

二 零 零 三 年 年 報



嶄新生活及工作模式

新世界集團自八十年代初以來已積極發展中國物業市場。憑藉新世界中國地產提供的多元化物業項目，諸如住宅社區、酒店、寫字樓、購物商場及渡假村，使國家的建設及人民的生活水平得以改善。

我們摯誠投入，致力提供最優質的物業項目。本公司帶來嶄新的生活品味及舒適體驗，以及前所未有的高質素服務及各種生活方便。以上種種均為居住或營商創造理想環境。我們代表著嶄新的生活體驗與工作模式。

真正全國性的發展商

我們的物業組合遍佈全國，傲視同儕。在中國的土地上，我們致力滿足國民對物業的需求。

國際視野 專業知識

來自中國及海外的專業管理人員，為公司帶來多元化技能與知識。結合最佳的國際與本地經驗，從而達至完美成果。

建設社區 服務社群

在所建設的社區，我們肩負作為良好企業公民的責任，以回饋當地社群。

三十年藍籌實力

母公司新世界發展為一享負盛名的國際性企業，我們繼承了其三十年的投資經驗、優良業務網絡和雄厚資源。

優中之選 品質取勝

品質對公司而言是核心之所在。從公司多元化的物業組合，足見我們致力為客戶提供完善的產品與服務。

成就萬千夢想

我們不僅注重發展物業，更協助大眾踏上生活的新歷程，成就新世代中國人的夢想。

於一九九九年上市的新世界中國地產，是新世界發展的中國物業發展旗艦，資產總值約250億港元。旗下物業組合遍佈全國十八個高增長城市，可提供之樓面面積達1,700萬平方米。



2

物業組合

4

集團大事年表

8

主席報告書

10 新天地

12 北京

16 天津

20 濟南

22 新地標

24 上海

28 大連

30 瀋陽

34 新社區

36 武漢

40 南京

41 合肥

42 新生活

44 廣州

50 珠江三角洲

53 海口

54

管理層討論與分析

64

企業公民責任

66

董事簡介

70

股東週年大會通告

74

財務資料目錄

154

主要項目總覽

162

詞彙釋義

164

公司資料





舊城改造新天地

我們於北京及天津的投資，使老城區舊貌展新顏。陳舊的胡同建起了現代建築，狹窄的小道變成了林蔭大道。



建造營商新地標

上海香港新世界大廈及大連新世界廣場各自位於城市心臟地帶，作為新紀元之地標，見證都市繁華。



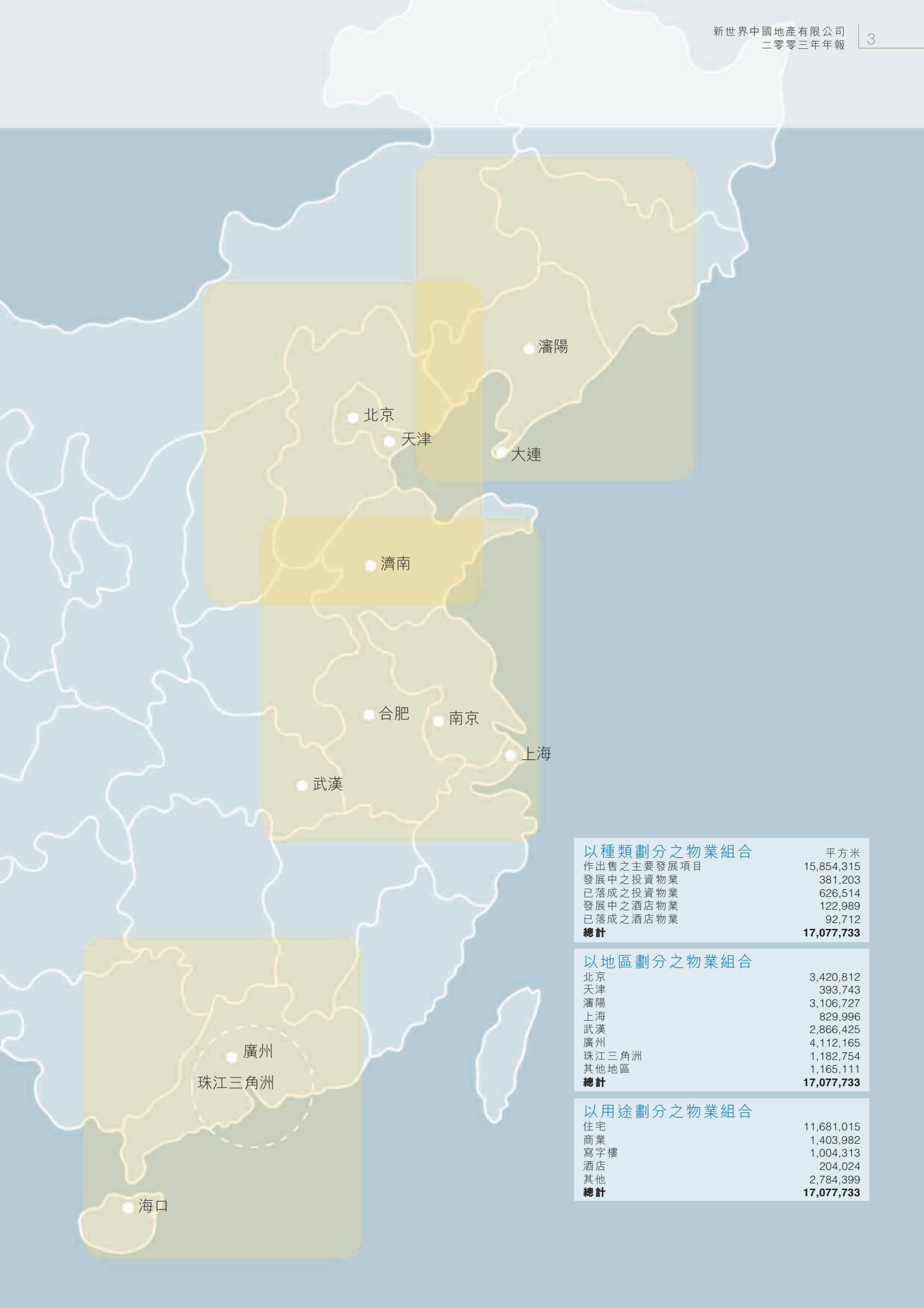
發展大型新社區

我們的大型住宅社區建有綜合服務設施，為不同人士提供了歡樂而廝潤的生活天地。



休閒品味新生活

我們創建融滙多種類型與優良品味於一體的生活空間，使休閒享受成為現實。我們豪華的物業與典雅的設計，為人們提供生活新品味。



以種類劃分之物業組合

	平方米
作出售之主要發展項目	15,854,315
發展中之投資物業	381,203
已落成之投資物業	626,514
發展中之酒店物業	122,989
已落成之酒店物業	92,712
總計	17,077,733

以地區劃分之物業組合

北京	3,420,812
天津	393,743
瀋陽	3,106,727
上海	829,996
武漢	2,866,425
廣州	4,112,165
珠江三角洲	1,182,754
其他地區	1,165,111
總計	17,077,733

以用途劃分之物業組合

住宅	11,681,015
商業	1,403,982
寫字樓	1,004,313
酒店	204,024
其他	2,784,399
總計	17,077,733



■ 中國

開始在中國房地產市場的投資

集團早在一九八零年已開始其在中國房地產市場的投資，首個參與的項目是中國首間中外合資酒店 — 廣州中國大酒店。自開業後中國大酒店便成為廣州市內之著名地標，而新世界管理該酒店逾14年之久，將該酒店服務提升至國際水準。



■ 廣州

發展首個國內住宅項目

新世界集團開發首個國內住宅項目：位於廣州市東山區廣州動物園旁之福萊花園，並首次將海外高層屋苑規劃帶進廣州市場，其創新設計及工程質量均獲得市場買家及同業之肯定，除於短期內銷售一空外，更成為其它同類形發展之模仿對象。



■ 北京

參與北京市崇文區重建計劃

北京項目管理中心，成立並參與北京市中心的重建計劃，承辦崇文區舊城重建項目。

■ 武漢

與武漢市政府協議發展大型住宅區 — 武漢常青花園

與武漢市政府就參與一系列項目簽訂協議，項目包括發展大型住宅項目武漢常青花園，該項目已成為入住逾萬戶的當地明星樓盤，受到省市以至國家級領導的多次參觀及讚賞。



■ 廣州

推出廣州新世界花園別墅

集團在廣州市內著名的二沙島上興建並推出首個豪華別墅項目新世界花園別墅，受到當地市場的追捧，售價更超越每平方米人民幣40,000元，創出當時國內房地產之最高單價。

■ 天津

參與首個國家級安居工程項目

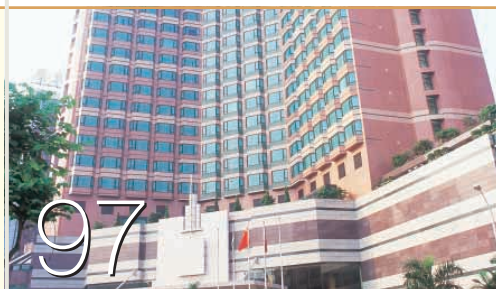
集團與天津市安居工程建設發展總公司合作，參與首個國家級安居工程項目——華苑居住小區的第一期工程建設。



■ 順德

順德新世界萬怡酒店開業

位於順德市大良鎮中心黃金地段的順德新世界萬怡酒店開業，是當地唯一四星級國際管理水準的酒店，為順德富裕一族消費及商務洽談最高檔次地點，更為眾多外商於該市公幹及長住的首選。



■ 瀋陽

正式簽署瀋陽王家莊地區土地出讓協議

正式簽署瀋陽市渾河以北王家莊地區土地出讓協議，以興建集團最大型住宅社區瀋陽新世界花園。



■ 香港

新世界中國地產有限公司於七月在香港交易所上市

新世界中國地產有限公司於七月在香港聯合交易所上市，令其作為全國性物業發展商的地位更加鞏固。



■ 廣州

廣州市高尚住宅區二沙島新世界棕櫚園開盤

集團於廣州市高尚住宅區二沙島創建另一標誌性項目新世界棕櫚園，將最優越之低密度、國際渡假式住宅規劃及設計理念率先帶進國內，再度印證新世界中國之業界領導地位。棕櫚園由國際著名度假式酒店園林設計師所設計，並得到廣州中產而有品味一族所追捧。





■ 北京

北京新世界中心獲選為九十年代北京市新十大建築

北京新世界中心被北京市城市規劃學會選為九十年代北京市新十大建築之一。



■ 深圳

深圳新世界倚山花園推出第一期別墅

深圳新世界倚山花園第一期推出發售，配合開盤聲勢主辦了龐大法拉利車隊由香港駛至深圳倚山花園及惠陽棕櫚島的慈善活動。



■ 惠陽

成功引入中海殼牌石油化工有限公司為棕櫚島高爾夫渡假村長期租客

中海殼牌石油化工有限公司選擇了棕櫚島高爾夫渡假村所作為高級職員之租住居所。



■ 武漢

興建武漢新世界中心

集團投資1.7億元於武漢市中心建造一座城市地標式建築——武漢新世界中心，該項目佔地3.7萬平方米，是集大型商場、酒店、住宅、寫字樓於一體的現代化綜合性商務建築。

■ 天津

天津新世界花園正式開盤

天津新世界花園正式開盤，吸引了大批買家。副市長出席了開盤儀式和隨後的各項活動。天津新世界花園坐落於和平區鬧市中心，總建築面積約15萬平方米，已規劃約800個住宅單位。

■ 大連

大連新世界廣場新世界百貨正式開業

大連新世界廣場商場部份由新世界百貨進駐並開業，為天津商業街上的唯一高檔商場。



■ 廣州

推出廣州天河區珠江新城凱旋新世界廣場

廣州天河區珠江新城內之最大型住宅項目凱旋新世界廣場推出，為集團於廣州地區新一代社區式豪宅物業之代表作。

■ 北京

推出北京麗高王府豪宅

集團於北京推出麗高王府豪華別墅、複式聯排別墅及公寓，預售反應相當熱烈，其中豪華別墅更創銷售佳績；而項目亦已成功建立了溫榆河濱頂級尊貴府邸的市場品味。

■ 瀋陽

推出瀋陽新世界花園濶景華庭

繼瀋陽新世界花園一、二期八百餘套住宅迅速售罄後，推出新一期高層住宅濶景華庭。



房地產業是中國內地的「支柱產業」。



各位股東：

中國內地經濟在二零零三年繼續以驕人步伐增長，傲視全球。國民對改善生活的渴求，自然給中國內地房地產業打上「支柱產業」的標記，而國務院於二零零三年八月十二日頒佈的國發(2003)18號文件更顯示了中央政府對房地產業的重視。

中央政府實行穩定國內物業市場措施，以防樓市出現泡沫，為長遠穩健增長鋪路，誠為正確之舉；這些措施對於如新世界中國地產有限公司般財力雄厚、產品超卓全國性發展商而言，影響微乎其微。

業績回顧

在本財政年度，由於提高撥備需求、出現重估虧絀以及集團營運分類業績下跌，新世界中國地產的業務表現大為倒退。集團全年錄得17.11億港元

虧損，當中13.28億港元是對發展及投資物業組合和酒店投資計提的撥備。

於二零零三財政年度，集團落成的商品房面積達717,600平方米，較二零零二財政年度上升53%。同期，集團在大連、上海及廣州完成三個投資項目，共116,028平方米。

抱負及策略

二零零三年三月爆發非典型肺炎，全面肆虐亞洲各國，影響鉅大。非典疫症經歷雖然痛苦，卻沒有破滅我們對生命的盼望；相反，我們更從中悟到了生活真諦之所在。

同樣，一時的業績受挫，不足以動搖我們對中國內地物業市場長遠增長和前景的信念；相反，我們從中參透了卓越的營運真義。

集團抱負是保持產品和服務在同級中的超卓優質信譽，樹立品牌優越地位。集團策略是要加快發展項目落成，務求增加銷售收入，同時逐步增加投資物業所佔比重，並加強現有物業的租賃表現。擴大投資物業比重可增加經常性收入，在起伏不定的物業買賣市場中，發揮穩定作用。

前景

集團目前擁有37個主要發展物業項目，總樓面面積1,600萬平方米。將於二零零四財政年度落成的項目當中，截至二零零三年九月已預售接近40%。預計未來數年是集團旗下珠江三角洲項目的落成高峰期，其中包括廣州五個項目，及四個分別位於珠海、順德、惠陽及肇慶的項目，該等項目將可趕及滿足增長快速的珠江三角洲地區對房屋的需求。

集團有14個已落成的發展投資及酒店項目，總樓面面積719,226平方米。另外，目前有五個投資物業及酒店項目正在興建，總樓面面積為504,192平方米。集團逐步擴充投資組合，冀能迎接新簽定的中港兩地更緊密經貿關係安排可望引發的需求。上海香港新世界大廈在建的110,049平方米樓面面積，預計將於二零零四財政年度完成，現時已有逾70%面積以不俗的市場租金出租。

集團未來數年將尋求拓展經常收入基礎，但會以住宅發展為主線。經濟增長強勁、按揭政策放寬及二手市場興起，將繼續帶動對發展物業的強勁需求。

鄭家純博士

主席兼董事總經理

香港，二零零三年十月十六日

集團努力保持產品
和服務在同級中的
超卓優質信譽，樹
立品牌優越地位。

舊城改造新天地





我們於北京及天津的投資，使老城區舊貌展新顏。陳舊的胡同建起了現代建築，狹窄的小道變成了林蔭大道。

北京

繁華的崇文門外大街上滿佈着新世界中國的商業與住宅建築群，營商居住兩相宜



摘要















本集團旗下位於崇文區的大型綜合項目，是集團致力改造這首都舊城中心區的心血結晶。自從十年前於區內開展投資以來，古舊胡同所在之處，一座又一座的現代化綜合大廈及配套完善的住宅樓宇已拔地而起。集團在區內的發展項目合共可提供330萬平方米的樓面面積。

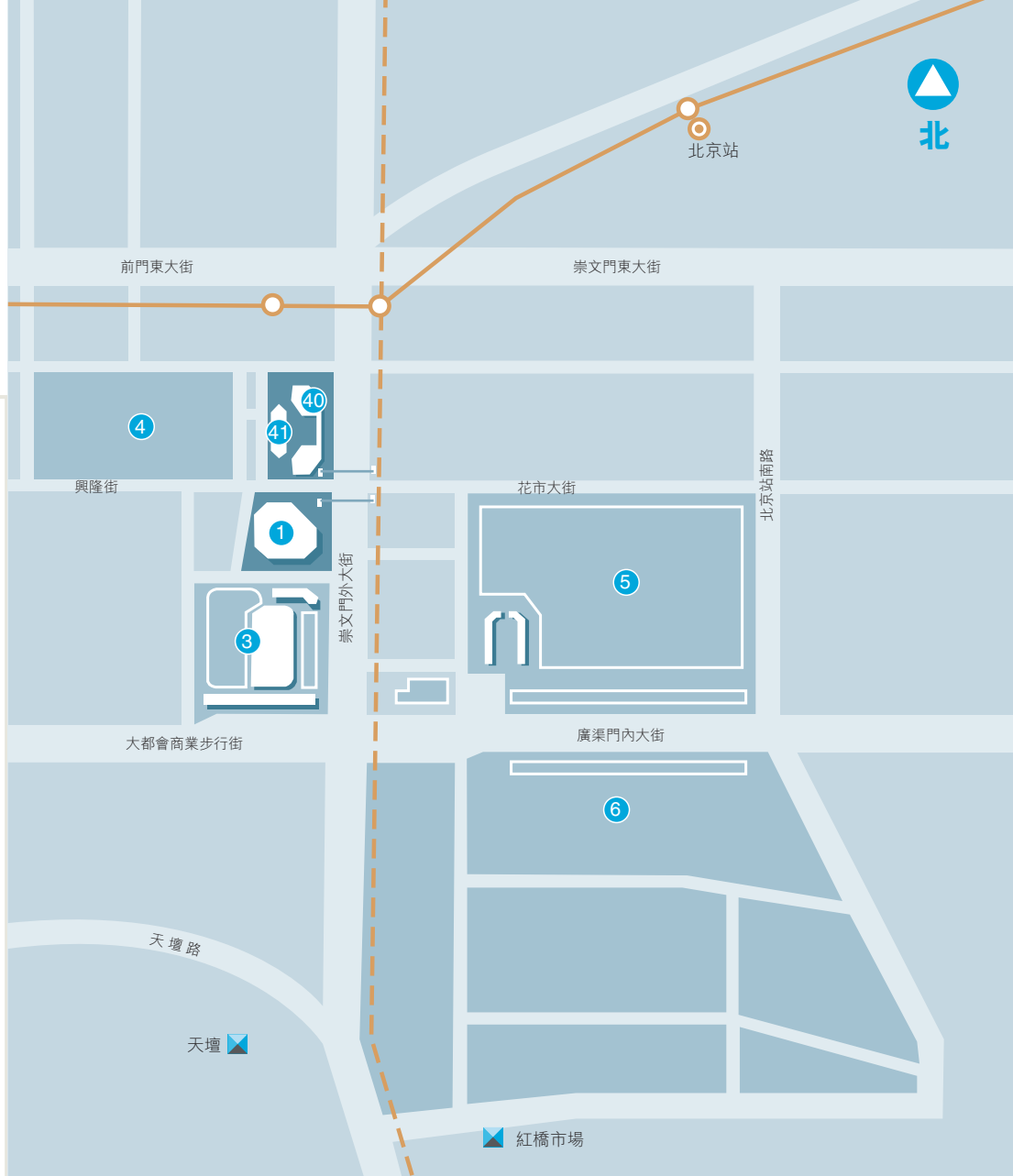


- ⊙ 火車站
- 7 北京新康家園

北京 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	北京新世界家園一期	寫字樓	平方米 13,000
	合計		13,000
二零零四 財政年度	北京麗高王府	住宅	121,505
	北京新康家園三期	住宅	83,317
	北京新康家園三期	商業	21,953
	北京兩廣路3、4號住宅樓	住宅	77,080
	北京兩廣路3、4號住宅樓	商業	4,972
	北京兩廣路3、4號住宅樓	寫字樓	573
	合計		309,400
二零零五 財政年度	北京新世界家園一期	商業	1,543
	北京新世界家園二期	住宅	61,360
	北京新康家園第三期	住宅	12,000
	北京新康家園第三期	商業	9,953
	合計		84,856

-  火車站
-  地鐵
-  規劃地鐵5號線
-  地下通道
-  已落成項目
-  未來兩年落成項目
-  未來發展項目
-  北京新世界中心二期
-  北京新世界家園
-  北京新怡家園
-  北京新景家園
-  北京新裕家園
-  北京新世界中心一期
-  北京新世界萬怡酒店



位於整個崇文改造範圍北端的，是集團的旗艦項目——北京新世界中心一期及二期，現已成為崇文區內的知名地標。一期頂層新修造的泰式豪宅府第已於二零零三年開售，以迎合區內對高檔住宅市場漸趨殷切的需求；而二期服務式公寓的入住率仍維持高水平。

崇文區新的基建項目建設加快了舊城改造的步伐。地鐵5號線正沿崇文門外大街而建，貫穿集團的發展項目，進一步加強了交通網優勢，更見四通八達。而廣渠門內大街兩旁則建有北京新景家園和北京新裕家園兩個主要項目，根據政府的重建計劃，廣渠門內大街已改建為一條購物大道，進一步為集團的商用物業帶來大量的人流。

