

此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本供股章程連同暫定配額通知書及額外供股股份(定義見本供股章程)的申請表格，已遵照香港法例第32章公司條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長註冊。香港公司註冊處處長及證券及期貨事務監察委員會對任何該等文件的內容概不負責。

新世界中國地產有限公司證券的買賣及未繳款及繳足股款的供股股份可透過中央結算系統(定義見本供股章程)交收。就有關交收安排的詳情，以及該等安排可能對閣下的權利及權益的影響，務請閣下諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本供股章程連同隨附的暫定配額通知書及額外供股股份的申請表格送交買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

待未繳款及繳足股款的供股股份獲准在聯交所(定義見本供股章程)上市及買賣，並符合香港結算(定義見本供股章程)的股份收納規定後，未繳款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳款及繳足股款供股股份各自開始買賣當日(或由香港結算決定的其他日期)起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。在中央結算系統內進行的所有活動，均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

聯交所及香港結算對本供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份的申請表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就該等文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

按每股供股股份價格 2.80 港元，
就每股面值 0.10 港元的 2,255,294,538 股供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
(按記錄日期每持有兩股現有股份
可供三股供股股份之比例)

包銷商



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

謹請注意，包銷協議(定義見本供股章程)載有條文，授權新世界發展(定義見本供股章程)在發生若干事件(包括不可抗力事件)時，可於二零零五年四月八日(星期五)下午四時正前隨時以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。該等事件載於本供股章程「終止包銷協議」一節。倘包銷商行使該權利，包銷商於包銷協議下的責任將告終止，而供股將告失效，且將不會進行。

股份(定義見本供股章程)自二零零五年三月十日(星期四)起按除權基準買賣，未繳款供股股份則將於二零零五年三月二十三日(星期三)至二零零五年四月四日(星期一)期間(包括首尾兩日)買賣。任何人士如在上述期間買賣股份及/或未繳款供股股份，則須自行承擔供股未必成為無條件以及未必進行的風險。任何人士如對本身狀況有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

接納供股股份及付款的最後時間為二零零五年四月八日(星期五)下午四時正。接納或轉讓供股股份的手續載於本供股章程第15至16頁。

二零零五年三月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
終止包銷協議	4
預期時間表	5
供股概要	6
董事會函件	7
附錄一 — 有關本集團的財務資料	20
附錄二 — 法定及一般資料	79

釋 義

於本供股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「該公佈」	指	本公司與新世界發展於二零零五年二月十八日刊發的聯合公佈，內容乃關於(其中包括)供股以及發行及購回股份的一般授權
「聯繫人」	指	具上市規則第1章所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行營業的日子(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮(其中包括)供股而召開的股東特別大會
「額外申請表格」	指	額外供股股份的申請表格
「除外供股股份」	指	新世界發展作為合資格股東，有權並已承諾根據供股條款認購的不少於1,522,579,638股供股股份
「除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊並且名冊所示其地址為香港以外地區的股東，而董事根據有關司法權區法律顧問所提供的法律意見認為不向該等股東提呈任何供股股份乃屬必要或權宜之舉
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的委員會，成員包括鄭維志先生及田北俊先生，組成目的乃就供股向獨立股東提供建議。由於李聯偉先生身兼本公司及新世界發展的獨立非執行董事，故此並非獨立董事委員會成員
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人及與其一致行動人士以外的股東
「最後接納日期」	指	二零零五年四月八日(星期五)下午四時正，即可有效接納未繳款供股股份暫定配額的最後日期
「最後實際 可行日期」	指	二零零五年三月十六日，即於本供股章程付印前將若干資料納入本供股章程而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新世界發展」 或「包銷商」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市，為本公司的控股股東(按上市規則的定義)
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言不包括香港、澳門及台灣
「暫定配額通知書」	指	供股股份的暫定配額通知書
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零五年三月二十一日(星期一)
「供股」	指	建議根據供股條款及條件按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準，以供股方式向合資格股東，或向未繳款供股股份持有人，按每股供股股份價格2.80港元發行供股股份
「供股文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格

釋 義

「供股股份」	指	本公司將會根據供股發行的2,255,294,538股新股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「購股權」	指	本公司根據其購股權計劃授出的尚未行使購股權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購款項」	指	新世界發展將會就所獲發行的供股股份支付予本公司的認購款項，該等供股股份包括除外供股股份，以及倘若新世界發展須履行其於包銷協議項下的責任而將獲發行的供股股份
「認購價」	指	每股供股股份2.80港元的認購價
「附屬公司」或 「控股公司」	指	具公司條例第2條所賦予的涵義
「包銷協議」	指	本公司與新世界發展就供股而於二零零五年二月十八日訂立的包銷協議
「%」	指	百分比

終止包銷協議

謹請注意包銷協議載有條文，授權新世界發展在發生若干事件時，以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。

如發生下列事件，新世界發展可於最後接納日期或之前終止其根據包銷協議的責任：

- (a) 本公司嚴重違反包銷協議所載的任何保證，在新世界發展就該等違約行為向本公司發出通知後七日內仍未能以新世界發展合理地信納的方式糾正或解決，但上述糾正期限的完結不得遲於最後接納日期；
- (b) 任何令新世界發展需履行其於包銷協議下的責任的任何先決條件未能達成或將不可能達成；或
- (c) 國內或國際、政治、軍事、外交、金融或經濟狀況發生新世界發展合理地認為將會或可能會對本集團業務或財政狀況或供股造成重大損害的任何變化。

若包銷協議由新世界發展於上述限期或之前終止，或未能成為無條件，則供股將不會進行。

預期時間表

二零零五年

寄發供股文件	三月二十一日 (星期一)
記錄日期	三月二十一日 (星期一)
公佈股東特別大會結果	三月二十二日 (星期二)
重新開始辦理本公司股份過戶登記手續	三月二十二日 (星期二)
未繳款供股股份首日買賣	三月二十三日 (星期三)
分拆未繳款供股股份最後時間	三月三十日 (星期三) 下午四時正
買賣未繳款供股股份最後日期	四月四日 (星期一)
付款及接納供股股份最後時間	四月八日 (星期五) 下午四時正
供款股份成為無條件最後時間	四月八日 (星期五) 下午四時正
於報章公佈供股之接納及額外申請結果日期	四月十三日 (星期三)
寄發不獲接納或部分不獲接納的額外供股股份 申請的退款支票日期	四月十四日 (星期四) 或之前
寄發繳足股款供股股份股票日期	四月十四日 (星期四) 或之前
繳足股款供股股份開始買賣	四月十八日 (星期一) 上午九時三十分

供 股 概 要

下列資料乃摘錄自本供股章程，務請與本供股章程全文一併閱覽：

供股基準：	合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份
已發行股份數目：	於最後實際可行日期為1,503,529,694股股份
將予發行的供股股份數目：	2,255,294,538股供股股份
認購價及接納日期：	每股供股股份2.80港元，須於二零零五年四月八日(星期五)下午四時正前有效接納時繳足
申請額外供股股份：	合資格股東將有權申請認購超逾其暫定配額的供股股份
供股將可籌集的金額：	扣除開支前約為63.1482億港元，扣除開支後約為62.9031億港元
供股股份享有的權益：	在繳足、發行及配發後，供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益，而繳足股款供股股份持有人將可收取於發行及配發繳足股款供股股份當日以後所宣派的全部未來股息及分派
新世界發展的承諾：	新世界發展已不可撤回地承諾將悉數接納其供股的暫定配額
除外股東：	原應以未繳款方式暫定配發予除外股東(如有)的供股股份，倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會作出安排，令供股股份在未繳款供股股份開始買賣後，在切實可行情況下盡快以未繳款方式於市場上出售。每次售股所得款項扣除售股開支(如有)後，如可取得100港元或以上，將按除外股東各自的持股比例，以港元支付予彼等。如售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。任何未在市場上售出的配額將可供合資格股東申請認購



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)

執行董事：

鄭家純博士 *GBS*

(主席兼董事總經理)

杜惠愷先生 *太平紳士* (副主席)

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：

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生 *太平紳士*

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中十八號

新世界大廈一期

九樓

按每股供股股份價格 2.80 港元，
就每股面值 0.10 港元的 2,255,294,538 股供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
(按每持有兩股現有股份
可供三股供股股份之比例)

1. 序言

董事會於二零零五年二月十八日宣佈，本公司計劃以每股供股股份 2.80 港元的認購價，按記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準進行供股，藉以籌集(扣除開支前)資金不少於約 63.0959 億港元。

本供股章程載有供股的詳情，包括買賣、轉讓及接納供股股份的資料以及有關本集團的若干資料。

2. 供股

發行股份的統計數字

供股基準：	合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份
已發行股份數目：	於最後實際可行日期為1,503,529,694股股份(附註)
將予發行的供股股份數目：	2,255,294,538股供股股份，相當於已發行股份約150%及本公司於供股後之經擴大已發行股本約60%
供股股份的認購價：	每股供股股份2.80港元
包銷商：	新世界發展，本公司的控股股東，於最後實際可行日期連同其附屬公司擁有本公司已發行股本約70.11%權益

附註：此數字包括自本公司於二零零五年三月四日刊發的通函的最後實際可行日期以來，根據購股權持有人行使購股權而發行之665,600股股份。

合資格股東

本公司僅向各合資格股東寄發本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格。本供股章程乃僅供除外股東(如有)參考之用。

股東如要符合供股資格，其：

- 於記錄日期營業時間結束時須已登記為本公司股東；及
- 於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊所示地址為於香港；或倘若在香港以外地區，則董事根據有關司法權區的法律顧問的法律意見並不認為，不向該股東提呈供股股份為必要或權宜之舉。

然而，本公司保留權利，酌情決定變更上述規定，以避免向香港以外的股東(在不符註冊或其他法例規定時)提呈任何供股股份。

於最後實際可行日期，據董事所知，於本公司股東名冊上有一名股東的登記地址為於澳門。根據上市規則第13.36(2)(a)條的規定，董事已就澳門法律項下的有關限制諮詢法

律意見，其中包括向該名股東提呈供股股份的有關監管規定。本公司依據澳門法律顧問所提供的法律意見，向該名股東提呈供股股份。因此，本公司將向該名股東寄發供股文件。

任何人士(包括但不限於代名人、代理人及受託人)凡在香港境外接獲供股文件而欲根據供股認購供股股份，均有責任自行全面遵守有關司法權區的法律，包括取得任何政府或其他批准藉以遵守該司法權區可能要求的任何其他正式手續，以及繳付任何稅款、稅項及該司法權區就此而須予繳付的其他款額。任何人士一旦接納供股股份的要約，將被視為彼向本公司申述及保證已全面遵守該等當地法律規定。閣下如對本身狀況有任何疑問，務請諮詢閣下的專業顧問。

