



New World China Land Limited

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)

(股份代號：0917)

全年業績公佈 2005/2006

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	(重列)	
		截至六月三十日止年度 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	1,691,320	1,618,023
銷售成本		(1,162,175)	(1,181,078)
毛利		529,145	436,945
其他收益淨值	4	296,478	197,066
投資物業公平值增加		348,926	—
銷售費用		(80,331)	(68,674)
行政費用		(43,683)	(34,396)
其他經營開支		(343,846)	(325,766)
未計融資前經營溢利	5	706,689	205,175
融資成本		(187,275)	(97,636)
應佔業績			
聯營公司		121,921	42,945
共同控制企業		305,349	61,074
除稅前溢利		946,684	211,558
稅項支出	6	(190,266)	(44,976)
年度溢利		756,418	166,582
應佔：			
本公司股權持有人		740,512	166,025
少數股東權益		15,906	557
		756,418	166,582
末期股息每股0.04港元 (二零零五年：0.03港元)	7	153,103	113,236
每股盈利	8		
基本		19.50仙	8.38仙
攤薄		19.48仙	8.30仙

綜合資產負債表

	附註	於二零零六年 六月三十日 千港元	(重列) 於二零零五年 六月三十日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		943,200	1,398,250
投資物業		4,371,152	2,886,030
土地使用權		319,790	416,066
商譽		73,720	—
發展中待完成物業		4,243,616	3,918,668
聯營公司		1,598,564	1,527,193
共同控制企業		10,377,155	9,936,477
其他投資		—	115,876
現金及銀行結存，受限制		121,041	166,896
		22,048,238	20,365,456
流動資產			
酒店存貨		1,117	1,392
應收賬款、按金及其他應收款項	9	2,905,135	838,547
應收集團成員公司款項		97,578	31,234
發展中將完成物業		4,927,245	2,614,492
持作出售之已落成物業		1,291,986	1,567,735
現金及銀行結存，受限制		368,630	650,621
現金及銀行結存，不受限制		2,362,227	5,534,354
		11,953,918	11,238,375
總資產		34,002,156	31,603,831
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		382,578	376,825
儲備		23,499,334	22,634,855
擬派末期股息		153,103	113,236
		24,035,015	23,124,916
少數股東權益		176,681	(17,051)
總權益		24,211,696	23,107,865
負債			
非流動負債			
長期借貸		4,813,143	4,073,027
長期應付款項		124,279	196,350
遞延稅項負債		507,152	311,712
		5,444,574	4,581,089

流動負債			
應付賬款及應計款項	10	1,342,327	1,124,247
出售物業所收按金		862,040	387,107
欠集團成員公司款項		328,746	481,991
短期銀行貸款		371,742	567,153
長期借貸之即期部分		911,341	810,394
長期應付款項之即期部分		77,757	72,440
欠少數股東款項		313,526	368,092
應付稅項		138,407	103,453
		4,345,886	3,914,877
總負債		9,790,460	8,495,966
總權益和負債		34,002,156	31,603,831
流動資產淨值		7,608,032	7,323,498
總資產減流動負債		29,656,270	27,688,954

附註：

1. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業重估作出調整。

2. 會計政策之變動

截至二零零五年六月三十日止年度，本集團提前採納香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港會計準則（「香港會計準則」）第36號「資產減值」及香港會計準則第38號「無形資產」。自二零零五年七月一日起，本集團已採納其餘所有現時已頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則，亦提早採納於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港會計準則第21號「匯率變動之影響－於海外業務之投資淨值」之修訂。

以下是由於採納該等新頒佈或經修訂香港財務報告準則以致主要會計政策或呈列綜合財務報表出現重大變動之概要：

(i) 香港會計準則第1號呈列財務報表

採納香港會計準則第1號，影響少數股東權益、應佔共同控制企業及聯營公司之淨除稅後業績之呈列及其他披露事項。

(ii) 香港會計準則第17號租賃

採納香港會計準則第17號，導致有關將物業、廠房及設備中土地使用權重新分類至經營租賃之會計政策有所變動。為土地使用權支付之預付款項，以直線法於租賃期內在收益表支銷，或於出現減值時，將該減值在收益表扣除。

就持作／發展中物業而言，攤銷土地使用權則包括在物業發展過程中之發展物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於收益表中確認。

