

1. 一般資料

新世界中國地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中 18 號新世界大廈一期 9 樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司（「新世界發展」）。

該等財務報表已於 2007 年 10 月 11 日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務報表乃根據歷史成本法編製，並就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產以公平值記賬。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至 2006 年 6 月 30 日止年度，本集團提早採納香港會計準則第 21 號「匯率變更之影響—於海外業務之投資淨值」之修訂。截至 2007 年 6 月 30 日止年度，本集團已採納所有餘下適用於 2006 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間之新訂準則、準則修訂及詮釋。

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

(b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋

本集團並未提早採納若干已公佈但於 2007 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間生效之新準則、對準則的修訂及詮釋如下：

在截至 2008 年 6 月 30 日止年度生效

香港會計準則第 1 號（修訂）

香港財務報告準則第 7 號

香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋 10

香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋 11

呈列財務報表—股本披露

金融工具：披露

中期財務報告及減值

香港財務報告準則第 2 號—集團及庫存股份交易

2. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋 (續)

在截至2009年6月30日止年度生效

香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋12	服務經營權安排
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋14	香港會計準則第19號—界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

在截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第8號	業務分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本

本集團已開始評估該等新準則、修訂及詮釋之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況是否有重大影響作結論。

3. 主要會計政策

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表，亦包括本集團於年度內所佔其聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派收購之後儲備。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，並於綜合收益表內處理。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之公司(包括在中國之合資及合作合營企業)，一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。

本集團就收購附屬公司採用會計收購法入賬。收購成本乃以交易當日有關資產、所發行的股本工具及產生或假定之負債或於匯兌當日所假定之公平值計算，另加該項收購應佔之直接成本。在業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債最初以於收購當日之公平值計算，在計算過程中不予考慮任何少數股東權益之數額。收購成本超逾應佔之該項所收購可識別資產淨值之數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，有關差額將直接在綜合收益表中予以確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策一致。

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，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 少數股東權益

本集團其中一項政策為將與少數股東權益之交易視作與本集團外部人士之交易。因向少數股東權益出售而產生之本集團收益及虧損，會錄入收益表內。於向少數股東權益進行收購時，其已付代價與有關應佔所收購之附屬公司淨資產之賬面值存在差額，即為商譽。

(iii) 聯營公司

聯營公司乃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之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減累計減值虧損。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。累積收購後變動會對投資賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益時（包括任何其他無抵押應收款項），除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用的政策符合一致。

3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(iv) 合營企業

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。

於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損入賬。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：

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。

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。倘本集團不能於合營期完結時分享合作合營企業之資產淨值，則於該合作合營企業之投資成本於合營期內攤銷。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或蝕損，則該虧損即時確認。

共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(b) 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。收購聯營公司及共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司及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。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的，商譽乃分配至現金產生單位。

(c) 租賃資產**(i) 財務租約**

財務租約是指將擁有資產之所有風險及回報實質地轉讓予本集團之租約。財務租約在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值（以較低者為準）撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

資產擁有權之大部份風險及回報實質地由出租公司保留之租約，作為經營租約處理。扣除從出租公司收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

(d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中物業之成本。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有的土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由專業合資格之估值師於結算日按公開市值基準釐定。公平值變動在收益表確認。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累積折舊及減值虧損後入賬。初步成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養成本在產生之期間內於收益表支銷。若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

(i) 在建工程資產

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間有關融資成本，均撥充資本作為資產成本。

3. 主要會計政策 (續)

(f) 物業、廠房及設備 (續)

(ii) 折舊

在建工程資產不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或(如較短期)有關財務租約期間以直線法撇銷其成本或賬面值減累計減值虧損至其剩餘價值。估計可用年期概括如下:

樓宇	20–40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

資產之剩餘價值及可用年期已於結算日獲審閱及調整(如適當)。

(iii) 出售損益

出售物業、廠房及設備之損益乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額，並於收益表中確認。

(g) 非財務資產減值

無限定可用年期之資產無需作攤銷，惟須於最少每年測試減值，以及在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。須作攤銷之資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於收益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之資產於各結算日就可能進行之減值撥回作出審閱。

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關指定分類。

(i) 按公平值透過損益記賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持作買賣用途。在此類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生，乃包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日投資包括在非流動資產內，惟到期日內結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益記賬的財務資產的公平值變動而產生的盈虧，列入產生財務期間的收益表內。可供出售財務資產的公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為財務資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於權益內確認。

有報價投資之公平值根據當時買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非財務資產而言，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

3. 主要會計政策 (續)

(h) 投資 (續)

本集團於各結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於可供出售財務資產，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損（按收購成本及現時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算）自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售的股本工具的減值虧損不會透過收益表撥回。

(i) 發展中待完成／將完成物業

發展中待完成／將完成物業之成本包括土地使用權之預付款項、物業發展費用及撥充資本之借貸成本。在樓宇發展期間，土地使用權之攤銷費用包括在發展中將完成物業之成本。

(j) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部份以成本減累積攤銷及減值虧損列賬；樓宇部份按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權之攤銷於收益表確認。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(k) 酒店存貨

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收賬款無法收回，其會與應收賬款內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

(m) 現金及現金等值物

於資產負債表之現金及現金等值物按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、到期日為投資日起計三個月或以下的投資及銀行透支。

(n) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，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。

(o) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等資產將獲確認。

(p) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例釐定。

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確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制企業之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(q) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為收購、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內在綜合收益表確認。

3. 主要會計政策 (續)

(r) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於收益表支銷。

(s) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行的股份數目及將予收取的代價值不會變動的可換股債券，入賬作為複合金融工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例配發至作為負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

(ii) 不附有股本部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含勘入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平價值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平價值列賬，而公平價值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份連同轉換時相關衍生工具部份之公平價值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間的任何差額則於收益表內確認。