除外股東的權益

供股文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或等同法例登記或存檔。本公司將會向除外股東(如有)寄發本供股章程(不附暫定配額通知書及額外申請表格)，惟只供彼等參考之用。

至於原應以未繳款方式暫定配發予除外股東(如有)的供股股份，倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會作出安排，令該等供股股份在未繳款供股股份開始買賣後，在切實可行情況下盡快以未繳款方式於市場上出售。每次售股所得款項扣除開支後，如可取得100港元或以上，將按除外股東各自的持股比例，以港元支付予彼等。如售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。

認購價

供股股份的認購價為每股供股股份2.80港元，須在合資格股東根據供股接納其暫定配額，或申請認購額外供股股份時，或當未繳款供股股份的承讓人認購供股股份時予以繳足。認購價：

- 較二零零五年二月十七日(星期四)(即股份暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日)股份於聯交所所報收市價每股4.00港元，折讓約30.0%；
- 較二零零五年二月十七日(星期四)(即股份暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日)股份於聯交所所報收市價計算的每股理論除權價3.28港元，折讓約14.6%；
- 較二零零五年三月一日(星期二)(即本公司於二零零五年三月四日刊發的通函付印前的最後實際可行日期)股份於聯交所所報收市價每股3.40港元，折讓約17.6%；

- 較二零零四年六月三十日(星期三)每股股份經審核綜合有形資產淨值約10.99港元，折讓約74.5%；
- 較截至二零零五年三月十六日(星期三)(最後實際可行日期)止(包括該日)連續十個交易日，股份的平均收市價每股3.0565港元，折讓約8.39%；及
- 較二零零五年三月十六日(星期三)(最後實際可行日期)股份於聯交所所報收市價每股3.10港元，折讓約0.71%。

認購價乃本公司與新世界發展經參考現行市況下的股份市價後，公平磋商釐定，而各股東有權按其於本公司的現有股權，按相同價格認購供股股份。董事認為認購價公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

零碎配額

本公司將不會發行未繳款供股股份的零碎配額，而會將此等零碎配額彙集出售，倘扣除開支後可取得溢價，利益歸本公司所有。

供股股份享有的權益

在配發及繳足後，供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益。此等供股股份持有人將可收取於發行及配發供股股份當日以後所宣派的全部未來股息及分派。

供股股份的股票

待供股條件達成後，預期全部繳足股款供股股份的股票將於二零零五年四月十四日(星期四)或之前，寄予已經接納及申請(如適用)供股股份並已支付股款的合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股的條件

供股須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司向股東寄發通函，通函內載有(其中包括)供股詳情，連同代表委任表格及股東特別大會通告；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准供股(包括但不限於排除提呈供股股份予除外股東)；

- (c) 聯交所上市委員會批准 (僅視乎是否進行配發及寄發適當的所有權文件而定) 未繳款及繳足股款供股股份上市及買賣；
- (d) 遵從公司條例，向香港公司註冊處處長送呈按照法例規定須予存檔及登記有關供股的所有文件，以供存檔及登記，及遵照其他公司法規定；
- (e) 向合資格股東寄發供股文件；及
- (f) 新世界發展在包銷協議下之責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款予以終止。

根據包銷協議的條款，本公司及／或新世界發展均不可豁免上述供股條件。倘上述任何供股條件於最後接納日期 (或經本公司與新世界發展可能釐定的較後時間及／或日期) 或之前仍未達成，則本公司或新世界發展在包銷協議下均無權亦無需受產生之責任所規限，而供股將告失效。

進行供股的理由及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務活動。

倘供股股份獲全數認購，在扣除開支後，本公司將會收取認購所得款項約62.9031億港元。

董事擬將供股所得款項淨額用於下列各項：

- (a) 約33億港元用作減低本集團債項；
- (b) 約25億港元用於清償拆遷費用；及
- (c) 供股所得款項淨額的餘額撥作本集團物業項目發展成本所需，以及日後發展的一般營運資金之用。

董事認為，供股為本公司提供了強化資金基礎及財務狀況的良機，本集團可藉此減低債項，並為日後的物業項目籌資。董事又認為，透過供股進一步集資以應付本公司上述各項的資金需要，實在符合本公司及股東的最佳利益，此舉可讓全體合資格股東有機會保持彼等各自於本公司所持股權的比例。

於本供股章程刊發日期前十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳款及繳足股款供股股份上市及買賣。預期供股股份將於二零零五年三月二十三日(星期三)至二零零五年四月四日(星期一)期間(包括首尾兩日)以未繳款形式買賣。

本公司概無任何股本於任何其他股票交易所上市或買賣或正在申請或計劃申請批准上市或買賣。

待未繳款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算的股份收納規定後，未繳款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳款及繳足股款供股股份各自開始於聯交所買賣當日(或由香港結算決定的其他日期)起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日作出的交易，均須於其後第二個交易日於中央結算系統進行結算。在中央結算系統內進行的所有活動，均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

股份目前以每手400股為單位買賣，而未繳款供股股份將以每手400股為單位買賣。

買賣未繳款及繳足股款供股股份，將須繳納香港印花稅。

3. 供股的包銷安排

包銷協議

日期： 二零零五年二月十八日

包銷商： 新世界發展，本公司的控股股東，於最後實際可行日期連同其附屬公司擁有1,054,107,600股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約70.11%

包銷股份數目： 732,714,900股供股股份(附註)

佣金： 新世界發展所包銷供股股份的發行價總額1%

附註： 此數字不包括新世界發展就其於本公司的實益股權而獲暫定配發並已承諾將全數認購的1,522,579,638股供股股份。

根據上市規則，本公司與新世界發展訂立的包銷協議構成本公司的關連交易，但根據上市規則第14A.31(3)(c)條，可獲豁免遵守申報、公告和獨立股東批准之規定。

根據包銷協議的條款，本公司與新世界發展協定，若供股條件於最後接納日期（或本公司與新世界發展可能決定的較後時間及／或日期）或之前實現，而包銷協議成為無條件而且未有根據其條款被終止，新世界發展須於本公司與新世界發展將予協定的日期（或若未有協定日期，則不遲於最後接納日期後第三個營業日下午四時三十分）以現金支付認購款項（扣除新世界發展有權收取的佣金，即新世界發展所包銷供股股份的發行價總額1%）。

新世界發展作出的不可撤回承諾

根據包銷協議，新世界發展已不可撤回地承諾，將全數申請及認購供股的暫定配額，並就有關配額付款。

終止包銷協議

包銷協議載有條文，授權新世界發展在發生若干事件時，以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。如發生下列事件，新世界發展可於最後接納日期或之前終止其根據包銷協議的責任：

- (a) 本公司嚴重違反包銷協議所載的任何保證，在新世界發展就該等違約行為向本公司發出通知後七日內仍未能以新世界發展合理地信納的方式糾正或解決，但上述糾正期限的完結不得遲於最後接納日期；
- (b) 任何令新世界發展需履行其於包銷協議下的責任的任何先決條件未能達成或將不可能達成；或
- (c) 國內或國際、政治、軍事、外交、金融或經濟狀況發生新世界發展合理地認為將會或可能會對本集團業務或財政狀況或供股造成重大損害的任何變化。

若包銷協議由新世界發展於上述限期或之前終止，或未能成為無條件，則供股將不會進行。

本公司的股權結構變化

新世界發展乃本公司的控股股東，於最後實際可行日期連同與其一致行動人士被視為擁有本公司1,062,194,526股股份的權益，相當於本公司已發行股本約70.65%。

假設：

- (a) 供股已完成；
- (b) 新世界發展已根據其於包銷協議下作出的承諾，按照供股接納其暫定配額；及

董事會函件

- (c) 新世界發展被要求根據包銷協議履行其包銷責任，並認購供股股份（不包括除外供股股份），

緊隨供股完成後，新世界發展及與其一致行動人士將擁有本公司已發行股本約88.26%權益。

下表列出股權結構於最後實際可行日期及緊隨供股完成後的變化：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後， 若全體股東均悉數 認購其各自的 供股股份暫定配額		緊隨供股完成後， 若新世界發展 須根據包銷協議 認購全部供股股份	
	股數	%	股數	%	股數	%
新世界發展	1,015,053,093	67.51	2,537,632,731	67.51	3,270,347,631	87.00
新世界發展附屬公司	39,054,507	2.60	97,636,266	2.60	39,054,507	1.04
董事	8,086,926	0.54	20,217,315	0.54	8,086,926	0.22
新世界發展及其 聯繫人的分項總額	1,062,194,526	70.65	2,655,486,312	70.65	3,317,489,064	88.26
公眾	441,335,168	29.35	1,103,337,920	29.35	441,335,168	11.74
總數	1,503,529,694	100.00	3,758,824,232	100.00	3,758,824,232	100.00

新世界發展擬於供股後維持本公司的上市地位。因此，新世界發展及其董事已共同及個別地向聯交所承諾，如有必要，本公司及新世界發展將採取適當步驟，包括但不限於新世界發展在供股完成後在切實可行情況下盡快，或聯交所可能同意的期間或時間內，通過配售減持本公司股份，以確保遵守上市規則第8.08條有關最低公眾持股量的規定。聯交所已表明，倘若公眾（定義見上市規則）持有的股份少於25%，則會密切注視股份買賣。倘若聯交所相信：(i) 股份出現或可能出現造市；或(ii) 公眾所持股份過少，不足以維持市場秩序，聯交所會考慮行使酌情權暫停股份在聯交所買賣。

4. 買賣股份及未繳款供股股份的風險警告

股份已由二零零五年三月十日（星期四）起按除權基準買賣，未繳款供股股份則將於二零零五年三月二十三日（星期三）至二零零五年四月四日（星期一）期間（包括首尾兩日）買賣。倘若於最後接納日期（或本公司與新世界發展可能決定的較後時間及／或日期）前，供股的條件未能達成，或新世界發展終止包銷協議，供股將不會進行，並將告失效。

任何人士如擬在本供股章程刊發日期至所有供股條件達成日期止期間購買或出售股份，以及於二零零五年三月二十三日(星期三)至二零零五年四月四日(星期一)期間(包括首尾兩日)買賣未繳款供股股份，則須自行承擔供股未必成為無條件或未必進行的風險。