集團在北京的豪宅市場版圖並不僅局限於崇文區。位於東北部溫榆河畔的高級住宅區麗高王府，開售以來一直得到買家青睞，其別墅、聯排別墅及公寓更深受駐京使節及外籍人員的歡迎。

物業組合

現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為3,159,100平方米。於下一個財政年度，將興建281,902平方米的住宅。於其後的財政年度，計劃還將建成73,360平方米的住宅。

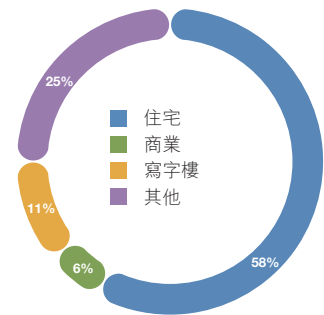
投資物業

現有三個已落成的投資項目，總樓面面積為261,712平方米。年內竣工之寫字樓達13,000平方米。於下一財政年度，將興建26,925平方米的商場。

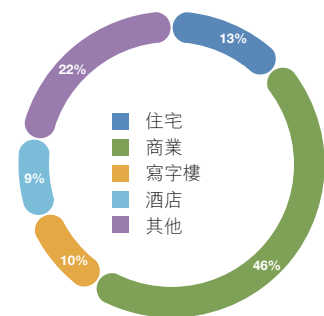
由於崇文區人流漸多，北京新世界中心一期及二期的寫字樓及購物商場亦因而受惠，租賃情況不俗。

北京新世界萬怡酒店是崇文區唯一的四星級酒店，雖受非典型肺炎衝擊，其後平均月入住率已回升至80%。

北京作出售之發展項目
總樓面面積 3,159,100 平方米



北京已落成之投資物業
總樓面面積 261,712 平方米



左：北京新世界家園體現京城高素質生活

右：北京新康家園裡寧靜的一角

下：北京麗高王府滲透著一股現代歐陸式恬靜與尊貴

天津

有著獨特圓拱型建築標記的天津新世界廣場及其則的天津新安花園展示出市區生活的便利



摘要

在天津，集團旗下的現代化住宅社區均位於交通便利區域，各式生活便利一應俱全。集團自一九九六年起便與當地政府攜手合作，改善基礎設施及興建四條主幹道，使市內舊城中心區面貌煥然一新。集團項目所在的三個相連的地區——和平區、紅橋區和南開區，已由原來的危陋房舍變為各具風格的住宅屋苑及商業設施。



-  地鐵
-  橋樑
-  已落成項目
-  未來兩年落成項目
-  未來發展項目
-  8 天津新安花園
-  9 天津新世界花園
-  10 天津新春花苑發展項目
-  42 天津新世界廣場

天津 — 項目竣工時間表

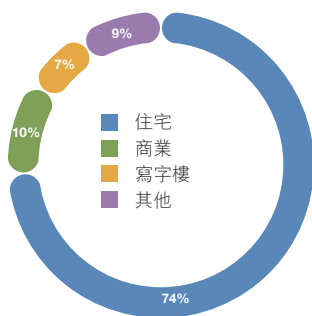
財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零三 財政年度	天津新春花苑二期	住宅	32,985
	天津新春花苑二期	商業	1,600
	合計		34,585
二零零四 財政年度	天津新世界花園一期	住宅	54,140
	天津新世界花園一期	商業	16,160
	天津新世界花園二期	住宅	80,900
	天津新世界花園二期	商業	1,100
合計		152,300	

天津新世界花園的南加州風情園林
平添生活氣息



位於和平區的天津新世界花園在二零零二年成功開售，其設計融匯南加州園林及優皮品味的商業設施，深受買家歡迎。該項目的住宅面積達135,040平方米，商用面積為17,260平方米，項目一期預售已近售罄，而項目二期的預售銷情亦十分理想。政府改造及興建地鐵一號延伸線和開發海河兩岸的計劃，將會使和平區更具吸引力，並將進一步惠及集團於區內的項目。

天津作出售之發展項目
總樓面面積 291,809 平方米



物業組合

物業組合包括三個主要物業發展項目，總樓面面積為291,809平方米。年度內竣工之可售樓面面積達34,585平方米，包括32,985平方米的住宅及1,600平方米的商舖。於下一個財政年度，將興建135,040平方米的住宅及17,260平方米的商舖。

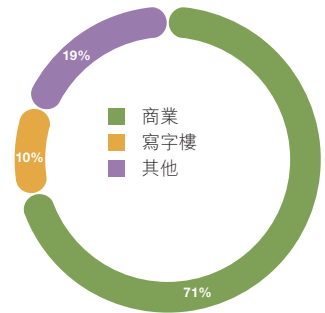
投資物業

集團的天津新世界廣場包括71,998平方米的商場及10,464平方米的寫字樓，該大型購物廣場已全部租出，而寫字樓部分的出租率亦十分理想。

天津新世界廣場為南開區內地標式高檔購物中心，顧客絡繹不絕。集團旗下項目一直深受歡迎，在準買家的心目中建立起一個以提升人們生活質素為己任並富於經驗的鮮明品牌形象。

天津已落成之投資物業

總樓面面積 101,934 平方米



左：天津新安花園的居民可居高眺望和平區的開闊景色

右：位於天津新世界花園群樓的天津棕櫚陽光商場將帶來高檔餐飲及零售商戶

濟南

濟南陽光花園首次將英式管家服務
引進該市住宅



摘要

位於濟南的住宅項目濟南陽光花園由多層及高層公寓組成，住宅面積為378,208平方米，商業面積達15,933平方米。整個項目的設計概念以陽光為主調，以達至家家充滿陽光的理念。此項目有多項嶄新設計概念，獲得多個全國性獎項。項目一期的銷情理想，截至二零零三年八月底，已售出所推售樓面面積的80%。

物業組合

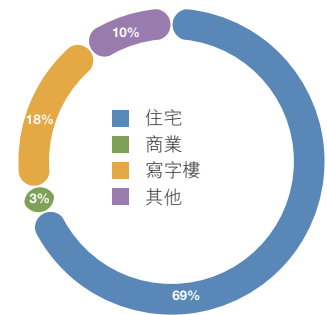
年度內竣工之可售樓面面積達37,014平方米。於二零零五財政年度，預期興建67,527平方米的住宅。

濟南 — 項目竣工時間表

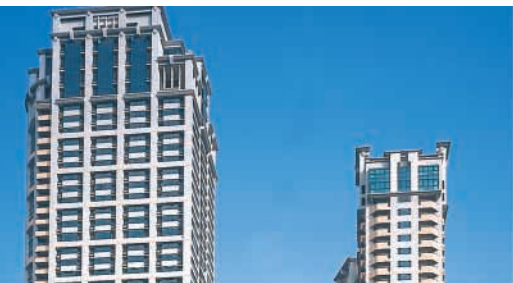
財政年度	項目名稱	物業類型	面積 (平方米)
二零零三	濟南陽光花園一期	住宅	37,014
合計			37,014
二零零五	濟南陽光花園一期	住宅	67,527
二零零五	濟南陽光花園一期	商業	5,600
合計			73,127

濟南作出售之發展項目

總樓面面積 546,478 平方米



建造營商新地標





上海香港新世界大廈及
大連新世界廣場均位於
城市心臟地帶，作為新
紀元之地標，見證都市
繁華。

上海香港新世界大廈

上海

上海香港新世界大廈於日間展示其
英姿，入夜後其大廈外牆變色燈光
跟上海夜景互相輝映



摘要

上海香港新世界大廈位於淮海路，是集團的旗艦投資物業項目。這座地標式商業建築樓高60層，內設高級商場及餐飲設施，毗鄰上海地鐵站及潮流熱點新天地，吸引了大量國內及跨國公司選擇作為辦公地點。待全部落成後此項目可提供之總樓面面積為138,392平方米，已竣工部份是集團的主要租金收入來源之一。



- 輕軌
- 地鐵
- 橋樑
- 隧道
- 14** 上海中山廣場
- 15** 上海香港新世界花園
- 38** 上海香港新世界大廈
- 39** 上海華美達廣場／上海新華美巴黎春天大酒店

上海 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	用途	平方米
二零零三 財政年度	上海香港新世界大廈	商業	3,760
	上海香港新世界大廈	寫字樓	24,583
合計			28,343
二零零四 財政年度	上海香港新世界大廈	商業	52,540
	上海香港新世界大廈	寫字樓	57,509
合計			110,049

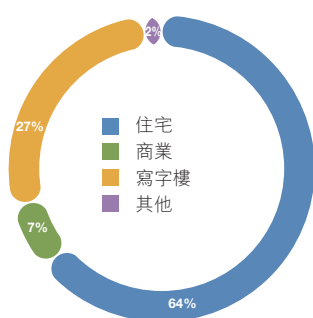
左：上海華美達廣場內的商場由新世界百貨進駐經營

右：上海華美達廣場內的新華美巴黎春天大酒店



上海作出售之發展項目

總樓面面積 559,585 平方米



物業組合

物業組合包括兩個主要物業發展項目，總樓面面積為559,585平方米。年內竣工之可售樓面面積達28,343平方米，包括1,370平方米的商舖及24,583平方米的辦公室。

投資物業

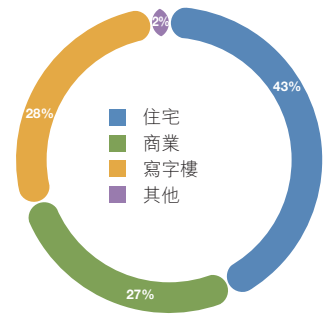
投資物業包括兩個已完成項目及兩個在建項目，其總樓面面積分別為88,375平方米及182,036平方米。

上海華美達廣場是一座綜合建築，位於長寧區黃金地段，設有行人通道連接中山公園地鐵站。上海華美達廣場已於年初重新定位，其酒店已於二零零三年初與集團新購入之上海新華美巴黎春天大酒店合併，以把握上海市增長迅速的旅遊業市場。該酒店是上海最大的四星級酒店，共擁有逾850個客房。該項目之柏華麗服務式公寓入住率理想；而其22,351平方米的商場已悉數出租。

隨著上海房地產市道持續興旺的優勢，預計在短期內上海香港新世界大廈和上海華美達廣場可大大提升集團的租金收入。

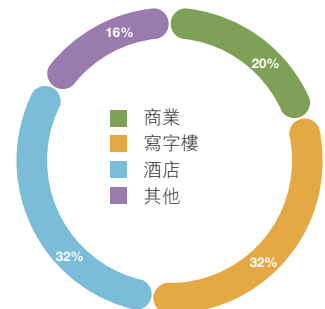
上海已落成之投資物業

總樓面面積 88,375 平方米



上海發展中投資物業

總樓面面積 182,036 平方米



上海巴黎春天大酒店內的行政套房



大連

大連新世界廣場的建築意念及設施
滙聚了大連市國際化及好客的精神



摘要

大連新世界廣場集公寓、辦公樓、商場及私人會所於一身，是大連市綜合式豪華發展的典範。此項目座落於著名行人購物大道天津街黃金地段，由兩座可作辦公室及公寓的塔樓及七層群樓組成，住宅面積76,101平方米。年度內，曼哈頓大廈一座已售

出逾50%的推出樓面面積，於二零零三年初開售的曼哈頓大廈二座亦錄得滿意預售成績。商場部份於二零零二年底已由新世界百貨進駐開業，市政府對天津街的改造工程完成在即，勢必帶來更多的人流，使該項目發展因而受惠。

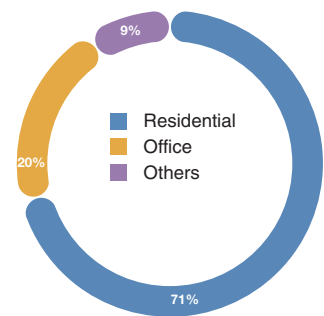
物業組合

物業組合包括一個物業發展項目及一個已落成之投資物業項目，總樓面面積分別為77,040平方米及73,946平方米。年內竣工之可售樓面面積達69,196平方米的商場；於下一個財政年度，將興建44,414平方米的住宅及15,218平方米的辦公室。

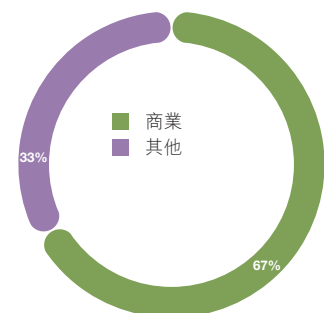
投資物業

集團曼哈頓大廈之商場面積為69,196平方米，其中30,000平方米樓面已出租予新世界百貨。

大連作出售之發展項目
總樓面面積 77,040 平方米



大連已落成之投資物業
總樓面面積 73,946 平方米



大連 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	大連新世界廣場二期	商業	平方米 69,196
合計			69,196
二零零四 財政年度	大連曼哈頓大廈二座	住宅	44,414
	大連新世界廣場其餘各期	寫字樓	15,218
合計			59,632

瀋陽

瀋陽新世界花園之優美公園及渾河景觀演示着優質生活，二期翠堤豪園別墅更是獨樹一格



摘要

本集團於瀋陽的旗艦項目瀋陽新世界花園坐擁渾河河畔景致，為當地最大型住宅發展項目。項目位於瀋陽市南部最繁華的心臟地帶，隨著市政府規劃將市中心南移，項目將會直接受惠。一期於二零零一年成功開售並迅即售罄，二期別墅單位亦在二零零二年底推出，市場反應良好，創出瀋陽市最高住宅銷售單價。項目三期小高層及高層公寓已於二零零三年六月開售。



瀋陽 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	瀋陽新世界花園一期B	住宅	平方米 19,102
	合計		19,102
二零零四 財政年度	瀋陽新世界花園一期C	住宅	118,336
	合計		118,336

瀋陽新世界花園二期的裝修設計極盡尊貴及顯赫



三期的貝爾高林水景園林為其中的吸引點



物業組合

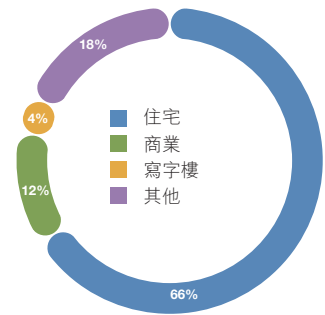
物業組合包括一個主要物業發展項目，總樓面面積為3,074,527平方米。年內竣工之住宅可售樓面面積達19,102平方米。於下一個財政年度，將興建118,336平方米的住宅。

投資物業

瀋陽新世界酒店樓高22層，總樓面面積為32,200平方米，擁有252個客房，入住率一直維持在較高水平。瀋陽新世界百貨在酒店群樓商場營業，商舖亦已全部租出。該商場一直是外商及市內富裕一族之消閑購物點。

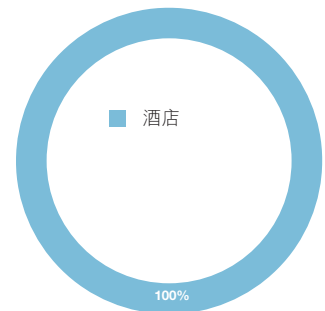
瀋陽作出售之發展項目

總樓面面積 3,074,527 平方米



瀋陽已落成之投資物業

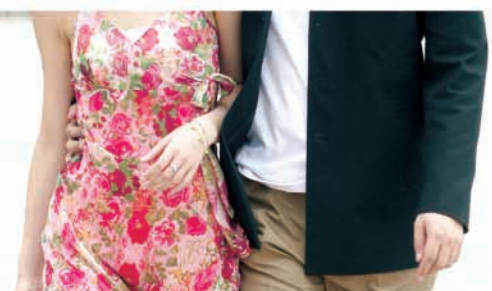
總樓面面積 32,200 平方米



瀋陽新世界花園的住戶隨時可享受
渾河旁大型公園的悠閒綠化空間



發展大型新社區





我們的大型住宅社區建有綜合服務設施，為不同人士提供了歡樂而廣闊的生活天地。

武漢

武漢常青花園在該市是一個知名品牌，社區內的廣場及花園經常舉辦各類型文娛活動



摘要

於武漢本集團有多個不同檔次的發展項目。常青花園是全國最大型綜合社區式住宅發展項目之一，總樓面面積3,872,292平方米，社區配套設施一應俱全，是自成一隅的小城鎮。社區內居住著超過10,000戶共逾70,000人，充分體現集團擅長於建設及管理生氣盎然的社區。常青花園出色的規劃和豐富的文化生活，享譽全省，而且憑藉在市場上的品牌名聲，銷情一向甚佳。



-  火車站
-  橋樑
-  堤岸
-  武漢夢湖香郡
-  武漢新世界中心
-  武漢常青花園
-  武漢新華家園
-  武漢國貿大廈附樓

武漢 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	武漢常青花園四期	住宅	平方米 258,858
	武漢常青花園四期	商業	11,000
	武漢常青花園四期	寫字樓	25,016
合計			294,864
二零零四 財政年度	武漢夢湖香郡一期	住宅	12,186
	合計		12,186
二零零五 財政年度	武漢常青花園五期	住宅	160,000
	武漢新華家園第二期	住宅	147,338
	武漢新華家園第二期	商業	1,724
合計			309,062

位處武漢市漢口舊城中心樞紐，武漢新世界中心將集團發展優質綜合物業的傳統再次體現



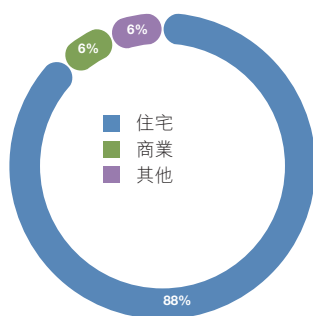
物業組合

物業組合包括四個主要物業發展項目，總樓面面積為2,622,976平方米。年內竣工之可售樓面面積達294,864平方米，包括258,858平方米的住宅。於下一個財政年度，將興建12,186平方米的住宅。於其後的財政年度，計劃還將建成307,338平方米的住宅。

位於景色優美的塔子湖旁的武漢夢湖香郡是以別墅為主的低密度住宅項目，並以武漢市內高收入人士為銷售對象。該項目的公寓部份已於近期開售，並深受市場歡迎。

武漢新華家園位於市內黃金地段新華下路，是市區內最大型的高層公寓。項目一期已近售罄。

武漢作出售之發展項目
總樓面面積 2,622,976 平方米





武漢新華家園標誌着便捷都市生活方式

投資物業

投資物業組合包括兩個已落成投資物業及兩個在建投資物業，其總樓面面積分別為56,443平方米及187,005平方米。

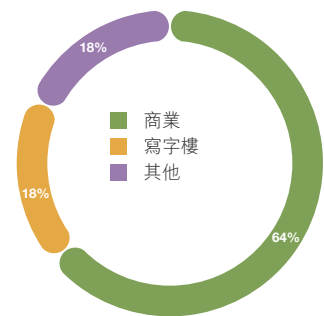
武漢新世界中心是一座集商場、公寓、寫字樓及酒店於一體的綜合建築，落成後可提供之總樓面面積187,005平方米，到二零零六年落成時將成為解放大道的主要地標。

武漢國貿大廈附樓由9,963平方米的寫字樓和高檔百貨公司組成，位處漢口建設大道與新華路交匯處，由眾多世界知名企業及領事館所租用。此項目的寫字樓部分已近全部租出。



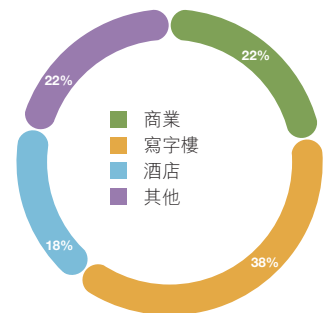
武漢已落成之投資物業

總樓面面積 56,443 平方米



武漢發展中投資物業

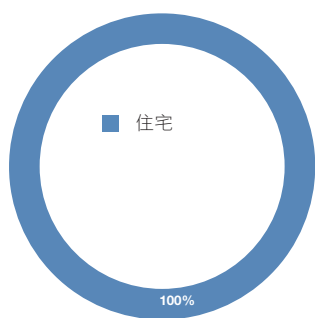
總樓面面積 187,005 平方米



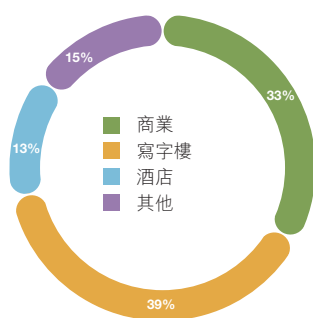
武漢夢湖香郡將展示集團發展豪華別墅的卓越能力

南京

南京作出售之發展項目
總樓面面積 86,252 平方米



南京發展中投資物業
總樓面面積 124,506 平方米



摘要

本集團位於南京的標誌性項目南京新世界中心位處中心商業區的玄武區，為一座多用途綜合性商住建築，包括建於六層商業裙樓之上的一幢38層酒店／寫字樓及一幢38層的公寓大廈。該項目將提供210,758平方米的樓面面積。

物業組合

發展中之南京新世界中心項目可提供86,252平方米的住宅。於下一個財政年度，本集團將興建68,680平方米的住宅，於其後的財政年度計劃還將建成17,572平方米的住宅。

投資物業

南京新世界中心預期於二零零四財政年度完成59,649平方米的商場及48,443平方米的寫字樓。

南京 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類別	平方米
二零零四 財政年度	南京新世界中心	住宅	68,680
	南京新世界中心	商業	59,649
	南京新世界中心	寫字樓	48,443
	合計		176,772
二零零五 財政年度	南京新世界中心	住宅	17,572
	合計		17,572

