



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 0917)

2007 年報





# 新世界 新生活 引領都市生活新觀念

新世界中國地產的企業願景是不斷探索更優越的都市居住理念，讓不同階層的家庭都能擁有更為舒適、更具品味的生活，從而成為更有質素、更加和諧的中國現代社會。

# 使命

## 為城市締造新天地

我們制定周詳慎密的重建方案，致力為舊城換上新面貌。如今高檔住宅社區相繼落成，集多姿多采、領導時尚潮流的居住環境、生活空間、購物、娛樂及休閒設施於一身，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，盡顯中國現代都市生活的活力。

## 為社會引進新商機

我們所建的多個大型綜合商業項目，已成為當地的城市地標，給商業發展帶來了很多契機，成為這些中國都會的商業心臟地帶，注入源源不絕的經濟生命力。

## 為地方建成新社區

我們建成一個個大型住宅社區，給居民的美好家庭生活提供優裕的環境，為促進健康與文明的社區盡一分力，對此我們感到無比自豪。

## 為顧客帶來新生活

我們的度假式住宅區，將道地的熱帶風情與發人幽思的特色建築共治一爐，展現著別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充份體驗無分國界的精緻生活文化。

# 目錄

1	使命
3	物業組合
4	主席報告書
6	財務摘要
8	業務回顧
54	管理層討論與分析
60	企業管治報告書
66	董事簡介
70	高級管理人員簡介
72	企業公民
76	財務資料目錄
174	主要項目總覽
178	詞彙釋義
180	公司資料

# 品牌價值 與精髓所在

## 最優品質與恆久價值

無論何種產品與服務，最佳品質始終是我們的核心價值。對於最佳品質的不懈追求，使新世界中國地產在市場贏得恆久的信賴。在優質地段，我們發展具國際水準的物業項目，更提供優質的管理服務，使資產價值得以恆久保持。

## 多元化物業發展項目

本集團開發不同檔次及類型的物業，以滿足不同市場對各種面積與功能物業的需求。新世界中國地產擁有的豐富專業知識及在項目規劃及執行方面的實踐經驗，使我們得以在發展各類物業項目中游刃有餘。

## 城市建設與社會責任

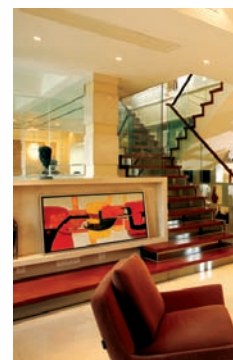
本集團一貫恪守企業公民責任，不斷致力於本地經濟的持續發展。我們長期投身於舊城改造工程，積極參與全國各地各類公益事業。本集團良好的企業公民意識行為，更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

## 香港品牌的本地化

作為一個以香港為基地的本地優質品牌，本集團多年來於中國內地的投資過程中，充分利用在香港開發房地產項目領先而豐富的經驗，同時開發迎合各地城市所需的項目。我們亦十分重視本地的觀念，我們了解市場的運作和當地的文化，大量吸納本地精英，以充分融入當地社會之中。

## 可靠性與卓著信譽

憑藉 30 年物業開發及 20 年於中國內地投資的經驗，本集團無疑已成為成熟、穩健、可信，又遵守當地市場規則與政策法規的發展商。





#### 以種類劃分之物業組合

	平方米
發展中項目	24,369,737
發展中之投資物業	73,951
已落成之投資物業	1,592,329
發展中之酒店物業	87,655
已落成之酒店物業	155,101
<b>總計</b>	<b>26,278,773</b>

#### 以地區劃分之物業組合

北京	1,980,541
天津	379,296
瀋陽	2,878,965
大連	279,861
上海	824,544
武漢	2,725,866
成都	3,416,055
長沙	1,292,941
貴陽	3,561,850
廣州	3,480,586
珠江三角洲	2,112,333
海口	2,767,758
其他地區	578,177
<b>總計</b>	<b>26,278,773</b>

#### 以用途劃分之物業組合

住宅	18,397,651
商業	2,734,316
寫字樓	827,214
酒店	391,802
停車場	3,927,790
<b>總計</b>	<b>26,278,773</b>





## 各位股東：

於2007財政年度，本集團錄得溢利11.91億港元，按年上升61%。期內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。

於 2007 年上半年，中國之國內生產總值較去年同期上升 11.5%。當中，於中國中部及西部的固定資產投資額為人民幣 11,111 億元及人民幣 10,094 億元，分別按年上升 35.6% 及 30.2%。

隨著內地經濟日益發達，上市籌集資金以推動企業未來發展，已是大勢所趨。近年來，中國內地的地產發展商也蜂擁而至，紛紛於香港聯交所上市。新世界中國地產早於 1999 年起已於香港上市，自此成為內地房地產的主要發展商之一，推動集團內地發展的同時，亦為地方建成新社區、居民帶來新生活。

作為地產發展商，土地儲備是企業最重要的資產，亦是未來發展的藍圖。有見及此，香港及中國內地的發展商積極爭取在中國不同城市增加土地儲備，令土地拍賣的成交價屢破新高。而昂貴的土地則必然對企業的邊際利潤帶來負面影響。新世界中國地產自 80 年代起在中國投資以來，不斷物色理想的地塊，令新世界中國地產成為在內地擁有最多土地儲備的香港發展商，免受高地價的影響。

於 2006 年，有鑑於內地中西部城市之房地產市場前景樂觀，本集團遂決定購入多個位於該地區之發展項目。首先，該等二線城市之土地成本較低，可帶來更高利潤。其次，在中央政府之大力支持下，中西部城市之發展迅速，發展潛力雄厚。位於成都、長沙及貴陽地區的項目之首期工程將於 2008 財政年度落成，並開始為集團提供貢獻。

企業品牌策略旨在以客戶對品牌日積月累之印象，加上企業積極強化形象作基礎，務求吸引到目標受眾追捧。企業品牌已不再只是宣傳伎倆，而是買家置業時的重要考慮因素。新世界中國地產現已成為內地置業者家喻戶曉之品牌，並已連續 4 年榮獲「十大中國房地產品牌價值企業」，確認了「新世界中國地產」成為質素保證的名字。集團已計劃推行一系列的品牌策略，以鞏固市場對新世界中國地產之認識。與此同時，新世界中國地產會繼續努力推出高質素的产品，以迎合日益增長的市場需求。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2007 年 10 月 11 日

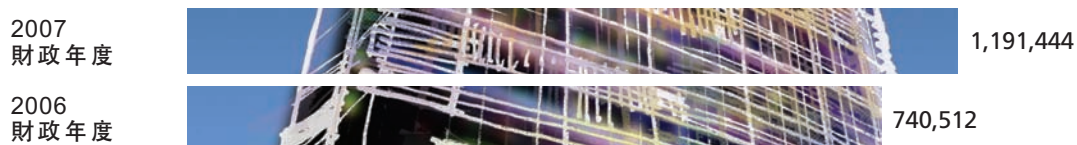
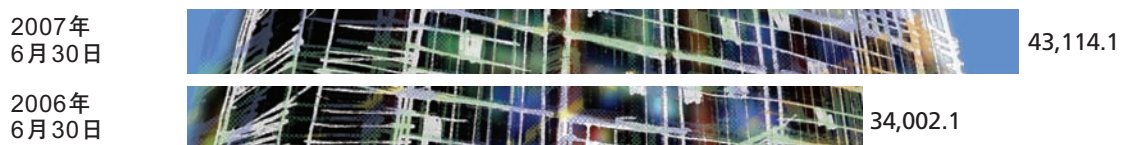
## 主要財務數據

	2007 財政年度	2006 財政年度
<b>經營業績 (千港元)</b>		
<b>收益</b>		
本公司及附屬公司	2,474,238	1,691,320
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註1)	2,916,382	2,699,615
	<b>5,390,620</b>	4,390,935
<b>代表：</b>		
物業銷售	4,248,248	3,519,213
租金收入	713,009	563,541
酒店經營收入	319,761	248,276
物業管理服務費收入	75,992	57,182
項目管理費收入	33,610	2,723
	<b>5,390,620</b>	4,390,935
<b>毛利 (千港元)</b>		
本公司及附屬公司	847,194	529,145
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註2)	1,073,485	563,791
	<b>1,920,679</b>	1,092,936
<b>股東應佔溢利 (千港元)</b>		
	<b>1,191,444</b>	740,512
<b>每股盈利 (港仙)</b>		
基本	31.12	19.50
攤薄	31.07	19.48
<b>每股股息 (港仙)</b>		
中期	2.00	—
年終	6.00	4.00
全年	<b>8.00</b>	4.00
	<b>2007 年</b>	2006 年
	<b>6 月 30 日</b>	6 月 30 日
<b>財務狀況 (百萬港元)</b>		
現金及銀行結存	6,396.1	2,851.9
總資產	43,114.1	34,002.1
總負債	15,642.5	9,790.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	26,229.9	24,035.0
<b>財務比率</b>		
流動比率 (倍)	2.95	2.75
債務淨額與股東權益比率	17.7%	12.8%

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之營業額。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。



**收益** (附註 1) (千港元)**毛利** (附註 2) (千港元)**本公司股權持有人應佔溢利** (千港元)**總資產** (百萬港元)**本公司股權持有人應佔資本及儲備** (百萬港元)**現金及銀行結存** (百萬港元)

附註1：指列載於第6頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第6頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

# 居住 新生活





中國人皆以家庭為重，祖屋更加是所有家庭聚會的軸心。我們珍惜與家人一起的每個時刻，這就是中國人的生活精髓，即使身處現代社會，那份對家的歸屬感及所代表的傳統文化依然根深蒂固....

# 北京



北京崇文新世界商圈

面積 | 16,410 平方公里  
位置 | 北京

## 摘要

“ 萬眾期待的 2008 年北京奧運如箭在弦，國家游泳中心（「水立方」）及國家體育場等主要競賽場地全部已接近完工。與此同時，主要交通發展項目亦正在動工中。重點項目北京首都國際機場三號航站樓將於 2007 年 12 月竣工，並於 2008 年 2 月試運行。新航站樓將通過嶄新的

機場輕鐵連接北京地鐵東直門站，行車時間預計只需約 18 分鐘。北京地鐵五號線已在 2007 年國慶節後通車，這條備受矚目的新線路共有 23 個車站，將可大大縮短北面的亞運村區域與南面崇文區等人口密集地區之間的通勤時間。 ”



◎ 火車站

4 北京新康家園

北京全市亦眾志成城，合力改善空氣質量，務求為 2008 年奧運會提供一個更好的環境。2007 年夏季已進行若干測試項目，包括在市區範圍內對汽車實施單雙號出行。

過去 1 年，首都的住宅物業價格飆升。崇文區的地鐵五號線的開通，使崇文區物業價格大為得益，而本集團區內多個項目均位於地鐵五號線磁器口站上蓋。本集團之高尚住宅旗艦項目北京新怡家園二期的單位價格 1 年內上漲 55%。另一方面，北京新景家園三期住宅單位平均只有 65 平方米，恰好解決內地對小型住宅單位的需求，自 2007 年初起已售出接近九成單位。本集團亦在北京新景家園對面，推出規模較小的北京新裕家園二期，包括 238 個住宅單位、以及寫字樓及商舖，於 2006 年下半年推出發售後首兩個月已售出超過 95% 之住宅單位。

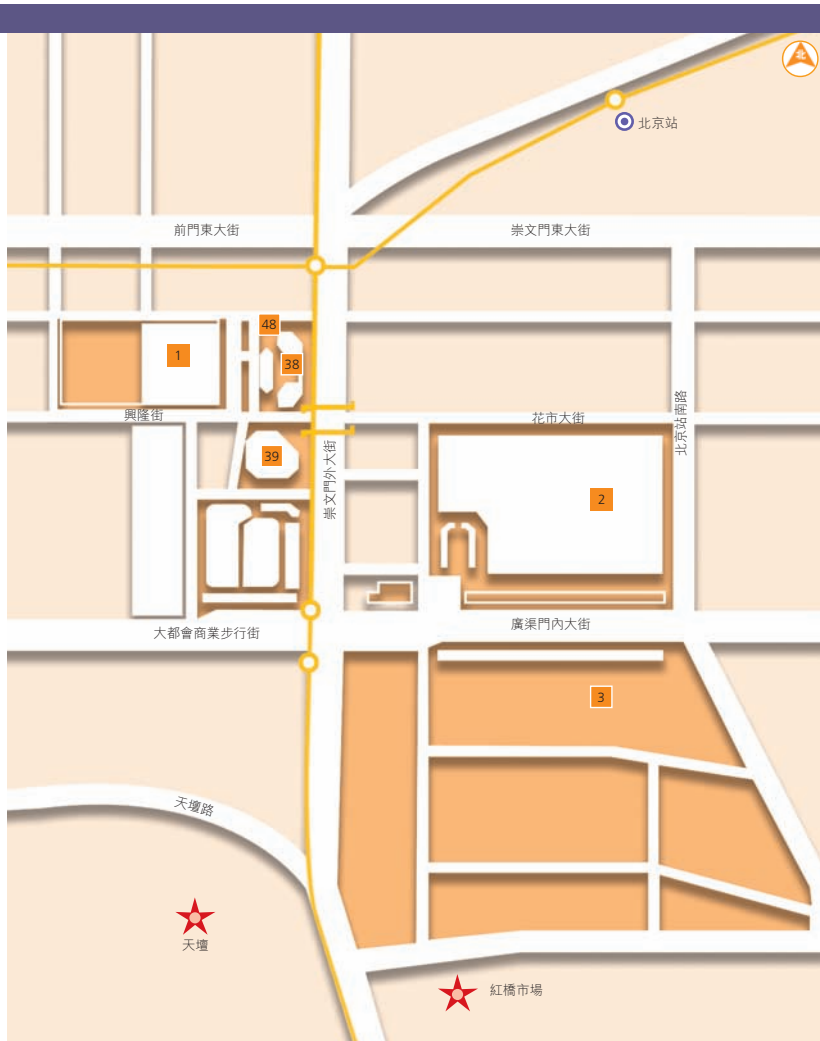
新世界中心二期太華公寓所採取的進取營銷策略尤其成功，已售出超過 120 個服務式住宅單位予來自眾多不同國家客戶。



北京新裕家園



北京新景家園

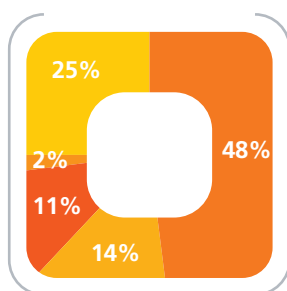


-  火車站
-  地鐵
-  行人地下通道
-  已落成項目
-  未來兩年落成項目
-  未來發展項目
-  1 北京新怡家園
-  2 北京新景家園
-  3 北京新裕家園
-  38 北京新世界中心一期
-  39 北京新世界中心二期
-  48 北京萬怡酒店

北京 — 竣工時間表			平方米
2007 財政年度	北京新怡家園二期	住宅、商業、停車場	62,393
	北京新景家園三期	住宅、商業、停車場	35,400
	北京新裕家園二期	住宅、商業、寫字樓、停車場	46,391
	北京新康家園三期	商業	2,594
	合計		146,778
2008 財政年度	北京新怡家園二期	住宅	49,030
	北京新康家園三期	住宅	6,822
	合計		55,852
2009 財政年度	北京兩廣路六號樓	住宅	31,000
	合計		31,000

## 北京作出售之發展項目

總樓面面積 1,487,641 平方米



## 物業組合

本集團現有四個主要物業發展項目，總樓面面積為1,487,641平方米。年內已落成可售總樓面面積 122,308 平方米，包括 101,003 平方米住宅、9,137 平方米商業和 12,168 平方米寫字樓物業。預期將於 2008 財政年度建成總樓面面積 55,852 平方米及 2009 財政年度建成總樓面面積 31,000 平方米。

## 投資物業

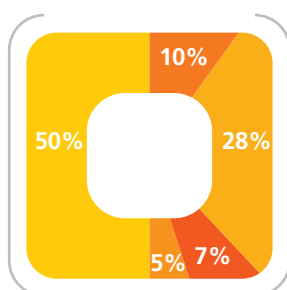
九個已落成之投資物業，總樓面面積為 492,900 平方米。

北京新世界中心商場及寫字樓座落於人流繁忙之崇文區，其租用率理想，使用率亦錄得平穩之逐年增幅。

座落於崇文區之北京萬怡酒店，年內錄得之入住率令人滿意。

## 北京已落成之投資物業

總樓面面積 492,900 平方米



北京新怡家園



# 天津



天津新世界廣場

面積 | 11,760 平方公里  
位置 | 天津

## 摘要

“

國務院去年批准之《天津市城市發展總體規劃2005－2020》是天津城市佈局急速變動的催化劑。19個功能區構成了日後天津城市發展佈局之基本框架，天津將成為環渤海地區的經濟中心，其中海河流域周邊產業、金融、高科技及商業之開發

將會使其成為天津之核心經濟區域。天津地鐵一號線已於去年開始試運營，地鐵二號、九號線正在緊張建設中。有著「水滴」之稱之天津奧體中心已於2006年8月正式啟用，成為天津新的標誌性景觀。”





- 橋樑
- 地鐵
- 已落成項目
- 未來兩年落成項目
- 未來發展項目
- 天津新春花苑
- 天津南市項目
- 天津新世界廣場

天津 — 竣工時間表

天津 — 竣工時間表		平方米
2007 財政年度	天津新春花苑三期	住宅、商業
合計		39,852



天津新世界花園

受惠於毗鄰的天津地鐵一號線通車，天津新春花苑三期的394個住宅單位於2007財政年度推出並獲得非常理想的市場反應。第四期處於規劃階段，藉以捕足市內勞動階層及中產階級對小戶型公寓的殷切需求。

## 天津作出售之發展項目

總樓面面積 261,793 平方米



■ 住宅 **75%**      ■ 商業 **7%**  
 ■ 停車場 **18%**

## 物業組合

本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為261,793平方米。年內已落成可售總樓面面積 39,852 平方米，包括 39,177 平方米住宅及 675 平方米商業物業。

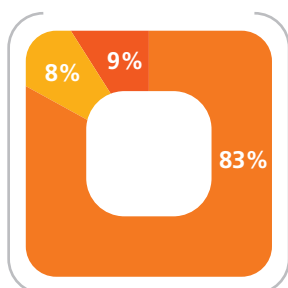
## 投資物業

兩個已落成之投資物業，總樓面面積為 117,503 平方米。

天津新世界廣場之可出租面積為 91,562 平方米，錄得 88% 之整體租用率。

## 天津已落成之投資物業

總樓面面積 117,503 平方米



■ 商業 **83%**      ■ 寫字樓 **8%**  
 ■ 停車場 **9%**



# 濟南



濟南陽光花園西區效果圖

面積 | 8,154 平方公里  
位置 | 山東省

## 摘要

“

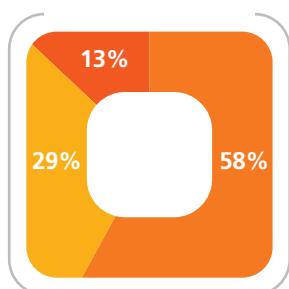
2006年，濟南的國內生產總值達到人民幣 2,185 億元，較去年增加 15.4%。舉辦第十一屆全運會不但利好經濟，該市於上半年更已投入人民幣 150 億元以改善及建造城市基礎設施。根據 2007 年 7 月頒佈的全新《山東半島城市群總體規劃

(2006—2020 年)》，由濟南周邊 8 個城市組成的城市群以濟南和青島為雙中心，將成為黃河下游的核心經濟區域。該區域總人口逾 4,200 萬，整個區域的 2006 年國內生產總值達人民幣 14,480 億元，已超越京津唐地區的合併總額。

”

## 濟南作出售之發展項目

總樓面面積 517,370 平方米



■ 住宅 58%      ■ 商業 29%  
■ 停車場 13%

2007年7月，本集團的舊城改造社區項目濟南陽光花園推出新一期公寓單位。濟南陽光花園「西區」共有 12 幢大樓，提供約 900 個低、中及高層公寓單位。濟南陽光花園憑藉其高質量及定價策略，已成為濟南槐蔭區的標誌性住宅項目。

## 物業組合

本集團於濟南現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為517,370平方米。預期將於2008財政年度建成總樓面面積 158,901 平方米及2009財政年度建成總樓面面積 157,122 平方米。

濟南—竣工時間表			平方米
2008 財政年度	濟南陽光花園二期	住宅、商業、停車場	158,901
	合計		158,901
2009 財政年度	濟南陽光花園三期	住宅	157,122
	合計		157,122



濟南陽光花園

# 工作 新生活





在新辦公室裏工作，感到一切十分親切及熟悉。這裡的設施及服務非常出色，全部均達國際級水準，可媲美倫敦或紐約等國際金融中心，讓我們工作更加便捷，更有效率...

