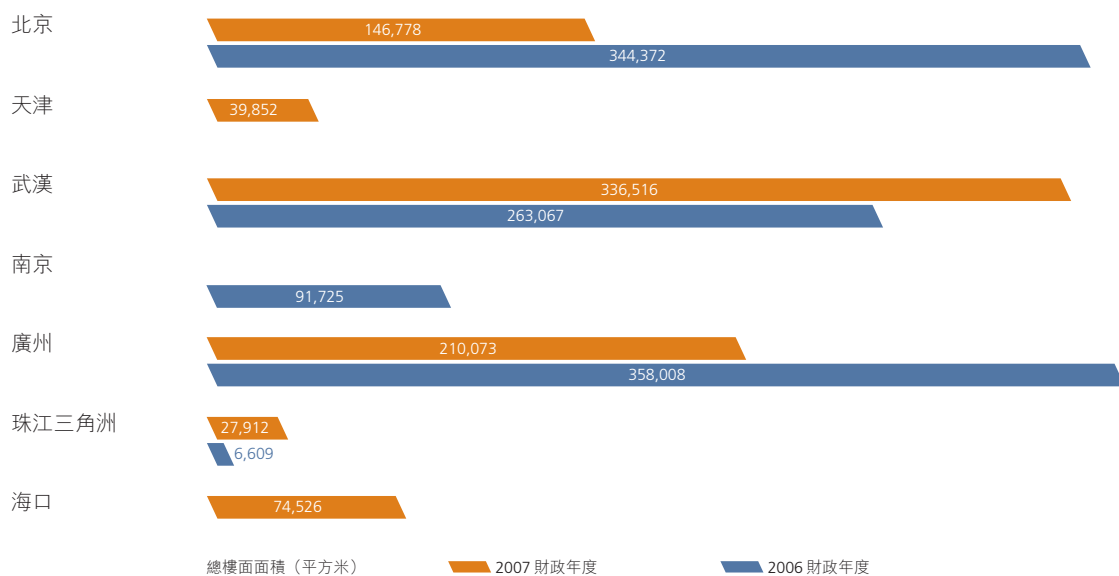
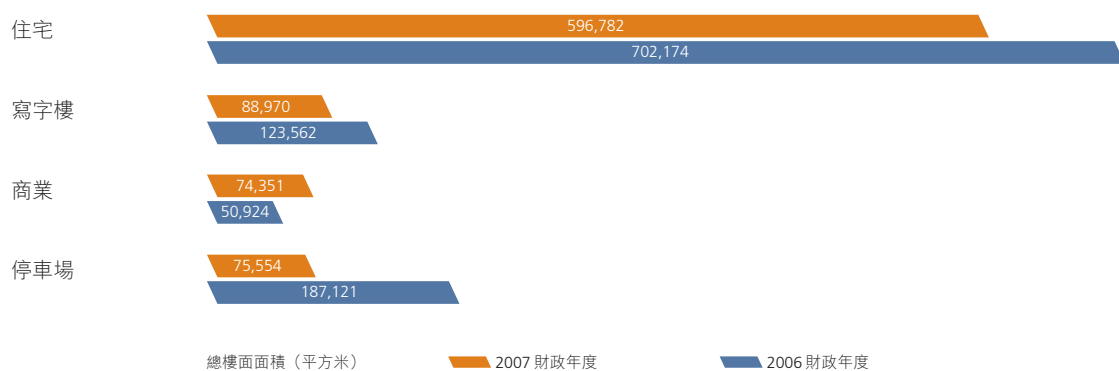


落成總樓面面積（以地區劃分）



落成總樓面面積（以用途劃分）



2007 財政年度業績回顧

於 2007 財政年度，本集團錄得溢利 11.91 億港元，按年上升 61%。年內溢利顯著增加，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 2006 財政年度增加 60%。

應佔經營溢利分析

	2007 財政年度 千港元	2006 財政年度 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

物業銷售及租賃業務

於 2007 財政年度，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加至 8.857 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。

已於 2007 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

於回顧年內，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 2007 財政年度落成的發展項目中，約 78% 經已售出。

儘管銷售量較 2006 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，售價尤其顯著上升。回顧年度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。

