



政策

商機

珠江
三角洲

廣州

2006
年報

北京

上海

武漢

重慶

長沙

大連

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

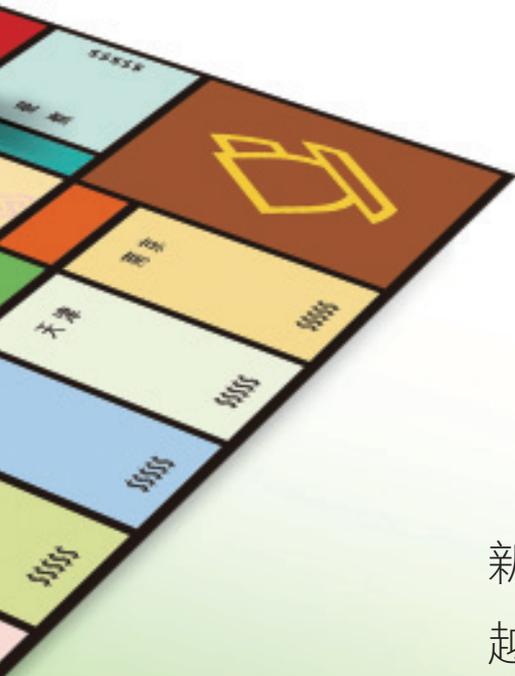


新世界中國地產有限公司

(股份代號：0917)

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

我們制定周詳縝密的重建方案，致力為舊城換上新貌。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冶一爐，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
- 2 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
- 64 董事簡介
- 68 高級管理人員簡介
- 70 企業公民
- 72 財務資料目錄
- 170 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

作出售之主要發展項目	15,760,863
發展中將完成之投資物業	230,114
已落成之投資物業	1,315,932
發展中將完成之酒店物業	73,002
已落成之酒店物業	155,101

總計 17,535,012

以地區劃分之物業組合

北京	2,842,112
天津	237,299
瀋陽	2,974,170
大連	312,675
上海	1,024,677
武漢	2,918,364
廣州	4,012,640
珠江三角洲	2,343,968
其他地區	869,107

總計 17,535,012

以用途劃分之物業組合

住宅	10,903,495
商業	1,976,817
寫字樓	989,615
酒店	280,225
其他	3,384,860

總計 17,535,012

新增項目

總樓面面積	7,270,000
-------	-----------

主席報告書



各位股東：

於二零零六年第二季，中國國內生產總值錄得11.3%的增長，創下過去12年以來的新高，足證中國國內經濟依然騰飛，增長步伐領先於世界各地。

蓬勃的經濟增長，人均收入穩定上升，加上預期人民幣升值，均有助支持國內房地產市場穩步發展。憑藉在主要城市心臟地帶的策略性部署，新世界中國地產已經穩佔有利位置，定可抓緊在房地產市場湧現的商機。

經過數年來的不斷發展，中國房地產市場已經歷不少蛻變，呈現一片全新景象。踏入這個新紀元，房地產發展商必須時刻留意土地儲備策略、執行策略及企業品牌策略三大要素，方可於芸芸對手當中脫穎而出。

土地儲備策略，首要任務是要在合適地段購買合適地塊。由於地價不斷飆升，加上自二零零四年八月三十一日實施新土地政策後，購買新土地加倍困難。新世界中國地產擁有龐大的土地儲備，絕對是業務經營上的一大優勢。由於二線城市的房地產項目利潤較高，本集團近日亦開始涉足於二線城市的房地產市場。

執行策略，就是在適當時候推出合適產品以配合市場的需要。新世界中國地產成功開發一系列多元化物業組合，以迎合市場內各界人士在物業面積及功能方面的不同需要。本集團擁有一支全心盡責的專業團隊，各人員對物業項目銷售均具備豐富經驗和專業知識，讓本集團可從容不迫地面對市場對多元化物業組合的殷切需求。

本集團計劃於二零零七財政年度落成總樓面面積大約1,000,000平方米的物業。二零零六年七月至九月，本集團已售及預售合共320,000平方米的物業。位於繁華商業區內，佔地300,000平方米的武漢新世界中心將於二零零七年落成。另外，新世界中國地產亦已展開兩項大型項目。第一項是位於中國2010上海世界博覽會場址旁，佔地500,000平方米之上海新世界花園。第二項是位於大連金融中心區，佔地200,000平方米之大連新世界大廈。展望未來，新世界中國地產將會全速發展旗下各項業務。

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，並已連續兩年榮登「中國房地產TOP10研究組」所發布的中國房地產品牌價值研究榜中，並於今年一躍成為「二零零六年中國房地產領導品牌」。同時，新世界中國地產於二零零六年九月榮獲「二零零六年中國藍籌地產企業」殊榮。超卓的品牌價值是全國性物業發展商成功的關鍵因素之一，因此本集團最近進行了全面的品牌整合，以進一步提升品牌價值。

中央政府已宣佈於二零零六年五月起實施新一系列之宏觀調控措施，一如二零零五年首季推行之措施，本集團相信中央政府旨在抑制投機活動，穩定物業市場價格，長遠而言將物業市場轉向穩健之發展。此正是如新世界中國地產般具遠見及堅定信念之發展商所渴望見到的。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

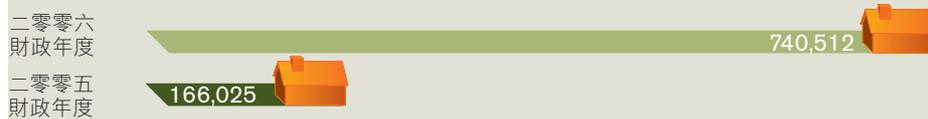
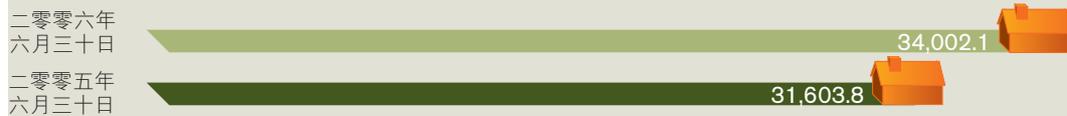
香港，二零零六年十月十日

主要財務數據

	二零零六 財政年度	重列 二零零五 財政年度
經營業績 (千港元)		
營業額		
本公司及附屬公司	1,691,320	1,618,023
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註1)	2,699,615	1,722,109
	4,390,935	3,340,132
代表：		
物業銷售	3,519,213	2,635,331
租金收入	563,541	440,737
酒店經營收入	248,276	219,953
物業管理服務費收入	57,182	43,815
項目管理費收入	2,723	296
	4,390,935	3,340,132
毛利 (千港元)		
本公司及附屬公司	529,145	436,945
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註2)	563,791	432,412
	1,092,936	869,357
股東應佔溢利 (千港元)		
	740,512	166,025
每股盈利 (港仙)		
基本	19.50	8.38
攤薄	19.48	8.30
每股股息 (港仙)		
	4.00	3.00
財務狀況 (百萬港元)		
現金及銀行結存	2,851.9	6,351.9
總資產	34,002.1	31,603.8
總負債	9,790.5	8,496.0
本公司股權持有人應佔資本及儲備	24,035.0	23,124.9
財務比率		
流動比率 (倍)	2.75	2.87
債務淨額與股東權益比率	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

營業額 (附註1) (千港元)**毛利** (附註2) (千港元)**股東應佔溢利** (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營業額。

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.....」

業務回顧

北京

北京

面積 : 16,410 平方公里

人口 : 1,160 萬

位置 : 北京



摘要

二零零八年北京奧運舉辦在即，北京正密鑼緊鼓興建各類設施及基建，務求向全世界展現新面貌。全橢圓形之中國國家大劇院、形如鳥巢之奧運會主體育場及稜角分明之中央電視台新大樓舉世知名，加上市內其他將建成之代表性建築物，勢將重塑人們的傳統中國意識。現代化建築設計令公共空間及街頭生活煥然一新，為滿佈胡同及庭園之傳統社區創造新平衡。崇文區正處於轉變之核心，同樣面對破舊立新之挑戰。本集團有幸獲此良機，為這個城市中心最繁華地段兼且集商業、文化、娛樂、購物及消閒於一身之社區再添生機。

- ⊙ 火車站
- 6 北京新康家園

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)



北京—竣工時間表			平方米
二零零六財政年度	北京新成文化大廈	商業、寫字樓、停車場	45,005
	北京新怡家園一期	住宅、商業、寫字樓、停車場	149,308
	北京新景家園二期	住宅、商業、寫字樓、停車場	136,936
	北京新康家園三期	商業、寫字樓、停車場	13,123
合計			344,372
二零零七財政年度	北京新怡家園二期	住宅、商業、停車場	76,669
	北京新景家園三期	住宅、停車場	30,894
	北京新裕家園二期	住宅、商業、寫字樓、停車場	36,133
	北京新康家園三期	住宅	6,790
合計			150,486
二零零八財政年度	北京新怡家園二期	住宅、商業	30,471
	合計		

業務回顧

北京



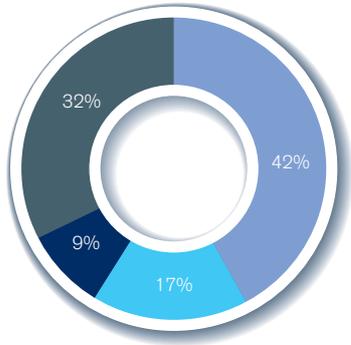
- 火車站
- 地鐵
- 在建地鐵
- 地下通道
- 已落成項目
- 未來兩年落成項目
- 未來發展項目
- 北京新世界家園
- 北京新怡家園
- 北京新景家園
- 北京新裕家園
- 北京新世界中心一期
- 北京新世界中心二期
- 北京萬怡酒店

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)

能於發展成熟且設備完善的社區中心地段購置優質住宅，一直為北京中產人士之夢想。此需求令樓價於過去12個月內急升。本集團之高尚住宅項目北京新怡家園二期完全體現此理想生活方式，為崇文區中最令人夢寐以求之安居之所，於二零零六年五月推出發售後首三個月已售出近四成之單位，同時，以年輕夫婦為對象之北京新景家園二期之1,200個單位已全部售罄。優質商業物業如北京新成文化大廈之需求亦為強勁，當中不少用戶均從事出版、營銷及保健等服務行業。

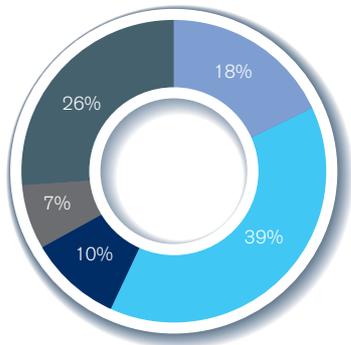
為應付對高尚住宅日漸殷切之需求，北京麗高王府重新裝修八幢住宅公寓，並命名為「麗柏公寓」，以吸引有意於繁華都會內物色豪華歐陸式設計居所，且渴望與國際顯貴為鄰之年青專業人士。

北京作出售之發展項目
總樓面面積 2,498,210 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 其他

北京已落成之投資物業
總樓面面積 343,902 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 酒店
- 其他

物業組合

本集團現有六個主要物業發展項目，總樓面面積為2,498,210平方米。年內已落成可售總樓面面積246,966平方米，包括191,726平方米住宅、9,626平方米商業和45,614平方米寫字樓物業。預期將於二零零七財政年度及二零零八財政年度分別建成150,486平方米及30,471平方米。

投資物業

七個已落成之投資物業，總樓面面積為343,902平方米。

北京新世界中心商場座落於人流繁忙之二環路內崇文區，其租用率已逾90%，而寫字樓亦錄得令人滿意之使用率。

座落於崇文區之北京萬怡酒店，年內錄得逾80%之平均入住率。



業務回顧

天津

天津

面積 : 11,760 平方公里

人口 : 1,040 萬

位置 : 天津



摘要

國務院近日批准了「天津市城市總體規劃(二零零五—二零二零年)」後，天津市從環渤海地區之主要城市，升格成為京津冀經濟區之中心後，最終一躍成為北方經濟中心。在促進西北、北方及東北地區經濟發展方面，天津市擔當著重要之角色。天津已踏出重要之一步，加緊發展其東部沿海的濱海新區，以躍升成為高端生產、研發、航運及國際物流中心。近日，歐洲著名空中客車公司選擇於天津興建其價值超過80億歐羅之A320飛機總裝配廠房，彰顯天津得天獨厚之優勢及強久之工業基礎。

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

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)



天津—竣工時間表			平方米
二零零七財政年度	天津新春花苑三期	住宅、商業	44,490
	合計		44,490

業務回顧 天津

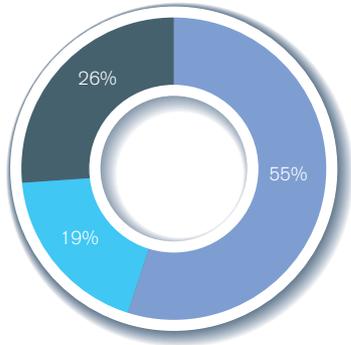


毗鄰天津地鐵1號線之中密度住宅發展項目天津新春花苑三期，於二零零六財政年度開始預售，並獲得空前成功，第一批住宅單位於開售首兩個小時即全部售罄。

天津新世界花園的棕櫚陽光商場已售出逾70%之物業，正面反映出此傳統購物區之人流及商業活動正不斷增加。

天津作出售之發展項目

總樓面面積 118,751 平方米



■ 住宅
■ 商業
■ 其他

物業組合

本集團現有三個主要物業發展項目，總樓面面積為118,751平方米。預期於二零零七財政年度將建成44,490平方米住宅及商業物業。

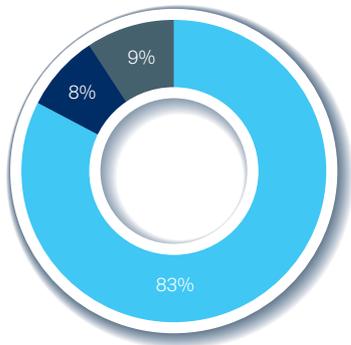
投資物業

兩個已落成之投資物業，總樓面面積為118,548平方米。

天津新世界廣場包括91,562平方米商業及寫字樓物業，錄得85%之整體租用率。

天津已落成之投資物業

總樓面面積 118,548 平方米



■ 商業
■ 寫字樓
■ 其他





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.....」

業務回顧 上海

上海

面積 : 6,340 平方公里

人口 : 1,350 萬

位置 : 上海



摘要

中國二零一零年上海世界博覽會會場已於二零零六年夏季在市中心黃浦江邊動工。這是首屆以城市為主題，以「城市，讓生活更美好」為口號，並作為科技發展、創新與交流之平台之世界博覽會。它將使上海一躍成為長江三角洲以至全國之高科技及資訊科技服務中心。



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

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)

海外資金在上海房地產投資市場扮演重要角色。於二零零五年底，於上海市居住逾一年的海外人士高達100,000名。全球機構投資者持續大手投資收購物業，特別是價值接近十億元的整幢服務式住宅，明顯受到此類物業的租金穩步上升及人民幣進一步升值所吸引。

儘管中央政府全面推行新措施以打擊市場之投機活動及房地產泡沫，上海住宅市場仍持續表現理想，於二零零六年上半年預售單位已超越80,000個，其中內環路以內之新項目僅佔預售總數約10%，而價格超過每平方米人民幣20,000元之物業則僅佔約2%，反映出位於市中心核心地段之豪宅單位具有長遠的投資價值。

業務回顧 上海



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

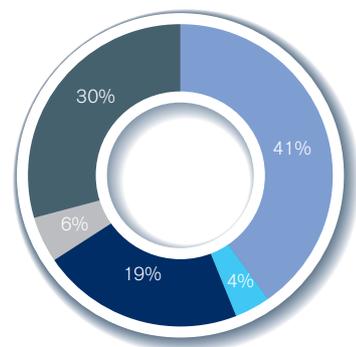
於二零零五年底，海外銀行已於上海設立87家分行及100家代表辦事處。上海作為中國金融中心之地位帶動甲級寫字樓之需求上升。過去一年，甲級寫字樓物業之吸納量便達到550,000平方米。本集團之投資物業旗艦上海香港新世界大廈，位於上海核心商業區淮海中路，至二零零六財政年度底已租出93%。於區內之市場同類物業每月租金已高達每平方米32美元。

上海香港新世界花園之總體規劃已獲有關當局批准。此大型項目座落於上海世博會場北面並直接與世博地鐵線相連，項目發展主要包括豪宅、商業及酒店物業，將成為市中心區黃浦江一帶其中一項最大型之住宅發展項目。

物業組合

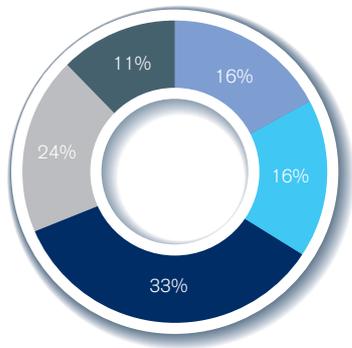
本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積775,915平方米。上海中山廣場三期仍在規劃中，而上海香港新世界花園其餘各期則已動工。上海香港新世界花園將包括一個集住宅、商業、寫字樓及酒店之大規模綜合發展項目。

上海作出售之發展項目
總樓面面積 775,915 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 酒店
- 其他

上海已落成之投資物業 總樓面面積 248,762 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 酒店
- 其他

投資物業

三個已落成的投資物業，總樓面面積為248,762平方米。

受惠於發展成熟之上海房地產市場，上海香港新世界大廈寫字樓樓面之租用率逾90%，而上海華美達廣場之商場部分於回顧年內已全部租出。

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，於回顧年內入住率持續高企。與此同時，上海華美達廣場柏華麗服務式住宅單位亦錄得超過95%之入住率。



業務回顧 大連

大連

面積 : 12,574 平方公里
人口 : 560 萬
位置 : 遼寧省



摘要

大連於過往五年間已穩步成為離岸軟件開發中心，平均每年增長率為50%。市政府預計於二零一二年，大連市軟件和信息服務業總產值將達到人民幣800億元，佔本地生產總值六份之一。除引來主要高科技產品生產商（如IBM、戴爾公司及惠普）之垂青外，其海外投資主要來自日本。目前，大連有超過2,500家日本公司。



大連—竣工時間表

平方米

二零零八財政年度	大連新世界大廈	住宅、商業、酒店、停車場	215,166
	合計		215,166

位於大連市商業區之大連新世界廣場為一項地標性多用途發展項目。由於項目旁邊之步行購物街—天津街經重新發展後再次吸引眾多人流至本區，帶動大連新世界廣場商場獲得空前成功。建於商場裙樓上蓋之大連曼哈頓大廈一座及二座之單位亦快將售罄。

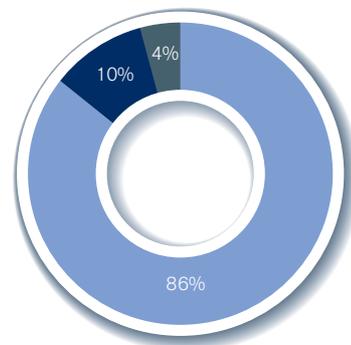
另一項主要發展中之多用途項目大連新世界大廈位於主要商業及辦公區中山路。建於商場裙樓上蓋之酒店樓高四十多層，可飽覽海港美景；而低層酒店大堂高雅華麗，盡顯國際級氣派。

業務回顧 大連



大連作出售之發展項目

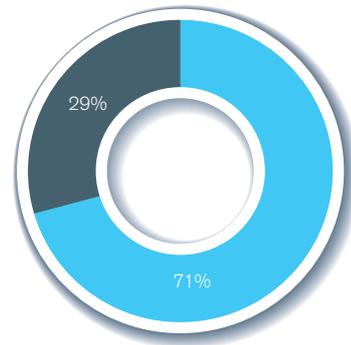
總樓面面積 131,519 平方米



■ 住宅
■ 寫字樓
■ 其他

大連已落成之投資物業

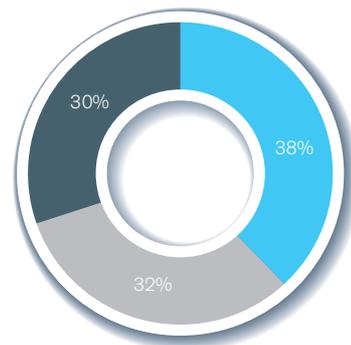
總樓面面積 69,196 平方米



■ 商業
■ 其他

大連發展中之投資物業

總樓面面積 111,960 平方米



■ 商業
■ 酒店
■ 其他

物業組合

兩個主要物業發展項目—大連曼哈頓大廈一、二座及大連新世界大廈，可售總樓面面積131,519平方米；預期將於二零零八財政年度興建215,166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。

業務回顧

瀋陽



瀋陽

面積	: 13,000 平方公里
人口	: 720 萬
位置	: 遼寧省



摘要

瀋陽乃東北三省中最具代表性之城市，其本地生產總值於二零零六年上半年錄得雙位數之增長，充分顯示瀋陽已由國企林立之東北工業心臟地帶，演變至今天之開放型市場經濟體系。數項標誌性的項目如瀋陽市地鐵一號線、奧運體育場及其他市區基建均於去年穩步發展，足證市政府奮力邁進每一步。

