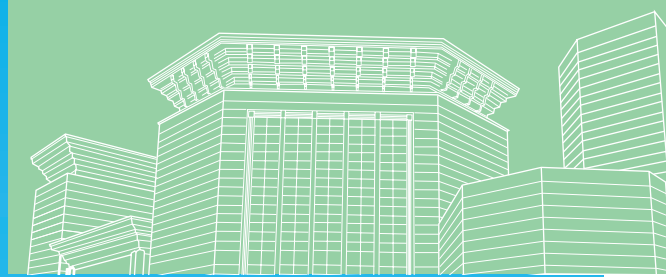




新世界中國地產有限公司



二 零 零 四 年 年 報



願景

成就理想生活新世界

作為人居領域的開拓者，新世界中國憑藉其國際視野及豐富經驗，為中國引入創新的產品與服務，並承載高度的社會責任，向著更高的理想進發。不斷開拓和發展更優越的居住理念，探索全新的人居模式，讓夢想成為現實，為人們建築更美好的居所，營造更美好的生活，成就更美好的社會。

為城市締造新天地

我們制定周詳縝密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高級住宅社區相繼落成，更有多姿多采、領導時尚潮流的購物、娛樂及休閒設施，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，體現著中國現代都市生活的活潑風貌。

為社會引進新商機

我們所建的多個大型綜合商業項目，目前已成為當地的城市地標，為商業發展帶來了很多契機，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。

1	使命
2	核心價值
3	物業組合
4	主席報告書
8	業務回顧
48	管理層討論與分析
55	企業公民責任
57	品牌認同
58	董事簡介
62	高級管理人員簡介
64	財務資料目錄
134	主要項目總覽
142	詞彙釋義
144	公司資料

核心價值

專業管理團隊，客戶信心保證

作為一家有著逾30年在香港經營房地產發展與投資經驗的企業集團，我們的管理層與員工將豐富的專業知識，靈活運用於中國內地項目上，由項目策劃、融資、施工、推廣以至物業管理，我們都深獲客戶信賴。

公司的管理層及專業團隊在香港及海外市場均有豐富經驗，既熟悉國際化的運作方式，又充分掌握當地市場特點，所提供的產品與服務質量，為內地置業人士帶來不少驚喜。作為一間在香港上市的房地產企業，公司的透明度及受投資者監管更是不可或缺，一切的項目發展過程均嚴格恪守全國和地方性政策法規，從而獲得投資者和客戶絕對的信任。

努力打造極品，注重優質服務

對質量的堅持，是我們的核心價值。
無論是何種類型及檔次的產品與服務，我們所提供的必定是該領域中最優質之選。

多年來，我們一直為旗下物業提供具有國際水平的物業管理服務。
我們的品牌更與優質房地產和專業服務劃上等號。

發揮創新思維，開拓國際視野

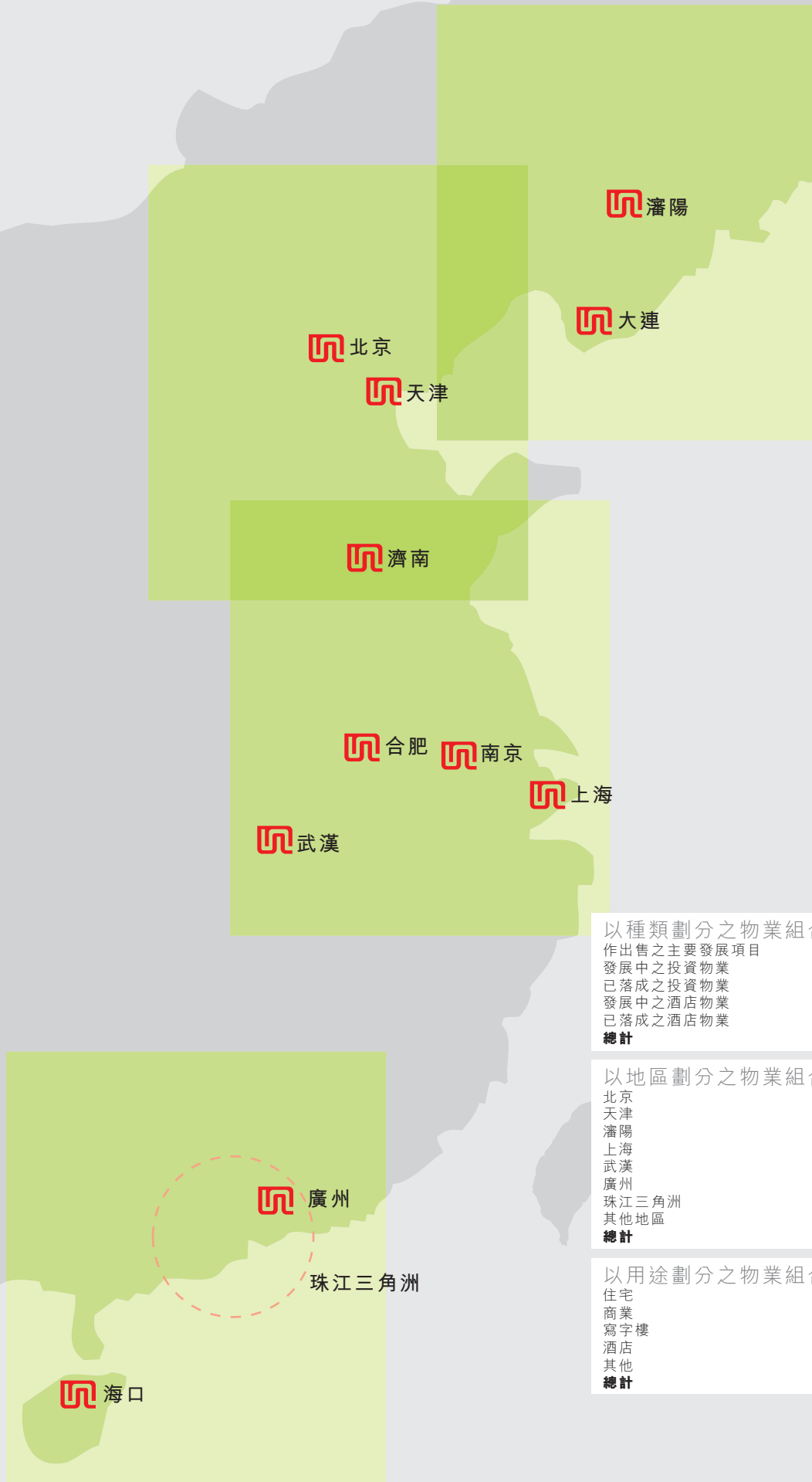
我們致力於把國際上最先進的房地產開發經驗及創新理念引入內地市場，從花園別墅豪宅、大型住宅社區、綜合式發展、到休閒式度假村，均屬領導潮流的得意傑作，使我們成為內地市場先驅，同時也反映我們因應地理環境的差異而發展不同類型項目的卓越能力。

更重要的是，我們的國際視野讓管理層專注於房地產的核心價值，是地段、產品質量與發展商品品牌的和諧配合和完美體現，以獨到的視野，開發能經得起市場長時間考驗的物業項目。

支持長期發展，落實公民責任

我們時刻以克盡良好企業公民責任為念，始終以不同形式促進社會持續發展，成功改造舊區、造福當地社會、為市民的美好生活創建條件的典範工程。

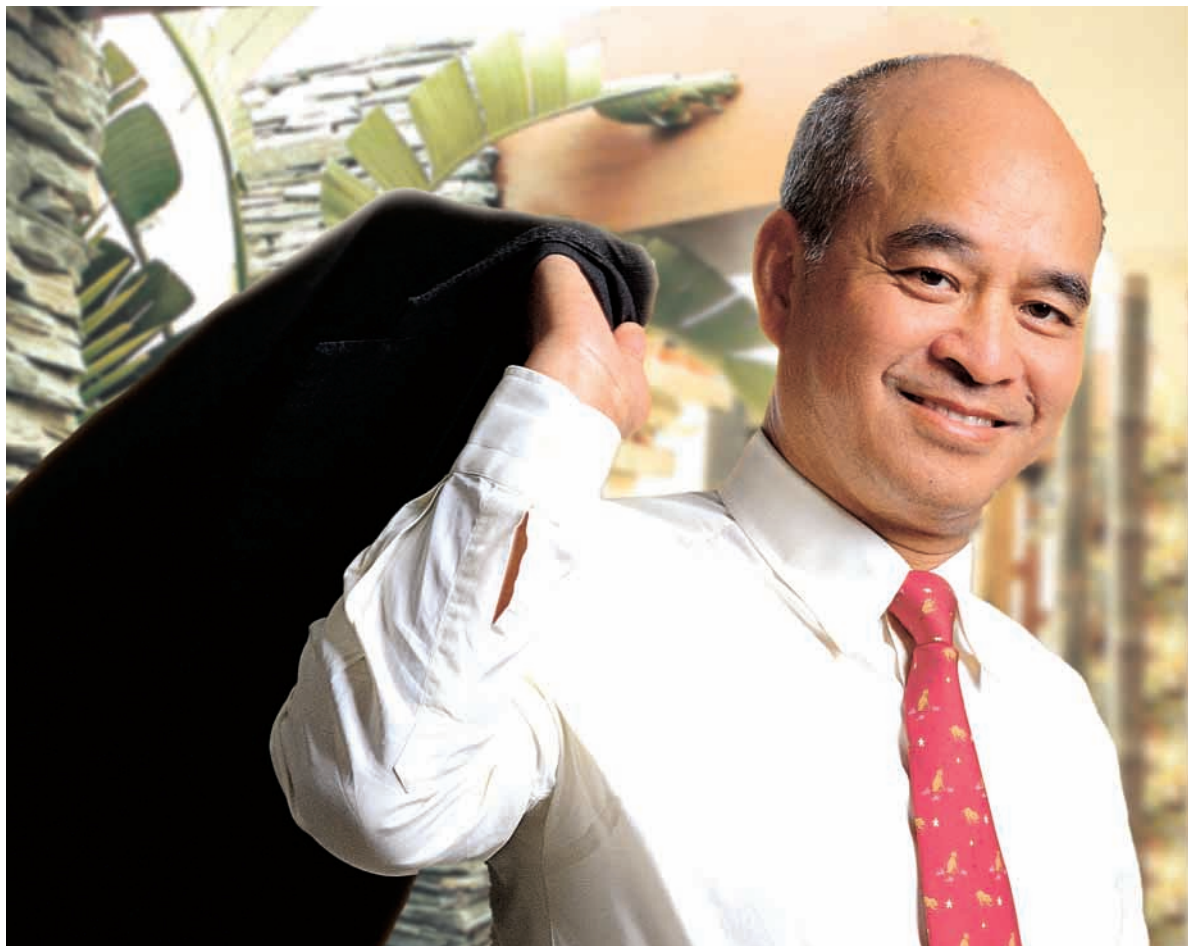
我們更認識到每個物業，尤其是中心城區的地標式項目對當地文化、城市面貌、歸屬感所帶來的長遠影響，因此一貫堅持所有地標項目建築設計以促進文化為前提。我們的項目受到社會高度評價，在全國性的建築評選中屢獲殊榮，反映我們的努力獲得各界的認同。



以種類劃分之物業組合	平方米
作出售之主要發展項目	15,863,636
發展中之投資物業	316,048
已落成之投資物業	865,854
發展中之酒店物業	37,288
已落成之酒店物業	150,723
總計	17,233,549

以地區劃分之物業組合	平方米
北京	3,684,834
天津	280,633
瀋陽	3,051,875
上海	839,695
武漢	3,064,373
廣州	4,128,567
珠江三角洲	1,131,205
其他地區	1,052,367
總計	17,233,549

以用途劃分之物業組合	平方米
住宅	11,365,561
商業	1,790,504
寫字樓	936,151
酒店	220,092
其他	2,921,241
總計	17,233,549



各位股東：

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）在其足跡所及之處，已成為家喻戶曉的品牌。2004財政年度，新世界中國地產獲評為「2003年中國房地產企業五十強」及「2004年中國藍籌地產企業」，所建的優質房屋，獲得專業人士與用家一致高度評價。上海香港新世界大廈及武漢國貿大廈最近獲「中國房地產Top10研究組」評為「2004年中國十大新地標建築」，而新世界中國地產更是唯一有兩個項目同時獲選的公司。

核心業務表現強勁

2004財政年度，本集團三大業務物業銷售、租賃及酒店的業績表現均有重大改善，使集團整體業績顯著提升，錄得溢利127,350,000港元。雖然回顧年度的初期仍未完全擺脫非典型肺炎的陰影，但在整個年度內，我們仍於10個城市建成物業樓面面積997,283平方米。物業銷售總面積達909,772平方米，增長超過62%。

上海香港新世界大廈於2003年10月落成，出租率令人滿意。本集團之投資組合已增至130萬平方米，包括位於高速增長城市優質地段的零售商舖、寫字樓、酒店、服務式公寓及車位。

中央政府在2004年第二季度開始實施宏觀調控政策，為過熱的經濟降溫。然而，收緊信貸只對財政根基較薄弱或存在周轉問題的發展商有所影響。新世界中國地產擁有良好的信貸記錄及優質的項目，因此新出台的信貸控制政策對本集團影響甚微。

滿懷信心迎接未來

新世界中國地產是中國內地的全國性房地產發展商。我們的組合包括45個主要發展項目，總樓面面積達1,700萬平方米，分佈在17個高速增長的城市。新世界中國地產坐擁龐大土地儲備，在只能通過公開拍賣或招標才能獲得新地皮的今天，我們較其他發展商更具優勢。

作為提供優質居住及工作環境市場的先驅，新世界中國地產致力於把國際上最先進的房地產服務經驗及創新理念引入祖國市場，希望藉此更好地履行企業公民責任，推動社會進步。我們努力不懈地開拓建造家園的新概念，並且付諸實踐，以助市民建設美好家園、提升生活素質，為造福社會作出我們應有的貢獻。

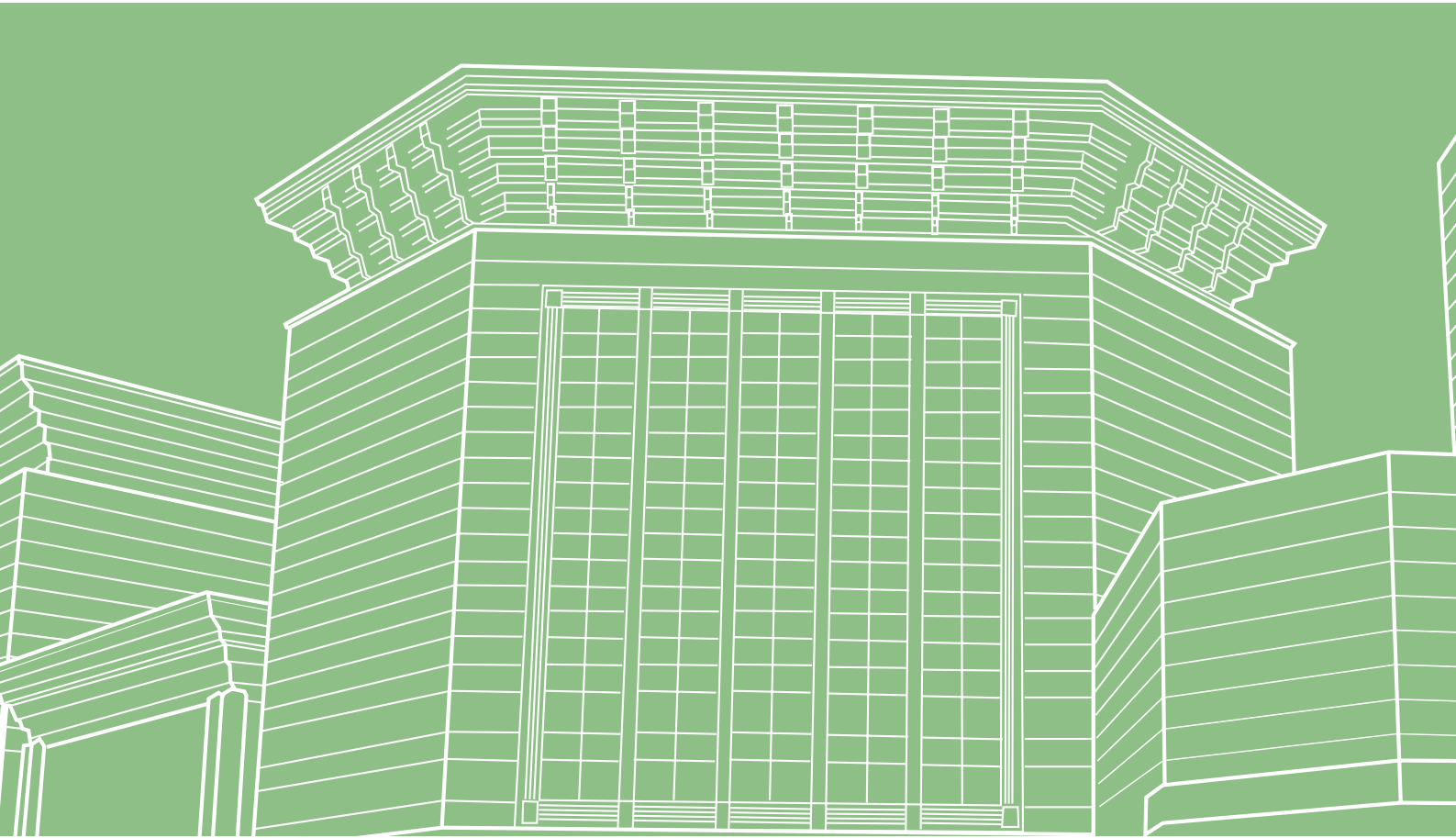
中國內地的都市化進程，以及持續上升的新家庭數目，將推動房屋需求，形成新一輪對房屋的需求。隨着國民收入水平的提高及都市化過程的不斷推進，將會繼續刺激房屋需求，因此我們預期住房市場將會受惠。本集團將繼續專注發展住宅銷售項目，同時逐步拓展出租物業組合，以為集團帶來穩定的經常性收入。

我們將會開展各類活動，加強推廣「新世界中國地產」品牌。我們在中國內地的品牌資產，必將使我們的優勢得到進一步的提升，使我們能夠充分發揮各項核心業務的潛力。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2004年10月15日





為城市締造新天地

我們制定周詳縝密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高級住宅社區相繼落成，更有多姿多采、領導時尚潮流的購物、娛樂及休閒設施，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，體現著中國現代都市生活的活潑風貌。

北京新世界中心是本集團在北京崇文區物業組合中的代表作。



摘要















北京正在迅速蛻變成為現代化的大都會，環繞市內主要地區高樓大廈拔地而起，市民對節奏明快的都市化生活趨之若鶩。2008年北京奧運會日漸臨近，為舉辦這項國際矚目的體壇盛事，首都已展開多項大型基建工程，進一步推動其都市化發展的步伐，從而使北京作為世界級城市的地位更加鞏固。



- 📍 火車站
- 7 北京新康家園
(項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

北京 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	面積 (平方米)
二零零四	北京麗高王府	住宅	121,505
	北京新裕家園三、四號樓	住宅	66,540
	北京新裕家園三、四號樓	商業	3,986
	北京新康家園三期	住宅	77,420
合計			269,451
二零零五	北京新世界家園二期	住宅	60,984
	北京新成文化大廈	寫字樓	33,605
	北京新成文化大廈	商業	3,359
	北京新陽商務樓	商業	2,313
	北京新康家園三期	住宅	7,000
合計			107,261
二零零六	北京新怡家園一期	住宅	113,084
	北京新怡家園一期	寫字樓	13,027
	北京新景家園二期	住宅	86,536
	北京新景家園二期	寫字樓	6,103
合計			218,750

-  火車站
 -  地鐵
 -  在建地鐵
 -  地下通道
 -  已落成項目
 -  未來兩年落成項目
 -  未來發展項目
 -  1 北京新世界中心二期
 -  3 北京新世界家園
 -  4 北京新怡家園
 -  5 北京新景家園
 -  6 北京新裕家園
 -  38 北京新世界中心一期
 -  42 北京新世界萬怡酒店
- (項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)



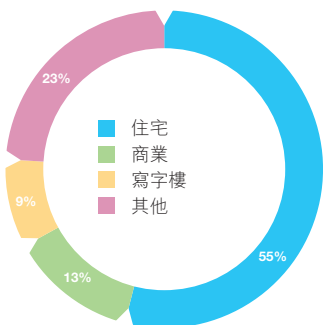
北京住宅市場的需求日益殷切，本集團在北京的新項目錄得可觀的銷售額。至2004年8月底，按已推售樓面面積計算，北京新康家園三期和北京新裕家園三、四號樓均已售出逾70%。沿溫榆河畔而建的麗高王府，其別墅和服務式公寓的出租與出售，均取得重大進展。

物業組合

現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為3,365,856平方米，年內已落成可售樓面面積269,451平方米，包括住宅265,465平方米和商業3,986平方米。我們預期於二零零五財政年度建成住宅67,984平方米、寫字樓33,605平方米和商業5,672平方米；以及於二零零六財政年度興建住宅199,620平方米和寫字樓19,130平方米。

