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）

（股票代號：00917）

全年業績公佈 2004/2005

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」）於截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合損益賬及於二零零五年六月三十日本集團之綜合資產負債表連同其比較數據如下：

綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	1,657,674	2,521,784
銷售成本		(1,186,583)	(2,053,351)
毛利		471,091	468,433
其他收益		50,464	19,853
其他收入／（支出）	3	108,275	62,458
銷售費用		(68,674)	(129,863)
行政費用		(32,342)	(30,533)
其他經營開支		(264,266)	(237,713)
未計融資前經營溢利	4	264,548	152,635
融資成本		(97,636)	(74,701)
應佔業績			
聯營公司		58,488	24,799
共同控制企業		90,534	108,867
除稅前溢利		315,934	211,600
稅項支出	5	(74,881)	(44,788)
除稅後溢利		241,053	166,812
少數股東權益		(19,509)	(39,466)
股東應佔溢利		221,544	127,346
末期股息每股0.03港元（二零零四年：零）	6	113,236	—
每股盈利	7		
基本		11.18仙	8.57仙
攤薄		11.08仙	不適用

綜合資產負債表

	附註	於二零零五年六月三十日 千港元	於二零零四年六月三十日 千港元
非流動資產			
固定資產		4,834,442	3,616,762
發展中待完成物業		3,920,015	3,947,225
聯營公司		1,543,893	1,298,372
共同控制企業		10,309,584	10,319,994
其他投資		115,876	49,132
其他非流動資產		169,125	34,831
		20,892,935	19,266,316
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	8	846,442	929,571
應收集團成員公司款項		31,234	23,543
發展中將完成物業		2,614,492	2,116,807
持作出售之已落成物業		1,578,251	1,825,614
現金及銀行結存		6,184,975	857,391
		11,255,394	5,752,926
流動負債			
應付賬款及應計款項	9	1,124,247	1,065,084
出售物業所收按金		387,107	244,775
欠集團成員公司款項		481,991	573,943
短期銀行貸款			
有抵押		557,807	214,953
無抵押		9,346	186,916
長期負債即期部份		883,949	1,731,562
應付稅項		103,453	97,546
		3,547,900	4,114,779
流動資產淨值		7,707,494	1,638,147
總資產減流動負債		28,600,429	20,904,463
非流動負債			
長期負債		4,139,196	3,636,163
遞延收入		347,528	349,987
遞延稅項負債		316,480	139,911
少數股東權益及少數股東貸款		520,463	409,180
資產淨值		23,276,762	16,369,222
資本及儲備			
股本		376,825	148,886
儲備		22,786,701	16,220,336
擬派末期股息		113,236	—
股東權益		23,276,762	16,369,222

附註：

1. **編製基準**

此等賬目乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計準則，包括適用之香港會計實務準則及下述若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「香港財務報告準則」）。此等賬目乃根據歷史成本慣例編製，並按酒店及投資物業及其他投資之重估以修訂。

會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。編製此等賬目時，本集團已提前採納下列之香港財務報告準則：

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

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號導致變更有關商譽及負商譽之會計政策。會計政策變動詳情及採納此等準則之影響載列於下文。此等會計政策變動已根據各準則之過渡條文編製，並無需追溯應用。

本集團並無於截至二零零五年六月三十日止年度之賬目中提早採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未分析及計量此等新訂及經修訂香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況之影響。

新訂或經修訂之香港財務報告準則詳情如下：

商譽

商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。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、共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司、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。

於過往年度，就於二零零一年七月一日後進行收購而產生之商譽，於其估計可使用年期（不超過二十年）內以直線法攤銷。商譽減值已於損益賬中確認為開支。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之商譽已於進行收購之年度內直接於儲備撇除。

於採納香港財務報告準則第3號後，收購附屬公司、聯營公司及共同控制企業之商譽不會再攤銷，惟會每年進行減值測試。年內確認之任何減值虧損會於損益賬中扣除。於二零零四年七月一日之累計攤銷額已相應在商譽成本中對銷。以往已對銷儲備之商譽不會於資產負債表中重列，亦不會計入出售任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之損益。

