

董事會欣然提呈截至2007年6月30日止年度之年報及財務報表。

## 集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註43。

## 財務報表

本集團截至2007年6月30日止年度之業績與本公司及本集團截至當日之經營狀況載於第105至第172頁之財務報表內。

## 股息

本公司董事議決，建議向於2007年11月27日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2007年6月30日止年度之末期股息每股0.06港元（2006年：每股0.04港元）。待股東於股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於2007年12月21日或前後派付。連同2007年5月派付之中期股息每股0.02港元（2006年：無），截至2007年6月30日止年度派付之股息總額將為每股0.08港元（2006年：每股0.04港元）。

## 股本

年內股本變動詳見財務報表附註29。

## 儲備

儲備變動詳見財務報表附註30。

## 購回、出售或贖回上市證券

年內本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市股份。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註15。

## 捐款

本集團於年內之捐款為29,109,000港元（2006年：274,000港元）。

## 董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士  
杜惠愷先生  
鄭家成先生  
鄭志剛先生 (於2007年3月16日獲委任)  
梁志堅先生  
周桂昌先生  
周宇俊先生  
方承光先生  
顏文英小姐  
符史聖先生  
鄭維志先生\*  
田北俊先生\*  
李聯偉先生\*

\* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家純博士、周桂昌先生、符史聖先生及李聯偉先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於1年內可由本公司終止而需作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

## 董事於合約中之權益

除集團成員間之合約外，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

### A. 建築服務

於2005年5月30日，本公司與本公司的最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）訂立總服務協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團為本集團在中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目提供建築、工程及項目管理服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於選擇承辦商之招標程序，協議有效期為3年，直至2008年6月30日屆滿。

根據該項總服務協議，就提供上述建築服務向新世界發展集團應付的費用須參考中國政府規定的價格釐定；如無此價格，則參考中國政府的指導性價格釐定；如再無此價格，則參考市場價格釐定，其後，該價格須由有關各方根據合理的成本另加合理的利潤而釐定。該項協議的詳情載於本公司於2005年5月30日刊發的公佈及於2005年6月10日刊發的通函內。

截至2007年6月30日止年度，根據總服務協議而支付予新世界發展集團的建築、工程及項目管理服務費用總額分別為44,566,000港元（2006年：77,454,000港元）、81,307,000港元（2006年：75,194,000港元）及9,950,000港元（2006年：21,298,077港元）。

### B. 租賃協議

#### (1) 辦公室租賃協議

於2005年6月30日，新世界發展的全資附屬公司新世界大廈有限公司（「新世界大廈」，作為業主）與本公司（作為租客）訂立一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓的辦公室物業，總樓面面積為9,375平方呎，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期2年。月租為253,125港元，另加管理費及空調費每月為32,813港元（新世界大廈可予調整）。截至2007年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為3,544,000港元（2006年：3,432,000港元）。

同日，新世界大廈（作為業主）與本公司（作為租客）訂立另一項租賃協議，租賃位於香港皇后大道中18號新世界大廈第1期33樓的部分辦公室物業，總樓面面積為1,296平方呎，租期由2005年7月1日起至2007年6月30日止，為期2年。月租為34,992港元，另加管理費及空調費每月為4,536港元（新世界大廈可予調整）。截至2007年6月30日止年度，根據租賃協議已付總金額為490,000港元（2006年：474,000港元）。該兩項租賃協議的詳情載於本公司於2005年6月30日刊發的公佈內。

於2007年6月29日，本公司與新世界大廈就上述寫字樓物業續訂租約，為期2年，由2007年7月1日起至2009年6月30日止。根據新租約，位於9樓的寫字樓物業按月租375,000港元出租予本公司，管理費及空調費每月42,187.50港元（新世界大廈可予調整）；位於33樓的寫字樓物業則按月租51,840港元出租予本公司，管理費及空調費每月5,832港元（新世界大廈可予調整）。該等新租約的詳情載於本公司於2007年6月29日刊發的公佈內。