於過往年度，土地使用權乃按成本或公平值減累計折舊及減值列賬。此項會計政策之轉變已被追溯應用。

(iii) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及第39號，導致有關貸款及應收款項及可供出售投資之分類及計量之會計政策有所變動。香港會計準則第39號並不容許財務資產及負債按照此項準則作追溯性之確認、取消確認或計量。

- (iv) 香港會計準則第40號投資物業
採納香港會計準則第40號導致會計政策有所變動，有關投資物業公平價值的變動已於收益表內確認。

於過往年度，投資物業之估值增加會於投資物業重估儲備列賬；減少則先由較早之重估盈餘按投資組合基準對銷，其餘額將記入收益表。

本集團根據香港會計準則第40號應用有關過渡性條文，並選擇自二零零五年七月一日起採用香港會計準則第40號。因此，於二零零五年七月一日之投資物業重估儲備已轉撥至盈餘儲備。比較資料並無重列。

此外，香港會計準則第40號已移除用作釐定持作自用物業部分之重要性之15%基準。因此，先前確認為投資物業之持作自用物業已分別根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第17號「租賃」而分類為物業、廠房及設備及土地使用權。此項會計政策變動已被追溯採用。

- (v) 香港會計準則詮釋第2號酒店物業之適當會計政策
香港會計準則詮釋第2號規定自營酒店物業須根據香港會計準則第16號分類為物業、廠房及設備。本集團已採用成本模式而會計政策之變動亦已被追溯採用。土地部分乃根據香港會計準則第17號入賬。

於過往年度，酒店物業乃於結算日按其每年專業估值之公開市值列賬。持有租賃20年以上之酒店物業不予計提折舊。酒店物業之估值增加將於酒店物業重估儲備列賬；而減少則先由較早之重估盈餘對銷，其餘額將記入收益表。

- (vi) 香港詮釋常務委員會詮釋第21號－所得稅－已重估非折舊資產之收回
採納香港詮釋常務委員會詮釋第21號已導致有關計量重估投資物業產生之遞延稅項負債之會計政策變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回資產賬面值後可能出現之稅務後果計量。於過往年度，預期該資產將透過銷售而收回賬面值。

- (vii) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎支付之款項
採納香港財務報告準則第2號導致以股份為基礎支付之款項之會計政策有所變動。直至二零零五年六月三十日，向僱員作出之購股權撥備並無於收益表產生任何開支。於二零零五年七月一日生效後，本集團於收益表支銷購股權成本。作為一項過渡性條文，於二零零二年十一月七日後授出且於二零零五年七月一日尚未歸屬之購股權之成本已於相關期間之收益表追溯支銷。

會計政策變動影響概要

- (i) 對二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之總權益期初結餘之影響如下：

	本公司股權持有人應佔				總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總權益 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	購股權 儲備 千港元	盈餘儲備 千港元			
二零零五年七月一日							
- 香港會計準則第17號	-	-	-	(19,143)	(19,143)	(980)	(20,123)
- 香港會計準則第39號	-	-	-	(2,559)	(2,559)	-	(2,559)
- 香港會計準則第40號	(928,503)	-	-	906,572	(21,931)	(1,032)	(22,963)
- 香港財務報告準則第2號	-	-	2,625	(2,625)	-	-	-
- 香港會計準則詮釋第2號 及香港會計準則第16號	26,246	(19,054)	-	(117,964)	(110,772)	(36,116)	(146,888)
權益增加／(減少)	(902,257)	(19,054)	2,625	764,281	(154,405)	(38,128)	(192,533)
於二零零四年七月一日							
- 香港會計準則第17號	-	-	-	(24,292)	(24,292)	(1,680)	(25,972)
- 香港會計準則第40號	-	-	-	(12,452)	(12,452)	(893)	(13,345)
- 香港財務報告準則第2號	-	-	571	(571)	-	-	-
- 香港會計準則詮釋第2號及 香港會計準則第16號	-	-	-	(62,218)	(62,218)	(6,673)	(68,891)
權益增加／(減少)	-	-	571	(99,533)	(98,962)	(9,246)	(108,208)

