

二零零八年年報





新世界 新生活 引領都市生活新觀念



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



使命



為城市締造新天地

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

為社會引進新商機

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

為地方建成新社區

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

為顧客帶來新生活

我們的度假式住宅區，將道地的熱帶風情與發人幽思的特色建築共冶一爐，展現著別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充份體驗無分國界的精緻生活文化。

目錄



物業組合	3
主席報告書	4
財務摘要	6
業務回顧	8
管理層討論與分析	61
企業管治報告書	68
董事簡介	74
高級管理人員簡介	78
企業公民	80
財務資料目錄	89
主要項目總覽	190
詞彙釋義	194
公司資料	196

品牌價值 與精髓所在



最優品質與恆久價值

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

多元化物業發展項目

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

城市建設與社會責任

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

香港品牌的本地化

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

可靠性與卓著信譽

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



物業組合

以種類劃分

項目	平方米
發展中之投資物業	26,684,442
發展中之酒店物業	195,927
已落成之投資物業	1,706,874
發展中之酒店物業	50,223
已落成之酒店物業	172,891

以地區劃分

北京	1,892,925
天津	413,525
濟南	222,798
瀋陽	4,125,992
大連	279,861
鞍山	814,408
上海	1,077,885
武漢	2,578,707
成都	3,405,275
長沙	1,211,342
貴陽	4,489,879
廣州	3,594,437
珠江三角洲	2,067,473
海口	2,575,043
其他地區	60,807

總計

28,810,357

以用途劃分

住宅	18,449,070
商業樓	3,588,200
寫字樓	1,072,025
酒店	562,240
停車場	5,138,822

總計

28,810,357

28,810,357



各位股東：



於2008財政年度，本集團錄得溢利20.20億港元，較2007財政年度上升70%。年內溢利顯著增加，是由於本集團兩項主要業務，包括物業銷售及租賃業務之業績均有所改善。除撥備及融資成本前應佔經營溢利為17.61億港元，較2007財政年度上升逾45%。



新世界

過去十二個月是中國起伏多變之時期。中國本土接連遇上災難，2008年初南部經歷了前所未有的雪災，2008年5月西部又發生地震悲劇。然而，不幸之後，中國在2008年8月實現了北京奧運會之偉大夢想。

在房地產行業方面，中央政府自2007年9月底起壓抑過熱之市場。迅速發展之內地房地產市場逐漸轉為根據各個地域市場之供求動力而理性調整。南部部份城市如深圳之價格調整幅度較大。東北部部份城市之情況則較為穩定。

冷卻效應近期因全球金融海嘯而深化。信貸緊縮及預期全球經濟放緩，帶來眾多不穩定因素及風險。環顧全球經濟，中國是普遍認為最蓬勃之經濟體系。短期內，內地市場或會出現不合理表現，壓抑其健康增長。在評估市場時，我們相信中國房地產市場仍然處於週期之早期階段，急速城市化會帶來真實的房屋需求。長遠而言，市場將會根據其基本條件恢復至健康增長的軌道。

為應付相關風險，新世界中國地產將貫徹其審慎策略以管理其中國之業務。本集團擁有穩健的資產負債表，資產負債比率為31.8%。於2008年6月30日，手頭現金（本集團及其共同控制企業及聯營公司）總額為80億港元。加上我們來自租金之強勁經常性現金流量，本集團擁有充裕流動資金應付目前艱難之情況，以及撥資未來擴展及增長。

本集團專注於發展中型至大型之優質項目，以配合數目不斷增加之中至高收入家庭之房屋需求增長，以及從主要內地城市之穩健經濟增長中獲益。本集團預期，中高檔住宅物業市場仍然有重大增長潛力，原因是該等物業之需求將隨著內地經濟持續發展、隨之而來之城市化、收入提升及城市人口生活水平改善而繼續增加。此外，本集團相信，地域分散將會降低業務過份集中於中國內地某一城市或地區之風險。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2008年10月13日

財務摘要

經營業績(千港元)	2008財政年度	2007財政年度
收益		
本公司及附屬公司	3,523,527	2,474,238
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	3,361,200	2,916,382
	6,884,727	5,390,620
代表：		
物業銷售	5,523,943	4,248,248
租金收入	871,812	713,009
酒店經營收入	350,164	319,761
物業管理服務費收入	97,045	75,992
項目管理費收入	41,763	33,610
	6,884,727	5,390,620
毛利(千港元)		
本公司及附屬公司	1,128,350	847,194
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	1,274,384	1,073,485
	2,402,734	1,920,679
本公司股權持有人應佔溢利	2,019,935	1,191,444
每股盈利(港仙)		
基本	52.70	31.12
攤薄	49.04	31.07
每股股息(港仙)		
中期	4.00	2.00
年終	2.00	6.00
全年	6.00	8.00

財務狀況(百萬港元)	2008年 6月30日	2007年 6月30日
現金及銀行結存	4,824.6	6,396.1
總資產	50,357.8	43,114.1
總負債	19,321.3	15,642.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	29,704.8	26,229.9
財務比率		
流動比率(倍)	2.46	2.95
債項淨額與股東權益比率	31.8%	17.7%

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

收益 (附註1) (千港元)



毛利 (附註2) (千港元)



本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)



總資產 (千港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備 (千港元)



現金及銀行結存 (千港元)



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

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

居住新生活

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





北京



北京崇文區新世界商園

摘要

位置：北京

面積：16,410平方公里

2008年，由北京主辦的第29屆奧運會空前成功，北京的新建設及市民的熱情，讓來自全球的運動員、賓客及觀眾留下了深刻的印象，極大提高了首都的國際影響力。北京過去七年來累計投入了人民幣2,800億元在城市交通、市政、環境等各個公共領域。全球最大的單體航站樓建築首都國際機場三號樓投入使用，乘搭機場快速鐵路至市中心地鐵站，全程毋需20分鐘。



- 火車站
- 44 北京新康家園



北京新裕家園



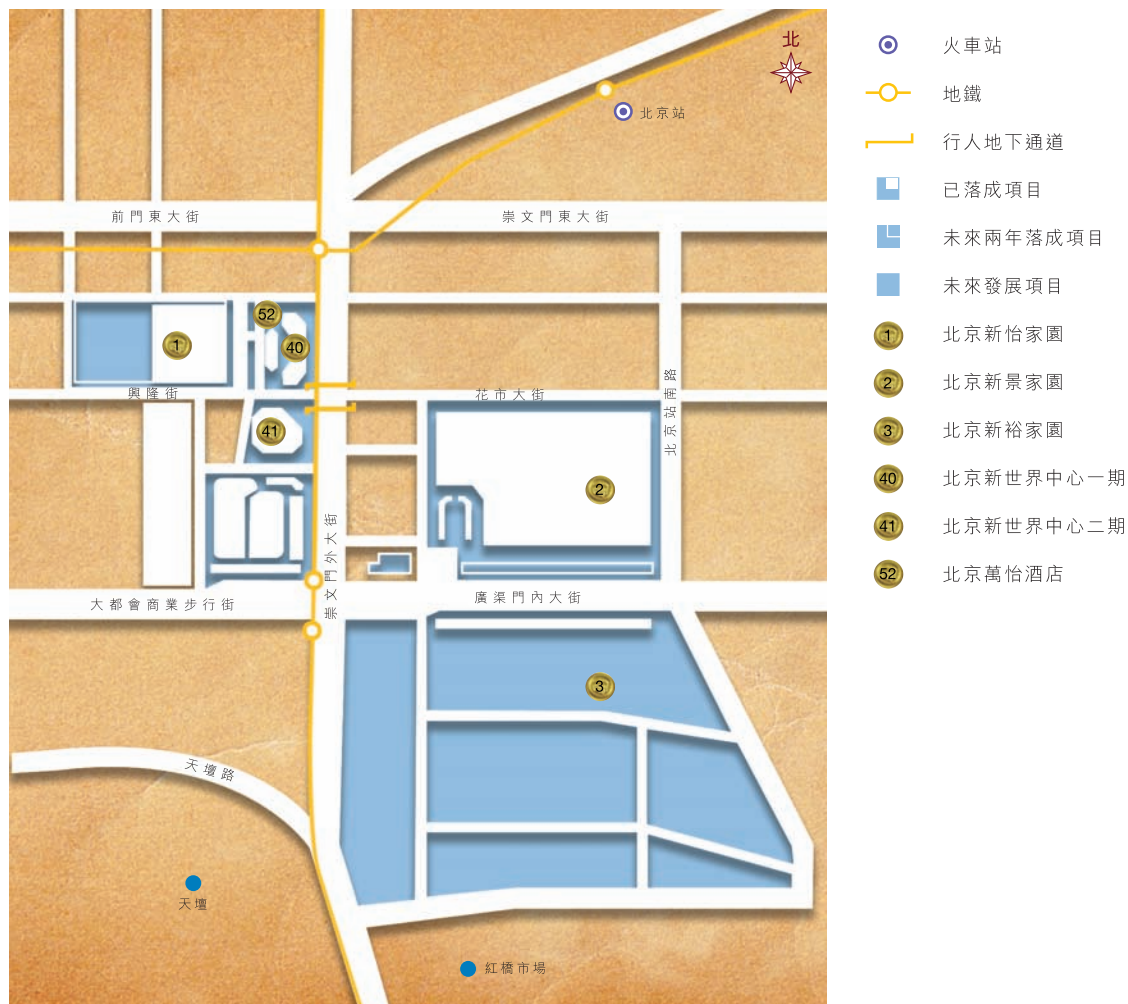
北京新景家園

有「亞洲第一站」之稱的新北京南站開通運營，它不僅是京津、京滬高速鐵路的起點，也是北京南城大型綜合性交通樞紐，勢將成為帶動北京南部發展的新引擎。北京積極構建以軌道交通為重點的公共交通體系，地鐵10號線一期、奧運支線和機場快線三條新的軌道線路已落成開通，令北京的軌道交通總里程達到220公里，並計劃到2015年總里程達到560公里。

北京大力發展現代服務業，隨著第三產業佔國內生產總值和第三產業就業人口佔總就業人口的比重雙雙突破70%，北京已經領先於全國其他地區，率先進入了以服務性經濟為主的後工業經濟時代。此外，政府亦大力改善投資環境，提高服務水平，重點吸引世界500強企業及具有較大國際影響力的跨國公司，其亞太區總部及大中華區總部落戶北京。

業務回顧

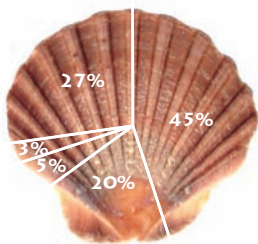
北京



北京 — 竣工時間表			平方米
2008 財政年度	北京新怡家園 7、8 號樓	住宅、商業、停車場	56,126
	北京新康家園三期	住宅	6,822
	北京新景家園二期	商業	4,024
合計			66,972

北京作出售 之發展項目

總樓面面積 1,394,572 平方米



住宅 45%
商業 20%
寫字樓 5%
酒店 3%
停車場 27%

首都的房地產市場由於舉辦奧運而出現一段較為平靜的時期，城市中心區的房價平穩，需求依舊強勁。本集團多個項目位於市中心二環內的崇文區，交通便利，配套完備，是購房者挑選居所的熱點地區。

於回顧期內，本集團位於北京新世界中心一期旁之高尚住宅項目－北京新怡家園二期，共778套住宅全部售出；北京新世界中心二期太華公寓共391套服務式公寓已接近售罄；新裕家園二期項目新裕商務大廈約12,000平方米寫字樓已售出九成；位於北京經濟技術開發區的新康家園三期，於2008年初推出74套住宅單位，發售當天售出近八成。

物業組合

本集團現有四個主要物業發展項目，總樓面面積為1,394,572平方米。年內已落成可售總樓面面積57,265平方米。

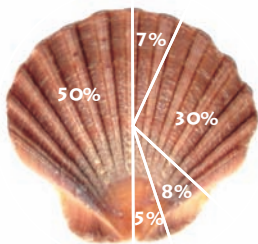
投資物業

九個已落成之投資物業，總樓面面積為498,353平方米。

北京新世界中心一期及二期共約12.2萬平方米出租商業物業。

北京已落成 之投資物業

總樓面面積 498,353 平方米



住宅 7%
商業 30%
寫字樓 8%
酒店 5%
停車場 50%



北京新成文化大廈

天津



天津新世界廣場

摘要

位置：天津

面積：11,760平方公里

濱海新區有望成為繼深圳、上海浦東之後帶動中國經濟增長的第三極。國務院於2008年批准《天津濱海新區綜合配套改革試驗方案》，57個投資人民幣5,000萬元以上的項目，將在2008年內在濱海新區展開。2008年4月，國務院又批准設立濱海新區綜合保稅區，作為目前內地優惠政策最多、功能齊全的特殊功能區之一，其綜合保稅區與之前獲批的東港保稅港區，將推動天津成為北方國際貿易中心。



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

天津 — 竣工時間表			平方米
2010 財政年度	天津新春花園四期	住宅 · 停車場	36,810
合計			36,810

業務回顧

天津

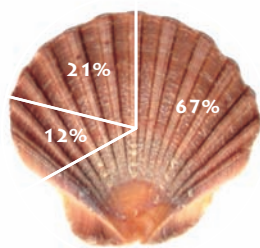


天津新世界花園

天津積極發展軌道交通，目前地鐵一號線已建成通車，二號、三號及九號線正在建設之中，預計到2010年，累計實現軌道交通總里程將達到130公里。同時，北京、天津兩大城市之間聯繫日益緊密。最高時速達到每小時350公里的京津高速鐵路在北京奧運前開始運營，往返兩地的通勤時間縮短至30分鐘。京津之間第二條高速公路於2008年7月貫通，公路行車時間縮短至90分鐘。

天津作出售之發展項目

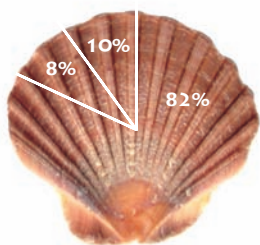
總樓面面積295,866 平方米



住宅 67%
商業 12%
停車場 21%

天津已落成之投資物業

總樓面面積117,659 平方米



商業 82%
寫字樓 8%
停車場 10%

集團位於天津和平區的南市項目之拆遷工作進展順利，該項目將規劃興建高層豪華社區式住宅，以滿足天津中產階層對市中心住宅的持續需求。

天津新春花苑四期的規劃已接近完成並即將進入施工前期準備。該項目周邊生活配套設施完備，是天津紅橋區成熟的住宅區域。

物業組合

本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為295,866平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積36,810平方米。

投資物業

兩個已落成之投資物業，總樓面面積為117,659平方米。



天津新春花苑三期

濟南



濟南陽光花園二期

摘要

位置：山東省

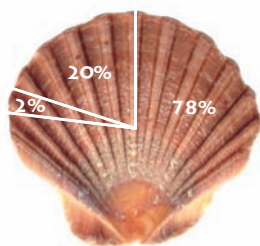
面積：8,154平方公里

18

以舉辦2009年第11屆全運會為契機，濟南投入鉅資積極推進城市建設。全運會主體育場奧體中心將於2008年底完工。與此同時，主要交通發展項目也在建設之中。快速公交一號線已建成通車，在2009年全運會開幕之前，濟南市計劃建成五條線路，形成「兩橫三縱」的快速公交網絡體系。

濟南作出售之發展項目

總樓面面積222,179 平方米



住宅 78%
商業 20%
停車場 2%

京滬高速鐵路工程展開，落成後濟南到北京和上海的時間大為縮短，分別只有1.5小時和3.5小時。京滬高鐵濟南西客站選址在西部臘山區域，將帶動槐蔭區等西部市區的發展。

電子信息產業是濟南大力發展的支柱產業之一。總建築面積近27萬平方米的產業園於2008年竣工，將成為內地產量最大的服務器生產基地。

本集團位於槐蔭區的濟南陽光花園二期，自2007年6月開售以來，以其完善的規劃、多樣的產品類型、完備的配套等優勢深受大眾所歡迎。二期總計提供約900套住宅單位，目前銷售已逾六成。

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為222,179平方米。年內已落成可售總樓面面積159,337平方米。預期將於2010 財政年度建成總樓面面積44,300平方米。

濟南 — 竣工時間表			平方米
2008 財政年度	濟南陽光花園二期	住宅	159,337
	合計		159,337
2010 財政年度	濟南陽光花園三期	住宅、商業、停車場	44,300
	合計		44,300

濟南已落成之投資物業

總樓面面積619 平方米



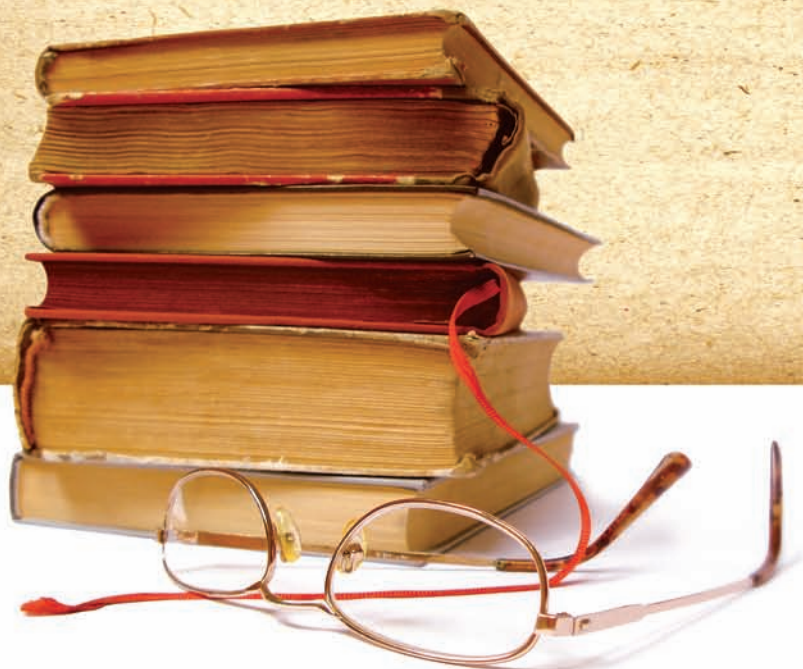
商業 100%



濟南陽光花園第二期

工作新生活

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





上海



上海香港新世界花園

摘要

位置：上海

面積：6,340平方公里

上海是長江三角洲的中心城市，長江三角洲的戰略定位是中國綜合實力最強的經濟中心。至2008年7月份，落戶上海的跨國公司地區總部已突破200家，上海已成為內地設立跨國公司地區總部最多的城市。2010年世博會在上海舉行，預料將吸引更多的國外遊客和投資者到訪。



- 輕軌
 - 地鐵
 - ||| 橋樑
 - |||| 隧道
- 13 上海香港新世界花園
 - 38 上海中山廣場
 - 47 上海九州商場
 - 48 上海香港新世界大廈
 - 49 上海華美達廣場
 - 54 上海巴黎春天大酒店

上海 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	上海九州商場	商業	2,442
	合計		2,442
2010財政年度	上海中山廣場	商業、寫字樓、停車場	142,074
	合計		142,074

業務回顧

上海



上海香港新世界大廈

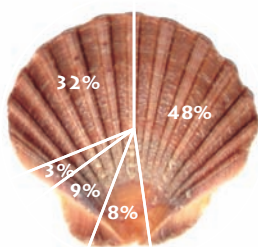
全長1,318公里的京滬高速鐵路已於2008年4月開始動工，終點站位於上海虹橋區，是世界上一次建成線路最長的高速鐵路。通車後兩地的旅程將由目前的10小時縮短至五小時。

上海香港新世界花園項目緊鄰世博園區，地理位置優越，目前工程進展順利。項目住宅部分由四幢七層疊加別墅，四幢20多層高層住宅和七幢30多層高層住宅組成，使沿世博園區及黃浦江一側城市空間錯落有致。於盧浦橋旁邊的36層高酒店辦公綜合樓，將受惠於世博園區營商的優勢。

上海中山廣場第三期亦在興建之中，此項目位於上海市長寧區，由兩幢16及21層高寫字樓所組成。

上海作出售之發展項目

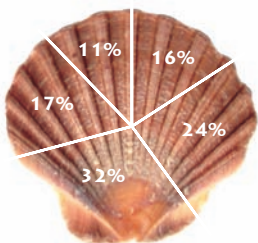
總樓面面積682,659 平方米



住宅 48%
商業 8%
寫字樓 9%
酒店 3%
停車場 32%

上海已落成之投資物業

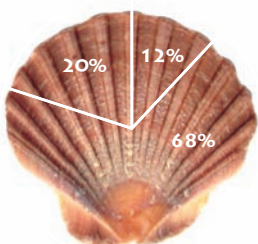
總樓面面積253,152 平方米



住宅 16%
商業 24%
寫字樓 32%
酒店 17%
停車場 11%

上海發展中之投資物業

總樓面面積142,074 平方米



商業 12%
寫字樓 68%
停車場 20%

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為682,659平方米。

投資物業

五個已落成之投資物業，總樓面面積為253,152平方米。

浦西寫字樓的緊缺已使該區域租金水平持續上漲，於回顧期內，淮海中路甲級寫字樓的租金上漲接近三成，租金水平創歷史新高。本集團的旗艦投資物業上海香港新世界大廈受惠於區域租金上漲及租約到期續租重新調整租金，租賃收入有可觀的增長。

為了迎合現今市場分眾及多元化的酒店服務需求，本集團通過新世界酒店管理有限公司引入歐洲貝爾特酒店(pentahotels)品牌到內地。貝爾特糅合了優質的服務和現代的設施，為旅客提供簡潔溫馨的住宿感受。第一間貝爾特酒店選址於集團的上海巴黎春天大酒店旁，已於2008年10月正式營業。



上海貝爾特酒店

大連



大連新世界大廈

摘要

位置：遼寧省

面積：12,574平方公里

大連是中國北方沿海重要的港口、旅遊及中心城市。於2007年，大連經濟增長強勁，國內生產總值首次超過人民幣3,000億元。

總投資達人民幣18.7億元的快軌三號線續建工程於今年七月落成通車，成為連接大連金州新區和主城區的快速交通主幹道，從金州區至大連火車站僅需40分鐘，大大縮短了金州與大連主城區的通勤時間。

大連作出售 之發展項目

總樓面面積 106,589 平方米



住宅 100%

國家最新批准之《大連港總體規劃》，規定了大連港以黃海區域大窯灣核心港區和渤海區域長興島臨港工業區為兩大發展重點，目標成為黃、渤海兩岸大型港口及國家綜合運輸體系的重要樞紐。

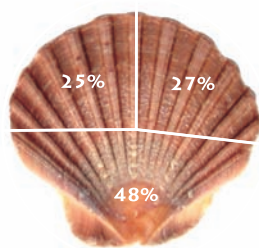
大連 — 竣工時間表			平方米
2009 財政年度	大連新世界大廈	住宅、商業、酒店、停車場	128,631
	合計		128,631

業務回顧

大連

大連發展中之投資物業

總樓面面積104,076 平方米



商業 27%
酒店 48%
停車場 25%

集團於大連市中心商業核心地段中山路正在興建大連新世界大廈，此項目包括兩幢座落於五層購物商業群樓上的酒店及公寓，其中東塔樓達到56層，建成後將成為中山路上的城市新商業地標。

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為106,589平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積128,631平方米。

