

二零零二年年報



於一九九九年上市的新世界中國地產，是新世界發展的中國物業發展旗艦，資產值約**250**億港元。旗下物業組合遍佈全國十九個高增長城市，可提供之樓面面積達**1,900**萬平方米。

真正全國性的發展商

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

國際視野 專業知識

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

建設社區 服務社群

在所建設的社區，我們肩負作為良好企業公民的責任，以回饋當地社群。

三十年藍籌實力

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

優中之選 品質取勝

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

成就萬千夢想

我們不僅注重發展物業，更協助大眾踏上生活的新歷程，成就新世代中國人的夢想。

嶄新生活及工作模式

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

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



公司簡介

2

物業組合

4

財務摘要

6

業務摘要

8

主席報告書

11

與主席對話

12

業務回顧

14 華北地區



24 東北地區



30 華中地區



44 華南地區



50

財務回顧

56

董事簡介

60

財務資料目錄

132

主要項目總覽

140

詞彙釋義

公司資料

新社區

我們的大型住宅社區建有綜合服務設施，為不同人士提供了歡樂而廣闊的生活新天地。



新天地

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

以種類劃分之物業組合

平方米

作出售之主要發展項目	17,569,689
發展中之投資物業	660,689
已落成之投資物業	490,927

總計 18,721,305

以地區劃分之物業組合

平方米

北京	4,096,900
天津	467,713
瀋陽	3,115,722
上海	917,874
武漢	2,892,455
廣州	4,161,818
珠江三角洲	1,902,828
其他地區	1,165,995

總計 18,721,305

以用途劃分之物業組合

平方米

住宅	13,446,593
商業	1,304,090
寫字樓	1,128,467
酒店	200,237
其他	2,641,918

總計 18,721,305





東北地區

● 瀋陽

● 大連

● 北京

● 天津

華北地區

● 濟南

新商機

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

● 合肥

● 南京

● 上海

華中地區

● 武漢

新品味

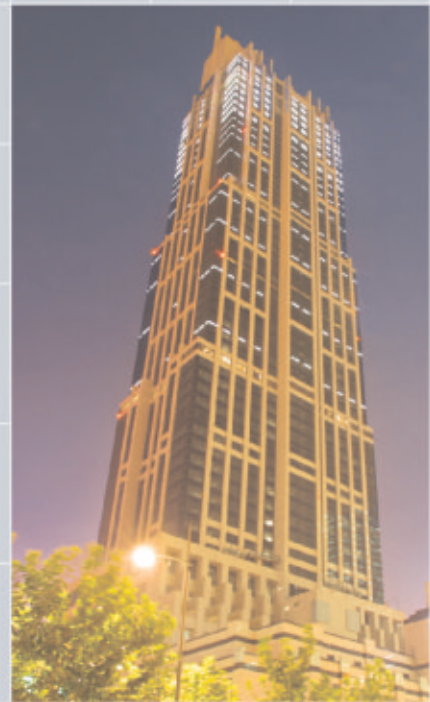
我們創建融滙多種類型與優良品味於一體的生活空間，使休閒享受成為現實。我們豪華的物業與典雅的設計，為人們提供生活新品味。

華南地區

● 廣州

珠江三角洲

● 海口



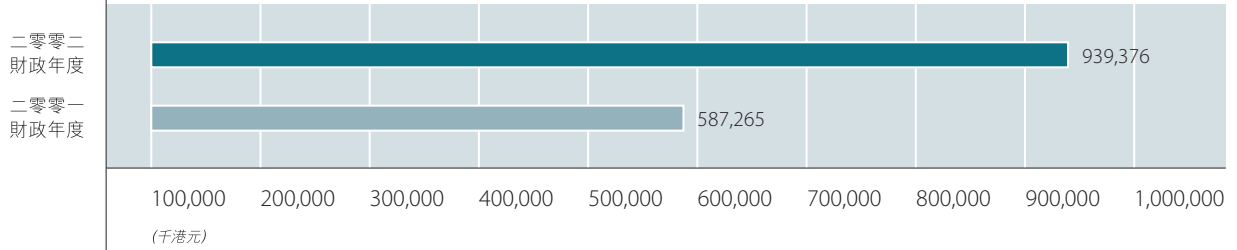
主要財務數據

千港元	二零零二 財政年度	二零零一 財政年度
經營業績		
營業額		
– 物業銷售	813,043	413,915
– 租賃業務	102,467	172,531
– 其他業務	23,866	819
總營業額	939,376	587,265
融資成本	(24,276)	(69,996)
除稅前溢利	133,008	79,615
股東應佔溢利	137,127	53,610
建議末期股息(港仙)	2	-
每股盈利		
– 基本(港仙)	9.26	3.66
– 攤薄(港仙)	9.20	3.65
財務狀況		
現金及銀行結存	1,450,958	1,252,375
資產總額	25,111,567	23,144,442
負債總額	7,230,067	5,674,690
股東資金	17,881,500	17,469,752
財務比率		
流動比率	1.91	1.87
債務淨額與股東權益比率%	22	17

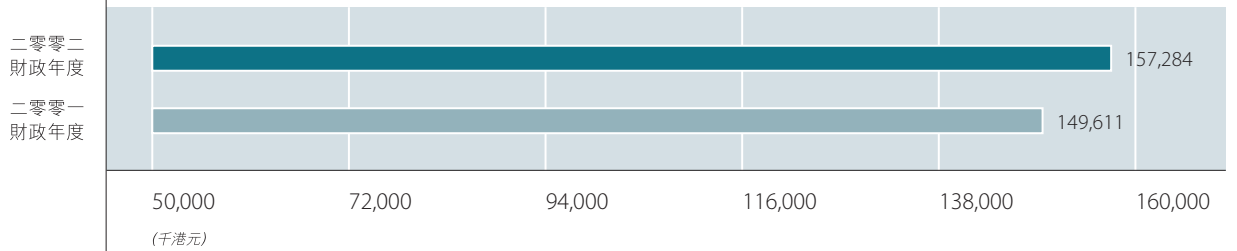
銀行借貸概況

百萬港元等值金額	二零零二年 六月三十日	二零零一年 六月三十日
未償還金額		
港元貸款	500	-
人民幣貸款	2,082	1,035

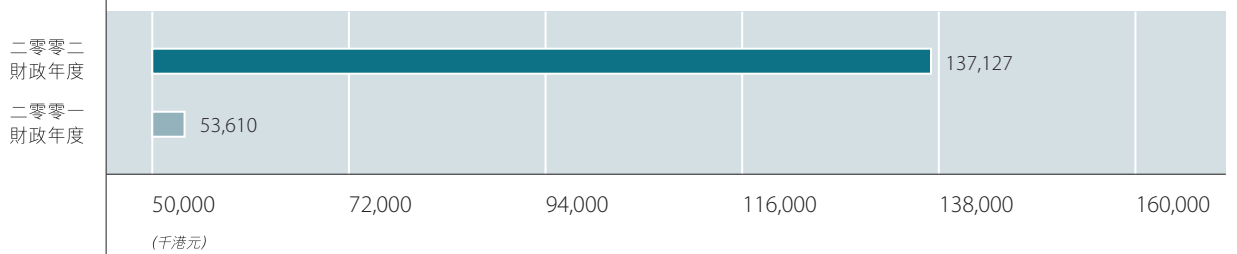
營業額



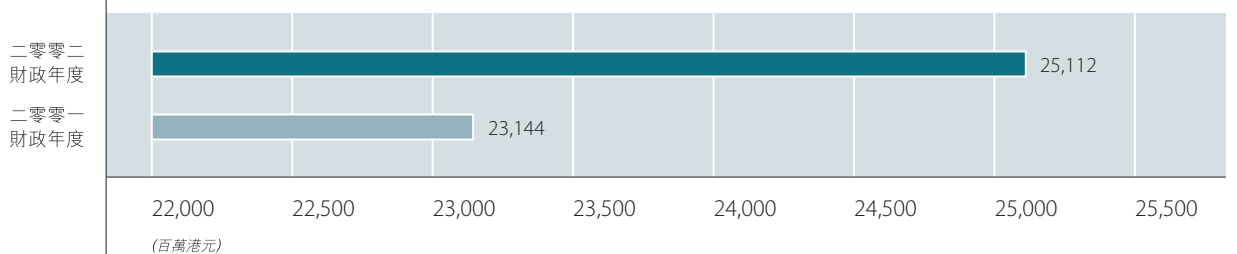
未計利息及稅前之營業溢利



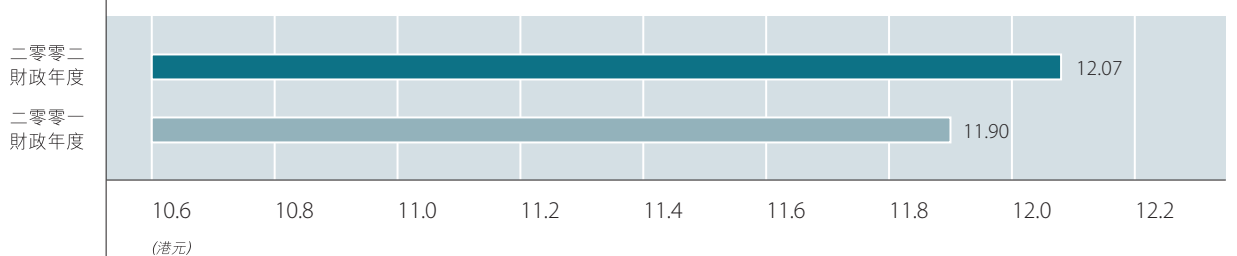
股東應佔溢利



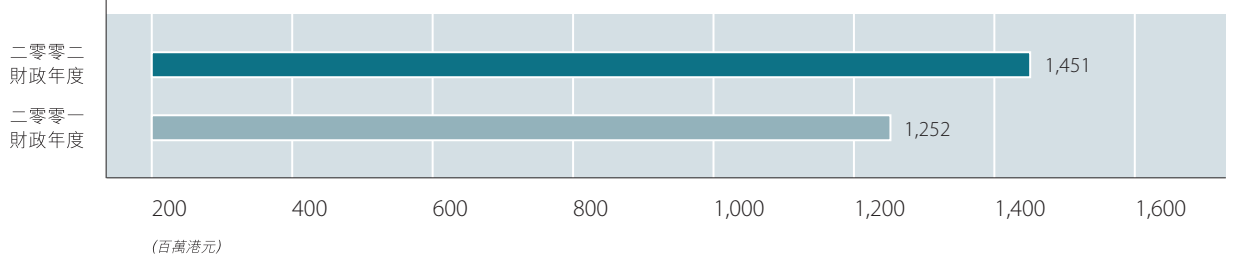
資產總額



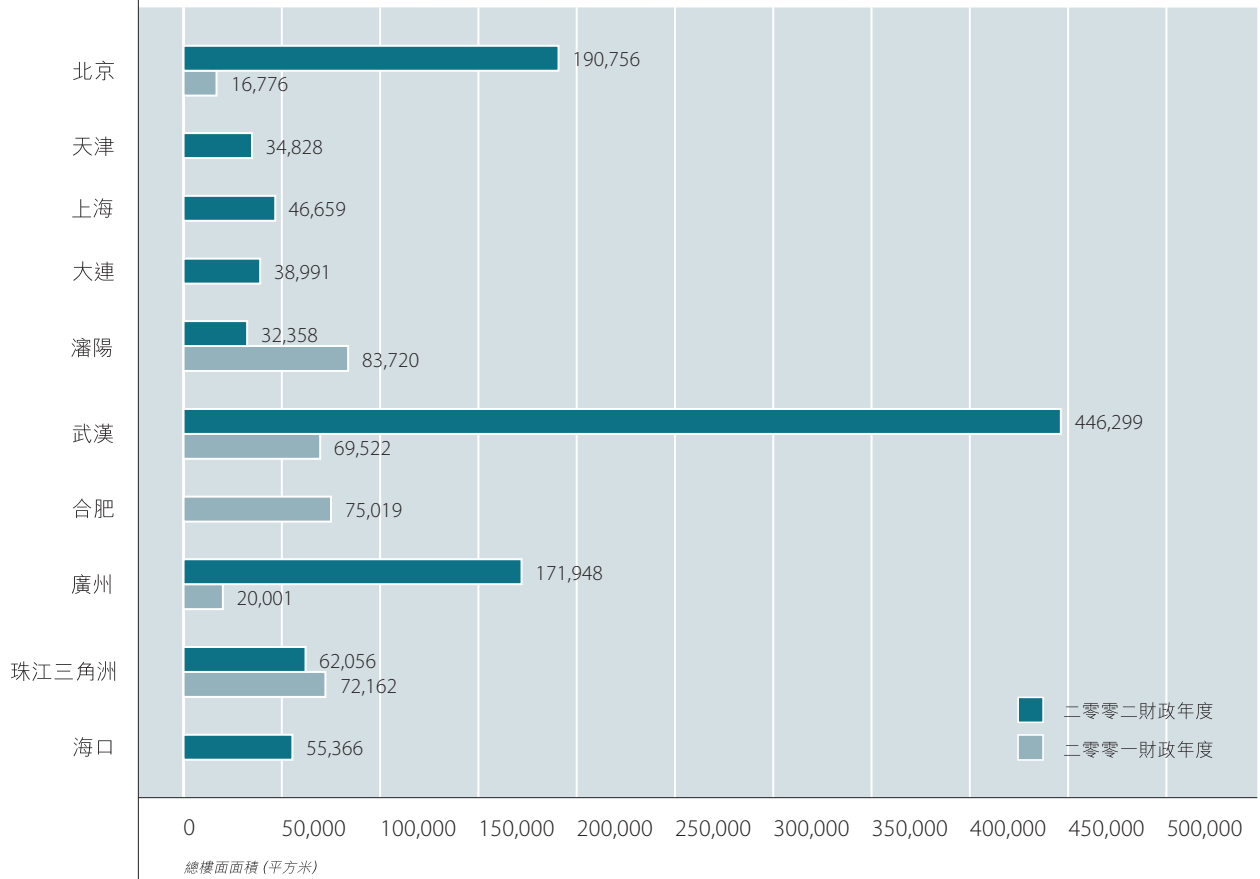
每股資產淨值



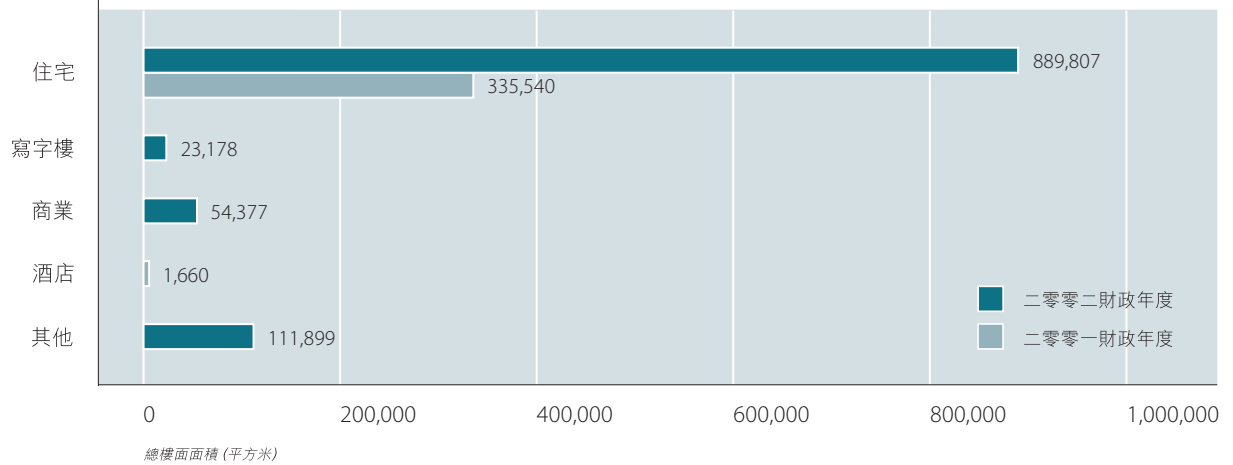
現金及銀行結存

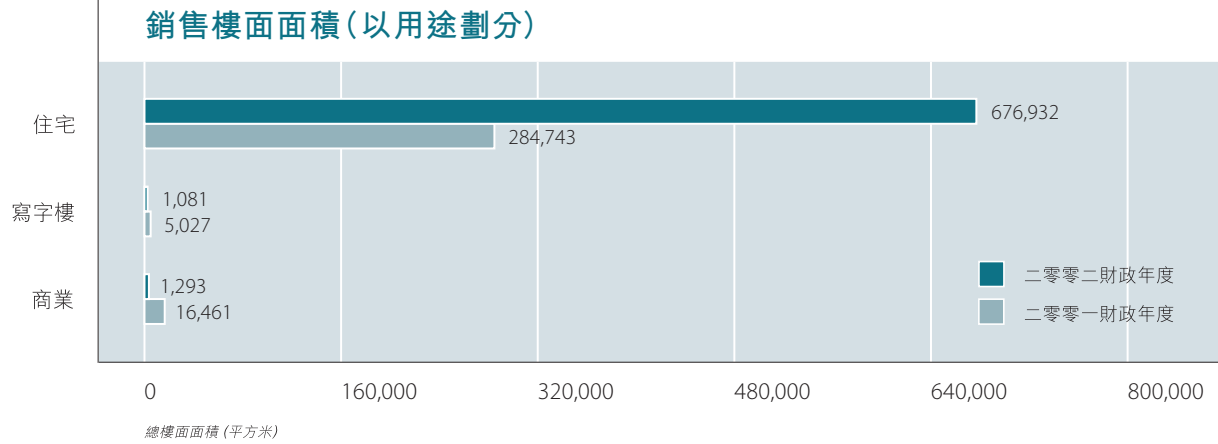


落成總樓面面積(以地區劃分)



落成總樓面面積(以用途劃分)





項目出售

本集團於二零零一年十二月出售北京博興大廈、石家庄新世界廣場及清遠康居三個項目之權益。

土地出售

本集團於二零零一年十二月底與一內地財團協議出售本集團較早前完成土地改善工程之一幅地皮。出售該幅面積61,659平方米之地皮連同隨後之商業發展，將可與天津新世界花園住宅發展項目起到互補作用。

新世界中國地產於截止二零零二年六月的年度中，物業銷售創下歷年紀錄。



各位股東：

新世界中國地產於截止二零零二年六月的年度中，物業銷售創下歷年紀錄。

銷售成績理想，使營業額大幅上升至9.394億港元，較上年度增長60%。股東應佔溢利達1.371億港元。

基於物業銷售所得現金流量持續增長，本集團建議首次派發股息每股0.02港元。

銷售創新高的一年

截至二零零二年六月三十日，年度銷售成績創新紀錄，為本集團帶來豐厚的現金流入。年內有更多項目開售，所涉及的城市亦較過往年度為多，各項目的需求保持強勁，助長了業績表現。我們售出的總樓面面積達679,306平方米，增加122%。

增強新世界品牌的知名度

銷售成績創下新高，亦反映我們致力在中國各地發展物業，得以成功地建立了公司品牌。隨著在更多的城市推出物業項目，讓市場見證我們建設優質物業項目之實力。隨著新世界中國地產的茁壯成長，我們在全國各地房地產市場的地位將更為舉足輕重。「新世界」品牌的認受性日增，讓公司在物業定價方面享有更大優勢，現時的銷售水平清楚地反映出這一點。

中國最大型住宅物業發展項目之一，武漢常青花園便是一個很好的例證，該項目至今已完成首四期發展工程，並售出近13,000個單位。北京新世界中心榮獲九十年代北京市新十大建築獎，是對我們所作努力的肯定和鼓勵。該項目有助於改善崇文區的面貌，亦為公司日後在區內順利發展其他項目奠定了基礎。廣州棕櫚園豪華渡假式住宅發展項目，在園林設計及佈局上成為新的典範，該項目現已落成，且所有單位幾近售罄。

該等已落成項目增強了公司的信譽。新世界中國地產代表著對物業質量力求完美的專業態度和承擔精神，我們每能實現客戶的願望，為他們創造夢寐以求的理想家園。

策略進展良好

本集團的策略是加快建設各發展項目，從而增加銷售收入，同時擴大我們的投資組合，以及增加現有物業的租金回報。

年內有更多項目開售，所涉及的城市亦較過往年度為多。

加快物業落成的計劃進度良好。我們將會繼續致力提高住宅物業項目的施工效率，就所擬定的截至二零零三年及二零零四年六月底財政年度時間表，該兩個年度將會落成的總樓面面積，將由本年度的95萬平方米，分別增加至111萬平方米及153萬平方米。

擴大投資物業組合將會增加經常性收入。目前，集團擁有十個總樓面面積合共超過49萬平方米之已落成投資物業，當中包括酒店、寫字樓、購物商場及渡假村。集團預期，隨著各主要項目的推出，來年在這方面將取得良好進展。展望將來，總樓面面積合共406,294平方米之四個投資項目預計將於二零零三財政年度落成。這些主要項目包括上海香港新世界大廈、華美達廣場、南京新世界中心和大連新世界廣場的購物商場。

展望

我們對中國物業市場整體的發展前景非常樂觀。內地住房需求強勁、按揭政策開放，以及物業二手市場興起、經濟持續增長、可支配收入日益提高，均為日趨蓬勃的市場創造了優越的條件。再者，外資流入處於高水平，內地的持續投資及消費、中國加入世貿以及成功申辦二零零八年奧運等有利因素，更對物業市場的發展起到了推動作用。