(ii) 會計政策之變動對截至二零零六年六月三十日止年度業績之影響估計如下：

	年內採納以下各項導致溢利增加／(減少)						總計 千港元
	香港 會計準則 第1號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計 準則第40號 及香港 常務委員 會第21號 詮釋 千港元	香港 會計準則 第2號 及香港 會計 準則第16號 千港元	香港 財務報告 準則第2號 千港元	
營業額	—	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	3,676	—	—	(436)	—	3,240
毛利	—	3,676	—	—	(436)	—	3,240
其他收益淨額	—	—	1,603	—	—	—	1,603
投資物業公平值增加	—	—	—	348,926	—	—	348,926
銷售費用	—	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	—	(4,200)	(4,200)
其他經營開支	—	(1,522)	—	(1,557)	(60,941)	—	(64,020)
未計融資前經營溢利	—	2,154	1,603	347,369	(61,377)	(4,200)	285,549
融資成本	—	—	—	—	—	—	—
應佔業績							
聯營公司	(73,565)	18	—	83,096	(5,057)	—	4,492
共同控制企業	(91,913)	(280)	345	82,461	(8,470)	—	(17,857)
除稅前溢利	(165,478)	1,892	1,948	512,926	(74,904)	(4,200)	272,184
稅項支出	165,478	—	—	(128,592)	—	—	36,886
年度溢利	—	1,892	1,948	384,334	(74,904)	(4,200)	309,070
應佔：							
本公司股權持有人	—	1,612	1,948	376,524	(60,849)	(4,200)	315,035
少數股東權益	—	280	—	7,810	(14,055)	—	(5,965)
	—	1,892	1,948	384,334	(74,904)	(4,200)	309,070
每股盈利(港仙)							
基本	—	0.04	0.05	9.91	(1.60)	(0.11)	8.29
攤薄	—	0.04	0.05	9.90	(1.60)	(0.11)	8.28

會計政策之變動對截至二零零五年六月三十日止年度業績之影響如下：

	年內採納以下各項導致溢利增加／(減少)					
	香港會計準則第1號 千港元	香港會計準則第17號 千港元	香港會計準則第40號 千港元	香港會計準則第16號 千港元	香港財務報告準則第2號 千港元	總計 千港元
營業額	—	—	—	—	—	—
銷售成本	—	6,213	—	(708)	—	5,505
毛利	—	6,213	—	(708)	—	5,505
其他收益淨額	—	—	—	—	—	—
銷售費用	—	—	—	—	—	—
行政費用	—	—	—	—	(2,054)	(2,054)
其他經營開支	—	(1,359)	(2,076)	(59,389)	—	(62,824)
未計融資前經營溢利	—	4,854	(2,076)	(60,097)	(2,054)	(59,373)
融資成本	—	—	—	—	—	—
應佔業績						
聯營公司	(9,061)	16	(64)	(6,434)	—	(15,543)
共同控制企業	(20,844)	647	(867)	(8,396)	—	(29,460)
除稅前溢利	(29,905)	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(104,376)
稅項支出	29,905	—	—	—	—	29,905
年度溢利	—	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(74,471)
應佔：						
本公司股權持有人	—	5,149	(2,868)	(55,746)	(2,054)	(55,519)
少數股東權益	—	368	(139)	(19,181)	—	(18,952)
	—	5,517	(3,007)	(74,927)	(2,054)	(74,471)
每股盈利(港仙)						
基本	—	0.26	(0.15)	(2.81)	(0.10)	(2.80)
攤薄	—	0.26	(0.15)	(2.79)	(0.10)	(2.78)

3. 營業額及分類資料

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。營業額由物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入組成。

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	1,231,136	1,244,647
租金收入	240,174	190,961
酒店經營收入	189,677	165,668
物業管理服務費收入	27,610	16,451
項目管理費收入	2,723	296
	1,691,320	1,618,023

本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中待完成／將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項及持作出售之已落成物業。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、銀行及其他貸款及其他應付款項。

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

截至二零零六年 六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	1,233,859	256,561	189,677	11,223	—	1,691,320
分類業績	387,705	365,233	17,825	(2,410)	(12)	768,341
銀行及其他利息收入						111,844
企業支出						(173,496)
未計融資前經營溢利						706,689
融資成本						(187,275)
應佔業績						
聯營公司	(2,198)	122,974	2,082	(937)	—	121,921
共同控制企業	125,673	184,213	(3,240)	731	(2,028)	305,349
除稅前溢利						946,684
稅項支出						(190,266)
年度溢利						756,418
資本開支	234,435	209,578	20,373	626	1,026	466,038
折舊及攤銷	16,403	36,696	62,955	677	1,551	118,282
應收共同控制企業、聯營公司 及一家接受投資公司之 款項撥備／(撥備回撥)	(57,525)	1,653	—	—	—	(55,872)
物業撥備	2,664	—	—	—	—	2,664
商譽減值	—	8,629	18,326	—	—	26,955
於二零零六年六月三十日						
分類資產	15,157,755	4,877,082	960,077	55,040	6,839	21,056,793
聯營公司及共同控制企業 未分類資產	5,836,334	5,783,071	351,587	(7,898)	12,625	11,975,719
未分類資產						969,644
總資產						34,002,156
分類負債	5,071,960	1,093,364	915,398	31,142	3,193	7,115,057
未分類負債						2,675,403
總負債						9,790,460