北京作出售之發展項目

總樓面面積 3,365,856 平方米



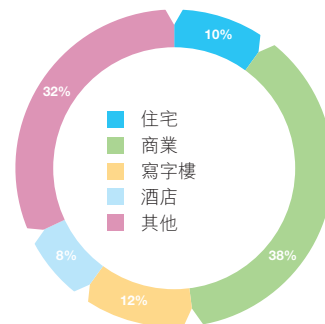
投資物業

五個已落成的投資物業，總樓面面積為318,978平方米。

受惠於崇文區日益繁忙的人流及物流流量，北京新世界中心一期和二期的商場已全部租出，而寫字樓也錄得很高的租用率。

座落於崇文區的新世界萬怡酒店，年內錄得逾80%的月均入住率。

北京已落成之投資物業
總樓面面積 318,978 平方米



(左上)北京新裕家園是崇文區內高教育水平及小康一族的置業首選。

(左下)新康家園在北京經濟技術開發區的環抱下自成一隅。

(右)北京麗高王府住客會所盡現五星級酒店氣派。

天津新世界花園的西班牙式設計盡現在細微之處。



摘要

天津市自新市長掌舵以來，推出多項帶來嶄新商機的措施，予市內房地產業以大力支持，其中包括貫穿市內主要地區的海河沿岸改造工程。2004年上半年，全市住宅銷售總面積達1,000萬平方米，創天津市同期銷售歷史新高。住宅物業售價也錄得顯著升幅。



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

(項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

天津 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零四	天津新世界花園一期	住宅	40,476
	天津新世界花園一期	商業	13,750
	天津新世界花園二期	住宅	76,460
	天津新世界花園二期	商業	911
合計			131,597
二零零六	天津新春花苑三期	住宅	39,690
	天津新春花苑四期	住宅	49,800
合計			89,490

天津新世界廣場內設大型百貨公司，是南開區及和平區居民購物消閒必到之地。

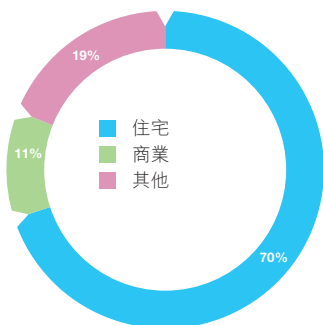


地處和平區的天津新世界花園二期於二零零四財政年度上半年推出，市場反應熱烈，於二零零四財政年度，一期已全部售罄；而截至2004年6月，二期所推出的樓面面積已售出逾75%。

天津各發展項目的其餘部分將適時推出，以滿足未來數年天津市對優質住宅物業的殷切需求。

物業組合

天津作出售之發展項目
總樓面面積 160,233 平方米



現有三個主要物業發展項目，總樓面面積為160,233平方米。年內已落成可售樓面面積為131,597平方米，當中包括住宅116,936平方米和商業14,661平方米。本集團預期於二零零六財政年度建成住宅89,490平方米。

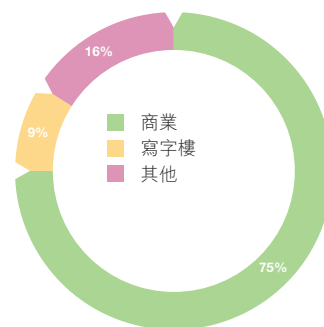
投資物業

兩個已落成的投資物業，總樓面面積為120,399平方米。

天津新世界廣場及天津新春花苑一期，包括商業90,464平方米及寫字樓10,464平方米，均錄得很高的租用率。

天津已落成之投資物業

總樓面面積 120,399 平方米



(上)天津新世界花園會所入口以金字塔形玻璃天幕為焦點，平添項目的藝術品味。

(左下)天津新世界花園的零售街舖「棕櫚陽光」，是市內年輕優裕一族的熱門去處。

(右下)「棕櫚陽光」室內設計體現現代品味的一面。

陽光花園是濟南現代生活格調的新指標。



摘要

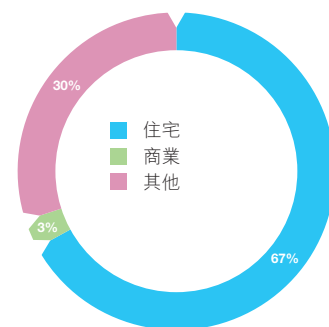
本集團位於濟南的住宅項目濟南陽光花園，包括360,871平方米的高層公寓及16,443平方米的商場。截至2004年8月底止，濟南陽光花園一期已推出的樓面面積，接近全部售罄。

物業組合

本集團在濟南的主要物業發展項目，總樓面面積為541,014平方米。年內已落成可售樓面面積為40,597平方米。預期於二零零五及二零零六財政年度，將分別興建13,943平方米及86,793平方米的住宅。

濟南作出售之發展項目

總樓面面積 541,014 平方米



濟南 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	面積 (平方米)
二零零四	濟南陽光花園一期	住宅	40,597
合計			40,597
二零零五	濟南陽光花園二期	住宅	13,943
合計			13,943
二零零六	濟南陽光花園二期	住宅	86,793
合計			86,793



濟南陽光花園的歐陸式設計風格，深受置業人士歡迎。





為社會引進新商機

我們所建的多個大型綜合商業項目，目前已成為當地的城市地標，為商業發展帶來了很多契機，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。

上海香港新世界大廈聳立於淮海路中心商業區，傲視四方，儼然是冠冕中的瑰寶。



摘要

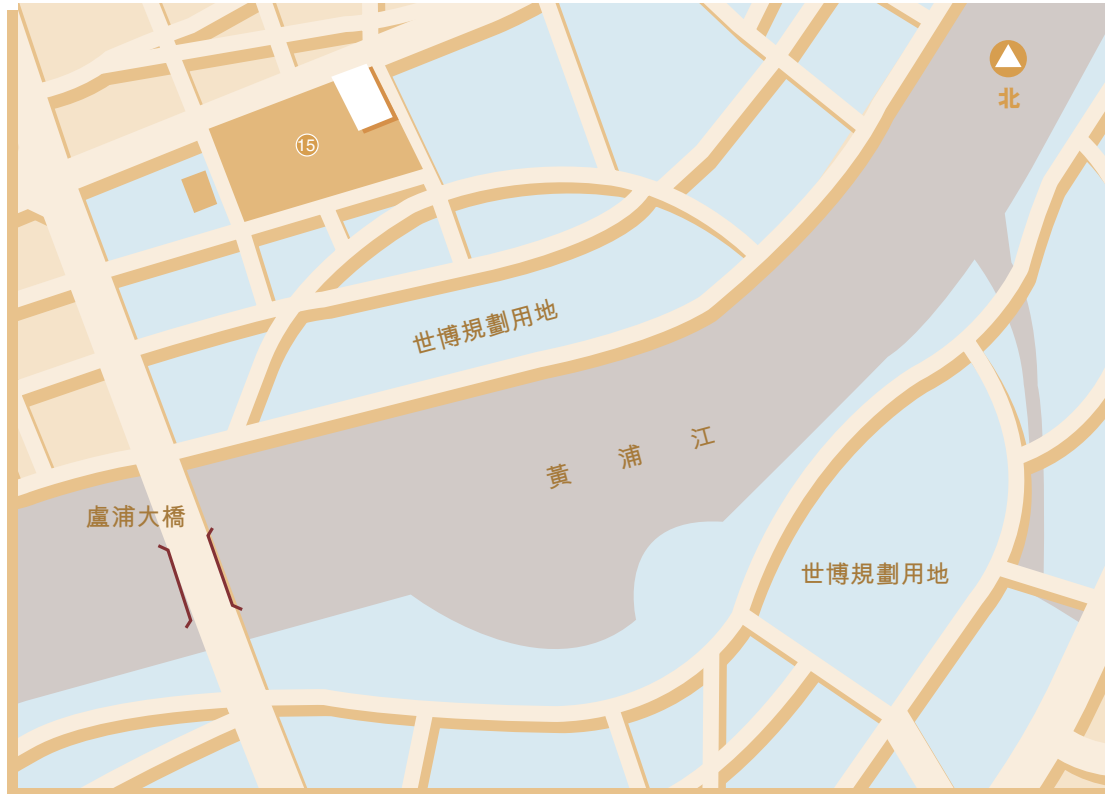
本集團的投資物業旗艦項目上海香港新世界大廈，已於二零零四財政年度上半年落成，現聳立於淮海路上，成為上海的新地標。該幢60層的寫字樓綜合大廈，有行人通道可直達地鐵站，毗鄰時尚購物及飲食場所，有意租用位置優越甲級寫字樓的公司，均以此為其首選。



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

(項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

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

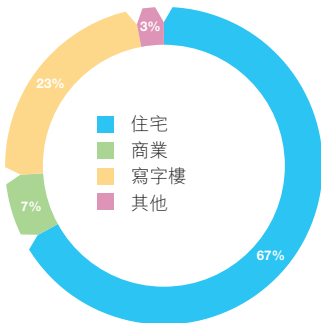


上海 — 項目竣工時間表

二零零四 財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零四 財政年度	上海香港新世界大廈	商業	52,540
	上海香港新世界大廈	寫字樓	57,509
合計			110,049

上海作出售之發展項目

總樓面面積 568,178 平方米



本集團的住宅物業發展項目上海香港新世界花園，俯瞰上海著名的黃浦江，根據市政府的總體發展規劃，該物業所在地被劃入2010年上海世界博覽會會址範圍。相信該項目憑藉其獨特的位置，對慕名而來的買家無疑會倍添吸引力。

物業組合

現有的兩個主要物業發展項目，總樓面面積568,178平方米。上海中山廣場三期及上海香港新世界花園其餘各期則在規劃中。

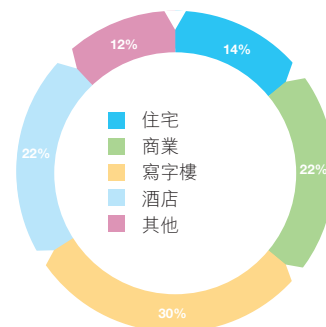
投資物業

三個已落成投資物業總樓面面積為271,517平方米。年內已落成商業面積52,540平方米，寫字樓面積57,509平方米。

受惠於蓬勃暢旺的上海物業市場，上海香港新世界大廈及上海華美達廣場均能為本集團帶來豐厚的租金收入。

上海巴黎春天大酒店擁有860間客房，是上海最大的四星級酒店，於回顧期內入住率持續高企。上海華美達廣場柏華麗服務式公寓至2004年6月底入住率亦超過85%。

上海已落成之投資物業
總樓面面積 271,517 平方米



不論是行政人員酒吧(左上)、標準套間(右上)還是大堂酒吧(下)，上海巴黎春天大酒店都展現著上海一流新型酒店的風采。

大連新世界廣場及曼哈頓大廈，以別具風格的古典式設計，為大連市商業中心區平添姿采。



摘要

本集團的大連物業組合，包括高端購物中心新世界廣場及住宅項目大連曼哈頓大廈，商舖出租及住宅銷售均錄得令人滿意的增長。市政府提升天津街作為著名行人專用購物大道吸引力的計劃，無疑使位處天津街中心的該項目受益良多。

物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目大連曼哈頓大廈一、二座，可售樓面面積62,037平方米，年內已落成之可售樓面面積為55,005平方米。

投資物業

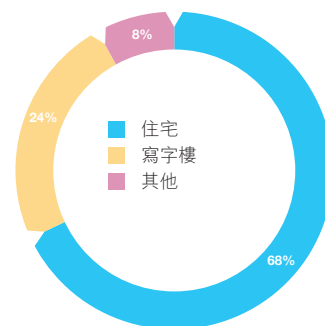
大連新世界廣場商業部份為69,196平方米，其中約32,000平方米由大連新世界百貨租用。

大連 — 項目竣工時間表

二零零四 財政年度	大連曼哈頓大廈二座 大連曼哈頓大廈二座	住宅 寫字樓	平方米
			39,787
			15,218
	合計		55,005

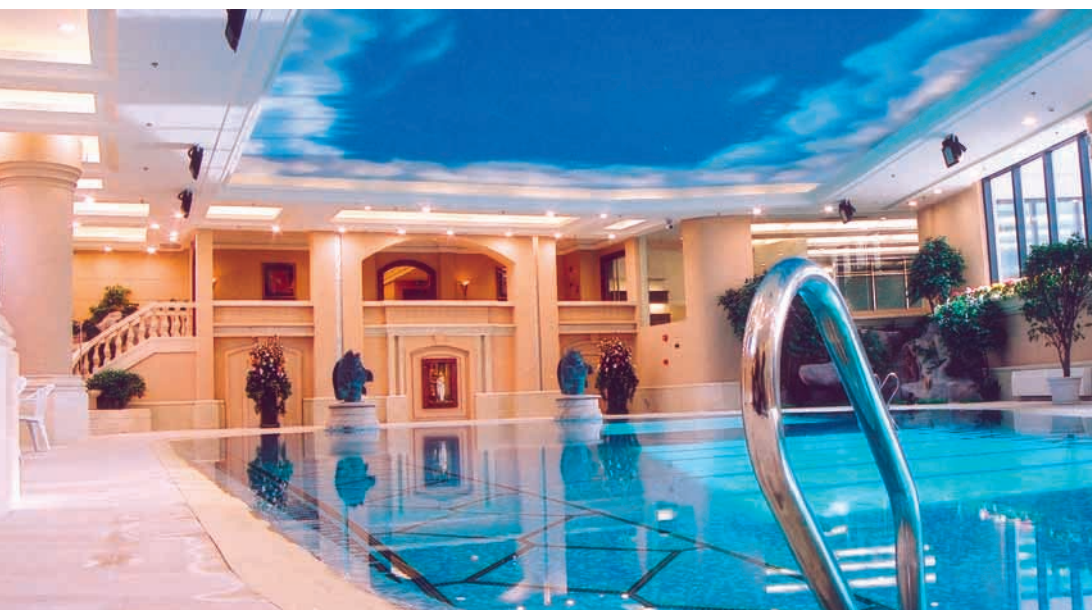
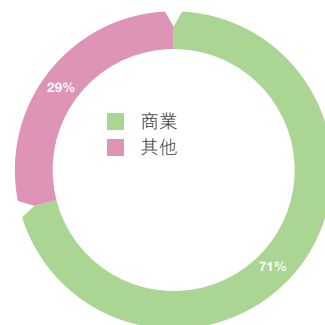
大連作出售之發展項目

總樓面面積 62,037 平方米



大連已落成之投資物業

總樓面面積 69,196 平方米



大連曼哈頓大廈住客會所泳池，羅馬式建築氣派非凡。

瀋陽新世界花園濶景華庭，戶戶皆享市內罕有的水景園林及渾河景觀。



摘要

瀋陽新世界花園是本集團在瀋陽的住宅旗艦項目，其大型住宅社區的格局，在中國北方地區甚為罕有。該項目推出以來，廣受置業人士追捧，更創下瀋陽市住宅物業的最高售價記錄。本集團所推出的樓面面積中，至2004年8月底已售出最新落成的一期高層住宅的80%。



- 橋樑
 - 已落成項目
 - 未來發展項目
 - 瀋陽新世界花園
- (項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

瀋陽 — 項目竣工時間表

二零零四 財政年度	瀋陽新世界花園一期C	住宅	平方米 98,023
合計			98,023



瀋陽新世界花園御豪俱樂部，一流的私人會所。



(左下) 御豪俱樂部設有全天候室內游泳池，在北方漫天風雪的嚴寒季節，更見珍貴。

(左中) 御豪俱樂部的國際標準室內場館，適合舉辦婚宴、小型音樂會及各類型體育項目。



此外，瀋陽市政府推出的「金廊」項目，將使毗鄰的青年大街發展成為商業大道，連同規劃中的三好街科技中心，為瀋陽新世界花園營造了一個高增值商業環境。瀋陽新世界花園可近賞渾河美景，更與市內新興商業及購物區連成一線，未來各期發展的吸引力定將持續增強。

物業組合

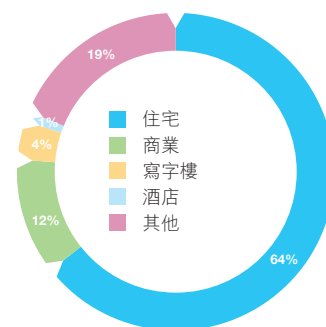
該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積3,019,675平方米。年內已落成可售樓面面積98,023平方米。

投資物業

於回顧期內，樓面面積32,200平方米、有261間客房的瀋陽新世界酒店，平均入住率超過70%。酒店裙樓部份全部租予瀋陽新世界百貨，為集團帶來穩定的租金收入。

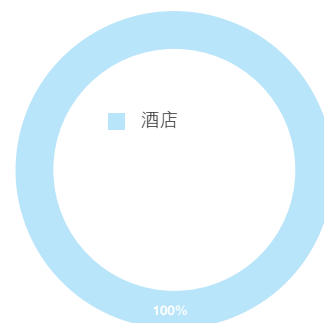
瀋陽作出售之發展項目

總樓面面積 3,019,675 平方米

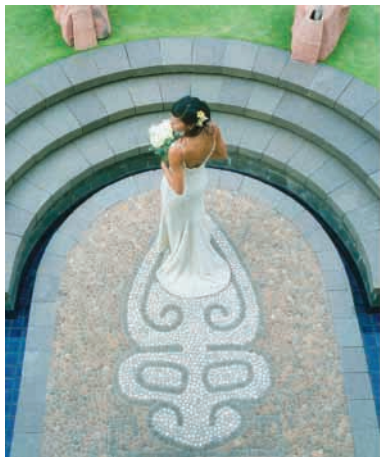


瀋陽已落成之投資物業

總樓面面積 32,200 平方米



(右) 瀋陽新世界花園寧靜一角。





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，對此我們感到無比的自豪。

畫家筆下的武漢國貿大廈
(在興建中)。



摘要

武漢作為華中地區的交通中樞，2004年上半年全市房地產投資額達人民幣80億元，較去年同期猛增50%，武漢市的房地產市場也開始與其他二線中國城市看齊。



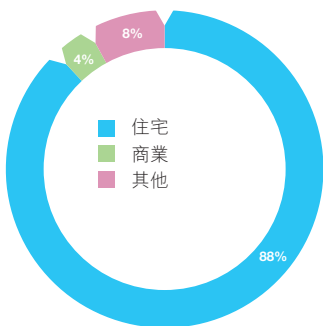
- 火車站
- 橋樑
- 堤岸
- 16 武漢夢湖花園
- 17 武漢新世界中心
- 18 武漢常青花園
- 19 武漢新華家園
- 37 武漢國貿大廈

(項目詳情·請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

武漢 — 項目竣工時間表

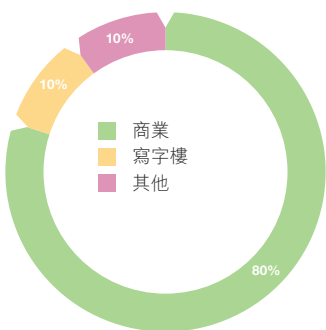
財政年度	項目名稱	物業用途	平方米
二零零四	武漢夢湖香郡一期A	住宅	12,098
合計			12,098
二零零五	武漢夢湖香郡一期B	住宅	13,223
二零零五	武漢新華家園二期	住宅	39,073
二零零五	武漢國貿大廈三期	寫字樓	44,840
合計			97,136
二零零六	武漢夢湖香郡二期	住宅	23,258
二零零六	武漢常青花園五期	住宅	142,936
二零零六	武漢常青花園五期	商業	2,756
二零零六	武漢新華家園三期	住宅	82,993
總計			251,943

武漢作出售之發展項目
總樓面面積 2,651,148 平方米



武漢新華家園擁有各類生活設施，盡享地利。

武漢已落成之投資物業
總樓面面積 99,671 平方米



武漢夢湖香郡臨武漢塔子湖畔而建，是位於武漢市區的別墅住宅項目。於回顧期內，該物業推出的樓面面積已售出逾90%。

武漢常青花園前四期成功創立了大型住宅區的典範，贏得武漢置業人士一致稱許。五期單位再接再厲，挾知名項目品牌，於2004年9月推出，以滿足市民對住房日益增長的需求。

物業組合

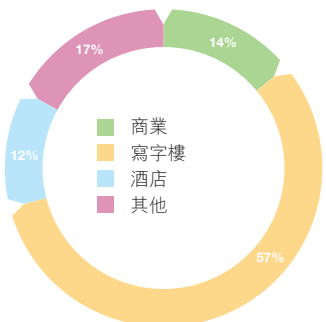
該組合共有四個主要物業發展項目，總樓面面積2,651,148平方米。年內已落成可售樓面面積共12,098平方米，預期二零零五財政年度將建成住宅52,296平方米，二零零六財政年度還將興建住宅249,187平方米及商業2,756平方米。