(t) 僱員福利*(i) 僱員休假權利*

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休計劃作出之供款及於產生時支銷。

(iii) 以股份為基礎的補償

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場既定條件之影響。

(u) 外幣匯兌*(i) 功能和呈報貨幣*

本集團各實體之財務報表所列交易均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年結日之匯率換算所產生之匯兌盈虧在收益表確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣財務資產的匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該資產負債表日期之匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在收益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按結算日之匯率換算。

3. 主要會計政策 (續)

(v) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而有關產品或服務之風險和回報與其他業務分類不同。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，而有關產品或服務之風險及回報與其他經濟環境中營運之分部不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要分類報告。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之分類分析。

(w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之代價之公平值。收益在扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算，且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。只有在一切有關活動之或然事項解決後，收益金額方被視為能夠可靠地計量。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 物業銷售

物業銷售收益於擁有權之風險及回報轉讓時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。

(ii) 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。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入乃於提供服務時確認。

(iv) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(v) 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。

(vi) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。

(x) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

(y) 保險合約

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭信貸及給予其關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

4. 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險管理

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

(i) 利率風險

本集團之利率風險主要源自浮息借貸，而其受當前市場利率波動所影響。本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團致力降低令本集團承受高利率風險之長期銀行借貸水平。本集團並未使用任何衍生工具作對沖利率風險之用。

(ii) 貨幣風險

本集團之貨幣風險主要源自中國業務之投資淨額。本集團尋求以人民幣借貸為該等投資出資。本集團會監察外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此減低風險。

(iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收租金及銷售物業之應收款項。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

(iv) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。

本集團亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

(b) 公平值估算

沒有在活躍市場上買賣之金融工具之公平值乃運用估值技術釐定。本集團運用各種方法及根據各結算日之現行市況進行假設。估計貼現現金流量乃用以釐定金融工具之公平值。

財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團就同類金融工具可得之現行市場利率貼現計算。

由於財務資產及負債在短期內期滿，任何於1年內到期之財務資產及負債（包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、應收／欠集團成員公司款項、貿易及其他應付款項及長期借貸之即期部分）之賬面值減任何估計信貸調整，均假設與其公平值相若。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 投資物業估值

每項投資物業於各結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映（其中包括）來自現有租約及根據現有租約假設未來租約之租金收入，按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

(b) 發展中待完成／將完成物業及待售物業之撥備

本集團根據發展中待完成／將完成物業及待售物業之估計變現能力，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

(c) 所得稅

本集團須繳付中國之所得稅、土地增值稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及其他稅項及遞延稅項。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴管理層對於將來之有否足夠應課稅溢利以扣減稅項虧損之期望。彼等實質之可動用數額或會不同。

(d) 以股份為基礎之支付

授出之購股權之公平值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

(e) 商譽減值

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產（主要為物業）之公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

(f) 財務擔保

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予若干物業買家之財務擔保而言，本集團考慮有關物業的可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

6. 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入組成。

	2007年 千港元	2006年 千港元
物業銷售	1,852,583	1,231,136
租金收入	310,358	240,174
酒店經營收入	234,326	189,677
物業管理服務費收入	43,361	27,610
項目管理費收入	33,610	2,723
	2,474,238	1,691,320

- (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服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中待完成／將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項及持作出售之已落成物業，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存，以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、應付稅項、以及其他應付賬款及應計款項。

6. 收益及分類資料 (續)

(b) (續)

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區分類，故此並無呈列有關地區之分類分析。

截至2007年 6月30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	1,885,622	310,671	234,326	43,619	—	2,474,238
分類業績	702,042	134,988	54,141	13,023	(17,124)	887,070
銀行及其他利息收入						48,971
企業支出						(145,057)
匯兌收益淨額						161,239
未計融資成本前經營溢利						952,223
融資成本						(230,790)
應佔業績						
聯營公司	1,285	139,655	614	(421)	—	141,133
共同控制企業	108,401	349,487	(3,825)	(435)	(1,352)	452,276
除稅前溢利						1,314,842
稅項支出						(132,054)
年度溢利						1,182,788
資本開支	27,351	107,263	17,941	1,550	4,735	158,840
折舊及攤銷	25,229	35,059	63,503	792	1,881	126,464
應收共同控制企業之 款項撥備	639	—	—	—	—	639
商譽減值	30,586	—	—	—	7,096	37,682
於2007年6月30日						
分類資產	19,229,817	6,794,820	925,356	72,092	12,913	27,034,998
聯營公司及 共同控制企業	5,361,878	6,489,933	339,561	(6,374)	45,120	12,230,118
未分類資產						3,848,951
總資產						43,114,067
分類負債	3,132,430	259,550	171,431	31,188	9,767	3,604,366
未分類負債						12,038,118
總負債						15,642,484

截至2006年 6月30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	1,233,859	256,561	189,677	11,223	—	1,691,320
分類業績	387,705	365,233	17,825	(2,410)	(12)	768,341
銀行及其他利息收入						111,844
企業支出						(111,481)
匯兌虧損淨額						(62,015)
未計融資成本前 經營溢利						706,689
融資成本						(187,275)
應佔業績						
聯營公司	(2,198)	122,974	2,082	(937)	—	121,921
共同控制企業	125,673	184,213	(3,240)	731	(2,028)	305,349
除稅前溢利						946,684
稅項支出						(190,266)
年度溢利						756,418
資本開支	234,435	209,578	20,373	626	1,026	466,038
折舊及攤銷	16,403	36,696	62,955	677	1,551	118,282
應收共同控制企業、 聯營公司及 一家接受投資 公司之款項撥備 ／(撥備回撥)	(57,525)	1,653	—	—	—	(55,872)
物業撥備	2,664	—	—	—	—	2,664
商譽減值	—	8,629	18,326	—	—	26,955
於2006年6月30日						
分類資產	15,157,755	4,877,082	960,077	55,040	6,839	21,056,793
聯營公司及 共同控制企業	5,836,334	5,783,071	351,587	(7,898)	12,625	11,975,719
未分類資產						969,644
總資產						34,002,156
分類負債	2,403,174	243,467	159,615	30,596	3,193	2,840,045
未分類負債						6,950,415
總負債						9,790,460

