

新世界中國地產二零二零年年報



與您連繫

現代投資者需要清晰無間的通訊。為此，我們在年報的內容和設計上不斷精益求精，令您加深對集團的了解。我們致力於與投資者、基金經理、銀行家、金融和投資界的其他成員及社會大眾分享本集團的業務進展、策略和方針、在商業上面對的挑戰及我們生活及工作所持的信念 — 為新世界中國的投資者，清楚闡釋集團在千禧年的發展宏圖。

目錄

	策略綜論
2	財務摘要
3	業務摘要
4	主席報告書
8	與主席對談
12	業務回顧
39	財務回顧
	公司及財務資料
49	董事簡介
53	股東週年大會通告
54	董事會報告書
66	核數師報告書
67	綜合損益表
68	綜合資產負債表
69	資產負債表
70	綜合現金流量表
71	綜合已確認損益報表
72	賬目附註
116	財務概要
117	項目明細
	市場分析
149	中國物業研究報告書
156	中國：商機蓬勃之國度
158	數據庫
	其他資料
172	詞彙釋義
封底裏	公司資料

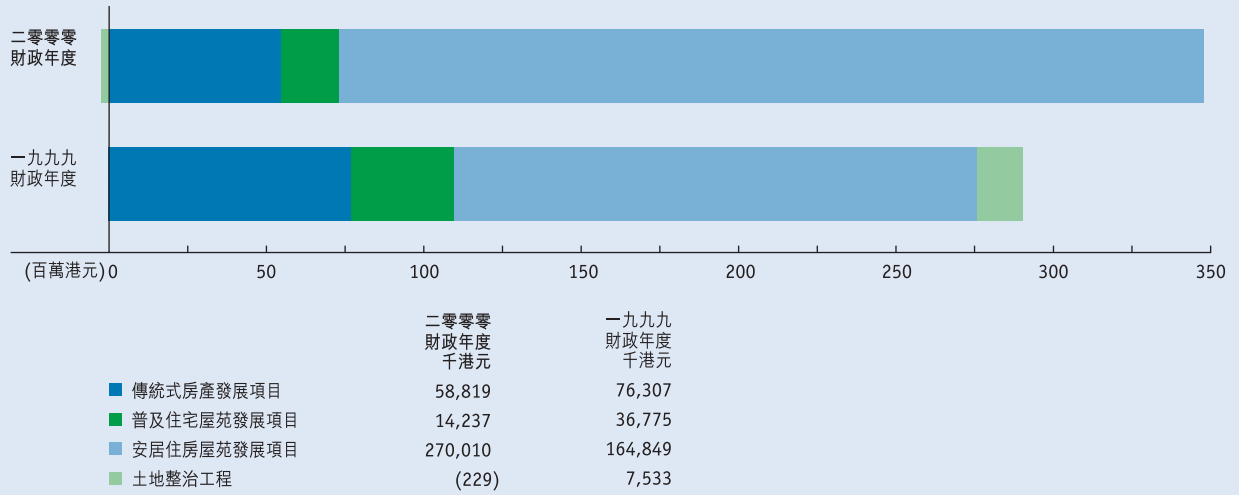
財務摘要

財務概要		
	截至二零零零年 六月三十日止年度 百萬港元	截至一九九九年 六月三十日止年度 百萬港元
營業額	607.0	545.1
除稅前溢利	220.5	181.1
股東應佔溢利	203.5	166.3
資產總額	22,049.5	20,207.1
負債總額	4,942.4	4,130.4
股東資金	16,988.5	15,950.5
債務淨額與股東權益比率	19%	18%
每股盈利(港仙)	13.9	12.7

銀行借貸概況			
	尚未償還款額		
	二零零零年 六月三十日 等值百萬港元	一九九九年 六月三十日 等值百萬港元	變動 %
人民幣貸款	589.2	125.9	368
美元貸款	373.4	744.8	(50)
	962.6	870.7	

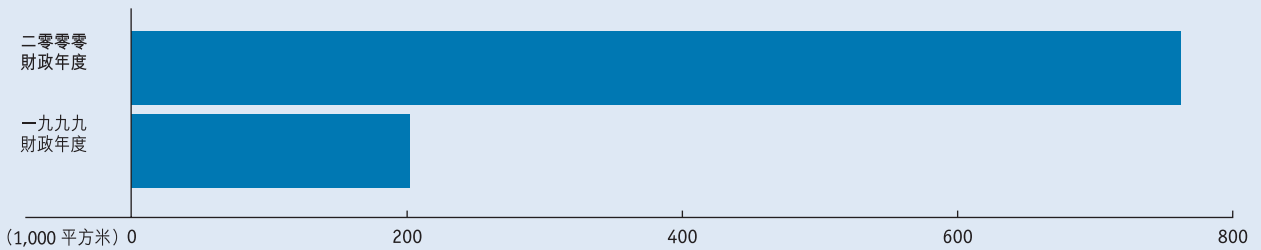
應佔經營溢利

應佔經營溢利於二零零零財政年度上升20%至342,800,000港元



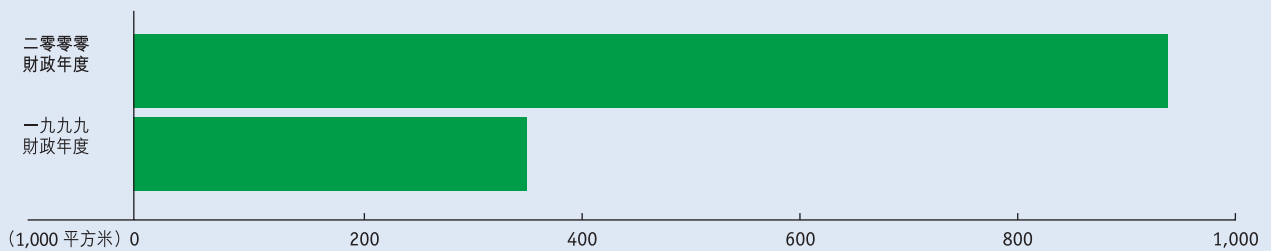
年度銷售建築面積

二零零零財政年度銷售增長262%



年度竣工建築面積

二零零零財政年度竣工上升150%



我

們擁有充裕的土地 — 我們建得愈快，資產淨值便愈高。

對我們而言，中國地產發展是長遠的承諾，在幫助中國發展的同時，贏得具吸引力的機會及實現可觀的回報是我們的目標。我們自一九九三年計劃初步開展至今，土地儲備的建築面積已超過2,290萬平方米。

我們的目標是在利好的條件下累積土地儲備。地產市場持續成熟，而土地價格過去幾年不斷上升，我們的焦點很清晰：就是通過加速房地產發展計劃，把握中國物業市場的升勢，從而實現我們土地儲備的產業價值。本年度我們完成的住宅項目達942,557平方米，而其中80%已經售出。在本財政年度內我們的利潤達2.035億港元，比去年增加22%。展望未來，我們已有詳盡的計劃以達到多建多賣的目標。

中國物業市場處於起步階段，具有巨大的增長潛力。這個市場有待具遠見的投資者開發。新世界中國在這個市場上是有承諾而具規模的投資者，擁有雄厚的資產根基以作營運周轉，從而得到豐厚的回報。

現況 — 建立團隊，營造聲勢，建造單位

如何才能達到所期望的目標？總括而言，本集團已早於許多人先期洞見中國物業市場的潛力，令我們得以與省市及全國各層次建立了強而有力的工作關係，從而進一步實現理想；在各重要地理位置上，以可接受的價格提供具良好規劃而優質的社區住房。自去年上市以來，我們的首要任務是建立一支精幹而專業的團隊，來執行發展計劃。現時我們擁有一支融合香港及中國大陸專業人士的管理團隊。地區辦事處已經組成，為當地項目提供監管及執行工作，以建立我們的企業形象。



各項選擇 — 住宅為主，富裕地區，精選地點

本集團的土地儲備廣泛分佈於中國增長最快的城市。我們努力爭取大幅的土地作綜合性發展，在某些城市我們的項目更主宰特定地區的發展，在當地的物業市場發揮相當的影響力。今年，北京新世界中心二期的落成，是我們在北京全面發展計劃中的一個重要里程碑。武漢常青花園正進行第四期發展，已有接近一萬個單位入住。在廣州、天津和瀋陽各發展項目也正穩步進展，逐步落成，我們的發展項目有具優質規劃、針對住戶需求的項目及有商業配套設施的住宅項目。

市場動力 — 房屋改革、按揭提供、世貿組織

我們的業務前景持續樂觀。住宅物業佔新世界中國可發展建築面積的 85.3%，在全國性銷售中住宅物業業務佔重要的部份，對此我們不會漠視不理。一九九八年住宅物業銷售上升 38%，而一九九九年上升 20%。促成如此佳績的動力是政府的房改政策。房改政策廢除了為政府機構或國有企業職工分配國有房屋的措施，取而代之以房屋津貼購買私人居所和按揭服務。這些政策直接影響大型住宅屋苑發展項目的需求。

就全國範圍而言，個人購房者佔所有住宅交易量的 80%。為進一步刺激交投，商業按揭利率在過去兩年下跌逾半，由 12% 減至約 6%。總括而言，按揭市場的發展令人鼓舞，愈來愈多人利用按揭置業，而按揭的金額亦快速上升，這些現象亦一再推動我們加快項目的銷售進度。經濟改善及樂觀的消費意欲亦刺激自置居所的需求。我們預期中國加入世界貿易組織會為經濟大勢帶來衝擊，亦會為我們較高檔次的別墅及服務式公寓發展和商場發展業務帶來直接的影響。

銀行界的支持亦加強我們的信心，人民幣貸款促使當地銀行為發展商提供便捷的信貸。由於我們大部份的土地是過去數年間購入，而未來數年建築是我們的主要開銷。人民幣融資不但讓我們獲得由國內銀行提供的低利率銀行貸款，更可盡用我們的實力，為股東提供更佳的回報。

我們提供什麼？優質樓宇、增值服務

作為長期投身於中國的香港發展商，我們相信重視質素是建立品牌價值的最重要環節。從興建單位，以至物業管理服務、景觀設計及會所設施，我們引入香港及國外經驗；以最佳的技术迎合國內市場環境的需要。我們更推出新的市場計劃、居住環境設計更臻完善、進一步加強高科技設施，包括鋪設有線電線網絡及智能家居系統，以加強單位的吸引力。

這種通過為中國家庭提供優質房屋，以提高土地儲備價值的方式，是我們為股東增值的策略，而未來數年有著巨大潛力的中國物業市場亦將進入收成期。

鄭家純博士

主席兼董事總經理

香港，二零零零年十月二十五日

就中國地產市場的現況而言，現時新世界中國是否已佔天時地利之先機？

以超卓的眼光來看，新世界中國已在中國物業市場，尤其是普及住宅市場，佔有極具競爭力的位置。相對於所有境外地產投資者，我們擁有最大規模的土地儲備，而市場亦正處於對住宅單位需求最旺盛的時期。我們擁有用以發展的土地分佈於中國經濟高速增長的地區，包括北京、天津、上海、瀋陽、武漢、廣州及珠江三角洲。

新世界這個品牌在中國的認受程度如何？

新世界在全國廣泛地區之房地產界備受推崇。多年來我們致力於滿足國內需求以提供優質房屋，是與中央及地方政府建立良好關係之基礎。我們與國內主要銀行有著良好關係，因而可在人民幣融資上得到優惠的條件。在買家方面，新世界中國亦有極佳的口碑，我們以合理而可接受的價錢提供優質的物業，這些發展項目充份展現了我們對市場的認識。無論是針對高檔次市場或大眾住宅而設計的項目，我們都不會草率行事。我們以滿足買家的期望為目標，而他們就是我們品牌成功的後盾。

為何中國突然變成利好的房地產市場？

中國房地產的興盛有賴於經濟的高速增長，以及國內所推行之房屋與銀行改革政策所帶動。中國加入世貿預期會進一步吸引外資，以加快中國經濟的增長速度。中國人口年增長率為9.5%，數字顯示至二零零五年，中國城區房地產的需求將不少於15億平方米，而郊區房地產的需求亦至少為35億平方米，需求相當龐大。欲進一步了解對房地產市場增長的分析，可查閱本年報市場分析一節。

新世界中國如何組織以盡量把握商機？

建立得力的地區管理機構，配合香港的主管部門，使我們能夠快速調整策略以迎合政府政策和市場情況的變化。新世界中國之地方辦事處協助我們分析市場資訊，了解當地政府之區域規劃及在各自負責的範疇，處理房地產及銀行政策上的轉變。



EARTH | 大地



北京

北京

北京市在經濟、社會及人口三方面均不斷高速增长。北京人口超過1,200萬，每年增幅達11%，促使其瞬即成為中國經濟及文化重鎮。有關北京的進一步資料，請參閱第158頁。



當地市場

二零零零年一至六月間，北京市房地產投資額錄得20.5%的增長。銷售持續飆升，在本年度上半年內售出商品房面積達230萬平方米，較去年同期上升150%，其中220萬平方米為住宅，較一九九九年同期數字上升190%。在今年上半年，個人購買住宅的面積達188萬平方米，較去年同期激增350%。個人買家現已成為市場上的主力，他們一般要求住房設計理想、質素及安全程度優良。在高檔次物業市場方面，基於中國加入世貿將帶動外商投資的增加，寫字樓及住宅物業需求更見復甦。

物業發展

本年度內，本集團購入新項目北京麗高花園，佔地面積16.9萬平方米，計劃建築面積達12.74萬平方米。本集團北京新世界中心二期面積合共84,606平方米的住宅部份（北京太華公寓）經已落成，首批推出住宅單位銷情稍見緩慢，惟本集團於年內已重訂市場推廣策略。本集團於年初推出北京新康家園（亦莊發展項目）一期共16,776平方米面積預售，至今已售出九成單位。該項目將於二零零零年底竣工。北京新世界花園一期及北京新景家園（北京崇文區5號地塊發展項目一期）將於二零零零年底推出市場，按計劃將分別於二零零零年底及二零零一年十月落成，總建築面積分別為196,423平方米及65,271平方米。

物業投資

北京新世界萬怡酒店在本年度錄得入住率達八成以上。北京新世界中心一期寫字樓北翼之21,299平方米乃持作長線投資用途，截至一九九九年底佔用率達九成以上。與此同時，北京新世界中心一期購物商場已幾近全部租出。



北京

北京市場對優質公寓需求有所增加，有鑑於此，本集團已為北京太華公寓其中一幢住宅大樓配置傢具，裝修成服務式公寓，留待日後作出租用途。面積達 38,730 平方米之北京新世界中心二期購物商場部份於今年初開始招租，至今已全面租出。有關寫字樓單位的租售亦已在近期展開。

展望

本集團於北京的發展項目大部份均座落於崇文區，該區為北京中心四個區之一。鄰近的廣渠門內大街經擴建後與著名的長安街並行，將有助增大崇文區的交通流量，進而提升本集團在該區物業發展項目的價值。

北京
新世界中心一期



北京作為首都，在中國加入世貿後，預料會有愈來愈多海外公司前來設立辦事處。此趨勢將會帶動外資公司對優質寫字樓及住宅物業需求的上升，因而對本集團的較高檔次項目，如北京新世界中心一、二期及麗萊花園和麗高花園等別墅發展項目產生直接的刺激作用。

隨着北京整體經濟的改善，當地居民的收入水平亦會持續上升，繼而提高對住房的購買力。這必然會對本集團的大型住宅項目，如北京新世界花園一期、北京新景家園及北京新康家園等產生正面影響。

北京
新世界中心二期



天津

當地市場

過去兩年房改政策成效顯著，帶動天津市住宅物業銷售於二零零零年上半年創出新高。商品房銷售面積達336萬平方米，較一九九九年同期多出142%；銷售總值人民幣76.9億元，上升155%。員工宿舍或二手市場交易以建築面積計佔23.7%，以金額計則佔9.9%，其餘則為普通住宅。隨着按揭交易的增加，個人自置居所比重亦持續穩步上升。



物業發展

華苑住宅小區發展項目四小區為安居住房屋苑發展項目，建築面積達131,537平方米，於年內落成，過去一年銷情進展理想，已售出八成以上單位。綜合住宅項目天津新安花園一期於年內落成，銷情稍見緩慢，管理層現已重新招聘一批市場推廣人員負責該項目，並重訂推廣策略，期望能爭取更為理想的銷售成績；住宅面積達34,635平方米的新春花苑二期現正在興建中，將於短期內推出市場預售。本集團的南市發展項目提供1,087,692平方米住宅面積及409,354平方米商鋪面積，其第一期35,000平方米之住宅發展部份已動工興建，將於二零零一年下半年落成。

物業投資

設有購物商場及辦公樓的天津新安廣場主要發展作出租用途。截至本財政年度末，購物商場及辦公樓佔用率分別高達95%及88%。位於天津最繁華商業區之一，臨近海河河畔的天津裕翔商場（天津大胡同發展項目）一期已於二零零零年一月落成，並於二零零零年四月開幕，建築面積達12,000平方米，現已全部租出；面積為22,000平方米之第二期現正在興建中，計劃於二零零零年底落成。本集團



PEOPLE | 人民



天津

華苑住宅小區發展項目中，建築面積達 14,350 平方米的華苑購物中心正在興建中，計劃於明年初開幕，屆時該購物中心將為本集團區內住宅發展項目的住客提供一個方便的購物場所。

展望

與過往數年不同，個人將會成為住房買家的主力。本集團大型住宅屋苑項目的銷售情況乃取決於銀行界提高按揭貸款額、房改政策持續推行、住房公積金貸款額增加及天津經濟發展向好等多項因素。

本集團的投資物業主要以天津市民為目標客戶，故市場定位乃以中低檔為主。隨着本集團陸續建成更多購物設施，租金收入預料亦會相應增長。



天津
新安花園



天津新安廣場



瀋陽

瀋陽

瀋陽市是遼寧省的省會，人口超過六百萬，為中國北方的工業重鎮及交通樞紐。有關瀋陽的進一步資料，請參閱第162頁。



當地市場

瀋陽市統計局資料顯示，今年頭七個月住宅物業錄得銷售收入約人民幣 14.6 億元，售出面積達 53 萬平方米，較一九九九年同期分別增長 93.8% 及 64.6%，其中個人買家佔銷售總額的 92%。區內加快推行房改政策及積極實施住房按揭貸款政策誠為銷售表現強勁的兩大推動力。截至二零零零年六月，發放給個人買家的住房按揭貸款額高達人民幣 89.9 億元，較年初錄得的數字增加人民幣 39.8 億元。

物業發展

瀋陽新世界花園位於瀋陽市南部渾河北岸一帶。本集團計劃利用該幅面積達 1,959,300 平方米的廣闊地皮興建一個自給自足的住宅社區，附設會所、購物商場、沿河大片園林及其他設施。該發展項目憑藉相宜價格及優質物業管理服務，旨在吸引瀋陽中高階層目標買家的垂青。

瀋陽新世界花園一期建築面積達 391,196 平方米，市場反應踴躍。二零零零年五月，本集團推出第一期共 272 個單位進行預售，市場反應理想，截至二零零零年六月底，已售出 242 個單位。第一期餘下共 680 個單位將於二零零零年下半年開售。第二期及第三期現正在規劃階段，預計於二零零一年初動工興建。

物業投資

瀋陽新世界萬怡酒店入住率依然理想，今年頭八個月平均入住率達 76.1%。此外，該酒店還於一九九九年獲遼寧省旅遊局頒發「最佳酒店大獎」殊榮。

展望

基於瀋陽市道持續向好，而瀋陽新世界花園首批推出單位銷售成績理想，本集團預期，該發展項目前景將十分樂觀。

瀋陽新世界萬怡酒店已在該市建立了本身地位，未來一年將可繼續帶來穩定的收入貢獻。



瀋陽新世界花園

上海

當地市場


二零零零年上半年，上海市經濟增長較去年同期錄得 10.3% 的升幅，帶動消費開支增加，住宅物業銷售回升。住宅空置率在二零零零年上半年下跌 13%，售價則首度呈現回穩跡象。上海為全國實際用家動用置業按揭最多的城市之一。

物業發展

儘管市場競爭激烈，本集團兩個住宅發展項目上海中山廣場一期及上海金柏苑截至二零零零財政年度末已近乎全部售罄。

中山南一路發展項目一期建築工程已進入最後階段，預計將於二零零零年底竣工。該項目可提供住宅面積 21,013 平方米及寫字樓面積 21,134 平方米。





HOME | 居所



紅梅招紫燕

春
能
運



上海

物業投資

長寧華美達廣場建築工程亦已進入最後階段，預計將於二零零一年初竣工。該項目可提供服務式公寓面積 34,927 平方米，商鋪面積 17,272 平方米及酒店面積 46,102 平方米（共設有 500 間客房）。

香港新世界大廈一期預計於二零零一財政年度落成，屆時將提供商鋪面積達 16,000 平方米；其餘 9,000 平方米寫字樓、13,800 平方米服務式公寓及 58,000 平方米酒店亦將於二零零二財政年度竣工。

展望

需求量上升有助穩定價格，位於黃金地段的住宅屋苑價格亦會因此而有所上升。中國即將加入世貿，作為金融及工業中心的上海，應會較國內任何其他城市更能吸引

外商參與直接投資及商務旅客。本集團的長寧華美達廣場及香港新世界大廈發展項目於未來數年落成之際，將得以趕及市場對酒店、寫字樓及高檔次住宅單位需求量上升的黃金時機。



長寧華美達廣場



香港新世界大廈



武漢

武漢

武漢市是華中地區的交通運輸、貿易和商業中心。全市人口超過750萬，在過去六年以每年4.6%的幅度增長。有關武漢的進一步資料，請參閱第166頁。



當地市場

由於推行房改政策，政府鼓勵居民自置居所，當地銀行亦已放寬給予實際用家的按揭條款，藉以進一步推高置業人數。商品房售價稍見上升，過去一年商品房銷售亦見穩步增長。

物業發展

年內，本集團已完成興建武漢常青花園二期，總建築面積454,164平方米，其中已售出建築面積達367,341平方米，平均售價較去年一期上升12%。總建築面積279,650平方米之武漢常青花園三期發展項目將於明年推出發售。武漢塔子湖發展項目一期建築工程於二零零零年底前展開，將提供48個花園別墅單位（建築面積12,186平方米）及196個住宅單位（建築面積25,558平方米），有關建築工程計劃於二零零一年十二月竣工，預售將於二零零一年初展開。

物業投資

武漢國貿大廈附樓租用率持續高企；武漢國貿大廈主樓於本年九月開幕，市場反應熱烈。武漢新世界萬怡酒店表現理想，錄得入住率達65%以上。

展望

在武漢市經濟高速增長，以及當地商業銀行提高批予本集團客戶按揭貸款額推動下，本集團預期常青花園來年銷售表現會有所改善。基於所在極佳的戰略地位，武漢將會持續享有經濟的高速增長，再加上區內可支配收入會相應增加，直接使本集團的購物商場及酒店業務得以受惠。



武漢
常青花園



武漢
國貿大廈附樓






FAMILY | 家庭

廣州

廣州



廣州市擁有人口 670 萬，是華南的大都會和商業中心，亦是全國經濟增長最快的地區。以產值計，為僅次於北京和上海的第三大城市。有關廣州的進一步資料，請參閱第 168 頁。

當地市場

房改政策、稅項優惠及制訂物業交易標準程序三大主要因素已為廣州商品房市場的個人業主及投資者注入強心針。二零零零年上半年，廣州錄得商品房銷售面積 263 萬平方米。今年一月及六月份土地拍賣成交價均較預期為高，反映發展商對物業市場前景充滿信心。值得注意的是，二零零零年上半年二手市場銷售收入較一九九九年同期激增達 95.6%，反映正有更多居民購買質素較佳的新居以取代舊有住房。廣州經濟發展迅速，帶動二零零零年上半年房地產發展亦有可觀增長。

物業發展

集賢庄安居住房屋苑發展項目一期，建築面積達 186,996 平方米，已於一九九九年十一月落成及出售；第二期建築面積達 43,571 平方米，將於二零零一年一月落成。新世界東逸花園二期建築工程預計將於明年四月落成。自今年七月推出該項目預售以來，銷售不斷取得理想進展。廣州芳草園二期、廣州新世界棕櫚園及芳村第 2 區發展項目正在興建中，將於二零零一財政年度推出市場發售。

展望

隨着可支配收入的增加，居民對於住房的起居環境及質素亦抱有更高要求。本集團資料顯示，目前佔整體商品房交易達七成以上的個人買家會較為鍾情於位處黃金地段、附有社區設施和康樂設施、四周居住環境格調高尚，物業管理信譽優良可靠的住宅物業。彼等亦樂於選擇知名發展商興建的物業項目。本集團於該區的物業發展項目已成為信心的標誌，並可隨時滿足客戶的需求。



新世界
東逸花園



新世界
棕櫚園



珠江三角洲


當地市場

香港政府近日的調查報告指出，經常往來中港兩地的人數估計超過62萬。港府統計資料更顯示，已有51,000多名港人跨越特區邊境居於國內，亦有41,000多名港人已在國內置業。在珠江三角洲地區，尤以深圳最受港人歡迎，長久以來已成為港人週末或長假期的熱門渡假勝地。據市場調查指出，有約37萬人有意於未來兩年內在深圳置業，作為退休或投資用途。廣東省其他地區亦吸引到一定數目的港人在當地購買物業作渡假屋。由於區內人均收入較高，當地居民亦具有相當消費能力。