合肥



合肥新世界花園內寧靜的一角

摘要

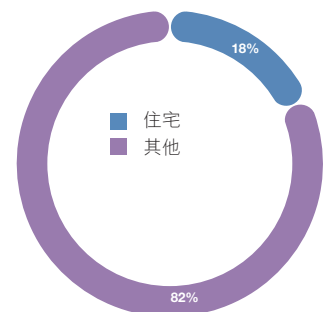
合肥新世界花園毗鄰通往火車站之主要道路，是自成一隅的住宅小區，由99,446平方米的住宅組成。小區內有功能眾多的大型綜合會所、接近五成的綠化面積、大型地下車庫和幼稚園。項目一期已接近售罄。

物業組合

年內竣工之可售樓面面積達16,257平方米，包括12,588平方米的住宅。

合肥作出售之發展項目

總樓面面積 15,673 平方米



合肥 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	合肥新世界花園二期	住宅	平方米
	合肥新世界花園二期	商業	3,669
合計			16,257

休閒品味新生活





我們創建融滙多種類型與優良品味於一體的生活空間，使休閒享受成為現實。我們豪華的物業與典雅的設計，為人們提供生活新品味。

廣州











廣州東方新世界體現出集團創建融滙世界級建築設計精髓的經驗，為市內新興中產一族提供富吸引力的居所



摘要

廣州是集團在中國大陸進行首個投資物業項目的城市，現時在廣州的別墅、市區公寓及大型住宅社區發展項目均充分照顧到各類型市場及買家的需要。



-  火車站
-  地鐵
-  橋樑
-  22 廣州新世界棕櫚園
-  23 廣州東逸花園
-  24 廣州東方新世界花園
-  25 廣州凱旋新世界廣場
-  26 廣州逸彩庭園
-  27 廣州天河芳草園
-  28 廣州嶺南新世界家園

廣州 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零三 財政年度	廣州逸彩庭園一期B	住宅	10,000
	廣州逸彩庭園二期	住宅	12,484
	廣州天河芳草園一期	住宅	45,504
	廣州天河芳草園一期	商業	2,698
	廣州東逸花園三期	住宅	52,683
	廣州嶺南新世界家園二期A、二期B部份	住宅	87,851
	廣州嶺南新世界家園二期A、二期B部份	商業	4,860
	廣州東方新世界花園一期	商業	18,889
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	13,918
合計			248,887
二零零四 財政年度	廣州逸彩庭園二期	住宅	94,835
	廣州逸彩庭園二期	商業	7,254
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	49,721
	廣州凱旋新世界一期、二期部份	住宅	174,047
	廣州凱旋新世界一期	商業	13,118
	廣州凱旋新世界一期	寫字樓	3,714
合計			342,689
二零零五 財政年度	廣州嶺南新世界家園2B期	住宅	55,429
	廣州嶺南新世界家園三期	住宅	120,000
	廣州嶺南新世界家園三期	商業	2,100
	廣州新塘新世界花園三期	住宅	54,390
	廣州新塘新世界花園三期	商業	6,084
合計			238,003

廣州天河芳草園一期(左)及廣州東逸花園三期(右)均受到天河區內金領一族所歡迎





廣州逸彩庭園的豐富園林及休閒設施均領先於芳村區內項目，吸引着眾多的市內首次置業人士

集團在市內的大型住宅社區包括位於白雲區的廣州嶺南新世界家園，佔總樓面面積1,957,478平方米；位於芳村區的廣州逸彩庭園，佔總樓面面積為1,206,999平方米和位於新塘鎮的新塘新世界花園，佔總樓面面積為392,715平方米。這些項目總體規劃優越、戶外空間廣闊，配套設施完善成為吸引年輕買家的賣點。

集團天河區三個住宅項目均以日益富裕的中產人士為對象，提供多元化的設施和便捷的交通。廣州天河芳草園一期總樓面面積為55,236平方米，廣州東逸花園二期及三期總樓面面積為106,568平方米，兩個項目均錄得滿意的銷售成績。廣州東方新世界一期於二零零三年中開售，總樓面面積159,531平方米，市場反應熱烈。

位於二沙島上的廣州新世界棕櫚園及天河區珠江新城內的廣州凱旋新世界廣場是集團在廣州的豪宅物業典範。廣州新世界棕櫚園已近售罄，而廣州凱旋新世界廣場一期總樓面面積為233,944平方米，已於近期隆重開售。

集團過去多年在市場上推出各類型不同的優質物業及物業服務，品牌備受推崇，有助集團在廣州的物業銷售活動。

由凱旋新世界廣場(左)至新世界棕櫚園(右)，貫徹集團為高收入一族締造優裕生活的宗旨



泰式迴廊建築及熱帶風情在新塘新世界花園內完美地演繹



物業組合

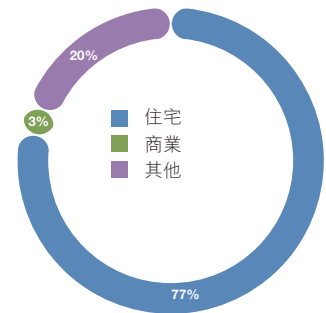
物業組合包括八個主要物業發展項目，總樓面面積為4,093,276平方米。年內竣工之可售樓面面積達248,887平方米，包括222,440平方米的住宅及26,447平方米的商場。於下一個財政年度，將興建318,603平方米的住宅及20,372平方米的商場。於其後的財政年度，計劃還將建成229,819平方米的住宅。

投資物業

近期竣工的廣州東方新世界花園一期商場面積為18,889平方米，現已全部租出。

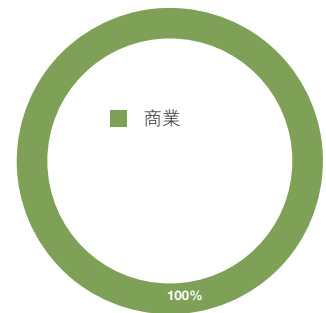
廣州作出售之發展項目

總樓面面積 4,093,276 平方米



廣州已落成之投資物業

總樓面面積 18,889 平方米



左：嶺南新世界家園內的華師附中新世界學校為項目內的主要設施之一

右：嶺南新世界家園內寬敞的空間、水景及綠化均為其特色

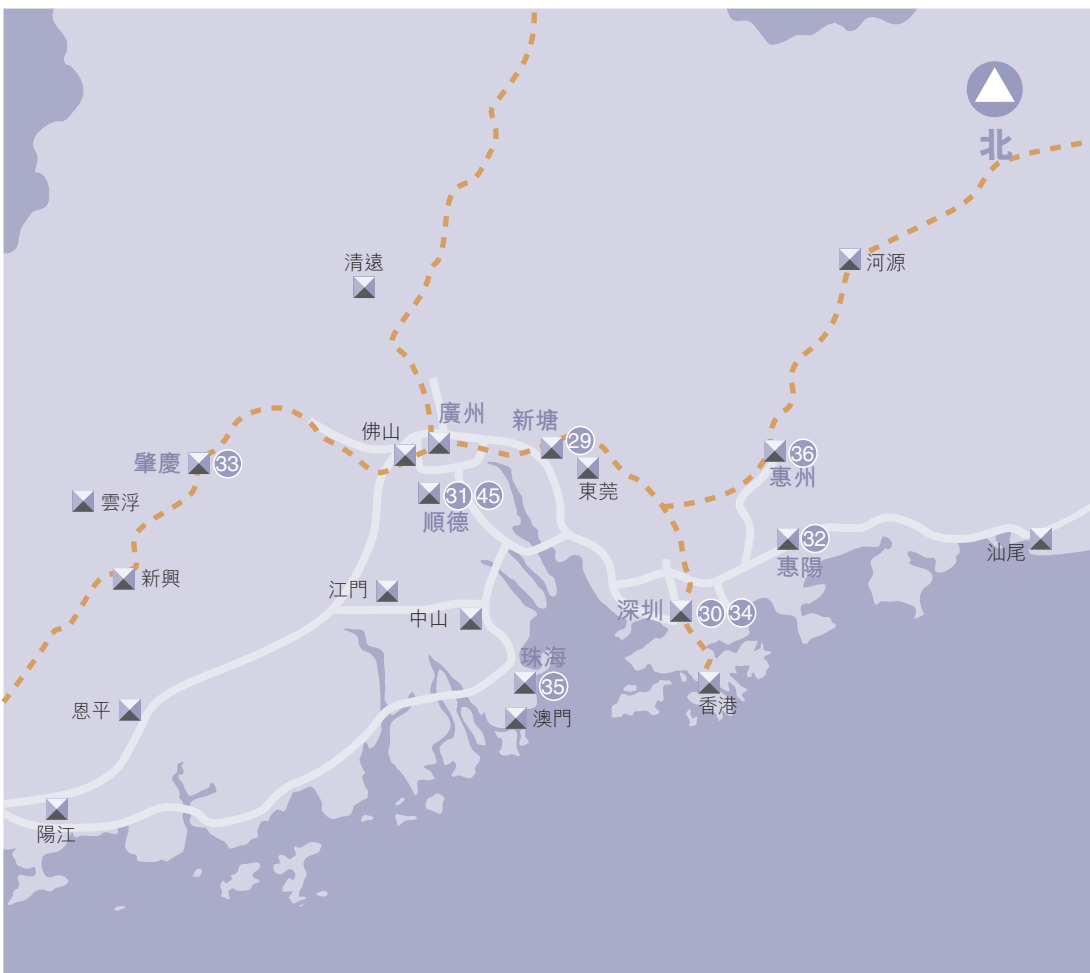
珠江三角洲

深圳新世界倚山花園一期內的異國熱帶度假風情跟當地秀麗的自然景色構築成一個世界級的渡假式住宅



摘要

珠江三角洲是華南的工業重鎮，過去數十年經濟增長步伐驚人，當地人民日益富裕，造就了對更優質生活的需求。集團在珠江三角洲區內的中高檔物業銷情理想，主要物業項目包括惠陽棕櫚島高爾夫渡假村、深圳新世界倚山花園、順德新世界會議展覽中心、肇慶新世界花園及珠海新世界海濱花園。



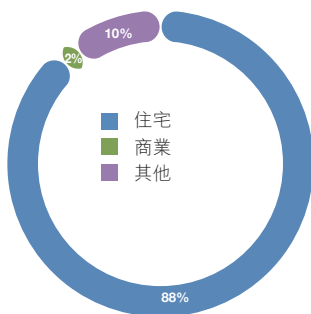
- 鐵路
- 高速公路
- 29 廣州新塘新世界花園
- 30 深圳西麗湖發展項目
- 31 順德新世界會議展覽中心
- 32 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村
- 33 肇慶新世界花園
- 34 深圳新世界倚山花園
- 35 珠海新世界海濱花園
- 36 惠州長湖苑住宅小區
- 45 順德新世界萬怡酒店

珠江三角洲 — 項目竣工時間表

二零零三 財政年度	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	住宅	4,484
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	住宅	18,734
	珠海新世界海濱花園一期	住宅	8,992
	肇慶新世界花園一期	住宅	40,542
合計			72,752
二零零四 財政年度	順德新世界會議展覽中心二期	住宅	20,173
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村四期	住宅	33,504
合計			53,677
二零零五 財政年度	深圳新世界倚山花園二期	住宅	45,302
	深圳新世界倚山花園二期	商業	10,392
合計			55,694

珠江三角洲作出售之發展項目

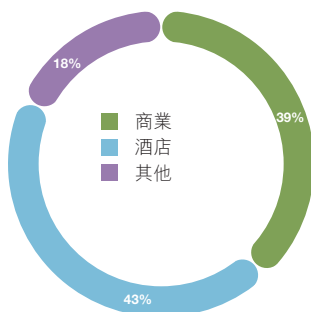
總樓面面積 1,086,382 平方米



惠陽棕櫚島高爾夫渡假村內的別墅將為悠閒生活方式重新定位

珠江三角洲已落成之投資物業

總樓面面積 85,727 平方米



物業組合

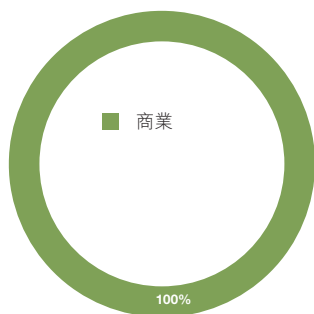
物業組合包括七個主要物業發展項目，總樓面面積為1,086,382平方米。年內竣工之住宅可售樓面面積達75,396平方米。於下一個財政年度，將興建53,677平方米的住宅。

投資物業

投資物業包括三個已落成投資物業項目以及一個發展中的投資物業項目，總樓面面積分別為85,727平方米及10,645平方米。

珠江三角洲發展中投資物業

總樓面面積 10,645 平方米



海口



海口的獨特熱帶風情與海口新世界花園富真實感的渡假式園林建築混然天成

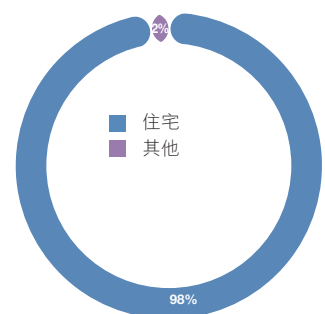
摘要

海口新世界花園是集團旗下建於海南島海口市興建的低密度高檔渡假式住宅區，其混合了多個熱帶國家的多重水景式園林和多元化渡假康樂設施及會所在海口獨一無二。項目一期樓面面積為258,331平方米，深受本地和外省休閒渡假及退休人士歡迎。

物業組合

發展中之海口新世界花園，項目未建部份之總樓面面積為204,385平方米。計劃於二零零五財政年度將建成23,557平方米的住宅。

海口作出售之發展項目
總樓面面積 241,215 平方米



海口 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	面積 (平方米)
二零零五	海口新世界花園二期	住宅	23,557
合計			23,557

二零零三年度業績回顧

本集團於回顧財政年度錄得1,711,000,000港元的虧損，而二零零二年度則有137,100,000港元盈利，由於提高撥備需求、出現重估虧絀以及本集團營運分類的業績下跌，故業務表現大幅倒退。

應佔經營溢利／(虧損)分析如下：

	二零零三 財政年度 千港元	二零零二 財政年度 千港元
物業銷售		
商品房	(181,586)	(10,657)
固定回報物業	—	124,476
租賃業務	66,510	71,236
酒店經營	4,225	21,658
土地銷售	2,565	65,811
物業管理服務	(12,843)	(10,609)
除撥備、重估虧絀及 融資成本前的應佔 經營(虧損)／溢利	(121,129)	261,915
減：撥備及重估虧絀	(1,327,966)	(45,251)
融資成本		
— 項目貸款	(103,468)	(16,872)
應佔經營(虧損)／溢利	(1,552,563)	199,792
融資成本 — 企業貸款	(41,982)	(13,644)
企業行政支出	(124,307)	(116,170)
銀行及其他利息收入	7,824	67,149
股東應佔(虧損)／溢利	(1,711,028)	137,127

物業銷售

商品房

本年度，集團落成之商品房地面積717,600平方米，較二零零二財政年度上升50%，商品房總銷售額亦錄得49%的升幅。售出面積560,900平方米，其中71%來自銷售本年度落成的物業。儘管項目竣工及銷售量改善，然而本集團的應佔經營溢利並未因此受惠。本集團錄得的應佔經營虧損，主要因為貨尾及新建成項目的銷售邊際利潤較二零零二財政年度遜色所致。本年度售出物業中，逾59%的歷年貨尾及32%即年竣工項目單位，銷售毛利錄得虧損。面對供應日增的壓力，中國房地產市場在艱鉅及競爭劇烈的環境下運作，尤其是廣州及北京，及受割價促銷的影響，本集團的物業單位的銷售毛利進一步收窄。

於二零零三財政年度落成之商品房發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
北京新世界家園一期	O	13,000	70
天津新春花苑二期	R, C	34,585	60
瀋陽新世界花園一期B	R	19,102	90
武漢常青花園四期	R, C, O	294,874	60
濟南陽光花園一期	R	37,014	65
合肥新世界花園二期	R, C	16,257	60
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60
廣州逸彩庭園二期	R	12,484	60
廣州天河芳草園一期	R, C	48,202	40
廣州東逸花園三期	R	52,683	100
廣州嶺南新世界家園 二期A及二期B部份	R, C	92,711	60
廣州新塘新世界花園 二期	R	13,918	60
惠陽棕櫚島高爾夫 渡假村二期	R	4,484	34
惠陽棕櫚島高爾夫 渡假村三期	R	18,734	34
珠海新世界海濱花園 一期	R	8,992	60
肇慶新世界花園一期	R	40,542	40
總計		717,582	

R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓

於回顧年度，本集團成功售出存貨單位逾162,000平方米，較去年上升63%。於二零零三年六月三十日，尚餘單位共563,000平方米。由於本集團須盡快出售該等單位，故採

取低於市價促銷的清貨策略，並願意承擔經營虧損，務求盡快套現。故此，該等傾銷無可避免會產生較大的應佔經營虧損。

為籌備二零零三年五月在廣州及北京若干大型項目首次推出，本集團於農曆新年後舉辦一連串的市場推廣活動，以迎接慣常的五月樓市旺季，故本集團於該期間的市場推廣支出相對較高，惟因三月份爆發之非典型肺炎，導致樓盤之推出被迫押後，市場推廣亦未能收效。非典型肺炎導致開售日期延遲，打亂了有關部署，但推售活動已於七月後恢復，市場意欲亦拾級回升。

於二零零四財政年度，本集團將於10個城市完成14項物業發展項目，總樓面面積達1,109,600平方米。就將於二零零四財政年度落成之發展項目而言，截至二零零三年九月止，已預售推出面積約40%。未來數年，本集團於珠江三角洲落成之發展項目(包括廣州五個發展項目，及珠海、順德、惠陽及肇慶四個發展項目)預期將達至高峰。此等項目正能迎合隨着珠江三角洲地區快速增長而日益殷切的需求。

商品房(續)

將於二零零四財政年度落成之商品房發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
北京麗高王府	R	121,505	100
北京新康家園三期	R, C	105,270	70
北京兩廣路3、4號 住宅樓	R, C, O	82,625	70
天津新世界花園一期	R, C	70,300	60
天津新世界花園二期	R, C	82,000	60
瀋陽新世界花園一期C	R	118,336	90
大連曼哈頓大廈二座	R, O	52,327	88
武漢夢湖香郡一期	R	12,186	100
南京新世界中心一期	R	68,680	92
廣州逸彩庭園二期	R, C	102,089	60
廣州新塘新世界花園 二期	R	49,721	60
廣州凱旋新世界廣場 一期、二期部份	R, C, O	190,879	91
惠陽棕櫚島高爾夫 渡假村四期	R	33,504	34
順德新世界 會議展覽中心二期	R	20,173	35
總計		1,109,595	

固定回報物業

二零零二年九月，國務院宣佈中國企業與其外資夥伴訂立的保證回報安排，須於二零零二年底前取消。固定回報物業年內不再帶來盈利貢獻，進一步削弱本集團應佔物業銷售的經營溢利。本集團已與有關中國夥伴重新展開洽商，磋商尚未發展的固定回報項目的新盈利分配安排，因此，與二零零二財政年度固定回報項目物業銷售的應佔經營溢利124,500,000港元相比，二零零三財政年度概無錄得任何貢獻。

租賃業務

本集團繼續致力拓展穩建之收租物業基礎，年內共落成逾116,000平方米的投資物業，包括位於大連及廣州的購物商場、以及一個位於上海市中心黃金地段的分期完成之寫字樓項目。本集團成功租出廣州東方新世界花園一期及大連新世界廣場二期之購物商場全部單位，從而帶來應佔經營溢利貢獻。然而，上述的應佔經營溢利增幅不足以補償出租上海柏華麗公寓的應佔經營虧損。上海柏華麗公寓自二零零二年三月推出以來，出租率雖已逐漸獲得改善，但仍然偏低。

於二零零三財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
大連新世界廣場二期	C	69,196	88
上海香港新世界大廈	C, O	28,343	44
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100
總計		116,428	

目前，本集團有六個興建中之投資物業項目，總樓面面積達504,200平方米。

兩項位於南京及上海的投資物業定於二零零四財政年度竣工，總樓面面積為218,100平方米，落成後將有助提升本集團於租賃業務之應佔經營溢利。

將於二零零四財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
南京新世界中心	C, O	108,092	92
上海香港新世界大廈 其餘部份	C, O	110,049	44
總計		218,141	

酒店經營

本集團二零零三財政年度的酒店經營業績未如理想，應佔經營溢利下跌80%至4,200,000港元。最後一個季度非典型肺炎的爆發，對本集團的酒店業務打擊沉重。北京、瀋陽及順德酒店的入住率更銳減至個位數字。由於固定成本水平不變，以致本集團雖已即時採取節流措施，但仍未能抵銷整體應佔經營溢利的下跌。除本集團現有酒店的應佔經營溢利下降外，本集團的上海新華美大酒店，在接近落成之際於二零零三年三月試業，惜時機不當，致令業務表現疲弱，實所始料不及。受非典疫情影響，上海新華美巴黎春天大酒店開張僅幾個星期即須暫停營業，惟開

辦成本卻須列入本年度內。此酒店已於九月份開業及錄得理想之入住率。

除了非典型肺炎的影響外，瀋陽新世界酒店及順德新世界萬怡酒店面對鄰近新落成酒店的激烈競爭，年內可謂挑戰重重。客房供應過盛導致房價下降，對收入構成直接影響。

土地銷售

本集團於二零零三年一月與一當地財團訂立協議，出售天津一幅面積12,900平方米的地塊。

物業管理

於回顧年度，物業管理的應佔經營虧損增加至12,800,000港元，主要歸因於新落成項目的服務範疇持續擴展所致。本集團分別於北京、瀋陽、上海及廣州建立物業管理隊伍，以確保為旗下已落成物業的住戶提供優質管理服務。