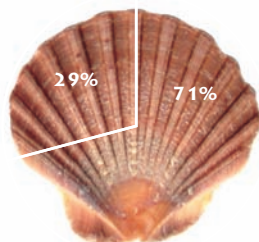
投資物業

一個已落成之投資物業，總樓面面積為69,196平方米。

大連新世界大廈酒店大樓及裙樓商場工程進展順利，酒店部分計劃於2009年上半年開業，商場的招租取得十分良好的進展。

大連已落成之投資物業

總樓面面積69,196 平方米



商業 71%
停車場 29%



大連新世界大廈商場

瀋陽



瀋陽新世界花園及新世界國際會議展覽中心

摘要

位置：遼寧省

面積：13,000平方公里

瀋陽是東北地區最大的中心城市，是內地重要的裝備製造業基地之一。面對振興東北老工業基地的戰略機遇，瀋陽致力發展新興工業，包括大力發展汽車、裝備製造和電子信息產業。龍頭企業華晨汽車、瀋陽機床、北方重工已躋身「世界機械500強」，寶馬公司在內地第二工廠選址再次青睞瀋陽，位於瀋陽大東區的新廠區預計年內開工生產寶馬I系列轎車。國家批准瀋陽建設民用航空國家高技術產業基地，計劃至2012年建成民用航空產業基地，準備承接波音和空客的訂單。

業務回顧

瀋陽



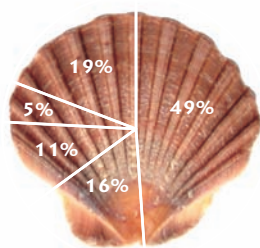
瀋陽 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	瀋陽新世界花園一期D	住宅、商業、停車場	171,646
	合計		171,646
2010財政年度	瀋陽新世界花園二期A	住宅、停車場	243,310
	合計		243,310



瀋陽新世界花園一期灣景華庭

瀋陽作出售之發展項目

總樓面面積 4,060,891 平方米



住宅 49%
商業 16%
寫字樓 11%
酒店 5%
停車場 19%

瀋陽市大力發展軌道交通。於2008年，瀋陽修改原有之地鐵規劃，規劃線路由183公里增加到400公里，全力構建網絡化的地鐵線路。

瀋陽新世界花園二期工程於2008年中正式啟動，總建築面積達到約73萬平方米，分三個組團開發，當中包括高層住宅公寓、寫字樓、臨街商鋪、會所及學校等配套設施，預計第一個組團將於2010年竣工。

瀋陽新世界酒店二期項目於2008年9月動工興建，項目位於和平區南京街，所在的太原街商業區是市中心最繁華的黃金商務及購物地段。瀋陽新世界酒店二期為一座40層高的酒店服務式公寓大樓，底下四層商場將用於擴充旁邊的新世界百貨，並將成為太原街商圈的商務及購物之首選地。

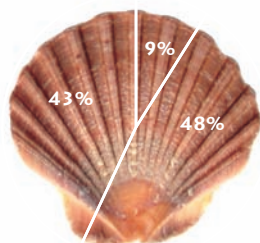
瀋陽新世界國際會議展覽中心基礎工程進展順利，落成後將成為和平區未來中央商業區「金廊」的地標建築。

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4,060,891平方米。年內已落成可售總樓面面積143,508平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積243,310平方米。

瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積 65,101 平方米



商業 9%
酒店 48%
停車場 43%

投資物業

瀋陽新世界酒店在回顧期內之入住率陸續上升，酒店在新世界酒店管理有限公司的管理下無論業務及服務均獲得強化。



瀋陽新世界國際會議展覽中心

鞍山



鞍山新世界花園

摘要

位置：遼寧省

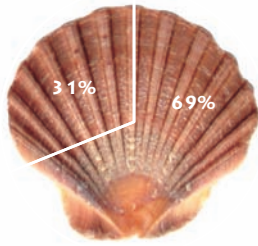
面積：9,252平方公里

鞍山地處環渤海經濟區腹地，是瀋大黃金經濟帶的重要支點、遼寧中部城市群與遼東半島開放區的重要連接帶。2007年，鞍山的國內生產總值為人民幣1,350億元，在全國百強城市中排名第34位。

鞍山是中國最大的鋼鐵工業基地，龍頭企業鞍鋼是全國第二大鋼鐵公司。鞍鋼預期在2010年打入世界500強，成為最具國際競爭力的跨國鋼鐵集團。

鞍山作出售 之發展項目

總樓面面積814,408 平方米



住宅 69%
停車場 31%

鞍山千山區高新技術產業開發區，是鞍山市政府極力打造的新經濟增長極。高新區經濟發展強勁，主要經濟指標連續三年保持35%以上增長，在全國53個國家級高新區中排名躍升至第33位。

本集團於2007年10月成功取得遼寧省鞍山市千山區高新技術產業開發區新地塊，發展鞍山新世界花園。項目總體設計規劃以高層住宅為主，致力於打造成為一個高尚花園式社區。一期由九幢高層組成，共約1,455多套住宅單位，已於2008年9月舉行奠基，工程預計於2010年底竣工。

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為814,408平方米。



鞍山新世界花園

文娛新生活

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





武漢



武漢新世界中心

摘要

位置：湖北省

面積：8,494平方公里

36

國家批准武漢城市群為「兩型社會－資源節約及環境友好」綜合配套改革試驗區，是落實中央政府「中部崛起」戰略的重要措施。作為城市圈的核心城市，武漢以此作為加快發展之契機。2007年武漢國內生產總值首次突破人民幣3,000億元。重點基建項目亦取得重大成果，武漢天河機場二號航站樓建成投入使用，令天河機場成為排名北京、上海、廣州之後的中國內地第四大航空樞紐。



- 火車站
- 橋樑
- 堤岸
- 14 武漢夢湖香郡
- 15 武漢常青花園
- 16 武漢新華家園
- 17 武漢新世界中心
- 50 武漢新世界國貿大廈
- 55 武漢新世界酒店

武漢 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	武漢常青花園六期	住宅、商業	194,818
	武漢新華家園四期	住宅、商業、停車場	62,989
	武漢新世界中心	酒店	38,058
	合計		295,865
2009財政年度	武漢常青花園七期	住宅、商業、停車場	168,545
	武漢夢湖香郡三期	住宅	15,660
	武漢新華家園四期	住宅、停車場	61,233
	武漢新世界中心配套項目	商業	11,049
合計		256,487	
2010財政年度	武漢常青花園七期	住宅	214,803
	武漢夢湖香郡	住宅	59,340
	武漢新世界中心配套項目	停車場	8,779
合計		282,922	

有「中國光谷」之稱的武漢東湖高新技術開發區，是武漢經濟增長的發動機。2007年園區企業總收入創下歷史新高，為人民幣1,300億元。在剛剛出臺的產業發展戰略報告，確立了武漢光谷成為全球光電子中心的目標，規定了以光電子信息產業為龍頭，清潔技術、生物技術、現代裝備製造、研發與信息服務產業為重要支撐的「1+4」產業結構。

業務回顧

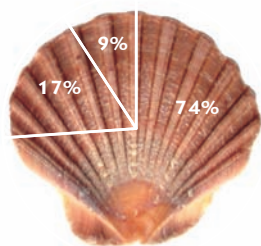
武漢



武漢新世界國貿大廈

武漢作出售之發展項目

總樓面面積2,149,910 平方米



住宅 74%
商業 17%
停車場 9%

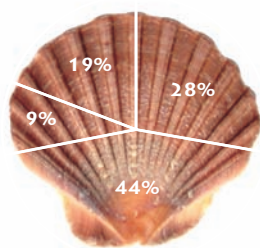
武漢大力發展跨江交通，促進三鎮一體化發展。二七長江大橋開工建設，為武漢跨越長江的第七座橋樑。武漢長江隧道貫通，計劃於2008年底通車。跨江的地鐵二號線進展順利，一期預計2010年建成。

經過十多年的發展，武漢常青花園以其完善的教育、文化、商業等配套贏得了武漢市民長期持續的關注和追捧。本集團於回顧期內先於2007年8月推出了新築組團399套住宅並全部售罄，又於2008年5月推出駿嶺組團181套住宅並於發售當天售逾六成。為迎合強勁的市場需求，常青花園於2008年9月推出臨近地鐵二號線首站的新幹線組團，包括11幢住宅共700多個單位。

本集團在武漢投資開發之另一個以住宅為主的項目新華家園，於2008年9月推出其最後第四期蝶苑。新華家園交通便利，配套完善，擁有20,000平方米中心花園，樓間距達到130米，為業主提供優質的居住之所。

武漢已落成 之投資物業

總樓面面積428,797 平方米



商業 28%
寫字樓 44%
酒店 9%
停車場 19%



武漢常青花園

物業組合

本集團現有四個主要物業發展項目，總樓面面積為2,149,910平方米。年內已落成可售總樓面面積250,504平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積256,487平方米及2010財政年度建成總樓面面積282,922平方米。

投資物業

五個已落成之投資物業，總樓面面積為428,797平方米。於回顧期內，武漢新世界中心寫字樓大樓已出租約七成，商場則全部租出。

位於武漢新世界中心內的五星級酒店—武漢新世界酒店已於2008年4月正式開業，並由新世界酒店管理有限公司管理。酒店樓高27層，擁有327間裝飾高雅的寬敞客房和套房，為賓客提供高水準的服務。

武漢新世界國貿大廈為武漢金融街上唯一一幢出租甲級寫字樓，新世界國貿大廈於回顧期內保持著平均95%的出租率。



武漢新世界酒店

長沙



長沙新城新世界

摘要

位置：湖南省

面積：11,800平方公里

2007年底，國家批准長株潭城市群為「兩型社會—資源節約及環境友好」綜合配套改革試驗區。以此為契機，長沙提出將河西地區建設成為「兩型社會」綜合配套改革試驗區的示範區，位於河西的岳麓區迎來了新的發展機遇。2008年6月，原本屬於望城縣的三個鎮正式劃歸岳麓區管轄，岳麓區成為長沙面積最大、人口最多的行政區。



鐵路
 19 長沙新城新世界

長沙 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	長沙新城新世界一期	住宅	80,685
	合計		80,685
2009財政年度	長沙新城新世界一期	住宅、商業、停車場	220,966
	合計		220,966

業務回顧

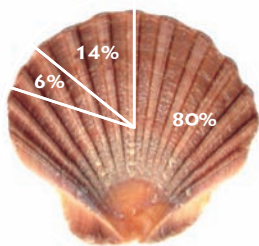
長沙



長沙新城新世界一期

長沙作出售 之發展項目

總樓面面積 1,211,342 平方米



住宅 80%
商業 6%
停車場 14%

長沙作為長株潭城市群的龍頭，積極推進長株潭一體化，長株潭城際鐵路已列入國家建設計劃，預計2009年開工建設。

總投資近千億元的武廣鐵路客運專線帶動長沙加快融入珠江三角洲。這條中國最長的客運專線高速鐵路計劃將於2009年建成，屆時長沙到廣州只需要兩小時。

長沙新城新世界位於長沙市雨花區，由高層住宅群及大型購物娛樂中心組成。項目建成後將會是一個環境優美、高品質的國際化社區。項目一期自2007年10月推出市場，一直受到長沙市民的熱切關注，所推出的900套高層住宅已銷售過半。新世界百貨計劃於項目之內開設新店，將進一步完善社區生活配套及提升生活品質。

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為1,211,342平方米。年內已落成可售總樓面面積80,685平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積220,966平方米。

貴陽



貴陽金陽新世界

摘要

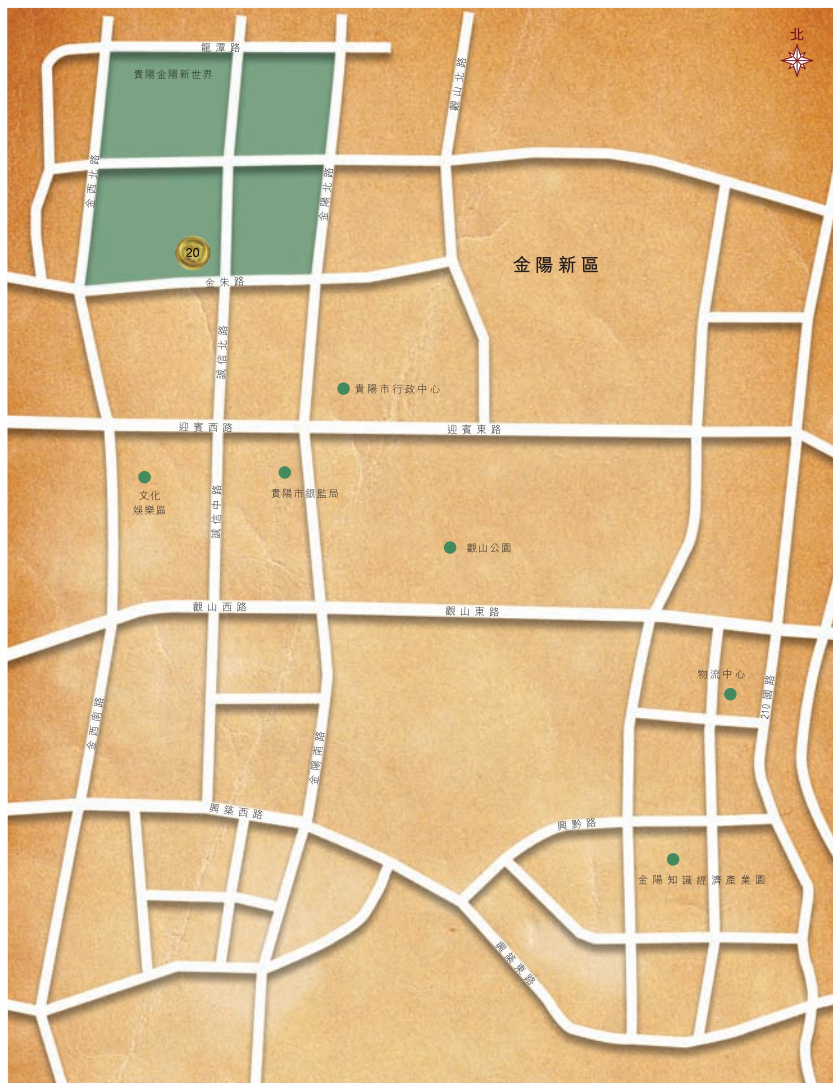
位置：貴州省

面積：8,034平方公里

貴陽是貴州省的省會，是全省的經濟、政治和文化中心。伴隨著城市基礎設施的逐步改善，貴陽正處於大幅度的經濟發展。2007年貴陽實現國內生產總值為人民幣696億元，同比增長15.8%，是1984年以來增幅最大的一年。

業務回顧

貴陽



20 貴陽金陽新世界

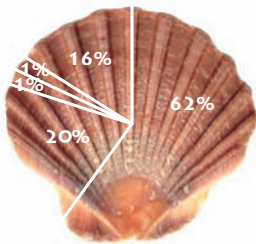
貴陽 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、停車場	81,402
	合計		81,402
2009財政年度	貴陽金陽新世界一期A	住宅	50,855
	合計		50,855
2010財政年度	貴陽金陽新世界一期B	住宅、商業、停車場	302,580
	合計		302,580



貴陽金陽新世界一期

貴陽作出售之發展項目

總樓面面積4,489,879 平方米



住宅 62%
 商業 20%
 寫字樓 1%
 酒店 1%
 停車場 16%

金陽新區是貴陽市政府竭力建設的新城區，重點引入半導體、集成電路、電子元器件等高新技術企業。新區17平方公里基礎設施已全面完成，新城雛形已初步呈現，人口聚集近70,000人，新區、老城區雙中心格局初步形成。

位於貴陽市新城市中心一金陽新區內的金陽新世界，是本集團投資貴陽的首個大型生活社區，總建築面積超逾400萬平方米，規劃居住人口逾70,000人。於回顧期內，貴陽金陽新世界一期先後推出水臨境和山臨境兩個組團，共計1,500多套住宅單位，目前銷售接近七成。

物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為4,489,879平方米。年內已落成可售總樓面面積81,402平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積50,855平方米及2010財政年度建成總樓面面積302,580平方米。

成都



成都河畔新世界

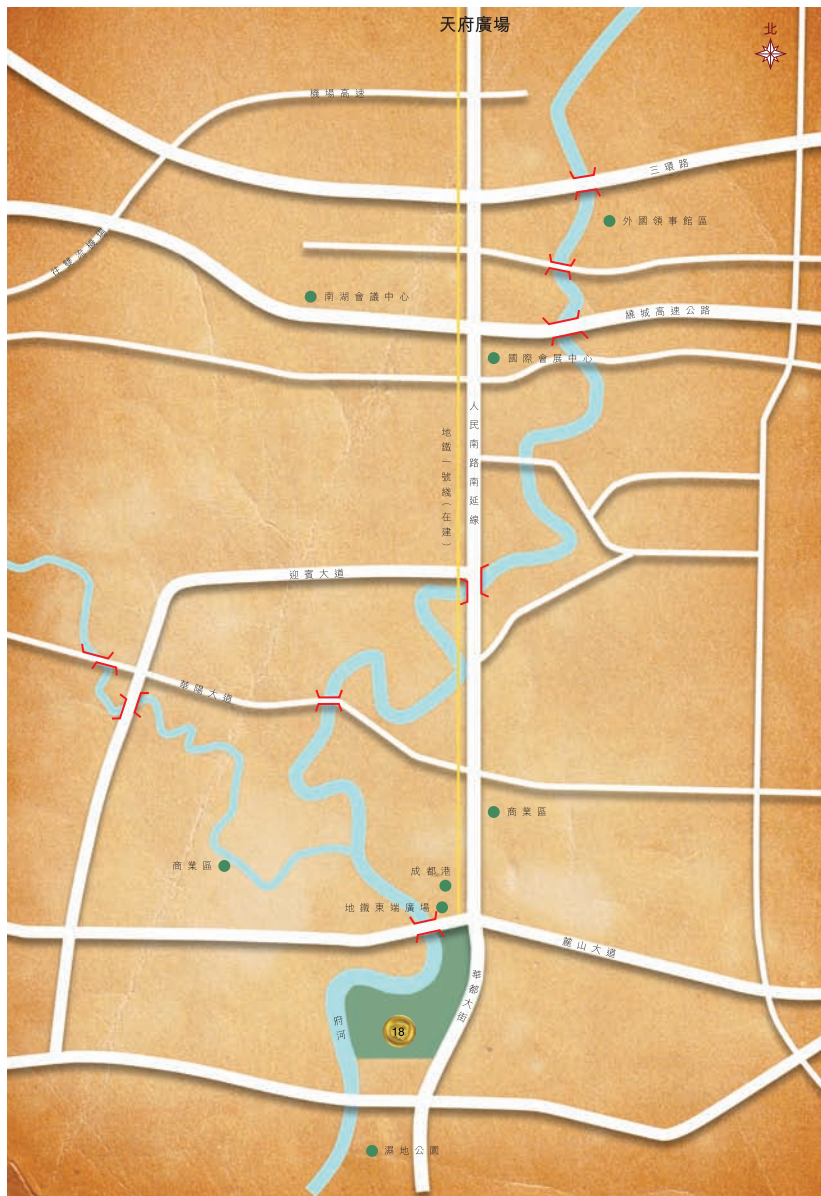
摘要




位置：四川省

面積：12,390平方公里

46

2007年6月，國家批准成都和重慶設立全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區，是落實國家「西部大開發」戰略的重要舉措。成渝經濟區加速發展，有望成為長江三角洲、珠江三角洲、環渤海經濟圈三大經濟區外，中國內地第四個重要經濟區。



-  地鐵伸延線(在建中)
-  橋樑
-  成都河畔新世界

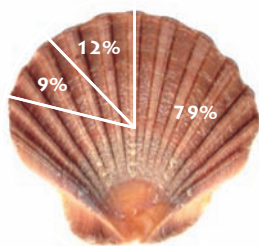
成都 — 竣工時間表			平方米
2009財政年度	成都河畔新世界一期	住宅	92,080
合計			92,080

業務回顧

成都

成都作出售 之發展項目

總樓面面積3,405,275 平方米



住宅 79%
商業 9%
停車場 12%

成渝經濟區包括四川成都等14個地級市，以及重慶市一小時經濟圈的23個區縣。國家啟動成渝經濟區規劃，是繼長三角、京津冀之後，第三個納入國家總體戰略的跨省經濟合作規劃。兩市將在基礎設施共建、一體化市場、產業政策共享等方面加強合作。

成都是中國西南部重要的交通樞紐，是國家確定的全國六大樞紐型客運中心之一。2007年10月，佔地200萬平方米、總投資人民幣20億元的成都鐵路集裝箱中心站開工建設。建成後，以中心站為核心的成都物流園區將成為西部最大的內陸港。



成都河畔新世界一期別墅

本集團於成都發展的首個大型社區式房地產項目—河畔新世界位於成都市國際南城新區，擁有優越的地理位置和自然河岸線的絕妙景觀。總建築面積超逾300萬平方米的河畔新世界包括別墅、洋房、高層公寓等多種住宅類型，無論是設計、質量以至完善配套，勢將成為成都國際南城的指標性社區。

河畔新世界於2008年4月首度推出市場，獲得了良好的市場反響，推出的首批住宅單位，包括五套半獨立式沿河別墅及102套高層河景公寓。

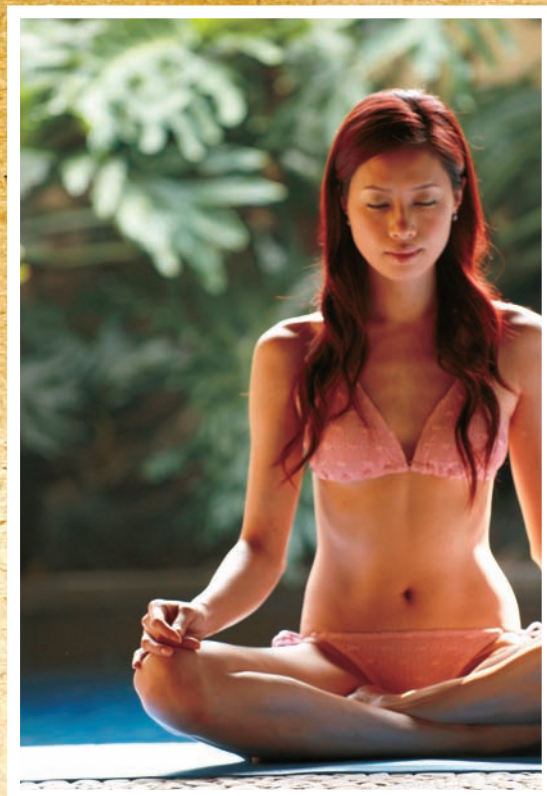
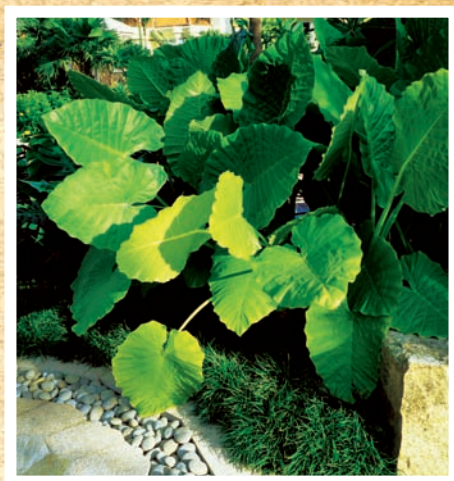
物業組合