物業發展

年內，東莞新世界花園一至八期經已落成，該項目面積達228,178平方米，至今已售出其中93%。本集團已完成興建新塘新世界花園Ia期，建築面積達23,280平方米，一九九九年五月共有248個單位推出市場發售。截至二零零零年六月為止，已售出其中193個單位。市場反應如此熱烈，促使本集團展開Ib期（建築面積28,150平方米）建築工程，於二零零零年十二月應可竣工。預計即將建成的廣園快速公路將可縮短往返廣州與新塘兩地的交通時間，從而吸引廣州居民關注該發展項目所提供的優質房屋及舒適宜人的居住環境。本集團的惠州長湖苑住宅小區發展項目銷售情況較預期中緩慢，概因鄰近項目競爭激烈，以及一九九八年按揭利率高企、物業市道呆滯所致。隨着公共巴士總站建成及加開四條巴士路線往返該地與市區主要地點，未來數年銷售將會有所改善。將於明年建成的會所設施，亦會進一步刺激該項目的銷售情況。珠海新世界海濱花園座落於珠海三灶區中心地帶，總佔地面積達42,104平方米，將提供安居住房屋苑連同綜合商場；第一期建築工程計劃於二零零零年底前竣工。

珠江三角洲



珠江三角洲是全中國最富裕的地區，覆蓋範圍遍及深圳、東莞、珠海及順德等城市。過去二十年來，該區經濟成就斐然，透過各種不同形式的交通運輸網絡與港澳兩地已建立緊密無間的聯繫。有關珠江三角洲的進一步資料，請參閱第170頁。



LIFE | 生活



珠江三角洲

展望

曾在香港興盛一時的輕工業自八十年代起逐漸遷上珠江三角洲一帶，加上已屆退休年齡之港人對該區之低價優質住房需求漸增，本集團預期未來數年該區的潛在住房需求將會十分龐大。因此，本集團會將計劃發展面積由去年之 45,653 平方米增至二零零一財政年度之 114,397 平方米及二零零二財政年度之 404,368 平方米。當地消費水平亦會隨着區內經濟環境的好轉而相應提升。

惠州長湖苑
住宅小區



新塘新世界花園

其他地區

合肥

合肥新世界花園一期建築面積為79,977平方米，於一九九九年九月開始預售，截至二零零零年六月，已售出223個單位，建築面積達25,141平方米。該項目合營公司已順利獲得中國建設銀行安排提供優惠按揭貸款，將按揭貸款額由原定上限為物業價值之七成增至高達八成，還款期則以30年為限。

合肥和濟南

本集團繼續善用過去十年以來所累積的土地儲備，在中國其他地區開拓發展項目。該等發展項目乃以大型普及住房屋苑為主。



濟南

濟南陽光花園乃新近購入的住宅項目，位於濟南市槐蔭區道德街，共分兩期發展，預計興建1,590個住宅單位，建築面積共232,309平方米。第一期將提供344個住宅單位，建築面積為50,113平方米，有關建築工程將於二零零零年十月展開，並計劃於二零零一年十二月竣工。

展望

為加強銷售計劃的成效，本集團已推出嶄新推廣計劃，住宅項目居住環境設計更臻完善，並進一步加強高科技設施，包括鋪設有線電視網絡及智能家居系統等。



合肥新世界花園



概覽

	二零零零 財政年度 千港元	一九九九 財政年度 千港元
營業額	607,031	545,076
除稅前溢利	220,537	181,136
股東應佔溢利	203,529	166,319
每股盈利	13.9仙	12.7仙

於二零零零財政年度，新世界中國業務穩步壯大。經過十年之策劃及投資，已在中國境內建立龐大土地儲備，現正踏入回本期。另外，國內主要地點之地盤開發以及樓房興建與銷售亦正進行得如火如荼。中國政經局勢的轉變創造了無限商機，而國民開始認同自置居所的需要，並紛紛實現置業宏願。本集團掌握天時地利，更坐擁土地儲備及現房，隨時可滿足社會各階層之住房需要。

二零零零財政年度營業額達607,000,000港元，較去年增加11.4%，主要由於傳統式房產及安居住房屋苑等發展項目銷售上升，以及本集團投資物業租務表現較前為佳。縱然普及住宅屋苑銷售下跌，安居住房屋苑銷售卻飆升。除稅前溢利攀升至220,500,000港元，較去年增加21.8%。股東應佔溢利增加22.4%，每股盈利增加9.4%。股東應佔溢利增加直接由於應佔經營溢利及總辦事處項目分別上升20.1%及16.9%所致。

按項目類別劃分的應佔經營溢利分析

	二零零零 財政年度 千港元	一九九九 財政年度 千港元	變動 %
傳統式房產發展項目	58,819	76,307	(22.9)
普及住宅屋苑發展項目	14,237	36,775	(61.3)
安居住房屋苑發展項目	270,010	164,849	63.8
土地整治工程項目	(229)	7,533	(103.0)
應佔經營溢利	342,837	285,464	20.1
總辦事處項目	(139,308)	(119,145)	(16.9)
股東應佔溢利	203,529	166,319	22.4

傳統式房產發展項目

應佔經營溢利分析			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
經營溢利	203.7	405.0	(49.7)
應佔聯營公司及共同控制企業業績	(137.1)	(327.5)	58.1
稅項	(2.0)	(3.2)	37.5
少數股東權益	(5.8)	2.0	(390.0)
	58.8	76.3	(22.9)

地區分佈		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
北京	(25.3)	9.6
廣州	1.5	94.4
天津	114.5	37.6
武漢	48.9	26.5
瀋陽	(15.8)	(9.0)
上海	(62.2)	(77.8)
其他	(2.8)	(5.0)
	58.8	76.3

傳統式房產發展項目應佔經營溢利為 58,800,000 港元，較去年下跌 22.9%。然而，一九九九年之數字包括出售廣州白雲花園及武漢噴泉大廈之投資所得收益 105,000,000 港元。撇除此等非經常性收益，現有傳統式房產發展項目之應佔經營溢利實際上升 88,000,000 港元。

該項業務應佔經營溢利之驕人增幅，全賴武漢國貿大廈及天津新安廣場兩項投資物業租務表現強勁所致。在應佔經營溢利增額中，此等物業所佔比重逾 84,000,000 港元。縱使錄得上述增幅，北京新世界中心一期之應佔經營溢利卻有所下跌。經營成本高企以及借貸成本增加，均影響北京新世界中心一期業務之盈利能力。

除物業租務之表現外，因多個發展項目於二零零零財政年度落成，使傳統式房產發展項目應佔經營溢利微升。北京新世界中心二期公寓單位之銷售合共進賬17,000,000港元。

普及住宅屋苑發展項目

應佔經營溢利分析			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
經營溢利	1.2	14.2	(91.5)
應佔聯營公司及共同控制企業業績	22.2	32.5	(31.7)
稅項	(9.6)	(10.5)	8.6
少數股東權益	0.4	0.6	(33.3)
	14.2	36.8	(61.4)

地區分佈		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
北京	(5.9)	(1.2)
廣州	(7.6)	11.1
瀋陽	(0.8)	(1.4)
上海	1.6	(4.3)
珠江三角洲	26.9	32.6
	14.2	36.8

普及住宅屋苑發展項目今年落成數目減少，因此其應佔經營溢利下跌61.4%至14,200,000港元。事實上，本集團之普及住宅屋苑發展項目正多處於施工期。於上個財政年度推出廣州新世界東逸花園一期後，本年度祇錄得少量大宗交易。這方面收入主要來自東莞新世界花園。於上個財政年度期間，本集團鞏固本身物業儲備，以供興建普及住宅屋苑。憑藉如此得天獨厚之條件，當可於來年吸納各地區(尤其是瀋陽及廣州)之新住房需求。將於二零零一財政年度完成之項目包括瀋陽新世界花園一期、廣州新世界東逸花園二期、北京新康家園(亦莊發展項目)一期以及深圳新世界倚山花園(深圳沙頭角發展項目)。

安居住房屋苑發展項目

應佔經營溢利分析			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
經營溢利	275.6	164.8	67.2
應佔聯營公司及共同控制企業業績	(5.6)	-	不適用
稅項	-	-	不適用
少數股東權益	-	-	不適用
	270.0	164.8	63.8

地區分佈		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
武漢	122.8	63.1
廣州	71.0	17.7
天津	80.0	59.0
珠江三角洲及其他	(3.8)	25.0
	270.0	164.8

於二零零零財政年度內，安居住房屋苑發展項目錄得可觀增長，其應佔經營溢利達270,000,000港元，較上一個財政年度增加64%。本集團於年內成功加快此項業務之建屋項目發展進度，並建成四個發展項目，總建築面積約796,000平方米，而去年則僅建成兩個項目，總建築面積97,000平方米。武漢乃本集團之重點發展地區，而本集團建設之住宅單位於當地享有獨特之「品牌效應」。

土地整治工程項目

應佔經營溢利分析			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
經營溢利	-	-	不適用
應佔聯營公司及共同控制企業業績	(0.2)	11.3	(101.8)
稅項	-	(3.8)	100.0
少數股東權益	-	-	不適用
	(0.2)	7.5	(102.7)

地區分佈			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	
武漢	(0.2)	7.5	

本集團透過重新專攻普及住宅屋苑及安居住房屋苑發展項目，減少本集團在武漢吳家山經濟開發區的土地整治工程業務。

總辦事處項目			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
利息收入	29.2	15.1	93.4
其他經營開支	(28.6)	(16.3)	(75.5)
員工成本	(71.3)	(35.7)	(99.7)
租賃物業租金	(5.8)	(5.3)	(9.4)
支付予最終控股公司的擔保費	(12.9)	(17.0)	24.1
公司借貸利息支出	(44.5)	(53.2)	16.4
遞延開支攤銷	(5.4)	(6.7)	19.4
	(139.3)	(119.1)	(16.9)

總辦事處項目增加主要由於多數項目正處於開發階段，造成本集團總辦事處及地區辦事處員工成本同告上升所致。

財務狀況

資產	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
固定資產	2,924.1	1,926.8	51.8
發展中待完成物業	2,660.4	3,185.9	(16.5)
聯營公司	909.6	1,143.9	(20.5)
共同控制企業	10,166.5	9,708.3	4.7
其他投資	2,934.5	2,636.1	11.3
其他非流動資產	108.9	10.3	957.3
	19,704.0	18,611.3	5.9
流動資產			
應收賬項、按金及其他應收款項	458.0	71.5	540.5
發展中將完成物業	1,144.1	760.7	50.4
持有待售已落成物業	165.1	-	不適用
最終控股公司欠款	-	311.8	(100.0)
少數股東欠款	-	67.9	(100.0)
現金及銀行結存	578.3	383.9	50.6
流動資產總額	2,345.5	1,595.8	46.9
資產總額	22,049.5	20,207.1	9.1

截至二零零零年六月三十日，資產總額達22,100,000,000港元，較去年增加9.1%。流動資產總額達2,345,500,000港元，較一九九九財政年度之1,595,800,000港元增加46.9%，並佔資產總額10.6%，而於一九九九財政年度之比重則為7.9%。

固定資產達2,900,000,000港元，增幅51.8%，直接反映本集團租賃物業發展壯大。本集團額外斥資發展位於大連、武漢、南京及上海等地在建中投資物業，作為增強本集團租賃物業陣容之部份策略。

非流動發展中待完成物業下跌525,500,000港元。此項變動乃本集團為吸納中國市場益增之住宅需求而加速項目發展步伐計劃之結果。因此，發展中將完成物業為迎接預期市場需求而大增。

共同控制企業及其他投資乃推動經營傳統式房產發展項目及安居住房屋苑發展項目之主要投資公司。投資賬面成本上升乃出於投入額外資金以支付其項目發展成本，並經扣除於二零零零財政年度部份項目分派之現金回報。額外投資項目集中在北京、上海及廣州。

應收賬款、按金及其他應收款項主要包括收購土地繳付之按金及物業租戶按金。餘下之增加額乃由於出租率持續上升。

負債	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
流動負債			
應付賬款及應計款項	330.1	131.3	151.4
出售物業所收按金	26.9	50.5	(46.7)
欠同集團附屬公司款額	35.6	38.8	(8.2)
短期貸款	549.0	394.2	39.3
銀行及其他借貸之即期部份	582.0	372.4	56.3
應付稅款	103.9	220.5	(52.9)
流動負債總額	1,627.5	1,207.7	34.8
長期負債			
銀行貸款	261.7	400.4	(34.6)
同集團附屬公司之貸款	1,555.7	1,161.6	33.9
少數股東之貸款	966.2	939.2	2.9
遞延利息收入	531.3	421.5	26.1
長期負債總額	3,314.9	2,922.7	13.4
負債總額	4,942.4	4,130.4	19.6

本集團截至二零零零年六月三十日之負債總額，從一九九九財政年度末之4,130,400,000港元增加812,000,000港元至4,942,400,000港元，主要是應付賬款及應計款項以及貸款分別上升198,800,000港元及646,800,000港元。

應付賬款及應計款項包括在建中之項目及投資物業之應付建築費，以及未付土地成本。該等成本乃因應本集團建屋計劃之現階段及進行中項目之發展週期而上漲。

為抵銷本集團外幣投資與相關人民幣資產兩者間之貨幣錯配，本集團之部份策略計劃為設法借入人民幣融資，達至對沖作用，更可藉此享有較低借貸成本。

股東資金			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
股本	146.4	131.4	11.4
股份溢價	1,234.8	–	不適用
實繳盈餘	14,751.9	14,751.9	–
物業重估儲備	109.9	342.4	(67.9)
保留溢利	700.9	691.2	1.4
外匯儲備	44.6	33.6	32.7
	16,988.5	15,950.5	6.5

於二零零零年六月三十日，股本總額為 16,900,000,000 港元，增加 6.5%。股本增加主要源於一九九九年七月首次公開招股而新發行股份之溢價以及年度保留溢利。物業重估儲備減少及收購產生之多項商譽在儲備撇銷卻抵銷上述增幅。

現金流量

現金流量分析			
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元	變動 %
經營業務現金流出淨額	(539.8)	(883.7)	38.9
投資回報及融資成本現金流入／(流出)淨額	13.9	(48.6)	128.0
投資業務現金流出淨額	(1,265.7)	(925.0)	(36.8)
融資活動現金流入淨額	1,789.9	1,829.5	(2.2)

二零零零財政年度乃本集團發展項目銷售額節節上升之一年。本集團在市場推出多項物業，預售成績亦見理想。預售業績增長，加上出租率上升，令經營業務現金流出淨額減少。然而，本集團加速發展步伐之策略已加快用作投資項目資金之耗用速度。為配合本集團的長遠目標，充份掌握市場需求不斷上升之時機，本集團已將投資回報再投資於其他各期項目。因此，已收利息或投資業務之回報以及股息分派整體有所下跌。於二零零零財政年度，該等現金回報合共174,100,000港元已收取。

本集團於一九九九年七月透過國際配售及首次公開發售本公司新股，成功地籌得款項淨額1,249,800,000港元。該筆所得款項主要已用作支付項目費用及償還借貸。為確保最佳運用本集團之財務資源及達致最高股東價值，本集團已償還有關借貸中借貸成本相對較為高昂之部份而再籌資較有利之人民幣借貸。本集團合共已獲得人民幣490,700,000元之信貸。本集團將繼續致力減低外幣債項之比重。外幣債項於二零零零財政年度下降相等於371,400,000港元。在合營公司層面，相等於170,000,000港元之外幣債項亦已償還。本集團之負債淨額對資本比例自一九九九財政年度起穩定地維持於約18%之水平，並擁有充裕之借貸能力。

債項概況

期限概況		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
<i>長期負債到期日</i>		
一年內	582.1	372.4
一至二年	28.1	710.3
二至五年	1,553.3	629.9
合營合約列明之年期	67.5	61.8
無指定還款年期	1,134.7	1,099.2
	3,365.7	2,873.6
短期貸款	549.0	394.2
	3,914.7	3,267.8

息率概況		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
固定息率	2,022.9	1,645.6
浮動息率	993.2	744.7
免息	898.6	877.5
	3,914.7	3,267.8

債項性質		
	二零零零 財政年度 百萬港元	一九九九 財政年度 百萬港元
有抵押	810.7	403.5
無抵押	3,104.0	2,864.3
	3,914.7	3,267.8

主席兼董事總經理

鄭家純博士（五十三歲）鄭博士於一九九九年出任新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理。彼亦為新世界發展有限公司之董事總經理及新世界基建有限公司、新世界數碼基地有限公司、新世界創建有限公司、New World Telephone Holdings Limited、新世界第一巴士服務有限公司與大福證券集團有限公司之主席，並為新世界酒店（集團）有限公司之董事總經理及周大福企業有限公司、萬豪國際酒店集團、香港興業集團有限公司及冠忠巴士集團有限公司之董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席、中華人民共和國第八屆及第九屆人民政治協商會議委員及香港特區政府工商服務業推廣署委員。鄭博士為鄭家成先生之長兄及杜惠愷先生之妻舅。

副主席

杜惠愷先生（五十六歲）杜先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。杜先生所擔任之其他公司職位包括新世界基建有限公司、新世界數碼基地有限公司及大福證券集團有限公司之副主席，豐盛珠寶有限公司之董事總經理，並為新世界酒店（集團）有限公司及CTF Hotels Holdings, Inc.之董事。杜先生現為加拿大商會駐港總監，並為現屆上海政協委員會委員。杜先生為鄭家純博士之妹夫及鄭家成先生之姐夫。

執行董事

鄭家成先生（四十八歲）鄭先生於一九九九年六月起出任新世界中國地產有限公司之執行董事，彼亦為新世界發展有限公司、新世界基建有限公司、新世界酒店（集團）有限公司、澳門自來水有限公司及寶利城有限公司之董事。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（六十一歲）梁先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之董事兼集團總經理，同時是新世界基建有限公司、新世界酒店有限公司、新世界第一巴士服務有限公司、協興建築有限公司、亞洲電視有限公司及景福工程有限公司之董事，並為惠泰國際有限公司之副主席。

陳錦靈先生（六十歲）陳先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為新世界發展有限公司及新世界基建有限公司之董事。陳先生亦現為協興建築有限公司、新世界創建有限公司、中法控股（香港）有限公司及澳門自來水有限公司之董事總經理及澳門電力有限公司之董事。

周桂昌先生（五十八歲）周先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新世界發展有限公司及協興建築有限公司之董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有三十年以上經驗。周先生於一九七四年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之建築及工程業務。

周宇俊先生（五十三歲）周先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有二十六年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

陳永德先生（五十一歲）陳先生於一九九六年出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為太平洋港口有限公司之主席、新世界基建有限公司之董事總經理及新世界數碼基地有限公司、china.com Corporation 與澳門自來水有限公司之董事。陳先生亦為第三屆海南省政協委員會委員。

蘇鏢先生（五十三歲）蘇先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。蘇先生現為新世界基建有限公司及太平洋港口有限公司之執行董事及多家參與中國投資之公司之董事。

非執行董事

符史聖先生（五十一歲）符先生為新世界基建有限公司之非執行董事，並為新世界發展（中國）有限公司及多家參與中國投資之公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有二十年以上經驗。

羅康瑞博士 GBS 太平紳士（五十二歲）羅博士為瑞安建業有限公司及瑞安集團之主席。彼為香港工商專業聯會創會主席及現任會長、第九屆全國政協委員會委員、長江開發滬港促進會理事長、中國宏觀經濟學會特邀顧問、港美經濟合作委員會委員、中華海外聯誼會理事、香港科技大學校董會主席及鷹君集團有限公司董事。彼亦出任恆生銀行有限公司的非執行董事及香港地產建設商會的董事。羅博士獲頒授金紫荊星章及獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

鄭維志先生（五十二歲）鄭先生為富聯國際集團有限公司之主席，並為於倫敦證券交易所上市之 Gieves & Hawks plc 董事。鄭先生一向積極於公共事務方面，他曾兩度服務於香港貿易發展局共十四年，並為其職員及財務委員會之主席。彼現於下列公共團體擔任職務：公眾員銓敘委員會、城市規劃委員會、香港科技大學顧問委員會及香港大學校務委員會成員。鄭先生現亦為香港總商會常務副主席。彼持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

田北俊先生（五十三歲）田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣（國際）有限公司、Manhattan Realty Ltd. 主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生自一九八八年起出任立法局議員，一向積極服務社會，在香港擔任多個政府及非政府組織和委員會的成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並在貿易及工業事務委員會、人力事務委員會與財經事務委員會出任委員。田先生現為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學創會委員及香港中文大學校董。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零零年十二月十八日上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心新翼會議室301B舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- (1) 省覽及通過截至二零零零年六月三十日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告書。
- (2) 選舉董事及釐定其酬金。
- (3) 聘任核數師及釐定其酬金。
- (4) 處理任何其他普通事項。

承董事會命

公司秘書

周宇俊

香港，二零零零年十月二十五日

附註：

- (1) 凡有權出席上述會議及投票之股東，均可委派一位或多位代表(必須為個人)出席及代其投票，代表人不必為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或延會舉行前四十八小時送交本公司之主要辦事處，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓，方為有效。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零零年六月三十日止年度之年報及賬目報告。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之主要業務載於第106頁至第115頁賬目附註36。

賬目

本集團截至二零零零年六月三十日止年度之業績與本公司及本集團截至當日之經營狀況載於第67頁至第115頁之賬目內。

股息

董事會議決不擬派發截至二零零零年六月三十日止年度任何股息（一九九九年：無）。

股本

年內股本變動詳見賬目附註26。

儲備

儲備變動詳見賬目附註27。

買賣或贖回上市證券

本公司股份於一九九九年七月十六日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司自該日起至二零零零年六月三十日期間並無贖回其任何上市股份。本公司及其附屬公司在此期間亦無購回或出售本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註13。

捐款

本集團於年內之慈善及其他捐款為353,000港元（一九九九年：5,659,000港元）。

董事

本公司於本年度直至本報告刊發當日之董事為：

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

* 獨立非執行董事

陳永德先生、陳錦靈先生、鄭維志先生及蘇鐸先生根據本公司組織章程細則第116條退任，惟具資格及願意候選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於一年內終止而需本公司作出法定以外賠償之服務合約。

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，概無任何其他由本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司所訂立，並關乎本公司業務且有董事於其中直接或間接擁有實質權益之重大合約。

關連交易

(1) 同系附屬公司新世界金融有限公司，Sexon Enterprises Limited和協興建築有限公司截至二零零零年六月三十日向本集團提供總額1,764,400,000港元（一九九九年：1,161,586,000港元）之貸款。此等貸款為無抵押貸款，息率由年息率8.5%至年息率15%不等。除了一筆為數236,083,000港元（一九九九年：221,720,000港元）之貸款無特定還款期外，其餘貸款須於二零零一年六月至二零零三年三月間償還。截至二零零零年六月三十日止年度，此等同系附屬公司所收取之利息為114,241,000港元（一九九九年：94,265,000港元）。

關連交易 (續)

- (2) 本公司向同系附屬公司New World Tower Company Limited (「NWT」) 支付本集團佔用之寫字樓租金5,046,000港元。截至一九九九年六月三十日止年度，本集團所佔有關租金總額為5,308,000港元，由本公司最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)向NWT支付。
- (3) 同系附屬公司Polytown Projects Limited獲本公司持有88%權益之附屬公司大連新世界廣場國際有限公司(「大連新世界」)聘任為位於大連之物業投資項目(「該物業」)之建設提供項目管理服務。截至二零零零年六月三十日，就其提供之服務計入該物業發展成本之累計項目管理費為9,805,000港元(一九九九年：9,805,000港元)，而截至二零零零年六月三十日止年度大連新世界並無支付任何款額。
- (4) 同系附屬公司協興建築(中國)有限公司獲大連新世界聘任為物業建設(包括地基及上蓋工程)之總承建商。截至二零零零年六月三十日，計入該物業發展成本並已支付之累計承建費為143,844,000港元(一九九九年：130,800,000港元)，其中13,044,000港元(一九九九年：37,739,000港元)已於年內支付。
- (5) 同系附屬公司美邦機電顧問工程管理有限公司獲大連新世界聘任為電機工程師，為該物業之建設提供工程顧問服務。截至二零零零年六月三十日，就其提供之服務計入該物業發展成本之累計工程顧問費為3,372,000港元(一九九九年：2,424,000港元)，其中948,000港元(一九九九年：1,452,000港元)已於年內支付。
- (6) 本集團持有64%權益之附屬公司上海合裕房地產有限公司(「上海合裕房地產」)之主要股東上海裕隆實業公司(「上海裕隆」)根據一九九二年十二月九日一項協議向上海合裕房地產承辦土地開發服務。截至二零零零年六月三十日，支付上海裕隆並計入上海合裕房地產有關物業之發展成本之累計服務費總額為24,381,000港元(一九九九年：24,381,000港元)，而截至二零零零年六月三十日止年度並無支付上海裕隆任何款額。
- (7) 新世界發展為本集團之全資附屬公司NW China Homeowner Development Limited (「NWCHD」)所獲得之300,000,000美元(一九九九年：300,000,000美元)銀團貸款提供擔保，NWCHD應付新世界發展之擔保費按年率2%計算。截至二零零零年六月三十日止年度此貸款尚欠數額為373,440,000港元(一九九九年：744,000,000港元)，而截至二零零零年六月三十日止年度支付新世界發展之擔保費為12,904,000港元(一九九九年：17,008,000港元)。
- (8) 於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計共約7,800,000,000港元(一九九九年：7,900,000,000港元)。最終控股公司亦承諾就本集團因出售安居房屋苑而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(一九九九年：無)。

