



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 2006/2007 年度

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」）截至二零零七年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	2,474,238	1,691,320
銷售成本		(1,627,044)	(1,162,175)
毛利		847,194	529,145
其他收益淨值	3	703,080	296,478
投資物業公平值增加		72,682	348,926
銷售費用		(103,950)	(80,331)
行政費用		(71,125)	(43,683)
其他經營開支		(495,658)	(343,846)
未計融資成本前經營溢利	4	952,223	706,689
融資成本		(230,790)	(187,275)
應佔業績			
聯營公司		141,133	121,921
共同控制企業		452,276	305,349
除稅前溢利		1,314,842	946,684
稅項支出	5	(132,054)	(190,266)
年度溢利		1,182,788	756,418
應佔：			
本公司股權持有人		1,191,444	740,512
少數股東權益		(8,656)	15,906
		1,182,788	756,418
股息	6	306,566	153,116
每股盈利	7		
基本		31.12 仙	19.50 仙
攤薄		31.07 仙	19.48 仙
每股末期股息	6	6.00 仙	4.00 仙

綜合資產負債表

		於二零零七年 六月三十日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		919,864	943,200
投資物業		5,871,951	4,371,152
土地使用權		332,521	319,790
商譽		48,095	73,720
發展中待完成物業		7,852,456	4,243,616
聯營公司		1,746,047	1,598,564
共同控制企業		10,484,071	10,377,155
可供出售財務資產		71,427	-
現金及銀行結存，受限制		-	121,041
		27,326,432	22,048,238
流動資產			
酒店存貨，按成本值		833	1,117
應收賬款、按金及其他應收款項	8	3,870,289	2,905,135
應收集團成員公司款項		146,544	97,578
發展中將完成物業		4,133,351	4,927,245
持作出售之已落成物業		1,240,554	1,291,986
現金及銀行結存，受限制		464,303	368,630
現金及銀行結存，不受限制		5,931,761	2,362,227
		15,787,635	11,953,918
總資產		43,114,067	34,002,156
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		383,036	382,578
儲備		25,616,877	23,499,334
擬派末期股息		229,975	153,103
		26,229,888	24,035,015
少數股東權益		1,241,695	176,681
總權益		27,471,583	24,211,696

綜合資產負債表 (續)

	附註	於二零零七年 六月三十日 千港元	於二零零六年 六月三十日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		9,797,465	4,813,143
長期應付款項		-	124,279
遞延稅項負債		502,076	507,152
		10,299,541	5,444,574
流動負債			
應付賬款及應計款項	9	1,630,188	1,342,327
出售物業所收按金		1,052,050	862,040
欠集團成員公司款項		483,117	328,746
短期銀行貸款		486,735	371,742
長期借貸之即期部分		980,615	911,341
長期應付款項之即期部分		132,898	77,757
欠少數股東款項		302,284	313,526
應付稅項		275,056	138,407
		5,342,943	4,345,886
總負債		15,642,484	9,790,460
總權益和負債		43,114,067	34,002,156
流動資產淨值		10,444,692	7,608,032
總資產減流動負債		37,771,124	29,656,270

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」）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及就可供出售財務資產以公平值記賬。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團提早採納香港會計準則第 21 號「匯率變更之影響－於海外業務之投資淨值」之修訂。截至二零零七年六月三十日止年度，本集團已採納所有餘下適用於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間之新訂準則、準則修訂及詮釋。

然而，採納該等新訂準則並無對本集團之會計政策或業績及財務狀況構成任何重大影響。

(b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋

本集團並未提早採納若干已公佈但於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、對準則的修訂及詮釋如下：

在截至二零零八年六月三十日止年度生效

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

在截至二零零九年六月三十日止年度生效

香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋12	服務經營權安排
香港〈國際財務報告解釋委員會〉詮釋13	客戶忠誠計劃
香港〈國際財務報告解釋委員會〉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

在截至二零一零年六月三十日止年度生效

香港財務報告準則第8號	業務分部
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本

本集團已開始評估該等新準則、修訂及詮釋之影響，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。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業銷售	1,852,583	1,231,136
租金收入	310,358	240,174
酒店經營收入	234,326	189,677
物業管理服務費收入	43,361	27,610
項目管理費收入	33,610	2,723
	2,474,238	1,691,320

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。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、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，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存，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、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、以及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分類，故此並無呈列有關地區之分類分析。

截至二零零七年 六月三十日止年度	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

截至二零零六年 六月三十日止年度	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	1,233,859	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						(111,481)
匯兌虧損淨額						(62,015)
未計融資成本前 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