上述之變更導致截至二零零五年六月三十日止年度之股東應佔溢利增加748,000港元，及導致於二零零五年六月三十日共同控制企業之賬面值增加相同金額。

負商譽

負商譽指本集團應佔所收購資產淨值之公平值超逾收購成本之差額。

於過往年度，就於二零零一年七月一日或之後進行的收購而言，負商譽會於同一資產負債表分類中呈列為商譽。倘若部份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，並能可靠地計量，惟並非指於收購日之可識別負債，則該部分負商譽會於確認未來虧損及開支時於損益賬中確認。任何餘下負商譽（不超逾所收購非貨幣資產公平值）按該等非貨幣資產之餘下加權平均可用年期內於損益賬中確認；超逾該等非貨幣資產公平值之負商譽會即時於損益賬中確認。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之負商譽已於收購之年度內直接計入儲備。

於採納香港財務報告準則第3號後，負商譽於二零零四年七月一日的賬面值已取銷確認，並進賬至保留溢利的期初結餘。凡本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業可識別資產淨值之公平值超逾收購成本之差額，會即時於綜合損益賬中確認。本集團保留溢利的期初結餘並無被影響，惟於二零零五年六月三十日止年度之股東應佔溢利已增加46,853,000港元。

2. **營業額及分類資料**

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

	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	1,244,647	2,186,222
租金收入	190,961	139,954
酒店經營收入	165,668	108,829
物業管理服務費收入	16,451	23,407
項目管理費收入	296	4,893
	1,618,023	2,463,305
利息收入減預扣稅	39,651	58,479
	1,657,674	2,521,784

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獨立業務分類。分類資產主要包括固定資產、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。

截至二零零五年六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	1,284,594	186,147	180,125	6,808	—	1,657,674
分類業績	246,868	34,391	42,401	(348)	(1,922)	321,390
銀行及其他利息收入						50,464
企業行政支出						(107,306)
未計融資前經營溢利						264,548
融資成本						(97,636)
應佔業績						
聯營公司	5,450	45,585	8,281	(828)	—	58,488
共同控制企業	14,176	74,428	3,650	(1,843)	123	90,534
除稅前溢利						315,934
稅項支出						(74,881)
除稅後溢利						241,053
少數股東權益						(19,509)
股東應佔溢利						221,544

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

於二零零五年六月三十日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	10,234,416	3,422,548	1,233,181	27,546	4,878	14,922,569
聯營公司及共同控制企業	5,970,176	5,471,422	412,338	(10,611)	10,152	11,853,477
未分類資產						5,372,283
總資產						32,148,329
分類負債	4,526,217	2,210,985	898,585	18,461	5,490	7,659,738
少數股東權益						21,077
未分類負債						1,190,752
總負債及少數股東權益						8,871,567
資本開支	3,870	92,770	20,997	1,217	2,250	121,104
折舊	11,619	24,567	11,535	561	2,379	50,661
共同控制企業、聯營公司及其他投資撥備／（撥回）	(55,255)	1,994	(5,315)	—	—	(58,576)
物業撥回	(9,000)	—	—	—	—	(9,000)
酒店物業重估虧絀	—	6,154	—	—	—	6,154

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	物業管理服務 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
未分類資產						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)
未分類負債						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／（撥回）	104,612	(62)	(2,380)	483	—	102,653
物業撥備	47,317	—	—	—	—	47,317

3. **其他收入／（支出）**

	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他投資撥回／（撥備）	66,632	(94,793)
收購附屬公司權益時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	46,853	—
發展中待完成物業及持作出售之已落成物業減值撥回／（撥備）	9,000	(47,317)
應收一間聯營公司款項撥回／（撥備）	5,315	(2,246)
酒店物業（重估虧絀）／重估虧絀撥回	(6,154)	3,672
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	(13,371)	(5,614)
固定資產減值回撥	—	205,120
出售共同控制企業之溢利	—	3,636
	108,275	62,458

4. **未計融資前經營溢利**

	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	979,088	1,896,724
折舊	50,661	51,038
遞延開支攤銷	2,434	5,773

5. **稅項支出**

	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中國企業所得稅 — 當期稅項		
本公司及附屬公司	16	—
共同控制企業	5,064	—
	5,080	—
中國企業所得稅 — 遞延稅項		
本公司及附屬公司	44,960	33,141
聯營公司	9,061	1,875
共同控制企業	15,780	9,772
	69,801	44,788
	74,881	44,788

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（二零零四年：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（二零零四年：33%）。