截至二零零五年 六月三十日止年度 (重列)	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	1,244,943	186,147	180,125	6,808	—	1,618,023
分類業績	251,723	32,315	(17,696)	(348)	(1,922)	264,072
銀行及其他利息收入						50,464
企業支出						(109,361)
未計融資前經營溢利						205,175
融資成本						(97,636)
應佔業績						
聯營公司	5,466	41,551	(3,244)	(828)	—	42,945
共同控制企業	(5,991)	73,561	(4,746)	(1,844)	94	61,074
除稅前溢利						211,558
稅項支出						(44,976)
年內溢利						166,582
資本開支	3,870	93,040	20,997	1,217	2,250	121,374
折舊及攤銷	12,978	24,661	61,973	561	2,379	102,552
應收共同控制企業、聯營公司及 一家接受投資公司款項 撥備／(撥備回撥)	(55,255)	1,994	(5,315)	—	—	(58,576)
物業撥備回撥	(9,000)	—	—	—	—	(9,000)
物業、廠房及設備減值	—	—	6,154	—	—	6,154
於二零零五年六月三十日 (重列)	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	10,220,324	3,550,533	964,597	27,546	4,878	14,767,878
聯營公司及共同控制企業 未分類資產	5,961,915	5,139,407	362,807	(10,611)	10,152	11,463,670
總資產						5,372,283
分類負債	4,523,988	1,883,189	874,086	18,461	5,490	7,305,214
未分類負債						1,190,752
總負債						8,495,966

4. 其他收益淨值

	(重列)	
	截至六月三十日止年度 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及其他利息收入	155,345	90,115
應收一家接受投資公司款項撥備撥回	60,545	66,632
收購附屬公司及共同控制企業權益時所 收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	135,513	46,853
商譽減值	(26,955)	—
出售附屬公司的虧損	(6,411)	—
最終控股公司的稅務賠償保證	34,773	—
匯兌虧損淨額	(48,995)	(1,324)
發展中將完成物業及持作出售之已落成物業 (撥備)／撥備撥回	(2,664)	9,000
應收一家聯營公司款項撥備回撥	—	5,315
物業、廠房及設備減值	—	(6,154)
於共同控制企業之投資／應收款項撥備	(4,673)	(13,371)
	296,478	197,066

5. 未計融資前經營溢利

	(重列)	
	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	921,229	972,875
物業、廠房及設備折舊及土地使用權攤銷	118,282	102,552

6. 稅項支出

	(重列)	
	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國所得稅－當期	102,522	16
中國所得稅－遞延		
暫時差額之產生和回撥	(40,848)	44,960
投資物業重估	128,592	—
	190,266	44,976

截至二零零六年六月三十日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為73,565,000港元(二零零五年:9,061,000港元)及91,913,000港元(二零零五年:20,844,000港元)，並已於收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

7. 股息

董事已建議派付截至二零零六年六月三十日止年度之末期股息每股0.04港元(二零零五年:0.03港元)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利740,512,000港元(二零零五年(重列):166,025,000港元)及年內已發行之加權平均股數3,797,947,714股(二零零五年:1,980,770,048股)計算。

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利740,512,000港元(二零零五年(重列):166,025,000港元)除以3,801,355,330股(二零零五年:1,999,832,094股)計算。3,801,355,330股股份為已發行股份加權平均股數3,797,947,714股(二零零五年:1,980,770,048股)加假設所有尚未行使之購股權均獲悉數行使而被視作無償發行之加權平均股數3,407,616股(二零零五年:19,062,046股)潛在股份。

9. 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及擬發展項目預付款項。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 六月三十日 千港元
0至30日	74,265	111,234
31至60日	28,318	11,175
61至90日	50,296	5,737
90日以上	59,329	67,779
	212,208	195,925