業務回顧

瀋陽



-  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

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)

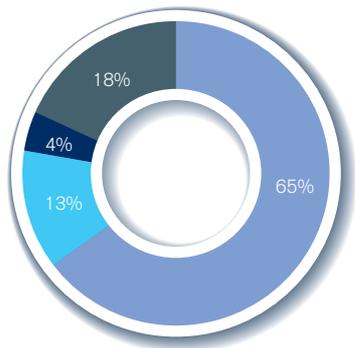
本集團位於瀋陽之旗艦大型社區發展項目瀋陽新世界花園重拾發展動力，現正興建新一期高尚住宅，提供超過1,000個單位。該項目之其餘各期經已全面重新設計，以配合附近地區蓬勃之商業發展，並更好地結合河岸生活方式。

本集團於年初開展位於和平區南京路，毗鄰瀋陽新世界酒店之新型多用途商業項目。該發展項目包括建於商場裙樓上蓋之單幢寫字樓大廈及服務式公寓。

瀋陽—竣工時間表			平方米
二零零八財政年度	瀋陽新世界花園	住宅、停車場	165,082
合計			165,082

瀋陽作出售之發展項目

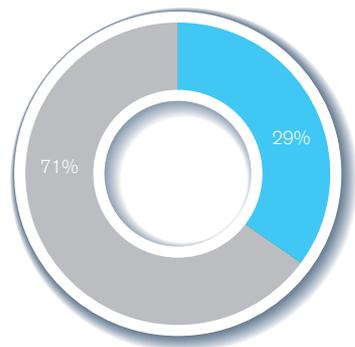
總樓面面積 2,925,659 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 其他

瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積 48,511 平方米



- 商業
- 酒店

物業組合

一個主要物業發展項目，總樓面面積為2,925,659平方米。預期將於二零零八財政年度興建165,082平方米之發展物業。

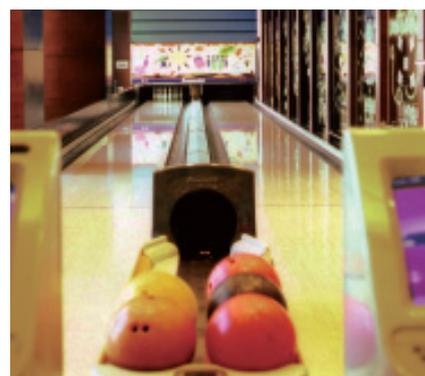
投資物業

瀋陽新世界酒店經翻新後已於二零零六年九月重新開業。





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.....」

業務回顧 武漢

武漢

面積 : 8,494 平方公里

人口 : 850 萬

位置 : 湖北省



摘要

武漢乃公認之華中工業及運輸樞紐。武漢市為保持其領導優勢，計劃於「十一五」規劃期間投入人民幣648億元於新機場大樓、火車站、港口、高速公路及橋樑等基建。國家發展和改革委員會剛批准於市內興建七條地鐵鐵路之計劃。全長共60公里之1號、2號及4號地鐵線將首先於二零零六年至二零一二年間興建。

-  火車站
-  橋樑
-  堤岸
-  17 武漢夢湖香郡
-  18 武漢新世界中心
-  19 武漢常青花園
-  20 武漢新華家園
-  46 武漢新世界國貿大廈

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)



武漢—竣工時間表			平方米
二零零六財政年度	武漢夢湖香郡二期 A	住宅	23,671
	武漢常青花園六期 A	住宅、商業、寫字樓、停車場	81,516
	武漢新華家園三期	住宅、商業、停車場	97,514
	武漢新世界國貿大廈一座	寫字樓	60,366
合計			263,067
二零零七財政年度	武漢夢湖香郡三期	住宅	26,663
	武漢新世界中心	住宅、寫字樓、停車場	239,479
	武漢常青花園六期 B	住宅、商業、停車場	75,642
	合計		341,784
二零零八財政年度	武漢新世界中心	寫字樓	49,432
	武漢夢湖香郡四期 A	住宅	70,000
	武漢常青花園六期 B	住宅	142,001
	武漢新華家園四期	住宅、商業、停車場	61,442
	合計		322,875

業務回顧

武漢



於二零零六年首七個月，武漢之本地生產總值為人民幣1,600億元，比去年上升27%。同期，零售數字錄得人民幣710億元，上升17%。於解放大道兩旁之中心商業區，多個新式大型商場及商業設施正在興建中，以把握該區日漸強勁之消費力。

武漢新世界中心乃座落於解放大道核心商業區繁忙交界之地標式多用途發展項目。此萬眾期待之項目預期於二零零六年底前竣工，當中包括一家五星級酒店、豪華住宅公寓、甲級寫字樓、百貨商場及零售步行街。

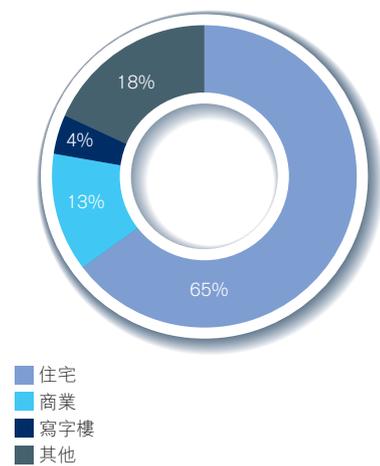
武漢新世界國貿大廈之出租情況十分理想。索尼、美國聯邦快遞、本田、飛利浦及3M等眾多國際企業租戶均認為，這幢由新世界興建及管理之大樓是城中罕見能夠符合他們嚴格要求及具備國際標準之甲級寫字樓。

武漢夢湖香郡一期之銷售報捷，令有意置業之人士對設計新穎之二期更感興趣，近90%之聯排複式單位已於上半年售出。

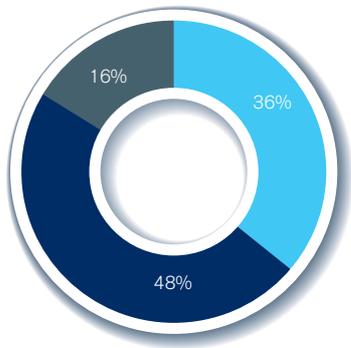
武漢常青花園一直為城中著名之大型住宅社區，其第六期於回顧年內開售，逾600多套住宅單位經已售出。

武漢新華家園乃位於漢口市區內之住宅發展項目，交通便利，切合年輕家庭之需要。第三期小高層住宅於回顧年內推出發售，並幾近售罄。

武漢作出售之發展項目 總樓面面積 2,468,806 平方米



武漢已落成之投資物業
總樓面面積 258,402 平方米



- 商業
- 寫字樓
- 其他

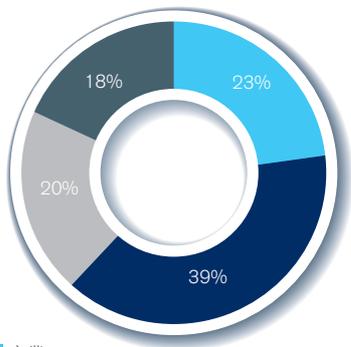
物業組合

四個主要物業發展項目，總樓面面積為2,468,806平方米。年內已落成可售總樓面面積176,344平方米，包括174,627平方米住宅及1,717平方米商業物業。預期將於二零零七及二零零八財政年度分別建成341,784平方米及322,875平方米。

投資物業

現有四個已落成的投資物業項目和兩個發展中的投資物業，總樓面面積分別為258,402平方米及191,156平方米。於回顧年內，已落成武漢新世界國貿大廈寫字樓面積60,366平方米。

武漢發展中之投資物業
總樓面面積 191,156 平方米



- 商業
- 寫字樓
- 酒店
- 其他



業務回顧

濟南

濟南

面積 : 8,154 平方公里
人口 : 590 萬
位置 : 山東省

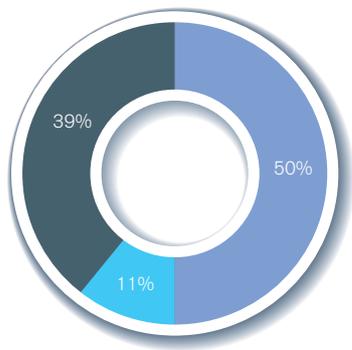


摘要

濟南泉水甲天下，濟南以其悠久歷史、泉水、北面之黃河及南面之泰山而聞名。該市於過去五年錄得平均本地生產總值年增長率14.2%，並於二零零九年主辦第十一屆全運會。市政府深明在加緊進行市中心舊城重建之餘，亦應同時保護遍佈全市之泉水及其文化價值，因此必須建立一套新的價值典範。因此，該市現正率先參與美國能源基金會中國可持續能源項目，發展使用專用車道之公車捷運系統試驗項目，以遠較鐵路為低之成本，提供快捷、站對站、高速的大型運輸網絡。長達13公里之第一期公車捷運系統已於去年開展，預期於一年內能投入運作。

濟南—竣工時間表			平方米
二零零七財政年度	濟南匯泉地王廣場	商業	20,893
	合計		20,893
二零零八財政年度	濟南陽光花園二期	住宅	108,689
	濟南匯泉地王廣場	商業	23,333
	合計		132,022

濟南作出售之發展項目 總樓面面積 540,437 平方米



- 住宅
- 商業
- 其他

濟南陽光花園一期幾近售罄。二期正在籌建中，並將為逾千個家庭提供新型市區住宅單位。濟南匯泉地王廣場座落於市內歷史最悠久之核心商業區，為觸目之新型多用途商業項目，代表濟南現代化之一面，令人拭目以待。項目設計由美國建築師 Benjamin Wood 負責，他以負責上海新天地之設計而著名。匯泉地王廣場的設計概念利用於項目內之泉眼及泉水，發展以泉水為主題之低密度現代式建築，包括蘇豪式樓廂 (loft) 及環環相扣之零售、餐飲及文化主題行人專用走廊，令人耳目一新。

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540,437平方米。預期將分別於二零零七及二零零八財政年度建成20,893平方米及132,022平方米。





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.....」

業務回顧

廣州

廣州

面積 : 7,434 平方公里

人口 : 730 萬

位置 : 廣東省



摘要

隨著中國加入世貿，廣州市之服務業增長迅速，其中金融、物流及展覽服務之發展尤為蓬勃。香港與中國內地訂立更緊密經貿關係安排已踏入第三個年頭，香港投資者於服務行業之投資活動尤為活躍。至今，來自19個國家及地區之47家海外銀行機構已於廣州設立辦事處及加快業務擴充。新白雲國際機場、廣州國際會議展覽中心，及位於黃浦及南沙之深水港均為全新之世界級基建，有助廣州成為區內之金融中心。

-  地鐵
-  火車站
-  擬建地鐵延伸線
(規劃待批准)
-  橋樑
-  廣州東逸花園
-  廣州東方新世界花園
-  廣州凱旋新世界
-  廣州逸彩庭園
-  廣州協和·新世界
-  廣州嶺南新世界家園

(項目詳情，請參見由
170頁起之「主要項目總覽」)



業務回顧

廣州

廣州—竣工時間表			平方米
二零零六財政年度	廣州凱旋新世界二期 B	住宅、商業、停車場	97,607
	廣州逸彩庭園二期 B	住宅、停車場	45,148
	廣州嶺南新世界二期 B2	住宅	29,009
	廣州嶺南新世界二期 C	住宅、商業、停車場	112,923
	廣州新塘新世界花園三期	住宅、商業	73,321
合計			358,008
二零零七財政年度	廣州東逸花園四期	住宅	76,871
	廣州協和•新世界二期	住宅、商業、停車場	52,657
	廣州嶺南新世界二期 D2	住宅、商業、停車場	41,247
	廣州新塘新世界花園四期 A	住宅、商業	34,925
合計			205,700
二零零八財政年度	廣州嶺南新世界二期 D2 及 D3	住宅、停車場	122,939
	廣州新塘新世界花園四期 B	住宅	12,709
合計			135,648





市政府致力將天河區珠江新城發展為城中新商業樞紐，隨著多個新寫字樓及國際品牌酒店項目於未來數年內竣工，這個目標已逐漸成型。不少公司已更樂意於該區開設新辦公室，亦有更多居民選擇入住該區之豪宅。

本集團於珠江新城之地標豪華住宅項目廣州凱旋新世界之價值持續攀升。該項目亦於今年推出其服務式公寓—新凱國際公寓以招徠更多居住於廣州之海外人士。許多來自跨國公司的高級行政人員及領事館職員均現居於此項目內，使之成為廣州具備國際氛圍之優質社區。

座落於天河傳統商業區之廣州協和●新世界二期於二零零五年底推售，獲得空前成功，全部約500套高層住宅單位於推出後數日內旋即售罄。

而同樣位於天河區毗鄰天河公園的廣州東逸花園四期亦大受歡迎。600多套住宅於回顧年內分期發售並幾近售罄。

位於白雲區之廣州嶺南新世界為本集團於廣州最大型之住宅社區項目，一直為該區主要住宅供應來源。區內空氣清新，山清水秀，景色怡人，使該項目得以成為眾多受高等教育之置業人士的首選。於回顧年內，二期C已全部售罄。

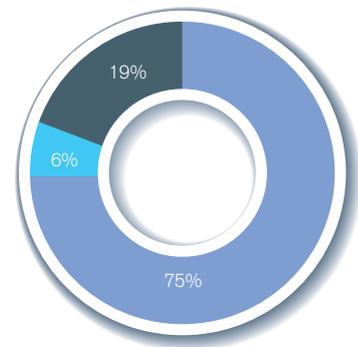
隨着廣州市「東進」步伐的加快，新塘鎮的住宅項目備受矚目，集團於該區域所發展的廣州新塘新世界花園已發展至第四期，第三期之多層公寓開售反應熱烈，於回顧期內已售出逾八成。

業務回顧 廣州

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3,728,542平方米。年內已落成可售總樓面面積208,099平方米，包括住宅及商業物業。預期將於二零零七財政年度建成205,700平方米，並於二零零八財政年度再建成135,648平方米。

廣州作出售之發展項目 總樓面面積 3,728,542 平方米

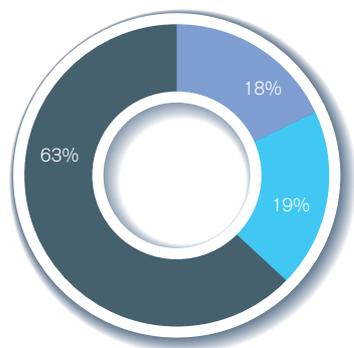


■ 住宅
■ 商業
■ 其他



廣州已落成之投資物業

總樓面面積 283,099 平方米



- 住宅
- 商業
- 其他

投資物業

現有六個已落成的投資物業項目，為總樓面面積283,099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。



業務回顧 珠江三角洲

珠江三角洲

面積 : 28,919 平方公里
人口 : 1,190 萬
位置 : 廣東省



摘要

珠江三角洲一直為廣東省甚至全中國之製造業基地。隨著更緊密經貿關係安排及泛珠江三角洲地區經濟及貿易合作陸續實施，珠三角力圖成為泛珠三角9+2區（九個省份及兩個特別行政區）之領導地區。

- 鐵路
- 高速公路
- 29 廣州新塘新世界花園
- 30 深圳西麗湖發展項目
- 31 深圳新世界倚山花園
- 32 順德新世界中心
- 33 惠陽棕櫚島 Resort
- 34 肇慶新世界花園
- 35 珠海新世界海濱花園
- 36 佛山鄉村俱樂部
- 37 惠州長湖苑
- 49 順德新世界萬怡酒店

(項目詳情，請參見自 170 頁起之「主要項目總覽」)



珠江三角洲—竣工時間表			平方米
二零零六財政年度	深圳新世界倚山花園二期	住宅、商業	6,609
	合計		6,609
二零零七財政年度	惠陽棕櫚島 Resort 五期	住宅	27,912
	珠海新世界海濱花園三期 A	住宅	35,188
	合計		63,100
二零零八財政年度	珠海新世界海濱花園三期	住宅、商業、寫字樓	48,957
	惠州長湖苑二期 B	住宅、商業、停車場	74,930
	合計		123,887

業務回顧 珠江三角洲



其中一項促進大珠三角地區九個城市（包括香港及澳門）緊密交流之主要基建，為一條總長達到600公里之鐵路網絡，將此等城市連接成「一小時城市生活圈」。此網絡為一條形狀如「A」字之鐵路主線，以廣州為中心，連接深圳及珠海，預期於二零零八年底竣工。其餘由主線延伸而建立之支線將連繫區內其他周邊城市。中國四大客運鐵路樞紐之一的新廣州火車站已於去年動工。

深圳新世界倚山花園二期乃本集團於深圳之主要住宅項目。於回顧年內，超過80%之小高層住宅單位已售出，而第三期高層住宅單位現正規劃中。

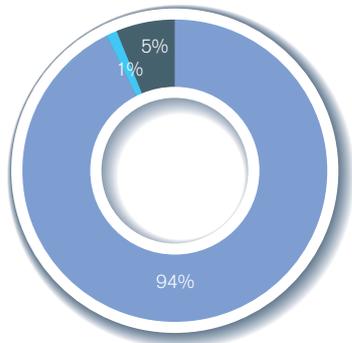
於回顧年度內，惠州長湖苑二期A已售出約65%的單位。蜆殼與中國海洋石油總公司成立總投資43億美元之石油化工合營企業，帶動該市之經濟向好，惠州於過去數年吸引了眾多來自外省的發展商進駐。

座落於惠陽市之棕櫚島Resort，為珠三角最佳及最熱門之國際級高爾夫球渡假勝地之一。除擁有27個洞之高爾夫球場外，其豐富的康樂設施例如水療、有機農莊、天文館及野戰練習場等已使其成為真正家庭渡假勝地。渡假村內的棗林徑二期連湖景別墅及公寓式住宅，在正式發售前已深獲來自包括深圳之球會會員及投資者的特別垂青。

於回顧年內，珠海新世界海濱花園二期已售出逾90%之單位。第三期已開始籌建，預期有關住宅單位亦將廣受市場歡迎。

珠江三角洲作出售之發展項目

總樓面面積 2,262,955 平方米



■ 住宅
■ 商業
■ 其他

物業組合

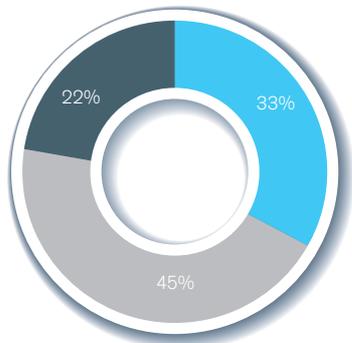
該物業組合包括八個主要物業發展項目，總樓面面積2,262,955平方米，年內已落成可售住宅樓面面積共3,510平方米。預期將分別於二零零七財政年度及於二零零八財政年度建成63,100平方米及123,887平方米。

投資物業

現有有三個已落成投資物業項目，總樓面面積為81,012平方米。

珠江三角洲已落成之投資物業

總樓面面積 81,012 平方米



■ 商業
■ 酒店
■ 其他



業務回顧 海口

海口

面積 : 2,304 平方公里
人口 : 160 萬
位置 : 海南省



摘要

海口港已於今年夏季開始擴建，以便容納國際郵輪。於二零零六年六月，該市亦宣佈計劃於二零零六年後在海南省東岸興建長達300公里之鐵路，連接海口及三亞市（著名南部熱帶渡假城市），令來往兩地之時間由超過三小時縮減至約80分鐘。此等基建工程無疑將加強海口的旅遊業，使之成為遊客勝地。

海口—竣工時間表

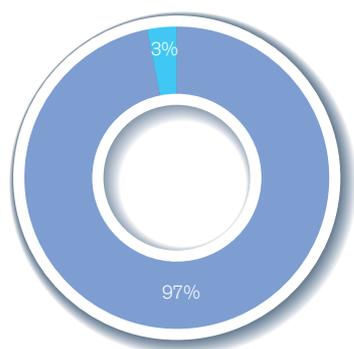
平方米

二零零七財政年度	海口新世界花園二期	住宅	77,716
	合計		77,716

本集團現有的渡假式住宅發展項目海口新世界花園，提供渡假式生活享受及專業物業管理服務，為本地及外省二次置業人士之首選。本集團亦於二零零五年十一月收購一幅市中心沿海用地，將用作發展成與現有城區融合一體的海濱衛星城。該址位於市內正北方，與市中心區相隔海口灣對望，並由具有六條行車線之世紀大橋直接連接市中心商業區。該發展項目之地塊面積約2.2平方公里，三面由瓊州海峽所環繞。根據該項目之初步總體規劃設計，地塊之南面將發展為公眾旅遊勝地，包括漁人碼頭、觀光塔、海濱長廊、遊艇碼頭、會展中心、酒店及餐飲區等眾多活動中心。

海口作出售之
發展項目

總樓面面積 209,597 平方米



■ 住宅
■ 其他

物業組合

該組合包括一個物業發展項目，樓面面積209,597平方米，預期於二零零七財政年度建成77,176平方米的住宅物業。



業務回顧

成都

成都

面積 : 12,390 平方公里

人口 : 1,040 萬

位置 : 四川省



摘要

以茶館文化及休閒生活方式而聞名的四川省省會成都，現時已蛻變成為發展一日千里之城市。在中央政府大力推動西部發展策略下，成都已成為企業西部創業之理想起步點。大型跨國企業如微軟及畢馬威等窺準此朝氣蓬勃之城市正帶動周邊眾多西部省份迅速增長亦紛紛於此地設立辦事處。

