會根據該項全面授權而可予配發或同意配發之股本之面值總額中，加入相等於本公司根據召開本大會通告所載第二項普通決議案所獲授予之權力而購回之股份總面值，惟增加之數額不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十。」

承董事會命
公司秘書
周宇俊
香港，二零零一年十月十日

附註：

一、 凡有權出席上述會議及投票之股東，均可委派一位或多位代表（必須為個人）出席及代其投票，代表人不必為本公司之股東。大會適用之代表委任表格已隨本年報附奉。

二、 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或延會舉行前四十八小時送交本公司之主要營業地點，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓，方為有效。

董事會欣然提呈截至二零零一年六月三十日止年度之年報及賬目報告。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之主要業務載於第137頁至第148頁賬目附註35。

賬目

本集團截至二零零一年六月三十日止年度之業績與本公司及本集團截至當日之經營狀況載於第96頁至第148頁之賬目內。

股息

董事會議決不擬派發截至二零零一年六月三十日止年度任何股息(二零零零年：無)。

股本

年內股本變動詳見賬目附註26。

儲備

儲備變動詳見賬目附註27。

買賣或贖回上市證券

年內本公司及其附屬公司概無購回或出售本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註12。

捐款

本集團於年內之慈善及其他捐款為109,000港元(二零零零年：353,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告刊發當日之董事為：

鄭家純博士
杜惠愷先生
鄭家成先生
梁志堅先生
陳錦靈先生
周桂昌先生
周宇俊先生
陳永德先生
蘇　鍔先生
羅康瑞博士*
符史聖先生
鄭維志先生*
田北俊先生*

*　獨立非執行董事

鄭家成先生、周桂昌先生、羅康瑞博士及田北俊先生根據本公司組織章程細則第116條退任，惟具資格及願意候選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於一年內可由本公司終止而需作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

除集團成員間之合約外，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

關連交易

(1)　截至二零零一年六月三十日，同系附屬公司新世界金融有限公司，Sexon Enterprises Limited和協興建築有限公司向本集團提供總額2,741,175,000港元(二零零零年：1,764,400,000港元)之貸款。此等貸款為無抵押及計息，年息率由三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%不等，須於二零零二年三月至二零零六年十二月間償還。截至二零零一年六月三十日止年度，此等同系附屬公司就上述貸款向本集團所收取之利息為106,407,000港元(二零零零年：114,241,000港元)。

關連交易(續)

(2) 本公司向同系附屬公司New World Tower Company Limited支付本集團佔用寫字樓之租金4,685,000港元(二零零零年:5,046,000港元)。

(3) 同系附屬公司Polytown Projects Limited獲本公司持有88%權益之附屬公司大連新世界廣場國際有限公司(「大連新世界」)聘任為位於大連之物業投資項目(「該物業」)之建設提供項目管理服務。截至二零零一年六月三十日,就其提供之服務計入該物業發展成本之累計項目管理費為9,805,000港元(二零零零年:9,805,000港元),而截至二零零一年六月三十日止年度大連新世界並無支付任何款額。

(4) 同系附屬公司協興建築(中國)有限公司獲大連新世界聘任為物業建設(包括地基及上蓋工程)之總承建商。截至二零零一年六月三十日,計入該物業發展成本並已支付之累計承建費為259,494,000港元(二零零零年:143,844,000港元),其中115,650,000港元(二零零零年:13,044,000港元)已於年內支付。

(5) 同系附屬公司美邦機電顧問工程管理有限公司獲大連新世界聘任為電機工程師,為該物業之建設提供工程顧問服務。截至二零零一年六月三十日,就其提供之服務計入該物業發展成本之累計工程顧問費為3,372,000港元(二零零零年:3,372,000港元),而於截至二零零一年六月三十日止年度大連新世界並無支付任何款項(二零零零年:948,000港元)。

(6) 本集團持有64%權益之附屬公司上海合裕房地產有限公司(「上海合裕房地產」)之主要股東上海裕隆實業公司(「上海裕隆」)根據一九九二年十二月九日一項協議向上海合裕房地產承辦土地開發服務。截至二零零一年六月三十日,支付上海裕隆並計入上海合裕房地產有關物業發展成本之累計服務費總額為24,381,000港元(二零零零年:24,381,000港元),而截至二零零一年六月三十日止年度上海合裕房地產並無支付任何款項。

(7) 最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)為本集團之全資附屬公司NW China Homeowner Development Limited(「NWCHD」)所獲得之300,000,000美元銀團貸款提供擔保,NWCHD應付新世界發展之擔保費按年率2%計算。該貸款已於年內悉數償還,而截至二零零一年六月三十日止年度支付新世界發展之擔保費為5,290,000港元(二零零零年:12,904,000港元)。

(8) 一九九九年七月,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(其中包括)本集團出售其於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」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,783,000,000港元(二零零零年:7,858,000,000港元)。新世界發展亦承諾就本集團因出售安居住房屋苑而無法支付之土地增值稅及所得稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零零年:無)。

(9) 同系附屬公司天津新世界百貨有限公司(「天津新世界百貨」)就本公司全資附屬公司新世界安信(天津)發展有限公司(「新世界安信(天津)」)向天津新世界百貨所使用物業提供房產管理服務支付新世界安信(天津)2,019,000港元(二零零零年:1,744,000港元)房產管理服務費。房產管理費截至二零零零年十二月三十一日止按每平方米人民幣18元計算,於二零零一年一月一日起則為每月人民幣180,000元。

關連交易（續）

（10）二零零零年九月十五日，新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）之全資附屬公司Bonny-View Corporation（「BVC」）就收購Anderson International Investment Limited（「AII」）所持新世界安信發展有限公司（「新世界安信」）49%權益連同股東貸款494,075,865港元與AII訂立一項有條件協議。已付總代價為406,624,310港元，其中90,000,000港元以現金支付，餘額以AII欠負及應付本集團未償還款額316,624,310港元抵銷。該項收購於二零零零年十一月三十日完成。新世界安信之後成為BVC之全資附屬公司。

於協議訂立日期，AII為新世界安信之主要股東，並由同時為新世界安信及新世界安信（天津）執行董事之陳奇先生全資擁有，是項收購構成本集團之一項關連交易。有關收購之公佈已於二零零零年九月十八日刊登。

（11）二零零一年五月十一日，新世界發展中國與南京市玄武區城鎮建設綜合開發公司（「南京玄武」）及美國專業音響有限公司（「美國專業音響」）就收購南京玄武與美國專業音響分別持有南京華威房地產開發有限公司（「南京華威」）之17%及15%權益訂立協議。新世界發展中國已付予南京玄武及美國專業音響之代價分別約為28,941,038港元及16,843,738港元。收購後，本集團所持南京華威權益由48%增至80%。

於該協議訂立日期，南京玄武及美國專業音響為南京華威之主要股東，而南京華威於收購前為本集團擁有48%權益之附屬公司，因此該收購構成本集團之關連交易。有關收購之公佈已於二零零一年五月十四日刊登。

(12) 二零零一年五月二十五日，新世界發展中國之全資附屬公司Steady Profits Limited（「Steady Profits」）就收購HK2 Limited（「HK2」）所持Kiwi Profits Limited（「KPL」）之3股與HK2訂立有條件股份購買協議，代價為28,349,737港元，以發行及配發8,790,616股本公司新股支付，每股發行價3.225港元。收購後，KPL成為Steady Profits之全資附屬公司。

與此同時，於二零零一年五月二十五日，新世界發展中國就收購一項相當於南京華威註冊股本12%股權之參與權益與HK3 Limited（「HK3」）訂立一項有條件買賣協議，代價為6,840,677港元，以發行及配發2,121,140股本公司新股支付，每股發行價3.225港元。收購後，本集團持有南京華威之權益由80%增至92%。

與HK2及HK3（即於協議訂立日期分別為KPL及南京華威之主要股東）訂立之協議構成本集團之股份及關連交易。該等協議經NWD書面同意批准。有關協議之公佈已於二零零一年五月二十八日刊登。該等收購隨於二零零一年六月三十日完成。

關連交易(續)

(13) 二零零一年六月十九日，新世界發展中國與同系附屬公司越峰集團有限公司(「越峰」)訂立協議，有關出售新世界發展中國所持武漢新鵬發展有限公司(「新鵬」)註冊股本95%權益，與及同新世界發展中國額外提供予新鵬超出新鵬註冊資本之資金(用以發展及投資於(a)武漢國際貿易商業中心五層裙樓及(b)武漢國際貿易中心六層裙樓及一層地庫)，現金代價408,411,215港元。

鑒於越峰為新世界發展之全資附屬公司，該項交易構成本集團一項關連交易。有關出售之公布已於二零零一年六月二十日刊登。

(14) 二零零一年九月三日，本公司就上海華美達廣場有限公司(「借方」)於分別為兩項之定期貸款融資項下之責任及負債提供公司擔保(「該擔保」)，該兩項定期貸款融資乃由一獨立財務機構提供，本金總額分別為10,000,000美元及人民幣50,000,000元。本公司亦已保證上海華美達廣場將於二零零二年三月三十一日前(或貸方可能同意之較後日期)落成，並承諾有關完成建設之所需資金將得以落實。上海華美達由Ramada Property Ltd.擁有95%，後者由本集團擁有60%及由Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)擁有20%。Stanley已同意向本公司支付按所動用銀行信貸額計算之每年0.25%之擔保費。

鑒於Stanley為本集團若干附屬公司之主要股東，提供該擔保及Stanley支付擔保費構成本集團關連交易。有關公布已於二零零一年九月四日刊登。

本公司已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)豁免嚴格遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章對上述(1)至(8)項交易之規定。根據上市規則，此等交易為關連交易。本公司之獨立非執行董事審閱此等交易後，確認此等交易乃：

(a) 循本公司日常業務進行；

(b) 根據一般商業條款及公平原則進行；

(c) 根據規管此等交易之協議之條款進行，或假若沒有此等協議，則按照不遜於獨立第三者所得到或所給予之條款進行；

(d) 按照對本公司股東公平合理之條款進行；及

(e) 不超逾與聯交所協定之最高數額。

除上文所披露者外，並不構成本年度關連交易之重大有關連人士交易之概要已於賬目附註32披露。

董事於本公司證券之權益

截至二零零一年六月三十日，除周桂昌先生持有本公司126股股份外，各董事及彼等之聯繫人士等並無實益或非實益擁有本公司已發行股本。

董事於本公司相聯法團證券之權益

截至二零零一年六月三十日，各董事及彼等之聯繫人士於相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))證券之權益如下：

	個人權益	家屬權益	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份)			
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份)			
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份)			
陳錦靈先生	1,350	—	—

董事於本公司相聯法團證券之權益(續)

	個人權益	家屬權益	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份)			
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份)			
梁志堅先生	–	–	119,000

董事於本公司相聯法團證券之權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
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份)			
陳錦靈先生	250	–	–
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份)			
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) 此等股份由一家公司實益擁有,而根據披露權益條例,有關董事被視為有權在該公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權。

除上文所披露者外,截至二零零一年六月三十日,各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士並無實益或非實益擁有本公司任何相聯法團(定義見披露權益條例)之任何證券權益。

董事購買股份或債券之權利

(A) 根據本公司之購股權計劃(詳情請見賬目附註26(ii)),本公司以下董事於獲授予可認購本公司股份之購股權中擁有以下個人權益:

董事姓名	授予日期	可行使購股權期間	於二零零一年六月三十日每股行使價1.955港元並分為五批之尚未行使購股權數目
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
杜惠愷先生	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	3,500,000
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
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
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
陳錦靈先生	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
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
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
蘇　鍔先生	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

上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。截至二零零一年六月三十日止年度內,該等董事概無根據本公司之購股權計劃行使任何購股權。

董事購買股份或債券之權利(續)

(B) 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，彼等於獲授予可認購新世界基建股份之購股權中擁有以下個人權益：

		於二零零一年六月三十日尚未行使之購股權數目	
		每股行使價	每股行使價
董事姓名	**授予日期**	**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　鍔先生	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) 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。截至二零零一年六月三十日止年度，該等董事概無根據新世界基建之購股權計劃行使任何購股權。

董事購買股份或債券之權利(續)

(C) 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	於二零零一年六月三十日行使價每股0.693港元之尚未行使購股權數目
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。

截至二零零一年六月三十日止年度，上述董事概無根據太平洋港口之購股權計劃行使任何購股權。

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年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。

董事於競爭業務之權益

年內及截至本報告日期為止，下列董事根據上市規則被視為與或可能會與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
	北京京港開發有限公司	於北京經營酒店	董事
杜惠愷先生	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	北方同福酒店有限公司	於哈爾濱經營酒店	董事
	天津新世界房地產有限公司	於天津發展物業	董事
	上海新華美大酒店有限公司	於上海經營酒店	董事
周宇俊先生	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事

董事於競爭業務之權益(續)

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
陳錦靈先生	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
周桂昌先生	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