投資物業

現有三個已落成投資物業項目和三個發展中投資物業，面積分別為99,671平方米及313,554平方米。預期二零零五財政年度將建成寫字樓面積為44,840平方米。

武漢國貿大廈附樓寫字樓面積為9,963平方米，於回顧期內租用率超過75%。

武漢發展中之投資物業
總樓面面積 313,554 平方米



南京

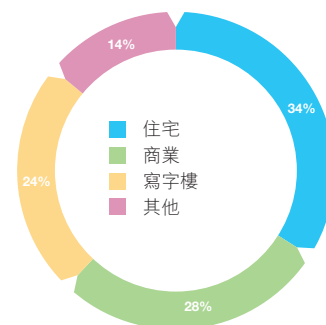
摘要

南京新世界中心坐落於市內商業中心區，是南京市罕有的多用途綜合大廈，集住宅、商場及寫字樓於一體，各類設施齊備。於回顧期內，該物業已銷售所推出樓面面積的75%。

物業組合

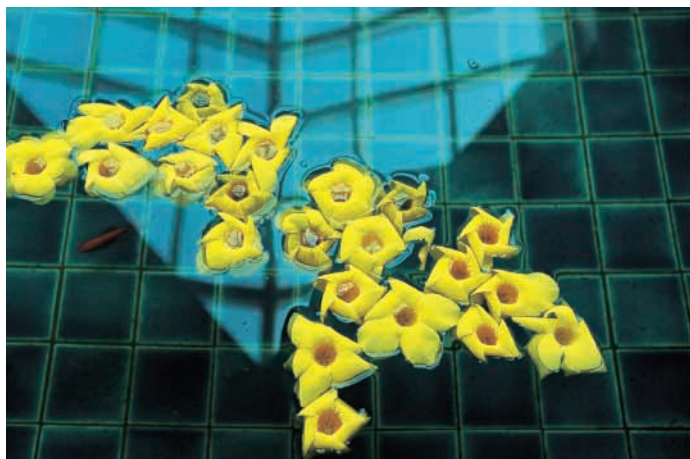
該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積147,104平方米。年內已落成可售樓面面積70,363平方米，預期二零零五財政年度將建成住宅36,628平方米、寫字樓面積35,875平方米及商場面積41,206平方米。

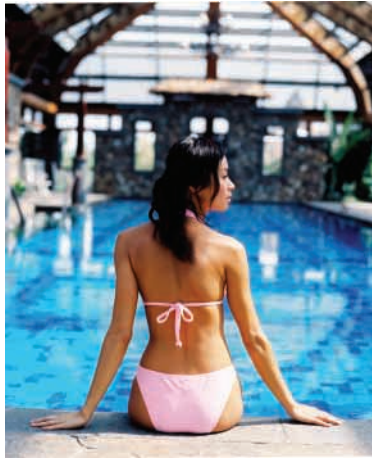
南京作出售之發展項目
總樓面面積 147,104 平方米



南京 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類別	平方米
二零零四	南京新世界中心	住宅	70,363
合計			70,363
二零零五	南京新世界中心	住宅	36,628
二零零五	南京新世界中心	寫字樓	35,875
二零零五	南京新世界中心	商業	41,206
合計			113,709





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。






廣州凱旋新世界廣場豪宅項目，位於廣州新中央商務區內，與繁華的商業世界僅咫尺之遙。



摘要

本集團的廣州豪宅項目凱旋新世界廣場，坐落於廣州未來中央商務區所在的天河區珠江新城。該項目的中央廣場即將開幕，面積達70,000平方米，融合服務式公寓、寫字樓及商舖食肆林立的歐陸式露天廣場於一體，在市內其他地區實難得一見。同樣位於天河區的東方新世界花園，則是年輕創意一族的夢想家園。



-  火車站
-  地鐵
-  橋樑
-  廣州東逸花園
-  廣州東方新世界花園
-  廣州凱旋新世界廣場
-  廣州逸彩庭園
-  廣州協和•新世界
-  廣州嶺南新世界家園

(項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

廣州 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業類型	平方米
二零零四	廣州東方新世界花園一期	住宅	117,715
	廣州凱旋新世界廣場一期	住宅	62,704
	廣州逸彩庭園二期	住宅	28,918
	廣州新塘新世界花園二期	住宅	49,913
合計			259,250
二零零五	廣州凱旋新世界廣場一期B	住宅	73,964
	廣州凱旋新世界廣場一期B	商業	13,118
	廣州凱旋新世界廣場一期B	寫字樓	3,714
	廣州凱旋新世界廣場一期B(服務式公寓)	住宅	22,950
	廣州逸彩庭園二期	住宅	67,896
	廣州嶺南新世界家園二期B及二期C	住宅	74,729
	廣州嶺南新世界家園三期	住宅	8,788
	廣州新塘新世界花園二期E	住宅	37,000
合計			302,159
二零零六	廣州協和•新世界二期	住宅	39,055
	廣州嶺南新世界家園二期C	住宅	94,548
	廣州嶺南新世界家園三期	住宅	6,317
	廣州新塘新世界花園三期	住宅	70,821
合計			210,741



(左) 廣州逸彩庭園綠意盎然的園景，給住戶怡然的生活環境。



(右) 逸彩庭園的會所餐廳，是住客與家人共敘天倫的好去處。



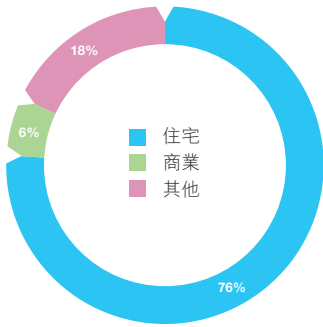
廣州新塘新世界花園獨特的東南亞園林景致，在夜幕低垂時尤顯熱帶風情。

位於白雲區舊機場附近的嶺南新世界家園，是一個面積超過1,200,000平方米的大型住宅社區，也是廣州市最大的住宅項目。

另一住宅項目逸彩庭園所在的芳村區，以華南最大的花卉批發市場聞名。逸彩庭園因利成便，在項目範圍內引入大量綠化園藝，深受住戶讚賞。

新塘新世界花園位於新塘鎮，鄰近廣州經濟技術開發區，在眾多跨國企業的環抱下自成一隅。該項目以秀麗的園林藝術、度假勝地式的氛圍及完善的設施取勝，獲得多家外國企業青睞，購作員工宿舍。

廣州作出售之發展項目
總樓面面積 4,069,896 平方米



物業組合

該組合共有八個主要物業發展項目，總樓面面積4,069,896平方米。年內已落成可售樓面面積共259,250平方米，預期二零零五財政年度將落成住宅262,377平方米，二零零六財政年度還將興建住宅210,741平方米。



(左) 廣州東方新世界花園成功將現代設計概念揉合在熱帶園林中，是為一大特色。

(右上) 廣州協和•新世界位處交通四通八達的市中心區。

(右下) 廣州東方新世界花園的會所延續熱帶主題設計。



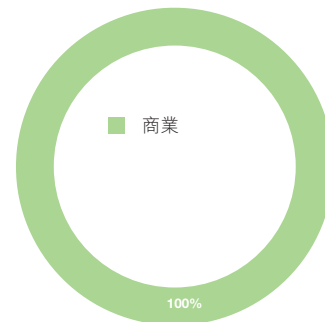
投資物業

包括一個已落成投資物業項目，總樓面面積18,889平方米。預期二零零五財政年度建成服務式公寓面積22,950平方米，商業面積13,118平方米及寫字樓面積3,714平方米。

於期內廣州東方新世界花園一期的入住率達100%。

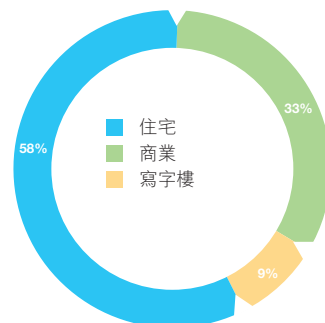
廣州已落成之投資物業

總樓面面積 18,889 平方米



廣州發展中之投資物業

總樓面面積 39,782 平方米



(左·右·下)廣州嶺南新世界家園秉承現代嶺南建築風情，精緻傳統完美體現。



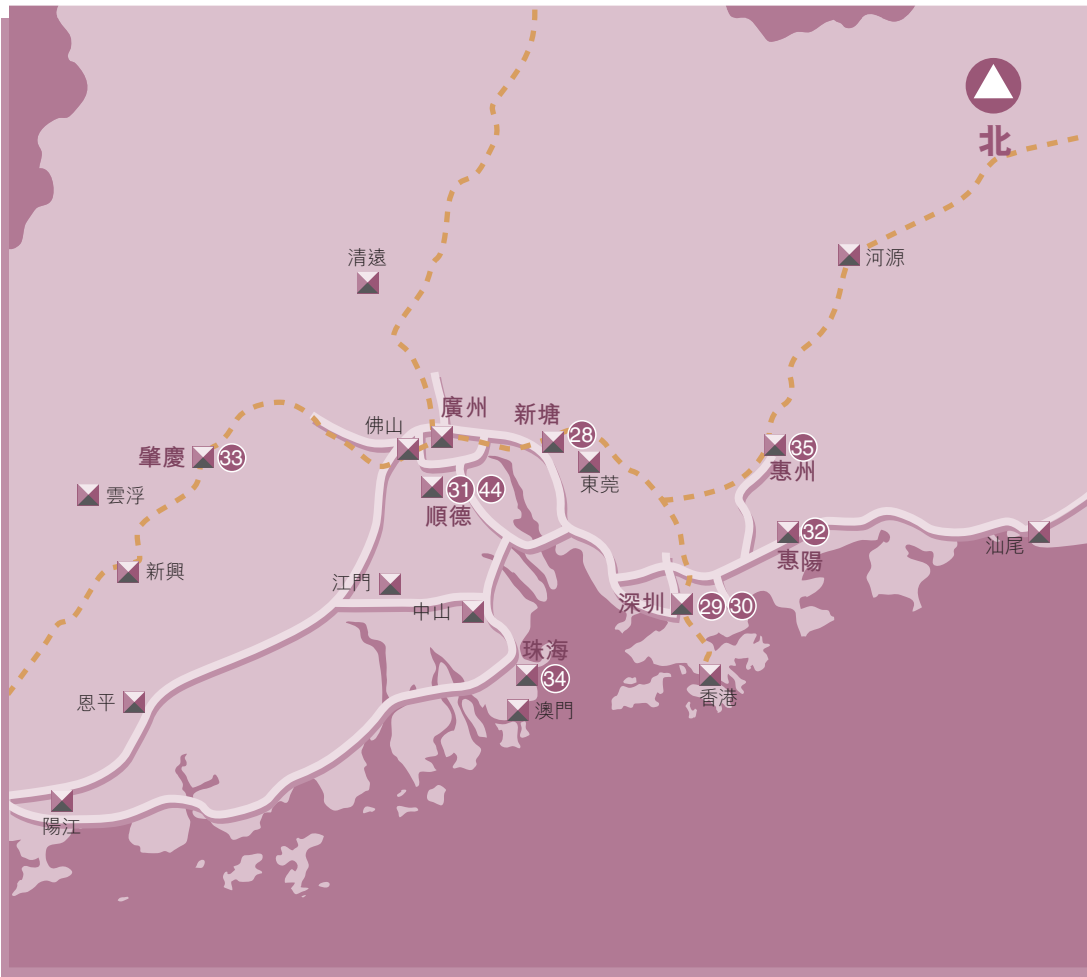
珠海新世界海濱花園會所游泳池。



珠江三角洲

摘要

珠江三角洲地區房地產發展商林立，市場競爭異常激烈。本集團在區內的主要項目包括惠陽棕櫚島 Resort、順德新世界會議展覽中心、肇慶新世界花園及珠海新世界海濱花園。



- 鐵路
- 高速公路
- 28 廣州新塘新世界花園
- 29 深圳西麗湖發展項目
- 30 深圳新世界倚山花園
- 31 順德新世界會議展覽中心
- 32 惠陽棕櫚島 Resort
- 33 肇慶新世界花園
- 34 珠海新世界海濱花園
- 35 惠州長湖苑
- 44 順德新世界萬怡酒店

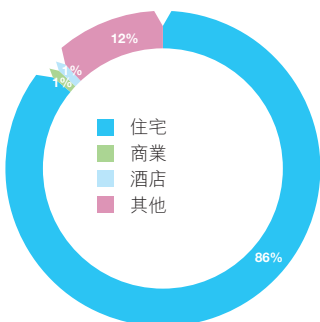
(項目詳情，請參見自134頁起之「主要項目總覽」)

珠江三角洲 — 項目竣工時間表

財政年度	項目名稱	物業用途	平方米
二零零四	順德新世界會議展覽中心二期	住宅	20,527
	惠陽棕櫚島 Resort 四期	住宅	40,372
合計			60,899
二零零五	深圳新世界倚山花園二期	住宅	36,088
	惠陽棕櫚島 Resort 五期	住宅	32,000
	珠海新世界海濱花園二期	住宅	29,469
	惠州長湖苑二期	住宅	60,062
合計			157,619
二零零六	惠陽棕櫚島 Resort 六期	住宅	10,560
	肇慶新世界花園二期	住宅	58,444
	惠州長湖苑二期	住宅	52,680
	惠州長湖苑二期	商業	3,213
合計			124,897

珠江三角洲作出售之發展項目

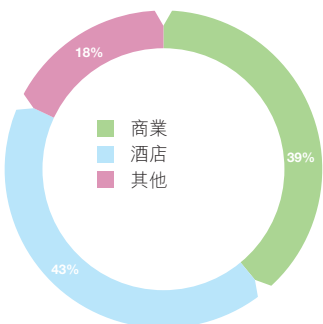
總樓面面積 1,045,478 平方米



棕欄島 Resort 提供國際一流水平的休閒度假設施，園內的棕櫚樹和充滿熱帶色彩的建築，已成為度假村的獨特標記。

珠江三角洲已落成之投資物業

總樓面面積 85,727 平方米



棕欄島 Resort 的服務式公寓於2004年3月推出，旋即售罄。面對激烈的競爭，本集團秉承為住客提供嶄新生活方式的宗旨，得以在高檔住宅物業市場中脫穎而出。

物業組合

該物業組合包括七個主要物業發展項目，總樓面面積1,045,478平方米，年內已落成可售住宅樓面面積共60,899平方米，預期二零零五財政年度將建成住宅157,619平方米，二零零六財政年度還將興建住宅121,684平方米及商業3,213平方米。

投資物業

包括兩個已落成投資物業項目，總樓面面積為85,727平方米。

(左) 惠陽棕欄島 Resort 服務式公寓的住客，坐享多姿多采的優質度假設施。

(右) 深圳新世界倚山花園二期會所，是深圳市度假式住房的新典範。





海口新世界花園前臨熱帶花園，設有海南島首個野外訓練營地。

摘要

本集團在海口發展的低密度高尚住宅區海口新世界花園，不但深受當地居民歡迎，就是外省遊客及退休人士也趨之若鶩。至2004年8月底止，一期所推出的樓面面積已售出超過80%。

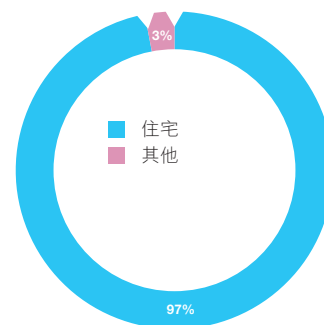
物業組合

該組合包括一個主要物業發展項目，樓面面積220,353平方米，預期二零零六財政年度將建成住宅81,291平方米。

海口 — 項目竣工時間表

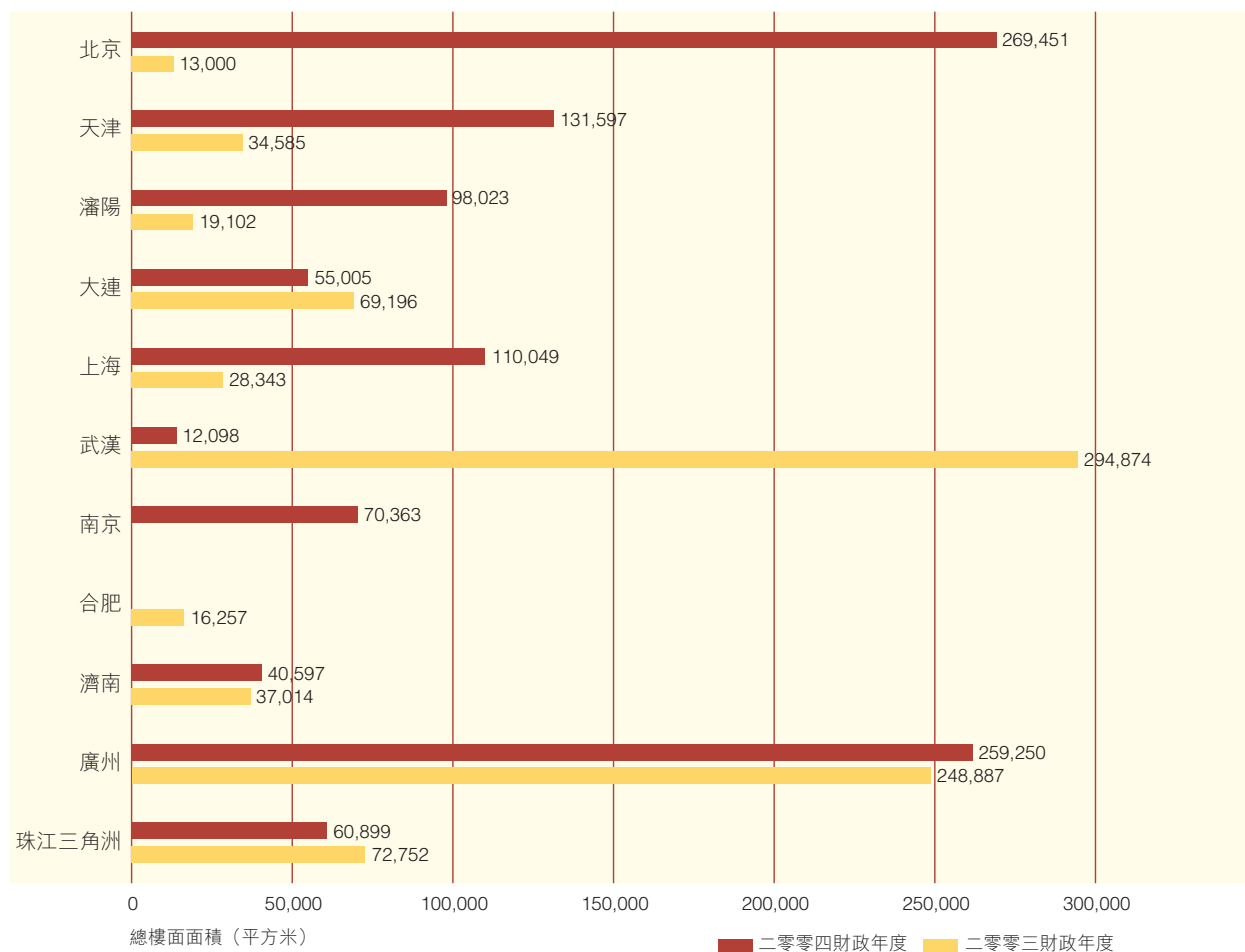
二零零六 財政年度	海口新世界花園二期	住宅	平方米 81,291
	合計		81,291

海口作出售之發展項目
總樓面面積 220,353 平方米

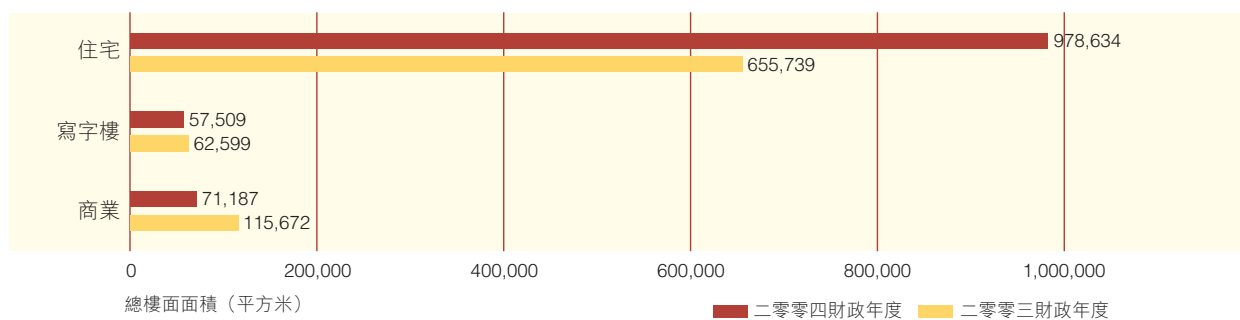


管理層討論與分析

落成總樓面面積（以地區劃分）



落成總樓面面積（以用途劃分）



二零零四年度業績回顧

於回顧年度，本集團錄得127,350,000港元之溢利，而二零零三財政年度則錄得1,705,560,000港元之虧損。本集團的營業額達2,521,780,000港元，較去年增加逾362.2%。二零零四財政年度業績錄得顯著上升是由於所有四大業務分類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務，表現均有改善。

應佔經營溢利／(虧損)分析如下：

	二零零四年 財政年度	二零零三年 財政年度 (經重列)
	千港元	千港元
物業銷售	146,460	(175,847)
租賃業務	93,762	65,148
酒店經營	18,684	5,859
土地銷售	—	2,565
物業管理服務	(5,566)	(13,388)
其他	(1,813)	—
除撥備、重估虧絀及融資 成本前的應佔經營溢利／ (虧損)	251,527	(115,663)
減：撥備及重估虧損	(160,298)	(1,327,966)
撥備及重估虧損之回撥	223,743	—
融資成本 — 項目貸款	(75,189)	(103,468)
應佔經營溢利／(虧損)	239,783	(1,547,097)
融資成本 — 企業貸款	(14,605)	(41,982)
企業行政支出	(117,685)	(124,307)
銀行及其他利息收入	19,853	7,824
股東應佔溢利／(虧損)	127,346	(1,705,562)