本集團於年初收購一幅土地用以發展一項大型住宅社區項目。該項目位於成都南部風景秀麗的府河之旁，毗鄰興建中、將於二零一零年啟用之成都地鐵一號線車站。此大型項目佔地近100萬平方米，整個項目之沿河區域均提供了絕佳的山水及市區景觀。項目第一期包括多種富現代設計風格之聯排別墅，中層及高層住宅大廈，有關的建築工程經已籌劃展開中。

業務回顧

長沙及貴陽

摘要

「中部崛起」已成為中央政府的戰略性規劃，華中地區六個省份（包括湖南）勢將成為下一個驅動國家經濟增長之火車頭。商務部已訂下目標，在未來三年吸引超過一萬家海外及內地沿海地區企業投資於中部省份。二零零六年九月，湖南省省會長沙市成功舉辦首屆中國中部貿易投資博覽會，使長沙成為全國注目焦點。

於回顧年內，本集團新購入長沙雨花區一幅毗鄰二環路之土地。此項目土地面積約為45萬平方米，將會發展成為長沙市的標誌性大型社區，初步開發規劃擬包括有豐富水景的豪華中層及高層住宅大廈，和諧有致，地區性購物中心及酒店等商業配套設施。

摘要

自二零零一年起，貴陽市開始戰略性發展距離該市西北面6.5公里之金陽新區，以舒緩四周地勢山巒起伏之市中心人口壓力及發展樽頸。至二零二零年，金陽新區規模將達到40平方公里，並會成為貴陽市經濟發展的新增長區。貴陽市現時設有兩條連接新區及市中心之主要高速公路，市政府及貴州大學均已遷至該新區。預期該區將於第十一個五年計劃期間全速發展。

於回顧年內，本集團已收購一幅位於金陽新區之新發展地塊，佔地約200萬平方米，為現時該新區內最大之單一私人發展土地。

長沙

面積	: 11,800 平方公里
人口	: 600 萬
位置	: 湖南省



貴陽

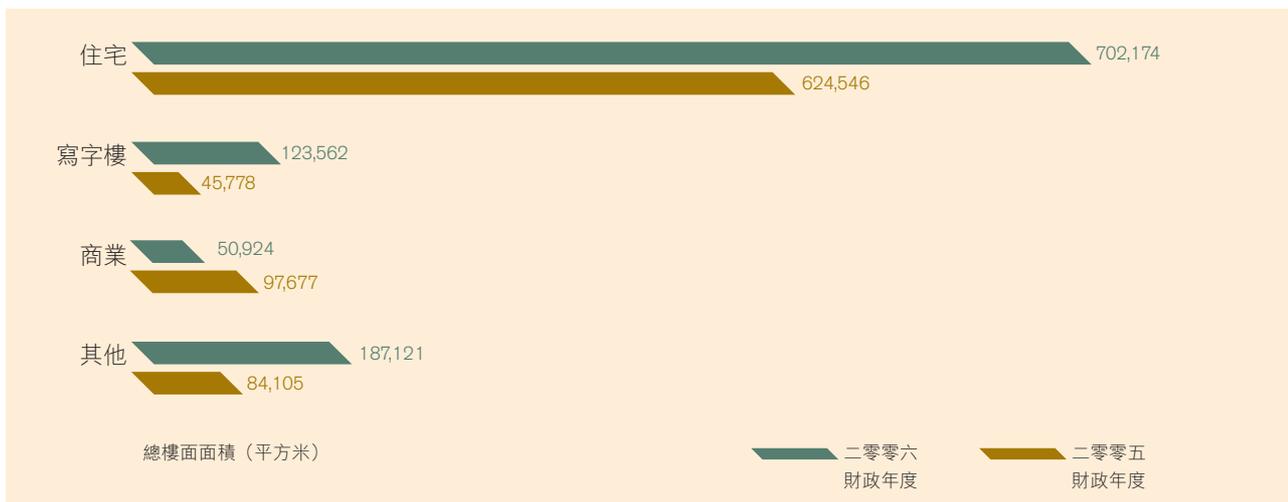
面積	: 8,034 平方公里
人口	: 340 萬
位置	: 貴州省



落成總樓面面積 (以地區劃分)



落成總樓面面積 (以用途劃分)



二零零六財政年度業績回顧

於二零零六財政年度，本集團錄得溢利7億4千1百萬港元，較去年同期增加346%。三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營的應佔經營溢利均錄得大幅增長。物業銷售錄得應佔經營溢利224,900,000港元，按年增加34%。租賃業務為本集團帶來顯著貢獻，其應佔經營溢利錄得66%之按年增長，達249,600,000港元；酒店經營錄得應佔經營溢利為23,300,000港元。

應佔經營溢利分析

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	重列 千港元
物業銷售	224,853	167,211
租賃業務	249,596	150,650
酒店經營	23,298	(34,843)
物業管理服務	(2,111)	(3,033)
其他	(2,027)	(1,575)
除撥備及融資成本		
前應佔經營溢利	493,609	278,410
投資物業公平值增加	373,199	—
收購附屬公司及共同控制		
企業權益時所收購		
淨資產值之公平值超逾		
收購成本之差額	135,513	46,853
撥備回撥	47,569	93,970
撥備	(7,018)	(54,956)
稅務賠償保證	34,773	—
商譽減值	(26,955)	—
融資成本—項目貸款	(157,246)	(108,106)
應佔經營溢利	893,444	256,171
融資成本—企業的貸款	(91,280)	(31,249)
企業行政支出	(111,481)	(109,157)
匯兌虧損淨額	(62,015)	(204)
銀行及其他利息收入	111,844	50,464
股東應佔溢利	740,512	166,025

物業銷售及租賃業務

於二零零六財政年度，本集團已落成發展項目總樓面面積共707,043平方米，較去年同期增加12%，分佈於北京、廣州、武漢、南京及珠江三角洲五個地區。

於回顧年度內，物業銷售總樓面面積為765,774平方米，為本集團帶來約42億港元銷售總額。於二零零六財政年度售出的總樓面面積較二零零五財政年度輕微上升。於二零零六財政年度落成之發展項目總面積中，超過八成已經售出。而截至二零零六年六月三十日的存貨為384,796平方米總樓面面積。

由於落成面積及銷售量均錄得上升，推動本集團物業銷售之應佔經營溢利得以改善，而平均毛利率亦維持於穩定水平。

二零零六財政年度	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
已落成的發展項目			
北京新成文化大廈	C, O	36,692	70%
北京新怡家園一期	R, C, O	115,821	70%
北京新景家園二期	R, C, O	94,453	70%
武漢常青花園六期A	R, C	67,111	60%
武漢夢湖香郡二期A	R	23,671	70%
武漢新華家園三期	R, C	85,562	60%
南京新世界中心二期	R	72,124	92%
廣州嶺南新世界二期C	R	90,722	60%
廣州嶺南新世界二期B2	R	6,789	100%
廣州逸彩庭園二期B	R	40,234	60%
廣州新塘新世界花園三期	R	70,354	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	3,510	90%
總計		707,043	

R：住宅
C：商業
O：寫字樓
P：停車場

管理層討論與分析

於二零零六財政年度，本集團之投資物業組合增加356,738平方米樓面面積，主要來自武漢新世界國貿大廈一座餘下樓層、廣州凱旋新世界服務式公寓及商場之落成。

於回顧年度內，租賃業務為本集團帶來穩定的應佔經營溢利。受惠於北京蓬勃之租賃市場，本集團之主要投資物業－北京新世界中心帶來日益豐厚的貢獻。而上海的寫字樓需求持續不斷，則令上海香港新世界大廈為本集團帶來之貢獻錄得滿意增長。此外，武漢新世界國貿大廈亦開始為本集團帶來正值貢獻。

二零零六財政年度 已落成的投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新成文化大廈	P	8,313	70%
北京新康家園三期	C, O, P	13,123	70%
北京新怡家園一期	P	33,487	70%
北京新景家園二期	C, P	42,483	70%
武漢新世界國貿大廈一座	O	60,366	100%
武漢常青花園六期B	O, P	14,405	60%
武漢新華家園三期	P	11,952	60%
南京新世界中心二期	P	19,601	92%
廣州凱旋新世界二期B	R, C, P	97,607	91%
廣州嶺南新世界二期C	C, P	22,201	60%
廣州嶺南新世界二期B2	R	22,220	100%
廣州逸彩庭園二期B	P	4,914	60%
廣州新塘新世界花園三期	C	2,967	60%
深圳新世界倚山花園二期	C	3,099	90%
總計		356,738	

本集團計劃於二零零七財政年度落成總樓面面積大約1,000,000平方米的物業。二零零六年七月至九月，本集團已售出及預售總樓面面積合共320,000平方米的物業。

將於二零零七 財政年度 落成的物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C, P	76,669	70%
北京新景家園三期	R, P	30,894	70%
北京新裕家園二期	R, C, O, P	36,133	70%
北京新康家園三期	R	6,790	70%
天津新春花苑三期	R, C	44,490	60%
濟南匯泉地王廣場	C	20,893	51%
武漢新世界中心	R, C, O, P	239,479	100%
武漢夢湖香郡三期	R	26,663	70%
武漢常青花園六期B	R	61,237	60%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
廣州東逸花園四期	R	76,871	100%
廣州協和•新世界二期	R, C, P	52,657	40%
廣州嶺南新世界二期D2	R, C, P	41,247	60%
廣州新塘新世界花園四期A	R, C	34,925	60%
惠陽棕櫚島Resort五期	R	27,912	59%
珠海新世界海濱花園三期A	R	35,188	100%
海田口新世界花園二期	R	77,716	60%
總計		930,970	

位於繁華商業區內，總樓面面積300,000平方米的武漢新世界中心將於二零零七年落成。另外，新世界中國地產亦已展開兩項大型項目。第一項是位於中國2010年上海世界博覽會場址旁，總樓面面積500,000平方米之上海香港新世界花園。第二項是位於大連金融中心區，總樓面面積200,000平方米之大連新世界大廈。展望未來，新世界中國地產將會全速發展旗下各項業務。

酒店經營

本集團目前擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。於回顧年度內，北京萬怡酒店之平均房租及上海巴黎春天大酒店之出租率均有大幅改善。

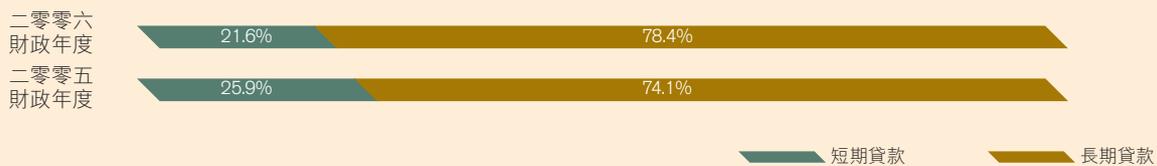
酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
總計	1,790

瀋陽新世界酒店已於二零零六年九月重新開業。於回顧年度內，本集團有兩間酒店正在武漢及大連興建中，該兩間酒店於二零零七年落成後，將會進一步擴大本集團之酒店組合。

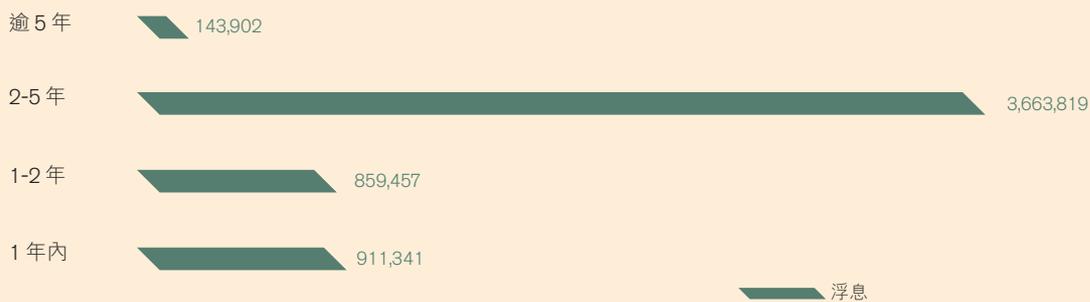
投資物業公平值增加

採納新訂會計政策導致有關投資物業公平值的變動已於收益表內確認。於二零零六財政年度，投資物業之公平值增加總額達861.9百萬港元，其中本集團應佔除稅後淨額合計373.2百萬港元，武漢新世界國貿大廈一座、上海香港新世界大廈及北京新世界中心為此收益之主要貢獻來源。

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



收購附屬公司及共同控制企業權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額

於二零零六財政年度，本集團增加其於惠陽棕櫚島Resort及佛山鄉村俱樂部之權益。收購應佔淨資產值之公平值超逾收購代價之差額指收購之負商譽。於二零零六財政年度負商譽由二零零五財政年度之46.9百萬港元增加至135.5百萬港元。

匯兌虧損淨額

自2005年7月人民幣開始增值以來，本集團以港元持有之外幣貨幣資產淨值面臨即時貶值，因兌換為人民幣供中國營運使用之資金資源相應減少。匯兌差額作為匯兌虧損淨額變現，於二零零六財政年度達62.0百萬港元。

融資成本

項目的融資成本由於因落成項目的數目增加而導致利息上升及已列作開支的借貸成本較高，故於二零零六財政年度上升45%至157,200,000港元。

流動資金及資金來源

於二零零六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達2,851,900,000港元（二零零五年六月三十日：6,351,900,000港元）。現金及銀行存款減少，主要是由於擴展土地儲備及物業發展組合至新地區（包括成都、長沙及貴陽）而增加的營運資金支出所致。

於二零零六年六月三十日，資產負債比率（按負債淨額除以總權益計算）由二零零五年六月三十日之零微升至12.8%。於二零零六年六月三十日，本集團之綜合負債淨額達3,098,400,000港元（二零零五年六月三十日：零）。

本集團於二零零六年六月三十日之銀行及其他借貸合共為5,950,200,000港元（二零零五年六月三十日重列：5,319,300,000港元），當中22%、14%、62%及2%分別於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。

於二零零六年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共1,002,600,000港元（二零零五年六月三十日：462,100,000港元）。

本集團於二零零六年六月三十日之資本開支承擔為781,459,000港元（二零零五年六月三十日：153,895,000港元），其中673,459,000港元在資產負債表中列為已訂約但未撥備，及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（二零零五年六月三十日：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／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117,100,000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

於二零零六年六月三十日，本集團或然負債約1,279,322,000港元（二零零五年六月三十日：2,057,808,000港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債下跌反映本集團一直致力減少依賴銀行借貸所產生之負債為其物業項目提供資金。

於二零零六年六月三十日，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407,066,000港元（2005年：388,535,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於二零零六年六月三十日，本集團之物業、廠房及設備534,049,000港元（二零零五年六月三十日：588,792,000港元）、投資物業1,651,688,000港元（二零零五年六月三十日：767,186,000港元）、土地使用權139,900,000港元（二零零五

年六月三十日：137,472,000港元）、發展中將完成物業53,577,000港元（二零零五年六月三十日：328,425,000港元）及銀行存款489,671,000港元（二零零五年六月三十日：817,517,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於二零零五年六月三十日，974,721,000港元之發展中待完成物業已抵押作短期貸款之抵押品。該筆短期貸款已於年內悉數償還。

僱員及酬金政策

於二零零六年六月三十日，本集團之全職僱員共3,124名。員工相關成本合共為141,500,000港元（二零零五年重列：129,700,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

年內，本集團以代價合共約29,900,000港元收購廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司（「廣盛房產」）約24.9%及廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司（「廣盛投資」）約4.9%有效權益。於收購後，本集團分別實益擁有廣盛房產及廣盛投資約59%和39%權益。廣盛房產的主要業務為發展、銷售及租賃位於中國惠陽區之棕櫚島渡假村內之住宅物業，而廣盛投資則於棕櫚島經營哥爾夫球會業務。

於二零零六年三月二十日，本集團以代價456,600,000港元收購榮山國際鄉村俱樂部有限公司（「榮山」，本集團擁有27.5%權益之接受投資公司）額外65%股權及相關股東貸款。榮山透過其附屬公司主要在中國佛山從事物業發展及經營高爾夫球會。

於二零零六年五月十五日，本集團按總代價約480,800,000港元，收購成都市心怡房地產開發有限公司之60%股權，該公司持有成都市一個發展項目之土地使用權。

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。董事會勢必致力遵守企業管治的原則以及採納完善的企業管治守則，使之與法律及商業標準一致，尤其著重於內部監控、公平披露及對股東的問責性幾方面。

除於以下「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12名董事所組成，其中包括8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64頁至第67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，並且須定期由股東重選。根據守則條文之規定，本公司已於二零零五年十一月二十九日舉行之股東週年大會對組織章程細則作出修訂，規定董事每三年須最少輪值告退一次，以及每名新委任董事須根據本公司組織章程細則於其委任後首個股東大會上由股東重選。

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，彼等自二零零六年一月一日起初步任期為三年，並須根據本公司組織章程細則最少每三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六次全體董事會會議。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)	6/6
杜惠愷先生(副主席)	2/6
鄭家成先生	6/6
梁志堅先生	3/6
周桂昌先生	1/6
周宇俊先生	6/6
方承光先生	3/6
顏文英小姐*	3/6
非執行董事	
符史聖先生	1/6
獨立非執行董事	
鄭維志先生	6/6
田北俊先生	6/6
李聯偉先生	6/6

* 於二零零六年一月十七日獲委任

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，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之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。

董事會委員會

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、鄭家成先生及周宇俊先生。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三次會議。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	3/3
田北俊先生	3/3
李聯偉先生	3/3

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此等薪酬政策，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。

薪酬委員會於年內舉行兩次會議。在會議上，委員會同意訂立一名新委任董事的服務合約。彼等亦考慮及採納本公司之薪酬政策，並就本財政年度董事袍金金額向董事會提供建議。

薪酬委員會個別成員之會議出席率載列於下表：—

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
周宇俊先生	2/2
鄭維志先生	2/2
田北俊先生	1/2
李聯偉先生	2/2

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之標準守則》（「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規定須訂明條款不遜於標準守則中有關僱員買賣本公司證券之書面指引。

本公司並無根據此項守則條文規定制定僱員指引，但已將證券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98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5,384,000港元及1,063,000港元，均已於本集團截至二零零六年六月三十日止年度之綜合利益表內計提撥備。

(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、報章公佈、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。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。本集團於二零零六年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(五十九歲)

鄭博士於一九九九年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、大福證券集團有限公司、新世界移動控股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、義榮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、中華人民共和國第十屆全國政協委員。於二零零一年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭家成先生之長兄及杜惠愷先生之妻舅。

副主席

杜惠愷先生 太平紳士(六十二歲)

杜先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。彼現為新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司及新世界移動控股有限公司之副主席。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。杜先生自一九九五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。於二零零五年五月，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及鄭家成先生之姐夫。

執行董事

鄭家成先生(五十四歲)

鄭先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。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及杜惠愷先生之妻舅。

**梁志堅先生 (六十七歲)**

梁先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事，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 (六十四歲)

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

周宇俊先生 (五十九歲)

周先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界移動控股有限公司及義榮企業有限公司之董事。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三十年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。

董事簡介



方承光先生 (五十八歲)

方先生於二零零三年一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及CTF Hotel Holdings, Inc.之業主代表。方先生於一九七八年加入新世界集團，並於一九八三年至一九九七年期間出任新世界酒店(國際)有限公司之執行董事，現掌管本公司及新世界集團的酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾三十年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

顏文英小姐 (四十歲)

顏小姐於二零零六年一月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼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。彼於一九九九年加入本集團，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有十九年以上經驗。在未加入本集團前，顏小姐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。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 (五十八歲)

鄭先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼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，亦為香港多間上市及非上市公司之非執行董事，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、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)及星展銀行(香港)有限公司。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。彼現為香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事、外匯基金諮詢委員會委員，及曾任香港總商會主席。鄭先生熱衷於公共事務管理，現身兼香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。彼亦為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。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紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。



田北俊先生

李聯偉先生

符史聖先生

田北俊先生 (五十九歲)

田先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。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。田先生自一九八八年起出任立法會議員，一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學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 (五十七歲)

李先生於二零零四年十二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、香港華人有限公司及Overseas Union Enterprise Limited 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及律師紀律委員會，此外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 (五十七歲)

符先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之非執行董事。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二十年以上經驗。

高級管理人員簡介



後排從左至右：張澤麟／林兆峰／劉松燦／梁焯佳／周林祥／區焯銓／耿樹森／潘立夫
前排從左至右：范佐國／周宇俊／顏文英

范佐國 (六十二歲)。范先生為本集團之助理總經理，專責監督本集團在武漢、長沙及成都的項目。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三十五年以上的經驗，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。范先生於一九九二年加入新世界集團，一九九三年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在一九九七年九月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理。

周宇俊 (五十九歲)。周先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界移動控股有限公司及義榮企業有限公司之董事。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三十年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。

顏文英 (四十歲)。顏小姐於二零零六年一月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼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。彼於一九九九年加入本集團，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有十九年以上經驗。在未加入本集團前，顏小姐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。顏小姐為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