7. 其他收益淨值

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行及其他利息收入	383,147	155,345
最終控股公司的稅務賠償保證(附註12)	188,424	34,773
匯兌收益／(虧損)淨額	165,950	(48,995)
收購附屬公司及共同控制企業時所收購淨資產值 之公平值超逾收購成本之差額	3,880	135,513
於共同控制企業之投資／應收款項撥備	(639)	(4,673)
應收一家接受投資公司款項撥備撥回	—	60,545
商譽減值	(37,682)	(26,955)
出售一家附屬公司的虧損	—	(6,411)
持作出售之已落成物業撥備	—	(2,664)
	703,080	296,478

8. 未計融資成本前經營溢利

	2007年 千港元	2006年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	189,673	119,572
並經扣除：		
已出售物業成本	1,337,511	921,229
員工成本(附註10)	202,866	141,511
物業、廠房及設備折舊	117,822	111,244
投資物業之有關支出	81,379	45,090
租賃物業租金	46,303	36,618
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	22,789	2,457
土地使用權攤銷(附註)	8,642	7,038
核數師酬金	6,912	5,384

附註：土地使用權攤銷列賬乃經扣除發展中待完成物業及發展中將完成物業之資本化金額，分別為66,032,000港元(2006年：32,911,000港元)及23,258,000港元(2006年：25,417,000港元)。本年度無須為在建工程資產作出土地使用權攤銷(2006年：6,600,000港元)。

2007年及2006年之租金收入並無計入或然租金。

	2007年 千港元	2006年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	219,847	154,080
2年至5年	443,571	336,450
5年以上	778,167	779,293
	1,441,585	1,269,823

除6項(2006年:6項)超逾5年之長期租賃外,本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

9. 融資成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	277,732	139,712
— 不須於5年內全數償還	17,504	17,519
須於5年內悉數償還之同系附屬公司貸款利息	119,606	118,298
不須於5年內悉數償還之少數股東貸款利息	4,590	5,199
短期借貸利息	31,545	9,963
參與權益墊款利息	30,342	—
須於5年內償還之可換股債券利息	5,426	—
	486,745	290,691
發展中待完成/將完成物業及在建工程資產的資本化金額	(237,451)	(85,032)
一家聯營公司之償款	(18,504)	(18,384)
	230,790	187,275

10. 員工成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金、工資及津貼	191,687	133,250
退休金成本—界定供款計劃(附註)	4,713	4,061
以股份為基礎支付之款項	6,466	4,200
	202,866	141,511

員工成本包括董事酬金，但不包行使購股權而獲得的實物福利。

附註：本集團自1999年9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。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1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。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為4,713,000港元(2006年：4,061,000港元)。

11. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

截至2007年6月30日止年度

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 (附註) 千港元	總計 千港元
鄭家純博士	150	—	—	—	150
杜惠愷先生	150	1,000	—	—	1,150
鄭家成先生	150	—	—	—	150
鄭志剛先生	150	211	11	—	372
梁志堅先生	150	—	—	—	150
周桂昌先生	150	—	—	—	150
周宇俊先生	150	—	—	—	150
方承光先生	150	960	48	—	1,158
顏文英小姐	150	2,840	149	—	3,139
符史聖先生	100	—	—	—	100
鄭維志先生	200	—	—	—	200
田北俊先生	200	—	—	—	200
李聯偉先生	200	—	—	—	200
	2,050	5,011	208	—	7,269

截至2006年6月30日止年度

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 (附註) 千港元	總計 千港元
鄭家純博士	50	—	—	19,913	19,963
杜惠愷先生	50	1,000	—	11,451	12,501
鄭家成先生	50	—	—	3,824	3,874
梁志堅先生	50	—	—	—	50
周桂昌先生	50	—	—	411	461
周宇俊先生	50	—	—	8,713	8,763
方承光先生	50	240	12	1,768	2,070
顏文英小姐	50	1,290	69	—	1,409
符史聖先生	50	—	—	—	50
鄭維志先生	100	—	—	—	100
田北俊先生	100	—	—	—	100
李聯偉先生	100	—	—	—	100
	750	2,530	81	46,080	49,441

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2006年:無)。

附註: 購股權利益指購股權獲行使當日購股權之行使價與市價之總差額。

- (ii) 年內, 本集團內5位最高酬金人士包括1位董事(2006年:3位), 該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內, 應付餘下4位(2006年:2位)人士之酬金如下:

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	9,487	3,809
購股權利益	548	10,830
退休金計劃供款	773	299
	10,808	14,938

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(ii) (續)

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2007年	2006年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	—
2,500,001港元 – 3,000,000港元	2	—
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—
5,000,001港元 – 5,500,000港元	—	1
9,500,001港元 – 10,000,000港元	—	1
	4	2

12. 稅項支出

	2007年 千港元	2006年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	114,925	97,159
中國土地增值稅	117,676	5,363
遞延稅項		
暫時差額之產生和回撥	(13,368)	(40,848)
投資物業重估	17,949	128,592
稅率變動影響	(105,128)	—
	132,054	190,266

截至2007年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為15,697,000港元(2006年：73,565,000港元)及137,256,000港元(2006年：91,913,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利	1,314,842	946,684
應佔業績		
聯營公司	(141,133)	(121,921)
共同控制企業	(452,276)	(305,349)
	721,433	519,414
按稅率33%計算(2006年:33%)	238,073	171,407
毋須課稅之收入	(254,875)	(120,338)
不可扣稅之開支	109,173	129,591
未經確認之稅損	35,075	46,032
使用早前未有確認之稅損	(8,515)	(15,886)
未確認之暫時性差額	3,544	(25,903)
稅率變動影響	(108,097)	—
	14,378	184,903
中國土地增值稅	117,676	5,363
	132,054	190,266