撥備及重估虧絀

在回顧年度內，中國的房地產市場和酒店業出現了數項無可避免的因素，令有關業務面對更大挑戰，有必要計入撥備及重估虧絀，影響了本年度的業績。

撥備及重估虧絀(續)

撥備及重估虧絀分析		
	二零零三 財政年度 千港元	二零零二 財政年度 千港元
已落成物業撥備	(70,894)	(17,228)
發展中物業撥備	(495,917)	3,200
酒店物業重估虧絀	(584,109)	(2,430)
投資物業重估虧絀	(41,412)	(14,700)
應收固定回報款項 撥備	(45,643)	(14,093)
固定回報物業撥備	(89,991)	—
	(1,327,966)	(45,251)

已落成物業撥備

本集團年內的策略是加快貨尾銷售，不計虧蝕，務求改善項目現金回籠，因此要為二零零三年六月三十日時的落成物業計提70,900,000港元的撥備。在未來兩年，集團主要落成之物業在廣州地區。廣州的物業市場非常成熟，競爭亦十分熾熱，僅二零零二年，物業成交面積便創出新高，突破10,000,000平方米，比二零零一年上升32.4%。廣州的樓市競爭激烈，加上商品房供過於求，導致發展商紛紛割價求售，以促銷存貨。有見及此，集團為廣州東逸花園、廣州嶺南新世界家園二期的未售出落成單位計提撥備，佔本年度落成物業撥備的59%。

發展中物業撥備

集團為發展中物業計提495,900,000港元撥備，以便應付預售物業項目的潛在虧損、以及預售價格或開售價較賬面值為低的發展中物業的潛在虧損。從本集團截至二零零三年六月三十日的估值可見，有需要為天津新世界花園、南京新世界中心、廣州嶺南新世界家園二期部份、北京新世界家園二期及深圳新世界倚山花園作出該等撥備。本集團所採取的定價政策，更注重以提高市場滲透率和維持高銷售力度為目標。為了刺激市場的銷售氣氛，借助項目在社區逐步建立的協同效益，集團已決定在推出物業時，將售價定在比預期市價更低的價位，務求先聲奪人，吸納更多買家。集團為了應付單位供應過剩對市場上形成的壓力，決定維持這項定價策略，避免積存過多落成單位，而放棄爭取較高回報的機會。

酒店物業重估虧絀

集團受到中國大陸酒店業下滑的影響，本年度的酒店組合重估虧絀錄得584,100,000港元。

中國大陸的酒店業競爭激烈，外資或本地酒店越來越多，供求關係已經失衡。今年三月爆發的非典型肺炎，對酒店業造成非常沉重的打擊，可謂令該行業雪上加霜。集團的酒店組合出現減值，正說明整個營商環境艱難，非典造成的影響如何深遠。酒店的公開市值受壓，相比之下實在無法維持本身的賬面值，因此唯有調低酒店成本值，反映現行下滑的市況。

投資物業重估虧絀

截至二零零三年六月三十日，根據年終時之公開市場價值本集團的投資物業組合錄得41,400,000港元重估虧絀。

固定回報物業撥備

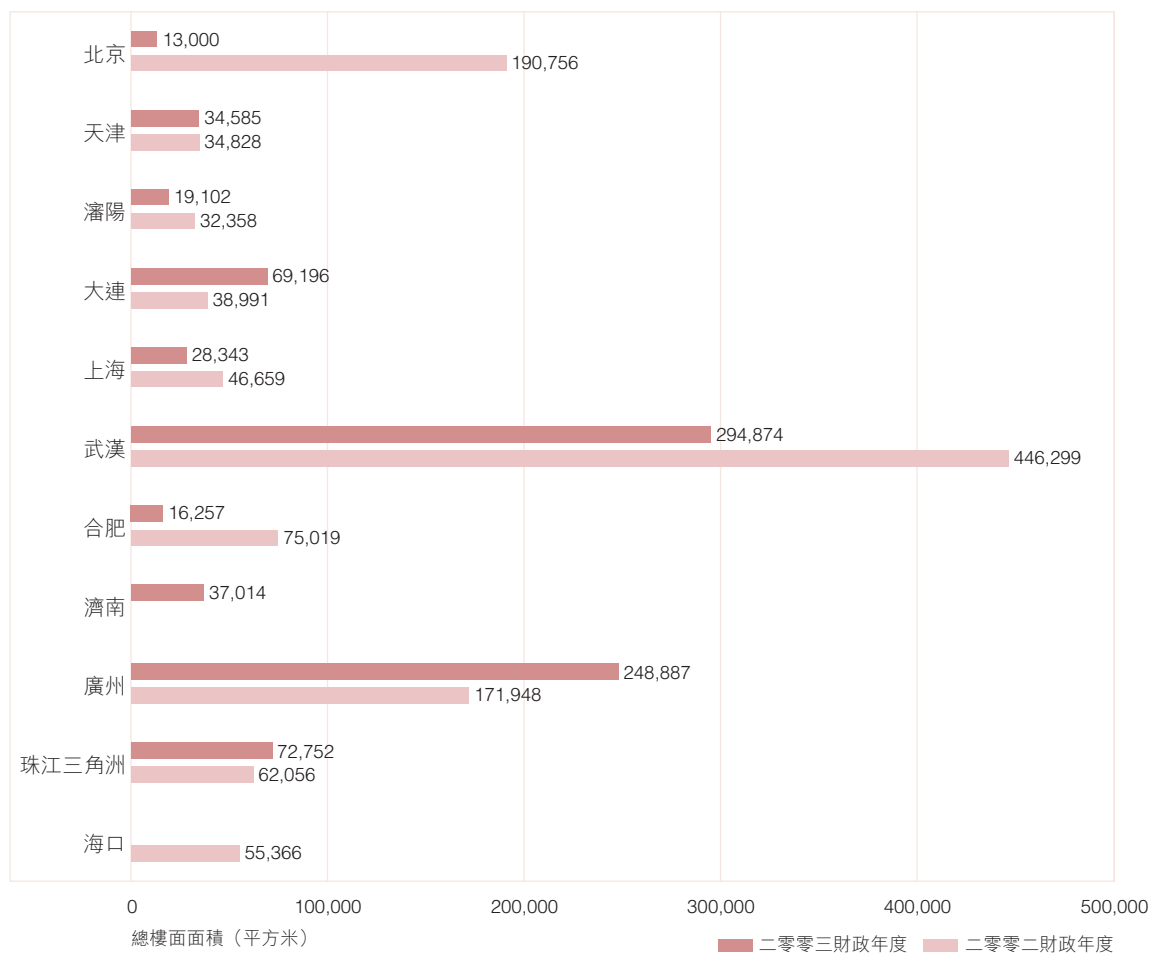
自從中國政府正式廢除中國企業與外資合作伙伴之間的固定回報安排後，本集團便積極與合營企業伙伴洽商合營合同原先議定的固定回報契約安排。為了處理是項改變，集團在洽商過程中需令固定回報契約失效，並同意項目的未發展部份會按商品房的方式發

展，至於盈利攤分比例則要依照原有合約所訂對商品房適用的比率。攤分盈利比例的變更追溯至各合營企業成立之日起計算，亦對之前已經落成的項目適用。鑑於法定地位有變，集團已經審慎檢討先前固定回報項目已落成的貨尾單位的賬面值。經過評估後，認為要為天津新春花苑的賬面值撥備89,900,000港元，並預計到應不能收回廣州嶺南新世界家園一期尚未收取的固定回報應收款項45,600,000港元，從而為此計提足額撥備。

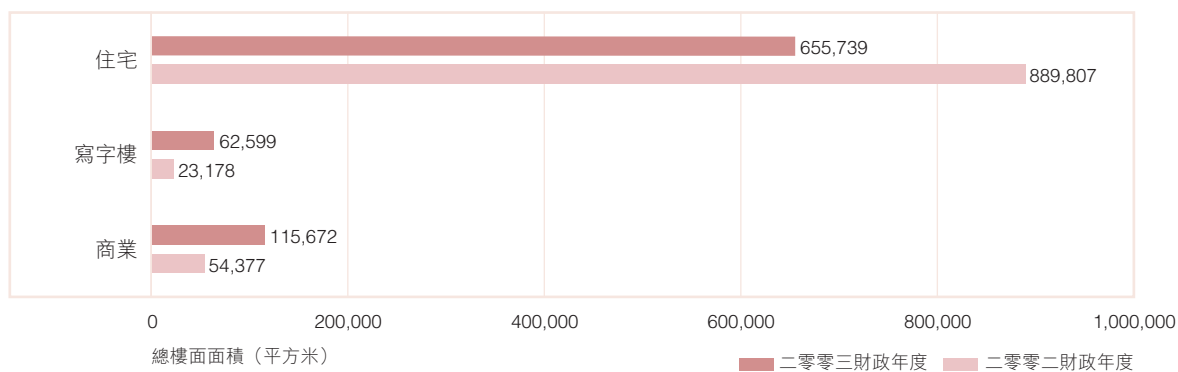
融資成本

二零零三財政年度，與項目貸款及公司貸款有關的融資成本分別增至103,500,000港元及42,000,000港元。集團為了加快物業的落成及發展速度，無可避免提高了融資成本。本集團已經決定不再將利息開支資本化至部份項目（特別是北京、廣州和瀋陽的項目）的未來期數，因此本年度有較大部份的利息開支已經直接在賬目上扣除。此舉顯出本集團決意消除未來發展項目的利息成本負擔。

落成總樓面面積（以地區劃分）— 商品房及投資物業



落成總樓面面積（以用途劃分）



流動資金及資金來源

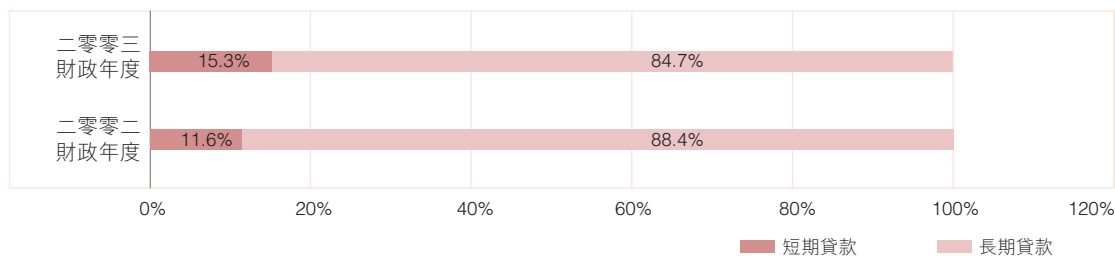
於二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達1,330,000,000港元(二零零二年六月三十日：1,451,000,000港元)。綜合負債淨額為5,122,000,000港元(二零零二年六月三十日：4,017,000,000港元)，負債比率為32%(二零零二年六月三十日：22%)。負債淨額增加，反映本集團因配合發展步伐加快而增加資金需求。故借貸需求與季節性因素並無直接關連。

本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜、貨幣風險控制及均衡的債項到期日分佈，將風險適當地分散。資

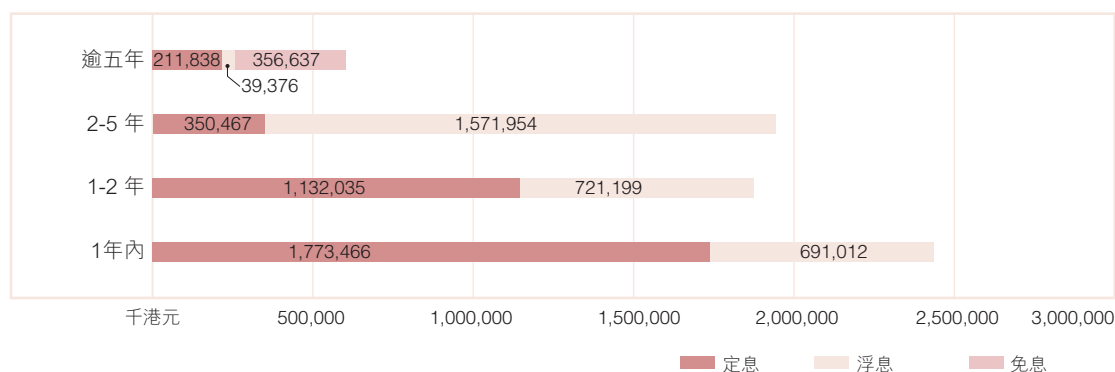
本結構方面，股票、銀行貸款、同系附屬公司貸款及本集團若干附屬公司的少數股東貸款之間分佈得宜。據本集團的政策，借貸方面盡可能以直接負債而非準負債金融工具作為融資，並盡量以本地貨幣作為借款幣值。本集團直接從中國內地取得的人民幣銀行貸款的比重正不斷增加，以減輕本集團的外匯風險。

二零零四財政年度內到期償還負債共2,464,000,000港元，以本集團現存現金1,330,000,000港元加上更大的物業銷售收益及租金收入，足以應付。

借貸來源



利率及到期還款期



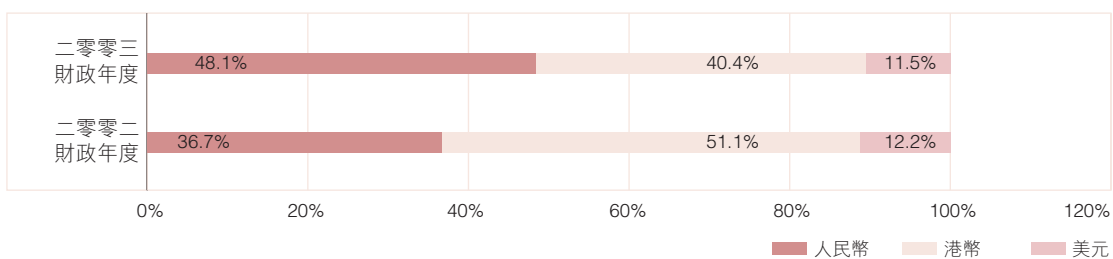
流動資金及資金來源(續)

於二零零三年六月三十日，本集團的尚未償還貸款總額中有28%(二零零二年六月三十日：25%)以本集團的資產抵押。

本集團負債總額中逾44%(二零零二年六月三十日：57%)為浮息負債，而固定利息負債主要與人民幣貸款融資有關。於二零零三年六

月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共734,000,000港元(二零零二年六月三十日：514,000,000港元)。於二零零三年十月，本集團取得一間同系附屬公司1,500,000,000港元為期十八個月之無抵押循環授信額。

借貸所用幣值分析



外幣風險

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

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團或然負債約2,068,623,000港元（二零零二年六月三十日：1,381,447,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團的物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

於二零零三年二月二十四日，本集團以代價約347,800,000港元出售其於北京麗來花園的全部權益予周大福企業有限公司，帶來出售收益淨額47,000,000港元。

本集團資產之抵押詳情

於二零零三年六月三十日，本集團之投資物業、在建工程資產、持作出售之已落成物業、發展中物業以及銀行存款，分別總值約297,862,000港元（二零零二年六月三十日：220,484,000港元）、910,412,000港元（二零零二年六月三十日：340,779,000港元）、116,642,000港元（二零零二年六月三十日：116,808,000港元）、91,215,000港元（二零零二年六月三十日：無）及427,635,000港元（二零零二年六月三十日：603,114,000港元）已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團有全職僱員1,505名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。本集團亦會向重要僱員授出購股權，作為基本薪酬福利的一部份，以提高僱員對本集團的忠誠度。



上圖：天津電視台報導了「六一陽光行動」心意卡的轉送行動

圖中：天津項目地區總監張澤麟先生將助學善款交予為非典捐軀的天津烈士家屬

下圖：集團執行董事鄭家成先生將法拉利車隊所籌得的善款交予衛施基金會代表

關懷社區

新世界中國地產一向致力提升社區的環境及生活質素，更重視我們去履行企業公民的責任。因此，我們在各城市積極建設以外，更以「關心社會、服務社群」的精神，積極參與各項社區、教育、環保和公益活動，為建設更美好的新生活及社區出一分力。

公益慈善

新世界中國地產一直對各地社區上的各種社會事業例如體育、文化、藝術及自然災害等作出即極回應，例如於二零零二年為支援中國北京市申辦二零零八年奧運會，新世界北京項目管理中心以香港新世界集團名義提供人民幣100萬元，捐助《北京百科全書》(總卷)和《奧林匹克百科全書》的出版及贈書活動。而天津項目管理中心則於今年初舉辦了「尋訪天津支援邊疆知識青年」看津城活動，數十年前往雲南邊疆地區支援其發展的天津知識青年，獲機重臨故鄉天津的土地與家人團聚。

而在今年上半年非典期間，響應新創建集團在香港所發起的非典關懷活動，北京項目管理中心動員所屬小區的業主、租戶及工作人員填寫「心意卡」，向於前線奮戰的醫務工作者表示謝意及鼓勵。而天津項目管理中心在六一兒童節來臨的前夕舉辦了名為「六一陽光行動」的愛心捐贈活動。管理中心派出了大批員工，前往四家醫院看望及慰問抗擊非典一線的醫護人員。同日，管理中心將由孩子寫給其在一線工作的父母的問候卡，委託天津電視臺轉交到隔離區內的醫護人員手中。

教育事業

集團亦一直關注中國的下一代尤其是貧困地區的學童教育，讓更多青少年有機會通過學習及掌握知識而改善生活。瀋陽項目管理中心便於1998年開始資助新城子區馬剛鄉董樓子新世界希望小學，5年來捐贈資金人民幣10

萬多元及大量的學習用品，公司員工還先後個人資助了40多名貧困學生繼續就學。天津項目管理中心則於過往五年捐資20萬港元用於資助當地失學兒童的學習及生活費用、複明手術治療費及向天津市盲人學校捐贈圖書和生活學習用品。

深圳新世界倚山花園及惠陽棕櫚島渡假村於2001年舉辦「名車仲夏遊」慈善籌款活動，由30輛法拉利車隊由香港駛至深圳新世界花園後再前往惠陽棕櫚島，籌得善款108,500港元予香港衛施基金會，援助貧困山區失學青少年，讓他們重返校園。而廣州新世界棕櫚園項目則於2002年舉行「粵港行運獻愛心」活動，捐助廣東清遠市貧困兒童。參與活動的慈善四驅車隊，從香港尖沙咀新世界中心出發駛至廣州後再繼續前往廣東清遠，活動共籌得款項25萬元，捐贈清遠連南瑤族自治縣的婦幼保健院及清遠連州市幼稚園，幫助改善幼兒醫療教育服務。

環保

綠色生活絕對是中國年青一代所極之關心的，於二零零二年，於興建武漢夢湖香郡時，武漢項目管理中心便斥資3,000萬元人民幣，在夢湖香郡項目開發的同時對旁邊擁有水面478畝的塔子湖實施污水治理。在完整保護塔子湖湖面的前提下，分期開展大規模清淤，提高了湖泊自淨功能，從根本上改善了塔子湖的環境。

聯合國兒童基金會

為將長期公益事業提升至整個集團層面，新世界集團與聯合國兒童基金會 (Unicef) 合作推行「童創美好新世界」企業慈善夥伴計劃，兩年之聯盟以西北省份偏遠地區的女童教育為主題，預期能為 Unicef 籌得港幣一千萬元，並提供機會讓新世界香港及國內員工一起參加及支援Unicef之各項籌款活動，向有需要的兒童伸出援手。

聯盟首個合作大型跨境步行籌款活動 — 「童步美好新世界」，已於今年9月在深圳新世界倚山花園舉行。有一千多名香港市民參與這個別有象徵意義的跨境步行活動。當天聯合國兒童基金會香港委員會大使陳慧琳小姐及陳曉東先生亦有參與這次活動以示支持。當天的活動共籌得港幣100萬元。

上：集團主席鄭裕彤博士與聯合國兒童基金會香港委員會主席馮慶彪醫生一起簽訂了企業慈善伙伴協議

中：在深圳聯合國兒童基金會跨境步行籌款終點線上的新世界員工露出勝利笑容

下：集團執行董事鄭家成先生(右)感謝聯合國兒童基金會香港委員會大使陳慧琳小姐對慈善步行籌款所作的支持





主席兼董事總經理

鄭家純博士 BA, MBA, DBA (Hon), LLD (Hon), GBS (五十六歲)。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、新創建集團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及香港興業國際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、中華人民共和國第十屆全國政協委員。於二零零一年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。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 (五十九歲)。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。彼現為新創建集團有限公司及大福證券集團有限公司之副主席。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。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 (五十一歲)。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、新創建服務管理有限公司、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。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 (六十四歲)。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，並為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 (六十三歲)。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第一巴士服務有限公司之董事，並為大福證券集團有限公司之非執行董事。陳先生亦於二零零三年獲委任為新創建集團有限公司之執行董事及行政總裁。彼現為協興建築有限公司、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股份有限公司之董事。





周桂昌先生 (六十一歲)。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 (五十六歲)。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二十八年以上經驗。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 (五十四歲)。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。彼現為新世界基建有限公司之董事總經理。陳先生亦為第三屆海南省政協委員會委員。



方承光先生 (五十五歲)。方先生於二零零三年一月出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司和富城物業管理有限公司之董事及 CTF Hotel Holdings, Inc. 之業主代表。方先生於一九七八年加入新世界集團，並於一九八三年至一九九七年期間出任新世界酒店(國際)有限公司之執行董事，現掌管集團酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾三十年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