任何股東或其他有意買賣股份或未繳款供股股份的人士，務請諮詢其專業顧問的意見。

5. 接納或轉讓供股股份的手續

就每名合資格股東而言，本供股章程隨附一份暫定配額通知書，授權合資格股東認購有關通知書上所示的供股股份數目。倘若閣下為合資格股東並欲行使權利接納隨附的暫定配額通知書所列明的供股股份，則必須根據有關通知書上印備的指示，將暫定配額通知書連同接納時須全數繳足的股款，最遲須於二零零五年四月八日(星期五)下午四時正前送交本公司的股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。所有股款必須以港元開出，支票須由香港的銀行戶口開出，而銀行本票須由香港的銀行開出，支票必須註明收款人為「新世界中國地產有限公司 — 暫定配額戶口」，並以「只准入收款人賬戶」方式劃線開出。

謹請注意，除非原承配人或已有效獲轉讓有關權利的任何人士於二零零五年四月八日(星期五)下午四時正前，將暫定配額通知書連同適當股款交回本公司的股份過戶登記分處，否則有關暫定配額及一切相關權利將被視為已遭放棄，並將予取消。

閣下如欲轉讓有關認購閣下所獲暫定配發的供股股份的全部權利，必須填妥及簽署暫定配額通知書內的轉讓及提名表格，並將暫定配額通知書送交承讓人或閣下經手轉讓可認購供股股份權利的人士。承讓人須填妥及簽署暫定配額通知書的登記申請表格，並最遲須於二零零五年四月八日(星期五)下午四時正，將暫定配額通知書連同須於接納時繳付的全數股款送交本公司的股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。閣下如僅欲接納部分暫定配額或轉讓全部或部分暫定配額予超過一位人士，最遲須於二零零五年三月三十日(星期三)下午四時正，將暫定配額通知書交回本公司的股份過戶登記分處，而股份過戶登記分處將會取消原來的暫定配額通知書，並按所需數額發出新暫定配額通知書。一切有關暫定配額通知書的查詢，應按上文所示地址向本公司的股份過戶登記分處提出。

所有支票及銀行本票將於收取後即時過戶，而該等款項所賺取的利息將全部撥歸本公司所有。倘任何暫定配額通知書的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，本公司可拒絕受理。在此情況下，有關暫定配額及一切相關權利將視作已遭放棄而將予取消。

倘包銷商根據包銷協議的條款行使其權利而終止包銷協議，及／或本節「供股的條件」一段所述任何條件未能於最後接納日期或之前（或本公司與包銷商可能決定的較後時間及／或日期）達成，則就接納供股股份而向合資格股東收取的款項或向已有效獲轉讓未繳款供股股份的該等其他人士收取的款項，將於二零零五年四月十四日（星期四）或之前，以「只准入收款人賬戶」方式劃線開出的支票，不計利息按普通郵遞退回該等合資格股東或該等其他人士的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

6. 申請認購額外供股股份

合資格股東可申請認購任何除外股東（如有）的任何未售配額，以及任何暫定配發但未獲合資格股東接納的供股股份或未獲未繳款供股股份承讓人認購的供股股份。申請者可填妥額外申請表格，連同認購額外供股股份的款項，最遲須於二零零五年四月八日（星期五）下午四時正前交回本公司的股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。董事將按公允公平的基準酌情分配額外供股股份，惟將優先作出令不足一手股份增至整手股份的分配。所有股款必須以港元開出，支票須由香港的銀行戶口開出，而銀行本票須由香港的銀行開出，支票必須註明收款人為「新世界中國地產有限公司— 額外供股戶口」，並以「只准入收款人賬戶」方式劃線開出。

所有支票及銀行本票將於收取後即時過戶，而該等款項所賺取的利息將全部撥歸本公司所有。將額外申請表格填妥及連同支付申請認購額外供股股份的股款的支票或銀行本票交回，即表示有關申請人保證支票或銀行本票將於其首次過戶時兌現。倘任何額外申請表格的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，本公司可拒絕受理。

倘若閣下不獲配發任何額外供股股份，則預期閣下於申請時繳付的款項將於二零零五年四月十四日（星期四）或之前，以支票不計利息按普通郵遞全數退回閣下的登記地址，郵誤風險由閣下自行承擔。倘若閣下所獲配發的額外供股股份數目少於所申請者，則預期申請款項餘額亦將於二零零五年四月十四日（星期四）或之前，以支票不計利息按普通郵遞寄回閣下的登記地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘包銷商根據包銷協議的條款行使權利而終止包銷協議，及／或本董事會函件「供股的條件」一段所述任何條件未能於最後接納日期或之前（或本公司與包銷商可能決定的較後時間及／或日期）達成，則就申請額外供股股份而收取的款項將於二零零五年四月十四日（星期四）或之前，以支票不計利息按普通郵遞退回該等申請人，郵誤風險概由彼等承擔。

7. 業務及未來展望

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務活動。

截至二零零四年六月三十日止年度，本集團已完成15個項目，總建築樓面面積997,283平方米，較截至二零零三年六月三十日止年度增加約39%。本集團截至二零零四年六月三十日止年度售出的總建築樓面面積，較截至二零零三年六月三十日止年度上升約62%。

本公司仍然是中國全國房地產開發商，目前在中國的土地儲備約有17,000,000平方米，遍佈國內逾17個城市(包括由本集團持有的投資物業約1,100,000平方米)，其中約有八成土地儲備位於廣州、北京、瀋陽及武漢。

本公司的租賃組合幅員1,100,000平方米，主要坐落中國的黃金地段，為集團提供穩定的收入來源。本公司的主要租賃物業包括北京新世界中心、上海香港新世界大廈、上海華美達廣場、武漢國貿大廈及大連曼哈頓大廈。

此外，本公司目前在中國經營四家酒店(北京新世界萬怡酒店、上海巴黎春天大酒店、瀋陽新世界酒店及順德新世界萬怡酒店)及兩家主要服務式客房(北京新世界中心太華公寓及上海栢華麗服務式公寓)，提供的客房約有2,300個。

截至二零零五年六月三十日止年度，本公司預期將完成總建築樓面面積約856,000平方米，其中約688,000平方米為住宅、約47,000平方米為商業用途、約44,000平方米為辦公室及約77,000平方米為停車場。預期截至二零零五年六月三十日止年度可供銷售的總建築樓面面積將達1,300,000平方米。

董事預期，短期內中國物業市場走勢將維持強勁及穩定，有利本集團日後增長，其原因如下：

- 從中國的國內生產總值持續向上，可見中國經濟不斷增長；
- 中國商品房的總營業額上升。二零零四年，中國商品房的總營業額約達人民幣10,376億元，較二零零三年增加約30%；
- 中國商品住宅物業的平均售價上漲。根據中國國家統計局的資料顯示，於二零零四年第四季，北京、武漢及廣州的商品房價格較二零零三年同期分別上升約6.3%、7.8%及5.0%。此外，二零零四年商品房的平均售價亦較二零零三年增加約15.2%；及
- 中國政府採取的土地政策所致。中國於二零零二年引入以招標、拍賣及上市形式進行土地收購的政策。董事相信，此制度將使中國的土地收購程序更有秩序，一般而言有利於中國物業市場的長遠發展。

8. 尚未行使購股權的調整

根據本公司購股權計劃中訂明的條款，發行供股股份將導致購股權可予認購的股份行使價及數目有所改動。於最後實際可行日期，尚未行使的購股權可讓其持有人據此認購合共30,960,200股股份。有關根據購股權可予認購的股份行使價及數目的調整，詳情如下：

授予日期	供股前 每股行使價 (港元)	供股完成後 每股行使價 (港元)	供股前 有權認購的 股份數目	供股完成後 有權認購的 股份數目
2001年2月5日至 2001年3月2日	1.955	1.782	23,861,600	59,654,000
2001年5月2日至 2001年5月29日	2.605	2.375	383,200	958,000
2001年6月29日至 2001年7月26日	3.192	2.910	1,371,600	3,429,000
2001年8月31日至 2001年9月27日	2.380	2.170	478,000	1,195,000
2002年3月26日至 2002年4月22日	2.265	2.065	555,200	1,388,000
2003年1月3日至 2003年1月30日	1.330	1.212	501,600	1,254,000
2003年5月12日至 2003年6月6日	1.000	0.912	1,064,200	2,660,500
2003年10月28日至 2003年11月22日	1.810	1.650	27,600	69,000
2003年12月18日至 2004年1月14日	1.830	1.668	750,000	1,875,000
2004年3月25日至 2004年4月21日	2.470	2.252	818,800	2,047,000
2004年6月18日至 2004年7月15日	1.810	1.650	353,200	883,000
2004年11月4日至 2004年12月1日	2.725	2.484	282,800	707,000
2004年12月22日至 2005年1月18日	2.950	2.689	512,400	1,281,000
			30,960,200	77,400,500

倘供股成為無條件，且並無根據其條款予以終止，上述調整則將於二零零五年四月九日生效，而本公司將會因此而向購股權持有人發出通知。

9. 稅項

合資格股東如對持有、出售或買賣供股股份，且就除外股東(如有)而言，如對收取原應根據供股向彼等發行的供股股份所得出售款項淨額涉及的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或參與供股的任何其他人士一概不會就供股股份持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份而造成的任何稅務影響或負債負上任何責任。

10. 其他資料

閣下亦務請垂注本供股章程各附錄所載的其他資料。

此致

列位合資格股東 台鑒
並僅供除外股東 參照

承董事會命
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

二零零五年三月二十一日

1. 本集團的財務報表

(1) 年度財務報表

以下所載乃摘錄自本集團截至二零零四年六月三十日(最近期財務報表的結算日)止年度的經審核財務報表, 連同截至二零零二年及二零零三年六月三十日止年度的若干比較數字以及本集團該等年度財務報表的有關附註。該等財務報表已按照香港公認會計原則編製, 並已遵守於當期結算日已生效之香港會計師公會頒佈的會計實務準則。