本集團現有一個主要物業發展項目，總樓面面積為3,405,275平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積92,080平方米。

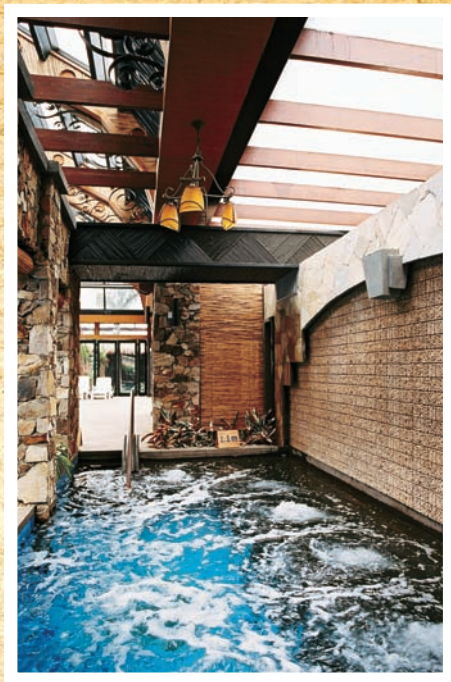


成都河畔新世界

休閒新生活



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



廣州



廣州嶺南新世界

摘要

位置：廣東省

面積：7,434平方公里

以2010年舉辦亞運會為契機，廣州全面進行城市改造和完善基建。連接機場與市區的地鐵正在加緊建設，預計2010年亞運會之前建成，屆時從新白雲機場至市區火車東站只需30分鐘。多條市區的地鐵線路亦在建設之中，2010年廣州的地鐵通車里程將超過200公里。



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

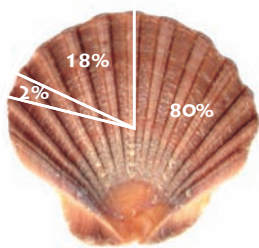
廣州 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	廣州嶺南新世界二期D	住宅、商業、停車場	89,677
	廣州新塘新世界花園四期	商業	10,930
合計			100,607
2009財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅、停車場	15,265
	廣州逸彩庭園三期	住宅、商業、停車場	33,761
	廣州新塘新世界花園四期及五期	住宅、商業、停車場	89,328
	廣州嶺南新世界二期D3	住宅、停車場	136,971
	廣州嶺南新世界二期E1	住宅	14,450
合計			289,775
2010財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅、商業、停車場	130,406
	廣州凱旋新世界二期A	住宅、商業、停車場	137,061
	廣州新塘新世界花園五期	住宅、商業	48,397
	廣州嶺南新世界二期E1	住宅、商業、停車場	96,679
合計			412,543

業務回顧

廣州

廣州作出售之發展項目

總樓面面積3,292,299 平方米



住宅 80%
商業 2%
停車場 18%

白雲新城是繼珠江新城後，廣州市政府投入建設最多的區域。今年四月，白雲新城的規劃方案確定，成為今年廣州四大重點建設區域中率先啟動的地區。白雲新城將建設為廣州的副中心和白雲區的中央商務區。

廣州確立了以服務業為主體的產業結構調整方向，目標以服務型經濟作為城市經濟的新支柱，大力發展物流、金融、展貿、信息產業等現代服務業。總投資額達145億元的現代化展貿市場園區已選址番禺區，建成後將成為全國最大、最具影響力的綜合型專業批發市場物流園區。微軟、英特爾、IBM三大世界科技業巨頭相繼在廣州科學城落戶，將帶動廣州軟件產業提升到新的發展水平，於2007年，廣州全市高新技術產品產值達人民幣2,963億元，佔工業總產值的比重超過30%。

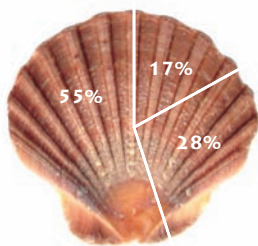
隨著天河區珠江新城內的各項重要公共及商業建築，例如廣州西塔、廣東省博物館、廣州電視觀光塔以及多間星級酒店的興建及落成，珠江新城的商業氣氛日趨成熟。本集團於區內發展的高尚住宅項目廣州凱旋新世界二期的基礎工程已順利展開。



廣州新塘新世界花園第五期萬象新都

廣州已落成之投資物業

總樓面面積302,138 平方米



住宅 17%
商業 28%
停車場 55%

集團在天河區另一個高尚社區東方新世界花園二期，48套低層複式住宅單位已接近售罄。集團於2008年10月推出東方新世界花園二期高層住宅公寓作首次預售，市場反應良好。

集團於白雲區的嶺南新世界花園，經過多年建設已建成57萬平方米的住宅及商業配套設施。廣州地鐵二號線北延段已開始興建，規劃中的車站鄰近嶺南新世界花園，將會為眾多的住戶帶來出行的便利。項目於回顧期內先後推出二期D倚灣園及二期E優悅園接近2,000套住宅單位，已預售接近八成，成為集團在廣州地區的主要銷售收入來源。

新塘鎮是廣州東部最具活力的衛星城，是落實廣州「東進」城市發展策略之要地。本集團投資開發的新塘新世界花園於回顧期內陸續推出預售第五期萬象新都共500多套小高層公寓，標誌著新塘新世界花園的建築形態，已由過去的低層住宅轉變為更具都市風貌的高層建築。



廣州東方新世界花園二期

物業組合

本集團現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為3,292,299平方米。年內已落成可售總樓面面積64,869平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積289,775平方米及2010財政年度建成總樓面面積412,543平方米。

投資物業

現有六個已落成投資物業項目，總樓面面積為302,138平方米。

珠江三角洲



肇慶新世界花園

摘要

位置：廣東省

面積：28,919平方公里

作為中國經濟最具活力的區域之一，珠江三角洲地區正值產業升級和推進區域一體化的進程，從勞動密集型的低端製造業，走向先進製造業、現代服務業和價值鏈高端產業，努力發展成為以電子信息業、裝備製造、汽車製造、石油和化工等先導性高新技術產業帶和先進製造業基地。



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

珠江三角洲 — 竣工時間表			平方米
2008財政年度	珠海海濱花園三期	住宅、商業	83,165
	合計		83,165
2009財政年度	肇慶新世界花園二期	住宅、停車場	64,390
	合計		64,390
2010財政年度	順德新世界中心第三期	住宅	51,000
	惠州長湖苑二期B	住宅、商業、停車場	72,262
	合計		123,262



惠陽棕櫚島Resort

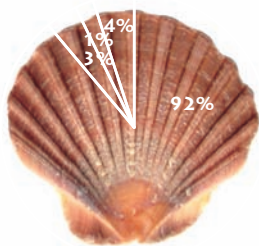
政府努力推動珠江三角洲地區軌道交通同城化發展，規劃「三環八射」的線網佈局，線網總長度接近2,000公里，比原珠三角城際軌道交通線網規模增加將近2.5倍。建成後，以廣州、深圳、珠海為中心，九個城市可於一小時內互相通達，並連通港澳兩地的軌道交通網，形成大珠三角「一小時生活圈」。

業務回顧

珠江三角洲

珠江三角洲作出售之發展項目

總樓面面積 1,983,530 平方米



住宅 92%
商業 3%
酒店 1%
停車場 4%

於回顧期內，珠海新世界海濱花園三期的812套住宅單位全部售出。

肇慶新世界花園於2008年初推出全新二期雅湖苑，大部分住宅單位均能享有湖景。首批的60套住宅單位於公開發售後不久便預售超過七成。

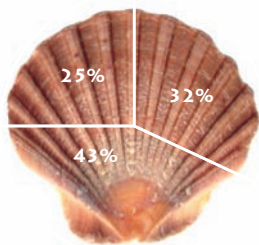
本集團於惠州市發展的長湖苑，正籌劃於2008年底推出全新二期B水岸，新一期由八幢小高層住宅所組成，並可俯瞰寬闊河景。

物業組合

本集團現有八個主要物業發展項目，總樓面面積為1,983,530平方米。年內已落成可售總樓面面積83,165平方米。預期將於2009財政年度建成總樓面面積64,390平方米及2010財政年度建成總樓面面積123,262平方米。

珠江三角洲已落成之投資物業

總樓面面積83,943 平方米



商業 25%
酒店 43%
停車場 25%

投資物業

四個已落成之投資物業項目，總樓面面積為83,943平方米。



惠州長湖苑二期

海口



海口美麗沙項目

摘要

位置：海南省

面積：2,304平方公里

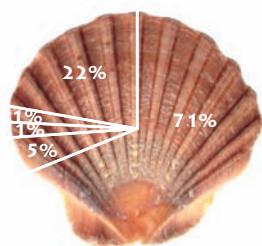
海南是中國改革開放的先行者，這個全國最大的經濟特區，正爭取國家支持設立海南「自由貿易區」，藉以發揮海南在新一輪開放中的特色和創新作用，提升中國與亞洲國家的合作水平和互動能力。

業務回顧

海口

海口作出售 之發展項目

總樓面面積2,575,043 平方米



住宅 71%
商業 5%
寫字樓 1%
酒店 1%
停車場 22%

海口是海南省省會，人口超過百萬的中心城市，去年國內生產總值達到人民幣396億元，佔全省的32%。按照建設「全國最精最美之省會城市」的總要求，海口以重大基礎設施建設為突破口，促進城市功能的完善。海口繞城高速公路建成通車，實現了海南省環島高速公路的完整閉合，並將成為海口交通主樞紐，實現該地區公路、鐵路、港口、機場四種運輸方式的有效中轉。

海南省的重點建設以海口為中心的瓊北一小時經濟圈。其範圍東起文昌、南達瓊海、西至洋浦，經濟總量、人口、產業均約佔全省的三分之二，在海南省扮演著重要角色。

本集團位於海口核心濱海區的美麗沙項目，填海工程進展順利，項目將建設成集休閒度假、旅遊娛樂、商務居住為一體的國際化濱海新城。

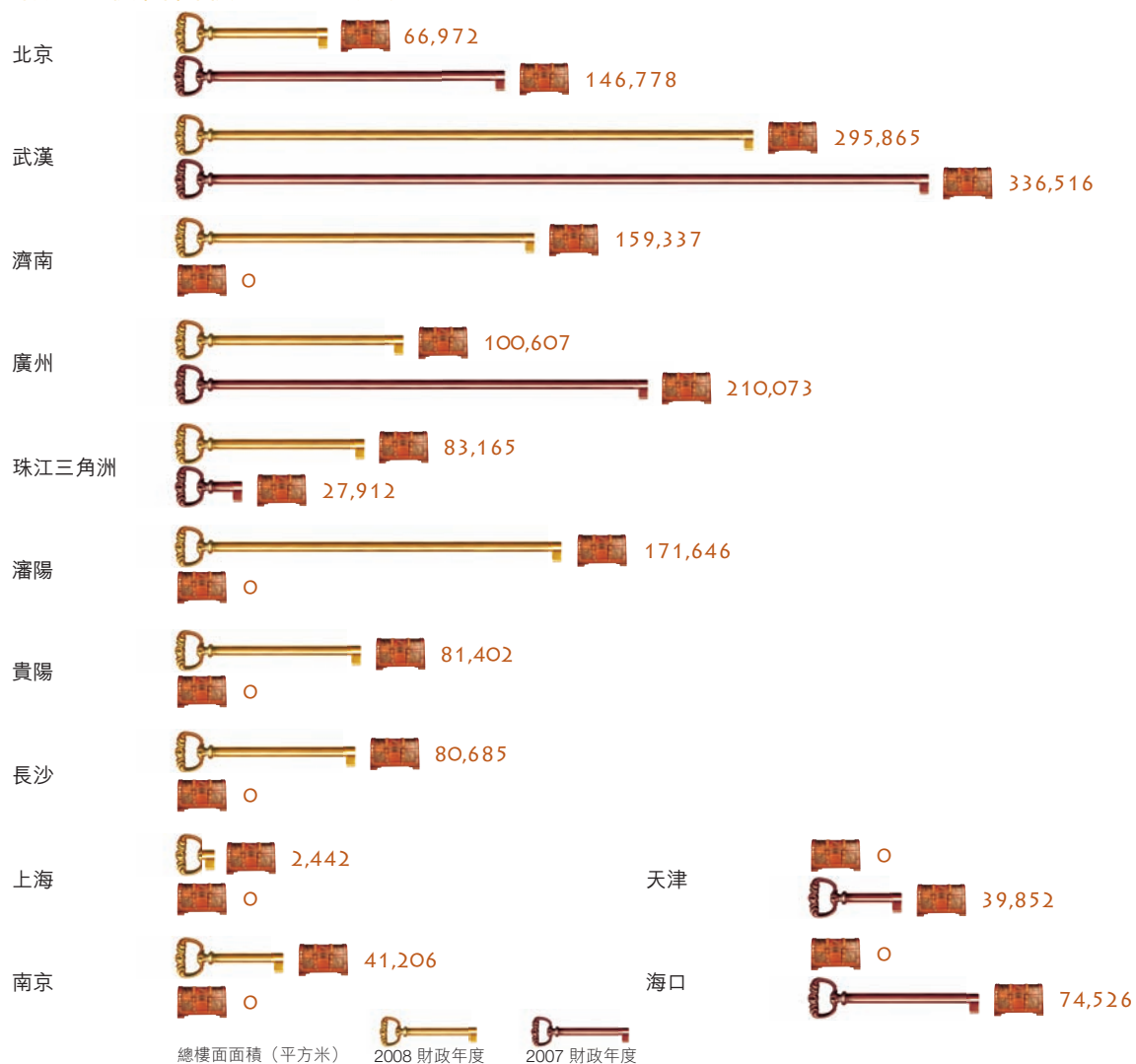
海口新世界花園二期共574套住宅單位，於回顧期內已售逾九成。

物業組合

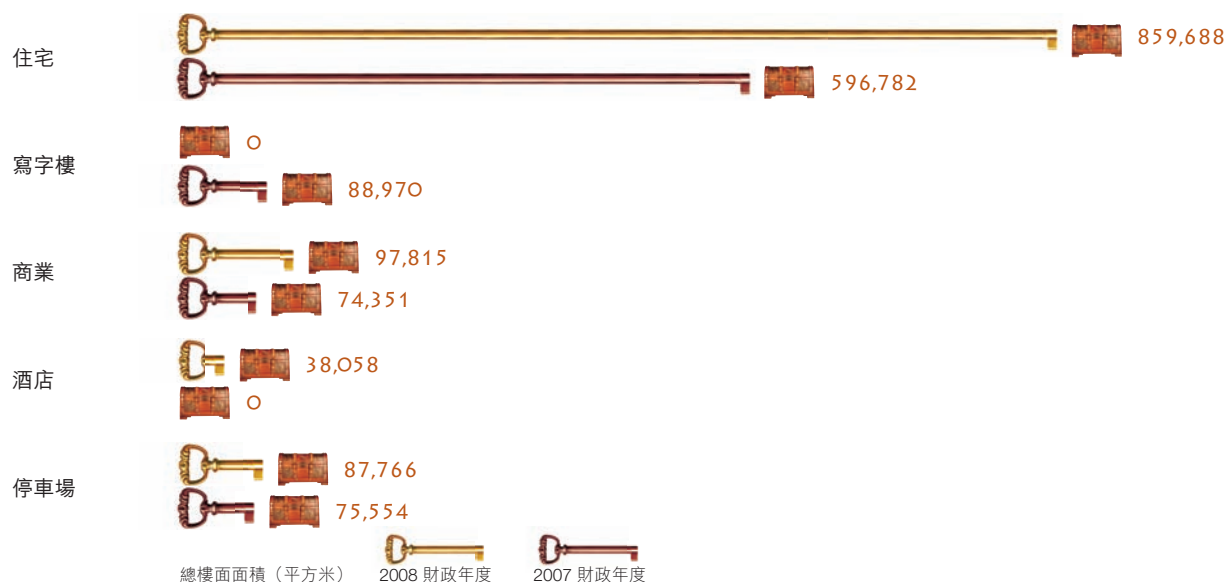
本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為2,575,043平方米。

管理層討論與分析

落成總樓面面積 (以地區劃分)



落成總樓面面積 (以用途劃分)



管理層討論與分析

2008財政年度業績回顧

於2008財政年度，本集團錄得溢利20.20億港元，較2007財政年度上升70%。年內溢利顯著增加，是由於本集團兩項主要業務，包括物業銷售及租賃業務之業績均有所改善。除撥備及融資成本前應佔經營溢利為17.61億港元，較2007財政年度增加逾45%。截至2008年6月30日止年度，本集團已落成物業總樓面面積為1,045,269平方米，較2007財政年度上升25%。除樓面面積共44,000平方米的成都河畔新世界一期，因受2008年5月發生大地震影響而延誤外，所有項目均如期落成。

應佔經營溢利分析

	2008 財政年度 千港元	2007 財政年度 千港元
物業銷售	1,388,777	866,014
租賃業務	431,529	345,531
酒店經營	(22,713)	13,929
物業管理服務	(3,027)	(6,191)
其他	(33,514)	(4,743)
除撥備及融資成本前 應佔經營溢利	1,761,052	1,214,540
撥備	(54,000)	(639)
投資物業公平值變動， 扣除遞延稅項	406,074	446,030
土地增值稅	(469,091)	(238,462)
最終控股公司之 稅務賠償保證	369,620	188,424
財務資產公平值變動	6,313	—
所收購淨資產值之公平值 超逾收購成本之差額	14,217	3,880
出售附屬公司的收益	183,048	—
商譽減值	(2,941)	(37,682)
融資成本—項目貸款	(456,184)	(342,804)
應佔經營溢利	1,758,108	1,233,287
融資成本—企業貸款	(119,316)	(126,649)
企業行政支出	(158,703)	(125,404)
未分派溢利的遞延稅項	(33,427)	—
匯兌收益淨額	515,013	161,239
銀行及其他利息收入	58,260	48,971
本公司權益持有人應佔溢利	2,019,935	1,191,444

物業銷售

於2008財政年度，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加至13.89億港元，較上個財政年度上升60%。物業銷售量上升35%，同時保持整體邊際利潤穩定，令物業銷售業務之應佔經營溢利錄得顯著增加。截至2008年6月30日止年度，物業銷售總樓面面積為884,216平方米，較去年同期上升35%，為本集團帶來逾人民幣62億元的銷售總額，較去年同期上升逾19%。於2008財政年度，項目平均邊際利潤達到33%，銷售均價達到每平方米人民幣7,016元。於2008年6月30日，本集團已落成可供出售物業的存貨總樓面面積共達到389,814平方米。

於2008財政年度，本集團於北京、濟南、瀋陽、武漢、長沙、廣州、貴陽及珠海落成11項物業發展項目，總樓面面積達到920,735平方米，較2007財政年度上升44%。

於2008財政年度落成 之物業發展項目	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C	50,443	70%
北京新康家園三期	R	6,822	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	159,337	100%
瀋陽新世界花園 一期D	R	143,508	90%
武漢常青花園六期B	R	144,206	60%
武漢常青花園七期	R, C	50,612	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,686	60%
長沙新城新世界一期	R, C	80,685	45%
廣州嶺南新世界 二期D2	R	64,869	60%
貴陽金陽新世界一期	R, P	81,402	50%
珠海新世界海濱花園 三期	R, C	83,165	100%
總計		920,735	

R：住宅
C：商業
P：停車場
H：酒店

租賃業務

於2008財政年度，租賃業務之應佔經營溢利為4.32億港元，較去年同期上升25%。本集團之投資物業組合增加124,534平方米，主要來自新落成的南京新世界中心商場、廣州新塘新世界花園商場、瀋陽新世界花園和廣州嶺南新世界商業面積及停車場。

受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，及寫字樓物業的出租率上升，再加上出租物業組合的增加，本集團租賃業務的應佔經營溢利錄得顯著上升。其中以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈的租賃改善情況尤其突出。

於2008財政年度，本集團於北京、瀋陽、南京、上海、武漢及廣州已落成八項投資物業項目，總樓面面積為124,534平方米。

於2008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
北京新怡家園二期	C, P	5,683	70%
北京新景家園二期	C	4,024	70%
瀋陽新世界花園 一期D	C, P	28,138	90%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
上海九州商場	C	2,442	75%
武漢新華家園四期	P	7,303	60%
廣州嶺南新世界 二期D2	C, P	24,808	60%
廣州新塘新世界花園 四期	C	10,930	63%
總計		124,534	

酒店經營

於2008財政年度，武漢新世界酒店正式落成，可提供327間客房。本集團目前擁有的酒店組合包括五間酒店，合計共2,117間客房。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
武漢新世界酒店	327
順德萬怡酒店	376
總計	2,117

於2008年財政年度，酒店經營之應佔經營溢利錄得2,270萬港元的虧損。酒店業務總體經營業績下降，主要由於北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修期間，令入住率及房租下降所致。武漢新世界酒店於2008年4月開業，營運仍未上軌道亦減低酒店業務的貢獻。

其他業務

於2008財政年度，本集團其他業務之應佔經營溢利錄得3,350萬港元的虧損。虧損擴大主要由於集團攤佔向前經理人購回於瀋陽新世界酒店及西安古都新世界大酒店的現有管理合約而產生的一次性支出所致。

管理層討論與分析

新世界酒店管理有限公司目前管理新世界集團旗下五間酒店，包括北京新世界酒店、上海巴黎春天大酒店、瀋陽新世界酒店、武漢新世界酒店及西安古都新世界大酒店，合計可提供2,359間客房。

於2009年財政年度，本集團計劃落成14個項目，總樓面面積為1,103,184平方米。

將於2009財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	R, C, H, P	128,631	100%
武漢新世界中心	C	11,049	100%
武漢夢湖香郡三期	R	15,660	70%
武漢常青花園七期	R, C, P	168,545	60%
武漢新華家園四期	R, P	61,233	60%
成都河畔新世界一期	R	92,080	30%
長沙新城新世界一期	R, C, P	220,966	45%
廣州東方新世界花園二期	R, P	15,265	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	33,761	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R, P	136,971	60%
廣州嶺南新世界二期E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R, C, P	89,328	63%
貴陽金陽新世界一期A	R	50,855	50%
肇慶新世界花園二期	R	64,390	40%
總計		1,103,184	

流動資金及資金來源

於2008年6月30日，本集團之現金及銀行存款達4,825,000,000港元(2007年6月30日：6,396,000,000港元)。現金及銀行存款減少主要由於按期支付近期新購入土地到期的土地出讓金。本集團之綜合債項淨額(借貸於扣除現金及銀行結餘後之總額)達9,855,000,000港元(2007年6月30日：4,869,000,000港元)，即資產負債比率為31.8%(2007年6月30日：17.7%)。資產負債比率按債項淨額除以總權益計算。