非執行董事

鄭維志先生 (五十五歲)。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，亦為新創建集團有限公司及星展銀行(香港)有限公司董事。鄭先生一向積極於公共事務方面，現為香港特區政府外匯基金諮詢委員會委員及香港賽馬會董事。彼現於下列公共團體擔任職務：香港貿易發展局委員會、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。鄭先生曾任香港總商會主席。



田北俊先生 (五十六歲)。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及 Manhattan Realty Ltd. 的主席，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會議員，一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並為自由黨主席、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。



羅康瑞先生 GBS 太平紳士 (五十五歲)。羅先生為瑞安集團主席兼行政總裁、鷹君集團有限公司董事、恆生銀行有限公司非執行董事、中國電訊股份有限公司獨立非執行董事、中國人民政治協商會議第十屆全國委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、香港工商專業聯會會長、長江開發滬港促進會理事長、中國宏觀經濟學會特邀顧問、港美商務委員會香港委員、中華海外聯誼會理事、香港科技大學顧問委員會成員、港泰商會顧問、香港地產建設商會會董、北京大學中國經濟研究中心顧問。羅先生於一九九八年七月榮獲香港特別行政區政府頒授「金紫荊星章」，並獲授由敦豪國際集團及南華早報聯合贊助之香港商業獎之二零零一年商業成就獎，亦獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。



符史聖先生 (五十四歲)。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。



茲通告本公司謹訂於二零零三年十二月二日星期二下午二時三十分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室201A室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、省覽及通過截至二零零三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及特別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)段之批准於有關期間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。」

特別決議案

- (四)「動議採納「新世界中國地產有限公司」為本公司之中文名稱(僅供識別之用)，並授權本公司任何一位董事採取一切必要行動對採納此中文名稱加以實施。」

(五)「動議在本公司之組織章程細則作出如下修訂：

(a) 刪除本公司組織章程細則第2條內「認可結算所」之定義，改以下列詞句取代：

「認可結算所」指香港法例第571章證券及期貨條例附表一第1部(經不時增訂、修訂或取替之版本)界定之認可結算所，或本公司股份上市或報價所在之證券交易所所在司法權區法律認可之結算所；及

(b) 加入下列新條文，作為第167(c)條：

167(c) 除組織章程細則另有規定外，本公司可單用英文或中文版本向股東送達任何通告或文件，而董事會可單用英文或中文版本向股東送達任何通告，惟本公司需事先取得股東明確及正面的書面確認，表示在妥為遵守組織章程細則、法律規定以及所有適用規則及規例之規定時，會接受本公司向其發放或給予之單用英文或中文版本之通告及文件。倘若在本公司所定收取確認通知的期限前仍未收到有關股東給予正面書面確認，董事會與本公司可採取下列程序：

- (i) 向(aa)所有海外股東及(bb)除擁有中文姓名／名稱之自然人以外的所有香港股東發送通告和文件的英文單語版本；及
- (ii) 向香港股東中擁有中文姓名／名稱之自然人發送通告和文件的中文單語版本。

股東名冊所列股東地址，會用作釐定股東屬於香港股東或海外股東。」

承董事會命
公司秘書
周宇俊

香港，二零零三年十月十六日

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。
- (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於香港之主要營業地點，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。

Group

Hong Kong products

Overseas subsidiaries

Worldwide operations

Overseas operations

Technology, Engineering

Cargo Handling

Roads

Energy

Bridges

Water Treatment

Telecommunications

Media and

Technology

HK\$1000

2,450

1,000

2,473



財務資料

TAOP
from HK\$1000
billion of profit
Water Treatment
Telecommunications
Media and
Technology

財務資料

75	董事會報告書
102	核數師報告書
	財務報表
103	綜合損益賬
104	綜合資產負債表
105	資產負債表
106	綜合現金流量報表
107	綜合已確認損益報表
108	賬目附註
153	財務概要

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零三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、共同控制企業及其他合營企業之主要業務載於第142頁至第152頁賬目附註36。

賬目

本集團截至二零零三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103頁至第152頁之賬目內。

股息

本公司董事已議決不建議派發截至二零零三年六月三十日止年度之股息(二零零二年：2港仙)。

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、出售或贖回本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註12。

捐款

本集團於年內之捐款為1,661,000港元(二零零二年：15,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

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
方承光先生 (於二零零三年一月二十九日委任)
符史聖先生
羅康瑞先生*
鄭維志先生*
田北俊先生*
蘇 鏗先生 (於二零零三年一月十七日辭任)

* 獨立非執行董事

方承光先生、陳永德先生、陳錦靈先生及鄭維志先生將會根據本公司組織章程細則第99條及第116條在應屆股東週年大會退任，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

(A) 建築服務

- (1) 同系附屬公司協興建築(中國)有限公司獲本集團之附屬公司，包括大連新世界廣場國際有限公司(「大連新世界」)、北京麗高房地產開發有限公司、深圳拓勁房地產開發有限公司及新世界(瀋陽)房地產開發有限公司，聘任為其個別物業項目(「該等物業」)之總承建商。於二零零三年六月三十日，計入該等物業發展成本並已支付之累計承建費合共960,738,000港元(二零零二年：572,555,000港元)，其中388,183,000港元(二零零二年：313,061,000港元)已於年內支付。
- (2) 兩間同系附屬公司佳定工程有限公司及景福工程有限公司已獲大連新世界委任為其物業項目的電力及冷氣工程總承造商。於二零零三年六月三十日，計入該物業項目之發展成本並已支付之累計費用為61,503,000港元(二零零二年：47,757,000港元)，當中的13,746,000港元(二零零二年：47,757,000港元)已於年內支付。

(B) 租賃協議

- (1) 於一九九五年八月十五日，瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽酒店」，本公司原擁有70%股權之共同控制企業，作為業主)與瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」，本公司之最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之間接全資附屬公司，作為租戶)訂立租賃協議(「一九九五年租賃協議」)，租賃瀋陽新世界酒店附樓第一及第二層購物商場，為期十年。

年租取下列之較高者：(A)截至一九九六年、一九九七年及一九九八年八月十四日止各年度分別為人民幣8,000,000元、9,000,000元及10,000,000元，在直至二零零五年八月十四日為止七年內，每年增加6%；及(B)瀋陽百貨在截至一九九八年八月十四日為止三個年度各年賺取之(除增值稅後)銷售收益總額之4%；及截至二零零五年八月十四日為止七年內每年銷售收益總額之5%。

- (2) 於二零零零年十一月八日，瀋陽酒店(作為業主)與瀋陽百貨(作為租戶)訂立租賃協議(「二零零零年租賃協議」)，租賃瀋陽新世界酒店附樓第三層購物商場，租用面積690平方米，由二零零零年十二月一日起至二零零五年十一月三十日止為期五年。

截至二零零一年十一月三十日止首年之年租為人民幣987,000元，在直至二零零五年十一月三十日止四年內，每年增加6%，免租期由二零零零年十二月一日起至二零零一年一月三十一日止。

於二零零三年五月三十日，本公司完成額外收購瀋陽酒店30%權益之手續，瀋陽酒店即成為本公司之間接全資附屬公司。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定，一九九五年租賃協議及二零零零年租賃協議各事宜構成本公司之關連交易。自二零零三年五月三十日起至二零零三年六月三十日止，根據一九九五年租賃協議及二零零零年租賃協議收取之租金總額為數1,018,000港元。

關連交易 (續)

(B) 租賃協議 (續)

- (3) 於二零零三年三月十二日，本公司之間接全資附屬公司新世界安信(天津)發展有限公司(作為業主)與新世界發展之間接全資附屬公司天津新安新世界購物廣場有限公司(作為租戶)訂立租賃協議，租賃位於中國天津南開區之新世界新安廣場第一至第四層，租用面積31,800平方米，由二零零二年七月一日至二零零五年六月三十日為期三年，月租為人民幣1,929,000元而管理月費為人民幣600,000元，免租期由二零零二年七月一日起至二零零三年二月二十八日止。截至二零零三年六月三十日止年度收取之租金及管理費合共13,940,000港元。

(C) 公司擔保

- (1) 於二零零一年七月二十七日，本公司就一間全資附屬公司——新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)在其獲一間銀行所給予之為期49個月為數455,000,000港元之備用信用證安排(「信用證安排」)下需承擔之責任及負債，提供公司擔保。所獲之信用證安排乃用以支持南京華威房地產開發有限公司(「華威」，新世界發展中國持有92%股權之附屬公司)從中國一間銀行所獲之為期48個月為數人民幣500,000,000元之信貸安排。新世界發展中國亦提供落成及融資擔保，促使華威之物業項目之建造落成。根據上市規則第14.25(2)(a)條，上述本公司及新世界發展中國提供擔保之事宜均構成本公司之關連交易。
- (2) 於二零零一年十一月二十八日及二零零二年六月十日，深圳拓勁房地產開發有限公司(「拓勁」，本公司持有90%股權之附屬公司)分別取得一間銀行為期兩年為數人民幣250,000,000元及為期三年為數人民幣100,000,000元之貸款額度，以作一項物業發展項目之資金及一般營運資金用途。

本公司已就償還上述貸款項下之全數本金及應付利息提供公司擔保。根據上市規則第14.25(2)(a)條，提供上述擔保構成本公司之關連交易。

- (3) 於二零零二年七月十六日，廣州新翊房地產發展有限公司(「廣州新翊」)獲一間銀行給予為期四年、款額最高達171,600,000港元之貸款額度以及款額最高達人民幣228,250,000元之循環信貸，以支付其一項物業發展之建造及發展費用。該等貸款安排由本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)按兩者於廣州新翊之間接持股比例(分別為90.5%及9.5%)提供擔保。

由於周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此，周大福被視為本公司之關連人士。根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由本公司提供擔保一事構成本公司之關連交易。

- (4) 於二零零二年七月十九日及二零零二年十二月三十一日，本公司就上海局一房地產發展有限公司(「局一」)獲一間銀行給予之本金總額最高達人民幣100,000,000元之貸款額度(「人民幣信貸」)及20,000,000美元之貸款額度(「美元信貸」)項下需承擔之全部責任及負債，提供公司擔保。人民幣信貸為期七年，用以支付由局一承造之物業項目之發展費用；美元貸款則為期一年，為一項現有的20,000,000美元貸款重新融資。

於該等交易之日期，局一分別由新世界發展中國及 Stanley Enterprises Limited (「Stanley」) 擁有80%及20%股權。Stanley 已同意按其於局一之持股比例，賠償本公司於擔保中之責任，並同意按局一所提用之貸款額每年支付0.25%擔保費予本公司。由二零零三年三月十四日起，新世界發展中國及 Stanley 於局一之持股比例改為70%及30% (下文第D(2)段)。

Stanley 乃本集團若干間附屬公司之主要股東，並自二零零二年十二月三日起，由本公司一位董事杜惠愷先生全資擁有，故上述由 Stanley 提供擔保及支付擔保費之事宜均構成本公司之關連交易，而有關公佈已於二零零二年七月二十二日、二零零二年十二月四日及二零零三年一月二日刊發。

- (5) 於二零零二年七月二十五日，本公司當時擁有57%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司 (「上海華美達」) 獲兩間銀行分別給予為期五年為數10,000,000美元及人民幣300,000,000元之貸款額度。該貸款額度用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額度時，本公司分別就上海華美達在貸款額度項下需承擔之全部責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設所需融資將會得以落實。

於二零零三年六月二十四日，本公司當時擁有61.75%股權之附屬公司上海華美達獲一間銀行給予另一項為期五年為數人民幣100,000,000元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由本公司擔保。

上海華美達之95%權益由華美達地產有限公司 (「華美達地產」) 擁有。華美達地產之其他股東已同意會就本公司在擔保項下須承擔之責任，按彼等於華美達地產之持股比例，向本公司給予賠償，並就華美達地產提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

基於上文第C(4)段所述原因，擁有華美達地產20%權益之 Stanley 為本公司之關連人士。本公司就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本公司之關連交易，而有關提供擔保之報章公佈，已於二零零二年七月二十六日、二零零二年十二月四日及二零零三年六月二十五日刊發。

- (6) 於二零零二年七月二十九日，順德順興房地產有限公司 (「順德順興」) 獲一間銀行給予為期三年、款額為人民幣50,000,000元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。順德順興由寶協發展有限公司 (「寶協發展」) 及一獨立第三方分別擁有70%及30%權益。寶協發展由本公司及周大福各間接擁有50%權益。

關連交易 (續)

(C) 公司擔保 (續)

該項貸款額由本公司與周大福按兩者於寶協發展之間接持股比例提供個別擔保。基於上文第C(3)段所述原因，周大福被視為本公司之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由本公司作出擔保之事宜構成本公司之關連交易。

- (7) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司(「廣盛房產」)於二零零二年九月六日獲授一項為期四年、本金額最高達30,000,000港元之銀行信貸(「30,000,000港元信貸」)，並於二零零三年七月十七日再獲40,000,000港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛房產由 Dragon Fortune Limited (「Dragon Fortune」)擁有80%權益，獨立第三方擁有20%權益。而 Dragon Fortune則由本公司、Potassium Corp.(「Potassium」)、本公司擁有30.625%股權之聯營公司新城集團有限公司(「新城」)及獨立第三方分別擁有36.39%、7.09%、20.33%及36.19%權益。本集團實益擁有 Dragon Fortune 之有效權益為42.62%。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由本公司、本公司之一位董事(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.2%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保。

Potassium由個人擔保人全資擁有。新城是本公司擁有30.625%股權的聯營公司，而由於個人擔保人被視作擁有其已發行股本三分之一以上，故新城亦是本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本公司就廣盛房產獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司之關連交易。

- (8) 於二零零二年十月十八日及二零零二年十二月二日，本公司就南京華威在其獲一間銀行所給予之兩項為期一年(可予續期)、本金額分別為人民幣35,000,000元及人民幣17,000,000元之銀行信貸項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作支付南京華威物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，本公司提供公司擔保構成本公司之關連交易。

- (9) 於二零零二年十二月十一日，本公司就其擁有88%股權之附屬公司—大連新世界廣場國際有限公司在所獲一間銀行給予之為期兩年、本金額為人民幣100,000,000元之銀行信貸項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作其物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，本公司提供公司擔保構成本公司之關連交易。

- (10) 於二零零二年十二月十九日，上海新華美大酒店有限公司（「上海新華美」）獲一間銀行分別給予為期兩年、本金總額分別為10,000,000港元及人民幣74,000,000元之銀行信貸，為其現有之10,000,000港元及人民幣74,000,000元之貸款重新融資。本公司已就上海新華美在貸款融資項下之全數責任及負債，提供擔保。

上海新華美由華美達地產間接擁有99%權益。華美達地產之其他股東已同意按彼等於華美達地產之持股比例，就本公司在擔保項下須承擔之責任作出賠償，並同意就上海新華美提用之銀行信貸數額支付每年0.25%之擔保費。

基於上文第C(4)段所述原因，擁有華美達地產20%權益之 Stanley 是本公司之關連人士。故本公司就該項信貸提供擔保以及 Stanley 支付擔保費各事宜，構成本公司之關連交易；有關提供擔保之公佈已於二零零二年十二月二十日刊發。

- (11) 於二零零三年一月八日，廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司（「廣盛投資」）獲授一項為期四年、本金額最高達50,000,000港元之銀行信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80%權益。

廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由本公司、本公司之一位董事（「個人擔保人」）及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.84%、29.5%及30.66%的比例提供個別擔保。

基於上文第C(7)段所述原因，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本公司就廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (12) 寶協發展根據一項於一九九七年三月二十七日訂立之貸款協議，獲一間銀行給予一項為期七年、款額最高達300,000,000港元之貸款額度，本公司於二零零三年四月七日就寶協發展在該項貸款項下之50%負債，提供公司擔保。寶協發展由本公司與周大福各擁有50%權益。自一九九七年三月二十七日起，周大福已就該項貸款提供全數擔保。

基於上文第C(3)段所述原因，周大福被視作本公司之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本公司提供上述擔保構成本公司之關連交易。

關連交易 (續)

(D) 出售權益

- (1) 於二零零三年二月二十日，新世界發展中國與 Sino Asset Property Limited (「Sino Asset」) 訂立協議，據此，新世界發展中國同意出售並轉讓而 Sino Asset 同意購買 Steady Profits Limited (「Steady Profits」) 之 1 股普通股 (即為其全數已發行股本)，連同 Steady Profits 欠新世界發展中國之 270,598,359 港元股東貸款，現金代價為 347,800,260 港元。該項交易於二零零三年二月二十四日完成。

Steady Profits 為一家投資控股公司，持有麗來有限公司 (「麗來」) 之 35% 權益，而麗來間接在中國北京朝陽區順義縣天竺鎮從事物業項目之開發。

Sino Asset 由周大福全資擁有，而周大福因擁有本公司之控股公司新世界發展三分之一以上的已發行股本之權益，故為本公司之關連人士。故此，出售一事構成本公司之關連交易。有關出售之公佈已於二零零三年二月二十一日刊發。

- (2) 於二零零三年三月十四日，新世界發展中國與 Stanley 訂立協議，據此，新世界發展中國同意轉讓而 Stanley 同意收購一項相當於局一 10% 股權之參與權益，現金代價為 72,053,800 港元。局一之主要業務是發展上海香港新世界花園。交易完成後，局一由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有 70% 及 30% 權益。

同日，新世界發展中國與 Stanley 訂立另一項協議，由新世界發展中國向 Stanley 轉讓相當於豐盛地產發展 (上海) 有限公司 (「豐盛」) 10% 股權之參與權益，現金代價為 13,225,610 港元。豐盛之主要業務是擁有位於中國上海徐匯區淮海中路之一幢寫字樓大廈，及位於中國上海盧灣區蒙自路之兩個空置地盤。交易完成後，豐盛由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有 70% 及 30% 權益。

基於上文 C(4) 段所述原因，Stanley 是本公司之關連人士。上述協議構成本公司之關連交易，有關之公佈已於二零零三年三月十七日刊發。

(E) 其他關連交易

於一九九九年七月，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若干物業而須支付之若干中國所得稅 (「所得稅」) 及土地增值稅 (「土地增值稅」) 作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項 (二零零二年：無)。

(F) 有條件豁免**(1) 建築服務**

誠如本公司於二零零二年七月二日發出之報章公佈所述，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）授予本公司一項有效期至二零零五年六月三十日止年度之有條件豁免，根據該項豁免，對於新世界發展集團公司現時或日後向本集團在中國之建築項目提供之建築服務，包括上文第A(1)及A(2)項交易（根據上市規則此等交易構成關連交易），本公司毋須嚴格遵守上市規則第十四章之有關規定。

本公司之獨立非執行董事已經審閱此等交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款及公平原則進行；
- (c) 根據規範此等交易之協議之條款進行，或在沒有此等協議情況下，則按照不優厚於提供予（或在適當情況下取自）獨立第三者之條款進行；
- (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，即450,000,000港元，並且不超逾本集團截至二零零三年六月三十日止年度之有形資產淨值之3%。

(2) 租賃協議

誠如本公司於二零零三年六月十一日及二零零三年三月十三日發出之公佈所述，聯交所授予本公司有條件豁免，根據該項豁免，直至二零零五年十一月三十日止期間，本公司毋須就上文第B(1)及B(2)段所述之一九九五年租賃協議及二零零零年租賃協議（統稱為「瀋陽租賃協議」），嚴格遵守上市規則披露規定；另外，直至二零零五年六月三十日止期間，本公司毋須就上文第B(3)段所述租賃協議（「天津租賃協議」）引起之交易，嚴格遵守上市規則第十四章之有關規定。根據上市規則之規定，此等交易構成本公司之關連交易。

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至二零零三年六月三十日止年度內因瀋陽租賃協議和天津租賃協議（統稱為「租賃協議」）引起之交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款或（倘無可資比較之交易）就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；
- (c) 根據各租賃協議之條款進行；及

關連交易 (續)

(F) 有條件豁免 (續)

(2) 租賃協議 (續)

- (d) 不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至二零零三年六月三十日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

本公司之核數師已經審閱各租賃協議項下之交易，並已致函本公司董事，確認：

- (a) 此等交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 此等交易乃根據各租賃協議之條款進行；及
- (c) 此等交易之總值不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至二零零三年六月三十日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

除上文所述外，在年內進行的、不構成關連交易的重大有關連人士交易，已概述於賬目附註33。

董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於證券之權益」一節所披露外，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訂立任何安排致使本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或未滿十八歲子女可透過購入本公司或其他任何法人團體之股份或債券而獲益。

董事於證券之權益

於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零三年 六月三十日 在已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.1港元之普通股)					
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000	0.05
陳錦靈先生	100,000	—	—	100,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	—
方承光先生	200,000	—	—	200,000	0.01
田北俊先生	—	—	770,000	770,000	0.05
			(附註1)		
新世界發展有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	23,253	—	—	23,253	0.001
陳錦靈先生	96,669	—	—	96,669	0.004
周桂昌先生	20,818	—	—	20,818	0.001

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零三年 六月三十日 在已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界基建有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000 (附註2)	12,000,000	0.67
陳錦靈先生	6,800	—	—	6,800	0.0007
陳永德先生	1,300,000	400,000	—	1,700,000	0.18
新創建集團有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	587,000	—	587,000	0.03
杜惠愷先生	—	—	447,000 (附註2)	447,000	0.03
鄭家成先生	2,989,700	—	—	2,989,700	0.17
梁志堅先生	3,946,238	—	—	3,946,238	0.22
陳錦靈先生	3,991	—	10,254,321 (附註3)	10,258,312	0.58
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.13
周宇俊先生	2,957,652	—	—	2,957,652	0.17
陳永德先生	410,900	—	—	410,900	0.02
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註5)	3,000,000	30.00