由於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，且該等公司之董事並不能控制本公司董事會，故本集團能在不受該等公司影響及按公平原則之情況下經營本身業務。

主要股東於股份之權益

於二零零一年六月三十日，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	1,050,768,800 (附註(1))
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	1,050,768,800 (附註(2))

主要股東於股份之權益(續)

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股股份及High Earnings Holdings Limited(「HEH」)持有之16,546,443股股份。NWCF為新世界發展之全資附屬公司,而GWH及HEH則為新世界發展分別間接擁有59%及51.3%權益之附屬公司。新世界發展被視為於NWCF、GWH及HEH持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外,截至二零零一年六月三十日,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。

管理合約

年內並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

年內,本集團之五大客戶及五大供應商分別於本集團之營業額及採購額所佔之比例均少於30%。

最佳應用守則

年內,本公司一直遵守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。

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二零零一年六月三十日向聯屬公司(定義見應用指引19)提供貸款及擔保之詳情。

本公司及其附屬公司合共貸款7,108,520,000港元(二零零零年:8,024,891,000港元)(已計入賬目附註15及16披露之金額)予聯屬公司,為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供796,307,000港元(二零零零年:1,062,241,000港元)之擔保(已計入賬目附註29所披露之金額),以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共2,422,672,000港元(二零零零年: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5,755,929,000港元(二零零零年:6,435,145,000港元)按年利率4%至12%不等(二零零零年:4%至12%)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內部資源、銀行及其他借款撥支。

上市規則第19項應用指引－補充資料(續)

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。

於二零零一年六月三十日，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15,195,395,000港元(二零零零年：15,128,460,000港元)。該等聯屬公司於二零零一年六月三十日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零零年：無)。

核數師

賬目經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核；核數師任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，二零零一年十月十日

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

致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)

全體股東

本核數師已完成審核第96頁至第148頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之賬目乃　貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作出之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合　貴公司與　貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示　貴公司與　貴集團於二零零一年六月三十日結算時之財務狀況，及　貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零一年十月十日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	2	**587,265**	607,031
其他收益	3	**48,185**	57,239
其他經營收入	4	**73,872**	–
經營開支	5	**(445,111)**	(243,838)
未計融資前經營溢利	6	**264,211**	420,432
融資成本	7	**(69,996)**	(79,173)
應佔業績：			
聯營公司		**(11,737)**	(2,213)
共同控制企業		**50,521**	(118,509)
除税前溢利		**232,999**	220,537
税項	10	**30,270**	11,620
除税後溢利		**202,729**	208,917
少數股東權益		**4,265**	(5,388)
股東應佔溢利	27	**206,994**	203,529
每股盈利	11		
基本		**14.13仙**	13.90仙
攤薄		**14.08仙**	不適用

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	12	**3,248,168**	2,924,107
發展中待完成物業	14	**2,812,556**	2,660,433
聯營公司	15	**781,179**	909,645
共同控制企業	16	**9,305,700**	10,166,450
其他投資	17	**2,925,136**	2,934,454
其他非流動資產	18	**111,634**	108,914
非流動資產總值		**19,184,373**	19,704,003
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	19	**425,234**	458,034
發展中將完成物業	20	**2,254,051**	1,144,096
持作出售之已落成物業	21	**139,196**	165,121
現金及銀行結存	22	**1,141,588**	578,309
		3,960,069	2,345,560
流動負債			
應付賬款及應計款項	23	**470,556**	330,073
出售物業所收按金		**231,382**	26,899
欠同系附屬公司款額	24	**221,341**	35,563
有抵押短期貸款		**801,897**	548,972
銀行及其他借貸即期部分	28	**287,848**	582,095
應付税項	25	**104,445**	103,945
		2,117,469	1,627,547
流動資產淨值		**1,842,600**	718,013
資金運用		**21,026,973**	20,422,016
資本來源：			
股本	26	**146,851**	146,377
儲備	27	**17,322,901**	16,842,142
股東資金		**17,469,752**	16,988,519
銀行及其他借款	28	**3,019,375**	2,783,617
遞延收入		**474,968**	531,341
少數股東權益		**62,878**	118,539
運用資金		**21,026,973**	20,422,016

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
附屬公司	13	**15,970,436**	16,027,537
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		**9,949**	5,337
現金及銀行結存	22	**74,980**	67,557
		84,929	72,894
流動負債			
應付賬款及應計款項		**1,969**	728
欠同系附屬公司款額	24	**23,438**	2,054
		25,407	2,782
流動資產淨值		**59,522**	70,112
淨資產		**16,029,958**	16,097,649
資本來源：			
股本	26	**146,851**	146,377
儲備	27	**15,883,107**	15,951,272
股東資金		**16,029,958**	16,097,649

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營業務現金流入／(流出)淨額	31(a)	**229,545**	(539,776)
投資回報及融資成本			
已收利息		**55,086**	72,369
已付利息		**(67,218)**	(78,849)
已收一家共同控制企業股息		**–**	20,400
來自投資回報及融資成本現金(流出)／流入淨額		**(12,132)**	13,920
投資業務			
添置固定資產		**(717,978)**	(146,996)
遞延開支		**(1,323)**	(76)
投資聯營公司(增加)／減少		**(45,518)**	61,356
投資合營企業增加		**(278,677)**	(1,047,678)
投資合營企業之還款		**276,883**	110,525
投資聯營公司之還款		**32,340**	–
收購附屬公司額外權益		**(121,745)**	–
收購附屬公司權益	31(c)	**(1,837)**	(245,870)
出售一家附屬公司權益	31(e)	**386,010**	–
出售固定資產		**305**	3,029
投資業務現金流出淨額		**(471,540)**	(1,265,710)
融資前現金流出淨額		**(254,127)**	(1,791,566)
融資活動			
銀行貸款及其他借款增加		**93,458**	233,645
償還長期銀行貸款及其他借款		**(494,935)**	(371,328)
短期貸款增加淨額		**307,691**	154,819
少數股東注資		**31,656**	716
少數股東貸款增加		**6,672**	21,959
償還同系附屬公司貸款		**(208,655)**	(225,269)
同系附屬公司貸款增加		**1,079,023**	713,842
最終控股公司欠款減少		**–**	311,785
發行股份		**9,290**	1,425,000
發行股份開支		**–**	(175,213)
受限制現金及銀行結存增加		**(449,109)**	(300,024)
來自融資活動現金流入淨額	31(g)	**375,091**	1,789,932
現金及銀行結存增加／(減少)		**120,964**	(1,634)
年初現金及銀行結存		**382,278**	383,912
年終現金及銀行結存		**503,242**	382,278

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
投資物業重估盈餘／(虧絀)	27	**33,820**	(34,689)
佔聯營公司重估(虧絀)／盈餘	27	**(15,219)**	9,935
佔共同控制企業重估盈餘／(虧絀)	27	**170,184**	(207,709)
附屬公司、聯營公司及合營企業滙兑差額	27	**(26,199)**	10,987
損益賬未確認收益／(虧損)淨額		**162,586**	(221,476)
年度溢利		**206,994**	203,529
已確認收益／(虧損)總額		**369,580**	(17,947)
佔一家共同控制企業之商譽在儲備中撇銷		**–**	(153,384)
收購一家附屬公司額外權益產生之資本儲備	27	**108,682**	–
出售一家附屬公司之儲備轉撥	27	**3,301**	–
收購一家附屬公司之商譽撇銷	27	**(9,620)**	(40,492)
		471,943	(211,823)

1 主要會計政策

(a) 賬目編製基準

賬目按歷史成本常規並就酒店及投資物業以及其他投資之價值重估作出修改後編製。賬目亦按照香港普遍採納之會計原則編製。

(b) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至六月三十日之賬目，並包括本集團於年度內所佔聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派之收購後儲備。於年度內收購或出售之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績按購入之生效日期起計或計算至出售之生效日期止，並於綜合損益賬內處理。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得款項與本集團應佔該附屬公司資產淨值之差額，連同先前並無在綜合損益賬扣除或確認之任何商譽或資本儲備。

少數股東權益指外界股東在附屬公司經營業績及資產淨值中所佔之權益。

(c) 商譽

商譽指收購價超出所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之資產淨值之公平價值，並於收購年度內於儲備直接撇銷。

(d) 附屬公司

附屬公司指本集團長期擁有其附投票權股本超過50%或本集團可控制其董事會組成之公司(包括在中華人民共和國(「中國」)之合資及合作合營企業)。於附屬公司之投資按成本列賬。董事認為出現非短期性之減值時，則會作出撥備。

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團持有長期股本權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力及無訂立合同安排以共同控制其經濟活動之公司，惟其並非附屬公司。本集團於聯營公司之投資亦包括由本集團聯營公司控制其董事會組成之中國合營企業。

綜合損益賬包括本年度本集團應佔聯營公司之業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值。

(f) 共同控制企業

共同控制企業乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

本集團於共同控制企業之權益乃按照成本加本集團收購企業後應佔業績及儲備減非短期性之減值準備入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率視乎下述共同控制企業之性質而異。

(i) 合資合營企業

合資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定而並非按各自之出資比例分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值之合營企業。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東實益擁有之權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

1 主要會計政策(續)

(g) 於中華人民共和國之合營企業

(i) 合資合營企業

對於本集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可控制其投票權或其董事會之組成，則列作附屬公司處理，或倘本集團及其他合資合營夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制企業。

(ii) 合作合營企業

對於本集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可控制其投票權或其董事會之組成，則列作附屬公司處理，或倘本集團及其他合作合營夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制企業。

(h) 其他投資

其他投資為附屬公司、聯營公司及共同控制企業以外之長期投資。

(i) 投資證券

投資證券持作非買賣用途，於結算日以公平值列賬。公平值由董事參照有關投資之市價或資產淨值(倘屬非上市投資)估算。個別投資之公平值所出現之變動於投資重估儲備中予以增減，直至投資出售或確定減損為止。經董事斷定出現減損後，公平價值之累計變動從投資重估儲備中扣除，同時在損益賬確認。出售後，銷售收益淨額與有關投資賬面值之累計盈虧連同從投資重估儲備轉撥之任何盈虧於損益賬中處理。

(ii) 固定回報合營企業

一間長期持有並根據合營合同之條文預先釐定固定回報率之合營企業被列作固定回報合營企業。固定回報合營企業乃以成本加成本回報(附註**(q)**(ii))減任何非短期性之減值準備入賬。

1 主要會計政策(續)

(i) 固定資產及折舊

(i) 投資物業

投資物業指於已完成建築工程及發展之土地及樓宇所持之權益，乃因其具有投資價值而持有。投資物業每年根據於結算日之專業估值釐定之公開市場價值入賬。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先與先前整體物業重估後盈餘之部份對銷，其後則從損益賬支銷。其後任何增值計入經營溢利，但以先前扣除之數額為限。於出售某投資物業時，有關先前估值之重估盈餘中有關部份由投資物業重估儲備轉撥至損益賬。倘投資物業之租約為期二十年以上，即不作折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業乃集體用於酒店經營之土地及樓宇及其整體之固定設備之權益。該等權益乃根據每年之專業估值，以其公開市值於資產負債表中列賬。增值部份撥入酒店物業重估儲備，減值部份則首先與先前重估之增值部份對銷，再於損益賬中支銷。按二十年以上租約持有之酒店物業不作折舊。本集團之慣例乃持續保養樓宇並按時進行改善工程，因此，董事在考慮酒店物業之估計可用年期後，認為其剩餘價值高因而毋須對酒店物業作出折舊。保養及改善工程之支出在其產生年度於損益賬中扣除。

(iii) 在建工程資產

在建工程資產並無計算折舊。所有關於建造固定資產之直接及間接成本，包括建築期間有關借貸之利息成本及借貸費用與滙兑差額，均資本化作為固定資產之成本。

1 主要會計政策(續)

(i) 固定資產及折舊(續)

(iv) 其他固定資產

其他固定資產包括在投資物業及酒店物業以外之土地及樓宇之其他物業權益，按成本值減累計折舊入賬。固定資產之折舊乃將其成本值根據其估計可用年期以直線法撇銷，估計可用年期概括如下：

按長期或中期租約持有之土地	未屆滿之租期
樓宇	20年
租賃物業裝修	10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	3年

將固定資產重修至其正常運作狀態之重大支出均在損益賬支銷。裝修改良支出均資本化，並按其預計可使用年期折舊。固定資產之賬面值均定期檢討，以評估其可收回價值是否已跌至低於其賬面值。在釐定可收回價值時，預期未來之現金流量並未折算為現值。

出售固定資產之溢利或虧損為出售收益淨額與資產賬面值之差額，並於損益賬中處理。

(j) 遞延開支

貸款手續費乃以直線法於有關貸款內攤銷。

(k) 發展中待完成／將完成物業

發展中待完成／將完成物業以成本值減任何潛在虧損撥備入賬。成本包括土地成本、發展費用、專業費用及撥作成本之利息。完成後，物業轉撥至投資物業或持作出售之已落成物業。

(l) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業乃以成本值及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃參考管理層根據當時市況作出之估計而計算。