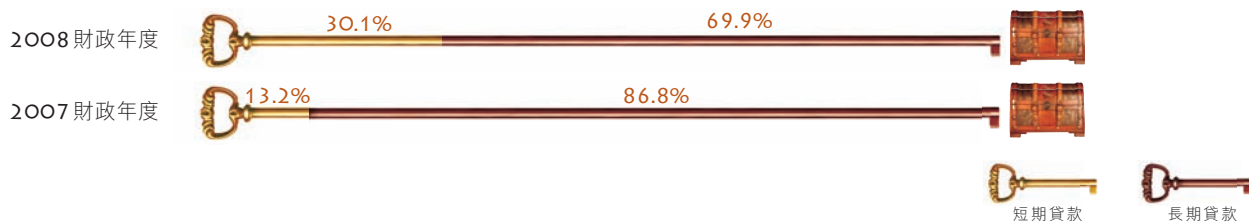
於2008年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借貸以及可換股債券負債合共為13,613,000,000港元(2007年6月30日：10,417,000,000港元)，當中16.7%以資產抵押之方式作抵押，83.3%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借貸以及可換股債券負債之到期日載列如下：

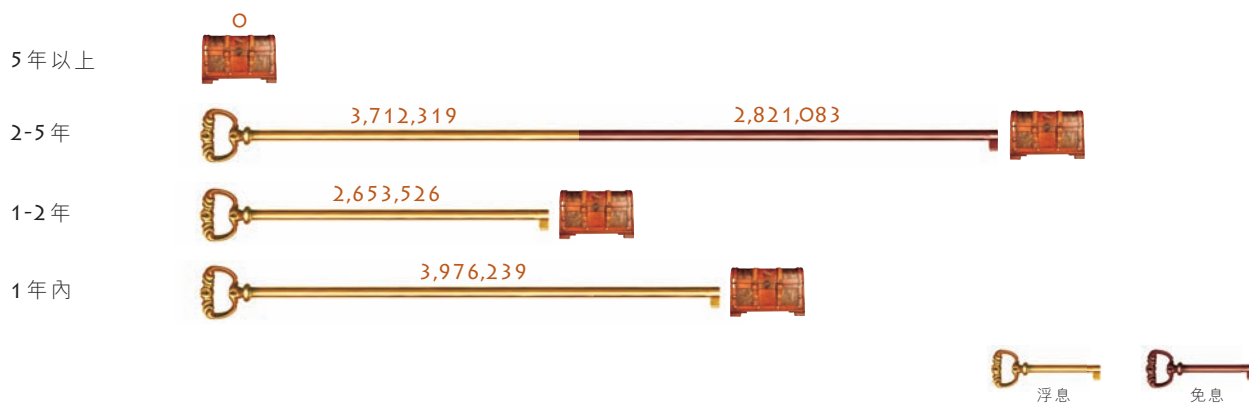
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
還款期：		
1年內	4,426	1,467
1年至2年	2,654	2,763
2年至5年	6,533	6,065
5年以上	—	122
	13,613	10,417

於2008年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,548,000,000港元(2007年6月30日：1,288,000,000港元)。

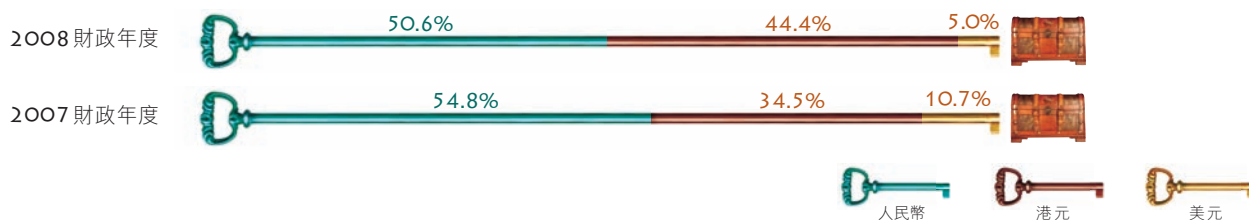
借貸來源



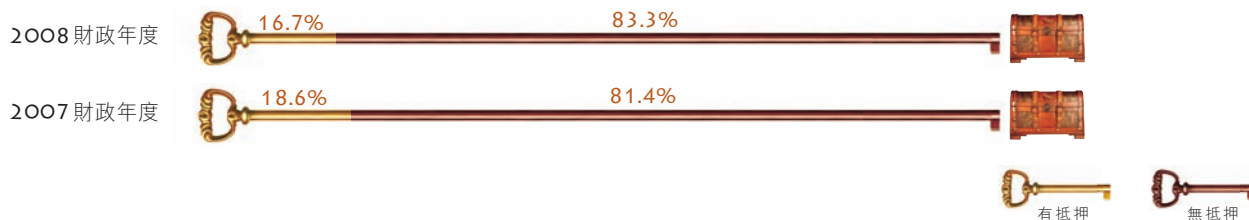
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



管理層討論與分析

資本開支承擔

本集團於2008年6月30日之資本開支承擔為173,711,000港元(2007年6月30日:149,591,000港元)，其中65,711,000港元(2007年6月30日:41,591,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2007年6月30日:108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年6月30日:無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

財務政策

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

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

或然負債

於2008年6月30日，本集團之或然負債約2,350,081,000港元(2007年6月30日:2,535,903,000港元)，乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債輕微回落，主要由於年內償還到期貸款所致，惟因人民幣升值導致於2008年6月30日以人民幣計值之銀行貸款結餘之港元等值增加而被部份抵銷。

於2008年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出995,605,000港元(2007年6月30日:398,402,000港元)之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2008年6月30日，本集團之物業、廠房及設備456,546,000港元(2007年6月30日:510,541,000港元)、投資物業2,157,547,000港元(2007年6月30日:1,853,135,000港元)、土地使用權297,343,000港元(2007年6月30日:146,646,000港元)、持作發展物業261,345,000港元(2007年6月30日:無)、發展中將完成物業1,345,017,000港元(2007年6月30日:117,802,000港元)、持作出售之已落成物業10,499,000港元(2007年6月30日:112,228,000港元)及銀行存款456,468,000港元(2007年6月30日:464,303,000港元)已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團之全職僱員共3,742名。於回顧年度內，員工相關成本合共為238,000,000港元（2007年：203,000,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

於2008年6月30日，本集團出售其於億昌集團有限公司（「億昌」）之全部權益予新世界百貨中國有限公司集團，總代價為270,000,000港元，帶來出售收益淨額約33,000,000港元。億昌的主要資產為持有瀋陽時尚物業有限公司的全部股本權益，後者為一個位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街總樓面面積約達13,889.55平方米之商業物業之持有人。

企業管治報告書

為達到可持續發展、保障股東權益及提升股東價值之目標，董事會致力維持高水準之企業管治慣例，在公司採納多項符合企業管治原則的指引及程序，並特別著重內部監控、公平披露及對所有股東的問責性。

除因合理原因而有所偏離外(解釋如下)，本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)。

董事及董事會常規

成員及職責

本公司由董事會所領導，董事會目前由13名董事所組成，其中包括9名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及彼等之間的關係(如有)載於本年報第74頁至第77頁內。

董事會由主席領導，集體負責本公司之管理及營運。董事會特別負責制訂業務及策略方向、本集團之財務表現及監督管理，以及負責通過中期及年度財務報表、年度財務預算、業務計劃及其他重大之營運事項。本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事總經理及執行委員會領導及監管之管理層處理，以實行董事會就本集團業務運作所制訂的政策。

主席及董事總經理

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

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

獨立非執行董事

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

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

董事之提名

全體董事負責評核董事會之組成，發展及制訂董事之提名及委任之相關程序，監督董事繼任計劃以及檢討獨立非執行董事的獨立性。於回顧年度期間，本公司並無成立提名委員會。

於評估受委任人士是否適合出任董事時，董事會將會考慮其經驗、資歷及其他相關因素。本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運之資料，以及彼於法規、規則及規例下之責任。

董事之輪值

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

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

會議

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

出席／舉行董事會會議次數

執行董事	
鄭家純博士(主席)	5/5
杜惠愷先生(副主席)	3/5
鄭家成先生	5/5
鄭志剛先生	4/5
梁志堅先生	3/5
周桂昌先生	2/5
周宇俊先生	5/5
方承光先生	2/5
顏文英小姐	5/5
非執行董事	
符史聖先生	0/5
獨立非執行董事	
鄭維志先生	5/5
田北俊先生	4/5
李聯偉先生	5/5

企業管治報告書

全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程內。董事將在召開董事會會議前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。董事會會議的進行一般由董事會主席主持。董事會主席須確保董事之間有充足時間討論及給予董事相等的機會發表其意見及提出其關注之處。所有董事會會議之會議記錄均由公司秘書備存，並可在任何合理的時間公開予董事查閱。會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定。

董事委員會

董事會已設立三個委員會（即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會），監督本集團多方面的事務。

(i) 執行委員會

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

(ii) 審核委員會

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

審核委員會的成員包括3名獨立非執行董事，由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生及李聯偉先生。

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

審核委員會個別成員之會議出席率載列於下表：

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

(iii) 薪酬委員會

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

薪酬委員會的成員包括3名獨立非執行董事及一名執行董事，由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及周宇俊先生。

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

董事之薪酬事宜

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易時之行為守則。經向各董事作出特定查詢後，彼等確認於回顧年內已遵守標準守則所載之標準。

僱員進行證券交易之標準守則

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

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

企業管治報告書

財務報告及內部監控

財務報告

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

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

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第117至第118頁之獨立核數師報告書。

內部監控系統

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

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

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

外聘核數師酬金

核數服務費用及非核數服務費用分別為7,317,000港元及1,572,000港元，均已於本集團截至2008年6月30日止年度之綜合收益表內計提撥備。

與股東溝通

本公司明白與股東、投資者及公眾人士溝通之重要性。本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保彼等能得悉本公司之最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件之資料，乃透過刊發中期報告、年報、報章公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司之網址(www.nwcl.com.hk)獲得。

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

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團之執行董事及高級管理層成員亦將在會上解答有關本集團表現之問題。本集團於2008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。

守則條文E.1.2規定(其中包括)董事會主席應出席股東週年大會。由於另有要務在身，董事會主席鄭家純博士未能出席本公司於2007年11月27日舉行的股東週年大會(「大會」)。鄭志剛先生以大會主席身份，連同出席大會之其他董事會成員以及審核及薪酬委員會之委員，已有足夠能力回答大會上提問。

本公司將會不時評核及改善對股東及公眾人士的資料披露及溝通成效。



主席兼董事總經理

鄭家純博士 金紫荊星章 (61歲)



鄭博士於1999年獲委任為新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理。彼亦為新世界發展有限公司之董事總經理及新創建集團有限公司、新世界中國百貨有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司之主席，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理、Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司之董事。彼亦出任利福國際集團有限公司之非執行董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十一屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭家成先生之長兄、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之父親。



副主席

杜惠愷先生 太平紳士 (64歲)



杜先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之副主席。彼現為新創建集團有限公司及大福證券集團有限公司之副主席。彼亦為利福國際集團有限公司之執行董事、新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。於2008年1月10日，杜先生獲香港東亞銀行有限公司委任為該行的獨立非執行董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監之成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於2005年6月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫及鄭志剛先生之姑丈。





執行董事

鄭家成先生 (56歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司、新世界發展有限公司、新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及寶利城有限公司之董事。鄭先生是鄭家純博士之胞弟、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之叔父。



鄭志剛先生 (28歲)

鄭先生於2007年3月16日獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界發展有限公司、新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司之執行董事，並為Centennial Success Limited及周大福企業有限公司之董事。鄭先生於2006年9月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富財務管理經驗。鄭先生持有哈佛大學學士學位。彼為鄭家純博士的兒子、杜惠愷先生的內侄及鄭家成先生的侄兒。



梁志堅先生 (69歲)

梁先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之執行董事兼集團總經理、新世界酒店有限公司及協興建築有限公司之董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會之副主席。



周桂昌先生 (66歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新世界發展有限公司及協興建築有限公司之董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有30年以上經驗。周先生於1971年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之建築及工程業務。



周宇俊先生 (61歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有30年以上經驗。周先生於1973年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。



董事簡介



方承光先生 (60歲)

方先生於2003年1月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司和富城物業管理有限公司之董事。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店(國際)有限公司之執行董事，現掌管本公司及新世界集團的酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。



顏文英小姐 (42歲)

顏小姐於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界百貨中國有限公司之執行董事。顏小姐於1999年加入本集團，為本集團之財務總監及營運委員會之委員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本公司前，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，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有20年以上經驗。顏小姐為新世界中國地產有限公司之公司秘書。



獨立非執行董事

鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士 (60歲)

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



田北俊先生 (61歲)

田先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。現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。田先生於1988-1991及1993-2008年間出任立法局／會議員，並一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員，其中包括香港旅遊發展局主席、中國全國政協委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事、香港工業總會理事及香港理工大學顧問委員會委員。



李聯偉先生 太平紳士 (59歲)

李先生於2004年12月獲委任為新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。彼為力寶有限公司之董事總經理及行政總裁、並為力寶華潤有限公司及香港華人有限公司之董事，亦為新世界發展有限公司之獨立非執行董事。李先生為合資格會計師，曾為香港一所著名國際會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生是香港城市大學榮譽院士。他為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局委員會委員、醫院管理局財務委員會和大額標書審批委員會主席、並為醫院管理局公積金計劃信託委員會委員，彼亦擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。



非執行董事

符史聖先生 (59歲)

符先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司之非執行董事。彼為新世界信息科技有限公司、新世界發展(中國)有限公司及多家參與中國投資之公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有20年以上經驗。



高級管理人員簡介



自左至右

• 陳子榮 • 黃思遠 • 劉松燦 • 潘立夫 • 范佐國
• 耿樹森 • 梁焯佳 • 區焯銓 • 梁寶榮 • 林兆峰



陳子榮 (46 歲)

為本集團之助理地區主管，負責北京及濟南項目。陳先生畢業於香港大學建築系，在香港及中國地產發展行業有20年以上工作經驗。除建築學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，與及英國大律師資格。陳先生早於1986年加入本集團，前後服務超過16年。

黃思遠 (52 歲)

黃先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有美國南太平洋大學建築系建築工程管理學士及美國華盛頓西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港房地產發展方面擁有26年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生於2001年加入新世界集團。

劉松燦 (61 歲)

劉先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於瀋陽之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋

陽市榮譽市民、第10、第11及第12屆瀋陽市政協委員、第13屆瀋陽市政協常務委員及遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

潘立夫 (47 歲)

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

范佐國 (64 歲)

范先生為本集團之助理總經理兼華中區區域總監，專責監督本集團華中區包括在武漢及長沙的項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有35年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理，在2008年被委任為新世界中國地產有限公司華中區區域總監。

耿樹森 (45 歲)

耿先生為本集團之華南區域主管，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶)、海南、貴陽、福建及江西之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。耿先生為第十屆廣東省政協委員、第11屆廣州市政協委員、廣州市海外聯誼會常務副會長、香港(地區)商會—廣東常務理事。耿先生於1999年加入本集團。

梁煒佳 (53 歲)

梁先生為新世界發展有限公司董事總經理助理及本集團之助理總經理。梁先生持有美國明尼蘇達大學建築系學士學位及美國伊利諾伊州理工學院建築系碩士學位，為美國註冊建築師，於1986年加入新世界集團前，曾於美國及香港兩地之建築師樓任職9年。梁先生亦獲委任為新發展策劃管理有限公司之董事兼總經理，負責香港、中國及東南亞多個物業

項目之管理及發展工作。梁先生1993年開始參與負責發展中國房地產項目，主要為項目策劃及建築管理工作，先後在北京、廣州、大連、武漢、深圳完成建築面積超於100萬平方米。

區煒銓 (61 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10、11屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會常務理事、中國僑商投資企業協會理事、北京市僑商會副會長、北京市海外聯誼會理事、武漢市海外聯誼會理事。區先生於1995年加入本集團。

梁寶榮 (59 歲)

梁先生為本集團的地區主管，專責本集團在天津的項目，並為本集團的高級顧問。梁先生亦是香港數家公司的獨立非執行董事。梁先生持有香港大學的社會科學學士學位。在2008年加入本集團以前，梁先生在香港政府政務主任體系工作超過32年，曾出任副政務司，副規劃環境地政司，香港港督私人秘書，規劃環境地政局局長及香港政府駐北京辦事處主任。

林兆峰 (37 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5屆海南省政協委員、第10屆廣州市政協委員、第7屆珠海市政協委員及珠海市青年聯合會常務委員。



在過去的一年，新世界中國地產更全面地在全國努力實踐企業公民責任，這一系列的行動其參與的人員及影響範圍非常廣闊，這些利益相關者包括員工、業主、社區大眾、弱勢群體、非政府組織及各級中國政府組織。我們相信通過全面的推動各類企業與民眾一同參與的社會公益活動，可讓更多需要幫助的人士受惠，共創美好新生活。

1 慈善捐贈

廣州積極參與春運賑災

2008年2月中國南部遭遇雪災，新世界中國地產廣州地區發起「愛在屋簷下」募捐活動，積極參與廣東春運賑災，將價值人民幣30餘萬元的物資，包括6,000套的保暖內衣、棉襪及食品等送給奮戰在賑災第一線的廣州武警及公安幹警。

支持廣東省從化市改善醫療條件

2008年4月，新世界中國地產捐出人民幣57萬元，專用於改善廣東省從化市60所村級衛生站。這標誌著從化鄉村醫生培訓正式開班，廣州市第一人民醫院的專家立刻為從化市近200名鄉村醫生講授了「心肺腦復蘇術」課程，此次活動旨在改善農村醫療硬件設施，以及提高鄉村醫生的理論和臨床水平。



積極援助四川地震災區受災民眾

2008年5月12日四川地震發生後的第二天，新世界中國地產全國20個城市的員工立刻以不同形式加入到抗震救災募捐行動中。成都地區除組織所有同事捐血捐款外，在5月14日籌備了兩車急需的飲料、食品及生活用品等應急物資奔赴重災區之一的都江堰。5月19日，成都地區又採購了價值約人民幣50萬元的藥品緊急運往其他災區。新世界中國地產各地區公司捐款超過人民幣630萬元，員工及業主捐款超過人民幣150萬元。

2 社區服務及員工志願工作

成立新世界義工隊

新世界中國地產員工義工組織——「新世界義工隊」陸續在全國各地成立，廣州、北京、濟南、成都的義工們相繼開展各種社區服務，在當地社會引起廣泛關注。作為內地第一家組建企業義工組織的發展商，新世界中國地產將企業公民理念實踐作為員工的行為指導。

探訪廣州展智痲痺中心

2007年11月在廣州新世界義工隊的協助下，行動不便的痲痺中心受助人士在廣州紅色軍事歷史博物館渡過了美好的一天。

探訪廣州市癌症患兒家長

2008年1月廣州新世界義工隊探訪廣州市癌症患兒家長會，致力於為服務本區域的癌症兒童及其家長，廣州新世界義工隊在他們需要幫助之時，廣州新世界義工隊立即伸出了友誼之手。



幫助濟南眼疾女孩重見光明

2008年7月濟南新世界義工隊為眼疾女孩籌集手術費用，幫助其重獲光明。

北京環保公益活動

2008年7月北京新世界義工隊80餘名成員前往密雲雲蒙峽景區開展「我們參與綠色奧運」的環保公益活動，通過清理景區內的垃圾及開展環境保護宣傳，倡導綠色、健康生活方式，為北京奧運做貢獻。

成都社區慰問探訪活動

2008年9月，成都新世界義工隊於成都郭家橋的棕東社區開展社區探訪活動，慰問了社區內的孤殘老年住戶，為他們送上了大米、食用油及真摯的問候，並在社區向居民發送健康生活小知識傳單，幫助進行社區的全面清潔。



3 社區環保項目

環保袋全國義賣活動

新世界中國地產於2008年4月攜手新世界百貨與聯合國兒童基金會在全國共同發起「環保新生活」環保袋義賣活動。作為國內首家製作環保購物袋進行義賣並倡議公眾重視環保的發展商，藉本次活動向員工、業主及公眾宣傳推廣環保信息。本次義賣活動所籌得的約人民幣30萬元，已全部捐獻於聯合國兒童基金會「愛生學校」項目。

廣東從化植樹

2008年3月的山火使廣東省從化市太平鎮的幾千畝山林受到重大損失。為了盡快恢復山區生態平衡，新世界中國地產廣州義工隊組織了植樹活動，為當地環保綠化工作提供了力所能及的幫助，當天一共完成了種植2,000棵樹苗。

在全國地區公司推廣「綠色辦公室」計劃

於2008年7月響應新世界集團在香港參與的環保卓越計劃，推廣「綠色辦公室」活動，鼓勵員工關注環境問題、減少辦公室廢物、回收電池及節約辦公室用電。新世界中國地產全國各地共有七個地區公司積極響應，為節能環保貢獻自己的力量。



4 由經營所引起的社區環保影響

貴陽金陽新世界保留原貌濕地

新世界中國地產在貴陽所發展的貴陽金陽新世界項目的西南區域，是一片達到三萬平方米的原貌濕地，面對著如此珍稀的資源，金陽新世界對其進行了完整的保留，使得這片濕地成為社區業主的天然氧吧和生態公園，最大限度地保留了當地大自然原生態。

瀋陽新世界花園在建住宅項目中全面採用低輻射鍍膜玻璃

東北遼寧省會瀋陽以漫長及嚴寒的冬季氣候而聞名，瀋陽新世界花園便在發展二期住宅項目時全面採用低輻射膜層玻璃。低輻射膜層玻璃對遠紅外熱輻射的反射率很高，節約夏季空調製冷及冬天供暖的能耗及所引起的溫室氣體排放。



5 捐資助學

為廣東省希望工程捐資人民幣1,000萬元

2007年12月，新世界中國地產在廣東省實施希望工程15周年專題晚會現場捐贈儀式上捐出人民幣1,000萬元支持希望工程，建設更多的農村學校。

廣東英德愛心助學

2007年10月，廣州凱旋新世界的業主和廣州新世界義工們一起，共同前往廣東英德哈洸鎮的貧困小學進行愛心助學，這是首次邀請新世界業主一同參與義工活動。

濟南為災區孩子捐贈圖書

2008年“5.12”四川地震發生後，濟南義工隊於當月組織各單位、學校、機關等踴躍向地震災區捐獻書籍，在地震災區建立30個愛心圖書室，幫助災區孩子們盡快重返課堂。



6 慈善機構合作

合辦新生活繪畫比賽

從2007年8月開始，歷時三個月與聯合國兒童基金會合辦的「新生活繪畫比賽」在新世界中國地產所在的20個城市內開展，獲獎的作品在11月的新世界中國地產上市八周年晚宴中作慈善拍賣，所籌得的人民幣119萬元善款全部捐贈給了聯合國兒童基金會，支持在中國西部地區設立的「愛生學校」項目。

長期支持聯合國兒童基金會「愛生學校」項目

聯合國兒童基金會「愛生學校」項目目前已在中國西部10個省區內設立，涵蓋150所來自貧困山區的项目試點學校，新世界中國地產已在過去兩年資助此項目並將於未來兩年繼續支持該項目，並以全國20個城市公司的力量，發起多種不同形式的公眾募捐活動，目前已為該項目籌集資金超過人民幣150萬元。



7 文化及休閒

舉辦廣州中秋文藝晚會

2007年9月，新世界中國地產廣州地區在當地中山紀念堂，舉辦了「萬家歡聚新世界」中秋文藝晚會。是次晚會邀請了超過2,000位業主前往欣賞現場節目，促進了居住在廣州不同新世界社區裏的業主之間的交流。