物業發展

二零零四財政年度，本集團落成15個項目，總樓面面積997,283平方米，較二零零三財政年度增長39%。年內物業的整體銷售量達909,772平方米，較去年增加逾62%，超過63.4%的即年銷售是來自年內落成的項目。由於項目竣工及銷售量均有所改善，故本集團的物業銷售應佔毛利獲得改善。

此外，自非典型肺炎告一段落後，市場迅速反彈，為本集團締造良機，提升新落成物業及存貨的售價，改善銷售毛利率，其中以廣州及北京市場的復甦情況最為顯著。於二零零四年財政年度，物業銷售的應佔溢利為146,460,000港元，而二零零三年財政年度則錄得應佔溢利虧損175,850,000港元。

本集團繼續促銷存貨，從而加快現金流回報。於回顧年度，本集團出售超過333,000平方米的存貨單位，較去年增加逾94%。由於市況好轉，本集團將實行相同策略，促銷毛利率勝於去年的物業存貨，冀望改善現金流回報。

由於推出市場的物業數量增加，本集團的銷售及市場推廣開支相對較高，絕大部分是用於廣告計劃及推廣活動。由於銷售量及毛利率均有所增加，廣告及推廣開支可算用得其所以。

物業發展(續)

二零零四財政年度落成的物業發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
北京新康家園三期	R	77,420	70%
北京新裕家園3、4號樓	R, C	70,526	70%
北京麗高王府	R	121,505	100%
天津新世界花園一期	R, C	54,226	60%
天津新世界花園二期	R, C	77,371	60%
瀋陽新世界花園一期C	R	98,023	90%
大連曼哈頓大廈二座	R, O	55,005	88%
武漢夢湖香郡一期A	R	12,098	70%
濟南陽光花園一期	R	40,597	65%
南京新世界中心	R	70,363	92%
廣州逸彩庭園二期	R	28,918	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州東方新世界花園一期	R	117,715	100%
廣州新塘新世界花園二期	R	49,913	60%
惠陽棕櫚島 Resort 四期	R	40,372	34%
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,527	35%
總計		997,283	

將於二零零五財政年度落成之物業發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
北京新康家園三期	R	7,000	70%
北京新世界家園二期	R	60,984	70%
北京新成文化大廈	C, O	36,964	70%
北京新陽商務樓	C	2,313	70%
武漢夢湖香郡一期B	R	13,223	70%
武漢新華家園二期	R	39,073	60%
濟南陽光花園二期	R	13,943	65%
南京新世界中心	C, O, R	113,709	92%
廣州逸彩庭園二期	R	67,896	60%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R	73,964	91%
廣州嶺南新世界家園二期	R	74,729	60%
廣州嶺南新世界家園三期	R	8,788	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,000	60%
惠陽棕櫚島 Resort 五期	R	32,000	34%
惠州長湖苑二期	R	60,062	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	36,088	90%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,469	100%
總計		707,205	

R：住宅
C：商業
O：寫字樓

二零零五財政年度，本集團計劃建成16個項目，提供總樓面面積707,205平方米，連同於二零零四年六月三十日餘下之存貨595,743平方米，本集團可供出售物業約130萬平方米。

租賃業務

由於上海香港新世界大廈於二零零四財政年度期間落成，本集團之投資物業組合，包括寫字樓、公寓、購物商場及車位面積增至超過100萬平方米，為本集團提供穩定的經常性收入基礎。租賃業務的應佔經營溢利錄得逐年增長43.9%至93,760,000港元。由於北京新世界中心是按營業額計算租金，帶來正值貢獻，導致租賃表現獲得顯著改善。年內上海柏華麗服務式公寓出租物業單位增加以及續訂租賃時增加租金，應佔經營溢利進一步加強。

二零零四財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積	
		(平方米)	應佔權益
上海香港新世界大廈	C, O	110,049	44%

於二零零五財政年度，本集團計劃於廣州及武漢建成二個投資物業。

將於二零零五財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積	
		(平方米)	應佔權益
廣州凱旋新世界廣場一期B	C, O, R	39,782	91%
武漢國貿大廈三期	O	44,840	100%
總計		84,622	

酒店經營

設有860個房間之上海巴黎春天大酒店於二零零四財政年度落成，本集團之酒店組合目前包括四座酒店，共可提供1,790間客房。非典型肺炎疫潮告一段落後，中國內地酒店業已逐漸復甦，入住率亦有所改善。

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

撥備

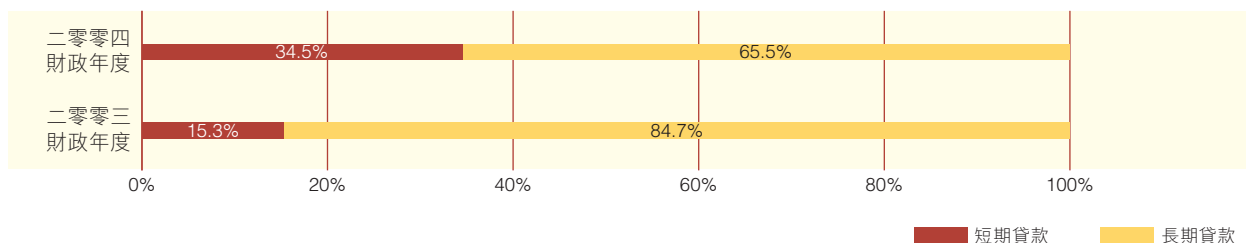
本集團已參考2004年6月30日之估值及本集團所推出項目的最新售價，進一步為若干項目作出其應佔撥備達160,300,000港元。所涉及之主要項目包括佛山及天津若干發展項目。

同時本集團亦已參照酒店及物業於2004年6月30日之公開市場估值及現行市場狀況，於二零零四財政年度撥回以前年度集團應佔之撥備223,740,000港元。

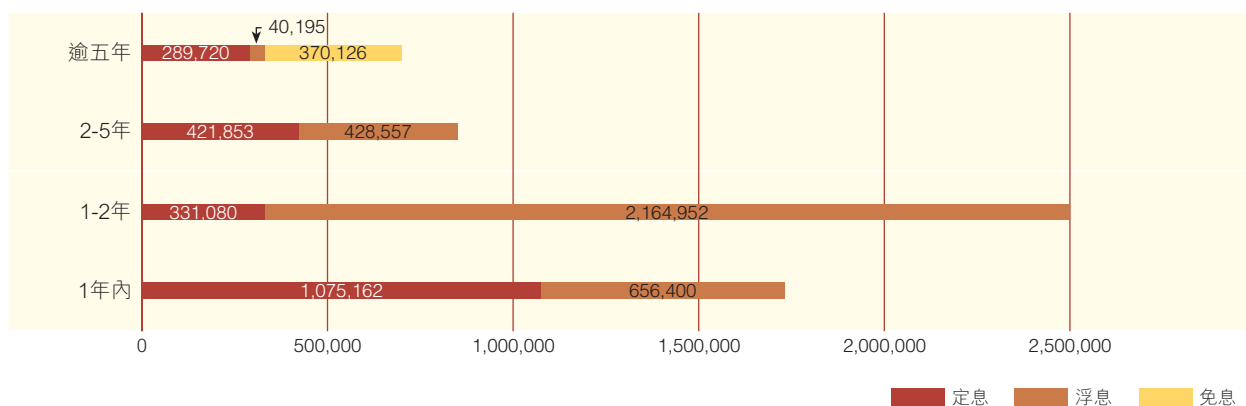
融資成本

於二零零四財政年度，項目貸款及企業貸款的融資成本分別減至75,200,000港元及14,600,000港元。隨著已落成及出售的項目增加，以及部分項目貸款已於年內償還，導致借貸成本減少。由若干大型物業項目現有項目貸款已資本化利息於賬目上扣除金額較去年減少，故融資成本進一步減少。

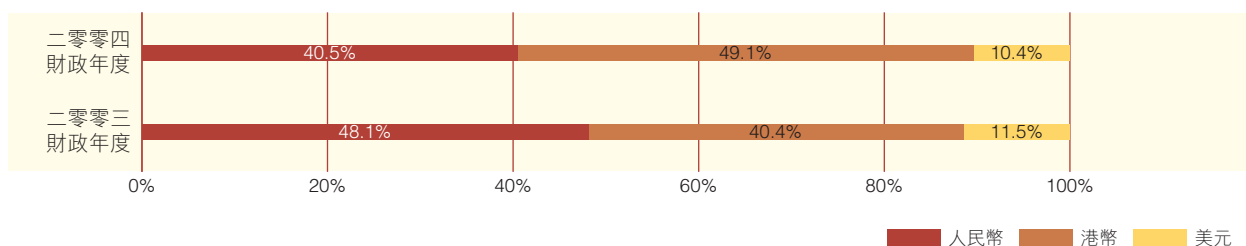
借貸來源



利率及到期還款期(千港元)



借貸所用幣值分析



流動資金及資金來源

於2004年6月30日，本集團之現金及銀行結餘達891,290,000港元(2003年6月30日：1,330,000,000港元)。綜合負債淨額為4,878,300,000港元(2003年6月30日：5,122,000,000港元)，負債比率為29.8%(2003年6月30日：31.6%)。

本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜、貨幣風險控制及均衡的債項到期日分佈，將

風險適當地分散。本集團的資本結構由股本、銀行貸款、同系附屬公司貸款及本集團若干附屬公司少數股東貸款均衡組成。本集團的政策是盡量通過直接債務籌措資金，而不會發行半債務財務工具，而借貸亦盡量以本地貨幣貸款為主。本集團不斷提高在中國內地直接取得的人民幣貸款佔銀行貸款比例，以達到降低外幣風險的目的。

二零零五財政年度內到期償還負債共2,133,430,000港元，以本集團現存現金891,290,000港元加上更大的物業銷售收益及租金收入，足以應付。

於2004年6月30日，未償還貸款總額的23.65%（2003年6月30日：28%），由本集團資產抵押。

本集團未償還債務總額超過53.2%（2003年6月30日：44%）為浮息貸款，定息貸款則主要為人民幣貸款。於2004年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款共602,800,000港元（2003年6月30日：734,000,000港元）。

外匯風險

本集團的房地產項目全部位於中國內地，發展項目所需資金必須通過跨境投資，以註冊資本方式向若干中外合資企業注入，以及通過股東墊款解決。由於上述地區性的局限，該等資金通常以償還股東墊款、利息成本或現金股息等方式返還。由香港滙往中國內地的資金，全部以美元或港元計值，而這種半資本投資的注資方式，依法須向中國國家外匯管理局完成登記手續，才能兌換成人民幣，作為發展成本資金。該等資金若返還及滙出中國，必須兌換成從香港滙入的相同原貨幣，也必須辦理有關的滙出登記手續。因此，本集團的投資回報，實際上並無面對任何外匯風險。基於中國外匯管理體制的獨特性，以及本集團預期香港與美元的聯繫滙率在可見的將來將維持不變，外匯波動的風險不算重大。因此，本集團僅曾進行小量的對沖活動。

或然負債

於2004年6月30日，本集團或然負債約2,598,081,000港元(2003年6月30日：2,068,623,000港元)，乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團的物業項目對融資的持續需求。

僱員資料

於2004年6月30日，本集團有全職僱員1,887名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。本集團按個別僱員表現酌情向僱員發放年終獎金。所有僱員均獲授予購股權作為基本薪酬的一部分，以令彼等更加忠誠為本集團效力。

主要收購及出售

本集團於年內並無進行重大收購或出售。

本集團資產之抵押詳情

於2004年6月30日，本集團之投資物業、酒店物業、已落成待售物業、發展中待完成物業、發展中物業以及銀行存款，分別總值約266,579,000港元(2003年6月30日：297,862,000港元)、803,739,000港元(2003年6月30日：無)、657,517,000港元(2003年6月30日：116,642,000港元)、919,892,000港元(2003年6月30日：91,215,000港元)、285,600,000港元(2003年6月30日：808,478,000港元)及74,128,000港元(2003年6月30日：427,635,000港元)已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。於2003年6月30日，作為取得短期及長期銀行貸款抵押品之在建工程資產價值為910,412,000港元。

企業公民責任

中美體育文化交流：在廣州舉辦的「新世界斯萊姆登美式籃球訓練營」



武漢常青花園社區文化節上參與表演的團體施展渾身解數



新世界中國地產是中國主要的地產發展商，擁有多元化的物業組合，遍佈內地多個主要城市。我們以促進、實踐社會責任為核心價值，並且身體力行，致力履行作為良好企業公民的義務，牽頭舉辦各類社區活動及項目。過去一年來，我們籌辦了多項體育、教育、文化及慈善活動，為實現更豐盛的社區生活盡一分努力，推動關懷社會、守望相助的風氣。

推動體育運動

廣州成功獲得2010年亞運主辦權，加上中國在雅典奧運會表現出色，在國民中間掀起新一輪運動熱潮，有鑒於此，我們的地區辦事處主辦了多項體育活動，推動社區參與。所主辦之活動包括成為世界盃外圍賽中國國家足球隊出戰馬來西亞隊賽事的主要贊助商、邀請曾贏得世界性比賽的中國運動員，一連兩天示範表演體操、柔道、武術及單車項目、於暑假期間邀請美國著名的籃球訓練營「SLAMDUNK」蒞臨廣州，為東方新世界花園及嶺南新世界家園年輕居民舉行為期一週的訓練等。

培養社區文化

我們在旗下物業舉辦大型社區活動的主要目的之一，是為居民帶來更加豐富的文化生活內涵。

2004年6月，武漢市文化部門為了在大型社區推廣文化活動，假武漢常青花園舉行第二屆「武漢市社區文化節」開幕禮。整個文化節為期一個多月，內容包括歌唱、舞蹈、戲劇及時裝表演，而常青花園是首個比賽場地。

支持教育

新世界中國地產旗下物業的住戶，不少都是「獨生子女家庭」。我們深明兒童教育是這些家庭最關注的問題，因此年內主辦多項嶄新的教育活動。事實上，我們一直為社區提供一流學校設施，多年來早已獲得輝煌成績。

在廣州的聯合國兒童基金會圖片展上，一名嶺南新世界家園的小朋友為善不甘後人



聯合國兒童基金香港委員會「教育大使」楊采妮及「扶貧大使」莫文蔚在惠陽棕櫚島 Resort 代表基金會接收善款支票



關注兒童成長

新世界中國地產今年繼續推行與聯合國兒童基金會的「童創美好新世界」企業合作，年內舉行多項慈善活動，籌款幫助中國農村地區貧苦兒童。

2004年4月，惠陽棕櫚島 Resort 贊助在香港舉行的「童願美好新世界」全城復活蛋義賣，為聯合國兒童基金會籌得超過23萬港元。市民除了購買復活蛋外，還親筆填寫問候卡，向需要援助的內地兒童表達良好的祝願。

2004年10月，我們的廣州辦事處舉辦聯合國兒童基金會圖片展覽，組織本公司於廣州市的六大物業項目合辦籌款活動，包括設立捐款箱和組織義賣活動等，更發動住戶及職工支持聯合國兒童基金會的工作，藉以喚起廣大市民的關注。

2004年10月，我們舉辦了「慈善車隊愛心傳世界」粵港跨境籌款活動，一支包括20多輛汽車的車隊，由香港出發前往深圳新世界倚山花園及惠陽棕櫚島 Resort，為期三天的活動為聯合國兒童基金會籌集超過100萬港元。

品牌認同

新世界中國地產為「2004年中國藍籌地產發展商」之一



新世界中國地產助理總經理范佐國先生(右)在北京的藍籌地產頒獎典禮現場



過去一年，我們獲得社會各界頒發不同的獎項與榮譽，顯示我們為市民建設更美好家園及生活的努力，已為公司建立卓著的聲譽。

2004年2月初，新世界中國地產在廣州最大報章《廣州日報》舉辦的「廣州十大最喜愛房地產品牌企業」選舉中，獲廣州市民選為最受歡迎的房地產發展商之一。

2004年7月，本集團入選由兩份全國性報章《經濟觀察報》及《北京青年報》所舉辦的「2004年中國藍籌地產發展商」評選，是18家當選房地產發展企業中唯一的香港公司。

2004年9月，上海香港新世界大廈及武漢新世界國貿大廈在國務院發展研究中心及清華大學房地產研究所主辦的研究中，被評為「2004年中國十大新地標建築」，而新世界中國地產是唯一有兩個項目同時獲選的公司。

董事簡介



鄭家純博士

杜惠愷先生

主席兼董事總經理

鄭家純博士 GBS (57歲)。鄭博士於1999年出任新世界中國地產有限公司之主席兼董事總經理。彼亦為新世界發展有限公司之董事總經理及新世界信息科技有限公司、新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司及新世界移動控股有限公司之主席，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理及周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司之董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席、中華人民共和國第十屆全國政協委員。於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及杜惠愷先生之妻舅。

副主席

杜惠愷先生 太平紳士 (60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、大福證券集團有限公司及新世界移動控股有限公司之副主席。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。杜先生現為加拿大商會駐港總監之一。此外，彼獲委任為中國人民政協會議上海市第十屆常務委員，及港澳委員召集人。杜先生為鄭家純博士之妹倩及鄭家成先生之姐夫。



執行董事

鄭家成先生 (52歲)。鄭先生於1999年6月起出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼為周大福企業有限公司、新世界發展有限公司、新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、澳門自來水有限公司及寶利城有限公司之董事。鄭先生是鄭家純博士之胞弟及杜惠愷先生之妻舅。

梁志堅先生 (65歲)。梁先生於1999年6月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之執行董事兼集團總經理，並為新世界酒店有限公司及協興建築有限公司之董事。

周桂昌先生 (62歲)。周先生於1999年6月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新世界發展有限公司及協興建築有限公司之董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有30年以上經驗。周先生於1974年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之建築及工程業務。



周宇俊先生

方承光先生

鄭維志先生

周宇俊先生 (57歲)。周先生於1999年6月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界移動控股有限公司之董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有29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。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

方承光先生 (56歲)。方先生於2003年1月出任新世界中國地產有限公司之執行董事。彼現為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司和富城物業管理有限公司之董事及 CTF Hotel Holdings, Inc. 之業主代表。方先生於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，現掌管集團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。

非執行董事

鄭維志先生 (56歲)。鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司之主席，亦為新創建集團有限公司、星展銀行(香港)有限公司及中國人民財產保險股份有限公司董事。鄭先生一向積極於公共事務方面，現為證券及期貨事務監察委員會(證監會)的非執行董事、香港特區政府司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席、香港特區政府外匯基金諮詢委員會委員及香港賽馬會董事。彼現於下列公共團體擔任職務：香港貿易發展局委員會、香港科技大學顧問委員會及香港大學校務委員會成員。鄭先生曾任香港總商會主席。



田北俊先生

羅康瑞先生

符史聖先生

田北俊先生 (57歲)。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及 Manhattan Realty Ltd. 的主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生自1988年起出任立法會議員，一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員。彼為本屆立法會屬下的經濟事務委員會主席，並為自由黨主席、中國全國政協委員會委員、香港總商會理事、香港工業總會理事、香港理工大學顧問委員會委員及香港中文大學校董。

羅康瑞先生 GBS 太平紳士 (56歲)。羅先生為瑞安集團主席兼行政總裁、鷹君集團有限公司董事、恆生銀行有限公司非執行董事、中國電訊股份有限公司獨立非執行董事、中國人民政治協商會議第十屆全國委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、大珠江三角商務委員會委員、香港工商專業聯會會長、長江開發滬港促進會理事長、中國宏觀經濟學會特邀顧問、港美商務委員會香港委員、中華海外聯誼會理事、香港科技大學顧問委員會成員、港泰商會顧問、香港地產建設商會會董、北京大學中國經濟研究中心顧問。羅先生於1998年7月榮獲香港特別行政區政府頒授「金紫荊星章」，並獲授由敦豪國際集團及南華早報聯合贊助之香港商業獎之2001年商業成就獎，亦獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。

符史聖先生 (55歲)。符先生為新世界信息科技有限公司之非執行董事，並為新世界發展(中國)有限公司及多家參與中國投資之公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有20年以上經驗。

高級管理人員



林兆峰 (33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。林先生現為珠海市政協第六屆經濟委員會決策顧問及珠海市青年聯合會常務委員。

周林祥 (45歲)。周先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於上海之項目。周先生是澳洲會計師公會之註冊會計師及持有澳洲 Curtin University of Technology 之商業學士學位。周先生於國際酒店業務及房地產發展方面擁有20年以上經驗。周先生於1989年加入新世界集團。

潘立夫 (43歲)。潘先生為本集團之助理總經理。潘先生持有美國奧克拉荷馬州市立大學工商管理碩士學位。潘先生於1984年加入新世界集團，期間曾任新世界發展集團屬下多家酒店之財務總監，於1994年升任為新世界發展有限公司之董事總經理助理。潘先生亦擔任本集團在上海之投資公司及多家參與中國房地產投資項目公司之執行董事。潘先生為第十一屆上海市盧灣區政協委員、上海市盧灣區商業聯合會理事、上海市盧灣區海外聯誼會理事、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。

劉松操 (57歲)。劉先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於瀋陽之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、第十、第十一及第十二屆瀋陽市政協委員及遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

范佐國 (60歲)。范先生為本集團之助理總經理，專責監督本集團在武漢市之項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有30年以上經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理。