1 主要會計政策(續)

(m) 經營租約

資產擁有權之大部份利益及風險實質地由出租人保留之租約，乃作為經營租約處理。應付經營租約之租金則以直線法在租約期限內於損益賬中扣除。

(n) 遞延稅項

倘申報稅項之溢利與賬目內溢利兩者間之時差在短期內影響資產與負債之收付，即按現行稅率於賬目內撥備遞延稅項。

(o) 撥作成本之利息及財務費用

與發展中物業有關之借貸利息及財務費用在發展期內計入發展成本。直接為融資本集團在以物業發展為投資項目之合營企業之投資產生之利息及融資費用，撥充作該等合營企業之投資成本，直至有關物業各自之落成日期為止。除了於上文附註**(i)**(iii)所述外，所有其他借貸成本均在產生年度之損益賬中支銷。

(p) 外幣折算

外幣交易乃以交易日之兌換率折算。於結算日以外幣結算之貨幣資產與負債均按該日之兌換率進行折算。除了上文附註**(i)**(iii)所述之方法處理外，由此產生之滙兌差額乃計入損益賬。

以外幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制企業之賬目乃以結算日之兌換率折算。由此產生之滙兌差額乃作儲備變動處理。

1 主要會計政策(續)

(q) 收益之入賬基準

收益乃於未來經濟利益可能流入本集團時確認，而該等利益可以下列基準可靠計算：

(i) 物業銷售

物業銷售收益在銷售合同完成時或發展項目完成時(以有關政府部門發出完工證明書為準)兩者中之較遲日期入賬。在物業落成前出售物業已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

(ii) 成本回報

成本回報乃指本集團在安居住房屋苑權益之已收及應收投資回報，數額按有關合營協議之規定以認可之建築及發展成本總額計算，但最高為15%。

成本回報僅於安居住房屋苑某一期落成，並經有關當局檢查有關樓宇及批准入伙後，或當各合營企業之中國合營夥伴到期支付成本回報時(以較先出現者為準)確認入賬。

(iii) 利息收入

(a) 向聯營公司及共同控制企業在物業發展期間提供之發展物業項目貸款融資之有關利息收入均作遞延，並按照上述物業銷售之相同基準入賬(附註**(q)**(i))。

(b) 向聯營公司及共同控制企業(從事物業發展者除外)在開業前提供之貸款融資之有關利息收入均作遞延，並按貸款償還期攤銷。

(c) 向固定回報合營企業提供貸款融資以發展安居住房屋苑之有關利息收入，乃按時間比例確認。

(d) 除上文(a)至(c)所述者外，利息收入按時間比例確認。

(iv) 租金收入

租金收入按租約年期以直線應計基準入賬而或然租金收入則根據租約之條款按一特定基準入賬。

1 主要會計政策(續)

(q) 收益之入賬基準(續)

(v) 管理費收入

(a) 向從事物業發展業務之聯營公司及共同控制企業在發展期內提供管理服務之有關管理費收入均作遞延，並按照上述物業銷售之相同基準確認(附註**(q)**(i))。

(b) 除上文(a)所述者外，管理費收入於提供管理服務時確認。

(vi) 股息收入

股息收入乃於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

2 營業額及股東應佔溢利

本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由安居住房屋苑之成本回報、出售物業所得款項總額、租金收入、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。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售	**291,459**	82,975
租金收入	**172,531**	156,126
成本回報	**14,662**	169,924
管理費收入	**819**	35,875
	479,471	444,900
利息收入減預扣稅	**107,794**	162,131
	587,265	607,031

本集團營業額及股東應佔溢利按主要業務分析如下：

		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(i)	營業額		
	物業銷售	**415,798**	439,272
	租賃業務	**171,467**	158,535
	酒店業務(附註)	**–**	9,224
		587,265	607,031

2 營業額及股東應佔溢利(續)

		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(ii)	股東應佔溢利		
	物業銷售	**118,817**	270,427
	租賃業務	**257,905**	111,670
	酒店經營(附註)	**10,089**	(4,368)
	其他	**(137)**	(254)
		386,674	377,475
	融資成本	**(69,996)**	(79,173)
	企業支出	**(109,684)**	(94,773)
		206,994	203,529

附註:本集團之酒店乃透過其於一家聯營公司及共同控制企業之投資進行經營。

3 其他收益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行及其他利息收入	**48,185**	57,239

4 其他經營收入

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售一家附屬公司之收益(附註32(v))	**93,760**	–
發展中待完成物業及持作出售已落成物業之減值撥備	**(19,888)**	–
	73,872	–

5 經營開支

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售成本	**(243,946)**	(81,652)
員工成本	**(92,840)**	(78,937)
折舊	**(10,942)**	(7,724)
遞延開支攤銷	**(5,397)**	(5,415)
其他經營開支	**(91,986)**	(70,110)
	(445,111)	(243,838)

6 未計融資前經營溢利

	二零零一年 千港元	二零零零年 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	**170,379**	155,243
並經扣除：		
投資物業之有關支出	**7,188**	5,769
租賃物業租金	**5,915**	6,234
支付最終控股公司之擔保費	**5,290**	12,904
核數師酬金	**4,161**	3,500
退休福利成本	**3,847**	2,493

租金收入包括或然租金總額為20,101,000港元(二零零零年：3,365,000港元)。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
根據不可註銷租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
一年內	**67,987**	82,495
兩年至五年	**63,140**	219,187
五年以上	**3,558**	78,223
	134,685	379,905

本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

7 融資成本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行貸款之利息	**58,792**	61,944
同系附屬公司貸款利息		
須於五年內悉數償還	**90,370**	114,241
毋須於五年內悉數償還	**16,037**	–
少數股東貸款利息	**2,171**	5,001
短期貸款利息	**8,426**	16,905
	175,796	198,091
發展中待完成／將完成物業及在建工程資產資本化金額	**(97,056)**	(104,075)
投資共同控制企業及一家聯營公司之資本化金額(附註)	**(8,744)**	(14,843)
	69,996	79,173

附註：

在一般情況下借入的資金並用於融資若干在一家聯營公司及共同控制企業之認可投資，有關用以釐定合資格資本化為該等資產部份成本之借貸成本金額之資本化比率在本年度為6.9%(二零零零年：8.8%)。

8 退休金開支

本集團自一九九九年九月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷，而供款並無因僱員可悉數擁有供款前退出計劃而被沒收。

隨着強制性公積金(「強積金」)計劃條例於二零零零年十二月一日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於二零零零年十月一日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款計劃或強積金計劃。於二零零零年十月一日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入損益賬內之開支總額為3,847,000港元(二零零零年：2,493,000港元)。

9 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
袍金	–	–
薪金、酌定花紅及其他補貼	**2,632**	2,600
退休金計劃供款	**132**	–
	2,764	2,600

董事之酬金範圍列載如下：

	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
零 – 500,000港元	**12**	12
2,500,001港元 – 3,000,000港元	**1**	1
	13	13

年內，並無向獨立非執行董事支付任何酬金(二零零零年：無)。

各董事均無放棄其酬金權利(二零零零年：無)。

(ii) 年內，本集團內五位最高酬金人士，包括一位(二零零零年：一位)董事，其酬金已於上文之分析內反映。本集團內其餘最高酬金人士之酬金詳情如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
薪金、酌定花紅及其他補貼	**7,780**	6,568
退休金計劃供款	**336**	433
	8,116	7,001

該四位人士之酬金範圍列載如下：

	人數	
	二零零一年	二零零零年
1,000,001港元－1,500,000港元	–	1
1,500,001港元－2,000,000港元	**3**	2
2,000,001港元－2,500,000港元	**1**	1
	4	4

10 稅項

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本公司及附屬公司		
中國企業所得稅	**11,835**	–
共同控制企業		
中國企業所得稅	**18,435**	11,620
	30,270	11,620

由於本集團於年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(二零零零年：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撥備。

本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%(二零零零年：33%)支付企業所得稅。

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」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,783,000,000港元(二零零零年：7,858,000,000港元)。最終控股公司亦承諾就本集團因出售安居住房屋苑而無法支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零零年：無)。

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。最終控股公司亦已向本集團作出此等賠償保證。

11 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利206,994,000港元(二零零零年：203,529,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,464,741,432股(二零零零年：1,463,772,938股)計算。

本年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利206,994,000港元及年內已發行之加權平均股數1,464,741,432股加假設所有尚未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均股數5,428,030股計算。由於本公司在截至二零零零年六月三十日並無有潛在攤薄影響之普通股，因此，並無呈列二零零零年度之每股攤薄盈利。

12 固定資產

本集團

	投資物業	其他物業	租賃物業裝修	傢俬、裝置及設備	汽車	在建工程資產	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本值或估值							
於二零零零年六月三十日	1,277,139	18,113	4,866	29,156	14,512	1,605,612	2,949,398
收購附屬公司	–	–	–	3,409	507	–	3,916
添置	55,051	–	7,667	13,498	2,339	694,696	773,251
出售	–	–	–	(863)	(744)	–	(1,607)
出售一家附屬公司	(159,026)	–	–	(926)	(401)	(315,766)	(476,119)
重估盈餘	34,503	–	–	–	–	–	34,503
於二零零一年六月三十日	**1,207,667**	**18,113**	**12,533**	**44,274**	**16,213**	**1,984,542**	**3,283,342**
累積折舊							
於二零零零年六月三十日	–	2,941	1,748	13,956	6,646	–	25,291
收購附屬公司	–	–	–	874	367	–	1,241
年內支出	–	815	1,667	6,333	2,127	–	10,942
出售	–	–	–	(776)	(505)	–	(1,281)
出售一家附屬公司	–	–	–	(639)	(380)	–	(1,019)
於二零零一年六月三十日	**–**	**3,756**	**3,415**	**19,748**	**8,255**	**–**	**35,174**
賬面淨值							
於二零零一年六月三十日	**1,207,667**	**14,357**	**9,118**	**24,526**	**7,958**	**1,984,542**	**3,248,168**
於二零零零年六月三十日	1,277,139	15,172	3,118	15,200	7,866	1,605,612	2,924,107

12 固定資產(續)

附註：

(i) 投資物業乃由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司於二零零一年六月三十日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
長期租約	**84,112**	82,243
中期租約	**1,123,555**	1,194,896
	1,207,667	1,277,139

(ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
長期租約	**2,856**	2,856
中期租約	**15,257**	15,257
	18,113	18,113

(iii) 用作短期貸款及長期貸款抵押之若干投資物業及在建工程資產之權益分別為240,832,000港元(二零零零年：447,916,000港元)及112,149,000港元(二零零零年：339,265,000港元)。

(iv) 在建工程資產包括撥作資本之利息78,740,000港元(二零零零年：84,440,000港元)。

13 附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，按成本值(二零零一年及二零零零年：10港元)	**–**	–
附屬公司欠款	**15,970,436**	16,027,537
	15,970,436	16,027,537

主要附屬公司詳見附註35。

14 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
租賃土地，按成本值減撥備		
長期	**1,178,025**	994,090
中期	**1,216,852**	1,225,253
發展及附帶成本	**289,734**	411,882
撥作資本之利息	**127,945**	29,208
	2,812,556	2,660,433

於二零零零年，價值218,184,000港元之發展中待完成物業已用作短期貸款之抵押。該短期貸款已於年內悉數償還。

15 聯營公司

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
本集團應佔之資產淨值	**35,975**	62,820
聯營公司欠款(附註(i))	**762,247**	865,639
欠聯營公司款項(附註(i))	**(17,043)**	(18,814)
	781,179	909,645

附註：

(i) 應收及應付款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 主要聯營公司詳見附註35。

16 共同控制企業

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
合資合營企業		
本集團應佔之負債淨額	**(57,322)**	(68,937)
合營企業欠款		
附息(附註(i))	**510,329**	520,649
不附息(附註(ii))	**130,126**	123,748
	583,133	575,460
合作合營企業		
投資成本(附註(iii))	**3,146,615**	3,371,727
應佔未分派之收購後業績及儲備	**(150,111)**	(359,430)
	2,996,504	3,012,297
合營企業欠款		
附息(附註(iv))	**5,047,282**	5,724,815
不附息(附註(ii))	**71,738**	163,844
欠合營企業之款項(附註(ii))	**(12,458)**	(252)
	8,103,066	8,900,704
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	**(148,232)**	(144,085)
合營企業欠款		
附息(附註(v))	**198,318**	189,681
不附息(附註(ii))	**388,480**	436,515
	438,566	482,111
擬組建之合營企業訂金(附註(vi))	**180,935**	208,175
	9,305,700	10,166,450

附註：

(i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至12%(二零零零年：5.85%至12%)計息及按合營合同所述之還款期還款。

(ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。

(iii) 本集團於二零零零年在一家共同控制企業之權益已用作該共同控制企業所得銀團貸款40,000,000美元之部份抵押，其中11,500,000美元已於二零零零年六月三十日動用。該項銀團貸款已於二零零一年悉數償還。

16 共同控制企業(續)

(iv) 應收款項為無抵押，按年率8.5%至12%(二零零零年：8.5%至12%)計息及按合營合同所述之還款期還款。

(v) 應收款項為無抵押，按4%至較最優惠利率加1.5%(二零零零年：4%至較最優惠利率加1.5%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。

(vi) 結餘指向擬組建之合營企業(只簽訂初步協議，但於結算日尚未成立)支付之款項。於有關合營公司成立後，有關數額將重列為個別合營企業結餘。

(vii) 主要共同控制企業之詳情載列於附註35。

(viii) 重要共同控制企業之財務資料概要載列於附註33。

17 其他投資

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值	**350**	350
所投資之公司欠款	**207,826**	207,826
	208,176	208,176
固定回報合營企業		
投資成本	**593,132**	589,623
合營企業欠款		
附息(附註(i))	**2,084,620**	2,056,405
不附息(附註(ii))	**125,185**	308,998
欠合營企業款項(附註(ii))	**(85,977)**	(228,748)
	2,716,960	2,726,278
	2,925,136	2,934,454

附註：

(i) 應收款項為無抵押，按年率10%(二零零零年：10%)計息及按合營合同所述之還款期還款。

(ii) 應收及應付款項為無抵押，免息及按合營合同所述之還款期還款。

18 其他非流動資產

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
遞延開支		
貸款手續費	**1,426**	26,841
累計攤銷	**(579)**	(21,920)
	847	4,921
現金及銀行結存，受限制(附註22)	**110,787**	103,993
	111,634	108,914

19 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：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
0至30日	**6,890**	8,868
31至60日	**5,874**	614
61至90日	**7,238**	354
90日以上	**9,213**	2,752
	29,215	12,588

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繳交。

20 發展中將完成物業

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
租賃土地，按成本值		
長期	**1,509,695**	659,740
中期	**82,892**	131,666
發展及附帶成本	**628,244**	208,767
撥作資本之利息	**33,220**	143,923
	2,254,051	1,144,096

用作短期貸款抵押之發展中將完成物業之賬面總值達82,243,000港元(二零零零年：無)。

21 持作出售之已落成物業

按可變現淨值列賬之持作出售已落成物業之賬面總值達112,662,000港元(二零零零年：無)。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零一年	二零零零年	**二零零一年**	二零零零年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
受限制結存	**749,133**	300,024	**—**	—
不受限制結存	**503,242**	382,278	**74,980**	67,557
現金及銀行結存	**1,252,375**	682,302	**74,980**	67,557
其他非流動資產				
所包括之受限制結存(附註18)	**(110,787)**	(103,993)	**—**	—
	1,141,588	578,309	**74,980**	67,557

受限制結存已用作若干短期貸款及長期貸款之抵押。

23 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：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
0至30日	**76,726**	40,895
31至60日	**9,207**	39,322
61至90日	**1,997**	3,925
90日以上	**101,618**	63,398
	189,548	147,540

24 欠同系附屬公司款額

結餘款項為無抵押、免息及無特定還款期。

25 應付税項

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
應付企業所得税	**9,965**	–
應付預扣税	**78,779**	101,102
其他應付中國税項	**15,701**	2,843
	104,445	103,945

26 股本

	二零零一年 千港元	二零零零年 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：		
1,468,511,738股每股面值0.1港元之股份 （二零零零年：1,463,772,938股每股面值0.1港元之股份）	**146,851**	146,377

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**
於一九九九年六月三十日	3	–
發行股份（附註(i)）	1,463,772,935	146,377
於二零零零年六月三十日	1,463,772,938	146,377
行使購股權（附註(ii)）	4,738,800	474
於二零零一年六月三十日	**1,468,511,738**	**146,851**

附註：

(i) 於一九九九年七月十五日，999,999,997股每股面值0.1港元股份乃以欠負最終控股公司之債項撥充資本方式而發行及配發予最終控股公司及其若干附屬公司。此外，313,772,938股每股面值0.1港元股份乃因兑換一同系附屬公司所發行之可換股債券而發行及配發於當時之債券持有人；而150,000,000股每股面值0.1港元股份乃根據首次公開招股按每股9.5港元發行。

(ii) 根據於二零零零年十二月十八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。年內所授購股權數目及於二零零一年六月三十日之尚未行使結餘之變動如下：

		股份數目			
授出日期	**每股行使價** 港元	**年內授出** （附註）	**年內行使**	**年內失效**	**於二零零一年六月三十日**
二零零一年二月五日	1.955	58,544,800	4,698,800	802,000	53,044,000
二零零一年五月二日	2.605	498,400	40,000	–	458,400
		59,043,200	4,738,800	802,000	53,502,400

附註：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。

26 股本(續)

結算日後，本公司股本出現下列變動：

(a) 於二零零一年七月三日，本公司就其一家全資附屬公司收購一家本集團附屬公司額外 30%權益而以每股3.225港元之價格發行8,790,616股本公司之新股及入賬列為繳足。

(b) 於二零零一年七月三日，本公司就其一家全資附屬公司收購一家本集團附屬公司額外12%權益而以每股3.225港元之價格發行2,121,140股本公司之新股及入賬列為繳足。

該等發行之新股份與結算日之現有已發行股份在各方面享有同等權益。

27 儲備

本集團

	實繳盈餘	股份溢價	資本儲備	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	外滙儲備	保留溢利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一九九九年六月三十日	14,751,973	–	–	337,009	5,327	33,641	691,228	15,819,178
發行股份溢價	–	1,410,000	–	–	–	–	–	1,410,000
發行股份費用	–	(175,213)	–	–	–	–	–	(175,213)
年度保留溢利	–	–	–	–	–	–	203,529	203,529
重估(虧絀)／盈餘								
本公司及附屬公司	–	–	–	(34,689)	–	–	–	(34,689)
聯營公司	–	–	–	5,606	4,329	–	–	9,935
共同控制企業	–	–	–	(203,816)	(3,893)	–	–	(207,709)
收購一家附屬公司之商譽撇銷	–	–	(40,492)	–	–	–	–	(40,492)
佔一家共同控制企業之商譽	–	–	(153,384)	–	–	–	–	(153,384)
轉撥資本儲備	–	–	193,876	–	–	–	(193,876)	–
換算差額	–	–	–	–	–	10,987	–	10,987
於二零零零年六月三十日	14,751,973	1,234,787	–	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	1,234,787	–	7,704	–	7,246	1,390,749	17,392,459
聯營公司	–	–	–	68,552	4,485	12,095	(49,790)	35,342
共同控制企業	–	–	–	27,854	1,278	25,287	(640,078)	(585,659)
	14,751,973	1,234,787	–	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142

27 儲備（續）

本集團

	實繳盈餘	股份溢價	資本儲備	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	外滙儲備	保留溢利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零零年六月三十日	14,751,973	1,234,787	–	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142
發行股份溢價	–	8,816	–	–	–	–	–	8,816
年度保留溢利	–	–	–	–	–	–	206,994	206,994
收購一家附屬公司額外權益之資本儲備	–	–	108,682	–	–	–	–	108,682
收購一家附屬公司之商譽撇銷	–	–	(9,620)	–	–	–	–	(9,620)
重估盈餘／(虧絀)								
本公司及附屬公司	–	–	–	33,820	–	–	–	33,820
聯營公司	–	–	–	(10,734)	(4,485)	–	–	(15,219)
共同控制企業	–	–	–	169,982	202	–	–	170,184
出售一家附屬公司	–	–	–	(9,071)	–	12,372	–	3,301
轉撥資本儲備	–	–	(99,062)	–	–	–	99,062	–
換算差額	–	–	–	–	–	(26,199)	–	(26,199)
於二零零一年六月三十日	**14,751,973**	**1,243,603**	**–**	**288,107**	**1,480**	**30,801**	**1,006,937**	**17,322,901**
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	1,243,603	–	32,453	–	13,948	1,676,456	17,718,433
聯營公司	–	–	–	57,818	–	12,095	(61,527)	8,386
共同控制企業	–	–	–	197,836	1,480	4,758	(607,992)	(403,918)
	14,751,973	1,243,603	–	288,107	1,480	30,801	1,006,937	17,322,901

27 儲備（續）

本公司

	實繳盈餘	股份溢價	累計虧損	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
	（附註(i)）			
重組產生之儲備	14,772,134	–	–	14,772,134
發行新股溢價	–	1,410,000	–	1,410,000
發行股份開支	–	(175,213)	–	(175,213)
年度保留虧損	–	–	(55,649)	(55,649)
於二零零零年六月三十日	14,772,134	1,234,787	(55,649)	15,951,272
發行新股溢價	–	8,816	–	8,816
年度保留虧損	–	–	(76,981)	(76,981)
於二零零一年六月三十日	**14,772,134**	**1,243,603**	**(132,630)**	**15,883,107**

附註：

(i) 本公司所產生實繳盈餘，即因於一九九九年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份。

(ii) 根據開曼群島公司法，實繳盈餘和股份溢價均可供分派。因此本公司於二零零一年六月三十日可分派儲備為15,883,107,000港元（二零零零年：15,951,272,000港元）。

28 銀行及其他借款

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
銀行貸款（註(i)）		
有抵押	**140,187**	261,682
無抵押	**93,458**	373,440
同系附屬公司之貸款（註(ii)）	**2,741,175**	1,764,400
少數股東之貸款（註(iii)）	**332,403**	966,190
	3,307,223	3,365,712
列入流動負債之即期部份	**(287,848)**	(582,095)
	3,019,375	2,783,617

28 銀行及其他借款(續)

附註:

(i) 銀行貸款之還款期如下:

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零一年	二零零零年	**二零零一年**	二零零零年	**二零零一年**	二零零零年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
一年內	**–**	–	**–**	373,440	**–**	373,440
一至兩年	**140,187**	28,037	**93,458**	–	**233,645**	28,037
兩至五年	**–**	233,645	**–**	–	**–**	233,645
	140,187	261,682	**93,458**	373,440	**233,645**	635,122

(ii) 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%年息計息。除292,650,000港元(二零零零年:無)之貸款須於五年後償還外,其餘款額須於五年內根據有關貸款合同償還。於二零零零年六月三十日,由一家同系附屬公司提供,為數208,655,000港元之貸款已於二零零一年六月償還。

(iii) 除了38,980,000港元(二零零零年:67,541,000港元)之貸款乃無抵押,按年率10%至15%(二零零零年:年率10%至15%)計息並按合營合同所載之條款還款外,其餘均為無抵押、免息及無指定還款期。

29 或然負債

本集團

(i) 本集團之或然負債中,包括就若干聯營公司、共同控制企業及一家固定回報合營企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約844,307,000港元(二零零零年:865,979,000港元)。於二零零一年六月三十日,本集團應佔貸予該等聯營公司、共同控制企業及一家固定回報合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為549,044,000港元(二零零零年:367,646,000港元)。

(ii) 本集團之或然負債中,包括最終控股公司為本集團之一家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42,991,000港元(二零零零年:47,664,000港元)之反擔保。於二零零一年六月三十日,本集團就該反擔保而應佔貸予該固定回報合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為42,991,000港元(二零零零年:47,664,000港元)。

(iii) 於二零零零年六月三十日,本集團之或然負債中,包括最終控股公司為本集團之一家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,而本集團就該反擔保而應佔貸予該共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為137,383,000港元。由控股公司提供之擔保及該等反擔保均已於年內解除。

29 或然負債(續)

本公司

(i) 本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約196,729,000港元(二零零零年：65,421,000港元)、45,430,000港元(二零零零年：45,430,000港元)、742,807,000港元(二零零零年：754,081,000港元)及48,000,000港元(二零零零年：無)。

(ii) 本公司之或然負債中，包括最終控股公司為一家固定回報合營企業(二零零零年：一家附屬公司、一家共同控制企業及一家固定回報合營企業)所得之銀行貸款融資提供擔保，而本公司給予最終控股公司約42,991,000港元(二零零零年：617,366,000港元)之反擔保。

30 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團及本公司之資本開支承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零一年	二零零零年	**二零零一年**	二零零零年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
已訂約但未撥備				
固定資產	**–**	2,048	**–**	2,048
投資共同控制企業	**142,971**	202,248	**–**	–
投資固定回報合營企業	**15,600**	76,244	**–**	–
	158,571	280,540	**–**	2,048
已批准但未訂約	**–**	–	**–**	–
	158,571	280,540	**–**	2,048

(b) 本集團並無佔未有在上文(a)項列載之共同控制企業之任何資本承擔(二零零零年：無)。

30 承擔（續）

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零一年	二零零零年	**二零零一年**	二零零零年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
日後就土地及樓宇根據不可註銷經營租約支付之最低租金總額如下：				
首年	**6,969**	6,000	**5,938**	5,938
第二至第五年	**1,030**	5,938	**–**	5,938
	7,999	11,938	**5,938**	11,876