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零三年 六月三十日 在已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
偉業國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 <small>(附註2)</small>	10	10.00
HH Holdings Limited					
(每股面值1港元之普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50
Master Services Limited					
(每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
南京新世界長江儀器有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	5,357,275 <small>(附註2)</small>	5,357,275	21.18
南京新麗都房地產開發有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000 <small>(附註2)</small>	21,000,000	35.00
新世界新城有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	300 <small>(附註6)</small>	300	30.00
華美達地產有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 <small>(附註2)</small>	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 <small>(附註5)</small>	105,000,000	30.00

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／ 註冊資本數額			合計	於二零零三年 六月三十日 在已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	1,350,000 (附註5)	1,350,000	1.80
新城集團有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註7)	3,650,000	45.63
YE Holdings Corporation (每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,600,000 (附註8)	3,600,000	60.00
肇慶新世界物業管理有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註8)	300,000	60.00

附註：

- (1) 此等股份由田北俊先生間接擁有59.15%之公司實益擁有。
- (2) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
- (3) 一家由陳錦靈先生擁有50%權益之公司實益擁有此等股份。
- (4) Dragon Fortune Limited 之15,869股股份中，4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，而鄭先生被視為擁有新城45.625%之已發行股本。
- (5) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (6) 鄭家成先生因在新城擁有權益，故被視為擁有新世界新城有限公司股份權益。
- (7) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (8) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

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

董事姓名	授予日期	可行使購股權期間 (附註1)	每股認購價1.955港元之 購股權數目	
			於二零零二年 七月一日 尚餘數目	於二零零三年 六月三十日 尚餘數目
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零二年三月九日至 二零零六年三月八日 (附註2)	2,800,000	2,800,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	2,500,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,500,000	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	500,000
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至 二零零六年三月九日 (附註2)	400,000	400,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	500,000
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000	500,000
方承光先生	二零零一年二月十七日	二零零二年三月十八日至 二零零六年三月十七日 (附註2)	800,000	800,000
蘇 鐸先生*	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	500,000
總計			16,000,000	16,000,000

* 由二零零三年一月十七日起辭任本公司董事。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(1) 本公司 (續)

附註：

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

上述董事於截至二零零三年六月三十日止年度內並無行使本公司任何購股權。

(2) 新世界基建有限公司

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

董事姓名	授予日期	每股行使價10.20港元之 購股權(附註1)		每股行使價12.00港元 之購股權(附註2)	
		於二零零二年 七月一日	於二零零三年 六月三十日	於二零零二年 七月一日	於二零零三年 六月三十日
		之結餘	之結餘	之結餘	之結餘
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	600,000	2,400,000	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	320,000	1,280,000	1,280,000
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	240,000	960,000	960,000
		(附註3)	(附註3)	(附註4)	(附註4)
蘇 錕先生**	一九九八年十一月二十六日	200,000	—	800,000	—

購股權於二零零三年二月十八日失效

購股權於二零零三年二月十二日失效

* 由二零零三年一月十七日起辭任本公司董事。

附註：

- (1) 除另有說明外，可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使。
- (2) 分為三批，除非另有規定，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日起至二零零四年六月一日止。
- (3) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日起至二零零五年六月一日止。

上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

截至二零零三年六月三十日止年度，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。

(3) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授予日期	於二零零三年六月三十日 行使價每股 6.93 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	1,000,000 (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。

截至二零零三年六月三十日止年度，上述董事概無根據新創建之購股權計劃行使任何購股權。

董事於證券之權益 (續)

(C) 於債券之好倉

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

董事姓名	NWCF 發行之美元債券數額			於二零零三年 六月三十日 佔已發行 債券總數 之百分比
	作為全權信託 創辦人之 權益	家屬權益	合計	
鄭維志先生	9,200,000 附註1	100,000 附註2	9,300,000	2.66

附註：

- (1) 由一九九九年六月十日至二零零四年八月九日，此等債券可轉換為新世界發展有限公司每股面值1港元之股份2,898,522股，佔二零零三年六月三十日該公司已發行股本之0.13%。
- (2) 由一九九九年六月十日至二零零四年八月九日，此等債券可轉換為新世界發展有限公司每股面值1港元之股份31,505股，佔二零零三年六月三十日該公司已發行股本之0.001%。

除上文所披露外，於二零零三年六月三十日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

董事於競爭業務之權益

年內，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能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
	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	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
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱經營酒店	董事
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
	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	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
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
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱經營酒店	董事
方承光先生	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	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

於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔二零零三年六月三十日已發行股本之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
周大福企業有限公司 (附註1)	—	1,050,768,800	1,050,768,800	70.90
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註2)	1,011,714,293	39,054,507	1,050,768,800	70.90
Oaktree Capital Management, LLC (「OCM」) (附註3)	—	103,034,600	103,034,600	6.95
OCM Emerging Markets Fund, LP (「EMF」)	103,034,600	—	103,034,600	6.95

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展直接持有1,011,714,293股股份，並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有之22,508,064股股份之權益及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有之16,546,443股股份之權益。
- (3) OCM 是 EMF 之普通合夥人，持有 EMF 之1%權益。OCM 被視作擁有 EMF 持有之股份之權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露外，於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

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

二零零零年購股權計劃及二零零二年購股權計劃之概要載述如下：

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其任何附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其任何附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其任何附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）

購股權計劃 (續)

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
根據計劃可供發行之證券總數及佔於本年報日期已發行股本百分比	本公司已根據二零零零年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，約佔本報告日期已發行股份約4.43%。現已不會再根據二零零零年購股權計劃進一步授出購股權	本公司已根據二零零二年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司3,558,400股股份。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份144,636,029股，約佔本公司已發行股本總數9.75%
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25%	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%
根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
釐訂行使價之基準	<p>行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準：</p> <p>(a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80%；或</p> <p>(b) 股份面值</p>	<p>行使價由董事會釐定，最少為下列較高者：</p> <p>(a) 於建議授出日期（必須為營業日）香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及</p> <p>(b) 緊接建議授出日期前5個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價</p>
計劃尚餘年期	<p>二零零零年購股權計劃自採納日期（即二零零零年十二月十八日）起計10年期間內有效及生效</p>	<p>二零零二年購股權計劃自採納日期（即二零零二年十一月二十六日）起計10年期間內有效及生效</p>

購股權計劃 (續)

於截至二零零三年六月三十日止年度內，根據二零零零年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況載於上文「董事於證券之權益」一節。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據二零零零年購股權計劃

授出日期	購股權數目					於二零零三年 六月三十日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零二年 七月一日尚餘數目	於年內 授出	於年內 行使 (附註2)	重新分類為 董事權益	於年內 失效		
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	32,627,600	—	42,400	800,000	2,911,600	28,873,600	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	458,400	—	—	—	—	458,400	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	2,328,000	—	—	—	—	2,328,000	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	2,130,000	—	—	—	—	2,130,000	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	2,067,600	—	—	—	524,400	1,543,200	2.265
總計	39,611,600	—	42,400	800,000	3,436,000	35,333,200	

根據二零零二年購股權計劃

授出日期	購股權數目					每股認購價 (港元)
	於二零零二年 七月一日尚餘數目	於年內授出 (附註3)	於年內行使	於年內失效	於二零零三年 六月三十日 尚未行使	
二零零三年一月三日至 二零零三年一月三十日	—	1,344,000	—	—	1,344,000	1.33
二零零三年五月十二日至 二零零三年六月六日	—	2,214,400	—	—	2,214,400	1
總計	—	3,558,400	—	—	3,558,400	

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (2) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.05港元。
- (3) 於緊接二零零三年一月三日及二零零三年五月十二日(授出日期)前之股份收市價分別為每股1.33港元及1港元。

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價1.33港元及1港元之購股權之公平價值估計分別為0.49港元及0.59港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.975%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.5計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

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

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，本集團之五大客戶於本集團之營業額所佔之比例少於30%。

年內本集團主要供應商於本集團之採購額所佔之比例如下：

- | | |
|-------------|-----|
| • 最大供應商 | 26% |
| • 五大供應商(合共) | 32% |

除最大供應商為本集團的同集團附屬公司、董事、彼等之聯繫人士或任何股東並無於上述之主要供應商中擁有任何權益。

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

(A) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

根據上市規則第19項應用指引（「應用指引19」）第3.3段之規定，本公司董事會謹此呈報於二零零三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7,847,201,000港元（二零零二年：8,456,687,000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2,068,623,000港元（二零零二年：1,322,568,000港元）之擔保（已計入賬目附註30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1,337,372,000港元（二零零二年：1,117,119,000港元）。此等貸款為無抵押，而除總額為6,236,782,000港元（二零零二年：6,535,232,000港元）按香港銀行同業拆息加1.5%之年利率至12%年利率不等（二零零二年：4%至12%）計息外，均為免息。除為數19,626,000港元（二零零二年：無）及336,449,000港元（二零零二年：361,371,000港元）之款項須分別於一年內及在二零一六年十二月前分期悉數償還外，此等貸款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團內部資源、銀行及其他借款撥支。

此外，根據應用指引19第3.10段之規定，本公司須於其年報內列載其聯屬公司之備考合併資產負債表，該表須列載主要資產負債表類別及列出本公司應佔聯屬公司之權益。由於本公司之聯屬公司眾多，故此認為編製備考合併資產負債表乃不切實際及並無意義，且有關資料可能出現誤導。本公司已根據應用指引19向聯交所申請豁免，並獲批准以下列聲明作為替代。

於二零零三年六月三十日，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）總計約為13,356,749,000港元（二零零二年：16,232,310,000港元）。該等聯屬公司於二零零三年六月三十日呈報並無資本承擔及或然負債（二零零二年：無）。

(B) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

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

於二零零二年五月九日，本公司獲授為期4年、最高額達500,000,000港元之貸款額度，而於二零零二年七月十六日，本公司擁有90.5%權益之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司獲授為期4年、最高額達171,600,000港元之貸款額度及最高額達人民幣228,250,000元之循環信貸。於授予上述各項貸款時，本公司已向各貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期限於本公司之已發行股本中保留最少51%之實益權益。若未能於貸款方送達通告之日後連續14天期間履行有關承諾者，將構成違約事件。

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

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零三年十月十六日



羅兵咸永道會計師事務所

核數師報告

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103頁至第152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，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的，本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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 貴集團於二零零三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虧損及現金流量，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，二零零三年十月十六日

綜合損益賬

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	545,584	939,376
銷售成本		(434,104)	(559,111)
毛利		111,480	380,265
其他收益	3	7,824	67,149
其他支出	4	(1,035,658)	(45,334)
銷售費用		(64,781)	(5,185)
行政費用		(41,753)	(37,863)
其他經營開支		(221,975)	(199,518)
未計融資前經營(虧損)/溢利	5	(1,244,863)	159,514
融資成本	6	(90,058)	(24,276)
應佔業績			
聯營公司		(99,443)	(3,557)
共同控制企業		(410,194)	1,327
除稅前(虧損)/溢利		(1,844,558)	133,008
稅項	9	(2,793)	(20,501)
除稅後(虧損)/溢利		(1,847,351)	112,507
少數股東權益		136,323	24,620
股東應佔(虧損)/溢利	27	(1,711,028)	137,127
末期股息	10	—	29,639
每股(虧損)/盈利	11		
基本		(115.5仙)	9.26仙
攤薄		不適用	9.20仙

綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	12	4,442,443	3,703,088
發展中待完成物業	14	3,743,306	3,268,128
聯營公司	15	1,203,325	1,422,852
共同控制企業	16	8,777,727	10,099,496
其他投資	17	1,777,835	1,973,041
其他非流動資產	18	50,293	50,311
非流動資產總值		19,994,929	20,516,916
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	19	454,400	486,737
發展中將完成物業	20	2,556,235	2,244,030
持作出售之已落成物業	21	454,329	458,790
現金及銀行結存	22	1,283,427	1,405,094
		4,748,391	4,594,651
流動負債			
應付賬款及應計款項	23	531,936	319,924
出售物業所收按金		405,059	190,713
欠同系附屬公司款額	24	306,597	272,790
短期銀行貸款			
有抵押		481,308	518,691
無抵押		564,691	160,748
銀行及其他借款即期部分	28	1,418,479	834,045
應付稅項	25	106,299	105,786
		3,814,369	2,402,697
流動資產淨值		934,022	2,191,954
資金運用		20,928,951	22,708,870
資本來源：			
股本	26	148,194	148,190
儲備	27	16,042,969	17,733,310
股東資金		16,191,163	17,881,500
銀行及其他借款	28	3,987,493	3,954,485
遞延收入		355,658	407,788
少數股東權益及少數股東貸款	29	394,637	465,097
運用資金		20,928,951	22,708,870

董事

鄭家純博士

董事

杜惠愷先生

資產負債表

於二零零三年六月三十日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
附屬公司	13	15,350,701	16,262,801
其他非流動資產	18	2,588	3,408
非流動資產總值		15,353,289	16,266,209
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		8,948	7,017
現金及銀行結存	22	159,411	239,669
		168,359	246,686
流動負債			
應付賬款及應計款項		11,336	5,330
欠同系附屬公司款額	24	12,970	22,424
銀行及其他借款即期部份	28	500,000	—
		524,306	27,754
流動(負債)/資產淨值		(355,947)	218,932
資金運用		14,997,342	16,485,141
資本來源：			
股本	26	148,194	148,190
儲備	27	14,849,148	15,836,951
股東資金		14,997,342	15,985,141
銀行及其他借款	28	—	500,000
運用資金		14,997,342	16,485,141

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

綜合現金流量報表

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務			
業務使用淨額	32(a)	(636,188)	(671,662)
已付稅項		(12,235)	(11,665)
經營業務現金使用淨額		(648,423)	(683,327)
投資業務			
已收利息		129,120	22,804
已收一家共同控制企業股息		2,585	42,998
添置固定資產		(399,669)	(470,702)
遞延開支		(8,702)	(8,901)
投資聯營公司增加		(195,902)	(583,744)
投資合營企業增加		(229,889)	(627,450)
投資合營企業之還款		196,485	406,459
投資聯營公司之還款		20,378	36,810
收購附屬公司額外權益		(2,524)	(2,669)
收購附屬公司權益	32(c)	(146,229)	726
出售附屬公司權益	32(e)	350,162	399,015
出售固定資產		1,203	827
出售共同控制企業		2,293	—
出售附屬公司部份權益		85,279	—
投資業務現金使用淨額		(195,410)	(783,827)
融資前現金使用淨額		(843,833)	(1,467,154)
融資活動			
融資活動	32(f)		
已付股息		(29,639)	—
已付利息		(140,231)	(54,903)
銀行及其他借貸增加		1,208,152	1,690,655
償還長期銀行貸款		(267,913)	(21,807)
短期銀行貸款增加／(減少)淨額		366,560	(106,570)
少數股東注資		17,829	1,095
少數股東貸款增加		11,923	45,065
償還同系附屬公司貸款		(489,299)	(818,276)
同系附屬公司貸款增加		45,616	890,434
發行股份		82	40,044
受限制銀行結存減少		175,479	146,019
來自融資活動現金流入淨額		898,559	1,811,756
現金及銀行結存增加		54,726	344,602
年初現金及銀行結存		847,844	503,242
年終現金及銀行結存		902,570	847,844

綜合權益變動報表

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日之總權益		17,881,500	17,469,752
投資物業重估盈餘	27	41,626	80,436
佔聯營公司重估盈餘	27	10,972	106,507
佔共同控制企業重估盈餘	27	4,653	47,378
附屬公司、聯營公司及合營企業滙兌差額	27	(228)	(11,364)
損益賬未確認收益淨額		57,023	222,957
年度(虧損)/溢利		(1,711,028)	137,127
已確認(虧損)/收益總額		(1,654,005)	360,084
出售一家附屬公司之(儲備)/商譽轉撥	27	(6,438)	9,520
出售一家合營企業之儲備轉撥		(337)	—
已付股息		(29,639)	—
發行股份		82	40,044
於減值時撤除之商譽	27	—	2,100
於六月三十日之總權益		16,191,163	17,881,500

賬目附註

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。

年內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈、對二零零二年一月一日或之後開始之會計期間生效之經修訂或新訂會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣換算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量報表
會計實務準則第34號	僱員福利

採納以上新訂／經修訂之會計實務準則對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表並無重大影響。執行會計實務準則第1號（經修訂）及會計實務準則第15號（經修訂）導致若干呈列形式變動。

此外，綜合損益賬之若干比較數字已重新分類，以呈列更詳細之開支分析。董事認為現時之詳細分析能更有效地反映本集團之業績。

會計政策之概要以及採納該等新訂／經修訂會計準則之影響如下：

(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

商譽指已收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之收購代價超出其淨資產公平值之金額。

於二零零一年七月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的商譽於收購年度內直接在儲備撇銷。

於二零零一年七月一日或之後進行收購所產生之商譽均被計算為無形資產，商譽於其估計不多於二十年可用期間內以直線法攤銷。任何商譽減值均隨即於損益賬內確認為一項開支。

(d) 負商譽

負商譽指本集團於已收購資產淨值所佔之公平值超出收購成本之金額。

於二零零一年七月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的負商譽於收購年度內直接在儲備撇銷。

就於二零零一年七月一日或之後進行的收購而言，負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。倘若部分負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期未來虧損及開支，並能可靠地量度，惟不代表收購日之可予識別負債，則該負商譽部分在未來虧損及開支可予確認時於損益賬內確認。任何剩餘負商譽（不超過購入非貨幣資產之公平值）按該等非貨幣資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認；而超出該等非貨幣資產公平值之負商譽即時於損益賬內確認。

(e) 附屬公司

附屬公司指本集團可行使權力控制其財務及營運政策之公司（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。董事認為出現長期減值時，則會作出撥備。

(f) 聯營公司

聯營公司指本集團持有長期股本權益、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有權控制其財務及營運政策之合營企業。

綜合損益賬包括本年度本集團應佔聯營公司之業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值以及收購時產生之任何未攤銷商譽／負商譽。

(g) 共同控制企業

共同控制企業即以公司、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。

1 主要會計政策(續)

(g) 共同控制企業(續)

本集團於共同控制企業之權益按照成本加本集團收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之任何未攤銷商譽／負商譽減非短期減值撥備入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因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分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而並非按各自之出資比例分享之合營企業。

(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。

(h) 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，倘本集團可行使權力控制其財務及營運政策，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，則列作共同控制企業處理。

(ii) 合作合營企業

對於本集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可行使權力控制其財務及營運政策，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，則列作共同控制企業處理。

(i) 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。出售后，銷售收益淨額與有關投資賬面值之間的累計盈虧，連同從投資重估儲備轉撥之任何盈虧於損益賬中處理。

(ii) 其他合營企業

其他合營企業乃長期持有並提供按所訂立之合營合同之條文預先釐定固定比率收取回報。其他合營企業乃以成本減任何非短期性之減值準備入賬。

其他合營企業收入按下文附註(t)(ii)之基準入賬。

(j) 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，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之中，但以先前扣除之數額為上限。於出售某投資物業時，先前估值之重估盈餘中有關部份會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兌差額，均資本化作為固定資產之成本。

(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及累計減值虧損入賬。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	5—10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	3年

1 主要會計政策(續)

(j) 固定資產及折舊(續)

(iv) 其他固定資產(續)

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。固定資產之賬面值會定期檢討。在可收回價值永久跌至低於其賬面值時，賬面值則撇減至其估計可收回價值。在釐定可收回價值時，預期未來之現金流量已折算為現值。

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

(k) 遞延開支

貸款手續費以直線法於有關貸款期內攤銷。

(l) 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。

(m) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業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。

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

(ii) 退休金責任

集團向界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

(o) 撥備

撥備會於過往事件導致出現現有法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認。倘預期某項撥備可獲彌償，則僅在該彌償獲得肯定之情況下，將其確認為一項獨立資產。

(p) 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，作為經營租約處理。扣除從出租人收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租約期限內於損益賬中扣除。

(q) 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。

(r) 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。直接用作本集團投資物業發展為投資項目之合營企業之相關融資所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(j)(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。

(s) 外幣折算

外幣交易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折算。除了上文附註(j)(iii)所述之方法處理外，由此產生之滙兌差額會計入損益賬中。

以外幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制企業之資產負債表以結算日之兌換率折算，而損益賬則以平均兌換率折算。由此產生之滙兌差額作儲備變動處理。

在以往年度，海外企業之損益賬均以結算日之滙率折算。這構成會計政策之變動，但由於有關變動對本年度及上年度之影響不大，故並無將海外企業在以往年度之損益換算重列。

(t) 收益之入賬基準

收益會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) 來自其他合營企業之收入

來自其他合營企業之收入即有關本集團在安居住房屋苑之權益，並參照預先釐定之比率，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。

來自其他合營企業之收入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收益時(以較先出現者為準)確認入賬。

1 主要會計政策(續)

(t) 收益之入賬基準(續)

(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利息收入均遞延處理，並按照上述物業銷售之相同基準入賬(附註(t)(i))。
- (b) 向聯營公司及共同控制企業(從物業發展者除外)在開業前提供之貸款融資之利息收入均遞延處理，並按貸款償還期攤銷。
- (c) 向其他合營企業提供貸款融資以發展安居住房屋苑之利息收入，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，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準入賬。

(v) 項目管理費收入

向從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項目管理費收入均遞延處理，並按照上述物業銷售之相同基準確認(附註(t)(i))。

(vi) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

(vii) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

2 營業額及分類資料

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

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	373,814	561,521
租金收入	127,107	102,467
來自其他合營企業之收入	—	67,251
物業管理服務費收入	20,253	23,843
項目管理費收入	5,129	23
酒店經營收入	2,188	—
	528,491	755,105
利息收入減預扣稅	17,093	184,271
	545,584	939,376