周宇俊 (57歲)。周先生於1999年6月出任為新世界中國地產有限公司之執行董事。彼亦為新世界移動控股有限公司之董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有29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。周先生為新世界中國地產有限公司之公司秘書。

區煒銓 (57歲)。區先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於北京及濟南之項目。區先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有30年以上經驗。區先生為第十屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會常務理事及北京僑資企業協會常務理事。區先生於1995年加入本集團。

耿樹森 (41歲)。耿先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於廣州之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有18年以上經驗。耿先生於1999年加入本集團。

張澤麟 (42歲)。張先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於天津之項目。張先生持有倫敦大學工程學士學位。張先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。張先生於1994年加入新世界集團。

梁煒佳 (49歲)。梁先生為新世界發展有限公司董事總經理助理及本集團之助理總經理。梁先生持有美國明尼蘇達大學建築系學士學位及美國伊利諾伊州理工學院建築系碩士學位，為美國註冊建築師，於1986年加入新世界集團前，曾於美國及香港兩地之建築師樓任職九年。梁先生亦獲委任為新世界策劃管理有限公司之董事兼總經理，負責香港、中國及東南亞多個物業項目之管理及發展工作。

顏文英 (38歲)。顏小姐為本集團之財務總監及營運委員會之會員，負責集團之財務會計，資金管理及集團管治監控。她於1999年加入新世界集團，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有17年以上經驗。在未加入本集團前，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

財務資料目錄

65	董事會報告書
88	核數師報告書
	財務報表
89	綜合損益賬
90	綜合資產負債表
91	資產負債表
92	綜合現金流量報表
93	綜合權益變動報表
94	賬目附註
133	財務概要

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2004年6月30日止年度之年報及賬目報告。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於第124頁至第132頁賬目附註37。

賬目

本集團截至2004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89頁至第132頁之賬目內。

股息

董事已議決不建議派發截至2004年6月30日止年度之股息(2003年：無)。

股本

年內股本變動詳見賬目附註26。

儲備

儲備變動詳見賬目附註27。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市股份。

固定資產

固定資產變動詳見賬目附註12。

捐款

本集團於年內之捐款為587,000港元(2003年：1,661,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士

杜惠愷先生

鄭家成先生

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

方承光先生

符史聖先生

羅康瑞先生*

鄭維志先生*

田北俊先生*

陳永德先生 (於2004年7月13日辭任)

陳錦靈先生 (於2004年8月30日辭任)

* 獨立非執行董事

鄭家成先生、周桂昌先生及羅康瑞先生將會根據本公司組織章程細則第116條在應屆股東週年大會上退任。除羅康瑞先生不會膺選連任外，所有退任董事均具資格及願意在應屆股東週年大會上候選連任。其餘現任董事繼續留任。

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

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

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

關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

(A) 建築服務

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

於2004年6月30日，為上述施工服務而支付予新世界發展集團的累計合約費用(已計入物業項目發展成本)總額為1,305,855,000港元(2003年：1,022,241,000港元)，其中283,614,000港元(2003年：401,929,000港元)已於年內支付。

(B) 租賃協議

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

年租取下列之較高者：(i)截至1996年、1997年及1998年8月14日止各年度分別為人民幣8,000,000元、9,000,000元及10,000,000元，在直至2005年8月14日為止七年內，每年增加6%；及(ii)瀋陽百貨在截至1998年8月14日為止三個年度各年賺取之（除增值稅後）銷售收益總額之4%；及直至2005年8月14日為止七年內每年銷售收益總額之5%。截至2004年6月30日止年度，根據1995年租賃協議收取的租金總額為12,945,000港元（2003年5月31日至2003年6月30日：926,000港元）。

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

截至2001年11月30日止首年之年租為人民幣987,000元，在直至2005年11月30日止四年內，每年增加6%，免租期由2000年12月1日起至2001年1月31日止。截至2004年6月30日止年度，根據2000年租賃協議收取的租金總額為1,073,000港元（2003年5月31日至2003年6月30日：92,000港元）。

- (3) 於2003年3月12日，本集團全資附屬公司新世界安信（天津）發展有限公司（「新世界安信」，作為業主）與新世界發展之間接全資附屬公司天津新安新世界購物廣場有限公司（「新安」，作為租戶）訂立租賃協議（「天津租賃協議（一）」），租賃位於中國天津南開區之天津新世界購物廣場（前稱新世界新安購物廣場）第一至第四層，租用面積31,800平方米（「該物業」），由2002年7月1日至2005年6月30日止為期三年，月租為人民幣1,928,570元而管理月費為人民幣600,000元，免租期由2002年7月1日起至2003年2月28日止。

新安將位於該物業的百貨公司的經營權移交新世界發展間接全資附屬公司天津時尚新世界購物廣場有限公司（「天津時尚」）後，天津租賃協議（一）亦於2004年3月15日終止。於2003年7月1日至2004年3月14日期間收取之租金及管理費合共20,087,000港元（2003年：13,940,000港元）。於2004年3月15日，新世界安信（作為業主）與天津時尚（作為租戶）就該物業的租用，訂立新租賃協議（「天津租賃協議（二）」），租賃期由2004年3月15日至2024年3月14日止為期二十年。

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

關連交易 (續)

(B) 租賃協議 (續)

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

月租取下列之較高者：(i)2004年1月1日起每平方米人民幣30元，由2007年1月1日起另加大連百貨銷售收益總額之3%；及(ii)銷售收益總額之5%。免租期由2002年10月18日起至2003年12月31日止。於2004年1月1日至2004年6月30日，根據大連租賃協議已收取的租金總額為4,490,000港元。

(C) 公司擔保

- (1) 於2002年7月16日，廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲一間銀行給予為期四年、款額最高達171,600,000港元之貸款額度以及款額最高達人民幣228,250,000元之循環信貸，以支付其一項物業發展之建造及發展費用。該等貸款安排由本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)按兩者於新翊之間接持股比例(分別為90.5%及9.5%)提供擔保。根據上述貸款額度支取的貸款，已於2003年12月悉數清還。

於2003年11月27日，新翊獲一間銀行授予一項為期三年、款額最高達人民幣200,000,000元的貸款額度，以支付其物業項目之發展費用，90.5%的貸款額度由本公司提供擔保。

由於周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此，周大福被視為本公司之關連人士。上述由本公司提供擔保一事構成本公司之關連交易。

- (2) 於2002年7月19日及2002年12月31日，本公司就上海局一房地產發展有限公司(「局一」)獲一間銀行給予之本金總額最高達人民幣100,000,000元之貸款額度(「人民幣信貸」)及20,000,000美元之貸款額度(「美元信貸」)項下需承擔之全部責任及負債，提供公司擔保。人民幣信貸為期七年，用以支付由局一承造之物業項目之發展費用；美元信貸則為期一年，為一項現有的20,000,000美元貸款重新融資。

於該等交易之日期，局一分別由本公司之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)及 Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)實益擁有80%及20%股權。Stanley 已同意按其於局一之持股比例，賠償本公司於擔保中之責任，並同意按局一所提用之貸款額每年支付0.25%擔保費予本公司。由2003年3月14日起，新世界中國將於局一的10%參與權益轉讓予 Stanley 後，新世界發展中國及 Stanley 於局一之持股比例改為70%及30%。根據上述人民幣信貸及美元信貸支取的貸款，已分別於2003年6月及12月悉數清還。

Stanley 乃本集團若干間附屬公司之主要股東，並自2002年12月3日起，由本公司董事杜惠愷先生全資擁有，故上述由 Stanley 提供擔保及支付擔保費之事宜均構成本公司之關連交易，而有關詳情已載於本公司日期為2002年7月19日、2002年12月3日及2002年12月31日的公佈內。

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

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

上海華美達之95%權益當時由華美達地產有限公司（「華美達地產」）擁有。華美達地產之其他股東已同意會就本公司在擔保項下須承擔之責任，按彼等於華美達地產之持股比例，向本公司給予賠償，並就上海華美達提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

基於上文第C(2)段所述原因，擁有華美達地產20%權益之 Stanley 為本公司之關連人士。本公司就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本公司之關連交易，而有關詳情已載於本公司於2002年7月25日、2002年12月3日及2003年6月24日刊發的公佈內。

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

該項貸款額度由本公司與周大福按兩者於寶協發展之間接持股比例提供個別擔保。基於上文第C(1)段所述原因，周大福被視為本公司之關連人士，故上述由本公司作出擔保之事宜構成本公司之關連交易。

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

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由本公司、本公司之一位董事鄭家成先生（「個人擔保人」）及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.2%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保。

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

關連交易 (續)

(C) 公司擔保 (續)

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

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

基於上文第C(2)段所述原因，擁有華美達地產20%權益之 Stanley 是本公司之關連人士。故本公司就該項信貸提供擔保以及 Stanley 支付擔保費各事宜，構成本公司之關連交易；提供有關擔保已載於日期為2002年12月19日的公佈內。

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

廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由本公司、個人擔保人及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.84%、29.5%及30.66%的比例提供個別擔保。

基於上文第C(5)段所述原因，本公司就廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司的關連交易。

- (8) 於2003年4月7日，本公司就寶協發展根據1997年3月27日的一項貸款協議獲一間銀行給予最高達300,000,000港元之貸款額度項下之50%負債，提供公司擔保。該項信貸為期七年，用以支付其物業發展項目費用。寶協發展由本公司及周大福各間接擁有50%權益。周大福自1997年3月27日起為該項信貸提供悉數擔保。根據上述信貸額度支取的貸款已於2004年3月悉數清還。

基於上文第C(1)段所述原因，周大福被視為本公司之關連人士，故本公司提供上述擔保，構成本公司的關連交易。

(D) 物業代理協議

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

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

(E) 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2003年：無)。

(F) 持續關連交易的年度審核

(1) 建築服務

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上文A段所述的建築服務，構成本公司的持續關連交易。誠如本公司於日期為2002年6月28日之報章公佈所述，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)授予本公司一項有效期至2005年6月30日止年度之有條件豁免，根據該項豁免，本公司毋須就交易嚴格遵守上市規則披露規定。

本公司之獨立非執行董事已經審閱此等交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款及公平原則進行；
- (c) 根據規範此等交易之協議之條款進行，或在沒有此等協議情況下，則按照不優厚於提供予(或在適當情況下取自)獨立第三者之條款進行；
- (d) 按照對本公司股東公平合理之條款進行；及
- (e) 不超逾與聯交所協定之最高數額，即450,000,000港元，並且不超逾本集團截至2004年6月30日止年度之有形資產淨值之3%。

(2) 租賃協議

根據上市規則，上文B(1)至B(4)段所述租賃協議，構成持續關連交易。誠如本公司日期為2003年6月10日、2003年3月12日、2004年3月15日及2003年12月13日之公佈所述，聯交所授予本公司有條件豁免，根據該項豁免，本公司毋須就協議引起之交易嚴格遵守上市規則披露規定。1995年租賃協議及2000年租賃協議(統稱為「瀋陽租賃協議」)的豁免期至2005年11月30日止、天津租賃協議(一)的豁免期至2005年6月30日止、天津租賃協議(二)之豁免期至2006年6月30日止、而大連租賃協議的豁免期至2006年6月30日止。

關連交易 (續)

(F) 持續關連交易的年度審核 (續)

(2) 租賃協議 (續)

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2004年6月30日止年度內因瀋陽租賃協議、天津租賃協議(一)、天津租賃協議(二)及大連租賃協議(統稱為「租賃協議」)引起之交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款或(倘無可資比較之交易)就本公司股東而言屬公平合理之條款進行；
- (c) 根據各租賃協議之條款進行；及
- (d) 不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至2004年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

本公司之核數師已經審閱各租賃協議項下之交易，並已致函本公司董事，確認：

- (a) 此等交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 此等交易乃根據各租賃協議之條款進行；及
- (c) 此等交易之總值不超逾根據各租賃協議應收年款之數額，並且不超逾本集團截至2004年6月30日止年度綜合有形資產賬面淨值之3%。

(3) 物業代理協議

根據上市規則第14A.34條，上文第D段所述物業代理協議，構成本公司的持續關連交易，有關詳情已載於本公司日期為2004年6月2日的公佈內。本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2004年6月30日止年度內因物業代理協議引起之交易，並確認此等交易乃：

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

本公司之核數師已經審閱物業代理協議項下之交易，並已致函本公司董事，確認：

- (a) 此等交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 此等交易乃根據物業代理協議的條款進行；及
- (c) 此等交易截至2004年6月30日止年度不超逾7,500,000港元。

除上文所述外，在年內進行的、不構成關連交易的重大有關連人士交易，已於賬目附註34內披露。

董事購買股份或債券之權利

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

董事於證券之權益

於2004年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目／註冊資本數額			總計	於2004年 6月30日 在已發行／ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界中國地產有限公司 (每股面值0.1港元之普通股)					
杜惠愷先生	700,000	—	—	700,000	0.05
陳錦靈先生	100,000	—	—	100,000	0.007
周桂昌先生	126	—	—	126	—
方承光先生	600,000	—	—	600,000	0.04
田北俊先生	—	—	770,000	770,000	0.05
			(附註1)		
新世界發展有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
陳錦靈先生	135,335	—	—	135,335	0.004
周桂昌先生	43,000	—	—	43,000	0.001
周宇俊先生	350,000	—	—	350,000	0.01
新世界信息科技有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
杜惠愷先生	—	—	12,000,000	12,000,000	1.26
			(附註2)		
陳永德先生	1,300,000	400,000	—	1,700,000	0.18
陳錦靈先生	6,800	—	—	6,800	0.0007
新創建集團有限公司 (每股面值1港元之普通股)					
鄭家純博士	1,000,000	587,000	—	1,587,000	0.09
杜惠愷先生	666,666	—	826,000	1,492,666	0.08
			(附註2)		
鄭家成先生	166,666	—	2,939,700	3,106,366	0.17
			(附註3)		
梁志堅先生	3,760,630	—	221,607	3,982,237	0.22
			(附註4)		
陳錦靈先生	670,657	—	10,254,321	10,924,978	0.61
			(附註5)		
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.13
周宇俊先生	2,330,418	—	—	2,330,418	0.13
陳永德先生	410,900	—	—	410,900	0.02
方承光先生	2,030,706	—	—	2,030,706	0.11

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2004年 6月30日 在已發行/ 註冊資本中 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註6)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00
豐盛地產發展(上海)有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註7)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註2)	10	10.00
HH Holdings Corporation					
(每股面值1港元之普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50
Master Services Limited					
(每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
南京新世界長江儀器有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	5,357,275 (附註2)	5,357,275	21.18

	股份數目／註冊資本數額				於2004年 6月30日
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	在已發行／ 註冊資本中 的百分比
南京新麗都房地產開發有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	21,000,000 (附註2)	21,000,000	35.00
華美達地產有限公司					
(每股面值1美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 (附註7)	105,000,000	30.00
上海三聯物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註8)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註9)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註10)	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(每股面值1港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,600,000 (附註11)	3,600,000	60.00
肇慶新世界物業管理有限公司					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註11)	300,000	60.00

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

附註：

- (1) 此等股份由田北俊先生間接擁有59.15%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) 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
- (4) 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之一家公司實益擁有。
- (5) 此等股份由陳錦靈先生直接擁有50%權益之一家公司實益擁有。
- (6) Dragon Fortune Limited 之15,869股股份中，4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
- (7) 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
- (8) 此包括杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本之50%直接權益及2.5%參與權益。
- (9) 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (10) 鄭家成先生因在新城擁有權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。
- (11) 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權**(1) 本公司**

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

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註1)	每股認購價1.955港元之購股權數目		於2004年 6月30日 尚餘數目
			於2003年 7月1日 尚餘數目	年內已行使	
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	5,000,000	—	5,000,000
杜惠愷先生	2001年2月8日	2002年3月9日至 2006年3月8日 (附註2)	2,800,000	—	2,800,000
鄭家成先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	2,500,000	—	2,500,000
周宇俊先生	2001年2月8日	2001年3月9日至 2006年3月8日	2,500,000	—	2,500,000
梁志堅先生	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000	—	500,000
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日 (附註2)	400,000	—	400,000
周桂昌先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	500,000	—	500,000
陳永德先生	2001年2月12日	2001年3月13日至 2006年3月12日	500,000	—	500,000
方承光先生	2001年2月17日	2002年3月18日至 2006年3月17日 (附註2)	800,000	(400,000) (附註3)	400,000
總計			15,500,000	(400,000)	15,100,000

附註：

- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之五年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權(附註(2)指明者除外)。
- 購股權可於尚餘之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為各行使期開始當日所持購股權餘額之25%。
- 行使日期為2004年1月6日。於2004年1月5日，即緊接行使購股權前一個交易日，股份的加權平均收市價為每股2.20港元。
- 上述董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10港元。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(2) 新世界信息科技有限公司

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

董事姓名	授予日期	每股認購價10.20港元 之購股權數目 (附註1)		每股認購價12.00港元 之購股權數目 (附註2)	
		於2003年 7月1日 尚餘數目	於2004年 6月30日 尚餘數目	於2003年 7月1日 尚餘數目	於2004年 6月30日 尚餘數目
鄭家純博士	1998年12月2日	600,000	—	2,400,000	—
陳永德先生	1998年11月26日	320,000	—	1,280,000	—
符史聖先生	1999年9月23日	240,000 (附註3)	240,000 (附註3)	960,000 (附註4)	960,000 (附註4)

附註：

- (1) 除另有說明外，可於1999年7月1日至2004年6月1日行使。
- (2) 分為三批，除非另有規定，行使期分別由2000年、2001年及2002年7月1日起至2004年6月1日止。
- (3) 可於2000年7月1日至2005年6月1日行使。
- (4) 分為三批，行使期分別由2001年、2002年及2003年7月1日起至2005年6月1日止。

(3) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授予日期	於2004年6月30日 尚未行使之購股權數目 每股行使價	
		6.93港元 (附註1)	3.725港元 (附註2)
鄭家純博士	2003年7月21日	—	2,000,000
杜惠愷先生	2003年7月21日	—	1,333,334
鄭家成先生	2003年7月21日	—	333,334
梁志堅先生	2003年7月21日	—	134,000 (附註3)
陳錦靈先生	2003年7月21日	—	1,333,334
周宇俊先生	2003年7月21日	—	133,334
陳永德先生	1999年5月11日	1,000,000	—
方承光先生	2003年7月21日	—	333,334
鄭維志先生	2003年7月21日	—	600,000 (附註3)

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日起至2004年11月4日止。

(2) 分為兩批，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日起至2008年7月20日止（附註3另有說明除外）。

(3) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日起至2008年7月20日止。

(C) 於債券之好倉

年內，下列本公司董事於本公司同系附屬公司 New World Capital Finance Limited（「NWCF」）發行的債券中擁有權益，該等債券已於2004年6月9日由 NWCF 全數贖回，詳情如下：

董事姓名	於2003年 7月1日結存		於2004年 6月30日結存	
	作為全權信託 創辦人之權益 美元	家屬權益 美元	作為全權信託 創辦人之權益 美元	家屬權益 美元
鄭維志	9,200,000 (附註1)	100,000 (附註2)	—	—

附註：

(1) 該等債券可於2004年5月9日前轉換為新世界發展有限公司2,898,522股每股面值1港元的股份。

(2) 該等債券可於2004年5月9日前轉換為新世界發展有限公司31,505股每股面值1港元的股份。

除上文所披露外，於2004年6月30日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所。

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
	北京長樂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
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

董事於競爭業務之權益 (續)

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
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢發展物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢發展物業	董事
陳錦靈先生	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
周桂昌先生	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	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
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
周宇俊先生	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

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
	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	於武漢發展物業	董事
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事

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

主要股東於股份之權益

於2004年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，以下各方於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔已發行股本之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
周大福企業有限公司 (附註1)	—	1,050,768,800	1,050,768,800	70.58
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)(附註2)	1,011,714,293	39,054,507	1,050,768,800	70.58

附註：

- (1) 周大福企業有限公司及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展被視作擁有之股份中擁有權益。
- (2) 新世界發展直接持有1,011,714,293股股份，並被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有之22,508,064股股份之權益及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有之16,546,443股股份之權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露者外，於2004年6月30日，根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊並無其他權益之記錄。

購股權計劃

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

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，約佔本報告日期已發行股份約4.41%。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	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6,660,400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141,534,029股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數約9.50%
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%

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

購股權計劃(續)

於截至2004年6月30日止年度內，根據2000年購股權計劃及2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

根據2000年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)				於2004年 6月30日 尚未行使	每股認購價 港元
	於2003年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 行使 (附註4)	於年內 失效		
2001年2月5日至 2001年3月2日	29,373,600	—	(5,062,400)	(1,972,800)	22,338,400	1.955
2001年5月2日至 2001年5月29日	458,400	—	(56,400)	—	402,000	2.605
2001年6月29日至 2001年7月26日	2,328,000	—	—	(230,800)	2,097,200	3.192
2001年8月31日至 2001年9月27日	2,130,000	—	(339,200)	(1,200,800)	590,000	2.380
2002年3月26日至 2002年4月22日	1,543,200	—	(128,000)	(554,000)	861,200	2.265
總計	35,833,200	—	(5,586,000)	(3,958,400)	26,288,800	