# 上海



上海香港新世界大廈

面積 | 6,340 平方公里  
位置 | 上海

## 摘要

“

過去數年，上海已確立其作為國際性大都市之一的身份。隨著2010年承辦世博會，預計上海將可吸引更多海外旅遊人士和投資者，與首都並駕成為全國文化、經濟及商業發






展的火車頭。京滬空中快線服務已經在2007年夏天實現，乘客憑票即可搭乘每半小時一班的任何航空公司航機，有效縮短來往京滬兩市的時間。 ”





- 輕軌
- 地鐵
- 橋樑
- 隧道
- 11 上海中山廣場
- 12 上海香港新世界花園
- 44 上海香港新世界大廈
- 45 上海華美達廣場
- 50 上海巴黎春天大酒店



-  橋樑
-  已落成項目
-  未來發展項目
-  世博規劃用地
-  12 上海香港新世界花園

在不久將來，軌道交通二號線延伸段將連接起市內的虹橋機場和浦東國際機場。只處理國內航班的虹橋機場現正進行史上最大規模的擴建工程，將於2010年前完工，屆時虹橋將與鄰近的新虹橋綜合交通樞紐連接，成為上海西面的第二大客運及物流中心，僅次於東面的浦東機場。

上海是長江三角洲的龍頭城市，另一重大基建工程是將於2008年完工的杭州灣大橋。杭州灣大橋是世界最長的跨海大橋，按六車道高速公路設計，全長36公里，連接上海及浙江省的工業城市寧波。大橋將兩地的距離由400公里縮短至120公里，有助加速貨物流動，促進長江三角洲的經濟增長。

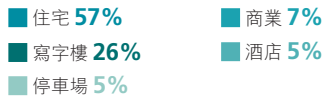
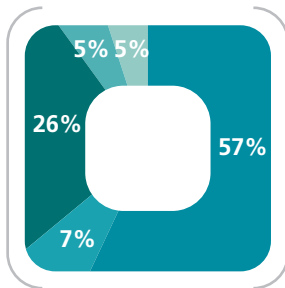
上海香港新世界花園之基礎工程於2007財政年度展開，現正全速進行中。此項目的酒店部分將爭取與毗鄰的上海世博會場同時完工。本集團亦展開了上海中山廣場第三期包括兩座寫字樓之建築工程。



上海柏華麗服務式公寓

## 上海作出售之發展項目

總樓面面積 575,300 平方米



## 物業組合

本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積 575,300 平方米。

上海中山廣場三期及上海香港新世界花園其餘各期已動工。上海香港新世界花園將包括一個集住宅、商業、寫字樓及酒店之大規模綜合發展項目。

## 投資物業

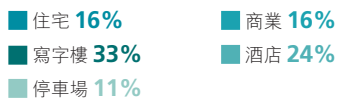
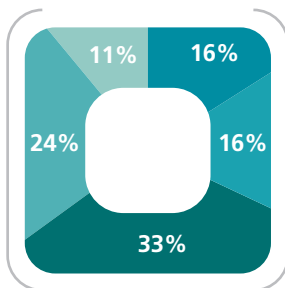
三個已落成的投資物業，總樓面面積為 249,244 平方米。

儘管未來兩年上海浦東區的甲級寫字樓數目將會大幅增加，惟上海的傳統中心商務區（即黃浦江以西的淮海中路）將仍為本地及海外商號必爭之地。於 2007 財政年度末，本集團的旗艦投資物業上海香港新世界大廈寫字樓樓面之租用率達 92%，單位平均租金高於去年同期。

上海巴黎春天大酒店擁有超過 860 間客房，是上海最大之四星級酒店，入住率及房價均較去年同期呈大幅增長。

## 上海已落成之投資物業

總樓面面積 249,244 平方米



上海香港新世界花園效果圖

# 大連



大連新世界大廈效果圖

面積  
位置

12,574 平方公里  
遼寧省

## 摘要

“

大連不斷吸引全球財富 500 強公司前來建立據點。在該批已進駐的 84 間企業中，最新加盟的是晶片巨頭英特爾（Intel），英特爾於 2007 年 9 月開始在內地興建首間晶片廠。該晶片廠耗資 25 億美元，位於大連

經濟技術開發區，將於 2010 年投入生產。大連經濟技術開發區面積達 50 平方公里，吸引了 2,000 多間外資公司進駐，形成包括石油化工、通訊設備、裝備製造、食品加工、新物料、以及生物製藥等六大產業群。

”

大連作出售之發展項目  
總樓面面積 106,589 平方米



■ 住宅 100%

友好廣場、中山廣場及人民路彼此相連，形成大連的中心商務區。本集團於市內的兩個項目 — 大連新世界廣場及大連新世界大廈 — 均位於上述地帶之內，佔據優越的商務戰略位置。大連新世界廣場的曼哈頓大廈雙塔已成為友好廣場的地標，位於大連新世界廣場商業裙樓的大連新世界百貨則為區內的主要購物設施。

大連新世界大廈酒店大樓的建築工程現正順利進行，該酒店將由新世界酒店管理有限公司管理及營運；新世界酒店管理為業內備受尊崇的酒店管理品牌。

大連 — 竣工時間表			平方米
2009 財政年度	大連新世界大廈	住宅	24,555
	合計		24,555

大連新世界大廈內酒店大堂效果圖



大連

物業組合

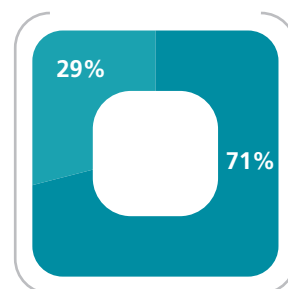
一個主要物業發展項目—大連新世界大廈，可售總樓面面積106,589平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積24,555平方米。

投資物業

大連新世界廣場商業部份為69,196平方米，其中約32,000平方米由大連新世界百貨租用。

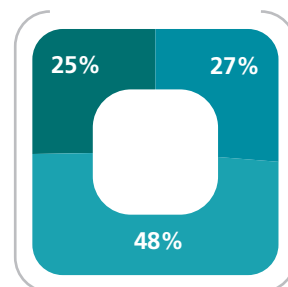
大連新世界大廈酒店部分，將使本集團得以進軍大連之酒店業務。

大連已落成之投資物業  
總樓面面積 69,196 平方米

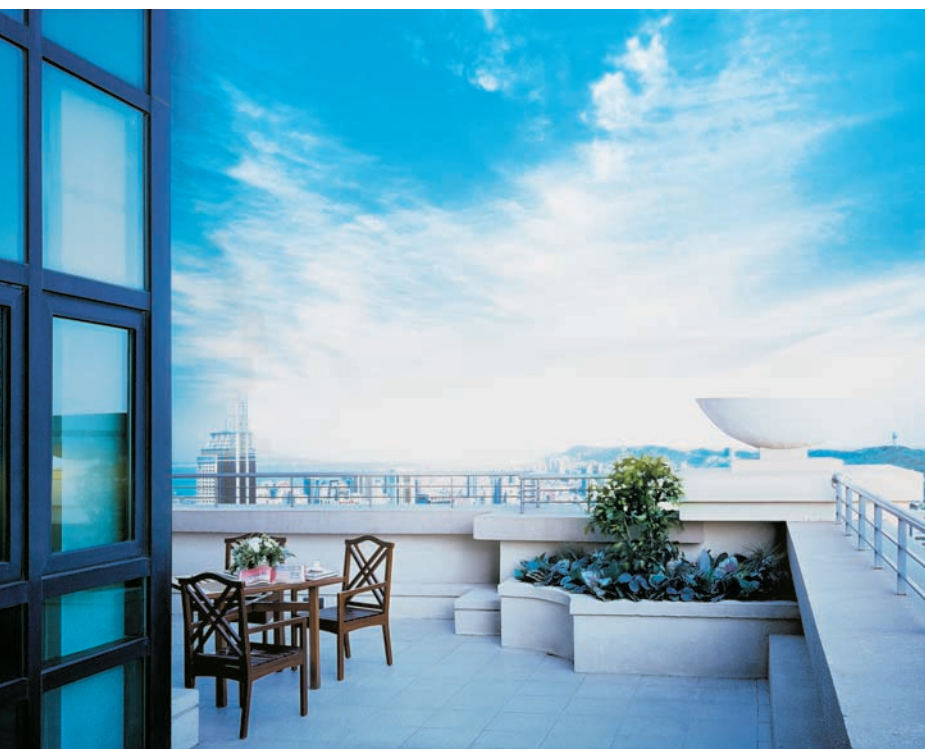


■ 商業 71%      ■ 停車場 29%

大連發展中之投資物業  
總樓面面積 104,076 平方米



■ 商業 27%      ■ 酒店 48%  
■ 停車場 25%



大連曼哈頓大廈

# 瀋陽



瀋陽新世界國際會議展覽中心效果圖

面積

13,000 平方公里

位置

遼寧省

## 摘要






“

面對振興東北老工業基地的戰略機遇，瀋陽加大了對其優勢產業的扶持力度。正在建設中的航空工業園區將成為瀋陽發展民用航空產業的先鋒。寶馬攜合資夥伴華晨，於2007年3月在瀋陽鐵西新區設立第二生產基地組裝3系列及5系列轎

車，成為瀋陽裝備製造產業之又一重要投入。耗資人民幣95億元建造的瀋陽地鐵一號線，是東北三省的第一條地鐵線，預期於2010年試運行。瀋陽市南北部由渾河分隔，已於2006年動工興建的瀋陽地鐵二號線，將會成為瀋陽市南北向主要交通走廊。

”



-  橋樑
-  已落成項目
-  未來兩年落成項目
-  未來發展項目
-  瀋陽新世界花園

瀋陽 — 竣工時間表		平方米
2008 財政年度	瀋陽新世界花園一期D	住宅、商業、停車場
	合計	168,551

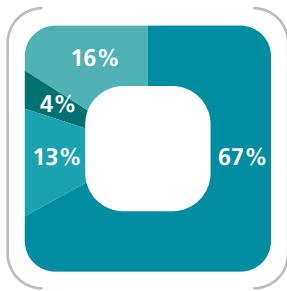


瀋陽新世界花園灣景華庭效果圖



### 瀋陽作出售之發展項目

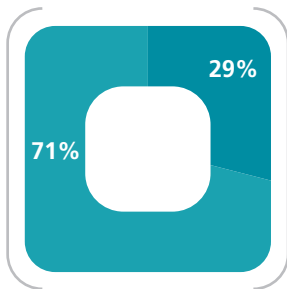
總樓面面積 2,830,454 平方米



■ 住宅 67%      ■ 商業 13%  
■ 寫字樓 4%     ■ 停車場 16%

### 瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積 48,511 平方米



■ 商業 29%      ■ 酒店 71%



瀋陽新世界酒店

瀋陽新世界花園是本集團最大型的綜合社區發展項目之一。灣景華庭是瀋陽新世界花園的最新住宅群，由總共 14 幢 20 至 24 層高公寓大樓組成，提供住宅面積約共 140,000 平方米。在 2007 年首季開售後數月內，逾 95% 單位已迅速被市場吸納。灣景華庭前臨市政公園及風光明媚的渾河，大部分住宅單位均能南眺渾河全景。

本集團亦開始在瀋陽新世界花園內策劃一項主要配套設施。瀋陽新世界國際會議展覽中心已於 2006 年 12 月奠基，將設有會議展覽中心、酒店、寫字樓、商場及服務式公寓，總樓面面積逾 700,000 平方米。

## 物業組合

一個物業發展項目，面積為 2,830,454 平方米。預期將於 2008 財政年度興建 168,551 平方米之發展物業。

## 投資物業

瀋陽新世界酒店經翻新後已於 2006 年 9 月重新開業，可進一步加強本集團的酒店業務貢獻。

# 文娛

## 新生活





無容置疑，這裏的社區商業及購物中心已成為我的日常新據點。在這裡，我可以盡情消閒購物、添置日常所需、處理生活上的大小事情，我還可不時跟朋友及鄰居們相聚，一同喝喝茶、聊聊天，消磨一個愉快下午....

# 武漢



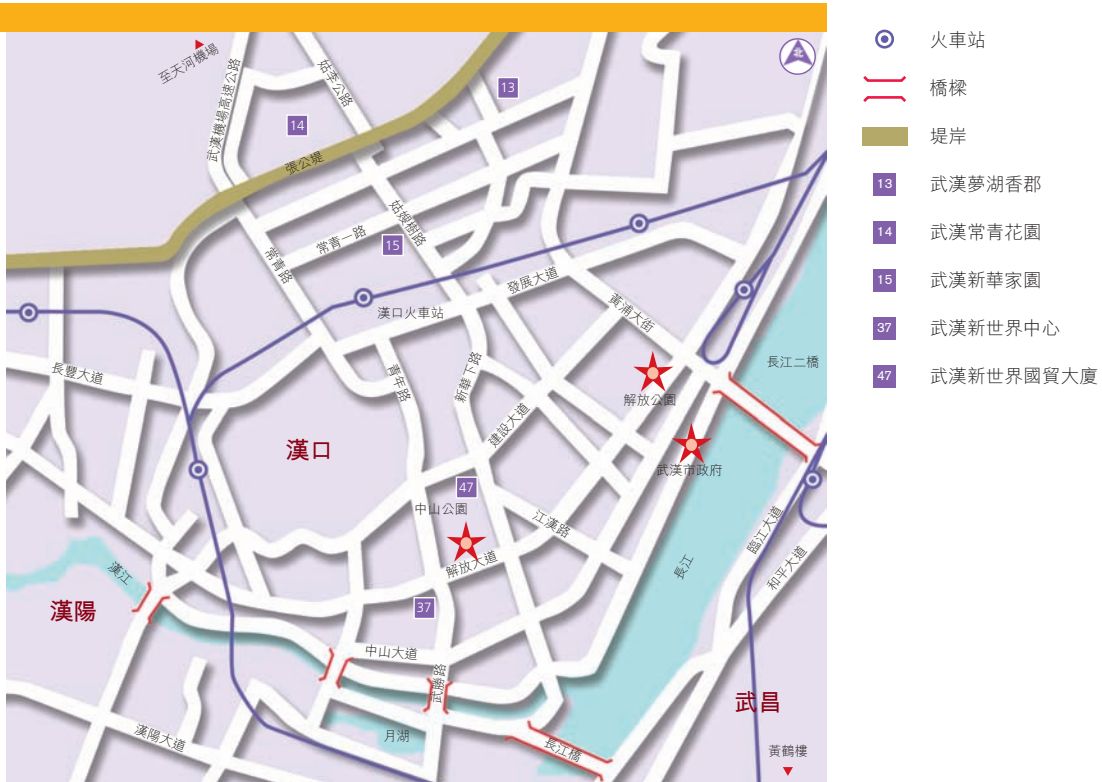
武漢新世界中心

面積 | 8,494 平方公里  
位置 | 湖北省

## 摘要

“ 「中部崛起」是中央政府早於 2004 年首次提出的國家發展策略概念。武漢素有「東方芝加哥」之稱，捕捉了再次成為中部經濟火車頭的先機。武漢方圓 100 公里以內地區現已組成「1+8 武漢城市圈」，這個由九個城市組成的經濟圈於 2006 年錄

得國內生產總值合共人民幣 4,578 億元，佔全省總額的 65.6%。隨着市政府加大力度建設四條繞城公路及由 13 條相連高速公路構成的骨架交通網後，該城市圈內的城市將進入一小時通勤範圍。 ”



### 武漢 — 竣工時間表

			平方米
2007 財政年度	武漢夢湖香郡三期	住宅	26,446
	武漢常青花園六期 B	住宅、商業	74,279
	武漢新世界中心一期	住宅、商業、寫字樓、停車場	235,791
	合計		<b>336,516</b>
2008 財政年度	武漢常青花園六期 B 及七期	住宅、商業、停車場	218,913
	武漢新華家園四期	住宅、商業、停車場	63,843
	武漢新世界中心二期	酒店	37,432
	合計		<b>320,188</b>
2009 財政年度	武漢夢湖香郡三期 A	住宅	35,076
	武漢常青花園七期	住宅	167,096
	武漢新華家園四期	住宅、商業、停車場	60,196
	武漢新世界中心二期	商業、停車場	20,098
	合計		<b>282,466</b>

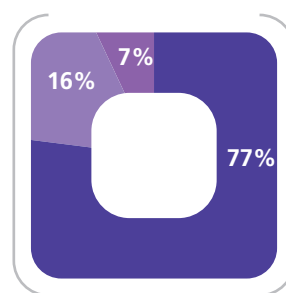


武漢新世界國貿大廈

武漢常青花園一直為首次置業人士的物業首選。為迎合強勁的市場需求，本集團於2006年8月推出六期B共830套單位，現已全部售罄。此外，本集團亦在這個以低層樓宇為主的住宅社區推出新產品。武漢常青花園於2007年8月首次推出新一期小高層住宅，成績驕人，300多套住宅單位於開售首日便售出九成。

### 武漢作出售之發展項目

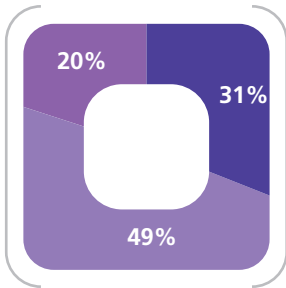
總樓面面積 2,284,498 平方米



■ 住宅 77%      ■ 商業 16%  
■ 停車場 7%

### 武漢已落成之投資物業

總樓面面積 383,838 平方米



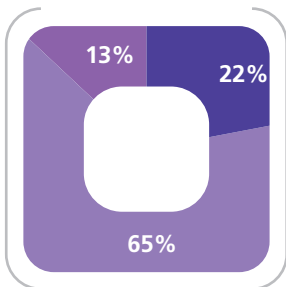
■ 商業 31%      ■ 寫字樓 49%  
■ 停車場 20%



武漢常青花園

### 武漢發展中之投資物業

總樓面面積 57,530 平方米



■ 商業 22%      ■ 酒店 65%  
■ 停車場 13%

## 物業組合

三個主要物業發展項目，總樓面面積為2,284,498平方米。年內已落成可售總樓面面積192,510平方米，包括171,067平方米住宅、9,001平方米商業及12,442平方米寫字樓物業。預期將於2008財政年度建成總樓面面積320,188平方米及2009財政年度建成總樓面面積282,466平方米。

## 投資物業

現有四個已落成的投資物業項目和一個發展中的投資物業。於回顧年內，武漢新世界中心一期已竣工，其商業及寫字樓部分將進一步強化本集團的租賃業務。

武漢新世界中心 • 滙豪邸



# 長沙



長沙新城新世界效果圖

面積

11,800 平方公里

位置

湖南省

## 摘要

“

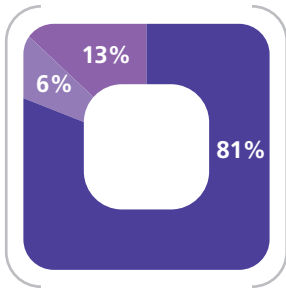
泛珠江三角洲(「泛珠三角」)區域合作又稱「9加2合作」，為區域性經濟合作框架，網羅廣東、海南、廣西、雲南、貴州、四川、湖南、江西、福建以及香港及澳門兩個特別行政區。泛珠三角區域佔全國國內生產總值31.7%。湖南及其省會長

沙市現正積極為該戰略聯盟而作出部署。其中包括重點開發位於長沙東南部的雨花區，彼能與鄰近的城市株洲及湘潭建立更密切經濟發展關係及組成長株潭城市群。 ”



## 長沙作出售之發展項目

總樓面面積 1,292,941 平方米



■ 住宅 81%      ■ 商業 6%  
■ 停車場 13%

京深鐵路客運專線武廣段等大型基建項目已於 2005 年動工，預期於 2008 年竣工。取道長沙市雨花區，通車後將可縮短來回長沙與廣州的旅程至大約三小時。雨花區現正開發新長沙站作為一站式交通樞紐，包羅跨省鐵路、地下鐵路、輕鐵以及公車站。新長沙站不但服務南北貫通的京深線，同時也服務東西走向的滬昆線，長沙是該兩條高速客運線的交匯點，預計新長沙站至 2018 年可每年服務 2,400 萬旅客人次。

長沙新城新世界為本集團進入長沙後第一個項目，是座落於雨花區黃金地段的綜合社區開發項目。該項目毗鄰市內交通要道二環路，規劃設計著重於水景的利用以及大量生活方式及日常生活設施。此項目現正籌備推出第一期住宅公寓，於 2007 年夏季進行的前期宣傳推廣活動獲得極為理想的市場反應。

## 物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積為 1,292,941 平方米，預期於 2008 財政年度建成總樓面面積 58,816 平方米及 2009 財政年度建成總樓面面積 156,000 平方米。

長沙 — 竣工時間表			平方米
2008 財政年度	長沙新城新世界一期	住宅、商業	58,816
	合計		58,816
2009 財政年度	長沙新城新世界一期	住宅	156,000
	合計		156,000

# 貴陽



貴陽金陽新世界效果圖

面積 | 8,034 平方公里  
位置 | 貴州省

## 摘要

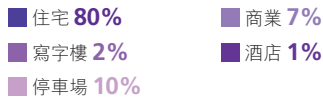
“

作為貴州省省會的貴陽又稱「林城」，隨著城市基建逐步改善，貴陽現正邁向大幅度的經濟發展。連接貴陽與廣州的新鐵路線將於2007年底前動工興建，並於5年內完工，藉著該條鐵路，兩市之間的車

程將可由現時18小時大大縮減至僅三小時。同時，連接兩市的全新高速公路目前亦在動工中並將於2010年開通。此等新建交通系統將大力提高貴州省與廣州及珠江三角洲之間的聯繫。”

### 貴陽作出售之發展項目

總樓面面積 3,561,850 平方米



本集團位於貴陽金陽新區的超大型社區發展項目金陽新世界，自購入地盤起至今年7月推出首期住宅單位，相隔僅1年時間，創下本集團的開發紀錄。第一期共有1,000多套中層及高層住宅單位面市，旋即為熱切買家所吸納。該項目一支由20輛豪華大巴組成的項目車隊，大力增強了該項目與市內其他地區的連繫與出行，亦創下貴陽市的先河。

### 物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積為3,561,850平方米，預期於2008財政年度建成總樓面面積161,264平方米及2009財政年度建成總樓面面積213,249平方米。

貴陽 — 竣工時間表			平方米
2008 財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業、停車場	161,264
	合計		161,264
2009 財政年度	貴陽金陽新世界二期	住宅	213,249
	合計		213,249

# 成都



成都河畔新世界效果圖

面積 | 12,390 平方公里  
位置 | 四川省

## 摘要

“

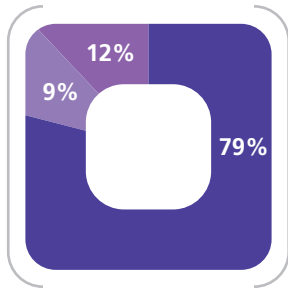
國家發展和改革委員會於2007年6月宣佈批准成都及其鄰近城市重慶設立「全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區」，「新特區」側重於加快城鄉一體化過程和新農村建設，成都自然地步上快速增長的道路。兩市政府亦乘時推出「成渝經濟區」構想，以爭取中央政府同意將「成渝

經濟區」列為國家重點開發區，以便在基建投資及產業轉移方面取得更大的國家支持。該經濟區將成為中國西部最大的城市群，並勢將成為西部的經濟火車頭。兩市官員相信，該合併後區域將可在未來五至十年貢獻全國國內生產總值的10%。

”

## 成都作出售之發展項目

總樓面面積 3,416,055 平方米



■ 住宅 79%      ■ 商業 9%  
■ 停車場 12%

「成渝經濟區」內的人口為8,000萬，包括四川14個市及重慶23個區縣。重慶與成都之間的高速鐵路線正處於規劃階段，至2010年完成時，將可縮短兩市之間的車程至一個半小時。

成都市場吸引力巨大，內地及海外房地產投資者及發展商於過去1年爭相進軍當地市場。本集團最大型的住宅社區項目成都河畔新世界，緊靠成都市的南北交通要道人民南路延伸線，並位處於華陽鎮的重要戰略位置。作為大成都南部的重要組成部分，華陽已於2004年由市政府規劃為成都市第二城市中心。在過去3年，華陽取得理想的發展，市政府已完成遷往華陽，人民南延伸線已竣工，地鐵一號線亦已開展，華陽已預留出專區讓現時成都的領事館逐步遷入。成都地鐵一號線緊靠人民路，車站計劃設於成都河畔新世界北端。成都河畔新世界總樓面面積超過340萬平方米，計劃於2008年上半年首度推出市場。

## 物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積為3,416,055平方米，預期於2008財政年度建成總樓面面積43,652平方米的及2009財政年度建成總樓面面積125,158平方米。

成都 — 竣工時間表			平方米
2008 財政年度	成都河畔新世界一期	住宅	43,652
	合計		43,652
2009 財政年度	成都河畔新世界一期	住宅	125,158
	合計		125,158

# 休閒 新生活





你無法想像孩子們親手收割他們栽種的蔬菜時之興奮心情。以往，總覺得丈夫每逢週末的高爾夫球活動很沒趣，但我現在卻發現當中的樂趣原來遠遠超乎我所想像。在棕櫚樹下享受水療是何等美妙，週末從此變得不一樣....