本公司的核數師並無就本集團截至二零零二年、二零零三年及二零零四年六月三十日止三年的財務報表發表任何保留意見。

綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)	二零零二年 千港元 (經重列)
營業額	2	2,521,784	545,584	939,376
銷售成本		(2,053,351)	(434,104)	(559,111)
毛利		468,433	111,480	380,265
其他收益	3	19,853	7,824	67,149
其他收入／(支出)	4	62,458	(1,035,658)	(45,334)
銷售費用		(129,863)	(64,781)	(5,185)
行政費用		(30,533)	(41,753)	(37,863)
其他經營開支		(237,713)	(221,975)	(199,518)
未計融資前經營溢利／(虧損)	5	152,635	(1,244,863)	159,514
融資成本	6	(74,701)	(90,058)	(24,276)
應佔業績				
聯營公司		24,799	(99,443)	(3,557)
共同控制企業		108,867	(410,194)	1,327
除稅前溢利／(虧損)		211,600	(1,844,558)	133,008
稅項(支出)／抵減	9	(44,788)	2,727	(30,388)
除稅後溢利／(虧損)		166,812	(1,841,831)	102,620
少數股東權益		(39,466)	136,269	24,579
股東應佔溢利／(虧損)	27	127,346	(1,705,562)	127,199
末期股息		—	—	29,639
每股盈利／(虧損)	11			
基本		8.57仙	(115.1仙)	8.58仙
攤薄		不適用	不適用	8.53仙

綜合資產負債表

	附註	於六月三十日	
		二零零四年 千港元	二零零三年 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		<u>19,266,316</u>	<u>19,902,201</u>
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
		<u>5,752,926</u>	<u>4,748,391</u>
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
		<u>4,114,779</u>	<u>3,814,369</u>
流動資產淨值		<u>1,638,147</u>	<u>934,022</u>
資金運用		<u>20,904,463</u>	<u>20,836,223</u>
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		<u>20,904,463</u>	<u>20,836,223</u>

本公司之資產負債表

	附註	於六月三十日	
		二零零四年 千港元	二零零三年 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		<u>14,635,621</u>	<u>15,353,289</u>
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	<u>175,876</u>	<u>159,411</u>
		<u>186,100</u>	<u>168,359</u>
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
		<u>196,986</u>	<u>524,306</u>
流動負債淨值		<u>(10,886)</u>	<u>(355,947)</u>
資金運用		<u>14,624,735</u>	<u>14,997,342</u>
資本來源：			
股本	26	148,886	148,194
儲備	27	<u>14,475,849</u>	<u>14,849,148</u>
股東資金		<u>14,624,735</u>	<u>14,997,342</u>

綜合現金流量報表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零四年 千港元	二零零三年 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
出售附屬公司部分權益		—	85,279
投資業務現金使用淨額		(229,060)	(195,410)
融資活動	33(e)		
已付股息		—	(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

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於七月一日之總權益，按先前申報 有關遞延稅項的會計政策變動		16,191,163 (188,482)	17,881,500 (170,732)
於七月一日之總權益，經重列		<u>16,002,681</u>	<u>17,710,768</u>
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		<u>217,931</u>	<u>33,807</u>
年度溢利/(虧損)		<u>127,346</u>	<u>(1,705,562)</u>
		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
於六月三十日之總權益		<u>16,369,222</u>	<u>16,002,681</u>

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、對二零零三年一月一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六月三十日之賬目，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。

於二零零一年七月一日前收購附屬公司、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。

於二零零一年七月一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二十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。

於二零零一年七月一日前收購附屬公司、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。

就於二零零一年七月一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。

1. 主要會計政策(續)

(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。

(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，均資本化作為固定資產之成本。

(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，二零零二年七月一日之期初保留盈利已減少19,427,000港元及二零零三年七月一日之期初累計虧損已增加13,961,000港元。而截至二零零三年六月三十日止年度之股東應佔虧損已減少5,466,000港元。而二零零二年七月一日及二零零三年七月一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，亦導致二零零三年六月三十日出現下列變動：

	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
	<hr/>
儲備減少	(188,482)
	<hr/> <hr/>

(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。

	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>2,463,305</u>	<u>528,491</u>
利息收入減預扣稅	58,479	17,093
	<u>2,521,784</u>	<u>545,584</u>

- (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。

截至二零零四年 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 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	<u>2,249,594</u>	<u>140,336</u>	<u>121,774</u>	<u>10,080</u>	—	<u>2,521,784</u>
分類業績	<u>2,979</u>	<u>11,102</u>	<u>238,346</u>	<u>(346)</u>	<u>(1,614)</u>	<u>250,467</u>
銀行及其他利息收入						19,853
企業行政支出						<u>(117,685)</u>
未計融資前經營溢利						152,635
融資成本						<u>(74,701)</u>
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)	<u>108,867</u>
除稅前溢利						211,600
稅項支出						<u>(44,788)</u>
除稅後溢利						166,812
少數股東權益						<u>(39,466)</u>
股東應佔溢利						<u>127,346</u>

截至二零零三年 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 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元 (經重列)
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)
於二零零四年 六月三十日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 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

2. 營業額及分類資料(續)

於二零零三年 六月三十日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元 (經重列)
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 未分配資產	4,823,094	4,756,499	289,232	(1,189)	37,018	9,904,654 220,455
總資產						<u>24,650,592</u>
分類負債	5,592,024	2,053,395	568,371	3,628	—	8,217,418
少數股東權益 未分配負債						(15,719) 446,212
總負債及少數股東權益						<u>8,647,911</u>
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 物業撥備／減值／ 重估虧損	335,378	4,936	85,074	7,134	—	432,522 281,247 23,508 386,242 — — 690,997

3. 其他收益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他利息收入	19,853	7,824

4. 其他收入／(支出)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
固定資產減值回撥／(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)
出售一家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
	<u>62,458</u>	<u>(1,035,658)</u>

5. 未計融資前經營溢利／(虧損)

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

二零零四年及二零零三年並無計入租金收入之或然租金。

	二零零四年 千港元	二零零三年 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(二零零三年：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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

本集團自一九九九年九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」）計劃條例於二零零零年十二月一日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於二零零零年十月一日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款計劃或強積金計劃。於二零零零年十月一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（二零零三年：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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>1,988</u>	<u>1,930</u>

董事之酬金範圍列載如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零 — 500,000港元	12	13
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	1
	<u>13</u>	<u>14</u>

袍金包括年內支付予獨立非執行董事之300,000港元（二零零三年：300,000港元）。年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金（二零零三年：無）。

各董事均無放棄其酬金權利（二零零三年：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（二零零三年：無）。本集團內該5位（二零零三年：5位）最高酬金人士之酬金詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>8,812</u>	<u>7,831</u>

酬金範圍列載如下：

	人數	
	二零零四年	二零零三年
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
	<u>5</u>	<u>5</u>

9. 稅項支出／（抵減）

	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>44,788</u>	<u>(2,727)</u>

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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／（虧損）	<u>211,600</u>	<u>(1,844,558)</u>
按稅率33%計算（二零零三年：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）	<u>44,788</u>	<u>(2,727)</u>

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（二零零三年：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（二零零三年：33%）。

9. 稅項支出／(抵減)(續)

於一九九九年七月，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)本集團出售其截至一九九九年三月三十一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(二零零三年：無)。

10. 股息

董事已議決不派發截至二零零四年六月三十日止年度股息(二零零三年：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(二零零三年：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(二零零三年：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								
於二零零三年 六月三十日	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
於二零零四年 六月三十日	2,299,401	1,009,768	50,101	226,093	180,266	34,266	—	3,799,895
累積折舊								
於二零零三年 六月三十日	—	—	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)
於二零零四年 六月三十日	—	—	6,484	74,747	79,639	22,263	—	183,133
賬面淨值								
於二零零四年 六月三十日	2,299,401	1,009,768	43,617	151,346	100,627	12,003	—	3,616,762
於二零零三年 六月三十日	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二零零四年六月三十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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期租約	—	86,916	—	—
中期租約	2,299,401	2,077,301	1,009,768	202,291
	<u>2,299,401</u>	<u>2,164,217</u>	<u>1,009,768</u>	<u>202,291</u>

- (ii) 位於中國之其他物業乃按成本入賬及以下列租約持有：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
長期租約	34,844	76,855
中期租約	15,257	17,513
	<u>50,101</u>	<u>94,368</u>

- (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(二零零三年：297,862,000港元)及803,739,000港元(二零零三年：無)。於二零零三年六月三十日，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) 於二零零三年六月三十日，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

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值(二零零四年及二零零三年：10港元)	—	—
附屬公司欠款減撥備	14,635,621	15,350,701
	<u>14,635,621</u>	<u>15,350,701</u>

主要附屬公司詳見附註37。

14. 發展中待完成物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>3,947,225</u>	<u>3,743,306</u>

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(二零零三年：91,215,000港元)。

15. 聯營公司

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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))	<u>(42,619)</u>	<u>(39,622)</u>
	<u>1,298,372</u>	<u>1,198,248</u>

(i) 除金額為311,526,000港元(二零零三年：336,449,000港元及19,626,000港元)之應收款項按年率5.76%(二零零三年：分別為5.76%及6.01%)計息，並須於截至二零一六年止前分期償還外，其他應收及應付欠款項為無抵押、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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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)	—
	<u>128,752</u>	<u>164,931</u>
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)
	<u>3,050,092</u>	<u>2,738,899</u>
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)
	<u>9,859,464</u>	<u>8,117,458</u>
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)
	<u>328,413</u>	<u>420,652</u>
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	<u>3,365</u>	<u>3,365</u>
	<u>10,319,994</u>	<u>8,706,406</u>

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率5.85%至5.94%(二零零三年：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%(二零零三年：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%(二零零三年：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。

16. 共同控制企業(續)

- (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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>49,132</u>	<u>143,925</u>
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
不附息(附註(ii))	—	336,055
應付款(附註(ii))	—	(90,508)
	<u>—</u>	<u>1,614,648</u>
	<u>49,132</u>	<u>1,758,573</u>

附註：

- (i) 於二零零三年六月三十日,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) 於二零零三年六月三十日,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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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(二零零三年：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(二零零三年: 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(二零零三年: 116,642,000港元)。

22. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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)	—	—
	<u>857,391</u>	<u>1,283,427</u>	<u>175,876</u>	<u>159,411</u>

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>856,556</u>	<u>388,040</u>

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、免息及須於三十日內償還。

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>97,546</u>	<u>106,299</u>

26. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 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		
(二零零三年：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
於二零零二年六月三十日	1,481,901,894	148,190
行使購股權	42,400	4
於二零零三年六月三十日	1,481,944,294	148,194
行使購股權(附註)	6,918,000	692
於二零零四年六月三十日	1,488,862,294	148,886