根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)				於2004年 6月30日 尚未行使	每股認購價 港元
	於2003年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註3)	於年內 行使 (附註5)	於年內 失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	1,344,000	—	(472,400)	(194,800)	676,800	1.33
2003年5月12日至 2003年6月6日	2,214,400	—	(431,600)	(238,800)	1,544,000	1.00
2003年10月28日至 2003年11月22日	—	265,600	(28,000)	—	237,600	1.81
2003年12月18日至 2004年1月14日	—	1,300,000 (附註2)	—	—	1,300,000	1.83
2004年3月25日至 2004年4月21日	—	976,000	—	—	976,000	2.47
總計	3,558,400	2,541,600	(932,000)	(433,600)	4,734,400	

附註：

- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之五年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之兩年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上年度轉結之任何尚未行使購股權。

(3) 於緊接2003年10月28日、2003年12月18日及2004年3月25日(授出日期)前之每股收市價，分別為1.78港元、1.8港元及2.475港元。

(4) 於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為2.61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2.27港元。

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股認購價為1.81港元、1.83港元及2.47港元之購股權之公平價值，估計分別為1.23港元、1.25港元及1.15港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.717%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.8計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

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

管理合約

年內並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

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

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

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以下企業提供之墊款及擔保。該等墊款及擔保額各自超逾本公司於2004年6月30日之市值8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團持有之 應佔權益	於2004年 6月30日之墊款		年息率	提供之擔保 (C)	總計 (A+B+C)
		計息	免息			
		(A)	(B)			
		千港元	千港元		千港元	千港元
聯營公司						
寶協發展有限公司	50%	—	461,160	—	23,364	484,524
偉業國際有限公司	45%	—	321,584	—	333,278	654,862
小計(D)		—	782,744		356,642	1,139,386

上市規則第13章之持續責任(續)

聯屬公司名稱	本集團持有之 應佔權益	於2004年 6月30日之墊款		年息率	提供之擔保 (C)	總計 (A+B+C)
		計息 (A)	免息 (B)			
		千港元	千港元		千港元	千港元
共同控制企業						
北京崇文 — 新世界 房地產發展有限公司	70%	1,414,655	—	8.5%	467,290	1,881,945
北京崇裕房產開發 有限公司	70%	1,132,645	—	8.5%	981,308	2,113,953
北京新聯酒店有限公司	55%	301,441	46,160	8.5%	—	347,601
中國新世界電子 有限公司	70%	1,149,427	—	香港 最優惠利率	—	1,149,427
廣州芳村 — 新世界 房地產發展有限公司	60%	143,187	4,072	香港 最優惠利率	322,430	469,689
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	60%	270,881	41,048	10%	394,424	706,353
濟南新世界陽光發展 有限公司	65%	55,352	23,271	5.85%至 5.94%	357,159	435,782
天津新世界康居發展 有限公司	60%	680,723	121,114	10%	—	801,837
天津新世界房地產開發 有限公司	70%	638,448	—	9%至10%	—	638,448
武漢新世界康居發展 有限公司	60%	483,779	254,533	5.31%	467,290	1,205,602
小計(E)		6,270,538	490,198		2,989,901	9,750,637
總計(D+E)		6,270,538	1,272,942		3,346,543	10,890,023

該等貸款為無抵押且無固定還款期，由本集團向上述企業提供以作為股東貸款。

附註：本公司於2004年6月30日的市值為2,921,147,821港元，乃根據2004年6月30日本公司已發行股份總數1,488,862,294股及緊接2004年6月30日前五個營業日平均收市價每股1.962港元而計算。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

根據上市規則第13.22條之規定，本公司董事會謹此呈報於2004年6月30日向聯屬公司提供貸款及擔保之詳情，該等貸款及擔保合共超逾本公司於2004年6月30日之市值8%。

於2004年6月30日，本公司及其附屬公司合共貸款9,148,422,000港元(2003年：7,847,201,000港元)(已計入賬目附註15及16披露之金額)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供2,598,081,000港元(2003年：2,068,623,000港元)之擔保(已計入賬目附註31所披露之金額)，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,437,585,000港元(2003年：1,337,372,000港元)。此等貸款為無抵押，而除總額為7,118,102,000港元(2003年：6,236,782,000港元)按4%至12%年利率不等(2003年：香港銀行同業拆息加1.5%至12%不等之年利率)計息外，均為免息。除為數311,526,000港元(2003年：336,449,000港元)之款項須在2016年12月前分期悉數清還外，此等貸款並無固定還款期。已訂約給予聯屬公司之注資及貸款將以本集團內部資源、銀行及其他借款撥支。

此外，根據上市規則第13.22條之規定，本公司須於其年報內列載其聯屬公司之備考合併資產負債表，該表須列載主要資產負債表類別及列出本公司應佔聯屬公司之權益。由於本公司之聯屬公司眾多，故此認為編製備考合併資產負債表乃不切實際及並無意義，且有關資料可能出現誤導。本公司已根據上市規則第13.22條向聯交所申請豁免，並獲批准以下列聲明作為替代。

於2004年6月30日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團之款項)總計約為15,537,481,000港元(2003年：13,356,749,000港元)。該等聯屬公司於2004年6月30日呈報並無資本承擔及或然負債(2003年：無)。

(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具有控股股東有特定履行責任作為條件有關之貸款融資詳情。

於2002年5月9日，本公司獲授為期四年、最高額達500,000,000港元之貸款額度，而於2002年7月16日，本公司擁有90.5%權益之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司(「新翊」)獲授為期四年、最高額達171,600,000港元之貸款額度及最高額達人民幣228,250,000元之循環信貸。於授予上述各項貸款時，本公司已向各貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司之已發行股本中保留最少51%之實益權益。若未能於貸款方送達通告之日後連續14天期間履行有關承諾者，將構成違約事件。

於2004年6月30日，根據上述貸款額度給予本公司及新翊之貸款已悉數清還。

最佳應用守則

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事的證券交易，採納一套不低於上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準行為守則。

獨立非執行董事確認其獨立地位

本公司已接獲其獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及羅康瑞先生根據上市規則所載新獨立指引發出有關其獨立性的確認書，而本公司仍然認為彼等確屬獨立人士。

公眾持股量足夠之聲明

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

核數師

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

承董事會命

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2004年10月15日

核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

致新世界中國地產有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師已完成審核第89頁至第132頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

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

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

意見之基礎

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

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

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於2004年6月30日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，2004年10月15日

綜合損益賬

截至2004年6月30日止年度

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
營業額	2	2,521,784	545,584
銷售成本		(2,053,351)	(434,104)
毛利		468,433	111,480
其他收益	3	19,853	7,824
其他收入／(支出)	4	62,458	(1,035,658)
銷售費用		(129,863)	(64,781)
行政費用		(30,533)	(41,753)
其他經營開支		(237,713)	(221,975)
未計融資前經營溢利／(虧損)	5	152,635	(1,244,863)
融資成本	6	(74,701)	(90,058)
應佔業績			
聯營公司		24,799	(99,443)
共同控制企業		108,867	(410,194)
除稅前溢利／(虧損)		211,600	(1,844,558)
稅項(支出)／抵減	9	(44,788)	2,727
除稅後溢利／(虧損)		166,812	(1,841,831)
少數股東權益		(39,466)	136,269
股東應佔溢利／(虧損)	27	127,346	(1,705,562)
每股盈利／(虧損)	11		
基本		8.57仙	(115.1仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於2004年6月30日

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
固定資產	12	3,616,762	4,442,443
發展中待完成物業	14	3,947,225	3,743,306
聯營公司	15	1,298,372	1,198,248
共同控制企業	16	10,319,994	8,706,406
其他投資	17	49,132	1,758,573
遞延稅項資產	29	—	2,932
其他非流動資產	18	34,831	50,293
非流動資產總值		19,266,316	19,902,201
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	19	929,571	454,400
應收同系附屬公司款額	24	23,543	—
發展中將完成物業	20	2,116,807	2,556,235
持作出售之已落成物業	21	1,825,614	454,329
現金及銀行結存	22	857,391	1,283,427
		5,752,926	4,748,391
流動負債			
應付賬款及應計款項	23	1,065,084	531,936
出售物業所收按金		244,775	405,059
欠同系附屬公司款額	24	573,943	306,597
短期銀行貸款			
有抵押		214,953	481,308
無抵押		186,916	564,691
銀行及其他借款即期部分	28	1,731,562	1,418,479
應付稅項	25	97,546	106,299
		4,114,779	3,814,369
流動資產淨值		1,638,147	934,022
資金運用		20,904,463	20,836,223
資本來源：			
股本	26	148,886	148,194
儲備	27	16,220,336	15,854,487
股東資金		16,369,222	16,002,681
銀行及其他借款	28	3,636,163	3,987,493
遞延收入		349,987	355,658
遞延稅項負債	29	139,911	110,097
少數股東權益及少數股東貸款	30	409,180	380,294
運用資金		20,904,463	20,836,223

董事

鄭家純博士

董事

杜惠愷先生

資產負債表

於2004年6月30日

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元
附屬公司	13	14,635,621	15,350,701
其他非流動資產	18	—	2,588
非流動資產總值		14,635,621	15,353,289
<hr/>			
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項		10,224	8,948
現金及銀行結存	22	175,876	159,411
		186,100	168,359
<hr/>			
流動負債			
應付賬款及應計款項		40,921	11,336
欠同系附屬公司款額	24	156,065	12,970
銀行及其他借款即期部份	28	—	500,000
		196,986	524,306
<hr/>			
流動負債淨值		(10,886)	(355,947)
<hr/>			
資金運用		14,624,735	14,997,342
<hr/>			
資本來源：			
股本	26	148,886	148,194
儲備	27	14,475,849	14,849,148
股東資金		14,624,735	14,997,342

董事
鄭家純博士

董事
杜惠愷先生

綜合現金流量報表

截至2004年6月30日止年度

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元
經營業務			
業務所得／(使用)現金淨額	33(a)	651,012	(636,188)
已付稅項		(21,651)	(12,235)
經營業務現金所得／(使用)淨額		629,361	(648,423)
投資業務			
已收利息		8,077	129,120
已收一家共同控制企業股息		5,513	2,585
添置固定資產		(374,490)	(399,669)
遞延開支		(3,185)	(8,702)
投資聯營公司增加		(152,075)	(195,902)
投資共同控制企業增加		(878,951)	(229,889)
投資共同控制企業之還款		1,039,695	196,485
投資聯營公司之還款		71,509	20,378
收購附屬公司額外權益		—	(2,524)
收購附屬公司權益	33(c)	10,838	(146,229)
出售附屬公司權益	33(d)	—	350,162
出售固定資產		8,809	1,203
出售共同控制企業		35,200	2,293
出售附屬公司部份權益		—	85,279
投資業務現金使用淨額		(229,060)	(195,410)
融資活動			
已付股息	33(e)	—	(29,639)
已付利息		(151,716)	(140,231)
長期銀行借款增加		388,669	1,208,152
償還長期銀行貸款		(1,192,660)	(267,913)
短期銀行貸款(減少)／增加淨額		(644,130)	366,560
少數股東注資		—	17,829
少數股東貸款增加		—	11,923
償還同系附屬公司貸款		(7,410)	(489,299)
同系附屬公司貸款增加		755,000	45,616
發行股份		13,035	82
受限制銀行結存減少		353,507	175,479
融資活動(使用)／所得現金淨額		(485,705)	898,559
現金及現金等價物(減少)／增加		(85,404)	54,726
年初現金及現金等價物		902,570	847,844
年終現金及現金等價物		817,166	902,570
現金及現金等價物結存分析			
現金及銀行結存 — 不受限制結存		817,166	902,570

綜合權益變動報表

截至2004年6月30日止年度

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元
於7月1日之總權益，按先前申報		16,191,163	17,881,500
有關遞延稅項的會計政策變動		(188,482)	(170,732)
於7月1日之總權益，經重列		16,002,681	17,710,768
投資物業重估盈餘	27	63,798	8,381
佔聯營公司重估(虧損)/盈餘	27	(11,016)	17,393
佔共同控制企業重估盈餘	27	163,536	8,261
附屬公司、聯營公司及共同控制企業滙兌差額	27	1,613	(228)
損益賬未確認收益淨額		217,931	33,807
年度溢利/(虧損)		127,346	(1,705,562)
		16,347,958	16,039,013
出售物業之儲備轉撥	27	8,229	—
出售一家附屬公司之儲備轉撥	27	—	(6,438)
出售一家共同控制企業之儲備轉撥	27	—	(337)
已付股息		—	(29,639)
發行股份		13,035	82
於6月30日之總權益		16,369,222	16,002,681

賬目附註

1 主要會計政策

(a) 賬目編製基準

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

年內，本集團已採納由香港會計師公會頒佈、對2003年1月1日或之後開始之會計期間生效之新訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。

會計政策之概要以及採納會計實務準則第12號之影響如下：

(b) 綜合基準

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

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

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

少數股東權益指外界股東在附屬公司經營業績及資產淨值中所佔之權益。

(c) 商譽

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

於2001年7月1日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的商譽於收購年度內直接在儲備撇銷。

於2001年7月1日或之後進行收購所產生之商譽均被計算為無形資產，商譽於其估計不多於20年可用期間內以直線法攤銷。任何商譽減值均隨即於損益賬內確認為一項開支。

(d) 負商譽

負商譽指本集團於已收購資產淨值所佔之公平值超出收購成本之金額。

於2001年7月1日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生的負商譽於收購年度內直接在儲備撇銷。

就於2001年7月1日或之後進行的收購而言，負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。倘若部分負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期未來虧損及開支，並能可靠地量度，惟不代表收購日之可予識別負債，則該負商譽部分在未來虧損及開支可予確認時於損益賬內確認。任何剩餘負商譽（不超過購入非貨幣資產之公平值）按該等非貨幣資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認；而超出該等非貨幣資產公平值之負商譽即時於損益賬內確認。

(e) 附屬公司

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

(f) 聯營公司

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

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

(g) 共同控制企業

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

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

(i) 合資合營企業

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

(ii) 合作合營企業

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

(iii) 股份有限公司

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

(h) 於中國之合營企業**(i) 合資合營企業**

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

(ii) 合作合營企業

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

1 主要會計政策(續)

(i) 其他投資

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

(j) 固定資產與折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 酒店物業

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

(iii) 在建工程資產

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

(iv) 其他固定資產

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

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

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

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

(k) 遞延開支

貸款手續費以直線法於有關貸款期內攤銷。

(l) 發展中待完成／將完成物業

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

(m) 持作出售之已落成物業

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

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

(ii) 退休金責任

集團向界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

(o) 撥備

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

1 主要會計政策(續)

(p) 經營租約

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

(q) 遞延稅項

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而予以確認。

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

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利兩者間之時差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債或資產而按現行稅率計算。採納新訂會計實務準則第12號導致會計政策變動，並已追溯應用，故所呈列之比較數字經已重列以符合經修訂之政策。

因此，2002年7月1日之期初保留盈利已減少19,427,000港元及2003年7月1日之期初累計虧損已增加13,961,000港元。而截至2003年6月30日止年度之股東應佔虧損已減少5,466,000港元。而2002年7月1日及2003年7月1日之期初投資物業重估儲備則分別減少151,305,000港元及174,521,000港元，導致2003年6月30日出現下列變動：

	千港元
聯營公司減少	(5,077)
共同控制企業減少	(71,321)
其他投資減少	(19,262)
遞延稅項資產增加	2,932
遞延稅項負債增加	(110,097)
少數股東減少	14,343
儲備減少	(188,482)

(r) 撥作成本之利息及財務費用

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

(s) 外幣折算

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

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

(t) 收益之入賬基準

收益會於未來經濟利益可能流入本集團時確認，而該等利益可以下列基準可靠計算：

(i) 物業銷售

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

(ii) 利息收入

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

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

(c) 除上文(a)及(b)所述者外，利息收入按時間比例確認。

(iii) 租金收入

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

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入乃於提供服務時確認。

(v) 項目管理費收入

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

(vi) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

(vii) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利獲確認時入賬。

2 營業額及分類資料

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

	2004年 千港元	2003年 千港元
物業銷售	2,186,222	373,814
租金收入	139,954	127,107
酒店經營收入	108,829	2,188
物業管理服務費收入	23,407	20,253
項目管理費收入	4,893	5,129
	2,463,305	528,491
利息收入減預扣稅	58,479	17,093
	2,521,784	545,584

- (b) 本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。分類資產包括主要固定資產、發展中待完成／將完成物業、其他非流動資產、應收賬款、按金及其他應收款項以及持作出售已落成物業。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、銀行及其他貸款以及遞延收入。

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

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

截至2003年 6月30日止年度	物業					總計 千港元 (經重列)
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理業務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	390,817	143,331	7,317	3,759	360	545,584
分類業績	(661,015)	12,599	(481,320)	(6,547)	7,903	(1,128,380)
銀行及其他利息收入						7,824
企業行政支出						(124,307)
未計融資前經營虧損						(1,244,863)
融資成本						(90,058)
應佔業績						
聯營公司	(26,450)	6,358	(78,495)	(856)	—	(99,443)
共同控制企業	(280,950)	(20,906)	(101,675)	(5,505)	(1,158)	(410,194)
除稅前虧損						(1,844,558)
稅項抵減						2,727
除稅後虧損						(1,841,831)
少數股東權益						136,269
股東應佔虧損						(1,705,562)

2 營業額及分類資料(續)

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

於2003年6月30日	物業					總計
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	管理業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	9,946,652	3,801,866	776,705	260	—	14,525,483
聯營公司及共同控制企業	4,823,094	4,756,499	289,232	(1,189)	37,018	9,904,654
未分配資產						220,455
總資產						24,650,592
分類負債	5,592,024	2,053,395	568,371	3,628	—	8,217,418
少數股東權益						(15,719)
未分配負債						446,212
總負債及少數股東權益						8,647,911
資本開支	168,615	133,679	155,997	958	1,080	460,329
折舊	10,490	38,039	—	371	2,092	50,992
共同控制企業、聯營公司及 其他投資撥備	335,378	4,936	85,074	7,134	—	432,522
物業撥備／減值／ 重估虧損	281,247	23,508	386,242	—	—	690,997

3 其他收益

	2004年 千港元	2003年 千港元
銀行及其他利息收入	19,853	7,824

4 其他收入／(支出)

	2004年 千港元	2003年 千港元
固定資產減值撥回／(減值虧損)	205,120	(295,044)
其他投資撥備	(94,793)	(281,021)
持作出售之發展中及已落成物業減值撥備	(47,317)	(217,638)
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項投資撥備	(5,614)	(134,695)
應收一家聯營公司款項撥備	(2,246)	(16,806)
酒店物業重估虧損撥回／(重估虧損)	3,672	(178,315)
出售共同控制企業之盈利／(虧損)淨額	3,636	(21,266)
出售附屬公司及出售附屬公司部分權益之收益淨額	—	109,127
	62,458	(1,035,658)

5 未計融資前經營溢利／(虧損)

	2004年 千港元	2003年 千港元
未計融資前經營溢利／(虧損)已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	72,807	102,849
並經扣除：		
已出售物業成本	1,896,724	363,534
員工成本(已包括董事酬金)	117,604	117,901
折舊	51,038	50,992
租賃物業租金	36,031	37,167
投資物業之有關支出	29,706	13,653
遞延開支攤銷	5,773	9,634
核數師酬金	4,160	3,682
退休福利成本	3,794	4,138
出售固定資產虧損	1,347	1,144

5 未計融資前經營溢利／(虧損)(續)

2004年及2003年並無計入租金收入之或然租金。

	2004年 千港元	2003年 千港元
根據不可註銷租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
一年內	121,810	86,966
兩年至五年	159,359	166,837
五年以上	508,222	360,128
	789,391	613,931

除六項(2003年：四項)超逾五年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為兩年至五年。

6 融資成本

	2004年 千港元	2003年 千港元
銀行貸款之利息	164,466	144,589
須於五年內悉數償還之同系附屬公司貸款之利息	20,071	39,831
少數股東貸款利息	3,640	4,495
短期貸款利息	4,022	6,063
	192,199	194,978
持作發展／發展中物業及在建工程資產的資本化金額	(97,906)	(83,019)
一家聯營公司之償款	(19,592)	(21,901)
	74,701	90,058

7 退休金開支

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

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

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

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入損益賬內之開支總額為3,794,000港元(2003年：4,138,000港元)。

8 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

	2004年 千港元	2003年 千港元
袍金	800	800
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	1,188	1,027
退休金計劃供款	—	103
	1,988	1,930

董事之酬金範圍列載如下：

		董事人數	
		2004年	2003年
零	— 500,000港元	12	13
1,000,001港元	— 1,500,000港元	1	1
		13	14

袍金包括年內支付予獨立非執行董事之300,000港元(2003年：300,000港元)。年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2003年：無)。

各董事均無放棄其酬金權利(2003年：無)。

(ii) 年內，本集團內五位最高酬金人士，不包括任何董事之酬金(2003年：無)。本集團內該5位(2003年：5位)最高酬金人士之酬金詳情如下：

	2004年 千港元	2003年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	8,247	7,291
退休金計劃供款	565	540
	8,812	7,831

酬金範圍列載如下：

		人數	
		2004年	2003年
1,000,001港元	— 1,500,000港元	—	3
1,500,001港元	— 2,000,000港元	4	1
2,000,001港元	— 2,500,000港元	1	1
		5	5

9 稅項支出／(抵減)