城市街區設計競賽

以「推動公眾更多地關注我們的生活公共空間」為宗旨的「新世界 新街區」城市街區設計國際競賽，分別以新世界中國地產位於北京和上海兩地的街區作為場地。競賽從2007年10月始歷時半年，吸引了來自世界各地的近500幅設計作品。而集合了競賽優秀作品編撰而成的作品集於2008年9月已在包括北京、上海、廣州等全國十多個大城市書店內發售。



8 社會榮譽

新世界中國地產榮膺「最具社會責任獎」

新世界中國地產在《上海證券報》主辦的2007「責任中國 和諧地產」評選頒獎暨2007中國房地產業發展高峰論壇中榮膺「最具社會責任獎」，本次評選組委會認為「新世界中國地產積極參與舊城改造，並且第一個在內地引進香港『居者有其屋』模式，興建了多個安居工程，又長期與聯合國兒童基金會合作，幫助西部山區的女童教育和愛生學校項目。這些在社會責任方面所做的努力，使新世界中國地產走在中國房地產企業的前端。」

新世界中國地產榮獲「2007第四屆中國最佳企業公民獎」

2007年12月，內地主要財經媒體《21世紀經濟報導》及《21世紀商業評論》發起主辦的「第四屆中國最佳企業公民評選」中，新世界中國地產獲頒發「2007最佳企業公民獎」，成為30間獲獎的跨國公司裏唯一的香港企業。該獎項的設立是希望獲獎企業為給其他企業樹立榜樣，推動企業公民理念和實踐在中國普及。



財務資料目錄



董事會報告書	90
獨立核數師報告書	117
財務報表	
綜合收益表	119
綜合資產負債表	120
資產負債表	122
綜合現金流量報表	123
綜合權益變動報表	124
財務報表附註	125
財務概要	189



董事會報告書



董事會欣然提呈截至2008年6月30日止年度之年報及財務報表。

集團業務

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

財務報表

本集團截至2008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119至第188頁之財務報表內。

股息

本公司董事議決，建議向於2008年12月2日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2008年6月30日止年度之末期股息每股0.02港元（2007年：每股0.06港元）。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於2008年12月29日或前後派付。連同2008年5月派付之中期股息每股0.04港元（2007年：每股0.02港元），截至2008年6月30日止年度派付之股息總額將為每股0.06港元（2007年：每股0.08港元）。

股本

年內股本變動詳見財務報表附註30。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註31。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市證券。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註15。

捐款

本集團於年內之捐款為10,733,000港元(2007年：29,109,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士
杜惠愷先生
鄭家成先生
鄭志剛先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐
符史聖先生
鄭維志先生*
田北俊先生*
李聯偉先生*
梁展文先生#

* 獨立非執行董事

於2008年8月1日獲委任及於2008年8月16日辭任

根據本公司組織章程細則第116條，杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊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膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於1年內可由本公司終止而需作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約外，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任何董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。



董事會報告書



關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 建築服務

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

根據該項總服務協議，就提供上述服務向新世界發展集團應付的費用將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，該價格將由有關各方根據合理的成本另加合理的利潤而釐定。該項協議的詳情載於本公司於2005年5月30日刊發的公佈及於2005年6月10日刊發的通函內。

截至2008年6月30日止年度，根據總服務協議而支付予新世界發展集團的建築、工程及項目管理服務費用總額分別為462,863,000港元（2007年：44,566,000港元）、57,774,000港元（2007年：81,307,000港元）及4,086,000港元（2007年：9,950,000港元）。

上述總服務協議於2008年6月30日屆滿，並由本公司與新世界發展於2008年5月27日訂立的新總服務協議（「新總服務協議」）取代。根據新總服務協議，本公司同意委聘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、物業代理及相關服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於按正常商業條款及與向獨立第三方提供的條款相若的價格及條款訂立的各項施工協議的條款及條件，協議由2008年7月1日起生效，有效期為3年。

批准新總服務協議的普通決議案已經由本公司獨立股東在2008年6月27日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式正式通過。新總服務協議的詳情載於本公司於2008年5月27日刊發的公佈及於2008年6月10日刊發的通函內。

92 B. 租賃協議

(1) 辦公室租賃協議

下列租賃協議由本公司（作為租客）與新世界發展的全資附屬公司新世界大廈有限公司（「新世界大廈」，作為業主）訂立，以租賃辦公室物業：

- (i) 日期為2007年6月29日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓901至910室，總樓面面積為9,375平方呎，租期由2007年7月1日起至2009年6月30日止，為期2年。月租為375,000港元，另加管理費及空調費每月為42,187.50港元（新世界大廈可予調整）；

- (ii) 日期為2007年6月29日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期33樓的部分，總樓面面積為1,296平方呎，租期由2007年7月1日起至2009年6月30日止，為期2年。月租為51,840港元，另加管理費及空調費每月為5,832港元(新世界大廈可予調整)；及
- (iii) 日期為2007年10月16日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期34樓的部分，總樓面面積為4,937平方呎，租期由2007年10月1日起至2010年9月30日止，為期3年。月租為217,228港元，另加管理費及空調費每月為22,216.50港元(新世界大廈可予調整)。

截至2008年6月30日止年度，租賃9樓、33樓及34樓物業支付的總額分別為5,006,000港元(2007年：3,544,000港元)、346,000港元(2007年：490,000港元)及2,155,000港元(2007年：無)。該等租賃協議的詳情載於本公司於2007年6月29日及2007年10月16日刊發的公佈內。33樓物業的租賃由本公司與新世界大廈同意於2007年12月31日提前終止。

(2) 總租賃協議

於2007年3月1日，本公司與新世界發展的間接附屬公司新世界百貨(集團)有限公司(「新世界百貨」)訂立總租賃協議，據此，本公司透過本身及／或其附屬公司同意按非獨家基準向新世界百貨出租本集團不時擁有的物業，該項租賃協議受限於其後有關各個別物業的協議條款及條件。向新世界百貨集團出租個別物業之租金及管理費，將按日常業務過程中該等物業租賃予獨立第三方之相等價格釐定。

截至2008年6月30日止年度，按照總租賃協議收取的總額為88,336,000港元(2007年：57,530,000港元)。總租賃協議的詳情載於本公司於2007年3月1日刊發的公佈及於2007年3月21日刊發的通函內。

C. 物業代理服務

於2004年6月2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」)與新創建集團有限公司(新世界發展的附屬公司)的間接全資附屬公司僑樂物業服務(中國)有限公司(「僑樂」)訂立協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租位於北京麗高王府內的物業，由2004年6月2日至2007年6月1日止為期3年。其後，北京麗高與僑樂於2007年10月4日及2008年5月21日訂立補充協議，將上述物業代理協議之年期延長1年至2008年6月1日及後至2009年6月1日。物業代理協議的詳情載於本公司於2004年6月2日、2006年8月11日及2007年10月4日刊發的公佈內。



董事會報告書



關連交易 (續)

C. 物業代理服務 (續)

支付予僑樂的代理費計算方式如下：(a)有關北京麗高王府物業銷售的物業代理服務，為每個售出單位實際售價的2%；(b)有關北京麗高王府物業租賃的物業代理服務，代理費為(i)每個出租單位應收淨租金總額的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額(「平均月租淨額」)；或(ii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額的50%；或(iii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額與支付予分代理佣金的差額及(c)有關北京麗高王府物業租賃續約的物業代理服務，為續約租期內應收淨租金總額的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業可收取平均月租淨額的30%。截至2008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6,214,000港元(2007年：5,076,202港元)。

由2008年7月1日起，僑樂向北京麗高提供的物業代理服務將由上文第A段所述的新總服務協議規管。

D. 酒店顧問及管理服務

(1) 於2008年1月10日，本公司當時擁有65%權益的附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)與新世界發展的附屬公司北京京廣中心有限公司(「北京京廣」)訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向北京京廣所擁有的京廣新世界酒店(「該酒店」，一家位於中國北京市朝陽區呼家樓的五星級酒店)提供管理服務。合同的首個年期為20個完整營業年度，由2008年1月10日起至2028年12月31日屆滿，年期屆滿後，可每次續約10年。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年1月10日刊發的公佈內。新世界酒店管理自2008年2月27日起成為本公司間接擁有70.5%的附屬公司。

根據日期為2008年6月10日的補充協議，新世界酒店管理與北京京廣同意將管理服務合同的首個年期由20個完整營業年度修訂至10個完整營業年度，並給予新世界酒店管理額外延長合同年期10年的選擇權。

新世界酒店管理收取的費用計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店總收益的2%；及(b)獎勵管理費，為(i)由2008年1月10日起至2012年12月31日止期間，該酒店經營淨溢利(「經營淨溢利」，即該酒店總收益減經營成本、基本管理費及資本項目儲備)的5%；(ii)截至2017年12月31日止五個年度，經營淨溢利的6%；及(iii)自2018年1月1日起，經營淨溢利的7%。截至2008年6月30日止年度按照合同收取的費用合共為324,000港元(2007年：無)。

- (2) 於2008年6月2日，本公司間接擁有70.5%權益的附屬公司新世界酒店管理(澳門)有限公司(「新世界酒店管理(澳門)」)與凱旋門發展有限公司(「凱旋門發展」)訂立顧問合同，內容為有關新世界酒店管理(澳門)就凱旋門發展所擁有及位於澳門新口岸皇朝區城市日大馬路A2/J地段建設及開發的一家酒店(暫名為澳門凱旋門新世界酒店)的開發及建設向凱旋門發展提供開業前技術顧問服務，年期自顧問合同日期起計至該酒店開業日期或2008年12月31日(以較早者為準)屆滿，合同總額為2,500,000港元。截至2008年6月30日止年度按照合同收取的費用達2,000,000港元(2007年：無)。

於合同日期，周大福企業有限公司(「周大福」)於國際娛樂有限公司持有約74.78%權益，後者則持有凱旋門發展40%權益。因此，凱旋門發展被視為周大福的聯繫人，而周大福因持有新世界發展超過三分之一已發行股本，屬本公司的關連人士。顧問合同的詳情載於本公司於2008年6月2日刊發的公佈內。

- (3) 於2008年6月2日，新世界酒店管理(澳門)、凱旋門發展及凱旋門酒店管理有限公司(「凱旋門管理」)訂立管理服務合同，以向澳門凱旋門新世界酒店提供管理服務，首個年期為自該酒店開業日期起計10年，年期屆滿後，可每次續約10年。自該酒店開業日期起計每月收取的管理費為500,000港元。截至2008年6月30日止年度並無按照合同收取費用。

凱旋門發展及凱旋門管理(凱旋門發展擁有96%權益的附屬公司)均被視為周大福的聯繫人，而周大福因上文第D(2)段所述的理由被視為本公司的關連人士。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年6月2日刊發的公佈內。

E. 提供資本

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

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



董事會報告書



關連交易(續)

E. 提供資本(續)

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

- (2) 於2008年1月31日，本公司的間接全資附屬公司星朗企業有限公司(「星朗」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)訂立協議，內容有關將新世界中泓地產有限公司(「新世界中泓」)的註冊資本由人民幣166,666,000元增加至人民幣350,000,000元。新世界中泓由星朗及海南中泓分別實益擁有70%及30%。根據該項協議，星朗及海南中泓同意按彼等於新世界中泓的股本權益比例分別向新世界中泓注資人民幣128,333,800元及人民幣55,000,200元。

額外資本將用作撥資位於中國湖南省長沙市雨花區面積約143,333平方米的土地的開發成本所需。

海南中泓是本公司若干附屬公司的主要股東，故為本公司的關連人士，而根據該協議向新世界中泓提供資本構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年1月31日刊發的公佈內。

- (3) 於2008年4月1日，本公司的間接全資附屬公司銀威香港發展有限公司(「銀威」)與海南中泓訂立新合資合同(「合資合同」)，目的為將湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)的註冊資本由人民幣250,000,000元增加至人民幣680,000,000元。湖南成功由銀威及海南中泓分別實益擁有90%及10%。根據合資合同，銀威及海南中泓同意按彼等於湖南成功的實益權益比例分別向湖南成功注資人民幣387,000,000元及人民幣43,000,000元。

額外資本將用作撥資位於中國湖南省長沙市總地盤面積約799,997平方米的全新土地平整項目的開發成本所需。

海南中泓因上文第E(2)段所述理由為本公司的關連人士，訂立合資合同構成本公司的關連交易。合資合同的詳情載於本公司於2008年4月1日刊發的公佈內。

F. 收購權益

- (1) 於2007年10月10日，本公司的全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司(「新世界中國投資」)與深圳瑋鵬實業有限公司(「深圳瑋鵬」)訂立協議，據此，新世界中國投資同意收購及深圳瑋鵬同意出售深圳拓勁房地產開發有限公司(「深圳拓勁」)10%股本權益及深圳拓萬房地產開發有限公司(「深圳拓萬」)10%股本權益，代價分別為人民幣12,520,000元及人民幣6,480,000元。完成使該等轉讓生效的登記手續後，深圳拓勁及深圳拓萬自2007年12月29日起成為本公司的全資附屬公司。

深圳拓勁的主要業務是開發位於中國深圳市鹽田區梧桐山國家公園內的深圳新世界倚山花園，總地盤面積約89,350平方米。深圳拓萬的主要資產包括持有位於中國深圳市南山區西麗湖渡假村第T403-0267地段的一幅用地相關的土地使用權，該用地的總佔地面積約57,605平方米，已獲批准發展住宅項目。

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

- (2) 於2007年11月20日，本公司的間接全資附屬公司彩盈發展有限公司(「彩盈」)與濟南陽光置業有限公司(「濟南置業」)訂立收購協議，據此，彩盈同意以人民幣51,000,000元的代價向濟南置業收購濟南新世界陽光發展有限公司(「濟南陽光」)餘下27%股本權益。協議於2007年11月21日完成後，濟南陽光已成為本集團的間接全資附屬公司。

濟南陽光的主要業務為發展位於中國濟南市緯十二路經七路西北角的濟南陽光花園。該物業的總樓面面積約為448,500平方米，已獲准作住宅及商業發展用途。

濟南置業擁有濟南陽光的權益，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成本公司的關連交易。交易事項的詳情載於本公司於2007年11月20日刊發的公佈內。



董事會報告書



關連交易(續)

G. 成立合資公司

於2008年2月6日，本公司的間接全資附屬公司駿達集團有限公司(「駿達」)與Fast Plus Investments Limited(「Fast Plus」)及世標發展有限公司(「世標」)訂立股東協議，據此，駿達及Fast Plus同意使用世標(由彼等分別擁有50%及50%)作為其合營企業，在中國從事物業發展及其他輔助業務，並同意各自向世標提供首次貸款金額最多達350,000,000港元，作為對世標的全資附屬公司天津新世界環渤海房地產開發有限公司註冊資本的出資。

Fast Plus是Centennial Success Limited的全資附屬公司，後者是關連人士周大福的控股公司。因此，駿達訂立股東協議構成本公司的關連交易。股東協議的詳情載於本公司於2008年2月6日刊發的公佈內。

H. 出售權益

- (1) 於2008年4月30日，新世界發展中國與龍金有限公司(「龍金」)訂立買賣協議，據此，新世界發展中國同意出售及龍金同意收購豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)(Stanley於其中擁有30%參與權益)100%權益，代價為143,330,411港元。買賣協議項下擬進行交易已於2008年6月30日完成。

豐盛是一家持有物業的公司，擁有位於中國上海市徐匯區淮海中路1408號的一棟四層高辦公室大樓，總樓面面積約為794平方米，於該協議日期為空置。出售事項符合本公司的策略，即於適當時機將投資變現。

龍金由杜先生全資擁有，因此，根據上市規則，龍金被視為關連人士的聯繫人。故此訂立該協議構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年4月30日刊發的公佈內。

- (2) 於2008年5月5日，新世界發展中國與景峰國際有限公司(「景峰」)訂立協議，據此，景峰同意向新世界發展中國收購億昌集團有限公司(「億昌」)股本中一股每股面值1.00美元的普通股(相當於億昌全部已發行股本)以及於2007年12月31日億昌所欠新世界發展中國的尚未償還總額為174,501,516港元的股東貸款，總代價為270,000,000港元。於2008年6月30日交易完成後，億昌不再為本集團的全資附屬公司。

億昌擁有瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)的100%權益，後者擁有位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號第一至第四層的物業。出售事項讓本公司將其中一項長期投資變現，取得理想回報。

景峰是新世界百貨中國有限公司的全資附屬公司，後者是新世界發展的間接附屬公司。因此，景峰是本公司的關連人士，而新世界發展中國與景峰訂立上述協議構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年5月5日刊發的公佈內。

I. 重組

於2008年6月18日，本公司、新世界發展中國及杜先生就有關上海新世界淮海物業發展有限公司、上海局一房地產發展有限公司及上海三聯（統稱「目標公司」）的重組而訂立協議（「重組協議」），據此，新世界發展中國及杜先生將會向新世界中國房產有限公司（「新世界中國房產」）轉讓其各自於目標公司的所有權益，以換取新世界中國房產向本公司及杜先生的全資擁有的公司金寶投資有限公司（「金寶」）配發股份。同日，本公司、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立股東協議（「股東協議」）。

待重組協議所載所有條件獲達成後，本公司及金寶將於新世界中國房產及各目標公司分別持有56.46%及43.54%的應佔權益，有關比例與本公司及杜先生於2007年12月31日在目標公司的經調整資產淨值總額中各自的應佔權益的比例相同。訂立重組協議乃為了促使新世界中國房產出售其於目標公司的權益予一家股份於深圳證券交易所上市的公司，以換取該公司的控股權。

杜先生是本公司的關連人士，於重組協議日期，金寶由杜先生全資擁有，因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，訂立重組協議及股東協議構成本公司的關連交易。該等協議的詳情載於本公司於2008年6月18日刊發的公佈內。

J. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就（其中包括）本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現369,620,000港元（2007年：188,424,000港元）。

K. 持續關連交易的年度審閱

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2008年6月30日止財政年度因以下協議產生之持續關連交易：(i) 總服務協議（上文第A段）；(ii) 辦公室租賃協議及總租賃協議（上文第B段）；(iii) 物業代理服務協議（上文第C段）；及(iv) 管理服務合同（上文第D(1)段），並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。



董事會報告書



關連交易 (續)

K. 持續關連交易的年度審閱 (續)

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

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據有關協議進行；及
- (c) 不超過相關公佈或通函所披露之上限。

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

董事於證券之權益

於2008年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日 佔已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界中國地產有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 (附註1)	66,721,200	1.74
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 (附註2)	77,760,000	2.03
鄭志剛先生	220,800	—	760,000 (附註3)	980,800	0.03
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	6,550,000	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,366,000	—	—	1,366,000	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.003
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.008
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 (附註2)	1,000,000	0.027
梁志堅先生	532,974	—	—	532,974	0.014
周桂昌先生	244,527	—	—	244,527	0.007
方承光先生	200,000	—	—	200,000	0.005

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日
	個人權益	家屬權益	法團權益		佔已發行／ 註冊資本的 百分比
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 (附註1)	17,179,199	0.83
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	11,136,566	0.54
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 (附註4)	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,945,351	—	—	2,945,351	0.14
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
周宇俊先生	450,286	—	—	450,286	0.02
方承光先生	1,726,707	—	—	1,726,707	0.08
鄭維志先生	735,461	—	—	735,461	0.04
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 (附註3)	1,107,000	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	268,000	0.02
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	15,869	27.41
飛溢房產有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
偉業國際有限公司					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	55 (附註6)	55	55.00
廣州榮和房地產有限公司					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	4,666,500	5.00
彩暉集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	3,710	34.61



董事會報告書



董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日 佔已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界中國房產有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	43,540 (附註8)	43,540	43.54
華美達地產有限公司 (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	250	25.00
上海新世界淮海物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	108,500,000 (附註9)	108,500,000	100.00
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	—	—	765,000,000 (附註9)	765,000,000	100.00
上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	81,000,000 (附註9)	81,000,000	100.00
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註10)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註11)	500	50.00
大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.76
YE Holdings Corporation (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註12)	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12)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 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。
6. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售此等股份。
7. 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
8. 於2008年6月18日，杜惠愷先生透過與本公司就有關新世界中國房產有限公司（「新世界中國房產」）訂立股東協議於新世界中國房產的股份中擁有權益，根據該協議，待當中所載所有條件獲達成後，其全資擁有公司將取得新世界中國房產43.54%權益。
9. 因杜惠愷先生間接擁有新世界中國房產43.54%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。
10. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
11. 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有此等股份權益。
12. 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。



董事會報告書



董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目			於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註4)	年內 已行使		
鄭家純博士	2008年1月7日	(附註1)	—	2,000,000	—	2,000,000	6.972
杜惠愷先生	2008年1月7日	(附註1)	—	800,000	—	800,000	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(附註1)	—	800,000	—	800,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(附註2)	552,400	—	(220,800)	331,600	2.865
					(附註5)		
	2008年1月7日	(附註1)	—	1,500,000	—	1,500,000	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	200,000	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	200,000	6.972
周宇俊先生	2008年1月7日	(附註1)	—	500,000	—	500,000	6.972
方承光先生	2008年1月7日	(附註1)	—	500,000	—	500,000	6.972
顏文英小姐	2005年7月14日	(附註3)	100,000	—	(100,000)	—	2.300
					(附註6)		
	2008年1月7日	(附註1)	—	1,000,000	—	1,000,000	6.972
符史聖先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	200,000	6.972
鄭維志先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	300,000	6.972
田北俊先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	300,000	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	300,000	6.972
總計			652,400	8,600,000	(320,800)	8,931,600	

附註：

1. 分為3批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 分為5批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
3. 行使期由2006年8月15日至2007年8月14日。
4. 緊接授予日期2008年1月7日之前之每股收市價為6.730港元。
5. 行使日期為2007年8月23日及2008年6月12日。緊接購股權獲行使日期前之加權平均每股收市價為5.885港元。
6. 行使日期為2007年7月20日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為8.100港元。
7. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

(2) 新世界發展有限公司

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

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	36,500,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	200,000	17.756
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	500,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	(1,000,000)	35,500,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	(200,000)	—	17.756
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000	17.756
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	1,500,000	17.756
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	800,000	(200,000)	600,000	17.756
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	750,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	300,000	17.756
總計			79,650,000	(1,400,000)	78,250,000	

附註：

1. 行使期由2007年3月19日至2012年3月18日。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為4批，行使期分別由2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
4. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。



董事會報告書



董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權 (續)

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目				於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (附註4) 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出	年內 經調整 (附註4)	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(附註1)	—	1,200,000	511	—	1,200,511	16.193
		(附註2)	—	1,800,000	766	—	1,800,766	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	—	800,000	340	—	800,340	16.193
		(附註2)	—	1,200,000	511	—	1,200,511	16.193
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註3)	68,820	—	—	(68,820)	—	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註3)	134,944	—	—	(134,944)	—	3.711
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	—	240,000	102	—	240,102	16.193
		(附註2)	—	360,000	153	—	360,153	16.193
總計			203,764	5,600,000	2,383	(203,764)	5,602,383	

附註：

1. 行使期由2008年8月21日至2012年8月20日。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
3. 分為2批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
4. 新創建於2008年3月17日按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由16.200港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
5. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，並因此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界百貨的購股權詳情載列如下：

董事姓名	授予日期	可行 使用期間	購股權數目			於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(附註1)	—	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	500,000	8.660
總計			—	2,000,000	—	2,000,000	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於各週年可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自之前週年轉結的任何尚未行使購股權。
2. 各董事就授出購股權支付的現金代價為1港元。