6. **股息**

董事已議決派付截至二零零五年六月三十日止年度之末期股息每股0.03港元（二零零四年：零）。

7. **每股盈利**

每股盈利乃根據股東應佔溢利221,544,000港元（二零零四年：127,346,000港元）及年內已發行之加權平均股數1,980,770,048股（二零零四年：1,485,096,441股）計算。

截至二零零五年六月三十日止年度每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利221,544,000港元除以1,999,832,094股計算。1,999,832,094股股份乃已發行之加權平均股數1,980,770,048股加假設所有尚未行使之購股權均獲悉數行使而被視作無償發行之加權平均股數19,062,046股潛在股份。

由於行使尚未行使購股權對於截至二零零四年六月三十日止年度每股盈利無攤薄影響，故此每股攤薄盈利並無呈列。

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預付款項。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零零五年六月三十日 千港元	於二零零四年六月三十日 千港元
0至30日	111,234	132,027
31至60日	11,175	20,064
61至90日	5,737	39,977
90日以上	67,779	40,166
	195,925	232,234

銷售物業之應收銷售所得款項乃按照買賣協議所訂明之分期付款安排結付。租用物業的月租乃由租客按照租約預先支付。

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：

	於二零零五年六月三十日 千港元	於二零零四年六月三十日 千港元
0至30日	232,733	509,895
31至60日	23,212	20,053
61至90日	88,074	33,530
90日以上	382,301	293,078
	726,320	856,556

業務回顧

於二零零五財政年度，本集團錄得溢利221,540,000港元，較去年同期增加74%。主要業務包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之應佔經營溢利上均錄得雙位數字的增長。物業銷售錄得應佔經營溢利164,610,000港元，按年增加12%；租賃業務為本集團帶來顯著貢獻，其應佔經營溢利錄得61%之按年增長，達150,970,000港元；及酒店經營維持穩定增長，錄得應佔經營溢利為20,900,000港元，按年增加12%。

二零零五財政年度之項目融資成本增加44%至108,110,000港元，乃由於息率上升，及已落成之項目數目增多導致借貸支出增加所致。

應佔經營溢利分析

	截至六月三十日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	164,607	146,460
租賃業務	150,973	93,762
酒店經營	20,902	18,684
物業管理服務	(3,033)	(5,566)
其他	(1,575)	(1,813)
除撥備、重估虧絀及融資成本前應佔經營溢利	331,874	251,527
撥備及重估虧絀	(54,956)	(160,298)
撥備及重估虧絀之回撥	93,970	223,743
融資成本— 項目貸款	(108,106)	(75,189)
收購附屬公司權益時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	46,853	—
應佔經營溢利	309,635	239,783
融資成本 — 企業貸款	(31,249)	(14,605)
企業行政支出	(107,306)	(117,685)
銀行及其他利息收入	50,464	19,853
股東應佔溢利	221,544	127,346

物業銷售

於回顧年度內，本集團共落成13個項目，總樓面面積達633,068平方米。由於南京新世界中心的住宅獲批出竣工證的過程比預期慢，故落成量較預期為低。

於二零零五財政年度，物業銷售總面積為754,474平方米，為本集團共套現35億港元。於二零零五財政年度落成之總樓面面積中，超過70%已經售出，而餘下存貨下降約284,293平方米。截至二零零五年六月三十日，餘下存貨共433,123平方米。

餘下存貨及新落成項目的邊際利潤較二零零四財政年度有所改善，因此物業銷售錄得應佔經營溢利增加12%。應佔經營溢利貢獻主要來自銷售廣州凱旋新世界廣場一期、武漢常青花園五期及北京新世界家園二期。

二零零五財政年度落成的物業發展項目

項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益
北京新世界家園二期	R	57,416	70%
北京新陽商務樓	O	1,588	70%
濟南陽光花園二期	R	31,784	65%
武漢常青花園五期	R, C	157,453	60%
武漢夢湖香郡一期B	R	13,228	70%
武漢新華家園二期	R	39,151	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	46,408	60%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	22,085	60%
廣州嶺南新世界家園二期D	R, P	11,711	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60%
廣州逸彩庭園二期	R	26,702	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90%
惠州長湖苑二期A	R, C	61,559	63%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,624	100%
總計		**633,068**	

R : *住宅*
C : *商業*
O : *寫字樓*
P : *停車場*

於二零零六財政年度，本集團預期可建成12個項目，提供總樓面面積767,843平方米。連同於二零零五年六月三十日樓面面積433,123平方米之存貨，集團有逾120萬平方米之商品物業可供出售。