## 關連交易 (續)

### B. 租賃協議 (續)

#### (2) 天津租賃協議

於2004年3月15日，本公司的間接全資附屬公司新世界安信(天津)發展有限公司(作為業主)與新世界發展的附屬公司天津時尚新世界購物廣場有限公司(「天津時尚」，作為租戶)訂立租賃協議(「天津租賃協議」)，租賃位於中國天津南開區之天津新世界購物廣場第1至第4層，租用面積31,800平方米，由2004年3月15日至2024年3月14日止為期20年。天津租賃協議的詳情載於本公司於2004年3月15日及2006年11月3日刊發的公佈內。

年租取下列之較高者：(i)第1至10年為每年人民幣26,375,000元，第11至13年為每年人民幣27,090,000元，第14至17年為每年人民幣28,100,000元，第18至20年為每年人民幣30,300,000元；及(ii)天津時尚銷售收益總額之5%，另加每年管理費人民幣3,968,700元。於截至2007年6月30日止年度，已收取的租金及管理費總額達31,262,000港元(2006年：29,177,000港元)。

#### (3) 瀋陽租賃協議

於2006年5月17日，本公司的間接全資附屬公司瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」，作為業主)與新世界發展的附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」，作為租戶)訂立租賃協議(「瀋陽租賃協議」)，租賃位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號瀋陽新世界酒店第1至第4層之部分，租用面積13,976平方米，租期由2006年5月1日起初步為期3年，並可於租期屆滿後每次續租3年。瀋陽租賃協議的詳情載於本公司於2006年5月17日刊發的公佈內。

年租(並不包括任何差餉、管理費及維修費)取下列之較高者：(i)截至2007年4月30日止年度為人民幣18,000,000元，往後年度將按每年3%遞增；及(ii)瀋陽百貨於該物業賺取之總銷售收益之5%。截至2007年6月30日止年度，根據瀋陽租賃協議已收取的款項總額為26,268,000港元(2006年：2,885,000港元)。

#### (4) 總租賃協議

於2007年3月1日，本公司與新世界的附屬公司新世界百貨(集團)有限公司(「新世界百貨」)訂立總租賃協議，據此，本公司透過本身及／或其附屬公司同意按非獨家基準向新世界百貨集團出租本集團不時擁有的物業，包括根據天津租賃協議及瀋陽租賃協議(統稱「現有租約」)出租的物業。

根據總租賃協議，儘管總租賃協議另有規定，現有租約的條款將維持十足效力，而其他物業的租約將須待其後各指定物業之訂約方協定有關條款及條件後，方可作實。向新世界百貨集團出租個別物業之租金及管理費，將按日常業務過程中提呈予獨立第三方之相等價格釐定。

本公司獨立股東已在本公司於2007年4月11日正式召開的股東特別大會上，以投票表決方式通過一項批准總租賃協議的普通決議案。總租賃協議之初步年期由2007年4月11日起至2010年4月10日止，為期3年。有關詳情載於本公司於2007年3月1日刊發之公佈及於2007年3月21日刊發之通函內。

除了按照現有租約收取的租金或管理費外，截至2007年6月30日止年度並無根據總租賃協議收取任何租金或管理費。

### C. 物業代理協議

於2004年6月2日，本公司間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）與新創建集團有限公司（新世界發展的附屬公司）間接全資附屬公司僑樂物業服務（中國）有限公司（「僑樂」）訂立協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租位於北京麗高王府內的物業，由2004年6月2日至2007年6月1日止為期3年，其後每年自動續期一次，直至任何一方給予不少於三個月通知予以終止。其後，北京麗高與僑樂於2007年10月4日訂立一份補充協議，將上述物業代理協議之年期延長1年至2008年6月1日。有關物業代理協議及補充協議的詳情載於本公司於2004年6月2日、2006年8月11日及2007年10月4日刊發的公佈內。

支付予僑樂的代理費計算方式如下：(a)有關北京麗高王府物業銷售的物業代理服務，為每個售出單位實際售價的2%；(b)有關北京麗高王府物業租賃的物業代理服務，代理費為(i)每個出租單位應收淨租金總額的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額（「平均月租淨額」）；或(ii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額的50%；或(iii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額與支付予分代理佣金的差額；及(c)有關北京麗高王府物業租賃續約的物業代理服務，為續約租期內應收淨租金總額的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業可收取平均月租淨額的30%。截至2007年6月30日止年度，根據物業代理協議支付予僑樂的代理費為5,076,202港元（2006年：1,981,000港元）。