張澤麟 (四十四歲)。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二十年以上經驗。張先生於一九九四年加入新世界集團。

林兆峰 (三十五歲)。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十年以上經驗。林先生於一九九四年加入本集團。林先生現為第九屆惠州市政協委員、珠海市政協第六屆經濟委員會決策顧問及珠海市青年聯合會常務委員。

劉松燦 (五十九歲)。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二十年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、第十、第十一及第十二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。劉先生於一九九六年加入本集團。

梁煒佳 (五十一歲)。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，於一九八六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九年。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。梁先生一九九三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。

周林祥 (四十七歲)。周先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於上海之項目。周先生持有澳洲 Curtin University of Technology 之商業學士學位，並為澳洲會計師公會與香港會計師公會的註冊會計師。周先生於國際酒店業務及房地產發展方面擁有二十年以上經驗。周先生於一九八九年加入新世界集團。

區煒銓 (五十九歲)。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三十年以上經驗。區先生為第十屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會常務理事及北京僑資企業協會常務理事。區先生於一九九五年加入本集團。

耿樹森 (四十三歲)。耿先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於廣州及貴陽之項目。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二十年以上經驗。耿先生為廣州海外聯誼會副會長。耿先生於一九九九年加入本集團。

潘立夫 (四十五歲)。潘先生為本集團之助理總經理。潘先生於一九八四年加入新世界集團，期間曾任新世界發展集團屬下多家酒店之財務總監，於一九九四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。潘先生現為第十一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。

新世界中國地產一直熱心參與各類型企業公民活動，積極參與全國的公益事業，充分體現企業以社會所需為己任的承諾。我們亦籌辦和參與多項社區及文化活動，豐富社群文化生活，推動建立友愛和諧的社會。

志願工作

廣州

新世界集團於香港早已經成功組成一支企業義工隊，新世界中國地產（廣州）以此為借鏡，亦於二零零六年七月成立本身的企業義工隊，致力服務當地社區有需要之人士。



新世界中國地產企業義工隊成立後短短一個月內，經已舉辦了兩項義工服務活動，首先探訪廣州芳村區的長者之家，然後再為139名從未曾有機會於觀光船上一睹羊城珠江沿岸風光的單身長者，安排遊覽船夜遊珠江美景。

公益慈善

廣州

新世界中國地產（廣州）及當地員工捐助廣州慈善總會合共人民幣25萬元，用作支持賑濟二零零六年八月遭受颱風吹襲之廣東南部災民。

天津

新世界中國地產（天津）於二零零六年五月在天津新世界花園舉辦了「愛心助殘」活動，捐助天津市殘疾人聯合會人民幣100萬元，用作支持多項殘疾人士復康計劃。

順德

順德新世界中心員工於二零零六年九月下旬為該項目住戶及商舖租戶安排探訪廣東省佛山市順德區殘疾兒童中心。該活動不單止為殘疾兒童帶來歡笑，更為他們帶來如家庭般的溫暖與關懷。



惠陽

棕櫚島Resort於二零零六年一月舉辦「聯合國兒童基金會慈善哥爾夫球邀請賽」，合共籌得25萬港元，協助聯合國兒童基金會多項改善中國內地貧困兒童福利的計劃。

惠州

惠州長湖苑於二零零六年上半年向惠州市慈善總會屬下之慈善基金捐贈合共人民幣25萬元款項。另外，又捐助惠州長湖苑小學人民幣16萬元，以進一步改善其教學設施。



香港

新世界中國地產的香港總部辦事處於二零零六年九月二十九日參與香港公益金舉辦的「公益服飾日」，資助開發及改善「家庭及兒童福利服務」。捐款同事可穿著便服上班，以示關懷有需要人士。

社區活動

北京

新世界中國地產(北京)與崇文區北京新景家園居民於二零零六年二月攜手合辦「元宵燈會」活動，一同慶祝農曆新年。

廣州

二零零六年一月，新世界中國地產(廣州)辦公室協助本集團於當地六個社區的住戶成立藝術表演團體，透過自行編排和演出的舞蹈、戲劇、歌曲及其他表演節目，為他們所居住的社區帶來歡樂和諧，亦成功建立住戶的歸屬感。



獨立非政治

志願組織「兒童國際夏令村」致力宣揚和平教育及跨文化友誼，其中的國際夏令營計劃專為13至15歲兒童提供一連串別具特色兼富有教育意義的群體活動，以加深兒童對不同種族文化的了解和認識。該組織於二零零六年夏季舉辦首屆中國夏令營，並選址本集團的廣州嶺南新世界家園作為活動基地。新世界中國地產在廣州六個社區內合共15個家庭獲挑選負責為30名來自全球各地不同國家的兒童提供膳宿。

目錄

財務資料

- 73** 董事會報告書
- 98** 核數師報告書
- 財務報表
- 99** 綜合收益表
- 100** 綜合資產負債表
- 102** 資產負債表
- 103** 綜合現金流量報表
- 104** 綜合權益變動報表
- 106** 財務報表附註
- 169** 財務概要

董事會欣然提呈截至2006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44。

財務報表

本集團截至2006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99至第168頁之財務報表內。

股息

本公司董事議決，建議向於2006年11月21日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2006年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元（2005年：每股0.03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2006年12月22日或前後派付。

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274,000港元（2005年：3,479,000港元）。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士
杜惠愷先生
鄭家成先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐 (於2006年1月17日獲委任)
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，鄭家成先生、方承光先生及鄭維志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一年內可由本公司終止而需作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

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

關連交易

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，協議有效期為三年，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2006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77,454,000港元（2005年：177,226,000港元）、75,194,000港元（2005年：119,584,000港元）及21,298,000港元（2005年：無）。

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號新世界大廈第一期9樓總樓面面積為9,375平方呎的辦公室物業，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期兩年。月租為253,125港元，另加管理費及空調費每月為32,813港元。截至2006年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為3,432,000港元（2005年：零）。

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號新世界大廈第一期33樓總樓面面積為1,296平方呎的部分辦公室物業，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期兩年。月租為34,992港元，另加管理費及空調費每月為4,536港元。截至2006年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為474,000港元（2005年：零）。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。

(2) 瀋陽租賃協議

(a) 於1995年8月15日，瀋陽新世界酒店有限公司（「瀋陽酒店」，作為業主）與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（「1995年瀋陽租賃協議」），租賃位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號瀋陽新世界酒店附樓第一及第二層購物商場，租用面積8,320平方米，為期十年。於訂立1995年瀋陽租賃協議時，瀋陽酒店為本集團擁有70%股權之共同控制企業，其後本集團於2003年5月30日增持瀋陽酒店30%股權，瀋陽酒店遂成為本集團的全資附屬公司。瀋陽百貨是新世界發展之間接全資附屬公司。

年租取下列之較高者：(i)截至1996年8月14日、1997年8月14日及1998年8月14日止各年度分別為人民幣8,000,000元、9,000,000元及10,000,000元，在直至2005年8月14日為止七年內，每年增加6%；及(ii)瀋陽百貨在截至1998年8月14日為止三個年度各年賺取之（除增值稅後）銷售收益總額之4%；及直至2005年8月14日為止七年內每年銷售收益總額之5%。截至2006年6月30日止年度，根據1995年瀋陽租賃協議收取的租金總額為13,382,000港元（2005年：13,320,000港元）。

(b) 於2000年11月8日，瀋陽酒店（作為業主）與瀋陽百貨（作為租戶）訂立租賃協議（「2000年瀋陽租賃協議」），租賃瀋陽新世界酒店附樓第三層購物商場，租用面積690平方米，由2000年12月1日起至2005年11月30日止為期五年。

截至2001年11月30日止首年之年租為人民幣987,000元，在直至2005年11月30日止四年內，每年增加6%，免租期由2000年12月1日起至2001年1月31日止。截至2006年6月30日止年度，根據2000年瀋陽租賃協議收取的租金總額為1,315,000港元（2005年：1,138,000港元）。

關連交易 (續)

B. 租賃協議 (續)

(2) 瀋陽租賃協議 (續)

(c) 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）與瀋陽百貨（作為租戶）訂立租賃協議（「2006年瀋陽租賃協議」），租賃瀋陽新世界酒店第一至第四層之部分，租用面積13,976平方米，租期由2006年5月1日起初步為期三年，並可於租期屆滿後每次續租三年。2006年瀋陽租賃協議的詳情已載於本公司於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2006年6月30日止年度，根據2006年瀋陽租賃協議已收取的款項總額為2,885,000港元（2005年：零）。

(3) 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（「新世界安信」，作為業主）與新世界發展的間接全資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一至第四層，租用面積31,800平方米，由2004年3月15日至2024年3月14日止為期二十年。

年租取下列之較高者：(i)第一至十年為每年人民幣26,375,000元，第十一至十三年為每年人民幣27,090,000元，第十四至十七年為每年人民幣28,100,000元，第十八至二十年為每年人民幣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2006年6月30日止年度，已收取的租金及管理費總額達29,177,000港元（2005年：28,668,000港元）。

(4) 大連租賃協議

於2003年12月13日，本集團持有88%的附屬公司大連新世界廣場國際有限公司（「大連廣場」，作為業主）與新世界發展的間接全資附屬公司大連新世界百貨有限公司（「大連百貨」，作為租戶）訂立租賃協議，租賃中國大連市中山區天津街大連新世界廣場第一至第五層及第六至第七層部分樓面，以及第一層地庫，租用面積26,845平方米，由2002年10月18日至2022年10月17日止為期二十年。

月租取下列之較高者：(i)2004年1月1日起每平方米人民幣30元，由2007年1月1日起另加大連百貨銷售收益總額（「銷售收益總額」）之3%；及(ii)銷售收益總額之5%。免租期由2002年10月18日起至2003年12月31日止。

於2004年11月26日，大連廣場與大連百貨訂立一項補充協議，據此，雙方同意終止租賃大連新世界廣場第七層合共312平方米，而大連百貨將額外租賃大連新世界廣場第六層5,501.33平方米的面積。就新租賃面積而應付的租金為以下兩項的較高者：(i)由2005年3月15日起基本租金為每平方米人民幣20元，由2007年1月1日起另加大連百貨在新租賃面積內經營所得的銷售收益總額3%；或(ii)銷售收益總額5%，而免租期直至2005年3月14日為止。大連租賃協議及該項補充協議（統稱為「大連租賃協議」）的詳情載於本公司於2003年12月13日及2004年11月26日刊發的公佈內。

截至2006年6月30日止年度，根據大連租賃協議已收取的租金總額為9,903,000港元（2005年：9,287,000港元）。

C. 公司擔保

- (1) 於2002年7月25日，本公司當時擁有57%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司（「上海華美達」）獲兩間銀行給予為期五年為數10,000,000美元及人民幣300,000,000元之貸款額度。該貸款額度用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額度時，本公司分別就上海華美達在貸款額度項下需承擔之全部責任及負債，以及上海華美達廣場之落成提供擔保，並承諾落實有關完成建設之所需融資。上述貸款額度已進一步延長三年至2010年6月30日。

於2003年6月24日，上海華美達（當時擁有61.75%股權之附屬公司）獲一間銀行給予另一項為期五年為數人民幣100,000,000元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在上述貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由本公司擔保。

於2004年12月15日，上海華美達（當時擁有64.88%權益之附屬公司）獲批一項為期直至2007年7月31日的多種貨幣貸款額度，總本金額為80,000,000港元，作為上海華美達用於為上海新華美大酒店有限公司獲批的一項10,000,000港元及人民幣74,000,000元之現有銀行貸款額度提供再融資。上海新華美大酒店有限公司於2004年6月與上海華美達合併。

於本報告日期，華美達地產有限公司（「華美達地產」）直接或間接持有上海華美達99.81%權益，而華美達地產則為本公司擁有75%權益的附屬公司。華美達地產之其他股東已同意會就本公司在擔保項下須承擔之責任，按彼等於華美達地產之持股比例，向本公司給予賠償，並就上海華美達提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

擁有華美達地產20%權益之 Stanley Enterprises Limited（「Stanley」）亦為本集團若干附屬公司的主要股東，故 Stanley 為本公司之關連人士；Stanley 自2002年12月3日起由本公司董事杜惠愷先生全資擁有。本公司就該等貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本公司之關連交易，而有關詳情已載於本公司於2002年7月25日、2002年12月3日、2003年6月24日及2004年12月15日刊發的公佈內。

- (2) 廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司（「廣盛房產」）於2002年9月6日獲授一項為期四年、本金額最高達30,000,000港元之銀行信貸，並於2003年7月17日再獲40,000,000港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。

於2005年12月16日，廣盛房產進一步獲授一項為期四年、本金額最高達25,000,000港元之貸款額度（「25,000,000港元信貸」），以支付其營運資金。

於本報告日期，廣盛房產由 Dragon Fortune Limited（「Dragon Fortune」）擁有80%權益及由本公司之全資附屬公司擁有20%權益。而 Dragon Fortune 則由本公司、Potassium Corp.（「Potassium」）、本公司擁有30.625%股權之聯營公司新城集團有限公司（「新城」）及獨立第三方分別擁有42.54%、7.09%、20.33%及30.04%權益。本集團實益擁有 Dragon Fortune 之有效權益為48.77%。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由本公司、本公司之一位董事鄭家成先生（「個人擔保人」）及 Dragon Fortune 若干獨立股東分別按39.20%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保，有關比例乃參考彼等各自於 Dragon Fortune 之股權及攤分 Dragon Fortune 少數股東並無提供擔保之金額比例而釐定。

Potassium 由個人擔保人全資擁有。新城是本公司擁有30.625%股權的聯營公司，而由於個人擔保人被視作擁有其已發行股本三分之一以上權益，故新城亦是本公司的關連人士。故本公司就廣盛房產獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司之關連交易。有關本公司就25,000,000港元信貸提供擔保之詳情載於本公司於2005年12月16日刊發的公佈內。

關連交易 (續)

C. 公司擔保 (續)

- (3) 於2003年1月8日，廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司(「廣盛投資」)獲授一項為期四年、本金額最高達50,000,000港元之銀行信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80%權益。廣盛投資在有關信貸項下的責任及負債，乃由本公司、個人擔保人及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.84%、29.5%及30.66%的比例提供個別擔保。

於2005年12月16日，廣盛投資進一步獲授一項為期四年、本金額最高達5,000,000港元之貸款額度(「5,000,000港元信貸」)，以支付其營運資金。廣盛投資在5,000,000港元信貸項下之責任及負債，乃由本公司、個人擔保人及 Dragon Fortune 若干獨立股東分別按39.20%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保，有關比例乃參考彼等各自於 Dragon Fortune 之股權及攤分 Dragon Fortune 少數股東並無提供擔保之金額比例而釐定。

基於上文第C(2)段所述原因，本公司就廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司的關連交易。有關本公司就5,000,000港元信貸提供擔保之詳情載於本公司於2005年12月16日刊發的公佈內。

- (4) 於2003年11月27日，廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲一間銀行授予一項為期三年、款額最高達人民幣200,000,000元的定期貸款額度，以支付其物業項目之發展費用，90.5%的貸款額度由本公司提供擔保。新翊由本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)分別間接擁有90.5%及9.5%權益。

由於周大福及其附屬公司擁有新世界發展已發行股本超過三分之一之權益，周大福被視為本公司的關連人士。因此，本公司提供上述擔保一事構成本公司的關連交易。

D. 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(「物業代理協議」)，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日止為期三年，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。有關物業代理協議的詳情載於本公司於2004年6月2日及2006年8月11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2006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1,981,000港元(2005年：5,437,000港元)。

E. 提供股東貸款及資本

於2005年7月29日，本公司全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）與上海局一房地產發展有限公司（「局一」）訂立一項貸款協議，據此，局一的唯一合法擁有人新世界發展中國將向局一提供本金額為10,000,000美元的股東貸款，該項貸款為期五年（可予續訂），以年息率為倫敦銀行同業拆息率加1.35厘計息。根據1995年6月28日之參與協議及2003年3月14日之補充協議，Stanley擁有局一30%實益權益，而新世界發展中國及 Stanley 將會按彼等於局一的實益權益比例，根據貸款協議分別提供7,000,000美元及3,000,000美元貸款額。

於2006年6月12日，新世界發展中國與Stanley就局一之註冊資本由人民幣350,000,000元增加至人民幣765,000,000元訂立出資協議，據此，新世界發展中國與Stanley同意將按各自於局一之實益權益比例向局一提供資本。因此，Stanley同意按新世界發展中國之要求及不時之指示，透過向新世界發展中國付款，提供人民幣124,500,000元之資本金額，佔局一註冊資本之增加金額30%。

根據上述貸款協議及出資協議，局一所獲之貸款額及資本將用作支付位於中國上海盧灣區之上海香港新世界花園之發展成本。

鑑於 Stanley 持有局一的權益及上文C(1)段所述的原因，Stanley 為本公司的關連人士，向局一提供股東貸款及資本構成本公司的關連交易。該項貸款協議及出資協議的詳情分別載於本公司於2005年7月29日及2006年6月12日刊發的公佈內。

F. 收購權益

- (1) 於2005年9月12日，新世界發展中國與信興中國投資有限公司（「信興」）訂立一項協議，據此，新世界發展中國同意購入及信興同意出售華美達地產已發行股本中100股股份（佔10%權益），連同由華美達地產結欠及應付信興為數9,719,074.15美元及16,680,368.89港元的股東貸款，總代價為12,095,269.62美元及17,014,050.74港元。該項交易於2005年9月13日完成後，華美達地產成為本集團擁有75%權益的附屬公司。

華美達地產為一家投資控股公司，擁有上海華美達99.81%權益，而上海華美達則擁有上海華美達廣場全部權益。上海華美達廣場為一所由酒店、住宅、購物商場及停車場組成的綜合大樓。

鑑於信興持有華美達地產的權益，信興為本公司的關連人士。華美達地產亦由本公司的關連人士杜惠愷先生全資擁有的公司擁有20%權益。因此，該項收購構成本公司的關連交易。有關該項收購的詳情載於本公司於2005年9月12日刊發的公佈內。

- (2) 於2005年12月23日，本公司的間接全資附屬公司富康投資有限公司（「富康」）與立泰地產有限公司（「立泰」）訂立協議，內容為有關富康以代價人民幣100,000,000元向立泰購入廣州榮和房地產有限公司（「廣州榮和」）50%股權，代價乃根據協議所載之條款及條件分期支付。於完成轉讓出售權益之註冊程序後，富康、立泰及廣州勝賢投資有限公司（「廣州勝賢」）分別擁有廣州榮和50%、45%及5%權益。

廣州榮和之主要資產為持有一幅位於中國廣東省增城市新塘鎮新墩村及南安村陳家林地段，面積為268,474.83平方米之土地之發展權。

立泰由本公司之非執行董事符史聖先生之兄弟符史賢先生實益擁有。廣州勝賢由符史賢先生及符史聖先生分別擁有50%權益。由於符史賢先生於立泰擁有權益，協議構成本公司之關連交易，其詳情載於本公司於2005年12月23日刊發的公佈內。

關連交易 (續)

F. 收購權益 (續)

- (3) 於2006年5月8日，本公司一間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」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)、湖南成功開發投資有限公司(「湖南開發」)、蘭光明先生(「蘭先生」)及顏超先生(「顏先生」)訂立股權轉讓協議，內容為有關新世界中國投資及海南中泓向湖南開發、蘭先生及顏先生分別收購湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)90%股權及10%股權，代價分別為人民幣652,212,000元及人民幣72,468,000元，並根據股權轉讓協議之條款及條件分期支付。

湖南成功之主要資產乃擁有一幅位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南土地之土地使用權，總面積約671畝(相等於約447,333平方米)，批准可供發展之面積約為1,070,000平方米。

由於海南中泓持有本公司一間附屬公司20%股權，故為本公司之關連人士。因此，股權轉讓協議構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司於2006年5月10日刊發的公佈及2006年5月30日刊發的通函內。

G. 有關土地發展的合作協議

於2006年5月8日，本公司兩間全資附屬公司新世界發展中國及華美財富(北京)科技有限公司(「華美科技」)與華美財富(北京)國際置業有限公司(「華美國際」)、張長青先生及北京東方華美房地產開發有限公司(「北京華美」)訂立合作協議。北京華美由華美科技及華美國際分別擁有75%及25%權益。

根據有關協議，北京華美委聘華美國際開發位於中國北京市順義區高麗營鎮一庄村之物業之開發權，面積約為1,590畝(約1,059,999平方米)，總代價為人民幣899,960,000元。代價乃參考有關上述物業之開發權(包括籌備征地、補償及安置原居民、拆除現有建築物、進行土地平整、興建基礎設施)之預算成本而釐定。此外，華美國際將會負責與中國有關機關磋商，並聯同華美科技盡力為北京華美取得該物業之土地使用權，以於該物業上進行投資、發展及建築工程作銷售及／或租賃用途。

由於華美國際擁有北京華美之權益，故為本公司之關連人士。因此，合作協議構成本公司之關連交易，有關詳情載於本公司於2006年5月8日刊發的公佈及2006年5月29日刊發的通函內。

H. 參與協議

於2006年9月11日，本公司與新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)及新世界發展訂立參與協議，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)北京華美；(iii)成都心怡房地產開發有限公司；及(iv)湖南成功所承擔之物業項目，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。