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2006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(2006年:33%)。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於2007年3月16日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率將由33%調低至25%。遞延稅項資產及負債之賬面值因稅率變動而有所變更，已於本集團財務報表內反映。隨著詳細法規出台，本集團將繼續評估新企業所得稅法之影響。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司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。年內就稅務賠償保證支付之金額為188,424,000港元(2006年:34,773,000港元)。

13. 股息

	2007年 千港元	2006年 千港元
已付中期股息，每股0.02港元（2006年：0港元）	76,591	—
建議末期股息每股 0.06港元（2006年：已付每股0.04港元）	229,975	153,116
	306,566	153,116

於2007年10月11日召開之會議上，董事建議派發每股 0.06港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2008年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2007年 千港元	2006年 千港元	
本公司股權持有人應佔溢利	1,191,444	740,512	
可換股債券利息支出	5,426	—	
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	1,196,870	740,512	
		股份數目	
		2007年	2006年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,828,347,936	3,797,947,714	
潛在攤薄股份的影響：			
購股權	4,004,435	3,407,616	
可換股債券	19,367,567	—	
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	3,851,719,938	3,801,355,330	

15. 物業、廠房及設備

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	本集團 傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至2007年6月30日止年度					
成本值					
於2006年7月1日	782,825	221,084	423,998	41,519	1,469,426
換算差額	43,296	13,536	23,874	2,979	83,685
添置	20,354	1,859	15,352	14,192	51,757
收購附屬公司	—	—	1,238	140	1,378
出售／撇銷	(4,821)	—	(5,655)	(5,301)	(15,777)
於2007年6月30日	841,654	236,479	458,807	53,529	1,590,469
累積折舊及減值					
於2006年7月1日	105,034	118,085	277,315	25,792	526,226
換算差額	10,913	7,733	15,368	2,110	36,124
年內支出	63,087	25,367	24,293	5,075	117,822
出售／撇銷	(2,251)	—	(2,844)	(4,472)	(9,567)
於2007年6月30日	176,783	151,185	314,132	28,505	670,605
賬面淨值					
於2007年6月30日	664,871	85,294	144,675	25,024	919,864

15. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團					總計 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	
截至2006年6月30日止年度						
成本值						
於2005年7月1日	653,505	222,851	403,965	34,945	499,716	1,814,982
換算差額	18,451	6,325	11,570	980	14,415	51,741
添置	28,886	2,472	9,858	7,292	213,817	262,325
收購附屬公司	100,166	—	3,385	1,027	—	104,578
出售／撤銷	(35,112)	(10,564)	(4,547)	(2,330)	—	(52,553)
出售附屬公司	—	—	(233)	(395)	—	(628)
重新分類	16,929	—	—	—	(727,948)	(711,019)
於2006年6月30日	782,825	221,084	423,998	41,519	—	1,469,426
累積折舊及減值						
於2005年7月1日	69,289	97,203	226,174	24,066	—	416,732
換算差額	2,536	2,754	6,431	607	—	12,328
年內支出	35,707	23,557	48,748	3,232	—	111,244
出售／撤銷	(2,498)	(5,429)	(3,832)	(1,758)	—	(13,517)
出售附屬公司	—	—	(206)	(355)	—	(561)
於2006年6月30日	105,034	118,085	277,315	25,792	—	526,226
賬面淨值						
於2006年6月30日	677,791	102,999	146,683	15,727	—	943,200

於2007年6月30日，若干賬面值為510,541,000港元（2006年：534,049,000港元）之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

16. 投資物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
估值		
於年初	4,371,152	2,886,030
添置	104,309	285
出售	(21,145)	—
換算差額	266,128	83,886
由發展中將完成物業轉入	1,075,783	139,393
由持作出售已落成物業轉入	3,042	—
由在建工程資產／土地使用權轉入	—	912,632
公平值增加	72,682	348,926
於年終	5,871,951	4,371,152

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2007年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	74,694	63,510
10至50年之租約	5,797,257	4,307,642
	5,871,951	4,371,152

於2007年6月30日，若干賬面值為1,853,135,000港元（2006年：1,651,688,000港元）之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

17. 土地使用權

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
於年初	319,790	416,066
換算差額	19,119	12,003
添置	1,397	—
收購一家附屬公司	—	105,450
攤銷	(7,785)	(5,516)
在建工程資產之資本化金額	—	(6,600)
重新分類	—	(201,613)
於年終	332,521	319,790

17. 土地使用權 (續)

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	5,189	3,694
10至50年之租約	327,332	316,096
	332,521	319,790

截至2007年6月30日，賬面值為146,646,000港元（2006年：139,900,000港元）之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

18. 商譽

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
於年初	73,720	—
換算差額	1,766	—
收購附屬公司	7,096	60,237
增購附屬公司權益	3,195	40,438
減值	(37,682)	(26,955)
於年終	48,095	73,720

商譽按業務分部分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2007年6月30日，分配予物業銷售、租金收入及酒店經營之商譽分別為31,417,000港元（2006年：60,237,000港元）、7,511,000港元（2006年：4,316,000港元）及9,167,000港元（2006年：9,167,000港元）。

商譽之可收回價值按使用價值基準計算，而使用價值計算方法所使用之關鍵假設則視乎董事對增長率及折現率之最佳估算而定。

19. 附屬公司

	本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元
非上市股份，按成本值（2007年及2006年：10港元）	—	—
應收附屬公司款項減撥備	23,250,221	21,418,798
	23,250,221	21,418,798

主要附屬公司詳見附註43。

20. 發展中待完成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	4,993,728	1,658,887
發展及附帶成本	2,722,623	2,492,731
撥作資本之利息	136,105	91,998
	7,852,456	4,243,616

計入發展中待完成物業位於中國的土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	4,177,906	1,207,374
10至50年之租約	815,822	451,513
	4,993,728	1,658,887