- (b) 本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。分類資產包括主要固定資產、發展中待完成／將完成物業、其他非流動資產、應收賬款、按金及其他應收款項以及持作出售已落成物業。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、銀行及其他貸款以及遞延收入。

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區的分類分析。

2 營業額及分類資料(續)

截至二零零三年六月三十日止年度	物業管理					總計
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益	390,817	143,331	7,317	3,759	360	545,584
分類業績	(661,015)	12,599	(481,320)	(6,547)	7,903	(1,128,380)
銀行及其他利息收入						7,824
企業行政支出						(124,307)
未計融資前經營虧損						(1,244,863)
融資成本						(90,058)
應佔業績						
聯營公司	(26,450)	6,358	(78,495)	(856)	—	(99,443)
共同控制企業	(280,950)	(20,906)	(101,675)	(5,505)	(1,158)	(410,194)
除稅前虧損						(1,844,558)
稅項						(2,793)
除稅後虧損						(1,847,351)
少數股東權益						136,323
股東應佔虧損						(1,711,028)

截至二零零二年六月三十日止年度	物業管理					總計 (重列)
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益	813,066	101,387	—	23,843	1,080	939,376
分類業績	168,238	57,364	(148)	(8,728)	(8,191)	208,535
銀行及其他利息收入						67,149
企業行政支出						(116,170)
未計融資前經營溢利						159,514
融資成本						(24,276)
應佔業績						
聯營公司	(5,835)	2,392	(114)	—	—	(3,557)
共同控制企業	(27,547)	11,264	19,490	(1,612)	(268)	1,327
除稅前溢利						133,008
稅項						(20,501)
除稅後溢利						112,507
少數股東權益						24,620
股東應佔溢利						137,127

於二零零三年六月三十日	物業管理					總計
	物業銷售	租賃經營	酒店經營	業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	9,965,914	3,801,866	776,705	260	—	14,544,745
聯營公司及合營企業	4,894,128	4,763,497	287,598	(1,189)	37,018	9,981,052
未分配資產						217,523
總資產						24,743,320
分類負債	5,592,024	2,053,395	568,371	3,628	—	8,217,418
少數股東權益						(1,376)
未分配負債						336,115
總負債及少數股東權益						8,552,157
資本開支	168,615	133,679	155,997	958	1,080	460,329
折舊	10,490	38,039	—	371	2,092	50,992
合營企業、聯營公司及 其他投資撥備	335,378	4,936	85,074	7,134	—	432,522
物業撥備／減值／重估虧損	281,247	23,508	386,242	—	—	690,997

於二零零二年六月三十日	物業管理					總計
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	8,882,904	3,878,358	500,291	19,964	41,666	13,323,183
聯營公司及合營企業	5,883,531	4,653,599	984,213	(677)	1,682	11,522,348
未分配資產						266,036
總資產						25,111,567
分類負債	3,490,682	2,393,316	900,197	9,358	—	6,793,553
少數股東權益						85,485
未分配負債						351,029
總負債及少數股東權益						7,230,067
資本開支	4,169	490,370	8,886	968	—	504,393
折舊	3,765	16,515	117	207	—	20,604
應收合營企業款項撥備	27,644	14,700	—	—	—	42,344

3 其他收益

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行及其他利息收入	7,824	67,149

4 其他(支出)／收入

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產減值	(295,044)	—
其他投資撥備	(281,021)	—
持作出售之發展中及已落成物業之減值(撥備)／撥回	(217,638)	4,287
酒店物業重估虧損	(178,315)	—
應收合營企業款項及投資撥備	(134,695)	(42,344)
出售共同控制企業之虧損淨額	(21,266)	—
應收一家聯營公司款項撥備	(16,806)	—
商譽減值	—	(2,100)
出售附屬公司與附屬公司部分權益之收益／(虧損)淨額	109,127	(5,177)
	(1,035,658)	(45,334)

5 未計融資前經營(虧損)／溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未計融資前經營(虧損)／溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	102,849	99,064
並經扣除：		
已出售物業成本	363,534	553,772
員工成本(已包括董事酬金)	117,901	107,449
折舊	50,992	23,056
租賃物業租金	37,167	23,085
投資物業之有關支出	13,653	3,483
遞延開支攤銷	9,634	5,301
退休福利成本	4,138	4,135
核數師酬金	3,682	4,052

二零零二年計入租金收入之或然租金總額達18,930,000港元。二零零三年並無計入租金收入之或然租金。

	二零零三年 千港元	二零零二年 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	86,966	90,881
兩年至五年	166,837	47,617
五年以上	360,128	82,143
	613,931	220,641

除四項超逾五年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

6 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款之利息	144,589	36,737
同系附屬公司貸款利息		
須於五年內悉數償還	39,831	74,077
少數股東貸款利息	4,495	4,831
短期貸款利息	6,063	16,793
	194,978	132,438
發展中待完成／將完成物業及在建工程資產資本化金額	(83,019)	(88,044)
投資共同控制企業及一家聯營公司之資本化金額	—	(9,339)
一家聯營公司之償款	(21,901)	(10,779)
	90,058	24,276

7 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%。

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制訂之退休福利計劃供款。

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4,138,000港元(二零零二年：4,135,000港元)。

8 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金	800	800
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	1,027	3,333
退休金計劃供款	103	226
	1,930	4,359

董事之酬金範圍列載如下：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
零 — 500,000港元	13	12
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	—
2,500,001港元 — 3,000,000港元	—	1
	14	13

袍金包括年內支付予獨立非執行董事之300,000港元(二零零二年：300,000港元)。年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零二年：無)。

各董事均無放棄其酬金權利(二零零二年：無)。

- (ii) 年內，本集團內五位最高酬金人士，不包括任何董事之酬金（二零零二年：一位董事，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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	7,291	6,847
退休金計劃供款	540	509
	7,831	7,356

酬金範圍列載如下：

	人數	
	二零零三年	二零零二年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	3	1
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	2
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	—
2,500,001港元 — 3,000,000港元	—	1
	5	4

9 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中國企業所得稅		
本公司及附屬公司	711	2,049
一家聯營公司	(44)	1,148
共同控制企業	2,126	17,304
	2,793	20,501

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（二零零二年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

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

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若干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。年內並無就此稅務賠償保證支付款項（二零零二年：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。由於物業乃長期持有，以及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。

10 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已派末期股息每股2港仙	—	29,639

董事不建議派發截至二零零三年六月三十日止年度股息。

11 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據股東應佔(虧損)/溢利1,711,028,000港元(二零零二年：137,127,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,481,944,294股(二零零二年：1,480,792,307股)計算。

上年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元除以年內已發行之加權平均股數1,480,792,307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9,739,304股之總和計算所得。截至二零零三年六月三十日止年度，尚未行使之購股權對每股虧損並無攤薄影響。

12 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 資產 千港元	總計 千港元
成本值或估值								
於二零零二年六月三十日	1,538,390	—	53,537	197,826	51,253	17,331	1,900,263	3,758,600
添置	2,676	—	1,291	833	26,833	6,708	421,987	460,328
收購附屬公司	—	380,606	77,136	—	57,811	7,273	190,140	712,966
出售	—	—	(2,289)	(20)	(871)	(1,046)	—	(4,226)
減值	—	—	—	—	—	—	(295,044)	(295,044)
由發展中物業轉移	113,212	—	—	—	—	—	—	113,212
重新分類	468,626	—	(35,307)	—	—	—	(433,319)	—
重估盈餘/(虧絀)	41,313	(178,315)	—	—	—	—	—	(137,002)
於二零零三年六月三十日	2,164,217	202,291	94,368	198,639	135,026	30,266	1,784,027	4,608,834
累積折舊								
於二零零二年六月三十日	—	—	4,573	16,063	24,772	10,104	—	55,512
年內支出	—	—	5,813	34,454	7,916	2,809	—	50,992
收購附屬公司	—	—	23,369	—	32,290	6,107	—	61,766
出售	—	—	(701)	(4)	(465)	(709)	—	(1,879)
於二零零三年六月三十日	—	—	33,054	50,513	64,513	18,311	—	166,391
賬面淨值								
於二零零三年六月三十日	2,164,217	202,291	61,314	148,126	70,513	11,955	1,784,027	4,442,443
於二零零二年六月三十日	1,538,390	—	48,964	181,763	26,481	7,227	1,900,263	3,703,088

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二零零三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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租約	86,916	84,112
中期租約	2,077,301	1,454,278
	2,164,217	1,538,390

- (ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
長期租約	76,855	2,973
中期租約	17,513	50,564
	94,368	53,537

- (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297,862,000港元(二零零二年：220,484,000港元)及910,412,000港元(二零零二年：340,779,000港元)。

- (iv) 在建工程資產包括撥作資本之利息145,250,000港元(二零零二年：103,479,000港元)。

13 附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值(二零零三年及二零零二年：10港元)	—	—
附屬公司欠款減撥備	15,350,701	16,262,801
	15,350,701	16,262,801

主要附屬公司詳見附註36。

14 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	1,847,602	1,365,589
中期	1,131,857	1,212,338
發展及附帶成本	614,394	557,290
撥作資本之利息	149,453	132,911
	3,743,306	3,268,128

用作長期貸款抵押之發展中待完成物業之賬面總值為91,215,000港元(二零零二年：無)。

15 聯營公司

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團應佔之資產淨值	46,905	137,633
聯營公司欠款減撥備(附註(i))	1,196,042	1,424,036
欠聯營公司款項(附註(i))	(39,622)	(138,817)
	1,203,325	1,422,852

(i) 除金額為336,449,000港元(二零零二年：361,371,000港元)及19,626,000港元(二零零二年：無)之應收款項分別按年率5.76%(二零零二年：6.21%)及6.01%(二零零二年：無)計息，並須分別於截至二零一六年止前分期償還及二零零四年六月前償還外，其他應收及應付欠款款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 主要聯營公司詳見附註36。

16 共同控制企業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產／(負債)淨額	45,223	(74,752)
合營企業欠款		
付息(附註(i))	57,221	452,989
不付息(附註(ii))	62,487	154,479
	164,931	532,716
合作合營企業		
投資成本	3,413,615	3,524,114
商譽	14,946	14,946
減：累積攤銷	(1,494)	(747)
應佔未分派之收購後業績及儲備	(616,847)	(211,625)
	2,810,220	3,326,688
合營企業欠款減撥備		
付息(附註(iii))	5,314,883	5,537,017
不付息(附註(ii))	200,130	287,595
欠合營企業之款項(附註(ii))	(136,454)	(44,950)
	8,188,779	9,106,350
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	(163,134)	(143,506)
合營企業欠款		
付息(附註(iv))	173,289	183,855
不付息(附註(ii))	410,627	416,716
欠合營企業之款項(附註(ii))	(130)	—
	420,652	457,065
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	3,365	3,365
	8,777,727	10,099,496

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至5.94%(二零零二年：5.85%至12%)計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (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) 應收款項為無抵押，按年率5.31%至12%(二零零二年：8.5%至12%)計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1.5%至4%(二零零二年：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。

16 共同控制企業 (續)

附註：(續)

- (v) 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。
- (vi) 主要共同控制企業之詳情載列於附註36。
- (vii) 主要共同控制企業之財務資料概要載列於附註34。

17 其他投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值	350	350
一家所投資之公司欠款減撥備	143,575	207,826
	143,925	208,176
其他合營企業		
投資成本減撥備	106,535	212,449
合營企業欠款		
附息減撥備(附註(i))	1,281,828	1,526,356
不付息(附註(ii))	336,055	108,044
欠合營企業款項(附註(ii))	(90,508)	(81,984)
	1,633,910	1,764,865
	1,777,835	1,973,041

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.31%至10%(二零零二年：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。
- (iii) 主要其他投資之詳情載列於附註36。

18 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
遞延開支				
貸款手續費	19,029	10,327	11,522	6,004
累計攤銷	(15,514)	(5,880)	(8,934)	(2,596)
現金及銀行結存，受限制(附註22)	3,515	4,447	2,588	3,408
	46,778	45,864	—	—
	50,293	50,311	2,588	3,408

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及土地成本預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至30日	40,519	36,628
31至60日	6,491	29,909
61至90日	8,656	9,733
90日以上	11,353	24,673
	67,019	100,943

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	1,069,047	1,389,244
中期	110,232	58,830
發展及附帶成本	1,536,587	757,226
撥作資本之利息	44,869	38,730
	2,760,735	2,244,030
減：撥備	(204,500)	—
	2,556,235	2,244,030

用作長期貸款抵押之發展中將完成物業之賬面總值為808,478,000港元(二零零二年：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62,677,000港元(二零零二年：36,285,000港元)。

用作短期貸款抵押之持作出售已落成物業之賬面總值達116,642,000港元(二零零二年：116,808,000港元)。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
受限制結存	427,635	603,114	—	—
不受限制結存	902,570	847,844	159,411	239,669
現金及銀行結存	1,330,205	1,450,958	159,411	239,669
其他非流動資產				
所包括之受限制結存(附註18)	(46,778)	(45,864)	—	—
	1,283,427	1,405,094	159,411	239,669

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至30日	81,367	39,988
31至60日	1,413	283
61至90日	6	6,126
90日以上	305,254	71,324
	388,040	117,721

24 欠同系附屬公司款額

結餘款項為無抵押、免息及無指定還款期。

25 應付稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付企業所得稅	9,639	10,895
應付預扣稅	88,271	84,686
其他應付中國稅項	8,389	10,205
	106,299	105,786

26 股本

	二零零三年 千港元	二零零二年 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：		
1,481,944,294股每股面值0.1港元之股份 (二零零二年：1,481,901,894股每股面值0.1港元之股份)	148,194	148,190

26 股本 (續)

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於二零零一年六月三十日	1,468,511,738	146,851
就收購附屬公司額外權益而發行股份	10,911,756	1,091
行使購股權	2,478,400	248
於二零零二年六月三十日	1,481,901,894	148,190
行使購股權	42,400	4
於二零零三年六月三十日	1,481,944,294	148,194

附註：根據於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於二零零三年六月三十日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股 行使價 港元	股份數目				於 二零零三年 六月三十日
		於 二零零二年 七月一日	年內授出 (附註)	年內行使	年內失效	
二零零一年二月五日	1.955	47,827,600	—	(42,400)	(2,911,600)	44,873,600
二零零一年五月二日	2.605	458,400	—	—	—	458,400
二零零一年六月二十九日	3.192	2,328,000	—	—	—	2,328,000
二零零一年八月三十一日	2.380	2,130,000	—	—	—	2,130,000
二零零二年三月二十六日	2.265	2,067,600	—	—	(524,400)	1,543,200
二零零三年一月三日	1.330	—	1,344,000	—	—	1,344,000
二零零三年五月十二日	1.000	—	2,214,400	—	—	2,214,400
		54,811,600	3,558,400	(42,400)	(3,436,000)	54,891,600

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。

27 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
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
年度保留溢利	—	—	—	—	—	—	137,127	137,127
發行股份溢價	—	38,705	—	—	—	—	—	38,705
先前撇除至儲備之商譽減值	—	—	2,100	—	—	—	—	2,100
出售附屬公司之商譽轉撥	—	—	9,520	—	—	—	—	9,520
重估盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	—	80,436	—	—	—	80,436
聯營公司	—	—	—	106,507	—	—	—	106,507
共同控制企業	—	—	—	41,946	5,432	—	—	47,378
轉撥資本儲備	—	—	(11,620)	—	—	—	11,620	—
換算差額	—	—	—	—	—	(11,364)	—	(11,364)
於二零零二年六月三十日	14,751,973	1,282,308	—	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	1,282,308	—	112,889	—	4,993	1,853,499	18,005,662
聯營公司	—	—	—	164,325	—	11,246	(66,126)	109,445
共同控制企業	—	—	—	239,782	6,912	3,198	(631,689)	(381,797)
	14,751,973	1,282,308	—	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零二年六月三十日	14,751,973	1,282,308	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,711,028)	(1,711,028)
二零零二年已派末期股息	(29,639)	—	—	—	—	—	(29,639)
發行股份溢價	—	78	—	—	—	—	78
出售下列公司時發放儲備							
一家附屬公司	—	—	—	—	(6,438)	—	(6,438)
一家共同控制企業	—	—	—	—	(337)	—	(337)
重估盈餘／(虧損)							
本公司及附屬公司	—	—	41,626	—	—	—	41,626
聯營公司	—	—	10,972	—	—	—	10,972
共同控制企業	—	—	11,565	(6,912)	—	—	4,653
換算差額	—	—	—	—	(228)	—	(228)
於二零零三年六月三十日	14,722,334	1,282,386	581,159	—	12,434	(555,344)	16,042,969
保留分配：							
本公司及附屬公司	14,722,334	1,282,386	154,515	—	1,859	437,419	16,598,513
聯營公司	—	—	175,297	—	4,395	(160,433)	19,259
共同控制企業	—	—	251,347	—	6,180	(832,330)	(574,803)
	14,722,334	1,282,386	581,159	—	12,434	(555,344)	16,042,969

27 儲備(續)

本公司

	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零一年六月三十日	14,772,134	1,243,603	(132,630)	15,883,107
發行新股溢價	—	38,705	—	38,705
年度保留虧損	—	—	(84,861)	(84,861)
於二零零二年六月三十日	14,772,134	1,282,308	(217,491)	15,836,951
已派末期股息	(29,639)	—	—	(29,639)
發行新股溢價	—	78	—	78
年度保留虧損	—	—	(958,242)	(958,242)
於二零零三年六月三十日	14,742,495	1,282,386	(1,175,733)	14,849,148

附註：

- (i) 本公司所產生實繳盈餘，乃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。因此本公司於二零零三年六月三十日的可分派儲備為14,849,148,000港元(二零零二年：15,836,951,000港元)。

28 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	1,450,254	940,810	—	—
無抵押	1,471,553	961,683	500,000	500,000
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	2,484,165	2,886,037	—	—
	5,405,972	4,788,530	500,000	500,000
列入流動負債之即期部份	(1,418,479)	(834,045)	(500,000)	—
	3,987,493	3,954,485	—	500,000

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		合計	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	410,691	155,763	816,776	140,187	1,227,467	295,950
一至兩年	710,903	24,922	421,132	190,654	1,132,035	215,576
兩至五年	116,822	523,365	233,645	630,842	350,467	1,154,207
五年後	211,838	236,760	—	—	211,838	236,760
	1,450,254	940,810	1,471,553	961,683	2,921,807	1,902,493

銀行貸款總額結餘中一筆336,449,000港元(二零零二年：361,371,000港元)須於截至二零一六年十二月止前分期償還，並轉借予一家聯營公司(附註15(i))。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	191,012	538,095
一至兩年	768,858	892,188
兩至五年	1,524,295	1,455,754
	2,484,165	2,886,037

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

29 少數股東權益及少數股東貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
少數股東權益	(1,376)	85,485
少數股東權益貸款(附註)	396,013	379,612
	394,637	465,097

附註：

除為數39,376,000港元(二零零二年：25,744,000港元)的貸款是無抵押、按年率7.48%(二零零二年：10%)計息及按合營合同所述之還款期還款之外，餘額為無抵押、免息及無指定還款期。

30 或然負債

本集團

本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,068,623,000港元(二零零二年：1,381,447,000港元)。於二零零三年六月三十日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,464,162,000港元(二零零二年：965,049,000港元)。

本公司

本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約2,003,693,000港元(二零零二年：1,066,682,000港元)、196,452,000港元(二零零二年：139,115,000港元)、1,872,171,000港元(二零零二年：1,183,453,000港元)。於二零零二年六月三十日，本公司之或然負債中，包括就其他合營企業所得之46,729,000港元銀行貸款融資而給予之公司擔保。該筆擔保已於年內解除。

31 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備		
固定資產	388,557	330,326
投資聯營公司	—	49,544
投資共同控制企業	—	47,001
	388,557	426,871
已批准但未訂約	—	—
	388,557	426,871

(b) 本集團並無佔未在上文(a)項列載之共同控制企業之任何資本承擔(二零零二年：無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於二零零三年六月三十日就土地 及樓宇根據不可註銷經營租約 日後須支付之最低租金總額 如下：				
首年	37,722	38,170	4,916	4,916
第二至第五年	134,636	139,165	4,916	9,833
五年後	440,909	473,492	—	—
	613,267	650,827	9,832	14,749

(iii) 其他承擔

於二零零三年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團之一間附屬公司及若干共同控制企業所發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出382,347,000港元(二零零二年：316,199,000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。

32 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營(虧損)/溢利與經營業務現金使用淨額調節表

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
未計融資前經營(虧損)/溢利	(1,244,863)	159,514
融資成本	(90,058)	(24,276)
利息收入	(24,917)	(251,420)
利息開支	90,058	24,276
折舊	50,992	23,056
遞延開支攤銷	9,634	5,301
出售固定資產虧損	1,144	33
商譽減值	—	2,100
應收合營企業款項投資撥備	134,695	42,344
出售附屬公司與附屬公司部份權益之淨(收益)/虧損	(109,127)	5,177
發展中物業及已落成物業減值撥備/(撥回)	217,638	(4,287)
固定資產減值	295,044	—
酒店物業重估虧絀	178,315	—
其他投資撥備	281,021	—
出售共同控制企業虧損淨額	21,266	—
應收一家聯營公司款項撥備	16,806	—
滙兌差額	(91)	(10,232)
營運資金變動前之經營虧損	(172,443)	(28,414)
發展中待完成/將完成物業之增加	(939,180)	(338,443)
應收賬款、按金及其他應收款項之減少/(增加)	91,839	(162,551)
欠同系附屬公司款項之(減少)/增加	(2,996)	30,013
物業銷售所收之訂金之增加/(減少)	214,346	(40,669)
應付賬項及應計款項之增加/(減少)	172,246	(131,598)
經營業務現金使用淨額	(636,188)	(671,662)