於二零零七年 六月三十日	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

於二零零六年 六月三十日	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	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	2,403,174	243,467	159,615	30,596	3,193	2,840,045
未分類負債						6,950,415
總負債						9,790,460

3 其他收益淨值

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他利息收入	383,147	155,345
最終控股公司的稅務賠償保證	188,424	34,773
匯兌收益／（虧損）淨額	165,950	(48,995)
收購附屬公司及共同控制企業時所 收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	3,880	135,513
於共同控制企業之投資／應收款項撥備	(639)	(4,673)
應收一家接受投資公司款項撥備撥回	-	60,545
商譽減值	(37,682)	(26,955)
出售附屬公司的虧損	-	(6,411)
持作出售之已落成物業撥備	-	(2,664)
	703,080	296,478

4 未計融資成本前經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	1,337,511	921,229
物業、廠房及設備折舊	117,822	111,244
土地使用權攤銷	8,642	7,038

5 稅項支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	114,925	97,159
中國土地增值稅	117,676	5,363
遞延稅項		
暫時差額之產生和回撥	(13,368)	(40,848)
投資物業重估	17,949	128,592
稅率變動影響	(105,128)	-
	132,054	190,266

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零六年：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（二零零六年：33%）。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率 30% 至 60% 作出撥備，土地增值為出售所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣稅開支。

於二零零七年三月十六日，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%，自二零零八年一月一日起生效。因此，自二零零八年一月一日起，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將由 33% 調低至 25%。遞延稅項資產及負債之賬面值因稅率變動而有所變更，已於本集團財務報表內反映。隨著詳細法規出台，本集團將繼續評估新企業所得稅法之影響。

6 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息每股 0.02 港元(二零零六年：零港元)	76,591	-
建議末期股息每股 0.06 港元(二零零六年：已付每股 0.04 港元)	229,975	153,116
	<u>306,566</u>	<u>153,116</u>

於二零零七年十月十一日召開之會議上，董事建議派發每股 0.06 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，惟將於截至二零零八年六月三十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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,191,444	740,512
可換股債券利息支出	5,426	-
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<u>1,196,870</u>	<u>740,512</u>

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,828,347,936	3,797,947,714
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	4,004,435	3,407,616
可換股債券	19,367,567	-
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<u>3,851,719,938</u>	<u>3,801,355,330</u>

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0 至 30 日	185,800	74,265
31 至 60 日	77,494	28,318
61 至 90 日	4,423	50,296
90 日以上	104,868	59,329
	<u>372,585</u>	<u>212,208</u>

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。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、建築成本應付保證金、其他應付款項及應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0 至 30 日	89,988	257,390
31 至 60 日	9,655	96,282
61 至 90 日	4,463	41,472
90 日以上	826,165	270,757
	<u>930,271</u>	<u>665,901</u>

業務回顧

於二零零七年財政年度，本集團錄得溢利 11.91 億港元，按年上升 61%。期內溢利顯著增加，是由於本集團三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。除撥備、融資成本及投資物業公平值增加前之應佔經營溢利為 12.34 億港元，較去年同期增加逾 134%。

每股盈利為 31 港仙，較二零零六財政年度增加 60%。

應佔經營溢利分析

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業銷售	885,667	259,626
租賃業務	334,726	249,596
酒店經營	24,734	23,298
物業管理服務	(6,191)	(2,111)
其他	(4,743)	(2,027)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	1,234,193	528,382
投資物業公平值增加淨額，扣除遞延稅項	446,030	373,199
撥備	(639)	(7,018)
撥備回撥	-	47,569
土地增值稅	(238,462)	(34,773)
最終控股公司的稅務賠償保證	188,424	34,773
收購附屬公司及共同控制企業時所收購 淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	3,880	135,513
商譽減值	(37,682)	(26,955)
融資成本 – 項目貸款	(342,804)	(157,246)
應佔經營溢利	1,252,940	893,444
融資成本 – 企業貸款	(126,649)	(91,280)
企業行政支出	(145,057)	(111,481)
匯兌收益／（虧損）淨額	161,239	(62,015)
銀行及其他利息收入	48,971	111,844
本公司股權持有人應佔溢利	1,191,444	740,512

物業銷售

於二零零七年財政年度，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加至 8.86 億港元，較去年同期增加 241%。本集團於北京、天津、武漢、廣州及珠江三角洲五個地區已落成發展項目樓面面積共 640,205 平方米。

於回顧期內，集團售出樓面面積為 653,949 平方米，帶來約人民幣 52 億元銷售總額。於二零零七年財政年度落成的發展項目中，約 78% 經已售出。

儘管銷售量較二零零六年財政年度有輕微下跌，平均邊際利潤及已售出單位之平均售價均有明顯增長。集團於北京、武漢及廣州的項目，售價尤其顯注上升。期內平均邊際利潤錄得逾 33%，已售出單位之平均售價約為每平方米人民幣 8,000 元。