將於二零零六財政年度落成之物業發展項目

項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益
北京新怡家園一期	R	111,443	70%
北京新成文化大廈	O	30,246	70%
北京新景家園二期	R, O	131,928	70%
武漢常青花園六期A	R	62,353	60%
武漢夢湖香郡二期	R	23,514	70%
武漢新華家園三期	R	83,410	60%
南京新世界中心	R	72,503	92%
廣州嶺南新世界家園二期C	R	92,790	60%
廣州協和 • 新世界二期	R, C	40,319	40%
廣州新塘新世界花園三期	R, O	71,437	60%
廣州逸彩庭園二期	R	40,234	60%
海口新世界花園二期	R	7,666	60%
總計		**767,843**	

租賃業務

於二零零五財政年度，本集團的投資物業組合增加134,933平方米，增長主要來自武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿大廈）落成部分。本集團的投資組合，包括寫字樓、商場、酒店、服務式公寓及停車場，合共115萬平方米。

本集團之主要投資物業 — 北京新世界中心及上海香港新世界大廈，均受惠於北京及上海蓬勃之租賃市場，為本集團提供增長之貢獻。

北京新世界中心乃按營業額計提租金，從而對本集團應佔經營溢利帶來強勁貢獻。年內，上海香港新世界大廈及上海柏華麗服務式公寓出租率均有所改善。尤其是上海香港新世界大廈，於二零零五財政年度其出租率為83%，而上一個財政年度的出租率僅為60%。此外，透過逐步滲透租賃市場，北京麗高王府亦帶來盈利貢獻。

二零零五財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益
北京新世界花園二期	P	26,606	70%
北京新景家園	P	5,668	70%
武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿大廈三期）	O, P	61,590	100%
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100%
廣州嶺南新世界家園二期	C, P	16,330	60%
廣州逸彩庭園二期	P	3,276	60%
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90%
惠州長湖苑二期A	P	9,654	63%
總計		**134,933**	

於二零零六財政年度，預期位於北京、武漢、南京及廣州將建成8個投資物業，提供總樓面面積282,518平方米，進一步增強本集團的投資物業組合。

將於二零零六財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益
北京新康家園三期	C, P	16,073	70%
北京新成文化大廈一期	C, P	16,422	70%
北京新怡家園一期	P	24,415	70%
北京新景家園二期	P	11,526	70%
武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿大廈三期）	O	60,366	100%
武漢新華家園三期	C, P	15,708	60%
南京新世界中心	C, P	60,807	92%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R, C, P	77,201	91%
總計		**282,518**	

酒店經營

本集團擁有四間酒店，合計可提供1,790間客房。於回顧年內，除瀋陽新世界酒店現正在進行裝修工程外，其餘三間酒店的出租率及平均房租均有改善。

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

本集團有兩間分別位於武漢及大連的新酒店正在興建中，若兩間酒店於二零零八年落成，將會為本集團的酒店組合增加約850間客房。

流動資金及資金來源

於二零零五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達6,351,870,000港元（二零零四年六月三十日：891,290,000港元）。現金及銀行存款增加主要由於本公司之資金基礎加強所致。年內，本公司以供股方式按每股2.80港元發行2,255,294,538股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發三股供股股份。所得款項淨額將用作減少負債，以及為本集團之業務及投資撥支。

於二零零五年六月三十日，本集團之財務狀況保持穩健，負債比率為零（二零零四年六月三十日：29.8%）。資產負債比率乃按負債淨額除以股東權益的基準計算。於二零零四年六月三十日，本集團之綜合負債淨額達4,878,300,000港元。

本集團於二零零五年六月三十日之銀行及其他借款合共為5,321,510,000港元，當中26%、55%、15%及4%分別須於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過54%負債總額按浮動利率計息。

於二零零五年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共462,060,000港元（二零零四年六月三十日：602,800,000港元）。

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行（「人民銀行」）公佈，透過引進參考一籃子貨幣且根據市場供求計劃的受管理浮動滙率體系而對人民幣滙率體系作出改革。是次改革令人民幣兌換多種主要貨幣（包括美元及港元）時有所升值。人民銀行於二零零五年九月二十三日繼而擴闊人民幣兌換非美元貨幣的滙率範圍，此舉已進一步加強人民幣貨幣。有關升值對本集團於二零零五年六月三十日的股東權益並無構成影響。然而，由於本集團以所持貨幣／非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣淨額風險，人民幣升值一事帶來的影響將於二零零六財政年度中全面反映。