# 廣州



廣州凱旋新世界

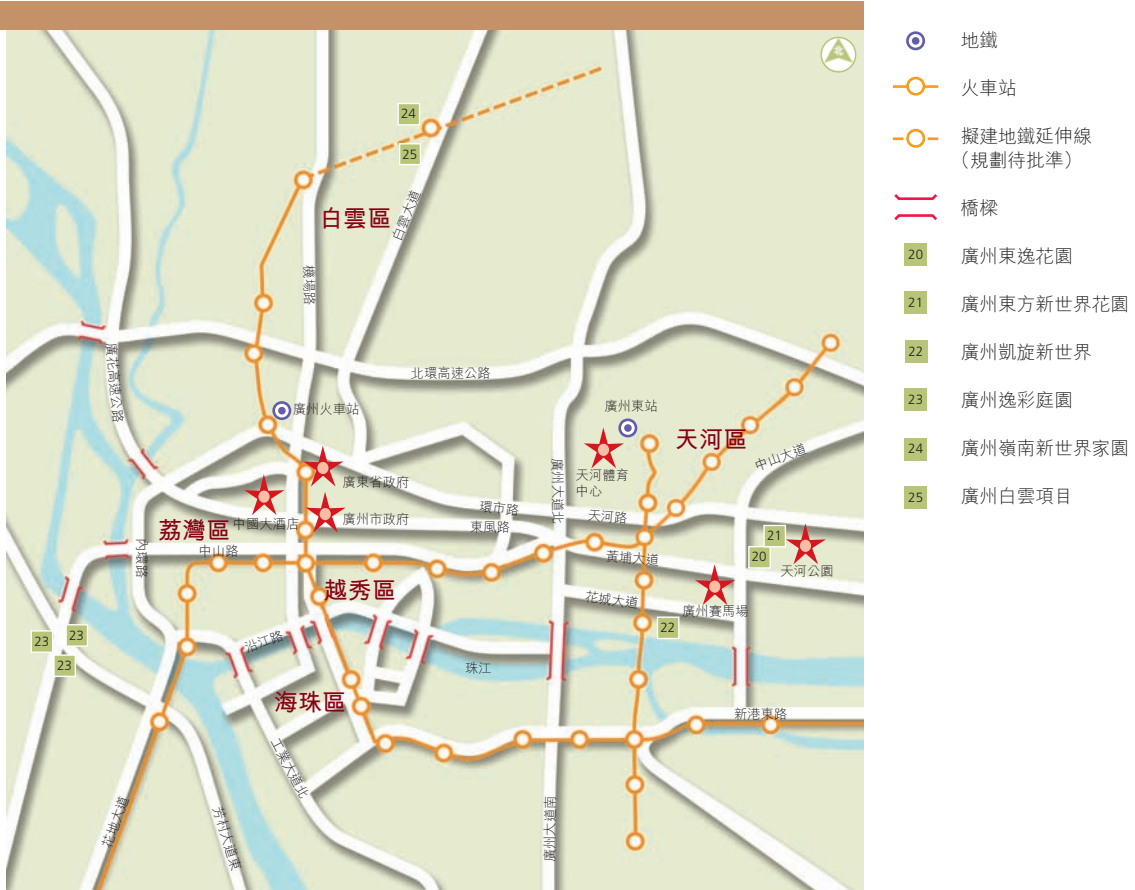
面積 | 7,434 平方公里  
位置 | 廣東省

## 摘要

“ 受惠於2010年舉辦亞運會及金融、物流、展覽服務之迅速發展，廣州於本年度繼續保持高於全國、全省的平均增幅水平，市政府預期至2010年人均國內生產總值可達

10,000 美元。未來，集中於廣州科學城、天河軟件園及南沙資訊科技園的電子信息及生化科技等高新科技產業群，將進一步加強廣州的發展。 ”





廣州 — 竣工時間表			平方米
2007 財政年度	廣州東逸花園四期	住宅、商業、停車場	90,236
	廣州嶺南新世界二期 D2	住宅、商業、停車場	55,419
	廣州新塘新世界花園四期 A	住宅	20,082
	廣州協和·新世界二期	住宅、商業、停車場	44,336
合計			<b>210,073</b>
2008 財政年度	廣州嶺南新世界二期 D2	住宅、商業、停車場	89,220
	廣州新塘新世界花園四期	商業	14,922
合計			<b>104,142</b>
2009 財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅	11,717
	廣州逸彩庭園	住宅	28,151
	廣州嶺南新世界家園二期 D	住宅	66,381
	廣州新塘新世界花園五期	住宅	67,410
	合計		<b>173,659</b>

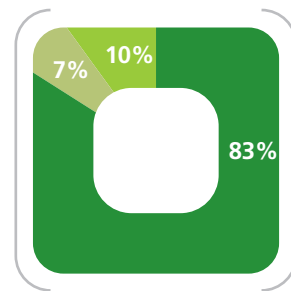
廣州

新白雲國際機場、聯邦快遞亞太轉運中心、南沙港二期深水碼頭正在加緊建設，廣州於今年還成功引入國際航運和物流業巨頭馬士基合作建設和經營南沙港區二期碼頭項目，足證政府加速發展之能力。白雲區金沙州是廣州最重要的西部走廊，交通基建四通八達，為廣州市及佛山市進一步整合發展的主要催化劑。今後將成為廣州新標誌的廣州市歌劇院和廣州電視觀光塔，已可初見雛形。

年初，本集團於天河區珠江新城之旗艦豪華住宅項目廣州凱旋新世界推出保留單元「空中別墅」住宅，一時間成為市場焦點，1年內平均售價高漲85%。廣州凱旋新世界日漸成為非常國際化的社區，住戶中有較大比例的外資公司高級行政人員、領事館職員和海外華僑。

廣州荔灣區舊城與芳村區於數年前合併組成新荔灣區，發展潛力龐大。本集團區內的大型社區發展項目廣州逸彩庭園剛於2007年8月推出新一期住宅「荔逸園」，提供約300套高層住宅單位，四周景觀怡人。2009年通車的廣州地鐵五號線將於廣州逸彩庭園直接設置出口。

廣州作出售之發展項目  
總樓面面積 3,194,962 平方米



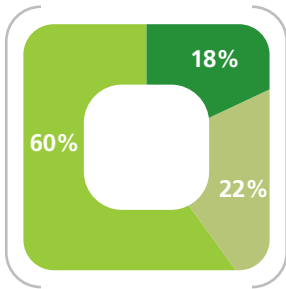
■ 住宅 83%      ■ 商業 7%  
■ 停車場 10%



廣州嶺南新世界

### 廣州已落成之投資物業

總樓面面積 285,624 平方米



■ 住宅 18%      ■ 商業 22%  
■ 停車場 60%

天河區廣州東方新世界花園二期首次推出僅包括48個複式及三複式住宅單位，這些在廣州核心市區內絕無僅有的大型住宅單位，唯有眼光獨到的買家才懂得欣賞。自今年4月推出以來，已售出超過40%單位。

國家發展和改革委員會已批准興建廣州地鐵二號線白雲區的延伸段，被視為白雲區發展的重要里程碑，對本集團區內的廣州嶺南新世界項目尤其有利。嶺南新世界於2007年5月推出二期D，吸引了不少買家在銷售辦事處門外通宵排隊，200套住宅單位已全部售罄。

廣州市的「東進」城市發展策略使新塘鎮大為受惠，集團於該區長時間發展的廣州新塘新世界花園於2007年5月推出六期B，全部住宅單位設於六層高的低層住宅大廈內，樓宇整體密度較低，寬敞開揚，對買家而言極為吸引，住宅單位已全部售罄。

## 物業組合

本集團現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為3,194,962平方米。年內已落成可售總樓面面積183,097平方米，為住宅物業。預期將於2008財政年度建成總樓面面積104,142平方米及2009財政年度建成總樓面面積173,659平方米。

## 投資物業

現有六個已落成的投資物業項目，為總樓面面積285,624平方米之商業物業。

於回顧年內，廣州東方新世界花園一期商業部份已全部出租。



廣州東方新世界花園

# 珠江三角洲



惠州長湖苑

面積 | 28,919 平方公里  
位置 | 廣東省

## 摘要



珠江三角洲佔廣東省人口僅49%，國內生產總值卻佔全省82%。於回顧期內，包括香港及澳門在內的大珠江三角洲地區迅速進行進一步整合，各項基建改善工程及長期工業

規劃正全速開展。珠江三角洲正準備由傳統的成衣、鞋履及電子產品，轉向高科技增值產業及服務板塊，如通訊設備、電信交換機與路由器及汽車。





珠江三角洲 — 竣工時間表			平方米
2007 財政年度	惠陽棕欖島 Resort 五期	住宅	27,912
	合計		27,912
2008 財政年度	珠海新世界海濱花園三期	住宅，商業	81,836
	合計		81,836
2009 財政年度	深圳新世界倚山花園三期	住宅	5,124
	惠州長湖苑二期 B	住宅	59,960
	合計		65,084



深圳新世界倚山花園

廣深鐵路四號線已經完工，並於 2007 年 4 月投運。高速火車服務將行車時間縮短至一小時以內，火車服務每 10 至 20 分鐘便運行一班。廣深沿江高速公路項目已於 2007 年 9 月展開，全長 89 公里，雙向八車道，連接廣州、東莞、深圳並直達香港。至 2010 年落成後，這條沿珠江三角洲東部的通道將可大大舒緩現時廣深高速公路的交通。

珠江三角洲

深圳新世界倚山花園二期 A 已於回顧年度內全部售罄，1 年內平均價格上漲 60%，而第三期高層住宅單位規劃現正處於最後階段。

於回顧年度內，惠州長湖苑二期A亦已全部售罄。新一期的基礎工程預計於短期內展開。

惠陽棕櫚島Resort的豪華湖景聯排別墅及住宅公寓－棗林徑二期，於回顧年度內獲得空前成功。於2007年9月底，逾80%別墅及住宅公寓已售出，買家主要來自深圳。棗林徑二期的價格在本地市場亦遙遙領先，別墅及公寓式住宅的平均價格分別高達每平方米人民幣25,000元及每平方米人民幣17,000元。中心區新一期住宅發展的建築工程預計於2008年上半年展開。

珠海新世界海濱花園三期於2006年12月開售，812套低層住宅單位全部享有由加拿大設計師設計的怡人景觀。於回顧期內已售出逾60%之單位。

順德新世界中心進入全新的開發階段，第三期工程於2007年9月展開。三期由三幢29層高的住宅大廈組成，總樓面面積約60,000平方米。本集團將可憑藉第三期的開發進一步鞏固其作為佛山市順德區頂級發展商的美譽。

物業組合

該物業組合包括八個主要物業發展項目，總樓面面積2,031,320平方米，年內已落成可售總住宅樓面面積共27,912平方米。預期將於2008財政年度建成總樓面面積81,836平方米及2009財政年度總樓面面積65,084平方米。

投資物業

現有三個已落成投資物業項目，總樓面面積為81,013平方米。

珠江三角洲作出售之發展項目

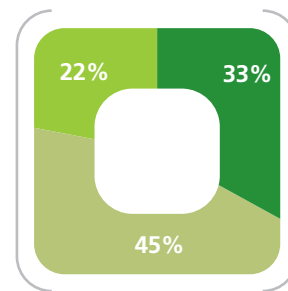
總樓面面積 2,031,320 平方米



住宅 91%      商業 3%  
酒店 1%      停車場 5%

珠江三角洲已落成之投資物業

總樓面面積 81,013 平方米

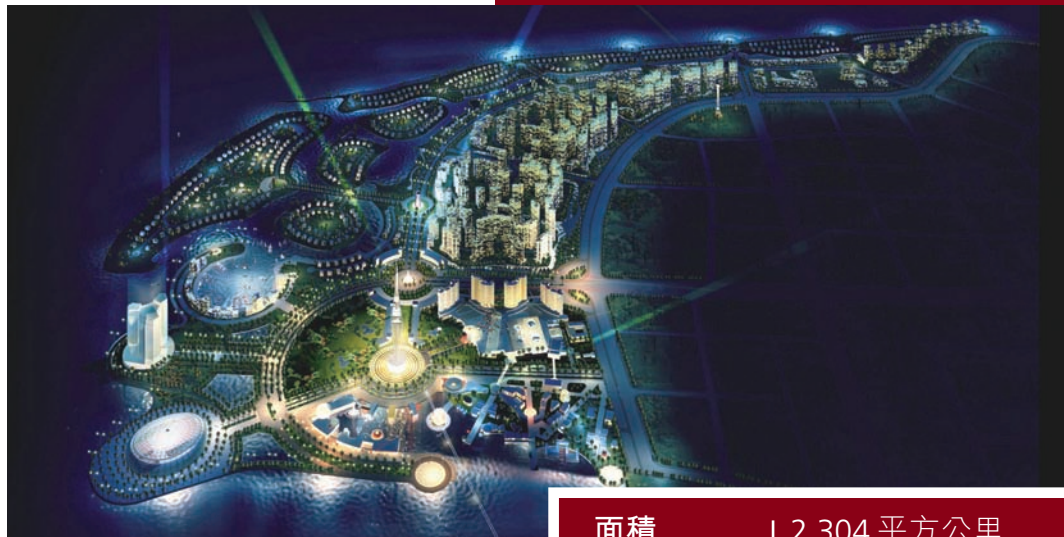


商業 33%      酒店 45%  
停車場 22%



惠陽棕櫚島 Resort

# 海口



海口美麗沙項目效果圖

面積 | 2,304 平方公里  
位置 | 海南省

## 摘要



海口於2007年9月開始興建海南省有史以來最大型的基建項目。海南東環鐵路全長308公里，耗資人民幣192.2億元，預定於2011年前完

工，鐵路貫穿所有東部沿海城市，直達三亞，可望縮短來回海口與三亞的車程至約90分鐘。



## 海口作出售之發展項目 總樓面面積2,767,758平方米



住宅 68%      商業 3%  
寫字樓 1%      酒店 1%  
停車場 27%

海口新世界花園於回顧年度內推出二期低層住宅單位並分多批推出。銷售進程一直平穩，已售出超逾六成單位。本集團的超大型休閒觀光式住宅地標項目美麗沙與海口中央商務區僅一橋之隔，第一期基礎工程經已展開，當中包括大型填海工程。

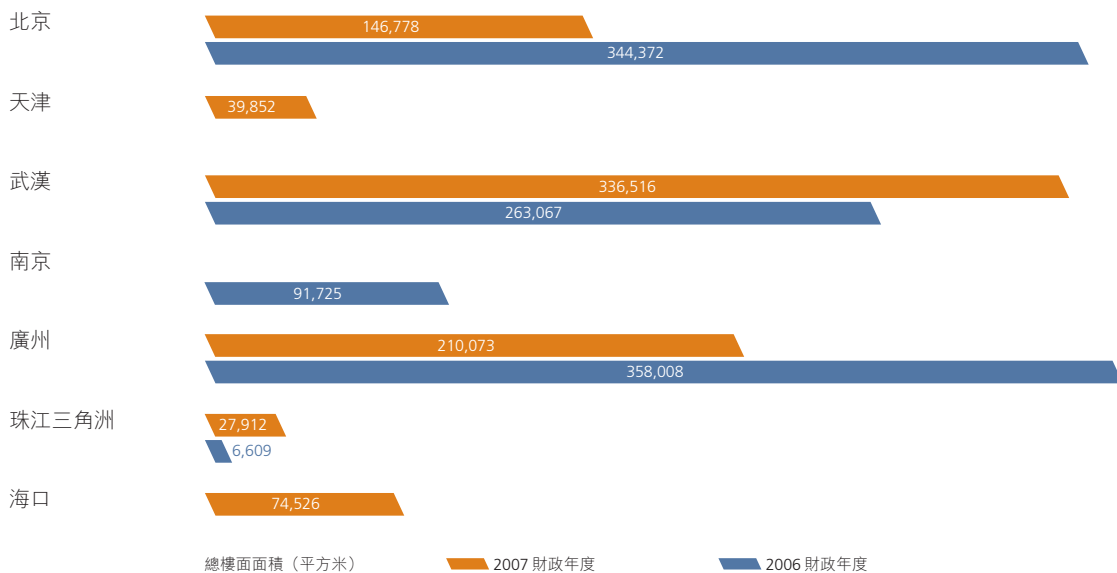
## 物業組合

該組合包括兩個主要物業發展項目，總樓面面積為2,767,758平方米。年內已落成可售住宅總樓面面積共74,526平方米。

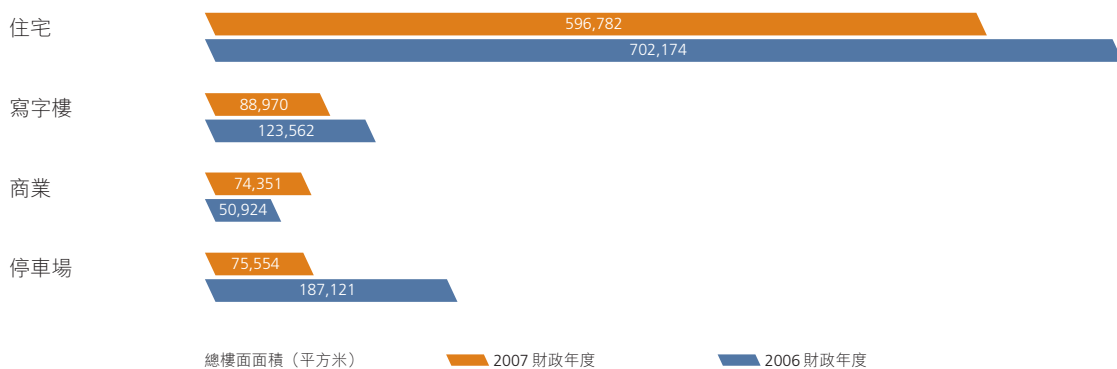
### 海口—竣工時間表

2007 財政年度	項目	物業類型	平方米
	海口新世界花園二期	住宅	74,526
	合計		74,526

### 落成總樓面面積（以地區劃分）



### 落成總樓面面積（以用途劃分）





## 2007 財政年度業績回顧

於 2007 財政年度，本集團錄得溢利 11.91 億港元，按年上升 61%。年內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。除撥備、融資成本及投資物業公平值增加前之應佔經營溢利為 12.34 億港元，較去年同期增加逾 134%。

每股盈利為 31 港仙，較 2006 財政年度增加 60%。

### 應佔經營溢利分析

	2007 財政年度 千港元	2006 財政年度 千港元
物業銷售	885,667	259,626
租賃業務	334,726	249,596
酒店經營	24,734	23,298
物業管理服務	(6,191)	(2,111)
其他	(4,743)	(2,027)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	1,234,193	528,382
投資物業公平值增加淨額，扣除遞延稅項	446,030	373,199
撥備	(639)	(7,018)
撥備回撥	—	47,569
土地增值稅	(238,462)	(34,773)
最終控股公司的稅務賠償保證	188,424	34,773
收購附屬公司及共同控制企業時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	3,880	135,513
商譽減值	(37,682)	(26,955)
融資成本—項目貸款	(342,804)	(157,246)
應佔經營溢利	1,252,940	893,444
融資成本—企業貸款	(126,649)	(91,280)
企業行政支出	(145,057)	(111,481)
匯兌收益／(虧損)淨額	161,239	(62,015)
銀行及其他利息收入	48,971	111,844
本公司股權持有人應佔溢利	1,191,444	740,512

## 物業銷售及租賃業務

於 2007 財政年度，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加至 8.857 億港元，較去年同期增加 241%。本集團於北京、天津、武漢、廣州及珠江三角洲五個地區已落成發展項目樓面面積共 640,205 平方米。

已於 2007 財政年度落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產應佔權益
北京新怡家園二期	R, C	54,411	70%
北京新景家園三期	R, C	31,252	70%
北京新裕家園二期	R, C, O	36,645	70%
天津新春花苑三期	R, C	39,852	60%
武漢新世界中心一期	R, O	91,785	100%
武漢夢湖香郡三期	R	26,446	70%
武漢常青花園六期 B	R, C	74,279	60%
廣州東逸花園四期	R	77,261	100%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	R	41,418	60%
廣州協和·新世界二期	R, C, P	44,336	40%
廣州新塘新世界花園四期 A	R	20,082	63%
惠陽棕櫚島 Resort 五期	R	27,912	59%
海口新世界花園二期	R	74,526	60%
<b>總計</b>		<b>640,205</b>	

R：住宅  
C：商業  
O：寫字樓  
P：停車場  
H：酒店

於回顧年內，集團售出樓面面積為 653,949 平方米，帶來約人民幣 52 億元銷售總額。於 2007 財政年度落成的發展項目中，約 78% 經已售出。

儘管銷售量較 2006 財政年度有輕微下跌，平均邊際利潤及已售出單位之平均售價均有明顯增長。集團於北京、武漢及廣州的項目，售價尤其顯著上升。回顧年度內平均邊際利潤錄得逾 33%，已售出單位之平均售價約為每平方米人民幣 8,000 元。

物業銷售之邊際利潤增長，無可避免地導致本集團承受之土地增值稅風險上升。於回顧年度內，本集團應佔土地增值稅金額為2.38億港元，其中1.88億港元之稅務賠償保證乃根據新世界發展有限公司、最終控股公司與本集團之間訂立的稅務賠償保證契據進行。

本集團之投資物業組合於2007財政年度增加樓面面積195,452平方米，主要來自武漢新世界中心商場及寫字樓和各區項目之停車場。

受惠於本集團投資組合內的寫字樓及商業物業的租金表現持續改善，加上出租率及單位租金不斷攀升，本集團來自租賃業務的應佔經營溢利達3.35億港元，較2006財政年度增加34%。其中以北京新世界中心商場、上海香港新世界大廈、武漢新世界國貿大廈一座及上海柏華麗服務式公寓的表現改善最為明顯。此外，本年度落成的武漢新世界中心亦開始對本集團之租賃業務帶來貢獻。

已於2007財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新裕家園二期	P	9,746	70%
北京新景家園三期	P	4,148	70%
北京新怡家園二期	P	7,982	70%
北京新康家園三期	C	2,594	70%
武漢新世界中心一期	C,O,P	144,006	100%
廣州東逸花園四期	C, P	12,975	100%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	C,P	14,001	60%
<b>總計</b>		<b>195,452</b>	

本集團計劃於2008財政年度落成總樓面面積約100萬平方米的物業。

將於2008財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	R	6,822	70%
北京新怡家園二期	R	49,030	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	158,901	73%
瀋陽新世界花園一期 D	R, C, P	168,551	90%
武漢新世界中心二期	H	37,432	60%
武漢常青花園六期 B	R, C, P	169,340	60%
武漢常青花園七期	R	49,573	60%
武漢新華家園四期	R, C, P	63,843	60%
成都河畔新世界一期	R	43,652	30%
長沙新城新世界一期	R, C	58,816	45%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	R, C, P	89,220	60%
廣州新塘新世界花園四期	C	14,922	63%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	161,264	50%
珠海新世界海濱花園三期	R, C	81,836	100%
<b>總計</b>		<b>1,153,202</b>	

## 酒店經營

本集團目前擁有 4 間酒店，合計提供 1,790 間客房。於回顧年內，由於平均房租及出租率均有所改善，尤以上海巴黎春天大酒店之表現較佳，酒店經營之應佔經營溢利錄得 2,470 萬港元。瀋陽新世界酒店已於 2006 年 9 月重新開業，預期酒店經營之應佔經營溢利將可進一步提高。

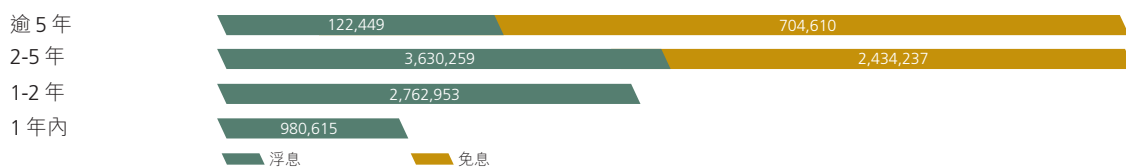
於回顧年內，兩間位於武漢及大連的酒店正在興建中。於落成後，將更進一步提升集團之酒店組合。武漢新世界中心酒店預定於 2007 年年底開業。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
	1,790

## 借貸來源



## 利率及到期還款期 (千港元)



## 借貸所用幣值分析



## 債務性質



## 流動資金及資金來源

於2007年6月30日，本集團之現金及銀行存款達63.96億港元（2006年6月30日：28.52億港元）。本集團之綜合負債淨額（借貸扣除現金及銀行結餘後之總額）達48.69億港元（2006年6月30日：30.98億港元），即資產負債比率為17.7%（2006年6月30日：12.8%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。負債淨額增加，主要由於本集團起動若干物業發展項目（包括海口美麗沙項目及貴陽金陽新世界）而令融資需求增加所致。

於2007年6月30日，本集團之銀行，同系附屬公司及可換股債券借款合共為104.17億港元（2006年6月30日：59.50億港元），當中18.6%以資產抵押之方式作抵押，81.4%為無抵押。

本集團之銀行，同系附屬公司及可換股債券借款到期日載列如下：

	2007年 6月30日 百萬港元	2006年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	1,467	1,283
1年至2年	2,763	859
2年至5年	6,065	3,664
5年以上	122	144
	<b>10,417</b>	5,950

於2007年6月，本公司之附屬公司New World China Land Finance Limited發行以人民幣計值及以美元償付的零息擔保可換股債券，總額為人民幣28億元，可供轉換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司作擔保，可於2007年6月26日起至2012年5月26日止期間任何時間，按換股價每股8.044港元轉換為本公司股份，而債券之人民幣本金額則按固定匯率1港元兌人民幣0.9848元轉換為港元，惟可按照規管該等可換股債券之條款予以調整。

本公司有意將債券之所得款淨額用於提供位於北京之一項房地產項目的開發成本融資及一般營運資本。

於2007年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共12.88億港元（2006年6月30日：10.03億港元）。

## 資本開支承擔

本集團於2007年6月30日之資本開支承擔為149,591,000港元（2006年6月30日：781,459,000港元），其中41,591,000港元（2006年6月30日：673,459,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元（2006年6月30日：108,000,000港元）為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔（2006年6月30日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

## 外匯風險

本集團以所持貨幣及非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣（「人民幣」）淨額風險。由於本集團大部分淨資產乃以人民幣計值、人民幣匯率升值，對本集團帶來正面影響，資產淨值因而升值 697,800,000 港元。

## 財務政策

本集團將於控制財務風險方面繼續採取保守政策，以維護股東之權益。本集團之借貸主要按照浮動利率計息。倘若市場情況有所需要，本集團將考慮適當之外匯及利率對沖產品，以保障本集團免受風險。

於回顧年度，本集團概無使用任何利率掉期或外匯衍生工具以對沖其承受的利率風險及外幣風險。

## 或然負債

於 2007 年 6 月 30 日，本集團之或然負債約 2,535,903,000 港元（2006 年 6 月 30 日：1,279,322,000 港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債增加乃因本集團若干項目之持續融資需要。

於 2007 年 6 月 30 日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出 398,402,000 港元（2006 年 6 月 30 日：407,066,000 港元）之履約擔保。