關連交易 (續)

(9) 同系附屬公司天津新世界百貨有限公司(「天津新世界百貨」)就本公司持有51%權益之附屬公司新世界安信(天津)發展有限公司(「新世界安信(天津)」)向天津新世界百貨使用之物業所提供之房產管理服務支付新世界安信(天津)1,744,000港元(一九九九年:1,586,000港元)房產管理服務費。房產管理費由一九九七年十一月一日起按每平方米人民幣12元計算,及於一九九八年十一月一日以後則按每平方米人民幣18元計算。

(10) 於一九九六年十二月六日,本公司之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)訂立一項「關於轉讓中國天津市新安廣場部份樓面面積及土地開發權的協議」。據此,新世界發展中國促使其全資附屬公司Bonny-View Corporation(「BVC」)同意向New World Anderson Development Company Limited(「NWA」,BVC擁有51%之附屬公司)注資人民幣408,000,000元。是項BVC向NWA注資之數值乃參照相當於新安廣場未出售面積中之51%權益,相等於51,000平方米並按每平方米人民幣8,000元釐定。

就注資而支付之金額為381,308,411港元,其中381,308,016港元列為BVC向NWA提供之股東貸款入賬。上述交易構成給予非全資附屬公司財政資助。截至二零零零年六月三十日,BVC向NWA提供之股東貸款為538,925,268港元(一九九九年:534,252,371港元)。

(11) 二零零零年九月十五日,BVC與Anderson International Investment Limited(「AII」)訂立有條件協議,內容關於收購AII所佔NWA之49%權益連同股東貸款494,075,865港元(「收購」),總代價為426,624,310港元。代價其中110,000,000港元以現金支付,餘額以清償AII到期應付本集團316,624,310港元之尚欠款項抵銷。收購將於二零零零年十二月十五日或之前完成,惟可能須因應對NWA審查及受有關協議所載其他條件所規限而作出價格調整。完成後,NWA會成為BVC全資附屬公司。

由於AII是NWA之重大股東及由NWA及新世界安信(天津)之執行董事陳奇先生全資擁有,是項收購構成本集團之關連交易。本公司已於二零零零年九月十六日刊發有關收購之公佈。

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

- (a) 循本公司日常業務進行;
- (b) 根據一般商業條款及公平原則進行;
- (c) 根據規管此等交易之協議之條款進行,或假若沒有此等協議,則按照不遜於獨立第三者所得到或所給予之條款進行;

關連交易 (續)

(d) 按照對本公司股東公平合理之條款進行；及

(e) 不超逾與聯交所協定之最高數額。

除了第(10)和第(11)項外，上述各關連交易均構成附註(32)所披露之本年度有關連人士交易。

董事於本公司證券之權益

截至二零零零年六月三十日，除周桂昌先生持有本公司126股股份外，各董事及彼等之聯繫人等並無實益或非實益擁有本公司已發行股本。

董事於本公司相聯法團證券之權益

截至二零零零年六月三十日，各董事及彼等之聯繫人等於相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))證券之權益如下：

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
新世界基建有限公司			
(每股面值1.00港元之普通股)			
鄭家純博士	—	1,000,000	—
陳永德先生	700,000	—	—
陳錦靈先生	6,800	—	—
新世界發展有限公司			
(每股面值1.00港元之普通股)			
梁志堅先生	23,253	—	—
陳錦靈先生	90,470	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—
精基貿易有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
鄭家成先生	—	—	380,000
梁志堅先生	160,000	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000
周桂昌先生	80,000	—	—
周宇俊先生	80,000	—	—
協興建築有限公司			
(每股面值100.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	15,000	—	—

董事於本公司相聯法團證券之權益 (續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
HH HOLDINGS CORPORATION			
(每股面值1.00港元之普通股)			
陳錦靈先生	15,000	—	—
國際屋宇管理有限公司			
(每股面值10.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	1,350	—	—
MASTER SERVICES LIMITED			
(每股面值0.01美元之普通股)			
梁志堅先生	16,335	—	—
陳錦靈先生	16,335	—	—
周桂昌先生	16,335	—	—
周宇俊先生	16,335	—	—
松電貿易有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
梁志堅先生	44,000	—	—
陳錦靈先生	—	—	44,000
周桂昌先生	44,000	—	—
周宇俊先生	44,000	—	—
新世界數碼基地有限公司			
(行使價每股0.5664港元之購股權，分為五批， 行使期分別由一九九九年八月十七日、 二零零零年八月十七日、二零零一年二月十七日、 二零零一年八月十七日、二零零二年二月十七日至 二零零二年八月十六日)			
鄭家純博士	25,000,000	—	—
杜惠愷先生	8,000,000	—	—
陳永德先生	5,000,000	—	—
新世界創建有限公司			
(每股面值0.10港元之普通股)			
鄭家成先生	—	—	3,382,788
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745
陳錦靈先生	—	—	10,602,565
周桂昌先生	2,562,410	—	—
周宇俊先生	2,562,410	—	—

董事於本公司相聯法團證券之權益 (續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
PROGRESO INVESTMENT LIMITED			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
梁志堅先生	—	—	119,000
大業建築工程有限公司			
(每股面值1,000.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	250	—	—
富城物業管理有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
鄭家成先生	—	—	750
梁志堅先生	750	—	—
周桂昌先生	750	—	—
周宇俊先生	750	—	—
YE HOLDINGS CORPORATION			
(每股面值1.00港元之普通股)			
梁志堅先生	37,500	—	—

附註：

- (1) 若干董事之權益於兩家同系附屬公司新世界基建有限公司及太平洋港口有限公司之購股權已在「董事購買股份或債券之權利」中披露。
- (2) 此等股份由一家公司實益擁有，而根據披露權益條例，有關董事被視為有權在該公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權。

除上文所披露者外，截至二零零零年六月三十日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人等並無實益或非實益擁有本公司任何相聯法團(定義見披露權益條例)之任何證券權益。

董事購買股份或債券之權利

根據同系附屬公司新世界基建有限公司（「新世界基建」）之購股權計劃，新世界基建或其附屬公司之董事及僱員可獲授予認購新世界基建股份之購股權。本公司以下董事亦為新世界基建之董事，彼等於獲授予可認購新世界基建股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零零年六月三十日 尚未行使之購股權數目	
		每股行使價 10.20港元 (附註1)	每股行使價 12.00港元 (附註2)
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	480,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
梁志堅先生	一九九八年十二月八日	120,000	480,000
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	800,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
蘇 鐸先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
鄭維志先生	一九九八年十二月十一日	120,000	480,000
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000 (附註3)	960,000 (附註4)

附註：

- (1) 除另有說明外，可於一九九九年七月一日至二零零四年六月一日行使。
- (2) 分為三批，除非另有規定，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年之七月一日起至二零零四年六月一日止。
- (3) 可於二零零零年七月一日至二零零五年六月一日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年之七月一日起至二零零五年六月一日止。

根據另一項屬同系附屬公司太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）之購股權計劃，以下本公司兼太平洋港口董事在獲授予可認購太平洋港口股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零零年六月三十日 尚未行使之購股權數目 行使價每股0.693港元
		陳永德先生

附註： 分為四批，行使期分別由一九九九年十一月五日、二零零一年五月五日、二零零二年五月五日及二零零三年五月五日起至二零零四年十一月四日止。

除上文所披露者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於年內並無參與任何安排，致使本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下子女可透過購入本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

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

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

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

主要股東於股份之權益

於二零零零年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有10%或以上權益：

名稱	所持股份數目
周大福企業有限公司	1,025,093,200 (附註(1))
新世界發展有限公司	1,025,093,200 (附註(2))

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 分別為新世界發展直接持有之983,407,890股股份、New World China Finance Limited (「NWCF」) 持有之3股股份、Great Worth Holdings Limited (「GWH」) 持有之22,508,064股股份、High Earnings Holdings Limited (「HEH」) 持有之16,546,443股股份及 Financial Concepts Investment Limited (「FCI」) 持有之2,630,800股股份。NWCF為新世界發展之全資附屬公司，而GWH、HEH及FCI為新世界發展分別間接擁有59%、51.3%及51.3%權益之附屬公司。新世界發展被視為於NWCF、GWH、HEH及FCI持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零零零年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條存置之登記冊並無其他權益記錄。

管理合約

年內並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

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

最佳應用守則

由一九九九年七月十六日(本公司股份上市之日期)至本報告日期止，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無固定任期，因為彼等須按照本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

公元二千年電腦程式問題

本集團已於一九九九年九月三十日前完成所有過渡公元二千年電腦程式問題之工作，其所有電腦系統已順利過渡千禧年。本集團並無接獲有關該項問題之事件報告，而所有系統及設備於截至二零零零年二月二十九日（包括該日）止之監察期間一直操作如常。然而，本集團會繼續提高警覺，以應付未來一般被視為公元二千年電腦程式問題有關之「高危」及敏感日期。

處理公元二千年電腦程式問題所產生之總成本並無超出原本預算。

上市規則第19項應用指引－補充資料

根據上市規則第19項應用指引（「應用指引19」）第3.3部之規定，本公司董事會謹此呈報截至二零零零年六月三十日向聯屬公司（定義見應用指引19）提供貸款及擔保之詳情。

本公司及其附屬公司合共貸款8,024,891,000港元（一九九九年：8,141,870,000港元）（已計入賬目附註16及17披露之金額）予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供1,062,241,000港元（一九九九年：223,629,000港元）之擔保（已計入賬目附註29所披露之金額），以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共3,000,442,000港元（一九九九年：4,423,070,000港元）。此等貸款為無抵押、無固定還款期，而除總額為6,435,145,000港元（一九九九年：6,232,793,000港元）按年利率4%至12%不等計息外，均為免息。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團之首次公開招股所得款項、內部資源、銀行及其他借款撥支。

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

於二零零零年六月三十日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負本集團之款項）之總風險約為15,128,460,000港元（一九九九年：14,235,192,000港元）。該等聯屬公司於二零零零年六月三十日呈報並無資本承擔及或然負債（一九九九年：無）。

核數師

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

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，二零零零年十月二十五日

核數師報告書

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67頁至第115頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

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

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

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

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

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示貴公司與貴集團於二零零零年六月三十日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零零年十月二十五日

綜合損益賬

		截至六月三十日止年度	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	附註 3	607,031	545,076
其他收益	4	57,239	38,061
其他經營收入	5	—	105,645
經營開支	6	(243,838)	(149,868)
未計融資前經營溢利	7	420,432	538,914
融資成本	8	(79,173)	(74,016)
應佔業績：			
聯營公司		(2,213)	(20,465)
共同控制企業		(118,509)	(263,297)
除稅前溢利		220,537	181,136
稅項	11	11,620	17,353
除稅後溢利		208,917	163,783
少數股東權益		(5,388)	2,536
股東應佔溢利	27	203,529	166,319
每股盈利	12	13.9仙	12.7仙

綜合資產負債表

於六月三十日

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	13	2,924,107	1,926,775
發展中待完成物業	15	2,660,433	3,185,966
聯營公司	16	909,645	1,143,932
共同控制企業	17	10,166,450	9,708,262
其他投資	18	2,934,454	2,636,149
其他非流動資產	19	108,914	10,260
非流動資產總值		19,704,003	18,611,344
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		458,034	71,489
發展中將完成物業	20	1,144,096	760,709
持作出售之已落成物業		165,121	—
最終控股公司欠款	21	—	311,785
少數股東欠款		—	67,856
現金及銀行結存	22	578,309	383,912
		2,345,560	1,595,751
流動負債			
應付賬款及應計款項		330,073	131,318
出售物業所收按金		26,899	50,538
欠同系附屬公司款額	23	35,563	38,857
短期貸款			
有抵押	24	548,972	375,461
無抵押		—	18,692
銀行及其他借貸即期部分	28	582,095	372,384
應付稅款	25	103,945	220,475
		1,627,547	1,207,725
流動資產淨值		718,013	388,026
資金運用		20,422,016	18,999,370
資本來源：			
股本	26	146,377	131,377
儲備	27	16,842,142	15,819,178
股東資金		16,988,519	15,950,555
銀行及其他借款	28	2,783,617	2,501,237
遞延利息收入		531,341	421,452
少數股東權益		118,539	126,126
運用資金		20,422,016	18,999,370

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

資產負債表

於六月三十日

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
附屬公司	14	16,027,537	—
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		5,337	—
現金及銀行結存	22	67,557	—
		72,894	—
流動負債			
應付賬款及應計款項		728	—
欠同系附屬公司款額	23	2,054	—
		2,782	—
流動資產淨值		70,112	—
淨資產		16,097,649	—
資本來源：			
股本	26	146,377	—
儲備	27	15,951,272	—
股東資金		16,097,649	—

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

綜合現金流量報表

截至六月三十日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
經營業務現金流出淨額	31 (a)	(539,776)	(883,678)
投資回報及融資成本			
已收利息		72,369	62,085
已付利息		(78,849)	(128,355)
已收共同控制企業股息		20,400	17,700
來自投資回報及融資成本現金流入／(流出)淨額		13,920	(48,570)
稅項			
已退還之香港利得稅		—	9
投資業務			
添置固定資產		(146,996)	(184,001)
遞延開支		(76)	(97)
投資聯營公司減少／(增加)		61,356	(128,555)
投資合營企業增加		(1,047,678)	(912,899)
投資合營企業之還款		110,525	236,989
收購一家附屬公司權益	31 (b)	(245,870)	—
出售一家附屬公司權益	31 (c)	—	61,798
出售固定資產		3,029	1,753
投資業務現金流出淨額		(1,265,710)	(925,012)
融資前現金流出淨額		(1,791,566)	(1,857,251)
融資活動			
銀行貸款及其他借款增加		233,645	595,153
償還長期銀行貸款及其他借款		(371,328)	(222,584)
短期貸款增加		154,819	375,461
重組前最終控股公司注資		—	1,112,730
少數股東注資		716	8,646
少數股東貸款增加		21,959	31,994
償還同系附屬公司貸款		(225,269)	(71,870)
同系附屬公司貸款增加		713,842	—
最終控股公司欠款減少		311,785	—
發行股份		1,425,000	—
發行股份開支		(175,213)	—
受限制現金及銀行結存增加		(300,024)	—
來自融資活動現金流入淨額	31 (d)	1,789,932	1,829,530
現金及銀行結存減少		(1,634)	(27,721)
年初現金及銀行結存		383,912	411,633
年終現金及銀行結存		382,278	383,912

綜合已確認損益報表

		截至六月三十日止年度	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
	附註		
投資物業重估虧絀	27	(34,689)	(85,900)
佔聯營公司重估盈餘	27	9,935	63,102
佔共同控制企業重估(虧絀)/盈餘	27	(207,709)	57,473
行政管理開支備考調整	27	—	38,028
附屬公司、聯營公司及合營企業滙兌差額	27	10,987	11,398
損益表未確認(虧損)/收益淨額		(221,476)	84,101
年度溢利		203,529	166,319
已確認(虧損)/收益總額		(17,947)	250,420
佔一家共同控制企業之商譽在儲備中對銷	27	(153,384)	—
收購一家附屬公司之商譽撇銷	27	(40,492)	—
		(211,823)	250,420
會計政策轉變對一九九九年七月一日 承前之保留溢利之累計影響	27		(88,924)

1 編製基準 – 比較數字

本公司於一九九六年八月二十八日以「New World China Limited」之名稱在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。藉著於一九九九年三月三十一日通過之特別決議案，本公司之名稱更改為現時之名稱。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，本集團自一九九七年起進行重組（「重組」）以整頓其架構，本公司因而成為現時組成本集團之公司之控股公司。本集團於一九九九年七月三日完成重組，而本公司股份於一九九九年七月十六日在聯交所上市。

雖然當時由重組產生之集團架構於一九九九年六月三十日在法律上尚未存在，但截至一九九九年六月三十日之備考合併資產負債表及截至該日止年度之備考合併損益賬及現金流量報表乃假設當時之集團架構於該日已經存在而編製。

董事認為就呈列比較數字而言，假設當時之集團架構及業務活動於截至一九九九年六月三十日止年度已經存在，從而將本集團視為存續實體，並將本公司視作本集團之控股公司，乃較適當及有意義之做法。

此外，因採用經修訂之香港會計實務準則第2.101號「財務報表之呈報」（由香港會計師公會發出，並於一九九九年一月一日或之後起計之會計期生效），若干比較數字已予調整或延伸。

2 主要會計政策

賬目按歷史成本常規並就酒店及投資物業以及其他投資之價值重估作出修改後編製。編製賬目所採用之主要會計政策符合香港普遍採納之會計原則。該等政策列載如下：

(A) 綜合基準

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

(B) 商譽

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

(C) 附屬公司

附屬公司指本集團長期擁有其附投票權股本超過50%或本集團可控制其董事會組成之公司（包括在中華人民共和國（「中國」）之合資及合作合營企業）。

2 主要會計政策 (續)

(D) 聯營公司

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

(E) 共同控制企業

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

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

(i) 合資合營企業

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

(ii) 合作合營企業

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

(iii) 股份有限公司

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

(F) 於中華人民共和國之合營企業

(i) 合資合營企業

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

(ii) 合作合營企業

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

2 主要會計政策 (續)

(G) 其他投資

其他投資為附屬公司、聯營公司及共同控制企業以外之長期投資。

(i) 投資證券

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

(ii) 固定回報合營企業

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

(H) 固定資產及折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 酒店物業

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

(iii) 在建工程資產

在建工程資產並無計算折舊。所有關於建造固定資產之直接及間接成本，包括建築期間有關借貸之利息成本及借貸費用與滙兌差額，均撥作固定資產之成本。

2 主要會計政策 (續)

(H) 固定資產及折舊 (續)

(iv) 其他固定資產

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

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

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

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

(I) 遞延開支

貸款手續費乃以直線法於有關貸款期內攤銷。

於過往年度，開辦費用（即中國合營企業開業前之費用）均撥充資本作為遞延費用，並由開業首年起分五年每年平均攤銷。由於採用會計實務準則第2.101條修訂本之第9號詮釋，因此，開辦費於其產生之年度之損益賬入賬。此項會計政策之改變已追溯過往賬目，因此，本集團截至一九九九年六月三十日止年度之備考溢利減少4,749,000港元，而於一九九九年七月一日之期初保留溢利則減少88,924,000港元。

(J) 發展中待完成／將完成物業

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

(K) 持作出售之已落成物業

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

(L) 經營租約

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

2 主要會計政策 (續)

(M) 遞延稅項

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

(N) 撥作成本之利息及財務費用

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

(O) 外幣折算

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

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

(P) 收益之入賬基準

收益乃於未來經濟利益可能流入本集團時確認，而該等利益可以下列基準可靠計算：

(i) 物業銷售

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

(ii) 成本回報

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

2 主要會計政策 (續)

(P) 收益之入賬基準 (續)

(ii) 成本回報 (續)

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

(iii) 利息收入

- (a) 向聯營公司及共同控制企業在物業發展期間提供之發展物業項目貸款融資之有關利息收入均作遞延，並按照物業銷售之相同基準入賬 (附註 (P) (i))。
- (b) 向聯營公司及共同控制企業 (從物業發展者除外) 在開業前提供之貸款融資之有關利息收入均作遞延，並按貸款償還期攤銷。
- (c) 向固定回報合營企業提供貸款融資以發展安居住房屋苑之有關利息收入，乃按時間比例確認。
- (d) 除上文 (a) 至 (c) 所述者外，利息收入按時間比例確認。

(iv) 租金收入

租金收入按租約年期以直線應計基準入賬。

(v) 管理費收入

- (a) 向從物業發展業務之聯營公司及共同控制企業在發展期內提供管理服務之有關管理費收入均作遞延，並按照物業銷售之相同基準確認 (附註 (P) (i))。
- (b) 除上文 (a) 所述者外，管理費收入於提供管理服務時確認。

(vi) 股息收入

股息收入乃於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

(Q) 退休金開支

本集團為本公司所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開管理，並由行政獨立之基金保管。本集團對該計劃之供款按僱員薪金之5%至10%計算，視乎僱員之年資而定，並於發生時列作開支。年內退出計劃之僱員之本集團供款，並無被沒收以減低僱主年度內之供款。

3 營業額及股東應佔溢利

本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由安居住房屋苑之成本回報、出售物業所得款項總額、租金收入、管理費收入及向聯營公司及合營企業提供之貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
成本回報	169,924	28,724
物業銷售	82,975	—
租金收入	156,126	84,041
管理費收入	35,875	35,597
	444,900	148,362
利息收入減預扣稅	162,131	396,714
	607,031	545,076

本集團營業額及股東應佔溢利按項目類型分析如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
(i) 營業額		
傳統式房產發展項目	327,231	351,162
普及住宅屋苑發展項目	3,100	20,995
安居住房屋苑發展項目	276,700	172,919
	607,031	545,076
(ii) 股東應佔溢利		
傳統式房產發展項目	58,819	76,307
普及住宅屋苑發展項目	14,237	36,775
安居住房屋苑發展項目	270,010	164,849
土地整治工程項目	(229)	7,533
	342,837	285,464
企業支出	(139,308)	(119,145)
	203,529	166,319

4 其他收益

銀行及其他利息收入

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
57,239	38,061

5 其他經營收入

出售共同控制企業權益之收益
出售一家附屬公司權益之收益
出售其他投資之收益

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
—	6,450
—	62,044
—	37,151
—	105,645

6 經營開支

物業銷售成本
員工成本
折舊
遞延開支攤銷
其他經營開支

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
(81,652)	—
(78,937)	(44,005)
(7,724)	(8,029)
(5,415)	(6,693)
(70,110)	(91,141)
(243,838)	(149,868)

7 未計融資前經營溢利

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

並經扣除：

核數師酬金
租賃物業租金
支付最終控股公司之擔保費
投資物業之有關支出

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
155,243	81,698
3,500	3,514
6,234	5,788
12,904	17,008
5,769	5,379

8 融資成本

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
五年內悉數償還銀行貸款之利息	61,944	55,968
同系附屬公司貸款利息	114,241	94,265
少數股東貸款利息	5,001	8,169
短期貸款利息	16,905	12,119
發展中待完成／將完成物業及在建工程資產資本化金額	198,091	170,521
投資共同控制企業資本化金額(附註)	(104,075)	(96,505)
	(14,843)	—
	79,173	74,016

附註：

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

9 退休金開支

本集團自一九九九年九月起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。計入損益賬上之開支總額為2,493,000港元(一九九九年：無)。

10 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

袍金
薪金、酌定花紅及其他補貼
退休金計劃供款

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
—	—
2,600	3,973
—	163
2,600	4,136

董事之酬金範圍列載如下：

零 — 500,000 港元
500,001 港元 — 1,000,000 港元
1,000,001 港元 — 1,500,000 港元
1,500,001 港元 — 2,000,000 港元
2,500,001 港元 — 3,000,000 港元

董事人數

二零零零年	一九九九年
12	10
—	1
—	1
—	1
1	—
13	13

年內，並無向獨立非執行董事支付任何酬金（一九九九年：無）。

各董事均無放棄其酬金權利（一九九九年：無）。

10 董事及高級管理人員酬金 (續)

(ii) 本集團內五位最高酬金人士之酬金詳情如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
薪金、酌定花紅及其他補貼	9,168	8,152
退休金計劃供款	433	514
	9,601	8,666
五位最高酬金人士所包括之董事數目	1	2

(iii) 該五位人士之酬金範圍如下：

	人數	
	二零零零年	一九九九年
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	2	3
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	–
	5	5

11 稅項

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅 – 過往年度超額撥備	–	(9)
共同控制企業		
中國所得稅	11,620	15,860
中國土地增值稅	–	1,502
	11,620	17,353

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（一九九九年：無）。

根據外國投資企業及外國企業所得稅法規定，本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%（一九九九年：33%）支付所得稅。

11 稅項^(續)

根據中國於一九九五年一月二十七日頒佈之暫行條例所落實之土地增值稅暫行條例，自一九九四年一月一日起，所有在中國轉讓房地產物業所得之收益須按最高達60%之累進稅率繳納土地增值稅。儘管有此規定，於一九九四年一月一日之前簽訂之物業發展合同，可獲豁免繳納土地增值稅為期五年。是項土地增值稅之繳納豁免展期至二零零零年十二月三十一日。

於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,800,000,000港元(一九九九年：7,900,000,000港元)。最終控股公司亦承諾就本集團因出售安居房屋苑而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(一九九九年：無)。

本集團投資物業和酒店物業重估盈餘之變現會產生中國稅務負債。由於現時集團無意在可見將來出售投資物業及酒店物業，因此並無就重估盈餘提撥遞延稅項準備。最終控股公司亦向本集團作出此等賠償保證。

12 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利203,529,000港元(一九九九年：166,319,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,463,772,938股(一九九九年：1,313,772,938股)計算。

由於本公司在截至二零零零年六月三十日並無可能攤薄之普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利(一九九九年：無)。