除上文所披露外，於2008年6月30日，各董事、最高行政人員或任何彼等之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。



董事會報告書



董事購買股份或債券之權利

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

董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	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及其附屬公司及聯營公司	物業投資	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
鄭志剛先生	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
周桂昌先生	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

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

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



董事會報告書



主要股東於證券之權益

於2008年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之權益及淡倉

名稱	股份數目			於2008年 6月30日 佔已發行 股本之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
新世界發展有限公司(「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	2,714,858,780	70.80

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益。因此，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其擁有100%的附屬公司Easywin Enterprises Corporation Limited持有的113,351,879股股份的權益、其擁有59%的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及由其擁有56%的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

110 上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露外，於2008年6月30日，概無其他權益須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊內。

購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，本集團僱員(包括本集團董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2008年6月30日止財政年度，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員(包括執行董事)之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職僱員(包括任何董事)	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員(包括董事)
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司37,872,000股股份，連同因本公司發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(涉及6,465,900股股份)。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份70,412,729股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數約1.84%
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%



董事會報告書



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個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港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)香港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個營業日香港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2008年6月30日止年度內，根據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：

授予日期	購股權數目				於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註4)	年內 已行使 (附註5)	年內 已失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	124,200	—	(124,200)	—	—	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,351,300	—	(1,351,100)	(200)	—	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	(69,000)	—	—	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,161,000	—	(830,400)	—	330,600	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	209,600	—	(104,800)	—	104,800	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	171,200	—	(50,000)	—	121,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	99,400	—	(49,600)	—	49,800	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	448,800	—	(80,800)	(164,400)	203,600	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日 (附註2)	600,000	—	(600,000)	—	—	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	29,600	—	(9,600)	—	20,000	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,885,200	—	(347,200)	(434,400)	2,103,600	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	153,200	—	(12,000)	(83,200)	58,000	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	530,400	—	(66,000)	—	464,400	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,063,600	—	(61,600)	—	1,002,000	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	744,800	—	(9,600)	—	735,200	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,408,400	564,000	(50,000)	—	1,922,400	6.710
2007年10月17日至 2007年11月13日	—	1,709,200	—	—	1,709,200	8.070
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	1,378,800	—	(276,400)	1,102,400	6.972
2007年12月28日至 2008年1月24日 (附註3)	—	4,580,000	—	—	4,580,000	6.972
2008年4月22日至 2008年5月19日	—	868,800	—	—	868,800	5.260
總計	11,049,700	9,100,800	(3,815,900)	(958,600)	15,376,000	



董事會報告書



購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之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及3內另有指明者除外。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計兩年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之約33%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 於緊接2007年6月14日、2007年10月17日、2007年12月28日及2008年4月22日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為6.680港元、8.150港元、6.990港元及5.250港元。
5. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為6.643港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為6.710港元、8.070港元、6.972港元及5.260港元之購股權之公平價值，估計分別為2.41港元、2.92港元、2.49港元(或就行使期為三年之購股權而言為1.91港元)及1.86港元。有關價值乃按照無風險折現年率2.238%至4.06%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及5年期間之歷史波動比率介乎42%至45%計算，並假設股息率介乎0.83%至1.2%及購股權之預計年期為五年。

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

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於2008年6月30日本公司資產總值之8%。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2008年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,924,910,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,350,081,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2008年6月30日資產總值之8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2008年6月30日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團的 應佔權益 千港元
非流動資產	16,926,468	10,166,810
流動資產	21,111,144	17,736,944
流動負債	(10,851,703)	(7,315,973)
非流動負債	(7,649,395)	(4,738,017)
股東貸款及墊款	(9,072,403)	(8,924,910)
	10,464,111	6,924,854

(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2006年6月8日，本公司的全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司獲授為期三年之人民幣300,000,000元貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目資本投資所需。於2007年10月30日及2007年12月28日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)及Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年、金額分別為2,700,000,000港元及700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日，Superb Wealthy進一步獲授為期三年之700,000,000港元貸款額度。NWCF及Superb Wealthy取得之貸款額度將用作支付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

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

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

於2008年6月30日，根據於2006年4月3日授予本公司之貸款融資提取之貸款300,000,000港元已全數償還。



董事會報告書



公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本年報日期獲得的公開資料以及據董事所知，本公司已維持上市規則訂明的公眾持股量。

核數師

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

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年10月13日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致新世界中國地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第119至188頁新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2008年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告書



意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年6月30日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年10月13日

綜合收益表

截至2008年6月30日止年度



	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	6	3,523,527	2,474,238
銷售成本		(2,395,177)	(1,627,044)
毛利		1,128,350	847,194
其他收益淨值	7	1,652,172	703,080
投資物業公平值變動	16	201,676	72,682
銷售費用		(128,530)	(103,950)
行政費用		(72,621)	(71,125)
其他經營開支		(651,163)	(495,658)
未計融資成本前經營溢利	8	2,129,884	952,223
融資成本	9	(278,053)	(230,790)
應佔業績			
聯營公司		241,514	141,133
共同控制企業		285,972	452,276
除稅前溢利		2,379,317	1,314,842
稅項支出	12	(355,739)	(132,054)
年度溢利		2,023,578	1,182,788
應佔：			
本公司股權持有人		2,019,935	1,191,444
少數股東權益		3,643	(8,656)
		2,023,578	1,182,788
股息	13	230,034	306,566
每股股息	13		
中期股息		4.00 仙	2.00 仙
末期股息		2.00 仙	6.00 仙
		6.00 仙	8.00 仙
每股盈利	14		
基本		52.70 仙	31.12 仙
攤薄		49.04 仙	31.07 仙



綜合資產負債表

於2008年6月30日



	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	987,412	919,864
投資物業	16	7,321,728	5,871,951
土地使用權	17	494,142	332,521
商譽	18	127,766	48,095
持作發展物業	20	6,870,382	7,852,456
聯營公司	21	1,947,102	1,746,047
共同控制企業	22	11,278,973	10,484,071
可供出售財務資產	23	209,275	71,427
按公平值透過損益記賬之財務資產	24	120,308	—
現金及銀行結存，受限制	25	40,909	—
		29,397,997	27,326,432
流動資產			
酒店存貨，按成本值		1,024	833
應收賬款、按金及其他應收款項	26	6,761,477	3,870,289
應收集團成員公司款項	27	27,663	146,544
發展中將完成物業	28	7,889,265	4,133,351
持作出售之已落成物業	29	1,496,675	1,240,554
現金及銀行結存，受限制	25	415,559	464,303
現金及銀行結存，不受限制	25	4,368,149	5,931,761
		20,959,812	15,787,635
總資產		50,357,809	43,114,067
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	383,450	383,036
儲備	31	29,244,667	25,616,877
擬派末期股息	31	76,692	229,975
		29,704,809	26,229,888
少數股東權益		1,331,697	1,241,695
總權益		31,036,506	27,471,583

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	10,253,824	9,797,465
遞延稅項負債	34	551,554	502,076
		10,805,378	10,299,541
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	2,313,463	1,630,188
出售物業所收按金		724,612	1,052,050
欠集團成員公司款項	27	281,197	483,117
短期銀行貸款	36	449,545	486,735
長期借貸之即期部份	32	3,976,239	980,615
長期應付款項之即期部份	33	—	132,898
欠少數股東款項	37	343,306	302,284
應付稅項	38	427,563	275,056
		8,515,925	5,342,943
總負債		19,321,303	15,642,484
總權益和負債		50,357,809	43,114,067
流動資產淨值		12,443,887	10,444,692
總資產減流動負債		41,841,884	37,771,124

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事



資產負債表

於2008年6月30日



	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	19	22,595,969	23,250,221
可供出售財務資產	23	129,729	—
		22,725,698	23,250,221
流動資產			
按金及其他應收款項	26	232,644	11,283
應收集團成員公司款項	27	137,927	99,001
現金及銀行結存，不受限制	25	991,399	610,010
		1,361,970	720,294
總資產		24,087,668	23,970,515
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	383,450	383,036
儲備	31	19,997,267	19,970,788
擬派末期股息	31	76,692	229,975
總權益		20,457,409	20,583,799
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	34	4,702	—
長期借貸	32	3,156,914	3,345,279
		3,161,616	3,345,279
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	37,018	41,437
欠集團成員公司款項	27	126,458	—
長期借貸之即期部份	32	300,000	—
應付稅項		5,167	—
		468,643	41,437
總負債		3,630,259	3,386,716
總權益和負債		24,087,668	23,970,515

綜合現金流量報表

截至2008年6月30日止年度



	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
經營業務			
經營業務使用現金淨額	41(a)	(3,754,319)	(2,795,597)
已付稅項		(164,354)	(72,368)
經營業務使用現金淨額		(3,918,673)	(2,867,965)
投資業務			
共同控制企業之股息收入		77,890	—
從可供出售財務資產收取之股息		12,903	—
已收利息		457,470	428,737
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(298,667)	(157,463)
投資聯營公司增加		(118,008)	(38,926)
投資共同控制企業增加		(2,711,153)	(873,174)
投資共同控制企業減少		2,120,683	1,113,940
投資聯營公司減少		86,517	75,645
收購附屬公司	41(c)	—	(48,273)
收購附屬公司額外權益		(81,504)	(7,880)
出售附屬公司	41(e)	417,292	—
出售附屬公司部份權益		2,874	—
出售物業、廠房及設備及投資物業		71,751	4,566
可供出售財務資產增加		(102,862)	(60,852)
按公平值透過損益記賬之財務資產增加		(106,099)	—
投資業務(使用)／所得現金淨額		(170,913)	436,320
融資活動			
已付利息		(408,182)	(305,732)
長期借貸增加		3,503,706	3,106,920
償還長期借貸		(568,553)	(510,948)
償還長期應付款項		(132,898)	(77,757)
短期銀行貸款增加淨額		19,629	114,993
少數股東出資		142,422	1,048,135
欠少數股東款項增加／(減少)		23,926	(21,552)
償還同系附屬公司貸款		—	(50,230)
同系附屬公司貸款增加		26,259	31,000
發行股份		8,534	11,156
發行可換股債券所得款項淨額		—	2,811,124
已付股息		(383,317)	(229,707)
受限制銀行結存減少		7,835	25,368
融資活動所得現金淨額		2,239,361	5,952,770
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(1,850,225)	3,521,125
年初現金及現金等價物		5,931,761	2,362,227
現金及現金等價物之匯兌差額		286,613	48,409
年終現金及現金等價物		4,368,149	5,931,761



綜合權益變動報表

截至2008年6月30日止年度



	本公司股權持有人應佔			少數股東	總權益
	股本	儲備	股東資金	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年7月1日之結餘	382,578	23,652,437	24,035,015	176,681	24,211,696
換算差額	—	697,763	697,763	6,451	704,214
直接於權益中確認之淨收入	—	697,763	697,763	6,451	704,214
年度溢利	—	1,191,444	1,191,444	(8,656)	1,182,788
年內已確認收入／(支出)總額	—	1,889,207	1,889,207	(2,205)	1,887,002
發行股份	458	10,698	11,156	—	11,156
少數股東出資	—	—	—	1,048,135	1,048,135
收購附屬公司	—	135,438	135,438	23,964	159,402
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(4,880)	(4,880)
以股份為基礎支付之款項	—	6,466	6,466	—	6,466
發行可換股債券	—	382,313	382,313	—	382,313
已付股息	—	(229,707)	(229,707)	—	(229,707)
	458	305,208	305,666	1,067,219	1,372,885
於2007年6月30日之結餘	383,036	25,846,852	26,229,888	1,241,695	27,471,583
於2007年7月1日之結餘	383,036	25,846,852	26,229,888	1,241,695	27,471,583
換算差額	—	1,865,982	1,865,982	16,613	1,882,595
可供出售財務資產公平值變動， 已扣除稅項	—	22,165	22,165	—	22,165
直接於權益中確認之淨收入	—	1,888,147	1,888,147	16,613	1,904,760
年度溢利	—	2,019,935	2,019,935	3,643	2,023,578
年內已確認收入總額	—	3,908,082	3,908,082	20,256	3,928,338
發行股份	414	8,120	8,534	—	8,534
少數股東出資	—	—	—	142,422	142,422
出售附屬公司	—	(73,684)	(73,684)	(60,280)	(133,964)
出售附屬公司部份權益	—	—	—	713	713
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(13,109)	(13,109)
以股份為基礎支付之款項	—	15,306	15,306	—	15,306
已付股息	—	(383,317)	(383,317)	—	(383,317)
	414	(433,575)	(433,161)	69,746	(363,415)
於2008年6月30日之結餘	383,450	29,321,359	29,704,809	1,331,697	31,036,506

財務報表附註



1. 一般資料

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

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

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司(「新世界發展」)。

該等財務報表已於2008年10月13日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬之財務資產以公平值記賬。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2008年6月30日止年度，本集團已採納與本集團營運相關及於截至2008年6月30日止財政年度生效之新訂準則、準則修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	呈報財務報表：股本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂準則、修訂及詮釋並無對會計政策構成重大變動，或對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。然而，採納香港會計準則第1號修訂及香港財務報告準則第7號須於財務報表作額外披露。

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2008年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2009年6月30日止年度生效	
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14	香港會計準則第19號－界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係



財務報表附註



2. 編製基準(續)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋(續)

在截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付的開支歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第1號及香港會計準則第32號修訂	可沽金融工具及清盤時產生的責任
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	對沖外國業務淨投資

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

3. 主要會計政策

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表，亦包括本集團於年度內所佔其聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派收購後儲備。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分別按購入之生效日期起計及計算至出售之生效日期止，並於綜合收益表內處理。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之公司一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。

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

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

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

出售附屬公司之收益或虧損指銷售所得款項與本集團應佔該附屬公司資產淨值之差額，連同任何已在資產負債表內記賬之商譽。

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

(ii) 少數股東權益

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

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之權益之一部份。

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

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



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(iv) 合營企業

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

於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備入賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共同控制企業之權益之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

合資合營企業

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

合作合營企業

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

股份有限公司

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

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

共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(b) 商譽

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

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

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

(c) 租賃資產

(i) 財務租約

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

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

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

(d) 土地使用權

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



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

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

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

作未來投資物業用途的興建中或發展中物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列值，直至完成興建或發展時則重新分類為投資物業，並按公平值入賬。

(f) 物業、廠房及設備

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

(i) 在建工程資產

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

(ii) 折舊

在建工程資產不予折舊。

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

樓宇	20–40年
租賃物業裝修	5–10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	3年

資產之剩餘價值及可用年期已於各結算日獲審閱及調整（如適當）。

(iii) 出售收益或虧損

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，並於收益表中確認。

(g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

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

(h) 投資

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

(i) 按公平值透過損益記賬之財務資產

按公平值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之財務資產為持作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持作買賣用途。

(ii) 貸款及應收款項

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

(iii) 持至到期日投資

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



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(h) 投資 (續)

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

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

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

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

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

本集團於各結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或其對手是否有重大財務困難、拖欠或未能支付利息或借款本金、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損(按收購成本及現時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

(i) 持作發展／發展中將完成物業

持作發展／發展中將完成物業包括土地使用權之預付款項、發展費用及撥充資本之借貸成本。在物業發展期間，土地使用權之攤銷費用包括在發展中將完成物業之成本。包括在流動資產之發展中將完成物業預期將在本集團之正常營運週期獲變現或擬在該週期內出售。

(j) 持作出售之已落成物業

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

(k) 酒店存貨

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

(l) 應收賬款及其他應收款項

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

(m) 現金及現金等價物

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

(n) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。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。



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(o) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(p) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、共同控制企業及聯營公司經營所在及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制企業之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(q) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內在綜合收益表確認。

(r) 借貸成本

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

(s) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

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

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

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

(ii) 不附有股本部份之可換股債券

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

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

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

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



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(t) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休計劃作出之供款於產生時支銷。

(iii) 以股份為基礎之補償

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場歸屬條件之影響。於各結算日，本集團修改其對預期可予以行使購股權數目的估計，並於收益表內確認對原估算修訂(如有)之影響，以及對權益作出相應調整。

(u) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

按公平值透過損益列賬之非貨幣財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公平值損益之一部份。可供出售非貨幣財務資產之匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

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

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

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

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

(v) 分類報告

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

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

(w) 收益確認

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

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算、且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 物業銷售

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



財務報表附註



3. 主要會計政策 (續)

(w) 收益確認 (續)

- (ii) 租金收入
租金收入按租約年期以直線基準確認，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準確認。
- (iii) 酒店經營收入
酒店經營收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 項目管理費收入
項目管理費收入在提供服務時確認。
- (v) 物業管理服務費收入
物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。
- (vi) 利息收入
利息收入利用實際利率法按時間比例在該利息收入能可靠地計算及本集團可享有未來經濟利益時確認。
- (vii) 商標收入
商標收入根據相關協議之實質內容按應計基準確認。

(x) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東／董事批准之期間內於本集團之財務報表內列為負債。

(y) 保險合約

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

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

4. 財務風險管理及公平值估算

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之業務主要在中國進行。本集團之實體承受來自並非以實體之功能貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2008年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為6,423,869,000港元（2007年：4,285,501,000港元）及以美元計值之貨幣資產淨額為364,797,000港元（2007年：2,457,519,000港元）。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加302,954,000港元（2007年：91,399,000港元）。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於結算日發生而釐定。上述變動指管理層對直至下一個年度結算日為止期間匯率之合理可能變動之評估。於2008年6月30日，本集團成員公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。



財務報表附註



4. 財務風險管理及公平值估算 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團因付息負債及資產利率變動之影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響來自浮息財務工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括現金存款及應收共同控制企業及聯營公司款項。本集團之浮息現金借貸受當前市場利率波動所影響，使本集團承受現金流量利率風險。公平值利率風險乃因市場利率變動而波動之財務資產或負債之價值之風險。本集團按定息發行之借貸使本集團承受公平值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團之定息債務水平經計及利率上升對損益、利息倍數以及本集團業務及投資之現金流量循環所造成之潛在影響後釐定。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會減少／增加46,358,000港元(2007年：2,728,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於結算日存在之財務工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於直至下一個年度結算日為止期間之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息財務工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券價格風險，原因是本集團持有按公平值列賬之上市及非上市股本投資。可供出售財務資產公平值變動產生之盈虧以及按公平值透過損益記賬之財務資產分別於權益及收益表內處理。本集團定期監察其上市及非上市股本投資之表現，並評估其對本集團之長遠策略計劃之重要性。本集團並無承受商品價格風險。

於2008年6月30日，倘上市及非上市股本投資之價格上升／下跌25%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資重估儲備會增加／減少52,319,000港元(2007年：17,857,000港元)。上述敏感度分析乃根據未來12個月合理預期之可能估值波動而釐定。

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、應收賬款及其他應收款項以及應收本集團成員公司、聯營公司及共同控制企業結餘。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

存款主要存放於信貸良好之財務機構。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應第三方客戶收賬款而言並無重大集中信貸風險。

此外，本集團及本公司透過對其財務及營運決策行使控制權及影響以及定期審閱其財務狀況，監察有關向附屬公司、聯營公司及共同控制企業提供之財務資助之信貸風險。

本集團就若干物業買家之按揭貸款借貸向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各結算日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2008年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2007年：無)。

(c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金及有價證券以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據從結算日至合約到期日之剩餘期間，劃分本集團及本公司之財務負債至有關到期組別之分析。表中所披露之金額均為合約未貼現現金流量。



財務報表附註



4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團

	合約未貼現 現金流量		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
	賬面值 千港元	總額 千港元			
於 2008年6月30日					
應付賬款及應計款項	2,313,463	2,273,957	2,268,115	5,842	—
欠共同控制企業款項	1,892,656	1,892,656	1,892,656	—	—
欠聯營公司款項	246,029	246,029	246,029	—	—
欠集團成員公司款項	281,197	281,197	281,197	—	—
欠少數股東款項	343,306	343,306	343,306	—	—
短期銀行貸款	449,545	460,202	460,202	—	—
長期借貸	14,230,063	15,763,678	4,603,691	11,132,800	27,187

於 2007年6月30日					
應付賬款及應計款項	1,630,188	1,604,844	1,581,531	23,313	—
欠共同控制企業款項	963,963	963,963	963,963	—	—
欠聯營公司款項	246,993	246,993	246,993	—	—
欠集團成員公司款項	483,117	483,117	483,117	—	—
欠少數股東款項	302,284	302,284	302,284	—	—
短期銀行貸款	486,735	497,777	497,777	—	—
長期借貸	10,778,080	12,320,657	1,475,568	10,704,144	140,945
長期應付款項	132,898	132,898	132,898	—	—

本公司

於 2008年6月30日					
應付賬款及應計款項	37,018	37,018	37,018	—	—
欠集團成員公司款項	126,458	126,458	126,458	—	—
長期借貸	3,456,914	3,515,201	383,042	897,571	2,234,588

於 2007年6月30日					
應付賬款及應計款項	41,437	41,437	41,437	—	—
長期借貸	3,345,279	3,519,079	132,428	2,040,882	1,345,769

(d) 資本管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團根據本集團之資產負債比率監察其資本。資產負債比率按照債項淨額除以總權益計算。債項淨額按照總借項減現金及銀行結存計算。

於 2008 年 6 月 30 日及 2007 年 6 月 30 日之資產負債比率如下：

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
綜合債項總額	14,679,608	11,264,815
減：現金及銀行結存	(4,824,617)	(6,396,064)
綜合債項淨額	9,854,991	4,868,751
總權益	31,036,506	27,471,583
資產負債比率	31.8%	17.7%

於 2008 年 6 月 30 日之資產負債比率增加主要由於用作發展若干新物業項目之債務融資增加。

(e) 公平值估算

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

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

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



財務報表附註



5. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 投資物業估值

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

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

本集團根據按照持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之變現能力估計之估計可變現淨值，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現之情況或變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(c) 所得稅

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

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

(d) 以股份為基礎之支付

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

(e) 商譽減值

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

(f) 財務擔保

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予物業買家之財務擔保合約而言，本集團考慮有關物業之可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

6. 收益及分類資料

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

	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	2,796,182	1,852,583
租金收入	372,108	310,358
酒店經營收入	255,508	234,326
物業管理服務費收入	57,965	43,361
項目管理費收入	41,764	33,610
	3,523,527	2,474,238

財務報表附註



6. 收益及分類資料(續)

- (b) 本集團之業務主要分為四大類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項，以及持作出售之已落成物業，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存、財務資產、以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。

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

截至2008年6月30日止年度	物業管理					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	服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	2,837,946	410,540	255,508	19,533	—	3,523,527
分類業績	1,359,493	418,082	21,266	(1,345)	(51,293)	1,746,203
銀行及其他利息收入						58,260
企業支出						(172,434)
匯兌收益淨額						497,855
未計融資成本前經營溢利						2,129,884
融資成本						(278,053)
應佔業績						
聯營公司	(3,507)	244,967	810	(756)	—	241,514
共同控制企業	1,266	322,975	(35,038)	(959)	(2,272)	285,972
除稅前溢利						2,379,317
稅項支出						(355,739)
年度溢利						2,023,578
資本開支	75,636	294,121	145,694	874	1,296	517,621
折舊及攤銷	33,214	42,212	74,828	823	2,270	153,347
持作發展物業撥備	54,000	—	—	—	—	54,000
商譽減值	—	—	—	—	2,941	2,941
於2008年6月30日						
分類資產	25,933,989	7,981,902	1,158,941	109,032	14,556	35,198,420
聯營公司及共同控制企業	5,535,044	7,051,056	657,075	(6,389)	(10,711)	13,226,075
未分類資產						1,933,314
總資產						50,357,809
分類負債	2,775,503	330,749	423,150	48,026	29,876	3,607,304
未分類負債						15,713,999
總負債						19,321,303