附註：根據本公司於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六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二零零四年六月三十日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股 行使價 港元	於二零零三年 七月一日	年內授出	股份數目 年內行使	年內失效	於二零零四年 六月三十日
二零零一年二月五日	1.955	44,873,600	—	(5,462,400)	(1,972,800)	37,438,400
二零零一年五月二日	2.605	458,400	—	(56,400)	—	402,000
二零零一年六月二十九日	3.192	2,328,000	—	—	(230,800)	2,097,200
二零零一年八月三十一日	2.380	2,130,000	—	(339,200)	(1,200,800)	590,000
二零零二年三月二十六日	2.265	1,543,200	—	(128,000)	(554,000)	861,200
二零零三年一月三日	1.330	1,344,000	—	(472,400)	(194,800)	676,800
二零零三年五月十二日	1.000	2,214,400	—	(431,600)	(238,800)	1,544,000
二零零三年十月二十八日	1.810	—	265,600	(28,000)	—	237,600
二零零四年一月三十一日	1.830	—	1,300,000	—	—	1,300,000
二零零四年四月三十日	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	股份溢價	投資物業 重估儲備	酒店物業 重估儲備	外匯儲備	保留溢利/ (累計虧損)	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年六月三十日， 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)
於二零零二年六月三十日， 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)
二零零二年已派末期股息	(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)
於二零零三年六月三十日	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
於二零零三年六月三十日， 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)
於二零零三年六月三十日， 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
於二零零四年六月三十日	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
於二零零二年六月三十日	14,772,134	1,282,308	(217,491)	15,836,951
二零零二年已派末期股息	(29,639)	—	—	(29,639)
發行新股溢價	—	78	—	78
年度虧損	—	—	(958,242)	(958,242)
於二零零三年六月三十日	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)
於二零零四年六月三十日	<u>14,742,495</u>	<u>1,294,729</u>	<u>(1,561,375)</u>	<u>14,475,849</u>

附註：

- (i) 本公司所產生實繳盈餘，乃因於一九九九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，本公司於二零零四年六月三十日的可分派儲備為14,475,849,000港元(二零零三年：14,849,148,000港元)。

28. 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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))	<u>3,249,909</u>	<u>2,484,165</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	5,367,725	5,405,972	—	500,000
列入流動負債之即期部份	<u>(1,731,562)</u>	<u>(1,418,479)</u>	<u>—</u>	<u>(500,000)</u>
	<u>3,636,163</u>	<u>3,987,493</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 銀行貸款之還款期如下：

	本集團				合計	
	有抵押		無抵押		二零零四年	二零零三年
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>1,246,807</u>	<u>1,450,254</u>	<u>871,009</u>	<u>1,471,553</u>	<u>2,117,816</u>	<u>2,921,807</u>

28. 銀行及其他借款(續)

銀行貸款總額結餘中一筆311,526,000港元(二零零三年: 336,449,000港元)須於截至二零一六年十二月止前分期償還,並轉借予一家聯營公司(附註15(i))。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下:

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>3,249,909</u>	<u>2,484,165</u>

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%(二零零三年: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		出售物業		撥備	合計
	稅項折舊	重估物業	收益確認	稅務虧損		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年六月三十日	(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
	<u>(66,761)</u>	<u>(97,987)</u>	<u>(4,493)</u>	<u>43,004</u>	<u>19,072</u>	<u>(107,165)</u>
於二零零三年六月三十日	(31,117)	—	(34,249)	43,287	(11,062)	(33,141)
計入投資物業重估儲備	—	395	—	—	—	395
	<u>(97,878)</u>	<u>(97,592)</u>	<u>(38,742)</u>	<u>86,291</u>	<u>8,010</u>	<u>(139,911)</u>

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(二零零三年：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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	—	2,932
遞延稅項負債	(139,911)	(110,097)
	<u>(139,911)</u>	<u>(107,165)</u>

30. 少數股東權益及少數股東貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>409,180</u>	<u>380,294</u>

附註：除為數126,492,000港元(二零零三年：39,376,000港元)的貸款是無抵押、按年率5%至5.76%(二零零三年：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(二零零三年：2,068,623,000港元)。於二零零四年六月三十日，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(二零零三年：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(二零零三年：2,003,693,000港元)、231,505,000港元(二零零三年：196,452,000港元)、2,366,576,000港元(二零零三年：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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	—
	<u>173,634</u>	<u>388,557</u>

(b) 本集團並無佔共同控制企業之任何資本承擔(二零零三年：無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於二零零四年六月三十日				
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	—	—
	<u>575,811</u>	<u>613,267</u>	<u>4,916</u>	<u>9,832</u>

(iii) 其他承擔

於二零零四年六月三十日，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(二零零三年：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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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)
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生所得／(所用)現金淨額	<u>651,012</u>	<u>(636,188)</u>

(b) 收購附屬公司權益

	二零零四年 千港元	二零零三年 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)
	<hr/>	<hr/>
本集團原本作為共同控制企業持有之權益	48,417	702,436
	<u>(48,417)</u>	<u>(540,599)</u>
以現金支付之代價	—	161,837
	<hr/>	<hr/>

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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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	<u>10,838</u>	<u>(146,229)</u>

(d) 出售附屬公司權益

	二零零四年 千港元	二零零三年 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
	<u>—</u>	<u>297,391</u>
出售附屬公司權益之收益淨額	<u>—</u>	<u>52,771</u>
以現金支付之代價	<u>—</u>	<u>350,162</u>

(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
於二零零二年六月三十日	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
	<u>16,152,914</u>	<u>1,045,999</u>	<u>5,405,972</u>	<u>(427,635)</u>	<u>380,294</u>
於二零零三年六月三十日	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
	<u>16,165,949</u>	<u>401,869</u>	<u>5,367,725</u>	<u>(74,128)</u>	<u>409,180</u>
於二零零四年六月三十日	<u>16,165,949</u>	<u>401,869</u>	<u>5,367,725</u>	<u>(74,128)</u>	<u>409,180</u>

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	二零零四年 千港元	二零零三年 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(二零零三年：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) 於二零零四年十月，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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

	二零零四年 千港元	二零零三年 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

於二零零四年六月三十日對本集團業績及／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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
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

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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
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
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

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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
於中國註冊成立及經營						
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
廣州新華晨房地產 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
廣州新翔房地產發展 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
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

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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
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
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
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
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
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

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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
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
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 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
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

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		
		二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	
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
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

本公司董事會已於二零零四年十月十五日批准賬目。

(2) 中期財務報表

以下所載乃摘錄自本集團截至二零零四年十二月三十一日（最近期財務報表的結算日）止六個月的未經審核財務報表，連同截至二零零三年十二月三十一日止六個月的若干比較數字以及本集團該等未經審核中期財務報表的有關附註。

綜合損益帳

	附註	未經審核	
		二零零四年	二零零三年
		千港元	千港元
		截至十二月三十一日 止六個月	
營業額	2	951,740	914,395
銷售成本		(706,385)	(730,164)
毛利		245,355	184,231
其他收益	3	5,381	5,124
其他收入	4	19,997	59,344
銷售費用		(45,335)	(76,964)
行政費用		(18,868)	(36,398)
其他經營開支		(121,982)	(93,577)
未計融資前經營溢利	5	84,548	41,760
融資成本		(37,003)	(37,054)
應佔業績			
聯營公司		26,420	9,014
共同控制企業		22,476	5,754
除稅前溢利		96,441	19,474
稅項	6	(33,616)	(12,343)
除稅後溢利		62,825	7,131
少數股東權益		(729)	9,083
股東應佔溢利		62,096	16,214
每股盈利	8		
基本		4.16仙	1.09仙

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零四年 十二月 三十一日 千港元	經審核 二零零四年 六月 三十日 千港元
非流動資產			
固定資產		3,624,438	3,616,762
發展中待完成物業		4,255,258	3,947,225
聯營公司		1,430,887	1,298,372
共同控制企業		10,292,140	10,319,994
其他投資		49,599	49,132
其他非流動資產		115,670	34,831
		<u>19,767,992</u>	<u>19,266,316</u>
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	9	653,408	929,571
應收同系附屬公司款項		30,091	23,543
發展中將完成物業		2,152,538	2,116,807
持作出售之已落成物業		1,846,624	1,825,614
現金及銀行結存		1,086,392	857,391
		<u>5,769,053</u>	<u>5,752,926</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	1,114,874	1,065,084
出售物業所收按金		311,742	244,775
欠同系附屬公司款額		559,905	573,943
短期銀行貸款			
有抵押		308,411	214,953
無抵押		56,075	186,916
銀行及其他借貸即期部分	11	2,536,578	1,731,562
應付稅項		95,658	97,546
		<u>4,983,243</u>	<u>4,114,779</u>
流動資產淨值		<u>785,810</u>	<u>1,638,147</u>
總資產減流動負債		20,553,802	20,904,463
非流動負債			
銀行及其他借款	11	3,107,611	3,636,163
遞延收入		346,865	349,987
遞延稅項負債		165,193	139,911
少數股東權益及少數股東貸款	12	474,655	409,180
資產淨值		<u>16,459,478</u>	<u>16,369,222</u>
資本及儲備			
股本	13	149,860	148,886
儲備	14	16,309,618	16,220,336
股東權益		<u>16,459,478</u>	<u>16,369,222</u>

簡明綜合現金流量報表

	未經審核	
	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
經營業務現金所得淨額	132,717	369,632
投資業務現金使用淨額	(75,969)	(245,618)
融資活動所得／(使用)現金淨額	52,098	(196,012)
	<u>108,846</u>	<u>(71,998)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		
期初現金及現金等價物	817,166	902,570
	<u>926,012</u>	<u>830,572</u>
現金及現金等價物結存分析		
現金及銀行結存 — 不受限制	926,012	830,572
	<u>926,012</u>	<u>830,572</u>

綜合權益變動報表

	未經審核	
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
於七月一日之總權益	16,369,222	16,002,681
損益賬未確認收益淨額		
附屬公司、聯營公司及共同控制企業滙兌差額	(187)	3,290
期內溢利	62,096	16,214
出售物業之儲備轉撥	16,431,131	16,022,185
發行股份	9,514	5,514
	18,833	1,369
於十二月三十一日之總權益	16,459,478	16,029,068

賬目附註

1. 主要會計政策

未經審核之簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之會計實務準則（「會計準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。未經審核簡明中期財務報表應與二零零四年度財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製截至二零零四年六月三十日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟本集團提早採納下列會計實務準則，由二零零四年七月一日起生效：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

提早採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致本集團若干會計政策出現變動。修訂之政策為：

- (i) 可使用年期無期限之資產毋須作出攤銷，並於每年測試減值情況。當發生事件或環境轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對需要作出攤銷之資產進行審閱，決定是否出現減值。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值兩者之較高者。
- (ii) 商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日之可識別資產淨值公允值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司之商譽則撥入於聯營公司之投資項下。收購共同控制企業之商譽則撥入於共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