13 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 資產 千港元	總計 千港元
成本值或估值							
於一九九九年 六月三十日	1,317,326	18,113	8,274	23,742	11,139	569,417	1,948,011
從發展中將完成物 業轉撥	—	—	—	—	—	903,868	903,868
添置	5,098	—	784	7,874	4,902	132,327	150,985
出售	—	—	(4,192)	(2,460)	(1,529)	—	(8,181)
重估虧絀	(45,285)	—	—	—	—	—	(45,285)
於二零零零年 六月三十日	1,277,139	18,113	4,866	29,156	14,512	1,605,612	2,949,398
累積折舊							
於一九九九年 六月三十日	—	2,127	2,354	11,048	5,707	—	21,236
年內支出	—	814	646	4,380	1,884	—	7,724
出售	—	—	(1,252)	(1,472)	(945)	—	(3,669)
於二零零零年 六月三十日	—	2,941	1,748	13,956	6,646	—	25,291
賬面淨值							
於二零零零年 · 六月三十日	1,277,139	15,172	3,118	15,200	7,866	1,605,612	2,924,107
於一九九九年 · 六月三十日	1,317,326	15,986	5,920	12,694	5,432	569,417	1,926,775

在建工程資產包括撥作資本之利息84,440,000港元(一九九九年：4,351,000港元)。

附註：

- (i) 投資物業乃由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司於二零零零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：

長期租約
中期租約

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
82,243	133,645
1,194,896	1,183,681
1,277,139	1,317,326

13 固定資產^(續)

(ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
長期租約	2,856	2,856
中期租約	15,257	15,257
	18,113	18,113

(iii) 用作短期貸款(附註24)及長期貸款(附註28(i))抵押之若干投資物業及在建工程資產之權益分別為447,916,000港元(一九九九年：150,058,000港元)及339,265,000港元(一九九九年：無)。

14 附屬公司

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
非上市股份，按成本值(二零零零年：10港元及一九九九年：2港元)	—	—
附屬公司欠款	16,027,537	—
	16,027,537	—

主要附屬公司詳見附註36。

15 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	994,090	1,626,925
中期	1,225,253	659,066
發展及附帶成本	411,882	759,796
撥作資本之利息	29,208	140,179
	2,660,433	3,185,966

用作短期貸款(附註24)抵押之發展中待完成物業之賬面總值達218,184,000港元(一九九九年：219,958,000港元)。

16 聯營公司

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
本集團應佔之資產淨值	62,820	27,925
聯營公司欠款(附註(i))	865,639	1,138,977
欠聯營公司款項(附註(i))	(18,814)	(22,970)
	909,645	1,143,932

附註：

(i) 應收及應付款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 主要聯營公司詳見附註36。

17 共同控制企業

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之負債淨額	(68,937)	(126,356)
合營企業欠款		
附息(附註(i))	520,649	598,408
不附息(附註(ii))	123,748	2,765
	575,460	474,817
合作合營企業		
投資成本(附註(iii))	3,371,727	2,637,826
應佔未分派之收購後業績及儲備	(359,430)	(7,226)
	3,012,297	2,630,600
合營企業欠款		
附息(附註(iv))	5,724,815	5,466,962
不附息(附註(ii))	163,844	522,168
欠合營企業之款項(附註(ii))	(252)	(2,823)
	8,900,704	8,616,907
股份有限公司		
本集團應佔之(負債)/資產淨值	(144,085)	41,243
合營企業欠款		
附息(附註(v))	189,681	167,423
不附息(附註(ii))	436,515	245,167
	482,111	453,833
擬組建之合營企業訂金(附註(vi))	208,175	162,705
	10,166,450	9,708,262

17 共同控制企業^(續)

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至12%（一九九九年：10%至12%）計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 本集團於一間共同控制企業之權益已用作該共同控制企業所得銀團貸款40,000,000美元（一九九九年：40,000,000美元）之部份抵押，其中11,500,000美元（一九九九年：30,000,000美元）已於二零零零年六月三十日動用。
- (iv) 應收款項為無抵押，按年率8.5%至12%（一九九九年：8.5%至12%）計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 應收款項為無抵押，按4%至較最優惠利率高1.5%（一九九九年：4%至較最優惠利率高1.5%）之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (vi) 結餘指向擬組建之合營企業（只簽訂初步協議，但於結算日尚未成立）支付之款項。於有關合營公司成立後，有關數額將重列為個別合營企業結餘。
- (vii) 主要共同控制企業之詳情載列於附註36。
- (viii) 重要共同控制企業之財務資料概要載列於附註33。

18 其他投資

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值	350	—
所投資之公司欠款	207,826	—
	208,176	—
固定回報合營企業		
投資成本	589,623	577,034
合營企業欠款		
附息(附註(i))	2,056,405	2,030,391
不附息(附註(ii))	308,998	28,724
欠一家合營企業款項(附註(ii))	(228,748)	—
	2,726,278	2,636,149
	2,934,454	2,636,149

附註：

(i) 應收款項為無抵押，按年率10%（一九九九年：年率10%）計息及按合營合同所述之還款期還款。

(ii) 應收及應付款項為無抵押，免息及按合營合同所述之還款期還款。

19 其他非流動資產

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
遞延開支		
貸款手續費	26,841	26,765
累計攤銷	(21,920)	(16,505)
	4,921	10,260
現金及銀行結存，受限制(附註22)	103,993	—
	108,914	10,260

20 發展中將完成物業

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	659,740	—
中期	131,666	84,166
發展及附帶成本	208,767	567,503
撥作資本之利息	143,923	109,040
	1,144,096	760,709

21 最終控股公司欠款

一九九九年之應收款項為無抵押及免息，並已於年內全數償還。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
受限制結存	300,024	—	—	—
不受限制結存	382,278	383,912	67,557	—
現金及銀行結存	682,302	383,912	67,557	—
減：其他非流動資產				
所包括之受限制結存(附註19)	(103,993)	—	—	—
	578,309	383,912	67,557	—

受限制結存已用作若干短期貸款(附註24)及長期貸款(附註28(i))之抵押。

23 欠同系附屬公司款額

應付款項為無抵押、免息及無特定還款期。

24 短期貸款

短期貸款其中221,495,000港元(一九九九年:296,261,000港元)乃以本集團於一項發展中待完成物業(附註15)之若干權益作抵押,按年率5.85%計息並須於二零零零年十二月十七日悉數償還。

短期貸款其中37,383,000港元(一九九九年:無)乃以本集團於在建工程資產之若干權益(附註13)作抵押,按月息0.41%計息,並須於二零零一年五月二十五日悉數償還。

短期貸款其中224,673,000港元(一九九九年:無)乃以銀行存款(附註22)擔保及在建工程資產之若干權益(附註13)作抵押,按年率5.58%至5.85%計息,並須於二零零一年五月二十五日或以前償還。

短期貸款其中65,421,000港元(一九九九年:51,402,000港元)以本集團於一項投資物業之若干權益(附註13)作抵押,按月息0.53%計息並已於二零零零年八月悉數償還。

一九九九年之短期銀行貸款其中27,798,000港元乃以一位少數股東所擁有之一項物業作抵押,按月息0.59%計息,並已於二零零零年一月悉數償還。

25 應付稅項

應付所得稅及營業稅
應付預扣稅

本集團

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
2,843	236
101,102	220,239
103,945	220,475

26 股本

法定：

8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份

已發行及繳足：

1,463,772,938股每股面值0.1港元之股份

(一九九九年：3股每股面值0.1港元之股份) (附註 (i))

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
800,000	800,000
146,377	—

附註：

- (i) 倘重組乃於一九九九年六月三十日完成，則本公司於該日之繳足股本應為131,377,000港元。
- (ii) 於一九九九年七月十五日，999,999,997股每股面值0.1港元股份乃以欠負最終控股公司之債項撥充資本方式而發行及配發予最終控股公司及其附屬公司。此外，313,772,938股每股面值0.1港元股份乃因兌換一同系附屬公司所發行之可換股債券而發行及配發於當時之債券持有人；而150,000,000股每股面值0.1港元股份乃根據首次公開招股按每股9.5港元發行。

27 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於一九九八年六月三十日 (過往呈列)	13,795,354	—	—	306,208	1,453	22,243	571,056	14,696,314
開辦費用會計政策之改變 (附註2(i))	—	—	—	—	—	—	(84,175)	(84,175)
於一九九八年六月三十日 (重新列賬)	13,795,354	—	—	306,208	1,453	22,243	486,881	14,612,139
重組產生之儲備	956,619	—	—	—	—	—	—	956,619
年度保留溢利	—	—	—	—	—	—	166,319	166,319
就行政及管理支出之備考調整	—	—	—	—	—	—	38,028	38,028
重估(虧絀)/盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	—	(85,900)	—	—	—	(85,900)
聯營公司	—	—	—	62,946	156	—	—	63,102
共同控制企業	—	—	—	53,755	3,718	—	—	57,473
滙兌差額	—	—	—	—	—	11,398	—	11,398
於一九九九年六月三十日	14,751,973	—	—	337,009	5,327	33,641	691,228	15,819,178
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	—	—	42,393	—	(1,993)	1,228,354	16,020,727
聯營公司	—	—	—	62,946	156	7,002	(47,577)	22,527
共同控制企業	—	—	—	231,670	5,171	28,632	(489,549)	(224,076)
	14,751,973	—	—	337,009	5,327	33,641	691,228	15,819,178

27 儲備(續)

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於一九九九年六月三十日 (過往呈列)	14,751,973	—	—	337,009	5,327	33,641	780,152	15,908,102
開辦費用及會計政策之改變 (附註2 (i))	—	—	—	—	—	—	(88,924)	(88,924)
於一九九九年六月三十日 (重新列賬)	14,751,973	—	—	337,009	5,327	33,641	691,228	15,819,178
發行股份溢價	—	1,410,000	—	—	—	—	—	1,410,000
發行股份開支	—	(175,213)	—	—	—	—	—	(175,213)
年度保留溢利	—	—	—	—	—	—	203,529	203,529
重估(虧絀)/盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	—	(34,689)	—	—	—	(34,689)
聯營公司	—	—	—	5,606	4,329	—	—	9,935
共同控制企業	—	—	—	(203,816)	(3,893)	—	—	(207,709)
收購一家附屬公司而撇銷之商譽	—	—	(40,492)	—	—	—	—	(40,492)
佔一家共同控制企業之商譽	—	—	(153,384)	—	—	—	—	(153,384)
轉撥資本儲備	—	—	193,876	—	—	—	(193,876)	—
滙兌差額	—	—	—	—	—	10,987	—	10,987
於二零零零年六月三十日	14,751,973	1,234,787	—	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	1,234,787	—	7,704	—	7,246	1,390,749	17,392,459
聯營公司	—	—	—	68,552	4,485	12,095	(49,790)	35,342
共同控制企業	—	—	—	27,854	1,278	25,287	(640,078)	(585,659)
	14,751,973	1,234,787	—	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142

27 儲備 (續)

本公司

	實繳盈餘 千港元 (註 (i))	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
重組產生之儲備	14,772,134	—	—	14,772,134
發行新股溢價	—	1,410,000	—	1,410,000
發行股份開支	—	(175,213)	—	(175,213)
年度保留虧損	—	—	(55,649)	(55,649)
於二零零零年六月三十日	14,772,134	1,234,787	(55,649)	15,951,272

附註：

(i) 本公司因重組產生實繳盈餘，即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。根據開曼群島公司法，實繳盈餘和股份溢價均可供分派。

(ii) 本公司於二零零零年六月三十日可分派儲備為15,951,272,000港元。

28 銀行及其他借款

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
銀行貸款(註(i))		
有抵押	261,682	28,037
無抵押	373,440	744,768
同系附屬公司之貸款(註(ii))	1,764,400	1,161,586
少數股東之貸款(註(iii))	966,190	939,230
	3,365,712	2,873,621
列入流動負債之即期部份	(582,095)	(372,384)
	2,783,617	2,501,237

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
一年內	—	—	373,440	372,384	373,440	372,384
一至兩年	28,037	—	—	372,384	28,037	372,384
兩至五年	233,645	28,037	—	—	233,645	28,037
	261,682	28,037	373,440	744,768	635,122	772,805

有抵押銀行貸款28,037,000港元(一九九九年：28,037,000港元)乃以本集團於一項投資物業之部份權益作抵押(附註13)，按每月0.59%(一九九九年：0.59%)之利率計息，並須於二零零零一年八月悉數償還。

有抵押銀行貸款46,729,000港元(一九九九年：無)乃以本集團於一項投資物業之權益(附註13)作抵押，按每年6.53%利率計息，並須於二零零零三年四月悉數償還。

有抵押銀行貸款93,458,000港元(一九九九年：無)乃以銀行存款(附註22)擔保，按每年6.24%利率計息，並須於二零零零三年一月悉數償還。

有抵押銀行貸款總額93,458,000港元(一九九九年：無)乃以本集團於一項在建工程資產之權益(附註13)作抵押，按每年5.94%至6.03%利率計息，並須由二零零零一年八月至二零零零四年四月悉數償還。

無抵押銀行貸款以較倫敦銀行同業拆息高1%之年率計息，並至二零零零一年六月止平均分五期償還。

28 銀行及其他借款 (續)

- (ii) 同系附屬公司之貸款乃無抵押，按年利率8.5%至15%計息（一九九九年：年率8.5%至15%計息）。一筆為數208,655,000港元（一九九九年：90,000,000港元）應付一家同系附屬公司之款項須於二零零一年六月償還。另1,319,662,000港元（一九九九年：849,866,000港元）之償還期乃根據貸款合同分別於二零零一年十二月至二零零三年三月償還。其餘應付款均無指定還款期。
- (iii) 除了67,541,000港元（一九九九年：61,767,000港元）之貸款乃無抵押，按年率10%至15%（一九九九年：年率10%至15%）計息並按合營合同所載之條款還款外，其餘均為無抵押、免息及無指定還款期。

29 或然負債

本集團

- (i) 本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行融資而給予之公司擔保約865,979,000港元（一九九九年：無）。於二零零零年六月三十日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業銀行貸款融資之未償還數額約為367,646,000港元（一九九九年：無）。
- (ii) 本集團之或然負債中，包括最終控股公司為本集團之一間共同控制企業（一九九九年：一間聯營公司及一間共同控制企業）所得之銀行貸款融資提供擔保，而本集團給予最終控股公司約196,262,000港元（一九九九年：223,629,000港元）之反擔保。於二零零零年六月三十日本集團就該反擔保而應佔貸予該共同控制企業（一九九九年：一間聯營公司及一間共同控制企業）銀行貸款融資之未償還數額約為137,383,000港元（一九九九年：164,750,000港元）。
- (iii) 本集團之或然負債中，包括最終控股公司為本集團之一間固定回報合營企業所得之銀行貸款融資提供擔保，而本集團給予最終控股公司約47,664,000港元（一九九九年：186,916,000港元）之反擔保。於二零零零年六月三十日，本集團就該反擔保而應佔貸予該固定回報合營企業銀行貸款融資之未償還數額約為47,664,000港元（一九九九年：186,916,000港元）。

本公司

- (i) 本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業所得銀行融資貸款而給予之公司擔保，分別約65,421,000港元（一九九九年：無）、45,430,000港元（一九九九年：無）及754,081,000港元（一九九九年：無）。
- (ii) 本公司之或然負債中，包括最終控股公司為一間附屬公司、一間共同控制企業及一間固定回報合營企業所得之銀行貸款融資提供擔保，而本公司給予最終控股公司約617,366,000港元（一九九九年：無）之反擔保。

30 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團及本公司之資本開支承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
已訂約但未撥備				
固定資產	2,048	95,297	2,048	—
投資共同控制企業	202,248	1,272,199	—	—
投資固定回報合營企業	76,244	122,839	—	—
	280,540	1,490,335	2,048	—
已批准但未訂約	—	—	—	—
	280,540	1,490,335	2,048	—

(b) 本集團並無佔上文 (a) 項不包括之共同控制企業之資本承擔 (一九九九年：無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
就於下列年期屆滿之土地及樓宇於未來一年應付之 每年承擔額如下：				
首年	62	347	—	—
第二至第五年	5,938	4,699	5,938	—
	6,000	5,046	5,938	—

(iii) 其他承擔

於二零零零年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制企業所分別發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出約156,602,000港元 (一九九九年：56,075,000港元) 之履約擔保，其中107,069,000港元 (一九九九年：31,072,000港元) 已經動用。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

31 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利與經營業務現金流出淨額調節表

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
未計融資前經營溢利	420,432	538,914
融資成本	(79,173)	(74,016)
備考調整	—	38,028
利息收入	(219,370)	(452,475)
利息開支	79,173	74,016
折舊	7,724	8,029
遞延開支攤銷	5,415	6,693
出售固定資產虧損	1,483	—
出售一間附屬公司權益之收益	—	(62,044)
出售共同控制企業權益之收益	—	(6,450)
滙兌差額	5,333	864
發展中將完成／待完成物業之增加	(621,029)	(963,218)
應收賬項、訂金及其他應收款項之(增加)／減少	(358,513)	39,491
少數股東所欠款項之減少／(增加)	67,856	(67,856)
欠同系附屬公司款項之(減少)／增加	(17,232)	32,129
物業銷售所收之訂金之(減少)／增加	(23,639)	48,979
應付賬項及應計款項之增加／(減少)	191,764	(44,762)
經營業務現金流出淨額	(539,776)	(883,678)

(b) 收購附屬公司權益

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
收購之資產淨值		
發展中待完成物業	205,728	—
應付賬項及應計款項	(350)	—
	205,378	—
收購所得商譽	40,492	—
以現金方式支付	245,870	—

於年內收購之附屬公司就投資活動使用39,228,000港元。此公司沒有帶來經營業務之流動現金和沒有就投資回報、融資費用及稅項有任何支出或收入。

31 綜合現金流量報表附註 (續)

(c) 出售一間附屬公司權益

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
出售之資產淨值		
於聯營公司之投資	—	179,479
於共同控制企業之投資	—	183,775
出售一間附屬公司權益之收益	—	363,254
代價	—	62,044
以下列方式支付		
現金	—	425,298
最終控股公司所欠款項	—	61,798
	—	363,500
	—	425,298

31 綜合現金流量報表附註(續)

(d) 年內融資變動之分析

	股本、股份溢價 及實繳盈餘 千港元	最終控股 公司欠款 千港元	短期貸款 千港元	長期銀行 及其他借款 千港元	受限制現金 及銀行結存 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
於一九九八年六月三十日(過往呈列)	13,926,731	—	714,392	1,803,062	—	173,862	16,618,047
開辦費用會計政策變更	—	—	—	—	—	(5,079)	(5,079)
一九九八年六月三十日(重新列賬)	13,926,731	—	714,392	1,803,062	—	168,783	16,612,968
融資產生之現金流入淨額	—	1,112,730	375,461	332,693	—	8,646	1,829,530
將循環信貸轉為長期銀行貸款	—	—	(695,700)	695,700	—	—	—
股東貸款資本化	956,619	(956,619)	—	—	—	—	—
少數股東應佔虧損及儲備	—	—	—	—	—	(51,303)	(51,303)
應計應付利息	—	—	—	42,166	—	—	42,166
出售附屬公司權益所得款項	—	(363,500)	—	—	—	—	(363,500)
出售共同控制企業權益所得款項	—	(46,000)	—	—	—	—	(46,000)
轉讓債項	—	(58,396)	—	—	—	—	(58,396)
於一九九九年六月三十日	14,883,350	(311,785)	394,153	2,873,621	—	126,126	17,965,465
於一九九九年六月三十日(過往呈列)	14,883,350	(311,785)	394,153	2,873,621	—	130,547	17,969,886
開辦費用會計政策變更	—	—	—	—	—	(4,421)	(4,421)
一九九九年六月三十日(重新列賬)	14,883,350	(311,785)	394,153	2,873,621	—	126,126	17,965,465
融資產生之現金流入/(流出)淨額	1,249,787	311,785	154,819	372,849	(300,024)	716	1,789,932
少數股東應佔溢利及儲備	—	—	—	—	—	(8,303)	(8,303)
應計應付利息	—	—	—	119,242	—	—	119,242
於二零零零年六月三十日	16,133,137	—	548,972	3,365,712	(300,024)	118,539	19,866,336

32 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

(i)	附註	二零零零年	一九九九年
		千港元	千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	114,241	94,265
物業租金	(b)	5,046	5,308
支付最終控股公司之擔保費	(c)	12,904	17,008
來自一間同系附屬公司之房產管理費收入	(d)	(1,744)	(1,586)
來自共同控制企業之利息收入	(e)	(55,356)	(252,520)
來自共同控制企業之管理費收入	(f)	(35,875)	(35,597)

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註28(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約所定之固定月費支付。
- (c) 擔保金按最終控股公司所擔保貸款融資之平均每日未償還金額以年利率2%支付。
- (d) 房產管理費按房產管理合約所述同系附屬公司佔用總面積以固定單位比率計算。
- (e) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押、按附註17所述之固定年利率計息。
- (f) 此乃向若干共同控制企業提供管理及顧問服務之管理費收入。此等管理費按有關合營合同所規定之固定金額收取。
- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為39,794,000港元（一九九九年：48,996,000港元）。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 若干中國附屬公司已就清理及清拆地盤以及安置物業發展項目地盤原有租戶之工作與中方夥伴或彼等之管理部門訂立多項合同。根據該等合同，合同金額固定，而超支成本將由各中方夥伴悉數承擔。該等合同之合同總金額約為157,300,000港元（一九九九年：157,300,000港元），於二零零零年六月三十日已產生約117,700,000港元（一九九九年：101,900,000港元）。
- (iv) 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所持有之物業而須支付之若干所得稅及土地增值稅作出賠償保證（附註11）。

32 有關連人士交易 (續)

以下為本集團之聯營公司及共同控制企業於本年度內在其日常業務中進行之其他重大有關連人士交易之概要：

- (i) 就若干同系附屬公司向本集團之共同控制企業之若干物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為307,500,000港元(一九九九年：37,700,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (ii) 若干在中國之共同聯營公司及控制企業已就清理及清拆地盤以及安置物業發展項目地盤原有租戶之工作與中方夥伴或彼等之管理部門訂立多項合同。根據該等合同，合同金額固定，而超支成本將由各中方夥伴悉數承擔。該等合同之合同總金額約為2,640,000,000港元(一九九九年：2,640,000,000港元)，於二零零零年六月三十日已產生約2,462,800,000港元(一九九九年：2,438,100,000港元)。
- (iii) 若干聯營公司與一同系附屬公司訂立貸款協議。貸款總額為52,730,000美元(一九九九年：52,730,000美元)，年息率15%(一九九九年：15%)，並根據貸款協議所述之還款期還款。截至二零零零年六月三十日，支付同系附屬公司並計入該等聯營公司之物業發展成本為178,200,000港元(一九九九年：114,900,000港元)。

33 主要共同控制企業

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

- (1) 北京崇文·新世界房地產發展有限公司

(a) 年度業績

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	20,150	15,733
經營虧損	(114,507)	(93,242)
本集團應佔經營虧損	(20,495)	(53,931)

(b) 年終淨資產

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	1,227,408	1,486,940
其他資產	2,150,655	1,876,550
流動資產	310,184	500,998
流動負債	(290,472)	(338,801)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(400,652)	(404,500)
	2,997,123	3,121,187

33 主要共同控制企業^(續)

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	158,007	—
經營虧損	(26,054)	(13,084)
本集團應佔經營虧損	(18,238)	(9,159)

(b) 年終淨資產

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	1,209,549	1,125
其他資產	798,638	1,548,848
流動資產	774,538	63,827
流動負債	(641,524)	(150,039)
長期負債(欠本集團款項除外)	(437,504)	—
	1,703,697	1,463,761

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	11,610	4,616
經營虧損	(133,276)	(170,680)
本集團應佔經營虧損	(31,894)	(119,476)

(b) 年終淨資產

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	795,328	938,247
其他資產	1,361,477	843,673
流動資產	49,510	139,022
流動負債	(299,700)	(387,239)
長期負債(欠本集團款項除外)	(487,195)	—
	1,419,420	1,533,703

34 結算日後事項

於二零零零年九月十五日，本集團與Anderson International Investment Limited (「AII」) 訂立一項有條件協議，據此，本集團同意向AII 購入在New World Anderson Development Company Limited (「NWA」) (本集團目前擁有51% 股權之附屬公司) 之49% 股本權益及NWA 欠AII 之股東貸款 (「收購」)，總代價為426,624,310 港元。代價其中110,000,000 港元以現金支付，餘額以清償AII 到期應付本集團316,624,310 港元之尚欠款項抵銷。收購將於二零零零年十二月十五日或之前完成。完成收購後，NWA 會成為BVC全資附屬公司。

35 最終控股公司

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

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情

於二零零零年六月三十日對本集團業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳細資料載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
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%	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%	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%	投資控股
Lingal Limited	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%	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%	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%	投資控股
Sunny Trend Development Limited	2港元 2股每股面值 · 1港元之普通股	—	100%	投資控股
駿島有限公司	2港元 2股每股面值 · 1港元之普通股	—	100%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註 1)		主要業務
		本公司	本集團	
附屬公司 (續)				
於英屬處女群島註冊成立 (續)				
康年發展有限公司	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	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%	投資控股
Kiwi Profits Limited	10 美元 10 股每股面值 · 1 美元之股份	—	70%	投資控股
Magic Chance Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	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%	投資控股
Steady Profits Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股
俊景實業有限公司	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股
Team Foundation Limited	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%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1 美元 1 股面值 · 1 美元之股份	—	100%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情^(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
附屬公司(續)				
於開曼群島註冊成立 及於香港經營				
NW China Homeowner Development Limited	23,639美元 364,125股每股面值 · 0.01美元之股份 4,999,800股每股面值 · 0.01美元之股份 · 40%已催繳	—	100%	投資控股
於中國註冊成立及經營				
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	100%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	—	88%	物業投資
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	80%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	90.5%	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	48%	物業發展
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	51%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣57,840,000元	—	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	人民幣57,840,000元	—	90%	物業發展