新世界中國地產的策略是保持其產品在同級物業中的超卓性及優質服務的信譽，樹立品牌的優越地位。在未來數年預期增加落成之出售和投資物業應可帶來雄厚的現金流入及盈利。

致意

本人謹藉此機會，感謝各董事，熱誠投入的管理層及職員年內的盡心服務。他們的努力是本集團不斷邁向成功的一大動力。

鄭家純博士
主席兼董事總經理
香港，二零零二年十月十八日

為何新世界中國地產如此重視品牌價值？

因為我們要出類拔萃、與別不同。確立企業品牌乃長遠策略，可推動我們積極面對競爭。建立一個廣受推崇的品牌，可以鞏固集團市場領導者的地位。當擁有優良的品牌信譽後，便可以盡早預售單位，訂價亦可高於一般市價。價格上的競爭不能產生長遠價值，事實上，只著眼於吸引的價格必定招致失敗。新世界中國地產的項目質素及形象均屬市場最前列，這才是長遠取勝之道。

請簡述過去一年銷售上升所帶來的影響？

這反映集團品牌在今天的成就，亦有助加強集團品牌在未來的發展。集團的主要策略之一為創建朝氣蓬勃的社區，而所提供的服務和設施能夠締造照顧全面的生活環境。集團在回顧年內的成就突顯我們對生活品味的重視，更在市場上印證了我們提供新穎發展項目的能力，以優質的設計融合全面化的設施，藉以創建一個和諧的理想社區生活環境。客戶看見我們完成的發展項目，便能親身體會我們所帶出的信息。所售出的每一個物業項目均代表著我們締造嶄新生活模式、具氣派和引人入勝的生活品味的目標。所售出的每一個物業項目均提升我們的品牌。

從財務角度看，銷售增加表示從本集團資產基礎中產生重大現金流入，使本集團價值得以真正反映於現金收入上，同時令本集團財務狀況更加穩健，為持續派發股息及提高派息額做好準備。

新世界中國地產的競爭優勢是什麼？

在中國持續發展的經濟中，我們擔當全國性房地產開發商的重要角色。作為一家以新世界發展集團三十年經驗為後盾的藍籌公司，我們將國際知識及最佳經營手法與本地專才及資源相結合，共同樹立最佳質素的信譽。新世界中國地產亦時刻為附近社區的經濟與社會發展謀求福祉。

確立企業品牌乃長遠策略，可推動我們積極面對競爭。

在中國持續發展的經濟中，我們擔當全國性房地產開發商的重要角色。

新天地

右上 新世界中心一期包括此極受歡迎的購物商場。
右下 時尚運動 — 新世界中心二期溜冰場。

下方 北京新世界中心二期樓頂。



右 待穿過崇文門外大街地下與現有地鐵環線一號幹線接駁的新地鐵五號幹線於二零零七年啟用後，運輸連繫將顯著加強。



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



北京

摘要

崇文區見證了本集團在中國主要城市進行改造工程的成就。集團於一九九三年開始投資該區，初期主要集中於基礎設施建設及擴闊崇文門外大街，目前集團於該區的土地儲備可提供約兩百萬平方米的樓面面積作未來發展。集團於崇文門外大街北端興建的核心項目—北京新世界中心一期及二期為未來的重建項目奠定了基礎。年內，集團繼續進行地盤清拆工作，以便於該主要商業中心區騰出更多的土地作物業發展之用。

政府於相鄰的朝陽區發展北京市未來的商業中心區，將有助刺激對住宅單位的需求。集團位於崇文區的高尚住宅是最接近該商業中心區的住宅區，為日後的成功發展已早佔先機，區內的北京新世界家園一期即為明證，年內該物業的銷售便已取得了驕人的成績。

集團因崇文區基礎設施的改善而不斷獲益。廣安大街的擴闊工程及集零售飲食店舖於一體的大都會商業步行街的啟用，均令前往集團位於北京新世界中心之購物商場的人流量急升。該物業的佔用率一直維持於近 100% 的水平，為集團提供了穩定的租金收入。持續的市政建設可加強該區與外圍繁華地區的聯繫及崇文區的日均交通流量的增長，這將帶來莫大裨益。

右 從北京新世界中心一期頂樓花園眺望之景觀，該項目乃本集團位於崇文門外大街北端建立之地標。最右 購物商場佔此發展項目126,740平方米，可出租總面積近三分之二。





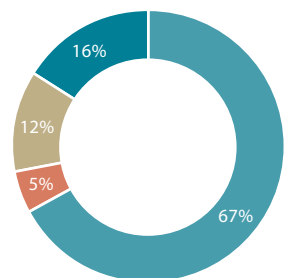
- 火車站
- 7 北京新康家園
(項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)

物業組合及竣工計劃

集團於北京的物業組合包括七個主要物業發展項目及三個已落成之投資物業項目，總樓面面積分別為4,022,762平方米和284,749平方米；年內竣工之可售樓面面積包括158,053平方米的住宅及2,150平方米的商舖。

於下一個財政年度，集團將建成124,828平方米的住宅及10,092平方米的寫字樓；於其後的財政年度，集團計劃還將興建220,699平方米的住宅、91,111平方米的商場及44,550平方米的寫字樓。

北京作出售之發展項目
總樓面面積 3,847,706 平方米



- 住宅
- 商業
- 寫字樓
- 其他



- 火車站
 - 地鐵
 - 規劃地鐵
 - 地下通道
 - 已落成項目
 - 未來兩年落成項目
 - 未來發展項目
 - 1 北京新世界中心二期
 - 4 北京新世界家園
 - 5 北京新景家園
 - 6 北京新福家園
 - 42 北京新世界中心一期
 - 43 北京新世界萬怡酒店
- (項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)



北京項目竣工時間表

平方米

二零零二 財政年度	北京新世界家園一期	住宅	42,276
	北京新景家園一期	住宅	43,822
	北京新景家園一期	商業	2,150
	北京新康家園二期	住宅	71,955
合計			160,203
二零零三 財政年度	北京麗高王府 (北京麗高花園)	住宅	124,828
	北京新世界家園一期	寫字樓	10,092
合計			134,920
二零零四 財政年度	北京新世界家園二期	住宅	61,000
	北京新景家園二期	商業	60,571
	北京新景商務樓	寫字樓	44,550
	北京新景商務樓	商業	12,404
	北京兩廣路3號及4號樓	住宅	66,269
	北京兩廣路3號及4號樓	商業	4,971
	北京新康家園三期	住宅	93,430
	北京新康家園三期	商業	13,165
合計			356,360

投資物業

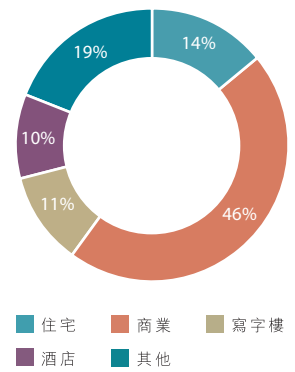
北京新世界中心一期購物商場仍為最受歡迎的物業之一，現已近乎全部租出，年內為集團提供了豐厚的租金收益；於本財政年度結束時，寫字樓亦錄得75%出租率的理想佳績。

北京新世界中心二期服務式住宅租務保持持續而穩定的增長；商場部份的出租率亦接近100%。

北京新世界萬怡酒店為區內唯一的四星級國際標準酒店，樓高16層，設有293間客房，平均月入住率逾85%。

北京已落成之投資物業

總樓面面積 249,194 平方米



北京新世界中心已成為商業及娛樂活動集中地。最左兒童在一期外打鼓巡遊。左溜冰場是二期主要特色。

天津

摘要

自本集團於一九九六年開始進行市中心區重建工程以來，天津市便成為集團在華北最具發展潛力的地區。集團通過與區政府緊密合作，興建高尚及設備齊全的市內住宅社區，為和平區、紅橋區及南開區帶來了重大改變。

於回顧年度，集團天津業務取得里程碑式的成就。座落於天津市中心和平區的天津新世界花園為一個大型高尚發展項目，可提供106,408平方米的住宅及17,480平方米的商場，該項目一期共有308個住宅單位，已於二零零二年五月正式推出，市場反應熱烈。

集團於二零零一年十二月與一間當地財團達成協議，出售一幅已完成改善工程，面積達61,659平方米的地塊；日後於該地盤上興建的商業發展項目，將與集團的天津新世界花園住宅發展項目有互補作用。

右 天津新世界花園於二零零二年五月推出。最右 天津新世界花園示範單位利用簡約設計帶出開揚感覺。



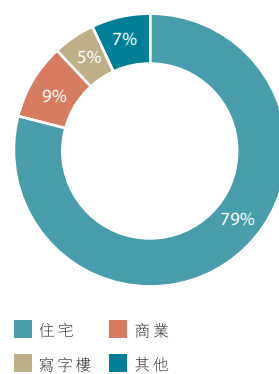


左 新世界新安廣場設施應有盡有，商場租出率達100%，寫字樓出租率亦維持高水平。










物業組合及竣工計劃

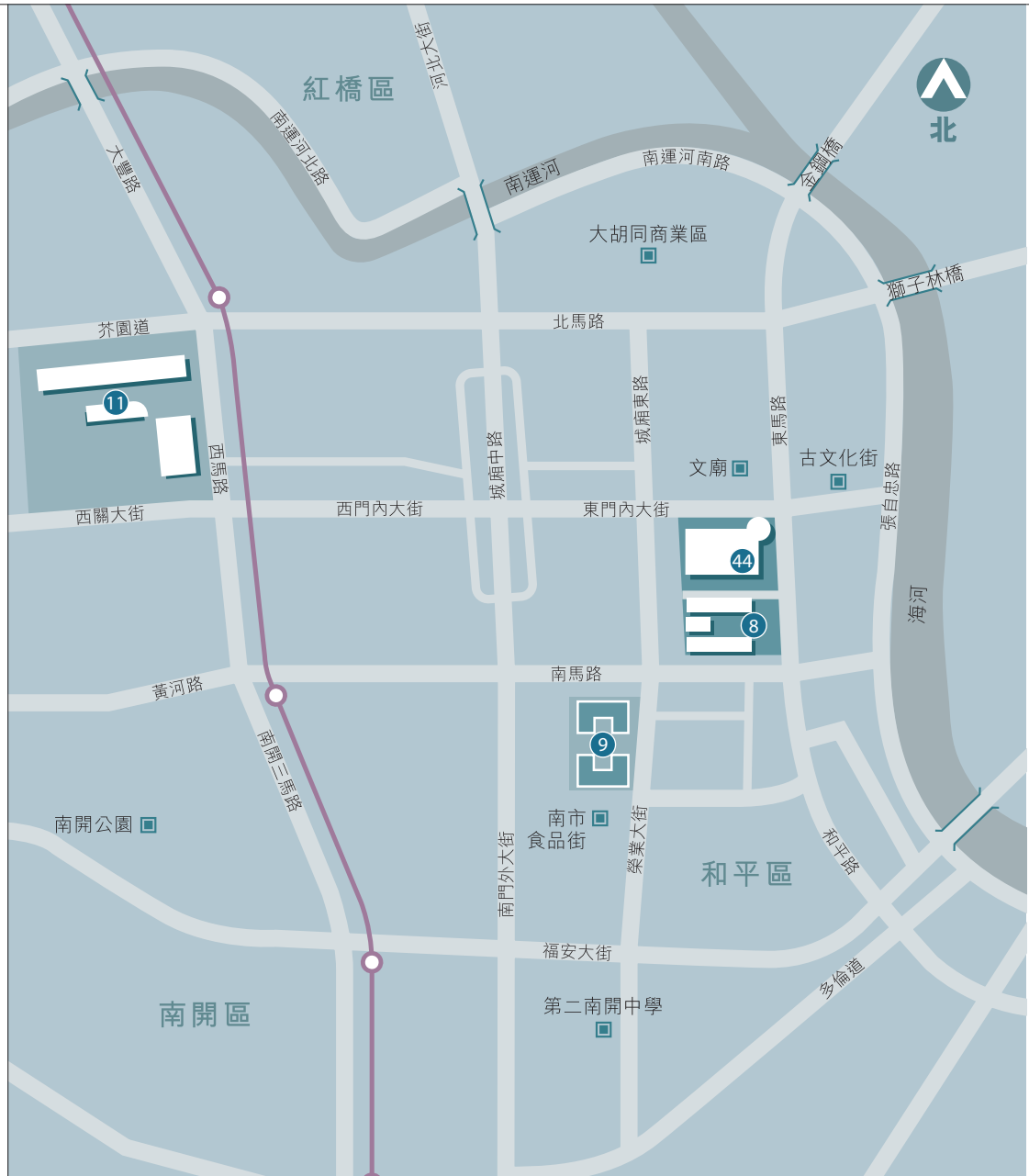
集團於天津的物業組合包括四個主要物業發展項目及一個已落成之投資物業，總樓面面積分別為428,455平方米和116,730平方米。年內，集團已竣工之可售樓面面積達34,585平方米，包括32,985平方米的住宅及1,600平方米的商舖。於下一個財政年度，將建成39,267平方米的住宅及15,480平方米的商舖。於其後的財政年度，計劃還將建成67,141平方米的住宅。

天津作出售之發展項目
總樓面面積 365,779 平方米



天津項目竣工時間表			平方米
二零零二 財政年度	天津新春花園發展項目二期	住宅	32,985
	天津新春花園發展項目二期	商業	1,600
合計			34,585
二零零三 財政年度	天津新世界花園一期	住宅	39,267
	天津新世界花園一期	商業	15,480
合計			54,747
二零零四 財政年度	天津新世界花園二期	住宅	67,141

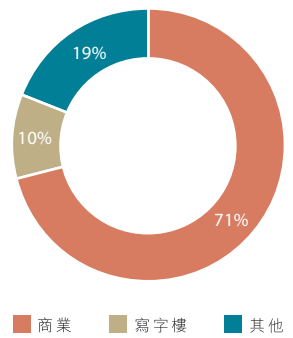
-  地鐵
 -  橋樑
 -  已落成項目
 -  未來兩年落成項目
 -  未來發展項目
 -  天津新安花園
 -  天津新世界花園
 -  天津新春花苑發展項目
 -  天津新世界新安廣場
- (項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)



投資物業

新世界新安廣場位於南開區，由面積為71,998平方米的大型購物中心及19,471平方米的停車場組成，提供購物及文娛等綜合性服務，為市內地標式商業建築。商場部份於回顧年內已全部租出，而寫字樓的租用率亦達到較高的水平。

天津已落成之投資物業
總樓面面積 101,934 平方米



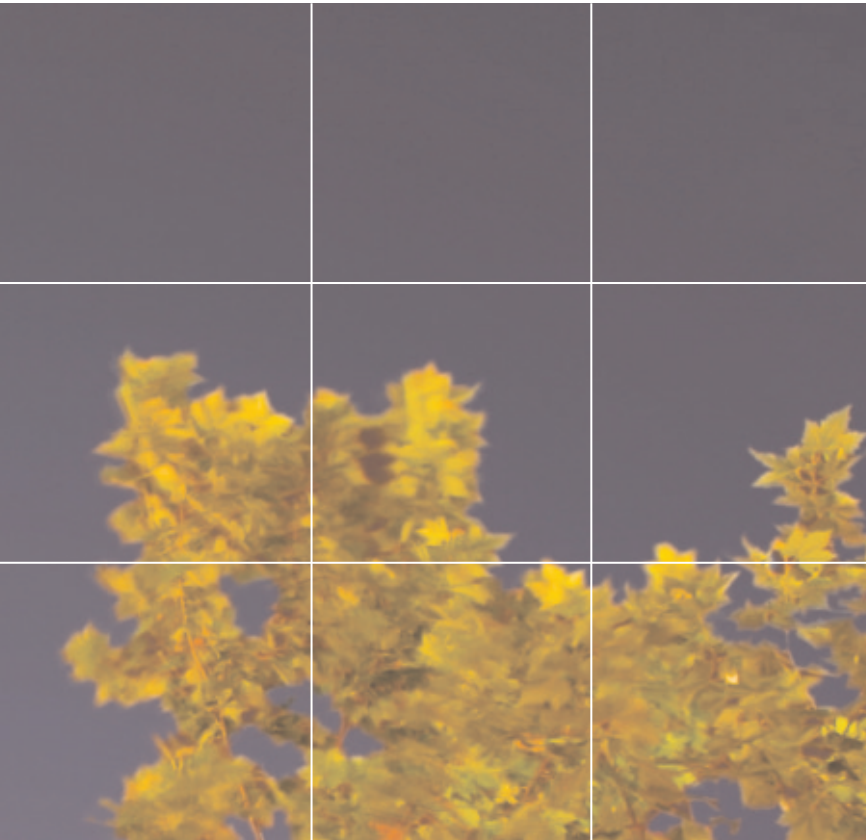
最左 天津新安花園一期是設有大型購物中心的高尚住宅項目。
左 該發展項目一個示範單位。

新商機



我們的發展項目均坐落市中心黃金地段的最佳地點，當中國城市繁榮發展，旗下物業自然成為地標。

左下 上海華美達廣場地點優越，服務式住宅、商場及四星級酒店共冶一爐。



左 大連曼哈頓大廈一、二座位於大連新世界廣場，該項目是位於市中心的多用途住宅、寫字樓及商場綜合項目。

瀋陽

摘要

本集團於瀋陽的旗艦項目為瀋陽新世界花園，該大型住宅發展項目在瀋陽地產市場具領導地位。瀋陽新世界花園為市內最大型的住宅發展項目，並為集團於未來十年的主要獨立項目之一。自一期推出以來，市場反應極佳，價格亦因此上漲。

瀋陽新世界花園是城中之城，這代表性發展項目擁有迷人的河畔景致。





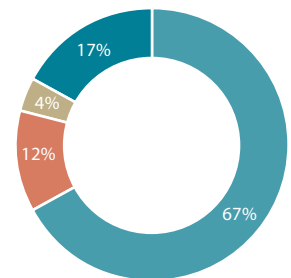
最左 瀋陽新世界花園自推出以來，備受歡迎。左 廣闊的花園一家人在休憩，樂也融融。

物業組合及竣工計劃

集團於瀋陽之物業組合包括一個主要物業發展項目及一個已落成的投資物業項目，總樓面面積分別為3,109,232平方米及32,200平方米。年內集團已竣工28,294平方米的住宅。於下一個財政年度，將興建86,667平方米的住宅；於其後的財政年度，集團計劃還將建成89,782平方米的住宅。

瀋陽作出售之發展項目





總樓面面積 3,083,522平方米



■ 住宅 ■ 商業
■ 寫字樓 ■ 其他

瀋陽項目竣工時間表			平方米
二零零二 財政年度	瀋陽新世界花園一期 B	住宅	28,294
二零零三 財政年度	瀋陽新世界花園一期 B	住宅	17,460
	瀋陽新世界花園一期 C	住宅	69,207
	合計		86,667
二零零四 財政年度	瀋陽新世界花園一期 C	住宅	89,782

橋樑

-  已落成項目
-  未來兩年落成項目
-  未來發展項目
-  瀋陽新世界花園
(項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)



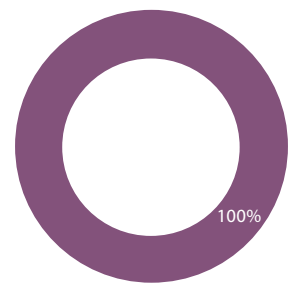
投資物業

位處市中心的瀋陽新世界百貨繼續保持全面租出的佳績，並為集團帶來穩定的租金收入。

毗鄰的瀋陽新世界酒店為一座樓高22層、設有261間客房的四星級酒店，於本年度該酒店仍錄得較高的入住率。

瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積32,200平方米



■ 酒店



瀋陽新世界花園獲得前所未有的成功，現正計劃發展其餘各期。

大連

摘要

本集團於大連的高尚發展項目大連新世界廣場，座落市中心著名的黃金地段天津街。該多用途綜合大廈包括七層商業裙樓及其上的兩幢寫字樓 / 公寓樓宇。其中住宅面積達80,623平方米。曼哈頓大廈一座為住宅樓宇，於年內售出約50%的單位，銷情理想。曼哈頓大廈二座包括寫字樓及公寓兩部份，預期於二零零二年第四季推出時會廣受市場歡迎。曼哈頓大廈二座之寫字樓部份已定於二零零三年上半年竣工，而住宅部份則預計於二零零三年年底前完成。



精心構思的閣樓建築，顯示我們對提供新穎住宅設計的執著。

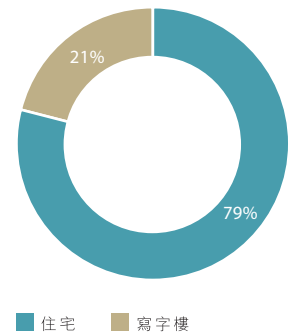


最左 大連新世界廣場的兩座塔樓 — 曼哈頓大廈一座及二座。左 住客於大連新世界廣場享受一流服務。

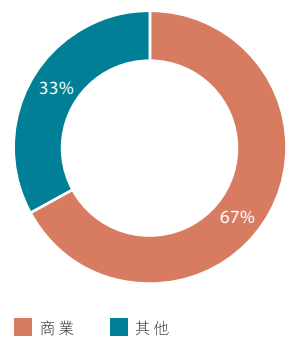
物業組合及竣工計劃

集團於大連有一主要物業發展項目及一個發展中的投資物業項目，總樓面面積分別為98,624平方米及73,946平方米。年內集團已竣工38,991平方米的住宅。於下一個財政年度，計劃興建49,413平方米的商場；於其後的財政年度，本集團還計劃建成41,632平方米的住宅及18,000平方米的寫字樓。