已於二零零七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	54,411	70%
北京新景家園三期	R, C	31,252	70%
北京新裕家園二期	R, C, O	36,645	70%
天津新春花苑三期	R, C	39,852	60%
武漢新世界中心一期	R, O	91,785	100%
武漢夢湖香郡三期	R	26,446	70%
武漢常青花園六期 B	R, C	74,279	60%
廣州東逸花園四期	R	77,261	100%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	R	41,418	60%
廣州協和●新世界二期	R, C, P	44,336	40%
廣州新塘新世界花園四期 A	R	20,082	63%
惠陽棕櫚島 Resort 五期	R	27,912	59%
海口新世界花園二期	R	74,526	60%
總計		640,205	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場

H: 酒店

租賃業務

本集團之投資物業組合於二零零七年財政年度增加樓面面積 195,452 平方米，主要來自武漢新世界中心商場及寫字樓和各區項目之停車場。

受惠於本集團投資組合內的寫字樓及商業物業的租金表現持續改善，加上出租率及單位租金不斷攀升，本集團來自租賃業務的應佔經營溢利達 3.35 億港元，較二零零六財政年度增加 34%。其中以北京新世界中心商場、上海香港新世界大廈、武漢新世界國貿大廈一座及上海栢華麗服務式公寓的表現改善最為明顯。此外，本年度落成的武漢新世界中心亦開始對本集團之租賃業務帶來貢獻。

已於二零零七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
北京新裕家園二期	P	9,746	70%
北京新景家園三期	P	4,148	70%
北京新怡家園二期	P	7,982	70%
北京新康家園三期	C	2,594	70%
武漢新世界中心一期	C,O,P	144,006	100%
廣州東逸花園四期	C, P	12,975	100%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	C,P	14,001	60%
總計		195,452	

酒店經營

本集團目前擁有四間酒店，合計提供 1,790 間客房。於回顧期內，由於平均房租及出租率均有所改善，尤以上海巴黎春天大酒店之表現較佳，酒店經營之應佔經營溢利錄得 2,470 萬港元。瀋陽新世界酒店已於二零零六年九月重新開業，預期酒店經營之應佔經營溢利將可進一步提高。

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
	<hr/>
	1,790

於回顧期內，兩間位於武漢及大連的酒店正在興建中。於落成後，將更進一步提升集團之酒店組合。武漢新世界中心酒店預定於二零零七年年底前開業。

流動資金及資金來源

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達 6,396,000,000 港元（二零零六年六月三十日：2,852,000,000 港元）。本集團之綜合負債淨額（借貸扣除現金及銀行結餘後之總額）達 4,869,000,000 港元（二零零六年六月三十日：3,098,000,000 港元），即資產負債比率為 17.7%（二零零六年六月三十日：12.8%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。負債淨額增加，主要由於本集團起動若干物業發展項目（包括海口美麗沙項目及貴陽金陽新世界）而令融資需求增加所致。

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行，同系附屬公司及可換股債券借款合共為 10,417,000,000 港元（二零零六年六月三十日：5,950,000,000 港元），當中 18.6% 以資產抵押之方式作抵押，81.4% 為無抵押。

本集團之銀行，同系附屬公司及可換股債券借款到期日載列如下：

	二零零七年 六月三十日 百萬港元	二零零六年 六月三十日 百萬港元
還款期：		
一年內	1,467	1,283
一年至兩年	2,763	859
兩年至五年	6,065	3,664
五年以上	122	144
	10,417	5,950

於二零零七年六月，本公司之附屬公司 New World China Land Finance Limited 發行以人民幣計值及以美元償付的零息擔保可換股債券，總額為人民幣 28 億元，可供轉換為本公司每股面值 0.1 港元之繳足股份。

該等債券由本公司作擔保，可於二零零七年六月二十六日起至二零一二年五月二十六日止期間任何時間，按換股價每股 8.044 港元轉換為本公司股份，而債券之人民幣本金額則按固定匯率 1 港元兌人民幣 0.9848 元轉換為港元，惟可按照規管該等可換股債券之條款予以調整。

本公司有意將債券之所得款淨額用於提供位於北京之一項房地產項目的開發成本融資及一般營運資本。

於二零零七年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共 1,288,000,000 港元（二零零六年六月三十日：1,003,000,000 港元）。