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註 1)		主要業務
		本公司	本集團	
附屬公司 (續)				
於中國註冊成立及經營 (續)				
新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司	人民幣57,840,000元	—	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司	人民幣57,840,000元	—	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司	人民幣57,840,000元	—	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司	人民幣33,200,000元	—	90%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	17,000,000美元	—	57%	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128,000,000元	—	80%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	70%	物業發展
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000美元	—	95%	物業投資

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
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%	投資控股
麗來有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 · 1港元之普通股	—	24.5%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 · 1港元之普通股	—	30.6%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立				
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 · 1美元之股份	—	45%	投資控股
Sinclair Profits Limited	10美元 10股每股面值 · 1美元之股份	—	35%	投資控股
Fortune Star Worldwide Limited	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	40%	投資控股
於中國註冊成立及經營				
北京長樂房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	24.5%	物業發展
北京富華房地產開發有限公司	8,000,000美元	—	24.5%	物業發展

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
聯營公司 (續)				
於中國註冊成立及經營 (續)				
北京麗萊房地產開發有限公司	8,000,000美元	—	24.5%	物業發展
北京寶苑房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	24.5%	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	70,000,000美元	—	44.1%	物業發展
共同控制企業				
於香港註冊成立及經營				
金源世界企業(武漢)有限公司	10,000港元 10,000股每股面值 · 1港元之普通股	—	30%	投資控股
美福發展有限公司	9,150港元 9,150股每股面值 · 1港元之普通股	—	33.3%	投資控股
新世界新城有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 · 1港元之普通股	—	49.2%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立				
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 · 1美元之股份	—	40%	投資控股
Cyber China Inc.	100美元 100股每股面值 · 1美元之股份	—	50%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
共同控制企業 (續)				
於中國註冊成立及經營				
北京崇文•新世界房地產發展有限公司	104,000,000美元	—	58%-70%	物業投資 及發展
北京崇裕房產開發有限公司	81,840,000美元	—	70%	物業投資 及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	59%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	20,000,000美元	—	70%	物業投資 及發展
東莞新世界花園商住建造有限公司	12,000,000美元	—	38%	物業發展
東莞新世界廣場商住建造有限公司	12,000,000美元	—	38%	物業發展
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	—	60%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	10,000,000美元	—	65%	物業發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	70%	物業發展
廣州市東新實業有限公司	人民幣80,000,000元	—	60%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
共同控制企業 (續)				
於中國註冊成立及經營 (續)				
廣州芳村－新世界房地產發展有限公司	人民幣780,000,000元	—	60%	物業發展
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	60%	物業發展
廣州新華農房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	45%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	90%	物業發展
上海建美房產發展有限公司	10,000,000美元	—	30%	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	75,000,000美元	—	34.2%	物業發展
瀋陽新世界鹿鳴春大廈有限公司	人民幣68,000,000元	—	70%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	70%	物業發展
石家莊新世界實業有限公司	人民幣88,000,000元	—	55%	物業投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	70%	物業重建
武漢台北新世界酒店有限公司	14,160,000美元	—	50%	酒店經營

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情^(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
共同控制企業(續)				
於中國註冊成立及經營(續)				
武漢武新物業有限公司	人民幣15,000,000元	—	50%	土地開發
武漢新漢發展有限公司	人民幣30,000,000元	—	50%	物業發展
·				
固定回報合營企業				
於中國註冊成立及經營				
廣州恒盛房地產發展有限公司	人民幣99,600,000元	—	附註2	發展安居 住房屋苑
·				
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	附註2	發展安居 住房屋苑
·				
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	附註2	發展安居 住房屋苑
·				

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及固定回報合營企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		主要業務
		本公司	本集團	
固定回報合營企業 (續)				
於中國註冊成立及經營 (續)				
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	附註2	發展安居 住房屋苑
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	附註2	發展安居 住房屋苑

附註：

- (1) 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
- (2) 本集團根據發展安居住房屋苑合營合同之條文所預先釐定之固定比率收取回報。

37 批准賬目

董事會已於二零零零年十月二十五日批准賬目。

財務概要

業績

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元
營業額	607,031	545,076	409,068	302,320	192,915
扣除融資成本後經營溢利	341,259	464,898	201,405	269,446	139,058
應佔業績					
聯營公司	(2,213)	(20,465)	(22,951)	(11,100)	(46,011)
共同控制企業	(118,509)	(263,297)	39,169	61,348	(11,032)
除稅前溢利	220,537	181,136	217,623	319,694	82,015
稅項	11,620	17,353	38,191	33,873	5,049
除稅後溢利	208,917	163,783	179,432	285,821	76,966
少數股東權益	(5,388)	2,536	10,516	4,273	6,885
股東應佔溢利	203,529	166,319	189,948	290,094	83,851

資產與負債

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
固定資產	2,924,107	1,926,775	1,878,931
發展中待完成物業	2,660,433	3,185,966	2,233,029
聯營公司	909,645	1,143,932	1,157,124
共同控制企業	10,166,450	9,708,262	9,924,529
其他投資	2,934,454	2,636,149	2,186,322
其他非流動資產	108,914	10,260	27,363
應收長期款項	—	—	58,396
流動資產／(負債)淨值	718,013	388,026	(348,341)
總資產減流動負債	20,422,016	18,999,370	17,117,353
銀行及其他借款	(2,783,617)	(2,501,237)	(1,803,062)
遞延利息收入	(531,341)	(421,452)	(312,738)
少數股東權益	(118,539)	(126,126)	(173,862)
	16,988,519	15,950,555	14,827,691

附註：

- (a) 本集團之財務概要僅供參考，此概要乃按照本集團於緊隨重組完成後之架構及業務活動於有關年度一直存在之基準編製。
- (b) 由於處理開辦費用之會計政策有所改變及其改變已追溯過往賬目，一九九九年之數字重新列賬。一九九八年、一九九七年及一九九六年之數字並無重列，乃由於董事認為此舉或會產生不需要之延誤及開支。

本集團項目總覽

中國物業組合

項目 號碼	項目名稱	投資形式	發展種類	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	用途
華北地區						
北京						
1.	北京新世界中心一期	合作經營	傳統房產	17,141	120,623	R,O,C,Oth
2.	北京新世界中心二期	合作經營	傳統房產	16,224	166,912	R,O,C,Oth
3.	北京新世界花園	合作經營	普及住宅	52,800	196,423	R,O
4.	北京新景家園(北京崇文區5號地塊發展項目一期)	合作經營	普及住宅	19,977	65,271	R,O,Oth
5.	崇文區物業發展項目	合作經營	普及住宅	630,972	1,627,697	R,C
6.	燕京大廈發展項目	合作經營	傳統房產	6,600	36,740	O,C,Oth
7.	大興倉儲	合作經營	傳統房產	31,707	10,506	W
8.	北京博興大廈	附註(4)	傳統房產	11,520	49,300	O,C,Oth
9.	北京新康家園(亦莊發展項目)	合作經營	普及住宅	101,894	215,800	R,Oth
10.	北京新世界萬怡酒店	合作經營	傳統房產	不適用	23,988	H
11.	北京麗萊花園	合作經營	傳統房產			
	— 寶苑小區			402,000	206,575	R,Oth
	— 長樂小區			358,600	183,923	R,Oth
	— 麗萊小區			216,600	111,092	R,Oth
	— 富華小區			293,300	148,000	R,Oth
12.	北京麗高花園	合作經營	傳統房產	169,000	127,400	R
天津						
13.	天津新安廣場	外商獨資	傳統房產	23,127	91,001	O,C,Oth
14.	天津新安花園	外商獨資	普及住宅	20,148	97,228	R,O,C,Oth
15.	華苑住宅小區發展項目 (四小區及八小區)	合作經營	安居住房	301,861	275,101	R,C
16.	新春花苑發展項目-603號 地塊及八街坊地塊	合作經營	安居住房	72,800	184,603	R,C,Oth
17.	南市發展項目	合作經營	普及住宅	420,209	1,549,842	R,C,Oth
18.	天津裕翔商場(天津大胡同發展項目)	合作經營	傳統房產	25,575	262,500	C
石家莊						
19.	石家莊新世界廣場	合資經營	傳統房產	90,602	89,615	C,H,Oth
東北地區						
瀋陽						
20.	瀋陽新世界花園	合作經營	普及住宅	1,959,300	3,097,460	R,O,C,Oth
21.	太原街發展項目	附註(4)	傳統房產	7,293	95,300	R,O,C
22.	瀋陽新世界萬怡酒店	合資經營	傳統房產	7,847	32,200	C,H
大連						
23.	大連新世界廣場	合資經營	傳統房產	9,800	139,481	R,C
24.	大連奔德國際金融中心	外商獨資	傳統房產	16,600	218,690	R,C

項目明細

中國物業組合 (續)

項目 號碼	項目名稱	投資形式	發展種類	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	用途
華中地區						
上海						
25.	金柏苑	合資經營	傳統房產	5,496	27,732	R,C,Oth
26.	上海中山廣場一期	合作經營	傳統房產	17,966	76,498	R
	上海中山廣場二期	合作經營	傳統房產	16,171	127,957	O
27.	上海旭麗花園	合資經營	傳統房產	161,595	92,950	R
28.	香港新世界大廈	合作經營	傳統房產	9,953	133,000	R,O,C,H
29.	長寧華美達廣場	合作經營	傳統房產	9,084	122,608	R,C,H
30.	上海中山南一路發展項目	合資經營	普及住宅	32,795	386,487	R,O,Oth
31.	蒙自路發展項目	外商獨資	普及住宅	24,684	100,552	R,C
32.	淮海中路1408號	外商獨資	傳統房產	343	794	O
武漢						
33.	武漢塔子湖住宅發展項目	合作經營	傳統房產	828,233	256,000	R,Oth
34.	武漢國貿大廈 主樓	合資經營	傳統房產	6,947	23,900	C
	附樓	合資經營	傳統房產	3,806	19,461	O,C,Oth
35.	金源大廈	合資經營	傳統房產	3,670	43,618	R,C
36.	武漢飯店重建	合作經營	傳統房產	32,307	65,000	R,C,H
37.	武漢常青花園	合作經營	安居住房	2,311,331	3,360,785	R,Oth
38.	武漢新世界萬怡酒店	合作經營	傳統房產	5,201	10,250	H
39.	武漢新華下路發展項目	合作經營	安居住房	96,493	306,139	R,C
南京						
40.	南京新世界中心	合資經營	傳統房產	11,218	213,800	R,O,C,H
濟南						
41.	濟南陽光花園	合資經營	傳統房產	105,339	232,309	R,Oth
合肥						
42.	合肥新世界花園	合作經營	普及住宅	82,660	134,709	R,C,Oth
華南地區						
廣州						
43.	新世界花園別墅	合作經營	傳統房產	51,712	3,943	R
44.	新世界棕櫚園	合作經營	傳統房產	18,930	20,672	R
45.	新世界東逸花園	合作經營	普及住宅	61,784	224,014	R
46.	天河石牌2號及5號地塊發展項目	合作經營	普及住宅	96,378	401,162	R,C
47.	珠江新城L區	合作經營	普及住宅	107,876	288,075	R,C
48.	廣州芳村第1、2及4區發展項目	合作經營	普及住宅	370,383	1,160,199	R
49.	廣州福萊花園	合作經營	傳統房產	不適用	181	R
50.	集賢庄商品房發展項目	合作經營	普及住宅	409,801	674,784	R,C
51.	廣州荔港城	合作經營	傳統房產	21,484	224,596	R,O,C,Oth
52.	芳草園	合作經營	普及住宅	44,516	203,057	R,C,Oth
53.	廣州集賢庄安居住房屋苑發展項目	合作經營	安居住房	576,045	1,072,569	R,Oth
珠江三角洲						
54.	佛山鄉村俱樂部	合作經營	傳統房產	17,967	6,665	R
			傳統房產	3,000,899	—	G
55.	深圳西麗湖發展項目	合作經營	傳統房產	58,121	29,000	R,Oth
56.	深圳新世界倚山花園(深圳沙頭角發展項目)	合作經營	普及住宅	89,349	150,100	R,C
57.	順德新世界會議展覽中心	合作經營	傳統房產	14,171	169,850	R,O,C
58.	順德新世界萬怡酒店	合作經營	傳統房產	5,000	36,524	H

項目明細

中國物業組合 (續)

項目 號碼	項目名稱	投資形式	發展種類	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	用途
珠江三角洲 (續)						
59.	順德容奇沿大道住宅小區	合資經營	普及住宅	185,000	720,484	R,O,C,H
60.	順德大福花園	附註(4)	傳統房產	10,000	有待決定	R
61.	東莞新花界花園	合作經營	普及住宅	504,563	952,794	R
62.	惠陽棕櫚島高爾夫球場	合資經營	傳統房產	255,000	259,029	R
			傳統房產	1,115,000	—	G
63.	惠州長湖苑住宅小區	合作經營	普及住宅	57,653	126,665	R
64.	新塘新世界花園	合作經營	普及住宅	199,931	401,002	R,C
65.	清遠安居住房屋苑發展項目	合作經營	安居住房	538,497	936,000	R,C
66.	珠海新世界海濱花園	合作經營	普及住宅	42,104	62,140	R,Oth
67.	肇慶中調洪湖發展項目	合作經營	傳統房產	160,367	315,006	R
68.	海口安居住房屋苑發展項目	合作經營	安居住房	115,694	290,252	R

附註：

- (1) 「合作經營」指合作經營企業、「合資經營」指合資經營企業及「全外資」指全外資擁有企業。合資經營企業為有限責任的法人。中方夥伴與境外夥伴將按彼等各自於合資經營企業的註冊資本的出資比例分享利潤及承擔風險。合作經營企業為一個法人，各方的責任及分享利潤的權利毋須按彼等各自於合作經營企業的出資比例而定，各方可在合作經營合同內另行議定。全外資為一間由境外投資者全資擁有的中國公司。境外投資者於一間全外資的責任限於其於該全外資企業的註冊資本的出資額。
- (2) 「傳統房產」指傳統式房產發展項目；「安居住房」指安居住房屋苑發展項目；「普及住宅」指普及住宅屋苑發展項目。
- (3) 用途 — R : 住宅
— O : 寫字樓
— C : 商業
— H : 酒店
— G : 高爾夫球場
— W : 倉庫
— Oth : 其他
- (4) 新世界中國已就該等項目與有關合營夥伴訂立一份合營合同，但該合同尚未經適當的機關批准生效，亦未就發展該項目而成立合營公司。

與物業有關之項目

項目名稱	投資形式	地盤面積 (平方米)
舊城重建發展項目		
1. 天津舊城重建發展項目	合作經營	2,520,991
2. 北京崇文區舊城重建發展項目—5號及6號地塊	合作經營	223,952
土地整治工程項目		
1. 吳家山經濟開發區土地整治工程項目	合作經營	6,502,088

項目明細

1. 北京新世界中心一期	
新世界中國應佔權益：	北京崇文－新世界房地產發展有限公司：58% 中國新世界電子有限公司：70%
投資形式	合作經營
現況	已落成
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	17,141平方米
發展資料	住宅 8,530平方米 寫字樓南翼 7,310平方米 寫字樓北翼 21,299平方米 商業 74,232平方米 附屬設施 9,252平方米 總計 120,623平方米
發展進度： 總計：120,623平方米	已落成 120,623平方米
2. 北京新世界中心二期	
新世界中國應佔權益	70%
投資形式	合作經營 北京崇裕房產開發有限公司
現況	北京太華公寓－已落成； 商場－內部裝修
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	16,224平方米
發展資料	服務式公寓 84,606平方米 商業／休憩 38,730平方米 寫字樓 8,618平方米 停車場 34,958平方米 總計 166,912平方米
發展進度： 總計：166,912平方米	已落成 166,912平方米

項目明細

3. 北京新世界花園		
新世界中國應佔權益	70%	
投資形式	合作經營 北京崇裕房產開發有限公司	
現況	一期工程 – 在建中 其他各期工程 – 空置地盤	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	52,800平方米	
發展資料	寫字樓	56,351平方米
	住宅	95,489平方米
	附屬及公共設施	44,583平方米
	總計	196,423平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：196,423平方米	95,000平方米	101,423平方米

4. 北京新景家園(北京崇文區5號地塊發展項目一期)		
新世界中國應佔權益	70%	
投資形式	合作經營 北京崇文-新世界房地產發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	19,977平方米	
發展資料	住宅	58,271平方米
	寫字樓	6,726平方米
	其他	274平方米
	總計	65,271平方米
發展進度：	發展中	
總計：65,271平方米	65,271平方米	

項目明細

5. 崇文區物業發展項目		
新世界中國應佔權益	70%	
投資形式	合作經營 北京崇文－新世界房地產發展有限公司	
現況	空置地盤	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	630,972平方米	
發展資料	住宅	1,042,526平方米
	商業	585,171平方米
	總計	1,627,697平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：1,627,697平方米	18,286平方米	1,609,411平方米

6. 燕京大廈發展項目		
新世界中國應佔權益	70%	
投資形式	合作經營 北京崇文－新世界房地產發展有限公司	
現況	空置地盤	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	6,600平方米	
發展資料	寫字樓	10,880平方米
	商業	21,380平方米
	附屬設施	4,480平方米
	總計	36,740平方米
發展進度：	規劃中	
總計：36,740平方米	36,740平方米	

項目明細

7. 大興倉儲									
新世界中國應佔權益	70%								
投資形式	合作經營 中國新世界電子有限公司								
現況	已落成								
新世界中國回收優先權	有								
會計類別	共同控制企業								
地盤面積	31,707平方米								
發展資料	<table> <tr> <td>貨倉</td> <td>8,190平方米</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>1,998平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>318平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>10,506平方米</td> </tr> </table>	貨倉	8,190平方米	寫字樓	1,998平方米	附屬設施	318平方米	總計	10,506平方米
貨倉	8,190平方米								
寫字樓	1,998平方米								
附屬設施	318平方米								
總計	10,506平方米								
發展進度： 總計：10,506平方米	已落成 10,506平方米								

8. 北京博興大廈									
新世界中國應佔權益	不適用								
投資形式	本集團已就該項目與有關合營企業夥伴訂立一項合營合同，但該合同尚未經適當之機構批准生效，亦未就發展該項目而成立合營公司。								
現況	在建中								
新世界中國回收優先權	有								
會計類別	擬組建之合營企業訂金								
地盤面積	11,520平方米								
發展資料	<table> <tr> <td>寫字樓</td> <td>28,150平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17,900平方米</td> </tr> <tr> <td>機房</td> <td>3,250平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>49,300平方米</td> </tr> </table>	寫字樓	28,150平方米	商業	17,900平方米	機房	3,250平方米	總計	49,300平方米
寫字樓	28,150平方米								
商業	17,900平方米								
機房	3,250平方米								
總計	49,300平方米								
發展進度： 總計：49,300平方米	發展中 49,300平方米								

項目明細

9. 北京新康家園(亦莊發展項目)																							
新世界中國應佔權益	70%																						
投資形式	合作經營 北京新康房地產發展有限公司																						
現況	在建中																						
新世界中國回收優先權	有																						
會計類別	共同控制企業																						
地盤面積	101,894 平方米																						
發展資料	<table border="0"> <tr> <td>第一期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>16,776 平方米</td> </tr> <tr> <td>第二期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>70,920 平方米</td> </tr> <tr> <td>康樂設施</td> <td>4,810 平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>550 平方米</td> </tr> <tr> <td>第三期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>84,704 平方米</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>31,900 平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,140 平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>215,800 平方米</td> </tr> </table>	第一期		住宅	16,776 平方米	第二期		住宅	70,920 平方米	康樂設施	4,810 平方米	附屬設施	550 平方米	第三期		住宅	84,704 平方米	停車場	31,900 平方米	附屬設施	6,140 平方米	總計	215,800 平方米
第一期																							
住宅	16,776 平方米																						
第二期																							
住宅	70,920 平方米																						
康樂設施	4,810 平方米																						
附屬設施	550 平方米																						
第三期																							
住宅	84,704 平方米																						
停車場	31,900 平方米																						
附屬設施	6,140 平方米																						
總計	215,800 平方米																						
發展進度：	發展中																						
總計：215,800 平方米	199,024 平方米																						

10. 北京新世界萬怡酒店									
新世界中國應佔權益	59%								
投資形式	合作經營 北京新聯酒店有限公司								
現況	營運中								
新世界中國回收優先權	有								
會計類別	共同控制企業								
地盤面積	不適用(計入北京新世界中心一期)								
發展資料	<table border="0"> <tr> <td>級別</td> <td>四星級</td> </tr> <tr> <td>客房</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>食肆</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>23,988 平方米</td> </tr> </table>	級別	四星級	客房	293	食肆	2	總計	23,988 平方米
級別	四星級								
客房	293								
食肆	2								
總計	23,988 平方米								
發展進度：	已落成								
總計：23,988 平方米	23,988 平方米								

項目明細

11. 北京麗萊花園		
新世界中國應佔權益	24.5%	
投資形式	合作經營 1) 北京寶苑房地產開發有限公司 2) 北京長樂房地產開發有限公司 3) 北京麗萊房地產開發有限公司 4) 北京富華房地產開發有限公司	
現況	地盤平整中	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	聯營公司	
地盤面積	1,270,500平方米	
發展資料	住宅	569,770平方米
	其他	79,820平方米
	總計	649,590平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：649,590平方米	126,000平方米	523,590平方米
12. 北京麗高花園		
新世界中國應佔權益	100%	
投資形式	合作經營 北京麗高房地產開發有限公司	
現況	空置地盤	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	169,000平方米	
發展資料	別墅	56,040平方米
	公寓	70,590平方米
	其他	770平方米
	總計	127,400平方米
發展進度：	規劃中	
總計：127,400平方米	127,400平方米	
13. 天津新安廣場		
新世界中國應佔權益	51%	
投資形式	外商獨資 新世界安信(天津)發展有限公司	
現況	已落成	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	23,127平方米	
發展資料	商業	68,510平方米
	寫字樓	9,792平方米
	停車場	12,699平方米
	總計	91,001平方米
發展進度：	已落成	
總計：91,001平方米	91,001平方米	

項目明細

14.	天津新安花園		
新世界中國應佔權益	51%		
投資形式	外商獨資 新世界安信(天津)發展有限公司		
現況	第一期 – 已落成		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	附屬公司		
地盤面積	20,148平方米		
發展資料	住宅	61,459平方米	
	商業	3,746平方米	
	寫字樓	30,000平方米	
	附屬設施	2,023平方米	
	總計	97,228平方米	
發展進度：		已落成	規劃中
總計：97,228平方米		61,974平方米	35,254平方米

15.	華苑住宅小區發展項目(四小區及八小區)		
新世界中國應佔權益	60% (附註)		
投資形式	合作經營 天津新世界康居發展有限公司		
現況	四號小區 – 已落成；八號小區 – 在建中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	固定回報合營企業		
地盤面積	四號小區	101,320平方米	
	八號小區	200,541平方米	
發展資料	四號小區總樓面面積		
	住宅	121,643平方米	
	商業	2,002平方米	
	附屬設施	7,892平方米	
	小計	131,537平方米	
	八號小區總樓面面積		
	住宅	105,288平方米	
	商業	19,612平方米	
	附屬設施	18,664平方米	
	小計	143,564平方米	
	總計	275,101平方米	
發展進度：		已落成	發展中
總計：275,101平方米		136,386平方米	138,715平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

項目明細

16. 新春花苑發展項目－603號地塊及八街坊地塊			
新世界中國應佔權益	60% (附註)		
投資形式	合作經營 天津新世界康居發展有限公司		
現況	第一期－已落成 第二期－發展中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	固定回報合營企業		
地盤面積	72,800平方米		
發展資料	住宅	154,649平方米	
	商業	26,647平方米	
	附屬設施	3,307平方米	
	總計	184,603平方米	
發展進度：	已落成	發展中	規劃中
總計：184,603平方米	46,102平方米	52,690平方米	85,811平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

17. 南市發展項目			
新世界中國應佔權益	天津新世界房地產開發有限公司：70%； 天津新世界康居發展有限公司：60% (附註)		
投資形式	合作經營		
現況	清拆及安置工作進行中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	共同控制企業／固定回報合營企業		
地盤面積	天津新世界房地產 開發有限公司	347,498平方米	
	天津新世界康居 發展有限公司	72,711平方米	
發展資料	住宅	1,087,692平方米	
	商業	409,354平方米	
	其他	52,796平方米	
	總計	1,549,842平方米	
發展進度：	發展中	規劃中	
總計：1,549,842平方米	35,000平方米	1,514,842平方米	