銷售物業之應收銷售所得款項乃根據買賣協議所述之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按租約預先繳交。

10. 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、建築成本之應付保證金、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：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 六月三十日 千港元
0至30日	257,390	232,733
31至60日	96,282	23,212
61至90日	41,472	88,074
90日以上	270,757	382,301
	665,901	726,320

結算日後事項

於二零零六年九月十一日，本公司與一間同系附屬公司及最終控股公司訂立參與協議，據此，本公司同意該同系附屬公司參與由本集團多間附屬公司承辦的物業項目之50%總權益。該同系附屬公司同意分擔本集團就物業項目之應付成本合共約59億1千萬港元之50%。參與協議須待本公司獨立股東批准後方可作實。

業務回顧

於二零零六財政年度，本集團錄得溢利7億4千1百萬港元，較去年同期增加346%。三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營的應佔經營溢利均錄得大幅增長。

應佔經營溢利分析

	(重列)	
	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	224,853	167,211
租賃業務	249,596	150,650
酒店經營	23,298	(34,843)
物業管理服務	(2,111)	(3,033)
其他	(2,027)	(1,575)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	493,609	278,410
投資物業公平值增加	373,199	—
收購附屬公司及共同控制企業權益時所收購 淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	135,513	46,853
撥備回撥	47,569	93,970
撥備	(7,018)	(54,956)
稅務賠償保證	34,773	—
商譽減值	(26,955)	—
融資成本－項目貸款	(157,246)	(108,106)
應佔經營溢利	893,444	256,171
融資成本－企業貸款	(91,280)	(31,249)
企業行政支出	(111,481)	(109,157)
匯兌虧損淨額	(62,015)	(204)
銀行及其他利息收入	111,844	50,464
股東應佔溢利	740,512	166,025

物業銷售

於二零零六財政年度，本集團已落成發展項目樓面面積共707,043平方米，較去年同期增加12%，分佈於北京、廣州、武漢、南京及珠江三角洲五個地區。

於回顧年度內，物業銷售總樓面面積為765,774平方米，為本集團帶來約42億港元銷售總額。於二零零六財政年度售出的總樓面面積較二零零五財政年度輕微上升。於二零零六財政年度落成之發展項目總面積中，超過八成已經售出。而截至二零零六年六月三十日，手頭存貨為384,796平方米樓面面積。

由於落成面積及銷售量均錄得上升，推動本集團物業銷售之應佔經營溢利得以改善，而平均毛利率亦維持於穩定水平。

已於二零零六財政年度 落成之發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新成文化大廈	C, O	36,692	70%
北京新怡家園一期	R, C, O	115,821	70%
北京新景家園二期	R, C, O	94,453	70%
武漢常青花園六期 A	R, C	67,111	60%
武漢夢湖香郡二期 A	R	23,671	70%
武漢新華家園三期	R, C	85,562	60%
南京新世界中心二期	R	72,124	92%
廣州嶺南新世界二期 C	R	90,722	60%
廣州嶺南新世界二期 B2	R	6,789	100%
廣州逸彩庭園二期 B	R	40,234	60%
廣州新塘新世界花園三期	R	70,354	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	3,510	90%
總計		707,043	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

P：停車場

租賃業務

於二零零六財政年度，本集團之投資物業組合增加356,738平方米樓面面積，主要來自武漢新世界國貿大廈一座餘下樓層、廣州凱旋新世界服務式公寓及商場之落成。

於回顧年度內，租賃業務為本集團帶來穩定之應佔經營溢利。受惠於北京蓬勃之租賃市場，本集團之主要投資物業－北京新世界中心帶來日益豐厚之貢獻。而上海的寫字樓需求持續不斷，則令上海香港新世界大廈為本集團帶來之貢獻錄得滿意增長。此外，武漢新世界國貿大廈亦開始為本集團帶來正值貢獻。

已於二零零六財政年度 落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新成文化大廈	P	8,313	70%
北京新康家園三期	C, O, P	13,123	70%
北京新怡家園一期	P	33,487	70%
北京新景家園二期	C, P	42,483	70%
武漢新世界國貿大廈一座	O	60,366	100%
武漢常青花園六期 B	O, P	14,405	60%
武漢新華家園三期	P	11,952	60%
南京新世界中心二期	P	19,601	92%
廣州凱旋新世界二期 B	R, C, P	97,607	91%
廣州嶺南新世界二期 C	C, P	22,201	60%
廣州嶺南新世界二期 B2	R	22,220	100%
廣州逸彩庭園二期 B	P	4,914	60%
廣州新塘新世界花園三期	C	2,967	60%
深圳新世界倚山花園二期	C	3,099	90%
總計		356,738	