參與協議須待本公司獨立股東於2006年10月16日正式召開的股東特別大會上批准後方可作實。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。

I. 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34,773,000港元（2005年：無）。

J. 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2006年6月30日止財政年度有關(i)建築服務（上文第A段）；(ii)辦公室租賃協議；2006年瀋陽租賃協議及大連租賃協議（上文第B(1)、B(2)(c)及B(4)段）；及(iii)物業代理協議（上文第D段）之持續關連交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款進行；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。

本公司已接獲核數師就上述交易發出之函件，確認上述之交易：

- (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。

K. 有條件豁免

誠如本公司於2003年6月10日及2004年3月15日之公佈所述，聯交所授予本公司有條件豁免，毋須就以下協議引起之關連交易嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定：(i)1995年瀋陽租賃協議及2000年瀋陽租賃協議（上文第B(2)(a)及B(2)(b)段），豁免期至2005年11月30日止；及(ii)天津租賃協議（上文第B(3)段），豁免期至2006年6月30日止。

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2006年6月30日止年度內因上述租賃協議引起之交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款或（倘無可資比較之交易）就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；
- (c) 根據有關租賃協議之條款進行；及
- (d) 不超過根據有關租賃協議應收年款之數額，並且不超過本集團截至2006年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

關連交易 (續)

K. 有條件豁免 (續)

本公司已接獲核數師就上述交易發出之函件，確認有關交易：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據有關租賃協議之條款進行；及
- (c) 總值不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至2006年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

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

董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於證券之權益」一節所披露外，本公司、其附屬公司、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。

董事於證券之權益

於2006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				總計	於2006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			
新世界中國地產有限公司						
(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)	64,771,200	1.69	
杜惠愷先生	8,750,000	—	59,050,000 (附註2)	67,800,000	1.77	
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01	
周宇俊先生	6,250,000	—	—	6,250,000	0.16	
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02	
方承光先生	1,600,000	—	—	1,600,000	0.04	
新世界發展有限公司						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01	
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001	
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001	

	股份數目／註冊資本數額				於2006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	
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	11,766,199	0.61
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 (附註2)	5,136,566	0.26
鄭家成先生	180,308	—	2,659,700 (附註3)	2,840,008	0.15
梁志堅先生	3,526,630	—	—	3,526,630	0.18
周桂昌先生	507,000	—	—	507,000	0.03
周宇俊先生	2,450,701	—	—	2,450,701	0.13
方承光先生	2,356,051	—	—	2,356,051	0.12
鄭維志先生	703,288	—	—	703,288	0.04
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註5)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註2)	10	10.00
廣州榮和房地產有限公司					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註6)	4,666,500	5.00

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／註冊資本數額			總計	於2006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		
Master Services Limited					
(每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
華美達地產有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註5)	229,500,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司					
(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)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註10)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註10)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
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48.18%權益之公司持有。
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。

(B) 於相關股份之好倉－購股權

(1) 本公司

(a) 根據2000年購股權計劃

根據本公司於2000年12月18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 (附註1)	購股權數目		每股 行使價 港元
			於2005年 7月1日 尚餘數目	於2006年 6月30日 尚餘數目	
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	12,500,000	(12,500,000) (附註2)	1.782
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日	7,000,000	(7,000,000) (附註3)	1.782
鄭家成先生	2001年2月9日	2003年3月10日至 2006年3月9日	3,550,000	(3,550,000) (附註4)	1.782
周宇俊先生	2001年2月8日	2001年3月9日至 2006年3月8日	6,250,000	(6,250,000) (附註5)	1.782
周桂昌先生	2001年2月9日	2005年3月10日 2006年3月9日	250,000	(250,000) (附註6)	1.782
方承光先生	2001年2月17日	2004年3月18日至 2006年3月17日	1,000,000	(1,000,000) (附註7)	1.782
總計			30,550,000	(30,550,000)	—

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權 (續)

(1) 本公司 (續)

(b) 根據2002年購股權計劃

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司下述董事擁有購股權權益以認購本公司股份，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
			於委任日期 尚餘數目	於2006年 6月30日 尚餘數目	
顏文英小姐 (於2006年1月17日 獲委任)	2005年7月14日	2006年8月15日至 2007年8月14日	100,000	100,000	2.300

附註：

- 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。
- 行使日期為2006年2月17日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為3.375港元。
- 行使日期為2005年12月13日、2005年12月20日、2006年1月24日、2006年2月3日及2006年2月16日，購股權的股份數目分別為1,000,000股、1,000,000股、2,000,000股、1,000,000股及2,000,000股。緊接購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.493港元。
- 行使日期為2005年7月15日、2005年7月29日、2005年8月11日及2005年11月23日，購股權的股份數目分別為350,000股、350,000股、500,000股及2,350,000股。緊接購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為2.841港元。
- 行使日期為2005年10月10日及2006年1月20日，購股權的股份數目分別為3,250,000股及3,000,000股。緊接購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.159港元。
- 行使日期為2006年2月20日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為3.375港元。
- 行使日期為2006年2月24日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為3.575港元。
- 各董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(2) 新世界移動控股有限公司

根據本公司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	於2006年 6月30日	
			之購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2005年1月28日	(附註)	780,000	1.26
杜惠愷先生	2005年1月28日	(附註)	300,000	1.26
周宇俊先生	2005年1月28日	(附註)	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。

年內,上述董事概無根據新世界移動控股的購股權計劃行使任何購股權。董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00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	購股權數目			於2006年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (附註1) 港元
			於2005年 7月1日 尚餘數目	年內已行使	年內 已調整 (附註1)		
鄭家純博士	2003年7月21日	(附註2)	1,009,849	(1,009,849)	—	—	3.719
杜惠愷先生	2003年7月21日	(附註2)	673,233	(673,233)	—	—	3.719
鄭家成先生	2003年7月21日	(附註2)	168,308	(168,308)	—	—	3.719
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註3)	68,669	—	(68,669)	—	3.719
			—	—	68,820	68,820	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註3)	134,647	—	(134,647)	—	3.719
			—	—	134,944	134,944	3.711
方承光先生	2003年7月21日	(附註2)	168,308	—	(168,308)	—	3.719
			—	(168,678)	168,678	—	3.711
鄭維志先生	2003年7月21日	(附註2)	201,969	(201,969)	—	—	3.719

附註:

- (1) 繼新創建向其股東(彼等選擇以收取股份形式代替現金作為彼等由新創建於年內宣發及支付的應得股息)發行股份後,新創建於2006年1月6日及2006年6月13日調整購股權的數目及行使價。
- (2) 可於2005年7月21日至2008年7月20日止期間內行使。
- (3) 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。
- (4) 董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

除上文所披露外,於2006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
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。

主要股東於股份之權益

於2006年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	股份數目		包括在衍生工具內的 股份數目 (附註4)		合計	於2006年 6月30日佔 已發行股本 之百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.82
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.82
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.82
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780	77.82
義榮企業有限公司(「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.81

附註：

1. CYTF持有CSL 51%直接權益，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54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。由於新世界發展持有義榮全部權益，故被視為於義榮持有的本公司股份中擁有權益。
4. 根據全部於2005年5月30日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及262,000,000股本公司股份的認沽期權，該等認沽期權可於2007年5月25日（受限於當中所訂明的若干加速事項）按初步行使價每股2.90港元（可予調整）予以行使。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露者外，於2006年6月30日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

於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（包括執行董事在內）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	截至本報告日點，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13,873,200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91,850,329股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數約2.40%
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%

購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
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
釐訂行使價之基準	行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準： (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 (b) 股份面值	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： (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 (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
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

於截至2006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)			於2006年 6月30日 尚未行使	每股認購價 港元
	於2005年 7月1日 尚餘數目	於年內行使 (附註4)	於年內失效		
2001年2月5日至 2001年3月2日	19,492,400	(19,196,800)	(295,600)	—	1.782
2001年5月2日至 2001年5月29日	560,000	(560,000)	—	—	2.375
2001年6月29日至 2001年7月26日	3,195,000	(1,918,000)	—	1,277,000	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	947,000	(906,000)	—	41,000	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	742,000	(295,600)	(112,400)	334,000	2.065
總計	24,936,400	(22,876,400)	(408,000)	1,652,000	

購股權計劃 (續)

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下: (續)

根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目 (附註1)					於2006年 6月30日 尚未行使	每股認購價 港元
	於2005年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註3)	於年內 行使 (附註5)	重新分類為 董事權益	於年內 失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	1,210,200	—	(480,000)	—	—	730,200	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	2,659,700	—	(557,800)	—	(105,000)	1,996,900	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	—	69,000	1.650
2003年12月18日至 2004年1月14日	1,625,000 (附註2)	—	(1,625,000)	—	—	—	1.668
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,992,200	—	(158,200)	—	(294,800)	1,539,200	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	883,000	—	(290,800)	—	(277,800)	314,400	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	707,000	—	(171,200)	—	(279,000)	256,800	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	1,234,000	—	(436,400)	—	—	797,600	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	817,600	(29,600)	—	—	788,000	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	1,400,000 (附註2)	(350,000)	(100,000)	—	950,000	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	—	48,800	(9,600)	—	—	39,200	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	—	3,384,000	—	—	—	3,384,000	3.915
總計	10,380,100	5,650,400	(4,108,600)	(100,000)	(956,600)	10,865,300	

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2005年7月13日、2005年11月7日及2006年3月28日（授出日期）前之每股收市價，分別為2.300港元、2.650港元及3.95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3.234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3.396港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股認購價為2.300港元、2.620港元及3.915港元之購股權之公平價值，估計分別為0.630港元、1.045港元及1.546港元。有關價值乃按照無風險折現年率3.18%至4.5%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及二及五年期間之歷史波動比率介乎52%至53%計算，並假設並無股息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。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政合同。

主要客戶及供應商

年內，本集團源自其五大客戶之營業額及向五大供應商所作之採購額分別佔本集團總營業額及總採購額之比率均低於30%。

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2006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2006年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,463,292,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共1,251,354,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2006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2006年6月30日之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：

	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	11,473,883	6,624,075
流動資產	16,057,913	13,985,189
流動負債	(7,635,357)	(4,672,703)
非流動負債	(4,088,166)	(2,397,052)
股東貸款及墊款	(8,877,118)	(8,463,292)
	<hr/>	
	6,931,155	5,076,217

(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。

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，2006年10月10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
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888

致新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第99頁至第168頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之財務報表乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的，本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

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

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

意見

本核數師認為，上述之財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零六年六月三十日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零六年十月十日

綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止年度

	附註	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
營業額	6	1,691,320	1,618,023
銷售成本		(1,162,175)	(1,181,078)
毛利		529,145	436,945
其他收益淨值	7	296,478	197,066
投資物業公平值增加		348,926	—
銷售費用		(80,331)	(68,674)
行政費用		(43,683)	(34,396)
其他經營開支		(343,846)	(325,766)
未計融資前經營溢利	8	706,689	205,175
融資成本	9	(187,275)	(97,636)
應佔業績			
聯營公司		121,921	42,945
共同控制企業		305,349	61,074
除稅前溢利		946,684	211,558
稅項支出	12	(190,266)	(44,976)
年度溢利		756,418	166,582
應佔：			
本公司股權持有人		740,512	166,025
少數股東權益		15,906	557
		756,418	166,582
末期股息每股0.04港元(二零零五年:0.03港元)	13	153,103	113,236
每股盈利	14		
基本		19.50仙	8.38仙
攤薄		19.48仙	8.30仙

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	943,200	1,398,250
投資物業	16	4,371,152	2,886,030
土地使用權	17	319,790	416,066
商譽	18	73,720	—
發展中待完成物業	20	4,243,616	3,918,668
聯營公司	21	1,598,564	1,527,193
共同控制企業	22	10,377,155	9,936,477
其他投資	23	—	115,876
現金及銀行結存·受限制	24	121,041	166,896
		22,048,238	20,365,456
流動資產			
酒店存貨·按成本值		1,117	1,392
應收賬款·按金及其他應收款項	25	2,905,135	838,547
應收集團成員公司款項	26	97,578	31,234
發展中將完成物業	27	4,927,245	2,614,492
持作出售之已落成物業	28	1,291,986	1,567,735
現金及銀行結存·受限制	24	368,630	650,621
現金及銀行結存·不受限制	24	2,362,227	5,534,354
		11,953,918	11,238,375
總資產		34,002,156	31,603,831
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	29	382,578	376,825
儲備	30	23,499,334	22,634,855
擬派末期股息	30	153,103	113,236
		24,035,015	23,124,916
少數股東權益		176,681	(17,051)
總權益		24,211,696	23,107,865

	附註	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	31	4,813,143	4,073,027
長期應付款項	32	124,279	196,350
遞延稅項負債	33	507,152	311,712
		5,444,574	4,581,089
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	1,342,327	1,124,247
出售物業所收按金		862,040	387,107
欠集團成員公司款項	26	328,746	481,991
短期銀行貸款	35	371,742	567,153
長期借貸之即期部分	31	911,341	810,394
長期應付款項之即期部分	32	77,757	72,440
欠少數股東款項	36	313,526	368,092
應付稅項	37	138,407	103,453
		4,345,886	3,914,877
總負債		9,790,460	8,495,966
總權益和負債		34,002,156	31,603,831
流動資產淨值		7,608,032	7,323,498
總資產減流動負債		29,656,270	27,688,954

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	19	21,418,798	16,893,368
現金及銀行結存·受限制	24	—	50,277
		21,418,798	16,943,645
流動資產			
按金及其他應收款項	25	67,490	27,957
應收集團成員公司款項	26	53,606	19,755
現金及銀行結存·受限制	24	52,062	487,500
現金及銀行結存·不受限制	24	375,511	3,586,150
		548,669	4,121,362
總資產		21,967,467	21,065,007
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	29	382,578	376,825
儲備	30	20,367,300	20,381,171
擬派末期股息	30	153,103	113,236
總權益		20,902,981	20,871,232
負債			
非流動負債			
長期借貸	31	492,320	—
流動負債			
欠集團成員公司款項	26	538,173	162,750
應付賬款及應計款項	34	33,993	31,025
		572,166	193,775
總負債		1,064,486	193,775
總權益和負債		21,967,467	21,065,007

董事
鄭家純博士董事
杜惠愷先生

綜合現金流量報表

截至二零零六年六月三十日止年度

	附註	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
經營業務			
經營業務使用現金淨額	40(a)	(2,179,286)	(91,010)
已付稅項		(83,632)	(34,253)
經營業務現金使用淨額		(2,262,918)	(125,263)
投資業務			
已收利息		121,662	50,464
已收一家共同控制企業股息		—	16,822
添置物業、廠房及設備及投資物業		(214,706)	(106,323)
投資聯營公司增加		(243,348)	(155,204)
投資共同控制企業增加		(1,789,883)	(511,874)
投資共同控制企業減少		1,076,695	546,643
投資聯營公司減少		307,541	63,390
收購附屬公司	40(c)	(469,366)	(121,522)
收購一家附屬公司額外權益		(19,176)	—
出售物業、廠房及設備		4,542	2,626
投資業務現金使用淨額		(1,226,039)	(214,978)
融資活動			
已付利息		(138,847)	(125,925)
長期借貸增加		1,012,494	768,022
償還長期借貸		(704,789)	(891,379)
償還長期應付款項		(84,615)	—
短期銀行貸款(減少)/增加淨額		(211,771)	165,284
少數股東出資		46,040	—
少數股東貸款(減少)/增加		(40,148)	84,262
償還集團成員公司貸款		(277,297)	(1,553,369)
集團成員公司貸款增加		370,111	1,016,360
發行股份		105,258	6,338,093
已付股息		(113,553)	—
受限制銀行結存減少/(增加)		327,964	(743,389)
融資活動所得現金淨額		290,847	5,057,959
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		5,534,354	817,166
現金及現金等價物之匯兌差額		25,983	(530)
年終現金及現金等價物		2,362,227	5,534,354

綜合權益變動報表

截至二零零六年六月三十日止年度

	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
於二零零五年六月三十日之結餘 (按先前報告)	376,825	22,899,937	23,276,762	—	23,276,762
於二零零五年六月三十日之結餘 (按先前分開報告列作少數股東權益)	—	—	—	21,077	21,077
會計政策變動之影響					
— 香港會計準則第17號	—	(19,143)	(19,143)	(980)	(20,123)
— 香港會計準則第40號	—	(21,931)	(21,931)	(1,032)	(22,963)
— 香港會計準則詮釋第2號及 香港會計準則第16號	—	(110,772)	(110,772)	(36,116)	(146,888)
於二零零五年六月三十日之結餘(按重列) 期初調整:	376,825	22,748,091	23,124,916	(17,051)	23,107,865
— 香港會計準則第39號	—	(2,559)	(2,559)	—	(2,559)
於二零零五年七月一日之結餘(經調整) 換算差額	376,825	22,745,532	23,122,357	(17,051)	23,105,306
直接於權益中確認之淨收入 年度溢利	—	117,071	117,071	2,932	120,003
年內已確認收入總額	—	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 已付股息	—	4,200	4,200	—	4,200
	—	(113,553)	(113,553)	—	(113,553)
	5,753	906,905	912,658	193,732	1,106,390
於二零零六年六月三十日之結餘	382,578	23,652,437	24,035,015	176,681	24,211,696

	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
於二零零四年六月三十日之結餘 (按先前報告)	148,886	16,220,336	16,369,222	—	16,369,222
於二零零四年六月三十日之結餘 (按先前分開報告列作少數股東權益)	—	—	—	(1,141)	(1,141)
會計政策變動之影響					
— 香港會計準則第17號	—	(24,292)	(24,292)	(1,680)	(25,972)
— 香港會計準則第40號	—	(12,452)	(12,452)	(893)	(13,345)
— 香港會計準則詮釋第2號及 香港會計準則第16號	—	(62,218)	(62,218)	(6,673)	(68,891)
於二零零四年六月三十日之結餘 (按重列)	148,886	16,121,374	16,270,260	(10,387)	16,259,873
出售物業時發還之儲備	—	10,099	10,099	—	10,099
換算差額	—	179	179	423	602
重估盈餘					
本公司及附屬公司	—	121,098	121,098	(7,644)	113,454
聯營公司	—	98,329	98,329	—	98,329
共同控制企業	—	69,410	69,410	—	69,410
直接於權益中確認之淨收入	—	299,115	299,115	(7,221)	291,894
年度溢利	—	166,025	166,025	557	166,582
年內已確認收入總額	—	465,140	465,140	(6,664)	458,476
發行股份	227,939	6,133,520	6,361,459	—	6,361,459
發行股份開支	—	(23,366)	(23,366)	—	(23,366)
收購附屬公司	—	49,369	49,369	—	49,369
以股份為基礎支付之款項	—	2,054	2,054	—	2,054
	227,939	6,626,717	6,854,656	(6,664)	6,847,992
於二零零五年六月三十日之結餘 (按重列)	376,825	22,748,091	23,124,916	(17,051)	23,107,865

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. Box309, 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」）。

該等財務報表已於二零零六年十月十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。

按照香港財務報告準則編製財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦須管理層在應用本集團會計政策之過程中行使其判斷力。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範圍，在下文附註5披露。

會計政策之變動

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

以下是由於採納該等新頒佈或經修訂香港財務報告準則以致主要會計政策或呈列本集團之綜合財務報表出現重大變動之概要：

(i) 香港會計準則第1號呈列財務報表

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

(ii) 香港會計準則第17號租賃

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

發展中待完成／將完成物業而言，攤銷土地使用權則包括在物業發展過程中之發展中將完成物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於收益表中確認。

於過往年度，土地使用權乃按成本或公平值減累計折舊及減值列賬。此項會計政策之變動已被追溯應用。

(iii) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

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

(iv) 香港會計準則第40號投資物業

採納香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，有關投資物業公平值的變動已於收益表內確認。

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

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

此外，香港會計準則第40號已移除用作釐定持作自用物業部分之重要性之15%基準。因此，先前確認為投資物業之持作自用物業已分別根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第17號「租賃」而分類為物業、廠房及設備及土地使用權。此項會計政策變動已被追溯採用。

(v) 香港會計準則詮釋第2號酒店物業之適當會計政策

香港會計準則詮釋第2號規定自營酒店物業須根據香港會計準則第16號分類為物業、廠房及設備。本集團已採用成本模式，而會計政策之變動亦已被追溯採用。土地部分乃根據香港會計準則第17號入賬。

於過往年度，酒店物業乃於結算日按其每年專業估值之公開市值列賬。持有租賃20年以上之酒店物業不予計提折舊。酒店物業之估值增加將於酒店物業重估儲備列賬；而減少則先由較早之重估盈餘對銷，其餘額將記入收益表。

(vi) 香港詮釋常務委員會詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊資產之收回

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

(vii) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎支付之款項

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

2. 編製基準 (續)

會計政策之變動 (續)

會計政策之變動對截至二零零六年六月三十日止年度業績之影響估計如下：

年內採納以下各項導致溢利增加／(減少)