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

項目明細

18. 天津裕翔商場(天津大胡同發展項目)			
新世界中國應佔權益	70%		
投資形式	合作經營 天津新世界房地產開發有限公司		
現況	第一期 - 已落成 第二期 - 在建中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	25,575平方米		
發展資料	住宅	28,000平方米	
	寫字樓	204,530平方米	
	商業	29,970平方米	
	總計	262,500平方米	
發展進度：	已落成	發展中	規劃中
總計：262,500平方米	12,000平方米	22,000平方米	228,500平方米

19. 石家莊新世界廣場			
新世界中國應佔權益	55%		
投資形式	合資經營 石家莊新世界實業有限公司		
現況	已落成		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	90,602平方米		
發展資料	商業	38,054平方米	
	酒店	6,750平方米	
	其他	44,811平方米	
	總計	89,615平方米	
發展進度：	已落成		
總計：89,615平方米	89,615平方米		

項目明細

20.	瀋陽新世界花園		
新世界中國應佔權益	90%		
投資形式	合作經營 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司 新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司 新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司 新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司 新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司 新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司		
現況	第一期 - 在建中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	附屬公司		
地盤面積	1,959,300平方米		
發展資料	住宅	2,130,230平方米	
	寫字樓	126,660平方米	
	商業	7,140平方米	
	附屬設施	833,430平方米	
	總計	3,097,460平方米	
發展進度：	發展中	規劃中	
總計：3,097,460平方米	391,196平方米	2,706,264平方米	
21.	太原街發展項目		
新世界中國應佔權益	不適用		
投資形式	本集團已就該項目與有關合營企業夥伴訂立一項合營合同，但該合同尚未經適當之機構批准生效，亦未就發展該項目而成立一間合營公司。		
現況	規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	擬組建之合營企業訂金		
地盤面積	7,293平方米		
發展資料	住宅	22,800平方米	
	寫字樓	37,700平方米	
	商業	34,800平方米	
	總計	95,300平方米	
發展進度：		規劃中	
總計：95,300平方米		95,300平方米	

項目明細

22.	瀋陽新世界萬怡酒店	
新世界中國應佔權益	70%	
投資形式	合資經營 瀋陽新世界鹿鳴春大廈有限公司	
現況	營運中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	7,847平方米	
發展資料	級別	四星級
	客房	265
	總樓面面積	32,200平方米
發展進度：	已落成	
總計：32,200平方米	32,200平方米	

23.	大連新世界廣場	
新世界中國應佔權益	88%	
投資形式	合資經營 大連新世界廣場國際有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	9,800平方米	
發展資料	服務式公寓	89,300平方米
	商舖	50,181平方米
	總計	139,481平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：139,481平方米	35,228平方米	104,253平方米

24.	大連奔德國際金融中心	
新世界中國應佔權益	30%	
投資形式	外商獨資 大連奔德國際金融中心有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	16,600平方米	
發展資料	住宅	22,440平方米
	商業	196,250平方米
	總計	218,690平方米
發展進度：	發展中	
總計：218,690平方米	218,690平方米	

項目明細

25. 金柏苑	
新世界中國應佔權益	30%
投資形式	合資經營 上海建美房產發展有限公司
現況	已落成
新世界中國回收優先權	無
會計類別	共同控制企業
地盤面積	5,496平方米
發展資料	住宅 22,996平方米 商業 4,030平方米 附屬設施 706平方米 總計 27,732平方米
發展進度： 總計：27,732平方米	已落成 27,732平方米

26. 上海中山廣場	
新世界中國應佔權益	34.2%
投資形式	合作經營 上海三聯物業發展有限公司
現況	第一期－已落成 第二期－規劃中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	第一期 17,966平方米 第二期 16,171平方米
發展資料	第一期： 住宅 76,498平方米 第二期： 寫字樓 127,957平方米 總計 204,455平方米
發展進度： 總計：204,455平方米	已落成 76,498平方米 規劃中 127,957平方米

項目明細

27. 上海旭麗花園		
新世界中國應佔權益	64%	
投資形式	合資經營 上海合裕房地產有限公司	
現況	第一期 – 已落成 第二期 – 在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	第一期	43,879平方米
	第二期	117,716平方米
發展資料	第一期住宅	25,841平方米
	第二期住宅	67,109平方米
	總計	92,950平方米
發展進度：	已落成	規劃中
總計：92,950平方米	25,841平方米	67,109平方米

28. 香港新世界大廈		
新世界中國應佔權益	44.1%	
投資形式	合作經營 上海新世界淮海物業發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	聯營公司	
地盤面積	9,953平方米	
發展資料	服務式公寓	13,800平方米
	商業	16,000平方米
	酒店	58,000平方米
	寫字樓	9,000平方米
	附屬設施	36,200平方米
	總計	133,000平方米
發展進度：	發展中	
總計：133,000平方米	133,000平方米	

項目明細

29.	長寧華美達廣場		
新世界中國應佔權益	57%		
投資形式	合作經營 上海華美達廣場有限公司		
現況	在建中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	附屬公司		
地盤面積	A地塊	4,820平方米	
	B地塊	4,264平方米	
發展資料	住宅	34,927平方米	
	商業	17,272平方米	
	酒店	46,102平方米	
	附屬設施	24,307平方米	
	總計	122,608平方米	
發展進度： 總計：122,608平方米	發展中 122,608平方米		

30.	中山南一路發展項目		
新世界中國應佔權益	80%		
投資形式	合資經營 上海局一房地產發展有限公司		
現況	在建中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	附屬公司		
地盤面積	32,795平方米		
發展資料	第一期：		
	住宅(內銷)	21,013平方米	
	寫字樓(外銷)	21,134平方米	
	第二期：		
	商舖(外銷)	7,040平方米	
	商舖(內銷)	5,000平方米	
	住宅(內銷)	47,940平方米	
	會所	2,720平方米	
	第三期：		
	商舖(內銷)	131,880平方米	
	幼兒園	2,000平方米	
	第四期		
	住宅(內銷)	144,760平方米	
	小學	3,000平方米	
	總計	386,487平方米	
發展進度： 總計：386,487平方米	發展中 42,147平方米	規劃中 344,340平方米	

項目明細

31.	蒙自路發展項目		
	新世界中國應佔權益	80%	
	投資形式	外商獨資 豐盛地產發展(上海)有限公司	
	現況	空置地盤	
	新世界中國回收優先權	無	
	會計類別	附屬公司	
	地盤面積	24,684平方米	
	發展資料	住宅	95,552平方米
		商舖	4,000平方米
		附屬設施	1,000平方米
		總計	100,552平方米
	發展進度：	規劃中	
	總計：100,552平方米	100,552平方米	
32.	淮海中路1408號		
	新世界中國應佔權益	80%	
	投資形式	外商獨資 豐盛地產發展(上海)有限公司	
	現況	已落成	
	新世界中國回收優先權	無	
	會計類別	附屬公司	
	地盤面積	343平方米	
	發展資料	寫字樓	794平方米
	發展進度：	已落成	
	總計：794平方米	794平方米	
33.	武漢塔子湖住宅發展項目		
	新世界中國應佔權益	50%	
	投資形式	合作經營 武漢新漢發展有限公司	
	現況	在建中	
	新世界中國回收優先權	有	
	會計類別	共同控制企業	
	地盤面積	828,233平方米	
	發展資料	住宅	229,910平方米
		其他	26,090平方米
		總計	256,000平方米
	發展進度：	發展中	規劃中
	總計：256,000平方米	37,744平方米	218,256平方米

項目明細

34. 武漢國貿大廈：主樓及附樓		
新世界中國應佔權益	95%	
投資形式	合資經營 武漢新鵬發展有限公司	
現況	主樓－內外裝修進行中 附樓－已落成	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	主樓	6,947平方米
	附樓	3,806平方米
發展資料	主樓：	
	商舖	23,900平方米
	附樓：	
	機電房	384平方米
	寫字樓	9,423平方米
	商舖	9,654平方米
	小計	19,461平方米
	總計	43,361平方米
發展進度：	已落成	發展中
總計：43,361平方米	19,461平方米	23,900平方米

35. 金源大廈		
新世界中國應佔權益	15%	
投資形式	合資經營 武漢金源世界房屋建築開發有限公司	
現況	已落成	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	3,670平方米	
發展資料	商業	10,327平方米
	住宅	33,291平方米
	總計	43,618平方米
發展進度：	已落成	
總計：43,618平方米	43,618平方米	

項目明細

36. 武漢飯店重建項目	
新世界中國應佔權益	60%
投資形式	合作經營 武漢武新大酒店有限公司
現況	已騰空之樓宇連附屬結構部份
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	32,307平方米
發展資料	寫字樓/服務式公寓 17,000平方米 商舖 30,000平方米 酒店 18,000平方米 總計 65,000平方米
發展進度： 總計：65,000平方米	規劃中 65,000平方米

37. 常青花園	
新世界中國應佔權益	60% (附註)
投資形式	合作經營 武漢新世界康居發展有限公司
現況	在建中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	固定回報合營企業
地盤面積	2,311,331平方米
發展資料	住宅 3,332,565平方米 其他 28,220平方米 總計 3,360,785平方米
發展進度： 總計：3,360,785平方米	已落成 751,998平方米 發展中 290,181平方米 規劃中 2,318,606平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

38. 武漢新世界萬怡酒店	
新世界中國應佔權益	50%
投資形式	合作經營 武漢台北新世界酒店有限公司
現況	營運中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	5,201平方米
發展資料	級別 三星級 客房 138 餐廳 3 總計 10,250平方米
發展進度： 總計：10,250平方米	已落成 10,250平方米

項目明細

39. 武漢新華下路發展項目		
新世界中國應佔權益	60% (附註)	
投資形式	合作經營 武漢新世界康居發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	固定回報合營企業	
地盤面積	96,493平方米	
發展資料	住宅	271,870平方米
	商業	34,269平方米
	總計	306,139平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：306,139平方米	110,235平方米	195,904平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

40. 南京新世界中心		
新世界中國應佔權益	48%	
投資形式	合資經營 南京華威房地產開發有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	附屬公司	
地盤面積	11,218平方米	
發展資料	服務式公寓	78,236平方米
	商舖	18,818平方米
	寫字樓	57,969平方米
	酒店	58,777平方米
	總計	213,800平方米
發展進度：	發展中	
總計：213,800平方米	213,800平方米	

41. 濟南陽光花園		
新世界中國應佔權益	65 %	
投資形式	合資經營 濟南新世界陽光發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	105,339平方米	
發展資料	住宅	174,232平方米
	其他	58,077平方米
	總計	232,309平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：232,309平方米	50,113平方米	182,196平方米

項目明細

42. 合肥新世界花園		
新世界中國應佔權益	60% (附註)	
投資形式	合作經營 合肥新世界康居發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	82,660平方米	
發展資料	住宅	107,005平方米
	服務式住宅	8,080平方米
	商業	4,710平方米
	其他	14,914平方米
	總計	134,709平方米
發展進度：	發展中	
總計：134,709平方米	134,709平方米	

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

43. 新世界花園別墅		
新世界中國應佔權益	60%	
投資形式	合作經營 廣州富城房產發展有限公司	
現況	已落成	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	51,712平方米	
發展資料	住宅	3,943平方米
發展進度：	已落成	
總計：3,943平方米	3,943平方米	

44. 新世界棕櫚園		
新世界中國應佔權益	60%	
投資形式	合作經營 廣州富城房產發展有限公司	
現況	在建中	
新世界中國回收優先權	無	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	18,930平方米	
發展資料	住宅	17,676平方米
	附屬設施	2,996平方米
	總計	20,672平方米
發展進度：	發展中	
總計：20,672平方米	20,672平方米	

項目明細

45.	新世界東逸花園		
新世界中國應佔權益	45%		
投資形式	合作經營 廣州新華農房地產有限公司		
現況	第一期 – 已建成 第二期 – 在建中 其餘各期 – 規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	61,784平方米		
發展資料	住宅	216,394平方米	
	附屬設施	7,620平方米	
	總計	224,014平方米	
發展進度：	已落成	發展中	規劃中
總計：224,014平方米	21,443平方米	33,711平方米	168,860平方米
46.	天河石牌2號及5號地塊發展項目		
新世界中國應佔權益	90%		
投資形式	合作經營 廣州新華建房地產有限公司		
現況	地盤平整中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	96,378平方米		
發展資料	住宅	387,231平方米	
	商業	4,500平方米	
	附屬設施	9,431平方米	
	總計	401,162平方米	
發展進度：	發展中	規劃中	
總計：401,162平方米	86,000平方米	315,162平方米	
47.	珠江新城L區		
新世界中國應佔權益	90.5%		
投資形式	合作經營 廣州新翊房地產發展有限公司		
現況	空置		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	附屬公司		
地盤面積	107,876平方米		
發展資料	住宅	271,230平方米	
	商業	9,815平方米	
	附屬設施	7,030平方米	
	總計	288,075平方米	
發展進度：	規劃中		
總計：288,075平方米	288,075平方米		

項目明細

48. 芳村第1、2及4區發展項目	
新世界中國應佔權益	60%
投資形式	合作經營 廣州芳村 - 新世界房地產發展有限公司
現況	第一期 - 發展中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	370,383平方米
發展資料	住宅 1,081,319平方米 附屬設施 78,880平方米 總計 1,160,199平方米
發展進度： 總計：1,160,199平方米	發展中 35,720平方米 規劃中 1,124,479平方米

49. 廣州福萊花園	
新世界中國應佔權益	60%
投資形式	合作經營 廣州普城房產發展公司
現況	已落成
新世界中國回收優先權	無
會計類別	共同控制企業
地盤面積	不適用
發展資料	住宅 181平方米
發展進度： 總計：181平方米	已落成 181平方米

50. 集賢庄商品房發展項目	
新世界中國應佔權益	80%
投資形式	合作經營 廣州新穗旅遊中心有限公司
現況	規劃中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	附屬公司
地盤面積	409,801平方米
發展資料	住宅 613,564平方米 商業 4,500平方米 附屬設施 56,720平方米 總計 674,784平方米
發展進度： 總計：674,784平方米	規劃中 674,784平方米

項目明細

51.	廣州荔港城		
新世界中國應佔權益	40.5%		
投資形式	合作經營 廣州市荔港城房產發展有限公司		
現況	規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	21,484平方米		
發展資料	住宅	185,836平方米	
	寫字樓	4,525平方米	
	商業	30,195平方米	
	其他	4,040平方米	
	總計	224,596平方米	
發展進度：			規劃中
總計：224,596平方米			224,596平方米

52.	芳草園		
新世界中國應佔權益	20%		
投資形式	合作經營 廣州四方協和房地產有限公司		
現況	發展中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	44,516平方米		
發展資料	住宅	188,516平方米	
	商業	7,471平方米	
	其他	7,070平方米	
	總計	203,057平方米	
發展進度：	發展中		規劃中
總計：203,057平方米	120,000平方米		83,057平方米

項目明細

53. 廣州集賢庄安居住房屋苑發展項目			
新世界中國應佔權益	60% (附註)		
投資形式	合作經營 廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司		
現況	第一期 - 已落成 第二期 - 在建中		
新世界中國回收優先權	有		
會計類別	固定回報合營企業		
地盤面積	576,045 平方米		
發展資料	安居住宅	816,657 平方米	
	商業	13,463 平方米	
	會所	10,000 平方米	
	附屬設施	232,449 平方米	
	總計	1,072,569 平方米	
發展進度：	已落成	發展中	規劃中
總計：1,072,569 平方米	186,996 平方米	196,810 平方米	688,763 平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

54. 佛山鄉村俱樂部			
新世界中國應佔權益	住宅	24.75%	
	高爾夫球場	23.37%	
投資形式	合作經營 佛山鄉村俱樂部有限公司 佛山鄉村俱樂部房地產開發有限公司		
現況	住宅 - 已落成 高爾夫球場 - 已落成		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	其他投資		
地盤面積	住宅	17,967 平方米	
	高爾夫球場	3,000,899 平方米	
發展資料	別墅一型	4,830 平方米	
	別墅二型	1,835 平方米	
	總計	6,665 平方米	
發展進度：	已落成		
總計：6,665 平方米	6,665 平方米		

項目明細

55. 深圳西麗湖發展項目									
新世界中國應佔權益	70%								
投資形式	合作經營 深圳拓萬房地產開發有限公司								
現況	發展中								
新世界中國回收優先權	無								
會計類別	附屬公司								
地盤面積	58,121平方米								
發展資料	<table border="0"> <tr> <td>別墅</td> <td>16,300平方米</td> </tr> <tr> <td>低層住宅</td> <td>7,500平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,200平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>29,000平方米</td> </tr> </table>	別墅	16,300平方米	低層住宅	7,500平方米	附屬設施	5,200平方米	總計	29,000平方米
別墅	16,300平方米								
低層住宅	7,500平方米								
附屬設施	5,200平方米								
總計	29,000平方米								
發展進度：	發展中								
總計：29,000平方米	29,000平方米								

56. 新世界倚山花園 (深圳沙頭角發展項目)															
新世界中國應佔權益	70%														
投資形式	合作經營 深圳拓勁房地產開發有限公司														
現況	發展中														
新世界中國回收優先權	無														
會計類別	共同控制企業														
地盤面積	89,349平方米														
發展資料	<table border="0"> <tr> <td>別墅</td> <td>7,503平方米</td> </tr> <tr> <td>複式住宅</td> <td>13,312平方米</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>76,088平方米</td> </tr> <tr> <td>低層住宅</td> <td>43,472平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,516平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,209平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>150,100平方米</td> </tr> </table>	別墅	7,503平方米	複式住宅	13,312平方米	高層住宅	76,088平方米	低層住宅	43,472平方米	商業	4,516平方米	附屬設施	5,209平方米	總計	150,100平方米
別墅	7,503平方米														
複式住宅	13,312平方米														
高層住宅	76,088平方米														
低層住宅	43,472平方米														
商業	4,516平方米														
附屬設施	5,209平方米														
總計	150,100平方米														
發展進度：	發展中														
總計：150,100平方米	49,173平方米														
	規劃中														
	100,927平方米														

項目明細

57.	順德新世界會議展覽中心		
新世界中國應佔權益	35%		
投資形式	合作經營 順德順興房地產有限公司		
現況	第一期 - 已落成 第二期 - 規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	聯營公司		
地盤面積	14,171平方米		
發展資料	第一期： 住宅 22,372平方米 商業 33,254平方米 附屬設施 19,051平方米 小計 74,677平方米 第二期： 住宅 64,636平方米 寫字樓 30,537平方米 小計 95,173平方米 總計 169,850平方米		
發展進度： 總計：169,850平方米	已落成 74,677平方米	規劃中 95,173平方米	

58.	順德新世界萬怡酒店		
新世界中國應佔權益	32.5%		
投資形式	合作經營 順德新世界華美達酒店有限公司		
現況	營運中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	聯營公司		
地盤面積	5,000平方米		
發展資料	級別 四星級 客房 383 總樓面面積 36,524平方米		
發展進度： 總計：36,524平方米	已落成 36,524平方米		

項目明細

59.	順德容奇沿江大道住宅小區		
新世界中國應佔權益	33%		
投資形式	合資經營 順德市新順基房地產開發有限公司		
現況	規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	185,000平方米		
發展資料	住宅	551,184平方米	
	寫字樓	25,900平方米	
	商業	117,500平方米	
	酒店	25,900平方米	
	總計	720,484平方米	
發展進度：	規劃中		
總計：720,484平方米	720,484平方米		
60.	順德大福花園		
新世界中國應佔權益	不適用		
投資形式	本集團已就該項目與有關合營企業夥伴訂立一項合營合同，但該合同尚未經適當之機構批准生效，亦未就發展該項目而成立一間合營公司。		
現況	規劃中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	擬組建之合營企業訂金		
地盤面積	10,000平方米		
發展資料	有待決定		
61.	東莞新世界花園		
新世界中國應佔權益	38%		
投資形式	合作經營 東莞新世界花園商住建造有限公司		
現況	已落成及部份在建中		
新世界中國回收優先權	無		
會計類別	共同控制企業		
地盤面積	504,563平方米		
發展資料	第一期至五期	25,125平方米	
	第六期至八期	809,098平方米	
	剩餘期數	118,571平方米	
	總計	952,794平方米	
發展進度：	已落成		發展中
總計：952,794平方米	834,223平方米		118,571平方米

項目明細

62. 惠陽棕櫚島高爾夫球場	
新世界中國應佔權益	26.7%
投資形式	合資經營 住宅：廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司 高夫爾球場：廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司
現況	住宅：第一期－發展中；其餘各期－規劃中 高夫爾球場－已落成
新世界中國回收優先權	無
會計類別	共同控制企業
地盤面積	住宅 255,000平方米 高夫爾球場 1,115,000平方米
發展資料	住宅 259,029平方米
發展進度：	發展中 34,600平方米 規劃中 224,429平方米
總計：259,029平方米	

63. 惠州長湖苑住宅小區	
新世界中國應佔權益	62.5% (附註)
投資形式	合作經營 惠州新世界康居發展有限公司
狀況	已落成
新世界中國回收優先權	有
會計類別	固定回報合營企業
地盤面積	57,653平方米
	商場 17,269平方米 住宅 103,396平方米 附屬設施 6,000平方米 總計 126,665平方米
發展進度：	已落成 126,665平方米
總計：126,665平方米	

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

64. 新塘新世界花園	
新世界中國應佔權益	60% (附註)
投資形式	合作經營 廣州恆盛房地產發展有限公司
現況	在建中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	固定回報合營企業
地盤面積	199,931平方米
發展資料	住宅 365,090平方米 商業 19,386平方米 附屬設施 16,526平方米 總計 401,002平方米
發展進度：	已落成 22,932平方米 發展中 105,780平方米 規劃中 272,290平方米
總計：401,002平方米	

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

項目明細

65. 清遠安居住房屋苑發展項目	
新世界中國應佔權益	70% (附註)
投資形式	合作經營 清遠新世界康居發展有限公司
現況	空置地盤
新世界中國回收優先權	有
會計類別	固定回報合營企業
地盤面積	538,497 平方米
發展資料	住宅 932,000 平方米 商業 4,000 平方米 總計 936,000 平方米
發展進度： 總計：936,000 平方米	規劃中 936,000 平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

66. 珠海新世界海濱花園	
新世界中國應佔權益	60% (附註)
投資形式	合作經營 珠海新世界康居發展有限公司
現況	在建中
新世界中國回收優先權	有
會計類別	共同控制企業
地盤面積	42,104 平方米
發展資料	住宅 57,962 平方米 其他 4,178 平方米 總計 62,140 平方米
發展進度： 總計：62,140 平方米	發展中 62,140 平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

67. 肇慶中調洪湖發展項目	
新世界中國應佔權益	32%
投資形式	合作經營 肇慶新世界房產發展有限公司
現況	發展中
新世界中國回收優先權	無
會計類別	聯營公司
地盤面積	160,367 平方米
發展資料	住宅 315,006 平方米
發展進度： 總計：315,006 平方米	發展中 315,006 平方米

項目明細

68.	海口安居住房屋苑發展項目	
新世界中國應佔權益	60% (附註)	
投資形式	合作經營 海口新世界康居發展有限公司	
現況	第一期 - 發展中 第二期 - 規劃中	
新世界中國回收優先權	有	
會計類別	共同控制企業	
地盤面積	115,694 平方米	
發展資料	住宅	290,252 平方米
發展進度：	發展中	規劃中
總計：290,252 平方米	37,440 平方米	252,812 平方米

附註：商品房單位之盈利攤分比率。

中國住宅物業市場發展欣欣向榮

過去兩年來，在各方面的推動下，中國物業市場已出現若干不可扭轉的變化局面。中央政府就監管土地持有及按揭安排方面作出的政策轉變，以及國內經濟的高速增長，很大程度上促使上述變化之形成。新世界中國年報藉本節內容展示中國物業市場的宏觀面貌，以及其對本集團發展策略的影響。

住房改革

歷史

一九九八年，中國中央政府宣佈結束國家福利分房制度，然而，各主要城市地方政府仍須在近一年之後才有足夠信心實施該項徹底的改革。失業率高企，加上一九九七年亞洲金融危機對經濟造成持續影響，促使中國政府決心厲行房改政策。政府機關及國有企業曾經是購置住房的主力，目前則已喪失購置員工宿舍的資格。福利分房已為一整筆現金或作為部份職工月薪之現金補貼方式所取代。國有企業繼續向低收入家庭出租員工宿舍，惟租金已有所提高，並會逐步上調至商業市場水平。現有統計數據顯示，新制度更具靈活性，有助鼓勵更多居民自置居所。目前個人購房佔全國商品房交易總額的84.5%，而一九九八年僅為61%。

中國在一九九六年推行住房公積金制度，踏出上述改革重要的一步。僱主及僱員雙方均須向住房公積金供款，僱主負責支付相當於員工薪金6-8%的供款，僱員亦須支付等額供款。倘參與供款僱員決定置業，可獲得該基金提供之低息按揭。住房公積金現行按揭利率較商業按揭利率（目前約4.6厘）低約99-115個點子。僱員可自彼等本身的供款中提取款項，作為置業首期或留備作退休金之用。

住房公積金受到兩方面限制——僱主及僱員所需作出的供款額及其實行年期尚短。地方住房公積金按揭一般設有借貸額上限，大部份城市的現行借貸額上限為人民幣10萬元。倘住宅單位售價高於人民幣10萬元，買家便須向商業銀行借入有關差額。北京所設定的上限較高，達人民幣30萬元，更為切合樓價較高及二零零零年前個人置業