酒店經營

本集團目前擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。於回顧年度內，北京萬怡酒店之平均房租及上海巴黎春天大酒店之出租率均有大幅改善。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
總計	1,790

瀋陽新世界酒店已於二零零六年九月重新開業。於回顧年度內，本集團有兩間酒店正在武漢及大連興建中，該兩間酒店於二零零七年落成後，將會進一步擴大本集團之酒店組合。

流動資金及資金來源

於二零零六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達2,851,900,000港元（二零零五年六月三十日：6,351,900,000港元）。現金及銀行存款減少，主要是由於擴展土地儲備及物業發展組合至新地區（包括成都、長沙及貴陽）而增加的營運資金支出所致。

於二零零六年六月三十日，資產負債比率（按負債淨額除以總權益計算）由二零零五年六月三十日之零微升至12.8%。於二零零六年六月三十日，本集團之綜合負債淨額達3,098,400,000港元（二零零五年六月三十日：零）。

本集團於二零零六年六月三十日之銀行及其他借貸合共為5,950,200,000港元（二零零五年六月三十日（重列）：5,319,300,000港元），當中22%、14%、62%及2%分別於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團之借貸主要按照浮動利率計息。

於二零零六年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共1,002,600,000港元（二零零五年六月三十日：462,100,000港元）。

本集團於二零零六年六月三十日之資本開支承擔為781,459,000港元（二零零五年六月三十日：153,895,000港元），其中673,459,000港元在資產負債表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元為已授權但未撥備。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔（二零零五年六月三十日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團或然負債約1,279,322,000港元（二零零五年六月三十日：2,057,808,000港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債下跌反映本集團一直致力減少依賴銀行借貸所產生之負債為其物業項目提供資金。

於二零零六年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出407,066,000港元（2005年：388,535,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於二零零六年六月三十日，本集團之物業、廠房及設備534,049,000港元（二零零五年六月三十日：588,792,000港元）、投資物業1,651,688,000港元（二零零五年六月三十日：767,186,000港元）、土地使用權139,900,000港元（二零零五年六月三十日：137,472,000港元）、發展中將完成物業

53,577,000港元（二零零五年六月三十日：328,425,000港元）及銀行存款489,671,000港元（二零零五年六月三十日：817,517,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於二零零五年六月三十日，974,721,000港元之發展中待完成物業已抵押作短期貸款之抵押品。該筆短期貸款已於年內悉數償還。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱經審核財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零六年六月三十日止年度已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟下列偏離者除外：—

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色必須各自獨立，且不得由同一人士出任。

鄭家純博士兼任本公司主席及董事總經理，負責董事會之有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務之掌舵工作，將董事會所釐定之政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任本公司主席及董事總經理之雙重身份，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

守則條文A.5.4

守則條文A.5.4規定須訂明條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則中有關僱員買賣發行人證券所規定之書面指引。

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券買賣之操守守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司亦已向董事確認，彼等已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則。

僱員及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，本集團之全職僱員共3,124名。員工相關成本合共為141,500,000港元（二零零五年（重列）：129,700,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

年內，本集團以代價合共約29,900,000港元收購廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司（「廣盛房產」）約24.9%及廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司（「廣盛投資」）約4.9%有效權益。於收購後，本集團分別實益擁有廣盛房產及廣盛投資約59%和39%權益。廣盛房產的主要業務為發展、銷售及租賃位於中國惠陽區之棕欄島渡假村內之住宅物業，而廣盛投資則於棕欄島經營哥爾夫球業務。

於二零零六年三月二十日，本集團以代價456,600,000港元收購榮山國際鄉村俱樂部有限公司（「榮山」，本集團擁有27.5%權益之接受投資公司）額外65%股權及相關股東貸款。榮山透過其附屬公司主要在中國佛山從事物業發展及經營高爾夫球會。

於二零零六年五月十五日，本集團按總代價約480,800,000港元，收購成都心怡房地產開發有限公司之60%股權，該公司持有成都市一個發展項目之土地使用權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