大連作出售之發展項目
總樓面面積85,355平方米



大連發展中投資物業
總樓面面積73,946平方米



大連項目竣工時間表

平方米

二零零二 財政年度	大連曼哈頓大廈一座 (大連新世界廣場一期)	住宅	38,991
二零零三 財政年度	大連新世界廣場二期	商業	49,413
二零零四 財政年度	大連曼哈頓大廈二座 (大連新世界廣場三期)	住宅	41,632
	大連曼哈頓大廈二座 (大連新世界廣場三期)	寫字樓	18,000
	合計		59,632

上海

摘要

香港新世界大廈為本集團於上海發展的旗艦項目，總樓面面積達137,760平方米，預期於二零零二年底落成。該大廈樓高60層，座落於著名的淮海中路，為上海市最新的甲級寫字樓宇，附設高檔商場及餐廳，可直達地鐵站，並與都會新天地近在咫尺，地理位置十分優越。落成後，該項目將成為集團租金收入的主要來源之一。

香港新世界大廈是當地的主要地標，位於浦西核心商業區，提供世界級寫字樓單位。



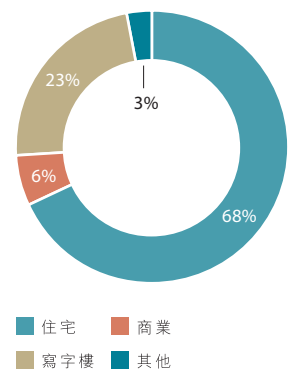


最左 華美達廣場鄰近中山公園地下鐵路，位置優越。
左 寓居於此，盡顯高雅生活品味。

物業組合及竣工計劃

集團於上海共有兩個主要物業發展項目及兩個發展中的投資物業項目，總樓面面積分別為673,613平方米和264,959平方米。於二零零二財政年度，集團已竣工可售樓面面積為45,485平方米，包括21,520平方米的住宅、787平方米的商舖及23,178平方米的寫字樓；於下一個財政年度，將建成42,939平方米的住宅、66,155平方米的商場、49,737平方米的酒店及75,286平方米的寫字樓。

上海作出售之發展項目
總樓面面積652,915平方米



上海項目竣工時間表

平方米

二零零二 財政年度	上海香港新世界花園一期	住宅	21,520
	上海香港新世界花園一期	寫字樓	23,178
	上海香港新世界花園一期	商業	787
合計			45,485
二零零三 財政年度	上海香港新世界大廈	商業	44,043
	上海香港新世界大廈	寫字樓	75,286
	上海華美達廣場地段A (上海長寧華美達廣場地段A)	商業	12,801
	上海華美達廣場地段A (上海長寧華美達廣場地段A)	酒店	49,737
	上海華美達廣場地段B (上海長寧華美達廣場地段B)	住宅	42,939
	上海華美達廣場地段B (上海長寧華美達廣場地段B)	商業	9,311
	合計		234,117

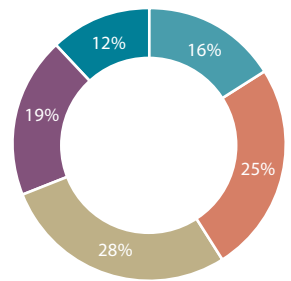


- | | | | | | |
|--|----|--|----|--|-----------|
| | 輕軌 | | 地鐵 | | 上海中山廣場 |
| | 橋樑 | | | | 上海香港新世界大廈 |
| | 隧道 | | | | 上海華美達廣場 |
- (項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)

投資物業

除香港新世界大廈外，集團於上海投資物業組合中的另一個主要項目是華美達廣場。該廣場地處長寧區的黃金地段，毗鄰中山公園地鐵站，由兩幢高33層的大廈構成，可提供42,939平方米的服務式住宅、22,112平方米的購物商場以及一幢設有600間客房、面積達49,737平方米的四星級酒店。該項目將於二零零二年十月底竣工，並預期於正式推出後可錄得較高的出租率。相信香港新世界大廈及華美達廣場的落成將大幅增加集團的租金收入。

上海發展中之投資物業
總樓面面積 264,959平方米



住宅 商業 寫字樓
酒店 其他



最左 上海香港新世界花園一隅。
左 寬敞而設計精巧的廚房是該項目優質室內設計的典範。

新社區

最右 優質住宅項目融滙優雅現代化的室內設計。

右下 高尚發展項目內不可或缺的精緻雕飾。

右 住客在會所內耍樂。



上 新世界棕櫚園地處廣州市中心，毗鄰美國人國際學校。



我們的大型住宅社區設有綜合服務, 為不同人士提供了歡樂而廣闊的生活新天地。



武漢

摘要

本集團自九十年代初期開始開發常青花園起，便已活躍於武漢地產市場。常青花園總樓面面積達3,640,000平方米，是中國大陸最大型住宅發展項目之一，該項目凸顯集團建設生生不息及多姿多彩社區的實力。獲獎的常青花園以一應俱全的住宅社區概念為發展特色，截至二零零一年十二月，已為當地逾萬個家庭提供了優美居所。完善的社區設施及配套確保居民享有舒適及安全的居住環境，以及物有所值的優質生活。該項目總樓面面積達1,018,883平方米的一至三期經已落成，並全部售出。四期總樓面面積為476,982平方米，其中約70%已推出發售。截至本財政年度亦已售出300,967平方米；四期的其餘部份仍在興建中，而樓面面積達142,400平方米的五期工程，預計亦將於二零零三財政年度展開。

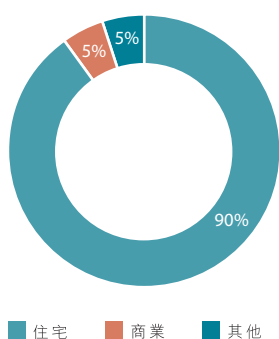
右 常青花園是設施一流、凝聚力強的社區，在武漢市領導同儕。





- 火車站
 - == 橋樑
 - 堤岸
 - 17 武漢夢湖花園
 - 18 武漢新世界中心
 - 19 武漢常青花園
 - 20 武漢新華家園
 - 46 武漢國貿大廈附樓
 - 47 武漢新世界萬怡酒店
- (項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)

武漢作出售之發展項目
總樓面面積 2,693,353 平方米



物業組合及竣工計劃

集團於武漢的物業組合包括四個主要物業發展項目、兩個已落成投資物業項目以及一個發展中投資物業項目，總樓面面積分別為3,028,848平方米、20,213平方米及178,889平方米。年內，集團已竣工之可售樓面面積達392,232平方米，包括351,995平方米的住宅及40,237平方米的商場。

於下一個財政年度，集團將興建145,233平方米的住宅及35,186平方米的商場；於其後的財政年度，集團計劃還將建成154,900平方米的住宅及1,530平方米的商舖。

武漢項目竣工時間表			平方米
二零零二 財政年度	武漢新華家園一期	住宅	77,504
	武漢新華家園一期	商業	36,069
	武漢常青花園四期	住宅	274,491
	武漢常青花園四期	商業	4,168
合計			392,232
二零零三 財政年度	武漢夢湖花園一期	住宅	12,264
	武漢常青花園四期	住宅	132,969
	武漢常青花園四期	商業	35,186
合計			180,419
二零零四 財政年度	武漢夢湖花園一期	住宅	12,500
	武漢常青花園五期	住宅	142,400
	武漢常青花園五期	商業	1,530
合計			156,430



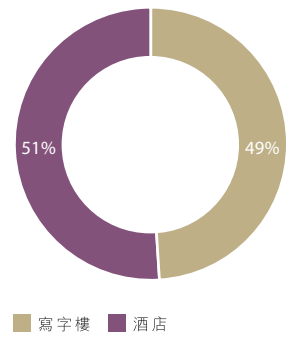
左 住在常青花園有廣大空間，讓孩子們參加社區及其他戶外活動。

投資物業

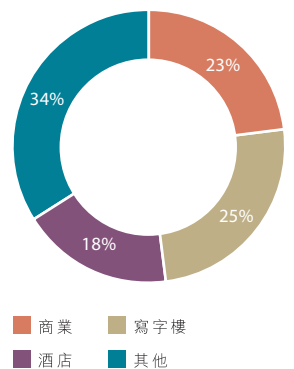
武漢新世界中心於年內已開工興建。該項目地處繁華的鬧市區，總樓面面積達268,889平方米，包括公寓、商場、寫字樓及酒店。武漢新世界中心預期將可取代其前身之武漢飯店，成為該區新的地標式建築。目前工程進度理想，二期工程預期可於二零零五年竣工。

武漢國貿大廈包括寫字樓及高檔百貨商場。年內該物業樓面面積為9,963平方米的寫字樓部份之租用率達84%。

武漢已落成之投資物業
總樓面面積 20,213 平方米

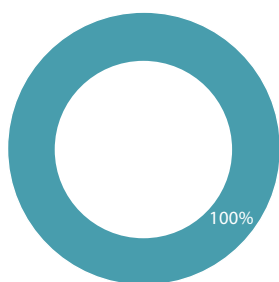


武漢發展中之投資物業
總樓面面積 178,889 平方米



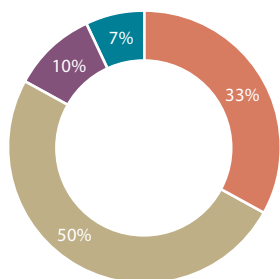
南京

南京作出售之發展項目
總樓面面積73,940平方米



■ 住宅

南京發展中之投資物業
總樓面面積132,250平方米



■ 商業 ■ 寫字樓
■ 酒店 ■ 其他

摘要

集團於南京的標誌性項目南京新世界中心位於市中心商業區的玄武區，為一座多用途綜合性商住大廈，包括建於六層商業裙樓之上的一幢38層的酒店/寫字樓及一幢38層的公寓大廈。該項目總樓面面積約為206,190平方米，包括73,940平方米的住宅、43,795平方米的商場、65,653平方米的寫字樓、13,316平方米的酒店以及9,486平方米的其他設施。於下一個財政年度，集團計劃完成該項目所有住宅、寫字樓及商業部份的工程。

南京項目竣工時間表

		平方米
二零零三 財政年度	南京新世界中心	住宅 73,940
	南京新世界中心	寫字樓 65,653
	南京新世界中心	酒店 13,316
	南京新世界中心	商業 43,795
合計		196,704

合肥

摘要

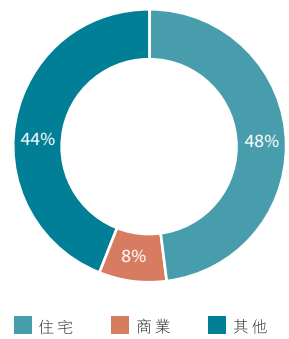
合肥新世界花園位於鄰近通往火車站的主要道路美菱大道，項目總樓面面積為118,848平方米，包括97,997平方米的住宅及3,142平方米的商舖。該項目一期已於二零零二年落成，截至二零零二年六月三十日，經已售出逾90%的住宅。

物業組合及竣工計劃

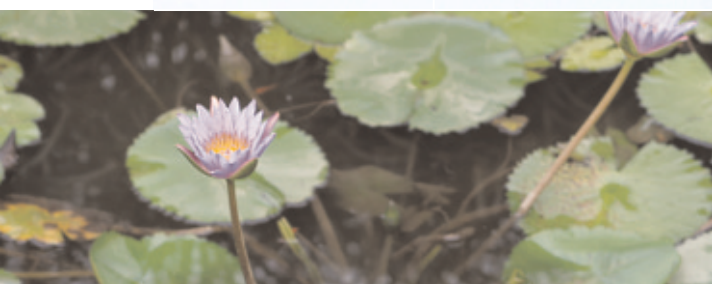
集團於合肥有一個主要物業發展項目，總樓面面積為118,848平方米。於下一個財政年度，集團計劃建成17,719平方米的住宅及323平方米的商舖。

合肥項目竣工時間表			平方米
二零零三 財政年度	合肥新世界花園二期	住宅	17,719
	合肥新世界花園二期	商業	323
合計			18,042

合肥作出售之發展項目
總樓面面積 40,222 平方米



新品味



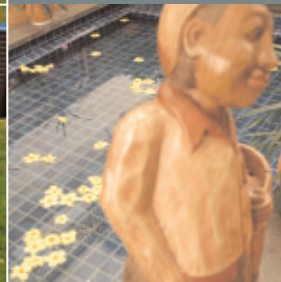
我們創建融滙多種類型與優良品味於一體的生活空間，使休閒享受成為現實。我們豪華的建築與典雅的設計，為人們提供生活新品味。



最左 生長於新世界棕櫚園內池塘中的蓮花。我們於此項目巧妙的締造出寧謐自然的環境。



左及上 流水、木雕及現代傢俬為惠陽棕櫚島高爾夫渡假村接待處點綴生輝。



左下 在惠陽棕櫚島高爾夫渡假村，建築師將設施揉合於自然環境中。

廣州

摘要

八十年代初，新世界集團選擇在廣州進行其於中國的首項重要投資，本集團更因較早進入該市場而受益，從而在多個發展項目中取得佳績。

集團的物業權益覆蓋廣州多個重要樞紐地區，其中主要項目包括位於廣州中央商務區珠江新城，總樓面面積達373,837平方米的廣州凱旋新世界廣場；位於白雲區鄰近機場，總樓面面積達1,740,578平方米的廣州嶺南新世界家園；位於天河區，總樓面面積為259,753平方米的廣州東逸花園；位於芳村區，總樓面面積為1,206,999平方米的廣州逸彩庭園；位於新塘鎮，總樓面面積391,515平方米的廣州新塘新世界花園等。預期未來數年，集團各項目將陸續跨入竣工高峰期。

新世界集團已在市場上確立了備受推崇的品牌，而新世界中國地產又一向極為注重產品質素，從而使本年度集團的項目獲得頗佳的市場反響。

揉合品味與寧謐。右 東逸花園大堂。最右 新世界棕櫚園的園林景緻。



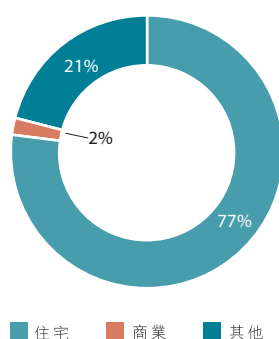


- 火車站
- 地鐵一號線
- 地鐵二號線 (在建)
- 橋樑

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

(項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)

廣州作出售之發展項目
總樓面面積4,161,817平方米



物業組合及竣工計劃

集團於廣州的物業組合包括八個主要物業發展項目，總樓面面積達4,247,691平方米。年內，集團已竣工151,407平方米的住宅及7,866平方米的商舖。於來年，集團將興建325,342平方米的住宅及23,905平方米的商場；於其後的財政年度，集團計劃還將建成490,014平方米的住宅及22,546平方米的商場。

廣州項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零二	廣州東逸花園二期	住宅	33,934
	廣州東逸花園二期	商業	7,366
	廣州逸彩庭園一期A	住宅	27,516
	廣州嶺南新世界家園二期A	住宅	37,736
	廣州嶺南新世界家園二期A	商業	500
	廣州新塘新世界花園一期B	住宅	27,482
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	24,739
	合計		

廣州項目竣工時間表 (續)			平方米
二零零三 財政年度	廣州東方新世界花園一期	住宅	118,925
	廣州東方新世界花園一期	商業	20,169
	廣州東逸花園三期	住宅	49,589
	廣州逸彩庭園一期B及二期	住宅	21,970
	廣州天河芳草園一期	住宅	38,960
	廣州天河芳草園一期	商業	3,736
	廣州嶺南新世界家園二期B1	住宅	46,517
	廣州嶺南新世界家園二期B2	住宅	7,767
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	41,614
合計			349,247
二零零四 財政年度	廣州凱旋新世界廣場一期	住宅	147,019
	廣州凱旋新世界廣場一期	商業	15,962
	廣州逸彩庭園二期	住宅	90,846
	廣州天河芳草園二期	住宅	42,602
	廣州嶺南新世界家園二期B3	住宅	43,682
	廣州嶺南新世界家園二期C1	住宅	116,240
	廣州嶺南新世界家園二期C1	商業	500
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	49,625
	廣州新塘新世界花園二期	商業	6,084
合計			512,560

珠江三角洲

對頁 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村是休息鬆弛的好地方。右會所入口。最右在會所餐廳露天茶座內用膳。

摘要

珠江三角洲於過去十年一直是中國經濟增長最快的地區。當地人民及來自香港的居民消費力增長，促使區內人民嚮往更高的生活水準。在當地市場，集團的中高檔物業項目，諸如深圳新世界倚山花園、東莞新世界花園、順德新世界會議展覽中心及惠陽棕櫚島高爾夫渡假村等均深受市場歡迎。

--- 鐵路

— 高速公路

30 廣州新塘新世界花園

31 深圳西麗湖發展項目

32 順德新世界會議展覽中心

33 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村

34 肇慶新世界花園

35 深圳新世界倚山花園

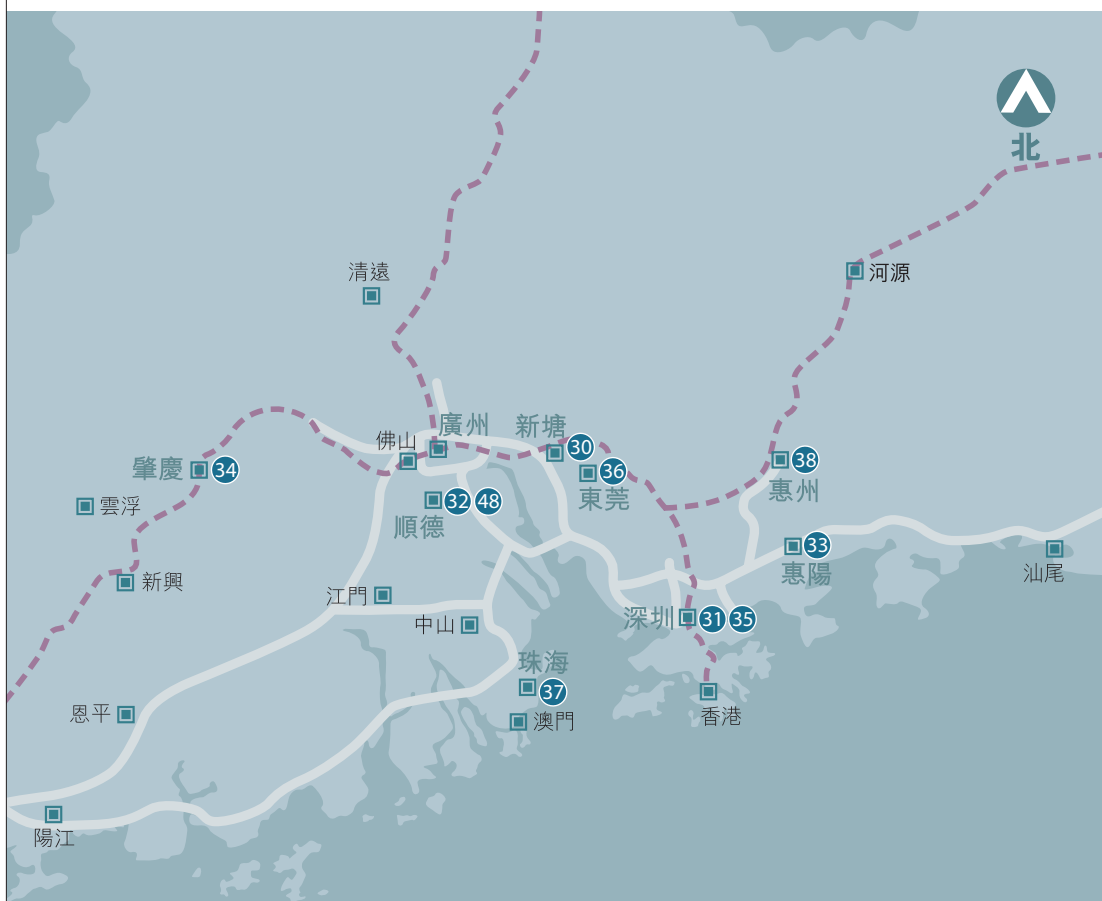
36 東莞新世界花園

37 珠海新世界海濱花園

38 惠州長湖苑住宅小區

48 順德新世界萬怡酒店

(項目詳情，請參見自132頁起之「主要項目總覽」)

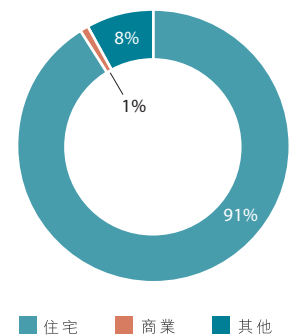




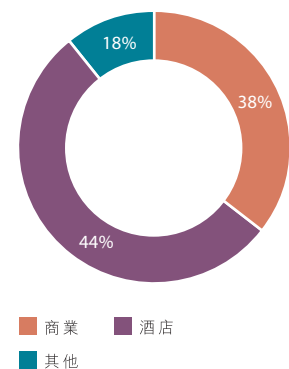
物業組合及竣工計劃

於珠江三角洲，集團的物業組合包括八個主要物業發展項目、三個已落成投資物業項目以及一個發展中的投資物業項目，總樓面面積分別為1,944,136平方米、87,386平方米及10,645平方米。年內集團已竣工41,579平方米的住宅。於下一個財政年度，集團計劃興建114,686平方米的住宅；於其後的財政年度，集團計劃還將建成115,406平方米的住宅及4,003平方米的商舖。

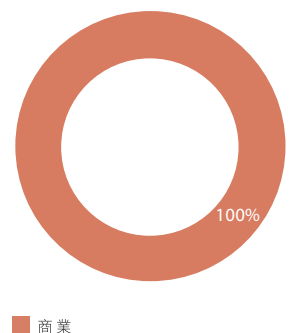
珠江三角洲作出售之發展項目
總樓面面積 1,804,797 平方米



珠江三角洲已落成之投資物業
總樓面面積 87,386 平方米



珠江三角洲發展中之投資物業
總樓面面積 10,645 平方米



珠江三角洲地區項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類別	平方米
二零零二	深圳新世界倚山花園一期	住宅	7,596
	珠海新世界海濱花園一期	住宅	22,337
	東莞新世界花園九期	住宅	11,646
	合計		41,579
二零零三	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場二期)	住宅	1,505
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場三期)	住宅	16,535
	肇慶新世界花園一期	住宅	36,706
	順德新世界會議展覽中心二期	住宅	20,173
	珠海新世界海濱花園二期	住宅	39,767
	合計		114,686
二零零四	肇慶新世界花園二期	住宅	73,051
	深圳新世界倚山花園二期	住宅	42,355
	深圳新世界倚山花園二期	商業	4,003
	合計		119,409

財務報表分析

綜合損益賬		
	二零零二 財政年度 百萬港元	(重列) 二零零一 財政年度 百萬港元
營業額		
- 物業銷售	813.0	413.9
- 租賃業務	102.5	172.5
- 其他	23.9	0.8
① 總營業額	939.4	587.2
其他收益	67.1	48.2
其他支出	(45.3)	(79.5)
② 經營開支	(801.7)	(445.1)
③ 未計融資成本前經營溢利	159.5	110.8
④ 融資成本	(24.3)	(70.0)
⑤ 應佔聯營公司及 共同控制企業業績	(2.2)	38.8
除稅前溢利	133.0	79.6
稅項	(20.5)	(30.3)
少數股東權益	24.6	4.3
⑥ 股東應佔溢利	137.1	53.6

綜合資產負債表		
	二零零二年 六月三十日 百萬港元	二零零一年 六月三十日 百萬港元
資產		
⑦ 固定資產	3,703.1	3,248.2
⑧ 發展中待完成物業	3,268.1	2,812.6
⑨ 聯營公司	1,422.9	781.2
⑩ 共同控制企業	10,099.5	9,305.7
⑪ 其他投資	1,973.0	2,925.1
其他非流動資產	50.3	111.6
	20,516.9	19,184.4
流動資產		
應收賬款、按金及 其他應收款項	486.7	425.2
發展中將完成物業	2,244.0	2,254.1
持作出售之已落成物業	458.8	139.2
⑫ 現金及銀行結存	1,405.1	1,141.6
	4,594.6	3,960.1
流動負債		
應付賬款及應計款項	319.9	470.6
出售物業所收按金	190.7	231.4
欠同系附屬公司款額	272.8	221.3
短期銀行貸款	679.4	801.9
長期負債即期部份	834.0	287.8
應付稅項	105.8	104.5
	2,402.6	2,117.5
⑬ 流動資產淨值	2,192.0	1,842.6
資金運用	22,708.9	21,027.0
股東權益及負債		
股本	148.2	146.9
⑭ 儲備	17,703.7	17,322.9
擬派末期股息	29.6	-
股東資金	17,881.5	17,469.8
⑮ 長期負債	4,334.1	3,019.3
遞延收入	407.8	475.0
少數股東權益	85.5	62.9
運用資金	22,708.9	21,027.0

綜合現金流量表

	二零零二年 財政年度 百萬港元	二零零一年 財政年度 百萬港元
16 經營業務現金 (流出)/流入淨額	(671.7)	229.5
已收利息	22.8	55.1
17 已付利息	(54.9)	(67.2)
已收一家共同控制企業之股息	43.0	-
已付中國稅項	(11.7)	-
添置固定資產	(470.7)	(718.0)
18 投資聯營公司及 合營企業增加	(1,211.2)	(324.2)
收購附屬公司權益及 附屬公司額外權益	(1.9)	(123.6)
19 投資業務其他現金流入淨額	834.2	694.3
貸款融資增加	1,634.4	776.6
20 來自融資活動其他現金 流入/(流出)淨額	232.3	(401.5)
現金及現金等值項目增加淨額	344.6	121.0
年終現金及現金等值項目	847.8	503.2

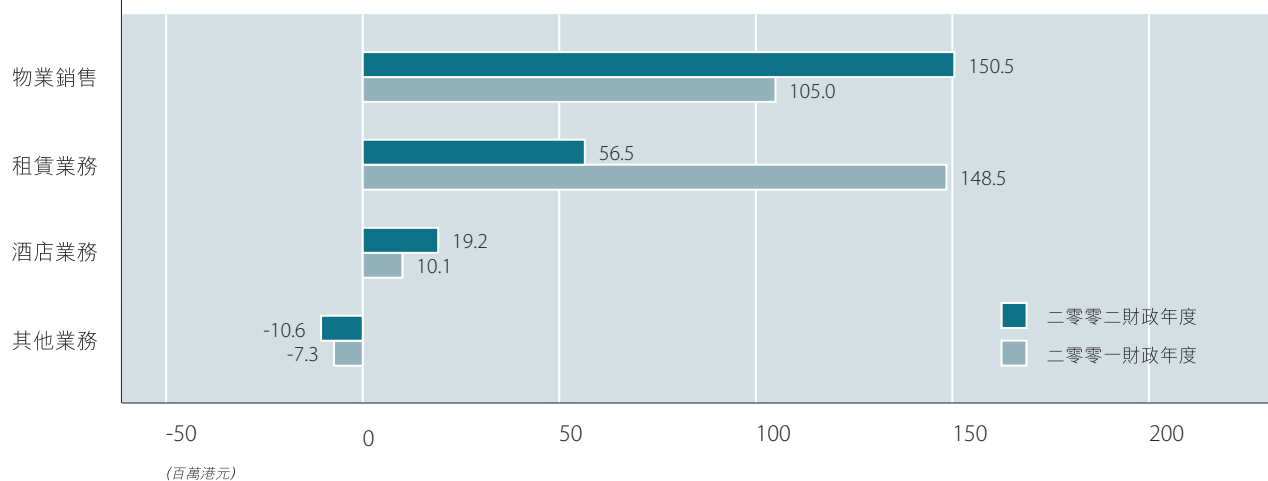
- 1 本集團營業額上升逾60%，主要由於廣州、瀋陽、武漢、天津及大連之物業銷售增長所致。商品住房物業銷售錄得125%顯著增幅，達6.90億港元。
- 2 經營開支增加80%至8.02億港元，主要由於售出物業成本增加127%至5.54億港元。
- 3 由於本集團於採納香港會計實務準則第31號規定之後，透過往年度調整而於二零零一財政年度作出1.53億港元之商譽減值，因此未計融資成本前經營溢利上升。
- 4 受惠於息率下跌及以更優惠條款為貸款再融資，融資成本因而下降65.3%。
- 5 聯營公司及共同控制企業貢獻下跌主要由於若干物業發展項目之銷售產生虧損所致。
- 6 詳情載於「應佔經營溢利分析」一節。
- 7 由於上海、大連及南京之投資物業添置設備導致固定資產增加14%。
- 8 由於廣州及深圳物業增加發展成本，發展中待完成物業增加16.2%。
- 9 聯營公司賬面成本上升，乃主要由於額外投資於一家佔50%權益、在上海從事投資物業之新投資聯營公司所致。
- 10 共同控制企業賬面成本上升，乃主要由於向濟南、海口、武漢及北京之發展項目額外注入餘下註冊資本及已出售發展項目投資減少所致。
- 11 其他投資下跌主要由於武漢常青花園償還股東貸款以及將廣州嶺南新世界家園及新塘新世界花園重列為共同控制企業所致。
- 12 由於物業銷售增加，本集團現金水平上升23.1%。
- 13 由於現金及銀行結存增加，流動資產淨值上升19%。
- 14 儲備增加主要由於投資物業重估盈餘增加所致。
- 15 長期負債增加43.5%，乃主要由於動用5億港元企業銀行貸款作為再融資用途以及主要就南京、廣州及深圳之融資項目動用項目貸款所致。
- 16 經營業務淨現金流量大幅下跌主要由於發展中將完成物業增加，以配合中國之物業市場增長。
- 17 已付利息減少乃由於利率下降及為新項目貸款取得更優惠條款。
- 18 年內投資聯營公司及共同控制企業大幅增加，乃因投資於擁有50%權益、在上海從事投資物業發展項目之新投資聯營公司及物業項目加快完成。
- 19 投資業務其他現金流入淨額增加主要由於聯營公司及共同控制企業增加還款達4.43億港元。
- 20 本集團來自融資活動其他現金流入淨額大幅上升主要與銀行貸款增加及其他借款增加，以加快完成物業有關。

應佔經營溢利分析

按業務分析

	二零零二 財政年度 百萬港元	(重列) 二零零一 財政年度 百萬港元	回顧
物業銷售	150.5	105.0	成功出售北京新世界中心、北京新康家園、武漢常青花園、東莞新世界花園以及出售天津之土地
租賃業務	56.5	148.5	此類別業務下跌是由於(1)在二零零一財政年度出售武漢國貿大廈裙樓；(2)本集團位於上海之新落成投資物業及華美達廣場高昂籌備成本所致。
酒店業務	19.2	10.1	酒店業務之應佔經營溢利大幅改善，主因在於成功執行成本控制措施，使順德新世界萬怡酒店經營業績得到改善。
其他業務	(10.6)	(7.3)	由於須就本集團已落成物業提供物業管理服務而在北京及上海成立新物業管理隊伍，使維修成本上升。上述成本預期將於業主管理委員會成立後降低。
應佔經營溢利	215.6	256.3	
融資成本	(24.3)	(70.0)	受惠於息率下跌及以更優惠條款為貸款再融資，融資成本因而下跌65.3%。
銀行及其他利息收入	67.2	48.2	
商譽減值	-	(153.4)	
出售附屬公司之 (虧損淨額) / 收益	(5.2)	93.8	
企業支出	(116.2)	(121.3)	本集團以控制成本為目標，因此密切留意本集團之人手及節省不必要行政費用，致力減低開支。
股東應佔溢利	137.1	53.6	

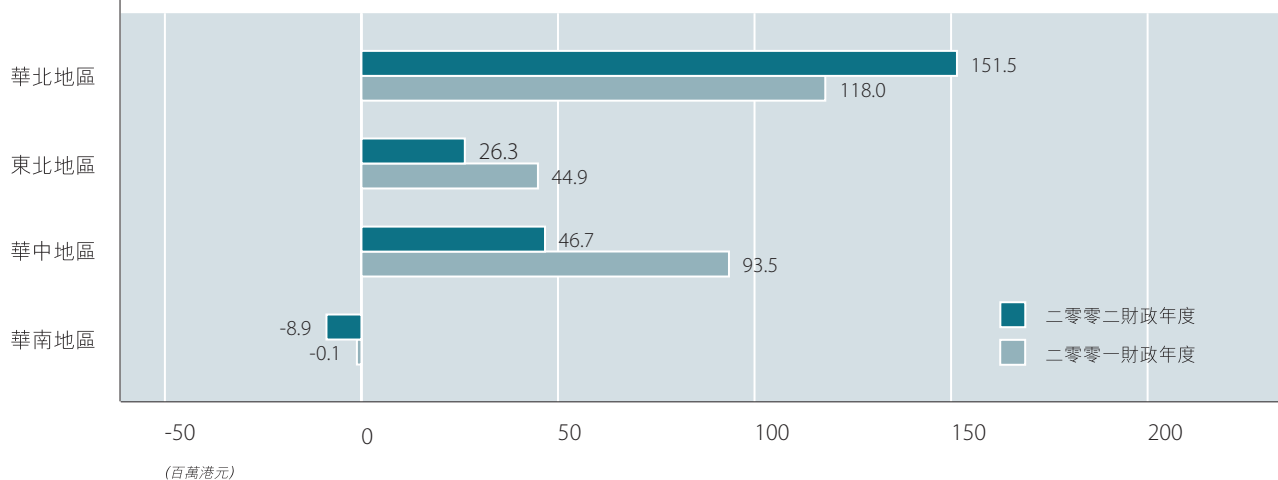
按業務劃分之應佔經營溢利分析



按地區分析

	二零零二 財政年度 百萬港元	(重列) 二零零一 財政年度 百萬港元	回顧
華北地區	151.5	118.0	
- 北京	39.7	37.0	成功出售北京新世界中心二期、北京新康家園一期及二期以及北京新世界萬怡酒店之經營業績增長均為應佔經營溢利錄得穩定增長之主要因素。
- 天津	112.8	83.7	成功出售土地導致應佔經營溢利有顯著增長。
- 石家莊	(1.0)	(2.7)	
東北地區	26.3	44.9	
- 瀋陽	28.1	46.7	建築週期效應導致年內有較少已落成作出售之樓面面積，致使瀋陽新世界花園之應佔經營溢利減少。
- 大連	(1.8)	(1.8)	
華中地區	46.7	93.5	
- 上海	(36.4)	(12.8)	上海之應佔經營溢利下降主要由於本集團新落成之投資物業華美達廣場之高昂開業成本所致。
- 武漢	89.6	109.2	武漢應佔經營溢利下降乃因於二零零一財政年度出售武漢國貿大廈裙樓所致。
- 南京	(6.5)	(2.9)	
華南地區	(8.9)	(0.1)	
- 廣州	(9.7)	26.0	應佔經營溢利下降乃因新世界棕櫚園之貢獻下跌所致。
- 珠江三角洲	0.8	(26.1)	在該區，由於加強市場推廣活動及實行經營成本財務監控，故此物業銷售、租賃業務及酒店業務之應佔經營溢利均錄得增長。
應佔經營溢利	215.6	256.3	

按地區劃分之應佔經營溢利



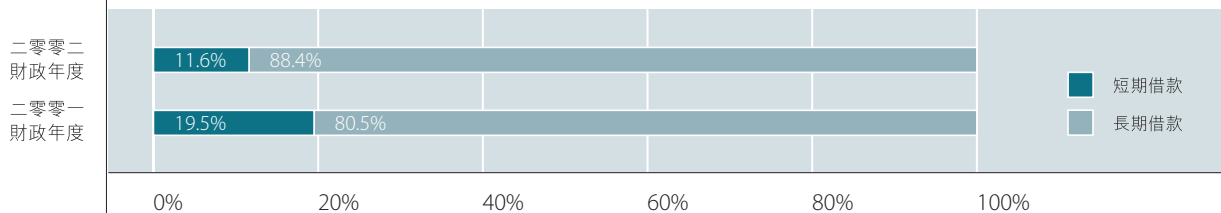
流動資金及資本來源

截至二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為14.51億港元（二零零一年：12.52億港元）。本集團之綜合債項淨額為40.17億港元（二零零一年：25.24億港元），即為資本與負債比率22%（二零零一年：17%）。債項淨額增加反映本集團加快發展步伐的融資需求，而此等借貸需求與任何季節性因素概無關連。

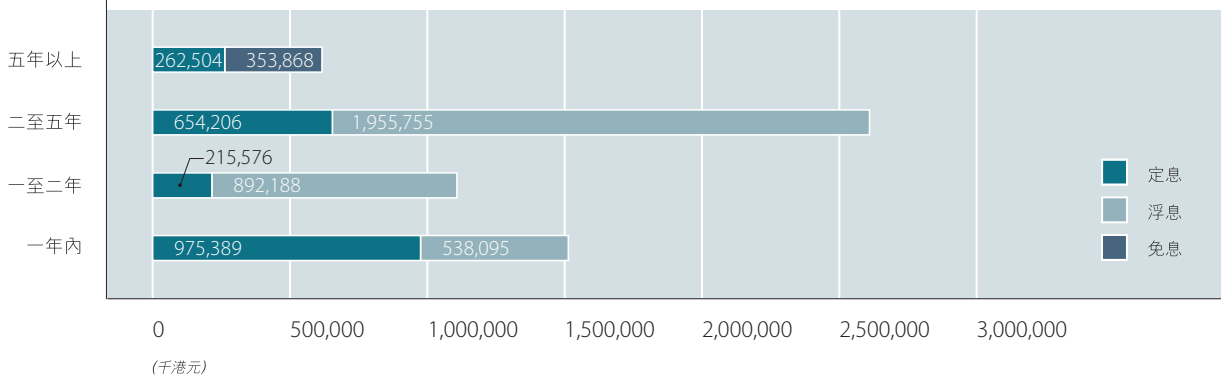
本集團維持一個均衡之債項概況，並且透過指明定息及浮息債項組合選擇、貨幣風險容許程度、均衡之到期日分佈，充份作好分散風險安排。本集團之資本結構於股本、銀行貸款、同系附屬公司之貸款及本集團若干附屬公司之少數股東之貸款之間取得平衡。本集團之政策為利用純債項而非半債項金融證券作為融資，並在可能情況下以本地貨幣借貸。本集團繼續增加直接在中國大陸以人民幣借貸之銀行貸款比重，以減輕本集團所面對之外匯風險。

於二零零三財政年度內到期償還之債項合共15.13億港元，鑑於本集團擁有手頭現金共14.51億港元及已錄得增長之物業銷售收益及租金收入幫助下應可應付裕餘。

借貸來源



利率及到期日概況



截至二零零二年六月三十日，本集團未償還債款總額之25%（二零零一年：23%）由集團以資產抵押擔保。

本集團57%（二零零一年：66%）以上債項總額以浮動利率計算，而定息借貸則主要涉及人民幣貸款。於二零零二年六月三十日，本集團之已簽約但未運用銀行貸款達5.14億港元（二零零一年：4,600萬港元）。

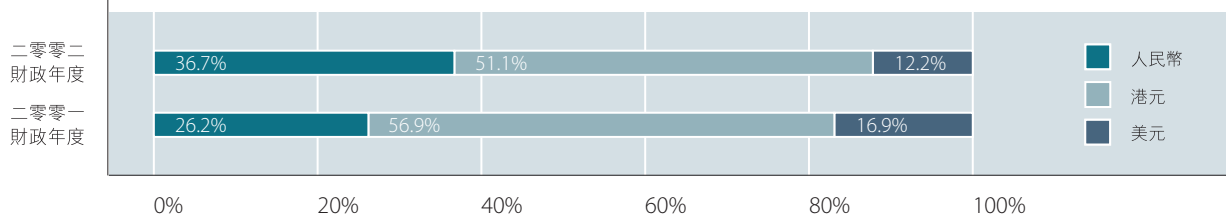
外匯風險

本集團全部物業發展項目均位於中國大陸。該等發展項目之資金無可避免須透過多家中外合營企業以跨境投資方式進行，方法為對該等合營企業注入註冊資本及發放股東貸款墊款。由於受到地區性限制，上述資金須透過償還股東墊款、利息成本或現金股息方式償還。從香港滙至中國大陸發放之資金概以美元或港元計算，而根據法例，此等半資本投資融資在兌換為人民幣用以支付發展成本前，須於中國外匯管理局先行辦理登記手續。當此等資金之回報滙出中國時，須以從香港滙出之同一種貨幣計算，並須辦理解除登記手續。因此，本集團在投資回報方面有效免受外匯風險。由於中國外匯管制制度之獨有特性，加上本集團認為香港之美元聯繫滙率在可預見將來將持續執行，因此本集團僅進行極少量之對沖活動。

或然負債

於二零零二年六月三十日，本集團或然負債約13.81億港元（二零零一年：8.44億港元），乃涉及若干聯營公司、共同控制企業及一家其他合營企業所得之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團之聯營公司及共同控制企業所發展的物業項目對融資的持續需求。

借貸貨幣概況





主席兼董事總經理

鄭家純博士（五十五歲），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及香港興業集團有限公司之董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席、中華人民共和國第八屆及第九屆人民政治協商會議委員。鄭博士為鄭家成先生之長兄及杜惠愷先生之妻舅。



由左至右
杜惠愷先生
鄭家成先生
梁志堅先生
陳錦靈先生

副主席

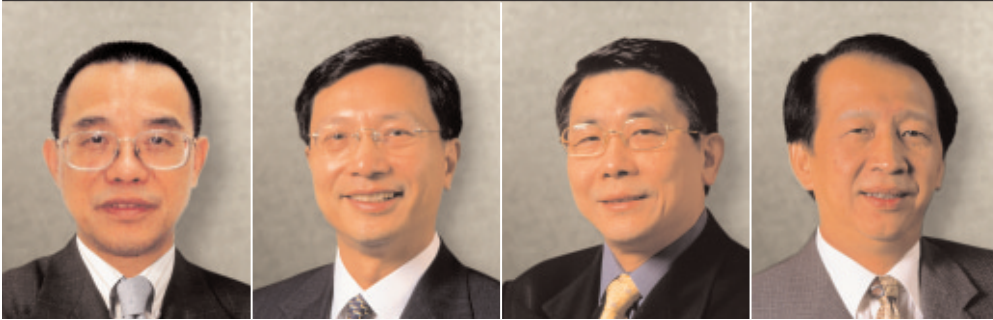
杜惠愷先生（五十八歲），杜先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。杜先生所擔任之其他公司職位包括新世界基建有限公司、新世界創建有限公司及大福證券集團有限公司之副主席，豐盛珠寶有限公司之董事總經理，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事。杜先生現為加拿大商會駐港總監之一。此外，彼獲委任為中國人民政協會議上海市常務委員。杜先生為鄭家純博士之妹倩及鄭家成先生之姐夫。

執行董事

鄭家成先生（五十歲），鄭先生於一九九九年六月起出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為新世界發展有限公司、新世界創建有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、澳門自來水有限公司及寶利城有限公司之董事。彼亦為新世界基建有限公司之執行董事。鄭先生是鄭家純博士之胞弟及杜惠愷先生之妻舅。

梁志堅先生（六十三歲），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之執行董事，並為新世界酒店有限公司、新世界第一巴士服務有限公司及協興建築有限公司之董事。

陳錦靈先生（六十二歲），陳先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為新世界發展有限公司及新世界基建有限公司之董事。陳先生亦現為新世界創建有限公司、協興建築有限公司、中法控股(香港)有限公司及澳門自來水有限公司之董事總經理及澳門電力股份有限公司之董事。



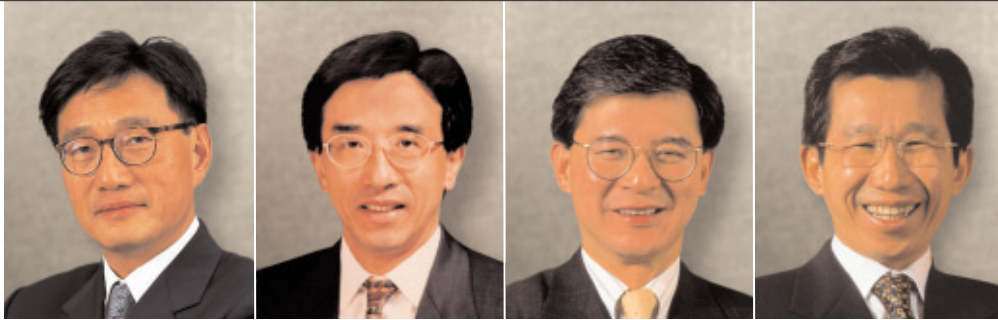
由左至右
周桂昌先生
周宇俊先生
陳永德先生
蘇鐸先生

周桂昌先生（六十歲），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（五十五歲），周先生於一九九九年六月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有二十七年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

陳永德先生（五十三歲），陳先生於一九九六年出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為太平洋港口有限公司之副主席、新世界基建有限公司之董事總經理及中華網國際網絡傳訊有限公司及澳門自來水有限公司之董事。陳先生亦為第三屆海南省政協委員會委員。

蘇鐸先生（五十五歲），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。



由左至右
 鄭維志先生
 田北俊先生
 羅康瑞博士
 符史聖先生

非執行董事

鄭維志先生（五十四歲），鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司之主席，亦為新世界基建有限公司、道亨銀行集團有限公司及Gieves & Hawks plc董事。鄭先生一向積極於公共事務方面，現為香港特區政府外匯基金諮詢委員會委員及香港賽馬會董事。彼現於下列公共團體擔任職務：香港貿易發展局委員會、公務員銓敘委員會、城市規劃委員會、香港科技大學顧問委員會及香港大學校務委員會成員。鄭先生亦現為香港總商會主席。彼持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

田北俊先生（五十五歲），田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及Manhattan Realty Ltd.的主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生現為行政會議成員，並自一九八八年起出任立法會議員，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，並在財經事務委員會、人力事務委員會與政制事務委員會出任委員。田先生現為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學創會委員及香港中文大學校董。

羅康瑞博士GBS太平紳士（五十四歲），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、港美商務委員會香港委員、中華海外聯誼會理事、香港科技大學顧問委員會成員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。

符史聖先生（五十三歲），符先生為新世界基建有限公司之非執行董事，並為新世界發展(中國)有限公司及多家參與中國投資之公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有二十年以上經驗。

茲通告本公司謹訂於二零零二年十一月二十六日星期二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室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、 省覽及通過截至二零零二年六月三十日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告書。
- 二、 宣派末期股息。
- 三、 選舉董事及釐定其酬金。
- 四、 聘任核數師及釐定其酬金。
- 五、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案作為特別事項處理：

普通決議案

(一) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間(按下文之定義)內行使本公司全部權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並就此作出或授予將會或可能需要行使此項權力之售股建議、協議或購股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事會在有關期間內作出或授予將會或可能需要於有關期間結束後始行使上述權力之售股建議、協議或購股權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權或其他原因而配發)之股本總面值(根據(i)配售新股(按下文之定義)，或(ii)按本公司之組織章程細則規定就配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息而訂立之任何以股代息或類似安排除外)，不得超過本公司於通過本決議案之日之已發行股本總面值百分之二十，而上述批准亦須以此為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。

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

(二) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間（按下文之定義）內，根據開曼群島法律、一切適用法例及/或不時修訂之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之證券上市規則或任何其他證券交易所之規則之要求，行使本公司之全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中之股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准於有關期間所能購回之本公司股份之總面值，不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十，而本決議案(a)段之批准亦須以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止（以較早者為準）之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。」

(三) 「動議：

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

(四) 「動議：

在下列條件限制下及待(i)聯交所上市委員會批准根據新購股權計劃(一份副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別)〔新購股權計劃〕授出之購股權獲行使時將予發行之本公司股本中之股份上市及買賣及(ii)本公司之控股公司新世界發展有限公司之股東於其股東大會上通過普通決議案批准新購股權計劃後，

(a) 批准及採納新購股權計劃之規則，並授權本公司董事會：

- (i) 管理新購股權計劃，新購股權計劃項下之購股權將授予合資格人士，以認購本公司之股份；
- (ii) 不時修訂及/或修改新購股權計劃規則，惟該修訂及/或修改須按照新購股權計劃內有關修訂及/或修改之條文作出；
- (iii) 不時發行及配發根據新購股權計劃項下之購股權獲行使時可予發行之該等數目之本公司股份，而該發行及配發須受聯交所證券上市規則限制；
- (iv) 進行實施新購股權計劃可能需要或適當之一切事情及行動；及

(b) 待新購股權計劃成為無條件後，本公司於二零零零年十二月十八日採納之現有購股權計劃〔現有計劃〕將終止運作，且不會根據現有計劃授出其他購股權，惟現有計劃之條文在所有其他方面維持有效，以使先前按照現有計劃條文授出之任何購股權獲得行使，或按其條文所需之其他事宜有效，而根據現有計劃，於上述終止前授出之任何購股權應繼續有效及可予行使。」

承董事會命

公司秘書

周宇俊

香港，二零零二年十月十八日

附註：

- 一、本公司將於二零零二年十一月二十二日至二零零二年十一月二十六日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不會進行股份過戶登記手續。為合符資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關之股票必須於二零零二年十一月二十一日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。
- 二、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。
- 三、代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或延會舉行前四十八小時送交本公司於香港之主要營業地點，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓，方為有效。

董事會欣然提呈截至二零零二年六月三十日止年度之年報及賬目報告。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之主要業務載於第121頁至第130頁賬目附註36。

賬目

本集團截至二零零二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80頁至第130頁之賬目內。

股息

本公司董事議決，建議向於二零零二年十一月二十六日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至二零零二年六月三十日止年度之末期股息每股2港仙(二零零一年：無)。待股東於股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於二零零二年十二月二十日或前後派付。

股本

年內股本變動詳見賬目附註27。

儲備

儲備變動詳見賬目附註28。

買賣或贖回上市證券

年內本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註13。

捐款

本集團於年內之捐款為15,000港元(二零零一年：109,000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 鏗先生
鄭維志先生*
田北俊先生*
羅康瑞博士*
符史聖先生

* 獨立非執行董事

杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及符史聖先生根據本公司組織章程細則第116條退任，惟具資格及願意候選連任。其餘現任董事繼續留任。

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

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

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

關連交易

- (1) 於二零零二年六月三十日，同系附屬公司新世界金融有限公司和Sexon Enterprises Limited向本集團提供總額2,886,037,000港元(二零零一年：2,741,175,000港元)之貸款。此等貸款為無抵押及計息，年息率由三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%不等，須於二零零三年二月至二零零六年十二月間償還。截至二零零二年六月三十日止年度，此等同系附屬公司就上述貸款向本集團所收取之利息為74,077,000港元(二零零一年：106,407,000港元)。
- (2) 本公司向同系附屬公司New World Tower Company Limited支付本集團佔用寫字樓之租金4,546,000港元(二零零一年：4,685,000港元)。

關連交易(續)

- (3) 同系附屬公司協興建築(中國)有限公司獲本集團之附屬公司，包括大連新世界廣場國際有限公司(「大連新世界」)、北京麗高房地產開發有限公司、深圳拓勁房地產開發有限公司及新世界(瀋陽)房地產開發有限公司，聘任為其個別物業項目(「該等物業」)之總承建商。於二零零二年六月三十日，計入該等物業發展成本並已支付之累計承建費為572,555,000港元(二零零一年：259,494,000港元)，其中313,061,000港元(二零零一年：115,650,000港元)已於年內支付。
- (4) 兩間同系附屬公司佳定工程有限公司及景福工程有限公司已獲大連新世界委任為其物業項目的電力及冷氣工程總承建商。於二零零二年六月三十日，包括在該物業項目之發展費用中並於年內已付之累計費用為47,757,000港元(二零零一年：無)。
- (5) 同系附屬公司Polytown Projects Limited獲大連新世界聘任為其物業投資項目之建設提供項目管理服務。於二零零二年六月三十日，就其提供之服務計入該物業項目發展成本之累計項目管理費為9,805,000港元(二零零一年：9,805,000港元)。截至二零零二年六月三十日止年度大連新世界並無支付任何款項(二零零一年：無)。
- (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。於二零零二年六月三十日，支付上海裕隆並計入上海合裕房地產有關物業發展成本之累計服務費總額為24,381,000港元(二零零一年：24,381,000港元)。截至二零零二年六月三十日止年度上海合裕房地產並無支付任何款項(二零零一年：無)。
- (7) 於一九九九年七月，新世界發展有限公司(「新世界發展」)與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於一九九九年三月三十一日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,059,000,000港元(二零零一年：7,783,000,000港元)。新世界發展亦承諾就本集團有關公司因出售安居住房屋苑須支付但無法支付之土地增值稅及所得稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零一年：無)。
- (8) 於二零零一年七月二十七日，本公司就一家全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)在其獲一間銀行所給予之為期49個月為數455,000,000港元之備用信用證安排(「信用證安排」)下需承擔之責任及負債，提供公司擔保。所獲之信用證安排乃用以支持南京華威房地產開發有限公司(「華威」，新世界發展中國持有92%股權之附屬公司)從中國一間銀行所獲之為期48個月為數人民幣500,000,000元之信貸安排。新世界發展中國亦提供落成及融資擔保，促使華威之物業項目之建造落成。根據上市規則第14.25(2)(a)條，上述本公司及新世界發展中國之擔保均構成本公司之關連交易。
- (9) 於二零零一年九月三日，上海華美達廣場有限公司(「上海華美達」)獲一間銀行給予一項本金額為10,000,000美元及人民幣50,000,000元之過渡性貸款(「過渡性貸款」)，為期五年。過渡性貸款屬於其後兩間銀行於二零零二年七月二十五日給予上海華美達之為期五年、為數10,000,000美元及人民幣300,000,000元之信貸安排(「信貸安排」)之一部份，該信貸安排用以支付上海華美達物業項目之發展費用及作為一般營運資金。本公司分別於獲授過渡性貸款及信貸安排時就上海華美達在過渡性貸款及信貸安排項下需承擔之責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設之融資協議將得以落實。

上海華美達之95%股權由Ramada Property Ltd. (「RPL」)持有，而RPL乃間接由本公司、Stanley Enterprises Limited (「Stanley」)及獨立第三方分別持有60%、20%及20%股權。RPL之其他股東已同意按彼等於RPL之持股比例賠償本公司於擔保項下之責任，並同意按上海華美達所提用之銀行信貸額每年支付0.25%擔保費予本公司。

鑒於Stanley為本集團若干附屬公司之主要股東，本公司就過渡性貸款及信貸安排提供該等擔保及Stanley支付擔保費構成本公司之關連交易。有關提供擔保之公佈已於二零零一年九月四日及二零零二年七月二十六日刊登。

- (10)於二零零一年十一月二十八日，深圳拓勁房地產開發有限公司(「拓勁」，本集團持有90%股權之附屬公司)與一間銀行訂立一項貸款協議，據此，該銀行同意給予拓勁人民幣250,000,000元貸款額度，為期兩年，以作一項地產發展項目之資金及一般營運資金用途。

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

- (11)於二零零一年十二月二十七日，新世界發展中國及NW China Homeowner Development Limited (「NWCHD」)兩者皆是集團之全資附屬公司與同系附屬公司Solar Leader Limited (「Solar Leader」)訂立多項協議，據此，新世界發展中國及NWCHD同意出售及轉讓，而Solar Leader同意分別購入Business Talent Limited (「Business Talent」)、Mariss Investments Limited (「Mariss Investments」)及Million Shine Property Limited (「Million Shine」)之全部已發行股本，分別為一股面值1美元之普通股(合稱「銷售股份」)，以及Business Talent、Mariss Investments及Million Shine結欠新世界發展中國及/或NWCHD之股東貸款，分別為50,723,680港元、137,280,457港元及230,465,990港元(合稱「股東貸款」)。Solar Leader就銷售股份及股東貸款支付新世界發展中國及NWCHD之現金代價分別為155,569,231港元(就Business Talent而言)、136,123,077港元(就Mariss Investments而言)及109,384,615港元(就Million Shine而言)。

有關出售Business Talent、Mariss Investments及Million Shine(「出售事項」)之協議乃根據新世界發展於有關分拆本公司上市之分拆上市協議中，就本集團未能取得土地使用權證或其他授權使用中國內地若干物業之類似證書之物業(包括分別由Business Talent、Mariss Investments及Million Shine分別擁有之北京博興大廈、石家莊新世界廣場及清遠安居住房屋苑發展項目)，向本公司作出之購回承諾而作出。

鑒於Solar Leader乃新世界發展之全資附屬公司，而新世界發展乃本公司之控股股東，出售事項構成本公司之關連交易。有關出售事項之公佈已於二零零一年十二月二十八日刊登。

- (12)於二零零二年六月十日，拓勁與一間銀行訂立一項貸款協議，據此，該銀行同意給予拓勁人民幣100,000,000元之貸款安排，為期三年，以作一項物業發展項目之資金及一般營運資金用途。

本公司以公司名義擔保償還該貸款項下之全數本金及應付利息。根據上市規則第14.25(2)(a)條，有關擔保構成本公司之關連交易。

關連交易 (續)

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

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

(14) 於二零零二年七月十九日，本公司就上海局一房地產發展有限公司(「局一」)獲一間銀行給予之為期七年本金總額最高達人民幣100,000,000元之貸款項下需承擔之責任及負債，提供公司擔保，該貸款用作發展由局一承擔之物業項目。局一分別由新世界發展中國及Stanley擁有80%及20%股權。Stanley已同意賠償本公司於擔保中之20%責任，並同意按局一所提用之信貸額每年支付0.25%擔保費予本公司。

鑒於Stanley乃本集團若干間附屬公司之主要股東，上述擔保及Stanley支付之擔保費均構成本公司之關連交易，有關公佈已於二零零二年七月二十二日刊發。

本公司已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)有條件豁免嚴格遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章對上述(1)至(7)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經審閱此等交易後，確認此等交易乃：

- (a) 循本公司日常業務進行；
- (b) 根據一般商業條款及公平原則進行；
- (c) 根據規管此等交易之協議之條款進行，或假若沒有此等協議，則按照不遜於獨立第三者所得到或所給予之條款進行；
- (d) 按照對本公司股東公平合理之條款進行；及
- (e) 不超逾與聯交所協定之最高數額。

上述(2)至(6)項交易之有條件豁免於二零零二年六月三十日屆滿。聯交所已批准本公司之申請重新就新世界發展集團公司現正或日後向本集團提供之建築服務(包括上述(3)及(4)項交易)給予有條件豁免，為期三個財政年度，直至二零零五年六月三十日為止。有關公佈已於二零零二年七月二日刊發。

除上文所披露者外，並不構成本年度關連交易之重大有關連人士交易之概要已於賬目附註33披露。

董事於證券之權益

於二零零二年六月三十日，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(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)
新世界中國地產有限公司			
(每股面值0.10港元之普通股)			
杜惠愷先生	700,000	—	—
陳錦靈先生	100,000	—	—
周桂昌先生	126	—	—
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	—	—
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	—	—
精基貿易有限公司			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
鄭家成先生	—	—	380,000
梁志堅先生	160,000	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000
周桂昌先生	80,000	—	—
周宇俊先生	80,000	—	—
協興建築有限公司			
(每股面值100.00港元之無投票權遞延股份)			
陳錦靈先生	15,000	—	—
HH Holdings Corporation			
(每股面值1.00港元之普通股)			
陳錦靈先生	15,000	—	—

董事於證券之權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註2)
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	—	—
新世界創建有限公司			
(每股面值0.10港元之普通股)			
鄭家成先生	—	—	3,382,788
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745
陳錦靈先生	—	—	10,602,565
周桂昌先生	2,562,410	—	—
周宇俊先生	2,562,410	—	—
Progreso Investment Limited			
(每股面值1.00港元之無投票權遞延股份)			
梁志堅先生	—	—	119,000
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) 董事於本公司、新世界基建有限公司及太平洋港口有限公司之購股權權益詳情已在「董事購買股份或債券之權利」及「購股權計劃」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，於二零零二年六月三十日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士並無實益或非實益擁有本公司或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）之任何證券權益。

董事購買股份或債券之權利

- (A) 董事購買本公司股份之權利已在下文「購股權計劃」一節中披露。
- (B) 根據同系附屬公司新世界基建有限公司（「新世界基建」）之購股權計劃，新世界基建或其附屬公司之董事及僱員可獲授認購新世界基建股份之購股權。本公司以下董事亦為新世界基建之董事，彼等於獲授予可認購新世界基建股份之購股權中擁有以下個人權益：

董事姓名	授予日期	於二零零二年六月三十日 尚未行使之購股權數目	
		每股行使價	每股行使價
		10.20港元（附註1）	12.00港元（附註2）
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	2,400,000
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	480,000
杜惠愷先生	一九九八年十二月十六日	200,000	800,000
梁志堅先生	一九九八年十二月八日	120,000	480,000
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	800,000
陳永德先生	一九九八年十一月二十六日	320,000	1,280,000
蘇 鏗先生	一九九八年十一月二十六日	200,000	800,000
鄭維志先生	一九九八年十二月十一日	120,000	480,000
符史聖先生	一九九九年九月二十三日	240,000（附註3）	960,000（附註4）

附註：

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

上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。截至二零零二年六月三十日止年度，該等董事概無根據新世界基建之購股權計劃行使任何購股權。

董事購買股份或債券之權利(續)

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

董事姓名	授予日期	於二零零二年六月三十日 行使價每股0.693港元 之尚未行使購股權數目
陳永德先生	一九九九年五月十一日	10,000,000(附註)

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

截至二零零二年六月三十日止年度，上述董事概無根據太平洋港口之購股權計劃行使任何購股權。

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

董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
	北京京港開發有限公司	於北京經營酒店	董事

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
杜惠愷先生	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	北方同福酒店有限公司	於哈爾濱經營酒店	董事
	上海新華美大酒店有限公司	於上海經營酒店	董事
	天津新世界房地產有限公司	於天津發展物業	董事
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
陳錦靈先生	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
周桂昌先生	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事

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

於二零零二年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有10%或以上權益：

名稱	所持股份數目
周大福企業有限公司	1,050,768,800(附註1)
新世界發展有限公司(「新世界發展」)	1,050,768,800(附註2)

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 分別為新世界發展直接持有之1,011,714,293股股份、Great Worth Holdings Limited(「GWH」)持有之22,508,064股股份及High Earnings Holdings Limited(「HEH」)持有之16,546,443股股份。GWH及HEH為新世界發展分別間接擁有59%及51.3%權益之附屬公司。新世界發展被視為於GWH及HEH持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零零二年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)乃根據於二零零零年十二月十八日通過之決議案採納，並自該日期起計有效期10年。採納購股權計劃之目的是鼓勵合資格參與者(本集團之執行董事及僱員)對本集團之成就作出更大貢獻。

本公司根據購股權計劃可授出之購股權之股份數目(連同根據購股權獲行使而發行之股份數目及尚未行使購股權之股份數目)與根據任何其他計劃涉及之股份數目合共最多不得超過本公司不時已發行股本之10%，其中不包括根據購股權計劃已發行及配發之股份數目。根據購股權計劃，每位參與者最多可獲發之購股權數目為本公司根據購股權計劃當時已發行及可發行之所有股份總數之25%。

購股權可自授出後28天內被接納，以支付10港元之方式作為接納購股權之代價。所授購股權之行使期由本公司董事決定，儘管購股權計劃期限或已屆滿，購股權之行使期由接納購股權之授出日期後一個月期限屆滿時起計至5年期限屆滿最後一日止，不得超過5年。

購股權之認購價由本公司董事決定，惟不得低於(以較高者為準)：(i)於緊接授出購股權之要約日期前五個交易日，本公司股份於聯交所之平均收市價之80%及(ii)本公司股份之面值。

於二零零二年六月三十日，本公司根據行使購股權計劃項下授出之尚未行使購股權可予發行之股份總數為54,811,600股股份，佔本公司於二零零二年六月三十日之已發行股本之3.7%。

經考慮上市規則第17章於二零零一年九月一日生效之新規定，本公司將在二零零二年十一月二十六日召開之股東週年大會上提呈一項決議案，以採納新購股權計劃及終止運作現有購股權計劃。

於截至二零零二年六月三十日止年度期間，根據購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	可行使 購股權期間 (附註1)	每股行使價1.955港元之購股權數目		
			於二零零一年 七月一日 之結餘	年內 已行使	於二零零二年 六月三十日 尚未行使
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	—	5,000,000
杜惠愷先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	3,500,000	(700,000) (附註2)	2,800,000
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	—	2,500,000
周宇俊先生	二零零一年二月八日	二零零一年三月九日至 二零零六年三月八日	2,500,000	—	2,500,000
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	—	500,000
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	(100,000) (附註3)	400,000
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	—	500,000
陳永德先生	二零零一年二月十二日	二零零一年三月十三日至 二零零六年三月十二日	500,000	—	500,000
蘇 鐸先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	—	500,000
總計			16,000,000	(800,000)	15,200,000

購股權計劃(續)

(A) 授予董事之購股權(續)

附註：

- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- 行使日期為二零零一年七月二十七日。於二零零一年七月二十六日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股股份之加權平均收市價為2.92港元。
- 行使日期為二零零一年十月二十六日。於二零零一年十月二十四日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股股份之加權平均收市價為2.33港元。
- 上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

(B) 授予僱員之購股權

授出日期	購股權數目				於二零零二年 六月三十日 尚未行使	每股 認購價 港元
	於二零零一年 七月一日結餘	於年內 授出 (附註2)	於年內 行使 (附註3)	於年內 失效		
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	37,044,000	—	(1,659,200)	(2,757,200)	32,627,600	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	458,400	—	—	—	458,400	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	—	2,485,200	—	(157,200)	2,328,000	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	—	2,149,200	(19,200)	—	2,130,000	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	—	2,067,600	—	—	2,067,600	2.265
總計	37,502,400	6,702,000	(1,678,400)	(2,914,400)	39,611,600	

附註：

- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- 於緊接二零零一年六月二十九日、二零零一年八月三十一日及二零零二年三月二十六日(授出日期)前之股份收市價分別為每股3.75港元、2.75港元及2.23港元。
- 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.51港元。

(B) 授予僱員之購股權(續)

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價3.19港元、2.38港元及2.27港元之購股權之公平價值估計分別為0.81港元、0.99港元及1.08港元。有關價值乃按照無風險折現年率4.1%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.60計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克－舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。由於年內所授出購股權之特點與公開買賣之期權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克－舒爾斯期權定價模式未必一定能夠可靠地計算購股權之公平價值。

管理合約

年內並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

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

最佳應用守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無固定任期，因為彼等須按照本公司組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

上市規則第19項應用指引－補充資料**(A) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保**

根據上市規則第19項應用指引(「應用指引19」)第3.3段之規定，本公司董事會謹此呈報向聯屬公司(定義見應用指引19)提供貸款及擔保之詳情。

截至二零二零年六月三十日，本公司及其附屬公司合共貸款8,456,687,000港元(二零二零一年：7,108,520,000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1,322,568,000港元(二零二零一年：796,307,000港元)之擔保(已計入賬目附註30所披露之金額)，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,117,119,000港元(二零二零一年：2,422,672,000港元)。此等貸款為無抵押，而除總額為6,535,232,000港元(二零二零一年：5,755,929,000港元)按年利率4%至12%不等(二零二零一年：4%至12%)計息外，均為免息。除為數361,371,000港元(二零二零一年：無)之款項須於二零一六年十二月前分期悉數償還外，此等貸款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團內部資源、銀行及其他借款撥支。

上市規則第19項應用指引－補充資料(續)

(A) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保(續)

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

於二零零二年六月三十日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團之款項)總計約為16,232,310,000港元(二零零一年：15,195,395,000港元)。該等聯屬公司於二零零二年六月三十日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零一年：無)。

(B) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

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

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

核數師

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

承董事會命

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零二年十月十八日



羅兵咸永道會計師事務所

致新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第80頁至第130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 貴集團於二零零二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，二零零二年十月十八日

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	重列 二零零一年 千港元
營業額	2	939,376	587,265
其他收益	3	67,149	48,185
其他支出	4	(45,334)	(79,512)
經營開支	5	(801,677)	(445,111)
未計融資前經營溢利	6	159,514	110,827
融資成本	7	(24,276)	(69,996)
應佔業績			
聯營公司		(3,557)	(11,737)
共同控制企業		1,327	50,521
除稅前溢利		133,008	79,615
稅項	10	20,501	30,270
除稅後溢利		112,507	49,345
少數股東權益		24,620	4,265
股東應佔溢利	28	137,127	53,610
股息	11	29,639	—
每股盈利	12		
基本		9.26仙	3.66仙
攤薄		9.20仙	3.65仙

於二零零二年六月三十日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
固定資產	13	3,703,088	3,248,168
發展中待完成物業	15	3,268,128	2,812,556
聯營公司	16	1,422,852	781,179
共同控制企業	17	10,099,496	9,305,700
其他投資	18	1,973,041	2,925,136
其他非流動資產	19	50,311	111,634
非流動資產總值		20,516,916	19,184,373
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	20	486,737	425,234
發展中將完成物業	21	2,244,030	2,254,051
持作出售之已落成物業	22	458,790	139,196
現金及銀行結存	23	1,405,094	1,141,588
		4,594,651	3,960,069
流動負債			
應付賬款及應計款項	24	319,924	470,556
出售物業所收按金		190,713	231,382
欠同系附屬公司款額	25	272,790	221,341
短期銀行貸款			
有抵押		518,691	801,897
無抵押		160,748	—
銀行及其他借貸即期部分	29	834,045	287,848
應付稅項	26	105,786	104,445
		2,402,697	2,117,469
流動資產淨值		2,191,954	1,842,600
資金運用		22,708,870	21,026,973
資本來源：			
股本	27	148,190	146,851
儲備	28	17,703,671	17,322,901
擬派末期股息	28	29,639	—
股東資金		17,881,500	17,469,752
銀行及其他借款	29	4,334,097	3,019,375
遞延收入		407,788	474,968
少數股東權益		85,485	62,878
運用資金		22,708,870	21,026,973

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

於二零零二年六月三十日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
附屬公司	14	16,262,801	15,970,436
其他非流動資產	19	3,408	—
非流動資產總值		16,266,209	15,970,436
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		7,017	9,949
現金及銀行結存	23	239,669	74,980
		246,686	84,929
流動負債			
應付賬款及應計款項		5,330	1,969
欠同系附屬公司款額	25	22,424	23,438
		27,754	25,407
流動資產淨值		218,932	59,522
資金運用		16,485,141	16,029,958
資本來源：			
股本	27	148,190	146,851
儲備	28	15,807,312	15,883,107
擬派末期股息	28	29,639	—
股東資金		15,985,141	16,029,958
銀行貸款	29	500,000	—
運用資金		16,485,141	16,029,958

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

截至二零零二年六月三十日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務現金(流出)/流入淨額	32(a)	(671,662)	229,545
投資回報及融資成本			
已收利息		22,804	55,086
已付利息		(54,903)	(67,218)
已收一家共同控制企業股息		42,998	—
來自投資回報及融資成本現金流入/(流出)淨額		10,899	(12,132)
稅項			
已繳中國稅項		(11,665)	—
投資業務			
添置固定資產		(470,702)	(717,978)
遞延開支		(8,901)	(1,323)
投資聯營公司增加		(583,744)	(45,518)
投資合營企業增加		(627,450)	(278,677)
投資合營企業之還款		406,459	276,883
投資聯營公司之還款		36,810	32,340
收購附屬公司額外權益		(2,669)	(121,745)
收購附屬公司權益	32(c)	726	(1,837)
出售附屬公司權益	32(e)	399,015	386,010
出售固定資產		827	305
投資業務現金流出淨額		(849,629)	(471,540)
融資前現金流出淨額		(1,522,057)	(254,127)
融資活動			
長期銀行貸款增加		1,690,655	93,458
償還長期銀行貸款		(21,807)	(494,935)
短期銀行貸款(減少)/增加淨額		(106,570)	307,691
少數股東注資		1,095	31,656
少數股東貸款增加		45,065	6,672
償還同系附屬公司貸款		(818,276)	(208,655)
同系附屬公司貸款增加		890,434	1,079,023
發行股份		40,044	9,290
受限制銀行結存減少/(增加)		146,019	(449,109)
來自融資活動現金流入淨額	32(f)	1,866,659	375,091
現金及銀行結存增加		344,602	120,964
年初現金及銀行結存		503,242	382,278
年終現金及銀行結存		847,844	503,242

	附註	二零零二年 千港元	重列 二零零一年 千港元
投資物業重估盈餘	28	80,436	33,820
佔聯營公司重估盈餘/(虧絀)	28	106,507	(15,219)
佔共同控制企業重估盈餘	28	47,378	170,184
附屬公司、聯營公司及合營企業滙兌差額	28	(11,364)	(26,199)
損益賬未確認收益淨額		222,957	162,586
年度溢利		137,127	53,610
已確認收益總額		360,084	216,196
收購一家附屬公司額外權益產生之資本儲備	28	—	108,682
收購一家附屬公司之商譽撇銷	28	—	(9,620)
出售附屬公司之儲備轉撥	28	9,520	3,301
於減值時撇除之商譽	28	2,100	153,384
		371,704	471,943

1 主要會計政策

(a) 賬目編製基準

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

年內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈、將對二零零一年一月一日或之後開始之會計期間生效之經修訂或新頒會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第9號（經修訂）	資產負債表日後事項
會計實務準則第26號	分部報告
會計實務準則第28號	準備、或然負債和或然資產
會計實務準則第29號	無形資產
會計實務準則第30號	企業合併
會計實務準則第31號	資產減值
會計實務準則第32號	綜合財務報表和對投資於附屬公司之會計處理

會計政策之概要以及採納該等新頒/經修訂會計準則之影響如下：

(b) 綜合基準

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

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

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

少數股東權益指外界股東在附屬公司經營業績及資產淨值中所佔之權益。

(c) 商譽

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

在過往年度，收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的商譽於收購年度內直接在儲備撇銷。

於二零零一年七月一日或之後進行收購附屬公司所產生之商譽均被計算為無形資產。於二零零一年七月一日或之後進行收購聯營公司或共同控制企業所產生之商譽均列於彼等之投資內。商譽於其估計不多於二十年可用期間內以直線法攤銷。任何商譽減值均將隨即於損益賬內確認為一項開支。

1 主要會計政策(續)

(c) 商譽(續)

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，先前在儲備中撇銷之商譽並無重列入賬。然而，由該商譽產生之任何減值須遵照會計實務準則第31號「資產減值」之條文列賬。

採納會計實務準則第31號之規定構成會計政策之一項變動，因此，本集團已就先前在儲備中撇銷之商譽減值進行評估，並認為其中153,384,000港元之商譽已於截至二零零一年六月三十日止年度期間內減值。以過往年度調整方式撇銷之已減值商譽之影響為導致截至二零零一年六月三十日止年度股東應佔溢利減少153,384,000港元。

(d) 負商譽

負商譽乃指本集團於已收購資產淨值所佔之公平值超出收購成本之金額。

就於二零零一年七月一日之前進行的收購而言，於收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的負商譽乃於收購年度內直接於儲備撇銷。

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

本集團利用會計準則第30號之過渡性條款，並無將負商譽重新列賬。

(e) 附屬公司

附屬公司指本集團可行使權力控制其財務及營運政策之公司(包括在中華人民共和國(「中國」)之合資及合作合營企業)。於附屬公司之投資按成本列賬。董事認為出現長期性之減值時，則會作出撥備。

(f) 聯營公司

聯營公司指本集團持有長期股本權益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有權控制其財務及營運政策之合營企業。

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

(g) 共同控制企業

共同控制企業乃以公司、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以及收購時產生之任何未攤銷商譽/負商譽減非短期性之減值準備入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率視乎下述共同控制企業之性質而異：

(i) 合資合營企業

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

(ii) 合作合營企業

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

(iii) 股份有限公司

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

(h) 於中華人民共和國之合營企業**(i) 合資合營企業**

對於本集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可行使權力控制其財務及營運政策，則列作附屬公司處理，或倘本集團及其他合資合營夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制企業。

(ii) 合作合營企業

對於本集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可行使權力控制其財務及營運政策，則列作附屬公司處理，或倘本集團及其他合作合營夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制企業。

1 主要會計政策(續)

(i) 其他投資

其他投資為附屬公司、聯營公司及共同控制企業以外之長期投資。

(i) 投資證券

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

(ii) 其他合營企業

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

其他合營企業收入按下文附註(s)(ii)之基準入賬。

(j) 固定資產及折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 酒店物業

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

(j) 固定資產及折舊(續)**(iii) 在建工程資產**

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

(iv) 其他固定資產

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

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

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

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

(k) 遞延開支

貸款手續費乃以直線法於有關貸款期內攤銷。

(l) 發展中待完成/將完成物業

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

(m) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業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。

(n) 撥備

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

1 主要會計政策 (續)

(o) 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。扣除從出租人收取之獎金後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。

(p) 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。

(q) 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(j)(iii)所述外，所有其他借貸成本均在產生年度之損益賬中支銷。

(r) 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(j)(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。

(s) 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。

(s) 收益之入賬基準(續)**(ii) 來自其他合營企業之收入**

來自其他合營企業之收入乃有關本集團在安居住房屋苑之權益，並參照預先釐定之比率，按有關合營協議之規定以認可之建築及發展成本總額計算。

來自其他合營企業之收入僅於安居住房屋苑某一期落成，並經有關當局檢查有關樓宇及批准入伙後，或當各合營企業之中國合營夥伴到期支付收益時(以較先出現者為準)確認入賬。

(iii) 利息收入

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

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

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

(d) 除上文(a)至(c)所述者外，利息收入按時間比例確認。

(iv) 租金收入

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

(v) 項目管理費收入

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

(vi) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

(vii) 股息收入

股息收入乃於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

2 營業額及分類資料

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

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	561,521	291,459
租金收入	102,467	172,531
來自其他合營企業之收入	67,251	14,662
物業管理服務費收入	23,843	—
項目管理費收入	23	819
	755,105	479,471
利息收入減預扣稅	184,271	107,794
	939,376	587,265

- (b) 本集團之業務主要分為三大類別，包括物業銷售、租賃業務及酒店業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。分類資產包括主要固定資產、發展中待完成/將完成物業、其他非流動資產、應收賬款、按金及其他應收款項以及持作出售已落成物業。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、銀行及其他貸款以及遞延收入。

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

截至二零零二年六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	813,066	101,387	—	24,923	939,376
分類業績	169,395	53,193	(148)	(8,728)	213,712
銀行及其他利息收入					67,149
出售附屬公司之虧損淨額					(5,177)
企業行政支出					(116,170)
未計融資前經營溢利					159,514
融資成本					(24,276)
應佔業績					
聯營公司	(5,835)	2,392	(114)	—	(3,557)
共同控制企業	(27,547)	11,264	19,490	(1,880)	1,327
除稅前溢利					133,008
稅項					20,501
除稅後溢利					112,507
少數股東權益					24,620
股東應佔溢利					137,127

截至二零零一年六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	其他業務 千港元	重列 總計 千港元
分類收益	414,734	171,467	—	1,064	587,265
分類業績	121,183	131,231	(2,024)	(6,841)	243,549
銀行及其他利息收入					48,185
出售一家附屬公司之收益					93,760
商譽減值					(153,384)
企業行政支出					(121,283)
未計融資前經營溢利					110,827
融資成本					(69,996)
應佔業績					
聯營公司	(2,412)	(2,887)	(6,438)	—	(11,737)
共同控制企業	12,735	21,481	16,710	(405)	50,521
除稅前溢利					79,615
稅項					30,270
除稅後溢利					49,345
少數股東權益					4,265
股東應佔溢利					53,610

2 營業額及分類資料(續)

	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
於二零零二年六月三十日					
分類資產	8,882,904	3,878,358	500,291	61,630	13,323,183
聯營公司及合營企業	5,883,531	4,653,599	984,213	1,005	11,522,348
未分配資產					266,036
總資產					25,111,567
分類負債	3,490,682	2,393,316	900,197	9,358	6,793,553
少數股東權益					85,485
未分配負債					351,029
總負債及少數股東權益					7,230,067
資本開支	4,169	490,370	8,886	—	503,425
折舊	3,765	16,515	117	—	20,397
合營企業款項撥備	27,644	14,700	—	—	42,344
於二零零一年六月三十日					
分類資產	9,022,281	2,995,996	790,655	139,999	12,948,931
聯營公司及合營企業	5,224,446	3,914,826	945,733	1,874	10,086,879
未分配資產					108,632
總資產					23,144,442
分類負債	2,975,386	1,170,448	1,113,431	13,390	5,272,655
少數股東權益					62,878
未分配負債					339,157
總負債及少數股東權益					5,674,690
資本開支	61,505	558,638	142,716	—	762,859
折舊	5,412	2,741	—	—	8,153
物業之減值準備	19,888	—	—	—	19,888

3 其他收益

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
銀行及其他利息收入	67,149	48,185

4 其他支出

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
應收合營企業款項撥備	(42,344)	—
出售附屬公司之(虧損淨額)/收益	(5,177)	93,760
商譽減值	(2,100)	(153,384)
持作出售已落成物業之減值撥備撥回	4,287	—
發展中待完成物業及持作出售之已落成物業之減值撥備	—	(19,888)
	(45,334)	(79,512)

5 經營開支

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售成本	(553,772)	(243,946)
員工成本	(107,449)	(92,840)
折舊	(23,056)	(10,942)
遞延開支攤銷	(5,301)	(5,397)
其他經營開支	(112,099)	(91,986)
	(801,677)	(445,111)

6 未計融資前經營溢利

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
未計融資前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	99,064	170,379
並經扣除：		
土地及樓宇之有關經營租約租金	23,085	5,915
退休福利成本	4,135	3,847
投資物業之有關支出	3,483	7,188
核數師酬金	4,052	4,161
支付最終控股公司之擔保費	—	5,290

計入租金收入之或然租金總額達18,930,000港元(二零零一年：20,101,000港元)。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
根據不可註銷租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
一年內	90,881	67,987
兩年至五年	47,617	63,140
五年以上	82,143	3,558
	220,641	134,685

除一超逾五年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

7 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款之利息	36,737	58,792
同系附屬公司貸款利息		
須於五年內悉數償還	74,077	90,370
毋須於五年內悉數償還	—	16,037
少數股東貸款利息	4,831	2,171
短期銀行貸款利息	16,793	8,426
	132,438	175,796
發展中待完成/將完成物業及在建工程資產資本化金額	(88,044)	(97,056)
投資共同控制企業及一家聯營公司之資本化金額(附註)	(9,339)	(8,744)
一家聯營公司之償款(附註16(i))	(10,779)	—
	24,276	69,996

附註：

在一般情況下借入的資金並用於若干融資在一家聯營公司及共同控制企業之認可投資，有關用以釐定合資格資本化為該等資產部份成本之借貸成本金額之資本化比率在本年度為2.2%(二零零一年：6.9%)。

8 退休金開支

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

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

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入損益賬內之開支總額為4,135,000港元(二零零一年：3,847,000港元)。

9 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金	800	—
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	3,333	2,632
退休金計劃供款	226	132
	4,359	2,764

董事之酬金範圍列載如下：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
零 — 500,000港元	12	12
2,500,001港元 — 3,000,000港元	1	1
	13	13

袍金包括年內支付予獨立非執行董事之300,000港元(二零零一年：無)。年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零一年：無)。

各董事均無放棄其酬金權利(二零零一年：無)。

(ii) 年內，本集團內五位最高酬金人士，包括一位(二零零一年：一位)董事，其酬金已於上文之分析內反映。本集團內其餘最高酬金人士之酬金詳情如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	6,847	7,780
退休金計劃供款	509	336
	7,356	8,116

該四位人士之酬金範圍列載如下：

	人數	
	二零零二年	二零零一年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	—
1,500,001港元 — 2,000,000港元	2	3
2,000,001港元 — 2,500,000港元	—	1
2,500,001港元 — 3,000,000港元	1	—
	4	4

10 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中國企業所得稅		
本公司及附屬公司	2,049	11,835
聯營公司	1,148	—
共同控制企業	17,304	18,435
	20,501	30,270

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備（二零零一年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業須按稅率33%（二零零一年：33%）支付企業所得稅。

於一九九九年七月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就（其中包括）本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅（「所得稅」）及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約7,059,000,000港元（二零零一年：7,783,000,000港元）。最終控股公司亦承諾就本集團因出售安居住房屋苑而無法支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項（二零零一年：無）。

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

11 股息

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
擬派末期股息每股2港仙（二零零一年：無）	29,639	—

於二零零二年十月十八日召開之會議上，董事建議派發每股2港仙之股息。擬派股息不會在此等賬目中反映為應付股息，惟將於截至二零零三年六月三十日止年度內反映為儲備撥用。

12 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元(二零零一年重列：53,610,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,480,792,307股(二零零一年：1,464,741,432股)計算。

本年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元(二零零一年重列：53,610,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,480,792,307股(二零零一年：1,464,741,432股)加假設所有尚未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均股數9,739,304股(二零零一年：5,428,030股)計算。

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							
於二零零一年六月三十日	1,207,667	18,113	12,533	44,274	16,213	1,984,542	3,283,342
添置	6,678	117	—	11,222	2,580	483,278	503,875
出售	—	—	—	(1,210)	(945)	—	(2,155)
出售附屬公司	—	—	—	(3,033)	(517)	—	(3,550)
由發展中將完成物業轉移	76,112	—	—	—	—	—	76,112
由持作出售之已落成物業轉移	—	—	—	—	—	(224,570)	(224,570)
重新分類	122,387	35,307	185,293	—	—	(342,987)	—
重估盈餘	125,546	—	—	—	—	—	125,546
於二零零二年六月三十日	1,538,390	53,537	197,826	51,253	17,331	1,900,263	3,758,600
累積折舊							
於二零零一年六月三十日	—	3,756	3,415	19,748	8,255	—	35,174
年內支出	—	817	12,648	6,941	2,650	—	23,056
出售	—	—	—	(771)	(524)	—	(1,295)
出售附屬公司	—	—	—	(1,146)	(277)	—	(1,423)
於二零零二年六月三十日	—	4,573	16,063	24,772	10,104	—	55,512
賬面淨值							
於二零零二年六月三十日	1,538,390	48,964	181,763	26,481	7,227	1,900,263	3,703,088
於二零零一年六月三十日	1,207,667	14,357	9,118	24,526	7,958	1,984,542	3,248,168

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二零零二年六月三十日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
長期租約	84,112	84,112
中期租約	1,454,278	1,123,555
	1,538,390	1,207,667

- (ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
長期租約	2,973	2,856
中期租約	50,564	15,257
	53,537	18,113

- (iii) 用作短期貸款及長期貸款抵押之若干投資物業及在建工程資產之權益分別為220,484,000港元(二零零一年：240,832,000港元)及340,779,000港元(二零零一年：112,149,000港元)。

- (iv) 在建工程資產包括撥作資本之利息103,479,000港元(二零零一年：78,740,000港元)。

14 附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值(二零零二年及二零零一年：10港元)	—	—
附屬公司欠款	16,262,801	15,970,436
	16,262,801	15,970,436

主要附屬公司詳見附註36。

15 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
租賃土地，按成本值減撥備		
長期	1,365,589	1,178,025
中期	1,212,338	1,216,852
發展及附帶成本	557,290	289,734
撥作資本之利息	132,911	127,945
	3,268,128	2,812,556

16 聯營公司

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團應佔之資產淨值	137,633	35,975
聯營公司欠款(附註(i))	1,424,036	762,247
欠聯營公司款項(附註(i))	(138,817)	(17,043)
	1,422,852	781,179

附註：

- (i) 除一筆按年率6.21%計息，金額為361,371,000港元(二零零一年：無)之應收款項須於截至二零一六年十二月止前分期償還外，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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之負債淨額	(74,752)	(57,322)
合營企業欠款		
付息(附註(i))	452,989	510,329
不付息(附註(ii))	154,479	130,126
	532,716	583,133
合作合營企業		
投資成本	3,524,114	3,146,615
商譽(減去攤銷747,000港元)	14,199	—
應佔未分派之收購後業績及儲備	(211,625)	(150,111)
	3,326,688	2,996,504
合營企業欠款		
付息(附註(iii))	5,537,017	5,047,282
不付息(附註(ii))	287,595	71,738
欠合營企業之款項(附註(ii))	(44,950)	(12,458)
	9,106,350	8,103,066
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	(143,506)	(148,232)
合營企業欠款		
付息(附註(iv))	183,855	198,318
不付息(附註(ii))	416,716	388,480
	457,065	438,566
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	3,365	180,935
	10,099,496	9,305,700

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至12%(二零零一年：5.85%至12%)計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按年率8.5%至12%(二零零一年：8.5%至12%)計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 應收款項為無抵押，按4%至較最優惠利率加1.5%(二零零一年：4%至較最優惠利率加1.5%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業(只簽訂初步協議，但於結算日尚未成立)支付之款項。於有關合營公司成立後，有關數額將重列為個別合營企業結餘。
- (vi) 主要共同控制企業之詳情載列於附註36。
- (vii) 主要共同控制企業之財務資料概要載列於附註34。

18 其他投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值	350	350
所投資之公司欠款	207,826	207,826
	208,176	208,176
其他合營企業		
投資成本	212,449	593,132
合營企業欠款		
付息(附註(i))	1,526,356	2,084,620
不付息(附註(ii))	108,044	125,185
欠合營企業款項(附註(ii))	(81,984)	(85,977)
	1,764,865	2,716,960
	1,973,041	2,925,136

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率10%(二零零一年：10%)計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押，免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 主要其他合營企業之詳情載列於附註36。

19 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
遞延開支				
貸款手續費	10,327	1,426	6,004	—
累計攤銷	(5,880)	(579)	(2,596)	—
	4,447	847	3,408	—
現金及銀行結存，受限制(附註23)	45,864	110,787	—	—
	50,311	111,634	3,408	—

20 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收款項、土地成本預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至30日	36,628	6,890
31至60日	29,909	5,874
61至90日	9,733	7,238
90日以上	24,673	9,213
	100,943	29,215

銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先繳交。

21 發展中將完成物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	1,389,244	1,509,695
中期	58,830	82,892
發展及附帶成本	757,226	628,244
撥作資本之利息	38,730	33,220
	2,244,030	2,254,051

於二零零一年，82,243,000港元之發展中將完成物業已作為一項短期貸款抵押，有關款項已於年內悉數償還，此抵押已解除。

22 持作出售之已落成物業

按可變現淨值列賬之持作出售已落成物業之賬面總值達36,285,000港元(二零零一年: 112,662,000港元)。

用作短期貸款抵押之持作出售已落成物業之賬面總值達116,808,000港元(二零零一年: 無)。

23 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
受限制結存	603,114	749,133	—	—
不受限制結存	847,844	503,242	239,669	74,980
現金及銀行結存	1,450,958	1,252,375	239,669	74,980
其他非流動資產				
所包括之受限制結存(附註19)	(45,864)	(110,787)	—	—
	1,405,094	1,141,588	239,669	74,980

受限制結存已用作若干短期貸款及長期貸款之抵押。

24 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
0至30日	39,988	76,726
31至60日	283	9,207
61至90日	6,126	1,997
90日以上	71,324	101,618
	117,721	189,548

25 欠同系附屬公司款額

結餘款項為無抵押、免息及無特定還款期。

26 應付稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應付企業所得稅	10,895	9,965
應付預扣稅	84,686	78,779
其他應付中國稅項	10,205	15,701
	105,786	104,445

27 股本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
1,481,901,894股每股面值0.1港元之股份 (二零零一年：1,468,511,738股每股面值0.1港元之股份)	148,190	146,851

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於二零零零年六月三十日	1,463,772,938	146,377
行使購股權	4,738,800	474
於二零零一年六月三十日	1,468,511,738	146,851
就收購附屬公司額外權益而發行股份(附註(i))	10,911,756	1,091
行使購股權(附註(ii))	2,478,400	248
於二零零二年六月三十日	1,481,901,894	148,190

附註：

- (i) 於二零零一年七月三日，本公司就收購一家附屬公司（於二零零一年六月完成）額外 30%權益而以每股3.225港元之價格發行8,790,616股本公司之新股及入賬列為繳足。

於二零零一年七月三日，本公司就收購一家附屬公司（於二零零一年六月完成）額外12%權益而以每股3.225港元之價格進一步發行2,121,140股本公司之新股及入賬列為繳足。

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

授出日期	每股 行使價 港元	股份數目				
		於 二零零一年 六月三十日	年內授出 (附註)	年內行使	年內失效	於 二零零二年 六月三十日
二零零一年二月五日	1.955	53,044,000	—	(2,459,200)	(2,757,200)	47,827,600
二零零一年五月二日	2.605	458,400	—	—	—	458,400
二零零一年六月二十九日	3.192	—	2,485,200	—	(157,200)	2,328,000
二零零一年八月三十一日	2.380	—	2,149,200	(19,200)	—	2,130,000
二零零二年三月二十六日	2.265	—	2,067,600	—	—	2,067,600
		53,502,400	6,702,000	(2,478,400)	(2,914,400)	54,811,600

附註：分為5批並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。

28 儲備

本集團

	實繳盈餘	股份溢價	投資物業		酒店物業		外匯儲備	保留溢利	合計
			資本儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零零年六月三十日	14,751,973	1,234,787	—	104,110	5,763	44,628	700,881	16,842,142	
年度保留溢利	—	—	—	—	—	—	53,610	53,610	
發行股份溢價	—	8,816	—	—	—	—	—	8,816	
於減值時撇除之商譽	—	—	153,384	—	—	—	—	153,384	
收購一家附屬公司額外權益之資本儲備	—	—	108,682	—	—	—	—	108,682	
收購一家附屬公司之商譽撇銷	—	—	(9,620)	—	—	—	—	(9,620)	
重估盈餘/(虧絀)									
本公司及附屬公司	—	—	—	33,820	—	—	—	33,820	
聯營公司	—	—	—	(10,734)	(4,485)	—	—	(15,219)	
共同控制企業	—	—	—	169,982	202	—	—	170,184	
出售一家附屬公司	—	—	—	(9,071)	—	12,372	—	3,301	
轉撥資本儲備	—	—	(252,446)	—	—	—	252,446	—	
換算差額	—	—	—	—	—	(26,199)	—	(26,199)	
於二零零一年六月三十日	14,751,973	1,243,603	—	288,107	1,480	30,801	1,006,937	17,322,901	
保留分配：									
本公司及附屬公司	14,751,973	1,243,603	—	32,453	—	13,948	1,676,456	17,718,433	
聯營公司	—	—	—	57,818	—	12,095	(61,527)	8,386	
共同控制企業	—	—	—	197,836	1,480	4,758	(607,992)	(403,918)	
	14,751,973	1,243,603	—	288,107	1,480	30,801	1,006,937	17,322,901	

	實繳盈餘	股份溢價	資本儲備	投資物業	酒店物業	外匯儲備	保留溢利	合計
				重估儲備	重估儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年六月三十日	14,751,973	1,243,603	—	288,107	1,480	30,801	1,006,937	17,322,901
年度保留溢利	—	—	—	—	—	—	137,127	137,127
發行股份溢價	—	38,705	—	—	—	—	—	38,705
於減值時撇除之商譽	—	—	2,100	—	—	—	—	2,100
出售附屬公司發放之儲備	—	—	9,520	—	—	—	—	9,520
重估盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	—	80,436	—	—	—	80,436
聯營公司	—	—	—	106,507	—	—	—	106,507
共同控制企業	—	—	—	41,946	5,432	—	—	47,378
轉撥資本儲備	—	—	(11,620)	—	—	—	11,620	—
換算差額	—	—	—	—	—	(11,364)	—	(11,364)
於二零二零年六月三十日								
(擬派末期股息前)	14,751,973	1,282,308	—	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310
擬派末期股息	(29,639)	—	—	—	—	—	—	(29,639)
於二零二零年六月三十日								
(擬派末期股息後)	14,722,334	1,282,308	—	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,703,671
保留分配：								
本公司及附屬公司	14,751,973	1,282,308	—	112,889	—	4,993	1,853,499	18,005,662
聯營公司	—	—	—	164,325	—	11,246	(66,126)	109,445
共同控制企業	—	—	—	239,782	6,912	3,198	(631,689)	(381,797)
	14,751,973	1,282,308	—	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310

28 儲備(續)

本公司

	實繳盈餘 (附註(i)) 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零零年六月三十日	14,772,134	1,234,787	(55,649)	15,951,272
發行新股溢價	—	8,816	—	8,816
年度保留虧損	—	—	(76,981)	(76,981)
於二零零一年六月三十日	14,772,134	1,243,603	(132,630)	15,883,107
發行新股溢價	—	38,705	—	38,705
年度保留虧損	—	—	(84,861)	(84,861)
於二零零二年六月三十日 (擬派末期股息前)	14,772,134	1,282,308	(217,491)	15,836,951
擬派末期股息	(29,639)	—	—	(29,639)
於二零零二年六月三十日 (擬派末期股息後)	14,742,495	1,282,308	(217,491)	15,807,312

附註：

- (i) 本公司所產生實繳盈餘，乃因於一九九九年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份。
- (ii) 根據開曼群島公司法，實繳盈餘和股份溢價均可供分派。因此本公司於二零零二年六月三十日擬派末期股息29,639,000港元前可分派儲備為15,836,951,000港元(二零零一年：15,883,107,000港元)。

29 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	940,810	140,187	—	—
無抵押	961,683	93,458	500,000	—
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	2,886,037	2,741,175	—	—
少數股東之貸款(附註(iii))	379,612	332,403	—	—
	5,168,142	3,307,223	500,000	—
列入流動負債之即期部份	(834,045)	(287,848)	—	—
	4,334,097	3,019,375	500,000	—

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		合計	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	155,763	—	140,187	—	295,950	—
一至兩年	24,922	140,187	190,654	93,458	215,576	233,645
兩至五年	523,365	—	630,842	—	1,154,207	—
五年後	236,760	—	—	—	236,760	—
	940,810	140,187	961,683	93,458	1,902,493	233,645

(a) 本公司之銀行貸款須於兩至五年內悉數償還。

(b) 銀行貸款總額結餘中一筆361,371,000港元須於截至二零一六年十二月止前分期償還，並轉借予一家聯營公司(附註16(i))。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	538,095	287,848
一至兩年	892,188	1,883,248
兩至五年	1,455,754	277,429
五年後	—	292,650
	2,886,037	2,741,175

同系附屬公司之貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%計息，並須於五年內悉數償還。

(iii) 除了25,744,000港元(二零零一年：38,980,000港元)之貸款乃無抵押，按年率10%(二零零一年：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。

30 或然負債

本集團

- (i) 本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司、共同控制企業及一家其他合營企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約1,381,447,000港元(二零零一年：844,307,000港元)。於二零零二年六月三十日，本集團應佔貸予該等聯營公司、共同控制企業及一家其他合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為965,049,000港元(二零零一年：549,044,000港元)。
- (ii) 於二零零一年六月三十日，本集團之或然負債中，包括最終控股公司為本集團之一家其他合營企業所得之銀行貸款融資提供擔保，而本集團給予最終控股公司約42,991,000港元之反擔保。該等反擔保已於年內解除。

本公司

- (i) 本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約1,066,682,000港元(二零零一年：196,729,000港元)、139,115,000港元(二零零一年：45,430,000港元)、1,183,453,000港元(二零零一年：742,807,000港元)及46,729,000港元(二零零一年：48,000,000港元)。
- (ii) 於二零零一年六月三十日，本公司之或然負債中，包括最終控股公司為另一家合營企業所得之銀行貸款融資提供擔保，而本公司給予最終控股公司約42,991,000港元之反擔保。該等反擔保已於年內解除。

31 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已訂約但未撥備		
固定資產	330,326	—
投資聯營公司	49,544	—
投資共同控制企業	47,001	142,971
投資一家其他合營企業	—	15,600
	426,871	158,571
已批准但未訂約	—	—
	426,871	158,571

(b) 本集團並無佔未有在上文(a)項列載之共同控制企業及聯營公司之任何資本承擔(二零零一年：無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
日後就土地及樓宇 根據不可註銷經營租約支付之最低 租金總額如下：				
首年	38,170	6,969	4,916	5,938
第二至第五年	139,165	1,030	9,833	—
五年後	473,492	—	—	—
	650,827	7,999	14,749	5,938

(iii) 其他承擔

於二零零二年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團之附屬公司所發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出316,199,000港元(二零零一年：166,228,000港元)之履約擔保。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

32 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利與經營業務現金(流出)/流入淨額調節表

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
未計融資前經營溢利	159,514	110,827
融資成本	(24,276)	(69,996)
利息收入	(251,420)	(155,979)
利息開支	24,276	69,996
折舊	23,056	10,942
遞延開支攤銷	5,301	5,397
出售固定資產虧損	33	21
商譽減值	2,100	153,384
應收合營企業款項撥備	42,344	—
出售附屬公司之淨虧損/(收益)	5,177	(93,760)
持作出售已落成物業及發展中待完成物業之(撥回)/減值準備	(4,287)	19,888
滙兌差額	(10,232)	(6,250)
發展中待完成/將完成物業之增加	(338,443)	(197,932)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(162,551)	(140,675)
欠同系附屬公司款項之增加	30,013	270,956
物業銷售所收之訂金之(減少)/增加	(40,669)	204,483
應付賬項及應計款項之(減少)/增加	(131,598)	48,243
經營業務現金(流出)/流入淨額	(671,662)	229,545

(b) 收購附屬公司權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收購之資產淨值		
固定資產	—	2,675
應收賬款、按金及其他應收款項	4,505	57,405
發展中將完成物業	261,511	993,119
持作出售之已落成物業	—	10,017
現金及銀行結存	726	49,511
銀行貸款	—	(20,000)
應付賬款及應計款項	(296)	(66,732)
	266,446	1,025,995
本集團原本作為共同控制企業持有之權益	(266,446)	(984,267)
	—	41,728
收購所得商譽	—	9,620
以現金方式支付	—	51,348

(c) 收購附屬公司之現金及現金等值項目流入/(流出)淨額之分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金代價	—	(51,348)
所收購現金及銀行結存	726	49,511
收購附屬公司之現金及現金等值項目流入/(流出)淨額	726	(1,837)

於年內收購之附屬公司運用本集團經營業務之流動現金淨額達119,846,000港元(二零零一年：101,038,000港元)，就投資活動支付295,000港元(二零零一年：152,483,000港元)，於融資活動取得190,654,000港元(二零零一年：73,458,000港元)，並就融資費用支付510,000港元(二零零一年：無)。該等附屬公司並無支付任何稅項(二零零一年：無)。

(d) 出售附屬公司權益

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售之資產淨值		
固定資產	2,127	478,401
應收賬款、按金及其他應收款項	5,536	655
現金及銀行結存	12,662	22,401
應付賬款及應計款項	(23,096)	(18,275)
稅項	(602)	—
應收/(欠)一家同系附屬公司款額	10,412	(85,178)
銀行貸款	(15,888)	(74,766)
聯營公司之投資	409,157	—
共同控制企業之投資	7,026	—
少數股東權益	—	(8,587)
	407,334	314,651
資本儲備	9,520	—
出售附屬公司權益之(淨虧損)/收益	(5,177)	93,760
以現金支付之代價	411,677	408,411

32 綜合現金流量報表附註(續)

(e) 出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金代價	411,677	408,411
所出售現金及銀行結存	(12,662)	(22,401)
出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	399,015	386,010

(f) 年內融資變動之分析

	股本、 股份溢價 及實繳盈餘 千港元	短期 銀行 貸款 千港元	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
於二零零零年六月三十日	16,133,137	548,972	3,365,712	(300,024)	118,539	19,866,336
融資產生之現金流入/(流出)淨額	9,290	307,691	475,563	(449,109)	31,656	375,091
少數股東應佔虧損及儲備	—	—	—	—	(2,041)	(2,041)
收購附屬公司	—	20,000	—	—	—	20,000
收購附屬公司之額外權益	—	—	(642,630)	—	(76,689)	(719,319)
出售一家附屬公司	—	(74,766)	—	—	(8,587)	(83,353)
應計應付利息	—	—	108,578	—	—	108,578
於二零零一年六月三十日	16,142,427	801,897	3,307,223	(749,133)	62,878	19,565,292
融資產生之現金流入/(流出)淨額	40,044	(106,570)	1,786,071	146,019	1,095	1,866,659
少數股東應佔虧損及儲備	—	—	—	—	21,494	21,494
收購附屬公司之額外權益	—	—	(2,687)	—	18	(2,669)
出售附屬公司	—	(15,888)	—	—	—	(15,888)
應計應付利息	—	—	77,535	—	—	77,535
於二零零二年六月三十日	16,182,471	679,439	5,168,142	(603,114)	85,485	21,512,423

33 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

(i)

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	74,077	106,407
一家同系附屬公司之租賃物業租金	(b)	4,546	4,685
一家聯營公司之租賃物業租金	(b)	16,900	—
支付最終控股公司之擔保費	(c)	—	5,290
來自共同控制企業之利息收入	(d)	(118,380)	(8,004)
來自一家同系附屬公司及共同控制企業之房產管理費收入	(e)	(9,501)	(2,019)
來自一家同系附屬公司之租金收入	(f)	(4,435)	—
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	(3,271)	—

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註29(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費/年費支付。
- (c) 二零零一年之擔保費按最終控股公司所擔保貸款融資之平均每日未償還金額以年利率2%支付。該貸款已於二零零一年悉數償還。
- (d) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押、按附註17所述之固定年利率計息。
- (e) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (f) 租金收入按有關租賃協議之條款收取每月固定租金。
- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為360,818,000港元(二零零一年：142,275,000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166,600,000港元(二零零一年：157,300,000港元)，於二零零二年六月三十日已產生約137,100,000港元(二零零一年：117,700,000港元)。
- (iv) 新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就本集團出售所持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證(附註10)。

33 有關連人士交易 (續)