本集團以直接負債而非半負債金融工具作為融資之政策並無重大變動。回顧年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團或然負債約2,057,808,000港元（二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債下降反映本集團承諾減少依賴銀行借貸以為其物業項目提供資金。

本集團資產之抵押詳情

於二零零五年六月三十日，本集團之投資物業、酒店物業、發展中待完成物業、發展中將完成物業及銀行存款，分別約值767,186,000港元（二零零四年六月三十日：266,579,000港元）、837,383,000港元（二零零四年六月三十日：803,739,000港元）、974,721,000港元（二零零四年六月三十日：919,892,000港元）、328,425,000港元（二零零四年六月三十日：285,600,000港元）及817,517,000港元（二零零四年六月三十日：74,128,000港元）已抵押作為取得短期及長期貸款之抵押品。於二零零四年六月三十日，持作出售已落成物業657,517,000港元已就一項長期貸款作抵押。該長期貸款已於年內悉數償還。

僱員及酬金政策

於二零零五年六月三十日，本集團有全職僱員2,259名。截至二零零五年六月三十日止年度之員工成本（包括董事酬金及退休福利）總額為127,600,000港元（二零零四年：121,400,000港元）。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。本集團按個別僱員表現酌情向僱員發放年終花紅。

主要收購及出售

於二零零五年二月八日，本集團與北京銀行訂立一項買賣協議，購入大連新世界大廈有限公司（「大連新世界大廈」）（前稱大連奔德國際金融中心有限公司）70%權益及大連新世界酒店有限公司（「大連新世界酒店」）（前稱大連奔德新世界酒店有限公司）65%權益，總代價為411,000,000港元，將分五期支付，至二零零七年十二月二十五日為止。待該項交易完成後，大連新世界大廈將成為本集團之全資附屬公司，而大連新世界酒店則由本集團擁有95%權益。

於完成日期後，本集團進一步無償獲得大連新世界酒店餘下的5%股權。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市股份。

最佳應用守則

於回顧年內，本公司已遵守於二零零五年一月一日前生效的上市規則附錄14所載的最佳應用守則。該最佳應用守則繼續適用於根據過渡安排於二零零五年一月一日前開始的會計期間作出的披露事宜，但非執行董事並無以特定年期委任（惟彼等乃根據本公司的組織章程細則最少每三年於本公司股東週年大會上輪值退任一次）。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已採納一項董事進行證券買賣之操守守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載之規定買賣準則。本公司亦已向董事作出特定查詢，且並不知悉任何並無遵守規定買賣準則及其有關董事進行證券交易之操守守則之情況。

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之財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

展望

新世界中國地產為中國內地的全國性發展商。本集團的物業組合包括37個主要發展物業項目，覆蓋17個高增長城市，總樓面面積合共約1,550萬平方米。

本集團對中國內地的物業市場甚為樂觀，預期可在物業需求的實質增長中受惠。中國國務院於二零零五年三月公佈對物業市場實行一系列宏觀調控措施，長遠而言將物業市場轉向穩健的發展。

一如新世界中國地產具備良好聲譽、持有優質項目及強勁財政實力的發展商，正可憑藉上述發展而佔有更佳市場位置。本集團將繼續著眼於興建住宅單位以供出售，同時亦逐步充實本集團的租賃組合，以提供穩定的經常性收入來源。

在本集團涉足的各個城市，新世界中國地產可謂為家喻戶曉的品牌。二零零五年九月，本集團更榮登由「中國房地產 TOP10 研究組」所選「二零零五年中國房地產公司品牌價值 TOP10」的首位。新世界中國地產為獲獎者中唯一的香港發展商。此獎項體現出本集團產品在全中國內地的品牌資產。我們對優質產品及服務的承諾，亦足以令本集團較其他競爭對手的產品更勝一籌。

結算日後事項

於二零零五年九月十二日，本集團購入附屬公司華美達地產有限公司額外10%權益，總代價約為111,400,000港元。華美達地產有限公司擁有上海華美達廣場全部權益。於二零零五年九月十三日完成該項交易後，本集團應佔華美達地產有限公司之權益增至75%。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，二零零五年十月六日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)執行董事：鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生；(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。