(b) 收購附屬公司權益

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購之資產淨值		
固定資產	651,200	—
應收賬款、按金及其他應收款項	72,407	4,505
發展中將完成物業	107,706	261,511
現金及銀行結存	15,608	726
銀行貸款	(79,076)	—
應付賬款及應計款項	(20,406)	(296)
欠同系附屬公司款項	(43,934)	—
少數股東權益	(619)	—
稅項	(450)	—
	702,436	266,446
本集團原本作為共同控制企業持有之權益	(540,599)	(266,446)
以現金支付之代價	161,837	—

(c) 收購附屬公司之現金及現金等值項目(流出)／流入淨額之分析

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	(161,837)	—
所收購現金及銀行結存	15,608	726
收購附屬公司之現金及現金等值項目(流出)／流入淨額	(146,229)	726

(d) 出售附屬公司權益

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之資產淨值		
固定資產	—	2,127
聯營公司之投資	289,405	409,157
共同控制企業之投資	—	7,026
應收賬款、按金及其他應收款項	7,986	5,536
現金及銀行結存	—	12,662
應付賬款及應計款項	—	(23,096)
稅項	—	(602)
應收一家同系附屬公司款額	—	10,412
銀行貸款	—	(15,888)
	297,391	407,334
資本儲備	—	9,520
出售附屬公司權益之收益／(虧損)淨額	52,771	(5,177)
以現金支付之代價	350,162	411,677

32 綜合現金流量報表附註(續)

(e) 出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	350,162	411,677
所出售現金及銀行結存	—	(12,662)
出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	350,162	399,015

(f) 年內融資變動之分析

	股本、 股份溢價 及實繳盈餘 千港元	短期 銀行貸款 千港元	銀行 及其他 借款 千港元	受限制 現金及 銀行結存 千港元	少數股東 權益及 少數股東 借出貸款 千港元
於二零零一年六月三十日	16,142,427	801,897	2,974,820	(749,133)	395,281
融資產生之現金流入／ (流出)淨額	40,044	(106,570)	1,741,006	146,019	46,160
少數股東應佔溢利及儲備	—	—	—	—	21,494
收購附屬公司之額外權益	—	—	(2,687)	—	18
出售附屬公司	—	(15,888)	—	—	—
應計應付利息	—	—	75,391	—	2,144
於二零零二年六月三十日	16,182,471	679,439	4,788,530	(603,114)	465,097
融資產生之現金流入／ (流出)淨額	(29,557)	366,560	496,556	175,479	29,752
少數股東應佔虧損及儲備	—	—	—	—	(136,626)
收購附屬公司	—	—	79,076	—	—
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	3,013
出售附屬公司部分權益	—	—	—	—	28,923
應計應付利息	—	—	41,810	—	4,478
於二零零三年六月三十日	16,152,914	1,045,999	5,405,972	(427,635)	394,637

33 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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	39,831	74,077
一家同系附屬公司之租賃物業租金	(b)	5,025	4,546
一家聯營公司之租賃物業租金	(b)	28,972	16,900
來自共同控制企業之利息收入	(c)	(21,579)	(118,380)
來自一家同系附屬公司及共同控制企業 之房產管理費收入	(d)	(9,587)	(9,501)
來自同系附屬公司之租金收入	(e)	(24,569)	(4,435)
來自一家聯營公司之租金收入	(e)	(5,607)	(3,271)

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) 租金按租約條款所定之固定月費／年費支付。
- (c) 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所述之年利率計息。
- (d) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (e) 租金收入按有關租賃協議之條款收取每月固定租金。
- (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401,929,000港元(二零零二年：360,818,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 新世界發展有限公司(「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9)。
- (iv) 於二零零三年二月二十四日，本集團以約347,800,000港元出售北京麗萊花園之全部權益予周大福企業有限公司(新世界發展之股東)，帶來出售收益淨額47,000,000港元。
- (v) 於二零零三年三月十四日，本集團出售其擁有上海局一房地產發展有限公司及豐盛地產發展(上海)有限公司各10%權益予 Stanley Enterprises Limited(本公司董事杜惠愷先生全資擁有)，現金代價分別為72,100,000港元及13,200,000港元，帶來出售收益一共為56,400,000港元。
- (vi) 於二零零三年十月，本集團取得同系附屬公司1,500,000,000港元為期十八個月之無抵押循環授信額。

34 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與投資項目)之財務資料概要。

(1) 北京崇文一新世界房地產發展有限公司

(a) 年度業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	202,342	190,822
年度虧損	(77,610)	(7,657)
本集團應佔經營虧損	(54,327)	(5,360)

(b) 年終淨資產

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	1,312,723	1,197,475
其他資產	4,095,050	3,427,390
流動資產	308,043	536,387
流動負債	(716,545)	(696,429)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(1,590,790)	(1,244,271)
	3,408,481	3,220,552

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	145,260	390,639
年度虧損	(146,690)	(70,186)
本集團應佔經營虧損	(102,683)	(49,130)

(b) 年終淨資產

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	1,575,285	1,447,442
其他資產	412,296	605,413
流動資產	672,470	835,853
流動負債	(83,357)	(461,802)
長期負債(欠本集團款項除外)	(914,313)	(717,906)
	1,662,381	1,709,000

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	32,324	23,469
年度溢利	7,144	19,821
本集團應佔經營溢利	5,001	13,875

(b) 年終淨資產

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	885,711	809,862
其他資產	691,358	696,157
流動資產	147,691	140,307
流動負債	(218,201)	(227,659)
長期負債(欠本集團款項除外)	—	—
	1,506,559	1,418,667

35 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。

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情

於二零零三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、共同控制企業及其他合營企業之詳細資料載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
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

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
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
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%	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

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
附屬公司(續)						
於英屬處女群島註冊成立(續)						
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%	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
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 及發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	70%	80%	物業發展
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

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
廣州新華晨房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
南京華威房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業投資 及發展
新世界安信(天津)發展 有限公司	10,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資 及發展
新世界發展(武漢) 有限公司	12,000,000美元	—	—	100%	100%	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164,600,000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
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

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
上海新華美大酒店有限公司	人民幣8,000,000元	—	—	65%	—	酒店經營
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	—	—	61.75%	57%	物業投資 及酒店經營
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	64%	64%	物業投資 及發展
上海局一房地產發展 有限公司	人民幣350,000,000元	—	—	70%	80%	物業發展
瀋陽新世界酒店有限公司 (前稱瀋陽新世界鹿鳴春 大廈有限公司)	人民幣68,000,000元	—	—	100%	—	酒店經營
深圳拓勁房地產開發 有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	90%	物業發展
武漢新鵬 置業有限公司	2,830,000美元	—	—	95%	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	人民幣55,000,000元	—	—	70%	—	物業發展

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
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%	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						
飛溢房地產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
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
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%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
<i>聯營公司(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
北京長樂房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	—	35%	物業發展
北京富華房地產開發 有限公司	8,000,000美元	—	—	—	35%	物業發展
北京麗來房地產開發 有限公司	8,000,000美元	—	—	—	35%	物業發展
北京實苑房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	—	35%	物業發展
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資
<i>共同控制企業</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
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

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
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
於中國註冊成立及經營						
北京崇文一新世界房地產 發展有限公司	104,100,000美元	—	—	70%	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
中國新世界電子有限公司	57,000,000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

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
廣州芳村一新世界房地 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
廣州恒盛房地產發展 有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州保新房地產物業 有限公司	人民幣20,003,000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
上海三聯物業發展 有限公司	75,000,000美元	—	—	47.5%	34.2%	物業發展
瀋陽新世界 酒店有限公司 (前稱瀋陽新世界 鹿鳴春大廈有限公司)	人民幣68,000,000元	—	—	—	70%	酒店經營

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
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%	酒店經營
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢新漢發展 有限公司	人民幣55,000,000元	—	—	—	50%	物業發展
肇慶新世界房產 發展有限公司	6,000,000美元	—	—	40%	32%	物業發展
其他合營企業						
於中國註冊成立及經營						
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	附註2	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	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	附註2	發展安居 住房屋苑

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

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) 於以前年度本集團有權根據發展安居住房屋苑合營合同之條文獲得之預先釐定固定比率收益。二零零二年九月，國務院宣佈中國企業與其外資夥伴訂立的固定回報安排，須於二零零二年底前取消。本集團與合營企業夥伴洽商，令合營合同原先議定的固定回報契約安排失效。此等項目未發展部份的盈利分攤比例將依照原有合約所訂對商品房適用的比率。

37 批准賬目

董事會已於二零零三年十月十六日批准賬目。

財務概要

業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	545,584	939,376	587,265	607,031	545,076
扣除融資成本後經營 (虧損)／溢利	(1,334,857)	135,238	40,831	341,259	464,898
應佔業績					
聯營公司	(99,443)	(3,557)	(11,737)	(2,213)	(20,465)
共同控制企業	(410,258)	1,327	50,521	(118,509)	(263,297)
除稅前(虧損)／溢利	(1,844,558)	133,008	79,615	220,537	181,136
稅項	(2,793)	(20,501)	(30,270)	(11,620)	(17,353)
除稅後(虧損)／溢利	(1,847,351)	112,507	49,345	208,917	163,783
少數股東權益	136,323	24,620	4,265	(5,388)	2,536
股東應佔(虧損)／溢利	(1,711,028)	137,127	53,610	203,529	166,319

資產與負債

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	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	4,442,443	3,703,088	3,248,168	2,924,107	1,926,775
發展中待完成物業	3,743,306	3,268,128	2,812,556	2,660,433	3,185,966
聯營公司	1,203,325	1,422,852	781,179	909,645	1,143,932
共同控制企業	8,777,727	10,099,496	9,305,700	10,166,450	9,708,262
其他投資	1,777,835	1,973,041	2,925,136	2,934,454	2,636,149
其他非流動資產	50,293	50,311	111,634	108,914	10,260
流動資產淨值	934,022	2,191,954	1,842,600	718,013	388,026
總資產減流動負債	20,928,951	22,708,870	21,026,973	20,422,016	18,999,370
銀行及其他借款	(3,987,493)	(3,954,485)	(2,686,972)	(1,817,427)	(1,562,007)
遞延收入	(355,658)	(407,788)	(474,968)	(531,341)	(421,452)
少數股東權益及 少數股東借出款項	(394,637)	(465,097)	(395,281)	(1,084,729)	(1,065,356)
	16,191,163	17,881,500	17,469,752	16,988,519	15,950,555

附註：

本集團於一九九九年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該年度一直存在之基準編製。

主要項目總覽

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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	15,243	36,996
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	214,800	125,936
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	52,800	61,354
	北京新世界家園二期				26,930	140,222
4	北京新怡家園	合作	共同控制企業	70%	85,000	418,076
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	20,730	20,907
	北京新景家園二期				204,270	668,430
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓					120,204
	北京新景商務樓				7,000	71,040
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	142,108
	北京兩廣路3、4號住宅樓					82,624
	北京兩廣路2號住宅樓					47,917
	北京新裕家園				435,800	1,084,983
7	北京新康家園二期	合作	共同控制企業	70%	101,893	4,313
	北京新康家園三期					133,990
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148	10,735
	天津新安花園二期				3,000	19,000
9	天津新世界花園一期	合作	其他合營企業	60%	46,469	70,300
	天津新世界花園二期					82,000
10	天津新春花苑發展項目二期	合作	其他合營企業	60%	72,800	9,667
	天津新春花苑發展項目其餘各期					100,108
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	206,269	446,478
	濟南陽光花園二期				43,066	100,000
12	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90%	80,342	23,069
	瀋陽新世界花園一期C				66,380	170,219
	瀋陽新世界花園一期D				78,353	175,009
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,234,102	2,706,230
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	17,408
	大連曼哈頓大廈二座					59,632
14	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	127,956
15	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483	27,086
	上海香港新世界花園二期					156,633
	上海香港新世界花園其餘各期					211,212
	上海香港新世界花園其餘各期 — 蒙自路項目				9,786	36,698
16	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	399,335	14,977
	武漢夢湖香郡其餘各期					162,610
17	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	77,352
18	武漢常青花園四期	合作	其他合營企業	60%	2,914,600	171,373
	武漢常青花園五期					163,200
	武漢常青花園其餘各期					1,752,940

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
31,989		3,073		1,934	已落成	不適用
121,505				4,431	發展中	2003年9月
1,476	21,105	12,544		26,229	已落成	不適用
61,360	4,355	34,152		40,355	發展中	2006年3月
211,076	22,295	61,561		123,144	規劃中	2006年7月
1,761	612			18,534	已落成	不適用
471,105	25,235	6,202		165,888	發展中	2006年6月
92,140	7,341			20,723	規劃中	2005年5月
	11,341	45,243		14,456	規劃中	2006年5月
	45,577	61,124		35,407	規劃中	2006年8月
66,269	4,971	573		10,811	發展中	2004年2月
36,651	3,136	566		7,564	規劃中	2005年2月
650,253	18,530	114,120		302,080	規劃中	待定
463				3,850	已落成	不適用
95,317	9,953			28,720	發展中	2004年9月
3,918	1,922			4,895	已落成	不適用
		19,000			規劃中	待定
39,267	16,160			14,873	發展中	2003年6月
73,748	1,100			7,152	發展中	2004年6月
7,824	1,600			243	已落成	不適用
91,612	8,496				規劃中	待定
378,208	15,993			52,277	發展中	2007年12月
		100,000			規劃中	待定
13,617				9,452	已落成	2002年12月
153,586				16,633	發展中	2004年12月
88,746		18,300		67,963	規劃中	2005年6月
1,758,424	365,076	108,360		474,370	規劃中	待定
17,408					已落成	不適用
37,109		15,218		7,305	發展中	2003年12月
		127,956			規劃中	待定
	888	22,340		3,859	已落成	不適用
131,036	19,097			6,500	規劃中	2004年12月
189,873	21,339				規劃中	待定
36,698					規劃中	待定
14,497				480	發展中	2004年8月
153,010				9,600	規劃中	待定
77,352					發展中	2005年3月
91,627	61,953			17,793	已落成	2002年12月
156,200	1,000			6,000	發展中	2005年6月
1,595,200	83,500			74,240	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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
19	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	19,145
	武漢新華家園二期					149,062
	武漢新華家園三期					112,318
20	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	86,252
21	合肥新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	82,660	15,673
22	廣州新世界棕櫚園	合作	共同控制企業	60%	18,930	6,742
23	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100%	74,720	17,354
	廣州東逸花園三期					23,697
	廣州東逸花園四－五期					129,400
24	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	159,531
	廣州東方新世界花園二期					46,723
	廣州東方新世界花園三期					94,837
	廣州東方新世界花園四期					103,496
25	廣州凱旋新世界廣場一期	合作	附屬公司	91%	107,876	233,944
	廣州凱旋新世界廣場二期					124,113
26	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	7,749
	廣州逸彩庭園二期					42,039
	廣州逸彩庭園三期					77,739
	廣州逸彩庭園其餘各期					924,088
27	廣州天河芳草園一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	21,997
	廣州天河芳草園二期					55,832
28	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	730,266	21,317
	廣州嶺南新世界家園二期B					90,837
	廣州嶺南新世界家園三期					158,360
	廣州嶺南新世界家園四期					159,735
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					750,309
	廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	附屬公司	80%	421,453	544,159
29	廣州新塘新世界花園二期	合作	共同控制企業	60%	283,335	100,962
	廣州新塘新世界花園三期					90,713
	廣州新塘新世界花園四期					107,604
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,121	29,000
31	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171	26,499
	順德新世界會議展覽中心三－五期					65,849
32	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期	合資	共同控制企業	34%	15,525	2,510
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期				4,484	291
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期				18,734	6,694
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村四期				37,554	37,554
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期				222,837	212,192
33	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	12,852	34,713
	肇慶新世界花園其餘各期				126,282	304,284
34	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	5,596
	深圳新世界倚山花園二期				31,500	71,504
	深圳新世界倚山花園三期				32,200	103,658

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
14,049				5,096	已落成	2002年8月
124,209	1,724			23,129	發展中	2004年11月
89,584	15,156			7,578	規劃中	2006年12月
86,252					發展中	2004年6月
2,815				12,858	已落成	2002年9月
2,914				3,828	已落成	不適用
2,192	7,366			7,795	已落成	不適用
13,158				10,539	已落成	2002年8月
99,722	1,590			28,088	規劃中	待定
115,587				43,944	發展中	2003年12月
37,790				8,933	規劃中	待定
82,963				11,874	規劃中	待定
80,381				23,115	規劃中	待定
154,179	13,118	3,714		62,933	發展中	2004年4月
97,691	2,844			23,578	規劃中	待定
4,886				2,863	已落成	不適用
9,244	7,254			25,541	發展中	2005年6月
49,585	7,248			20,906	規劃中	2006年5月
842,720				81,368	規劃中	待定
13,698	959			7,340	已落成	2002年8月
39,137	1,058			15,637	規劃中	待定
17,137	992			3,188	已落成	不適用
71,233				19,604	發展中	2004年11月
120,000	2,100			36,260	規劃中	2005年2月
116,240	3,500			39,995	規劃中	待定
604,649	17,100			128,560	規劃中	待定
311,408	31,734			201,017	規劃中	待定
83,760	6,084			11,118	發展中	2004
84,880	3,700			2,133	規劃中	2005
100,620	4,223			2,761	規劃中	待定
23,800	5,200				規劃中	2005年6月
26,499					發展中	2003年10月
65,849					規劃中	待定
850			1,660		已落成	不適用
291					已落成	不適用
6,694					已落成	不適用
33,504				4,051	發展中	2004年1月
184,392				27,800	規劃中	待定
21,577				13,136	發展中	2003年12月
297,009	2,700			4,575	規劃中	待定
5,233				363	已落成	不適用
45,302	10,392			15,810	發展中	2004年7月
87,722				15,936	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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
35	珠海新世界海濱花園一期	合作	共同控制企業	60%	21,584	12,493
	珠海新世界海濱花園二期				19,420	30,031
36	惠州長湖苑住宅小區其餘各期	合作	其他合營企業	63%	65,955	143,513
37	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,801	36,830
	海口新世界花園二期					64,127
	海口新世界花園三期					140,258
小計					9,819,767	15,854,315

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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業						
20a	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	108,092
38	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	110,049
32a	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村 其餘各期	合資	共同控制企業	34%	175,912	10,645
17a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	131,005
17b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%		21,412
小計						381,203

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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中酒店物業						
20b	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	16,414
39	上海新華美巴黎春天大酒店	合作/合資	附屬公司	62%/65%	10,883	71,987
17c	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%		34,588
小計						122,989

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
9,715		1,093		1,684	已落成	不適用
29,117				914	發展中	2004年5月
112,742	3,213			27,558	規劃中	2005年10月
33,114				3,716	已落成	不適用
62,535				1,592	規劃中	2004年6月
140,025				233	規劃中	2005年4月
11,608,979	921,830	755,139	1,660	2,566,707		

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
	40,980	48,443		18,669	發展中	2004年6月
	35,869	57,509		16,671	發展中	2003年12月
	10,645				規劃中	待定
	40,703	53,464		36,838	發展中	2006年12月
		18,476		2,936	發展中	2006年12月
—	128,197	177,892	—	75,114		

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
			16,414		發展中	2004年6月
			58,650	13,337	發展中	2003年12月
			34,588		發展中	2006年12月
—	—	—	109,652	13,337		

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 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目						
40	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533	135,821
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	101,903
42	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	23,127	101,934
13a	大連新世界廣場	合資	附屬公司	88%	9,800	73,946
38a	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	28,343
39a	上海華美達廣場	合作	附屬公司	62%	9,084	60,032
19a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	46,480
44	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95%	3,806	9,963
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	18,889
31a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%	14,171	49,203
小計						626,514
已落成酒店物業項目						
41	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	59%	不適用 (計入北京 新世界中心 一期)	23,988
43	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847	32,200
45	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	4,508	36,524
小計						92,712
總計						17,077,733

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
-------------	-------------	--------------	-------------	-------------

6,109	74,232	26,272		29,208
28,246	46,378			27,279
	71,998	10,464		19,471
	49,413			24,533
	1,370	24,583		2,390
37,681	22,351			
	36,069			10,411
		9,963		
	18,889			
	33,254			15,949

72,036	353,955	71,282	—	129,241
--------	---------	--------	---	---------

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
-------------	-------------	--------------	-------------	-------------

			23,988	
--	--	--	--------	--

			32,200	
--	--	--	--------	--

			36,524	
--	--	--	--------	--

—	—	—	92,712	—
---	---	---	--------	---

11,681,015	1,403,982	1,004,313	204,024	2,784,399
------------	-----------	-----------	---------	-----------

詞彙釋義

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、中國大陸、國內：	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

應佔經營溢利：	未計總辦事處項目前之股東應佔溢利
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
債項淨額：	銀行貸款及其他借款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：	$\frac{\text{債項淨額}}{\text{股東資金}}$

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 GBS
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 方承光先生
非執行董事	鄭維志先生 田北俊先生 羅康瑞先生 GBS 太平紳士 符史聖先生
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	恒生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 東亞銀行有限公司 中國工商銀行 中國銀行(香港)有限公司
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 香港灣仔告士打道56號 東亞銀行港灣中心地下
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第一期9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18號 新世界大廈第一期9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



新世界中國地產有限公司

New World China Land Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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