	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	香港 會計準則 第40號 及香港 詮釋常務 委員會 詮釋 第21號 千港元	香港會計 準則詮釋 第2號 及香港 會計準則 第16號 千港元	香港財務 報告準則 第2號 千港元	總計 千港元
營業額	—	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	3,676	—	—	(436)	—	3,240
毛利	—	3,676	—	—	(436)	—	3,240
其他收益淨額	—	—	1,603	—	—	—	1,603
投資物業公平值增加	—	—	—	348,926	—	—	348,926
銷售費用	—	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	—	(4,200)	(4,200)
其他經營開支	—	(1,522)	—	(1,557)	(60,941)	—	(64,020)
未計融資前經營溢利	—	2,154	1,603	347,369	(61,377)	(4,200)	285,549
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
應佔業績							
聯營公司	(73,565)	18	—	83,096	(5,057)	—	4,492
共同控制企業	(91,913)	(280)	345	82,461	(8,470)	—	(17,857)
除稅前溢利	(165,478)	1,892	1,948	512,926	(74,904)	(4,200)	272,184
稅項支出	165,478	—	—	(128,592)	—	—	36,886
年度溢利	—	1,892	1,948	384,334	(74,904)	(4,200)	309,070
應佔：							
本公司股權持有人	—	1,612	1,948	376,524	(60,849)	(4,200)	315,035
少數股東權益	—	280	—	7,810	(14,055)	—	(5,965)
	—	1,892	1,948	384,334	(74,904)	(4,200)	309,070
每股盈利(港仙)							
基本	—	0.04	0.05	9.91	(1.60)	(0.11)	8.29
攤薄	—	0.04	0.05	9.90	(1.60)	(0.11)	8.28

會計政策之變動對二零零六年六月三十日之綜合資產負債表之估計影響概述如下：

採納以下各項導致增加／(減少)

	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 會計準則 第32號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	香港 會計準則 註釋第2號 及香港 會計準則 第16號 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	(115,570)	40,213	—	—	(589,017)	(664,374)
投資物業	—	(59,005)	—	—	221,442	162,437
土地使用權	115,570	8,358	—	—	195,862	319,790
發展中待完成物業	(1,716)	—	—	—	—	(1,716)
聯營公司	(12)	(803)	—	—	(20,988)	(21,803)
共同控制企業	(8,509)	(7,314)	—	(112)	(19,081)	(35,016)
其他非流動資產	—	—	(8,609)	—	—	(8,609)
酒店存貨	—	—	—	—	(6,940)	(6,940)
應收賬款、按金及其他 應收款項	—	—	—	(499)	—	(499)
持作出售之已落成物業	(8,333)	—	—	—	—	(8,333)
	(18,570)	(18,551)	(8,609)	(611)	(218,722)	(265,063)
長期借貸	—	—	(7,681)	—	—	(7,681)
長期借貸之即期部分	—	—	(928)	—	—	(928)
	—	—	(8,609)	—	—	(8,609)
資產淨值	(18,570)	(18,551)	—	(611)	(218,722)	(256,454)
儲備	(17,530)	(17,737)	—	(611)	(178,812)	(214,690)
少數股東權益	(1,040)	(814)	—	—	(39,910)	(41,764)
總權益	(18,570)	(18,551)	—	(611)	(218,722)	(256,454)

2. 編製基準 (續)

會計政策之變動 (續)

會計政策之變動對截至二零零五年六月三十日止年度業績之影響如下：

	年內採納以下各項導致溢利增加／(減少)					
	香港會計準則第1號 千港元	香港會計準則第17號 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港會計準則第2號及香港會計準則第16號 千港元	香港財務報告準則第2號 千港元	總計 千港元
營業額	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	6,213	—	(708)	—	5,505
毛利	—	6,213	—	(708)	—	5,505
其他收益淨額	—	—	—	—	—	—
銷售費用	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	(2,054)	(2,054)
其他經營開支	—	(1,359)	(2,076)	(59,389)	—	(62,824)
未計融資前經營溢利	—	4,854	(2,076)	(60,097)	(2,054)	(59,373)
融資成本	—	—	—	—	—	—
應佔業績						
聯營公司	(9,061)	16	(64)	(6,434)	—	(15,543)
共同控制企業	(20,844)	647	(867)	(8,396)	—	(29,460)
除稅前溢利	(29,905)	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(104,376)
稅項支出	29,905	—	—	—	—	29,905
年度溢利	—	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(74,471)
應佔：						
本公司股權持有人	—	5,149	(2,868)	(55,746)	(2,054)	(55,519)
少數股東權益	—	368	(139)	(19,181)	—	(18,952)
	—	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(74,471)
每股盈利(港仙)						
基本	—	0.26	(0.15)	(2.81)	(0.10)	(2.80)
攤薄	—	0.26	(0.15)	(2.79)	(0.10)	(2.78)

會計政策之變動對二零零五年六月三十日之綜合資產負債表之影響概述如下：

	採納以下各項導致增加／(減少)				總計 千港元
	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 會計準則 第32號 千港元	香港 會計準則 註釋第2號 及香港 會計準則 第16號 千港元	
物業、廠房及設備	(210,566)	29,761	—	(457,080)	(637,885)
投資物業	—	(59,005)	—	146,728	87,723
土地使用權	210,566	10,500	—	195,000	416,066
發展中待完成物業	(1,347)	—	—	—	(1,347)
聯營公司	(30)	(738)	—	(15,932)	(16,700)
共同控制企業	(8,230)	(6,737)	—	(10,612)	(25,579)
其他非流動資產	—	—	(2,229)	—	(2,229)
酒店存貨	—	—	—	(6,504)	(6,504)
持作出售之已落成物業	(10,516)	—	—	—	(10,516)
	(20,123)	(26,219)	(2,229)	(148,400)	(196,971)
長期借貸	—	—	(1,114)	—	(1,114)
遞延稅項負債	—	(3,256)	—	(1,512)	(4,768)
長期借貸之即期部分	—	—	(1,115)	—	(1,115)
	—	(3,256)	(2,229)	(1,512)	(6,997)
資產淨值	(20,123)	(22,963)	—	(146,888)	(189,974)
儲備	(19,143)	(21,931)	—	(110,772)	(151,846)
少數股東權益	(980)	(1,032)	—	(36,116)	(38,128)
總權益	(20,123)	(22,963)	—	(146,888)	(189,974)

2. 編製基準 (續)

尚未生效的準則、已修訂準則及詮釋

本集團並未採納若干已公佈但於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、對現有準則之修訂及詮釋如下：

在截至二零零七年六月三十日止年度生效

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利—精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內交易現金流量對沖交易
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選項
香港會計準則第39號(修訂)	
及香港財務報告準則第4號	金融工具：確認及計量與保險合約—財務擔保合約
香港財務報告準則第1號(修訂)及第6號	初次採用香港財務報告準則及礦產資源的開採和評估
香港財務報告準則第6號	礦產資源的開採和評估
香港財務報告準則詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋6	參與特定市場—電氣及電子設備廢料—產生之負債
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋7	應用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中的財務報告下的重列方法
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋8	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋9	重新評估嵌入式衍生工具

在截至二零零八年六月三十日止年度生效

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

本集團已開始評估其他新準則、對現有準則之修訂及詮釋對集團之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況影響作結論。

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六月三十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。

(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。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。

根據財務租約收購之投資物業按公平值列賬。

(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。

(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。公平值由結算日進行之專業估值釐定。公平值變動在收益表確認。

3. 主要會計政策 (續)

(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。初步成本包括收購該項目之直接支出。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，包括建築期間有關借貸之融資成本及匯兌差額，均撥充資本作為資產成本。

(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) 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。

(h) 投資

於採納香港會計準則第32及39號後，本集團將其投資分類如下：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。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，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

此類別有兩個次分類：持作買賣的財務資產及開始時指定按公平值透過損益記賬的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，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。在此類別之資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

(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。此等款項包括在流動資產內，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。

(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。

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。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，投資即予以確認。

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已變現及未變現盈虧，列入產生期間的收益表內。被分類為可供出售的證券公平值變動產生的未變現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為投資證券的盈虧。

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。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券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。在收益表確認的股權工具減值虧損不會透過收益表回撥。

3. 主要會計政策 (續)

(i) 發展中待完成／將完成物業

發展中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。在其他情況下，攤銷費用於收益表中確認。

(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。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。撥備金額在綜合收益表確認。

(m) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、原到期日為投資日起計三個月或以下的其他短期高流動投資及銀行透支。

(n) 撥備

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

(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

遞延所得稅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，若遞延所得稅來自交易（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。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅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。

(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) 僱員福利**(i) 僱員休假權利**

僱員享有之年假及長期服務休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及長期服務休假而產生之估計負債作出撥備。

(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。

(t) 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項目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。

3. 主要會計政策 (續)

(t) 外幣匯兌 (續)

(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收市匯率換算；
- (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，並按收市匯率換算。

(u) 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在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。

(v) 收益確認

收益會於未來經濟利益可能流入本集團時確認，而該等利益可以下列基準可靠計算：

(i) 物業銷售

物業銷售收益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

向從事物業發展業務之聯營公司及共同控制企業在發展期內提供管理服務之項目管理費收入均遞延處理，並按照上述物業銷售之相同基準確認 (附註(v)(i))。

(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。

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

(x) 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下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，並於市場條件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

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，任何於一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) 持作發展／發展中物業及待售物業

本集團根據持作發展／發展中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。

(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 營業額及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由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。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	1,231,136	1,244,647
租金收入	240,174	190,961
酒店經營收入	189,677	165,668
物業管理服務費收入	27,610	16,451
項目管理費收入	2,723	296
	1,691,320	1,618,023

- (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、銀行及其他貸款及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之其他應付賬款及應計款項，以及所作之短期及長期借貸。

6 營業額及分類資料 (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，故此並無呈列有關地區之分類分析。

	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
截至二零零六年 六月三十日止年度						
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						(173,496)
未計融資前經營溢利						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

	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
截至二零零五年 六月三十日止年度 (重列)						
分類收益	1,244,943	186,147	180,125	6,808	—	1,618,023
分類業績	251,723	32,315	(17,696)	(348)	(1,922)	264,072
銀行及其他利息收入						50,464
企業支出						(109,361)
未計融資前經營溢利						205,175
融資成本						(97,636)
應佔業績						
聯營公司	5,466	41,551	(3,244)	(828)	—	42,945
共同控制企業	(5,991)	73,561	(4,746)	(1,844)	94	61,074
除稅前溢利						211,558
稅項支出						(44,976)
年度溢利						166,582
資本開支	3,870	93,040	20,997	1,217	2,250	121,374
折舊及攤銷	12,978	24,661	61,973	561	2,379	102,552
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)	(55,255)	1,994	(5,315)	—	—	(58,576)
物業撥備回撥	(9,000)	—	—	—	—	(9,000)
物業、廠房及 設備減值虧損	—	—	6,154	—	—	6,154

6 營業額及分類資料 (續)

(b) (續)

	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
於二零零六年 六月三十日						
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	5,071,960	1,093,364	915,398	31,142	3,193	7,115,057
未分類負債						2,675,403
總負債						9,790,460

	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
於二零零五年 六月三十日 (重列)						
分類資產	10,220,324	3,550,533	964,597	27,546	4,878	14,767,878
聯營公司及 共同控制企業	5,961,915	5,139,407	362,807	(10,611)	10,152	11,463,670
未分類資產						5,372,283
總資產						31,603,831
分類負債	4,523,988	1,883,189	874,086	18,461	5,490	7,305,214
未分類負債						1,190,752
總負債						8,495,966

7 其他收益淨值

	重列 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及其他利息收入	155,345	90,115
應收一家接受投資公司款項撥備撥回	60,545	66,632
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	135,513	46,853
商譽減值	(26,955)	—
出售附屬公司的虧損	(6,411)	—
最終控股公司的稅務賠償保證(附註12)	34,773	—
匯兌虧損淨額	(48,995)	(1,324)
發展中將完成物業及持作出售之已落成物業 (撥備)／撥備撥回	(2,664)	9,000
應收一家聯營公司款項撥備回撥	—	5,315
物業、廠房及設備減值虧損	—	(6,154)
於共同控制企業之投資／應收款項撥備	(4,673)	(13,371)
	296,478	197,066

8 未計融資前經營溢利

	重列 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未計融資前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	119,572	78,465
並經扣除：		
已出售物業成本	921,229	972,875
員工成本(附註10)	141,511	129,699
物業、廠房及設備折舊	111,244	95,299
土地使用權攤銷(附註)	7,038	7,253
投資物業之有關支出	45,090	43,742
租賃物業租金	36,618	34,726
出售物業、廠房及設備虧損	2,457	11,694
核數師酬金	5,384	4,184

附註： 土地使用權攤銷列賬乃經扣除發展中待完成物業、發展中將完成物業及在建工程資產之資本化金額，分別為32,911,000港元(二零零五年：22,389,000港元)、25,417,000港元(二零零五年：12,738,000港元)及6,600,000港元(二零零五年：3,198,000港元)。

二零零六年及二零零五年之租金收入並無計入或然租金。

8 未計融資前經營溢利 (續)

	二零零六年 千港元	二零零五年 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：		
一年內	154,080	133,401
兩年至五年	336,450	301,129
五年以上	779,293	857,231
	1,269,823	1,291,761

除六項(二零零五年:七項)超逾五年之長期租賃外,本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

9 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	139,712	127,471
— 不須於五年內全數償還	17,519	—
須於五年內悉數償還之同系附屬公司貸款利息	118,298	43,261
不須於五年內悉數償還之少數股東貸款利息	5,199	4,803
短期借貸利息	9,963	16,517
	290,691	192,052
發展中待完成/將完成物業及在建工程資產的資本化金額	(85,032)	(76,353)
一家聯營公司之償款	(18,384)	(18,063)
	187,275	97,636

10 員工成本

	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
薪金、工資及津貼	133,250	123,920
退休金成本—界定供款計劃(附註)	4,061	3,725
以股份為基礎支付之款項	4,200	2,054
	141,511	129,699

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

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

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制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4,061,000港元（二零零五年：3,725,000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：

截至二零零六年六月三十日止年度

董事姓名	袍金	其他酬金	退休福利	購股權利益 (附註)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	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

11 董事及高級管理人員酬金 (續)

(i) (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	購股權利益 (附註) 千港元	總計 千港元
鄭家純博士	50	—	—	50
杜惠愷先生	50	1,000	—	1,050
鄭家成先生	50	—	1,074	1,124
梁志堅先生	50	—	435	485
周桂昌先生	50	—	668	718
周宇俊先生	50	—	—	50
方承光先生	50	—	—	50
符史聖先生	50	—	—	50
羅康瑞先生	50	—	—	50
鄭維志先生	100	—	—	100
田北俊先生	100	—	—	100
李聯偉先生	100	—	—	100
陳錦靈先生	—	—	99	99
	750	1,000	2,276	4,026

各董事均無放棄收取其酬金之權利(二零零五: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,本集團內五位最高酬金人士包括三位董事(二零零五:無),三位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內,應付餘下兩位(二零零五年:五位)人士之酬金如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	3,809	8,321
購股權利益	10,830	5,330
退休金計劃供款	299	603
	14,938	14,254

酬金範圍列載如下：

	人數	
	二零零六年	二零零五年
2,000,001港元-2,500,000港元	—	1
2,500,001港元-3,000,000港元	—	3
3,500,001港元-4,000,000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	—
	2	5

12. 稅項支出

	重列	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國所得稅—當期	102,522	16
中國所得稅—遞延		
暫時差額之產生和回撥	(40,848)	44,960
投資物業重估	128,592	—
	190,266	44,976

截至二零零六年六月三十日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為73,565,000港元（二零零五年：9,061,000港元）及91,913,000港元（二零零五年：20,844,000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。

12. 稅項支出 (續)

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

	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
除稅前溢利	946,684	211,558
應佔業績		
聯營公司	(121,921)	(42,945)
共同控制企業	(305,349)	(61,074)
	519,414	107,539
按稅率33%計算(二零零五年:33%)	171,407	35,488
毋須課稅之收入	(120,338)	(43,908)
不可扣稅之開支	129,591	53,003
未經確認之稅損	46,032	54,347
使用早前未有確認之稅損	(15,886)	(24,100)
未經確認之暫時性差額	(20,540)	(29,854)
稅項支出	190,266	44,976

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(二零零五年：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(二零零五年：33%)。

於一九九九年七月，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)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅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34,773,000港元(二零零五年：無)。

13. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
建議末期股息每股0.04港元(二零零五年:0.03港元)	153,103	113,236

於二零零六年十月十日召開之會議上，董事建議派發每股0.04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，惟將於截至二零零七年六月三十日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

14. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利740,512,000港元(二零零五年重列:166,025,000港元)及年內已發行之加權平均股數3,797,947,714股(二零零五年:1,980,770,048股)計算。

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利740,512,000港元(二零零五年重列:166,025,000港元)除以3,801,355,330股(二零零五年:1,999,832,094股)計算。3,801,355,330股股份乃已發行之加權平均股數3,797,947,714股(二零零五年:1,980,770,048股)加假設所有尚未行使之購股權均獲悉數行使而被視作無償發行之加權平均數3,407,616股(二零零五年:19,062,046股)潛在股份。

15. 物業、廠房及設備

	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	
截至二零零六年六月三十日止年度						
成本值						
於二零零五年七月一日·重列	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／撇銷	(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)
於二零零六年六月三十日	782,825	221,084	423,998	41,519	—	1,469,426
累積折舊及減值						
於二零零五年七月一日·重列	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／撇銷	(2,498)	(5,429)	(3,832)	(1,758)	—	(13,517)
出售附屬公司	—	—	(206)	(355)	—	(561)
於二零零六年六月三十日	105,034	118,085	277,315	25,792	—	526,226
賬面淨值						
於二零零六年六月三十日	677,791	102,999	146,683	15,727	—	943,200

15. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團					
	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	重列 總計 千港元
截至二零零五年六月三十日止年度 (重列)						
成本值						
於二零零四年七月一日·重列	585,607	226,093	449,123	34,266	—	1,295,089
添置	21,117	1,064	1,199	2,421	75,606	101,407
收購附屬公司	—	—	238	32	—	270
由發展中將完成物業/按金轉入	28,589	—	—	—	683,122	711,711
出售/撇銷	—	(4,306)	(46,595)	(1,774)	—	(52,675)
重新分類	18,192	—	—	—	(259,012)	(240,820)
於二零零五年六月三十日	653,505	222,851	403,965	34,945	499,716	1,814,982
累積折舊及減值						
於二零零四年七月一日·重列	51,942	74,747	204,682	22,263	—	353,634
年內支出	11,193	24,298	56,751	3,057	—	95,299
減值支出	6,154	—	—	—	—	6,154
出售/撇銷	—	(1,842)	(35,259)	(1,254)	—	(38,355)
於二零零五年六月三十日	69,289	97,203	226,174	24,066	—	416,732
賬面淨值						
於二零零五年六月三十日	584,216	125,648	177,791	10,879	499,716	1,398,250

於二零零六年六月三十日·若干賬面值為534,049,000港元(二零零五年:588,792,000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	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
估值		
於年初·重列	2,886,030	2,364,359
添置	285	22,895
換算差額	83,886	—
由發展中將完成物業轉入	139,393	22,245
由在建工程資產／土地使用權轉入	912,632	290,000
公平值增加	348,926	186,531
於年終	4,371,152	2,886,030

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於二零零六年六月三十日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
50年以上之租約	63,510	25,093
10至50年之租約	4,307,642	2,860,937
	4,371,152	2,886,030

於二零零六年六月三十日，若干賬面值為1,651,688,000港元（二零零五年：767,186,000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	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
於年初·重列	416,066	217,146
換算差額	12,003	—
由按金轉入	—	257,192
收購一家附屬公司	105,450	—
攤銷	(5,516)	(5,894)
在建工程資產之資本化金額	(6,600)	(3,198)
重新分類	(201,613)	(49,180)
於年終	319,790	416,066

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
50年以上之租約	3,694	4,189
10至50年之租約	316,096	411,877
	319,790	416,066

截至二零零六年六月三十日，賬面值為139,900,000港元（二零零五年：137,472,000港元）之土地使用權已用作本集團銀行借貸之抵押。

18. 商譽

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	—	—
收購附屬公司	60,237	—
增購附屬公司權益	40,438	—
減值	(26,955)	—
於年終	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。截至二零零六年六月三十日，分配予物業銷售、租金收入及酒店經營之商譽分別為60,237,000港元、4,316,000港元及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對增長率及折現率之最佳估算而定。

19. 附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份·按成本值(二零零六年及二零零五年:10港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	21,418,798	17,043,436
應付附屬公司款項	—	(150,068)
	21,418,798	16,893,368

主要附屬公司詳見附註44。

20. 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
土地使用權	1,658,887	1,282,528
發展及附帶成本	2,492,731	2,482,799
撥作資本之利息	91,998	153,341
	4,243,616	3,918,668

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:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
50年以上之租約	1,207,374	816,199
10至50年之租約	451,513	466,329
	1,658,887	1,282,528

於二零零五年六月三十日,用作長期借貸抵押之發展中待完成物業之賬面總值為974,721,000港元。

21. 聯營公司

	本集團	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
本集團應佔之資產淨值	330,955	195,324
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	1,452,215	1,417,727
應付聯營公司款項(附註(i))	(184,606)	(85,858)
	1,598,564	1,527,193