本集團已根據各準則之過渡性條文就上述會計政策作出一切變動，但無需追溯應用。提早採納該等準則對本集團期內之資產淨值或業績並無重大影響。

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、租金收入、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合營企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	741,251	772,658
租金收入	83,627	57,839
酒店經營收入	89,559	56,397
物業管理服務費收入	9,142	9,989
項目管理費收入	272	4,629
	923,851	901,512
利息收入減預扣稅	27,889	12,883
	951,740	914,395

2. 營業額及分類資料(續)

- (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。

由於本集團大部份業務均位於中國，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。

	物業銷售	租賃業務	酒店經營	物業管理 業務	其他業務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零四年						
十二月三十一日						
止六個月						
分類收益	769,412	88,973	89,559	3,796	—	951,740
分類業績	86,753	16,344	24,313	(525)	(882)	126,003
銀行及其他利息收入						5,381
企業行政支出						(46,836)
未計融資前經營溢利						84,548
融資成本						(37,003)
應佔業績						
聯營公司	6,959	18,820	984	(343)	—	26,420
共同控制企業	(21,296)	44,593	2,374	(1,995)	(1,200)	22,476
除稅前溢利						96,441
稅項						(33,616)
除稅後溢利						62,825
少數股東權益						(729)
股東應佔溢利						62,096

	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 業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
截至二零零三年 十二月三十一日 止六個月						
分類收益	790,170	57,379	56,397	9,989	460	914,395
分類業績	74,590	(3,525)	12,884	1,599	726	86,274
銀行及其他利息收入						5,124
企業行政支出						(49,638)
未計融資前經營溢利						41,760
融資成本						(37,054)
應佔業績						
聯營公司	(870)	9,674	1,650	(143)	(1,297)	9,014
共同控制企業	(19,661)	27,553	1,690	(3,090)	(738)	5,754
除稅前溢利						19,474
稅項						(12,343)
除稅後溢利						7,131
少數股東權益						9,083
股東應佔溢利						16,214

3. 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他利息收入	5,381	5,124

4. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持作出售之物業及持作出售之已落成物業之減值回撥	19,229	44,135
應收共同控制企業款項撥備撥回	7,477	15,124
出售共同控制企業之盈利	—	6,770
應收共同控制企業款項撥備	(6,709)	(2,575)
出售附屬公司之虧損	—	(4,110)
	19,997	59,344

5. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
未計融資前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	40,967	33,494
並經扣除：		
出售物業成本	613,002	656,217
員工成本(已包括董事酬金)	54,917	55,241
折舊	26,245	26,867
租賃物業租金	19,536	19,949
投資物業之有關支出	11,778	11,204
遞延開支攤銷	1,158	4,180
退休福利成本	1,883	1,785
核數師酬金	1,546	1,600

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
中國企業所得稅 — 遞延		
本公司及附屬公司	25,245	16,950
聯營公司	1,735	1,809
共同控制企業	6,636	(6,416)
	33,616	12,343

由於本集團於期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(二零零三年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業按稅率33%繳納所得稅(二零零三年：33%)。

於一九九九年七月，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)本集團出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中國所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。期內並無就此稅務賠償保證支付款項(二零零三年：無)。

7. 股息

董事宣佈不派發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股息(二零零三年：無)。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利62,096,000港元(二零零三年：16,214,000港元)及期內已發行之加權平均股數1,491,890,208股(二零零三年：1,482,555,348股)計算。

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響，因此並無呈報每股攤薄盈利。

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預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
0至30日	132,986	132,027
31至60日	8,211	20,064
61至90日	8,780	39,977
90日以上	90,896	40,166
	<u>240,873</u>	<u>232,234</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。

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：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
0至30日	354,863	509,895
31至60日	12,173	20,053
61至90日	86,492	33,530
90日以上	341,912	293,078
	<u>795,440</u>	<u>856,556</u>

11. 銀行及其他借款

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	1,346,479	1,246,807
無抵押	710,280	871,009
同系附屬公司之貸款(附註(ii))	3,587,430	3,249,909
	<u>5,644,189</u>	<u>5,367,725</u>
列入流動負債之即期部份	(2,536,578)	(1,731,562)
	<u>3,107,611</u>	<u>3,636,163</u>

11. 銀行及其他借款(續)

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	於二零零四年		於二零零四年		於二零零四年	
	十二月三十一日	於二零零四年六月三十日	十二月三十一日	於二零零四年六月三十日	十二月三十一日	於二零零四年六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	362,996	620,040	149,533	455,122	512,529	1,075,162
一至兩年	203,417	186,221	93,458	144,860	296,875	331,081
兩至五年	605,611	253,630	289,719	168,223	895,330	421,853
五年後	174,455	186,916	177,570	102,804	352,025	289,720
	<u>1,346,479</u>	<u>1,246,807</u>	<u>710,280</u>	<u>871,009</u>	<u>2,056,759</u>	<u>2,117,816</u>

銀行貸款總結餘中一筆299,065,000港元(二零零四年六月三十日：311,526,000港元)已轉借予一家聯營公司。此等貸款須於二零一六年十二月前分期償還。

(ii) 同系附屬公司之貸款還款期如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
一年內	2,024,049	656,400
一至兩年	1,443,323	2,164,952
兩至五年	120,058	428,557
	<u>3,587,430</u>	<u>3,249,909</u>

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%計息。

12. 少數股東權益及少數股東貸款

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
少數股東權益	(321)	(1,141)
少數股東權益貸款(附註)	474,976	410,321
	<u>474,655</u>	<u>409,180</u>

附註：於二零零四年十二月三十一日除為數128,525,000港元(二零零四年六月三十日：126,492,000港元)的貸款是無抵押、按年率5%至5.76%(二零零四年六月三十日：5%至5.76%)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。

13. 股本

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 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：		
1,498,600,094股每股面值0.1港元 之股份(二零零四年六月三十日：		
1,488,862,294股每股面值0.1港元之股份)	149,860	148,886

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
於二零零四年七月一日	1,488,862,294	148,886
行使購股權(附註)	9,737,800	974
於二零零四年十二月三十一日	1,498,600,094	149,860

附註：根據分別於二零零零年十二月十八日及二零零二年十一月二十六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。期內所採購股權數目之變動及於二零零四年十二月三十一日尚未行使結餘如下：

授出日期	每股 行使價 港元	股份數目				於二零零四年 十二月 三十一日
		於二零零四年 七月一日	期內授出 (附註)	期內行使	期內失效	
二零零一年二月五日	1.955	37,438,400	—	(8,684,800)	(812,000)	27,941,600
二零零一年五月二日	2.605	402,000	—	(18,800)	—	383,200
二零零一年六月二十九日	3.192	2,097,200	—	—	(153,600)	1,943,600
二零零一年八月三十一日	2.380	590,000	—	(40,000)	(12,000)	538,000
二零零二年三月二十六日	2.265	861,200	—	(172,000)	—	689,200
二零零三年一月三日	1.330	676,800	—	(14,800)	—	662,000
二零零三年五月十二日	1.000	1,544,000	—	(264,600)	(137,200)	1,142,200
二零零三年十月二十八日	1.810	237,600	—	—	(200,800)	36,800
二零零三年十二月十八日	1.830	1,300,000	—	(400,000)	—	900,000
二零零四年三月二十五日	2.470	976,000	—	(68,400)	(73,200)	834,400
二零零四年六月十八日	1.810	—	560,400	(74,400)	(132,800)	353,200
二零零四年十一月四日	2.725	—	282,800	—	—	282,800
		46,123,200	843,200	(9,737,800)	(1,521,600)	35,707,000

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。

14. 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	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零三年						
六月三十日	14,722,334	1,282,386	406,638	12,434	(569,305)	15,854,487
期間溢利	—	—	—	—	16,214	16,214
發行股份溢價	—	1,275	—	—	—	1,275
出售物業時發放 商譽/(儲備)	—	—	(1,133)	—	6,647	5,514
換算差額	—	—	—	3,290	—	3,290
於二零零三年 十二月三十一日	<u>14,722,334</u>	<u>1,283,661</u>	<u>405,505</u>	<u>15,724</u>	<u>(546,444)</u>	<u>15,880,780</u>
於二零零四年						
六月三十日	14,722,334	1,294,729	622,956	14,047	(433,730)	16,220,336
期間溢利	—	—	—	—	62,096	62,096
發行股份溢價	—	17,859	—	—	—	17,859
出售物業時發放儲備	—	—	9,514	—	—	9,514
換算差額	—	—	—	(187)	—	(187)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>14,722,334</u>	<u>1,312,588</u>	<u>632,470</u>	<u>13,860</u>	<u>(371,634)</u>	<u>16,309,618</u>

15. 或然負債

本集團之或然負債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2,535,286,000港元(二零零四年六月三十日:2,598,081,000港元)。於二零零四年十二月三十一日,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1,775,904,000港元(二零零四年六月三十日:1,811,365,000港元)。

16. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下:

	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零四年 六月三十日 千港元
已訂約但未撥備 固定資產	154,386	161,420
投資聯營公司	—	12,214
	<u>154,386</u>	<u>173,634</u>

(b) 本集團並無佔不包括在上文列載於(a)之共同控制企業之任何資本承擔(二零零四年六月三十日：無)。

(ii) 其他承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團附屬公司及若干共同控制企業所發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出477,923,000港元(二零零四年六月三十日：889,533,000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。

17. 有關連人士交易

(i) 以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易之概要：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
同系附屬公司貸款利息	13,566	10,451
一家同系附屬公司之租賃物業租金	2,445	2,394
一家聯營公司物業之租賃租金	14,486	14,486
同系附屬公司物業代理費	4,530	—
來自共同控制企業之利息收入	(31,362)	(8,497)
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	(2,613)	(4,441)
來自同系附屬公司之租金收入	(25,806)	(24,912)
來自一家聯營公司之租金收入	(2,804)	(2,804)

該等有關連人士交易之條款乃根據二零零四年年報所披露之條款為依據。

(ii) 就若干同系附屬公司向本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須支付之費用總額為124,407,000港元(二零零三年十二月三十一日：184,617,000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出售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6)。

18. 結算日後之事項

(a) 二零零五年二月八日，新世界發展(中國)有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立一份協議，藉此購入大連奔德國際金融中心有限公司(「大連國金公司」)70%權益及大連奔德新世界酒店有限公司(「大連新世界酒店」)65%權益，總代價約415,096,000港元。待協議完成後，大連國金公司及大連新世界酒店將成為本集團的附屬公司。