資本開支承擔

本集團於二零零七年六月三十日之資本開支承擔為 149,591,000 港元（二零零六年六月三十日：781,459,000 港元），其中 41,591,000 港元（二零零六年六月三十日：673,459,000 港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及 108,000,000 港元（二零零六年六月三十日：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（二零零六年六月三十日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團以所持貨幣及非貨幣資產淨值及中國實體投資之形式存在人民幣淨額風險。於回顧年度內，本集團概無使用任何外匯衍生工具以對沖其承受之外幣風險。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團之或然負債約 2,535,903,000 港元（二零零六年六月三十日：1,279,322,000 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。或然負債增加乃因本集團若干項目之持續融資需要。

於二零零七年六月三十日，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 398,402,000 港元（二零零六年六月三十日：407,066,000 港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於二零零七年六月三十日，本集團之物業、廠房及設備 510,541,000 港元（二零零六年六月三十日：534,049,000 港元）、投資物業 1,853,135,000 港元（二零零六年六月三十日：1,651,688,000 港元）、土地使用權 146,646,000 港元（二零零六年六月三十日：139,900,000 港元）、發展中將完成物業 117,802,000 港元（二零零六年六月三十日：53,577,000 港元）、持作出售之已落成物業 112,228,000 港元（二零零六年六月三十日：無）及銀行存款 464,303,000 港元（二零零六年六月三十日：489,671,000 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

本公司於截至二零零七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的角色必須各自獨立，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的掌舵工作，將董事會所釐定的政策付諸實行。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的雙重身份，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 規定就僱員買賣發行人證券而訂明的書面指引，其條款須不遜於上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。

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的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的責任。

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所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券買賣的操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等於回顧年度內已遵守標準守則所載列的準則。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團之全職僱員共 3,860 名。於回顧年度內，員工相關成本合共為 203,000,000 港元（二零零六年：142,000,000 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的表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

本集團於回顧年度內概無進行任何重大收購或出售。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，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

於二零零七年上半年，中國之國內生產總值較去年同期上升11.5%。當中，於中國中部及西部的固定資產投資額為人民幣11,111億元及人民幣10,094億元，分別按年上升35.6%及30.2%。隨著內地經濟日益發達，上市籌集資金以推動企業未來發展，已是大勢所趨。近年來，中國內地的地產發展商也蜂擁以至，紛紛於香港聯交所上市。新世界中國地產早於一九九九年已於香港上市，自此成為內地房地產的主要發展商之一，推動集團內地發展的同時，亦為地方建成新社區、居民帶來新生活。

作為地產發展商，土地儲備是企業最重要的資產，亦是未來發展的藍圖。有見及此，香港及中國內地的發展商積極爭取在中國不同城市增加土地儲備，令土地拍賣的成交價屢破新高。而昂貴的土地則必然對企業的邊際利潤帶來負面影響。新世界中國地產自80年代起在中國投資以來，不斷物色理想的地塊，令新世界中國地產成為在內地擁有最多土地儲備的香港發展商，免受高地價的影響。

於二零零六年，有鑑於內地中西部城市之房地產市場前景樂觀，本集團遂決定購入多個位於該地區之發展項目。首先，該等二線城市之土地成本較低，可帶來更高利潤。其次，在中央政府之大力支持下，中西部城市之發展迅速，發展潛力雄厚。位於成都、長沙及貴陽地區的項目之首期工程將於二零零八財政年度落成，並開始為集團提供貢獻。本集團計劃於二零零八財政年度落成總樓面面積約100萬平方米的物業。

將於二零零八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
北京新康家園三期	R	6,822	70%
北京新怡家園二期	R	49,030	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	158,901	73%
瀋陽新世界花園一期 D	R, C, P	168,551	90%
武漢新世界中心二期	H	37,432	60%
武漢常青花園六期 B	R, C, P	169,340	60%
武漢常青花園七期	R	49,573	60%
武漢新華家園四期	R, C, P	63,843	60%
成都河畔新世界一期	R	43,652	30%
長沙新城新世界一期	R, C	58,816	45%
廣州嶺南新世界家園二期 D2	R, C, P	89,220	60%
廣州新塘新世界花園四期	C	14,922	63%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	161,264	50%
珠海新世界海濱花園三期	R, C	81,836	100%
總計		1,153,202	

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，並已連續四年榮獲「中國房地產TOP10研究組」所發布的十大中國房地產品牌價值企業，確認了「新世界中國地產」成為質素保證的名字。集團已計劃推行一系列的品牌策略，以鞏固市場對新世界中國地產之認識。與此同時，新世界中國地產會繼續努力推出高質素的產品，以迎合日益增長的市場需求。

暫停過戶登記

本公司將由二零零七年十一月二十三日（星期五）起至二零零七年十一月二十七日（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二零零七年十一月二十二日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。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，二零零七年十月十一日

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。