	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
中國企業所得稅 — 遞延稅項		
本公司及附屬公司	33,141	344
聯營公司	1,875	(3,859)
共同控制企業	9,772	788
	44,788	(2,727)

與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額不同的本集團除稅前溢利／(虧損)之稅項如下：

	2004年 千港元	2003年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	211,600	(1,844,558)
按稅率33%計算(2003年：33%)	69,828	(608,704)
毋須課稅之收入	(33,071)	(64,924)
不可扣稅開支	100,320	171,227
未經確認之稅損	81,896	155,518
使用早前未有確認之稅損	(68,617)	(60,492)
未確認之暫時性差額	(105,568)	404,648
稅項支出／(抵減)	44,788	(2,727)

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(2003年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率33%作出撥備(2003年：33%)。

於1999年7月，最終控股公司與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項(2003年：無)。

10 股息

董事已議決不派發截至2004年6月30日止年度股息(2003年：無)。

11 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利127,346,000港元(2003年：股東應佔虧損1,705,562,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,485,096,441股(2003年：1,481,944,294股)計算。

尚未行使之購股權若獲行使，對每股盈利／(虧損)亦無攤薄影響，因此並無呈報每股攤薄盈利／(虧損)。

12 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建 工程資產 千港元	總計 千港元
成本值或估值								
於2003年6月30日	2,164,217	202,291	94,368	198,639	135,026	30,266	1,784,027	4,608,834
添置	168,265	66	411	27,500	54,583	3,140	128,689	382,654
收購一家附屬公司之權益	—	—	—	—	958	1,894	—	2,852
出售	—	—	(5,921)	(46)	(5,087)	(1,034)	—	(12,088)
減值撥回	—	—	—	—	—	—	205,120	205,120
重新分類	(65,195)	803,739	(38,757)	—	(5,214)	—	(2,117,836)	(1,423,263)
重估盈餘	32,114	3,672	—	—	—	—	—	35,786
於2004年6月30日	2,299,401	1,009,768	50,101	226,093	180,266	34,266	—	3,799,895
累積折舊								
於2003年6月30日	—	—	33,054	50,513	64,513	18,311	—	166,391
年內支出	—	—	3,333	24,280	19,671	3,754	—	51,038
收購一家附屬公司之權益	—	—	—	—	300	758	—	1,058
出售	—	—	(348)	(46)	(978)	(560)	—	(1,932)
重新分類	—	—	(29,555)	—	(3,867)	—	—	(33,422)
於2004年6月30日	—	—	6,484	74,747	79,639	22,263	—	183,133
賬面淨值								
於2004年6月30日	2,299,401	1,009,768	43,617	151,346	100,627	12,003	—	3,616,762
於2003年6月30日	2,164,217	202,291	61,314	148,126	70,513	11,955	1,784,027	4,442,443

附註：

- (i) 投資物業及酒店物業乃由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司於2004年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	投資物業		酒店物業	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
長期租約	—	86,916	—	—
中期租約	2,299,401	2,077,301	1,009,768	202,291
	2,299,401	2,164,217	1,009,768	202,291

- (ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	2004年 千港元	2003年 千港元
長期租約	34,844	76,855
中期租約	15,257	17,513
	50,101	94,368

- (iii) 用作短期貸款及長期貸款抵押之若干投資物業及酒店物業之權益分別為266,579,000港元(2003年：297,862,000港元)及803,739,000港元(2003年：無)。於2003年6月30日，在建工程資產910,412,000港元已用作短期貸款及長期貸款之抵押。

- (iv) 於2003年6月30日，在建工程資產包括撥作資本之利息145,250,000港元。

13 附屬公司

	2004年 千港元	2003年 千港元
非上市股份，按成本值（2004年及2003年：10港元）	—	—
附屬公司欠款減撥備	14,635,621	15,350,701
	14,635,621	15,350,701

主要附屬公司詳見附註37。

14 發展中待完成物業

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	2,221,746	1,847,602
中期	1,156,362	1,131,857
發展及附帶成本	422,675	614,394
撥作資本之利息	146,442	149,453
	3,947,225	3,743,306

用作長期貸款抵押之發展中待完成物業之賬面總值為919,892,000港元（2003年：91,215,000港元）。

15 聯營公司

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
本集團應佔之資產淨值	63,631	41,828
應收款減撥備（附註(i)）	1,277,360	1,196,042
應付款（附註(i)）	(42,619)	(39,622)
	1,298,372	1,198,248

(i) 除金額為311,526,000港元（2003年：336,449,000港元及19,626,000港元）之應收款項按年率5.76%（2003年：分別為5.76%及6.01%）計息，並須於截至2016年止分期償還外，其他應收及應付欠款款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 主要聯營公司詳見附註37。

16 共同控制企業

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	38,217	45,223
應收款		
附息(附註(i))	55,352	57,221
不附息(附註(ii))	77,639	62,487
應付款(附註(ii))	(42,456)	—
	128,752	164,931
合作合營企業		
投資成本	3,560,419	3,413,615
商譽	14,946	14,946
減：累積攤銷	(2,242)	(1,494)
應佔未分派之收購後業績及儲備	(523,031)	(688,168)
	3,050,092	2,738,899
應收款減撥備		
附息(附註(iii))	6,407,882	5,314,883
不附息(附註(ii))	508,864	200,130
應付款(附註(ii))	(107,374)	(136,454)
	9,859,464	8,117,458
股份有限公司		
本集團應佔之負債淨額	(251,395)	(163,134)
應收款		
附息(附註(iv))	173,655	173,289
不附息(附註(ii))	406,153	410,627
應付款(附註(ii))	—	(130)
	328,413	420,652
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	3,365	3,365
	10,319,994	8,706,406

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至5.94% (2003年：5.85%至5.94%) 計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按年率5.31%至12% (2003年：5.31%至12%) 計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 應收款項為無抵押，按香港銀行同業拆息加1.5%至4% (2003年：香港銀行同業拆息加1.5%至4%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業(只簽訂初步協議，但於結算日尚未成立) 支付之款項。於有關合營公司成立後，有關數額將重列為個別合營企業結餘。
- (vi) 主要共同控制企業之詳情載列於附註37。
- (vii) 主要共同控制企業之財務資料概要載列於附註35。

17 其他投資

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
投資證券		
非上市股份，按成本值	350	350
一家所投資之公司欠款減撥備	48,782	143,575
	49,132	143,925
其他合營企業		
投資成本減撥備	—	87,273
應收款		
附息減撥備(附註(i))	—	1,281,828
不付息(附註(ii))	—	336,055
應付款(附註(ii))	—	(90,508)
	—	1,614,648
	49,132	1,758,573

附註：

- (i) 於2003年6月30日，應收款項為無抵押，按年率5.31%至10%計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 於2003年6月30日，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) 若干其他合營企業於年內(在彼等之應佔溢利條款更改後)重新分類為共同控制企業。

18 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
遞延開支				
貸款手續費	10,398	19,029	5,358	11,522
減：累計攤銷	(9,470)	(15,514)	(5,358)	(8,934)
	928	3,515	—	2,588
現金及銀行結存，受限制(附註22)	33,903	46,778	—	—
	34,831	50,293	—	2,588

19 應收賬款、按金及其他應收款項

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

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
0至30日	132,027	40,519
31至60日	20,064	6,491
61至90日	39,977	8,656
90日以上	40,166	11,353
	232,234	67,019

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

20 發展中將完成物業

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
租賃土地，按成本值		
長期	481,217	1,069,047
中期	171,228	110,232
發展及附帶成本	1,586,658	1,536,587
撥作資本之利息	118,271	44,869
	2,357,374	2,760,735
減：撥備	(240,567)	(204,500)
	2,116,807	2,556,235

用作長期貸款抵押之發展中將完成物業的賬面總值為285,600,000港元（2003年：808,478,000港元）。

21 持作出售之已落成物業

按可變現淨值列賬之持作出售已落成物業之賬面總值達363,360,000港元（2003年：62,677,000港元）。

用作短期貸款抵押之持作出售已落成物業之賬面總值達657,517,000港元（2003年：116,642,000港元）。

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
受限制結存	74,128	427,635	—	—
不受限制結存	817,166	902,570	175,876	159,411
現金及銀行結存	891,294	1,330,205	175,876	159,411
其他非流動資產				
所包括之受限制結存(附註18)	(33,903)	(46,778)	—	—
	857,391	1,283,427	175,876	159,411

受限制結存已用作若干短期貸款及長期貸款之抵押。

23 應付賬款及應計款項

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

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
0至30日	509,895	81,367
31至60日	20,053	1,413
61至90日	33,530	6
90日以上	293,078	305,254
	856,556	388,040

24 應收／欠同系附屬公司款額

應收同系附屬公司款額為無抵押、免息及須於30日內償還。

欠同系附屬公司款額為無抵押、免息及無指定還款期。

25 應付稅項

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
應付企業所得稅	7,122	9,639
應付預扣稅	76,401	88,271
其他應付中國稅項	14,023	8,389
	97,546	106,299

26 股本

	2004年 千港元	2003年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
1,488,862,294股每股面值0.1港元之股份		
(2003年：1,481,944,294股每股面值0.1港元之股份)	148,886	148,194

本公司已發行股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於2002年6月30日	1,481,901,894	148,190
行使購股權	42,400	4
於2003年6月30日	1,481,944,294	148,194
行使購股權(附註)	6,918,000	692
於2004年6月30日	1,488,862,294	148,886

附註：根據於2000年12月18日及2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向其執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於2004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	股份數目				於2004年 6月30日
		於2003年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2001年2月5日	1.955	44,873,600	—	(5,462,400)	(1,972,800)	37,438,400
2001年5月2日	2.605	458,400	—	(56,400)	—	402,000
2001年6月29日	3.192	2,328,000	—	—	(230,800)	2,097,200
2001年8月31日	2.380	2,130,000	—	(339,200)	(1,200,800)	590,000
2002年3月26日	2.265	1,543,200	—	(128,000)	(554,000)	861,200
2003年1月3日	1.330	1,344,000	—	(472,400)	(194,800)	676,800
2003年5月12日	1.000	2,214,400	—	(431,600)	(238,800)	1,544,000
2003年10月28日	1.810	—	265,600	(28,000)	—	237,600
2004年1月31日	1.830	—	1,300,000	—	—	1,300,000
2004年4月30日	2.470	—	976,000	—	—	976,000
		54,891,600	2,541,600	(6,918,000)	(4,392,000)	46,123,200

附註：除每股行使價為1.830港元之購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使外，其餘購股權均分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。

27 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於2002年6月30日，以往呈報	14,751,973	1,282,308	516,996	6,912	19,437	1,155,684	17,733,310
遞延稅項的會計政策變動	—	—	(151,305)	—	—	(19,427)	(170,732)
於2002年6月30日，經重列	14,751,973	1,282,308	365,691	6,912	19,437	1,136,257	17,562,578
年度虧損，經重列	—	—	—	—	—	(1,705,562)	(1,705,562)
2002年已派末期股息	(29,639)	—	—	—	—	—	(29,639)
發行股份溢價	—	78	—	—	—	—	78
出售下列公司時發放儲備							
一家附屬公司	—	—	—	—	(6,438)	—	(6,438)
一家共同控制企業	—	—	—	—	(337)	—	(337)
重估盈餘/(虧損)							
本公司及附屬公司	—	—	8,381	—	—	—	8,381
聯營公司	—	—	17,393	—	—	—	17,393
共同控制企業	—	—	15,173	(6,912)	—	—	8,261
換算差額	—	—	—	—	(228)	—	(228)
於2003年6月30日	14,722,334	1,282,386	406,638	—	12,434	(569,305)	15,854,487
保留分配：							
本公司及附屬公司	14,722,334	1,282,386	71,040	—	1,859	428,072	16,505,691
聯營公司	—	—	167,242	—	4,395	(157,456)	14,181
共同控制企業	—	—	168,356	—	6,180	(839,921)	(665,385)
	14,722,334	1,282,386	406,638	—	12,434	(569,305)	15,854,487
於2003年6月30日，以往呈報	14,722,334	1,282,386	581,159	—	12,434	(555,344)	16,042,969
遞延稅項的會計政策變動	—	—	(174,521)	—	—	(13,961)	(188,482)
於2003年6月30日，經重列	14,722,334	1,282,386	406,638	—	12,434	(569,305)	15,854,487
年度溢利	—	—	—	—	—	127,346	127,346
發行股份溢價	—	12,343	—	—	—	—	12,343
出售物業時發放儲備	—	—	—	—	—	8,229	8,229
重估盈餘/(虧損)							
本公司及附屬公司	—	—	63,798	—	—	—	63,798
聯營公司	—	—	(11,016)	—	—	—	(11,016)
共同控制企業	—	—	163,536	—	—	—	163,536
換算差額	—	—	—	—	1,613	—	1,613
於2004年6月30日	14,722,334	1,294,729	622,956	—	14,047	(433,730)	16,220,336
保留分配：							
本公司及附屬公司	14,722,334	1,294,729	134,837	—	5,480	517,924	16,675,304
聯營公司	—	—	156,227	—	4,395	(134,532)	26,090
共同控制企業	—	—	331,892	—	4,172	(817,122)	(481,058)
	14,722,334	1,294,729	622,956	—	14,047	(433,730)	16,220,336

本公司

	實繳盈餘 千港元 (附註(i))	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於2002年6月30日	14,772,134	1,282,308	(217,491)	15,836,951
2002年已派末期股息	(29,639)	—	—	(29,639)
發行新股溢價	—	78	—	78
年度虧損	—	—	(958,242)	(958,242)
於2003年6月30日	14,742,495	1,282,386	(1,175,733)	14,849,148
發行新股溢價	—	12,343	—	12,343
年度虧損	—	—	(385,642)	(385,642)
於2004年6月30日	14,742,495	1,294,729	(1,561,375)	14,475,849

附註：

- (i) 本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份。
- (ii) 根據開曼群島公司法，實繳盈餘和股份溢價均可供分派。因此，本公司於2004年6月30日的可分派儲備為14,475,849,000港元（2003年：14,849,148,000港元）。

28 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	1,246,807	1,450,254	—	—
無抵押	871,009	1,471,553	—	500,000
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	3,249,909	2,484,165	—	—
	5,367,725	5,405,972	—	500,000
列入流動負債之即期部份	(1,731,562)	(1,418,479)	—	(500,000)
	3,636,163	3,987,493	—	—

附註：

- (i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		合計	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
一年內	620,040	410,691	455,122	816,776	1,075,162	1,227,467
一至兩年	186,221	710,903	144,860	421,132	331,081	1,132,035
兩至五年	253,630	116,822	168,223	233,645	421,853	350,467
五年後	186,916	211,838	102,804	—	289,720	211,838
	1,246,807	1,450,254	871,009	1,471,553	2,117,816	2,921,807

銀行貸款總額結餘中一筆311,526,000港元（2003年：336,449,000港元）須於截至2016年12月止前分期償還，並轉借予一家聯營公司（附註15(i)）。

28 銀行及其他借款(續)

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
一年內	656,400	191,012
一至兩年	2,164,952	768,858
兩至五年	428,557	1,524,295
	3,249,909	2,484,165

同系附屬公司之貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加1% (2003年：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%) 每年計息。

29 遞延稅項

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(結餘抵銷前)如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收益確認 千港元	稅務虧損 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2002年6月30日	(47,025)	(62,721)	(2,058)	39,538	—	(72,266)
(扣自)／計入損益賬	(19,736)	—	(3,146)	3,466	19,072	(344)
扣自投資物業重估儲備	—	(35,266)	—	—	—	(35,266)
收購附屬公司	—	—	711	—	—	711
於2003年6月30日	(66,761)	(97,987)	(4,493)	43,004	19,072	(107,165)
(扣自)／計入損益賬	(31,117)	—	(34,249)	43,287	(11,062)	(33,141)
計入投資物業重估儲備	—	395	—	—	—	395
於2004年6月30日	(97,878)	(97,592)	(38,742)	86,291	8,010	(139,911)

遞延所得稅資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為472,014,000港元(2003年：291,555,000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2009年。

遞延稅項資產及負債只可在現行稅項資產及負債有合法權利互相抵銷及遞延所得稅為同一法律機構下，方可互相抵銷。以下為資產負債表所載列經適當抵銷後釐定之金額：

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
遞延稅項資產	—	2,932
遞延稅項負債	(139,911)	(110,097)
	(139,911)	(107,165)

30 少數股東權益及少數股東貸款

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元 (經重列)
少數股東權益	(1,141)	(15,719)
少數股東權益貸款(附註)	410,321	396,013
	409,180	380,294

附註：除為數126,492,000港元(2003年：39,376,000港元)的貸款是無抵押、按年率5%至5.76%(2003年：7.48%)計息及按合營合同所述之還款期還款之外，餘額為無抵押、免息及無指定還款期。

31 或然負債

本集團

本集團之或然負債中，包括就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保約2,598,081,000港元(2003年：2,068,623,000港元)。於2004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1,811,365,000港元(2003年：1,464,162,000港元)。

本公司

本公司之或然負債中，包括就若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予之公司擔保，分別約1,705,242,000港元(2003年：2,003,693,000港元)、231,505,000港元(2003年：196,452,000港元)、2,366,576,000港元(2003年：1,872,171,000港元)。

32 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2004年 千港元	2003年 千港元
已訂約但未撥備		
固定資產	161,420	388,557
投資聯營公司	12,214	—
	173,634	388,557

(b) 本集團並無佔共同控制企業之任何資本承擔(2003年：無)。

32 承擔(續)

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2004年 千港元	2003年 千港元	2004年 千港元	2003年 千港元
於2004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	37,375	37,722	4,916	4,916
第二至第五年	130,107	134,636	—	4,916
五年後	408,329	440,909	—	—
	575,811	613,267	4,916	9,832

(iii) 其他承擔

於2004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及共同控制企業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889,533,000港元(2003年：382,347,000港元)之履約擔保。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

33 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資前經營溢利／(虧損)與經營業務產生所得／(所用)現金淨額調節表

	2004年 千港元	2003年 千港元
未計融資前經營溢利／(虧損)	152,635	(1,244,863)
融資成本	(74,701)	(90,058)
利息收入	(78,332)	(24,917)
利息開支	74,701	90,058
折舊	51,038	50,992
遞延開支攤銷	5,773	9,634
出售固定資產虧損	1,347	1,144
共同控制企業投資／應收合營企業款項投資撥備	5,614	134,695
出售附屬公司與附屬公司部份權益之收益淨額	—	(109,127)
持作出售之發展中及已落成物業減值撥備	47,317	217,638
應收一家聯營公司款項撥備	2,246	16,806
固定資產(減值回撥)／減值虧損	(205,120)	295,044
酒店物業(重估虧損回撥)／重估虧損	(3,672)	178,315
其他投資撥備	94,793	281,021
出售共同控制企業(盈利)／虧損淨額	(3,636)	21,266
滙兌差額	1,614	(91)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	71,617	(172,443)
發展中待完成／將完成物業之減少／(增加)	389,375	(939,180)
應收賬款、按金及其他應收款項之(增加)／減少	(523,575)	91,839
欠同系附屬公司款項之增加／(減少)	255,433	(2,996)
物業銷售所收之訂金之(減少)／增加	(160,284)	214,346
應付賬項及應計款項之增加	618,446	172,246
經營業務產生所得／(所用)現金淨額	651,012	(636,188)

(b) 收購附屬公司權益

	2004年 千港元	2003年 千港元
收購之資產淨值		
固定資產	1,794	651,200
遞延稅項資產	—	711
應收賬款、按金及其他應收款項	10,412	72,407
發展中將完成物業	35,888	107,706
現金及銀行結存	10,838	15,608
銀行貸款	—	(79,076)
應付賬款及應計款項	(12,216)	(21,117)
同系附屬公司款項結餘	1,701	(43,934)
少數股東權益	—	(619)
稅項	—	(450)
	48,417	702,436
本集團原本作為共同控制企業持有之權益	(48,417)	(540,599)
以現金支付之代價	—	161,837

33 綜合現金流量報表附註(續)

(c) 收購附屬公司之現金及現金等值項目流入／(流出)淨額之分析

	2004年 千港元	2003年 千港元
現金代價	—	(161,837)
所收購現金及銀行結存	10,838	15,608
收購附屬公司之現金及現金等值項目流入／(流出)淨額	10,838	(146,229)

(d) 出售附屬公司權益

	2004年 千港元	2003年 千港元
出售之資產淨值		
應收賬款、按金及其他應收款項	—	7,986
聯營公司之投資	—	289,405
	—	297,391
出售附屬公司權益之收益淨額	—	52,771
以現金支付之代價	—	350,162

(e) 年內融資變動之分析

	股本、股份 溢價及 實繳盈餘 千港元	短期貸款 千港元	銀行及 其他借款 千港元	受限制 現金及 銀行結存 千港元	少數股東 權益及 少數股東 借出貸款 千港元
於2002年6月30日	16,182,471	679,439	4,788,530	(603,114)	452,721
融資產生之現金(流出)／流入淨額	(29,557)	366,560	496,556	175,479	29,752
少數股東應佔虧損及儲備	—	—	—	—	(138,593)
收購附屬公司	—	—	79,076	—	—
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	3,013
出售附屬公司部分權益	—	—	—	—	28,923
應計應付利息	—	—	41,810	—	4,478
於2003年6月30日	16,152,914	1,045,999	5,405,972	(427,635)	380,294
融資產生之現金流入／(流出)淨額	13,035	(644,130)	(56,401)	353,507	—
少數股東應佔溢利及儲備	—	—	—	—	26,067
滙兌差額	—	—	(231)	—	—
應計應付利息	—	—	18,385	—	2,819
於2004年6月30日	16,165,949	401,869	5,367,725	(74,128)	409,180