根據由香港會計師公會所頒佈，並對二零零零年七月一日或以後開始之會計期間有效之經修訂會計實務準則第2.114條「租賃」，若干比較數字已被重新編列。

(iii) 其他承擔

於二零零一年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團若干附屬公司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166,228,000港元（二零零零年：107,069,000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。

31 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利與經營業務現金流入／(流出)淨額調節表

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
未計融資前經營溢利	**264,211**	420,432
融資成本	**(69,996)**	(79,173)
利息收入	**(155,979)**	(219,370)
利息開支	**69,996**	79,173
折舊	**10,942**	7,724
遞延開支攤銷	**5,397**	5,415
出售固定資產虧損	**21**	1,483
出售一家附屬公司權益之收益	**(93,760)**	–
發展中待完成物業及持作出售之已落成物業之減值準備	**19,888**	–
滙兑差額	**(6,250)**	5,333
發展中將完成／待完成物業之增加	**(197,932)**	(621,029)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	**(140,675)**	(358,513)
少數股東所欠款項之減少	**–**	67,856
欠同系附屬公司款項之增加／(減少)	**270,956**	(17,232)
物業銷售所收之訂金之增加／(減少)	**204,483**	(23,639)
應付賬項及應計款項之增加	**48,243**	191,764
經營業務現金流入／(流出)淨額	**229,545**	(539,776)

31 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 收購附屬公司權益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
收購之資產淨值		
固定資產	**2,675**	–
應收賬款、按金及其他應收款項	**57,405**	–
發展中待完成物業	**993,119**	205,728
持作出售之已落成物業	**10,017**	–
現金及銀行結存	**49,511**	–
銀行貸款	**(20,000)**	–
應付賬款及應計款項	**(66,732)**	(350)
	1,025,995	205,378
本集團原本作為共同控制企業持有之權益	**(984,267)**	–
	41,728	205,378
收購所得商譽	**9,620**	40,492
以現金方式支付	**51,348**	245,870

(c) 收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額之分析

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
現金代價	**(51,348)**	(245,870)
所收購現金及銀行結存	**49,511**	–
收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	**(1,837)**	(245,870)

於年內收購之附屬公司為本集團帶來經營業務之流動現金淨額101,038,000港元(二零零零年：無)，就投資活動使用152,483,000港元(二零零零年：39,228,000港元)，並於融資活動取得73,458,000港元(二零零零年：無)。該等附屬公司並無就投資回報、融資費用及稅項支付或收取任何款項(二零零零年：無)。

31 綜合現金流量報表附註(續)

(d) 出售一家附屬公司權益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售之資產淨值		
固定資產	**478,401**	–
應收賬款、按金及其他應收款項	**655**	–
現金及銀行結存	**22,401**	–
應付賬款及應計款項	**(18,275)**	–
欠一家同系附屬公司款額	**(85,178)**	–
銀行貸款	**(74,766)**	–
少數股東權益	**(8,587)**	–
	314,651	–
出售一家附屬公司權益之收益	**93,760**	–
代價，以現金支付	**408,411**	–

(e) 出售一家附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
現金代價	**408,411**	–
所出售現金及銀行結存	**(22,401)**	–
出售一家附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	**386,010**	–

(f) 重大非現金交易

年內，本集團以406,624,310港元之代價增購49%權益於一間已擁有51%權益之附屬公司。有關代價中之90,000,000港元以現金支付，而餘額則以賣家到期應付予本集團之316,624,310港元欠款抵銷。

31 綜合現金流量報表附註(續)

(g) 年內融資變動之分析

	股本、股份溢價及實繳盈餘	最終控股公司欠款	短期貸款	長期銀行及其他借款	受限制現金及銀行結存	少數股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一九九九年六月三十日	14,883,350	(311,785)	394,153	2,873,621	–	126,126	17,965,465
融資產生之現金							
流入／(流出)淨額	1,249,787	311,785	154,819	372,849	(300,024)	716	1,789,932
少數股東應佔虧損及儲備	–	–	–	–	–	(8,303)	(8,303)
應計應付利息	–	–	–	119,242	–	–	119,242
於二零零零年六月三十日	16,133,137	–	548,972	3,365,712	(300,024)	118,539	19,866,336
融資產生之現金							
流入／(流出)淨額	9,290	–	307,691	475,563	(449,109)	31,656	375,091
少數股東應佔虧損及儲備	–	–	–	–	–	(2,041)	(2,041)
收購附屬公司	–	–	20,000	–	–	–	20,000
收購附屬公司之額外權益	–	–	–	(642,630)	–	(76,689)	(719,319)
出售一家附屬公司	–	–	(74,766)	–	–	(8,587)	(83,353)
應計應付利息	–	–	–	108,578	–	–	108,578
於二零零一年六月三十日	**16,142,427**	**–**	**801,897**	**3,307,223**	**(749,133)**	**62,878**	**19,565,292**

32 有關連人士交易

以下為本集團於年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)

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	**106,407**	114,241
物業租金	(b)	**4,685**	5,046
支付最終控股公司之擔保費	(c)	**5,290**	12,904
來自一間同系附屬公司之房產管理費收入	(d)	**(2,019)**	(1,744)
來自共同控制企業之利息收入	(e)	**(8,004)**	(55,356)
來自共同控制企業之管理費收入	(f)	**(819)**	(35,875)

附註：

(a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註28(ii)之利率支付。

(b) 租金按租約所定之固定月費支付。

(c) 擔保費按最終控股公司所擔保貸款融資之平均每日未償還金額以年利率2%支付。

(d) 房產管理費按有管理合約內所定向同系附屬公司收取之一筆款項。

(e) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押、按附註16所述之固定年利率計息。

(f) 此乃向若干共同控制企業提供管理及顧問服務之管理費收入。此等管理費按有關合營合同所規定之固定金額收取。

(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142,275,000港元(二零零零年：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：157,300,000港元)，於二零零一年六月三十日已產生約117,700,000港元(二零零零年：117,700,000港元)。

(iv) 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本集團出售所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(附註10)。

(v) 年內，本集團出售其於一間附屬公司之全部權益予一間同系附屬公司，以獲取現金代價408,411,215港元。該項出售所產生之收益達93,760,000港元(附註4)。

32 有關連人士交易(續)

以下為本集團之聯營公司及共同控制企業於本年度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) 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156,100,000港元(二零零零年: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。

(ii) 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2,746,600,000港元(二零零零年:2,640,000,000港元),於二零零一年六月三十日已產生約2,558,100,000港元(二零零零年:2,462,800,000港元)。

(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:52,730,000美元),年息率介乎倫敦銀行同業拆息加0.5%至年率15%(二零零零年:年率15%),並根據貸款協議所述之還款期還款。截至二零零一年六月三十日止年度,支付同系附屬公司之利息並計入該等聯營公司之物業發展成本之數額為45,200,000港元(二零零零年:63,300,000港元)。

33 主要共同控制企業

以下為三間主要共同控制企業(主要業務為在北京投資一項物業發展項目)之財務資料概要。

(1) 北京崇文•新世界房地產發展有限公司

(a) 年度業績

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	**47,408**	20,150
經營溢利/(虧損)	**21,003**	(28,028)
本集團應佔經營溢利/(虧損)	**12,182**	(16,256)

33 主要共同控制企業(續)

(1) 北京崇文 • 新世界房地產發展有限公司(續)

(b) 年終淨資產

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	**1,207,504**	1,227,408
其他資產	**2,977,572**	2,150,655
流動資產	**359,412**	310,184
流動負債	**(273,156)**	(290,472)
長期負債(欠本集團之款項除外)	**(976,479)**	(400,652)
	3,294,853	2,997,123

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	**122,120**	158,007
經營虧損	**(9,813)**	(26,983)
本集團應佔經營虧損	**(6,869)**	(18,888)

(b) 年終淨資產

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	**1,209,495**	1,209,549
其他資產	**1,040,166**	798,638
流動資產	**709,903**	774,538
流動負債	**(667,043)**	(641,524)
長期負債(欠本集團款項除外)	**(558,855)**	(437,504)
	1,733,666	1,703,697

33 主要共同控制企業(續)

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	**31,663**	11,610
經營溢利／(虧損)	**35,561**	(35,817)
本集團應佔經營溢利／(虧損)	**24,893**	(25,072)

(b) 年終淨資產

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	**783,082**	795,328
其他資產	**848,424**	874,282
流動資產	**65,443**	49,510
流動負債	**(253,764)**	(299,700)
長期負債(欠本集團款項除外)	**–**	–
	1,443,185	1,419,420

34 最終控股公司

本公司董事認為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司為本公司之最終控股公司。

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情

於二零零一年六月三十日對本集團業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳細資料載列如下：

		持有應佔權益（附註1）				
	已發行／註冊及	本公司		本集團		
公司名稱	已繳足股本	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年	主要業務
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	–	–	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	–	–	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	–	–	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	–	–	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	–	–	100%	100%	投資控股

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
附屬公司(續)						
於香港註冊成立及經營(續)						
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
彩盈發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
駿島有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
康年發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
附屬公司(續)						
於英屬處女群島註冊成立(續)						
恒通發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
Kiwi Profits Limited	10美元 10股每股面值 1美元之股份	–	–	100%	70%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
栢寧永保有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
Steady Profits Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
俊景實業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
Team Foundation Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
附屬公司(續)						
於英屬處女群島註冊成立(續)						
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	–	–	100%	100%	投資控股
於開曼群島註冊成立及於香港經營						
NW China Homeowner Development Limited	23,639美元 364,125股每股面值 0.01美元之股份 4,999,800股每股面值 0.01美元之股份 40%已催繳	–	–	100%	100%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	–	–	100%	100%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	–	–	88%	88%	物業投資
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	–	–	80%	80%	物業發展

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	–	–	90.5%	90.5%	物業發展
廣州新華晨房地產有限公司	人民幣200,000,000元	–	–	100%	45%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	–	–	100%	90%	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	–	–	92%	48%	物業發展
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	–	–	100%	51%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣97,720,000元	–	–	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	人民幣97,720,000元	–	–	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司	人民幣99,320,000元	–	–	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司	人民幣97,720,000元	–	–	90%	90%	物業發展

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司	人民幣99,320,000元	–	–	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司	人民幣97,720,000元	–	–	90%	90%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	–	–	57%	57%	物業發展
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	–	–	64%	64%	物業發展
上海局一房地產發展有限公司	人民幣350,000,000元	–	–	80%	80%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	–	–	70%	70%	物業發展
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000美元	–	–	–	95%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	–	–	95%	–	物業投資

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	–	–	50%	50%	投資控股
麗來有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 1港元之普通股	–	–	35%	24.5%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	–	–	30.6%	30.6%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	–	–	45%	45%	投資控股
Sinclair Profits Limited	10美元 10股每股面值 1美元之股份	–	–	50%	35%	投資控股
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	–	–	40%	40%	投資控股

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
聯營公司(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京長樂房地產開發有限公司	12,000,000美元	–	–	35%	24.5%	物業發展
北京富華房地產開發有限公司	8,000,000美元	–	–	35%	24.5%	物業發展
北京麗萊房地產開發有限公司	8,000,000美元	–	–	35%	24.5%	物業發展
北京寶苑房地產開發有限公司	12,000,000美元	–	–	35%	24.5%	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	70,000,000美元	–	–	44.1%	44.1%	物業發展
共同控制企業						
於香港註冊成立及經營						
金源世界企業(武漢)有限公司	10,000港元 10,000股每股面值1港元之普通股	–	–	30%	30%	投資控股
美福發展有限公司	9,150港元 9,150股每股面值1港元之普通股	–	–	33.3%	33.3%	投資控股

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
共同控制企業(續)						
新世界新城有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	49.2%	49.2%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
Cyber China Inc.	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
北京崇文•新世界房地產發展有限公司	104,100,000美元	—	—	58%-70%	58%-70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	81,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	59%	59%	酒店經營

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
中國新世界電子有限公司	20,000,000美元	–	–	70%	70%	物業投資及發展
東莞新世界花園商住建造有限公司	12,000,000美元	–	–	38%	38%	物業發展
東莞新世界廣場商住建造有限公司	12,000,000美元	–	–	38%	38%	物業發展
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	–	–	60%	60%	物業發展
廣州芳村－新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	–	–	60%	60%	物業發展
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	–	–	60%	60%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	10,000,000美元	–	–	65%	65%	物業發展
上海建美房產發展有限公司	10,000,000美元	–	–	30%	30%	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	75,000,000美元	–	–	34.2%	34.2%	物業發展

