



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：00917)

全年業績公佈 2007/2008

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年6月30日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	2	3,523,527	2,474,238
銷售成本		(2,395,177)	(1,627,044)
毛利		1,128,350	847,194
其他收益淨值	3	1,652,172	703,080
投資物業公平值變動		201,676	72,682
銷售費用		(128,530)	(103,950)
行政費用		(72,621)	(71,125)
其他經營開支		(651,163)	(495,658)
未計融資成本前經營溢利	4	2,129,884	952,223
融資成本		(278,053)	(230,790)
應佔業績			
聯營公司		241,514	141,133
共同控制企業		285,972	452,276
除稅前溢利		2,379,317	1,314,842
稅項支出	5	(355,739)	(132,054)
年度溢利		2,023,578	1,182,788
應佔：			
本公司股權持有人		2,019,935	1,191,444
少數股東權益		3,643	(8,656)
		2,023,578	1,182,788
股息	6	230,034	306,566
每股股息	6		
中期股息		4.00 仙	2.00 仙
末期股息		2.00 仙	6.00 仙
		6.00 仙	8.00 仙
每股盈利	7		
基本		52.70 仙	31.12 仙
攤薄		49.04 仙	31.07 仙

綜合資產負債表
於2008年6月30日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		987,412	919,864
投資物業		7,321,728	5,871,951
土地使用權		494,142	332,521
商譽		127,766	48,095
持作發展物業		6,870,382	7,852,456
聯營公司		1,947,102	1,746,047
共同控制企業		11,278,973	10,484,071
可供出售財務資產		209,275	71,427
按公平值透過損益記賬之財務資產		120,308	-
現金及銀行結存，受限制		40,909	-
		29,397,997	27,326,432
流動資產			
酒店存貨，按成本值		1,024	833
應收賬款、按金及其他應收款項	8	6,761,477	3,870,289
應收集團成員公司款項		27,663	146,544
發展中將完成物業		7,889,265	4,133,351
持作出售之已落成物業		1,496,675	1,240,554
現金及銀行結存，受限制		415,559	464,303
現金及銀行結存，不受限制		4,368,149	5,931,761
		20,959,812	15,787,635
總資產		50,357,809	43,114,067
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		383,450	383,036
儲備		29,244,667	25,616,877
擬派末期股息		76,692	229,975
		29,704,809	26,229,888
少數股東權益		1,331,697	1,241,695
總權益		31,036,506	27,471,583

綜合資產負債表

於2008年6月30日（續）

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

附註：

1 編製基準

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

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

香港財務報告準則第7號

香港會計準則第1號修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋10

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋11

金融工具：披露

呈報財務報表：股本披露

中期財務報告及減值

香港財務報告準則第2號 — 集團及
庫存股份交易

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

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

在截至2009年6月30日止年度生效

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

在截至2010年6月30日止年度生效

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

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

2 收益及分類資料

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。收益由營業額組成，其中包括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。

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

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

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

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

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

3 其他收益淨值

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

附註：

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

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

4 未計融資成本前經營溢利

	2008年 千港元	2007年 千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	2,008,092	1,337,511
物業、廠房及設備折舊	139,105	117,822
土地使用權攤銷	14,242	8,642

5 稅項支出

	2008年 千港元	2007年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	128,226	114,925
中國土地增值稅	143,872	117,676
遞延稅項	83,641	(100,547)
	355,739	132,054

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

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（2007年：無）。中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%及33%（2007年：33%）作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

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

6 股息

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

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

7 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

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

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

8 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：

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

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

9 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。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

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

業務回顧

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

應佔經營溢利分析

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

物業銷售

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

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

於 2008 財政年度落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C	50,443	70%
北京新康家園三期	R	6,822	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	159,337	100%
瀋陽新世界花園一期 D	R	143,508	90%
武漢常青花園六期 B	R	144,206	60%
武漢常青花園七期	R, C	50,612	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,686	60%
長沙新城新世界一期	R, C	80,685	45%
廣州嶺南新世界二期 D2	R	64,869	60%
貴陽金陽新世界一期	R, P	81,402	50%
珠海新世界海濱花園三期	R, C	83,165	100%
總計		920,735	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

H: 酒店

租賃業務

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

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

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

於 2008 財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	C, P	5,683	70%
北京新景家園二期	C	4,024	70%
瀋陽新世界花園一期D	C, P	28,138	90%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
上海九州商場	C	2,442	75%
武漢新華家園四期	P	7,303	60%
廣州嶺南新世界二期D2	C, P	24,808	60%
廣州新塘新世界花園四期	C	10,930	63%
總計		124,534	

酒店經營

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

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

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

其他業務

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

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

流動資金及資金來源

於 2008 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款達 4,825,000,000 港元（2007 年 6 月 30 日：6,396,000,000 港元）。現金及銀行存款減少主要由於年內支付新購土地的土地出讓金。本集團之綜合負債淨額（借款於扣除現金及銀行結餘後之總額）達 9,855,000,000 港元（2007 年 6 月 30 日：4,869,000,000 港元），即資產負債比率為 31.8%（2007 年 6 月 30 日：17.7%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

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

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

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

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

資本開支承擔

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

外匯風險

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

或然負債

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

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

本集團資產之抵押詳情

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

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。審核委員會已審閱截至2008年6月30日止年度之經審核財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

企業管治常規守則

本公司於截至2008年6月30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規定須訂明有關僱員買賣發行人證券之書面指引，其條款須不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

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。

守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定（其中包括）董事會主席應出席股東週年大會。

由於董事會主席鄭家純博士另有公務在身，故未能出席本公司於2007年11月27日舉行之股東週年大會（「大會」）。鄭志剛先生以大會主席身份，連同出席大會之其他董事會成員以及審核委員會及薪酬委員會之委員，已有足夠能力回答大會上的提問。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司亦已獲董事確認，彼等於回顧年度內已遵守標準守則所載列之準則。

僱員及薪酬政策

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

主要收購或出售

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年內，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證券。

展望

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

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

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

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

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

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

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

暫停過戶登記

本公司將於2008年11月28日(星期五)至2008年12月2日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取末期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2008年11月27日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2008年10月13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、鄭志剛先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(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。