34 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

(i)

	附註	2004年 千港元	2003年 千港元
同系附屬公司貸款利息	(a)	20,071	39,831
一家同系附屬公司之租賃物業租金	(b)	4,896	5,025
一家聯營公司之租賃物業租金	(b)	28,972	28,972
同系附屬公司物業代理費	(c)	6,071	—
來自共同控制企業之利息收入	(d)	(65,665)	(21,579)
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)	(3,701)	(9,587)
來自同系附屬公司之租金收入	(f)	(51,013)	(24,569)
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	(5,607)	(5,607)

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註28(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費／年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款支付。
- (d) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押、按附註16所述之年利率計息。
- (e) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (f) 租金收入按有關租賃協議之條款收取每月固定租金。
- (ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業發展項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為283,614,000港元(2003年：401,929,000港元)。此等費用按所訂立之服務合同之固定數額收取。
- (iii) 新世界發展有限公司(「新世界發展」)與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就本集團出售所持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證(附註9)。
- (iv) 於2004年10月，本集團向一家同系附屬公司取得無抵押循環信貸融資額度為1,400,000,000港元，為期18個月。

35 主要共同控制企業

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

(1) 北京崇文—新世界房地產發展有限公司

(a) 年度業績

	2004年 千港元	2003年 千港元
營業額	451,630	202,342
年度溢利／(虧損)	87,952	(77,610)
本集團應佔經營溢利／(虧損)	61,566	(54,327)

(b) 年終淨資產

	2004年 千港元	2003年 千港元
固定資產	1,473,072	1,312,723
其他資產	3,805,338	4,095,050
流動資產	425,907	308,043
流動負債	(649,699)	(716,545)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(1,220,731)	(1,590,790)
	3,833,887	3,408,481

(2) 北京崇裕房產開發有限公司

(a) 年度業績

	2004年 千港元	2003年 千港元
營業額	52,452	145,260
年度虧損	(74,672)	(146,690)
本集團應佔經營虧損	(52,270)	(102,683)

(b) 年終淨資產

	2004年 千港元	2003年 千港元
固定資產	1,771,667	1,575,285
其他資產	695,956	412,296
流動資產	630,644	672,470
流動負債	(201,524)	(83,357)
長期負債(欠本集團之款項除外)	(951,119)	(914,313)
	1,945,624	1,662,381

(3) 中國新世界電子有限公司

(a) 年度業績

	2004年 千港元	2003年 千港元
營業額	49,729	32,324
年度溢利	23,900	7,144
本集團應佔經營溢利	16,730	5,001

(b) 年終淨資產

	2004年 千港元	2003年 千港元
固定資產	944,180	885,711
其他資產	551,411	691,358
流動資產	113,868	147,691
流動負債	(17,181)	(218,201)
長期負債(欠本集團之款項除外)	—	—
	1,592,278	1,506,559

36 最終控股公司

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

37 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2004年6月30日對本集團業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳細資料載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2004年	2003年	2004年	2003年	
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國) 有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		2004年	2003年	2004年	2003年	
彩盈發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
駿島有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Keep Bright Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
栢寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

37 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2004年	2003年	2004年	2003年	
<i>附屬公司(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
大連新世界廣場國際 有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資 及發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
廣州新華農房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業發展
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	10,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資 及發展
新世界發展(武漢) 有限公司	12,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資 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

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		2004年	2003年	2004年	2003年	
新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	人民幣164,600,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	人民幣99,320,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	64%	64%	物業發展
上海局一房地產發展 有限公司	人民幣350,000,000元	—	—	70%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	65%	61.75%	物業投資 及酒店經營
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣68,000,000元	—	—	100%	100%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發 有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	90%	物業發展

37 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2004年	2003年	2004年	2003年	
<i>附屬公司(續)</i>						
<i>於中國註冊成立及經營(續)</i>						
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	95%	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	人民幣55,000,000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%	—	物業發展
<i>聯營公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
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

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		2004年	2003年	2004年	2003年	
於英屬處女群島註冊成立						
飛溢房地產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資
共同控制企業						
於香港註冊成立及經營						
新世界新城有限公司	1,000港元 1,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	—	49.2%	投資控股
於英屬處女群島註冊成立						
協和地產集團(廣州) 有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股

37 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2004年	2003年	2004年	2003年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京崇文 — 新世界房地產 發展有限公司	104,100,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	81,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資 及發展
北京新康房地產發展 有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	59%	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
東莞新世界花園商住 建造有限公司	12,000,000美元	—	—	—	38%	物業發展
東莞新世界廣場商住 建造有限公司	12,000,000美元	—	—	—	38%	物業發展
廣盛華僑(大亞灣) 投資有限公司	16,950,000美元	—	—	34.1%	34.1%	高爾夫球會所 及渡假村

持有應佔權益(附註1)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	本公司		本集團		主要業務
		2004年	2003年	2004年	2003年	
廣盛華僑(大亞灣) 房產開發有限公司	13,880,000美元	—	—	34.1%	34.1%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣20,003,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州芳村—新世界房 地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州富城房產發展 有限公司	80,000,000港元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州恒盛房地產發展 有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州集賢庄新世界 城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	60%	附註2	物業發展
濟南新世界陽光發展 有限公司	10,000,000美元	—	—	65%	65%	物業發展
上海三聯物業發展 有限公司	54,000,000美元	—	—	47.5%	47.5%	物業發展
天津新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	60%	附註2	物業發展

37 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2004年	2003年	2004年	2003年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
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%	附註2	物業發展
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	物業投資
肇慶新世界房產 發展有限公司	10,000,000美元	—	—	40%	40%	物業發展
珠海新世界康居發展 有限公司	8,000,000美元	—	—	—	60%	物業發展

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) 於以往年度本集團有權根據發展安居住房屋苑合營合同之條文獲得之投資收入。該等合營企業於年內(在彼等之應佔溢利條款更改後)重新分配類為共同控制企業(附註17)。

38 批准賬目

董事會已於2004年10月15日批准賬目。

財務概要

業績

	2004年 千港元	2003年 千港元	2002年 千港元	2001年 千港元	2000年 千港元
營業額	2,521,784	545,584	939,376	587,265	607,031
扣除融資成本後經營 溢利／(虧損)	77,934	(1,334,921)	135,238	40,831	341,259
應佔業績					
聯營公司	24,799	(99,443)	(3,557)	(11,737)	(2,213)
共同控制企業	108,867	(410,194)	1,327	50,521	(118,509)
除稅前溢利／(虧損)	211,600	(1,844,558)	133,008	79,615	220,537
稅項(支出)／抵減	(44,788)	2,727	(30,388)	(30,270)	(11,620)
除稅後溢利／(虧損)	166,812	(1,841,831)	102,620	49,345	208,917
少數股東權益	(39,466)	136,269	24,579	4,265	(5,388)
股東應佔溢利／(虧損)	127,346	(1,705,562)	127,199	53,610	203,529

資產與負債

	2004年 千港元	2003年 千港元	2002年 千港元	2001年 千港元	2000年 千港元
固定資產	3,616,762	4,442,443	3,703,088	3,248,168	2,924,107
發展中待完成物業	3,947,225	3,743,306	3,268,128	2,812,556	2,660,433
聯營公司	1,298,372	1,198,248	1,407,537	781,179	909,645
共同控制企業	10,319,994	8,706,406	10,003,967	9,305,700	10,166,450
其他投資	49,132	1,758,573	1,973,041	2,925,136	2,934,454
遞延稅項資產	—	2,932	2,728	—	—
其他非流動資產	34,831	50,293	50,311	111,634	108,914
流動資產淨值	1,638,147	934,022	2,191,954	1,842,600	718,013
總資產減流動負債	20,904,463	20,836,223	22,600,754	21,026,973	20,422,016
銀行及其他借款	(3,636,163)	(3,987,493)	(3,954,485)	(2,686,972)	(1,817,427)
遞延收入	(349,987)	(355,658)	(407,788)	(474,968)	(531,341)
遞延稅項負債	(139,911)	(110,097)	(74,992)	—	—
少數股東權益及 少數股東貸款	(409,180)	(380,294)	(452,721)	(395,281)	(1,084,729)
	16,369,222	16,002,681	17,710,768	17,469,752	16,988,519

附註：由於本集團採納會計實務準則第12號，截至2003年及2002年的若干比較數字已經重列。於2001年及2000年之比較數字並未經重列，因為董事認為將會涉及不適當的延誤及費用。

主要項目總覽

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	35,634
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	169,000	102,340
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	28,265	2,999
	北京新世界家園二期				24,007	134,258
4	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	32,622	179,708
	北京新怡家園二期				46,578	238,359
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920	16,754
	北京新景家園二期A				103,683	392,377
	北京新景家園二期B				45,461	172,043
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓				40,451	153,080
	北京新景商務樓				5,300	43,113
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	142,108
	北京新裕家園3、4號住宅樓				14,000	32,802
	北京新裕家園2號住宅樓				8,800	51,347
	北京新裕家園				380,528	1,615,000
7	北京新康家園二期	合作	共同控制企業	70%	101,893	2,225
	北京新康家園三期					51,709
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	20,148	5,504
9	天津新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	46,469	30,594
	天津新世界花園二期					21,449
10	天津新春花苑二期	合作	共同控制企業	60%	72,800	2,457
	天津新春花苑其餘各期					100,230
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	37,600	15,123
	濟南陽光花園二期				6,000	33,182
	濟南陽光花園三期				168,649	492,709
12	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90%	80,342	12,682
	瀋陽新世界花園一期C				38,000	51,603
	瀋陽新世界花園一期D				53,885	152,681
	瀋陽新世界花園一期E				24,689	227,646
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,262,291	2,575,063
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	16,231
	大連曼哈頓大廈二座					45,806
14	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	127,956
15	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483	3,524
	上海香港新世界花園其餘各期					400,000
	上海香港新世界花園其餘各期 — 蒙自路項目				9,786	36,698

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
31,143		2,557		1,934	已落成	不適用
96,812				5,528	已落成	2003年7月
738				2,261	已落成	不適用
60,984	3,359	33,605		36,310	發展中	2004年12月
108,667	4,416	31,377		35,248	發展中	2005年12月
100,302	17,881	57,241		62,935	規劃中	待定
1,433	470			14,851	已落成	不適用
303,813	18,648			69,916	已落成	2004年5月
144,004	978	6,103		20,958	發展中	2005年10月
105,362	16,028			31,690	規劃中	待定
	8,661	25,492		8,960	規劃中	待定
	45,577	61,124		35,407	規劃中	待定
20,762		412		11,628	已落成	2004年5月
33,989	2,445	570		14,343	規劃中	待定
802,600	319,350	88,000		405,050	規劃中	待定
167				2,058	已落成	不適用
38,246	7,463			6,000	發展中	2004年12月
258	351			4,895	已落成	不適用
1,256	13,910			15,428	已落成	2003年8月
17,997	911			2,541	已落成	2004年6月
	1,600			857	已落成	不適用
92,880	550			6,800	規劃中	待定
6,895	1,224			7,004	已落成	不適用
33,182					發展中	2005年4月
320,794	15,219			156,696	規劃中	待定
3,448				9,234	已落成	2003年10月
34,970				16,633	已落成	2003年12月
128,816				23,865	規劃中	待定
120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	待定
1,649,406	305,606	113,660	22,268	484,123	規劃中	待定
11,481				4,750	已落成	不適用
31,003		14,803			已落成	2004年3月
		127,956			規劃中	待定
696	580	488		1,760	已落成	不適用
342,756	40,744			16,500	規劃中	待定
36,698					規劃中	待定

主要項目總覽

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
16	武漢夢湖香郡一期A	合作	附屬公司	70%	37,878	1,670
	武漢夢湖香郡一期B				19,322	13,223
	武漢夢湖香郡二期				125,805	52,207
	武漢夢湖香郡其餘各期				300,457	109,676
17	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	78,698
18	武漢常青花園四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,935	32,441
	武漢常青花園五期				159,376	
	武漢常青花園六期				248,712	
	武漢常青花園其餘各期				1,692,000	
19	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	15,902
	武漢新華家園二期				39,073	
	武漢新華家園三期				99,466	
	武漢新華家園其餘各期				108,704	
20	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219	13,794
	南京新世界中心二期				133,310	
21	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660	12,663
22	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100%	74,720	15,058
	廣州東逸花園三期				13,732	
	廣州東逸花園四一五期				129,399	
23	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	76,269
	廣州東方新世界花園二期				48,437	
	廣州東方新世界花園三期				94,837	
	廣州東方新世界花園四期				106,925	
24	廣州凱旋新世界廣場一期A	合作	附屬公司	91%	107,876	30,725
	廣州凱旋新世界廣場一期B				135,189	
	廣州凱旋新世界廣場二期				123,881	
25	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	3,269
	廣州逸彩庭園二期A				4,969	
	廣州逸彩庭園二期B1				30,806	
	廣州逸彩庭園二期B2				78,223	
	廣州逸彩庭園二期C				50,901	
	廣州逸彩庭園三期				123,237	
	廣州逸彩庭園其餘各期				995,056	
26	廣州協和•新世界一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	15,952
	廣州協和•新世界二期				53,075	
27	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	576,045	3,653
	廣州嶺南新世界家園二期B				117,451	
	廣州嶺南新世界家園二期C				143,686	
	廣州嶺南新世界家園三期				15,105	
	廣州嶺南新世界家園其餘各期				595,761	
28	廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	附屬公司	80%	447,681	802,736
	廣州新塘新世界花園二期A	合作	共同控制企業	60%	283,335	15,631
	廣州新塘新世界花園二期B					37,000
	廣州新塘新世界花園其餘各期					208,933
29	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132	29,020

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
793				877	已落成	2003年12月
13,223					發展中	2005年6月
51,857				350	規劃中	待定
101,153				8,523	規劃中	待定
78,698					發展中	2006年12月
4,252				28,189	已落成	不適用
144,453	2,756			12,167	發展中	2005年10月
217,510	7,400			23,802	規劃中	2007年10月
1,502,000	80,000			110,000	規劃中	待定
10,806				5,096	已落成	不適用
39,073					發展中	2004年12月
82,532	1,171			15,763	規劃中	2006年6月
83,818	15,664			9,222	規劃中	2007年12月
13,794					已落成	2004年1月
36,628	41,206	35,875		19,601	發展中	2004年12月
219				12,444	已落成	不適用
1,764	7,366			5,928	已落成	不適用
3,185				10,547	已落成	不適用
99,721	1,590			28,088	規劃中	待定
28,823				47,446	已落成	2004年1月
37,790				10,647	規劃中	2006年9月
82,963				11,874	規劃中	待定
80,381				26,544	規劃中	待定
30,600				125	已落成	2004年5月
73,964				61,225	發展中	2004年12月
98,534	2,844			22,503	規劃中	待定
554				2,715	已落成	不適用
1,901				3,068	已落成	不適用
21,564				9,242	已落成	不適用
67,896				10,327	發展中	2004年12月
39,442	6,014			5,445	規劃中	待定
102,886	3,031			17,320	規劃中	待定
845,079	25,217			124,760	規劃中	待定
5,376	3,826			6,750	已落成	不適用
38,279	2,040			12,756	規劃中	待定
403	1,592			1,658	已落成	不適用
71,319				46,132	發展中	2004年12月
116,672	4,000			23,014	發展中	2005年12月
15,105					發展中	2006年1月
425,506	69,521			100,734	規劃中	待定
573,216	93,721			135,799	規劃中	待定
15,631					已落成	2004年3月
37,000					發展中	2004年11月
178,914	14,007			16,012	規劃中	待定
29,020					規劃中	待定

主要項目總覽

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
30	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	7,050
	深圳新世界倚山花園二期				31,500	58,138
	深圳新世界倚山花園三期				32,200	130,998
31	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171	23,401
	順德新世界會議展覽中心三一五期					66,670
32	惠陽棕櫚島 Resort 一期	合資	共同控制企業	34%	264,485	6,486
	惠陽棕櫚島 Resort 二期					148
	惠陽棕櫚島 Resort 三期					2,518
	惠陽棕櫚島 Resort 四期					13,336
	惠陽棕櫚島 Resort 五期					32,000
	惠陽棕櫚島 Resort 其餘各期					202,470
33	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	139,134	19,616
	肇慶新世界花園二期					62,934
	肇慶新世界花園其餘各期					218,276
34	珠海新世界海濱花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	21,604	3,685
	珠海新世界海濱花園二期				19,400	30,218
35	惠州長湖苑二期	合作	共同控制企業	63%	100,000	138,514
36	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,800	15,301
	海口新世界花園二期					81,861
	海口新世界花園三期					123,191
	小計				9,585,922	15,863,636

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業						
37	武漢國貿大廈三期	合資	附屬公司	100%	27,597	121,793
17a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	154,473
24a	廣州凱旋新世界廣場一期B	合作	附屬公司	91%	107,876	39,782
	小計					316,048

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中酒店物業						
17b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235	37,288
	小計					37,288

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
5,022				2,028	已落成	不適用
36,088	6,664			15,386	發展中	2004年8月
95,399				35,599	規劃中	待定
23,401					已落成	2003年9月
66,670					規劃中	待定
4,826			1,660		已落成	不適用
148					已落成	不適用
2,518					已落成	不適用
13,336					已落成	2004年4月
32,000					發展中	2005年4月
166,516			8,153	27,801	規劃中	待定
6,794				12,822	已落成	不適用
58,444				4,490	規劃中	2006年6月
215,576	2,700				規劃中	待定
907		1,093		1,684	已落成	不適用
29,303				915	發展中	2004年12月
112,742	3,213			22,559	發展中	2005年12月
11,648				3,653	已落成	不適用
81,291				570	規劃中	2005年10月
121,441				1,750	規劃中	待定
11,270,756	1,280,984	613,356	32,081	2,666,459		

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
		104,393		17,400	發展中	2005年6月
	44,834	74,414		35,225	發展中	2006年12月
22,950	13,114	3,714			發展中	2004年12月
22,950	57,952	182,521	—	52,625		

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
			37,288		發展中	2006年12月
—	—	—	37,288	—		

主要項目總覽

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益
已落成投資物業項目				
38	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%
3a	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%
7a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%
39	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%
10a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%
40	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%
41	上海華美達廣場	合作	附屬公司	65%
41a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%
18a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%
19a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%
37a	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95%
23a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%
31a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%

小計

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益
已落成酒店物業項目				
42	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	55%
43	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%
44	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%
45	上海巴黎春天大酒店	合作	附屬公司	65%

小計

總計

合作：合作合營企業

合資：合資合營企業

外商獨資：外商獨資企業

地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
19,533	133,670	4,251	74,232	25,979		29,208
16,224	103,837	28,246	46,378			29,213
28,265	39,277			9,985		29,292
101,893	18,206			1,791		16,415
23,127	103,017		73,082	10,464		19,471
72,800	17,382		17,382			
9,800	69,196		49,413			19,783
9,953	138,392		37,239	82,092		19,061
9,084	20,231		12,805			7,426
	54,883	39,358	9,597			5,928
2,914,935	43,228		43,228			
96,427	46,480		36,069			10,411
3,806	9,963			9,963		
99,885	18,889		18,889			
14,171	49,203		33,254			15,949
	865,854	71,855	451,568	140,274	—	202,157

地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
不適用 (計入北京 新世界中心 一期)	23,988				23,988	
7,847	32,200				32,200	
4,508	36,524				36,524	
10,883	58,011				58,011	
	150,723	—	—	—	150,723	—
	17,233,549	11,365,561	1,790,504	936,151	220,092	2,921,241

詞彙釋義

普通詞彙

週年大會：	股東週年大會
BVI ：	英屬處女群島
本公司、新世界中國：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	七月一日至六月三十日之財政年度
本集團：	新世界中國地產有限公司及其附屬公司
港元：	香港法定貨幣
工行：	中國工商銀行
人行：	中國人民銀行
中國、中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣
特區、香港特區：	特別行政區—中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權
聯交所：	香港聯合交易所有限公司
國企：	國有企業
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣

財務詞彙

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

量度詞彙

平方米：	平方公尺
------	------

公司資料

主席兼董事總經理	鄭家純博士 GBS
副主席	杜惠愷先生太平紳士
執行董事	鄭家成先生 梁志堅先生 周桂昌先生 周宇俊先生 方承光先生
非執行董事	符史聖先生
獨立非執行董事及審核委員會成員	鄭維志先生 田北俊先生 羅康瑞先生 GBS 太平紳士
公司秘書	周宇俊先生
合資格會計師	顏文英小姐
核數師	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 東亞銀行有限公司 中國工商銀行
股份過戶登記處	標準證券登記有限公司 香港灣仔告士打道56號 東亞銀行港灣中心地下
總辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓
股份編號	香港聯交所917
投資者資料	如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡 新世界中國地產有限公司企業傳訊部 地址為： 香港皇后大道中18號 新世界大廈第1期9樓 電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216 電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk
網址	www.nwcl.com.hk

英文版

年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取。

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界中國地產有限公司二零零四年



新世界中國地產有限公司

New World China Land Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓

電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216

www.nwcl.com.hk