(i) 除金額為269,231,000港元(二零零五年:286,604,000港元)之應收款項按年率6.12%(二零零五年:5.76%)計息,並須於截至二零一六年止前分期償還外,其他應收及應付欠款款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	179,074	154,404
年度溢利	121,921	42,945
非流動資產	2,331,959	2,163,646
流動資產	472,231	194,089
總資產	2,804,190	2,357,735
非流動負債	(1,954,240)	(1,706,405)
流動負債	(518,995)	(456,006)
總負債	(2,473,235)	(2,162,411)

(iii) 主要聯營公司詳見附註44。

22. 共同控制企業

	本集團	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	72,418	113,744
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	76,621	120,634
不附息(附註(ii))	67,537	85,523
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(45,821)	(44,991)
	170,755	274,910
合作合營企業		
投資成本	4,776,128	3,705,069
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	(345,246)	(440,052)
	4,443,586	3,277,721
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	5,576,028	5,896,364
不附息(附註(ii))	348,040	543,099
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(709,107)	(261,240)
	9,658,547	9,455,944
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	(31,514)	(270,676)
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iv))	122,437	162,777
不附息(附註(ii))	581,248	313,522
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(182,010)	—
	490,161	205,623
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	57,692	—
	10,377,155	9,936,477

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率10%(二零零五年：5.85%至5.94%)計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至12%(二零零五年：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。

22. 共同控制企業 (續)

- (iv) 應收款項為無抵押，按香港銀行同業拆息加1.5% (二零零五年：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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	2,520,541	1,567,705
年度溢利	305,349	61,074
非流動資產	4,292,176	5,405,372
流動資產	13,539,797	7,114,765
總資產	17,831,973	12,520,137
非流動負債	(9,204,270)	(6,298,253)
流動負債	(4,155,917)	(3,113,799)
總負債	(13,360,187)	(9,412,052)

- (vii) 主要共同控制企業詳情見附註44。

23. 其他投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值 (附註)	—	350
一家所投資之公司欠款減撥備	—	115,526
	—	115,876

附註：於二零零六年三月，本集團收購一家所投資公司65%之額外股權，該公司自此成為本集團之附屬公司。

24. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	121,041	166,896	—	50,277
流動資產所包括之受限制結存	368,630	650,621	52,062	487,500
不受限制結存	2,362,227	5,534,354	375,511	3,586,150
	2,851,898	6,351,871	427,573	4,123,927

短期銀行存款之有效利率為1.38%至5.08% (二零零五年: 1.62%至3.33%)，該等存款之平均到期日為3至7日。

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	291,151	4,753,784	259,039	3,625,186
人民幣	1,436,857	704,105	—	—
美元	1,123,890	893,982	168,534	498,741
	2,851,898	6,351,871	427,573	4,123,927

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期借貸及長期借貸之資金。

25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收賬款 (附註a)	212,208	195,925	—	—
按金、預付款項及其他應收款項 (附註b)	2,692,927	642,622	67,490	27,957
	2,905,135	838,547	67,490	27,957

25. 應收賬款、按金及其他應收款項 (續)

- (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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至30日	74,265	111,234
31至60日	28,318	11,175
61至90日	50,296	5,737
90日以上	59,329	67,779
	212,208	195,925

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收集團成員公司款項 (附註a)	97,578	31,234	53,606	19,755
欠集團成員公司款項 (附註b)	(328,746)	(481,991)	(538,173)	(162,750)
	(231,168)	(450,757)	(484,567)	(142,995)

- (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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	—	—	53,606	19,755
人民幣	97,578	31,234	—	—
	97,578	31,234	53,606	19,755

(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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	(25,454)	(133,438)	(538,173)	(162,750)
人民幣	(303,292)	(348,553)	—	—
	(328,746)	(481,991)	(538,173)	(162,750)

27. 發展中將完成物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
土地使用權	1,601,155	583,696
發展及附帶成本	3,123,878	2,112,657
撥作資本之利息	238,031	117,918
減：撥備	4,963,064 (35,819)	2,814,271 (199,779)
	4,927,245	2,614,492

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
50年以上之租約	956,493	217,246
10至50年之租約	644,662	366,450
	1,601,155	583,696

用作長期借貸抵押之發展中待完成物業之賬面總值為53,577,000港元(二零零五年：328,425,000港元)。

28. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
土地使用權	100,278	201,995
發展成本	1,132,827	1,305,316
撥作資本之利息	58,881	60,424
	1,291,986	1,567,735

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
50年以上之租約	98,522	199,516
10至50年之租約	1,756	2,479
	100,278	201,995

29. 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定： 8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足： 3,825,783,832股每股面值0.1港元之股份 (二零零五年：3,768,248,832股每股面值0.1港元之股份)	382,578	376,825

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於二零零四年六月三十日	1,488,862,294	148,886
行使購股權(附註(i))	24,092,000	2,409
供股(附註(ii))	2,255,294,538	225,530
於二零零五年六月三十日		
行使購股權(附註(i))	3,768,248,832	376,825
	57,535,000	5,753
於二零零六年六月三十日	3,825,783,832	382,578

附註：

- (i) 根據於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於二零零六年六月三十日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元 (附註1)	股份數目				於二零零六年 六月三十日
		於二零零五年 七月一日	年內授出	年內行使	年內失效	
二零零一年二月五日	1.782	50,042,400	—	(49,746,800)	(295,600)	—
二零零一年五月二日	2.375	560,000	—	(560,000)	—	—
二零零一年六月二十九日	2.910	3,195,000	—	(1,918,000)	—	1,277,000
二零零一年八月三十一日	2.170	947,000	—	(906,000)	—	41,000
二零零二年三月二十六日	2.065	742,000	—	(295,600)	(112,400)	334,000
二零零三年一月三日	1.212	1,210,200	—	(480,000)	—	730,200
二零零三年五月十二日	0.912	2,659,700	—	(557,800)	(105,000)	1,996,900
二零零三年十月二十八日	1.650	69,000	—	—	—	69,000
二零零三年十二月十八日	1.668	1,625,000	—	(1,625,000)	—	—
二零零四年三月二十五日	2.252	1,992,200	—	(158,200)	(294,800)	1,539,200
二零零四年六月十八日	1.650	883,000	—	(290,800)	(277,800)	314,400
二零零四年十一月四日	2.484	707,000	—	(171,200)	(279,000)	256,800
二零零四年十二月二十二日	2.689	1,234,000	—	(436,400)	—	797,600
二零零五年七月十三日	2.300	—	2,217,600	(379,600)	—	1,838,000
二零零五年十一月七日	2.620	—	48,800	(9,600)	—	39,200
二零零六年三月二十八日	3.915	—	3,384,000	—	—	3,384,000
		65,866,500	5,650,400	(57,535,000)	(1,364,600)	12,617,300

附註：

- (1) 除每股行使價為2.300港元之1,400,000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6,917,000港元。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.300港元至3.875港元，行使價由2.300港元至3.915港元，股份波幅為52%至53%，購股權之預期年期為2及5年，預期股息率為0%，無風險利率為3.18%至4.50%及次佳行使因素為行使價之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。
- (ii) 於截至二零零五年六月三十日止年度，2,255,294,538股每股面值0.1港元之股份已經由基準為每持有兩股現有股份可獲發三股供股股份進行之供股事項按每股2.8港元之價格予以發行。

30. 儲備
本集團

	實繳盈餘	股份溢價	投資物業 重估儲備	酒店物業 重估儲備	其他儲備	購股權儲備	外匯儲備	盈餘儲備	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年六月三十日· 如前呈報	14,722,334	7,404,883	902,257	19,054	49,369	—	14,226	(212,186)	22,899,937
會計政策變動之影響									
—香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	—	—	(19,143)	(19,143)
—香港會計準則第40號	—	—	(6,611)	—	—	—	—	(15,320)	(21,931)
—香港財務報告準則第2號	—	—	—	—	—	2,625	—	(2,625)	—
—香港會計準則詮釋第2號及香港 會計準則第16號	—	—	26,246	(19,054)	—	—	—	(117,964)	(110,772)
於二零零五年六月三十日·重列 期初調整:	14,722,334	7,404,883	921,892	—	49,369	2,625	14,226	(367,238)	22,748,091
—香港會計準則第39號	—	—	—	—	—	—	—	(2,559)	(2,559)
—香港會計準則第40號	—	—	(921,892)	—	—	—	—	921,892	—
於二零零五年七月一日·重列 年度溢利	14,722,334	7,404,883	—	—	49,369	2,625	14,226	552,095	22,745,532
發行股份溢價	—	99,517	—	—	—	—	—	740,512	740,512
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	—	1,427	—	—	—	(2,107)	—	680	—
換算差額	(113,553)	—	—	—	—	—	—	—	(113,553)
	—	—	—	—	—	—	117,071	—	117,071
於二零零六年六月三十日 (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:									
於二零零六年六月三十日 (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
二零零六年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	—	—	—	153,103
	14,608,781	7,505,815	—	—	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,652,437

本集團

	投資物業							合計 千港元
	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	購股權儲備 千港元	外匯儲備 千港元	盈餘儲備 千港元	
於二零零四年六月三十日·如前呈報	14,722,334	1,294,729	622,956	—	—	14,047	(433,730)	16,220,336
會計政策變動之影響								
— 香港會計準則第17號	—	—	—	—	—	—	(24,292)	(24,292)
— 香港會計準則第40號	—	—	—	—	—	—	(12,452)	(12,452)
— 香港財務報告準則第2號	—	—	—	—	571	—	(571)	—
— 香港會計準則詮釋第2號 及香港會計準則第16號	—	—	—	—	—	—	(62,218)	(62,218)
於二零零四年六月三十日·重列	14,722,334	1,294,729	622,956	—	571	14,047	(533,263)	16,121,374
年度溢利	—	—	—	—	—	—	166,025	166,025
發行股份溢價	—	6,133,520	—	—	—	—	—	6,133,520
發行股份開支	—	(23,366)	—	—	—	—	—	(23,366)
出售物業時發放儲備	—	—	10,099	—	—	—	—	10,099
重估盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	121,098	—	—	—	—	121,098
聯營公司	—	—	98,329	—	—	—	—	98,329
共同控制企業	—	—	69,410	—	—	—	—	69,410
收購附屬公司權益	—	—	—	49,369	—	—	—	49,369
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	—	2,054	—	—	2,054
換算差額	—	—	—	—	—	179	—	179
於二零零五年六月三十日 (擬派末期股息前)	14,722,334	7,404,883	921,892	49,369	2,625	14,226	(367,238)	22,748,091
代表:								
於二零零五年六月三十日 (擬派末期股息後)	14,609,098	7,404,883	921,892	49,369	2,625	14,226	(367,238)	22,634,855
二零零五年擬派末期股息	113,236	—	—	—	—	—	—	113,236
	14,722,334	7,404,883	921,892	49,369	2,625	14,226	(367,238)	22,748,091

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	盈餘儲備 千港元	合計 千港元
於二零零五年六月三十日· 如前呈報	14,742,495	7,404,883	—	—	(1,652,971)	20,494,407
會計政策變動之影響: — 香港財務報告準則第2號	—	—	—	2,625	(2,625)	—
於二零零五年六月三十日·重列	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 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)	—	—	—	—	(113,553)
換算差額	—	—	572,038	—	—	572,038
於二零零六年六月三十日 (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:						
於二零零六年六月三十日 (擬派末期股息後)	14,475,839	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,367,300
二零零六年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	153,103
	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403
於二零零四年六月三十日· 如前呈報	14,742,495	1,294,729	—	—	(1,561,375)	14,475,849
會計政策變動之影響: — 香港財務報告準則第2號	—	—	—	571	(571)	—
於二零零四年六月三十日·重列	14,742,495	1,294,729	—	571	(1,561,946)	14,475,849
發行股份溢價	—	6,133,520	—	—	—	6,133,520
發行股份開支	—	(23,366)	—	—	—	(23,366)
以股份為基礎支付之款項 年度虧損	—	—	—	2,054	(2,054)	—
	—	—	—	—	(91,596)	(91,596)
於二零零五年六月三十日	14,742,495	7,404,883	—	2,625	(1,655,596)	20,494,407
代表:						
於二零零五年六月三十日 (擬派末期股息後)	14,629,259	7,404,883	—	2,625	(1,655,596)	20,381,171
二零零五年擬派末期股息	113,236	—	—	—	—	113,236
	14,742,495	7,404,883	—	2,625	(1,655,596)	20,494,407

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

31. 長期借貸

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	1,679,603	1,217,031	—	—
無抵押	958,927	778,934	492,320	—
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,939,989	2,756,161	—	—
少數股東貸款(附註(iii))	145,965	131,295	—	—
	5,724,484	4,883,421	492,320	—
已計入流動負債之即期部分	(911,341)	(810,394)	—	—
	4,813,143	4,073,027	492,320	—

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	本集團						本公司	
	有抵押		無抵押		合計		無抵押	
	重列 二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元	重列 二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元	重列 二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	294,317	191,536	24,039	130,841	318,356	322,377	—	—
一年至兩年	239,250	405,316	250,000	264,916	489,250	670,232	—	—
兩年至五年	1,002,134	458,185	684,888	355,140	1,687,022	813,325	492,320	—
五年後	143,902	161,994	—	28,037	143,902	190,031	—	—
	1,679,603	1,217,031	958,927	778,934	2,638,530	1,995,965	492,320	—

本集團之銀行貸款已計入一筆須於直至二零一六年十二月止分期攤還之款項269,231,000港元(二零零五年:286,604,000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)。

31. 長期借貸 (續)

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下:

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	592,985	488,017
一年至兩年	370,207	2,268,144
兩年至五年	1,976,797	—
	2,939,989	2,756,161

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另加0.5%至倫敦銀行同業拆息另加1% (二零零五年：三個月香港銀行同業拆息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% (二零零五年：5%至5.76%) 計算及按合營合同所述之還款期還款。

(iv) 借貸之有效利率如下:

	二零零六年			二零零五年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	5.14%	5.76%	6.14%	2.27%	5.34%	5.31%
同系附屬公司貸款	4.68%	—	5.95%	3.32%	—	3.95%
少數股東貸款	5.00%	5.78%	—	5.00%	5.76%	—

(v) 銀行借貸、同系附屬公司貸款及少數股東貸款之賬面值均與其各自之公平值相若。

(vi) 借貸之賬面值以下列貨幣結算:

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	2,482,788	2,051,487	492,320	—
人民幣	2,011,708	1,677,884	—	—
美元	1,229,988	1,154,050	—	—
	5,724,484	4,883,421	492,320	—

(vii) 除少數股東貸款145,965,000港元 (二零零五年：131,295,000港元) 於五年內重新定價外，其他借貸於一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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	77,757	72,440
一年至兩年	124,279	72,986
兩年至五年	—	123,364
	202,036	268,790

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
於二零零四年六月三十日，							
重列	(97,878)	(92,824)	(38,742)	—	86,291	8,010	(135,143)
(扣自)／計入收益表	(29,991)	—	(42,198)	—	20,431	6,798	(44,960)
計入投資物業重估儲備	—	(47,913)	—	—	—	—	(47,913)
收購附屬公司	—	—	—	(83,696)	—	—	(83,696)
於二零零五年六月三十日，							
重列	(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)
於二零零六年六月三十日	(136,555)	(273,391)	(41,715)	(183,455)	112,729	15,235	(507,152)

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470,587,000港元(二零零五年：398,326,000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2011年(二零零五年：2010年)。

34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付賬款(附註a)	665,901	726,320	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註b)	676,426	397,927	33,993	31,025
	1,342,327	1,124,247	33,993	31,025

(a) 貿易應付賬款之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至30日	257,390	232,733
31至60日	96,282	23,212
61至90日	41,472	88,074
90日以上	270,757	382,301
	665,901	726,320

截至二零零六年及二零零五年六月三十日，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	288,462	557,807
無抵押	83,280	9,346
	371,742	567,153

短期銀行貸款之有效利率介乎4.7%至5.02% (二零零五年:5.02%至6.14%)。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至二零零六年及二零零五年六月三十日止年度，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。於二零零六年及二零零五年六月三十日，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付企業所得稅	34,178	6,161
應付預扣稅	86,849	74,967
其他應付中國稅項	17,380	22,325
	138,407	103,453

38. 或然負債**(i) 就銀行融資所作之公司擔保****本集團**

本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約1,279,322,000港元（二零零五年：2,057,808,000港元）。於二零零六年六月三十日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為918,985,000港元（二零零五年：1,440,955,000港元）。

本公司

本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約1,785,083,000港元（二零零五年：1,489,966,000港元）、1,039,629,000港元（二零零五年：242,894,000港元）及239,693,000港元（二零零五年：1,814,914,000港元）。

(ii) 就按揭貸款所作之擔保

於二零零六年六月三十日，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給予之按揭融資作出407,066,000港元（二零零五年：388,535,000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。

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	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	7,870 665,589	153,895 —
	673,459	153,895
	781,459	153,895

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(二零零五年:無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於二零零六年六月三十日就土地 及樓宇根據不可註銷經營租約 日後須支付之最低租金總額如下：				
首年	37,429	35,815	3,906	3,457
第二至第五年	134,278	133,790	—	3,457
五年後	352,872	375,742	—	—
	524,579	545,347	3,906	6,914

40. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利與經營業務產生所用現金淨額調節表

	二零零六年 千港元	重列 二零零五年 千港元
未計融資前經營溢利	706,689	205,175
利息收入	(155,345)	(90,115)
折舊及攤銷	118,282	102,552
以股份為基礎支付之款項	4,200	2,054
出售物業、廠房及設備虧損	2,457	11,694
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	4,673	13,371
收購附屬公司及共同控制企業時所收購淨資產值之 公平值超過收購成本之差額	(135,513)	(46,853)
最終控股公司的稅務賠償保證	(34,773)	—
發展中待完成物業及持作出售之已落成物業撥備／(撥備回撥)	2,664	(9,000)
應收一家聯營公司款項撥備回撥	—	(5,315)
物業、廠房及設備減值虧損	—	6,154
商譽減值	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)	(66,632)
投資物業公平值增加	(348,926)	—
匯兌虧損淨額	48,995	1,324
營運資金變動前之經營溢利	186,224	124,409
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	(849,713)	(79,572)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(1,955,399)	(185,257)
集團成員公司款項結餘之減少	(202,958)	(87,995)
物業銷售所收之按金之增加	474,933	142,332
應付賬項及應計款項之增加／(減少)	167,627	(4,927)
經營業務產生所用現金淨額	(2,179,286)	(91,010)

40. 綜合現金流量報表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備	104,578	270
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	—	743,925
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	42,109	96
現金及銀行結存	46,779	3,895
應付賬款及應計款項	(50,456)	(93,231)
集團成員公司款項結餘	(289,395)	(2,660)
遞延稅項負債	(97,345)	(83,696)
應繳稅項	(5,975)	(110)
長期銀行借貸	(259,615)	—
少數股東權益	(107,700)	(33)
	992,018	568,456
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	(503,972)	(127,396)
	488,046	441,060
商譽	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	(32,138)	(46,853)
	516,145	394,207
代價支付方式：		
現金	516,145	125,417
其他應付款項	—	268,790
	516,145	394,207

(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	(516,145)	(125,417)
所收購現金及銀行結存	46,779	3,895
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(469,366)	(121,522)

(d) 出售一家附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 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) 於二零零六年一月，本集團增購從事物業發展業務之濟南新世界陽光發展有限公司之8%股權，總代價為21,119,000港元。所收購之負債淨額及商譽詳情載述如下：

	二零零六年 千港元
購入之代價	21,119
所收購負債淨額之公平值	(10,298)
商譽	31,417

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	2,280	2,280
發展中待完成物業	880,738	771,116
應收賬款、按金及其他應收款項	28,438	28,438
持作出售之已落成物業	25,735	25,735
現金及銀行結存	36,259	36,259
應付款及應計款項	(45,812)	(45,812)
集團成員公司款項結餘	(289,395)	(289,395)
遞延稅項負債	(36,175)	—
應付稅項	(5,975)	(5,975)
長期借貸	(259,615)	(259,615)
	336,478	263,031
少數股東權益	(52,853)	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(293,923)	
所收購負債淨額	(10,298)	

所收購之附屬公司自收購日期至本期間，產生收益約2,860,000港元及虧損淨額約666,000港元。倘收購於二零零五年七月一日已進行，本集團之收益將為1,711,175,000港元，年度溢利將為755,316,000港元。

商譽可歸因於收購業務之預期盈利能力。

- (b) 於二零零六年三月，本集團以代價456,555,000港元收購榮山國際鄉村俱樂部有限公司（「榮山」，本集團擁有27.5%權益之接受投資公司）額外65%股權及相關股東貸款。榮山透過其附屬公司主要在中國佛山從事物業發展及經營高爾夫球會。所收購之資產淨值及所收購資產淨值之公平值超逾收購成本的差額詳情載述如下：

	二零零六年 千港元
購入之代價	456,555
所收購資產淨值之公平值	488,693
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	32,138

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	102,298	102,298
土地使用權	105,450	101,001
發展中待完成物業	597,115	416,201
應收賬款、按金及其他應收款項	1,966	1,966
現金及銀行結存	446	446
應付賬款及應計款項	(4,535)	(4,535)
遞延稅項負債	(61,170)	—
	<u>741,570</u>	<u>617,377</u>
少數股東權益	(42,828)	
本集團原作為可供出售財務資產持有之權益	(210,049)	
所收購資產淨值	<u>488,693</u>	