21. 聯營公司

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
本集團應佔之資產淨值	515,157	330,955
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	1,477,883	1,452,215
應付聯營公司款項(附註(i))	(246,993)	(184,606)
	1,746,047	1,598,564

附註：

- (i) 除金額為258,503,000港元(2006年:269,231,000港元)之應收款項按年率6.84%(2006年:6.12%)計息,並須於截至2016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) 本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	209,153	179,074
年度溢利	141,133	121,921
非流動資產	2,393,776	2,331,959
流動資產	296,001	472,231
總資產	2,689,777	2,804,190
非流動負債	(1,717,733)	(1,954,240)
流動負債	(456,887)	(518,995)
總負債	(2,174,620)	(2,473,235)

- (iii) 主要聯營公司詳見附註43。

22. 共同控制企業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	111,807	72,418
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	53,944	76,621
不附息(附註(ii))	60,703	67,537
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(48,083)	(45,821)
	178,371	170,755
合作合營企業		
投資成本	4,955,516	4,776,128
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	16,276	(345,246)
	4,984,496	4,443,586
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	5,294,043	5,576,028
不附息(附註(ii))	224,521	348,040
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(894,411)	(709,107)
	9,608,649	9,658,547
股份有限公司		
本集團應佔之資產/(負債)淨額	33,577	(31,514)
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iv))	36,078	122,437
不附息(附註(ii))	586,173	581,248
應付共同控制企業款項(附註(ii))	(21,469)	(182,010)
	634,359	490,161
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	62,692	57,692
	10,484,071	10,377,155

附註:

(i) 應收款項為無抵押,按年率10%(2006年:10%)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。

22. 共同控制企業 (續)

附註：(續)

- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至10% (2006年：倫敦銀行同業拆息加1%至12%) 之年率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% (2006年：香港銀行同業拆息加1.5%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業 (協議有待有關政府機關批准) 支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (vi) 本集團所佔共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	2,707,229	2,520,541
年度溢利	452,276	305,349
非流動資產	6,355,002	4,292,176
流動資產	12,715,071	13,539,797
總資產	19,070,073	17,831,973
非流動負債	(9,333,775)	(9,204,270)
流動負債	(4,619,122)	(4,155,917)
總負債	(13,952,897)	(13,360,187)

- (vii) 主要共同控制企業詳情見附註43。

23. 可作出售財務資產

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
非上市投資，按公平值	71,427	—

可作出售財務資產以人民幣計值。

24. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	—	121,041	—	—
流動資產所包括之受限制結存	464,303	368,630	—	52,062
不受限制結存	5,931,761	2,362,227	610,010	375,511
	6,396,064	2,851,898	610,010	427,573

短期銀行存款之有效利率為1.62%至5.22% (2006年: 1.38% 至 5.08%)，該等存款之平均到期日為3至90日 (2006年: 3至7日)。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	365,582	291,151	286,684	259,039
人民幣	2,461,193	1,436,857	—	—
美元	3,569,289	1,123,890	323,326	168,534
	6,396,064	2,851,898	610,010	427,573

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

25. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	372,585	212,208	—	—
按金、預付款項及 其他應收款項(附註b)	3,497,704	2,692,927	11,283	67,490
	3,870,289	2,905,135	11,283	67,490

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。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支付。每月管理費按照協議預先支付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
0至30日	185,800	74,265
31至60日	77,494	28,318
61至90日	4,423	50,296
90日以上	104,868	59,329
	372,585	212,208

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、利息及其他應收款項以及土地成本及擬發展項目之預付款項。本集團及本公司之按金、預付款項及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。

26. 應收／欠集團成員公司款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	146,544	97,578	99,001	53,606
欠集團成員公司款項(附註b)	(483,117)	(328,746)	—	(538,173)
	(336,573)	(231,168)	99,001	(484,567)

附註:

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須於30日內償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣結算:

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	107,766	—	99,001	53,606
人民幣	38,778	97,578	—	—
	146,544	97,578	99,001	53,606

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣結算:

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	—	(25,454)	—	(538,173)
人民幣	(483,117)	(303,292)	—	—
	(483,117)	(328,746)	—	(538,173)

27. 發展中將完成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	856,583	1,601,155
發展及附帶成本	3,005,189	3,123,878
撥作資本之利息	309,590	238,031
	4,171,362	4,963,064
減：撥備	(38,011)	(35,819)
	4,133,351	4,927,245

計入發展中待完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	442,661	956,493
10至50年之租約	413,922	644,662
	856,583	1,601,155

用作本集團長期借貸抵押之發展中待完成物業之賬面總值為117,802,000港元（2006年：53,577,000港元）。

28. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地使用權	78,725	100,278
發展成本	1,104,691	1,132,827
撥作資本之利息	57,138	58,881
	1,240,554	1,291,986

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
50年以上之租約	75,480	98,522
10至50年之租約	3,245	1,756
	78,725	100,278

於2007年6月30日，用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值為112,228,000港元（2006年：無）。

29. 股本

	2007年 千港元	2006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：		
3,830,365,632股（2006年：3,825,783,832股） 每股面值0.1港元之股份	383,036	382,578

本公司已發行及繳足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2005年6月30日	3,768,248,832	376,825
行使購股權（附註(i)）	57,535,000	5,753
於2006年6月30日	3,825,783,832	382,578
行使購股權（附註(i)）	4,581,800	458
於2007年6月30日	3,830,365,632	383,036

29. 股本 (續)