物業銷售之邊際利潤增長，無可避免地導致本集團承受之土地增值稅風險上升。於回顧年度內，本集團應佔土地增值稅金額為2.38億港元，其中1.88億港元之稅務賠償保證乃根據新世界發展有限公司、最終控股公司與本集團之間訂立的稅務賠償保證契據進行。

本集團之投資物業組合於2007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2006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柏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2007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	

本集團計劃於2008財政年度落成總樓面面積約100萬平方米的物業。

將於2008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	

酒店經營

本集團目前擁有 4 間酒店，合計提供 1,790 間客房。於回顧年內，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 2006 年 9 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。

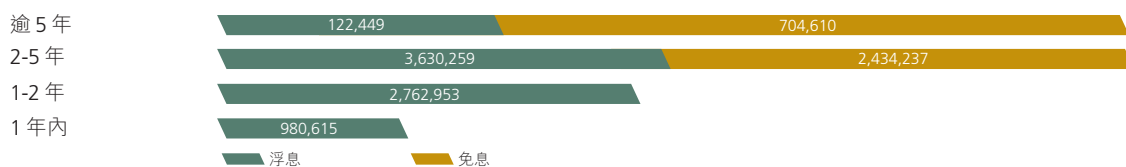
於回顧年內，兩間位於武漢及大連的酒店正在興建中。於落成後，將更進一步提升集團之酒店組合。武漢新世界中心酒店預定於 2007 年年底前開業。

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
	1,790

借貸來源



利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



流動資金及資金來源

於2007年6月30日，本集團之現金及銀行存款達63.96億港元（2006年6月30日：28.52億港元）。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48.69億港元（2006年6月30日：30.98億港元），即資產負債比率為17.7%（2006年6月30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2007年6月30日，本集團之銀行，同系附屬公司及可換股債券借款合共為104.17億港元（2006年6月30日：59.50億港元），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：

	2007年 6月30日 百萬港元	2006年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	1,467	1,283
1年至2年	2,763	859
2年至5年	6,065	3,664
5年以上	122	144
	10,417	5,950

於2007年6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2007年6月26日起至2012年5月26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2007年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共12.88億港元（2006年6月30日：10.03億港元）。

資本開支承擔

本集團於2007年6月30日之資本開支承擔為149,591,000港元（2006年6月30日：781,459,000港元），其中41,591,000港元（2006年6月30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（2006年6月30日：108,000,000港元）為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔（2006年6月30日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團以所持貨幣及非貨幣資產淨值及中國實體投資的形式存在人民幣（「人民幣」）淨額風險。由於本集團大部分淨資產乃以人民幣計值、人民幣匯率升值，對本集團帶來正面影響，資產淨值因而升值 697,800,000 港元。

財務政策

本集團將於控制財務風險方面繼續採取保守政策，以維護股東之權益。本集團之借貸主要按照浮動利率計息。倘若市場情況有所需要，本集團將考慮適當之外匯及利率對沖產品，以保障本集團免受風險。

於回顧年度，本集團概無使用任何利率掉期或外匯衍生工具以對沖其承受的利率風險及外幣風險。

或然負債

於 2007 年 6 月 30 日，本集團之或然負債約 2,535,903,000 港元（2006 年 6 月 30 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 2007 年 6 月 30 日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出 398,402,000 港元（2006 年 6 月 30 日：407,066,000 港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於 2007 年 6 月 30 日，本集團之物業、廠房及設備 510,541,000 港元（2006 年 6 月 30 日：534,049,000 港元）、投資物業 1,853,135,000 港元（2006 年 6 月 30 日：1,651,688,000 港元）、土地使用權 146,646,000 港元（2006 年 6 月 30 日：139,900,000 港元）、發展中將完成物業 117,802,000 港元（2006 年 6 月 30 日：53,577,000 港元）、持作出售之已落成物業 112,228,000 港元（2006 年 6 月 30 日：無）及銀行存款 464,303,000 港元（2006 年 6 月 30 日：489,671,000 港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。

僱員及薪酬政策

於 2007 年 6 月 30 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 2.03 億港元（2006 年：1.42 億港元），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。