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



財務報表附註



7. 其他收益淨值

	2008年 千港元	2007年 千港元
匯兌收益淨額	515,381	165,950
最終控股公司的稅務賠償保證(附註12)	369,620	188,424
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	363,643	312,307
出售附屬公司的收益	180,887	—
銀行利息收入	142,174	70,840
來自一家共同控制企業之商標費收入	60,863	—
出售投資物業之收益	40,951	—
收購一家附屬公司額外權益／收購附屬公司時所收購淨資產值 之公平值超逾收購成本之差額	14,217	3,880
來自可供出售財務資產之股息收入	12,903	—
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	6,313	—
出售一家附屬公司部份權益的收益	2,161	—
商譽減值	(2,941)	(37,682)
持作發展物業撥備	(54,000)	—
應收共同控制企業款項撥備	—	(639)
	1,652,172	703,080

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(251,458)	(219,561)

8. 未計融資成本前經營溢利

	2008年 千港元	2007年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	247,194	189,673
出售投資物業收益	40,951	—
並經扣除：		
已出售物業成本	2,008,092	1,337,511
員工成本(附註10)	237,988	202,866
物業、廠房及設備折舊	139,105	117,822
投資物業之有關支出	115,278	81,379
租賃物業租金	55,633	46,303
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	2,965	22,789
土地使用權攤銷(附註)	14,242	8,642
核數師酬金	7,317	6,912

附註：土地使用權攤銷列賬乃經扣除持作發展物業及發展中將完成物業之資本化金額，分別為68,810,000港元(2007年：66,032,000港元)及62,832,000港元(2007年：23,258,000港元)。

2008年及2007年度之租金收入並無計入或然租金。

	2008年 千港元	2007年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項 如下：		
1年內	270,275	219,847
2年至5年	505,134	443,571
5年以上	817,253	778,167
	1,592,662	1,441,585

除7項(2007年：6項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

9. 融資成本

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	346,752	277,732
— 不須於5年內全數償還	14,411	17,504
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	82,096	119,606
不須於5年內全數償還之少數股東貸款利息	2,755	4,590
短期借貸利息	67,378	31,545
參與權益墊款利息	49,728	30,342
須於5年內全數償還之可換股債券利息	104,302	5,426
	667,422	486,745
持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	(374,958)	(237,451)
一家聯營公司之償款	(14,411)	(18,504)
	278,053	230,790



財務報表附註



10. 員工成本

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金、工資及津貼	217,710	191,687
退休金成本—界定供款計劃(附註)	4,972	4,713
以股份為基礎支付之款項	15,306	6,466
	237,988	202,866

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

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

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為4,972,000港元(2007年：4,713,000港元)。

11. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金	其他酬金	退休福利	購股權利益 (附註)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2008年6月30日止年度					
鄭家純博士	150	—	—	1,157	1,307
杜惠愷先生	150	1,000	—	463	1,613
鄭家成先生	150	—	—	463	613
鄭志剛先生	150	1,140	48	1,006	2,344
梁志堅先生	150	—	—	116	266
周桂昌先生	150	—	—	116	266
周宇俊先生	150	—	—	289	439
方承光先生	150	1,080	54	289	1,573
顏文英小姐	150	3,498	179	578	4,405
符史聖先生	100	—	—	116	216
鄭維志先生	200	—	—	173	373
田北俊先生	200	—	—	173	373
李聯偉先生	200	—	—	173	373
	2,050	6,718	281	5,112	14,161

截至2007年6月30日止年度

鄭家純博士	150	—	—	—	150
杜惠愷先生	150	1,000	—	—	1,150
鄭家成先生	150	—	—	—	150
鄭志剛先生	150	211	11	242	614
梁志堅先生	150	—	—	—	150
周桂昌先生	150	—	—	—	150
周宇俊先生	150	—	—	—	150
方承光先生	150	960	48	—	1,158
顏文英小姐	150	2,840	149	—	3,139
符史聖先生	100	—	—	—	100
鄭維志先生	200	—	—	—	200
田北俊先生	200	—	—	—	200
李聯偉先生	200	—	—	—	200
	2,050	5,011	208	242	7,511

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2007年：無)。



財務報表附註



11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2007年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2007年：4位)人士之酬金如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	10,760	9,487
購股權利益(附註)	1,968	—
退休金計劃供款	789	773
	13,517	10,260

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2008年	2007年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	—	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	2	3
3,000,001港元 – 3,500,000港元	—	—
3,500,001港元 – 4,000,000港元	2	—
	4	4

附註：根據本公司之購股權計劃授予本公司董事及高級管理層之購股權價值，相當於該等購股權年內根據香港財務報告準則第2號在收益表註銷之公平值。在截至2007年6月30日止年度之財務報表內，有關購股權之酬金為購股權獲行使當日購股權之行使價與市場價格之總差價。為與本年度之披露基準符合一致，故此已重列2007年比較數字。

12. 稅項支出

	2008年 千港元	2007年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	128,226	114,925
中國土地增值稅	143,872	117,676
遞延稅項		
暫時差額之產生和回撥	33,222	(13,368)
投資物業重估	50,419	17,949
稅率變動影響	—	(105,128)
	355,739	132,054

截至2008年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為71,875,000港元(2007年：15,697,000港元)及437,834,000港元(2007年：137,256,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

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

	2008年 千港元	2007年 千港元
除稅前溢利	2,379,317	1,314,842
應佔業績		
聯營公司	(241,514)	(141,133)
共同控制企業	(285,972)	(452,276)
	1,851,831	721,433
按稅率25%計算(2007年：33%)	462,957	238,073
毋須課稅之收入	(453,993)	(254,875)
不可扣稅之開支	153,670	109,173
未經確認之稅損	41,027	35,075
使用早前未有確認之稅損	(39,540)	(8,515)
未確認之暫時性差額	(321)	3,544
未分派溢利遞延稅項	37,790	—
稅率變動影響	10,277	(108,097)
	211,867	14,378
中國土地增值稅	143,872	117,676
稅項支出	355,739	132,054

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2007年：無)。中國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25%及33%(2007年：33%)作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。



財務報表附註



12. 稅項支出 (續)

於2007年3月16日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率已由33%調低至25%。截至2008年及2007年6月30日止年度之遞延稅項已透過應用新企業所得稅法之相關稅率入賬。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為369,620,000港元(2007年：188,424,000港元)。

13. 股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
已付中期股息，每股0.04港元(2007年：已付0.02港元)	153,342	76,591
建議末期股息每股0.02港元(2007年：已付0.06港元)	76,692	229,975
	230,034	306,566

於2008年10月13日召開之會議上，董事建議派發每股0.02港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2009年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2008年 千港元	2007年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,019,935	1,191,444
可換股債券利息支出	34,778	5,426
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	2,054,713	1,196,870

股份數目

	2008年	2007年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,833,135,529	3,828,347,936
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	2,063,187	4,004,435
可換股債券	354,580,042	19,367,567
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	4,189,778,758	3,851,719,938

15. 物業、廠房及設備

本集團

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值					
於2007年7月1日	841,654	236,479	458,807	53,529	1,590,469
換算差額	91,304	26,872	53,188	6,893	178,257
添置	13,460	32,892	28,117	20,601	95,070
出售／撇銷	(1,865)	—	(1,271)	(5,969)	(9,105)
出售附屬公司	(8,886)	(780)	(2,050)	(380)	(12,096)
由投資物業轉入	26,518	—	—	—	26,518
於2008年6月30日	962,185	295,463	536,791	74,674	1,869,113
累計折舊及減值					
於2007年7月1日	176,783	151,185	314,132	28,505	670,605
換算差額	24,200	18,932	39,811	4,358	87,301
年內支出	44,544	31,506	54,605	8,450	139,105
出售／撇銷	(820)	—	(1,012)	(4,341)	(6,173)
出售附屬公司	(6,902)	(537)	(1,483)	(215)	(9,137)
於2008年6月30日	237,805	201,086	406,053	36,757	881,701
賬面淨值					
於2008年6月30日	724,380	94,377	130,738	37,917	987,412



財務報表附註



15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

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

於2008年6月30日，若干賬面值為456,546,000港元(2007年：510,541,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

16. 投資物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
估值		
於年初	5,871,951	4,371,152
添置	280,589	104,309
出售	(39,319)	(21,145)
出售一家附屬公司	(285,568)	—
換算差額	678,289	266,128
由發展中將完成物業轉入	643,352	1,075,783
由持作出售之已落成物業轉入	—	3,042
轉至其他物業／土地使用權	(29,242)	—
公平值增加	201,676	72,682
於年終	7,321,728	5,871,951

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2008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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	79,011	74,694
10至50年之租約	7,242,717	5,797,257
	7,321,728	5,871,951

於2008年6月30日，若干賬面值為2,157,547,000港元（2007年：1,853,135,000港元）之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。



財務報表附註



17. 土地使用權

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於年初	332,521	319,790
換算差額	36,519	19,119
添置	141,962	1,397
出售一家附屬公司	(5,708)	—
攤銷	(13,876)	(7,785)
由投資物業轉入	2,724	—
於年終	494,142	332,521

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	1,421	5,189
10至50年之租約	492,721	327,332
	494,142	332,521

於2008年6月30日，賬面值為297,343,000港元（2007年：146,646,000港元）之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

18. 商譽

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於年初	48,095	73,720
換算差額	—	1,766
收購附屬公司	—	7,096
增購附屬公司額外權益	82,612	3,195
減值	(2,941)	(37,682)
於年終	127,766	48,095

商譽按業務分部份配予本集團之已識別現金產生單位。截至2008年6月30日，分配予物業銷售、租賃業務及酒店經營之商譽分別為111,088,000港元(2007年：31,417,000港元)、7,511,000港元(2007年：7,511,000港元)及9,167,000港元(2007年：9,167,000港元)。

就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率乃考慮有關相關分部之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分部之特有風險，為7%(2007年：7%)。

19. 附屬公司

	本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元
非上市股份，按成本值(2008年及2007年：10港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	22,595,969	23,250,221
	22,595,969	23,250,221

主要附屬公司詳見附註43。



財務報表附註



20. 持作發展物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	4,090,130	4,993,728
發展及附帶成本	2,628,657	2,722,623
撥作資本之利息	205,595	136,105
	6,924,382	7,852,456
減：撥備	(54,000)	—
	6,870,382	7,852,456

計入持作發展物業位於中國的土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	3,252,391	4,177,906
10至50年之租約	837,739	815,822
	4,090,130	4,993,728

於2008年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為261,345,000港元（2007年：無）。

21. 聯營公司

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
本集團應佔之資產淨值	949,871	515,157
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	1,243,260	1,477,883
欠聯營公司款項(附註(i))	(246,029)	(246,993)
	1,947,102	1,746,047

附註：

(i) 應收及應付欠款款項為無抵押、免息及無指定還款期。2007年結餘包括金額為258,503,000港元之應收款項按年率6.84%計息，並須於截至2016年止前分期償還。該結餘於年內透過出售一家附屬公司轉出。

(ii) 本集團所佔其聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	238,711	209,153
年度溢利	241,514	141,133
非流動資產	2,883,710	2,393,776
流動資產	441,756	296,001
總資產	3,325,466	2,689,777
非流動負債	(1,820,053)	(1,717,733)
流動負債	(555,542)	(456,887)
總負債	(2,375,595)	(2,174,620)

(iii) 主要聯營公司詳見附註43。



財務報表附註



22. 共同控制企業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	328,672	111,807
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	53,944	53,944
不附息(附註(ii))	68,499	60,703
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(960)	(48,083)
	450,155	178,371
合作合營企業		
投資成本	4,995,391	4,955,516
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	277,926	16,276
	5,286,021	4,984,496
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	5,686,218	5,294,043
不附息(附註(ii))	635,607	224,521
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(1,871,359)	(894,411)
	9,736,487	9,608,649
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	52,550	33,577
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iv))	55,691	36,078
不附息(附註(ii))	941,735	586,173
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(20,337)	(21,469)
	1,029,639	634,359
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	62,692	62,692
	11,278,973	10,484,071

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率10%(2007年：10%)計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至10%(2007年：倫敦銀行同業拆息加1%至10%)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%（2007年：香港銀行同業拆息加1.5%）之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業（協議有待有關政府機關批准）支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (vi) 本集團所佔其共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	3,122,489	2,707,229
年度溢利	285,972	452,276
非流動資產	7,288,029	6,355,002
流動資產	17,609,470	12,715,071
總資產	24,897,499	19,070,073
非流動負債	(12,468,064)	(9,333,775)
流動負債	(6,774,896)	(4,619,122)
總負債	(19,242,960)	(13,952,897)

- (vii) 主要共同控制企業詳見附註43。

23. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
香港上市股份，按公平值	129,729	—	129,729	—
非上市投資，按公平值	79,546	71,427	—	—
	209,275	71,427	129,729	—

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	129,729	—	129,729	—
人民幣	79,546	71,427	—	—
	209,275	71,427	129,729	—



財務報表附註



24. 按公平值透過損益記賬之財務資產

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
非上市證券，按公平值	120,308	—

按公平值透過損益記賬之財務資產以人民幣計值。

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	40,909	—	—	—
流動資產所包括之受限制結存	415,559	464,303	—	—
不受限制結存	4,368,149	5,931,761	991,399	610,010
	4,824,617	6,396,064	991,399	610,010

短期銀行存款之有效利率為1.10%至4.14%（2007年：1.62%至5.22%）。該等存款之平均到期日為1至90日（2007年：3至90日）。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	1,117,828	365,582	991,220	286,684
人民幣	2,715,433	2,461,193	—	—
美元	991,356	3,569,289	179	323,326
	4,824,617	6,396,064	991,399	610,010

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

26. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	367,768	372,585	—	—
按金、預付款項及其他應收款項(附註b)	6,393,709	3,497,704	232,644	11,283
	6,761,477	3,870,289	232,644	11,283

附註：

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

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	163,813	185,800
31至60日	24,215	77,494
61至90日	57,848	4,423
90日以上	121,892	104,868
	367,768	372,585

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、利息及其他應收款項以及土地成本及擬發展項目之預付款項。本集團及本公司之按金、預付款項及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。
- (c) 於2008年6月30日，69,120,000港元之貿易應收賬款(2007年：56,672,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	19,938	14,087
31至60日	4,097	2,456
61至90日	2,170	2,227
90日以上	42,915	37,902
	69,120	56,672

- (d) 年內，19,328,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2007年：11,313,000港元)已在收益表中確認。
- (e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。



財務報表附註



27. 應收／欠集團成員公司款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	27,663	146,544	137,927	99,001
欠集團成員公司款項(附註b)	(281,197)	(483,117)	(126,458)	—
	(253,534)	(336,573)	11,469	99,001

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	18,306	107,766	137,927	99,001
人民幣	9,357	38,778	—	—
	27,663	146,544	137,927	99,001

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	(126,477)	—	(126,458)	—
人民幣	(154,720)	(483,117)	—	—
	(281,197)	(483,117)	(126,458)	—

28. 發展中將完成物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	3,337,919	856,583
發展及附帶成本	4,239,508	3,005,189
撥作資本之利息	354,169	309,590
	7,931,596	4,171,362
減：撥備	(42,331)	(38,011)
	7,889,265	4,133,351

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	2,917,984	442,661
10至50年之租約	419,935	413,922
	3,337,919	856,583

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為1,345,017,000港元(2007年：117,802,000港元)。

29. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	76,249	78,725
發展成本	1,333,380	1,104,691
撥作資本之利息	87,046	57,138
	1,496,675	1,240,554



財務報表附註



29. 持作出售之已落成物業(續)

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	49,230	75,480
10至50年之租約	27,019	3,245
	76,249	78,725

於2008年6月30日，用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值為10,499,000港元(2007年：112,228,000港元)。

30. 股本

	2008年 千港元	2007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：		
3,834,502,332股(2007年：3,830,365,632股)每股面值0.1港元之股份	383,450	383,036

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元 之股份數目	千港元
於2006年6月30日	3,825,783,832	382,578
行使購股權(附註(i))	4,581,800	458
於2007年6月30日	3,830,365,632	383,036
行使購股權(附註(i))	4,136,700	414
於2008年6月30日	3,834,502,332	383,450

附註：

- (i) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其附屬公司之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2008年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元(附註1)	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2007年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2008年 6月30日	於2008年 6月30日
2003年1月3日	1.212	124,200	—	(124,200)	—	—	—
2003年5月12日	0.912	1,351,300	—	(1,351,100)	(200)	—	—
2003年10月28日	1.650	69,000	—	(69,000)	—	—	—
2004年3月25日	2.252	1,161,000	—	(830,400)	—	330,600	330,600
2004年6月18日	1.650	209,600	—	(104,800)	—	104,800	—
2004年11月4日	2.484	171,200	—	(50,000)	—	121,200	35,600
2004年12月22日	2.689	99,400	—	(49,600)	—	49,800	200
2005年7月13日	2.300	1,148,800	—	(780,800)	(164,400)	203,600	67,600
2005年11月7日	2.620	29,600	—	(9,600)	—	20,000	480
2006年3月28日	3.915	2,885,200	—	(347,200)	(434,400)	2,103,600	1,076,080
2006年6月28日	2.865	705,600	—	(232,800)	(83,200)	389,600	5,840
2006年10月17日	3.340	530,400	—	(66,000)	—	464,400	91,680
2006年12月28日	4.712	1,063,600	—	(61,600)	—	1,002,000	251,280
2007年3月19日	4.500	744,800	—	(9,600)	—	735,200	288,320
2007年6月14日	6.710	1,408,400	564,000	(50,000)	—	1,922,400	344,480
2007年10月17日	8.070	—	1,709,200	—	—	1,709,200	341,840
2007年12月28日	6.972	—	14,558,800	—	(276,400)	14,282,400	4,614,880
2008年4月22日	5.260	—	868,800	—	—	868,800	173,760
		11,702,100	17,700,800	(4,136,700)	(958,600)	24,307,600	7,622,640
各類別的加權平均行使價 (港元)		3.484	6.986	2.063	4.428	6.239	6.056

附註：

- (1) 除(i)每股行使價為2.300港元之700,000份購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使；及(ii)每股行使價為6.972港元之13,180,000份購股權分為3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之3年內行使外，其餘購股權均分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。
- (2) 購股權公平值與假設
按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為35,204,000港元(2007年：8,757,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由5.24港元至8.07港元(2007年：2.825港元至6.710港元)，行使價由5.26港元至8.07港元(2007年：2.865港元至6.710港元)，股份波幅為42%至45%(2007年：43%至47%)，購股權之預期年期為3年至5年(2007年：5年)，預期股息率為0.83%至1.20%(2007年：0%至1.33%)，無風險利率為2.24%至4.06%(2007年：3.68%至4.78%)及次佳行使因素為行使價之1.5至1.74倍(2007年：1.55至1.74倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。



財務報表附註



31. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	投資重估 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	—	829,060	2,485,727	25,846,852
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,019,935	2,019,935
發行股份溢價	—	8,120	—	—	—	—	—	—	8,120
出售附屬公司	—	—	(41,538)	—	—	—	(32,146)	—	(73,684)
可供出售財務資產之 公平值變動，已扣除稅項	—	—	—	—	—	22,165	—	—	22,165
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	15,306	—	—	—	—	15,306
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,777	—	(3,584)	—	—	—	807	—
已付股息	(383,317)	—	—	—	—	—	—	—	(383,317)
換算差額	—	—	—	—	43,444	—	1,822,538	—	1,865,982
於2008年6月30日 (擬派末期股息前)	13,995,757	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,321,359
代表：									
於2008年6月30日 (擬派末期股息後)	13,919,065	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,244,667
2008年擬派末期股息	76,692	—	—	—	—	—	—	—	76,692
	13,995,757	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,321,359

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	—	131,297	1,293,489	23,652,437
年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,191,444	1,191,444
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	—	10,698
收購附屬公司	—	—	135,438	—	—	—	—	135,438
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	—	—	6,466
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	—	—	794	—
發行可換股債券	—	—	—	—	382,313	—	—	382,313
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	—	—	—	697,763	—	697,763
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
代表：								
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,149,099	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,616,877
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	—	229,975
	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。

本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763
發行股份溢價	—	8,120	—	—	—	—	8,120
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,992,684)	(1,992,684)
可供出售財務資產之 公平值變動，已扣除稅項	—	—	—	—	22,165	—	22,165
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	15,306	—	—	15,306
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,777	—	(3,584)	—	807	—
已付股息	(383,317)	—	—	—	—	—	(383,317)
換算差額	—	—	2,203,606	—	—	—	2,203,606
於2008年6月30日 (擬派末期股息前)	14,015,918	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	20,073,959
代表：							
於2008年6月30日 (擬派末期股息後)	13,939,226	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	19,997,267
2008年擬派末期股息	76,692	—	—	—	—	—	76,692
	14,015,918	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	20,073,959
於2006年7月1日	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	—	(2,191,110)	20,520,403
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	10,698
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,346,886)	(1,346,886)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	—	6,466
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	—	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	1,239,789	—	—	—	1,239,789
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763
代表：							
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,169,260	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	19,970,788
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	229,975
	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。



財務報表附註



32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	1,939,514	1,547,906	—	—
無抵押	5,514,279	3,113,524	1,097,624	1,394,953
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,888,292	2,834,846	—	—
少數股東貸款(附註(iii))	137,135	142,957	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	929,760	704,610	2,359,290	1,950,326
可換股債券(附註(v))	2,821,083	2,434,237	—	—
	14,230,063	10,778,080	3,456,914	3,345,279
已計入流動負債之即期部份	(3,976,239)	(980,615)	(300,000)	—
	10,253,824	9,797,465	3,156,914	3,345,279

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	抵押		本集團 無抵押		合計		本公司 無抵押	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	326,614	239,814	1,118,182	265,306	1,444,796	505,120	300,000	—
1年至2年	538,600	265,433	1,758,078	632,653	2,296,678	898,086	797,624	—
2年至5年	1,074,300	920,210	2,638,019	2,215,565	3,712,319	3,135,775	—	1,394,953
5年後	—	122,449	—	—	—	122,449	—	—
	1,939,514	1,547,906	5,514,279	3,113,524	7,453,793	4,661,430	1,097,624	1,394,953

本集團2007年之銀行貸款已計入一筆須於直至2016年12月止分期攤還之款項為258,503,000港元，而此筆款項已按銀行貸款相同之條款轉借予一家聯營公司(附註21)。

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	2,531,443	475,494
1年至2年	356,849	1,864,867
2年至5年	—	494,485
	2,888,292	2,834,846

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%(2007年：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%)計算年息。

- (iii) 少數股東貸款乃無抵押、按介乎5%至5.76% (2007年:5%至5.85%) 計算年息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。
- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

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

截至2008年6月30日，並無任何可換股債券獲兌換或贖回。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	2008年			2007年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	3.02%	7.35%	7.11%	4.99%	6.25%	6.63%
同系附屬公司貸款	4.46%	—	6.49%	4.46%	—	6.38%
少數股東貸款	5.00%	5.76%	—	5.00%	5.78%	—
參與權益墊款	4.50%	—	—	4.50%	—	—
可換股債券	—	4.08%	—	—	4.08%	—