過去兩年來，在各方面的推動下，中國物業市場已出現若干不可扭轉的變化局面。中央政府就監管土地持有及按揭安排方面作出的政策轉變，以及國內經濟的高速發展，很大程度上促使上述變化之形成。

人數比例較低的情況。然而，由於愈來愈多個人決定置業，並向住房公積金尋求按揭，預料北京短期內亦須調低借貸額上限以至較為接近其他城市所設定的水平。

貨幣化分房實際上是利用住房的現金補貼提供置業所需資金。該項免稅補貼必須存入一個以僱員名義開設的特別賬戶，形式類似住房公積金，僱員提取基金僅可作置業付款（本金及利息還款或租金）或退休用途。平均而言，住房補貼使整體家庭收入提升約24%。官階較高的公務員或年資較長的員工可享有較佳的補貼計劃條款。住房公積金制度參與僱員共有6,900萬人，住房公積金本金結存總額達人民幣1,409億元，其中已批出貸款達人民幣283億元。

成果 中國普及住宅房屋

二零零零年上半年內銷住宅物業銷售額較去年同期上升38.5%，內銷住宅物業價格在大部份城市均已穩定下來。統計資料顯示，市場交易及私人住房需求均有所增長。觀察國內普及住房（並非高檔次豪華住宅單位）市場走勢的唯一指標乃中國房地產指數系統的數據。該系統二零零零年三月／六月份數據顯示，各主要城市的住宅價格均錄得上升。

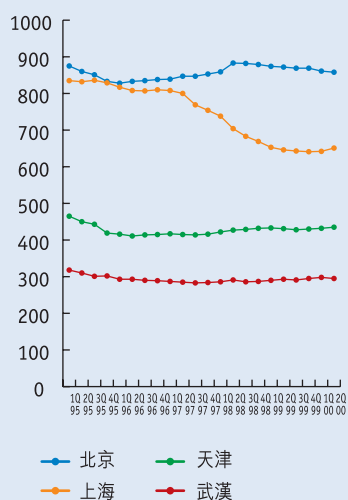
上海是唯一錄得普及住宅價格下跌的城市，二級城市如天津及武漢等自一九九八年初以來普及住房價格不斷上升。

二手市場

活躍的二手市場在一個健全的物業市場中發揮著關鍵性的作用。對一些希望改善住房質素的居民而言，二手市場可滿足他們的需求；對一般置業人士而言，二手市場亦能提供更多單位選擇。二手住房叫價相對較低，一般較同區全新住房每平方米叫價低人民幣1,000元至人民幣2,000元或120美元至240美元，有助刺激住房銷售，提高物業市場交投量。

一九九八年以前，受制於政府嚴格的信貸管制及按揭數量，導致二手市場未能在大多數國內城市得到充份發展。

中國房地產指數系統住宅價格數據



上海是少數鼓勵發展活躍二手住宅物業市場的城市之一，早於一九九七年，當地政府已開始向若干住宅物業交易提供優惠政策，如銷售稅寬減及豁免繳納所得稅等。因此，一九九九年上海二手住宅物業成交量增長達160%，相當於基本交易量之21%，而一九九八年則僅為15%。在一九九九年上半年，有逾兩萬個家庭透過二手住房市場得以改善其居住環境水平。

推行房改的主要目的在於減輕政府在福利方面的負擔，在維修及保養員工宿舍上國家已耗費了巨額金錢。透過實施員工宿舍私有化計劃，一方面政府得以降低維修保養開支，另一方面則可透過出售有關單位而籌集資金。員工宿舍售價乃以標準補貼「房改價」來衡量，遠較市價為低，並會因應住戶的工作資歷、職級及家庭成員人數，以至房屋地點及折舊情況給予不同程度的折扣優惠。平均而言，居民購置福利住房僅須支付相當於市價約兩成至四成之價格。置業人士亦可申請住房公積金貸款作為其所須支付的部份款項。

截至一九九九年底，各主要城市由國家提供的員工宿舍中約73%已售予現時的住戶。在大多數城市，買家須待購房交易滿五年後方可將有關員工宿舍在二手市場求售，並須取得其所屬工作單位的批准，樓面面積亦須經由住房管理部門量度。上述種種限制實際上壓抑了二手市場交易在大多數城市的活躍程度。

二零零零年四月，北京市國土資源與房屋管理局宣佈，個人可自由出售其公有住房而毋須取得其所屬工作單位批准，亦毋須再次量度樓面面積。至此，長期限制北京市二手住房市場發展的兩大障礙已告消除。

一九九九年，二手市場成交量約達60萬平方米，共計人民幣31億元，分別較上年度上升57%及32%。

政府刺激物業市場的措施

本集團相信，上海將於二零零零年下半年取消房地產內外銷之間的不同待遇，當地政府現正研究對於以高價購入土地使用權的外資發展商作出補償的最佳方法。

推行房改的主要目的在於減輕政府在福利方面的負擔，在維修及保養員工宿舍上國家已耗費了巨額金錢。透過實施員工宿舍私有化計劃，一方面政府得以降低維修保養開支，另一方面則可透過出售有關單位而籌集資金。

為加快售出市場上的空置物業，於一九九八年六月前建成的住房單位，倘經有關機關證實持續未經佔用，至本年底將獲政府准許豁免繳納契稅及營業稅。上述減稅政策亦適用於所購置住房經佔用（不論由彼等本身或其他人士佔用）達一年以上的任何置業人士。

提高購買力 歷史

一九九八年，政府極力強調利用私人自置居所以刺激國家經濟發展的重要性。所有商業銀行及農業信貸合作社均獲准提供私人住房貸款及放寬按揭條款，惟私人住房按揭所批出的貸款總額仍須受政府嚴格管制。一九九九年底，個人獲批的住房按揭貸款共達人民幣 1,260 億元，僅佔貸款總額約 2%，卻已較對上年度增加了 1%。相較其他發達國家（佔 25% 至 40%）而言，在擴大貸款額方面尚有極大空間。

一九九九年九月，大部份商業銀行均進一步將按揭還款期限由 20 年延長至 30 年，按揭貸款上限則提高至相當於所按揭物業價格的八成。有關住房公積金可供居民用以在二手住房市場置業的新規例亦已開始生效。上海住房公積金及上海建設銀行聯手宣佈，僱員可通過政府認可的房地產交易中心向住房公積金申請融資在二手市場購置居所。住房公積金過往僅可供在一手物業市場置業申請。

成果

北京市政府授權商業銀行提高其按揭貸款額，減低按揭利率，以便實現住房市場商業化，刺激住房銷售情況，此舉已成功吸引當地投資者購買更多住宅物業以作投資用途，該區物業每平方米售價一般介乎 1,000 美元至 1,200 美元不等。

為響應政府催谷二手住房市場的決心，國內商業銀行紛紛推出各種按揭貸款計劃，以開發該等龐大市場的發展潛力。舉例而言，中國工商銀行上海及廣州分行均許可購置一手住房買家將其舊有住房予以按揭，以獲取相等於新購住房按揭貸款首期款項的貸款，其後當舊有住房售出時，所得款項則可用以償還有關首期貸款。上述安排

為加快售出市場上的空置物業，倘經有關機關證實持續未經佔用，至本年底將獲政府准許豁免繳納契稅及營業稅。
上述減稅政策亦適用於所購置住房經佔用（不論由彼等本身或其他人士佔用）達一年以上的任何置業人士。

實際上已將新住房按揭貸款上限提升至超出所規定之八成水平，並協助買家取得首期之款項。

商業銀行更為置業人士提供一系列還款方法及居所裝修貸款，大大提高了個人買家的購買力。為吸引如香港居民一類買家北上置業，廣州的商業銀行許可國外買家就其國內物業之香港按揭貸款向當地的中國商業銀行再融資，從而實際上把年利率由8厘減至5.54厘。

這些有國家作後盾的刺激商品房市場政策，促使許多中國人將消費重心由衣食轉向置業方面。

按揭利率及置業貸款

居所按揭利率在過去兩年內已大幅削減達一半以上，並正處於20年來的最低水平。

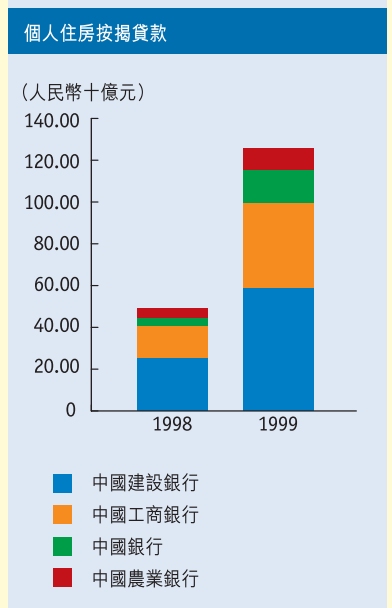
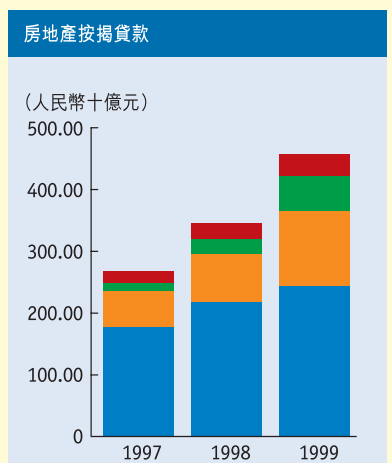
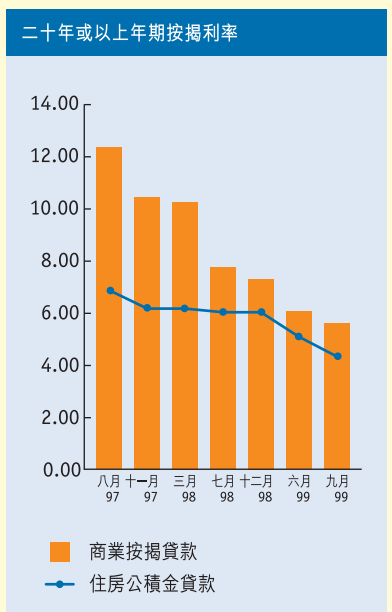
一九九九年，四大主要商業銀行所批出住房貸款由對上年度之人民幣3,466.2億元增加至人民幣4,607.2億元，淨增長達人民幣1,141.0億元，升幅為32.9%。

一九九九年，批予個人置業買家的居所按揭貸款出現大幅增長，反映更多個人買家意識到利用銀行貸款進行投資的好處，並對其物業日後的升值潛力抱有更大信心。

中國工商銀行宣佈將住房相關貸款進一步增加人民幣400億元，其中人民幣300億元將用於住宅物業方面。自置居所按揭貸款本年將會增加人民幣190億元，未償還餘額總數達至人民幣550億元的目標水平。

購買力

上海市民可支配收入錄得顯著增長，一九九九年，雙職工家庭每年平均收入約為人民幣22,000元。上海一間60平方米房屋平均約值人民幣20.4萬元，樓價相當於全年家庭收入約九倍，而國際常規為六倍，兩者距離已有所拉近。



業務狀況：新世界中國

歷史

一九九九年，國家土地管理局宣佈，省級政府將負責面積小於 0.70 平方公里非農業用地及面積小於 0.35 平方公里農業用地（不包括農田保護區）用途的審批工作；國務院則負責較大面積土地、農田保護區或已劃撥將來作興建重點工程及其他項目用地的審批工作。新規例取消了區縣政府就審批土地出讓方面的權利，有效防止級別較低政府濫用審批權利。

實施新規例使新世界中國處於更為有利的競爭位置。個人買家通常會傾向選擇購買設有社區康樂設施的居所，並期望有關發展項目能結合幼稚園、學校、購物商場、會所、泳池及優質園林等種種要素。若要符合上述要求，則必須具備大幅發展地皮。有關新規例可有效限制大幅地皮的供應量，地價（尤以黃金地段而言）預計亦會相應上升。然而，新世界中國土地儲備之可建築面積達 2,290 萬平方米，其中 80% 已留作發展普及社區住房之用。新世界中國因儲備了不少大幅土地作日後發展用途，自能一馬當先，在其他發展商當中獨佔鰲頭。

建設部預計，在二零零五年之前，中國至少需在市區興建 15 億平方米住房，以及在郊區興建 35 億平方米住房，始能滿足需求。對房地產發展商而言，中國無疑是一個蘊含無限商機的市場。

城鎮規劃

中國人口年平均增長率為 9.5%，即每年增加約 1,200 萬人。以每個家庭標準居住面積為 60 平方米計算，意味着每年需額外提供 3.60 億平方米的城市住宅實用面積。

建設部預計，在二零零五年之前，中國至少需在市區興建 15 億平方米住房，以及在郊區興建 35 億平方米住房，始能滿足需求。對房地產發展商而言，中國無疑是一個蘊含無限商機的市場。

對住宅物業的主要影響

世貿成員國身份或會有助刺激國內高檔次豪華住宅物業市場的發展，因為在中國進行投資的外資公司須派員駐守國內辦事處。外企人員住房需求一般集中於豪華住宅物業，故中國加入世貿所帶來影響會主要反映在豪華租賃物業市場上。

由於遷入人數的增加，將會刺激銷量的上升，雖然僅有少數外資公司為其在華員工購置居所，但總數在增加，此外，國內新一代富豪預料會爭相搶購住宅物業以供日後出租予新到埗的外企人員。

成果

未來五年內中國仍然會將房地產業視為支柱性行業。房地產發展無疑可提升生活水平，加快城市化發展步伐，增加收入及擴大外商投資的用途。房地產業的增值佔中國一九九八年國內生產總值5%，並在該年度國內生產總值增長之7.8%中發揮約13%的貢獻作用。此外，房地產業更提供就業機會，國內有逾3,300萬人從事建造行業。

新世界中國的將來

新世界中國憑藉本身的土地儲備和地區辦事處，以及其擅長發展迎合個人用家需求期望的物業組合，信譽昭著，使其穩佔有利位置，緊隨中國發展成為主要貿易經濟強國的步伐，充份掌握新世紀締造的無限商機。本集團將土地儲備發展成為住宅及寫字樓項目，實力有目共睹。本集團的品牌廣受擁戴，長遠而言，新世界中國矢志悉力以赴，參與發展中國物業市場。

未來五年內中國仍然會將房地產業視為支柱性行業。房地產發展無疑可提升生活水平，加快城市化發展步伐，增加收入及擴大外商投資用途。房地產業的增值佔中國一九九八年國內生產總值5%。

全國房地產開發統計數據

中國統計局指出：

- 二零零零年上半年房地產投資額達人民幣1,622.6億元，較一九九九年同期上升22.4%。
- 住宅物業投資總額達人民幣1,125.5億元，上升28.8%。
- 住宅物業投資額約佔物業開發投資總額的70%。辦公及商務樓宇投資額在不同城市下跌幅度各異。
- 截至二零零零年六月三十日，商品房開發施工面積估計約9,768萬平方米，較去年擴大33%。
- 商品房銷售較去年增長38.5%，價格上升5.9%。
- 由於銷售增長強勁，空置物業增長率相對放緩。
- 截至二零零零年六月底，空置物業面積約為8,115萬平方米，增長率較首季下跌2.3%。

中國：商機蓬勃之國度

本公司之物業發展項目集中在經濟高增長地區或地區性交通樞紐，例如北京、天津、瀋陽、上海、武漢、廣州及珠江三角洲地區。物業組合包括：

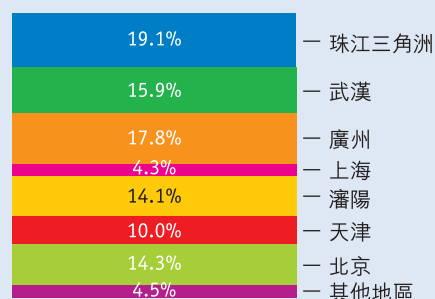
物業組合

- 39項傳統式房產發展項目，總建築面積4,500,000平方米。
- 29項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積18,400,000平方米。

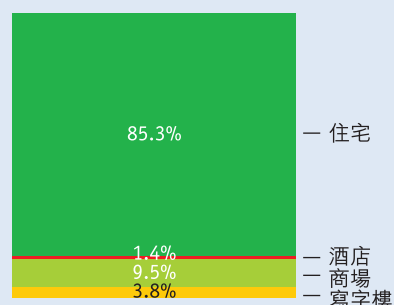
有關物業項目

- 2項舊城重建發展項目（「舊城重建」），總地盤面積2,700,000平方米。
- 1項土地整治工程項目，總地盤面積6,500,000平方米。

按地區劃分之物業組合
新世界中國擁有遍布中國21個城市之分散投資組合



按用途劃分之物業組合
新世界中國主要專注於大型住宅屋苑發展



北京

- 8項傳統式房產發展項目，總建築面積1,170,766平方米。
- 4項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積2,105,191平方米。
- 1項舊城重建發展項目，地盤面積223,952平方米。

石家莊

- 1項傳統式房產發展項目，總建築面積89,615平方米。

武漢

- 5項傳統式房產發展項目，總建築面積418,229平方米。
- 2項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積3,228,106平方米。
- 1項土地整治工程項目，地盤面積6,502,088平方米。

合肥

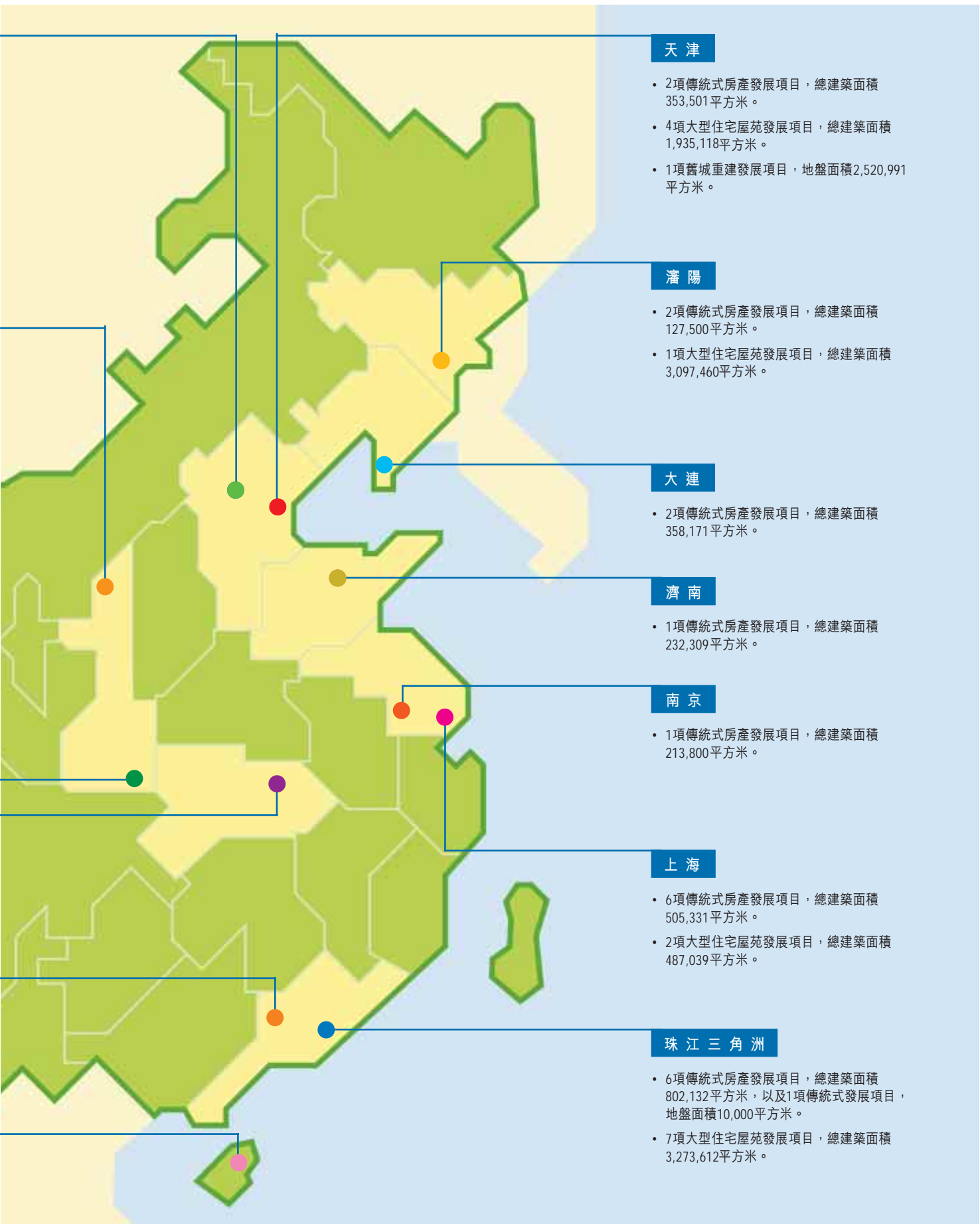
- 1項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積134,709平方米。

廣州

- 4項傳統式房產發展項目，總建築面積249,392平方米。
- 7項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積3,817,401平方米。

海口

- 1項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積290,252平方米。



天津

- 2項傳統式房產發展項目，總建築面積 353,501 平方米。
- 4項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積 1,935,118 平方米。
- 1項舊城重建發展項目，地盤面積 2,520,991 平方米。

瀋陽

- 2項傳統式房產發展項目，總建築面積 127,500 平方米。
- 1項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積 3,097,460 平方米。

大連

- 2項傳統式房產發展項目，總建築面積 358,171 平方米。

濟南

- 1項傳統式房產發展項目，總建築面積 232,309 平方米。

南京

- 1項傳統式房產發展項目，總建築面積 213,800 平方米。

上海

- 6項傳統式房產發展項目，總建築面積 505,331 平方米。
- 2項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積 487,039 平方米。

珠江三角洲

- 6項傳統式房產發展項目，總建築面積 802,132 平方米，以及1項傳統式發展項目，地盤面積 10,000 平方米。
- 7項大型住宅屋苑發展項目，總建築面積 3,273,612 平方米。

數據庫：北京

北京及崇文區地圖



- 1 北京新世界中心一期
- 2 北京新世界萬怡酒店
- 3 北京新世界中心二期
- 4 崇文區物業發展項目
- 5 北京新世界花園
- 6 北京新景家園(北京崇文區5號地塊發展項目一期)
- 7 北京崇文區舊城重建發展項目 - 5號及6號地塊
- 8 燕京大廈發展項目
- 9 北京麗菜花園
- 10 北京新康家園(北京亦莊發展項目)
- 11 北京博興大廈
- 12 北京麗高花園

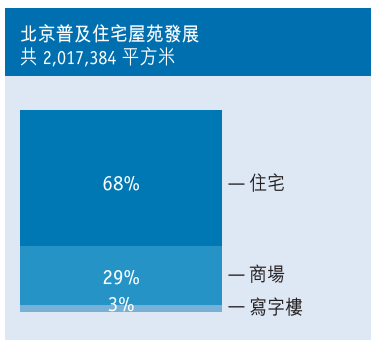
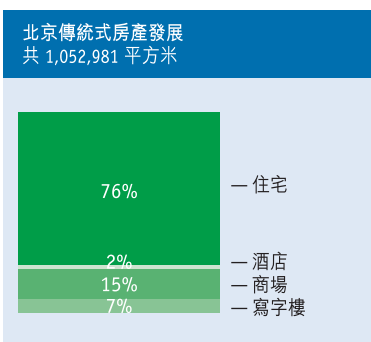
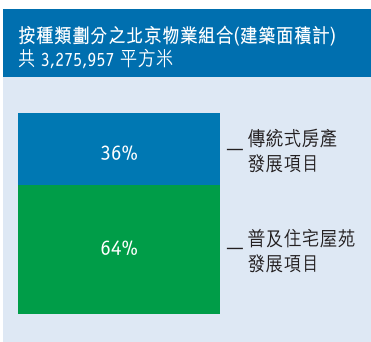


北京市乃中國的首都，為國務院四個直轄市之首。北京亦是全國政治、經濟、文化及交通樞紐，各主要中央政府機關、大使館、銀行及金融機構、著名科學研究所及國內頂尖大學均薈聚於此。北京市名勝古跡眾多，如長城、天安門廣場、故宮、天壇及眾多其他著名建築物和博物館等歷史遺迹，每年吸引數以萬計旅客前來參觀遊覽。

按地理位置北京共分為十三區五縣，佔地面積合共 16,807.8 平方公里，人口達 1,250 萬人。北京市中心由八個區組成，人口約 780 萬人，佔地面積達 1,369.9 平方公里。北京市東部乃商業中心，西北部為高科技及電訊中心，北部則為住宅區。

北京乃國內經濟增長最為發達的城市之一。一九九九年，國內生產總值高達人民幣 2,174.5 億元，與對上年度比較升幅為 10.2%。在國內生產總值當中，第一產業佔 4%、第二產業佔 38.7%，第三產業則佔 57.3%。同年，新批外資項目共有 645 項，投資總額達 30.7 億美元，其中 29.4 億美元為外商直接投資。目前，全球 500 強跨國公司當中有 154 家公司已在北京設立辦事處及進行投資活動。

北京市以故宮為中心，三條環路向四圍擴展。二環路內一帶為舊城區，多為低收入家庭聚居之處。隨着政府近年來推行舊城重建計劃，漸多現代化樓宇陸續建成，使該區展現嶄新面貌，居住環境亦得到改善。一九九九年，住宅項目投資總額達人民幣 353.9 億元，與對上年度比較升幅為 29.1%。住宅竣工面積共達 1,520 萬平方米，增加 39%，城市人均居住面積增加 4.1% 至 15.44 平方米。