### D. 參與協議

於2006年9月11日，本公司與新世界發展及新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited（「Solar Leader」）訂立參與協議，據此，本公司同意就本集團分別擁有100%、75%、60%及90%權益之附屬公司(i)貴陽新世界房地產有限公司；(ii)北京東方華美房地產開發有限公司；(iii)成都心怡房地產開發有限公司；及(iv)湖南成功開發投資有限公司所承擔之物業項目，將本集團佔該等物業總權益之50%之參予權益授予Solar Leader，作為Solar Leader同意分擔本集團就上述項目公司於中國進行之物業項目應付成本之50%之代價。

本公司獨立股東已於2006年10月16日正式召開的股東特別大會上，以投票表決方式通過批准參與協議的普通決議案。有關協議詳情載於本公司於2006年9月11日刊發的公佈及2006年9月29日刊發的通函內。

## 關連交易 (續)

### E. 成立合資公司

於2007年4月23日，本公司的間接全資附屬公司星朗企業有限公司（「星朗企業」）與海南中泓投資有限公司（「海南中泓」）訂立協議，內容有關成立一家合資公司，投資總額為人民幣333,332,000元，註冊資本為人民幣166,666,000元，由星朗企業及海南中泓分別按70%及30%之比例擁有。於2007年7月19日，該合資公司以新世界中泓地產有限公司的名義註冊成立。

本公司將可透過該合資公司在幅位於中國湖南省長沙市雨花區面積約280畝（相等於約186,666平方米）的地塊進行土地改良及開發工程，及尋求取得該地塊的土地使用權的機會。

海南中泓是本公司若干附屬公司的主要股東，故為本公司的關連人士。訂立合資協議構成本公司之一項關連交易，有關詳情載於本公司於2007年4月23日刊發之公佈內。

### F. 提供資本

於2007年7月4日，本公司的全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）與Grand Partners Group Limited（「Grand Partners」）及Stanley Enterprises Limited（「Stanley」）訂立注資協議，其內容有關將上海三聯物業發展有限公司（「上海三聯」）的註冊資本由54,000,000美元增加至81,000,000美元。新世界發展中國、Grand Partners及Stanley分別實益擁有上海三聯的47.5%、50%及2.5%權益。根據注資協議，新世界發展中國、Grand Partners及Stanley同意按各自於上海三聯的實益權益比例，向上海三聯分別注資12,825,000美元、13,500,000美元及675,000美元。

上海三聯籌得的資本將用作撥資興建位於中國上海虹橋開發區內的上海中山廣場第三期。

由於Grand Partners及Stanley於上海三聯擁有權益，而Grand Partners及Stanley均為本公司董事杜惠愷先生全資擁有，向上海三聯提供資本構成本公司一項關連交易。注資協議詳情載於本公司於2007年7月4日刊發之公佈內。

### G. 收購權益

於2007年10月10日，本公司的全資附屬公司新世界（中國）地產投資有限公司（「新世界中國投資」）與深圳瑋鵬實業有限公司（「深圳瑋鵬」）簽訂協議，據此，新世界中國投資同意向深圳瑋鵬收購深圳拓勁房地產開發有限公司（「深圳拓勁」）10%股本權益及深圳拓萬房地產開發有限公司（「深圳拓萬」）10%股本權益，代價分別為人民幣12,520,000元及人民幣6,480,000元。完成使該等轉讓生效的登記手續後，深圳拓勁及深圳拓萬將成為本公司的全資附屬公司。

深圳拓勁的主要業務是開發位於中國深圳市鹽田區梧桐山國家公園內的深圳新世界倚山花園的低密度住宅公寓及別墅。深圳拓萬的主要資產包括持有位於中國深圳市南山區西麗湖渡假村第T403-0267地段的一幅空置地相關的土地使用權，該用地的總佔地面積約57,605平方米，已獲批准發展住宅項目。

於上述協議簽訂日期，深圳瑋鵬因持有深圳拓勁及深圳拓萬的權益，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，根據上述協議擬進行的收購事項構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司於2007年10月10日刊發的公佈。

## H. 其他關連交易

於1999年7月，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（其中包括）本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現188,424,000港元（2006年：34,773,000港元）。