所收購之附屬公司自收購日期至本期間，產生收益約3,741,000港元及虧損淨額約2,199,000港元。倘收購於二零零五年七月一日已進行，本集團之收益將為1,702,544,000港元，年度溢利將為749,821,000港元。

由於就榮山之附屬公司透過進行債務重組完成業務合併，導致收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本。本集團積極參與債務重組，以維持有利位置，就收購成本（主要以債務重組成本釐定）取得更有利條款。

41. 業務合併 (續)

(c) 於二零零六年五月，本集團收購從事土地發展業務北京東方華美房地產開發有限公司之75%股權，代價為38,471,000港元。所收購之資產淨值及商譽詳情載述如下：

	二零零六年 千港元
購入之代價	38,471
所收購資產淨值之公平值	9,651
商譽	28,820

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
應收賬款、按金及其他應收款項	11,705	11,705
現金及銀行結存	10,074	10,074
應付賬款及應計款項	(109)	(109)
	21,670	21,670
少數股東權益	(12,019)	
所收購資產淨值	9,651	

所收購之附屬公司自收購日期至本期間，產生虧損淨額約944,000港元。倘收購於二零零五年七月一日已進行，本集團之溢利則為755,474,000港元。

商譽可歸因於收購業務之預期盈利能力。

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	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	118,298	43,261
一家同系附屬公司之租賃物業租金	(b)	3,906	3,366
一家聯營公司之租賃物業租金	(b)	29,808	28,972
一家同系附屬公司物業代理費	(c)	1,981	5,437
最終控股公司之包銷佣金	(d)	—	20,516
來自共同控制企業之利息收入	(e)	(36,738)	(41,827)
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	(f)	(9,958)	(8,354)
來自同系附屬公司之租金收入	(g)	(56,661)	(52,896)
來自一家聯營公司之租金收入	(g)	(5,769)	(5,607)

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) 包銷佣金乃按由最終控股公司所包銷之供股事項而發行股份之發行價總額1%支付。
- (e) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (f) 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。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取每月固定租金。
- (h) 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173,946,000港元（二零零五年：296,810,000港元）。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (i) 最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售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34,773,000港元（二零零五年：無）（附註12）。

(ii) 主要管理人員賠償

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	17,519	14,811
退休金成本	1,062	989
購股權利益	63,672	8,198
	82,253	23,998

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。

財務報表附註

43. 結算日後事項

於二零零六年九月十一日，本公司與同系附屬公司和最終控股公司訂立參與協議，據此，本公司同意該同系附屬公司參與本集團多間附屬公司進行之物業項目之50%總權益。該同系附屬公司同意分擔就物業項目合共約5,910,000,000港元之本集團應付成本之50%。該參與協議在本公司獨立股東批准後方可為生效。

44. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於二零零六年六月三十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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	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
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

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
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	—	—	92.50%	—	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
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	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	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

44. 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
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	—	—	75%	—	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
成都心怡房地產開發有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	60%	—	物業發展
大連新世界酒店有限公司	人民幣217,000,000元	—	—	100%	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	—	—	88%	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	—	—	100%	100%	物業投資及發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
廣州新華晨房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產有限公司	33,000,000美元	—	—	100%	—	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	78.62%	—	經營高爾夫球會及物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣40,000,000元	—	—	100%	—	投資控股
濟南新世界房地產開發有限公司	9,700,000美元	—	—	100%	—	投資控股
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	—	73%	—	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業發展

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(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%	—	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
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	—	64%	物業發展
上海局一房地產發展有限公司	人民幣418,862,780元	—	—	70%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	75%	65%	物業投資及酒店經營
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣229,400,000元	—	—	100%	100%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	90%	物業發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000美元	—	—	100%	—	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	95%	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展

44. 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
飛溢房地產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
富運盛國際有限公司	100 美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
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

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
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
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	192,100,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京新康房地產發展 有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	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	—	—	39%	34.1%	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	13,880,000美元	—	—	59%	34.1%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣20,003,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州芳村—新世界房 地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州富城房產發展 有限公司	80,000,000港元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州恒盛房地產發展 有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展

44. 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
共同控制企業 (續)						
於中國註冊成立及經營 (續)						
海口新世界康居發展 有限公司	8,000,000美元	—	—	60%	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	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
濟南新世界陽光發展 有限公司	29,980,000美元	—	—	—	65%	物業發展
天津新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
天津新世界房地產 開發有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	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	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	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。

45. 比較數字

若干比較數字已按本年度之呈列方式重新分類。

財務概要

業績

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	1,691,320	1,618,023	2,521,784	545,584	939,376
扣除融資成本後之經營溢利／(虧損)	519,414	107,539	77,934	(1,334,921)	135,238
應佔業績					
聯營公司	121,921	42,945	24,799	(99,443)	(3,557)
共同控制企業	305,349	61,074	108,867	(410,194)	1,327
除稅後溢利／(虧損)	946,684	211,558	211,600	(1,844,558)	133,008
稅項支出	(190,266)	(44,976)	(44,788)	2,727	(30,388)
年度溢利／(虧損)	756,418	166,582	166,812	(1,841,831)	102,620
應佔：					
本公司股權持有人	740,512	166,025	127,346	(1,705,562)	127,199
少數股東權益	15,906	557	39,466	(136,269)	(24,579)
	756,418	166,582	166,812	(1,841,831)	102,620

資產與負債

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及 土地使用權	5,634,142	4,700,346	3,616,762	4,442,443	3,703,088
發展中待完成物業	4,243,616	3,918,668	3,947,225	3,743,306	3,268,128
聯營公司	1,598,564	1,527,193	1,298,372	1,198,248	1,407,537
共同控制企業	10,377,155	9,936,477	9,970,007	8,350,748	9,596,179
商譽	73,720	—	—	—	—
其他投資	—	115,876	49,132	1,758,573	1,973,041
遞延稅項資產	—	—	—	2,932	2,728
其他非流動資產	121,041	166,896	34,831	50,293	50,311
流動資產淨值	7,608,032	7,323,498	1,638,147	934,022	2,191,954
總資產減流動負債	29,656,270	27,688,954	20,554,476	20,480,565	22,192,966
長期借貸及應付款項	(4,937,422)	(4,269,377)	(4,046,484)	(4,383,506)	(4,334,097)
遞延稅項負債	(507,152)	(311,712)	(139,911)	(110,097)	(74,992)
	24,211,696	23,107,865	16,368,081	15,986,962	17,783,877

附註：截至二零零五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二零零四年、二零零三年及二零零二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。

主要項目總覽

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
作出售之主要發展項目					
1	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	173,352
2	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	16,300
	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	17,424
	北京新陽商務樓				4,565
	北京新成文化大廈				6,477
3	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	36,100
	北京新怡家園二期				46,219
4	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920
	北京新景家園二期A				110,356
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓				41,063
	北京新景家園其餘各期				5,300
	北京新景商務樓				9,935
5	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672
	北京兩廣路2號住宅樓				12,239
	北京新裕家園餘下各期				380,528
6	北京新康家園三期	合作	共同控制企業	70%	101,894
7	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148
8	天津新世界花園一及二期	共同控制企業	共同控制企業	60%	46,469
9	天津新春花苑二期	共同控制企業	共同控制企業	60%	72,800
	天津新春花苑三期				
	天津新春花苑四期				
10	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	73%	37,600
	濟南陽光花園二期				6,000
	濟南陽光花園三及四期				78,300
11	濟南滙泉地王廣場	合資	共同控制企業	51%	90,349
12	瀋陽新世界花園一期C	合作	附屬公司	90%	38,000
	瀋陽新世界花園一期D				53,885
	瀋陽新世界花園一期E				24,689
	瀋陽新世界花園二期				266,685
	瀋陽新世界花園其餘各期				995,606
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800
	大連曼哈頓大廈二座				
14	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483
	上海香港新世界花園二期				
17	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	57,200
	武漢夢湖香郡二期				64,137
	武漢夢湖香郡三期				61,668
	武漢夢湖香郡四期A				140,694
	武漢夢湖香郡其餘各期				124,583
18	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235
19	武漢常青花園五期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920
	武漢常青花園六期A				
	武漢常青花園六期B				
	武漢常青花園其餘各期				
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427
	武漢新華家園二期				
	武漢新華家園三期				
	武漢新華家園四期				
21	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219
	南京新世界中心二期				
22	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
89,382	83,855				5,527	已落成	不適用
2,757	496				2,261	已落成	不適用
27,701	1,095				26,606	已落成	不適用
3,892			453		3,439	已落成	不適用
34,983		2,835	23,835		8,313	已落成	不適用
52,392	9,722	171	9,012		33,487	已落成	不適用
235,194	103,699	16,751	57,241		57,503	發展中	2008年7月
3,883	565	874			2,444	已落成	不適用
79,735	2,694	14,713	6,139		56,189	已落成	不適用
45,669	29,204	1,690			14,775	發展中	2008年8月
137,912	71,800	17,141	17,487		31,484	規劃中	待定
72,208		9,579	42,037		20,592	規劃中	待定
125,655		32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
51,178	18,831	6,270	10,832		15,245	發展中	2007年7月
1,515,163	710,953	325,000			479,210	規劃中	2009年9月
20,506	8,188	2,610			9,708	發展中	2006年12月
5,472	258	319			4,895	已落成	不適用
21,643		3,674			17,969	已落成	不適用
1,600		1,600				已落成	不適用
44,490	39,177	675			4,638	發展中	2007年6月
45,546	25,334	15,962			4,250	規劃中	待定
15,692	4,993	1,238			9,461	已落成	不適用
155,197	108,689	11,198			35,310	發展中	2008年7月
325,322	157,122	4,300			163,900	規劃中	待定
44,226		44,226				發展中	2008年6月
5,819	5,819					已落成	不適用
178,133	140,975				37,158	發展中	2007年12月
227,646	120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	待定
336,000	306,000				30,000	規劃中	待定
2,178,061	1,331,247	308,352	110,914		427,548	規劃中	待定
3,031	3,031					已落成	不適用
25,282	6,793		13,739		4,750	已落成	不適用
103,206	103,206					發展中	2009年9月
133,101			82,878	25,341	24,882	規劃中	待定
576	576					已落成	不適用
642,238	318,132	31,438	64,826	18,842	209,000	發展中	待定
1,297	1,297					已落成	2005年6月
4,060	4,060					已落成	2006年3月
26,663	26,663					發展中	2006年9月
70,000	70,000					發展中	2008年6月
62,602	54,823				7,779	規劃中	待定
85,755	85,755					發展中	2006年9月
16,195	3,070	332			12,793	已落成	不適用
192,150	149,417	8,093			34,640	發展中	2008年10月
57,194	56,413	566			215	發展中	2008年12月
1,818,000	1,395,168	152,690	118,828		151,314	規劃中	待定
5,251	155				5,096	已落成	不適用
1,180	280				900	已落成	不適用
5,076	676				4,400	已落成	2006年6月
123,383	105,336	4,428			13,619	發展中	2007年12月
45,833	3,758		34,000		8,075	已落成	不適用
41,206		41,206				發展中	2007年1月
12,432	219				12,213	已落成	不適用

主要項目總覽

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國地產之會計類別	新世界中國地產之應佔權益	地盤面積(平方米)
23	廣州東逸花園一期 廣州東逸花園四期 廣州東逸花園其餘各期	合作	附屬公司	100%	74,720
24	廣州東方新世界花園一期 廣州東方新世界花園二期及四期 廣州東方新世界花園三期	合作	附屬公司	100%	99,885
25	廣州凱旋新世界一期A 廣州凱旋新世界二期	合作	附屬公司	91%	107,876
26	廣州逸彩庭園一期 廣州逸彩庭園二期 廣州逸彩庭園三期 廣州逸彩庭園四期 廣州逸彩庭園五期	合作	共同控制企業	60%	370,383
27	廣州協和•新世界一期 廣州協和•新世界二期	合作	共同控制企業	40%	44,516
28	廣州嶺南新世界二期A至B 廣州嶺南新世界二期C 廣州嶺南新世界二期D1 廣州嶺南新世界二期D2 廣州嶺南新世界其餘各期	合作	共同控制企業	60%	1,153,493
29	廣州嶺南新世界餘下部份 廣州新塘新世界花園一期 廣州新塘新世界花園二期 廣州新塘新世界花園三期 廣州新塘新世界花園四期A 廣州新塘新世界花園四期B 廣州新塘新世界花園其餘各期	外商獨資 合作	附屬公司 共同控制企業	100% 60%	36,000 348,774
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132
31	深圳新世界倚山花園一期 深圳新世界倚山花園二期A 深圳新世界倚山花園二期B 深圳新世界倚山花園二期C 深圳新世界倚山花園三期	合作	附屬公司	90%	25,600 31,500 32,200
32	順德新世界中心二期 (前稱順德新世界會議展覽中心) 順德新世界中心三至五期 (前稱順德新世界會議展覽中心三至五期)	合作	聯營公司	35%	14,171
33	惠陽棕櫚島Resort一期至四期 惠陽棕櫚島Resort五期 惠陽棕櫚島Resort其餘各期	合資	共同控制企業	34%	264,485
34	肇慶新世界花園一期 肇慶新世界花園二期 肇慶新世界花園三期 肇慶新世界花園四期	合作	聯營公司	40%	139,134
35	珠海新世界海濱花園一期 珠海新世界海濱花園二期 珠海新世界海濱花園三期 珠海新世界海濱花園四期	合作	附屬公司	100%	21,604 19,400 50,019 45,227
36	佛山鄉村俱樂部	合作	附屬公司	79%	3,010,000
37	惠州長湖苑住宅小區二期A 惠州長湖苑住宅小區二期B	合作	共同控制企業	63%	50,436 30,955
38	海口新世界花園一期 海口新世界花園二期 海口新世界花園三期	合作	共同控制企業	60%	246,800
	小計				12,736,982

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
3,033					3,033	已落成	不適用
92,036	76,871	1,349			13,816	發展中	2006年10月
39,694	26,490				13,204	規劃中	待定
9,513					9,513	已落成	不適用
145,908	124,570				21,338	發展中	2008年12月
94,837	82,963				11,874	規劃中	2010年3月
34,315	11,035	8,593			14,687	已落成	不適用
151,156	113,317				37,839	規劃中	2009年12月
2,779	124				2,655	已落成	不適用
41,205	13,318				27,887	已落成	不適用
43,190	39,278				3,912	發展中	2008年12月
46,060	34,628	3,768			7,664	規劃中	待定
1,007,924	850,601	52,064			105,259	規劃中	待定
9,498	2,748				6,750	已落成	不適用
53,075	38,279	2,040			12,756	發展中	2006年12月
11,234	1,673				9,561	已落成	不適用
6,393	606				5,787	已落成	2006年6月
3,819	978				2,841	已落成	不適用
154,271	106,022	10,236			38,013	發展中	2008年6月
325,391	152,748	21,830			150,813	規劃中	待定
1,040,040	741,855	117,604			180,581	規劃中	待定
9,336	3,855				5,481	已落成	不適用
3,169	3,169					已落成	不適用
23,869	23,869					已落成	2006年1月
34,925	20,003	14,922				發展中	2007年1月
12,709	12,709					發展中	2007年12月
330,164	284,890	5,178			40,096	規劃中	待定
29,180	23,800	3,700			1,680	規劃中	待定
1,837	1,837					已落成	不適用
13,686	2,728				10,958	已落成	不適用
3,510	3,510					已落成	2006年1月
5,124	5,124					發展中	2008年2月
128,880	94,831				34,049	規劃中	待定
13,831	13,831					已落成	不適用
66,670	66,670					規劃中	待定
7,822	7,822					已落成	不適用
27,912	27,912					發展中	2006年12月
205,633	169,894			7,939	27,800	規劃中	待定
13,862	2,488				11,374	已落成	不適用
62,935	58,445				4,490	發展中	2008年12月
150,435	150,435					規劃中	待定
67,841	65,141	2,700				規劃中	待定
4,679	1,902		1,093		1,684	已落成	不適用
1,601	771	437			393	已落成	不適用
88,600	81,248	1,864	1,033		4,455	發展中	2007年9月
81,092	71,730	9,362				規劃中	待定
1,180,000	1,180,000					規劃中	待定
32,895	18,578	2,270			12,047	已落成	不適用
74,930	60,894	3,566			10,470	發展中	2008年6月
4,545	892				3,653	已落成	不適用
78,286	77,716				570	發展中	2007年2月
126,766	125,016				1,750	發展中	2008年12月
15,760,863	10,750,189	1,380,884	666,288	52,122	2,911,380		

主要項目總覽

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
發展中投資物業					
18a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235
14a	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
小計					53,835

發展中酒店物業					
18b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235
14b	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
小計					53,835

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
已落成的投資物業項目					
39	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533
40	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224
41	北京正仁大廈	合作	共同控制企業	70%	7,400
2a	北京新世界家園一期及二期車庫	合作	共同控制企業	70%	28,265
4a	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920
6a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%	101,894
42	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	19,386
9a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%	72,800
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800
43	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953
44	上海華美達廣場	合作	附屬公司	75%	9,084
44a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%	
45	瀋陽新世界酒店商場	合資	附屬公司	100%	7,847
21a	南京新世界中心車位	合資	附屬公司	92%	11,219
19a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920
20a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427
46	武漢新世界國貿大廈二座	合資	附屬公司	95%	3,806
46a	武漢新世界國貿大廈一座	合資	附屬公司	100%	27,597
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885
23a	廣州東逸花園一期至三期	合作	附屬公司	100%	74,720
25a	廣州凱旋新世界	合作	附屬公司	91%	107,876
26a	廣州逸彩庭園車位	合作	共同控制企業	60%	370,383
28a	廣州嶺南新世界二期	合作	共同控制企業	60%	1,153,493
	廣州嶺南新世界二期	外商獨資	附屬公司	100%	36,000
29a	廣州新塘新世界三期	合作	共同控制企業	60%	74,071
31a	深圳新世界倚山花園二期B	合作	附屬公司	90%	31,500
32a	順德新世界中心(前稱順德新世界會議展覽中心)	合作	聯營公司	35%	14,171
小計					5,332,174

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
153,724		43,492	74,010		36,222	發展中	2007年4月
76,390		42,870			33,520	發展中	2008年2月
230,114	—	86,362	74,010	—	69,742		
37,432				37,432		發展中	2007年9月
35,570				35,570		發展中	2008年2月
73,002	—	—	—	73,002	—	發展中	
總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
132,662	4,604	74,232	24,618		29,208	已落成	不適用
109,607	57,256	47,345	2,557		2,449	已落成	不適用
22,975			6,560		16,415		
35,877					35,877	已落成	不適用
5,668		5,668					
13,124		7,536			5,588	已落成	不適用
101,746		82,022	9,540		10,184	已落成	不適用
16,802		16,802				已落成	不適用
69,196		49,413			19,783	已落成	不適用
113,645		17,807	81,476		14,362	已落成	不適用
20,198		12,772			7,426	已落成	不適用
54,865	39,358	9,579			5,928	已落成	不適用
13,976		13,976				已落成	不適用
19,601					19,601	已落成	不適用
69,787		56,426	10,047		3,314	已落成	不適用
56,696		36,069			20,627	已落成	不適用
9,963			9,963			已落成	不適用
121,956			104,556		17,400	已落成	不適用
61,092		22,198			38,894	已落成	不適用
17,714		7,634			10,080	已落成	不適用
97,607	29,868	17,408			50,331	已落成	不適用
11,700					11,700	已落成	不適用
48,799		5,982			42,817	已落成	不適用
43,220	22,220				21,000	已落成	不適用
2,967					2,967	已落成	不適用
4,937		3,099			1,838	已落成	不適用
39,552		23,603			15,949	已落成	不適用
1,315,932	153,306	509,571	249,317	—	403,738		

主要項目總覽

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
已落成酒店物業項目					
47	北京萬怡酒店(前稱北京新世界萬怡酒店)	合作	共同控制企業	55%	不適用 (包括北京 新世界中心 一期)
48	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847
49	順德萬怡酒店(前稱順德新世界萬怡酒店)	合作	聯營公司	35%	4,508
50	上海巴黎春天大酒店	合作/合資	附屬公司	75%	10,883
	小計				23,238
	總計				18,200,064
新增項目(附註)					
51	長沙新城新世界	合資	附屬公司	90%	447,333
52	成都河畔新世界	合資	附屬公司	60%	950,005
53	貴陽金陽區項目	外商獨資	附屬公司	100%	1,670,089
54	海口美麗沙項目	外商獨資	附屬公司	100%	2,204,895
	總計				5,272,322

附註：規劃中及待批之項目

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
23,988				23,988		已落成	不適用
34,535				34,535		已落成	不適用
36,524				36,524		已落成	不適用
60,054				60,054		已落成	不適用
155,101	—	—	—	155,101	—		
17,535,012	10,903,495	1,976,817	989,615	280,225	3,384,860		
1,070,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
3,000,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
3,200,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
待定	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
7,270,000	—	—	—	—	—		

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：	七月一日至六月三十日之財政年度
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：	銀行貸款及其他借款於扣除現金及銀行結餘後之總額
債項淨額與股東權益比率：	$\frac{\text{債項淨額}}{\text{總權益}}$

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 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	標準證券登記有限公司 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

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，概以英文版本作準。

© 新世界中國地產有限公司 2006 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