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

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入儲備。可換股債券之負債部份於2008年6月30日之現值乃運用按貼現率8.78% (2007年:4.92%) 及結算日之匯率，貼現之現金流量估計，為數2,374,390,000港元 (人民幣2,089,463,000元) (2007年:2,344,066,000港元 (人民幣2,297,185,000元))。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	7,061,112	4,381,199	1,097,624	1,394,953
人民幣	6,484,279	5,283,940	2,359,290	1,950,325
美元	684,672	1,112,941	—	—
	14,230,063	10,778,080	3,456,914	3,345,278

- (ix) 就計息借貸而言，少數股東貸款137,135,000港元 (2007年:142,957,000港元) 多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期 (以較早者為準)。

財務報表附註



33. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	—	132,898

長期應付款項以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

34. 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	重估 可供出售 財務資產 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	未分派附 屬公司、 聯營公司 及共同 控制 企業溢利 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2006年6月30日	(136,555)	(273,391)	—	(41,715)	(183,455)	112,729	—	15,235	(507,152)
換算差額	(8,361)	(13,383)	—	(2,554)	(8,257)	5,966	—	932	(25,657)
計入／(扣自)									
收益表	21,228	50,048	—	13,737	37,131	(21,597)	—	—	100,547
收購一家附屬公司	—	—	—	—	(69,814)	—	—	—	(69,814)
於2007年6月30日	(123,688)	(236,726)	—	(30,532)	(224,395)	97,098	—	16,167	(502,076)
換算差額	(16,452)	(21,581)	—	1,899	(21,389)	7,520	221	1,589	(48,193)
計入／(扣自)									
收益表	10,052	(50,419)	—	6,708	—	(7,828)	(37,790)	(4,364)	(83,641)
出售附屬公司	15,350	36,370	—	—	44,964	(9,626)	—	—	87,058
扣自權益	—	—	(4,702)	—	—	—	—	—	(4,702)
於2008年6月30日	(114,738)	(272,356)	(4,702)	(21,925)	(200,820)	87,164	(37,569)	13,392	(551,554)

本公司

遞延稅項負債

	可供出售 財務資產重估 千港元
於2006年及2007年6月30日	—
扣自權益	(4,702)
於2008年6月30日	(4,702)

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相關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為384,016,000港元（2007年：474,646,000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2013年（2007年：2012年）。

於2008年6月30日，附屬公司、聯營公司及共同控制企業投資相關之暫時差額總額合共約為553,531,000港元未確認為稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時差額之時間及暫時差額不會於可見將來撥回（2007年：無）。

35. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
貿易應付賬款（附註 a）	1,477,159	930,271	—	—
其他應付賬款及應計款項（附註 b）	836,304	699,917	37,018	41,437
	2,313,463	1,630,188	37,018	41,437

附註：

(a) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	348,988	89,988
31至60日	55,401	9,655
61至90日	4,531	4,463
90日以上	1,068,239	826,165
	1,477,159	930,271

截至2008年及2007年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

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



財務報表附註



36. 短期銀行貸款

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	335,909	384,694
無抵押	113,636	102,041
	449,545	486,735

短期銀行貸款之有效利率介乎5.95%至7.47% (2007年：5.02%至6.83%)。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至2008年及2007年6月30日，短期銀行貸款以人民幣計值。

37. 欠少數股東款項

欠少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2008年及2007年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與公平值相若。

38. 應付稅項

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
應付所得稅	80,235	29,600
應付預扣稅	94,229	94,414
應付土地增值稅	212,683	113,513
其他應付中國稅項	40,416	37,529
	427,563	275,056

39. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,350,081,000港元 (2007年：2,535,903,000港元)。於2008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1,575,223,000港元 (2007年：1,869,522,000港元)。

本公司

本公司若干附屬公司、共同控制企業及聯營公司所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約2,672,011,000港元 (2007年：2,381,661,000港元)、2,295,535,000港元 (2007年：2,013,847,000港元) 及54,545,000港元 (2007年：522,056,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2008年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出995,605,000港元(2007年：398,402,000港元)之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

(iii) 就可換股債券所作之擔保

本公司已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保。於2008年6月30日，可換股債券之未償還數額人民幣2,800,000,000元按結算日之匯率換算為3,181,818,000港元(2007年：2,857,143,000港元)。

40. 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	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 擬發展項目購入代價	25,256 40,455	5,775 35,816
	65,711	41,591
	173,711	149,591

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年：無)。



財務報表附註



40. 承擔 (續)

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
於2008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	51,532	43,751	7,107	5,122
第2至第5年	168,973	154,876	3,258	5,122
5年後	336,740	338,428	—	—
	557,245	537,055	10,365	10,244

41. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所用現金淨額調節表

	2008年 千港元	2007年 千港元
未計融資成本前經營溢利	2,129,884	952,223
利息收入	(505,817)	(383,147)
折舊及攤銷	153,347	126,464
以股份為基礎支付之款項	15,306	6,466
出售物業、廠房及設備及投資物業(收益)/虧損	(37,986)	22,789
應收共同控制企業款項撥備	—	639
收購一家附屬公司額外權益/收購附屬公司時 所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	(14,217)	(3,880)
最終控股公司的稅務賠償保證	(369,620)	(188,424)
持作發展物業之撥備	54,000	—
按公平值透過損益記賬之財務資產公平值增加	(6,313)	—
商譽減值	2,941	37,682
出售附屬公司之收益	(180,887)	—
出售一家附屬公司部份權益之收益	(2,161)	—
來自可供出售財務資產之股息收入	(12,903)	—
投資物業公平值增加	(201,676)	(72,682)
匯兌收益淨額	(515,381)	(165,950)
營運資金變動前之經營溢利	508,517	332,180
持作發展/發展中將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加	(2,476,247)	(1,965,199)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(2,434,390)	(1,735,108)
集團成員公司款項結餘之變動	279,395	95,871
物業銷售所收之按金(減少)/增加	(327,438)	190,010
應付賬款及應計款項之增加	695,844	286,649
經營業務使用現金淨額	(3,754,319)	(2,795,597)

(b) 收購附屬公司

	2008年 千港元	2007年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備	—	1,378
發展中將完成物業	—	350,000
應收賬款、按金及其他應收款項	—	13,886
現金及銀行結存	—	4,533
應付賬款及應計款項	—	(1,208)
集團成員公司款項結餘	—	(36,556)
應繳稅項	—	(1,525)
遞延稅項負債	—	(69,814)
少數股東權益	—	(23,964)
	—	236,730
本集團作為共同控制企業及可供出售財務資產原本持有 之權益	—	(187,335)
	—	49,395
商譽	—	7,096
收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本 之差額	—	(3,685)
	—	52,806
代價以現金支付	—	52,806

(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

	2008年 千港元	2007年 千港元
現金代價	—	(52,806)
所收購現金及銀行結存	—	4,533
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	—	(48,273)



財務報表附註



41. 綜合現金流量報表附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2008年 千港元	2007年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	2,959	—
土地使用權	5,708	—
投資物業	285,568	—
發展中將完成物業	605,462	—
應收賬款、按金及其他應收款項	40,750	—
集團成員公司款項結餘	(2,747)	—
銀行貸款	(321,970)	—
應收一家聯營公司款項	265,152	—
應付賬款及應計款項	(404,140)	—
遞延稅項	(87,058)	—
應繳稅項	(9,236)	—
少數股東貸款	(10,079)	—
現金及銀行結存	49,598	—
少數股東權益	(60,280)	—
	359,687	—
代價以現金支付	466,890	—
	107,203	—
於出售時變現儲備		
— 資本儲備	41,538	—
— 匯兌儲備	32,146	—
出售附屬公司收益	180,887	—

(e) 出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2008年 千港元	2007年 千港元
現金代價	466,890	—
所出售現金及銀行結存	(49,598)	—
	417,292	—

42. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	82,096	119,606
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	7,507	4,034
一家聯營公司之租賃物業租金開支	(b)	33,333	31,000
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	6,214	5,076
來自共同控制企業之利息收入	(d)	363,643	312,307
來自一家同系附屬公司及共同控制企業之 房產管理費收入	(e)	3,642	3,649
來自同系附屬公司之租金收入	(f)	88,336	58,130
來自一家共同控制企業之商標費收入	(g)	60,863	—
來自一家同系附屬公司之管理服務費收入	(h)	324	—
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	6,452	6,000

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 32(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (e) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向一家同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (f) 租金收入按有關租約之條款收取每月固定租金。
- (g) 商標費收入按合約內所規定之年費向共同控制企業收取。
- (h) 管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (i) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司支付之費用總額524,723,000港元(2007年：135,822,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (j) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付款項達369,620,000港元(2007年：188,424,000港元)(附註 12)。



財務報表附註



42. 有關連人士交易 (續)

(ii) 主要管理層人員酬金

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	26,509	23,143
退休金成本	1,716	1,533
購股權利益	7,370	556
	35,595	25,232

主要管理層人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘分別於附註21、22及27披露。

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2008年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國房產有限公司 (前稱駿島有限公司)	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	100%	—	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	70.5%	65%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	92.5%	投資控股

財務報表附註



43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	70.5%	65%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
振騰環球有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年		主要業務
		本公司	2007年	本公司	2007年	
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
耀華投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產 開發有限公司	人民幣50,000,000元	—	—	75% (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業銷售
長沙湘海房地產開發 有限公司	人民幣75,000,000元	—	—	80%	80%	投資控股
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	—	60% (附註2)	60%	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
大連新世界大廈有限公司	37,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展 及酒店投資
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	75.9%	78.6%	經營高爾夫球會 及物業發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	—	—	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
廣州新穗旅遊中心有限公司	100,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展



財務報表附註



43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
貴陽新世界房地產有限公司	81,550,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣40,000,000元	—	—	100%	100%	投資控股 及物業投資
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣250,000,000元	—	—	90% (附註2)	90%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	—	100%	73%	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業發展
新世界安信(天津)發展 有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發 有限公司	人民幣700,000,000元	—	—	100%	—	物業發展
新世界(中國)地產投資 有限公司	40,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口) 有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界發展(武漢)有限公司	49,750,000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312,320,000元	—	—	90%	90%	物業投資及發展
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
新世界中泓地產有限公司	人民幣166,666,000元	—	—	70%	—	物業發展
上海局一房地產發展有限公司	人民幣641,590,000元	—	—	70%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	75%	75%	物業投資及 酒店經營

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2008年	2007年	2008年	2007年	
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000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	—	—	100%	90%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	—	100%	90%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	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						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
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
<i>於英屬維爾京群島註冊成立</i>						
飛溢房產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
上海新世界淮海物業發展 有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	—	40%	40%	物業發展
共同控制企業						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
世標發展有限公司	100港元 100股每股面值 1港元之股份	—	—	50%	—	投資控股
<i>於英屬維爾京群島註冊成立</i>						
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

財務報表附註



43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京崇文－新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	39%	39%	經營高爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	62.5%	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
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000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
天津新世界環渤海房地產開發有限公司	405,000,000港元	—	—	50%	—	物業投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	酒店投資

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。

財務概要



業績

	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
收益	3,523,527	2,474,238	1,691,320	1,618,023	2,521,784
扣除融資成本後之經營溢利	1,851,831	721,433	519,414	107,539	77,934
應佔業績					
聯營公司	241,514	141,133	121,921	42,945	24,799
共同控制企業	285,972	452,276	305,349	61,074	108,867
除稅後溢利	2,379,317	1,314,842	946,684	211,558	211,600
稅項支出	(355,739)	(132,054)	(190,266)	(44,976)	(44,788)
年度溢利	2,023,578	1,182,788	756,418	166,582	166,812
應佔：					
本公司股權持有人	2,019,935	1,191,444	740,512	166,025	127,346
少數股東權益	3,643	(8,656)	15,906	557	39,466
	2,023,578	1,182,788	756,418	166,582	166,812

資產與負債

	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2005年 千港元	2004年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及 土地使用權	8,803,282	7,124,336	5,634,142	4,700,346	3,616,762
持作發展物業	6,870,382	7,852,456	4,243,616	3,918,668	3,947,225
聯營公司	1,947,102	1,746,047	1,598,564	1,527,193	1,298,372
共同控制企業	11,278,973	10,484,071	10,377,155	9,936,477	9,970,007
商譽	127,766	48,095	73,720	—	—
可供出售財務資產	209,275	71,427	—	115,876	49,132
按公平值透過損益記賬之財務資產	120,308	—	—	—	—
其他非流動資產	40,909	—	121,041	166,896	34,831
流動資產淨值	12,443,887	10,444,692	7,608,032	7,323,498	1,638,147
總資產減流動負債	41,841,884	37,771,124	29,656,270	27,688,954	20,554,476
長期借貸及應付款項	(10,253,824)	(9,797,465)	(4,937,422)	(4,269,377)	(4,046,484)
遞延稅項負債	(551,554)	(502,076)	(507,152)	(311,712)	(139,911)
	31,036,506	27,471,583	24,211,696	23,107,865	16,368,081

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



主要項目總覽



編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中項目				
1	北京新怡家園二期	共同控制企業	70%	89,253
2	北京兩廣路住宅樓 #5, 6	共同控制企業	70%	102,808
	北京新景商務樓			69,263
3	北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	121,676
	北京新裕家園餘下各期			978,881
4	北京燕京大廈	共同控制企業	70%	32,691
5	天津南市項目	共同控制企業	70%	256,499
6	天津新春花苑四期	共同控制企業	60%	39,367
7	濟南陽光花園三及四期	附屬公司	100%	222,179
8	瀋陽新世界酒店擴建項目	附屬公司	100%	83,347
9	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	90%	651,544
	瀋陽新世界花園其餘各期			1,987,355
10	瀋陽會議展覽中心	附屬公司	100%	1,338,645
11	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	814,408
12	大連新世界大廈	附屬公司	100%	106,589
13	上海香港新世界花園二期	附屬公司	70%	682,659
14	武漢夢湖香郡其餘各期	附屬公司	70%	122,842
15	武漢常青花園七期	共同控制企業	60%	188,492
	武漢常青花園其餘各期			1,756,152
16	武漢新華家園四期	共同控制企業	60%	62,596
17	武漢新世界中心配套項目	附屬公司	100%	19,828
18	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	674,308
	成都河畔新世界其餘各期			2,730,967
19	長沙新城新世界一期	附屬公司	45%	224,981
	長沙新城新世界其餘各期			986,361
20	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	50,855
	貴陽金陽新世界一期B			302,580
	貴陽金陽新世界其餘各期			4,136,444
21	廣州東逸花園其餘各期	附屬公司	100%	25,235
22	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	145,671
	廣州東方新世界花園三期			115,166
23	廣州凱旋新世界二期A	附屬公司	91%	142,734
24	廣州逸彩庭園三期	共同控制企業	60%	34,511
	廣州逸彩庭園其餘各期			1,034,365
25	廣州嶺南新世界二期D3	共同控制企業	60%	140,387
	廣州嶺南新世界二期E			252,682
	廣州嶺南新世界其餘各期			98,761
	廣州嶺南新世界其餘部份	附屬公司	100%	741,518
26	廣州白雲項目	附屬公司	100%	187,326
27	廣州新塘新世界花園四期	共同控制企業	63%	32,123
	廣州新塘新世界花園五期			341,820
28	深圳西麗湖發展項目	附屬公司	100%	27,140
29	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	98,735
30	順德新世界中心三期	聯營公司	35%	51,000
31	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	131,026
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期			115,000
32	肇慶新世界花園二期	聯營公司	40%	58,445
	肇慶新世界花園三期			185,398
	肇慶新世界花園其餘各期			37,100
33	珠海新世界海濱花園四期	附屬公司	100%	131,509
34	佛山鄉村俱樂部	附屬公司	76%	933,544
35	惠州長湖苑住宅小區二期B	共同控制企業	63%	72,261
	惠州長湖苑住宅小區三期			142,372
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,445,049
37	海口新世界花園三期	共同控制企業	60%	129,994
	小計			26,684,442

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	2,349	21,905	41,967	23,032	規劃中	待定
49,475	13,644	17,487		22,202	發展中	2011年2月
	10,842	37,181		21,240	規劃中	待定
	78,670			43,006	規劃中	待定
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	21,634			11,057	發展中	2010年12月
160,838	36,195			59,466	規劃中	待定
36,460				2,907	規劃中	2010年6月
173,513	5,224			43,442	規劃中	待定
	26,351	22,540	23,712	10,744	發展中	2010年10月
426,555	34,353	29,547		161,089	發展中	2010年12月
1,308,330	331,126	94,367		253,532	規劃中	待定
263,847	271,264	293,920	163,847	345,767	規劃中	待定
565,408				249,000	發展中	2011年6月
106,589					發展中	2010年10月
327,302	57,317	58,430	21,600	218,010	發展中	2013年12月
122,842					規劃中	待定
94,573	59,061			34,858	發展中	2009年6月
1,319,278	292,561			144,313	規劃中	待定
53,046	2,578			6,972	發展中	2009年6月
	11,049			8,779	發展中	2009年12月
547,274	16,757			110,277	發展中	2011年10月
2,152,024	280,000			298,943	規劃中	待定
187,286	3,868			33,827	發展中	2009年6月
778,990	72,683			134,688	規劃中	待定
50,855					發展中	2009年6月
166,932	40,080			95,568	發展中	2010年6月
2,556,561	866,929	60,000	30,000	622,954	規劃中	待定
22,661	2,574				規劃中	待定
124,568	629			20,474	發展中	2010年3月
82,960				32,206	規劃中	待定
111,505	2,799			28,430	規劃中	待定
27,135	3,768			3,608	發展中	2008年12月
888,561	37,807			107,997	規劃中	待定
110,407				29,980	發展中	2008年10月
203,246	1,759			47,677	發展中	2010年10月
66,012	2,042			30,707	規劃中	待定
559,309	6,424			175,785	規劃中	待定
143,156				44,170	規劃中	待定
12,709				19,414	發展中	2009年6月
283,561	8,795			49,464	規劃中	待定
27,140					規劃中	待定
95,690				3,045	規劃中	待定
51,000					發展中	2010年6月
131,026					發展中	2011年11月
115,000					規劃中	待定
58,445					發展中	2009年6月
148,565	19,488			17,345	發展中	2010年12月
37,100					規劃中	待定
98,508	8,666			24,335	規劃中	待定
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
61,529	2,733			7,999	發展中	2010年6月
108,473	1,965			31,934	規劃中	待定
1,719,180	116,000	20,000	38,000	551,869	規劃中	待定
109,510				20,484	規劃中	待定
18,321,971	2,910,762	655,377	339,126	4,457,206		



主要項目總覽



編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業				
38	上海中山廣場三期	共同控制企業	48%	142,074
12a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	53,853
	小計			195,927
發展中酒店物業				
39	大連新世界酒店	附屬公司	100%	50,223
	小計			50,223
	總計(持作發展/發展中將完成物業)			26,930,592
已落成的投資物業項目				
40	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	124,096
41	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	109,755
42	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	22,551
43	北京新世界家園一及二期	共同控制企業	70%	36,044
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新城文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	34,055
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	75,099
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	21,197
44	北京新康家園	共同控制企業	70%	40,078
45	天津新世界廣場	附屬公司	100%	101,155
6a	天津新春花苑一及三期	共同控制企業	60%	16,504
7a	濟南新世界陽光花園	附屬公司	100%	619
9a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	34,001
46	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
47	上海九州商場	附屬公司	75%	2,442
48	上海香港新世界大廈	聯營公司	44%	130,385
14a	上海香港新世界花園	附屬公司	70%	1,761
49	上海華美達廣場柏華麗大廈(公寓)	聯營公司	50%	39,644
	上海華美達廣場(Lot A)	附屬公司	75%	20,202
	上海華美達廣場(Lot B)	聯營公司	50%	15,497
50	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%	10,004
15a	武漢常青花園一至四期	共同控制企業	60%	49,083
17a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	146,780
16a	武漢新華家園	共同控制企業	60%	63,044
51	南京新世界中心	附屬公司	92%	60,807
21a	廣州東逸花園一至四期	附屬公司	100%	30,294
22a	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	48,072
23a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	97,607
24a	廣州逸彩庭園	共同控制企業	60%	9,413
25a	廣州嶺南新世界二期	附屬公司	100%	22,220
	廣州嶺南新世界二期	共同控制企業	60%	80,503
27a	廣州新塘新世界花園三及四期	共同控制企業	63%	14,029
29a	深圳沙頭角倚山花園	附屬公司	100%	14,162
30a	順德新世界中心	聯營公司	35%	23,603
35a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	9,654
	小計			1,706,874
52	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
53	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	31,100
54	上海巴黎春天大酒店	附屬公司	75%	43,221
55	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	38,058
56	順德萬怡酒店	聯營公司	33%	36,524
	小計			172,891
	總計(已落成投資及酒店物業)			1,879,765

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	16,200	97,020		28,854	發展中	2009年10月
	27,480			26,373	發展中	2009年6月
—	43,680	97,020	—	55,227		
			50,223		發展中	2009年6月
—	—	—	50,223	—		
18,321,971	2,954,442	752,397	389,349	4,512,433		
2,793	74,232	24,452		22,619		
32,574	47,345	2,557		27,279		
		6,136		16,415		
				36,044		
				3,439		
				8,051		
	1,714			32,341		
	21,335			53,764		
				21,197		
	4,385	7,535		28,158		
	80,439	9,432		11,284		
	16,504					
	619					
	5,621			28,380		
	49,413			19,783		
	2,442					
	35,474	80,549		14,362		
				1,761		
39,644						
	12,772			7,430		
	9,579			5,918		
		104,556		17,272		
		10,004				
	35,722	10,047		3,314		
	48,887	64,360		33,533		
	36,069			26,975		
	41,206			19,601		
	8,819			21,475		
	22,928			25,144		
29,868	17,408			50,331		
				9,413		
22,220						
	20,114			60,389		
	14,029					
	3,099			11,063		
	23,603			9,654		
127,099	633,758	319,628		626,389		
			23,988			
			31,100			
			43,221			
			38,058			
			36,524			
—	—	—	172,891	—		
127,099	633,758	319,628	172,891	626,389		



詞彙釋義



普通詞彙

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

財務詞彙

應佔經營溢利： 未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

每股基本盈利：
$$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$$

流動比率：
$$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$$

HIBOR： 香港銀行同業拆息

LIBOR： 倫敦銀行同業拆息

債項淨額： 借款於扣除現金及銀行結餘後之總額

債項淨額與股東權益比率：
$$\frac{\text{債項淨額}}{\text{總權益}}$$

量度詞彙

平方呎： 平方英尺

平方米： 平方米

公里： 公里

平方公里： 平方公里



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
鄭志剛先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐

非執行董事

符史聖先生

獨立非執行董事

鄭維志先生
田北俊先生
李聯偉先生

公司秘書

顏文英小姐

合資格會計師

顏文英小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

總辦事處

香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

股份編號

香港聯交所0917

投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡
新世界中國地產有限公司企業傳訊部
地址為：
香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓
電話：(852) 2131 0201
傳真：(852) 2131 0216
電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk

網址

www.nwcl.com.hk



New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

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



本年報以環保紙印製