## I. 持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2007年6月30日止財政年度因以下協議產生之持續關連交易：(i)總服務協議（上文第A段）；(ii)辦公室租賃協議、天津租賃協議、瀋陽租賃協議及總租賃協議（上文第B段）；及(iii)物業代理協議（上文第C段），並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向本公司董事會報告，表示該等交易：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據有關協議進行；及
- (c) 不超過上述交易以往公佈所披露之上限。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重大的關連人士交易，已於財務報表附註42內披露。

## 董事於證券之權益

於2007年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

### (A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額				於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 (附註1)	<b>64,771,200</b>	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	—	66,160,000 (附註2)	<b>74,910,000</b>	1.96
梁志堅先生	500,000	—	—	<b>500,000</b>	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	<b>6,550,000</b>	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	<b>650,126</b>	0.02
方承光先生	1,600,000	—	—	<b>1,600,000</b>	0.04
<b>新世界發展有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	<b>300,000</b>	0.01
梁志堅先生	32,974	—	—	<b>32,974</b>	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	<b>44,527</b>	0.001
方承光先生	200,000	—	—	<b>200,000</b>	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	<b>17,766,199</b>	0.88
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	<b>11,136,566</b>	0.55
鄭家成先生	184,351	—	2,721,381 (附註3)	<b>2,905,732</b>	0.14
梁志堅先生	3,398,161	—	—	<b>3,398,161</b>	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	<b>207,000</b>	0.01
周宇俊先生	1,913,983	—	—	<b>1,913,983</b>	0.10
方承光先生	2,310,051	—	—	<b>2,310,051</b>	0.11
鄭維志先生	711,002	—	—	<b>711,002</b>	0.04
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註4)	<b>15,869</b>	27.41



	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>飛溢房產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	<b>1</b>	50.00
<b>富運盛國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	<b>60</b>	60.00
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註5)	<b>3,000,000</b>	30.00
<b>偉業國際有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	20 (附註2)	<b>20</b>	20.00
<b>廣州榮和房地產有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註6)	<b>4,666,500</b>	5.00
<b>彩暉集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	<b>3,710</b>	34.61
<b>Master Services Limited</b> (每股面值0.01美元之普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	<b>16,335</b>	1.63

## 董事於證券之權益 (續)

### (A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>華美達地產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	<b>250</b>	25.00
<b>上海新世界淮海物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	1,085,000 (附註2)	<b>1,085,000</b>	1.00
<b>上海局一房地產發展有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	229,500,000 (附註5)	<b>229,500,000</b>	30.00
<b>上海三聯物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註7)	<b>28,350,000</b>	52.50
<b>新城集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註8)	<b>3,650,000</b>	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註9)	<b>500</b>	50.00
<b>YE Holdings Corporation</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	<b>37,500</b>	1.50

	股份數目／ 註冊資本數額				於2007年 6月30日佔 已發行／ 註冊資本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
<b>肇慶新世界房產發展有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註10)	<b>8,250,000</b>	60.00
<b>肇慶新世界物業管理有限公司</b>					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註10)	<b>300,000</b>	60.00

## 附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司（「新城」）持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
5. 此為杜惠愷先生全資擁有之一家公司持有之參與權益。
6. 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
7. 此包括杜惠愷先生全資擁有之公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本之50%直接權益及2.5%參與權益。
8. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
9. 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份權益。
10. 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉－購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元
			於2006年 7月1日 尚餘數目	於2007年 6月30日 尚餘數目	
鄭志剛先生 (於2007年 3月16日獲委任)	2006年7月25日 (附註1)	2006年8月26日至 2011年8月25日 (附註2)	—	552,400	2.865
顏文英小姐	2005年7月14日	2006年8月15日至 2007年8月14日	100,000	—	2.300
總計			100,000	552,400	652,400

附註：

1. 緊接授予日期(即2006年7月25日)前之每股收市價為2.840港元。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。

年內，上列董事並無根據本公司之購股權計劃行使購股權。各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃,下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益,故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界發展購股權詳情如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		於2007年 6月30日 尚餘數目
			年內授出	年內已行使	
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	36,500,000
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	200,000
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	500,000
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	36,500,000
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	200,000
		(附註2)	1,200,000	—	1,200,000
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	1,500,000
方承光先生	2007年3月19日	(附註2)	1,000,000	(200,000)	800,000
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	750,000
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	300,000