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團 二零零一年	本集團 二零零零年	主要業務
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
瀋陽新世界鹿鳴春大廈有限公司	人民幣68,000,000元	–	–	70%	70%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	–	–	70%	70%	物業投資
石家莊新世界實業有限公司	人民幣88,000,000元	–	–	55%	55%	物業投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	–	–	70%	70%	物業重建
武漢台北新世界酒店有限公司	14,160,000美元	–	–	50%	50%	酒店經營
武漢武新物業有限公司	人民幣15,000,000元	–	–	50%	50%	土地開發
武漢新漢發展有限公司	人民幣30,000,000元	–	–	50%	50%	物業發展

35 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及已繳足股本	持有應佔權益(附註1) 本公司 二零零一年	本公司 二零零零年	本集團	主要業務
固定回報合營企業					
於中國註冊成立及經營					
廣州恒盛房地產發展有限公司	人民幣99,600,000元	–	–	附註2	發展安居住房屋苑
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	–	–	附註2	發展安居住房屋苑
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	–	–	附註2	發展安居住房屋苑
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	–	–	附註2	發展安居住房屋苑
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	–	–	附註2	發展安居住房屋苑

附註：

(1) 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。

(2) 本集團根據發展安居住房屋苑合營合同之條文所預先釐定之固定比率收取回報。

36 批准賬目

董事會已於二零零一年十月十日批准賬目。

業績

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
營業額	**587,265**	607,031	545,076	409,068	302,320
扣除融資成本後經營溢利	**194,215**	341,259	464,898	201,405	269,446
應佔業績					
聯營公司	**(11,737)**	(2,213)	(20,465)	(22,951)	(11,100)
共同控制企業	**50,521**	(118,509)	(263,297)	39,169	61,348
除税前溢利	**232,999**	220,537	181,136	217,623	319,694
税項	**30,270**	11,620	17,353	38,191	33,873
除税後溢利	**202,729**	208,917	163,783	179,432	285,821
少數股東權益	**4,265**	(5,388)	2,536	10,516	4,273
股東應佔溢利	**206,994**	203,529	166,319	189,948	290,094

資產與負債

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	**3,248,168**	2,924,107	1,926,775
發展中待完成物業	**2,812,556**	2,660,433	3,185,966
聯營公司	**781,179**	909,645	1,143,932
共同控制企業	**9,305,700**	10,166,450	9,708,262
其他投資	**2,925,136**	2,934,454	2,636,149
其他非流動資產	**111,634**	108,914	10,260
流動資產淨值	**1,842,600**	718,013	388,026
總資產減流動負債	**21,026,973**	20,422,016	18,999,370
銀行及其他借款	**(3,019,375)**	(2,783,617)	(2,501,237)
遞延收入	**(474,968)**	(531,341)	(421,452)
少數股東權益	**(62,878)**	(118,539)	(126,126)
	17,469,752	16,988,519	15,950,555

附註：

本集團於一九九七至一九九九年度之財務概要乃按照本集團於一九九九年進行之緊隨重組完成後之架構及業務活動於有關年度一直存在之基準編製。

作出售之主要發展項目

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積
	華北地區				
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224
2	北京麗萊花園一期	合作	聯營公司	35%	1,270,998
	北京麗萊花園其餘各期				
3	北京麗高花園	合作	附屬公司	100%	169,000
4	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	52,800
	北京新世界家園二期 A				
	北京新世界家園二期 B(南側商務樓)				
	北京新世界家園二期 C(東側商務樓)				
	北京新世界家園三期(崇文區發展項目一號地)				
5a	北京新景家園其餘各期(北京崇文區發展項目五號地)	合作	共同控制企業	70%	220,000
6	北京新福家園一期(北京崇文區發展項目六號地)	合作	共同控制企業	70%	167,100
	北京新福家園二期				
	北京新福家園其餘各期				
7	北京新康家園二期	合作	共同控制企業	70%	101,893
	北京新康家園三期				
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	20,148
	天津新安花園二期				
9	天津新世界花園一期	合作	固定回報合營	60%(附註)	46,469
	天津新世界花園二期				
	天津新世界花園三期				15,136
	天津新世界花園其餘各期	合作	共同控制企業	70%	360,498
10a	天津華苑住宅小區發展項目(八小區)	合作	固定回報合營	60%(附註)	21,470
11a	天津新春花苑發展項目二期	合作	固定回報合營	60%(附註)	72,800
	天津新春花苑發展項目其餘各期				
	東北地區				
12	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90%	1,878,958
	瀋陽新世界花園一期C				
	瀋陽新世界花園一期D				
	瀋陽新世界花園其餘各期				
13a	大連新世界廣場一期	合資	附屬公司	88%	9,800
	大連新世界廣場三期				
	華中地區				
14	上海中山廣場二期	合作	共同控制企業	34%	16,171
15	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	80%	114,269
	上海香港新世界花園其餘各期				

*附註：*商品房單位之盈利攤分比率。

總樓面面積	住宅	商業	寫字樓	酒店	其他	發展進度	預計落成日期
67,531	37,183		3,624		26,724	已落成	不適用
100,000	74,710	25,290				發展中	2003年4月
547,290	532,290				15,000	規劃中	待定
127,400	122,244				5,156	發展中	2002年11月
72,345	40,879	2,615	4,083		24,768	發展中	2001年10月
60,918	60,918					發展中	2003年6月
14,000			14,000			發展中	2003年6月
44,467			44,467			發展中	2003年6月
382,800	205,000	30,000	81,200		66,600	規劃中	待定
591,625	436,846	47,574			107,205	規劃中	待定
35,518	35,518					規劃中	待定
45,000	45,000					規劃中	待定
601,282	469,582	18,000	6,700		107,000	規劃中	待定
79,475	72,857	4,008			2,610	發展中	2001年10月
119,371	83,759	3,212			32,400	規劃中	待定
38,031	34,088	3,943				已落成	不適用
18,183			18,183			規劃中	待定
70,160	39,267	16,161			14,732	發展中	2003年6月
74,440	67,141	2,000			5,299	發展中	待定
104,274	84,942	7,432			11,900	規劃中	待定
1,300,968	896,342	383,761			20,865	規劃中	待定
60,000	60,000					規劃中	待定
34,828	32,985	1,600			243	發展中	2001年12月
100,108	91,612	8,496				規劃中	待定
57,761	44,694				13,067	發展中	2002年6月
241,580	209,800				31,780	發展中	2002年12月
206,600	196,260		10,340			規劃中	待定
2,603,291	1,628,600	367,232	116,320		491,139	規劃中	待定
38,225	38,225					發展中	2001年12月
82,169			59,164		23,005	發展中	待定
127,957			127,957			規劃中	待定
46,659	21,520	787	23,178		1,174	發展中	2001年9月
406,433	350,570	48,037			7,826	規劃中	待定

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積
作出售之主要發展項目					
	華中地區				
16	武漢夢湖花園一期	合作	共同控制企業	50%	399,335
	武漢夢湖花園其餘各期				
17a	武漢新世界中心(武漢飯店重建項目)	合作	共同控制企業	60%	37,234
18	武漢常青花園四期B	合作	固定回報合營	60%(附註)	2,311,331
	武漢常青花園其餘各期				
19	武漢新華家園一期(武漢新華下路一期)	合作	固定回報合營	60%(附註)	92,909
	武漢新華家園其餘各期				
20a	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,218
21	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	236,000
	濟南陽光花園二期				
	濟南陽光花園三期				
22	合肥新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	82,660
	合肥新世界花園二期				
	華南地區				
23	廣州新世界棕櫚園	合作	共同控制企業	60%	18,930
24	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100%	74,585
	廣州東逸花園三期				
	廣州東逸花園四期				
25	東方新世界花園一期(廣州石牌二號地一期)	合作	附屬公司	100%	96,461
	東方新世界花園二期(廣州石牌二號地二期)				
	東方新世界花園三期(廣州石牌五號地)				
26	凱旋新世界廣場一期(珠江新城L區一期)	合作	附屬公司	91%	107,876
	凱旋新世界廣場二期				
27	廣州逸彩庭園一期(芳村第1、 2及4區發展項目)	合作	共同控制企業	60%	370,383
	廣州逸彩庭園其餘各期				
28	廣州天河芳草園一期	合作	共同控制企業	20%	44,516
	廣州天河芳草園二期				

*附註：*商品房單位之盈利攤分比率。

總樓面面積	住宅	商業	寫字樓	酒店	其他	發展進度	預計落成日期
37,638	37,238				400	發展中	2002年12月
218,362	205,562	7,400			5,400	規劃中	待定
59,900	59,900					規劃中	待定
424,181	424,181					發展中	2002年6月
1,837,768	1,837,768					規劃中	待定
123,543	75,466	37,382			10,695	發展中	2001年9月
196,404	196,404					規劃中	待定
74,237	74,237					發展中	2002年6月
59,739	55,731				4,008	發展中	2002年1月
340,720	306,379	14,571	11,203		8,567	規劃中	待定
80,000		80,000				規劃中	待定
45,453	29,630	2,579			13,244	已落成	2001年6月
24,329	24,329					發展中	2002年6月
13,393	8,859				4,534	已落成	2000年12月
48,944	33,706	7,443			7,795	發展中	2001年8月
57,928	49,589				8,339	發展中	2002年4月
129,804	83,361	18,931			27,513	規劃中	待定
177,636	115,425	25,589			36,622	發展中	2003年6月
150,428	117,600				32,828	規劃中	待定
84,140	69,240				14,900	規劃中	待定
202,556	150,265	15,811			36,480	發展中	2003年5月
136,979	112,818	2,951			21,210	規劃中	待定
35,699	35,699					發展中	2001年12月
1,171,300	1,045,620	5,170			120,510	規劃中	待定
44,510	38,000	2,500			4,010	發展中	2002年7月
44,005	43,387				618	規劃中	待定

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積
作出售之主要發展項目					
	華南地區				
29	嶺南新世界家園二期A(廣州集賢莊康居二期A)	合作	固定回報合營	60%(附註)	576,700
	嶺南新世界家園二期B部份				
	嶺南新世界家園二期C				
	嶺南新世界家園其餘各期(廣州集賢莊康居其餘各期)				
	嶺南新世界家園其餘各期(廣州集賢莊商品房發展項目)	合作	附屬公司	80%	480,400
30	深圳西麗湖發展項目	合作	附屬公司	70%	58,121
31	深圳新世界倚山花園一期	合作	共同控制企業	70%	89,350
	深圳新世界倚山花園二期				
	深圳新世界倚山花園三期				
32a	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171
	順德新世界會議展覽中心三期				
33	東莞新世界花園五至九期	合作	共同控制企業	38%	504,563
	東莞新世界花園其餘各期				
34a	惠陽棕櫚島高爾夫球場一期	合資	共同控制企業	27%	255,000
	惠陽棕櫚島高爾夫球場其餘各期				
35	惠州長湖苑住宅小區其餘各期	合作	固定回報合營	62.5%(附註)	57,653
36	新塘新世界花園一期B及C	合作	固定回報合營	60%(附註)	283,335
	新塘新世界花園二期				
	新塘新世界花園三期				
	新塘新世界花園四期				
37	珠海新世界海濱花園一期	合作	共同控制企業	60%	42,104
	珠海新世界海濱花園二期				
	珠海新世界海濱花園三期				
38	肇慶新世界花園一期(肇慶中調洪湖)	合作	聯營公司	32%	160,367
	肇慶新世界花園其餘各期				
39	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	230,885
	海口新世界花園二期				
	海口新世界花園三期				
	小計				

*附註：*商品房單位之盈利攤分比率。

總樓面面積	住宅	商業	寫字樓	酒店	其他	發展進度	預計落成日期
43,571	37,736	5,685			150	發展中	2001年11月
138,850	120,000	12,250			6,600	發展中	2002年10月
226,250	195,000	25,350			5,900	發展中	2003年6月
433,600	370,000	52,800			10,800	規劃中	待定
710,000	496,900	186,700			26,400	規劃中	待定
29,000	23,800	5,200				規劃中	待定
9,606	7,500	441			1,665	發展中	2001年9月
99,702	79,475	6,311			13,916	發展中	2003年11月
69,506	53,720				15,786	規劃中	待定
31,705	29,600	270			1,835	發展中	2002年10月
65,549	64,792				757	規劃中	待定
47,126	45,760				1,366	已落成	不適用
686,879	686,879					規劃中	待定
3,906	3,906					已落成	不適用
256,209	245,564	10,645				規劃中	待定
120,000	120,000					規劃中	待定
31,218	31,218					發展中	2001年11月
133,180	115,978	6,084			11,118	發展中	2003年6月
90,713	84,880	3,700			2,133	規劃中	待定
107,604	100,620	4,223			2,761	規劃中	待定
22,139	19,525	1,875			739	發展中	2001年12月
10,507	10,163				344	發展中	2002年4月
29,458	28,274				1,184	發展中	2002年10月
41,405	32,835	2,000			6,570	發展中	2002年10月
312,681	277,250	4,000			31,431	規劃中	待定
52,638	49,560				3,078	發展中	2002年2月
66,137	64,625				1,512	規劃中	待定
79,313	78,920				393	規劃中	待定
18,268,737	14,717,705	1,518,010	520,420	—	1,512,603		