(b) 董事會於二零零五年二月十八日宣佈，本公司建議以每股供股股份2.80港元之認購價，按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準進行供股，藉以籌集資金約63億港元；此事須待獨立股東批准。

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條的規定，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二零零四年十二月三十一日之市值8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團持有 之應佔權益	於二零零四年 十二月三十一日之墊款		年息率	提供之 擔保(C) 千港元	總計 (A+B+C) 千港元
		計息	免息			
		(A) 千港元	(B) 千港元			
聯營公司						
寶協發展有限公司	50%	—	461,197	—	4,673	465,870
偉業國際有限公司	45%	—	444,264	—	180,782	625,046
小計(D)		—	905,461		185,455	1,090,916
共同控制企業						
北京崇文—新世界房地產 發展有限公司	70%	1,415,588	—	8.5%	467,290	1,882,878
北京崇裕房產開發有限公司	70%	1,133,573	—	8.5%	981,308	2,114,881
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
廣州集賢庄新世界城市花園 發展有限公司	60%	91,480	283,512	10%	179,400	554,392
濟南新世界陽光發展有限公司	65%	125,399	25,553	5.85%至5.94%	226,317	377,269
天津新世界康居發展有限公司	60%	617,854	101,867	10%	—	719,721
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%	483,388	188,616	5.31%至5.58%	163,551	835,555
小計(E)		5,655,157	599,548		2,017,866	8,272,571
總計(D+E)		5,655,157	1,505,009		2,203,321	9,363,487

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：本公司於二零零四年十二月三十一日的市值為4,608,195,000港元，乃根據二零零四年十二月三十一日本公司已發行股份總數1,498,600,094股及緊接二零零四年十二月三十一日前五個營業日平均收市價每股3.075港元而計算。

(B) 向聯屬公司提供的財政協助及擔保

根據上市規則第13.22條之規定，本公司董事會謹此呈報於二零零四年十二月三十一日向聯屬公司提供墊款及擔保之詳情，該等貸款及擔保合共超逾本公司於二零零四年十二月三十一日之市值8%。

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司合共貸款9,251,487,000港元(二零零四年六月三十日：9,148,422,000港元)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供2,535,286,000港元(二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元)之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,459,627,000港元(二零零四年六月三十日：1,437,585,000港元)。此等墊款為無抵押，而除總額6,929,249,000港元(二零零四年六月三十日：7,118,102,000港元)按5.31%至12%年利率不等(二零零四年六月三十日：4%至12%不等之年利率)計息外，均為免息。除為數299,065,000港元(二零零四年六月三十日：311,526,000港元)之款項須在二零一六年十二月前分期悉數清還外，此等墊款並無固定還款期。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該等聯屬公司的權益。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。

於二零零四年十二月三十一日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團的款項)總計約為16,286,023,000港元(二零零四年六月三十日：15,537,481,000港元)。該等聯屬公司於二零零四年十二月三十一日呈報並無資本承擔及或然負債(二零零四年六月三十日：無)。

2. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，此乃根據載於本附錄「中期財務報表」一節的本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月的已刊發未經審核中期業績編製，並已作出調整以反映供股的影響。

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃旨在說明供股對本集團於二零零四年十二月三十一日的有形資產淨值的影響，猶如供股已於二零零四年十二月三十一日進行。編製此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供參考用途，基於其性質使然，未必能反映本集團於供股後的真實財務狀況。

	於二零零四年 十二月三十一日 的未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	供股的估計 所得款項淨額 千港元 (附註3)	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元
以認購價每股供股股份 2.80港元為基準	16,446,774	6,290,309	22,737,083
	於二零零四年 十二月三十一日 的每股未經審核 綜合有形資產淨值 港元 (附註2)		每股 未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 港元 (附註4)
以認購價每股供股股份 2.80港元為基準	10.97		6.05

附註：

1. 未經審核之綜合有形資產淨值乃將收購共同控制企業所產生之商譽12,704,000港元從二零零四年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值中扣除所得。
2. 於二零零四年十二月三十一日，每股未經審核之綜合有形資產淨值乃根據二零零四年十二月三十一日已發行之1,498,600,094股股份計算。
3. 供股的估計所得款項淨額乃根據認購價每股供股股份2.80港元，並減去估計相關開支約24,500,000港元而計算得出。
4. 每股未經審核之備考經調整綜合有形資產淨值乃作出前段所述的調整後，並按於二零零四年十二月三十一日已發行1,498,600,094股股份、於二零零五年一月一日至記錄日期期間行使4,929,600份購股權所發行之股份以及將予發行之2,255,294,538股供股股份而計算。

3. 有關未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所發出函件的全文，以供載入本供股章程。鑒於香港會計師公會頒佈的核數指引並無對備考財務資料的報告作出特定指引，此報告乃參照英國核數實務委員會頒佈的投資通函報告準則及公告第1998/8條「依據上市規則對備考財務資料發表報告」指引編製而成。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

敬啟者：

吾等謹此對新世界中國地產有限公司（「貴公司」）於二零零五年三月二十一日就 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）有關建議按記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份之比例進行供股（「供股」）而刊發的供股章程第75頁附錄一內第2節「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一節所載未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表呈交報告。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃由 貴公司董事編撰，惟僅供參考用途，以說明供股一事如何影響 貴集團於二零零四年十二月三十一日的有關財務資料。

責任

貴公司董事需要負全責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表。

吾等的責任是按照上市規則第4.29段的規定，對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表訂定意見，並向 閣下匯報。對於先前就該等用於編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的任何財務資料發出的任何報告，吾等除對該等報告發出當日獲發該等報告的人士負責之外，概不負責。

意見基礎

吾等按照英國核數實務委員會頒佈的投資通函報告準則及公告第1998/8條「依據上市規則對備考財務資料發表報告」(如適用)進行有關工作。吾等的工作並不涉及對任何相關財務資料予以獨立查核。有關工作主要包括比較未經調整綜合有形資產淨值與來源文件、考慮支持調整的憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的核數準則規定進行的審核或審閱。因此，吾等並無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出任何保證。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照 貴公司於二零零五年三月二十一日刊發的供股章程附錄一第2節「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」一節所載基準編製，惟僅供參考用途，且基於其性質使然，未必能顯示 貴集團於日後任何日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃由 貴公司董事按照所列基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29段所披露的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，該等調整乃屬恰當。

此致

新世界中國地產有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零五年三月二十一日

4. 債務

借款

於二零零五年一月三十一日(即本供股章程付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團尚未償還的借款約為7,130,977,000港元,詳情載列如下:

	千港元
銀行貸款	
有抵押	1,728,121
無抵押	794,393
同系附屬公司之貸款(無抵押)	4,148,291
少數股東權益貸款(無抵押)	460,172
	<u>7,130,977</u>

銀行貸款約1,728,121,000港元乃由本集團若干投資物業、酒店物業、發展中將完成物業、發展中待完成物業及銀行結存作抵押。

或然負債

於二零零五年一月三十一日營業時間結束時,本集團之或然負債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的公司擔保約2,104,457,000港元。於二零零五年一月三十一日,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1,472,177,000港元。

免責聲明

除上文所披露者以及集團內公司間之負債外,本集團於二零零五年一月三十一日營業時間結束時並無任何尚未償還的貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、融資租約之租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

於最後實際可行日期,據董事所知,自二零零四年六月三十日(即本集團最近期經審核財務報表的結算日)以來,本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

6. 營運資金

董事認為,計及內部產生之資金、可供動用之銀行及其他信貸及估計供股所得款項淨額後,在無不可預見之情況下,本集團在本供股章程刊發日期後最少十二個月內,將具備充裕營運資金以應付目前所需。

1. 責任聲明

本供股章程載有遵照上市規則而編製的詳情，乃旨在提供有關本集團的資料。董事願就本供股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本供股章程並無遺漏任何其他事實，以致本供股章程所載任何聲明有誤導成分。

2. 董事資料

執行董事

鄭家純博士 *GBS* (58歲)。鄭博士於一九九九年出任本公司之主席兼董事總經理。彼亦為新世界發展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、新世界移動控股有限公司及國際娛樂有限公司之主席，並為新世界酒店(集團)有限公司之董事總經理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。於二零零一年，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。

杜惠愷先生 *太平紳士* (60歲)。杜先生於一九九九年六月獲委任為本公司之副主席。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。彼亦為利福國際集團有限公司、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。

鄭家成先生 (52歲)。鄭先生於一九九九年六月出任執行董事。彼為周大福企業有限公司、新世界發展、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 (66歲)。梁先生於一九九九年六月出任執行董事，彼現為新世界發展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)。周先生於一九九九年六月出任執行董事。彼現為新世界發展及協興建築有限公司之董事，於物業發展及投資業務方面擁有30年以上經驗。周先生於一九七四年加入新世界集團，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(58歲)。周先生於一九九九年六月出任執行董事。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計師，於香港物業發展及投資方面擁有30年以上經驗。周先生於一九七三年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團之財務運作。周先生為本公司之公司秘書。

方承光先生(57歲)。方先生於二零零三年一月出任執行董事。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。方先生於一九七八年加入新世界集團，並於一九八三年至一九九七年期間出任新世界酒店(國際)有限公司之執行董事，現掌管本公司及新世界集團的酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有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

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。

獨立非執行董事

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(58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。田先生自一九八八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。

李聯偉先生 太平紳士 (56歲)。李先生於二零零四年十二月出任獨立非執行董事。彼為力寶有限公司之董事總經理，並為力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及 Auric Pacific Group Limited 之董事，亦為新世界發展之獨立非執行董事。李先生為合資格會計師，曾為香港一所著名國際會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生於多個事務局及委員會兼任多個公共社會職務，包括廣播事務管理局、食物及環境衛生諮詢委員會、封閉令 (對健康的即時危害) 上訴委員會、香港城市大學校董會、律師紀律委員會及醫院管理局。

3. 參與供股各方及公司資料

註冊辦事處	P.O. Box 309, Ugland House South Church Street George Town Grand Cayman Cayman Islands British West Indies
香港主要營業地點	香港 皇后大道中十八號 新世界大廈一期九樓
本公司之公司秘書	周宇俊先生 <i>FCCA, CPA</i>
本公司之合資格會計師	顏文英小姐 <i>FCCA, CPA</i>
本公司之獲授權代表	周宇俊先生 <i>FCCA, CPA</i> 顏文英小姐 <i>FCCA, CPA</i>
包銷商	新世界發展有限公司 香港 皇后大道中十八號 新世界大廈三十樓
本公司之法律顧問	西盟斯律師行 香港 皇后大道中二號 長江集團中心三十五樓
本公司之核數師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈二十二樓

股份過戶登記分處	標準證券登記有限公司 香港 灣仔 告士打道五十六號 東亞銀行港灣中心地下
主要銀行	恒生銀行有限公司 香港 德輔道中八十三號
	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中一號
	東亞銀行有限公司 香港 德輔道中十號
	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道一號

4. 股本

(a) 本公司於記錄日期的股本如下：

法定：	港元
<u>8,000,000,000 股 股份</u>	<u>800,000,000</u>
已發行及將予發行為繳足：	
1,503,529,694 股 股份	150,352,969.40
<u>2,255,294,538 股 將予發行的供股股份</u>	<u>225,529,453.80</u>
<u>3,758,824,232 股 緊隨供股後已發行的股份(附註)</u>	<u>375,882,423.20</u>

附註： 假設供股成為無條件、供股股份獲悉數認購，而本公司於記錄日期至供股完成日期止期間並無進一步發行股份。

所有現時已發行股份在各方面均享有同等權益。根據供股將予配發及發行的供股股份在發行及悉數繳足時，與當時已發行股份在各方面均將享有同等權益。

本公司概無任何股本或任何其他證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，而本公司亦概無提出或現時計劃或尋求申請，藉以批准其股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

5. 董事於證券的權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉）如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有普通股 股份數目	於最後實際 可行日期 佔已發行股 本的百分比
杜惠愷先生	個人	700,000	0.05
杜惠愷先生	法團	6,020,000 (附註)	0.40
鄭家成先生	個人	366,800	0.02
周桂昌先生	個人	400,126	0.03
方承光先生	個人	600,000	0.04

附註：該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一間公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於2000年12月18日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼等被視作擁有相關股份中的權益。彼等獲授的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	可行使期間	根據購股權 有權認購的 股份數目 (附註5)
鄭家純博士	2001年2月7日	1.955	2001年3月8日至 2006年3月7日	5,000,000 (附註1)
杜惠愷先生	2001年2月8日	1.955	2002年3月9日至 2006年3月8日	2,800,000 (附註2)
鄭家成先生	2001年2月9日	1.955	2003年3月10日至 2006年3月9日	1,500,000 (附註3)
周宇俊先生	2001年2月8日	1.955	2001年3月9日至 2006年3月8日	2,500,000 (附註1)
梁志堅先生	2001年2月7日	1.955	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000 (附註1)
周桂昌先生	2001年2月9日	1.955	2005年3月10日至 2006年3月9日	100,000
方承光先生	2001年2月17日	1.955	2004年3月18日至 2006年3月17日	400,000 (附註4)
總計：				12,800,000

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議的授出日期後一個月期限屆滿的五年內行使，惟於各周年內可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往周年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於上文所述的四年內行使，惟於各周年內可行使的購股權最高數目，為持有的尚未行使購股權的25%連同自過往周年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於上文所述的三年內行使，惟於各周年內可行使的購股權最高數目，為持有的尚未行使購股權的三份一連同自過往周年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於上文所述的兩年內行使，惟於各周年內可行使的購股權最高數目，為持有的尚未行使購股權的50%連同自上一周年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 各董事就每次授出的購股權支付現金代價10港元。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

公司／董事名稱	個人權益	股份數目		總計	於最後實際 可行日期 佔有關已 發行股本 的百分比
		家屬權益	法團權益		
新世界發展有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	43,000	—	—	43,000	0.001
新世界移動控股有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
方承光先生	6,580	—	—	6,580	0.008
新世界信息科技有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
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1)		
新創建集團有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
鄭家純博士	2,000,000	587,000	—	2,587,000	0.14
杜惠愷先生	1,333,333	—	826,000	2,159,333	0.12
			(附註1)		
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700	2,993,033	0.17
			(附註2)		
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607	3,611,237	0.20
			(附註3)		
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
方承光先生	2,197,373	—	—	2,197,373	0.12
鄭維志先生	400,000	—	—	400,000	0.02

公司／董事名稱	個人權益	股份數目		總計	於最後實際 可行日期 佔有關已 發行股本 的百分比
		家屬權益	法團權益		
Dragon Fortune Limited (每股面值1美元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司 (每股面值1美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註1)	1	50.00
富運盛國際有限公司 (每股面值1美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註1)	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5)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司 (每股面值1美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註1)	10	10.00
Master Services Limited (每股面值0.01美元的普通股)					
梁志堅先生	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1)	5,357,275	21.18
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1)	21,000,000	35.00
華美達地產有限公司 (每股面值1美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註1)	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5)	105,000,000	30.00

公司／董事名稱	個人權益	股份數目		總計	於最後實際 可行日期 佔有關已 發行股本 的百分比
		家屬權益	法團權益		
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6)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註7)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1港元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註8)	500	50.00
YE Holdings Corporation (每股面值1港元的普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註9)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註9)	300,000	60.00

附註：

- (1) 杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有此等股份。
- (2) 鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有此等股份。
- (3) 梁志堅先生直接擁有55%權益的一家公司實益擁有此等股份。
- (4) 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
- (5) 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
- (6) 此包括杜惠愷先生全資擁有的公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本的50%直接權益及2.5%參與權益。
- (7) 鄭家成先生間接擁有48.18%權益的公司持有此等股份。
- (8) 根據證券及期貨條例第XV部，由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。

- (9) 根據證券及期貨條例第XV部，由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有肇慶新世界房產發展有限公司及肇慶新世界物業管理有限公司的註冊資本的權益。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 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日採納的購股權計劃，下列董事獲授可以認購新世界信息科技股份的購股權，故被視作擁有新世界信息科技相關股份的權益。彼獲授的新世界信息科技購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	根據購股權 有權認購的股份數目	
		每股行使價	每股行使價
		10.20港元	12.00港元
符史聖先生	1999年9月23日	240,000 (附註1)	960,000 (附註2)

附註：

- (1) 可於2000年7月1日至2005年6月1日行使。
- (2) 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。

(ii) 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」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權中的個人權益，故此被視為擁有新創建相關股份的權益。彼等獲授的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	可行使期間	購股權數目
鄭家純博士	2003年7月21日	3.725	附註(1)	1,000,000
杜惠愷先生	2003年7月21日	3.725	附註(1)	666,667
鄭家成先生	2003年7月21日	3.725	附註(1)	166,667
梁志堅先生	2003年7月21日	3.725	附註(2)	68,000
周宇俊先生	2003年7月21日	3.725	附註(2)	133,334
方承光先生	2003年7月21日	3.725	附註(1)	166,667
鄭維志先生	2003年7月21日	3.725	附註(1)	200,000

附註：

(1) 行使期由2005年7月21日起至2008年7月20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。

(iii) 新世界移動控股有限公司

根據同系附屬公司新世界移動控股有限公司（「新世界移動」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動股份的購股權中的個人權益，故此被視為擁有新世界移動相關股份的權益。彼等獲授的新世界移動購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	可行使期間	購股權數目
鄭家純博士	2005年1月28日	1.26	(附註)	780,000
杜惠愷先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	300,000
周宇俊先生	2005年1月28日	1.26	(附註)	482,000

附註：行使期由2005年1月28日起至2010年12月31日止。

(c) 其他董事權益

自二零零四年六月三十日（本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

6. 主要股東於股份的權益

- (a) 於最後實際可行日期，除本公司董事或行政總裁外，以下各方於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司及聯交所作出披露：

於已發行股份的好倉

名稱	實益權益	股份數目		總計	於最後實際
		法團權益			可行日期
					股本的
					百分比
周大福企業有限公司 (附註1)	—	3,349,454,778	3,349,454,778		222.77
新世界發展 (附註2)	3,310,400,271	39,054,507 (附註3)	3,349,454,778		222.77

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的權益，因此被視為於新世界發展被視作擁有的股份中擁有權益。
 - (2) 該等股份包括由新世界發展直接持有本公司已發行股本中的1,015,053,093股股份，連同新世界發展根據包銷協議而被視作擁有權益的2,295,347,178股供股股份(包括除外供股股份)。
 - (3) 新世界發展被視作擁有由其59%附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有的22,508,064股股份的權益，以及由其54%附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有的16,546,443股股份的權益。
- (b) 於最後實際可行日期，據本公司董事或行政總裁所知，除本供股章程另有披露外，下列各方(除本公司的董事或行政總裁或本集團任何成員公司外)直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，而各自於該等證券所持有的權益如下：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額或百分比
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣6,960,000元 (股本權益的12%)
信興中國投資有限公司	華美達地產有限公司	100股 (股本權益的10%)
Hopwin Construction Engineering Limited	合勝(中國)地產有限公司	2股 (股本權益的20%)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (股本權益的14.29%)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10% (附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額或百分比
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10% (附註)
上海宏都企業(集團)有限公司	上海合裕房地產有限公司	2,400,000美元 (股本權益的20%)
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	18,200,000港元 (股本權益的10%)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)

附註：誠如相關之合作合營合同所載稱為利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司與董事之間概無訂立任何現有或擬訂之服務合約(不包括一年內屆滿或毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而可予終止之合約)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

於緊接本供股章程刊發前兩年內，包銷協議為本集團並非在正常業務過程中訂立而屬於或可能屬於重大的合約。

10. 約束力

供股文件及該等文件所載任何要約或申請的一切接納，均由香港法例管轄，並根據香港法例詮釋。倘若根據任何該等文件作出接納或提出申請，有關文件即具效力，使全部有關人士均受公司條例第44A及44B條條文(除罰則外)約束。

11. 專家及同意

本供股章程曾提述其名稱或曾於本供股章程提供所載意見的專家的資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）	執業會計師

羅兵咸永道已就本供股章程的刊發出具同意書，同意按其中所示的形式及所載涵義，轉載列載於本供股章程附錄一的函件全文或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

羅兵咸永道概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權（不論在法律上可強制執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

自二零零四年六月三十日（本公司最近期已刊發之經審核賬目結算日）起，羅兵咸永道概無於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 一般資料

有關供股的開支包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用，估計約達24,500,000港元，將由本公司負責支付。

本供股章程之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件由本供股章程刊發日期起至二零零五年四月四日（包括當日）止營業日的一般營業時間內，在香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓可供查閱：

- (a) 本附錄「重大合約」一段所述的包銷協議；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零三年六月三十日及二零零四年六月三十日止兩年的年報；
- (d) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止六個月的中期報告；
- (e) 由羅兵咸永道發出有關本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的函件，全文載於本供股章程附錄一第3段；及
- (f) 本附錄第11段所指由羅兵咸永道發出的同意書。