附註：

- (i) 根據於2000年12月18日及2002年11月26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2007年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元(附註1)	購股權數目				於2007年 6月30日
		於2006年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2001年6月29日	2.910	1,277,000	—	(888,000)	(389,000)	—
2001年8月31日	2.170	41,000	—	(41,000)	—	—
2002年3月26日	2.065	334,000	—	(333,800)	(200)	—
2003年1月3日	1.212	730,200	—	(501,200)	(104,800)	124,200
2003年5月12日	0.912	1,996,900	—	(532,200)	(113,400)	1,351,300
2003年10月28日	1.650	69,000	—	—	—	69,000
2004年3月25日	2.252	1,539,200	—	(378,200)	—	1,161,000
2004年6月18日	1.650	314,400	—	(104,800)	—	209,600
2004年11月4日	2.484	256,800	—	(85,600)	—	171,200
2004年12月22日	2.689	797,600	—	(284,000)	(414,200)	99,400
2005年7月13日	2.300	1,838,000	—	(581,600)	(107,600)	1,148,800
2005年11月7日	2.620	39,200	—	(9,600)	—	29,600
2006年3月28日	3.915	3,384,000	—	(498,800)	—	2,885,200
2006年6月28日	2.865	—	743,200	(37,600)	—	705,600
2006年10月17日	3.340	—	1,134,800	(117,800)	(486,600)	530,400
2006年12月28日	4.712	—	1,251,200	(187,600)	—	1,063,600
2007年3月19日	4.500	—	744,800	—	—	744,800
2007年6月14日	6.710	—	1,408,400	—	—	1,408,400
		12,617,300	5,282,400	(4,581,800)	(1,615,800)	11,702,100

附註：

- (1) 除每股行使價為2.300港元之700,000份購股權分為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。
- (2) 購股權公平值與假設
按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為8,757,000港元(2006年：6,917,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.825港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.875港元)，行使價由2.865港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.915港元)，股份波幅為43%至47%(2006年：52%至53%)，購股權之預期年期為5年(2006年：2及5年)，預期股息率為0%至1.33%(2006年：0%)，無風險利率為3.68%至4.78%(2006年：3.18%至4.50%)及次佳行使因素為行使價之1.55至1.74倍(2006年：1.55倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。

30. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	—	131,297	1,293,489	23,652,437
年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,191,444	1,191,444
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	—	10,698
收購附屬公司	—	—	135,438	—	—	—	—	135,438
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	—	—	6,466	—	—	—	6,466
發行可換股債券	—	2,081	—	(2,875)	—	—	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	382,313	—	—	382,313
換算差額	—	—	—	—	—	697,763	—	697,763
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
代表：								
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,149,099	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,616,877
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	—	229,975
	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	
於2005年7月1日	14,722,334	7,404,883	49,369	2,625	14,226	552,095	22,745,532	
年度溢利	—	—	—	—	—	740,512	740,512	
發行股份溢價	—	99,517	—	—	—	—	99,517	
發行股份開支	—	(12)	—	—	—	—	(12)	
收購附屬公司	—	—	58,968	—	—	202	59,170	
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	—	—	4,200	—	—	4,200	
已付股息	(113,553)	1,427	—	(2,107)	—	680	—	
換算差額	—	—	—	—	117,071	—	117,071	
於2006年6月30日 (擬派末期股息前)	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,652,437	
代表：								
於2006年6月30日 (擬派末期股息後)	14,455,678	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,499,334	
2006年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	—	153,103	
	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	131,297	1,293,489	23,652,437	

附註： 其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。

30. 儲備 (續)

本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	10,698
年度虧損	—	—	—	—	(1,346,886)	(1,346,886)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	6,466
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	1,239,789	—	—	1,239,789
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,202)	20,200,763
代表：						
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,169,260	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,002)	19,970,788
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	229,975
	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	(3,537,002)	20,200,763
於2005年7月1日	14,742,495	7,404,883	—	2,625	(1,655,596)	20,494,407
發行股份溢價	—	99,517	—	—	—	99,517
發行股份開支	—	(12)	—	—	—	(12)
年度虧損	—	—	—	—	(536,194)	(536,194)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	4,200	—	4,200
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	1,427	—	(2,107)	680	—
已付股息	(113,553)	—	—	—	—	(113,553)
換算差額	—	—	572,038	—	—	572,038
於2006年6月30日 (擬派末期股息前)	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403
代表：						
於2006年6月30日 (擬派末期股息後)	14,475,839	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,367,300
2006年擬派末期股息	153,103	—	—	—	—	153,103
	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	(2,191,110)	20,520,403

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999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，扣除以後年度的派發。

31. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	1,547,906	1,679,603	—	—
無抵押	3,113,524	958,927	1,394,953	492,320
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,834,846	2,939,989	—	—
少數股東貸款(附註(iii))	142,957	145,965	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	704,610	—	1,950,326	—
可換股債券(附註(v))	2,434,237	—	—	—
	10,778,080	5,724,484	3,345,279	492,320
已計入流動負債之即期部分	(980,615)	(911,341)	—	—
	9,797,465	4,813,143	3,345,279	492,320

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	本集團						本公司	
	有抵押		無抵押		合計		無抵押	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
1年內	239,814	294,317	265,306	24,039	505,120	318,356	—	—
1年至2年	265,433	239,250	632,653	250,000	898,086	489,250	—	—
2年至5年	920,210	1,002,134	2,215,565	684,888	3,135,775	1,687,022	1,394,953	492,320
5年後	122,449	143,902	—	—	122,449	143,902	—	—
	1,547,906	1,679,603	3,113,524	958,927	4,661,430	2,638,530	1,394,953	492,320

本集團之銀行貸款已計入一筆須於直至2016年12月止分期攤還之款項258,503,000港元(2006年：269,231,000港元)，而此筆款項已按銀行貸款相同之條款轉借予一家聯營公司(附註21)。

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
1年內	475,494	592,985
1年至2年	1,864,867	370,207
2年至5年	494,485	1,976,797
	2,834,846	2,939,989

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%(2006年：三個月香港銀行同業拆息另加0.5%至倫敦銀行同業拆息另加1%)計算年息。

(iii) 少數股東貸款乃無抵押，按介乎5%至5.85%(2006年：5%至5.85%)計算及按合營合同所述之還款期還款。

31. 長期借貸 (續)