附註:

(1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。

(2) 分為五批,行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(3) 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (3) 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」)之購股權計劃,下列本公司董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益,故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新創建購股權詳情如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	於2007年 6月30日之 購股權數目	每股行使價 港元
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註)	68,820	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註)	134,944	3.711

附註: 分為兩批,行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

年內,上列董事並無根據新創建之購股權計劃行使購股權。各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉－購股權 (續)

#### (4) 新世界移動控股有限公司

根據本公司年內的同系附屬公司新世界移動控股有限公司(「新世界移動控股」)的購股權計劃,下列董事擁有可認購新世界移動控股股份的購股權的個人權益,並因此被視為於新世界移動控股的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界移動控股的購股權詳情載列如下:

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2006年 7月1日之 尚餘數目	於2007年 6月30日之 尚餘數目		
鄭家純博士	2005年1月28日	(附註)	780,000	(780,000)	—	1.26
杜惠愷先生	2005年1月28日	(附註)	300,000	(300,000)	—	1.26
周宇俊先生	2005年1月28日	(附註)	482,000	(482,000)	—	1.26

附註: 可於2005年1月28日至2010年12月31日止期間內行使。

董事就獲授購股權支付的現金代價為1.00港元。

除上文所披露外,於2007年6月30日,各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉,而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內,或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則,須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露外,本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司,於年內任何時間均無參與任何安排,讓本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或18歲以下之子女,藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

## 董事於競爭業務之權益

年內，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

## 董事於競爭業務之權益 (續)

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事



董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
顏文英小姐	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

由於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，且該等董事並不能控制本公司董事會，故本集團能獨立於該等公司及按公平原則之情況下經營本身業務。

## 主要股東於證券之權益

於2007年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

### (1) 主要股東於本公司股份之權益及淡倉

名稱	股份數目			於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.88
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	<b>2,714,858,780</b>	70.88

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益。因此，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其100%擁有附屬公司Easywin Enterprises Corporation Limited 持有的113,351,879股股份的權益，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56%附屬公司High Earnings Holdings Limited 持有的41,366,106股股份的權益。

上述所有權益均為好倉權益。

## 主要股東於證券之權益 (續)

### (2) 其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

#### (a) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益權益	<b>54,933,838</b>	1.43
	投資經理	<b>12,800</b>	0.00
	抵押權益	<b>82,372,579</b>	2.15

#### (b) 於本公司股份之淡倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益權益	<b>38,760,109</b>	1.01
	抵押權益	<b>15,079,600</b>	0.39

#### (c) 於衍生權益之好倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	上市及實物交收	<b>77,508,308</b>	2.02
	非上市及實物交收	<b>37,870,509</b>	0.99
	非上市及現金交收	<b>21,600</b>	0.00

#### (d) 於衍生權益之淡倉

名稱	類別	股份數目	於2007年 6月30日 佔已發行股本 之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	上市及實物交收	<b>37,870,509</b>	0.99

除上述所披露外，於2007年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊並無其他權益之記錄。

## 購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），本集團僱員（包括本集團董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之股東周年大會上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司18,976,400股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及6,465,900股股份）。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份88,116,529股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數約2.30%

## 購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25%	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%
根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價

	<b>2000年購股權計劃</b>	<b>2002年購股權計劃</b>
釐訂行使價之基準	<p>行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準：</p> <p>(a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80%；或</p> <p>(b) 股份面值</p>	<p>行使價由董事會釐定，最少為下列較高者：</p> <p>(a) 於建議授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及</p> <p>(b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價</p>
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效	2002年購股權計劃自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效

## 購股權計劃 (續)

於截至2007年6月30日止年度內，根據2000年購股權計劃及2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

### 根據2000年購股權計劃

授出日期	購股權數目 (附註1)			2007年 6月30日 尚未行使	每股行使價 港元
	2006年 7月1日 尚餘數目	於年內行使 (附註4)	於年內失效		
2001年6月29日至 2001年7月26日	1,277,000	(888,000)	(389,000)	—	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	41,000	(41,000)	—	—	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	334,000	(333,800)	(200)	—	2.065
總計	1,652,000	(1,262,800)	(389,200)	—	