展望

於二零零六年第二季，中國國內生產總值錄得11.3%的增長，創下過去十二年以來的新高，足證中國國內經濟依然騰飛，增長步伐領先於世界各地。

蓬勃的經濟增長，人均收入穩定上升，加上預期人民幣升值，均有助支持中國國內房地產市場穩步發展。憑藉本集團在主要城市心臟地帶的策略性部署，新世界中國地產經已穩佔有利位置，定可抓緊在房地產市場湧現的商機。

經過數年來的不斷發展，中國房地產市場已經歷不少蛻變，呈現一片全新景象。踏入這個新紀元，房地產發展商必須時刻留意土儲策略、執行策略及企業品牌策略等三大要素，方可於芸芸對手當中脫穎而出。

於合適地區購買合適地塊乃實現土儲策略的首要任務。由於地價不斷飆升，加上自二零零四年八月三十一日實施新土地政策後，購買新土地加倍困難，故新世界中國地產擁有龐大的土地儲備，絕對是業務經營上的一大優勢。由於二線城市的房地產項目利潤較高，本集團近期亦開始涉足於二線城市的房地產市場。

執行策略，就是在適當時候推出合適產品以配合市場的需要。新世界中國地產成功開發一系列多元化物業組合，以迎合市場內各界人士在物業面積及功能方面的不同需要。本集團擁有一支全心盡責的專業團隊，各人員對物業項目銷售均具備豐富經驗和專業知識，讓本集團可從容不迫地面對市場人士對多元化物業組合的殷切需求。

本集團計劃於二零零七財政年度落成總樓面面積大約1,000,000平方米的物業。二零零六年七月至九月，本集團已售出及預售樓面面積合共320,000平方米的物業。

將於二零零七財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C, P	76,669	70%
北京新景家園三期	R, P	30,894	70%
北京新裕家園二期	R, C, O, P	36,133	70%
北京新康家園三期	R	6,790	70%
天津新春花苑三期	R	44,490	60%
濟南匯泉地王廣場	C	20,893	51%
武漢新世界中心	R, C, O, P	239,479	100%
武漢夢湖香郡三期	R	26,663	70%
武漢常青花園六期B	R	61,237	60%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
廣州東逸花園四期	R	76,871	100%
廣州協和•新世界二期	R, C, P	52,657	40%
廣州嶺南新世界二期D2	R, C, P	41,247	60%
廣州新塘新世界花園四期A	R, C	34,925	60%
惠陽棕櫚島Resort五期	R	27,912	59%
珠海新世界海濱花園三期A	R	35,188	100%
海口新世界花園二期	R	77,716	60%
總計		930,970	

位於繁華商業區內，總樓面面積300,000平方米的武漢新世界中心將於二零零七年落成。另外，新世界中國地產亦已展開兩項大型項目。第一項是位於中國2010年上海世界博覽會場址旁，總樓面面積500,000平方米之上海香港新世界花園。第二項是位於大連金融中心區，總樓面面積200,000平方米之大連新世界大廈。展望未來，新世界中國地產將會全速發展旗下各項業務。

企業品牌策略旨在以客戶對品牌日積月累之印象，加上企業積極強化形象作基礎，務求吸引到目標受眾追捧。企業品牌已不再只是宣傳伎倆，而是買家置業時的重要考慮因素。新世界中國地產現已成為內地置業者家喻戶曉之品牌，並已連續兩年榮登「中國房地產TOP10研究組」所發布的十大中國房地產品牌價值榜單中，並於今年一躍成為「二零零六年中國房地產領導品牌」。同時，新世界中國地產於二零零六年九月榮獲「二零零六年中國藍籌地產企業」殊榮。超卓的品牌價值是全國性物業發展商成功的關鍵因素之一，因此本集團最近進行了全面的品牌整合以進一步提升品牌價值。

中央政府已宣佈於二零零六年五月起實施新系列之宏觀調控措施。一如二零零五年首季推行之措施，本集團相信中央政府旨在抑制投機活動，穩定物業市場價格，長遠而言將物業市場轉向穩健之發展。此正是如新世界中國地產般具遠見及堅定信念之發展商所樂意見到的。

暫停過戶登記

本公司將由二零零六年十一月十六日起至二零零六年十一月二十一日止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取建議末期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於二零零六年十一月十五日下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，二零零六年十月十日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)執行董事：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、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事：符史聖先生；及(3)獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」