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積
發展中投資物業					
	華南地區				
5b	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	19,977
13b	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800
17b	武漢新世界中心(武漢飯店重建項目)	合作	共同控制企業	60%	37,234
20b	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,218
40	香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953
41	上海長寧華美達廣場	合作	附屬公司	57%	9,084
	小計				
已落成投資物業項目					
42	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	17,141
1b	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224
43	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	59%	不適用(位於北京新世界中心一期內)
44	天津新世界新安廣場(天津新安廣場)	外商獨資	附屬公司	100%	23,127
45	瀋陽新世界酒店	合資	共同控制企業	70%	7,847
46	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95%	3,806
47	武漢新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	50%	5,201
32b	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%	14,171
34b	惠陽棕櫚島高爾夫球場一期	合資	共同控制企業	27%	255,000
48	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	5,000
	小計				
	總計				

總樓面面積	住宅	商業	寫字樓	酒店	其他	發展進度	預計落成日期
68,346	49,478	2,159			16,709	發展中	2001年10月
52,195		52,195				發展中	2002年8月
216,300		138,300	21,100	29,900	27,000	規劃中	待定
138,083		17,849	54,968	55,780	9,486	發展中	2002年6月
137,125		36,637	64,198		36,290	發展中	2003年3月
122,608	34,927	17,272		46,102	24,307	發展中	2002年3月
734,658	84,405	264,412	140,266	131,782	113,792		
126,742	5,801	74,233	26,752		19,956		
72,218	28,315	43,903					
23,988				23,988			
101,933		71,998	10,464		19,471		
32,200				32,200			
9,423			9,423				
10,250				10,250			
49,103		33,154			15,949		
1,660				1,660			
36,524				36,524			
464,040	34,115	223,289	46,639	104,622	55,375		
19,467,435	14,836,225	2,005,711	707,324	236,404	1,681,771		

不再落後：過去五年中國已迎頭趕上

不久之前，墨守成規的人仍將中國描述成一個無論在政治、社會或科技方面都屬尚未開發的國家。而今時今日，中國已令人刮目相看。現在仍未踏足過中國任何一個城市的人，已被視為追不上潮流。每間公司，不論是國際的還是當地的，亦不論其規模大小，紛紛想在這個擁有12億人口的國家佔據一個有利的位置，以便從中分一杯羹。

中國在過去五年經濟的增長實拜潛質優厚、吸引力強所賜。

在涵蓋一九九六年至二零零零年的第九個五年計劃期間，中國經濟錄得顯著的成就，人民的生活水平亦迅速提高。事實上，中國的發展舉世矚目，每雙敏銳的商業目光都緊緊盯著中國的每項發展，希望捕捉進軍這個市場的最佳時機，把握奪取該市場的絕妙機會。在一九九六至一九九九年期間，中國的國內生產總值年均增長8.3%，至二零零零年底，中國年人均國內生產總值預計超過800美元。由於中國經濟穩步增長，城市居民的平均年收入提高了5.6%；農民的平均收入亦上升了5.4%。

過去五年經濟高速增長，其主要原因之一是外商源源不斷地在中國進行直接投資。截至二零零一年七月，外商直接投資額已高達3,728億美元。有成本低廉、工人勤奮、人才輩出的吸引，加上一個龐大的本地市場近在眼前，世界各地的廠商都想在中國擴展業務。雖然已成為製造業的全球中心，中國現正加緊建立其在軟件開發和服務等知識密集型產業的能力。中國現正處於一個良性循環之中：日漸繁榮昌盛的中國意味著一個更龐大的市場；一個更龐大的市場將會產生更多投資機會；大量令人吸引的投資機會將令中國成為更舉足輕重的貿易夥伴。中國出口越多，進口亦越多，其市場將來只會繼續成長壯大。

上述只是長期影響。短期而言，國運日隆的中國將隨著各行各業的重組和貿易模式的轉變而產生錯配現象。有些工人會失業，而其他行業則需要一些有不同及／或專門技術的工人。與中國處於同一市場並與中國展開直接競爭的國家，將會經歷痛苦的調整。這場消耗戰是無情的，但幸存者將令人敬畏。許多跨國製造商已將廠房遷往中國，以利用其低成本的生產資源，提高其邊際利潤及於全球市場的

競爭力。結果，中國吸引了巨額的外商直接投資，到頭來亦創造了大量就業機會。中國在過去五年經濟的增長實拜潛質優厚、吸引力強所賜。

上述顯著的經濟增長亦為中國成功的房屋改革政策奠下堅實基礎。在二零零零年，以個人為對象的住宅物業銷售創下歷史新高。城市居民動用其大部分金錢購買物業，截至一九九九年為止，70%的城市家庭擁有自己的居所。城市的平均居住空間由一九九五年的每人8.1平方米增至二零零零年的每人10.0平方米。然而，中國要達到發達國家的居住面積水平，仍有一段很長的路要走。

致力推動物業發展的第十個五年計劃(二零零一至二零零五年)

二零零一年三月，全國人民代表大會通過第十個五年計劃，此乃二零零一至二零零五年的發展藍圖。中國建設當局銳意於二零零五年年底之前將城市居民的平均居住面積增至23平方米。建設部稱，此乃第十個五年計劃期間房屋部門的主要優先項目。在未來十年，由於中國與發達國家在平均居住面積方面差距甚大，房屋建造業大有可為。根據經濟模式，平均年收入介乎800美元至1,500美元時，居民會將更多資金投放於物業上，而據世界銀行介紹，合理的房屋價格應該是家庭年收入的三至六倍。

中國建設當局銳意於二零零五年年底之前將城市居民的平均居住面積增至23平方米。

為了達到世界水平，中國將大力加速房改進度及在房屋建設中採用先進技術。在未來五年，中國銳意提高舊屋換新屋的交易量，因為住宅租務市場的擴展是房屋當局的另一優先處理項目。與此同時，政府將建造更多廉價房屋，出租予中低收入家庭，以照顧財政能力稍遜的家庭。隨著中國即將加入世貿，中國將加強建築公司的改革，以為此期待已久的盛事作好準備。儘管已為加速發展付出一切努力，中國房地產公司的規模與發達國家相比，無論是在資金和技術能力方面，都仍有相當大的差距。

在第十個五年計劃結束時，中國的國內生產總值預期將高達人民幣1.25兆億元，人均國內生產總值則為人民幣9,400元。這意味著人均收入可取得平均每年5%的增長率。

刺激經濟增長的政策

中國政府將採取各項措施，刺激國家投資及公眾消費，務求維持經濟繁榮。

為了推動國內需求，實現在第十個五年計劃期間平均每年增長率高達7%，中國政府將採取各項措施，刺激國家投資及公眾消費，務求維持經濟繁榮。當局已公佈一系列大型投資計劃，此等計劃將透過在未來數年發行債券及銀行貸款而取得融資。此等鴻圖大計包括「開發大西北」運動、為主辦二零零八年奧運而斥巨資改造北京城，以及龐大的「南水北調」工程，將長江水調往北方灌溉干旱的省份。萬眾期待的三峽工程 - 世上最大型的水力發電項目 - 現已進行得如火如荼，並將於不久的將來建成。

其他政府措施包括增加社會福利基金、公務員加薪三成、出口退税，以及向外資開放更多行業，如建築、財務、旅遊、教育及基礎建設，以至服務、貿易及資訊科技。此外，更有意透過税務寬減去鼓勵外國企業投資於中國大西北地區。

最新的房改政策

去年底摒棄傳統的福利分房制度之後，中國將於今年加強其房改政策，正式施行新制度，透過鼓勵國家職工購買自住的房屋，以達致將國有住房私有化的目標。目前，在全國35個大城市中，已有30個城市實施及執行新政策。在政府財政及銀行政策的協助下，房改在過去三年已取得顯著進展。在大多數城市中，個人置業佔住宅銷售的90%以上。

在全國35個大城市中，已有30個城市實施及執行新政策。

新的改革致力建立七套制度：即房屋分配、供應、市場、融資、代理、物業管理及政府宏觀調控。在計劃展開之後，政府將推動上述七套制度，尤其注重在不同時期的實施情況。自公佈新政策以來，已推出多項政策法規：

(1) 為進一步提高國家職工的房屋購買力，中國政府宣佈，公務員的薪金於二零零一年底前將增加三成，相等於在底薪之上增加100元。此乃自1988年以來的第四次加薪，估計政府須為此動用700億元。

(2) 在供應方面，由於市區的人均居住面積只有10平方米，就面積而言，中國人的住屋條件遠低於平均世界水平。為改善上述情況，中國政府已決定在第十個五年計劃期間(二零零一年至二零零五年)加快住房的建設進度。

(3) 為減輕人民的稅務負擔，鼓勵人民租出其物業，稅務當局宣佈，由明年起，對租金收入所徵收的營業稅將由5.5%降至3%。與此同時，源自租金的個人收入只需繳付10%的稅項，而毋須按個人入息稅的較高稅率納稅。

(4) 為保障買家利益及建立其置業信心，當局已推出物業銷售新的法規。該等新的法規於二零零一年六月起生效，將有助中國住宅市場的發展。新的法規訂明申請預售許可證的先決條件，要求印備售樓書，提供措施以確保最後產品與示範單位沒有差異。

(5) 鑑於針對不良行為的投訴越來越多，當局正致力規管物業管理及物業經紀業務。為提高房屋買家的信心，中國將於本年底之前實施物業管理法。

(6) 繼續豁免向一九九八年六月三十日之前興建的未售出樓宇單位徵收營業稅及契稅，直至二零零二年十二月三十一日為止，以幫助促銷該等空置單位。

(7) 於二零零一年四月，國家公佈取消先前對地產發展商徵收的47項收費，以便降低開發成本，最終令個人更易承受購買房屋的負擔。

國家公佈取消先前對地產發展商徵收的47項收費，以便降低開發成本，最終令個人更易承受購買房屋的負擔。

(8) 為進一步加強房改政策，建設部現正仔細考慮放寬對在中國證券交易所上市的地產公司的規定。

土地政策

在去年公佈了更嚴格控制土地建設用途的政策之後，市房屋及土地管理局(市房地局)今年將專注於新政策的實施。在新的法規中規定，市政府將負責批准徵用0.70平方公里以下的非農地及0.35平方公里以下的農地(不包括耕地保護區的農地)。市房地局將加強執行各項措施，以打擊非法土地供應活動，例如未經正式批准而

為確保土地供應的透明度，避免土地資源的浪費，國有土地供應將由市政府集中管理，並透過公開拍賣及招標方式批出土地。

改變土地用途和地積比率，及供應超出市政府容許上限的土地。此外，亦會強制執行有關收回空置兩年以上地盤的土地政策。

為確保土地供應的透明度，避免土地資源的浪費，國有土地供應將由市政府集中管理，並透過公開拍賣及招標方式批出土地。此一新規例有助建立一套公開及公平的處置制度，配合中國加入世界貿易組織。目前，發展商透過與地區政府單位私下洽商，建立市區的土地儲備。新制度旨在更好地控制及統籌土地供應，協助促進物業市場的長遠發展。

從二零零一年八月一日開始，上海的內銷房屋與外銷房屋的分界已告取銷。以往，外國人及來自港澳台的中國人只限於購買特定房屋 - 即外銷物業；而大陸的中國人則只可購買內銷房屋。外銷房屋一般較以本地中國人買家為對象的住宅單位要昂貴，因為指定作外銷房發展的地段乃以近兩倍於內銷市場的價值而出售。取銷分界將確保來自海外買家的房屋需求更為殷切，有助刺激物業市道。

二手市場

隨著越來越多省政府解除對房屋市場的管制，中國的二手房屋市場預料會逐漸蓬勃起來。

隨著越來越多省政府解除對房屋市場的管制，中國的二手房屋市場預料會逐漸蓬勃起來。以往，抑壓二手市場發展的四大障礙為：

(1) 完成銷售登記的手續繁複，耗時頗多。

(2) 稅項沉重，例如契稅及增值稅，再加上要繳付購買公共房屋時的土地補價，造成交易成本高昂。

(3) 缺乏合資格的經紀代理公司，結果因濫收費用和服務欠佳而招致許多投訴。

(4) 銀行的按揭融資不足。

在過去幾年，大城市如北京、上海和廣州已採取步驟解決上述問題。今日，買賣登記手續已大為簡化，交易期大幅縮短至約兩個星期。在上海，政府豁免就二零零零年前購入而於將來任何時間出售的公共房屋的交易價徵收的1%契稅。而就二零零零年及以後購入的公共房屋而言，所徵收的合約稅將是購入成本的1%。由二零零一年七月一日起，瀋陽亦將採用新政策去刺激二手房屋市場。對任何物業交易所徵收的手續費，將由交易價格的1%降至0.5%，而徵收契稅的下限則由每平方米人民幣4,000元調升至每平方米人民幣8,000元。就二零零二年一月一日前購入的公共房屋而言，此等單位在將來出售時毋須向國家土地局支付土地出讓金。對於利用銀行貸款以融資購買房屋的個人來說，從其薪金中繳付的按揭分期付款，可於計算個人入息稅時作扣稅之用。