附註：(續)

- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立之協議所述之條款還款。
- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

截至2007年6月30日，並無任何可換股債券獲兌換或贖回。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	港元	2007年 人民幣	美元	港元	2006年 人民幣	美元
銀行借貸	4.99%	6.25%	6.63%	5.14%	5.76%	6.14%
同系附屬公司貸款	4.46%	—	6.38%	4.68%	—	5.95%
少數股東貸款	5.00%	5.78%	—	5.00%	5.78%	—
參與權益墊款	4.50%	—	—	—	—	—
可換股債券	—	4.92%	—	—	—	—

- (vii) 銀行借貸、同系附屬公司貸款、少數股東貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公平值相若。

負債部份之公平值計入長期借貸，于債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入儲備。可換股債券之負債部份於2007年6月30日之公平值乃運用按折現率4.92%折現之現金流量計算，為數2,344,066,000港元。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
港元	4,381,199	2,482,788	1,394,953	492,320
人民幣	5,283,940	2,011,708	1,950,325	—
美元	1,112,941	1,229,988	—	—
	10,778,080	5,724,484	3,345,278	492,320

- (ix) 就計息借貸而言，少數股東貸款142,957,000港元(2006年：145,965,000港元)多於5年後重新定價外，其它借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

32. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
1年內	132,898	77,757
1年至2年	—	124,279
	132,898	202,036

長期應付款項以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

33. 遞延稅項負債

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如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收益確認 千港元	收購產生之 公平值調整 千港元	稅務虧損 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2005年6月30日	(127,869)	(140,737)	(80,940)	(83,696)	106,722	14,808	(311,712)
換算差額	(3,689)	(4,062)	(2,335)	(2,414)	1,722	427	(10,351)
(扣自)／計入收益表	(4,997)	(128,592)	41,560	—	4,285	—	(87,744)
收購附屬公司	—	—	—	(97,345)	—	—	(97,345)
於2006年6月30日	(136,555)	(273,391)	(41,715)	(183,455)	112,729	15,235	(507,152)
換算差額	(8,361)	(13,383)	(2,554)	(8,257)	5,966	932	(25,657)
計入／(扣自)收益表	21,228	50,048	13,737	37,131	(21,597)	—	100,547
收購附屬公司	—	—	—	(69,814)	—	—	(69,814)
於2007年6月30日	(123,688)	(236,726)	(30,532)	(224,395)	97,098	16,167	(502,076)

遞延稅項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474,646,000港元（2006年：470,587,000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2012年（2006年：2011年）。

34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
貿易應付賬款(附註a)	930,271	665,901	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註b)	699,917	676,426	41,437	33,993
	1,630,188	1,342,327	41,437	33,993

附註：

(a) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
0至30日	89,988	257,390
31至60日	9,655	96,282
61至90日	4,463	41,472
90日以上	826,165	270,757
	930,271	665,901

截至2007年及2006年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(b) 其他應付賬款及應計款項包括建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項主要分別以人民幣及港元計值。

35. 短期銀行貸款

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	384,694	288,462
無抵押	102,041	83,280
	486,735	371,742

短期銀行貸款之有效利率介乎5.02%至6.83%（2006年：4.70%至5.02%）。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至2007年及2006年6月30日，短期銀行貸款均以人民幣計值。

36. 欠少數股東款項

欠少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2007年及2006年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與其公平值相若。

37. 應付稅項

	本集團	
	2007年 千港元	2006年 千港元
應付企業所得稅	29,600	34,178
應付預扣稅	94,414	86,849
應付土地增值稅	113,513	5,788
其他應付中國稅項	37,529	11,592
	275,056	138,407

38. 擔保

(i) 就銀行融資所作之公司擔保

本集團

本集團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公司擔保約2,535,903,000港元（2006年：1,279,322,000港元）。於2007年6月30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1,869,522,000港元（2006年：918,985,000港元）。

本公司

本公司若干附屬公司、共同控制企業及聯營公司所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約2,381,661,000港元（2006年：1,785,083,000港元）、2,013,847,000港元（2006年：1,039,629,000港元）及522,056,000港元（2006年：239,693,000港元）。

(ii) 就按揭貸款所作之擔保

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之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出398,402,000港元（2006年：407,066,000港元）之擔保。根據擔保之條款，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。

(iii) 就可換股債券所作之擔保

本集團已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保。於2007年6月30日，可換股債券之未償還數額為2,857,143,000港元（2006年：無）。

39. 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	
	2007年 千港元	2006年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 擬發展項目購入代價	5,775 35,816	7,870 665,589
	41,591	673,459
	149,591	781,459

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2006年:無)。

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
於2007年6月30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	43,751	37,429	5,122	3,906
第2至第5年	154,876	134,278	5,122	—
5年後	338,428	352,872	—	—
	537,055	524,579	10,244	3,906

40. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務產生所用現金淨額調節表

	2007年 千港元	2006年 千港元
未計融資成本前經營溢利	952,223	706,689
利息收入	(383,147)	(155,345)
折舊及攤銷	126,464	118,282
以股份為基礎支付之款項	6,466	4,200
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	22,789	2,457
共同控制企業投資／應收共同控制企業款項撥備	639	4,673
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)
最終控股公司的稅務賠償保證	(188,424)	(34,773)
持作出售之已落成物業撥備	—	2,664
商譽減值	37,682	26,955
出售一家附屬公司之虧損	—	6,411
應收一家接受投資公司款項回撥	—	(60,545)
投資物業公平值增加	(72,682)	(348,926)
匯兌(收益)／虧損淨額	(165,950)	48,995
營運資金變動前之經營溢利	332,180	186,224
發展中待完成物業／將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加	(1,965,199)	(849,713)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(1,735,108)	(1,955,399)
集團成員公司款項結餘之變動	95,871	(202,958)
物業銷售所收之按金之增加	190,010	474,933
應付賬項及應計款項之增加	286,649	167,627
經營業務產生所用現金淨額	(2,795,597)	(2,179,286)