數據庫：天津

天津及紅橋、南開、和平區地圖



- ① 天津新安廣場
- ② 天津新安花園
- ③ 天津裕翔商場(天津大胡同發展項目)
- ④ 天津舊城重建發展項目
- ⑤ 新春花苑發展項目-603號地塊及八街坊地塊
- ⑥ 南市發展項目
- ⑦ 華苑住宅小區發展項目四小區及八小區

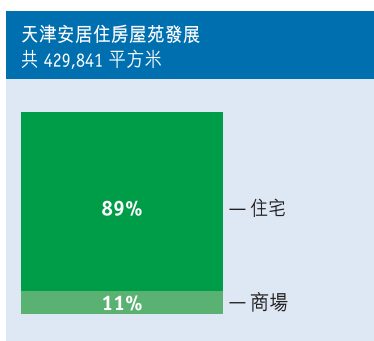
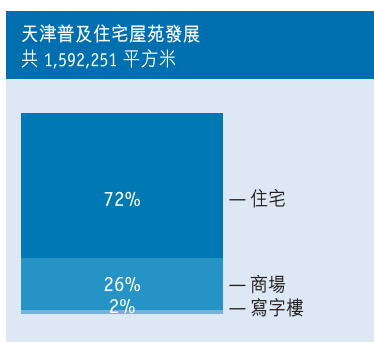
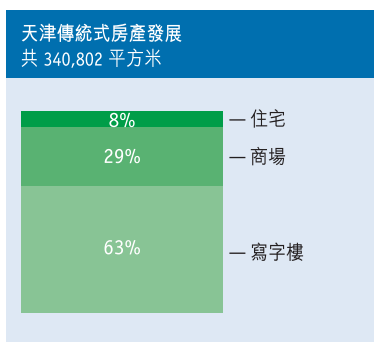
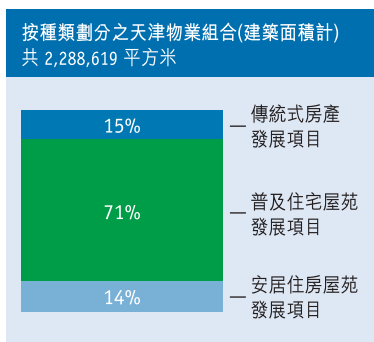
天津市為國務院四個直轄市之一，是北方地區最大的沿海開放城市，為華北、東北廣大地區的出海口。天津市下轄十三個區（市內六區，濱海三區和新四區）和五個縣，土地總面積 11,919.70 平方公里，常住人口約 959 萬，其中市內六區為 167.76 平方公里，人口達 374 萬，政府機關及大專院校多在此區。

天津是環渤海地區的經濟中心，素有「渤海明珠」之稱。天津也是工業、外貿、科學技術基地。

天津是中國近現代工業的發祥地之一，具有齊備的工業門類和基礎配套設施。一九九九年天津實現國內生產總值人民幣 1,450 億元，比上年增長 10.0%，其中第一產業佔 4.9%，第二產業佔 49.1%，第三產業佔 46.0%，作為華北地區的主要工業城市，其第二產業發展明顯為全市經濟增長的主要推動力。

一九九九年全年與客商簽訂合同 575 項，合同金額 39.3 億美元，實際利用外資 25.3 億美元，增長 0.6%。截至一九九九年底，已有九十多個國家和地區的外商在天津投資，全市累計批准客商投資企業 12,989 個，協議外資額達 267 億美元，實際利用外資 133 億美元。

近年來天津加大了房屋建築的力度，特別是在住宅建設方面。一九九九年全市房屋建築施工面積為 2,380 萬平方米，其中住宅施工面積約 1,600 萬平方米；全年房屋竣工面積為 870 萬平方米，其中住宅竣工面積達 596 萬平方米。



瀋陽及和平區地圖



- ① 瀋陽新世界花園
- ② 太原街發展項目
- ③ 瀋陽新世界萬怡酒店



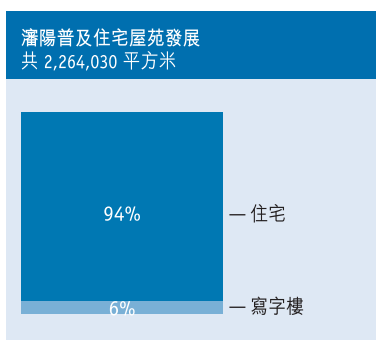
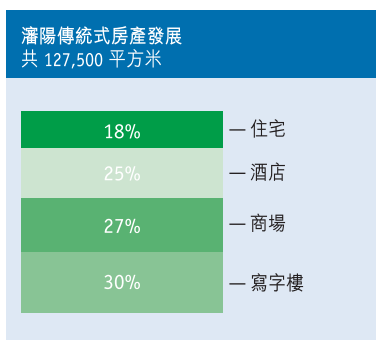
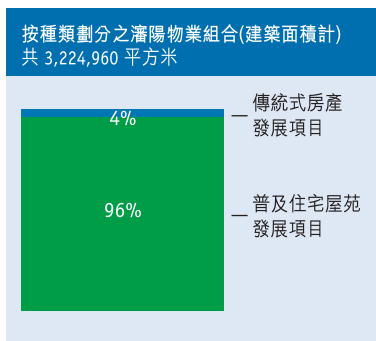
瀋陽市位於中國東北地區南部，隸屬遼寧省，為遼寧省政治、經濟、文化及金融中心，亦是中國東北地區最大城市，並為重要物資集散地及交通樞紐。瀋陽市共分為九區三縣，佔地面積12,980平方公里。一九九九年，瀋陽市人口達677萬人，城區面積185平方公里，居住人口達350萬人。

國務院在五十年前制訂的第一個五年計劃中，瀋陽已被確定為重要工業基地而建設的城市，側重於重工業，尤以機械、化工及冶金工業為發展重心。許多從事如機械生產、冶金、石化、汽車及航運等業務的大型企業均以瀋陽市為基地。瀋陽市亦已建立其本身的輕工業實力，成功發展紡織及電子工業。一九九九年，瀋陽的國內生產總值高達人民幣1,313.1億元，年增長率為10.0%。第一產業佔其中6.9%，第二及第三產業則分別佔44.0%及49.1%。

一九九九年，在房改政策帶動下，房地產業增長表現持續強勁。全年房地產發展投資額共人民幣51.8億元，與上年度比較升幅為45.2%。房地產施工面積達720萬平方米，較上年度增長17.8%。其中住宅面積為496萬平方米，增長27.6%。一九九九年，商品房銷售達建築面積149萬平方米，增長23.7%。城鄉居民居住環境正持續改善，城市人均居住面積由一九九八年之7.77平方米增至一九九九年之8.12平方米。

一九九九年工業生產亦有長足增長。工業總產值達人民幣1,532.5億元，年增長率為16.8%。瀋陽市十八戶重點企業集團佔全市工業生產總值24.0%，即人民幣368億元，實現利稅達人民幣21億元，產銷率高達97.7%。

瀋陽市擁有全中國東北部最完善的民航機場、鐵路及高速公路網絡。三大海港均在400公里範圍之內，瀋陽已成為區內主要物資集散地，亦是少數能夠處理龐大貨櫃輸出量的城市之一。一九九九年，城市居民每年人均可支配收入為人民幣5,364元，年增長率為8.8%。全市城鄉居民人均儲蓄存款為人民幣13,317元，較上年度增長10.9%。



數據庫：上海

上海地圖



- ① 金柏苑
- ② 上海中山廣場
- ③ 香港新世界大廈
- ④ 長寧華美達廣場
- ⑤ 中山南一路發展項目
- ⑥ 蒙自路發展項目

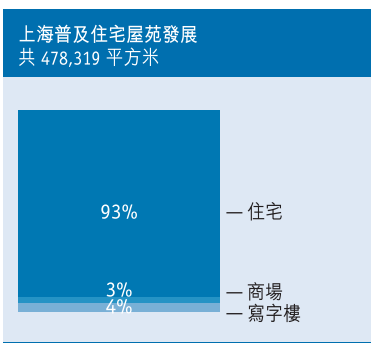
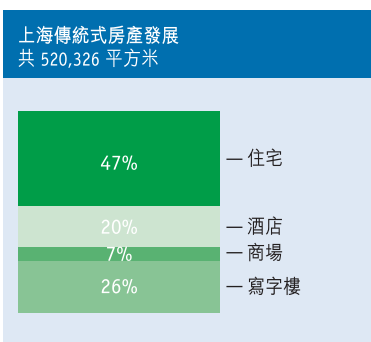
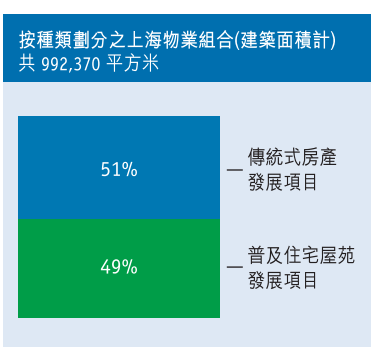
上海市是中國經濟金融中心，地處長江入海口，共分為十六區四縣。上海市佔地面積達6,340.5平方公里，其中城市面積佔3,924.2平方公里。上海市為全國最大城市，截至一九九九年年底人口達1,300萬人。

一九九九年，上海之國內生產總值達人民幣4,035億元，較上年度上升10.2%。第一產業佔國內生產總值2.0%，第二及第三產業則分別佔48.4%及49.6%。與外商新簽訂直接投資合同共有2,028個項目，投資總額達76億美元。一九九九年實際吸引外資總額達60億美元。至一九九九年年底，上海市累計與來自86個國家的外商簽訂外資合同項目約25,539項，投資總額高達862億美元，外商實際投資總額達446億美元。

過去十年以來，金融、保險、房地產發展及服務行業均全速發展。第三產業在國內生產總值當中所佔比重由一九九零年之37.2%大幅上升至一九九九年的49%，其中保險業由一九九一年之26.9%擴大至一九九九年之28.9%，房地產業更由一九九零年之1.6%增加至一九九九年之10.5%，增幅遠遠拋離其他行業。住宅竣工面積為2,610萬平方米。

上海證券交易所為國內最大規模之證券交易所，於一九九零年底開業。截至二零零零年六月三十日，共有509家公司在該證券交易所掛牌上市，總市值人民幣2.1萬億元，擁有2,600萬名投資者。一九九九年年底，上海已有外資金融機構62家，分別來自二十多個國家。二零零零年初，再有五家外資銀行獲准經營人民幣業務，使在上海獲准經營人民幣業務的外資銀行總數增至24家，佔全國銀行總數75.0%。

著名的黃浦江把上海分割成浦東及浦西兩大區份。前者位於黃浦江以東，佔地面積522.75平方公里，人口達160萬。政府政策全力支持浦東新開發區，引入高科技工業、大型外資金融機構及證券公司，成功地將浦東發展成為上海市新商業中心。浦西區乃上海市傳統商業住宅中心，位於黃浦江以西，佔地面積289.44平方公里，人口632萬。截至一九九九年年底，浦西區住房面積已達11,569萬平方米，其中花園住宅面積佔168萬平方米、公寓面積佔179萬平方米、職工住宅面積佔9,109萬平方米，此外，該區寫字樓和商場面積則分別佔1,585萬平方米和674萬平方米。



武漢及武漢常青花園小區地圖



- 1 武漢常青花園
- 2 武漢塔子湖住宅發展項目
- 3 武漢國貿大廈主樓
- 4 武漢國貿大廈附樓
- 5 武漢金源大廈
- 6 武漢飯店重建項目
- 7 武漢新華下路發展項目
- 8 武漢新世界萬怡酒店



武漢市是湖北省的省會，地處全國交通運輸系統心臟地帶，亦是國內重要城市之一。武漢市位於著名的京廣鐵路與長江水道十字交匯的中心，誠為全國最佳物資集散地。武漢同時為少數具備完善基礎設施的城市之一，鐵路、高速公路、航運、機場及電訊設施等均已發展得相當成熟。武漢市共分為九個城區和四個郊區，佔地面積8,467平方公里，人口達740萬人，城區人口佔其中約500萬人。

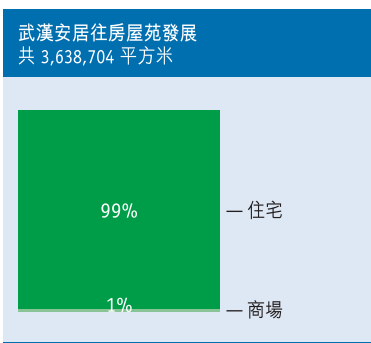
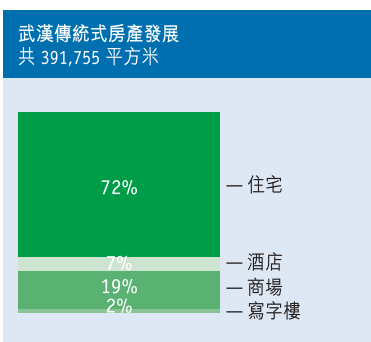
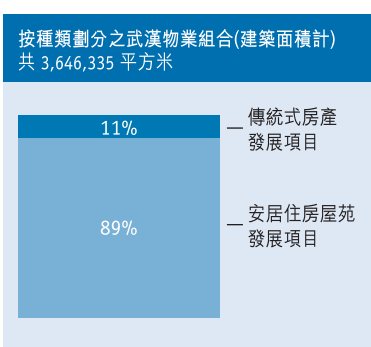
武漢素有「江城」美譽，世界第三大河流長江及其支流將全市一分為三，形成漢口、漢陽及武昌三鎮鼎立的格局。漢口區是武漢的政治、商業及文化中心，為大部份政府機關及大型購物中心如新世界百貨等薈聚之處。漢陽及武昌區均為武漢市工業中心，工業基礎設施穩健完善。

武漢歷史文化源遠流長，市內著名建築林立，誠為熱門旅遊勝地，每年吸引數以萬計中外旅客到訪觀光。

一九九九年，武漢的國內生產總值高達人民幣1,086億元，與對上年度比較升幅為11%。第一產業佔其中7.2%，第二及第三產業則分別佔44.1%及48.7%。工業界多年來一直穩步發展，工業總產值達人民幣1,277億元，較對上年度上升9.7%，其中輕工業及重工業產量分別為人民幣577億元及人民幣700億元。近年來工業生產及支柱性行業（如房地產發展）一直是支撐全市經濟發展的主要原動力。

建築業繼續增長，一九九九年，房屋竣工面積共達1,294萬平方米，審批房地產開發企業共868家，註冊資本總額達人民幣225億元。經濟適用房施工面積210萬平方米，較一九九八年激增163.0%，其中竣工面積為81萬平方米，增長68.3%。一九九九年，直管公房銷售面積達50萬平方米，增長42.8%。向個人銷售商品房面積共達183萬平方米，增長32.4%。城區人均居住面積為8.3平方米，較對上年度擴大0.2平方米。

一九九九年，利用外商投資額共達12.0億美元，較對上年度增加38.7%。實際注資額為11.6億美元，增加10.4%。一九九九年底，累計審批外商直接投資項目共4,752項，簽訂合同投資總額達93.7億美元，累計實際利用外資68.8億美元。目前，全球五百家跨國公司中有35家公司在武漢直接投資。



數據庫：廣州

廣州及廣州市中心地圖



- ① 新世界花園別墅
- ② 新世界棕櫚園
- ③ 新世界東逸花園
- ④ 天河石牌2號及5號地塊發展項目
- ⑤ 芳草園
- ⑥ 珠江新城L區
- ⑦ 芳村第1,2及4區發展項目
- ⑧ 集賢庄商品房發展項目
- ⑨ 集賢庄安居住房屋苑發展項目
- ⑩ 廣州荔港城
- ⑪ 廣州福萊花園

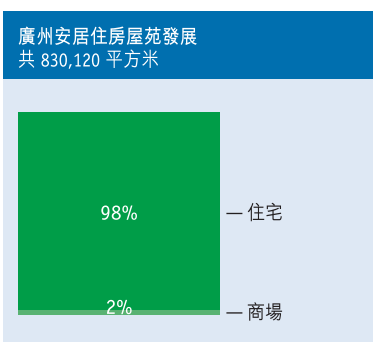
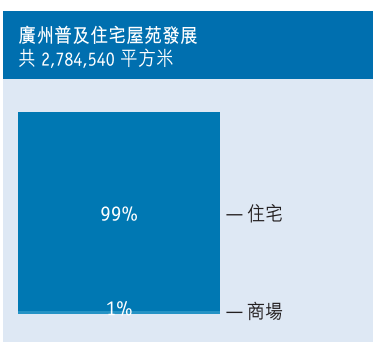
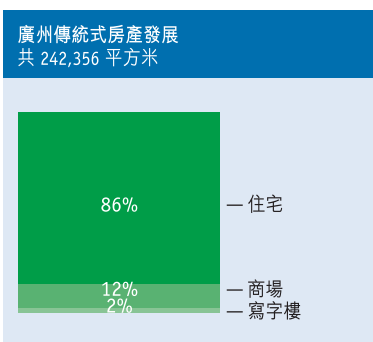
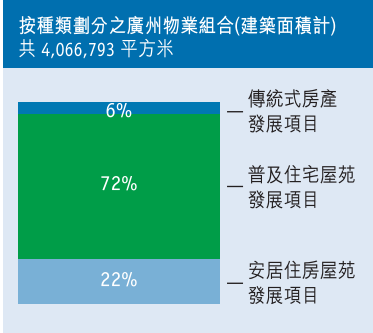


廣州市是廣東省的省會，地處中國東南部。廣州多年來一直是華南主要政治、經濟、科技、教育及文化中心，共分為八區四縣，總面積7,434.4平方公里，人口達685萬人。該八個區總面積1,443.6平方公里，人口達405萬人。

廣州具備發展完善的基礎設施及港口碼頭，高速公路及鐵路網絡連接其他各大城市。廣州亦是國內經濟增長最快的城市，一九九九年國內生產總值高達人民幣2,056.7億元，較一九九八年增長13.18%。人均國內生產總值為人民幣30,265元，高踞十大城市之首。第一產業佔國內生產總值4.51%，第二及第三產業則分別佔45.67%及49.82%。

據廣州統計局的資料顯示，二零零零年上半年房地產外商投資增長64.8%。目前有逾8,400家外資企業在廣州市內設立辦事處，隨着中國加入世貿，預計會有更多外商到廣州投資及派員駐守當地辦事處，勢將進一步推動物業市場蓬勃發展。

截至本年首七個月，廣州的國內生產總值高達人民幣1,235.1億元，較上年度增長14%，創下過去三年來之新高。



數據庫：珠江三角洲

珠江三角洲地域地圖



珠江三角洲位於廣東省東南部，區內河流縱橫交錯，水源豐富，土地肥沃。珠江三角洲北靠廣東省省會廣州市，南鄰港澳兩地，因此自八十年代中國採取開放政策以來，該區經濟一直蓬勃發展。珠江三角洲一帶由廣東省境內多個最為富庶的城市組成，包括廣州、深圳、珠海、東莞及佛山等。全區總面積為41,698平方公里，總人口多達2,260萬人（廣東省總人口為7,298萬人）。

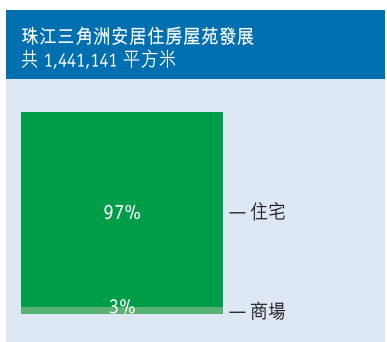
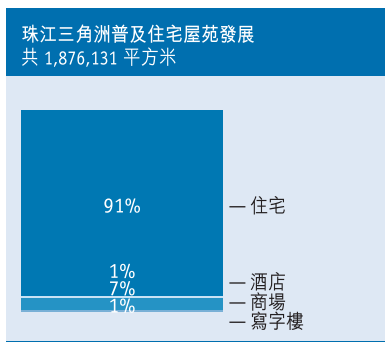
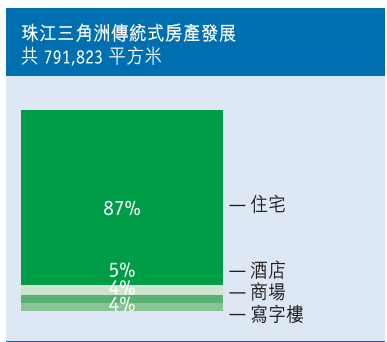
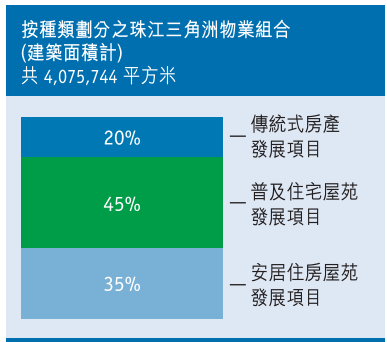
多年來該區經濟增長一直較國內其他地區強勁。一九九九年，該區國內生產總值高達人民幣6,439億元，較對上年度增長12.6%（廣東省的國內生產總值為人民幣8,464億元，增幅9.5%）。第一產業佔其中6.4%，第二及第三產業則分別佔49.7%及43.9%。一九九九年，區內鄉鎮企業總收入高達人民幣6,146億元，較對上年度增長31.6%。儲蓄存款餘額達人民幣6,254億元，較對上年度增加9.4%。每年人均可支配收入超逾人民幣10,000元，誠為全國最富裕的地區。

多年來，珠江三角洲藉着稅務優惠政策及低廉勞工成本，已成功吸引大量外商在區內開設業務及投資建廠。外商直接投資大多來自香港、澳門及台灣地區。一九九九年，新簽訂外商投資合同項目共有13,380項，實際利用外資總額120億美元，增長1.8%。一九九九年底，外資合營企業總數達38,876家。

珠江三角洲交通運輸基建發展完善，堪稱四通八達。產成品、原材料及零部件均可循海、空、鐵路及高速公路各種途徑迅速運抵區內或付運至區外各地。

房改政策加上漸多退休港人北上置業，帶動該區房地產發展市場不斷增長。一九九九年，僅廣州、深圳及珠海三個城市的房地產新開發面積便達至5,820萬平方米，竣工面積達1,510萬平方米，其中住宅佔1,200萬平方米。商品房總銷售建築面積達910萬平方米，其中810萬平方米為住宅，分別較上年度增加17.5%及21.1%。

深圳世界之窗及珠海圓明新園等主題公園，加上渡假村、高爾夫球場及鄉村俱樂部相繼落成，該區無疑已成為另一旅遊新熱點。



普通詞彙

週年大會：股東週年大會

BVI：英屬處女群島

舊城重建：舊城重建發展項目

本公司、新世界中國：新世界中國地產有限公司

電機：電子及機械工程

財政年度：七月一日至六月三十日之財政年度

本集團：新世界中國地產有限公司及其附屬公司

港元：香港法定貨幣

工行：中國工商銀行

首次公開發售：首次公開發售股份

人行：中國人民銀行

中國、內地：中華人民共和國

人民幣：中華人民共和國法定貨幣

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

聯交所：香港聯合交易所有限公司

國企：國有企業

美國：美利堅合眾國

美元：美利堅合眾國法定貨幣

世貿：世界貿易組織

財務詞彙

應佔經營溢利：未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

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

債項淨額與股東權益比率：

$\frac{\text{債項淨額}}{\text{股東資金}}$

每股基本盈利：

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

HIBOR：香港銀行同業拆息

LIBOR：倫敦銀行同業拆息

專業詞彙

合作經營：合作經營企業

合資經營：合資經營企業

住宅樓宇之個人購買比率：

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

外商獨資：外商獨資企業

量度詞彙

平方米：平方公尺

平方呎：平方英尺

本年報由企業傳訊部及會計部製作

策略：陳世彪

設計：張偉航／設計堂有限公司

攝影：主題攝影由梁家泰、高志強及朱德華負責

製作：安業財經植字有限公司

印刷：宏亞印務有限公司

中文翻譯：中央語言服務有限公司

英文版

本年報之英文版可向本公司索取：

新世界中國地產有限公司
香港皇后大道中十八號
新世界大廈一期九字樓

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

本年報採用循環再造紙及環保油墨印製。

公司資料

- 主席兼董事總經理： 鄭家純博士
- 副主席： 杜惠愷先生
- 執行董事： 鄭家成先生
梁志堅先生
陳錦靈先生
周桂昌先生
周宇俊先生
陳永德先生
蘇鐸先生
- 非執行董事： 符史聖先生
羅康瑞博士
鄭維志先生
田北俊先生
- 公司秘書： 周宇俊先生
- 核數師： 羅兵咸永道會計師事務所
- 律師： 西蒙斯律師行
- 主要往來銀行： 恒生銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行
中國工商銀行
中國建設銀行
- 股份過戶登記處： 香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十九樓
- 總辦事處： 香港皇后大道中十八號新世界大廈第一期九字樓
- 股份編號： 香港聯交所917
- 投資者資料： 如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡
新世界中國地產有限公司企業傳訊部，
地址為：香港皇后大道中十八號新世界大廈第一期九字樓
電話：(852) 2131 6790
傳真：(852) 2131 0638
電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk