



品牌價值與精髓所在

最優品質與恆久價值

無論何種產品與服務，最佳品質始終是我們的核心價值。對於最佳品質的不懈追求，使新世界中國地產贏得市場恆久的信賴。在優質地段，我們發展具國際水準的物業項目，更提供優質的管理服務，使物業得以永保恆久價值。

多元化物業發展項目

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

城市建設與社會責任

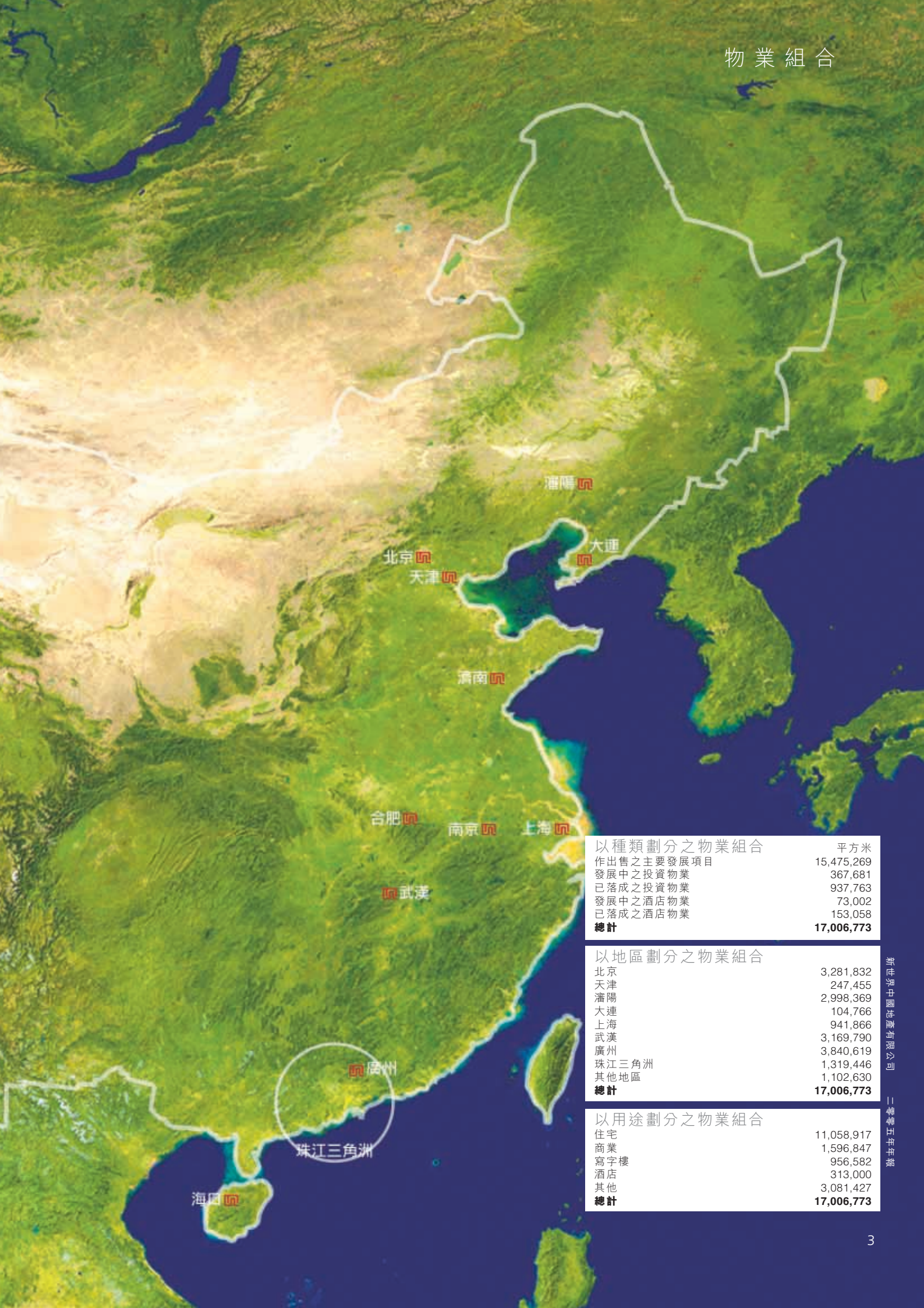
本集團一貫恪守企業公民責任，不斷致力於社會的持續發展。我們長期投身於舊城改造工程，積極參與全國各類公益事業，這充分體現出良好的企業公民意識，以為當地建設和諧社會盡一份綿力。

香港品牌的本地化

做為一個在香港發展起來的本地優質品牌，多年來本集團於中國內地的投資過程中，充分利用在香港開發房地產項目領先而豐富的經驗，開發各種不同的物業項目，以適合各地城市的需要。我們亦十分重視本地的觀念、市場的運作和當地的文化，不斷吸納本地精英，以使自己充分融入當地社會之中。

可靠性與卓著信譽

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



以種類劃分之物業組合		平方米
作出售之主要發展項目		15,475,269
發展中之投資物業		367,681
已落成之投資物業		937,763
發展中之酒店物業		73,002
已落成之酒店物業		153,058
總計		17,006,773

以地區劃分之物業組合		平方米
北京		3,281,832
天津		247,455
瀋陽		2,998,369
大連		104,766
上海		941,866
武漢		3,169,790
廣州		3,840,619
珠江三角洲		1,319,446
其他地區		1,102,630
總計		17,006,773

以用途劃分之物業組合		平方米
住宅		11,058,917
商業		1,596,847
寫字樓		956,582
酒店		313,000
其他		3,081,427
總計		17,006,773



各位股東：

2005年上半年，中國內地商品房銷售總額為人民幣2,974億元，按年增長高達41%，而住宅物業的平均售價亦上升了11.9%。經濟持續增長以及中產階層人數日益增加，成為對房屋需求的主要推動力。乘著市場暢旺之勢，本集團於截至2005年6月30日年度錄得溢利2.22億港元，較去年同期上升74%。存貨及新近落成項目的利潤率均見改善，各項主營業務，包括物業銷售、租賃及酒店，均錄得可觀的增長。

新世界中國地產作為全國性房地產發展商，旗下物業組合遍佈17個高增長城市，46個主要項目的總樓面面積約1,700萬平方米，包括115萬平方米樓面面積的投資物業。本集團約九成的土地儲備計劃發展為銷售物業，目標為各地的中高端市場。

本集團對中國內地房地產市場的前景持樂觀態度。中國致力完善房地產市場運作，以提供一個使業界得以蓬勃發展的有利環境。中國國務院於2005年3月開始對房地產市場實施一系列宏觀調控措施，對市場長遠的健康穩定發展起著關鍵作用。有關措施於實施初期曾令中國內地各地的物業銷售降溫，然而，房地產市場穩健的城市由2005年6月起已重回正常軌道。整體而言，內地房地產市場的升勢仍在持續。

中國經濟高速增長，日漸壯大的中產階層，其可支配收入亦隨著經濟的發展而增長，在置業選擇及物業質素方面的要求更不斷提高。基於本集團透過推出切合中國各類房屋需求的優質項目，已建立卓越的市場聲譽，以上種種更將有利於我們的項目發展。

新世界中國地產足跡遍及多個中國內地城市，其品牌在各大城市均家喻戶曉。2005年9月，本集團獲「中國房地產 TOP10 研究組」評選為「2005年中國房地產公司品牌價值 TOP 10」首位。新世界中國地產為眾多得獎公司中唯一香港發展商。這一獎項足證我們產品在中國內地享有之品牌效益。我們致力提供優質產品及服務，使本集團之產品價格可以較競爭對手更高。

我們深信，憑藉本集團多年來建立起的經營規模及市場地位，已處於有利地位，以在未來把握中國房地產市場迅速增長的商機。本集團將繼續專注於開發住宅單位以作出售，同時進一步壯大我們的租賃組合，以於將來為集團帶來穩定的經常性收入。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2005年10月6日

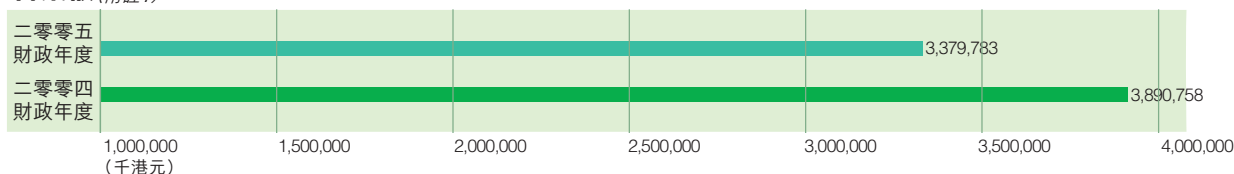
主要財務數據

	二零零五 財政年度	二零零四 財政年度
經營業績 (千港元)		
營業額		
本公司及附屬公司	1,657,674	2,521,784
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註1)	1,722,109	1,368,974
	3,379,783	3,890,758
代表：		
物業銷售	2,635,332	3,300,378
租金收入	440,737	328,892
酒店經營收入	219,953	155,784
物業管理服務費收入	43,815	42,335
項目管理費收入	296	4,893
利息收入減預扣稅	39,650	58,476
	3,379,783	3,890,758
毛利 (千港元)		
本公司及附屬公司	471,091	468,433
應佔聯營公司及共同控制企業 (附註2)	431,759	349,623
	902,850	818,056
股東應佔溢利 (千港元)		
	221,544	127,346
每股盈利 (港仙)		
基本	11.18	8.57
攤薄	11.08	不適用
每股股息 (港仙)		
	3.00	—
財務狀況 (百萬港元)		
現金及銀行結存	6,351.9	891.3
資產總值	32,148.3	25,019.2
負債總額	8,351.1	8,240.8
股東資金	23,276.8	16,369.2
財務比率		
流動比率 (倍)	3.17	1.40
債務淨額與股東權益比率	—	29.8%

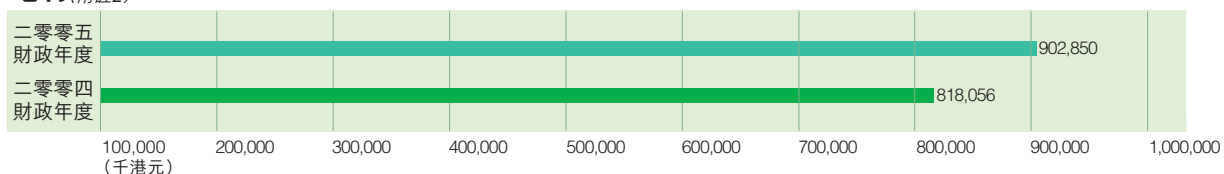
附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之營業額

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利

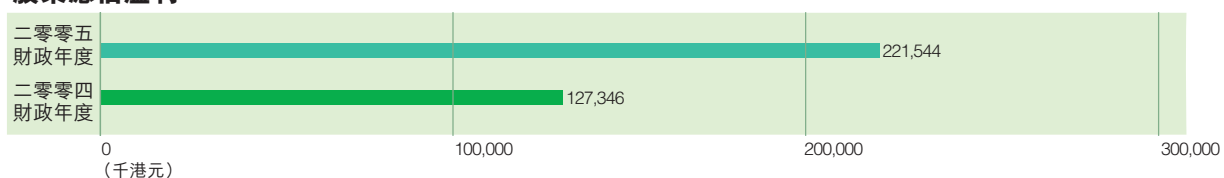
營業額 (附註1)



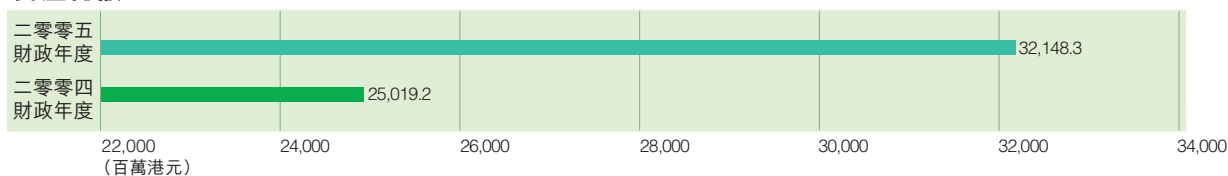
毛利 (附註2)



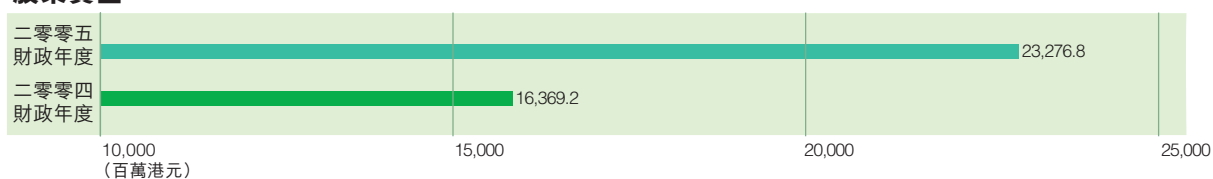
股東應佔溢利



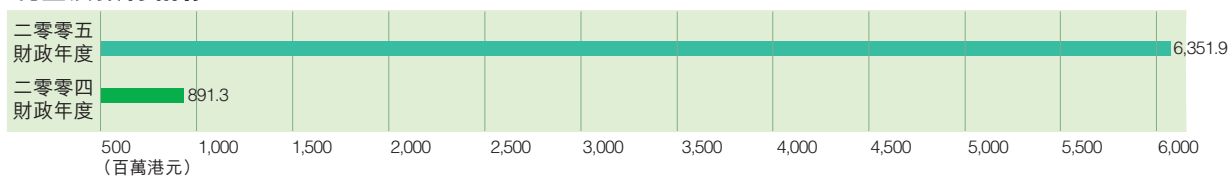
資產總額



股東資金



現金及銀行結存



附註1：指列載於第六頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之營業額

附註2：指列載於第六頁之本公司及附屬公司加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利

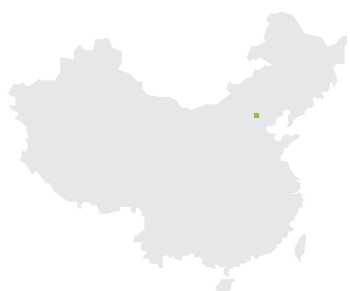




居住新生活

我們於都市內興建的各類型住宅社區、豪華公寓、服務式住宅及別墅，為嚮往城市便捷生活的人提供豐富多樣且各具個性的居住空間，而這些地理位置絕佳、建築品質上乘且具專業管理的物業，更為其擁有者提供了長期保值的元素。





摘要

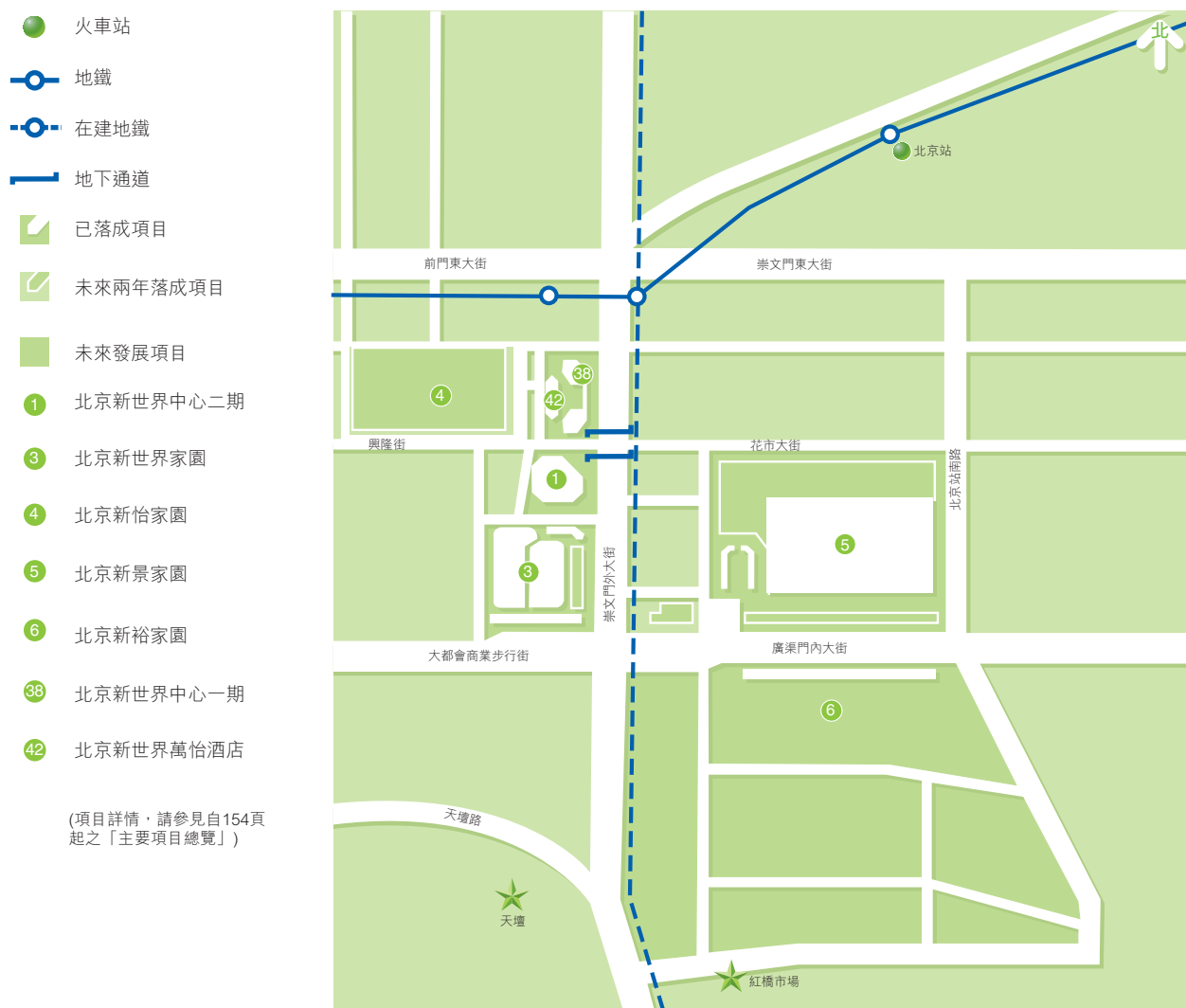
二零零八年北京奧運舉辦在即，更彰顯北京作為中國內地的國家文化、政治及經濟活動中心地位。於過去數年，北京已加快其發展速度，更吸引了眾多海外資金進京投資。海外投資者為物業發展方面帶來新規範，從而給北京的都市生活再添生機。與此同時，政府亦已不斷改善公共設施及城市基建。城市商業區的進一步完善及美化，大大增加了城市生活的吸引力。市中心地段，如本集團擁有綜合物業組合的崇文區，現已成為追求頂尖住宅物業的首選之地。



- 火車站
 - ★ 北京新康家園
- (項目詳情，請參見自154頁起之「主要項目總覽」)

北京 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	用途	平方米
二零零五	北京新世界家園二期	住宅	57,416
	北京新世界家園二期	停車場	26,606
	北京新陽商務樓	寫字樓	1,588
	北京新景家園	停車場	5,668
合計			91,278
二零零六	北京新成文化大廈一期	商業	6,718
	北京新成文化大廈一期	寫字樓	30,246
	北京新成文化大廈一期	停車場	9,704
	北京新怡家園一期	住宅	107,796
	北京新怡家園一期	商業	3,647
	北京新怡家園一期	停車場	24,415
	北京新景家園二期	住宅	125,825
	北京新景家園二期	寫字樓	6,103
	北京新景家園二期	停車場	11,526
北京新康家園三期	商業	16,073	
合計			342,053
二零零七	北京新怡家園五至八座	住宅	107,950
	北京新怡家園五至八座	停車場	43,818
	北京兩廣路二座	住宅	25,101
	北京兩廣路二座	寫字樓	10,832
	北京兩廣路	停車場	11,600
	北京新康家園三期	住宅	7,000
合計			206,301



隨著政府發展新北京計劃的推進，崇文區已被重新定位為北京的新商業中心點。除中高檔住宅公寓外，本集團亦在崇文區發展優質寫字樓及零售商業物業。本集團位於崇文區的高尚住宅北京新世界家園二期及北京新怡家園，在未進行大規模市場推廣的情況下，仍然備受市場歡迎，分別售出90%及60%的單位。中檔住宅項目北京新景家園二期，則屬年輕一代的首選。

位於溫榆河畔的北京麗高王府，屬高尚住宅發展項目，其中80%的別墅已售出，而其服務式住宅單位的出租率亦相當理想。

物業組合

本集團現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為2,964,476平方米，年內已落成可售樓面面積59,004平方米，包括57,416平方米住宅和1,588平方米寫字樓物業；預期於二零零六財政年度將建成住宅233,621平方米、商業物業26,438平方米和寫字樓36,349平方米；於二零零七財政年度還將興建住宅140,051平方米和寫字樓10,832平方米。

投資物業

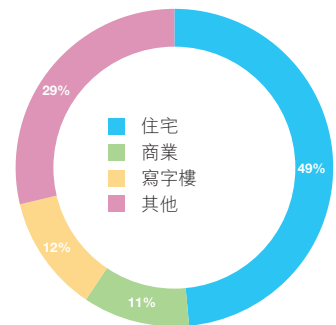
五個已落成的投資物業，總樓面面積為317,356平方米。

受惠於崇文區的繁忙人流，北京新世界中心一期和二期的商場已全部租出，而寫字樓也錄得很高的租用率。

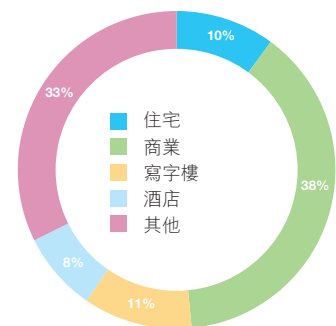
座落於崇文區的北京新世界萬怡酒店，年內錄得逾85%的平均入住率。



北京作出售之發展項目
總樓面面積 2,964,476 平方米



北京已落成之投資物業
總樓面面積 317,356 平方米





天津



摘要

作為二零零八年北京奧運的協辦城市，天津已從當地政府的大規模持續投資城市基建改善工程而受惠，有關工程包括海河沿岸改造工程及興建地鐵第1、2及3號線。

市政府的市區重建項目對受影響居民提供拆遷補償及抵押貸款，以協助他們購置新居，此項安排為天津房地產市場帶來大量需求，一手及二手物業成交量於過去十二個月內分別錄得40%及80%的顯著升幅。



天津 — 項目竣工時間表

二零零七 財政年度	項目名稱	物業類別	平方米
	天津新春花苑三期	住宅	39,769
	天津新春花苑三期	商業	831
	合計		40,600



天津新世界花園二期的住宅單位於二零零五財政年度幾近售罄，天津新春花苑三期的興建工程現正如火如荼的進行中，以迎合市場不斷攀升的需求。本集團其餘發展項目亦已在進行規劃中，以滿足對天津高尚住宅物業日益殷切的需求。

作為北京及河北省的主要港口，天津商業物業現時遠遠不足以應付當地需要，市中心的零售及寫字樓物業租金正處升軌。

位於中央商業區、鄰近著名歷史旅遊名勝的棕櫚陽光商場，為天津新世界花園的商業部分，已於二零零五財政年度推出發售。

物業組合

本集團現有三個主要物業發展項目，總樓面面積為128,907平方米；預計於二零零七財政年度將落成住宅39,769平方米及商業831平方米。

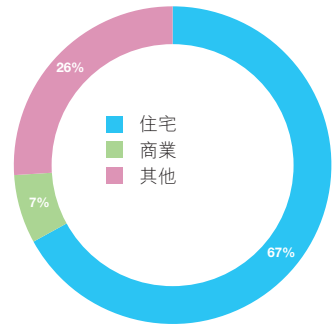
投資物業

兩個已落成的投資物業，總樓面面積為118,548平方米。

天津新世界廣場及天津新春花苑一期，包括98,824平方米商業及9,540平方米寫字樓物業，均錄得令人滿意的租用率。

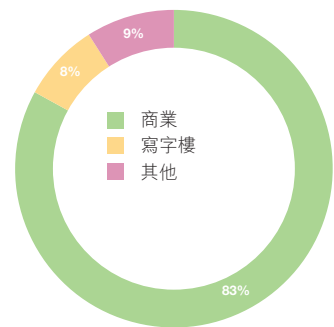
天津作出售之發展項目

總樓面面積 128,907 平方米



天津已落成之投資物業

總樓面面積 118,548 平方米







工作新生活

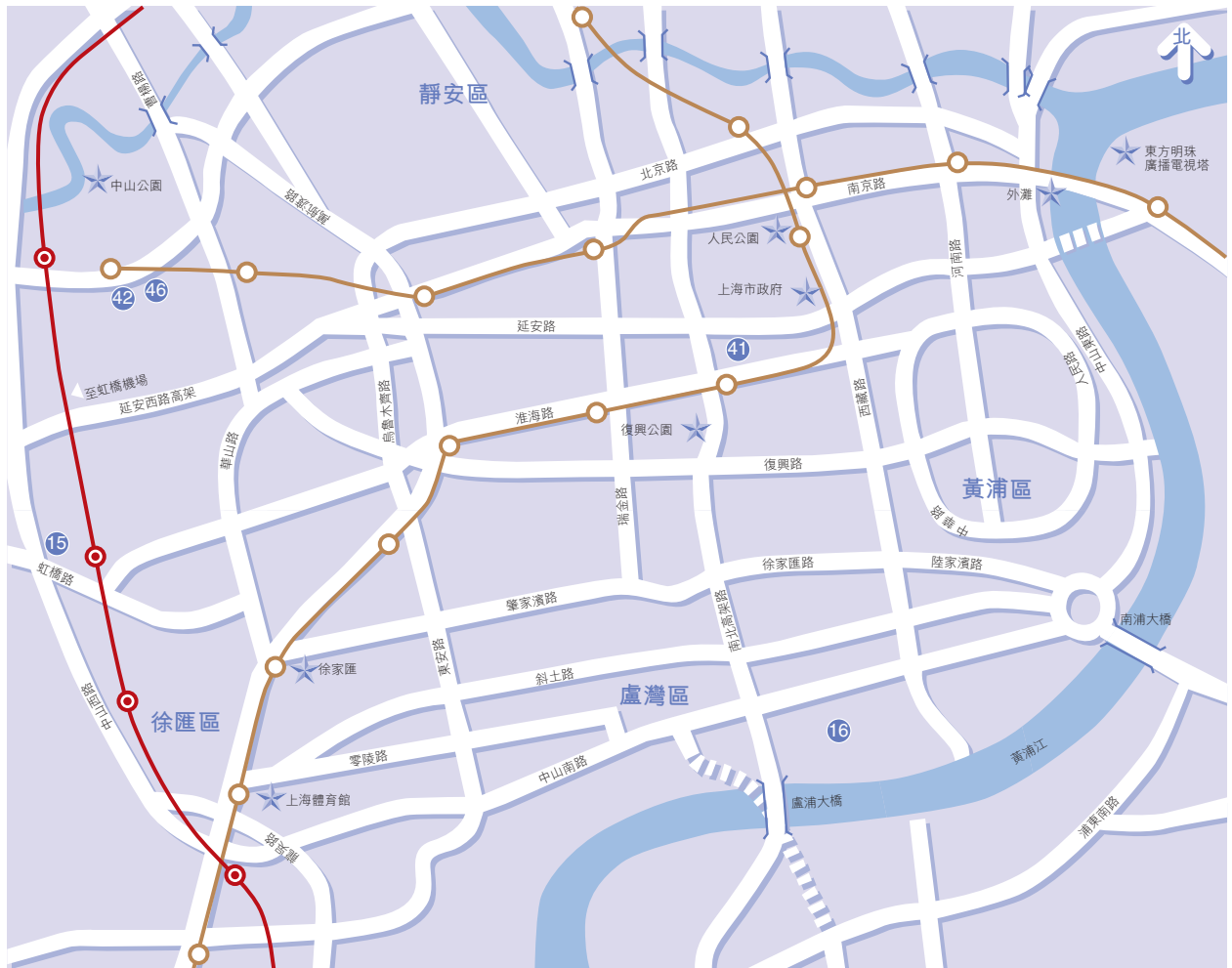
我們為專業人士及創業者在全國的主要城市打造一系列國際級寫字樓及商場，讓他們盡展所長；而其他商業配套設施如酒店、服務式公寓及會展中心，讓來自全球的營商人士充份體驗高效而具中國傳統的細緻服務，盡展國際都會專業商業服務水準。





摘要

今日之上海為長江三角洲的主要商業都會，耀眼的新型建築物星羅棋布，充滿都會氣息。剛於二零零五年九月結束的法國文化年，更提升了上海作為國際現代都市之形象。



- 輕軌
 - 地鐵
 - 橋樑
 - ▬▬▬ 隧道
 - 15 上海中山廣場
 - 16 上海香港新世界花園
 - 41 上海香港新世界大廈
 - 42 上海華美達廣場
 - 46 上海巴黎春天大酒店
- (項目詳情，請參見自154頁起之「主要項目總覽」)

外資公司，尤其是金融相關行業陸續進駐上海，令到當地甲級寫字樓的空置率跌至僅為5%。

儘管中央政府實施新政策，壓抑房地產價格上漲，但市中心地區的项目由於新供應有限，並未如城郊地區物業般價格出現較大幅度的下跌。市中心重建項目，正面對現有居民拆遷的問題。根據上海市房屋土地資源管理局的資料顯示，去年只有5%的新土地供應位於市中心地區。

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



本集團之上海投資物業旗艦上海香港新世界大廈，位於繁華的淮海中路商業區，至二零零五財政年度底，已租出83%。上海香港新世界大廈地處淮海中路中心商務區的黃金地段，與市政府、博物館和上海劇院相距不足500米。60層高的大廈外牆設有五光十色的霓虹燈系統，是中國內地首幢設有此等裝置的大廈，與新天地旅遊點遙遙相對，互相輝映。上海香港新世界大廈不但是浦西的地標，亦是節日舉行公眾活動的場所。

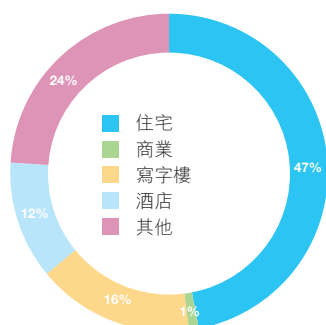
本集團現正就上海新世界花園餘下各期的發展進行初步規劃，該發展項目遠眺著名的黃浦江，是上海二零一零年世博會場址的一部份，預計將會成為上海市中心區其中一個最大型的豪宅發展項目。

物業組合

本集團現有的兩個主要物業發展項目，總樓面面積672,322平方米。上海中山廣場三期及上海香港新世界花園其餘各期仍在規劃中，上海香港新世界花園將包括一個擁有住宅、商業、寫字樓及酒店的大規模綜合發展項目。

上海作出售之發展項目

總樓面面積 672,322 平方米



投資物業

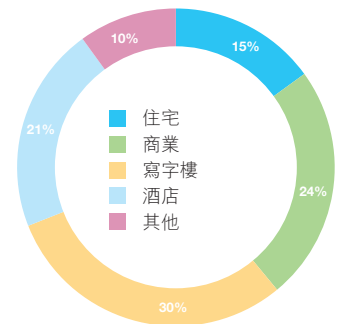
三個已落成投資物業總樓面面積為269,544平方米。

受惠於成熟的上海房地產市場，上海香港新世界大廈及上海華美達廣場於回顧期內分別錄得超過80%及75%的租用率。

上海巴黎春天大酒店擁有860間客房，是上海最大的四星級酒店，於回顧期內入住率持續高企。與此同時，上海華美達廣場柏華麗服務式公寓錄得的入住率亦超過95%。

上海已落成之投資物業

總樓面面積 269,544 平方米





摘要

遼寧省經濟環境不斷改善，加上與韓日兩國的緊密經濟聯繫，預期大連物業的需求將持續。



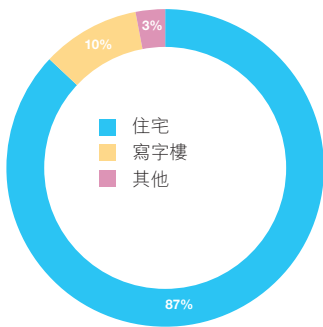
大連 — 竣工時間表

二零零七 財政年度	大連新世界大廈	商業	平方米
	大連新世界大廈	停車場	33,520
	合計		76,390

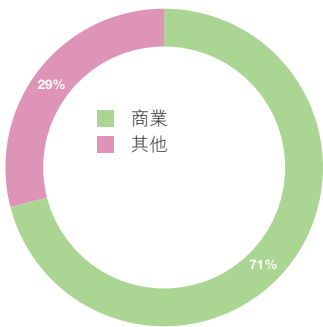
本集團在大連的物業組合，包括已竣工的高檔商場大連新世界廣場、建於其上的兩幢住宅和寫字樓大廈 — 大連曼哈頓大廈，以及發展中擁有酒店、零售、住宅的綜合發展項目大連新世界大廈。

大連曼哈頓大廈的住宅單位，銷售及租情均有理想表現，第二座近80%的樓面面積已售出。

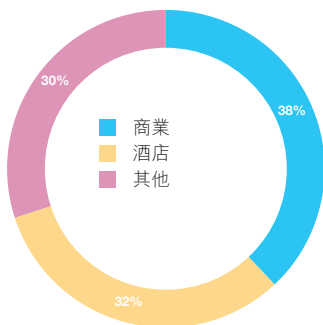
大連作出售之發展項目
總樓面面積 153,447 平方米



大連已落成之投資物業
總樓面面積 69,196 平方米



大連發展中之投資物業
總樓面面積 111,960 平方米



物業組合

該組合包括兩個主要物業發展項目大連曼哈頓大廈一、二座及大連新世界大廈，可售總樓面面積153,447平方米；預期將於二零零七財政年度興建42,870平方米的商業物業。

投資物業

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

大連新世界大廈酒店部分，使本集團得以進軍大連的酒店業務，落成後可提供531間客房。

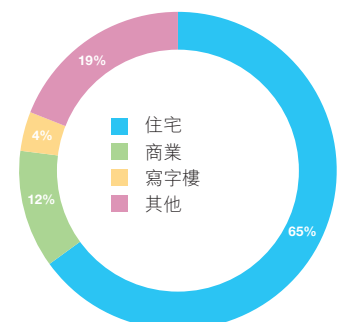


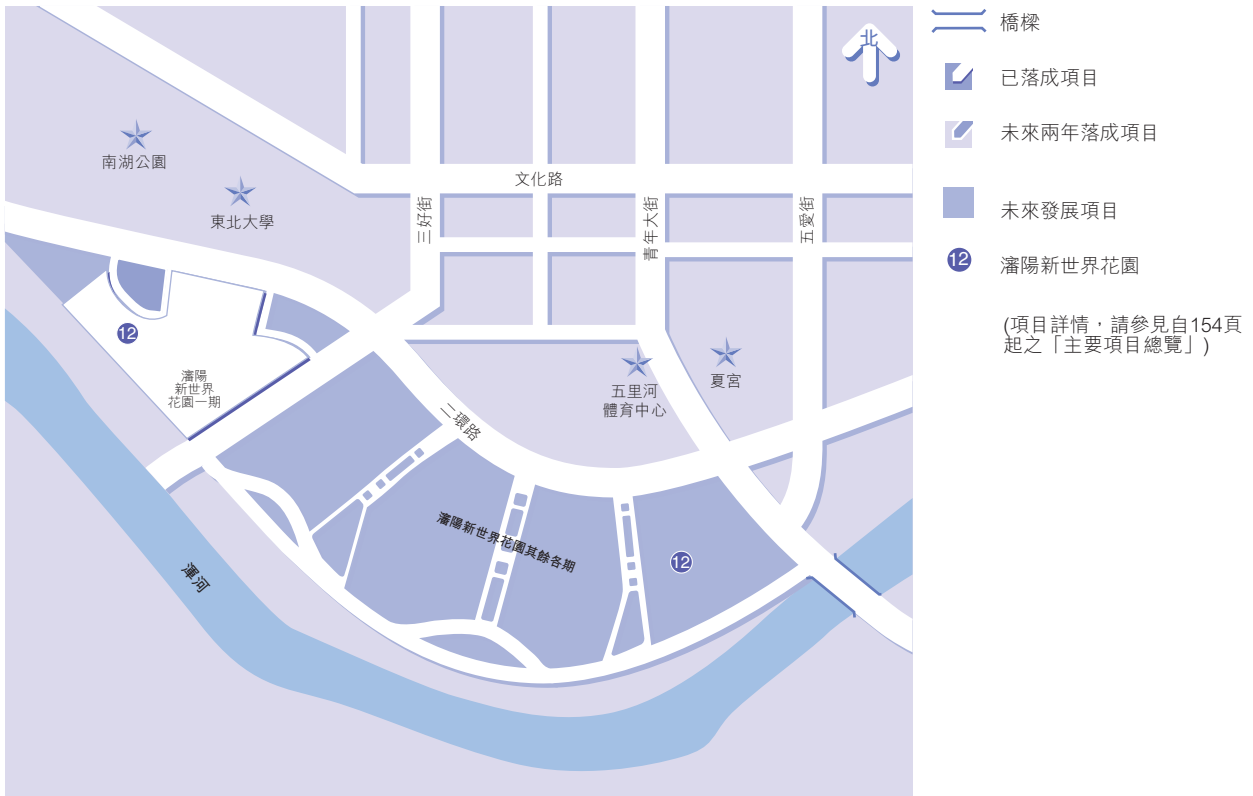
摘要

瀋陽新世界花園是本集團在瀋陽的一個大型社區發展項目，鄰近市中心，各項現代化設施，如餐飲、體育館、商業街及公園近在咫尺，頗受市內置業人士歡迎。獨立式別墅均已售罄，而項目大部份已竣工的高層住宅單位已於二零零五財政年度售出。

當地政府將青年大街打造成為「金廊」，將會成為瀋陽的新商業中心區。區內將出現多個綜合商業項目，而瀋陽新世界花園東出口側直駁「金廊」。本集團現正全面檢討新世界花園其餘各發展階段的規劃大綱，務求把握這個黃金商機。

瀋陽作出售之發展項目
總樓面面積 2,963,834 平方米





物業組合

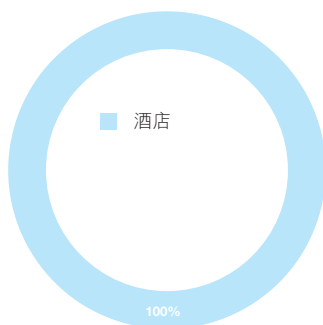
該物業組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積2,963,834平方米。

投資物業

自二零零四年十月起，瀋陽新世界酒店已暫停營業以作裝修，並計劃於二零零五年底重新啟業。

瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積 34,535 平方米





摘要

南京新世界中心為一個綜合發展項目，包括住宅／寫字樓雙子大廈及多層商業群樓，位於市中心繁華的珠江路口。南京新世界中心B座約90%的單位，已於回顧年內售出。

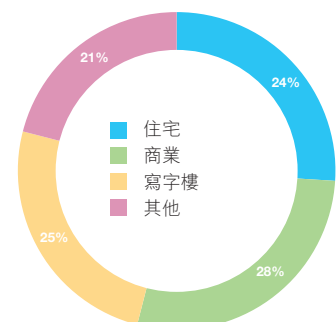
南京 — 項目竣工時間表

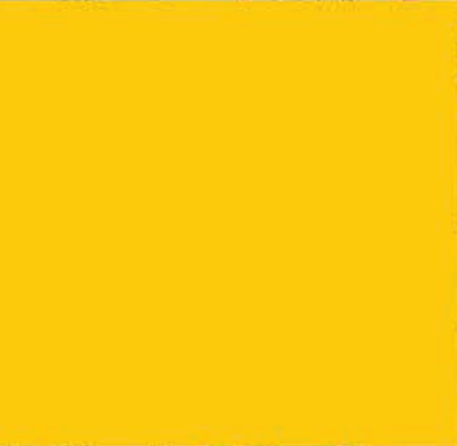
二零零六 財政年度	項目	物業組合	平方米
	南京新世界中心	住宅	72,503
	南京新世界中心	商業	41,206
	南京新世界中心	停車場	19,601
	合計		133,310

物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積148,496平方米。預期二零零六財政年度將建成住宅72,503平方米及商業物業41,206平方米。

南京作出售之發展項目
總樓面面積 148,496 平方米







文娛新生活



我們所策劃興建及營運於都市中心的商業建築，如大型商場、酒店、主要大街商店及社區內的商業設施，讓消費娛樂有了理想而富品味的場所，成為都市人除工作及居家以外，更別有洞天。無論是商場內的溜冰場或商店，還是路旁的咖啡室及露天茶座，或是酒店內的高級餐廳及酒吧，均讓不同年齡及消費模式的人有合適的場所進行交際、聚會或追逐最新的文化潮流。



摘要

武漢自二零零五年初舉行連串大型土地拍賣會後，已引起了全國的關注。經拍賣的所有大型土地均由香港發展商投得，每幅地皮的價格均超過人民幣30億元，令武漢迅速成為又一個房地產發展熱點。隨著多數主要發展商均轉而投資武漢，當地的房地產市場在設計理念及建築質素方面均快速提升。從地理上看，武漢位於中國內地的中心地帶，預期武漢將會在其他二線城市中，成為最重要的商貿城市。



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

(項目詳情，請參見自154頁起之「主要項目總覽」)

武漢 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	用途	平方米
二零零五 財政年度	武漢夢湖香郡一期B	住宅	13,228
	武漢常青花園五期	住宅	154,777
	武漢常青花園五期	商業	2,676
	武漢新華家園二期	住宅	39,151
	武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	寫字樓	44,190
	武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	停車場	17,400
	合計		271,422
二零零六 財政年度	武漢夢湖香郡二期	住宅	23,514
	武漢常青花園六期A	住宅	62,353
	武漢新華家園三期	住宅	83,410
	武漢新華家園三期	商業	5,492
	武漢新華家園三期	停車場	10,216
	武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	寫字樓	60,366
	合計		245,351
二零零七 財政年度	武漢夢湖香郡	住宅	60,263
	武漢新世界中心	住宅	85,755
	武漢新世界中心	商業	80,924
	武漢新世界中心	寫字樓	74,010
	武漢新世界中心	停車場	36,222
	武漢常青花園六期	住宅	83,451
	武漢常青花園六期	商業	7,000
合計		427,625	

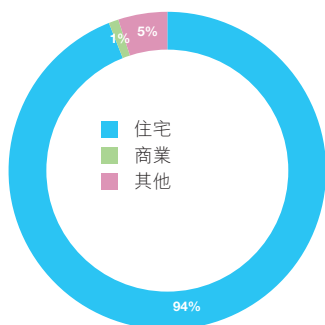


武漢新世界國貿大廈於二零零五年初推出寫字樓單位以供租賃，藉以填補當地甲級寫字樓供應量不足的市場空間。其綜合設施及優質服務，現已成為當地市場新的國際基準。

武漢夢湖香郡可飽覽塔子湖的秀麗景色，是最受武漢較富裕市民歡迎的居所。已推出的複式公寓及別墅，於回顧年內幾近售罄。

武漢常青花園是城中最大的自給自足式社區，目前已發展成一個居住人數超過八萬人的小鎮，即將落成的最新設施包括由著名的美國園林設計師貝爾高林(Belt Collins)設計的140,000平方米中央花園。將會興建的地鐵2號線總站亦位於小區內，並計劃於二零一零年落成。

武漢作出售之發展項目
總樓面面積 2,743,809 平方米



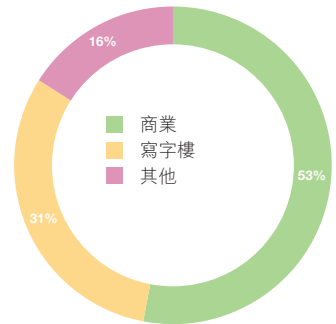
物業組合

該組合共有四個主要物業發展項目，總樓面面積2,743,809平方米。年內已落成可售樓面面積共209,832平方米，預期二零零六財政年度將分別建成住宅169,277平方米、商業物業5,492平方米及寫字樓60,366平方米，二零零七財政年度還將興建住宅229,469平方米、商業87,924平方米及寫字樓74,010平方米。

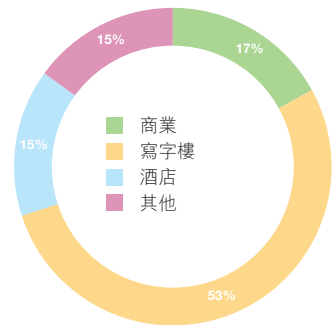
投資物業

現有有三個已落成投資物業項目和三個發展中投資物業，面積分別為174,459平方米及251,522平方米。於回顧期內，已落成武漢新世界國貿大廈寫字樓面積44,190平方米。

武漢已落成之投資物業
總樓面面積 174,459 平方米



武漢發展中之投資物業
總樓面面積 251,522 平方米





摘要

位於濟南市中心的住宅項目濟南陽光花園，注重項目完善的設施及高效的樓面設計，項目設計主旨是讓物業的每個單位均可享受到最多的陽光。

於二零零五財政年度，該項目一期單位已近售罄，而二期工程的發展規劃亦正密鑼緊鼓進行中。於年內，各項社區文化活動相繼舉行，以促進居民之間更緊密的聯繫。

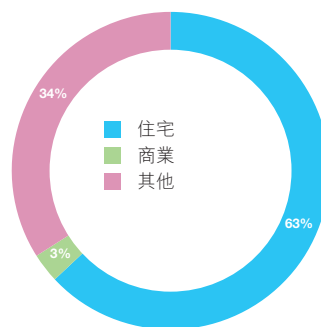
濟南 — 項目竣工時間表

二零零五 財政年度	濟南陽光花園一期	住宅	平方米 31,784
合計			31,784

物業組合

本集團在濟南的主要物業發展項目，總樓面面積為500,809平方米。年內已落成可售樓面面積為31,784平方米。

濟南作出售之發展項目
總樓面面積 500,809 平方米







休閒新生活

我們在住宅社區內築建富自然風味的水景園林，雖生活在城市之中，仍得自然之美。而會所服務及體育設施讓都市人充分利用閒暇，不用長途跋涉，已能滿足到休閒所需。而在我們所興建的度假村、高爾夫球會以至野戰訓練營內，更設計了多類型的消閒及戶外活動，由有機種植、水療到夜觀星象，可謂動靜皆宜，讓人盡情放鬆及體驗全感觀的休閒生活方式。



摘要

廣東省博物館及廣州市歌劇院等公共地標性建築在廣州的珠江新城拔地而起，地鐵5號線亦可直達區內，標誌著該地區演變成廣州的新中央商業區。本集團位於廣州珠江新城內的高尚住宅項目廣州凱旋新世界廣場揉合世界級設計及質素，屬海外買家的首選。



-  火車站
 -  地鐵
 -  橋樑
 -  廣州東逸花園
 -  廣州東方新世界花園
 -  廣州凱旋新世界廣場
 -  廣州逸彩庭園
 -  廣州協和·新世界
 -  廣州嶺南新世界家園
- (項目詳情，請參見自154頁起之「主要項目總覽」)



廣州 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零五	廣州凱旋新世界廣場一期	住宅	62,704
	廣州逸彩庭園二期	住宅	26,702
	廣州逸彩庭園二期	停車場	3,276
	廣州嶺南新世界家園二期B	住宅	46,408
	廣州嶺南新世界家園二期B	商業	370
	廣州嶺南新世界家園二期B	停車場	9,157
	廣州嶺南新世界家園二期C	住宅	22,085
	廣州嶺南新世界家園二期C	商業	600
	廣州嶺南新世界家園二期C	停車場	6,203
	廣州嶺南新世界家園二期D1	住宅	9,146
	廣州嶺南新世界家園二期D1	停車場	2,565
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	37,273
	廣州東方新世界花園一期	商業	2,560
	合計		
二零零六	廣州協和•新世界二期	住宅	38,340
	廣州協和•新世界二期	停車場	1,979
	廣州嶺南新世界家園二期C	住宅	92,790
	廣州新塘新世界花園三期	住宅	70,354
	廣州新塘新世界花園三期	寫字樓	1,083
	廣州凱旋新世界廣場一期B	住宅／商業／	
		停車場	77,201
	廣州逸彩庭園二期	住宅	40,234
合計			321,981
二零零七	廣州東逸花園	住宅	73,344
	廣州東逸花園	商業	2,335
	廣州東逸花園	停車場	10,215
	廣州嶺南新世界家園二期D2	住宅	20,777
	廣州新塘新世界花園	住宅	70,000
	合計		





自二零零五年第二季度推出以來，廣州東逸花園四期備受市場歡迎。其完善設計的居住環境，已經贏得天河區中產購房者的讚譽。

位於白雲區的嶺南新世界家園，是廣州市區內最大型的住宅社區項目，該社區內經常舉辦不同類型的文化活動讓居民參與。該項目的開揚設計及鄰近白雲山的地理優勢，確保住戶可以享受到自然的居住環境。

逸彩庭園的命名反映出其毗鄰華南最大的一個花卉批發市場的地理位置，而自從連接該項目與荔灣區的新珠江大橋啟用後，更提高了該項目的吸引力。

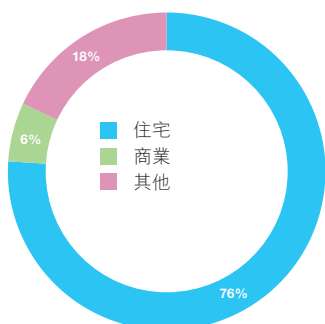
位於新塘鎮的新塘新世界花園，已於二零零五財政年度末推出新的一期，新一期的設計提供了更寬敞的大堂及富現代感之外型，30座六層高的公寓正好滿足附近廣州經濟技術開發區內跨國公司員工對住屋的需求。

物業組合

該組合共有七個主要物業發展項目，總樓面面積3,821,730平方米。年內已落成可售樓面面積共229,049平方米，預期二零零六財政年度將落成321,981平方米樓面面積，及於二零零七財政年度落成176,671平方米樓面面積。



廣州作出售之發展項目
總樓面面積 3,821,730 平方米



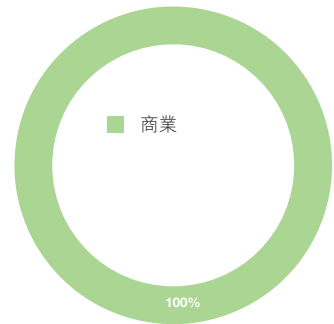
投資物業

包括一個已落成投資物業項目，總樓面面積18,889平方米及一個發展中之投資物業。

於回顧期內廣州東方新世界花園一期商業部份的佔用率達100%。

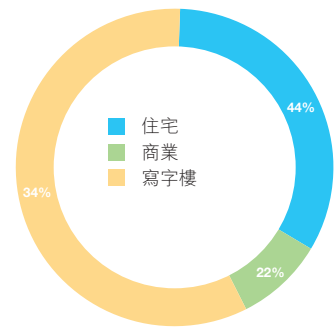
廣州已落成之投資物業

總樓面面積 18,889 平方米



廣州發展中之投資物業

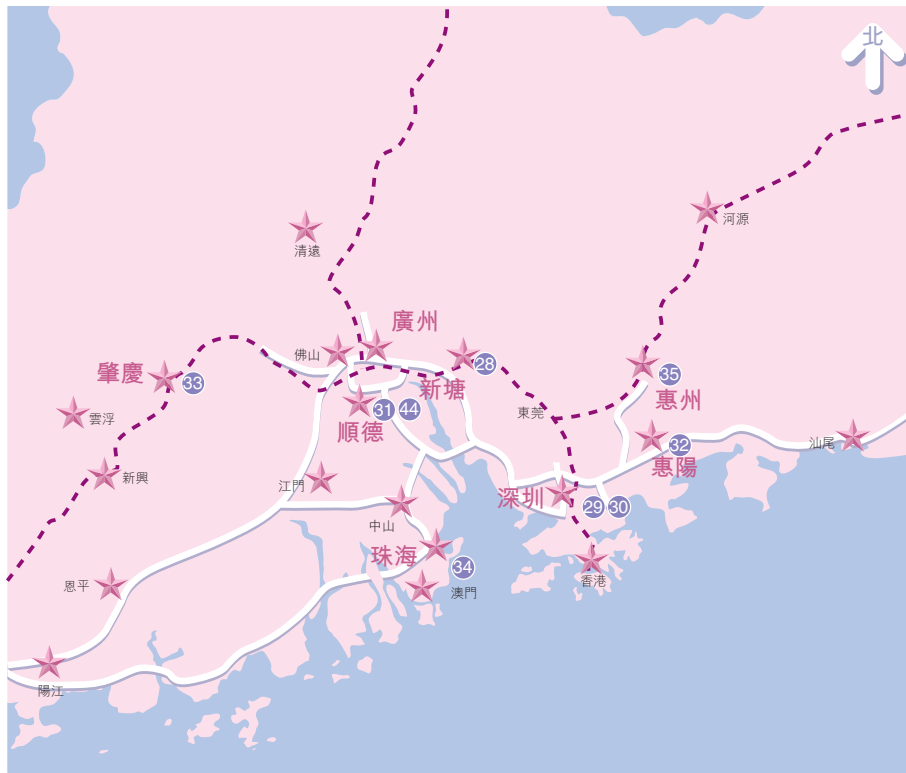
總樓面面積 77,201 平方米





摘要

本集團位於珠江三角洲的主要項目包括深圳新世界倚山花園、惠陽棕櫚島 Resort、順德新世界會議展覽中心、惠州長湖苑、肇慶新世界花園及珠海新世界海濱花園等。



- 鐵路
 - 高速公路
 - 28 廣州新塘新世界花園
 - 29 深圳西麗湖發展項目
 - 30 深圳新世界倚山花園
 - 31 順德新世界會議展覽中心
 - 32 惠陽棕櫚島 Resort
 - 33 肇慶新世界花園
 - 34 珠海新世界海濱花園
 - 35 惠州長湖苑
 - 44 順德新世界萬怡酒店
- (項目詳情，請參見自154頁起之「主要項目總覽」)

珠江三角洲 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	用途	平方米
二零零五	深圳新世界倚山花園二期	住宅	34,382
	深圳新世界倚山花園二期	停車場	9,249
	珠海新世界海濱花園二期	住宅	29,624
	惠州長湖苑二期A	住宅	59,866
	惠州長湖苑二期A	商業	1,693
	惠州長湖苑二期A	停車場	9,654
	合計		144,468
二零零七	惠陽棕櫚島 Resort	住宅	15,000
	肇慶新世界花園二期	住宅	58,445
	珠海新世界海濱花園三期	住宅	81,340
	珠海新世界海濱花園三期	商業	1,684
	惠州長湖苑二期B	住宅	60,894
	惠州長湖苑二期B	商業	3,836
	惠州長湖苑二期B	停車場	6,136
	合計		227,335



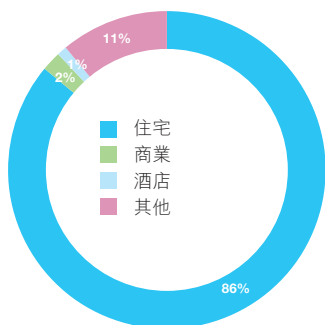
深圳新世界倚山花園的精湛工藝，配合東南亞度假風情主題，最受追求當地東部寧靜藍天海岸生活方式買家的歡迎。

肇慶新世界花園擁有壯觀的湖景、完善的設施(如會所)等，於二零零五財政年度，其一期80%的單位已經售出。

惠州長湖苑二期汲取本集團發展設施完備的住宅小區經驗，為城中的住宅市場增添前所未有的熱帶設計美學。

珠海新世界海濱花園為珠海金灣區內最大型的臨海住宅小區，小區內配套設施，如會所、游泳池及園林休憩廣場均為區內罕有，於本財政年度其二期已售出逾60%之單位。

珠江三角洲作出售之發展項目
總樓面面積 1,153,951 平方米



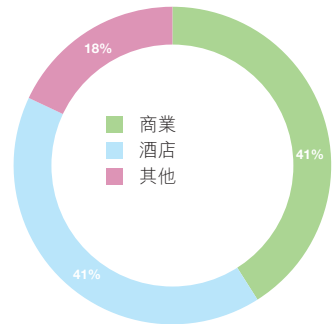
物業組合

該物業組合包括七個主要物業發展項目，總樓面面積1,153,951平方米，年內已落成可售住宅樓面面積共125,565平方米，預期於二零零七財政年度將興建住宅215,679平方米及商業5,520平方米。

投資物業

包括兩個已落成投資物業項目，總樓面面積為88,294平方米。

珠江三角洲已落成之投資物業
總樓面面積 88,294 平方米





摘要

海口新世界花園採用熱帶度假設計及配套設施，屬於城中最大的低密度住宅及度假式住宅發展項目，並一直成為當地居民及其他省份退休人士之首選。該項目一期已於二零零五財政年度全部售罄，而二期亦在其正式推出市場前已獲高達30%的內部認購。最新興建的配套設施包括極具挑戰性的野戰及外展訓練營，並由香港享負盛名的專業教練提供指導。

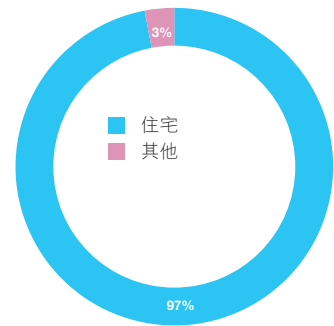
海口 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	面積 (平方米)
二零零六 財政年度	海口新世界花園二期	住宅	7,666
	合計		7,666
二零零七 財政年度	海口新世界花園二期	住宅	72,551
	合計		72,551

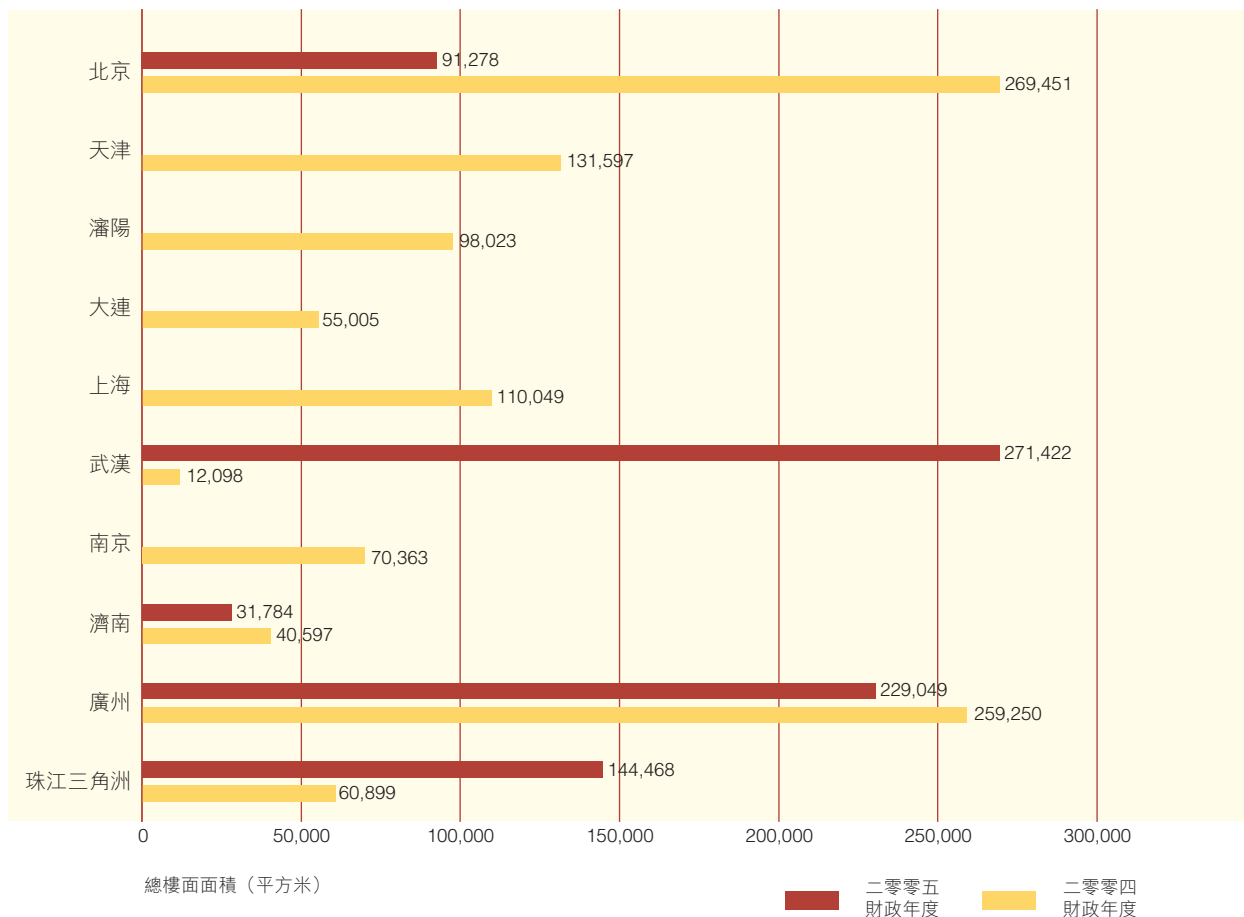
物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積210,940平方米，預期於二零零六財政年度及二零零七財政年度還將分別建成7,666平方米及72,551平方米住宅。

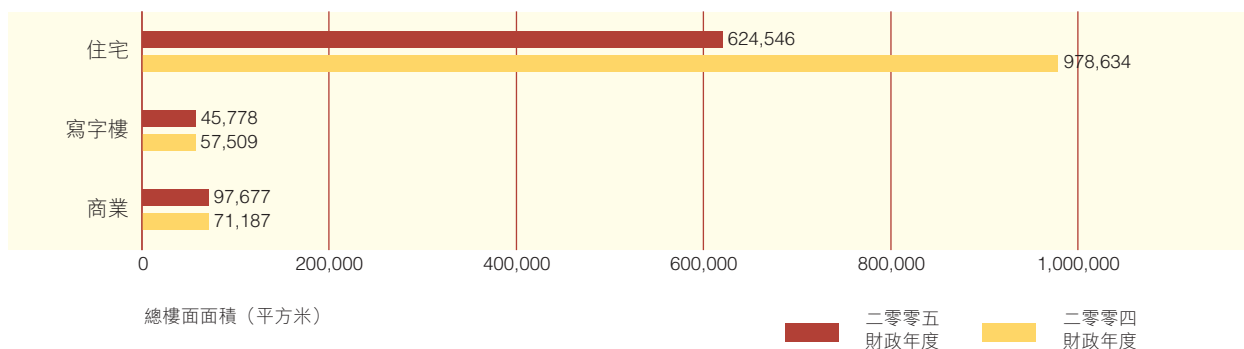
海口作出售之發展項目
總樓面面積 210,940 平方米



落成總樓面面積(以地區劃分)



落成總樓面面積(以用途劃分)



二零零五財政年度的業績回顧

於二零零五財政年度，本集團錄得溢利221,540,000港元，較去年同期增長74%。主要業務包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之應佔經營溢利，均錄得雙位數字的增長。物業銷售錄得應佔經營溢利164,610,000港元，按年增加12%。租賃業務為本集團帶來顯著貢獻，其應佔經營溢利錄得61%之按年增長，達150,970,000港元；酒店經營維持穩定增長，錄得應佔經營溢利為20,900,000港元，按年增加12%。

應佔經營溢利分析

	二零零五 財政年度 千港元	二零零四 財政年度 千港元
物業銷售	164,607	146,460
租賃業務	150,973	93,762
酒店經營	20,902	18,684
物業管理服務	(3,033)	(5,566)
其他	(1,575)	(1,813)
除撥備、重估虧絀及融資 成本前應佔經營溢利	331,874	251,527
撥備及重估虧絀	(54,956)	(160,298)
撥備及重估虧絀之回撥	93,970	223,743
融資成本—項目貸款	(108,106)	(75,189)
收購附屬公司權益時 有關淨資產值之公平值 超逾收購成本的差額	46,853	—
應佔經營溢利	309,635	239,783
融資成本—企業貸款	(31,249)	(14,605)
企業行政支出	(107,306)	(117,685)
銀行及其他利息收入	50,464	19,853
股東應佔溢利	221,544	127,346

物業銷售

於回顧年度內，本集團共落成13個項目，總樓面面積達633,068平方米。由於南京新世界中心的住宅獲批出竣工證的過程比預期為慢，故落成量亦較預期為低。

於二零零五財政年度，物業銷售總面積約754,474平方米，為本集團帶來應佔現金約26億港元。於二零零五財政年度落成之總樓面面積中，超過70%已經售出，而剩餘存貨下降約284,293平方米。截至二零零五年六月三十日，剩餘存貨共433,123平方米。

按地區	於二零零五 財政年度 可供出售之 總樓面面積 (平方米)	於 二零零五 財政年度 出售 (平方米)	於 二零零五年 六月三十日 的存貨 (平方米)
北京	204,932	116,301	88,631
天津	45,528	36,398	9,130
瀋陽	38,927	24,962	13,965
大連	52,659	16,886	35,773
上海	3,662	541	3,121
武漢	249,757	211,137	38,620
濟南	38,680	29,075	9,605
南京	16,151	9,020	7,131
廣州	331,105	225,726	105,379
珠江三角洲	190,606	70,486	120,120
其他	15,590	13,942	1,648
合共	1,187,597	754,474	433,123

剩餘存貨及新落成項目的邊際利潤較二零零四財政年度有所改善，因此物業銷售錄得應佔經營溢利增加12%。應佔經營溢利貢獻主要來自銷售廣州凱旋新世界廣場一期、武漢常青花園五期及北京新世界家園二期。

於二零零六財政年度，本集團預期可建成12個項目，提供總樓面面積767,843平方米。連同於二零零五年六月三十日樓面面積433,123平方米之存貨，集團共有逾120萬平方米之商品房可供出售。

二零零五財政年度 落成的物業發展項目	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	R	57,416	70%
北京新陽商務樓	O	1,588	70%
濟南陽光花園二期	R	31,784	65%
武漢常青花園五期	R, C	157,453	60%
武漢夢湖香郡一期B	R	13,228	70%
武漢新華家園二期	R	39,151	60%
廣州嶺南新世界家園 二期B、二期C及二期D	R, P	80,204	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60%
廣州逸彩庭園二期	R	26,702	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90%
惠州長湖苑二期A	R, C	61,559	63%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,624	100%
總計		633,068	

R : 住宅
C : 商業
O : 寫字樓
P : 停車場

將於二零零六財政年度 落成之物業發展項目	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園一期	R	111,443	70%
北京新成文化大廈	O	30,246	70%
北京新景家園二期	R, O	131,928	70%
武漢常青花園六期A	R	62,353	60%
武漢夢湖香郡二期	R	23,514	70%
武漢新華家園三期	R	83,410	60%
南京新世界中心	R	72,503	92%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	92,790	60%
廣州協和·新世界二期	R, C	40,319	40%
廣州新塘新世界花園三期	R, O	71,437	60%
廣州逸彩庭園二期	R	40,234	60%
海口新世界花園二期	R	7,666	60%
總計		767,843	

租賃業務

於二零零五財政年度，本集團的投資物業組合增加134,933平方米，增長主要來自武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿大廈）落成部分。本集團的投資組合，包括寫字樓、商場、酒店、服務式公寓及停車場，合共115萬平方米。

本集團之主要投資物業 — 北京新世界中心及上海香港新世界大廈，均受惠於北京及上海蓬勃之租賃市場，為本集團提供增長之貢獻。

北京新世界中心乃按營業額計提租金，從而帶來強勁貢獻。年內，上海香港新世界大廈及上海柏華麗服務式公寓出租率均有所改善。尤其是上海香港新世界大廈，於二零零五財政年度其出租率達83%，而上一個財政年度的出租率僅為60%。此外，透過逐步滲透租賃市場，北京麗高王府亦帶來盈利貢獻。

二零零五財政年度 落成之投資物業	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新世界花園二期	P	26,606	70%
北京新景家園	P	5,668	70%
武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	O, P	61,590	100%
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100%
廣州嶺南新世界家園二期	C, P	16,330	60%
廣州逸彩庭園二期	P	3,276	60%
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90%
惠州長湖苑二期A	P	9,654	63%
總計		134,933	

於二零零六財政年度，預期位於北京、武漢、南京及廣州將建成8個投資物業，提供總樓面面積282,518平方米，進一步增強本集團的投資物業組合。

將於二零零六財政年度 落成之投資物業	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	C, P	16,073	70%
北京新成文化大廈一期	C, P	16,422	70%
北京新怡家園一期	P	24,415	70%
北京新景家園二期	P	11,526	70%
武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	O	60,366	100%
武漢新華家園三期	C, P	15,708	60%
南京新世界中心	C, P	60,807	92%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R, C, P	77,201	91%
總計		282,518	

酒店經營

本集團擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。於回顧年內，除瀋陽新世界酒店正在進行裝修工程外，其餘三間酒店的出租率及平均房租均有改善。

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

本集團有兩間分別位於武漢及大連的新酒店正在興建中，待兩間酒店於二零零八年落成，將會為本集團的酒店組合增加約850間客房。

撥備

本集團已參考二零零五年六月三十日的估值及本集團所推出項目的最新售價，進一步為若干項目作出其應佔撥備達54,960,000港元。所涉及的主要項目包括天津及惠州的若干開發項目。

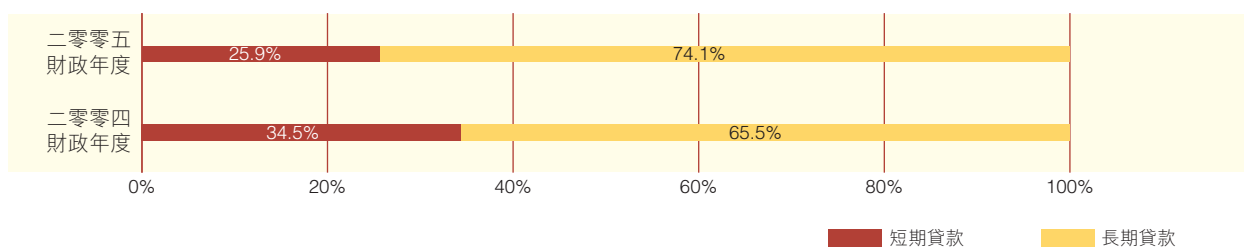
同時本集團亦已參照在建物業，已落成物業及酒店於二零零五年六月三十日的公開市場價值及現行市場狀

況，於二零零五年財政年度撥回以前年度集團應佔撥備93,970,000港元。

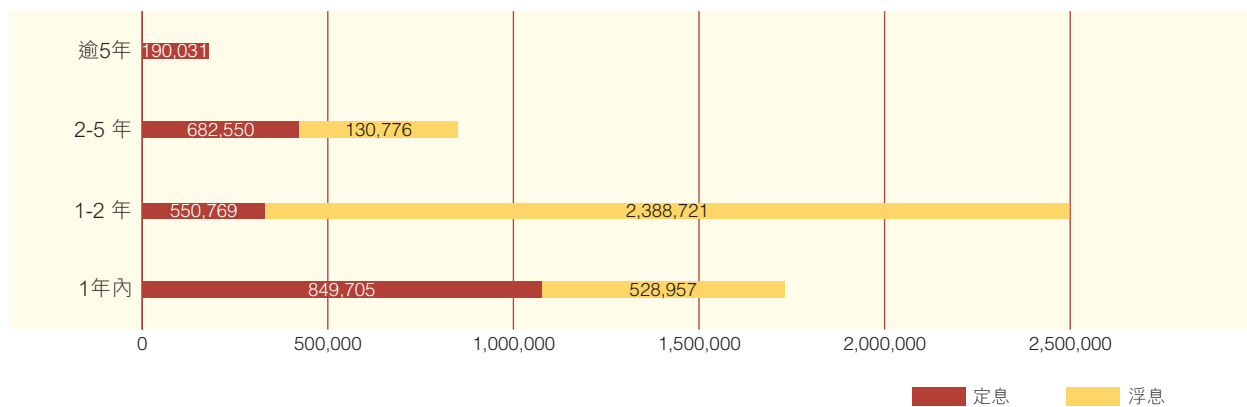
融資成本

項目的融資成本由於因落成項目的數目增加而導致利息上升及已列作開支的借貸成本較高，故於二零零五財政年度上升44%至108,110,000港元。

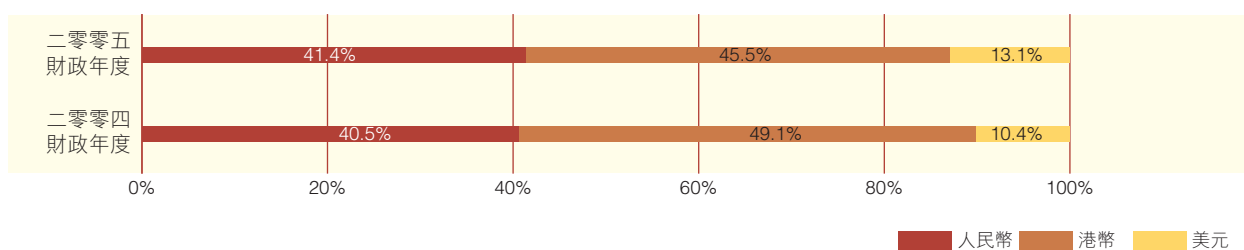
借貸來源



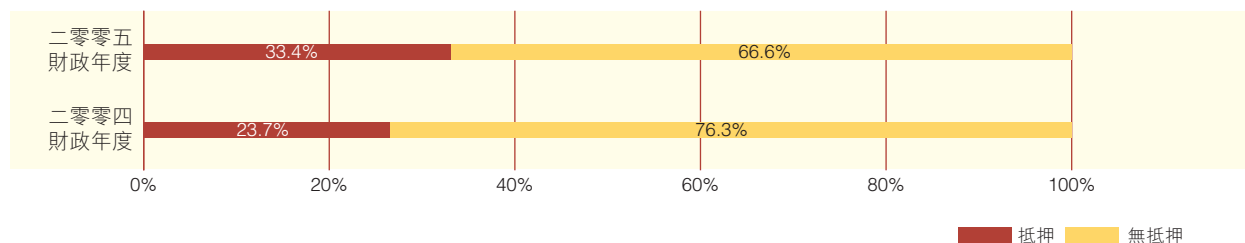
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



流動資金及資金來源

於二零零五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達6,351,870,000港元（二零零四年六月三十日：891,290,000港元）。現金及銀行存款增加主要由於本公司之資金基礎加強所致。年內，本公司以供股方式按每股2.80港元發行2,255,294,538股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發三股供股股份。所得款項淨額將用作減少負債，以及為本集團之業務及投資撥支。

於二零零五年六月三十日，本集團之財務狀況保持穩健，負債比率為零（二零零四年六月三十日：29.8%）。資產負債比率乃按負債淨額除以股東權益的基準計算。於二零零四年六月三十日，本集團之綜合負債淨額達4,878,300,000港元。

本集團於二零零五年六月三十日之銀行及其他借款合同共為5,321,510,000港元，當中26%、55%、15%及4%分別須於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過54%負債總額按浮動利率計息。

於二零零五年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共462,060,000港元（二零零四年六月三十日：602,800,000港元）。

外匯風險

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行（「人民銀行」）公佈，透過引進參考一籃子貨幣且根據市場供求計劃的受管理浮動匯率體系而對人民幣匯率體系作出改革。是次改革令人民幣兌換多種主要貨幣（包括美元及港元）時有所升值。人民銀行於二零零五年九月二十三日繼而擴闊人民幣兌換非美元貨幣的匯率範圍，此舉已進一步加強人民幣貨幣。有關升值對本集團於二零零五年六月三十日的股東權益並無構成影響。然而，由於本集團以所持貨幣／非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣淨額風險，人民幣升值一事帶來的影響將於二零零六財政年度中全面反映。

本集團以直接負債而非半負債金融工具作為融資之政策並無重大變動。回顧年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團或然負債約2,057,808,000港元（二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債下降反映本集團承諾減少依賴銀行借貸以為其物業項目提供資金。

本集團資產之抵押詳情

於二零零五年六月三十日，本集團之投資物業、酒店物業、發展中待完成物業、發展中將完成物業及銀行存款，分別約值767,186,000港元（二零零四年六月三十日：266,579,000港元）、837,383,000港元（二零零四年六月三十日：803,739,000港元）、974,721,000港元（二零零四年六月三十日：919,892,000港元）、328,425,000港元（二零零四年六月三十日：285,600,000港元）及817,517,000港元（二零零四年六月三十日：74,128,000港元）已抵押作為取得短期及長期貸款之抵押品。於二零零四年六月三十日，持作出售已落成物業657,517,000港元已就一項長期貸款作抵押。該長期貸款已於年內悉數償還。

僱員及酬金政策

於二零零五年六月三十日，本集團有全職僱員2,259名。截至二零零五年六月三十日止年度之員工成本（包括董事酬金及退休福利）總額為127,600,000港元（二零零四年：121,400,000港元）。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。本集團按個別僱員表現酌情向僱員發放年終花紅。

主要收購及出售

於二零零五年二月八日，本集團與北京銀行訂立一項買賣協議，購入大連新世界大廈有限公司（「大連新世界大廈」）（前稱大連奔德國際金融中心有限公司）70%權益及大連新世界酒店有限公司（「大連新世界酒店」）（前稱大連奔德新世界酒店有限公司）65%權益，總代價為411,000,000港元，將分五期支付，至二零零七年十二月二十五日為止。待該項交易完成後，大連新世界大廈將成為本集團之全資附屬公司，而大連新世界酒店則由本集團擁有95%權益。

交易完成後，本集團進一步無償獲得大連新世界酒店餘下的5%股權。

本集團於年內並無重大出售事項。

董事會深明，企業管治為本公司之致勝之道。因此，董事會已採納多項措施，確保本集團能維持高水平的企業管治。於2004年11月，香港聯合交易所有限公司頒佈了一套全新且內容完備的企業管治常規守則（「守則」），從而實行不同的企業管治措施。董事會勢必致力遵守守則，並同時採納其他適當的措施以遵行企業管治的原則，在這個過程中，本集團特別著眼於內部監控、公平披露及問責制度幾方面。本集團將定期檢討該等措施，並使之與法律及商業標準同步更新。

(A) 董事及董事會常規

成員及職責

董事會目前由七名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成。彼等均負責監督本集團的管理、業務、策略方向及財務表現。董事會內各成員不單具備與本集團業務相關的廣泛經驗，同時亦本著本公司及其股東的整體利益之前提下盡心竭力行事。董事的簡歷載於本年報第62至第65頁。

主席及董事總經理的職務均同時由鄭家純博士擔任。彼負責董事會的有效運作及制訂業務策略。此外，彼亦負責本公司的實際業務的掌舵工作，及將由董事會釐定的政策付諸行動。董事會相信，鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份，可有效地統領本集團邁步向前。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出的決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。繼羅康瑞先生於2004年12月6日於本公司股東週年大會上退任不再擔任本公司獨立非執行董事後，李聯偉先生於2004年12月7日獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭維志先生及田北俊先生繼續留任本公司獨立非執行董事。



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

會議

董事會於回顧年度內共召開六次全體董事會會議。於舉行會議前董事均獲提供有關將在會議上討論事宜的相關資料，彼等亦有權獲取專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程。董事將在召開董事會會議前的合理時間內獲發通知，而董事會的常規亦依循有關條例及法規的規定，其中包括議程上涉及利益的披露規定。

委員會

董事會已設立三個委員會，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。

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

審核委員會負責檢討及監督本集團的財務匯報過程、內部監控及監察與本公司核數師的關係。審核委員會由獨立非執行董事鄭維志先生出任主席，成員包括獨立非執行董事田北俊先生及李聯偉先生。審核委員會於本財政年度內共舉行兩次會議，而管理層及核數師均有與會。本集團已存置有關會議的全部記錄，並交予該委員會內全部成員。在會議上提出的事項均會匯報予董事會，以便詳細考慮作出適當的行動。

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的薪酬，以及就作出正式及透明的程序以制定薪酬政策給予意見。此委員會的書面職權範圍乃與守則條文一致。薪酬委員會由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及周宇俊先生。

薪酬事宜

為表揚董事對本公司作出的服務，董事在本公司股東批准下每年獲支付董事袍金。本集團亦根據董事為本集團履行的職務向董事每月支付薪金。為了讓董事有機會參與本公司的股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據購股權計劃向執行董事獲授可認購本公司股份的購股權。此外，本公司已就因本集團管理層產生的風險而為董事承擔的法律責任為全體董事作出適當的投保。

(B) 財務申報及內部監控

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

董事會負責監察本集團的內部監控系統及檢討其有效程度，並已為保障資產免受非法使用或處置而設計出相應措施，以確保妥善的會計記錄得以保存，以提供可靠的財務資料供內部使用或作刊發用途；同時亦確保適用的法例、規則及法規得以遵守。此等步驟對防止重大錯誤、損失或詐騙提供可靠的保證。

本集團已設立內部審核部門，對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制企業進行審核工作。內部審核部門履行以風險為基礎的審核工作，以審核本集團的重大內部監控系統是否有效，從而保證主要業務及運作風險得以識辨及受到管理。由內部審核部門進行的工作將確保有關內部監控系統為有效，並如其擬定情況發揮功用。內部審核部門向董事會匯報其結果，並向本集團給予改善內部監控系統的建議。此部門亦已將所編製的報告送呈審核委員會供審閱及商討。

在外聘核數師進行核數的過程中，彼等將匯報其所知悉本集團的內部監控及會計程序的缺點。彼等的調查結果及推薦意見將透過審核委員會向董事會報告，而審核委員會將監察將予採取的修正措施。

核數服務費用及非核數服務費用分別為4,184,000港元及1,324,000港元已於本集團截至2005年6月30日止年度的綜合損益賬內作出撥備。

(C) 與股東溝通

本公司已設立及保持多種渠道向其股東及公眾人士溝通，以確保彼等能得悉本公司的最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、報章公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司的網址獲得。此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司的股東週年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績的提問。本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層成員亦將在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2005財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。



董事簡介



鄭家純博士

杜惠愷先生

主席兼董事總經理

鄭家純博士 金紫荊星章 (五十八歲)。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信息科技有限公司、新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司、新世界移動控股有限公司及國際娛樂有限公司之主席，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理及周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司之董事。彼亦出任利福國際集團有限公司之非執行董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席、中華人民共和國第十屆全國政協委員。於二零零一年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭家成先生之長兄及杜惠愷先生之妻舅。

副主席

杜惠愷先生 太平紳士 (六十一歲)。杜先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。彼現為新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司及新世界移動控股有限公司之副主席。彼亦為利福國際集團有限公司之執行董事、新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監之成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十屆常務委員及港澳委員召集人。於二零零五年五月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。杜先生為鄭家純博士之妹倩及鄭家成先生之姐夫。



鄭家成先生

梁志堅先生

周桂昌先生

執行董事

鄭家成先生 (五十三歲)。鄭先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為周大福企業有限公司、新世界發展有限公司、新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、澳門自來水有限公司及寶利城有限公司之董事。鄭先生是鄭家純博士之胞弟及杜惠愷先生之妻舅。

梁志堅先生 (六十六歲)。梁先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之執行董事兼集團總經理、新世界酒店有限公司及協興建築有限公司之董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會之副主席。

周桂昌先生 (六十三歲)。周先生於一九九九年六月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新世界發展有限公司及協興建築有限公司之董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有三十年以上經驗。周先生於一九七四年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之建築及工程業務。



周宇俊先生

方承光先生

鄭維志先生

周宇俊先生 (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。彼亦為新世界移動控股有限公司之董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有三十年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

方承光先生 (五十七歲)。方先生於二零零三年一月出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司和富城物業管理有限公司之董事及 CTF Hotel Holdings, Inc. 之業主代表。方先生於一九七八年加入新世界集團，並於一九八三年至一九九七年期間出任新世界酒店(國際)有限公司之執行董事，現掌管本公司及新世界集團的酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾三十年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

獨立非執行董事

鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士 (五十七歲)。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，亦為香港多間上市及非上市公司之獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司、中國人民財產保險股份有限公司及星展銀行(香港)有限公司。鄭先生積極參與公職事務，致力推廣香港發展成為國際貿易、商業及金融中心。鄭先生現為香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事、香港貿易發展局理事會理事、外匯基金諮詢委員會委員、競爭政策檢討委員會主席以及曾任香港總商會主席。鄭先生亦熱衷於公共事務管理，現身兼香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。彼亦曾長時間擔任公務員敘用委員會成員，於公務員人力資源管理政策上向政府提供意見。鄭先生亦為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。



田北俊先生

李聯偉先生

符史聖先生

田北俊先生（五十八歲）。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣（國際）有限公司及 Manhattan Realty Ltd. 的主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生自一九八八年起出任立法會議員，一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學顧問委員會委員及香港中文大學校董。

李聯偉先生 **太平紳士**（五十六歲）。李先生於二零零四年十二月出任新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼為力寶有限公司之董事總經理、並為力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及 Auric Pacific Group Limited 之董事，亦為新世界發展有限公司之獨立非執行董事。李先生為合資格會計師，曾為香港一所著名國際會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局、香港城市大學校董會、律師紀律委員會及封閉令（對健康的即時危害）上訴委員會。

非執行董事

符史聖先生（五十六歲）。符先生為新世界信息科技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。

高級管理人員簡介



後排從左至右：張澤麟／林兆峰／劉松濤／梁煒佳／周林祥／顏文英／耿樹森／潘立夫
前排從左至右：范佐國／周宇俊／區煒銓

范佐國 (61歲)。范先生為本集團之助理總經理，專責監督本集團在武漢市的項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有30多年的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理。

周宇俊 (58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。彼亦為新世界移動控股有限公司之董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有三十年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

區煒銓 (58歲)。區先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於北京及濟南之項目。區先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有30年以上經驗。區先生為第十屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會常務理事及北京僑資企業協會常務理事。區先生於1995年加入本集團。

張澤麟 (43歲)。張先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於天津之項目。張先生持有倫敦大學工程學士學位。張先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。張先生於1994年加入新世界集團。

林兆峰 (34歲)。林先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於珠海、惠州、合肥及海口之項目，並為多家參與中國投資之公司董事。林先生持有加拿大之工商管理學士學位。林先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有10年以上經驗。林先生於1994年加入本集團。林先生現為第九屆惠州市政協委員、珠海市政協第六屆經濟委員會決策顧問及珠海市青年聯合會常務委員。

劉松燦 (58歲)。劉先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於瀋陽之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、第十、第十一及第十二屆瀋陽市政協委員及遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

梁煒佳 (50歲)。梁先生為新世界發展有限公司董事總經理助理及本集團之助理總經理。梁先生持有美國明尼蘇達大學建築系學士學位及美國伊利諾伊州理工學院建築系碩士學位，為美國註冊建築師，於1986年加入新世界集團前，曾於美國及香港兩地之建築師樓任職九年。梁先生亦獲委任為新世界策劃管理有限公司之董事兼總經理，負責香港、中國及東南亞多個物業項目之管理及發展工作。梁先生1993年開始參與負責發展中國房地產項目，主要為項目策劃及建築管理工作，先後在北京、廣州、大連、武漢、深圳完成建築面積超於100萬平方米。

周林祥 (46歲)。周先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於上海之項目。周先生是澳洲會計師公會之註冊會計師及持有澳洲 Curtin University of Technology 之商業學士學位。周先生於國際酒店業務及房地產發展方面擁有20年以上經驗。周先生於1989年加入新世界集團。

顏文英 (39歲)。顏小姐為本集團之財務總監及營運委員會之會員，負責集團之財務會計，資金管理及集團管治監控。她於1999年加入新世界集團，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有18年以上經驗。在未加入本集團前，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

耿樹森 (42歲)。耿先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於廣州之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有19年以上經驗。耿先生於1999年加入本集團。

潘立夫 (44歲)。潘先生為本集團之助理總經理。潘先生持有美國奧克拉荷馬州州立大學工商管理碩士學位。潘先生於1984年加入新世界集團，期間曾任新世界發展集團屬下多家酒店之財務總監，於1994年升任為新世界發展有限公司之董事總經理助理。潘先生亦擔任本集團在上海之投資公司及多家參與中國房地產投資項目公司之執行董事。潘先生為第十一屆上海市盧灣區政協委員、上海市盧灣區商業聯合會理事、上海市盧灣及長寧區海外聯誼會理事、肇慶市海外聯誼會副會長及香港內地經貿協會之創會副會長。



新世界中國地產是具有企業公民意識的全國發展商，我們時刻以社會所需為己任，積極參與全國的公益事業，充份體現出我們是社會的一分子。在過去的一年中，我們籌辦和參與了多項公益慈善、教育、文化及體育活動，豐富了居民的文化生活，推動了公益文化的發展。

公益慈善

廣州

二零零五年一月，廣州地區員工響應新世界集團為東南亞海嘯災民籌款，推出的「1+1 — 愛，無國界」慈善捐款活動，最終新世界集團香港及內地員工合共捐款逾420萬港元善款，用作支持聯合國兒童基金會向受災國家提供緊急人道援助。

廣州地區於二零零五年七月捐助廣州市慈善會人民幣10萬元，用於賑濟遭受今年洪水災害的廣東災區重建工作，期望幫助災民早日重建美好的家園，重樹信心。



培養社區文化

天津

為慶祝新世界中國地產進津十周年，天津地區於二零零五年六月至七月舉行了《十年鑄就輝煌》大型主題回顧展，展示天津老城的歷史面貌及新世界中國地產十年來在天津城市建設中所取得的輝煌業績。回顧展期間還舉行了「新世界 新生活」青少年攝影大賽，該活動吸引了廣大熱愛攝影的天津市民踴躍報名參加。

廣州

二零零五年中秋佳節之際，為答謝廣大居民和社會各界人士對新世界中國地產一直以來的支持和厚愛，營造溫馨的社區氛圍，廣州地區特組織一場別開生面的中秋晚會，當地新世界中國六大社區的業主們相約中山紀念堂，參與由居民和新世界員工表演的精彩節目，共度愉快中秋節。

資助教學

天津

天津地區於二零零五年六月出資人民幣八萬元成立「新世界地產助學、助教基金」，用於贊助天津市第一所流動人口學校「天津華安街小學」。該校是一所沒有生源優勢、沒有財力優勢、沒有辦學設備優勢，流動人口子女佔主流的普通公立學校，學生均為弱勢家庭子女。

廣州

廣州地區於二零零五年八月捐助人民幣20萬元，用於資助廣州市二零零五年高考入學困難大學生的學費，為貧困大學生點燃美好未來的新希望。為了發動更多的企業和個人參與到捐款隊伍出來，還通過張貼宣傳海報、派發宣傳單張等形式，呼籲旗下廣州地區新世界中國六大社區的業居住戶，伸出友愛之手，幫助貧困大學生。



推動體育

天津

天津地區於二零零四年十月出資人民幣80萬元，贊助「2004－2005全國女子排球賽」。另外再於二零零五年八月贊助「2005－2006全國男子、女子排球聯賽」，推動中國排球事業的發展及排球運動在天津的開展。

武漢

武漢常青花園於二零零五年五月開展「晨晚練點」大眾健身展示活動，並提供大量的體育健身設施以及活動場地。活動使體育健身觀念深入人心，為常青花園評選為「全國城市體育先進社區」奠定了基礎。



環境保護

廣州

面對日趨嚴峻的電力供應局勢，廣州地區於二零零五年六月在公司內部和旗下各大社區，推出「26度空調節能行動」，倡議大家在使用空調時，儘量將室內空調的溫度設定在26度或以上，減少能源消耗，緩解夏季電力供應危機。活動的開展得到了廣大員工和居民的積極支持，反響熱烈，創建節約型社區。

廣東地區50年不遇的干旱令部分城市供水吃緊，集團廣州地區於二零零四年十一月響應省市政府發出的節約用水號召，策劃了「珍惜水資源，共創新世界」社區節水活動，其中包括節水之星獎項評選活動及節水主題兒童繪畫展活動。通過這些系列的活動組織，從正面喚起大家節水、愛水、護水的環保意識，並得到了業主、公司員工及企業合作伙伴的積極響應與支持。



財務資料目錄

73	董事會報告書
103	核數師報告書
	財務報表
104	綜合損益賬
105	綜合資產負債表
106	資產負債表
107	綜合現金流量報表
108	綜合權益變動報表
109	賬目附註
153	財務概要

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2005年6月30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、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於第144頁至第152頁賬目附註39。

賬目

本集團截至2005年6月30日止年度之業績與本公司及本集團截至當日之經營狀況載於第104頁至第152頁之賬目內。

股息

本公司董事議決，建議向於2005年11月29日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2005年6月30日止年度之末期股息每股0.03港元（2004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2005年12月21日或前後派付。

股本

年內股本變動詳見賬目附註29。

儲備

儲備變動詳見賬目附註30。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註12。

捐款

本集團於年內之捐款為3,479,000港元（2004年：587,000港元）。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士	
杜惠愷先生	
鄭家成先生	
梁志堅先生	
周桂昌先生	
周宇俊先生	
方承光先生	
符史聖先生	
鄭維志先生*	
田北俊先生*	
李聯偉先生*	(於2004年12月7日獲委任)
陳永德先生	(於2004年7月13日辭任)
陳錦靈先生	(於2004年8月30日辭任)
羅康瑞先生*	(於2004年12月6日退任)

* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第99條，李聯偉先生將於應屆股東週年大會上退任，惟彼具資格及願意候選連任。

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家純博士、杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生、符史聖先生及田北俊先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意候選連任。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

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 建築服務

本集團委託本公司最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」，及聯同其附屬公司合稱「新世界發展集團」）的若干附屬公司，為本集團在中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目提供施工服務，包括建築施工、打樁、樓宇及物業裝潢，以及提供施工物料及建材。

於2005年6月30日，為上述施工服務而支付予新世界發展集團的累計合約費用（已計入物業項目發展成本）總額為1,602,665,000港元（2004年：1,305,855,000港元），其中296,810,000港元（2004年：283,614,000港元）已於年內支付。

由2005年7月1日起，新世界發展集團為本集團在中國的物業發展項目提供建築、工程及項目管理服務之委聘將受制於本公司與新世界於2005年5月30日訂立之服務總協議。此項協議有效期為三年，直至2008年6月30日屆滿。批准該項服務總協議的普通決議案已由本公司獨立股東於2005年6月28日正式舉行的本公司股東特別大會上經由投票表決形式通過。根據該項總服務協議，就提供上述服務向新世界發展集團應付的費用須參考中國政府規定的價格釐定；如無此價格，則參考中國政府的指導性價格釐定；如再無此價格，則參考市場價格釐定，其後，該價格須由有關各方根據合理的成本另加合理的利潤而釐定。該項協議的詳情載於本公司於2005年5月30日刊發的公佈及於2005年6月10日刊發的通函內。

B. 租賃協議

- (1) 於2005年6月30日，新世界大廈有限公司（「新世界大廈」，作為業主）與本公司（作為租客）訂立一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓總樓面面積為9,375平方呎的辦公室物業，租期由2005年7月1日起計至2007年6月30日止，為期兩年。月租為253,125港元，另加管理費及空調費每月為32,813港元。

同日，新世界大廈（作為業主）與本公司（作為租客）訂立另一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第一期33樓總樓面面積為1,296平方呎的部分辦公室物業，租期由2005年7月1日起計至2007年6月30日止，為期兩年。月租為34,992港元，另加管理費及空調費每月為4,536港元。該兩項租賃協議的詳情載於本公司於2005年6月30日刊發的公佈內。

- (2) 於1995年8月15日，瀋陽新世界酒店有限公司（「瀋陽酒店」，作為業主）與瀋陽新世界百貨有限公司（「瀋陽百貨」，作為租戶）訂立租賃協議（「1995年租賃協議」），租賃瀋陽新世界酒店附樓第一及第二層購物商場，租用面積8,320平方米，為期十年。於訂立1995年租賃協議時，瀋陽酒店為本集團擁有70%股權之共同控制企業，其後本集團於2003年5月30日增持瀋陽酒店30%股權，瀋陽酒店遂成為本集團的全資附屬公司。瀋陽百貨是新世界發展之間接全資附屬公司。

關連交易 (續)

B. 租賃協議 (續)

年租取下列之較高者：(i)截至1996年、1997年及1998年8月14日止各年度分別為人民幣8,000,000元、9,000,000元及10,000,000元，在直至2005年8月14日為止七年內，每年增加6%；及(ii)瀋陽百貨在截至1998年8月14日為止三個年度各年賺取之(除增值稅後)銷售收益總額之4%；及直至2005年8月14日為止七年內每年銷售收益總額之5%。截至2005年6月30日止年度，根據1995年租賃協議收取的租金總額為13,320,000港元(2004年：12,945,000港元)。

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

截至2001年11月30日止首年之年租為人民幣987,000元，在直至2005年11月30日止四年內，每年增加6%，免租期由2000年12月1日起至2001年1月31日止。截至2005年6月30日止年度，根據2000年租賃協議收取的租金總額為1,138,000港元(2004年：1,073,000港元)。

- (4) 於2004年3月15日，本集團全資附屬公司新世界安信(天津)發展有限公司(「新世界安信」，作為業主)與新世界發展的間接全資附屬公司天津時尚新世界購物廣場有限公司(「天津時尚」，作為租戶)訂立租賃協議(「天津租賃協議」)，租賃位於中國天津南開區之天津新世界購物廣場第一至第四層，租用面積31,800平方米，由2004年3月15日至2024年3月14日止為期二十年。

年租取下列之較高者：(i)第一至十年為每年人民幣26,375,000元，第十一至十三年為每年人民幣27,090,000元，第十四至十七年為每年人民幣28,100,000元，第十八至二十年為每年人民幣30,300,000元；及(ii)天津時尚銷售收益總額之5%，另加每年管理費人民幣3,968,700元。於截至2005年6月30日止年度，已收取的租金及管理費總額為28,668,000港元(2004年3月15日至2004年6月30日：8,271,000港元)。

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

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

於2004年11月26日，大連廣場與大連百貨訂立大連租賃協議的補充協議，據此，雙方同意終止租賃大連新世界廣場七樓合共312平方米，而大連百貨將額外租賃大連新世界廣場六樓5,501.33平方米的面積。就新租賃面積而應付的租金為以下兩項的較高者：(i)由2005年3月15日起基本租金為每平方米人民幣20元，由2007年1月1日起另加大連百貨在新租賃面積內經營所得的銷售收益總額3%；或(ii)銷售收益總額5%，而免租期直至2005年3月14日為止。大連租賃協議及該項補充協議的詳情載於本公司於2003年12月13日及2004年11月26日刊發的公佈內。

截至2005年6月30日止年度，根據大連租賃協議（經補充協議所補充）已收取的租金總額為9,287,000港元（2004年1月1日至2004年6月30日：4,490,000港元）。

C. 公司擔保

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

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

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

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

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

關連交易 (續)

C. 公司擔保 (續)

- (2) 於2002年7月29日，順德順興房地產有限公司(「順德順興」)獲一間銀行給予為期三年、款額為人民幣50,000,000元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。順德順興由寶協發展有限公司(「寶協發展」)及一獨立第三方分別擁有70%及30%權益。寶協發展由本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)各間接擁有50%權益。

該項貸款額度由本公司與周大福按兩者於寶協發展之間接持股比例提供個別擔保。基於周大福及其附屬公司擁有新世界發展已發行股份超過三分之一的權益，故周大福被視為本公司之關連人士。因此，上述由本公司作出擔保之事宜構成本公司之關連交易。

- (3) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司(「廣盛房產」)於2002年9月6日獲授一項為期四年、本金額最高達30,000,000港元之銀行信貸，並於2003年7月17日再獲40,000,000港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛房產由 Dragon Fortune Limited(「Dragon Fortune」)擁有80%權益，獨立第三方擁有20%權益。而 Dragon Fortune 則由本公司、Potassium Corp.(「Potassium」)、本公司擁有30.625%股權之聯營公司新城集團有限公司(「新城」)及獨立第三方分別擁有36.39%、7.09%、20.33%及36.19%權益。本集團實益擁有 Dragon Fortune 之有效權益為42.62%。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由本公司、本公司之一位董事鄭家成先生(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.20%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保。

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

- (4) 於2002年12月19日，上海新華美大酒店有限公司(「上海新華美」)獲一間銀行分別給予為期兩年、本金總額分別為10,000,000港元及人民幣74,000,000元之銀行信貸。本公司已就上海新華美在貸款融資項下之悉數責任及負債，提供擔保。

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

基於上文第C(1)段所述原因，擁有華美達地產20%權益之 Stanley 是本公司之關連人士。故本公司就該項信貸提供擔保以及 Stanley 支付擔保費各事宜，構成本公司之關連交易；提供有關擔保已載於日期為2002年12月19日的公佈內。承如上文第C(1)段所說明，償還上述貸款融資的資金已由一筆於2004年12月5日向上海華美達提供的多種貨幣貸款融資所撥付。

- (5) 於2003年1月8日，廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司(「廣盛投資」)獲授一項為期四年、本金額最高達50,000,000港元之銀行信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80%權益。

廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由本公司、個人擔保人及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.84%、29.50%及30.66%的比例提供個別擔保。

基於上文第C(3)段所述原因，本公司就廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司的關連交易。

- (6) 於2003年11月27日，廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲一間銀行授予一項為期三年、款額最高達人民幣200,000,000元的定期貸款額度，以支付其物業項目之發展費用，90.50%的貸款額度由本公司提供擔保。新翊由本公司及周大福分別間接擁有90.50%及9.50%權益。

基於上文第C(2)段所述的理由，周大福被視為本公司的關連人士，故本公司提供上述擔保一事構成本公司的關連交易。

D. 物業代理協議

於2004年6月2日，本集團間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司(「北京麗高」)與新創建集團有限公司(新世界發展的附屬公司)間接全資附屬公司僑樂物業服務(中國)有限公司(「僑樂」)訂立協議(「物業代理協議」)，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租位於北京麗高王府內的物業，由2004年6月2日至2007年6月1日止為期三年，其後每年自動續期一次，直至任何一方給予不少於三個月通知予以終止。有關物業代理協議的詳情載於本公司於2004年6月2日刊發的公佈內。

支付予僑樂的代理費計算方式如下：(a)有關北京麗高王府物業銷售的物業代理服務，為每個售出單位實際售價的2%；(b)有關北京麗高王府物業租賃的物業代理服務，代理費為(i)每個出租單位應收淨租金總額的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額；或(ii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額的50%；或(iii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額與支付予分代理佣金的差額；及(c)有關北京麗高王府物業租賃續約的物業代理服務，為續約租期內應收淨租金總額的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業可收取平均月租淨額的30%。截至2005年6月30日止年度，根據物業代理協議支付予僑樂的代理費為5,437,000港元(2004年：6,071,000港元)。

關連交易 (續)

E. 提供股東貸款

於2005年7月29日，本公司全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與上海局一房地產發展有限公司(「局一」，由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有70%及30%的公司)訂立一項貸款協議。根據該項貸款協議，局一的唯一合法擁有人新世界發展中國將向局一提供本金額為10,000,000美元的股東貸款，旨在為發展位於中國上海盧灣區的上海香港新世界花園開發項目提供資金。該項貸款為期五年(可予續訂)，以年息率為倫敦銀行同業拆息率加1.35厘計息。該筆貸款金額已由新世界發展中國及 Stanley 按彼等各自於局一的實益股權比例提供。

鑑於 Stanley 持有局一的權益及上文C(1)段所述的原因，Stanley 為本公司的關連人士，向局一提供股東貸款構成本公司的關連交易。該項貸款協議的詳情載於本公司於2005年7月29日刊發的公佈內。

F. 收購權益

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

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

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

G. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2004年：無)。

H. 持續關連交易的年度審核

(1) 建築服務

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上文(A)段所述的建築服務，構成本公司的持續關連交易。

本公司之獨立非執行董事已經審閱於截至2005年6月30日止財政年度內進行的交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款及公平原則進行；

- (c) 根據規範此等交易之協議之條款進行，或在沒有此等協議情況下，則按照不優厚於提供予(或在適當情況下取自)獨立第三方之條款進行；
- (d) 按照對本公司股東公平合理之條款進行；及
- (e) 不超逾與聯交所協定之最高數額，即450,000,000港元，並且不超逾本集團截至2005年6月30日止年度之有形資產淨值之3%。

(2) **租賃協議**

(i) **瀋陽租賃協議及天津租賃協議**

承如本公司於2003年6月10日及2004年3月15日之公佈所述，聯交所授予本公司有條件豁免，毋須就以下協議引起之交易嚴格遵守上市規則披露規定：(a)1995年租賃協議及2000年租賃協議(上文第B(2)及B(3)段)(統稱為「瀋陽租賃協議」)的豁免期至2005年11月30日止；及(b)天津租賃協議(上文第B(4)段)之豁免期至2006年6月30日止。

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2005年6月30日止年度內因瀋陽租賃協議及天津租賃協議(統稱為「租賃協議」)引起之交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款或(倘無可資比較之交易)就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；
- (c) 根據各租賃協議之條款進行；及
- (d) 不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至2005年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

本公司已接獲核數師之函件，確認各租賃協議項下之交易：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據各租賃協議之條款進行；及
- (c) 總值不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至2005年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

關連交易 (續)

H. 持續關連交易的年度審核 (續)

(2) 租賃協議 (續)

(ii) 大連租賃協議

本公司之獨立非執行董事亦已經審閱截至2005年6月30日止年度內因大連租賃協議(上文第B(5)段, 並經日期為2004年11月26日的補充協議所補充)引起之交易, 並確認此等交易乃:

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行;
- (b) 根據一般商業條款進行; 及
- (c) 根據各有關交易的協議條款進行, 而交易條款公平合理, 並符合本公司股東的整體利益。

本公司已接獲核數師之函件, 確認大連租賃協議(經補充協議所補充)項下之交易:

- (a) 已獲本公司董事會批准;
- (b) 乃根據有關協議的條款進行; 及
- (c) 截至2005年6月30日止年度不超逾人民幣22,000,000元。

(3) 物業代理協議

根據上市規則第14A.34條, 上文第(D)段所述的物業代理協議構成本公司的持續關連交易。本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2005年6月30日止年度內因物業代理協議引起之交易, 並確認此等交易乃:

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行;
- (b) 根據一般商業條款進行; 及
- (c) 根據各有關交易的協議條款進行, 而交易條款公平合理, 並符合本公司股東的整體利益。

本公司已接獲核數師之函件, 確認物業代理協議項下之交易:

- (a) 已獲本公司董事會批准;
- (b) 乃根據有關協議的條款進行; 及
- (c) 截至2005年6月30日止年度不超逾8,800,000港元。

除上文所述外, 在年內進行的、不構成關連交易的重大關連人士交易, 已於賬目附註35內披露。

董事購買股份或債券之權利

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

董事於證券之權益

於2005年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／註冊資本數額				總計	於2005年 6月30日在 已發行／ 註冊股本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界中國地產有限公司						
(每股面值0.1港元之 普通股)						
鄭家純博士	—	—	52,271,200 (附註1)	52,271,200	1.39	
杜惠愷先生	1,750,000	—	45,050,000 (附註2)	46,800,000	1.24	
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01	
周桂昌先生	400,126	—	—	400,126	0.01	
方承光先生	600,000	—	—	600,000	0.02	
陳錦靈先生(附註12)	300,000	—	—	300,000	0.01	
新世界發展有限公司						
(每股面值1港元之 普通股)						
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001	
周桂昌先生	43,495	—	—	43,495	0.001	
陳錦靈先生(附註12)	135,335	—	—	135,335	0.004	
新世界移動控股有限公司						
(每股面值1港元之 普通股)						
方承光先生	6,580	—	—	6,580	0.008	

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目 / 註冊資本數額				於2005年 6月30日在 已發行/ 註冊股本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界信息科技有限公司					
(每股面值1港元之 普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000 (附註2)	12,000,000	1.26
陳錦靈先生 (附註12)	6,800	—	—	6,800	0.0007
陳永德先生 (附註13)	1,300,000	400,000	—	1,700,000	0.18
新創建集團有限公司					
(每股面值1港元之 普通股)					
鄭家純博士	2,000,000	587,000	8,000,000 (附註1)	10,587,000	0.58
杜惠愷先生	1,333,333	—	826,000 (附註2)	2,159,333	0.12
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700 (附註3)	2,993,033	0.16
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 (附註4)	3,611,237	0.20
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.12
周宇俊先生	2,371,337	—	—	2,371,337	0.13
方承光先生	2,197,373	—	—	2,197,373	0.12
鄭維志先生	406,866	—	—	406,866	0.02
陳錦靈先生 (附註12)	670,657	—	10,254,321 (附註5)	10,924,978	0.60
陳永德先生 (附註13)	410,900	—	—	410,900	0.02

	股份數目／註冊資本數額			總計	於2005年 6月30日在 已發行／ 註冊股本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
Dragon Fortune Limited (每股面值1美元之 普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註6)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司 (每股面值1美元之 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司 (每股面值1美元之 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海) 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註7)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司 (每股面值1美元之 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註2)	10	10.00
HH Holdings Corporation (每股面值1港元之 普通股)					
陳錦靈先生(附註12)	15,000	—	—	15,000	2.50

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目 / 註冊資本數額				於2005年 6月30日在 已發行/ 註冊股本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
Master Services Limited					
(每股面值0.01美元之 普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生 (附註12)	16,335	—	—	16,335	1.63
華美達地產有限公司					
(每股面值1美元之 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展 有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 (附註7)	105,000,000	30.00
上海三聯物業發展 有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註8)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司					
(每股面值1港元之 普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註9)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1港元之 普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	500	50.00

	股份數目／註冊資本數額			總計	於2005年 6月30日在 已發行／ 註冊股本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
YE Holdings Limited (每股面值1港元之 普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註11)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理 有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註11)	300,000	60.00

附註：

- (1) 此等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
- (2) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
- (3) 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
- (4) 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之一家公司實益擁有。
- (5) 此等股份由陳錦靈先生直接擁有50%權益之一家公司實益擁有。
- (6) 4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
- (7) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (8) 此包括杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本之50%直接權益及2.5%參與權益。
- (9) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (10) 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。
- (11) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。
- (12) 陳錦靈先生由2004年8月30日起已辭任本公司執行董事之職務，而其權益的結束餘額指於其辭任當日的餘額。
- (13) 陳永德先生由2004年7月13日起已辭任本公司執行董事之職務，而其權益的結束餘額指於其辭任當日的餘額。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

根據本公司於2000年12月18日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註1)	購股權數目				於2005年 6月30日 尚餘數目	每股行使價 (附註2)
			於2004年 7月1日 尚餘數目	年內已調整 (附註2)	年內已行使	年內已失效/ 重新分類		
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	5,000,000	(5,000,000)	—	—	—	1.955
			—	12,500,000	—	—	12,500,000	1.782
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日	2,800,000	(2,800,000)	—	—	—	1.955
			—	7,000,000	—	—	7,000,000	1.782
鄭家成先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	2,500,000	(1,500,000)	(1,000,000)	—	—	1.955
			—	3,750,000	(200,000)	—	3,550,000	1.782
周宇俊先生	2001年2月8日	2001年3月9日至 2006年3月8日	2,500,000	(2,500,000)	—	—	—	1.955
			—	6,250,000	—	—	6,250,000	1.782
梁志堅先生	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000	—	(500,000)	—	—	1.955
周桂昌先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	500,000	(100,000)	(400,000)	—	—	1.955
			—	250,000	—	—	250,000	1.782
方承光先生	2001年2月17日	2004年3月18日至 2006年3月17日	400,000	(400,000)	—	—	—	1.955
			—	1,000,000	—	—	1,000,000	1.782
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日	400,000	—	(200,000)	(200,000)	—	1.955
陳永德先生	2001年2月12日	2001年3月13日至 2006年3月12日	500,000	—	—	(500,000)	—	1.955
			—	—	—	(附註9)	—	—
總計			15,100,000	18,450,000	(2,300,000)	(700,000)	30,550,000	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 根據本公司的購股權計劃，如本公司的股本結構有所變動，須對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2005年2月18日公佈進行的供股，構成對尚未行使購股權的行使價及數目須按照購股權計劃需作出調整的事件。購股權的每股行使價由2005年4月9日起已由1.955港元調整至1.782港元。
- 行使日期為2004年10月25日及2004年11月12日，購股權的股份數目各為500,000股。於2004年10月21日及2004年11月11日（即緊接購股權獲行使前一個交易日），股份的收市價分別為每股2.70港元及2.90港元。

- (4) 行使日期為2005年5月6日。於2005年5月5日(即緊接購股權獲行使前一個交易日)，每股收市價為2.90港元。
- (5) 行使日期為2005年4月4日。於2005年4月1日(即緊接購股權獲行使前一個交易日)，每股收市價為2.80港元。
- (6) 行使日期為2005年2月3日。於2005年2月2日(即緊接購股權獲行使前一個交易日)，每股收市價為3.675港元。
- (7) 行使日期為2004年8月24日。於2004年8月23日(即緊接購股權獲行使前一個交易日)，每股收市價為2.125港元。
- (8) 由於陳錦靈先生於2004年8月30日辭任本公司董事的職務，故其於購股權的權益已重新分類為僱員權益。陳錦靈先生繼續擔任本集團若干附屬公司的董事。
- (9) 由於陳永德先生於2004年7月13日辭任本公司董事的職務，故其持有的購股權已失效。
- (10) 各董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(2) 新世界移動控股有限公司

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

董事姓名	授予日期	每股行使價	可行使期間	於2005年
				6月30日 根據購股權 可予認購的 股份數目
		港元		
鄭家純博士	2005年1月28日	1.26	(附註)	780,000
杜惠愷先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	300,000
周宇俊先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	482,000

附註：可於2005年1月28日至2010年12月31日止期間內行使。

年內，上述董事概無根據新世界移動控股的購股權計劃行使任何購股權。董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00港元。

(3) 新世界信息科技有限公司

根據同系附屬公司新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)於1997年10月3日採納之購股權計劃，下列董事(彼亦為新世界信息科技董事)獲授可以認購新世界信息科技股份之購股權，故被視作擁有新世界信息科技相關股份之權益。彼獲授之新世界信息科技購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股認購價10.20港元 之購股權數目 (附註1)		每股認購價12.00港元 之購股權數目 (附註2)	
		於2004年 7月1日 尚餘數目	於2005年 6月30日 尚餘數目	於2004年 7月1日 尚餘數目	於2005年 6月30日 尚餘數目
符史聖先生	1999年9月23日	240,000	—	960,000	—

附註：

- (1) 可於2000年7月1日至2005年6月1日行使。
- (2) 分為三批，行使期分別由2001年、2002年及2003年7月1日起至2005年6月1日止。
- (3) 該等購股權於2005年6月2日失效。
- (4) 董事就授出購股權支付之現金代價為10港元。

(4) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目			於2005年 6月30日 尚餘數目	每股行使價 (附註1)
			於2004年 7月1日 尚餘數目	年內已調整 (附註1)	年內已行使		
鄭家純博士	2003年7月21日	(附註2)	2,000,000	(1,000,000)	(1,000,000)	—	港元 3.725
			—	1,009,849	—	1,009,849	3.719
杜惠愷先生	2003年7月21日	(附註2)	1,333,334	(666,667)	(666,667)	—	3.725
			—	673,233	—	673,233	3.719
鄭家成先生	2003年7月21日	(附註2)	333,334	(166,667)	(166,667)	—	3.725
			—	168,308	—	168,308	3.719
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註3)	134,000	(68,000)	(66,000)	—	3.725
			—	68,669	—	68,669	3.719
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註2)	133,334	(133,334)	—	—	3.725
			—	134,647	—	134,647	3.719
方承光先生	2003年7月21日	(附註2)	333,334	(166,667)	(166,667)	—	3.725
			—	168,308	—	168,308	3.719
鄭維志先生	2003年7月21日	(附註3)	600,000	(200,000)	(400,000)	—	3.725
			—	201,969	—	201,969	3.719
陳錦靈先生(附註5)	2003年7月21日	(附註2)	1,333,334	—	—	1,333,334	3.725
陳永德先生(附註6)	1999年5月11日	(附註4)	1,000,000	—	—	1,000,000	6.930

附註：

- (1) 繼新創建向其股東(彼等選擇以收取股份形式代替現金作為彼等由新創建於年內宣發及支付的應得中期股息)發行股份後，新創建於2005年6月30日調整購股權的數目及行使價。購股權的每股行使價由2005年6月30日起已由3.725港元調整至3.719港元。
- (2) 分為兩批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (3) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (4) 分為四批，行使期分別由1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日至2004年11月4日。
- (5) 陳錦靈先生由2004年8月30日起已辭任本公司執行董事之職務，而其權益的結束餘額指於其辭任當日的餘額。
- (6) 陳永德先生由2004年7月13日起已辭任本公司執行董事之職務，而其權益的結束餘額指於其辭任當日的餘額。
- (7) 董事就每次獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事於證券之權益 (續)

除上文所披露外，於2005年6月30日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

董事於競爭業務之權益

年內，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事	
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事

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

主要股東於股份之權益

於2005年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	股份數目		股份數目(已包括在衍生工具內)(附註3)		合計	於2005年6月30日佔已發行股本之百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
周大福企業有限公司 (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	79.00
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)(附註2)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780	79.00
義榮企業有限公司(「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.96

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之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展持有義榮全部權益，故被視為於義榮持有的本公司股份中擁有權益。新世界發展並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有的22,508,064股股份的權益，以及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。
- (3) 根據全部於2005年5月30日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及262,000,000股本公司股份的認沽期權，該等認沽期權可於2007年5月25日(受限於當中所訂明的若干加速事項)按初步行使價每股2.90港元(可予調整)予以行使。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露者外，於2005年6月30日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），本集團僱員（包括執行董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據該計劃之條款有效及可予行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日點，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司9,697,200股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的6,465,900股股份。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份49,242,529股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數約1.30%
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25%	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%

購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐訂行使價之基準	行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80%；或 (b) 股份面值	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效	2002年購股權計劃自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效

於截至2005年6月30日止年度內，根據2000年購股權計劃及2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據2000年購股權計劃

授出日期	購股權數目 (附註1)					於2005年 6月30日 尚未行使	每股認購價 (附註3)
	於2004年 7月1日 尚餘數目	於年內 重新分類為 僱員權益	於年內 調整 (附註3)	於年內 行使 (附註5)	於年內 失效		
2001年2月5日至 2001年3月2日	22,338,400	200,000	(10,350,800)	(11,589,600)	(598,000)	—	港元 1.955
	—	—	25,877,000	(6,384,600)	—	19,492,400	1.782*
2001年5月2日至 2001年5月29日	402,000	—	(383,200)	(18,800)	—	—	2.605
	—	—	958,000	(398,000)	—	560,000	2.375*
2001年6月29日至 2001年7月26日	2,097,200	—	(1,371,600)	(572,000)	(153,600)	—	3.192
	—	—	3,429,000	—	(234,000)	3,195,000	2.910*
2001年8月31日至 2001年9月27日	590,000	—	(478,000)	(100,000)	(12,000)	—	2.380
	—	—	1,195,000	(248,000)	—	947,000	2.170*
2002年3月26日至 2002年4月22日	861,200	—	(555,200)	(306,000)	—	—	2.265
	—	—	1,388,000	(633,400)	(12,600)	742,000	2.065*
總計	26,288,800	200,000	19,708,200	(20,250,400)	(1,010,200)	24,936,400	

購股權計劃 (續)

根據2002年購股權計劃

購股權數目 (附註1)

授出日期	於2004年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註4)	於年內 調整 (附註3)	於年內 行使 (附註6)	於年內 失效	於2005年 6月30日 尚未行使	每股認購價 (附註3)
2003年1月3日至 2003年1月30日	676,800 —	— —	(501,600) 1,254,000	(175,200) (43,800)	— —	— 1,210,200	港元 1.330 1.212*
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,544,000 —	— —	(1,064,200) 2,660,500	(275,000) (800)	(204,800) —	— 2,659,700	1.000 0.912*
2003年10月28日至 2003年11月22日	237,600 —	— —	(27,600) 69,000	(9,200) —	(200,800) —	— 69,000	1.810 1.650*
2003年12月18日至 2004年1月14日	1,300,000 (附註2) —	— —	(750,000) 1,875,000	(550,000) (250,000)	— —	— 1,625,000	1.830 1.668*
2004年3月25日至 2004年4月21日	976,000 —	— —	(818,800) 2,047,000	(84,000) (54,800)	(73,200) —	— 1,992,200	2.470 2.252*
2004年6月18日至 2004年7月15日	— —	560,400 —	(353,200) 883,000	(74,400) —	(132,800) —	— 883,000	1.810 1.650*
2004年11月4日至 2004年12月1日	— —	282,800 —	(282,800) 707,000	— —	— —	— 707,000	2.725 2.484*
2004年12月22日至 2005年1月18日	— —	536,400 —	(512,400) 1,281,000	(24,000) (400)	— (46,600)	— 1,234,000	2.950 2.689*
總計	4,734,400	1,379,600	6,465,900	(1,541,600)	(658,200)	10,380,100	

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- (2) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計兩年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
- (3) 根據本公司的購股權計劃，如本公司的股本結構有所變動，須對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2005年2月18日公佈進行的供股，構成對尚未行使購股權的行使價及數目須按照購股權計劃作出調整的事件。已調整的行使價註有「*」號以資識別。
- (4) 於緊接2004年6月18日、2004年11月4日及2004年12月22日（授出日期）前之每股收市價，分別為1.820港元、2.675港元及2.975港元。
- (5) 於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.870港元。
- (6) 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.859港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股認購價為1.810港元、2.725港元及2.950港元(分別調整至1.650港元、2.484港元及2.689港元)之購股權之公平價值，估計分別為0.40港元、0.56港元及0.61港元。有關價值乃按照無風險折現年率2.59%至3.59%，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0.22計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

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

管理合約

年內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於本集團之營業額及採購額所佔之比例分別少於30%。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向以下企業提供之墊款。該等墊款超逾本公司於2005年6月30日之市值8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團持有之 應佔權益	於2005年 6月30日之墊款		年息率	提供之 擔保(C)	總計 (A+B+C)
		計息(A)	免息(B)			
		千港元	千港元		千港元	千港元
聯營公司						
偉業國際有限公司	45%	—	435,375	—	461,738	897,113
小計(D)		—	435,375		461,738	897,113

上市規則第13章之持續責任 (續)

(A) 向企業提供之墊款 (續)

聯屬公司名稱	本集團持有之 應佔權益	於2005年 6月30日之墊款		年息率	提供之 擔保(C)	總計 (A+B+C)
		計息(A)	免息(B)			
		千港元	千港元		千港元	千港元
共同控制企業						
北京崇文 — 新世界 房地產發展有限公司	70%	1,471,936	—	8.5%	467,290	1,939,226
北京崇裕房產開發 有限公司	70%	1,200,939	—	8.5%	467,290	1,668,229
中國新世界電子 有限公司	70%	1,149,427	—	香港 最優惠利率	46,729	1,196,156
小計(E)		3,822,302	—		981,309	4,803,611
總計(D+E)		3,822,302	435,375		1,443,047	5,700,724

該等貸款為無抵押且無固定還款期，由本集團向上述企業提供以作為股東貸款。

附註：本公司於2005年6月30日的市值為9,891,653,184港元，乃根據2005年6月30日本公司已發行股份總數3,768,248,832股及緊接2005年6月30日前五個營業日平均收市價每股2.625港元而計算。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2005年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共9,137,742,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資共2,057,808,000港元作擔保。該等款項合計超過本公司於2005年6月30日之市值8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2005年6月30日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表	本集團的 應佔權益
	千港元	千港元
非流動資產	15,373,962	8,939,848
流動資產	7,047,200	4,538,013
流動負債	(5,625,156)	(3,485,796)
非流動負債	(3,841,572)	(2,274,884)
股東貸款及墊款	(9,421,006)	(9,137,742)
	3,533,428	(1,420,561)

(C) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

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

於2005年3月24日，本公司的間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）獲授為期兩年、最高額達人民幣200,000,000元之貸款額度。於授予該項貸款時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展有限公司將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益。若未能於貸款方送達要求其作出補救行動之通告日期後連續7天期間履行有關承諾者，將構成違約事件，此舉將令北京麗高根據該項貸款的未償負債將即時到期及償還，且該項貸款將予終止。

證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易時的行為守則。本公司向董事已確認，彼等於本財政年度內已遵守標準守則所載的標準。

最佳應用守則

本公司於回顧年度內已遵守於2005年1月1日前生效的上市規則附錄14所載的最佳應用守則，根據過渡安排，該最佳應用守則繼續適用於2005年1月1日前開始的會計期間以在年報作出披露，但非執行董事並無以特定年期委任（惟彼等乃根據本公司的組織章程細則最少每三年於本公司股東週年大會上輪值退任一次）。

公眾持股量足夠之聲明

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

核數師

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

承董事會命

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2005年10月6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104頁至第152頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

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

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

意見之基礎

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

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

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於2005年6月30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，2005年10月6日

綜合損益賬

截至2005年6月30日止年度

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額	2	1,657,674	2,521,784
銷售成本		(1,186,583)	(2,053,351)
毛利		471,091	468,433
其他收益	3	50,464	19,853
其他收入／(支出)	4	108,275	62,458
銷售費用		(68,674)	(129,863)
行政費用		(32,342)	(30,533)
其他經營開支		(264,266)	(237,713)
未計融資前經營溢利	5	264,548	152,635
融資成本	6	(97,636)	(74,701)
應佔業績			
聯營公司		58,488	24,799
共同控制企業		90,534	108,867
除稅前溢利		315,934	211,600
稅項支出	9	(74,881)	(44,788)
除稅後溢利		241,053	166,812
少數股東權益		(19,509)	(39,466)
股東應佔溢利	30	221,544	127,346
末期股息每股0.03港元(二零零四年：零)	10	113,236	—
每股盈利	11		
基本		11.18仙	8.57仙
攤薄		11.08仙	不適用

綜合資產負債表

於2005年6月30日

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元
非流動資產			
固定資產	12	4,834,442	3,616,762
發展中待完成物業	14	3,920,015	3,947,225
聯營公司	15	1,543,893	1,298,372
共同控制企業	16	10,309,584	10,319,994
其他投資	17	115,876	49,132
其他非流動資產	18	169,125	34,831
		20,892,935	19,266,316
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	19	846,442	929,571
應收集團成員公司款項	24	31,234	23,543
發展中將完成物業	20	2,614,492	2,116,807
持作出售之已落成物業	21	1,578,251	1,825,614
現金及銀行結存	22	6,184,975	857,391
		11,255,394	5,752,926
流動負債			
應付賬款及應計款項	23	1,124,247	1,065,084
出售物業所收按金		387,107	244,775
欠集團成員公司款項	24	481,991	573,943
短期銀行貸款			
有抵押		557,807	214,953
無抵押		9,346	186,916
長期負債之即期部分	25	883,949	1,731,562
應付稅項	26	103,453	97,546
		3,547,900	4,114,779
流動資產淨值		7,707,494	1,638,147
總資產減流動負債		28,600,429	20,904,463
非流動負債			
長期負債	25	4,139,196	3,636,163
遞延收入		347,528	349,987
遞延稅項負債	27	316,480	139,911
少數股東權益及少數股東貸款	28	520,463	409,180
資產淨值		23,276,762	16,369,222
資本及儲備			
股本	29	376,825	148,886
儲備	30	22,786,701	16,220,336
擬派末期股息	30	113,236	—
股東資金		23,276,762	16,369,222

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

資產負債表

於2005年6月30日

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元
非流動資產			
附屬公司	13	16,893,368	14,635,621
其他非流動資產	18	50,331	—
		16,943,699	14,635,621
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		27,903	10,224
現金及銀行結存	22	4,073,650	175,876
		4,101,553	186,100
流動負債			
應付賬款及應計款項		31,025	40,921
欠集團成員公司款項	24	142,995	156,065
		174,020	196,986
流動資產／(負債)淨值		3,927,533	(10,886)
資產淨值		20,871,232	14,624,735
資本及儲備			
股本	29	376,825	148,886
儲備	30	20,381,171	14,475,849
擬派末期股息	30	113,236	—
股東資金		20,871,232	14,624,735

董事

鄭家純博士

董事

杜惠愷先生

綜合現金流量報表

截至2005年6月30日止年度

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元
經營業務			
經營業務(使用)／所得現金淨額	33(a)	(91,540)	651,012
已付稅項		(34,253)	(21,651)
經營業務現金(使用)／所得淨額		(125,793)	629,361
投資業務			
已收利息		50,464	8,077
已收一家共同控制企業股息		16,822	5,513
添置固定資產		(106,323)	(374,490)
遞延開支		(3,735)	(3,185)
投資聯營公司增加		(155,204)	(152,075)
投資共同控制企業增加		(511,874)	(878,951)
投資共同控制企業之還款		546,643	1,039,695
投資聯營公司之還款		63,390	71,509
收購附屬公司權益	33(c)	(121,522)	10,838
出售固定資產		2,626	8,809
出售共同控制企業		—	35,200
投資業務現金使用淨額		(218,713)	(229,060)
融資活動			
已付利息	33(d)	(125,925)	(151,716)
長期銀行貸款增加		771,757	388,669
償還長期銀行貸款		(891,379)	(1,192,660)
短期銀行貸款增加／(減少)淨額		165,284	(644,130)
少數股東貸款增加		84,262	—
償還集團成員公司貸款		(1,553,369)	(7,410)
集團成員公司貸款增加		1,016,360	755,000
發行股份		6,338,093	13,035
受限制銀行結存(增加)／減少		(743,389)	353,507
融資活動所得／(使用)現金淨額		5,061,694	(485,705)
現金及現金等價物增加／(減少)		4,717,188	(85,404)
年初現金及現金等價物		817,166	902,570
年終現金及現金等價物		5,534,354	817,166
現金及現金等價物結存分析			
現金及銀行結存 — 不受限制結存		5,534,354	817,166

綜合權益變動報表

截至2005年6月30日止年度

	附註	2005年 千港元	2004年 千港元
於年初之總權益		16,369,222	16,002,681
未於損益賬確認之收益淨額			
投資及酒店物業重估盈餘	30	120,517	63,798
佔聯營公司重估盈餘／(虧損)	30	98,329	(11,016)
佔共同控制企業重估盈餘	30	69,410	163,536
附屬公司、聯營公司及共同控制企業滙兌差額	30	179	1,613
		288,435	217,931
年度溢利		221,544	127,346
		16,879,201	16,347,958
出售物業之儲備轉撥	30	10,099	8,229
發行股份(已扣除發行股份開支)	29, 30	6,338,093	13,035
收購附屬公司權益	30	49,369	—
於年終之總權益		23,276,762	16,369,222

1 主要會計政策

(a) 賬目編製基準

此等賬目乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計準則，包括適用之香港會計實務準則及下述若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「香港財務報告準則」）。此等賬目乃根據歷史成本慣例編製，並按酒店及投資物業及其他投資之重估以修訂。

會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。編製此等賬目時，本集團已提前採納下列之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致有關商譽及負商譽之會計政策有所變動。會計政策變動詳情及採納此等準則之影響載列於附註1(c)及(d)。此等會計政策變動已根據各準則之過渡條文編製，並無需追溯應用。

本集團並無於截至二零零五年六月三十日止年度之賬目中提早採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未分析及量化此等新訂及經修訂香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況之影響。

(b) 綜合基準

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之賬目，亦包括本集團於年度內所佔其聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派收購之後儲備。於年度內收購或出售之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績按購入之生效日期起計或計算至出售之生效日期止，並於綜合損益賬內處理。

本集團就收購附屬公司採用會計收購法入賬。收購成本乃以交易當日有關資產、所發行的股本工具及產生或假定之負債或於匯兌當日所假定之公平值計算，另加該項收購應佔之直接成本。在業務合併中所收購可予識辨之資產及所承擔之負債及或然負債最初以於收購當日之公平值計算，在計算過程中不予考慮任何少數股東權益之數額。收購成本超逾本集團應佔之該項所收購可予識辨資產淨值之數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，有關差額將直接在損益賬中予以確認（見附註1(c)及(d)）。

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，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

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。

1 主要會計政策(續)

(c) 商譽

商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司、共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司、共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

於過往年度，就於二零零一年七月一日後進行收購而產生之商譽，於其估計可使用年期(不超過二十年)內以直線法攤銷。商譽減值已於損益賬中確認為開支。於二零零一年七月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之商譽已於進行收購之年度內直接於儲備撇除。

於採納香港財務報告準則第3號後，收購附屬公司、聯營公司及共同控制企業之商譽不會再攤銷，惟會每年進行減值測試。年內確認之任何減值虧損會於損益賬中扣除。於二零零四年七月一日之累計攤銷額已相應在商譽成本中對銷。以往已對銷儲備之商譽不會於資產負債表中重列，亦不會計入出售任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之損益。

上述之變更導致截至二零零五年六月三十日止年度之股東應佔溢利增加748,000港元，及導致於二零零五年六月三十日共同控制企業之賬面值增加相同金額。

(d) 負商譽

負商譽指本集團應佔所收購資產淨值之公平值超逾收購成本之差額。

於過往年度，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與商譽一樣。倘若部份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，並能可靠地計量，惟並非指於收購日之可識別負債，則該部分負商譽會於確認未來虧損及開支時於損益賬中確認。任何餘下負商譽(不超逾所收購非貨幣資產公平值)按該等非貨幣資產之餘下加權平均可用年期內於損益賬中確認；超逾該等非貨幣資產公平值之負商譽會即時於損益賬中確認。於二零零一年七月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之負商譽已於收購之年度內直接計入儲備。

於採納香港財務報告準則第3號後，負商譽於二零零四年七月一日的賬面值已取銷確認，並進賬至保留溢利的期初結餘。凡本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業可識別資產淨值之公平值超逾收購成本之差額，會即時於綜合損益賬中確認。本集團保留溢利的期初結餘並無被影響，惟於二零零五年六月三十日止年度之股東應佔溢利已增加46,853,000港元。

(e) 附屬公司

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

(f) 聯營公司

聯營公司指本集團持有長期股本權益、可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力及無訂立合同安排以共同控制其經濟活動之公司，惟其並非附屬公司。本集團於聯營公司之投資亦包括由本集團聯營公司有權控制其財務及營運政策之合營企業。

綜合損益賬包括本年度本集團應佔聯營公司之業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值以及收購時產生之任何商譽(已扣除任何累計減值虧損)。

(g) 共同控制企業

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

本集團於共同控制企業之權益按照成本加本集團收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之任何商譽(已扣除任何累計減值虧損)減非短期減值撥備入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

(i) 合資合營企業

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

(ii) 合作合營企業

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

(iii) 股份有限公司

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

(h) 中國合營企業**(i) 合資合營企業**

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

1 主要會計政策(續)

(h) 中國合營企業(續)

(ii) 合作合營企業

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

(i) 其他投資

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

(j) 固定資產與折舊

(i) 投資物業

投資物業指於已完成建築工程及發展之土地及樓宇所持之權益，因其具有投資價值而持有。投資物業每年根據於結算日之專業估值釐定之公開市值入賬。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先與先前整體物業重估後盈餘之部份對銷，其後則從損益賬支銷。其後任何增值計入經營溢利之中，但以先前扣除之數額為上限。於出售某投資物業時，先前估值之重估盈餘中有關部份會由投資物業重估儲備轉撥至損益賬。倘投資物業之租約為期20年以上，即不作折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業乃集體用於酒店經營之土地及樓宇及其整體之固定設備之權益。該等權益根據每年之專業估值，以其公開市值於資產負債表中列賬。增值部份撥入酒店物業重估儲備，減值部份則首先與先前重估之增值部份對銷，再於損益賬中支銷。按20年以上租約持有之酒店物業不作折舊。本集團之慣例乃持續保養樓宇並按時進行改善工程，因此，董事在考慮酒店物業之估計可用年期後，認為其剩餘價值高因而毋須對酒店物業作出折舊。保養及改善工程之支出在其產生年度於損益賬中扣除。

(iii) 在建工程資產

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

(iv) 其他固定資產

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

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

將固定資產重修至其正常運作狀態之重大支出均在損益賬支銷。裝修改良支出均資本化，並按其預計可使用年期折舊。固定資產之賬面值會定期檢討。在可收回價值永久跌至低於其賬面值時，賬面值則撇減至其估計可收回價值。在釐定可收回價值時，預期未來之現金流量已折算為現值。

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

(k) 遞延開支

貸款手續費以直線法於有關貸款期內攤銷。

(l) 發展中待完成／將完成物業

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

(m) 持作出售之已落成物業

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

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

(ii) 退休金責任

集團向界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

1 主要會計政策(續)

(o) 撥備

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

(p) 經營租約

資產擁有權之大部份利益及風險實質地由出租人保留之租約，作為經營租約處理。扣除從出租人收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租約期限內於損益賬中扣除。

(q) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與其在賬目之賬面值兩者之暫時差額作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而予以確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制企業的短暫時差而撥備，惟倘若可以控制短暫時差之撥回，且有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(r) 撥作成本之利息及財務費用

與發展中物業有關之借貸利息及財務費用在發展期內計入發展成本。直接用作本集團投資物業發展為投資項目之合營企業之相關融資所產生之利息及融資費用，撥充作該等合營企業之投資成本，直至有關物業各自之落成日期為止。除了於上文附註(j)(iii)所述外，所有其他借貸成本均在產生年度之損益賬中支銷。

(s) 外幣折算

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

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

(t) 收益之入賬基準

收益會於未來經濟利益可能流入本集團時確認，而該等利益可以下列基準可靠計算：

- (i) **物業銷售**
物業銷售收益在銷售合同完成時或發展項目完成時(以有關政府部門發出完工證明書為準)兩者中之較遲日期入賬。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。
- (ii) **利息收入**
 - (a) 向聯營公司及共同控制企業在物業發展期間提供之發展物業項目貸款融資之利息收入均遞延處理，並按照上述物業銷售之相同基準入賬(附註(t)(i))。
 - (b) 向聯營公司及共同控制企業(從事物業發展者除外)在開業前提供之貸款融資之利息收入均遞延處理，並按貸款償還期攤銷。
 - (c) 除上文(a)及(b)所述者外，利息收入按時間比例確認。
- (iii) **租金收入**
租金收入按租約年期以直線應計基準入賬，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準入賬。
- (iv) **酒店經營收入**
酒店經營收入乃於提供服務時確認。
- (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項目管理費收入均遞延處理，並按照上述物業銷售之相同基準確認(附註(t)(i))。
- (vi) **物業管理服務費收入**
物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。
- (vii) **股息收入**
股息收入於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

2 營業額及分類資料

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

	2005年 千港元	2004年 千港元
物業銷售	1,244,647	2,186,222
租金收入	190,961	139,954
酒店經營收入	165,668	108,829
物業管理服務費收入	16,451	23,407
項目管理費收入	296	4,893
	1,618,023	2,463,305
利息收入減預扣稅	39,651	58,479
	1,657,674	2,521,784

- (b) 本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。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、其他應付款以及遞延收入。

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2005年 6月30日止年度	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	1,284,594	186,147	180,125	6,808	—	1,657,674
分類業績	246,868	34,391	42,401	(348)	(1,922)	321,390
銀行及其他利息收入						50,464
企業行政支出						(107,306)
未計融資前經營溢利						264,548
融資成本						(97,636)
應佔業績						
聯營公司	5,450	45,585	8,281	(828)	—	58,488
共同控制企業	14,176	74,428	3,650	(1,843)	123	90,534
除稅前溢利						315,934
稅項支出						(74,881)
除稅後溢利						241,053
少數股東權益						(19,509)
股東應佔溢利						221,544

截至2004年 6月30日止年度	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	2,249,594	140,336	121,774	10,080	—	2,521,784
分類業績	2,979	11,102	238,346	(346)	(1,614)	250,467
銀行及其他利息收入						19,853
企業行政支出						(117,685)
未計融資前經營溢利						152,635
融資成本						(74,701)
應佔業績						
聯營公司	2,293	16,459	6,738	(691)	—	24,799
共同控制企業	37,160	70,572	7,486	(4,539)	(1,812)	108,867
除稅前溢利						211,600
稅項支出						(44,788)
除稅後溢利						166,812
少數股東權益						(39,466)
股東應佔溢利						127,346

2 營業額及分類資料(續)

於2005年6月30日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	10,234,416	3,422,548	1,233,181	27,546	4,878	14,922,569
聯營公司及共同 控制企業	5,970,176	5,471,422	412,338	(10,611)	10,152	11,853,477
未分類資產						5,372,283
總資產						32,148,329
分類負債	4,526,217	2,210,985	898,585	18,461	5,490	7,659,738
少數股東權益						21,077
未分類負債						1,190,752
總負債及少數股東權益						8,871,567
資本開支	3,870	92,770	20,997	1,217	2,250	121,104
折舊	11,619	24,567	11,535	561	2,379	50,661
共同控制企業、聯營 公司及其他投資 撥備／(撥回)	(55,255)	1,994	(5,315)	—	—	(58,576)
物業撥備撥回	(9,000)	—	—	—	—	(9,000)
酒店物業重估虧絀	—	—	6,154	—	—	6,154

於2004年6月30日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	9,409,822	2,585,916	1,138,545	17,260	6,422	13,157,965
聯營公司及共同 控制企業	6,156,816	5,028,971	400,157	(11,057)	43,479	11,618,366
未分類資產						242,911
總資產						25,019,242
分類負債	5,019,902	1,773,087	934,958	9,328	779	7,738,054
少數股東權益						(1,141)
未分類負債						913,107
總負債及少數股東權益						8,650,020
資本開支	11,049	195,183	173,424	226	2,772	382,654
折舊	14,396	24,255	9,779	198	2,410	51,038
固定資產減值回撥	—	—	(205,120)	—	—	(205,120)
共同控制企業、聯營 公司及其他投資 撥備／(撥回)	104,612	(62)	(2,380)	483	—	102,653
物業撥備	47,317	—	—	—	—	47,317

3 其他收益

	2005年 千港元	2004年 千港元
銀行及其他利息收入	50,464	19,853

4 其他收入／(支出)

	2005年 千港元	2004年 千港元
其他投資撥回／(撥備)	66,632	(94,793)
收購附屬公司權益時有關淨資產值之 公平值超逾收購成本的差額	46,853	—
發展中待完成物業及持作出售之已落成 物業減值撥回／(撥備)	9,000	(47,317)
應收一家聯營公司款項撥回／(撥備)	5,315	(2,246)
酒店物業(重估虧絀)／重估虧絀撥回	(6,154)	3,672
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	(13,371)	(5,614)
固定資產減值回撥	—	205,120
出售共同控制企業之溢利	—	3,636
	108,275	62,458

5 未計融資前經營溢利

	2005年 千港元	2004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	78,465	72,807
並經扣除：		
已出售物業成本	979,088	1,896,724
員工成本(已包括董事酬金)	123,920	117,604
折舊	50,661	51,038
投資物業之有關支出	43,742	29,706
租賃物業租金	34,726	36,031
出售固定資產虧損	11,694	1,347
核數師酬金	4,184	4,160
退休福利成本	3,725	3,794
遞延開支攤銷	2,434	5,773

2005年及2004年之租金收入並無計入或然租金。

	2005年 千港元	2004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	133,401	121,810
兩年至五年	301,129	159,359
五年以上	857,231	508,222
	1,291,761	789,391

除七項(2004年：六項)超逾五年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

6 融資成本

	2005年 千港元	2004年 千港元
銀行貸款利息	127,471	164,466
須於五年內悉數償還之同系附屬公司貸款利息	43,261	20,071
少數股東貸款利息	4,803	3,640
短期貸款利息	16,517	4,022
	192,052	192,199
發展中待完成／將完成物業及在建工程資產的資本化金額	(76,353)	(97,906)
一家聯營公司之償款	(18,063)	(19,592)
	97,636	74,701

7 退休金開支

本集團自1999年9月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷，而供款並無因僱員可悉數擁有供款前退出計劃而被沒收。

隨着強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

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

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入損益賬內之開支總額為3,725,000港元(2004年：3,794,000港元)。

8 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	購股權 利益 千港元	2005年 合計 千港元	2004年 合計 千港元
鄭家純博士	50	—	—	50	50
杜惠愷先生	50	1,000	—	1,050	1,050
鄭家成先生	50	—	1,074	1,124	50
梁志堅先生	50	—	435	485	50
周桂昌先生	50	—	668	718	50
周宇俊先生	50	—	—	50	50
方承光先生	50	—	—	50	238
符史聖先生	50	—	—	50	50
羅康瑞先生	50	—	—	50	100
鄭維志先生	100	—	—	100	100
田北俊先生	100	—	—	100	100
李聯偉先生	100	—	—	100	—
陳永德先生	—	—	—	—	50
陳錦靈先生	—	—	99	99	50
	750	1,000	2,276	4,026	1,988

各董事均無放棄其酬金權利(2004年：無)。

(ii) 年內，本集團內五位最高酬金人士，不包括任何董事之酬金(2004年：無)。本集團內該5位(2004年：5位)最高酬金人士之酬金詳情(包括購股權利益)如下：

	2005年 千港元	2004年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	8,321	7,376
購股權利益	5,330	871
退休金計劃供款	603	565
	14,254	8,812

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2005年	2004年
1,500,001港元 – 2,000,000港元	—	4
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	3	—
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	—
	5	5

9 稅項支出

	2005年 千港元	2004年 千港元
中國企業所得稅 — 當期稅項		
本公司及附屬公司	16	—
共同控制企業	5,064	—
	5,080	—
中國企業所得稅 — 遞延稅項		
本公司及附屬公司	44,960	33,141
聯營公司	9,061	1,875
共同控制企業	15,780	9,772
	69,801	44,788
	74,881	44,788

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

	2005年 千港元	2004年 千港元
除稅前溢利	315,934	211,600
按稅率33%計算(2004年：33%)	104,258	69,828
毋須課稅之收入	(48,830)	(33,071)
不可扣稅之開支	57,742	100,320
未經確認之稅損	60,855	81,896
使用早前未有確認之稅損	(74,358)	(68,617)
未確認之暫時性差額	(24,786)	(105,568)
稅項支出	74,881	44,788

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(2004年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率33%作出撥備(2004年：33%)。

於1999年7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1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2004年：無)。

10 股息

	2005年 千港元	2004年 千港元
建議末期股息每股0.03港元(2004：無)	113,236	—

於2005年10月6日召開之會議上，董事建議派發每股0.03港元之股息。擬派股息不會在此等賬目中反映為應付股息，惟將於截至2006年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

11 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利221,544,000港元(2004年:127,346,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,980,770,048股(2004年:1,485,096,441股)計算。

截至2005年6月30日止年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利221,544,000港元除以1,999,832,094股計算,1,999,832,094股股份乃已發行之加權平均股數1,980,770,048股加假設所有尚未行使之購股權均獲悉數行使而被視作無償發行之加權平均數19,062,046股潛在股份。

由於行使尚未行使購股權對於截至2004年6月30日止年度每股盈利無攤薄影響,故此每股攤薄盈利並無呈列。

12 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建 工程資產 千港元	總計 千港元
成本值或估值								
於2004年6月30日	2,299,401	1,009,768	50,101	226,093	180,266	34,266	—	3,799,895
添置	22,895	20,874	243	1,064	1,199	2,421	72,408	121,104
收購附屬公司 之權益	—	—	—	—	238	32	—	270
出售/撇銷	—	—	—	(4,306)	(46,595)	(1,774)	—	(52,675)
由發展中將完成 物業/按金轉入	45,082	—	—	—	—	—	946,066	991,148
重新分類	303,689	—	4,503	—	—	—	(308,192)	—
重估盈餘	127,240	42,899	—	—	—	—	—	170,139
於2005年6月30日	2,798,307	1,073,541	54,847	222,851	135,108	34,945	710,282	5,029,881
累積折舊								
於2004年6月30日	—	—	6,484	74,747	79,639	22,263	—	183,133
年內支出	—	—	5,089	24,298	18,217	3,057	—	50,661
出售/撇銷	—	—	—	(1,842)	(35,259)	(1,254)	—	(38,355)
於2005年6月30日	—	—	11,573	97,203	62,597	24,066	—	195,439
賬面淨值								
於2005年6月30日	2,798,307	1,073,541	43,274	125,648	72,511	10,879	710,282	4,834,442
於2004年6月30日	2,299,401	1,009,768	43,617	151,346	100,627	12,003	—	3,616,762

附註:

- (i) 投資物業及酒店物業乃由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司於2005年6月30日按公開市值基準重估,並位於中國以下列租約持有:

	投資物業		酒店物業	
	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
長期租約	25,094	—	—	—
中期租約	2,773,213	2,299,401	1,073,541	1,009,768
	2,798,307	2,299,401	1,073,541	1,009,768

(ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	2005年 千港元	2004年 千港元
長期租約	39,590	34,844
中期租約	15,257	15,257
	54,847	50,101

(iii) 用作短期貸款及長期貸款抵押之若干投資物業及酒店物業之權益分別為767,186,000港元(2004年：266,579,000港元)及837,383,000港元(2004年：803,739,000港元)。

(iv) 於2005年6月30日，在建工程資產包括撥作資本之利息31,991,000港元(2004年：無)。

13 附屬公司

	2005年 千港元	2004年 千港元
非上市股份，按成本值(2005年及2004年：10港元)	—	—
應收款減撥備	17,043,436	14,635,621
應付款	(150,068)	—
	16,893,368	14,635,621

主要附屬公司詳見附註39。

14 發展中待完成物業

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	2,149,728	2,221,746
中期	1,204,077	1,156,362
發展及附帶成本	412,869	422,675
撥作資本之利息	153,341	146,442
	3,920,015	3,947,225

用作長期貸款抵押之發展中待完成物業之賬面總值為974,721,000港元(2004年：919,892,000港元)。

15 聯營公司

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
本集團應佔之資產淨值	212,024	63,631
應收款減撥備(附註(i))	1,417,727	1,277,360
應付款(附註(i))	(85,858)	(42,619)
	1,543,893	1,298,372

(i) 除金額為286,604,000港元(2004年:311,526,000港元)之應收款項按年率5.76%(2004年:5.76%)計息,並須於截至2016年止前分期償還外,其他應收及應付欠款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 主要聯營公司詳見附註39。

16 共同控制企業

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	113,744	38,217
應收款		
附息(附註(i))	120,634	55,352
不附息(附註(ii))	85,523	77,639
應付款(附註(ii))	(44,991)	(42,456)
	274,910	128,752
合作合營企業		
投資成本	3,705,069	3,560,419
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	(416,971)	(523,031)
	3,300,802	3,050,092
應收款減撥備		
附息(附註(iii))	6,243,913	6,407,882
不附息(附註(ii))	543,099	508,864
應付款(附註(ii))	(261,240)	(107,374)
	9,826,574	9,859,464
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	(268,199)	(251,395)
應收款減撥備		
附息(附註(iv))	162,777	173,655
不附息(附註(ii))	313,522	406,153
	208,100	328,413
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	—	3,365
	10,309,584	10,319,994

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至5.94% (2004年：5.85%至5.94%) 計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至12% (2004年：5.31%至12%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 應收款項為無抵押，按香港銀行同業拆息加1.5% (2004年：香港銀行同業拆息加1.5%至4%) 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39。
- (vii) 主要共同控制企業之財務資料概要載列於附註37。

17 其他投資

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
投資證券		
非上市股份，按成本值	350	350
一家所投資之公司欠款減撥備	115,526	48,782
	115,876	49,132

18 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
遞延開支				
貸款手續費	14,133	10,398	100	5,358
減：累計攤銷	(11,904)	(9,470)	(46)	(5,358)
	2,229	928	54	—
現金及銀行結存，受限制 (附註22)	166,896	33,903	50,277	—
	169,125	34,831	50,331	—

19 應收賬款、按金及其他應收款項

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

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
0至30日	111,234	132,027
31至60日	11,175	20,064
61至90日	5,737	39,977
90日以上	67,779	40,166
	195,925	232,234

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

20 發展中將完成物業

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	402,383	481,217
中期	351,386	171,228
發展及附帶成本	1,942,584	1,586,658
撥作資本之利息	117,918	118,271
	2,814,271	2,357,374
減：撥備	(199,779)	(240,567)
	2,614,492	2,116,807

用作長期貸款抵押之發展中將完成物業的賬面總值為328,425,000港元(2004年：285,600,000港元)。

21 持作出售之已落成物業

按可變現淨值列賬之持作出售之已落成物業之賬面總值達227,669,000港元(2004年：363,360,000港元)。

於2004年6月30日，用作短期貸款抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值達657,517,000港元。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
受限制結存	817,517	74,128	537,777	—
不受限制結存	5,534,354	817,166	3,586,150	175,876
現金及銀行結存	6,351,871	891,294	4,123,927	175,876
其他非流動資產 所包括之受限制結存(附註18)	(166,896)	(33,903)	(50,277)	—
	6,184,975	857,391	4,073,650	175,876

受限制結存已用作若干短期貸款及長期貸款之抵押。

23 應付賬款及應計款項

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

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
0至30日	232,733	509,895
31至60日	23,212	20,053
61至90日	88,074	33,530
90日以上	382,301	293,078
	726,320	856,556

24 應收／欠集團成員公司款項

應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須於30日內償還。

欠集團成員公司款項為無抵押、免息及無指定還款期。

25 長期負債

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,219,260	1,246,807
無抵押	778,934	871,009
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,756,161	3,249,909
其他應付款(附註(iii))	268,790	—
	5,023,145	5,367,725
已計入流動負債之即期部分	(883,949)	(1,731,562)
	4,139,196	3,636,163

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		合計	
	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
	一年內	192,651	620,040	130,841	455,122	323,492
一年至兩年	406,430	186,221	264,916	144,860	671,346	331,081
兩年至五年	458,185	253,630	355,140	168,223	813,325	421,853
五年後	161,994	186,916	28,037	102,804	190,031	289,720
	1,219,260	1,246,807	778,934	871,009	1,998,194	2,117,816

銀行貸款結餘總額已計入須於直至2016年12月止分期全數攤還之款項286,604,000港元(2004年：311,526,000港元)，而此筆款項已轉借予一間聯營公司(附註15(i))。

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
一年內	488,017	656,400
一年至兩年	2,268,144	2,164,952
兩年至五年	—	428,557
	2,756,161	3,249,909

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息率至倫敦銀行同業拆年息率另加1%(2004年：三個月香港銀行同業拆息率至倫敦銀行同業拆年息率另加1%)計算。

(iii) 其他應付款之還款期如下：

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
一年內	72,440	—
一年至兩年	72,986	—
兩年至五年	123,364	—
	268,790	—

26 應付稅項

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
應付企業所得稅	6,161	7,122
應付預扣稅	74,967	76,401
其他應付中國稅項	22,325	14,023
	103,453	97,546

27 遞延稅項負債

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

年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收益確認 千港元	收購產生之 公平值調整 千港元	稅務虧損 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2003年6月30日	(66,761)	(97,987)	(4,493)	—	43,004	19,072	(107,165)
(扣自)／計入損益賬	(31,117)	—	(34,249)	—	43,287	(11,062)	(33,141)
計入投資物業重估儲備	—	395	—	—	—	—	395
於2004年6月30日	(97,878)	(97,592)	(38,742)	—	86,291	8,010	(139,911)
(扣自)／計入損益賬	(29,991)	—	(42,198)	—	20,431	6,798	(44,960)
扣自投資物業重估儲備	—	(47,913)	—	—	—	—	(47,913)
收購附屬公司權益	—	—	—	(83,696)	—	—	(83,696)
於2005年6月30日	(127,869)	(145,505)	(80,940)	(83,696)	106,722	14,808	(316,480)

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為398,326,000港元(2004年：472,014,000港元)，於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2010年(2004年：2009年)。

28 少數股東權益及少數股東貸款

	本集團	
	2005年 千港元	2004年 千港元
少數股東權益	21,077	(1,141)
少數股東貸款(附註)	499,386	410,321
	520,463	409,180

附註：除為數131,295,000港元(2004年：126,492,000港元)的貸款是無抵押、按年率5%至5.76%(2004年：5%至5.76%)計息及按合營合同所述之還款期還款之外，餘額為無抵押、免息及無指定還款期。

29 股本

	2005年 千港元	2004年 千港元
法定： 8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足： 3,768,248,832股每股面值0.1港元之股份 (2004年：1,488,862,294股每股面值0.1港元之股份)	376,825	148,886

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2003年6月30日	1,481,944,294	148,194
行使購股權(附註(i))	6,918,000	692
於2004年6月30日	1,488,862,294	148,886
供股(附註(ii))	2,255,294,538	225,530
行使購股權(附註(i))	24,092,000	2,409
於2005年6月30日	3,768,248,832	376,825

附註：

- (i) 根據於2000年12月18日及2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於2005年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股 行使價 港元 (附註2)	股份數目					於2005年 6月30日
		於2004年 7月1日	年內授出 (附註1)	年內調整 (附註2)	年內行使	年內失效	
2001年2月5日	1.955	37,438,400	—	(22,650,800)	(13,689,600)	(1,098,000)	—
	1.782*	—	—	56,627,000	(6,584,600)	—	50,042,400
2001年5月2日	2.605	402,000	—	(383,200)	(18,800)	—	—
	2.375*	—	—	958,000	(398,000)	—	560,000
2001年6月29日	3.192	2,097,200	—	(1,371,600)	(572,000)	(153,600)	—
	2.910*	—	—	3,429,000	—	(234,000)	3,195,000
2001年8月31日	2.380	590,000	—	(478,000)	(100,000)	(12,000)	—
	2.170*	—	—	1,195,000	(248,000)	—	947,000
2002年3月26日	2.265	861,200	—	(555,200)	(306,000)	—	—
	2.065*	—	—	1,388,000	(633,400)	(12,600)	742,000
2003年1月3日	1.330	676,800	—	(501,600)	(175,200)	—	—
	1.212*	—	—	1,254,000	(43,800)	—	1,210,200
2003年5月12日	1.000	1,544,000	—	(1,064,200)	(275,000)	(204,800)	—
	0.912*	—	—	2,660,500	(800)	—	2,659,700
2003年10月28日	1.810	237,600	—	(27,600)	(9,200)	(200,800)	—
	1.650*	—	—	69,000	—	—	69,000
2003年12月18日	1.830	1,300,000	—	(750,000)	(550,000)	—	—
	1.668*	—	—	1,875,000	(250,000)	—	1,625,000
2004年3月25日	2.470	976,000	—	(818,800)	(84,000)	(73,200)	—
	2.252*	—	—	2,047,000	(54,800)	—	1,992,200
2004年6月18日	1.810	—	560,400	(353,200)	(74,400)	(132,800)	—
	1.650*	—	—	883,000	—	—	883,000
2004年11月4日	2.725	—	282,800	(282,800)	—	—	—
	2.484*	—	—	707,000	—	—	707,000
2004年12月22日	2.950	—	536,400	(512,400)	(24,000)	—	—
	2.689*	—	—	1,281,000	(400)	(46,600)	1,234,000
		46,123,200	1,379,600	44,624,100	(24,092,000)	(2,168,400)	65,866,500

附註：

- (1) 除最初每股行使價為1.830港元(或經調整後1.668港元)之購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使外，其餘購股權均分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。
- (2) 根據本公司之購股權計劃，購股權數目及行使價均可因本公司股本結構更改時予以調整。因此，本公司於2005年2月18日所公佈之供股事項構成導致尚未行使購股權之行使價及數目須按照購股權計劃作出調整之事件。已作出調整之行使價已註有「*」號以資識別。
- (ii) 本年度內，2,255,294,538股每股面值0.1港元之股份已經由基準為每持有兩股現有股份可獲發三股供股股份進行之供股事項按每股2.8港元之價格予以發行。

30 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於2003年6月30日	14,722,334	1,282,386	406,638	12,434	(569,305)	15,854,487
年度溢利	—	—	—	—	127,346	127,346
發行股份溢價	—	12,343	—	—	—	12,343
出售物業時發放儲備	—	—	—	—	8,229	8,229
重估盈餘/(虧絀)						
本公司及附屬公司	—	—	63,798	—	—	63,798
聯營公司	—	—	(11,016)	—	—	(11,016)
共同控制企業	—	—	163,536	—	—	163,536
換算差額	—	—	—	1,613	—	1,613
於2004年6月30日	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	(433,730)	16,220,336
保留分配：						
本公司及附屬公司	14,722,334	1,294,729	134,837	5,480	517,924	16,675,304
聯營公司	—	—	156,227	4,395	(134,532)	26,090
共同控制企業	—	—	331,892	4,172	(817,122)	(481,058)
	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	(433,730)	16,220,336

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於2004年6月30日	14,722,334	1,294,729	622,956	—	—	14,047	(433,730)	16,220,336
年度溢利	—	—	—	—	—	—	221,544	221,544
發行股份溢價	—	6,133,520	—	—	—	—	—	6,133,520
發行股份開支	—	(23,366)	—	—	—	—	—	(23,366)
出售物業時發放儲備	—	—	10,099	—	—	—	—	10,099
重估盈餘								
本公司及附屬公司	—	—	101,463	19,054	—	—	—	120,517
聯營公司	—	—	98,329	—	—	—	—	98,329
共同控制企業	—	—	69,410	—	—	—	—	69,410
收購附屬公司權益	—	—	—	—	49,369	—	—	49,369
換算差額	—	—	—	—	—	179	—	179

於2005年6月30日

(擬派末期股息前) 14,722,334 7,404,883 902,257 19,054 49,369 14,226 (212,186) 22,899,937

代表：

於2005年6月30日

(擬派末期股息後) 14,609,098 7,404,883 902,257 19,054 49,369 14,226 (212,186) 22,786,701

2005年擬派末期股息 113,236 — — — — — — — 113,236

14,722,334 7,404,883 902,257 19,054 49,369 14,226 (212,186) 22,899,937

保留分配：

本公司及附屬公司 14,722,334 7,404,883 246,399 19,054 49,369 4,949 637,173 23,084,161

聯營公司 — — 254,556 — — 5,105 (85,105) 174,556

共同控制企業 — — 401,302 — — 4,172 (764,254) (358,780)

14,722,334 7,404,883 902,257 19,054 49,369 14,226 (212,186) 22,899,937

本公司

	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於2003年6月30日	14,742,495	1,282,386	(1,175,733)	14,849,148
發行股份溢價	—	12,343	—	12,343
年度虧損	—	—	(385,642)	(385,642)
於2004年6月30日	14,742,495	1,294,729	(1,561,375)	14,475,849
發行股份溢價	—	6,133,520	—	6,133,520
發行股份開支	—	(23,366)	—	(23,366)
年度虧損	—	—	(91,596)	(91,596)
於2005年6月30日(擬派末期股息前)	14,742,495	7,404,883	(1,652,971)	20,494,407
代表：				
於2005年6月30日(擬派末期股息後)	14,629,259	7,404,883	(1,652,971)	20,381,171
2005年擬派末期股息	113,236	—	—	113,236
	14,742,495	7,404,883	(1,652,971)	20,494,407

附註：

- (i) 本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份。
- (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，本公司在擬派末期股息前於2005年6月30日的可分派儲備為20,494,407,000港元(2004年：14,475,849,000港元)。

31 或然負債

本集團

本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,057,808,000港元(2004年：2,598,081,000港元)。於2005年6月30日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,440,955,000港元(2004年：1,811,365,000港元)。

本公司

本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約1,489,966,000港元(2004年：1,705,242,000港元)、242,894,000港元(2004年：231,505,000港元)、1,814,914,000港元(2004年：2,366,576,000港元)。

32 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	
	2005年 千港元	2004年 千港元
已訂約但未撥備 固定資產	153,895	161,420
投資聯營公司	—	12,214
	153,895	173,634

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔 (2004年：無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2005年 千港元	2004年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
於2005年6月30日 就土地及樓宇根據 不可註銷經營租約 日後須支付之最低租金 總額如下：				
首年	35,815	37,375	3,457	4,916
第二至第五年	133,790	130,107	3,457	—
五年後	375,742	408,329	—	—
	545,347	575,811	6,914	4,916

(iii) 其他承擔

於2005年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出388,535,000港元(2004年：889,533,000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。

33 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利與經營業務產生(所用)／所得現金淨額調節表

	2005年 千港元	2004年 千港元
未計融資前經營溢利	264,548	152,635
融資成本	(97,636)	(74,701)
利息收入	(90,115)	(78,332)
利息開支	97,636	74,701
折舊	50,661	51,038
遞延開支攤銷	2,434	5,773
出售固定資產虧損	11,694	1,347
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	13,371	5,614
收購附屬公司權益時有關淨資產之公平值超逾收購成本 的差額	(46,853)	—
發展中待完成物業及持作出售之已落成物業 減值(撥回)／撥備	(9,000)	47,317
應收一家聯營公司款項(撥回)／撥備	(5,315)	2,246
固定資產減值回撥	—	(205,120)
酒店物業重估虧絀／(重估虧絀撥回)	6,154	(3,672)
其他投資(撥回)／撥備	(66,632)	94,793
出售共同控制企業盈利	—	(3,636)
滙兌差額	(530)	1,614
營運資金變動前之經營溢利	130,417	71,617
發展中待完成物業／將完成物業及 持作出售之已落成物業之(增加)／減少	(86,110)	389,375
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(185,257)	(523,575)
欠集團成員公司款項之(減少)／增加	(87,995)	255,433
物業銷售所收之按金之增加／(減少)	142,332	(160,284)
應付賬項及應計款項之(減少)／增加	(4,927)	618,446
經營業務產生(所用)／所得現金淨額	(91,540)	651,012

33 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 收購附屬公司權益

	2005年 千港元	2004年 千港元
收購之資產淨值		
固定資產	270	1,794
應收賬款、按金及其他應收款項	96	10,412
發展中將完成物業	743,925	35,888
現金及銀行結存	3,895	10,838
應付賬款及應計款項	(93,231)	(12,216)
集團成員公司款項結餘	(2,660)	1,701
遞延稅項負債	(83,696)	—
應繳稅項	(110)	—
少數股東權益	(33)	—
	568,456	48,417
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(127,396)	(48,417)
	441,060	—
收購附屬公司權益時有關淨資產值之 公平值超逾收購成本的差額	(46,853)	—
	394,207	—
代價支付方式		
現金	125,417	—
其他應付款	268,790	—
	394,207	—

(c) 收購附屬公司權益之現金及現金等價物(流出)／流入淨額之分析

	2005年 千港元	2004年 千港元
現金代價	(125,417)	—
所收購現金及銀行結存	3,895	10,838
收購附屬公司權益之現金及現金等價物(流出)／流入淨額	(121,522)	10,838

(d) 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	長期負債 千港元	受限制 現金及 銀行結存 千港元	少數股東 權益及少數 股東貸款 千港元
於2003年6月30日	16,152,914	1,045,999	5,405,972	(427,635)	380,294
融資產生之現金所得／ (使用)淨額	13,035	(644,130)	(56,401)	353,507	—
少數股東應佔溢利及儲備	—	—	—	—	26,067
滙兌差額	—	—	(231)	—	—
應計應付利息	—	—	18,385	—	2,819
於2004年6月30日	16,165,949	401,869	5,367,725	(74,128)	409,180
融資產生之現金所得／ (使用)淨額	6,338,093	165,284	(656,631)	(743,389)	84,262
收購附屬公司權益	—	—	268,790	—	33
少數股東應佔溢利及儲備	—	—	—	—	22,185
應計應付利息	—	—	43,261	—	4,803
於2005年6月30日	22,504,042	567,153	5,023,145	(817,517)	520,463

34 業務合併

於2005年2月，本集團收購大連新世界大廈有限公司之70%股權及大連新世界酒店有限公司之65%股權（「大連收購」），總代價為411,000,000港元，須直至2007年12月25日前分五期攤還。此外，於年內，本集團亦收購北京崇文新世界美食有限公司之95%股權，代價為619,000港元。由於此項交易屬個別非重大性質，故所收購之淨資產已與大連收購合計披露。

所收購之資產淨值詳情載述如下：

	2005年 千港元
購入之代價	
已付現金	125,417
其他應付款	268,790
收購代價總額之公平值	394,207
所收購資產淨值之公平值	441,060
收購附屬公司權益時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	46,853

34 業務合併 (續)

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
所收購之資產淨值		
固定資產	270	270
應收賬款、按金及其他應收款項	96	96
發展中物業	743,925	490,302
現金及銀行結存	3,895	3,895
應付款及應計款項	(93,231)	(93,231)
欠集團成員公司款項	(2,660)	(2,660)
遞延稅項負債	(83,696)	—
應付稅項	(110)	(110)
少數股東權益	(33)	(33)
	568,456	398,529
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(127,396)	
	441,060	

所收購之附屬公司自各自之收購日期至本期間，產生收益約5,700,000港元及淨虧損約1,500,000港元。

35 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	2005年 千港元	2004年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	43,261	20,071
一家同系附屬公司之租賃物業租金	(b)	3,366	4,896
一家聯營公司之租賃物業租金	(b)	28,972	28,972
一家同系附屬公司物業代理費	(c)	5,437	6,071
最終控股公司之包銷佣金	(d)	20,516	—
來自共同控制企業之利息收入	(e)	(41,827)	(65,665)
來自一家同系附屬公司及共同控制企業之 房產管理費收入	(f)	(8,354)	(3,701)
來自同系附屬公司之租金收入	(g)	(52,896)	(51,013)
來自一家聯營公司之租金收入	(g)	(5,607)	(5,607)

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註25(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) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款支付。

- (d) 包銷佣金乃按由最終控股公司所包銷之供股事項而發行股份之發行價總額1%收取。
 - (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16所述之年利率計息。
 - (f) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
 - (g) 租金收入按有關租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發展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296,810,000港元(2004年：283,614,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 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若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2004年：無)(附註9)。

36 結算日後事項

於2005年9月12日，本集團以總代價約111,000,000港元額外收購附屬公司華美達地產有限公司(「華美達地產」)之10%股權，華美達地產持有上海華美達廣場全部股權。該項交易於2005年9月13日完成後，本集團於華美達地產之應佔權益增加至75%。

37 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若干物業發展項目)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

	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額	224,615	451,630
年度(虧損)/溢利	(13,186)	87,952
本集團應佔經營(虧損)/溢利	(9,230)	61,566

(b) 年終淨資產

	2005年 千港元	2004年 千港元
固定資產	1,453,956	1,473,072
其他資產	4,671,625	3,805,338
流動資產	315,242	425,907
流動負債	(1,489,328)	(649,699)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(756,029)	(1,220,731)
	4,195,466	3,833,887

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額	506,050	52,452
年度溢利/(虧損)	43,760	(74,672)
本集團應佔經營溢利/(虧損)	30,632	(52,270)

(b) 年終淨資產

	2005年 千港元	2004年 千港元
固定資產	1,849,579	1,771,667
其他資產	344,234	695,956
流動資產	634,980	630,644
流動負債	(11,572)	(201,524)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(872,348)	(951,119)
	1,944,873	1,945,624

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	2005年 千港元	2004年 千港元
營業額	49,983	49,729
年度溢利	37,563	23,900
本集團應佔經營溢利	26,294	16,730

(b) 年終淨資產

	2005年 千港元	2004年 千港元
固定資產	920,852	944,180
其他資產	577,407	551,411
流動資產	118,763	113,868
流動負債	(62,614)	(17,181)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(56,075)	—
	1,498,333	1,592,278

38 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。

39 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2005年6月30日對本集團業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國) 有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
彩盈發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
駿島有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Keep Bright Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
栢寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

39 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
大連新世界廣場國際 有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資 及發展
大連新世界酒店有限公司 (前稱大連奔德新世界 酒店有限公司)	人民幣217,000,000元	—	—	100%	—	酒店投資
大連新世界大廈有限公司 (前稱大連奔德國際金融 中心有限公司)	8,000,000美元	—	—	100%	—	物業投資 及發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
廣州新華農房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資 及發展
南京華威房地產開發 有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業發展

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司	人民幣164,600,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司	人民幣99,320,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	64%	64%	物業發展
上海局一房地產發展有限公司	人民幣350,000,000元	—	—	70%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	65%	65%	物業投資及酒店經營

39 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣68,000,000元	—	—	100%	100%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	90%	物業發展
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	95%	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
於英屬處女群島註冊成立						
飛溢房地產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資
共同控制企業						
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	122,099,988美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	81,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展

39 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及 經營(續)						
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	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
大連新世界酒店有限公司 (前稱大連奔德新世界 酒店有限公司)	人民幣217,000,000元	—	—	—	30%	酒店投資
大連新世界大廈有限公司 (前稱大連奔德國際金融 中心有限公司)	8,000,000美元	—	—	—	30%	物業投資 及發展
廣盛華僑(大亞灣) 投資有限公司	16,950,000美元	—	—	34.1%	34.1%	高爾夫球 會所及 渡假村

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
廣盛華僑(大亞灣) 房產開發有限公司	13,880,000美元	—	—	34.1%	34.1%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣20,003,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州芳村—新世界房 地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州富城房產發展 有限公司	80,000,000港元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州恒盛房地產發展 有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
濟南新世界陽光發展 有限公司	29,980,000美元	—	—	65%	65%	物業發展
上海三聯物業發展 有限公司	54,000,000美元	—	—	47.5%	47.5%	物業發展
天津新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
天津新世界房地產 開發有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展

39 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註)				主要業務
		本公司		本集團		
		2005年	2004年	2005年	2004年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及 經營(續)						
武漢新世界康居發展 有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	物業投資
肇慶新世界房產 發展有限公司	13,750,000美元	—	—	40%	40%	物業發展

附註：倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。

40 批准賬目

董事會已於2005年10月6日批准賬目。

業績

	2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元	2002年 千港元	2001年 千港元
營業額	1,657,674	2,521,784	545,584	939,376	587,265
扣除融資成本後經營溢利／(虧損)	166,912	77,934	(1,334,921)	135,238	40,831
應佔業績					
聯營公司	58,488	24,799	(99,443)	(3,557)	(11,737)
共同控制企業	90,534	108,867	(410,194)	1,327	50,521
除稅前溢利／(虧損)	315,934	211,600	(1,844,558)	133,008	79,615
稅項	(74,881)	(44,788)	2,727	(30,388)	(30,270)
除稅後溢利／(虧損)	241,053	166,812	(1,841,831)	102,620	49,345
少數股東權益	(19,509)	(39,466)	136,269	24,579	4,265
股東應佔溢利／(虧損)	221,544	127,346	(1,705,562)	127,199	53,610

資產與負債

	2005年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元	2002年 千港元	2001年 千港元
固定資產	4,834,442	3,616,762	4,442,443	3,703,088	3,248,168
發展中待完成物業	3,920,015	3,947,225	3,743,306	3,268,128	2,812,556
聯營公司	1,543,893	1,298,372	1,198,248	1,407,537	781,179
共同控制企業	10,309,584	10,319,994	8,706,406	10,003,967	9,305,700
其他投資	115,876	49,132	1,758,573	1,973,041	2,925,136
遞延稅項資產	—	—	2,932	2,728	—
其他非流動資產	169,125	34,831	50,293	50,311	111,634
流動資產淨值	7,707,494	1,638,147	934,022	2,191,954	1,842,600
總資產減流動負債	28,600,429	20,904,463	20,836,223	22,600,754	21,026,973
長期負債	(4,139,196)	(3,636,163)	(3,987,493)	(3,954,485)	(2,686,972)
遞延收入	(347,528)	(349,987)	(355,658)	(407,788)	(474,968)
遞延稅項負債	(316,480)	(139,911)	(110,097)	(74,992)	—
少數股東權益及少數股東貸款	(520,463)	(409,180)	(380,294)	(452,721)	(395,281)
	23,276,762	16,369,222	16,002,681	17,710,768	17,469,752

主要項目總覽

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積(平方米)	總樓面面積(平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	35,097
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	173,352	93,747
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	16,300	3,138
	北京新世界家園二期				17,424	29,318
	北京新陽商務樓				4,565	1,107
	北京新成文化大廈				6,477	46,668
4	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	36,100	183,634
	北京新怡家園二期				46,219	235,105
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920	16,273
	北京新景家園二期A				110,356	91,475
	北京新景家園二期B				38,176	144,294
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓				41,063	160,891
	北京新景家園其餘各期				5,300	43,113
	北京新景商務樓				9,935	72,208
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	125,655
	北京兩廣路3、4號住宅樓				14,000	12,271
	北京兩廣路2號住宅樓				12,239	51,178
	北京新裕家園				380,528	1,589,807
7	北京新康家園三期	合作	共同控制企業	70%	101,894	29,497
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148	5,246
9	天津新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	46,469	21,070
	天津新世界花園二期					5,014
10	天津新春花苑二期	合作	共同控制企業	60%	72,800	2,457
	天津新春花苑三期					44,390
	天津新春花苑四期					50,730
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	37,600	10,412
	濟南陽光花園二期				6,000	7,421
	濟南陽光花園三期				78,300	177,997
	濟南陽光花園四期				90,349	304,979
12	瀋陽新世界花園一期C	合作	附屬公司	90%	38,000	31,125
	瀋陽新世界花園一期D				53,885	152,681
	瀋陽新世界花園一期E				24,689	227,646
	瀋陽新世界花園二期				266,685	336,000
	瀋陽新世界花園其餘各期				995,606	2,216,382
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	14,509
	大連曼哈頓大廈二座					35,732
14	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	103,206
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	133,101
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	114,269	2,341
	上海香港新世界花園二期					536,880
17	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	57,200	2,191
	武漢夢湖香郡二期				64,137	23,514
	武漢夢湖香郡三期				61,668	26,663
	武漢夢湖香郡其餘各期				265,277	124,823
18	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	85,755
19	武漢常青花園四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920	30,610
	武漢常青花園五期					16,333
	武漢常青花園六期A					264,388
	武漢常青花園六期B					292,465
	武漢常青花園其餘各期					1,643,000

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
30,606		2,557		1,934	已落成	不適用
88,220				5,527	已落成	不適用
877				2,261	已落成	不適用
2,712				26,606	已落成	2004年12月
		563		544	已落成	不適用
	6,718	30,246		9,704	發展中	2005年8月
107,796	3,647	32,112		40,079	發展中	2005年12月
103,699	16,751	57,241		57,414	規劃中	待定
1,494	874			13,905	已落成	不適用
	15,087			76,388	已落成	2004年12月
124,847	978	6,103		12,366	發展中	2005年10月
104,724	15,406			40,761	規劃中	待定
	8,661	25,492		8,960	規劃中	待定
	9,579	42,037		20,592	規劃中	待定
	32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
643				11,628	已落成	不適用
18,831	6,270	10,832		15,245	規劃中	待定
861,200	188,500	88,000		452,107	規劃中	待定
7,565	7,463			14,469	發展中	2006年5月
	351			4,895	已落成	不適用
580	5,062			15,428	已落成	不適用
1,929	544			2,541	已落成	不適用
	1,600			857	已落成	不適用
39,769	831			3,790	發展中	2007年6月
44,574				6,156	規劃中	待定
2,184	1,224			7,004	已落成	不適用
7,421					已落成	2005年6月
123,904	5,600			48,493	規劃中	2007年12月
183,862	9,117			112,000	規劃中	待定
14,356				16,769	已落成	不適用
128,816				23,865	規劃中	2006年9月
120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	2006年12月
306,000				30,000	規劃中	待定
1,343,406	308,352	110,914		453,710	規劃中	待定
9,759				4,750	已落成	不適用
21,229		14,503			已落成	不適用
103,206					規劃中	待定
		82,878	25,341	24,882	規劃中	待定
579				1,762	已落成	不適用
317,500	4,000	26,500	52,000	136,880	規劃中	待定
1,302				889	已落成	2005年6月
23,514					發展中	2006年3月
26,663					發展中	2006年9月
115,895				8,928	規劃中	待定
85,755					發展中	2005年12月
3,513				27,097	已落成	不適用
	2,676			13,657	已落成	2005年6月
215,848	7,000			41,540	發展中	2007年10月
265,450				27,015	規劃中	待定
1,643,000					規劃中	待定

主要項目總覽

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積(平方米)	總樓面面積(平方米)
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	15,250
	武漢新華家園二期					1,415
	武漢新華家園三期					99,118
	武漢新華家園四期					118,284
21	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219	10,994
	南京新世界中心二期					137,502
22	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660	12,548
23	廣州東逸花園二、三期	合作	附屬公司	100%	74,720	24,241
	廣州東逸花園四期					90,072
	廣州東逸花園其餘各期					38,922
24	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	57,723
	廣州東方新世界花園二期					48,437
	廣州東方新世界花園三期					93,237
	廣州東方新世界花園四期					103,337
25	廣州凱旋新世界廣場一期A	合作	附屬公司	91%	107,876	77,018
	廣州凱旋新世界廣場二期					123,881
26	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	2,828
	廣州逸彩庭園二期A					39,228
	廣州逸彩庭園二期B					47,740
	廣州逸彩庭園三期A					307,770
	廣州逸彩庭園三期B					396,298
	廣州逸彩庭園四期					290,988
	廣州逸彩庭園五期					164,333
27	廣州協和•新世界一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	9,305
	廣州協和•新世界二期					53,075
28	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	1,153,493	3,473
	廣州嶺南新世界家園二期B1					70,439
	廣州嶺南新世界家園二期C					123,704
	廣州嶺南新世界家園二期D1					7,988
	廣州嶺南新世界家園二期D2					25,789
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					204,474
	廣州嶺南新世界家園二期B2					7,865
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					1,027,922
29	廣州新塘新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	348,774	9,480
	廣州新塘新世界花園二期					11,868
	廣州新塘新世界花園三期					74,071
	廣州新塘新世界花園四期					271,012
	廣州新塘新世界花園其餘各期					15,212
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132	29,180
31	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	5,324
	深圳新世界倚山花園二期A					31,500
	深圳新世界倚山花園二期B					27,846
	深圳新世界倚山花園二期C					12,769
	深圳新世界倚山花園三期					5,348
32	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171	19,482
	順德新世界會議展覽中心三至五期					66,670
33	惠陽棕櫚島Resort一期	合資	共同控制企業	34%	264,485	6,486
	惠陽棕櫚島Resort二、三期					148
	惠陽棕櫚島Resort四期					7,642
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期					233,545

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
10,154				5,096	已落成	不適用
515				900	已落成	2005年5月
83,410	1,092			14,616	發展中	2006年6月
105,301	3,535			9,448	規劃中	2007年12月
1,872		1,762		7,360	已落成	不適用
36,628	41,206	35,875		23,793	發展中	2005年12月
219				12,329	已落成	不適用
	7,336			16,905	已落成	不適用
73,344	2,335			14,393	發展中	2006年11月
23,057	2,614			13,251	規劃中	待定
7,255	2,195			48,273	已落成	不適用
37,790				10,647	規劃中	待定
82,963				10,274	規劃中	待定
80,381				22,956	規劃中	待定
46,027				30,991	已落成	不適用
98,534	2,844			22,503	規劃中	待定
124				2,704	已落成	不適用
21,318				17,910	已落成	2005年4月
40,234				7,506	發展中	2005年9月
269,185	10,715			27,870	規劃中	待定
332,466	14,502			49,330	規劃中	待定
243,428	7,286			40,274	規劃中	待定
142,328	9,045			12,960	規劃中	待定
2,841				6,464	已落成	不適用
38,279	2,040			12,756	發展中	2006年6月
	1,723			1,750	已落成	不適用
24,157	370			45,912	已落成	2005年5月
92,730	3,832			27,142	發展中	2005年12月
5,513				2,475	已落成	2005年4月
20,777	1,244			3,768	發展中	2006年1月
147,575	23,394			33,505	規劃中	待定
6,760				1,105	發展中	2005年12月
741,884	117,604			168,434	規劃中	待定
3,999				5,481	已落成	不適用
11,868					已落成	2004年11月
70,021		2,967		1,083	發展中	2005年9月
247,423	6,292			17,297	規劃中	待定
	15,212				規劃中	待定
23,800	3,700			1,680	規劃中	待定
3,296				2,028	已落成	不適用
18,584				9,262	已落成	2004年8月
3,559	3,061			6,149	發展中	2005年12月
3,797				1,551	規劃中	待定
91,586				34,049	規劃中	待定
19,482					已落成	不適用
66,670					規劃中	待定
4,826			1,660		已落成	不適用
148					已落成	不適用
3,277				4,365	已落成	不適用
197,806			7,939	27,800	規劃中	待定

主要項目總覽

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積(平方米)	總樓面面積(平方米)
34	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	139,134	14,769
	肇慶新世界花園二期					62,935
	肇慶新世界花園三期					150,435
	肇慶新世界花園四期					67,841
35	珠海新世界海濱花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	21,604	3,684
	珠海新世界海濱花園二期				19,400	12,729
	珠海新世界海濱花園三期				50,019	86,227
	珠海新世界海濱花園四期				45,227	76,886
36	惠州長湖苑住宅小區二期A	合作	共同控制企業	63%	50,436	63,440
	惠州長湖苑住宅小區二期B				30,955	74,930
37	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,800	5,888
	海口新世界花園二期					80,787
	海口新世界花園三期					124,265
	小計				9,769,168	15,475,269

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					
38	武漢新世界國貿大廈一座B	合資	附屬公司	100%	27,597	60,366
18a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	153,724
14a	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	76,390
25a	廣州凱旋新世界廣場一期B	合作	附屬公司	91%	107,876	77,201
	小計					367,681

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積(平方米)	總樓面面積(平方米)
	發展中酒店物業					
18b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235	37,432
14b	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	35,570
	小計					73,002

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
2,966				11,803	已落成	不適用
58,445				4,490	發展中	2006年12月
150,435					規劃中	待定
65,141	2,700				規劃中	待定
907		1,093		1,684	已落成	不適用
11,898	437			394	已落成	2005年5月
81,340	1,684			3,203	規劃中	待定
74,964	1,922				規劃中	待定
49,123	1,963			12,354	已落成	2005年6月
60,894	3,566			10,470	規劃中	2007年1月
2,235				3,653	已落成	不適用
80,217				570	規劃中	2006年5月
122,515				1,750	規劃中	2007年10月
10,952,330	1,013,210	643,616	86,940	2,779,173		

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
		60,366			發展中	2005年12月
	43,492	74,010		36,222	發展中	2005年12月
	42,870			33,520	規劃中	待定
34,210	16,832			26,159	發展中	2006年3月
34,210	103,194	134,376	—	95,901		

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
			37,432		發展中	2005年12月
			35,570		規劃中	待定
—	—	—	73,002	—		

主要項目總覽

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目						
39	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533	134,294
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	101,903
3a	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	28,265	34,601
7a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%	101,894	22,570
40	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	19,386	101,746
10a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%	72,800	16,802
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800	69,196
41	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	136,419
42	上海華美達廣場	合作	附屬公司	65%	9,084	20,231
42a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%		54,883
19a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920	56,426
20a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	46,480
38a	武漢新世界國貿大廈二座	合資	附屬公司	95%	3,806	9,963
38b	武漢新世界國貿大廈一座A	合資	附屬公司	100%	27,597	61,590
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	18,889
32a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%	14,171	51,770
小計						937,763

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)
已落成酒店物業項目						
43	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	55%	不適用 (計入北京 新世界中心 一期)	23,988
44	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847	34,535
45	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	4,508	36,524
46	上海巴黎春天大酒店	合作／合資	附屬公司	65%	10,883	58,011
小計						153,058
總計						17,006,773

合作：合作合營企業

合資：合資合營企業

外商獨資：外商獨資企業

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)
4,773	74,232	26,081		29,208
28,246	46,378			27,279
		8,748		25,853
				22,570
	82,022	9,540		10,184
	16,802			
	49,413			19,783
	41,989	80,068		14,362
	12,805			7,426
39,358	9,597			5,928
	56,426			
	36,069			10,411
		9,963		
		44,190		17,400
	18,889			
	35,821			15,949
72,377	480,443	178,590	—	206,353
			23,988	
			34,535	
			36,524	
			58,011	
—	—	—	153,058	—
11,058,917	1,596,847	956,582	313,000	3,081,427

普通詞彙

週年大會：	股東週年大會
BVI：	英屬維爾京群島
本公司或新世界中國：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	七月一日至六月三十日之財政年度
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
人民銀行：	中國人民銀行
中國或中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣
特區或香港特區：	特別行政區—中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權
聯交所：	香港聯合交易所有限公司
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣

財務詞彙

應佔經營溢利：	未計總辦事處項目前之股東應佔溢利
每股基本盈利：	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$
流動比率：	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$
HIBOR：	香港銀行同業拆息
LIBOR：	倫敦銀行同業拆息
債項淨額：	銀行貸款及其他借款於扣除現金及銀行結餘後之總額
債項淨額與股東權益比率：	$\frac{\text{債項淨額}}{\text{股東資金}}$

量度詞彙

平方呎：	平方英尺
-------------	------

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 周桂昌先生 周宇俊先生 方承光先生
非執行董事	符史聖先生
獨立非執行董事	鄭維志先生 田北俊先生 李聯偉先生
公司秘書	周宇俊先生
合資格會計師	顏文英小姐
核數師	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 中國銀行(香港)有限公司 東亞銀行有限公司 中國工商銀行
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 香港灣仔告士打道56號 東亞銀行港灣中心地下
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓
股份編號	香港聯交所00917
投資者資料	如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡 新世界中國地產有限公司企業傳訊部 地址為： 香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓 電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216 電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk
網址	www.nwcl.com.hk



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