由於針對物業銷售代理違反操守的投訴日增，為求加強對該等代理的監管，中國政府已決定自二零零一年六月一日起，銷售代理須接受專業培訓，而代理行則須先取得合法營業執照後方可經營。此外，銷售代理不得收取佣金以外的任何費用。此等措施確保置業人士能獲得最佳及最專業的服務。

為使更多人士能夠置業，上海的商業銀行均致力推廣樓宇貸款計劃，並簡化申請按揭手續。各銀行亦採取措施協助低入息家庭置業。舉例來說，上海的中國工商銀行容許買家以其他物業作為十成按揭的抵押品。近期，消費者亦可申請二手物業的按揭及公積金。

一種稱為「房屋銀行」的嶄新房屋租賃方式最近於深圳、上海及北京市場推出。「房屋銀行」的主要功能為向業主提供全面的個人理財服務，並使銀行的消費者業務更多元化。一名有意將物業出租的客戶或業主一旦同意由銀行所評估的租金，則可將一般均甚為繁複及冗長的出租程序交託銀行代辦，例如尋找合適租戶、簽署合約及收取租金等。不論有關物業能否租出，銀行將於每個月的指定日期自動將雙方協定的租金存入客戶的賬戶內。若實際租金較評估的數額為高，高出評估數額部份的80%將歸客戶所有，而其餘則屬銀行所有。銀行亦提供其他的代收費用服務，包括水費、燃氣費、電費及電話費等。銀行將每年在租期內扣除45天作為尋找租戶的時間，期間不會支付租金收入予客戶。因此，客戶祇須與銀行簽訂合

一種稱為「房屋銀行」的嶄新房屋租賃方式最近於深圳、上海及北京市場推出。

約，便毋須理會繁鎖的樓宇出租及管理事宜。更重要的是此項服務不會收取任何佣金，換而言之，業主及租戶均毋須就此項服務付費。該項租賃服務的推行將有助推動房屋租賃市場的標準化及發展。

按揭市場

於二零零一年三月二十一日，國內的最大商業銀行中國工商銀行(工商銀行)透露，於本年度將批出人民幣1550億元(187億美元)的房屋貸款，以求優化其信貸架構。於該等貸款中，人民幣800億元為給予個人的房屋貸款，而其餘則將作為房屋建設項目及其他大型發展項目的貸款。自一九九五年起，工商銀行已不斷增加個人貸款量，以發展消費者貸款業務，並協助國家刺激內部消費。由於個人房屋貸款的拖欠比率甚低，此類貸款乃為某些銀行的最佳資產。根據工商銀行的統計數字，去年僅有0.6%的個人借貸人士未能依時還款，而彼等的可靠性與全球的借貸人士十分相近。中國建設銀行發佈的數據亦顯示，於該銀行經營個人銀行貸款業務六年以來，該等貸款中僅有1.97%最終成為壞賬。工商銀行指出，該銀行將於未來數年加速推動其房屋信貸業務。銀行預計於二零零五年時將向全國至少5百萬個家庭提供不少於人民幣5,000億元(600億美元)的房屋貸款。為達致此目標，工商銀行已開始發展與房屋有關的新產品，包括二手房屋按揭及個人房屋改建貸款。

各銀行於擴展其全新信貸業務的同時，亦應盡量降低信貸風險。

然而，中國人民銀行於二零零一年六月發出有關規範房屋融資業務的通知，令人對上述信貸政策的放寬感到困惑。該通知要求所有商業銀行必須嚴格審核房地產開發貸款的有關條款，該等貸款的借貸人須為合資格且具備良好信貸記錄的發展商，而貸款亦須投資於具有良好市場前景的房屋發展項目。此外，發展商本身投入的資本須不少於發展項目總投資額的三成。於批出按揭貸款予個人時，必須對所抵押的資產的實際價值進行嚴格的評估，而貸款的比率不應超逾被抵押資產的八成，同時禁止個人房屋貸款免付首期定金。各銀行於擴展其全新信貸業務的同時，亦應盡量降低信貸風險。

很多人認為該通知象徵著寬鬆的信貸政策將出現改變，並成為控制房屋按揭貸款的第一步。但於細心研究通知的內容後，我們不難發現該通知的實際目的為整頓房屋融資市場，而非收緊信貸政策，原因為個人銀行貸款的壞賬比率仍處於相當低的水平。該通知的目的為將房屋融資業務規範化，並盡量降低房屋貸款風險以推動房屋融資的發展。事實上，該通知可能迫使規模較小及財政實力薄弱的發展商退出市場，並為大型的房地產發展商提供更多貸款。

八月，國家經濟貿易委員會宣佈中國的典押商可提供動產及不動產的按揭貸款。實際上，此措拖表示該等典當商可提供房屋按揭貸款。該項新規定為個人獲取房屋貸款提供了另一渠道，並使更多人能負擔購置房屋的費用。

中國的典押商可提供動產及不動產的按揭貸款。

物業管理行業

目前中國約有三百萬的百萬富翁，當中絕大部份是白手興家及得益於改革開放政策，他們約佔全國總城市人口的2.5%。而餘下的城市人口中17%亦被列為高收入人士。

生活質素上升的結果是，內地買家並不滿足於如清潔及保安等一般的物業管理服務。為求吸引買家及超越同業競爭對手，親切關懷的增值物業管理服務是不可或缺的。在北京、上海、廣州及深圳等發達城市，買家在這方面的期望尤其明顯。人們期望物業管理處能提供悉心的家居照護。倘發生樓宇技術問題，例如在深夜時分發現水龍頭滴水，住戶會期望管理處隨即將之修妥。

買家亦期望管理處提供一項包括所有公用設施費用的綜合收費單，並於住戶返家時，甫進入大廈大堂即聽見保安員直呼其名打招呼，以表現警覺性及對住戶真摯的關懷。此外，住戶期望在任何天氣情況下，均有專人每日將他們所洗的衣物、訂購的鮮奶、報紙及收到的郵件，準時送到其家門前。然而，如此無微不至的管理服務卻所費不菲。

由於住戶對上述服務的要求日增，居於沿海城市的人已習慣繳付管理費，同時只要能享有優質管理服務，他們樂意付出較高費用。以深圳為例，高尚住宅物業的核準管理費約為每平方米人民幣5.22元(港幣4.95元)。然而，中國幅員遼闊，財富分佈及發展步伐因各省份而異。公共房屋現正逐步轉型為私人房屋。本身是私

生活質素上升的結果是，內地買家並不滿足於如清潔及保安等一般的物業管理服務……

人樓宇業主的住戶並不全都要求優質管理服務。過往，物業管理服務不外乎由政府提供清潔及保安服務，而清潔服務僅限於清理垃圾，保安服務則莫過於分派保安員駐守設置於大廈入口處的保安崗位而已。住戶一直忍受此等管理服務，原因是他們只需繳付每平方米三數仙人民幣的微薄管理費。

如今時移勢易，物業管理公司正竭力提供優質服務。雖然在較內陸省份的物業管理服務未必能與沿海城市的相提並論，但由政府提供的服務而言，整體上已有所改善。居住在發展較慢的城市及省份的市民，尤其是住宅物業業主，最終亦會接受支付較高管理費以獲得較佳服務。這不單可確保全國各地業主可享有更美好的居住環境，亦可有效保障物業價值，以便日後在二手市場以較佳價錢出售。

中國加入世界貿易組織的影響：

(i) 銀行政策

當中國得償所願加入世貿組織後，中國將進一步放寬其對外資銀行從事人民幣業務的監管。目前，外資銀行的人民幣業務只限於上海浦東及深圳，國內其他地區的外資銀行可向外資企業貸款，惟不可向國營企業、農村或城市的國營甚或私人公司，提供貸款及任何其他服務。當中國成為世貿成員國五年後，上述限制將會有所改變。外資銀行不單可從事零售銀行業務，更可自由選擇在中國任何地點經營。

此外，中國亦將放寬外匯管制，並容許商業銀行毋須獲得事先批准而進行往來賬項外匯交易。然而，資本項目之外匯交易將繼續受到中央銀行嚴格管制及監督，但上述轉變勢必將加快外匯申請的處理程序。

(ii) 物業市場

中國入世將使中國市場開放予各行各業，由金融、保險、銀行、證券買賣、電訊及貿易，以至旅遊及許多其他中介服務業。預期在未來數年，各國企業將於北京、上海及廣州設立代表公司，因而將刺激對當地寫字樓單位的需求。

中國入世將使中國市場開放予各行各業……

中國入世亦將推動外商直接投資於國內製造業。為給予海外員工及其家屬提供居所，外資公司將需要購置或租用豪宅物業，這將刺激對豪宅物業的需求。

由於入口稅下降及外國公司的激烈競爭，預期汽車價格將顯著下跌，車主數目則將增加，令普遍位於市郊的豪華別墅及單位得以解決地點偏遠的問題。加入世貿將間接引發該類物業的需求上升。

為與財務實力雄厚、經驗豐富及管理較完善的外資公司競爭，國內房地產公司將需要增加採用先進技術及改善物業設計和管理。因此，房屋質素將隨著中國入世而有所改善。

總結

毫無疑問，中國的地產物業市場將在未來五年蓬勃發展，原因是隨著居民的可動用入息增加，房屋需求將隨之上揚。發達國家的經驗顯示，當該國的人均國內生產總值高於800美元時房屋需求將會急升；中國已於去年達至這一水平。與此同時，中國正致力於二零零五年達到每名城市居民可享有23平方米的居住面積，意味著中國為實現上述目標，將會在未來五年興建至少84億平方米的房屋。

由於未來數年的經濟展望普遍樂觀，這將為國內房地產發展提供強大推動力，並為房地產發展商提供更多機會。

此外，在北京奪得二零零八年奧運會主辦權以及中國入世在即的刺激下，預期中國經濟在未來數年將會持續增長。由於未來數年的經濟展望普遍樂觀，這將為國內房地產發展提供強大推動力，並為房地產發展商提供更多機會。我們敢說而非誇談，有超過12億雙眼睛將會見證著一個擁有全球最高增長潛力國家的經濟飛速發展。

普通詞彙

週年大會：股東週年大會

BVI：英屬處女群島

本公司、新世界中國：新世界中國地產有限公司

財政年度：七月一日至六月三十日之財政年度

本集團：新世界中國地產有限公司及其附屬公司

港元：香港法定貨幣

工行：中國工商銀行

首次公開發售：首次公開發售股份

人行：中國人民銀行

中國、內地：中華人民共和國

人民幣：中華人民共和國法定貨幣

特區、香港特區：特別行政區—中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權

聯交所：香港聯合交易所有限公司

國企：國有企業

美國：美利堅合眾國

美元：美利堅合眾國法定貨幣

世貿：世界貿易組織

財務詞彙

應佔營業溢利：未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

債項淨額：銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券、債券及財務租約債務於扣除現金及銀行結餘後之總額

債項淨額與股東權益比率：

$$\frac{\text{債項淨額}}{\text{股東資金}}$$

每股基本盈利：

$$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$$

HIBOR：香港銀行同業拆息

LIBOR：倫敦銀行同業拆息

專業詞彙

合作經營：合作經營企業

合資經營：合資經營企業

住宅樓宇之個人購買比率：

$$\frac{\text{個人所購入之住宅樓宇房地產發展項目}}{\text{房地產發展項目實際上售出之住宅樓宇樓面面積}}$$

外商獨資：外商獨資企業

量度詞彙

平方米：平方公尺

公司資料

主席兼董事總經理	鄭家純博士
副主席	杜惠愷先生
執行董事	鄭家成先生 梁志堅先生 陳錦靈先生 周桂昌先生 周宇俊先生 陳永德先生 蘇鍔先生
非執行董事	符史聖先生 羅康瑞博士 GBS 太平紳士 鄭維志先生 田北俊先生
公司秘書	周宇俊先生
核數師	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	恒生銀行 香港上海滙豐銀行有限公司 東亞銀行 中國工商銀行
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 香港中環 干諾道中一一一號 永安中心五樓
總辦事處	香港皇后大道中十八號新世界大廈第一期九字樓
股份編號	香港聯交所 917
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：香港皇后大道中十八號 新世界大廈第一期九字樓 電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216 電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk
網址	www.nwcl.com.hk

本年報由企業傳訊部及會計部製作

設計
Yellow Creative Consultant Limited

攝影
主題攝影由潘永輝負責

製作
安業財經植宇有限公司

印刷
宏亞印務有限公司

中文翻譯
中央語言服務有限公司

英文版
本年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

本年報採用循環再造紙及環保油墨印製。

© 新世界中國地產有限公司二零零一年

新世界中國地產有限公司
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