- (v) 年內，本集團出售其於五間附屬公司之全部權益予一間同系附屬公司，以獲取代價約406,077,000港元。該項出售所產生之虧損達3,920,000港元。

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若干聯營公司及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17,900,000港元(二零零一年：156,100,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (ii) 若干在中國之聯營公司及共同控制企業已就清理及清拆地盤以及安置物業發展項目地盤原有租戶之工作與中方夥伴或彼等之管理部門訂立多項合同。根據該等合同，合同金額固定，而超支成本將由各中方夥伴悉數承擔。彼等合同之合同總金額約為308,700,000港元(二零零一年：311,200,000港元)，於二零零二年六月三十日已產生約183,200,000港元(二零零一年：134,100,000港元)。
- (iii) 本集團若干聯營公司與一同系附屬公司訂立貸款協議。貸款總額為52,730,000美元(二零零一年：52,730,000美元)，年息率介乎倫敦銀行同業拆息加0.5%至年率15%(二零零一年：倫敦銀行同業拆息加0.5%至年率15%)，並根據貸款協議所述之還款期還款。截至二零零二年六月三十日止年度，支付同系附屬公司之利息並計入該等聯營公司之物業發展成本之數額為53,800,000港元(二零零一年：45,200,000港元)。

34 主要共同控制企業

以下為三間主要共同控制企業(主要業務為在北京投資一項物業發展項目)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

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	190,822	47,408
經營(虧損)/溢利	(7,657)	21,003
本集團應佔經營(虧損)/溢利	(5,360)	12,182

(b) 年終淨資產

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
固定資產	1,197,475	1,207,504
其他資產	3,427,390	2,977,572
流動資產	536,387	359,412
流動負債	(696,429)	(273,156)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(1,244,271)	(976,479)
	3,220,552	3,294,853

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	390,639	122,120
經營虧損	(70,186)	(9,813)
本集團應佔經營虧損	(49,130)	(6,869)

(b) 年終淨資產

	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
固定資產	1,447,442	1,209,495
其他資產	605,413	1,040,166
流動資產	835,853	709,903
流動負債	(461,802)	(667,043)
長期負債(欠本集團款項除外)	(717,906)	(558,855)
	1,709,000	1,733,666

34 主要共同控制企業(續)

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	23,469	31,663
經營溢利	19,821	35,561
本集團應佔經營溢利	13,875	24,893

(b) 年終淨資產

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
固定資產	809,862	783,082
其他資產	696,157	848,424
流動資產	140,307	65,443
流動負債	(227,659)	(253,764)
長期負債(欠本集團款項除外)	—	—
	1,418,667	1,443,185

35 最終控股公司

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

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情

於二零零二年六月三十日對本集團業績及/或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳細資料載列如下：

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
彩盈發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>附屬公司(續)</i>						
<i>於香港註冊成立及經營(續)</i>						
駿島有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>						
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Kiwi Profits Limited	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
栢寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Steady Profits Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>附屬公司(續)</i>						
<i>於英屬處女群島註冊成立(續)</i>						
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Team Foundation Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
<i>於開曼群島註冊成立 及於香港經營</i>						
NW China Homeowner Development Limited	23,639美元 364,125股每股面值 0.01美元之股份 4,999,800股每股面值 0.01美元之股份 40%已催繳	—	—	100%	100%	投資控股
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
大連新世界廣場國際 有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資 及發展

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	80%	80%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業發展
廣州新華晨房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
南京華威房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業投資 及發展
新世界安信(天津)發展 有限公司	10,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資 及發展
新世界發展(武漢) 有限公司	12,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開 發有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開 發第二有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開 發第三有限公司	人民幣164,600,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開 發第四有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零二零年	二零二零一年	二零二零年	二零二零一年	
<i>附屬公司(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營(續)</i>						
新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	人民幣99,320,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	—	—	57%	57%	物業投資 及酒店經營
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	64%	64%	物業投資 及發展
上海局一房地產發展 有限公司	人民幣350,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
深圳拓勁房地產開發 有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	70%	物業發展
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	95%	95%	物業投資
<i>聯營公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
麗來有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	35%	35%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>聯營公司(續)</i>						
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>						
飛溢房地產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	—	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
Sinclair Profits Limited	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	投資控股
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
北京長樂房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	35%	35%	物業發展
北京富華房地產開發 有限公司	8,000,000美元	—	—	35%	35%	物業發展
北京麗萊房地產開發 有限公司	8,000,000美元	—	—	35%	35%	物業發展
北京寶苑房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	35%	35%	物業發展
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
共同控制企業						
於香港註冊成立及經營						
新世界新城有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	49.2%	49.2%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
協和地產集團(廣州) 有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
北京崇文—新世界房地產 發展有限公司	104,100,000美元	—	—	70%	58%-70%	物業投資 及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	81,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京新康房地產發展 有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	59%	59%	酒店經營

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>共同控制企業(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營(續)</i>						
中國新世界電子有限公司	57,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
東莞新世界花園商住 建造有限公司	12,000,000美元	—	—	38%	38%	物業發展
東莞新世界廣場商住 建造有限公司	12,000,000美元	—	—	38%	38%	物業發展
廣州芳村—新世界房 地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州富城房產發展 有限公司	80,000,000港元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州恒盛房地產發展 有限公司	人民幣99,600,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
濟南新世界陽光發展 有限公司	10,000,000美元	—	—	65%	65%	物業發展

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	
<i>共同控制企業(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營(續)</i>						
上海三聯物業發展 有限公司	75,000,000美元	—	—	34.2%	34.2%	物業發展
瀋陽新世界鹿鳴春大廈 有限公司	人民幣68,000,000元	—	—	70%	70%	酒店經營
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%	70%	物業重建
武漢台北新世界酒店 有限公司	14,160,000美元	—	—	50%	50%	酒店經營
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢新漢發展有限公司	人民幣55,000,000元	—	—	50%	50%	物業發展
<i>其他合營企業</i>						
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	附註2	附註2	發展安居 住房屋苑

36 主要附屬公司、聯營公司、共同控制企業及其他合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行/註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		主要業務	
		本公司	本集團		
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年

其他合營企業(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	附註2	發展安居 住房屋苑
武漢新世界康居發展 有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	附註2	附註2	發展安居 住房屋苑

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) 本集團有權根據發展安居住房屋苑合營合同之條文獲得之預先釐定固定比率收益。

37 批准賬目

董事會已於二零零二年十月十八日批准賬目。

業績

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
營業額	939,376	587,265	607,031	545,076	409,068
扣除融資成本後經營溢利	135,238	40,831	341,259	464,898	201,405
應佔業績					
聯營公司	(3,557)	(11,737)	(2,213)	(20,465)	(22,951)
共同控制企業	1,327	50,521	(118,509)	(263,297)	39,169
除稅前溢利	133,008	79,615	220,537	181,136	217,623
稅項	20,501	30,270	11,620	17,353	38,191
除稅後溢利	112,507	49,345	208,917	163,783	179,432
少數股東權益	24,620	4,265	(5,388)	2,536	10,516
股東應佔溢利	137,127	53,610	203,529	166,319	189,948

資產與負債

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
固定資產	3,703,088	3,248,168	2,924,107	1,926,775
發展中待完成物業	3,268,128	2,812,556	2,660,433	3,185,966
聯營公司	1,422,852	781,179	909,645	1,143,932
共同控制企業	10,099,496	9,305,700	10,166,450	9,708,262
其他投資	1,973,041	2,925,136	2,934,454	2,636,149
其他非流動資產	50,311	111,634	108,914	10,260
流動資產淨值	2,191,954	1,842,600	718,013	388,026
總資產減流動負債	22,708,870	21,026,973	20,422,016	18,999,370
銀行及其他借款	(4,334,097)	(3,019,375)	(2,783,617)	(2,501,237)
遞延收入	(407,788)	(474,968)	(531,341)	(421,452)
少數股東權益	(85,485)	(62,878)	(118,539)	(126,126)
	17,881,500	17,469,752	16,988,519	15,950,555

附註：

- (1) 本集團於一九九八至一九九九年度之財務概要乃按照本集團於一九九九年進行之緊隨重組完成後之架構及業務活動於有關年度一直存在之基準編製。
- (2) 由於採納會計實務準則第30號「企業合併」及會計實務準則第31號「資產減值」，因此若干比較數字已重新列賬，據此先前在儲備中撇銷之商譽已於減值產生期間在損益賬中扣除。

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益(%)	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70	16,224	36,280
2	北京麗萊花園	合作	聯營公司	35	1,270,998	762,600
3	北京麗高王府(北京麗高花園)	合作	附屬公司	100	214,800	127,400
4	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70	52,800	78,747
	北京新世界家園二期				26,930	122,838
	北京新世界家園三期				85,000	382,800
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70	20,730	41,672
	北京新景家園二期				204,270	618,046
	北京新景商務樓				7,000	70,050
6	北京新福商務樓	合作	共同控制企業	70	20,000	123,990
	北京兩廣路3、4號住宅樓					82,624
	北京兩廣路2、5、6及7號住宅樓				11,600	170,112
	北京新福家園				435,800	1,084,983
7	北京新康家園一期	合作	共同控制企業	70	101,893	386
	北京新康家園二期					10,572
	北京新康家園三期					134,606
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100	17,148	18,545
	天津新安花園二期				3,000	19,000
9	天津新世界花園一期	合作	其他合營企業	60(附註)	46,469	58,859
	天津新世界花園二期					74,440
10	天津華苑住宅小區發展項目(八小區)	合作	其他合營企業	60(附註)	21,470	60,000
11	天津新春花苑發展項目二期	合作	其他合營企業	60(附註)	72,800	34,828
	天津新春花苑發展項目其餘各期					100,108
12	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65	249,335	401,254
	濟南陽光花園二期					100,000
13	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90	80,342	32,064
	瀋陽新世界花園一期C				66,380	216,330
	瀋陽新世界花園一期D				24,689	67,300
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,719,354	2,767,828
14	大連曼哈頓大廈一座 (大連新世界廣場一期)	合資	附屬公司	88	9,800	25,723
	大連曼哈頓大廈二座 (大連新世界廣場三期)					59,632
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	34	16,171	127,956

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
31,084		2,829		2,367	已落成	不適用
724,470				38,130	發展中	待定
124,828				2,572	發展中	2003年3月
3,145	21,105	25,360		29,137	發展中	2002年7月
61,000		35,000		26,838	發展中	2004年12月
205,000	7,570	108,330		61,900	規劃中	待定
23,255	1,663			16,754	已落成	2001年10月
432,277	60,571	34,647		90,551	發展中	2004年4月
	12,404	44,550		13,096	規劃中	2005年2月
	29,730	64,800		29,460	規劃中	2005年2月
66,269	4,971			11,384	規劃中	2004年2月
135,102	10,904			24,106	規劃中	待定
650,253	18,530	164,000		252,200	規劃中	待定
386					已落成	不適用
8,472				2,100	已落成	不適用
93,430	13,165			28,011	規劃中	2003年12月
9,706	3,944			4,895	已落成	不適用
		19,000			規劃中	待定
27,966	15,480			15,413	發展中	2003年6月
67,141	2,000			5,299	發展中	待定
60,000					規劃中	待定
32,985	1,600			243	已落成	不適用
91,612	8,496				規劃中	待定
332,984	15,993			52,277	發展中	2005年12月
		100,000			規劃中	2006年12月
21,246				10,818	發展中	2003年6月
187,046				29,284	發展中	2004年12月
67,300					規劃中	2005年6月
1,780,301	367,232	126,660		493,635	規劃中	待定
25,723					已落成	不適用
41,632		18,000			發展中	2003年8月
		127,956			規劃中	待定

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益(%)	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	80	114,269	25,961
	上海香港新世界花園二期					156,633
	上海香港新世界花園其餘各期					249,800
	上海香港新世界花園其餘各期 一蒙自路項目				24,684	92,565
17	武漢夢湖花園一期	合作	共同控制企業	50	399,335	24,764
	武漢夢湖花園其餘各期					153,734
18	武漢新世界中心一期	合作	共同控制企業	60	37,235	90,000
19	武漢常青花園四期	合作	其他合營企業	60(附註)	2,311,331	253,699
	武漢常青花園五期					151,930
	武漢常青花園其餘各期					1,743,012
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60	92,909	99,360
	武漢新華家園其餘各期					176,854
21	南京新世界中心	合資	附屬公司	92	11,219	73,940
22	合肥新世界花園一期	合作	共同控制企業	60	82,660	30,168
	合肥新世界花園二期					10,054
23	廣州新世界棕櫚園	合作	共同控制企業	60	18,930	9,499
24	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100	74,585	26,004
	廣州東逸花園三期					57,928
	廣州東逸花園四期					129,401
25	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100	96,567	182,133
	廣州東方新世界花園二期					149,513
	廣州東方新世界花園三期					94,837
26	廣州凱旋新世界廣場一期	合作	附屬公司	91	107,876	227,941
	廣州凱旋新世界廣場二期					145,896
27	廣州逸彩庭園一期A	合作	共同控制企業	60	370,383	8,144
	廣州逸彩庭園一期B					10,000
	廣州逸彩庭園二期					172,671
	廣州逸彩庭園其餘各期					996,812
28	廣州天河芳草園一期	合作	共同控制企業	20	44,516	29,569
	廣州天河芳草園二期					51,200

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
822	787	23,178		1,174	已落成	2001年10月
131,036	19,097			6,500	規劃中	2004年12月
219,534	21,440			8,826	規劃中	待定
92,565					規劃中	待定
24,764					發展中	2003年12月
146,134		300		7,300	規劃中	2005年12月
90,000					規劃中	2005年3月
176,015	4,168			73,516	發展中	2003年6月
142,400	900			8,630	發展中	待定
1,612,312	109,000			21,700	規劃中	待定
48,011	36,069			15,280	已落成	2001年9月
176,854					規劃中	2005年12月
73,940					發展中	2003年1月
9,640	2,819			17,709	已落成	2002年6月
9,731	323				發展中	2002年9月
5,772				3,727	已落成	不適用
10,842	7,366			7,796	已落成	不適用
49,589				8,339	發展中	2002年8月
99,722	1,590			28,089	規劃中	2006年5月
118,925	20,169			43,039	發展中	2003年6月
115,757				33,756	規劃中	2005年8月
82,963				11,874	規劃中	2007年12月
147,019	15,962			64,960	發展中	2003年9月
112,908				32,988	規劃中	2005年10月
8,144					已落成	2002年6月
10,000					發展中	2002年7月
150,418				22,253	規劃中	2005年12月
893,385				103,427	規劃中	待定
19,888	1,996			7,685	發展中	2002年7月
42,602				8,598	規劃中	待定

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益(%)	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
29	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60	660,760	43,571
	廣州嶺南新世界家園二期B					114,991
	廣州嶺南新世界家園二期C					228,338
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					388,566
	廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	附屬公司	80	451,859	771,012
30	廣州新塘新世界花園二期A	合作	共同控制企業	60	283,335	17,033
	廣州新塘新世界花園二期B					108,441
	廣州新塘新世界花園三期					90,713
	廣州新塘新世界花園四期					107,604
31	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70	58,121	29,000
32	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35	14,171	30,758
	順德新世界會議展覽中心三至五期					64,792
33	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場一期)	合資	共同控制企業	34	31,205	2,438
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場二期)				2,160	1,505
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場三期)				19,450	16,535
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場其餘各期)				215,418	252,811
34	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	32	160,367	42,435
	肇慶新世界花園其餘各期					308,830
35	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90	89,300	8,182
	深圳新世界倚山花園二期					58,369
	深圳新世界倚山花園三期					110,839
36	東莞新世界花園五至九期	合作	共同控制企業	38	504,563	23,858
	東莞新世界花園其餘各期					673,514
37	珠海新世界海濱花園一期A	合作	共同控制企業	60	41,004	16,431
	珠海新世界海濱花園一期B					9,469
	珠海新世界海濱花園二期					29,031
38	惠州長湖苑住宅小區其餘各期	合作	其他合營企業	63 (附註)	70,000	126,000
39	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60	246,801	54,643
	海口新世界花園二期					64,127
	海口新世界花園三期					140,258
	小計					17,569,689

附註：本集團有權按發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定之固定比率收取回報

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
37,736	500			5,335	已落成	2002年4月
90,199				24,792	發展中	2003年10月
187,581	500			40,257	發展中	2004年8月
282,799				105,767	規劃中	待定
449,971				321,041	規劃中	待定
17,033					已落成	不適用
91,239	6,084			11,118	發展中	2004年6月
84,880	3,700			2,133	規劃中	2005年6月
100,620	4,223			2,761	規劃中	2007年6月
23,800	5,200				規劃中	待定
24,099				6,659	發展中	2003年3月
64,792					規劃中	待定
2,438					已落成	不適用
1,505					發展中	2002年10月
16,535					發展中	2002年12月
225,011				27,800	規劃中	待定
33,885				8,550	發展中	2002年10月
271,112	4,000			33,718	規劃中	待定
6,155				2,027	已落成	不適用
42,355	4,003			12,011	發展中	2003年11月
92,501				18,338	規劃中	待定
21,272	241	578		1,767	已落成	不適用
673,514					規劃中	待定
16,431					已落成	2001年7月
6,524				2,945	發展中	2003年6月
28,018				1,013	規劃中	待定
97,850	4,000			24,150	規劃中	待定
50,927				3,716	已落成	2002年6月
62,535				1,592	規劃中	2004年6月
140,025				233	規劃中	2005年4月
13,369,647	869,495	895,188	—	2,435,359		

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益(%)	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業						
21a	南京新世界中心	合資	附屬公司	92	11,219	132,250
14a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88	9,800	73,946
40	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44	9,953	137,760
41	上海華美達廣場(上海長寧華美達廣場)	合作	附屬公司	57	9,084	127,199
32a	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場其餘各期)	合資	共同控制企業	30	215,418	10,645
18a	武漢新世界中心二期	合作	共同控制企業	60	37,235	178,889
小計						660,689
項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益(%)	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目						
42	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70	19,533	126,265
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70	16,224	98,941
43	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	59	不適用(計入 北京新世界 中心一期)	23,988
44	天津新世界新安廣場	外商獨資	附屬公司	100	23,127	101,933
45	瀋陽新世界酒店	合資	共同控制企業	70	7,847	32,200
46	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95	3,806	9,963
47	武漢新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	50	5,201	10,250
31a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35	14,171	49,203
32b	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期 (惠陽棕櫚島高爾夫球場一期)	合資	共同控制企業	30	15,525	1,660
48	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33	5,000	36,524
小計						490,927
總計						18,721,305

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
	43,795	65,653	13,316	9,486	發展中	2003年1月
	49,413			24,533	發展中	2002年10月
	44,043	75,286		18,431	發展中	2002年12月
42,939	22,112		49,737	12,411	發展中	2002年11月
	10,645				規劃中	待定
	41,200	45,527	32,562	59,600	規劃中	2006年11月
42,939	211,208	186,466	95,615	124,461		
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)		預計落成
5,691	74,232	26,386		19,956		
28,315	43,902			26,724		
			23,988			
	71,998	10,464		19,471		
			32,200			
		9,963				
			10,250			
	33,254			15,949		
			1,660			
			36,524			
34,006	223,386	46,813	104,622	82,100		
13,446,592	1,304,089	1,128,467	200,237	2,641,920		

普通詞彙

週年大會：股東週年大會

BVI：英屬處女群島

本公司、新世界中國：新世界中國地產有限公司

財政年度：七月一日至六月三十日之財政年度

本集團：新世界中國地產有限公司及其附屬公司

港元：香港法定貨幣

工行：中國工商銀行

首次公開發售：首次公開發售股份

人行：中國人民銀行

中國、中國大陸、國內：中華人民共和國

人民幣：中華人民共和國法定貨幣

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

聯交所：香港聯合交易所有限公司

國企：國有企業

美國：美利堅合眾國

美元：美利堅合眾國法定貨幣

世貿：世界貿易組織

財務詞彙

應佔經營溢利：未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

每股基本盈利：

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

HIBOR：香港銀行同業拆息

LIBOR：倫敦銀行同業拆息

債項淨額：銀行貸款及其他借款於扣除現金及銀行結餘後之總額

債項淨額與股東權益比率：

$$\frac{\text{債項淨額}}{\text{股東資金}}$$

專業詞彙

合作經營：合作經營企業

合資經營：合資經營企業

住宅樓宇之個人購買比率：

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

外商獨資：外商獨資企業

量度詞彙

平方米：平方公尺

公司資料

主席兼董事總經理	鄭家純博士
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 蘇鏗先生
非執行董事	鄭維志先生 田北俊先生 羅康瑞博士 GBS 太平紳士 符史聖先生
公司秘書	周宇俊先生
核數師	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	恆生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 東亞銀行有限公司 中國工商銀行 中國銀行(香港)有限公司
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 香港中環干諾道中111號 永安中心5樓
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第一期9樓
股份編號	香港聯交所917
投資者資料	如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡 新世界中國地產有限公司企業傳訊部 地址為： 香港皇后大道中18號 新世界大廈第一期9樓 電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216 電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk

網址 www.nwcl.com.hk

本年報由企業傳訊部及會計部製作。

英文版

本年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取。

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

設計

Sedgwick Richardson

攝影

主題攝影由高志強負責

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



新世界中國地產有限公司

New World China Land Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港中環皇后大道中十八號
新世界大廈第一期九樓

電話:(852) 2131 0201

傳真:(852) 2131 0216

www.nwcl.com.hk