## 本集團資產之抵押詳情

於 2007 年 6 月 30 日，本集團之物業、廠房及設備 510,541,000 港元（2006 年 6 月 30 日：534,049,000 港元）、投資物業 1,853,135,000 港元（2006 年 6 月 30 日：1,651,688,000 港元）、土地使用權 146,646,000 港元（2006 年 6 月 30 日：139,900,000 港元）、發展中將完成物業 117,802,000 港元（2006 年 6 月 30 日：53,577,000 港元）、持作出售之已落成物業 112,228,000 港元（2006 年 6 月 30 日：無）及銀行存款 464,303,000 港元（2006 年 6 月 30 日：489,671,000 港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。

## 僱員及薪酬政策

於 2007 年 6 月 30 日，本集團之全職僱員共 3,860 名。於回顧年度內，員工相關成本合共為 2.03 億港元（2006 年：1.42 億港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員的表現酌情發放年終花紅。

## 主要收購或出售

本集團於回顧年度內概無進行任何重大收購或出售。

企業管治為本公司達致可持續發展及維持高水平商業道德之基石。董事會致力按照公平性、透明度、問責性及承擔責任之原則，維持高水準之企業管治守則，以保障股東權益。

除於「主席及董事總經理」及「僱員進行證券交易之標準守則」兩段所述者外，本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則（「守則」）。

## (A) 董事及董事會常規

### 成員及職責

本公司由董事會所領導，董事會目前由 13 名董事所組成，其中包括 9 名執行董事、1 名非執行董事及 3 名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及關係（如有）載於本年報第 66 頁至第 69 頁內。

董事會由主席領導，負責監督本集團之管理、業務、策略方向及財務表現，以及負責通過中期及年度財務報表、年度財務預算、業務計劃及其他重大之營運事項。本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事總經理及執行委員會領導及監管之管理層處理。管理層負責本集團業務運作方面之工作。

### 主席及董事總經理

鄭家純博士為本公司主席及董事總經理。鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理之雙重身份，負責董事會之有效運作及制訂業務策略。彼亦負責本公司實際業務之掌舵工作，及將董事會釐定之政策付諸實行。

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色應予區分及不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，在鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理之雙重身份下，可有效地統領本集團發展業務。

### 獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出之決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要之角色。尤其，彼等於本公司之策略、表現及監控之事項上能夠提供全面之觀點及意見。

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條之規定，即已委任充足的獨立非執行董事的人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面之專才。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所規定發出之年度獨立身份確認書，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

## 委任及重選

董事之委任乃基於彼等具有與本集團業務相關的才能及經驗。本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運之資料，以及彼於法規、規則及規例下之責任。

根據本公司組織章程細則所規定，董事每3年須最少輪值告退一次，以及每名新委任董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格重選之董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等之履歷詳情將載入隨附之通函內。

守則規定非執行董事應獲委任固定任期，並須接受重選。本公司已就此與本公司非執行董事訂立服務合約；據此，彼等自2006年1月1日起初步任期為3年，並須根據本公司組織章程細則最少每3年於本公司股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。

## 會議

董事會定期舉行會議以討論本集團之整體策略以及營運及財務表現。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於回顧年度內共召開五次全體董事會會議。於此等董事會會議中，個別董事之出席率載列於下表：

出席／舉行董事會會議次數

執行董事	
鄭家純博士 (主席)	5/5
杜惠愷先生 (副主席)	4/5
鄭家成先生	4/5
鄭志剛先生 *	1/5
梁志堅先生	4/5
周桂昌先生	1/5
周宇俊先生	5/5
方承光先生	2/5
顏文英小姐	5/5
非執行董事	
符史聖先生	0/5
獨立非執行董事	
鄭維志先生	5/5
田北俊先生	5/5
李聯偉先生	5/5

\* 於2007年3月16日獲委任

全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，以取得有關本公司適時的資料，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程內。董事將在召開董事會會議前的合理時間內獲發通知，而董事會的常規亦依循有關條例及法規的規定。所有董事會會議之會議紀錄均由公司秘書備存，並可公開予董事查閱。

### 董事委員會

董事會已設立三個委員會，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。

### 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，推行由董事會所制訂的政策，及處理本公司的日常業務。此委員會負責監督本公司的管理，所考慮的事項包括財務、投資、合併及收購計劃、企業管治及企業傳訊等事宜。執行委員會由鄭家純博士出任主席，成員包括杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、周宇俊先生及顏文英小姐。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

### 審核委員會

審核委員會負責檢討及監督本集團之財務匯報過程、內部監控及審閱本公司之財務報表。審核委員會定時與本公司之外聘核數師會面及討論審核過程及會計事項。彼等之書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司之網頁內。

審核委員會由獨立非執行董事鄭維志先生出任主席，成員包括獨立非執行董事田北俊先生及李聯偉先生。

審核委員會於本財政年度共舉行兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度之中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現之核數報告。本集團已存置有關會議之完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員之會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志先生	2/2
田北俊先生	2/2
李聯偉先生	2/2



### 薪酬委員會

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議。此委員會之書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司之網頁內。

薪酬委員會由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及周宇俊先生。

薪酬委員會於年內並無召開會議，然而，委員會成員已審閱本公司之薪酬政策，並參考董事於本公司之職務與職責、現行市況及本公司業績，就本財政年度董事袍金金額向董事會提供建議。

### 薪酬事宜

為確認董事對本公司作出之服務，董事在本公司股東批准下每年獲支付董事袍金。本集團亦根據董事為本集團履行之職務向彼等每月支付薪金。為了讓董事有機會參與本公司之股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據本公司購股權計劃向執行董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事需予承擔之法律責任為全體董事作出適當之投保。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄 10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易時之行為守則。本公司已向董事確認，彼等於回顧年內已遵守標準守則所載之標準。

### 僱員進行證券交易之標準守則

守則條文 A.5.4 規定就僱員買賣本公司證券的書面指引，其條款須不遜於標準守則。

本公司並無根據此項守則條文規定制定僱員指引，但已將證券及期貨交易條例所載內幕交易之有關條文載入公司內部之「人力資源及行政手冊」，以提醒僱員於該條例下之責任。

## (B) 財務報告及內部監控

### 財務報告

在財務部的支援下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表時，本集團已採納香港普遍接納的會計原則，以及由香港會計師公會頒佈的會計準則，並已貫徹使用及採納適當的會計政策。

董事會的目標是在致股東的年度報告及中期報告、公佈及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及中期業績會於有關期間結束後分別四個月及三個月的期限內適時公佈。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第 103 及 104 頁之核數師報告。

### 內部監控系統

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理保證不會出現重大誤差、損失或詐騙。涉及的主要程序如下：

- (1) 本集團已成立清晰的組織架構，並設有明確的職責及職權。部門主管會獲分派負責中國各區的物業項目，以監督及監控項目的營運及財務事宜。本集團設有制度檢討、批准及管理物業項目的合約工程、資本開支、銷售及租務安排。
- (2) 本集團已採納完善的管理會計制度，以適時向管理層提供財務及營運指標。本集團亦設有適當的控制措施，記錄及查證會計數據，以提供準確及適時的管理資料。
- (3) 物業項目的財務業績會以全年營運及財務目標衡量。本集團會分析及解釋預算變動，以識別須作出改善的地方，及採取適當的修正行動。
- (4) 本集團已成立內部審核部門，對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制企業進行審核。內部審核部門以風險為基準之審核方法，審閱本集團重大內部監控事項之有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門所進行之工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控之建議。該部門亦已將其報告送交審核委員會以供審閱及討論之用。

在外聘核數師進行審核之過程中，彼等將匯報其所知悉本集團之內部監控及會計程序方面不足之處。有關調查結果及推薦意見將透過審核委員會向董事會報告，而審核委員會將監察將予採取之修正措施。

### 外聘核數師酬金

核數服務費用及非核數服務費用分別為 6,912,000 港元及 804,000 港元，均已於本集團截至 2007 年 6 月 30 日止年度之綜合收益表內計提撥備。

## (C) 與股東溝通

本公司已設立及保持多種渠道向其股東及公眾人士溝通，以確保彼等能得悉本公司之最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件之資料，乃透過刊發中期報告、年報、企業公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司之網址獲得。

此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司之股東周年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績之提問。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於過去1年，主席均要求以投票方式表決各項在股東大會上審議之決議案，並委任股份過戶登記處分處擔任監票人，以在股東大會上盤點票數及向股東解釋以投票表決方式投票之程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及在報章刊登。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團之執行董事及高級管理層成員亦將在會上解答有關本集團表現之問題。本集團於2007財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。



### 主席兼董事總經理

#### 鄭家純博士 金紫荊星章 (60歲)

鄭博士於1999年6月獲委任為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創建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司之主席，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、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。彼亦出任利福國際集團有限公司之非執行董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十屆全國政協委員。於2001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、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之父親。

### 副主席

#### 杜惠愷先生 太平紳士 (63歲)

杜先生於1999年6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。彼亦為利福國際集團有限公司之執行董事、新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監之成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十屆常務委員及港澳委員召集人。於2005年6月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫及鄭志剛先生之姑丈。





## 執行董事

### 鄭家成先生 (55 歲)

鄭先生於 1999 年 6 月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司、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、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之叔父。



### 鄭志剛先生 (27 歲)

鄭先生於 2007 年 3 月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界發展有限公司及新世界百貨中國有限公司之執行董事，並為 Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司之董事。鄭先生於 2006 年 9 月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富財務管理經驗。鄭先生持有哈佛大學學士學位。彼為鄭家純博士的兒子、杜惠愷先生的內侄及鄭家成先生的侄兒。



### 梁志堅先生 (68 歲)

梁先生於 1999 年 6 月獲委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執行董事兼集團總經理、新世界酒店有限公司及協興建築有限公司之董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會之副主席。



### 周桂昌先生 (65 歲)

周先生於 1999 年 6 月獲委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 30 年以上經驗。周先生於 1971 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 (60 歲)

周先生於 1999 年 6 月獲委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 30 年以上經驗。周先生於 1973 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。



**方承光先生 (59 歲)**

方先生於2003年1月獲委任為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。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店（國際）有限公司之執行董事，現掌管本公司及新世界集團的酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30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。



**顏文英小姐 (41 歲)**

顏小姐於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界百貨中國有限公司之執行董事。顏小姐於1999年加入本集團，為本集團之財務總監及營運委員會之會員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本集團前，彼於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有20年以上經驗。顏小姐為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

## 獨立非執行董事



**鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士 (59 歲)**

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼現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，亦為多家香港上市公司之獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司，中國人民財產保險股份有限公司及建滔化工集團。鄭先生同時為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之管理人）之非執行董事，以及DBS Group Holdings Limited 之獨立董事。鄭先生積極參與公職事務，致力推廣香港發展成為國際貿易、商業及金融中心。彼現為中華人民共和國香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員以及證券及期貨事務監察委員會非執行董事。鄭先生曾擔任香港總商會主席。彼亦熱衷於公共事務管理，現身兼司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席及曾任競爭政策檢討委員會主席。鄭先生為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。彼亦為 Temasek Foundation CLG Limited 之獨立非執行董事。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及於紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。



#### 田北俊先生 (60 歲)

田先生於 1999 年 6 月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼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 1988 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。彼為香港旅遊發展局主席、自由黨主席及中國全國政協委員會委員。此外，田先生亦擔任香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學顧問委員會委員及香港中文大學校董。

#### 李聯偉先生 太平紳士 (58 歲)

李先生於 2004 年 12 月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼為力寶有限公司之董事總經理、並為力寶華潤有限公司及香港華人有限公司之董事，亦為新世界發展有限公司之獨立非執行董事。李先生為合資格會計師，曾為香港一所著名國際會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局、香港城市大學校董會、律師紀律委員會及非本地高等及專業教育上訴委員會。李先生亦為伊利沙伯醫院管治委員會主席。



## 非執行董事

#### 符史聖先生 (58 歲)

符先生於 1999 年 6 月獲委任為新世界中國地產有限公司之非執行董事。彼為新世界信息科技有限公司、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 20 年以上經驗。



自左至右

- 陳子榮 • 黃思遠 • 劉松燦 • 潘立夫 • 范佐國
- 梁煒佳 • 區煒銓 • 耿樹森 • 林兆峰 • 張澤麟

#### 陳子榮（45歲）

陳先生為本集團之助理地區主管，負責北京及濟南項目。陳先生畢業於香港大學建築系，在香港及中國房地產發展行業有20年以上工作經驗。除建築學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學位及碩士學位外，與及英國大律師資格。陳先生早於1986年加入本集團，前後服務超過15年。

#### 黃思遠（51歲）

黃先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有美國南太平洋大學建築系建築工程管理學士及美國華盛頓西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港房地產發展方面擁有25年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生於2001年加入新世界集團。

#### 劉松燦（60歲）

劉先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於瀋陽之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、第10、第11及第12屆瀋陽市政協委員及遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

#### 潘立夫（46歲）

潘先生為本集團之助理總經理。潘先生於1984年加入新世界集團，期間曾任新世界發展集團屬下多家酒店之財務總監，於1994年升任為新世界發展有限公司之董事總經理助理。潘先生亦擔任本集團在上海之投資公司及多家參與中國房地產投資項目公司之執行董事。潘先生現為第12屆上海市盧灣區政協委員、上海市盧灣區商業聯合會理事、上海市盧灣及長寧區海外聯誼會理事、肇慶市海外聯誼會副會長及香港內地經貿協會之創會副會長。潘先生亦具備全國房地產經紀人執業資格及香港資產管理高級從業員資格。潘先生持有美國奧克拉荷馬州市立大學工商管理碩士學位。



**范佐國 (63 歲)**

范先生為本集團之助理總經理，專責監督本集團在武漢及長沙的項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有35年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展（中國）有限公司的助理總經理。

**梁煒佳 (52 歲)**

梁先生為新世界發展有限公司董事總經理助理及本集團之助理總經理。梁先生持有美國明尼蘇達大學建築系學士學位及美國伊利諾伊州理工學院建築系碩士學位，為美國註冊建築師，於1986年加入新世界集團前，曾於美國及香港兩地之建築師樓任職9年。梁先生亦獲委任為新世界策劃管理有限公司之董事兼總經理，負責香港、中國及東南亞多個物業項目之管理及發展工作。梁先生1993年開始參與負責發展中國房地產項目，主要為項目策劃及建築管理工作，先後在北京、廣州、大連、武漢、深圳完成建築面積超於100萬平方米。

**區煒銓 (60 歲)**

區先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於北京及濟南之項目。區先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有30年以上經驗。區先生為第十屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會敘務理事、北京市僑商會副會長、北京市海外聯誼會理事及北京僑資企業協會常務理事。區先生於1995年加入本集團。

**耿樹森 (44 歲)**

耿先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於廣州、佛山及貴陽之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。耿先生為第11屆廣州市政協委員、廣州市海外聯誼會副會長、香港（地區）商會—廣東常務理事。耿先生於1999年加入本集團。

**林兆峰 (36 歲)**

林先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於珠海、惠州、合肥及海口之項目，並為多家參與中國投資之公司董事。林先生持有加拿大之工商管理學士學位。林先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有10年以上經驗。林先生於1994年加入本集團。林先生現為第十屆惠州市政協委員、第七屆珠海市政協委員及珠海市青年聯合會常務委員。

**張澤麟 (45 歲)**

張先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於天津之項目。張先生持有倫敦大學工程學士學位。張先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。張先生於1994年加入新世界集團。



作為肩負企業公民責任的先導者之一，新世界中國地產本著「取諸社會，用諸社會」的回饋精神，積極參與及支持各項企業公民行為及活動，參與各類社會公益事業、主動關懷弱勢社群，盡企業公民之責任，為建設和諧社會出一分力。

## 1 公益慈善

### 新世界中國地產在全國舉行「聯合國兒童基金會愛心熊義賣籌款」活動

新世界中國地產「聯合國兒童基金會愛心熊義賣籌款」活動於2007年2月開始在新世界中國地產全國14個城市的26個住宅社區、寫字樓、商場及酒店等項目內的銷售及接待處舉行。在為期半年的活動中總共籌得善款40萬元人民幣，已全部捐贈聯合國兒童基金會用於在內地的女童教育項目。

### 新世界中國地產再次成為聯合國兒童基金會長期企業慈善夥伴

新世界中國地產於2007年8月10日在北京與聯合國兒童基金會重新簽訂3年名為「童創美好新世界」的企業慈善夥伴計劃，並共同啟動為期三個月的全國性公益活動「童創美好新世界 新生活繪畫比賽」。這次活動將在新世界中國地產所在的11個城市內通過新世界中國地產在當地的社區向兒童、少年及成人徵集以「新世界 新生活」為主題的畫稿，活動所籌得的所有善款將全部捐贈予聯合國兒童基金會在內地貧困地區的「愛生學校 — Child Friendly School」作為資金。





## 2 社區志願工作

### 廣州地區企業義工組織「新世界愛心聯盟」活動

廣州地區所創建的企業義工組織「新世界愛心聯盟」從2006年萌芽成立到逐步開展工作，目前義工人數已達100多人，服務時數達1,300多個小時。在活動當中不但凝聚了各部門同事的力量，更拉近同事間的距離，起到了正面積極的作用。在過去的1年，「新世界愛心聯盟」成功組織了十多次外展活動，包括「廣東連山太平小學助學活動」、「賑濟廣東湛江災區人民」及「廣州失明兒童民樂欣賞活動」等，並已逐漸得到社會的認同。

### 廣東連山太平小學助學活動

「新世界愛心聯盟」義工隊於2007年3月前往廣東貧困山區連山太平小學，開展「愛心通連山，知識驅貧困」助學活動。數月後的後續活動則帶領連山太平小學小朋友到廣州參觀海洋館和動物園，學習科普知識。





### 賑濟廣東湛江災區人民

颱風夾雷暴雨在2007年中重創湛江，「新世界愛心聯盟」立即發出倡議，號召廣州地區全體員工齊心捐出物資，賑濟災區人民。「新世界愛心聯盟」的10位義工於8月17日帶著總價值近30萬元人民幣的賑災物品奔赴湛江，代表新世界中國地產廣州地區的所有員工將愛心傳遞至災區人民。

### 廣州失明兒童「妙韻送光明」民樂欣賞活動

「新世界愛心聯盟」組織「妙韻送光明」活動，於2006年中帶領廣州盲人學校的失明兒童到廣州星海音樂廳欣賞民樂，感受社會關愛。





### 3 捐資助學

#### 濟南地區創建「新世界助學專項基金」

新世界中國地產濟南地區與濟南慈善總會於2007年6月正式簽署合作協議，將進行總額不低於100萬元額度的捐助，用於創建「新世界助學專項基金」捐助貧困的大學生，資助濟南市慈善助學事業。

#### 貴陽地區助學獻愛心

新世界中國地產貴陽地區的員工連同三名愛心大使代表，於2007年2月帶著項目在貴陽推廣活動期間募集的助學善款，以及大量圖書驅車行駛山路400多公里到達位於貴州東南部的國家級貧困縣天柱縣全處鎮，步行五、六公里的山路到孩子家裏實地走訪調查，將善款和圖書送到孩子們手中。

### 4 社會榮譽

#### 新世界中國地產獲選「2006 中國房地產優秀企業公民」

2007年1月10日，新世界中國地產在內地第一屆舉辦的「中國房地產優秀企業公民推選」活動中，獲評為「2006中國房地產優秀企業公民」。新世界中國地產為獲獎房地產企業裏唯一的香港發展商。評委會認為「新世界中國地產在與有關供貨商的關係上，以高透明度及公平為原則，有效地與供貨商定期溝通，不斷提出改過措施，形成良好的合作夥伴關係。在產品和服務上，新世界中國地產堅持無論何種產品或服務，都提供最佳質量及物業管理服務。對於材料、現場管理及過程監控都嚴格把關，實施嚴格質量控制方法，確保物業永保恆久價值，是房地產領域中值得尊敬的優秀企業公民」。



# 目錄

## 財務資料

- 77 董事會報告書
- 103 獨立核數師報告書  
財務報表
- 105 綜合收益表
- 106 綜合資產負債表
- 108 資產負債表
- 109 綜合現金流量報表
- 110 綜合權益變動報表
- 111 財務報表附註
- 173 財務概要

董事會欣然提呈截至2007年6月30日止年度之年報及財務報表。

## 集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註43。

## 財務報表

本集團截至2007年6月30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105至第172頁之財務報表內。

## 股息

本公司董事議決，建議向於2007年11月27日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2007年6月30日止年度之末期股息每股0.06港元（2006年：每股0.04港元）。待股東於股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於2007年12月21日或前後派付。連同2007年5月派付之中期股息每股0.02港元（2006年：無），截至2007年6月30日止年度派付之股息總額將為每股0.08港元（2006年：每股0.04港元）。

## 股本

年內股本變動詳見財務報表附註29。

## 儲備

儲備變動詳見財務報表附註30。

## 購回、出售或贖回上市證券

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。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註15。

## 捐款

本集團於年內之捐款為29,109,000港元（2006年：274,000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  
鄭志剛先生 (於2007年3月16日獲委任)  
梁志堅先生  
周桂昌先生  
周宇俊先生  
方承光先生  
顏文英小姐  
符史聖先生  
鄭維志先生\*  
田北俊先生\*  
李聯偉先生\*

\* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家純博士、周桂昌先生、符史聖先生及李聯偉先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於1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

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

### A. 建築服務

於2005年5月30日，本公司與本公司的最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）訂立總服務協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團為本集團在中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目提供建築、工程及項目管理服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於選擇承辦商之招標程序，協議有效期為3年，直至2008年6月30日屆滿。

根據該項總服務協議，就提供上述建築服務向新世界發展集團應付的費用須參考中國政府規定的價格釐定；如無此價格，則參考中國政府的指導性價格釐定；如再無此價格，則參考市場價格釐定，其後，該價格須由有關各方根據合理的成本另加合理的利潤而釐定。該項協議的詳情載於本公司於2005年5月30日刊發的公佈及於2005年6月10日刊發的通函內。

截至2007年6月30日止年度，根據總服務協議而支付予新世界發展集團的建築、工程及項目管理服務費用總額分別為44,566,000港元（2006年：77,454,000港元）、81,307,000港元（2006年：75,194,000港元）及9,950,000港元（2006年：21,298,077港元）。

### B. 租賃協議

#### (1) 辦公室租賃協議

於2005年6月30日，新世界發展的全資附屬公司新世界大廈有限公司（「新世界大廈」，作為業主）與本公司（作為租客）訂立一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓的辦公室物業，總樓面面積為9,375平方呎，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期2年。月租為253,125港元，另加管理費及空調費每月為32,813港元（新世界大廈可予調整）。截至2007年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為3,544,000港元（2006年：3,432,000港元）。

同日，新世界大廈（作為業主）與本公司（作為租客）訂立另一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第1期33樓的部分辦公室物業，總樓面面積為1,296平方呎，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期2年。月租為34,992港元，另加管理費及空調費每月為4,536港元（新世界大廈可予調整）。截至2007年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為490,000港元（2006年：474,000港元）。該兩項租賃協議的詳情載於本公司於2005年6月30日刊發的公佈內。

於2007年6月29日，本公司與新世界大廈就上述寫字樓物業續訂租約，為期2年，由2007年7月1日起至2009年6月30日止。根據新租約，位於9樓的寫字樓物業按月租375,000港元出租予本公司，管理費及空調費每月42,187.50港元（新世界大廈可予調整）；位於33樓的寫字樓物業則按月租51,840港元出租予本公司，管理費及空調費每月5,832港元（新世界大廈可予調整）。該等新租約的詳情載於本公司於2007年6月29日刊發的公佈內。

## 關連交易 (續)

### B. 租賃協議 (續)

#### (2) 天津租賃協議

於2004年3月15日，本公司的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)與新世界發展的附屬公司天津時尚新世界購物廣場有限公司(「天津時尚」，作為租戶)訂立租賃協議(「天津租賃協議」)，租賃位於中國天津南開區之天津新世界購物廣場第1至第4層，租用面積31,800平方米，由2004年3月15日至2024年3月14日止為期20年。天津租賃協議的詳情載於本公司於2004年3月15日及2006年11月3日刊發的公佈內。

年租取下列之較高者：(i)第1至10年為每年人民幣26,375,000元，第11至13年為每年人民幣27,090,000元，第14至17年為每年人民幣28,100,000元，第18至20年為每年人民幣30,300,000元；及(ii)天津時尚銷售收益總額之5%，另加每年管理費人民幣3,968,700元。於截至2007年6月30日止年度，已收取的租金及管理費總額達31,262,000港元(2006年：29,177,000港元)。

#### (3) 瀋陽租賃協議

於2006年5月17日，本公司的間接全資附屬公司瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」，作為業主)與新世界發展的附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」，作為租戶)訂立租賃協議(「瀋陽租賃協議」)，租賃位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號瀋陽新世界酒店第1至第4層之部分，租用面積13,976平方米，租期由2006年5月1日起初步為期3年，並可於租期屆滿後每次續租3年。瀋陽租賃協議的詳情載於本公司於2006年5月17日刊發的公佈內。

年租(並不包括任何差餉、管理費及維修費)取下列之較高者：(i)截至2007年4月30日止年度為人民幣18,000,000元，往後年度將按每年3%遞增；及(ii)瀋陽百貨於該物業賺取之總銷售收益之5%。截至2007年6月30日止年度，根據瀋陽租賃協議已收取的款項總額為26,268,000港元(2006年：2,885,000港元)。

#### (4) 總租賃協議

於2007年3月1日，本公司與新世界的附屬公司新世界百貨(集團)有限公司(「新世界百貨」)訂立總租賃協議，據此，本公司透過本身及／或其附屬公司同意按非獨家基準向新世界百貨集團出租本集團不時擁有的物業，包括根據天津租賃協議及瀋陽租賃協議(統稱「現有租約」)出租的物業。

根據總租賃協議，儘管總租賃協議另有規定，現有租約的條款將維持十足效力，而其他物業的租約將須待其後各指定物業之訂約方協定有關條款及條件後，方可作實。向新世界百貨集團出租個別物業之租金及管理費，將按日常業務過程中提呈予獨立第三方之相等價格釐定。

本公司獨立股東已在本公司於2007年4月11日正式召開的股東特別大會上，以投票表決方式通過一項批准總租賃協議的普通決議案。總租賃協議之初步年期由2007年4月11日起至2010年4月10日止，為期3年。有關詳情載於本公司於2007年3月1日刊發之公佈及於2007年3月21日刊發之通函內。

除了按照現有租約收取的租金或管理費外，截至2007年6月30日止年度並無根據總租賃協議收取任何租金或管理費。

### C. 物業代理協議

於2004年6月2日，本公司間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）與新創建集團有限公司（新世界發展的附屬公司）間接全資附屬公司僑樂物業服務（中國）有限公司（「僑樂」）訂立協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租位於北京麗高王府內的物業，由2004年6月2日至2007年6月1日止為期3年，其後每年自動續期一次，直至任何一方給予不少於三個月通知予以終止。其後，北京麗高與僑樂於2007年10月4日訂立一份補充協議，將上述物業代理協議之年期延長1年至2008年6月1日。有關物業代理協議及補充協議的詳情載於本公司於2004年6月2日、2006年8月11日及2007年10月4日刊發的公佈內。

支付予僑樂的代理費計算方式如下：(a)有關北京麗高王府物業銷售的物業代理服務，為每個售出單位實際售價的2%；(b)有關北京麗高王府物業租賃的物業代理服務，代理費為(i)每個出租單位應收淨租金總額的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額（「平均月租淨額」）；或(ii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額的50%；或(iii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額與支付予分代理佣金的差額；及(c)有關北京麗高王府物業租賃續約的物業代理服務，為續約租期內應收淨租金總額的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業可收取平均月租淨額的30%。截至2007年6月30日止年度，根據物業代理協議支付予僑樂的代理費為5,076,202港元（2006年：1,981,000港元）。

### D. 參與協議

於2006年9月11日，本公司與新世界發展及新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited（「Solar Leader」）訂立參與協議，據此，本公司同意就本集團分別擁有100%、75%、60%及90%權益之附屬公司(i)貴陽新世界房地產有限公司；(ii)北京東方華美房地產開發有限公司；(iii)成都心怡房地產開發有限公司；及(iv)湖南成功開發投資有限公司所承擔之物業項目，將本集團佔該等物業總權益之50%之參予權益授予Solar Leader，作為Solar Leader同意分擔本集團就上述項目公司於中國進行之物業項目應付成本之50%之代價。

本公司獨立股東已於2006年10月16日正式召開的股東特別大會上，以投票表決方式通過批准參與協議的普通決議案。有關協議詳情載於本公司於2006年9月11日刊發的公佈及2006年9月29日刊發的通函內。

## 關連交易 (續)

### E. 成立合資公司

於2007年4月23日，本公司的間接全資附屬公司星朗企業有限公司（「星朗企業」）與海南中泓投資有限公司（「海南中泓」）訂立協議，內容有關成立一家合資公司，投資總額為人民幣333,332,000元，註冊資本為人民幣166,666,000元，由星朗企業及海南中泓分別按70%及30%之比例擁有。於2007年7月19日，該合資公司以新世界中泓地產有限公司的名義註冊成立。

本公司將可透過該合資公司在幅位於中國湖南省長沙市雨花區面積約280畝（相等於約186,666平方米）的地塊進行土地改良及開發工程，及尋求取得該地塊的土地使用權的機會。

海南中泓是本公司若干附屬公司的主要股東，故為本公司的關連人士。訂立合資協議構成本公司之一項關連交易，有關詳情載於本公司於2007年4月23日刊發之公佈內。

### F. 提供資本

於2007年7月4日，本公司的全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）與Grand Partners Group Limited（「Grand Partners」）及Stanley Enterprises Limited（「Stanley」）訂立注資協議，其內容有關將上海三聯物業發展有限公司（「上海三聯」）的註冊資本由54,000,000美元增加至81,000,000美元。新世界發展中國、Grand Partners及Stanley分別實益擁有上海三聯的47.5%、50%及2.5%權益。根據注資協議，新世界發展中國、Grand Partners及Stanley同意按各自於上海三聯的實益權益比例，向上海三聯分別注資12,825,000美元、13,500,000美元及675,000美元。

上海三聯籌得的資本將用作撥資興建位於中國上海虹橋開發區內的上海中山廣場第三期。

由於Grand Partners及Stanley於上海三聯擁有權益，而Grand Partners及Stanley均為本公司董事杜惠愷先生全資擁有，向上海三聯提供資本構成本公司一項關連交易。注資協議詳情載於本公司於2007年7月4日刊發之公佈內。

### G. 收購權益

於2007年10月10日，本公司的全資附屬公司新世界（中國）地產投資有限公司（「新世界中國投資」）與深圳瑋鵬實業有限公司（「深圳瑋鵬」）簽訂協議，據此，新世界中國投資同意向深圳瑋鵬收購深圳拓勁房地產開發有限公司（「深圳拓勁」）10%股本權益及深圳拓萬房地產開發有限公司（「深圳拓萬」）10%股本權益，代價分別為人民幣12,520,000元及人民幣6,480,000元。完成使該等轉讓生效的登記手續後，深圳拓勁及深圳拓萬將成為本公司的全資附屬公司。

深圳拓勁的主要業務是開發位於中國深圳市鹽田區梧桐山國家公園內的深圳新世界倚山花園的低密度住宅公寓及別墅。深圳拓萬的主要資產包括持有位於中國深圳市南山區西麗湖渡假村第T403-0267地段的一幅空置地相關的土地使用權，該用地的總佔地面積約57,605平方米，已獲批准發展住宅項目。

於上述協議簽訂日期，深圳瑋鵬因持有深圳拓勁及深圳拓萬的權益，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，根據上述協議擬進行的收購事項構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司於2007年10月10日刊發的公佈。

## H. 其他關連交易

於1999年7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1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現188,424,000港元（2006年：34,773,000港元）。

## I. 持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2007年6月30日止財政年度因以下協議產生之持續關連交易：(i)總服務協議（上文第A段）；(ii)辦公室租賃協議、天津租賃協議、瀋陽租賃協議及總租賃協議（上文第B段）；及(iii)物業代理協議（上文第C段），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) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向本公司董事會報告，表示該等交易：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據有關協議進行；及
- (c) 不超過上述交易以往公佈所披露之上限。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重大的關連人士交易，已於財務報表附註42內披露。

## 董事於證券之權益

於2007年6月30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、註冊資本及相關股份之權益如下：

### (A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額				於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 (附註1)	<b>64,771,200</b>	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	—	66,160,000 (附註2)	<b>74,910,000</b>	1.96
梁志堅先生	500,000	—	—	<b>500,000</b>	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	<b>6,550,000</b>	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	<b>650,126</b>	0.02
方承光先生	1,600,000	—	—	<b>1,600,000</b>	0.04
<b>新世界發展有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	<b>300,000</b>	0.01
梁志堅先生	32,974	—	—	<b>32,974</b>	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	<b>44,527</b>	0.001
方承光先生	200,000	—	—	<b>200,000</b>	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	<b>17,766,199</b>	0.88
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	<b>11,136,566</b>	0.55
鄭家成先生	184,351	—	2,721,381 (附註3)	<b>2,905,732</b>	0.14
梁志堅先生	3,398,161	—	—	<b>3,398,161</b>	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	<b>207,000</b>	0.01
周宇俊先生	1,913,983	—	—	<b>1,913,983</b>	0.10
方承光先生	2,310,051	—	—	<b>2,310,051</b>	0.11
鄭維志先生	711,002	—	—	<b>711,002</b>	0.04
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	<b>15,869</b>	27.41

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>飛溢房產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	<b>1</b>	50.00
<b>富運盛國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	<b>60</b>	60.00
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註5)	<b>3,000,000</b>	30.00
<b>偉業國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	20 (附註2)	<b>20</b>	20.00
<b>廣州榮和房地產有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註6)	<b>4,666,500</b>	5.00
<b>彩暉集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	<b>3,710</b>	34.61
<b>Master Services Limited</b> (每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63

## 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			總計	於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>華美達地產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	<b>250</b>	25.00
<b>上海新世界淮海物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	1,085,000 (附註2)	<b>1,085,000</b>	1.00
<b>上海局一房地產發展有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註5)	<b>229,500,000</b>	30.00
<b>上海三聯物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	<b>28,350,000</b>	52.50
<b>新城集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註8)	<b>3,650,000</b>	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	<b>500</b>	50.00
<b>YE Holdings Corporation</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	<b>37,500</b>	1.50



	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>肇慶新世界房產發展有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註10)	<b>8,250,000</b>	60.00
<b>肇慶新世界物業管理有限公司</b>					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註10)	<b>300,000</b>	60.00

## 附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司（「新城」）持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
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. 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
7. 此包括杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本之50%直接權益及2.5%參與權益。
8. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
9. 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。
10. 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉－購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26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	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元
			於2006年 7月1日 尚餘數目	於2007年 6月30日 尚餘數目	
鄭志剛先生 (於2007年 3月16日獲委任)	2006年7月25日 (附註1)	2006年8月26日至 2011年8月25日 (附註2)	—	552,400	2.865
顏文英小姐	2005年7月14日	2006年8月15日至 2007年8月14日	100,000	—	2.300
總計			100,000	552,400	652,400

附註：

1. 緊接授予日期(即2006年7月25日)前之每股收市價為2.840港元。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。

年內，上列董事並無根據本公司之購股權計劃行使購股權。各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃,下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益,故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界發展購股權詳情如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		於2007年 6月30日 尚餘數目
			年內授出	年內已行使	
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	36,500,000
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	200,000
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	500,000
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	36,500,000
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	200,000
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	1,500,000
方承光先生	2007年3月19日	(附註2)	1,000,000	(200,000)	800,000
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	750,000
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	300,000

附註:

(1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。

(2) 分為五批,行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(3) 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (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」)之購股權計劃,下列本公司董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益,故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新創建購股權詳情如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	於2007年 6月30日之 購股權數目	每股行使價 港元
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註)	68,820	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註)	134,944	3.711

附註: 分為兩批,行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

年內,上列董事並無根據新創建之購股權計劃行使購股權。各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉－購股權 (續)

#### (4) 新世界移動控股有限公司

根據本公司年內同系附屬公司新世界移動控股有限公司(「新世界移動控股」)的購股權計劃,下列董事擁有可認購新世界移動控股股份的購股權的個人權益,並因此被視為於新世界移動控股的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界移動控股的購股權詳情載列如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2006年 7月1日之 尚餘數目	於2007年 6月30日之 尚餘數目		
鄭家純博士	2005年1月28日	(附註)	780,000	(780,000)	—	1.26
杜惠愷先生	2005年1月28日	(附註)	300,000	(300,000)	—	1.26
周宇俊先生	2005年1月28日	(附註)	482,000	(482,000)	—	1.26

附註: 可於2005年1月28日至2010年12月31日止期間內行使。

董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00港元。

除上文所披露外,於2007年6月30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。

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露外,本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司,於年內任何時間均無參與任何安排,讓本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下之子女,藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

## 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	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	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
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	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
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	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

## 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	北京富華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
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事

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
顏文英小姐	北京富華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

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

## 主要股東於證券之權益

於2007年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

### (1) 主要股東於本公司股份之權益及淡倉

名稱	股份數目			於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	<b>2,714,858,780</b>	70.88

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益。因此，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 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，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其100%擁有附屬公司Easywin Enterprises Corporation Limited 持有的113,351,879股股份的權益，其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited 持有的22,508,064股股份的權益，以及由其56%附屬公司High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。

上述所有權益均為好倉權益。

## 主要股東於證券之權益 (續)

### (2) 其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

#### (a) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益權益	54,933,838	1.43
	投資經理	12,800	0.00
	抵押權益	82,372,579	2.15

#### (b) 於本公司股份之淡倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益權益	38,760,109	1.01
	抵押權益	15,079,600	0.39

#### (c) 於衍生權益之好倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	上市及實物交收	77,508,308	2.02
	非上市及實物交收	37,870,509	0.99
	非上市及現金交收	21,600	0.00

#### (d) 於衍生權益之淡倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	上市及實物交收	37,870,509	0.99

除上述所披露外，於2007年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊並無其他權益之記錄。



## 購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），本集團僱員（包括本集團董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之股東周年大會上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。2000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2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員（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	本公司或其附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000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，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司18,976,400股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及6,465,900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88,116,529股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數約2.30%

## 購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
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可能或必須付款或通知付款的期限或清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

	<b>2000年購股權計劃</b>	<b>2002年購股權計劃</b>
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個交易日聯交所每日報價表所示股份於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）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個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價</p>
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效	2002年購股權計劃自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效

## 購股權計劃 (續)

於截至2007年6月30日止年度內，根據2000年購股權計劃及2002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於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

### 根據2000年購股權計劃

授出日期	購股權數目 (附註1)			2007年 6月30日 尚未行使	每股行使價 港元
	2006年 7月1日 尚餘數目	於年內行使 (附註4)	於年內失效		
2001年6月29日至 2001年7月26日	1,277,000	(888,000)	(389,000)	—	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	41,000	(41,000)	—	—	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	334,000	(333,800)	(200)	—	2.065
總計	1,652,000	(1,262,800)	(389,200)	—	

## 根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)					每股行使價 港元
	於2006 年7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註3)	於年內行使 (附註5)	於年內失效	於2007年 6月30日 尚未行使	
2003年1月3日至 2003年1月30日	730,200	—	(501,200)	(104,800)	<b>124,200</b>	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,996,900	—	(532,200)	(113,400)	<b>1,351,300</b>	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	<b>69,000</b>	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,539,200	—	(378,200)	—	<b>1,161,000</b>	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	314,400	—	(104,800)	—	<b>209,600</b>	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	256,800	—	(85,600)	—	<b>171,200</b>	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	797,600	—	(284,000)	(414,200)	<b>99,400</b>	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	788,000	—	(231,600)	(107,600)	<b>448,800</b>	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	950,000 (附註2)	—	(350,000)	—	<b>600,000</b>	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	39,200	—	(9,600)	—	<b>29,600</b>	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	3,384,000	—	(498,800)	—	<b>2,885,200</b>	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	—	190,800	(37,600)	—	<b>153,200</b>	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	—	1,134,800	(117,800)	(486,600)	<b>530,400</b>	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	—	1,251,200	(187,600)	—	<b>1,063,600</b>	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	—	744,800	—	—	<b>744,800</b>	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	—	1,408,400	—	—	<b>1,408,400</b>	6.710
總計	10,865,300	4,730,000	(3,319,000)	(1,226,600)	<b>11,049,700</b>	

## 購股權計劃 (續)

附註：

1. 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
2. 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計兩年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 於緊接2006年6月28日、2006年10月17日、2006年12月28日、2007年3月19日及2007年6月14日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為2.850港元、3.320港元、4.740港元、4.390港元及6.680港元。
4. 於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為3.517港元。
5. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為5.379港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股認購價為2.865港元、3.340港元、4.712港元、4.500港元及6.710港元之購股權之公平價值，估計分別為1.07港元、1.22港元、1.60港元、1.57港元及2.41港元。有關價值乃按照無風險折現年率3.68%至4.78%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及一年期間之歷史波動比率介乎0.43至0.47計算，並假設股息率介乎0%至1.33%及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。

## 上市規則第 13 章之持續責任

### (A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第 13.20 條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於 2007 年 6 月 30 日本公司資產總值之 8%。

### (B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於 2007 年 6 月 30 日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共 7,961,595,000 港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共 2,535,903,000 港元之擔保。該等款項合計超過本公司於 2007 年 6 月 30 日資產總值之 8%。根據上市規則第 13.22 條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於 2007 年 6 月 30 日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併資產負債表 千港元	本集團的應佔權益 千港元
非流動資產	14,790,537	8,748,527
流動資產	14,446,051	12,978,976
流動負債	(8,119,332)	(5,071,219)
非流動負債	(4,908,919)	(2,845,093)
股東貸款及墊款	(8,185,635)	(7,961,595)
	8,022,702	5,849,596

### (C) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則第 13.21 條之規定，本公司董事會謹此呈報本公司年內任何時間控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於 2005 年 3 月 24 日，本公司的全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）獲授為期兩年、最高額達人民幣 200,000,000 元之貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目所需。於 2006 年 6 月 8 日，本公司的全資附屬公司新世界（中國）地產投資有限公司獲授一項為期三年、金額為人民幣 300,000,000 元之信貸，以支付其位於中國之物業項目之資本投資。

於 2006 年 4 月 3 日、2006 年 6 月 12 日及 2006 年 6 月 13 日，本公司分別獲授 300,000,000 港元、800,000,000 港元及 300,000,000 港元之貸款額度，為期三至四年，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需（包括進行本公司現有貸款之再融資）。

於授予上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展有限公司將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少 51% 之權益，或維持本公司已發行股本所附投票權之 51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及償還，且該項貸款額度將予終止。

於 2007 年 6 月 30 日，根據貸款融資提取予北京麗高之貸款已獲全數償還。

## 公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本報告日期之公司資料以及據董事所知，本公司有足夠數目的股份由公眾持有。

## 核數師

財務報表經由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，2007年10月11日





羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

致新世界中國地產有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第105至172頁新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於2007年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2007年6月30日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2007年10月11日

## 綜合收益表

新世界中國地產有限公司 2007 年年報

截至2007年6月30日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	6	<b>2,474,238</b>	1,691,320
銷售成本		<b>(1,627,044)</b>	(1,162,175)
毛利		<b>847,194</b>	529,145
其他收益淨值	7	<b>703,080</b>	296,478
投資物業公平值變動	16	<b>72,682</b>	348,926
銷售費用		<b>(103,950)</b>	(80,331)
行政費用		<b>(71,125)</b>	(43,683)
其他經營開支		<b>(495,658)</b>	(343,846)
未計融資成本前經營溢利	8	<b>952,223</b>	706,689
融資成本	9	<b>(230,790)</b>	(187,275)
應佔業績			
聯營公司		<b>141,133</b>	121,921
共同控制企業		<b>452,276</b>	305,349
除稅前溢利		<b>1,314,842</b>	946,684
稅項支出	12	<b>(132,054)</b>	(190,266)
年度溢利		<b>1,182,788</b>	756,418
應佔：			
本公司股權持有人		<b>1,191,444</b>	740,512
少數股東權益		<b>(8,656)</b>	15,906
		<b>1,182,788</b>	756,418
股息	13	<b>306,566</b>	153,116
每股盈利	14		
基本		<b>31.12 仙</b>	19.50 仙
攤薄		<b>31.07 仙</b>	19.48 仙

# 106 綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	919,864	943,200
投資物業	16	5,871,951	4,371,152
土地使用權	17	332,521	319,790
商譽	18	48,095	73,720
發展中待完成物業	20	7,852,456	4,243,616
聯營公司	21	1,746,047	1,598,564
共同控制企業	22	10,484,071	10,377,155
可供出售財務資產	23	71,427	—
現金及銀行結存·受限制	24	—	121,041
		<b>27,326,432</b>	22,048,238
<b>流動資產</b>			
酒店存貨·按成本值		833	1,117
應收賬款·按金及其他應收款項	25	3,870,289	2,905,135
應收集團成員公司款項	26	146,544	97,578
發展中將完成物業	27	4,133,351	4,927,245
持作出售之已落成物業	28	1,240,554	1,291,986
現金及銀行結存·受限制	24	464,303	368,630
現金及銀行結存·不受限制	24	5,931,761	2,362,227
		<b>15,787,635</b>	11,953,918
<b>總資產</b>		<b>43,114,067</b>	34,002,156
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	29	383,036	382,578
儲備	30	25,616,877	23,499,334
擬派末期股息	30	229,975	153,103
		<b>26,229,888</b>	24,035,015
<b>少數股東權益</b>		<b>1,241,695</b>	176,681
<b>總權益</b>		<b>27,471,583</b>	24,211,696

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	31	<b>9,797,465</b>	4,813,143
長期應付款項	32	—	124,279
遞延稅項負債	33	<b>502,076</b>	507,152
		<b>10,299,541</b>	5,444,574
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	34	<b>1,630,188</b>	1,342,327
出售物業所收按金		<b>1,052,050</b>	862,040
欠集團成員公司款項	26	<b>483,117</b>	328,746
短期銀行貸款	35	<b>486,735</b>	371,742
長期借貸之即期部分	31	<b>980,615</b>	911,341
長期應付款項之即期部分	32	<b>132,898</b>	77,757
欠少數股東款項	36	<b>302,284</b>	313,526
應付稅項	37	<b>275,056</b>	138,407
		<b>5,342,943</b>	4,345,886
<b>總負債</b>		<b>15,642,484</b>	9,790,460
<b>總權益和負債</b>		<b>43,114,067</b>	34,002,156
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,444,692</b>	7,608,032
<b>總資產減流動負債</b>		<b>37,771,124</b>	29,656,270

鄭家純博士  
董事

杜惠愷先生  
董事

108  
資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	19	<b>23,250,221</b>	21,418,798
<b>流動資產</b>			
按金及其他應收款項	25	<b>11,283</b>	67,490
應收集團成員公司款項	26	<b>99,001</b>	53,606
現金及銀行結存·受限制	24	—	52,062
現金及銀行結存·不受限制	24	<b>610,010</b>	375,511
		<b>720,294</b>	548,669
<b>總資產</b>		<b>23,970,515</b>	21,967,467
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	29	<b>383,036</b>	382,578
儲備	30	<b>19,970,788</b>	20,367,300
擬派末期股息	30	<b>229,975</b>	153,103
<b>總權益</b>		<b>20,583,799</b>	20,902,981
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	31	<b>3,345,279</b>	492,320
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	34	<b>41,437</b>	33,993
欠集團成員公司款項	26	—	538,173
		<b>41,437</b>	572,166
<b>總負債</b>		<b>3,386,716</b>	1,064,486
<b>總權益和負債</b>		<b>23,970,515</b>	21,967,467

鄭家純博士  
董事

杜惠愷先生  
董事

## 綜合現金流量報表

新世界中國地產有限公司 2007 年年報

截至2007年6月30日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
<b>經營業務</b>			
經營業務使用現金淨額	40(a)	<b>(2,795,597)</b>	(2,179,286)
已付稅項		<b>(72,368)</b>	(83,632)
<b>經營業務現金使用淨額</b>		<b>(2,867,965)</b>	(2,262,918)
<b>投資業務</b>			
已收利息		<b>428,737</b>	121,662
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		<b>(157,463)</b>	(214,706)
投資聯營公司增加		<b>(38,926)</b>	(243,348)
投資共同控制企業增加		<b>(873,174)</b>	(1,789,883)
投資共同控制企業減少		<b>1,113,940</b>	1,076,695
投資聯營公司減少		<b>75,645</b>	307,541
收購附屬公司	40(c)	<b>(48,273)</b>	(469,366)
收購附屬公司額外權益		<b>(7,880)</b>	(19,176)
出售物業、廠房及設備		<b>4,566</b>	4,542
可供出售財務資產增加		<b>(60,852)</b>	—
<b>投資業務所得／(使用)現金淨額</b>		<b>436,320</b>	(1,226,039)
<b>融資活動</b>			
已付利息		<b>(305,732)</b>	(138,847)
長期借貸增加		<b>3,106,920</b>	1,012,494
償還長期借貸		<b>(510,948)</b>	(704,789)
償還長期應付款項		<b>(77,757)</b>	(84,615)
短期銀行貸款增加／(減少)淨額		<b>114,993</b>	(211,771)
少數股東出資		<b>1,048,135</b>	46,040
少數股東貸款減少		<b>(21,552)</b>	(40,148)
償還同系附屬公司貸款		<b>(50,230)</b>	(277,297)
同系附屬公司貸款增加		<b>31,000</b>	370,111
發行股份		<b>11,156</b>	105,258
發行可換股債券所得款項淨額		<b>2,811,124</b>	—
已付股息		<b>(229,707)</b>	(113,553)
受限制銀行結存減少		<b>25,368</b>	327,964
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>5,952,770</b>	290,847
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>3,521,125</b>	(3,198,110)
年初現金及現金等價物		<b>2,362,227</b>	5,534,354
現金及現金等價物之匯兌差額		<b>48,409</b>	25,983
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>5,931,761</b>	2,362,227

110  
綜合權益變動報表

截至2007年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			少數股東權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2005年7月1日之結餘	376,825	22,745,532	23,122,357	(17,051)	23,105,306
換算差額	—	117,071	117,071	2,932	120,003
直接於權益中確認之淨收入	—	117,071	117,071	2,932	120,003
年度溢利	—	740,512	740,512	15,906	756,418
年內已確認收入及支出總額	—	857,583	857,583	18,838	876,421
發行股份	5,753	99,517	105,270	—	105,270
發行股份開支	—	(12)	(12)	—	(12)
收購附屬公司	—	59,170	59,170	107,700	166,870
少數股東出資	—	—	—	46,040	46,040
收購附屬公司額外權益	—	—	—	21,262	21,262
出售一家附屬公司權益	—	—	—	(108)	(108)
以股份為基礎支付之款項	—	4,200	4,200	—	4,200
已付股息	—	(113,553)	(113,553)	—	(113,553)
	5,753	906,905	912,658	193,732	1,106,390
於2006年6月30日之結餘	382,578	23,652,437	24,035,015	176,681	24,211,696
於2006年7月1日之結餘	<b>382,578</b>	<b>23,652,437</b>	<b>24,035,015</b>	<b>176,681</b>	<b>24,211,696</b>
換算差額	—	<b>697,763</b>	<b>697,763</b>	<b>6,451</b>	<b>704,214</b>
直接於權益中確認之淨收入	—	<b>697,763</b>	<b>697,763</b>	<b>6,451</b>	<b>704,214</b>
年度溢利	—	<b>1,191,444</b>	<b>1,191,444</b>	<b>(8,656)</b>	<b>1,182,788</b>
年內已確認收入及支出總額	—	<b>1,889,207</b>	<b>1,889,207</b>	<b>(2,205)</b>	<b>1,887,002</b>
發行股份	<b>458</b>	<b>10,698</b>	<b>11,156</b>	—	<b>11,156</b>
少數股東出資	—	—	—	<b>1,048,135</b>	<b>1,048,135</b>
收購附屬公司	—	<b>135,438</b>	<b>135,438</b>	<b>23,964</b>	<b>159,402</b>
收購附屬公司額外權益	—	—	—	<b>(4,880)</b>	<b>(4,880)</b>
以股份為基礎支付之款項	—	<b>6,466</b>	<b>6,466</b>	—	<b>6,466</b>
發行可換股債券	—	<b>382,313</b>	<b>382,313</b>	—	<b>382,313</b>
已付股息	—	<b>(229,707)</b>	<b>(229,707)</b>	—	<b>(229,707)</b>
	<b>458</b>	<b>2,194,415</b>	<b>2,194,873</b>	<b>1,065,014</b>	<b>3,259,887</b>
於2007年6月30日之結餘	<b>383,036</b>	<b>25,846,852</b>	<b>26,229,888</b>	<b>1,241,695</b>	<b>27,471,583</b>



## 1. 一般資料

新世界中國地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中 18 號新世界大廈一期 9 樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司（「新世界發展」）。

該等財務報表已於 2007 年 10 月 11 日獲董事會批准發表。

## 2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產以公平值記賬。

### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至 2006 年 6 月 30 日止年度，本集團提早採納香港會計準則第 21 號「匯率變更之影響—於海外業務之投資淨值」之修訂。截至 2007 年 6 月 30 日止年度，本集團已採納所有餘下適用於 2006 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間之新訂準則、準則修訂及詮釋。

然而，採納該等新訂準則並無對本集團之會計政策或業績及財務狀況構成任何重大影響。

### (b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋

本集團並未提早採納若干已公佈但於 2007 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間生效之新準則、對準則的修訂及詮釋如下：

在截至 2008 年 6 月 30 日止年度生效

香港會計準則第 1 號（修訂）

香港財務報告準則第 7 號

香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋 10

香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋 11

呈列財務報表—股本披露

金融工具：披露

中期財務報告及減值

香港財務報告準則第 2 號—集團及庫存股份交易

## 2. 編製基準 (續)

### (b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋 (續)

在截至2009年6月30日止年度生效

香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋12	服務經營權安排
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋14	香港會計準則第19號—界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

在截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第8號	業務分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本

本集團已開始評估該等新準則、修訂及詮釋之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況是否有重大影響作結論。

## 3. 主要會計政策

### (a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表，亦包括本集團於年度內所佔其聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派收購之後儲備。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，並於綜合收益表內處理。

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之公司(包括在中國之合資及合作合營企業)，一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。

本集團就收購附屬公司採用會計收購法入賬。收購成本乃以交易當日有關資產、所發行的股本工具及產生或假定之負債或於匯兌當日所假定之公平值計算，另加該項收購應佔之直接成本。在業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債最初以於收購當日之公平值計算，在計算過程中不予考慮任何少數股東權益之數額。收購成本超逾應佔之該項所收購可識別資產淨值之數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，有關差額將直接在綜合收益表中予以確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策一致。

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，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 少數股東權益

本集團其中一項政策為將與少數股東權益之交易視作與本集團外部人士之交易。因向少數股東權益出售而產生之本集團收益及虧損，會錄入收益表內。於向少數股東權益進行收購時，其已付代價與有關應佔所收購之附屬公司淨資產之賬面值存在差額，即為商譽。

(iii) 聯營公司

聯營公司乃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之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減累計減值虧損。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。累積收購後變動會對投資賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益時（包括任何其他無抵押應收款項），除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用的政策符合一致。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (a) 綜合 (續)

##### (iv) 合營企業

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。

於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損入賬。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：

##### 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。

##### 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。倘本集團不能於合營期完結時分享合作合營企業之資產淨值，則於該合作合營企業之投資成本於合營期內攤銷。

##### 股份有限公司

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

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或蝕損，則該虧損即時確認。

共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

#### (b) 商譽

商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司及共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司及共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的，商譽乃分配至現金產生單位。

**(c) 租賃資產****(i) 財務租約**

財務租約是指將擁有資產之所有風險及回報實質地轉讓予本集團之租約。財務租約在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值（以較低者為準）撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註(f)(ii)所述基準計算。

**(ii) 經營租約**

資產擁有權之大部份風險及回報實質地由出租公司保留之租約，作為經營租約處理。扣除從出租公司收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

**(d) 土地使用權**

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中物業之成本。

**(e) 投資物業**

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有的土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由專業合資格之估值師於結算日按公開市值基準釐定。公平值變動在收益表確認。

**(f) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃以成本減累積折舊及減值虧損後入賬。初步成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養成本在產生之期間內於收益表支銷。若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

**(i) 在建工程資產**

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間有關融資成本，均撥充資本作為資產成本。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (f) 物業、廠房及設備 (續)

##### (ii) 折舊

在建工程資產不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或(如較短期)有關財務租約期間以直線法撇銷其成本或賬面值減累計減值虧損至其剩餘價值。估計可用年期概括如下:

樓宇	20–40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

資產之剩餘價值及可用年期已於結算日獲審閱及調整(如適當)。

##### (iii) 出售損益

出售物業、廠房及設備之損益乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額，並於收益表中確認。

#### (g) 非財務資產減值

無限定可用年期之資產無需作攤銷，惟須於最少每年測試減值，以及在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。須作攤銷之資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於收益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之資產於各結算日就可能進行之減值撥回作出審閱。

#### (h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關指定分類。

##### (i) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持作買賣用途。在此類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生，乃包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日投資包括在非流動資產內，惟到期日內結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益記賬的財務資產的公平值變動而產生的盈虧，列入產生財務期間的收益表內。可供出售財務資產的公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為財務資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於權益內確認。

有報價投資之公平值根據當時買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非財務資產而言，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (h) 投資 (續)

本集團於各結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於可供出售財務資產，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損（按收購成本及現時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算）自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售的股本工具的減值虧損不會透過收益表撥回。

#### (i) 發展中待完成／將完成物業

發展中待完成／將完成物業之成本包括土地使用權之預付款項、物業發展費用及撥充資本之借貸成本。在樓宇發展期間，土地使用權之攤銷費用包括在發展中將完成物業之成本。

#### (j) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部份以成本減累積攤銷及減值虧損列賬；樓宇部份按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權之攤銷於收益表確認。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

#### (k) 酒店存貨

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

#### (l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收賬款無法收回，其會與應收賬款內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

#### (m) 現金及現金等值物

於資產負債表之現金及現金等值物按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、到期日為投資日起計三個月或以下的投資及銀行透支。



**(n) 撥備**

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，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。

**(o) 或然負債及或然資產**

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等資產將獲確認。

**(p) 遞延稅項**

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制企業之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

**(q) 借貸**

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為收購、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內在綜合收益表確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (r) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於收益表支銷。

#### (s) 可換股債券

##### (i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行的股份數目及將予收取的代價值不會變動的可換股債券，入賬作為複合金融工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例配發至作為負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

##### (ii) 不附有股本部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含勘入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平價值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平價值列賬，而公平價值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份連同轉換時相關衍生工具部份之公平價值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間的任何差額則於收益表內確認。

**(t) 僱員福利****(i) 僱員休假權利**

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

**(ii) 退休金責任**

本集團向界定供款退休計劃作出之供款及於產生時支銷。

**(iii) 以股份為基礎的補償**

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場既定條件之影響。

**(u) 外幣匯兌****(i) 功能和呈報貨幣**

本集團各實體之財務報表所列交易均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年結日之匯率換算所產生之匯兌盈虧在收益表確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣財務資產的匯兌差額則計入權益。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該資產負債表日期之匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在收益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按結算日之匯率換算。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### (v) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而有關產品或服務之風險和回報與其他業務分類不同。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，而有關產品或服務之風險及回報與其他經濟環境中營運之分部不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要分類報告。由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

#### (w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之代價之公平值。收益在扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算，且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。只有在一切有關活動之或然事項解決後，收益金額方被視為能夠可靠地計量。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

##### (i) 物業銷售

物業銷售收益於擁有權之風險及回報轉讓時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。

##### (ii) 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。

##### (iii) 酒店經營收入

酒店經營收入乃於提供服務時確認。

##### (iv) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

##### (v) 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。

##### (vi) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。

#### (x) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

#### (y) 保險合約

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭信貸及給予其關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

## 4. 財務風險管理及公平值估算

### (a) 財務風險管理

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

#### (i) 利率風險

本集團之利率風險主要源自浮息借貸，而其受當前市場利率波動所影響。本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團致力降低令本集團承受高利率風險之長期銀行借貸水平。本集團並未使用任何衍生工具作對沖利率風險之用。

#### (ii) 貨幣風險

本集團之貨幣風險主要源自中國業務之投資淨額。本集團尋求以人民幣借貸為該等投資出資。本集團會監察外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此減低風險。

#### (iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收租金及銷售物業之應收款項。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

#### (iv) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。

本集團亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

### (b) 公平值估算

沒有在活躍市場上買賣之金融工具之公平值乃運用估值技術釐定。本集團運用各種方法及根據各結算日之現行市況進行假設。估計貼現現金流量乃用以釐定金融工具之公平值。

財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團就同類金融工具可得之現行市場利率貼現計算。

由於財務資產及負債在短期內期滿，任何於1年內到期之財務資產及負債（包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、應收／欠集團成員公司款項、貿易及其他應付款項及長期借貸之即期部分）之賬面值減任何估計信貸調整，均假設與其公平值相若。

## 5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

### (a) 投資物業估值

每項投資物業於各結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映（其中包括）來自現有租約及根據現有租約假設未來租約之租金收入，按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

### (b) 發展中待完成／將完成物業及待售物業之撥備

本集團根據發展中待完成／將完成物業及待售物業之估計變現能力，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

### (c) 所得稅

本集團須繳付中國之所得稅、土地增值稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及其他稅項及遞延稅項。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴管理層對於將來之有否足夠應課稅溢利以扣減稅項虧損之期望。彼等實質之可動用數額或會不同。

### (d) 以股份為基礎之支付

授出之購股權之公平值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

**(e) 商譽減值**

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產（主要為物業）之公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

**(f) 財務擔保**

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予若干物業買家之財務擔保而言，本集團考慮有關物業的可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

**6. 收益及分類資料**

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入組成。

	2007年 千港元	2006年 千港元
物業銷售	<b>1,852,583</b>	1,231,136
租金收入	<b>310,358</b>	240,174
酒店經營收入	<b>234,326</b>	189,677
物業管理服務費收入	<b>43,361</b>	27,610
項目管理費收入	<b>33,610</b>	2,723
	<b>2,474,238</b>	1,691,320

- (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服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中待完成／將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項及持作出售之已落成物業，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存，以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、應付稅項、以及其他應付賬款及應計款項。

## 6. 收益及分類資料 (續)

(b) (續)

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分類，故此並無呈列有關地區之分類分析。

截至2007年 6月30日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	1,885,622	310,671	234,326	43,619	—	2,474,238
分類業績	702,042	134,988	54,141	13,023	(17,124)	887,070
銀行及其他利息收入						48,971
企業支出						(145,057)
匯兌收益淨額						161,239
未計融資成本前經營溢利						952,223
融資成本						(230,790)
應佔業績						
聯營公司	1,285	139,655	614	(421)	—	141,133
共同控制企業	108,401	349,487	(3,825)	(435)	(1,352)	452,276
除稅前溢利						1,314,842
稅項支出						(132,054)
年度溢利						1,182,788
資本開支	27,351	107,263	17,941	1,550	4,735	158,840
折舊及攤銷	25,229	35,059	63,503	792	1,881	126,464
應收共同控制企業之 款項撥備	639	—	—	—	—	639
商譽減值	30,586	—	—	—	7,096	37,682
於2007年6月30日						
分類資產	19,229,817	6,794,820	925,356	72,092	12,913	27,034,998
聯營公司及 共同控制企業	5,361,878	6,489,933	339,561	(6,374)	45,120	12,230,118
未分類資產						3,848,951
總資產						43,114,067
分類負債	3,132,430	259,550	171,431	31,188	9,767	3,604,366
未分類負債						12,038,118
總負債						15,642,484



截至2006年 6月30日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	1,233,859	256,561	189,677	11,223	—	1,691,320
分類業績	387,705	365,233	17,825	(2,410)	(12)	768,341
銀行及其他利息收入						111,844
企業支出						(111,481)
匯兌虧損淨額						(62,015)
未計融資成本前 經營溢利						706,689
融資成本						(187,275)
應佔業績						
聯營公司	(2,198)	122,974	2,082	(937)	—	121,921
共同控制企業	125,673	184,213	(3,240)	731	(2,028)	305,349
除稅前溢利						946,684
稅項支出						(190,266)
年度溢利						756,418
資本開支	234,435	209,578	20,373	626	1,026	466,038
折舊及攤銷	16,403	36,696	62,955	677	1,551	118,282
應收共同控制企業、 聯營公司及 一家接受投資 公司之款項撥備 ／(撥備回撥)	(57,525)	1,653	—	—	—	(55,872)
物業撥備	2,664	—	—	—	—	2,664
商譽減值	—	8,629	18,326	—	—	26,955
於2006年6月30日						
分類資產	15,157,755	4,877,082	960,077	55,040	6,839	21,056,793
聯營公司及 共同控制企業	5,836,334	5,783,071	351,587	(7,898)	12,625	11,975,719
未分類資產						969,644
總資產						34,002,156
分類負債	2,403,174	243,467	159,615	30,596	3,193	2,840,045
未分類負債						6,950,415
總負債						9,790,460

## 7. 其他收益淨值

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行及其他利息收入	<b>383,147</b>	155,345
最終控股公司的稅務賠償保證(附註12)	<b>188,424</b>	34,773
匯兌收益/(虧損)淨額	<b>165,950</b>	(48,995)
收購附屬公司及共同控制企業時所收購淨資產值 之公平值超逾收購成本之差額	<b>3,880</b>	135,513
於共同控制企業之投資/應收款項撥備	<b>(639)</b>	(4,673)
應收一家接受投資公司款項撥備撥回	—	60,545
商譽減值	<b>(37,682)</b>	(26,955)
出售一家附屬公司的虧損	—	(6,411)
持作出售之已落成物業撥備	—	(2,664)
	<b>703,080</b>	296,478

## 8. 未計融資成本前經營溢利

	2007年 千港元	2006年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	<b>189,673</b>	119,572
並經扣除：		
已出售物業成本	<b>1,337,511</b>	921,229
員工成本(附註10)	<b>202,866</b>	141,511
物業、廠房及設備折舊	<b>117,822</b>	111,244
投資物業之有關支出	<b>81,379</b>	45,090
租賃物業租金	<b>46,303</b>	36,618
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	<b>22,789</b>	2,457
土地使用權攤銷(附註)	<b>8,642</b>	7,038
核數師酬金	<b>6,912</b>	5,384

附註：土地使用權攤銷列賬乃經扣除發展中待完成物業及發展中將完成物業之資本化金額，分別為66,032,000港元(2006年：32,911,000港元)及23,258,000港元(2006年：25,417,000港元)。本年度無須為在建工程資產作出土地使用權攤銷(2006年：6,600,000港元)。

2007年及2006年之租金收入並無計入或然租金。

	2007年 千港元	2006年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	<b>219,847</b>	154,080
2年至5年	<b>443,571</b>	336,450
5年以上	<b>778,167</b>	779,293
	<b>1,441,585</b>	1,269,823

除6項(2006年:6項)超逾5年之長期租賃外,本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

## 9. 融資成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	<b>277,732</b>	139,712
— 不須於5年內全數償還	<b>17,504</b>	17,519
須於5年內悉數償還之同系附屬公司貸款利息	<b>119,606</b>	118,298
不須於5年內悉數償還之少數股東貸款利息	<b>4,590</b>	5,199
短期借貸利息	<b>31,545</b>	9,963
參與權益墊款利息	<b>30,342</b>	—
須於5年內償還之可換股債券利息	<b>5,426</b>	—
	<b>486,745</b>	290,691
發展中待完成/將完成物業及在建工程資產的資本化金額	<b>(237,451)</b>	(85,032)
一家聯營公司之償款	<b>(18,504)</b>	(18,384)
	<b>230,790</b>	187,275

## 10. 員工成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金、工資及津貼	191,687	133,250
退休金成本—界定供款計劃(附註)	4,713	4,061
以股份為基礎支付之款項	6,466	4,200
	<b>202,866</b>	<b>141,511</b>

員工成本包括董事酬金，但不包行使購股權而獲得的實物福利。

附註：本集團自1999年9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。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1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定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。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為4,713,000港元(2006年：4,061,000港元)。

## 11. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

截至2007年6月30日止年度

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 (附註) 千港元	總計 千港元
鄭家純博士	150	—	—	—	150
杜惠愷先生	150	1,000	—	—	1,150
鄭家成先生	150	—	—	—	150
鄭志剛先生	150	211	11	—	372
梁志堅先生	150	—	—	—	150
周桂昌先生	150	—	—	—	150
周宇俊先生	150	—	—	—	150
方承光先生	150	960	48	—	1,158
顏文英小姐	150	2,840	149	—	3,139
符史聖先生	100	—	—	—	100
鄭維志先生	200	—	—	—	200
田北俊先生	200	—	—	—	200
李聯偉先生	200	—	—	—	200
	<b>2,050</b>	<b>5,011</b>	<b>208</b>	—	<b>7,269</b>

截至2006年6月30日止年度

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 (附註) 千港元	總計 千港元
鄭家純博士	50	—	—	19,913	19,963
杜惠愷先生	50	1,000	—	11,451	12,501
鄭家成先生	50	—	—	3,824	3,874
梁志堅先生	50	—	—	—	50
周桂昌先生	50	—	—	411	461
周宇俊先生	50	—	—	8,713	8,763
方承光先生	50	240	12	1,768	2,070
顏文英小姐	50	1,290	69	—	1,409
符史聖先生	50	—	—	—	50
鄭維志先生	100	—	—	—	100
田北俊先生	100	—	—	—	100
李聯偉先生	100	—	—	—	100
	750	2,530	81	46,080	49,441

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2006年:無)。

附註: 購股權利益指購股權獲行使當日購股權之行使價與市價之總差額。

- (ii) 年內, 本集團內5位最高酬金人士包括1位董事(2006年:3位), 該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內, 應付餘下4位(2006年:2位)人士之酬金如下:

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	9,487	3,809
購股權利益	548	10,830
退休金計劃供款	773	299
	10,808	14,938

## 11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(ii) (續)

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2007年	2006年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	—
2,500,001港元 – 3,000,000港元	2	—
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—
5,000,001港元 – 5,500,000港元	—	1
9,500,001港元 – 10,000,000港元	—	1
	<b>4</b>	<b>2</b>

## 12. 稅項支出

	2007年 千港元	2006年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	<b>114,925</b>	97,159
中國土地增值稅	<b>117,676</b>	5,363
遞延稅項		
暫時差額之產生和回撥	<b>(13,368)</b>	(40,848)
投資物業重估	<b>17,949</b>	128,592
稅率變動影響	<b>(105,128)</b>	—
	<b>132,054</b>	190,266

截至2007年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為15,697,000港元(2006年: 73,565,000港元)及137,256,000港元(2006年: 91,913,000港元), 並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利	<b>1,314,842</b>	946,684
應佔業績		
聯營公司	<b>(141,133)</b>	(121,921)
共同控制企業	<b>(452,276)</b>	(305,349)
	<b>721,433</b>	519,414
按稅率33%計算(2006年:33%)	<b>238,073</b>	171,407
毋須課稅之收入	<b>(254,875)</b>	(120,338)
不可扣稅之開支	<b>109,173</b>	129,591
未經確認之稅損	<b>35,075</b>	46,032
使用早前未有確認之稅損	<b>(8,515)</b>	(15,886)
未確認之暫時性差額	<b>3,544</b>	(25,903)
稅率變動影響	<b>(108,097)</b>	—
	<b>14,378</b>	184,903
中國土地增值稅	<b>117,676</b>	5,363
稅項支出	<b>132,054</b>	190,266

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2006年:無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率33%作出撥備(2006年:33%)。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於2007年3月16日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率將由33%調低至25%。遞延稅項資產及負債之賬面值因稅率變動而有所變更，已於本集團財務報表內反映。隨著詳細法規出台，本集團將繼續評估新企業所得稅法之影響。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司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1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為188,424,000港元(2006年:34,773,000港元)。

### 13. 股息

	2007年 千港元	2006年 千港元
已付中期股息，每股0.02港元（2006年：0港元）	<b>76,591</b>	—
建議末期股息每股 0.06港元（2006年：已付每股0.04港元）	<b>229,975</b>	153,116
	<b>306,566</b>	153,116

於2007年10月11日召開之會議上，董事建議派發每股 0.06港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2008年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

### 14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2007年 千港元	2006年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>1,191,444</b>	740,512
可換股債券利息支出	<b>5,426</b>	—
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>1,196,870</b>	740,512
	股份數目	
	2007年	2006年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>3,828,347,936</b>	3,797,947,714
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>4,004,435</b>	3,407,616
可換股債券	<b>19,367,567</b>	—
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>3,851,719,938</b>	3,801,355,330



## 15. 物業、廠房及設備

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	本集團 傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至2007年6月30日止年度					
成本值					
於2006年7月1日	782,825	221,084	423,998	41,519	1,469,426
換算差額	43,296	13,536	23,874	2,979	83,685
添置	20,354	1,859	15,352	14,192	51,757
收購附屬公司	—	—	1,238	140	1,378
出售／撇銷	(4,821)	—	(5,655)	(5,301)	(15,777)
於2007年6月30日	841,654	236,479	458,807	53,529	1,590,469
累積折舊及減值					
於2006年7月1日	105,034	118,085	277,315	25,792	526,226
換算差額	10,913	7,733	15,368	2,110	36,124
年內支出	63,087	25,367	24,293	5,075	117,822
出售／撇銷	(2,251)	—	(2,844)	(4,472)	(9,567)
於2007年6月30日	176,783	151,185	314,132	28,505	670,605
賬面淨值					
於2007年6月30日	664,871	85,294	144,675	25,024	919,864

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團					總計 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	
截至2006年6月30日止年度						
成本值						
於2005年7月1日	653,505	222,851	403,965	34,945	499,716	1,814,982
換算差額	18,451	6,325	11,570	980	14,415	51,741
添置	28,886	2,472	9,858	7,292	213,817	262,325
收購附屬公司	100,166	—	3,385	1,027	—	104,578
出售／撤銷	(35,112)	(10,564)	(4,547)	(2,330)	—	(52,553)
出售附屬公司	—	—	(233)	(395)	—	(628)
重新分類	16,929	—	—	—	(727,948)	(711,019)
於2006年6月30日	782,825	221,084	423,998	41,519	—	1,469,426
累積折舊及減值						
於2005年7月1日	69,289	97,203	226,174	24,066	—	416,732
換算差額	2,536	2,754	6,431	607	—	12,328
年內支出	35,707	23,557	48,748	3,232	—	111,244
出售／撤銷	(2,498)	(5,429)	(3,832)	(1,758)	—	(13,517)
出售附屬公司	—	—	(206)	(355)	—	(561)
於2006年6月30日	105,034	118,085	277,315	25,792	—	526,226
賬面淨值						
於2006年6月30日	677,791	102,999	146,683	15,727	—	943,200

於2007年6月30日，若干賬面值為510,541,000港元(2006年：534,049,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

## 16. 投資物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
估值		
於年初	4,371,152	2,886,030
添置	104,309	285
出售	(21,145)	—
換算差額	266,128	83,886
由發展中將完成物業轉入	1,075,783	139,393
由持作出售已落成物業轉入	3,042	—
由在建工程資產／土地使用權轉入	—	912,632
公平值增加	72,682	348,926
於年終	5,871,951	4,371,152

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2007年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	74,694	63,510
10至50年之租約	5,797,257	4,307,642
	5,871,951	4,371,152

於2007年6月30日，若干賬面值為1,853,135,000港元（2006年：1,651,688,000港元）之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

## 17. 土地使用權

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
於年初	319,790	416,066
換算差額	19,119	12,003
添置	1,397	—
收購一家附屬公司	—	105,450
攤銷	(7,785)	(5,516)
在建工程資產之資本化金額	—	(6,600)
重新分類	—	(201,613)
於年終	332,521	319,790

## 17. 土地使用權 (續)

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	<b>5,189</b>	3,694
10至50年之租約	<b>327,332</b>	316,096
	<b>332,521</b>	319,790

截至2007年6月30日，賬面值為146,646,000港元（2006年：139,900,000港元）之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

## 18. 商譽

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
於年初	<b>73,720</b>	—
換算差額	<b>1,766</b>	—
收購附屬公司	<b>7,096</b>	60,237
增購附屬公司權益	<b>3,195</b>	40,438
減值	<b>(37,682)</b>	(26,955)
於年終	<b>48,095</b>	73,720

商譽按業務分部分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2007年6月30日，分配予物業銷售、租金收入及酒店經營之商譽分別為31,417,000港元（2006年：60,237,000港元）、7,511,000港元（2006年：4,316,000港元）及9,167,000港元（2006年：9,167,000港元）。

商譽之可收回價值按使用價值基準計算，而使用價值計算方法所使用之關鍵假設則視乎董事對增長率及折現率之最佳估算而定。

## 19. 附屬公司

	本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元
非上市股份，按成本值（2007年及2006年：10港元）	—	—
應收附屬公司款項減撥備	<b>23,250,221</b>	21,418,798
	<b>23,250,221</b>	21,418,798

主要附屬公司詳見附註43。

## 20. 發展中待完成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	<b>4,993,728</b>	1,658,887
發展及附帶成本	<b>2,722,623</b>	2,492,731
撥作資本之利息	<b>136,105</b>	91,998
	<b>7,852,456</b>	4,243,616

計入發展中待完成物業位於中國的土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	<b>4,177,906</b>	1,207,374
10至50年之租約	<b>815,822</b>	451,513
	<b>4,993,728</b>	1,658,887

## 21. 聯營公司

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
本集團應佔之資產淨值	<b>515,157</b>	330,955
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	<b>1,477,883</b>	1,452,215
應付聯營公司款項(附註(i))	<b>(246,993)</b>	(184,606)
	<b>1,746,047</b>	1,598,564

附註：

(i) 除金額為258,503,000港元(2006年:269,231,000港元)之應收款項按年率6.84%(2006年:6.12%)計息,並須於截至2016年止前分期償還外,其他應收及應付欠款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	<b>209,153</b>	179,074
年度溢利	<b>141,133</b>	121,921
非流動資產	<b>2,393,776</b>	2,331,959
流動資產	<b>296,001</b>	472,231
總資產	<b>2,689,777</b>	2,804,190
非流動負債	<b>(1,717,733)</b>	(1,954,240)
流動負債	<b>(456,887)</b>	(518,995)
總負債	<b>(2,174,620)</b>	(2,473,235)

(iii) 主要聯營公司詳見附註43。

## 22. 共同控制企業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
<b>合資合營企業</b>		
本集團應佔之資產淨額	<b>111,807</b>	72,418
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	<b>53,944</b>	76,621
不附息(附註(ii))	<b>60,703</b>	67,537
應付共同控制企業款項(附註(ii))	<b>(48,083)</b>	(45,821)
	<b>178,371</b>	170,755
<b>合作合營企業</b>		
投資成本	<b>4,955,516</b>	4,776,128
商譽	<b>12,704</b>	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	<b>16,276</b>	(345,246)
	<b>4,984,496</b>	4,443,586
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	<b>5,294,043</b>	5,576,028
不附息(附註(ii))	<b>224,521</b>	348,040
應付共同控制企業款項(附註(ii))	<b>(894,411)</b>	(709,107)
	<b>9,608,649</b>	9,658,547
<b>股份有限公司</b>		
本集團應佔之資產/(負債)淨額	<b>33,577</b>	(31,514)
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iv))	<b>36,078</b>	122,437
不附息(附註(ii))	<b>586,173</b>	581,248
應付共同控制企業款項(附註(ii))	<b>(21,469)</b>	(182,010)
	<b>634,359</b>	490,161
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	<b>62,692</b>	57,692
	<b>10,484,071</b>	10,377,155

附註:

(i) 應收款項為無抵押,按年率10%(2006年:10%)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。

## 22. 共同控制企業 (續)

附註：(續)

- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至10% (2006年：倫敦銀行同業拆息加1%至12%) 之年率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，按香港銀行同業拆息加1.5% (2006年：香港銀行同業拆息加1.5%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業 (協議有待有關政府機關批准) 支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (vi) 本集團所佔共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	2,707,229	2,520,541
年度溢利	452,276	305,349
非流動資產	6,355,002	4,292,176
流動資產	12,715,071	13,539,797
總資產	19,070,073	17,831,973
非流動負債	(9,333,775)	(9,204,270)
流動負債	(4,619,122)	(4,155,917)
總負債	(13,952,897)	(13,360,187)

- (vii) 主要共同控制企業詳情見附註43。

## 23. 可作出售財務資產

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
非上市投資，按公平值	71,427	—

可作出售財務資產以人民幣計值。



## 24. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	—	121,041	—	—
流動資產所包括之受限制結存	<b>464,303</b>	368,630	—	52,062
不受限制結存	<b>5,931,761</b>	2,362,227	<b>610,010</b>	375,511
	<b>6,396,064</b>	2,851,898	<b>610,010</b>	427,573

短期銀行存款之有效利率為1.62%至5.22% (2006年: 1.38% 至 5.08%)，該等存款之平均到期日為3至90日 (2006年: 3至7日)。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	<b>365,582</b>	291,151	<b>286,684</b>	259,039
人民幣	<b>2,461,193</b>	1,436,857	—	—
美元	<b>3,569,289</b>	1,123,890	<b>323,326</b>	168,534
	<b>6,396,064</b>	2,851,898	<b>610,010</b>	427,573

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	<b>372,585</b>	212,208	—	—
按金、預付款項及 其他應收款項(附註b)	<b>3,497,704</b>	2,692,927	<b>11,283</b>	67,490
	<b>3,870,289</b>	2,905,135	<b>11,283</b>	67,490

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月管理費按照協議預先支付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
0至30日	<b>185,800</b>	74,265
31至60日	<b>77,494</b>	28,318
61至90日	<b>4,423</b>	50,296
90日以上	<b>104,868</b>	59,329
	<b>372,585</b>	212,208

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、利息及其他應收款項以及土地成本及擬發展項目之預付款項。本集團及本公司之按金、預付款項及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。

## 26. 應收／欠集團成員公司款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	<b>146,544</b>	97,578	<b>99,001</b>	53,606
欠集團成員公司款項(附註b)	<b>(483,117)</b>	(328,746)	—	(538,173)
	<b>(336,573)</b>	(231,168)	<b>99,001</b>	(484,567)

附註:

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須於30日內償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣結算:

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	<b>107,766</b>	—	<b>99,001</b>	53,606
人民幣	<b>38,778</b>	97,578	—	—
	<b>146,544</b>	97,578	<b>99,001</b>	53,606

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣結算:

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	—	(25,454)	—	(538,173)
人民幣	<b>(483,117)</b>	(303,292)	—	—
	<b>(483,117)</b>	(328,746)	—	(538,173)

## 27. 發展中將完成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	<b>856,583</b>	1,601,155
發展及附帶成本	<b>3,005,189</b>	3,123,878
撥作資本之利息	<b>309,590</b>	238,031
	<b>4,171,362</b>	4,963,064
減：撥備	<b>(38,011)</b>	(35,819)
	<b>4,133,351</b>	4,927,245

計入發展中待完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	<b>442,661</b>	956,493
10至50年之租約	<b>413,922</b>	644,662
	<b>856,583</b>	1,601,155

用作本集團長期借貸抵押之發展中待完成物業之賬面總值為117,802,000港元（2006年：53,577,000港元）。

## 28. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	<b>78,725</b>	100,278
發展成本	<b>1,104,691</b>	1,132,827
撥作資本之利息	<b>57,138</b>	58,881
	<b>1,240,554</b>	1,291,986

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	<b>75,480</b>	98,522
10至50年之租約	<b>3,245</b>	1,756
	<b>78,725</b>	100,278

於2007年6月30日，用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值為112,228,000港元（2006年：無）。

## 29. 股本

	2007年 千港元	2006年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	<b>800,000</b>	800,000
已發行及繳足：		
3,830,365,632股（2006年：3,825,783,832股） 每股面值0.1港元之股份	<b>383,036</b>	382,578

本公司已發行及繳足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2005年6月30日	3,768,248,832	376,825
行使購股權（附註(i)）	57,535,000	5,753
於2006年6月30日	3,825,783,832	382,578
行使購股權（附註(i)）	4,581,800	458
於2007年6月30日	<b>3,830,365,632</b>	<b>383,036</b>

## 29. 股本 (續)

附註：

- (i) 根據於2000年12月18日及2002年11月26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2007年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元(附註1)	購股權數目				於2007年 6月30日
		於2006年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2001年6月29日	2.910	1,277,000	—	(888,000)	(389,000)	—
2001年8月31日	2.170	41,000	—	(41,000)	—	—
2002年3月26日	2.065	334,000	—	(333,800)	(200)	—
2003年1月3日	1.212	730,200	—	(501,200)	(104,800)	124,200
2003年5月12日	0.912	1,996,900	—	(532,200)	(113,400)	1,351,300
2003年10月28日	1.650	69,000	—	—	—	69,000
2004年3月25日	2.252	1,539,200	—	(378,200)	—	1,161,000
2004年6月18日	1.650	314,400	—	(104,800)	—	209,600
2004年11月4日	2.484	256,800	—	(85,600)	—	171,200
2004年12月22日	2.689	797,600	—	(284,000)	(414,200)	99,400
2005年7月13日	2.300	1,838,000	—	(581,600)	(107,600)	1,148,800
2005年11月7日	2.620	39,200	—	(9,600)	—	29,600
2006年3月28日	3.915	3,384,000	—	(498,800)	—	2,885,200
2006年6月28日	2.865	—	743,200	(37,600)	—	705,600
2006年10月17日	3.340	—	1,134,800	(117,800)	(486,600)	530,400
2006年12月28日	4.712	—	1,251,200	(187,600)	—	1,063,600
2007年3月19日	4.500	—	744,800	—	—	744,800
2007年6月14日	6.710	—	1,408,400	—	—	1,408,400
		12,617,300	5,282,400	(4,581,800)	(1,615,800)	11,702,100

附註：

- (1) 除每股行使價為2.300港元之700,000份購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使外，其餘購股權均分為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。
- (2) 購股權公平值與假設  
按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為8,757,000港元(2006年：6,917,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.825港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.875港元)，行使價由2.865港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.915港元)，股份波幅為43%至47%(2006年：52%至53%)，購股權之預期年期為5年(2006年：2及5年)，預期股息率為0%至1.33%(2006年：0%)，無風險利率為3.68%至4.78%(2006年：3.18%至4.50%)及次佳行使因素為行使價之1.55至1.74倍(2006年：1.55倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。

## 30. 儲備

### 本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	—	131,297	1,293,489	23,652,437
年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,191,444	1,191,444
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	—	10,698
收購附屬公司	—	—	135,438	—	—	—	—	135,438
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	—	—	6,466	—	—	—	6,466
發行可換股債券	—	2,081	—	(2,875)	—	—	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	382,313	—	—	382,313
換算差額	—	—	—	—	—	697,763	—	697,763
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
代表：								
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,149,099	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,616,877
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	—	229,975
	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 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2005年7月1日	14,722,334	7,404,883	49,369	2,625	14,226	552,095	22,745,532	
年度溢利	—	—	—	—	—	740,512	740,512	
發行股份溢價	—	99,517	—	—	—	—	99,517	
發行股份開支	—	(12)	—	—	—	—	(12)	
收購附屬公司	—	—	58,968	—	—	202	59,170	
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	—	—	4,200	—	—	4,200	
已付股息	(113,553)	1,427	—	(2,107)	—	680	—	
換算差額	—	—	—	—	117,071	—	117,071	
於2006年6月30日 (擬派末期股息前)	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,652,437	
代表：								
於2006年6月30日 (擬派末期股息後)	14,455,678	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,499,334	
2006年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	—	153,103	
	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,652,437	

附註： 其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。

### 30. 儲備 (續)

#### 本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	10,698
年度虧損	—	—	—	—	(1,346,886)	(1,346,886)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	6,466
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	1,239,789	—	—	1,239,789
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,202)	20,200,763
代表：						
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,169,260	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,002)	19,970,788
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	229,975
	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,002)	20,200,763
於2005年7月1日	14,742,495	7,404,883	—	2,625	(1,655,596)	20,494,407
發行股份溢價	—	99,517	—	—	—	99,517
發行股份開支	—	(12)	—	—	—	(12)
年度虧損	—	—	—	—	(536,194)	(536,194)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	4,200	—	4,200
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	1,427	—	(2,107)	680	—
已付股息	(113,553)	—	—	—	—	(113,553)
換算差額	—	—	572,038	—	—	572,038
於2006年6月30日 (擬派末期股息前)	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403
代表：						
於2006年6月30日 (擬派末期股息後)	14,475,839	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,367,300
2006年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	153,103
	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999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，扣除以後年度的派發。



## 31. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	<b>1,547,906</b>	1,679,603	—	—
無抵押	<b>3,113,524</b>	958,927	<b>1,394,953</b>	492,320
同系附屬公司貸款(附註(ii))	<b>2,834,846</b>	2,939,989	—	—
少數股東貸款(附註(iii))	<b>142,957</b>	145,965	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	<b>704,610</b>	—	<b>1,950,326</b>	—
可換股債券(附註(v))	<b>2,434,237</b>	—	—	—
	<b>10,778,080</b>	5,724,484	<b>3,345,279</b>	492,320
已計入流動負債之即期部分	<b>(980,615)</b>	(911,341)	—	—
	<b>9,797,465</b>	4,813,143	<b>3,345,279</b>	492,320

附註:

(i) 銀行貸款之還款期如下:

	有抵押		無抵押		合計		本公司 無抵押	
	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	<b>239,814</b>	294,317	<b>265,306</b>	24,039	<b>505,120</b>	318,356	—	—
1年至2年	<b>265,433</b>	239,250	<b>632,653</b>	250,000	<b>898,086</b>	489,250	—	—
2年至5年	<b>920,210</b>	1,002,134	<b>2,215,565</b>	684,888	<b>3,135,775</b>	1,687,022	<b>1,394,953</b>	492,320
5年後	<b>122,449</b>	143,902	—	—	<b>122,449</b>	143,902	—	—
	<b>1,547,906</b>	1,679,603	<b>3,113,524</b>	958,927	<b>4,661,430</b>	2,638,530	<b>1,394,953</b>	492,320

本集團之銀行貸款已計入一筆須於直至2016年12月止分期攤還之款項258,503,000港元(2006年:269,231,000港元),而此筆款項已按銀行貸款相同之條款轉借予一家聯營公司(附註21)。

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下:

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
1年內	<b>475,494</b>	592,985
1年至2年	<b>1,864,867</b>	370,207
2年至5年	<b>494,485</b>	1,976,797
	<b>2,834,846</b>	2,939,989

同系附屬公司貸款乃無抵押,並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%(2006年:三個月香港銀行同業拆息另加0.5%至倫敦銀行同業拆息另加1%)計算年息。

(iii) 少數股東貸款乃無抵押,按介乎5%至5.85%(2006年:5%至5.85%)計算及按合營合同所述之還款期還款。

### 31. 長期借貸 (續)

附註：(續)

- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立之協議所述之條款還款。
- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

截至2007年6月30日，並無任何可換股債券獲兌換或贖回。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	港元	2007年 人民幣	美元	港元	2006年 人民幣	美元
銀行借貸	4.99%	6.25%	6.63%	5.14%	5.76%	6.14%
同系附屬公司貸款	4.46%	—	6.38%	4.68%	—	5.95%
少數股東貸款	5.00%	5.78%	—	5.00%	5.78%	—
參與權益墊款	4.50%	—	—	—	—	—
可換股債券	—	4.92%	—	—	—	—

- (vii) 銀行借貸、同系附屬公司貸款、少數股東貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公平值相若。

負債部份之公平值計入長期借貸，于債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入儲備。可換股債券之負債部份於2007年6月30日之公平值乃運用按折現率4.92%折現之現金流量計算，為數2,344,066,000港元。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	4,381,199	2,482,788	1,394,953	492,320
人民幣	5,283,940	2,011,708	1,950,325	—
美元	1,112,941	1,229,988	—	—
	10,778,080	5,724,484	3,345,278	492,320

- (ix) 就計息借貸而言，少數股東貸款142,957,000港元(2006年：145,965,000港元)多於5年後重新定價外，其它借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

## 32. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
1年內	132,898	77,757
1年至2年	—	124,279
	<b>132,898</b>	<b>202,036</b>

長期應付款項以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

## 33. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務在中國的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

### 本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收益確認 千港元	收購產生之 公平值調整 千港元	稅務虧損 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2005年6月30日	(127,869)	(140,737)	(80,940)	(83,696)	106,722	14,808	(311,712)
換算差額	(3,689)	(4,062)	(2,335)	(2,414)	1,722	427	(10,351)
(扣自)／計入收益表	(4,997)	(128,592)	41,560	—	4,285	—	(87,744)
收購附屬公司	—	—	—	(97,345)	—	—	(97,345)
於2006年6月30日	<b>(136,555)</b>	<b>(273,391)</b>	<b>(41,715)</b>	<b>(183,455)</b>	<b>112,729</b>	<b>15,235</b>	<b>(507,152)</b>
換算差額	<b>(8,361)</b>	<b>(13,383)</b>	<b>(2,554)</b>	<b>(8,257)</b>	<b>5,966</b>	<b>932</b>	<b>(25,657)</b>
計入／(扣自)收益表	<b>21,228</b>	<b>50,048</b>	<b>13,737</b>	<b>37,131</b>	<b>(21,597)</b>	<b>—</b>	<b>100,547</b>
收購附屬公司	—	—	—	<b>(69,814)</b>	—	—	<b>(69,814)</b>
於2007年6月30日	<b>(123,688)</b>	<b>(236,726)</b>	<b>(30,532)</b>	<b>(224,395)</b>	<b>97,098</b>	<b>16,167</b>	<b>(502,076)</b>

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為474,646,000港元（2006年：470,587,000港元），於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2012年（2006年：2011年）。

### 34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
貿易應付賬款(附註a)	<b>930,271</b>	665,901	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註b)	<b>699,917</b>	676,426	<b>41,437</b>	33,993
	<b>1,630,188</b>	1,342,327	<b>41,437</b>	33,993

附註：

(a) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
0至30日	<b>89,988</b>	257,390
31至60日	<b>9,655</b>	96,282
61至90日	<b>4,463</b>	41,472
90日以上	<b>826,165</b>	270,757
	<b>930,271</b>	665,901

截至2007年及2006年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(b) 其他應付賬款及應計款項包括建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項主要分別以人民幣及港元計值。

### 35. 短期銀行貸款

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	<b>384,694</b>	288,462
無抵押	<b>102,041</b>	83,280
	<b>486,735</b>	371,742

短期銀行貸款之有效利率介乎5.02%至6.83%（2006年：4.70%至5.02%）。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至2007年及2006年6月30日，短期銀行貸款均以人民幣計值。

## 36. 欠少數股東款項

欠少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2007年及2006年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與其公平值相若。

## 37. 應付稅項

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
應付企業所得稅	29,600	34,178
應付預扣稅	94,414	86,849
應付土地增值稅	113,513	5,788
其他應付中國稅項	37,529	11,592
	<b>275,056</b>	<b>138,407</b>

## 38. 擔保

### (i) 就銀行融資所作之公司擔保

#### 本集團

本集團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公司擔保約2,535,903,000港元（2006年：1,279,322,000港元）。於2007年6月30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1,869,522,000港元（2006年：918,985,000港元）。

#### 本公司

本公司若干附屬公司、共同控制企業及聯營公司所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約2,381,661,000港元（2006年：1,785,083,000港元）、2,013,847,000港元（2006年：1,039,629,000港元）及522,056,000港元（2006年：239,693,000港元）。

### (ii) 就按揭貸款所作之擔保

於2007年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出398,402,000港元（2006年：407,066,000港元）之擔保。根據擔保之條款，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。

### (iii) 就可換股債券所作之擔保

本集團已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保。於2007年6月30日，可換股債券之未償還數額為2,857,143,000港元（2006年：無）。

## 39. 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	
	2007年 千港元	2006年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	<b>108,000</b>	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 擬發展項目購入代價	<b>5,775</b> <b>35,816</b>	7,870 665,589
	<b>41,591</b>	673,459
	<b>149,591</b>	781,459

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2006年:無)。

### (ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
於2007年6月30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	<b>43,751</b>	37,429	<b>5,122</b>	3,906
第2至第5年	<b>154,876</b>	134,278	<b>5,122</b>	—
5年後	<b>338,428</b>	352,872	—	—
	<b>537,055</b>	524,579	<b>10,244</b>	3,906

## 40. 綜合現金流量報表附註

### (a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務產生所用現金淨額調節表

	2007年 千港元	2006年 千港元
未計融資成本前經營溢利	<b>952,223</b>	706,689
利息收入	<b>(383,147)</b>	(155,345)
折舊及攤銷	<b>126,464</b>	118,282
以股份為基礎支付之款項	<b>6,466</b>	4,200
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	<b>22,789</b>	2,457
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	<b>639</b>	4,673
收購附屬公司及共同控制企業時所收購淨資產值之 公平值超逾收購成本之差額	<b>(3,880)</b>	(135,513)
最終控股公司的稅務賠償保證	<b>(188,424)</b>	(34,773)
持作出售之已落成物業撥備	—	2,664
商譽減值	<b>37,682</b>	26,955
出售一家附屬公司之虧損	—	6,411
應收一家接受投資公司款項回撥	—	(60,545)
投資物業公平值增加	<b>(72,682)</b>	(348,926)
匯兌(收益)／虧損淨額	<b>(165,950)</b>	48,995
營運資金變動前之經營溢利	<b>332,180</b>	186,224
發展中待完成物業／將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加	<b>(1,965,199)</b>	(849,713)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	<b>(1,735,108)</b>	(1,955,399)
集團成員公司款項結餘之變動	<b>95,871</b>	(202,958)
物業銷售所收之按金之增加	<b>190,010</b>	474,933
應付賬項及應計款項之增加	<b>286,649</b>	167,627
經營業務產生所用現金淨額	<b>(2,795,597)</b>	(2,179,286)

#### 40. 綜合現金流量報表附註 (續)

##### (b) 收購附屬公司

	2007年 千港元	2006年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備	1,378	104,578
土地使用權	—	105,450
發展中待完成物業	—	1,477,853
發展中將完成物業	350,000	—
持作出售之已落成物業	—	25,735
應收賬款、按金及其他應收款項	13,886	42,109
現金及銀行結存	4,533	46,779
應付賬款及應計款項	(1,208)	(50,456)
集團成員公司款項結餘	(36,556)	(289,395)
應繳稅項	(1,525)	(5,975)
遞延稅項負債	(69,814)	(97,345)
長期銀行借貸	—	(259,615)
少數股東權益	(23,964)	(107,700)
	236,730	992,018
本集團原作為共同控制企業及可供出售財務資產持有之權益	(187,335)	(503,972)
	49,395	488,046
商譽	7,096	60,237
收購附屬公司時有關資產淨值之公平值超逾收購成本的差額	(3,685)	(32,138)
	52,806	516,145
代價以現金支付	52,806	516,145

##### (c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

	2007年 千港元	2006年 千港元
現金代價	(52,806)	(516,145)
所收購現金及銀行結存	4,533	46,779
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(48,273)	(469,366)



**(d) 出售一家附屬公司**

	2007年 千港元	2006年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	—	67
發展中將完成物業	—	12,257
應收賬款、按金及其他應收款項	—	324
欠少數股東款項	—	(6,129)
少數股東權益	—	(108)
	—	6,411
出售一家附屬公司虧損	—	(6,411)
代價以現金支付	—	—

**41. 業務合併**

- (a) 於2007年6月，本集團收購從事物業發展的深圳拓萬房地產開發有限公司（「深圳拓萬」）的額外20%股權，代價為51,402,000港元。因此深圳拓萬成為本集團擁有90%權益的附屬公司。所收購之資產淨值及收購一家附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額詳情載述如下：

	2007年 千港元
購入之代價	<b>51,402</b>
所收購資產淨值之公平值	<b>53,194</b>
收購附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	<b>1,792</b>

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	154	154
發展中待完成物業	350,000	70,744
應收賬款、按金及預付款項	6,555	6,555
現金及銀行結存	328	328
應付款	(97)	(97)
遞延稅項負債	(69,814)	—
集團成員公司款項結餘	(21,164)	(21,164)
	265,962	56,520
少數股東權益	(26,596)	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(186,172)	
所收購資產淨值	53,194	

## 41. 業務合併 (續)

(a) (續)

所收購之附屬公司自收購日期至本年度止沒有產生任何收入或業績。倘收購於2006年7月1日已進行，本集團之收益及年度溢利將分別為2,474,238,000港元及1,181,020,000港元。

由於該20%股權之購入代價乃於2003年9月釐定而股權轉讓於2007年6月才完成，期內收購之淨資產價值上升，本集團因歷年來所收購淨資產之公平值升值而獲益。因此，收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本。

(b) 於2006年11月及8月，本集團分別收購New World Hotel Management (BVI) Limited 的65%股權及增購北京新世界物業管理有限公司的19%股權，總代價為1,404,000港元。上述公司主要業務分別為酒店管理及物業管理。於收購完成後，上述公司為本集團之附屬公司。所收購之負債淨額、商譽及收購一家附屬公司時所收購資產淨值之公平值超逾成本的差額詳情載述如下：

	2007年 千港元
購入之代價	1,404
所收購負債淨額之公平值	(3,799)
	<b>5,203</b>
代表：	
商譽	7,096
收購一家附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	(1,893)
	<b>5,203</b>

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	1,224	1,224
應收賬款、按金及預付款項	7,331	6,705
現金及銀行結存	4,205	4,205
應付款及應計款項	(1,111)	(1,111)
應付稅項	(1,525)	(1,525)
集團成員公司款項結餘	(15,392)	(15,392)
	(5,268)	(5,894)
少數股東權益	2,632	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(1,163)	
所收購負債淨額	(3,799)	

所收購之附屬公司自收購日期至本年度，產生收益約7,186,000港元或虧損淨額約4,952,000港元。倘收購於2006年7月1日已進行，本集團之收益將為2,481,424,000港元，年度溢利將為1,177,836,000港元。

商譽可歸因於收購業務之預期盈利能力。

由於收購乃透過增加本集團原本持有之獲利共同控制企業之註冊資本而完成，導致收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本，本集團已全數認購增加後之資本權益，並同時攤薄其他股東之權益。

## 42. 有關連人士交易

### (i) 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：

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	<b>119,606</b>	118,298
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	<b>4,034</b>	3,906
一家聯營公司之租賃物業租金開支	(b)	<b>31,000</b>	29,808
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	<b>5,076</b>	1,981
來自共同控制企業之利息收入	(d)	<b>312,307</b>	36,738
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	(e)	<b>3,649</b>	9,958
來自同系附屬公司之租金收入	(f)	<b>58,130</b>	56,661
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	<b>6,000</b>	5,769

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31(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款由同系附屬公司支付。
- (d) 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，按載於附註22之利率計息。
- (e) 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。
- (f) 租金收入按有關租約之條款收取每月固定租金。

## 42. 有關連人士交易 (續)

### (i) 有關連人士交易 (續)

附註：(續)

- (g) 年內就若干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向若干同系附屬公司支付之費用總額為135,822,000港元(2006年：173,946,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (h) 最終控股公司與本公司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本集團出售於1999年3月31日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。年內就此稅務賠償保證支付款項達188,424,000港元(2006年：34,773,000港元)(附註12)。

### (ii) 主要管理人員賠償

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	23,143	17,519
退休金成本	1,533	1,062
購股權利益	761	63,672
	<b>25,437</b>	82,253

主要管理人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

### (iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘於附註21、22及26披露。

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2007年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		本集團		主要業務
		本公司 2007年	2006年	2007年	2006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
龍悅(中國)有限公司	1港元 1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
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
新世界酒店 管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	65%	—	酒店管理

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於香港註冊成立及經營(續)						
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
榮山國際鄉村俱樂部 有限公司	1,000,000港元 1,000,000股 每股面值 1港元之普通股	—	—	92.5%	92.5%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
Art Bridge Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
富康投資有限公司	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
恒光有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
新世界安信發展 有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	—	金融服務
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	65%	—	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
栢寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	100美元 100股每股面值 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

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產 開發有限公司	人民幣50,000,000元	—	—	<b>75%</b> (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000美元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
長沙香湘海房地產開 發有限公司	人民幣75,000,000元	—	—	<b>80%</b>	80%	物業發展
成都心怡房地產開發 有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	<b>60%</b> (附註2)	60%	物業發展
大連新世界酒店有限公司	人民幣217,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	酒店投資
大連新世界廣場國際 有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	<b>88%</b>	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	人民幣55,200,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業投資及發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	<b>78.6%</b>	78.6%	經營高爾夫球會 及物業發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	<b>70%</b>	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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
廣州新華晨房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新禧旅游中心 有限公司	100,000,000港元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000港元	—	—	<b>90.5%</b>	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產 有限公司	81,550,000美元	—	—	<b>100%</b> (附註2)	100%	物業發展
華美財富(北京)科技 有限公司	人民幣40,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
湖南成功新世紀投資 有限公司	人民幣250,000,000元	—	—	<b>90%</b> (附註2)	—	物業發展
濟南新世界房地產 開發有限公司	9,700,000美元	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
濟南新世界陽光發展 有限公司	29,980,000美元	—	—	<b>73%</b>	73%	物業發展
南京華威房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	<b>92%</b>	92%	物業發展

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
新世界安信(天津)發展 有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(中國)地產投資 有限公司	30,000,000美元	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口) 有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界發展(武漢) 有限公司	16,000,000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
上海局一房地產發展 有限公司	人民幣641,590,000元	—	—	70%	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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	<b>75%</b>	75%	物業投資及 酒店經營
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	人民幣27,880,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業投資
深圳拓勁房地產開發 有限公司	182,000,000港元	—	—	<b>90%</b>	90%	物業發展
深圳拓萬房地產開發 有限公司	60,000,000港元	—	—	<b>90%</b>	—	物業投資
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	<b>100%</b>	—	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	<b>100%</b>	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	<b>70%</b>	70%	物業發展
珠海新世界康居發展 有限公司	8,000,000美元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
<b>聯營公司</b>						
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	—	—	<b>50%</b>	50%	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	—	—	<b>30.6%</b>	30.6%	投資控股

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
聯營公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立						
飛溢房產有限公司	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
於中國註冊成立及經營						
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
肇慶新世界房產發展 有限公司	13,750,000美元	—	—	40%	40%	物業發展
共同控制企業						
於英屬維爾京群島註冊成立						
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

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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
於中國註冊成立及經營						
北京崇文－新世界房地產 發展有限公司	225,400,000美元	—	—	<b>70%</b>	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	171,840,000美元	—	—	<b>70%</b>	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	—	—	<b>70%</b>	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	<b>55%</b>	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	<b>70%</b>	70%	物業投資及發展
廣盛華僑(大亞灣) 投資有限公司	16,950,000美元	—	—	<b>39%</b>	39%	經營高爾夫球 會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣) 房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	<b>59%</b>	59%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	<b>62.5%</b>	60%	物業發展
廣州芳村－新世界房 地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
廣州富城房產發展 有限公司	80,000,000港元	—	—	<b>60%</b>	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	—	—	<b>62.5%</b>	60%	物業發展

### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
海口新世界康居發展 有限公司	8,000,000美元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	<b>62.5%</b>	62.5%	物業發展
上海三聯物業發展 有限公司	54,000,000美元	—	—	<b>47.5%</b>	47.5%	物業發展
深圳拓萬房地產開發 有限公司	60,000,000港元	—	—	—	70%	物業發展
天津新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
天津新世界房地產 開發有限公司	12,000,000美元	—	—	<b>70%</b>	70%	物業發展
武漢新世界康居發展 有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	<b>60%</b>	60%	酒店投資

附註：

- 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。
- 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited (「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所佔總權益的50%。

## 業績

	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
收益	<b>2,474,238</b>	1,691,320	1,618,023	2,521,784	545,584
扣除融資成本後之經營溢利／(虧損)	<b>721,433</b>	519,414	107,539	77,934	(1,334,921)
應佔業績					
聯營公司	<b>141,133</b>	121,921	42,945	24,799	(99,443)
共同控制企業	<b>452,276</b>	305,349	61,074	108,867	(410,194)
除稅後溢利／(虧損)	<b>1,314,842</b>	946,684	211,558	211,600	(1,844,558)
稅項支出	<b>(132,054)</b>	(190,266)	(44,976)	(44,788)	2,727
年度溢利／(虧損)	<b>1,182,788</b>	756,418	166,582	166,812	(1,841,831)
應佔：					
本公司股權持有人	<b>1,191,444</b>	740,512	166,025	127,346	(1,705,562)
少數股東權益	<b>(8,656)</b>	15,906	557	39,466	(136,269)
	<b>1,182,788</b>	756,418	166,582	166,812	(1,841,831)

## 資產與負債

	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及					
土地使用權	<b>7,124,336</b>	5,634,142	4,700,346	3,616,762	4,442,443
發展中待完成物業	<b>7,852,456</b>	4,243,616	3,918,668	3,947,225	3,743,306
聯營公司	<b>1,746,047</b>	1,598,564	1,527,193	1,298,372	1,198,248
共同控制企業	<b>10,484,071</b>	10,377,155	9,936,477	9,970,007	8,350,748
商譽	<b>48,095</b>	73,720	—	—	—
可供出售財務資產	<b>71,427</b>	—	115,876	49,132	1,758,573
遞延稅項資產	—	—	—	—	2,932
其他非流動資產	—	121,041	166,896	34,831	50,293
流動資產淨值	<b>10,444,692</b>	7,608,032	7,323,498	1,638,147	934,022
總資產減流動負債	<b>37,771,124</b>	29,656,270	27,688,954	20,554,476	20,480,565
長期借貸及應付款項	<b>(9,797,465)</b>	(4,937,422)	(4,269,377)	(4,046,484)	(4,383,506)
遞延稅項負債	<b>(502,076)</b>	(507,152)	(311,712)	(139,911)	(110,097)
	<b>27,471,583</b>	24,211,696	23,107,865	16,368,081	15,986,962

附註：截至2005年止年度若干比較數字因採納香港財務報告準則已予重列，然而，由於董事認為重列截至2004年及2003年止年度之比較數字將涉及不必要之延誤及開支，故有關年度之比較數字不予重列。

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中項目</b>				
1	北京新怡家園二期	共同控制企業	70%	169,460
2	北京兩廣路5及6號住宅樓	共同控制企業	70%	93,822
	北京新景家園其餘各期			42,813
	北京新景商務樓			70,188
3	北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	125,655
	北京新裕家園餘下各期			978,881
4	北京新康家園三期	共同控制企業	70%	6,822
5	天津新春花苑四期	共同控制企業	60%	41,253
6	天津南市項目	共同控制企業	70%	220,540
7	濟南陽光花園二期	共同控制企業	73%	158,901
	濟南陽光花園三及四期			314,243
8	濟南滙泉地王廣場	共同控制企業	51%	44,226
9	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	90%	168,551
	瀋陽新世界花園其餘各期			2,661,903
10	大連新世界大廈	附屬公司	100%	106,589
11	上海中山廣場三期	共同控制企業	48%	142,074
12	上海香港新世界花園二期	附屬公司	70%	433,226
13	武漢夢湖香郡其餘各期	附屬公司	70%	125,000
14	武漢常青花園六期	共同控制企業	60%	169,338
	武漢常青花園七期			257,957
	武漢常青花園其餘各期			1,608,164
15	武漢新華家園四期	共同控制企業	60%	124,039
16	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	93,810
	成都河畔新世界其餘各期			3,322,245
17	長沙新城新世界一期	附屬公司	45%	317,604
	長沙新城新世界其餘各期			975,337
18	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	161,264
	貴陽金陽新世界其餘各期			3,400,586
19	南京新世界中心二期	附屬公司	92%	41,206
20	廣州東逸花園其餘各期	附屬公司	100%	28,676
21	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	145,443
	廣州東方新世界花園三期			93,237
22	廣州凱旋新世界二期	附屬公司	91%	142,734
23	廣州逸彩庭園三期	共同控制企業	60%	35,527
	廣州逸彩庭園其餘各期			1,008,095
24	廣州嶺南新世界二期D2	共同控制企業	60%	85,075
	廣州嶺南新世界二期D3			132,001
	廣州嶺南新世界其餘各期			300,232
	廣州嶺南新世界餘下部份	附屬公司	100%	700,284
25	廣州白雲項目	附屬公司	100%	149,051
26	廣州新塘新世界花園四期	共同控制企業	63%	27,631
	廣州新塘新世界花園五期			346,976
27	深圳西麗湖發展項目	附屬公司	90%	27,402
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	90%	98,631
29	順德新世界中心三期	聯營公司	35%	51,907
30	惠陽棕櫚島Resort其餘各期	共同控制企業	59%	206,813
31	肇慶新世界花園二期	聯營公司	40%	58,445
	肇慶新世界花園三期			181,480
	肇慶新世界花園其餘各期			44,600
32	珠海新世界海濱花園三期	附屬公司	100%	81,827
	珠海新世界海濱花園四期			138,865
33	佛山鄉村俱樂部	附屬公司	79%	933,544
34	惠州長湖苑住宅小區二期B	共同控制企業	63%	71,205
	惠州長湖苑住宅小區三期			136,601
35	海口新世界花園三期	共同控制企業	60%	125,589
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,642,169
	小計			24,369,737



住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
49,687	2,149	41,594	30,632	45,398	規劃中	待定
71,800	8,480			13,542	發展中	2011年7月
	8,661	25,492		8,660	規劃中	待定
	10,573	38,198		21,417	發展中	2011年2月
	32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
6,822					發展中	2007年8月
36,453				4,800	規劃中	待定
160,400	18,140			42,000	規劃中	待定
121,877	11,834			25,190	發展中	2008年6月
176,299	92,158			45,786	規劃中	待定
	44,226				發展中	2008年6月
143,508	2,527			22,516	發展中	2007年12月
1,755,546	367,822	123,914		414,621	規劃中	待定
106,589					規劃中	待定
	16,200	97,020		28,854	發展中	2010年3月
327,302	25,895	52,554	27,475		規劃中	待定
125,000					規劃中	待定
143,773	6,325			19,240	發展中	2008年6月
233,308	2,570			22,079	發展中	2009年7月
1,144,562	346,887			116,715	規劃中	待定
105,336	4,428			14,275	發展中	2009年6月
93,810					發展中	2009年6月
2,605,488	296,757			420,000	規劃中	待定
270,312	13,923			33,369	發展中	2010年6月
774,182	66,009			135,146	規劃中	待定
126,481	8,283			26,500	發展中	2008年6月
2,734,519	235,717	60,000	35,000	335,350	規劃中	待定
	41,206				發展中	2009年12月
22,661	2,550			3,465	規劃中	待定
124,543	437			20,463	發展中	2009年12月
82,963				10,274	規劃中	待定
111,505	2,799			28,430	規劃中	待定
28,151	3,768			3,608	發展中	2009年5月
888,561	37,807			81,727	規劃中	待定
64,869	6,966			13,240	發展中	2007年12月
107,881				24,120	發展中	2008年10月
268,231	3,801			28,200	規劃中	待定
518,027	135,533			46,724	規劃中	待定
141,646	1,485			5,920	規劃中	待定
12,709	14,922				發展中	2007年12月
277,456				69,520	規劃中	待定
27,402					規劃中	待定
95,703				2,928	規劃中	待定
51,907					發展中	2009年12月
171,074			7,939	27,800	規劃中	待定
58,445					發展中	2008年12月
148,565	19,488			13,427	發展中	2009年12月
44,600					規劃中	待定
80,150	1,677				發展中	2007年8月
97,782	9,083			32,000	規劃中	待定
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
59,960	3,246			7,999	發展中	2009年7月
105,084	3,972			27,545	規劃中	待定
125,589					規劃中	2009年9月
1,751,599	75,000	16,000	28,000	771,570	規劃中	待定
18,257,154	2,146,082	513,713	149,046	3,303,742		

176  
主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中投資物業</b>				
10a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	53,853
37	武漢新世界中心二期A	附屬公司	100%	20,098
	小計			73,951
<b>發展中酒店物業</b>				
10b	大連新世界大廈	附屬公司	100%	50,223
37a	武漢新世界中心二期B	共同控制企業	60%	37,432
	小計			87,655
總計(發展中待完成/將完成物業)				24,531,343
<b>已落成的投資物業項目</b>				
38	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	125,330
39	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	122,788
40	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	22,551
41a	北京新世界家園一及二期	共同控制企業	70%	36,044
41b	北京新陽商務樓	共同控制企業	70%	3,439
41c	北京新成文化大廈	共同控制企業	70%	8,051
1b	北京新怡家園	共同控制企業	70%	31,747
2a	北京新景家園一及二期	共同控制企業	70%	57,946
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	20,938
4a	北京新康家園二及三期	共同控制企業	70%	40,078
42	天津新世界廣場	附屬公司	100%	100,055
5a	天津新春花苑一期	共同控制企業	60%	17,448
43	大連新世界廣場二期	附屬公司	88%	69,196
44	上海香港新世界大廈	聯營公司	44%	113,847
45	上海華美達廣場	附屬公司	75%	20,202
45a	上海柏華麗服務式公寓	聯營公司	50%	55,141
46	瀋陽萬怡酒店商場	附屬公司	100%	13,976
19a	南京新世界中心	附屬公司	92%	19,601
37b	武漢新世界中心一期	附屬公司	100%	144,006
14a	武漢常青花園一至四期	共同控制企業	60%	49,567
15a	武漢新華家園一期及三期	共同控制企業	60%	58,432
47	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
47a	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	95%	10,005
20a	廣州東逸花園一至四期	附屬公司	100%	32,109
21a	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	57,890
22a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	97,606
23a	廣州逸彩庭園	共同控制企業	60%	11,700
24a	廣州嶺南新世界二期	共同控制企業	60%	60,954
	廣州嶺南新世界二期	附屬公司	100%	22,398
26a	廣州新塘新世界三期	共同控制企業	63%	2,967
28a	深圳倚山花園二期B	附屬公司	90%	4,937
29a	順德新世界中心	聯營公司	35%	39,552
	小計			1,592,329
<b>已落成酒店物業項目</b>				
48	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
49	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	34,535
50	上海巴黎春天大酒店	附屬公司	75%	60,054
51	順德萬怡酒店	聯營公司	33%	36,524
	小計			155,101
總計(已落成投資及酒店物業)				1,747,430

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	27,480			26,373	發展中	2008年10月
	12,516			7,582	發展中	2009年6月
—	39,996	—	—	33,955		
			50,223		發展中	2008年10月
			37,432		發展中	2008年6月
—	—	—	87,655	—		
18,257,154	2,186,078	513,713	236,701	3,337,697		
4,028	74,232	24,451		22,619		
45,607	47,345	2,557		27,279		
		6,136		16,415		
				36,044		
				3,439		
				8,051		
				31,747		
	5,668			52,278		
				20,938		
	11,920			28,158		
	80,439	9,432		10,184		
	17,448					
	49,413			19,783		
	17,528	81,957		14,362		
	12,772			7,430		
39,644	9,579			5,918		
	13,976					
				19,601		
	46,113	64,360		33,533		
	36,206	10,047		3,314		
	36,069			22,363		
		104,556		17,272		
		10,005				
	10,113			21,996		
	22,198			35,692		
29,868	17,408			50,330		
				11,700		
	10,142			50,812		
21,350				1,048		
	2,967					
	3,099			1,838		
	23,603			15,949		
140,497	548,238	313,501	—	590,093		
			23,988			
			34,535			
			60,054			
			36,524			
—	—	—	155,101	—		
140,497	548,238	313,501	155,101	590,093		

## 普通詞彙

週年大會：	股東週年大會
BVI：	英屬維爾京群島
本公司或新世界中國：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	7月1日至6月30日之財政年度
總樓面面積：	總樓面面積
本集團：	新世界中國地產有限公司及其附屬公司
香港：	香港
港元：	香港法定貨幣
不適用：	不適用
中國或中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣
特區或香港特區：	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
待定：	待定
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣

## 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：	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$
流動比率：	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$
HIBOR：	香港銀行同業拆息
LIBOR：	倫敦銀行同業拆息
債項淨額：	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：	$\frac{\text{債項淨額}}{\text{總權益}}$

## 量度詞彙

平方呎：	平方英尺
平方米：	平方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里

主席兼董事總經理	鄭家純博士
副主席	杜惠愷先生
執行董事	鄭家成先生 鄭志剛先生 梁志堅先生 周桂昌先生 周宇俊先生 方承光先生 顏文英小姐
非執行董事	符史聖先生
獨立非執行董事	鄭維志先生 田北俊先生 李聯偉先生
公司秘書	顏文英小姐
合資格會計師	顏文英小姐
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 中國銀行(香港)有限公司 東亞銀行有限公司 招商銀行股份有限公司
股份過戶登記處	卓佳標準有限公司 香港皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓
股份編號	香港聯交所0917
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1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

封面設計：鄭祖榮

英文版

年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取。  
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

 本年報以環保紙印製

© 新世界中國地產有限公司 2007 年



## New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓  
電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216  
[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)