## 根據2002年購股權計劃

授出日期	購股權數目(附註1)					每股行使價 港元
	於2006 年7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註3)	於年內行使 (附註5)	於年內失效	於2007年 6月30日 尚未行使	
2003年1月3日至 2003年1月30日	730,200	—	(501,200)	(104,800)	<b>124,200</b>	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,996,900	—	(532,200)	(113,400)	<b>1,351,300</b>	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	<b>69,000</b>	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,539,200	—	(378,200)	—	<b>1,161,000</b>	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	314,400	—	(104,800)	—	<b>209,600</b>	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	256,800	—	(85,600)	—	<b>171,200</b>	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	797,600	—	(284,000)	(414,200)	<b>99,400</b>	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	788,000	—	(231,600)	(107,600)	<b>448,800</b>	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	950,000 (附註2)	—	(350,000)	—	<b>600,000</b>	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	39,200	—	(9,600)	—	<b>29,600</b>	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	3,384,000	—	(498,800)	—	<b>2,885,200</b>	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	—	190,800	(37,600)	—	<b>153,200</b>	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	—	1,134,800	(117,800)	(486,600)	<b>530,400</b>	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	—	1,251,200	(187,600)	—	<b>1,063,600</b>	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	—	744,800	—	—	<b>744,800</b>	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	—	1,408,400	—	—	<b>1,408,400</b>	6.710
總計	10,865,300	4,730,000	(3,319,000)	(1,226,600)	<b>11,049,700</b>	

## 購股權計劃 (續)

附註：

1. 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
2. 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月起計兩年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 於緊接2006年6月28日、2006年10月17日、2006年12月28日、2007年3月19日及2007年6月14日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為2.850港元、3.320港元、4.740港元、4.390港元及6.680港元。
4. 於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為3.517港元。
5. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為5.379港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股認購價為2.865港元、3.340港元、4.712港元、4.500港元及6.710港元之購股權之公平價值，估計分別為1.07港元、1.22港元、1.60港元、1.57港元及2.41港元。有關價值乃按照無風險折現年率3.68%至4.78%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及一年期間之歷史波動比率介乎0.43至0.47計算，並假設股息率介乎0%至1.33%及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。



## 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 條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於 2007 年 6 月 30 日本公司資產總值之 8%。

### (B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於 2007 年 6 月 30 日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共 7,961,595,000 港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共 2,535,903,000 港元之擔保。該等款項合計超過本公司於 2007 年 6 月 30 日資產總值之 8%。根據上市規則第 13.22 條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於 2007 年 6 月 30 日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併資產負債表 千港元	本集團的應佔權益 千港元
非流動資產	14,790,537	8,748,527
流動資產	14,446,051	12,978,976
流動負債	(8,119,332)	(5,071,219)
非流動負債	(4,908,919)	(2,845,093)
股東貸款及墊款	(8,185,635)	(7,961,595)
	8,022,702	5,849,596

### (C) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則第 13.21 條之規定，本公司董事會謹此呈報本公司年內任何時間控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於 2005 年 3 月 24 日，本公司的全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司（「北京麗高」）獲授為期兩年、最高額達人民幣 200,000,000 元之貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目所需。於 2006 年 6 月 8 日，本公司的全資附屬公司新世界（中國）地產投資有限公司獲授一項為期三年、金額為人民幣 300,000,000 元之信貸，以支付其位於中國之物業項目之資本投資。

於 2006 年 4 月 3 日、2006 年 6 月 12 日及 2006 年 6 月 13 日，本公司分別獲授 300,000,000 港元、800,000,000 港元及 300,000,000 港元之貸款額度，為期三至四年，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需（包括進行本公司現有貸款之再融資）。

於授予上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展有限公司將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少 51% 之權益，或維持本公司已發行股本所附投票權之 51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及償還，且該項貸款額度將予終止。

於 2007 年 6 月 30 日，根據貸款融資提取予北京麗高之貸款已獲全數償還。

## 公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本報告日期之公司資料以及據董事所知，本公司有足夠數目的股份由公眾持有。

## 核數師

財務報表經由核數師羅兵咸永道會計師事務所審核；核數師任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

承董事會命

主席兼董事總經理  
鄭家純博士

香港，2007年10月11日