40. 綜合現金流量報表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	2007年 千港元	2006年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備	1,378	104,578
土地使用權	—	105,450
發展中待完成物業	—	1,477,853
發展中將完成物業	350,000	—
持作出售之已落成物業	—	25,735
應收賬款、按金及其他應收款項	13,886	42,109
現金及銀行結存	4,533	46,779
應付賬款及應計款項	(1,208)	(50,456)
集團成員公司款項結餘	(36,556)	(289,395)
應繳稅項	(1,525)	(5,975)
遞延稅項負債	(69,814)	(97,345)
長期銀行借貸	—	(259,615)
少數股東權益	(23,964)	(107,700)
	236,730	992,018
本集團原作為共同控制企業及可供出售財務資產持有之權益	(187,335)	(503,972)
	49,395	488,046
商譽	7,096	60,237
收購附屬公司時有關資產淨值之公平值超逾收購成本的差額	(3,685)	(32,138)
	52,806	516,145
代價以現金支付	52,806	516,145

(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

	2007年 千港元	2006年 千港元
現金代價	(52,806)	(516,145)
所收購現金及銀行結存	4,533	46,779
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(48,273)	(469,366)

(d) 出售一家附屬公司

	2007年 千港元	2006年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	—	67
發展中將完成物業	—	12,257
應收賬款、按金及其他應收款項	—	324
欠少數股東款項	—	(6,129)
少數股東權益	—	(108)
	—	6,411
出售一家附屬公司虧損	—	(6,411)
	—	—
代價以現金支付	—	—

41. 業務合併

- (a) 於2007年6月，本集團收購從事物業發展的深圳拓萬房地產開發有限公司（「深圳拓萬」）的額外20%股權，代價為51,402,000港元。因此深圳拓萬成為本集團擁有90%權益的附屬公司。所收購之資產淨值及收購一家附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額詳情載述如下：

	2007年 千港元
購入之代價	51,402
所收購資產淨值之公平值	53,194
收購附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	1,792

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	154	154
發展中待完成物業	350,000	70,744
應收賬款、按金及預付款項	6,555	6,555
現金及銀行結存	328	328
應付款	(97)	(97)
遞延稅項負債	(69,814)	—
集團成員公司款項結餘	(21,164)	(21,164)
	265,962	56,520
少數股東權益	(26,596)	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(186,172)	
所收購資產淨值	53,194	

41. 業務合併 (續)

(a) (續)

所收購之附屬公司自收購日期至本年度止沒有產生任何收入或業績。倘收購於2006年7月1日已進行，本集團之收益及年度溢利將分別為2,474,238,000港元及1,181,020,000港元。

由於該20%股權之購入代價乃於2003年9月釐定而股權轉讓於2007年6月才完成，期內收購之淨資產價值上升，本集團因歷年來所收購淨資產之公平值升值而獲益。因此，收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本。

(b) 於2006年11月及8月，本集團分別收購New World Hotel Management (BVI) Limited 的65%股權及增購北京新世界物業管理有限公司的19%股權，總代價為1,404,000港元。上述公司主要業務分別為酒店管理及物業管理。於收購完成後，上述公司為本集團之附屬公司。所收購之負債淨額、商譽及收購一家附屬公司時所收購資產淨值之公平值超逾成本的差額詳情載述如下：

	2007年 千港元
購入之代價	1,404
所收購負債淨額之公平值	(3,799)
	5,203
代表：	
商譽	7,096
收購一家附屬公司時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	(1,893)
	5,203

因收購產生之資產及負債載列如下：

	公平值 千港元	被收購公司 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	1,224	1,224
應收賬款、按金及預付款項	7,331	6,705
現金及銀行結存	4,205	4,205
應付款及應計款項	(1,111)	(1,111)
應付稅項	(1,525)	(1,525)
集團成員公司款項結餘	(15,392)	(15,392)
	(5,268)	(5,894)
少數股東權益	2,632	
本集團原作為共同控制企業持有之權益	(1,163)	
所收購負債淨額	(3,799)	

所收購之附屬公司自收購日期至本年度，產生收益約7,186,000港元或虧損淨額約4,952,000港元。倘收購於2006年7月1日已進行，本集團之收益將為2,481,424,000港元，年度溢利將為1,177,836,000港元。

商譽可歸因於收購業務之預期盈利能力。

由於收購乃透過增加本集團原本持有之獲利共同控制企業之註冊資本而完成，導致收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本，本集團已全數認購增加後之資本權益，並同時攤薄其他股東之權益。

42. 有關連人士交易

(i) 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：

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	119,606	118,298
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	4,034	3,906
一家聯營公司之租賃物業租金開支	(b)	31,000	29,808
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	5,076	1,981
來自共同控制企業之利息收入	(d)	312,307	36,738
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)	3,649	9,958
來自同系附屬公司之租金收入	(f)	58,130	56,661
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	6,000	5,769

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31(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款由同系附屬公司支付。
- (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，按載於附註22之利率計息。
- (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) 租金收入按有關租約之條款收取每月固定租金。

42. 有關連人士交易 (續)

(i) 有關連人士交易 (續)

附註：(續)

- (g) 年內就若干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向若干同系附屬公司支付之費用總額為135,822,000港元(2006年：173,946,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (h) 最終控股公司與本公司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本集團出售於1999年3月31日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。年內就此稅務賠償保證支付款項達188,424,000港元(2006年：34,773,000港元)(附註12)。

(ii) 主要管理人員賠償

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	23,143	17,519
退休金成本	1,533	1,062
購股權利益	761	63,672
	25,437	82,253

主要管理人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘於附註21、22及26披露。

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2007年6月30日對本集團年度業績及／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情載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益 (附註1)		本集團		主要業務
		本公司 2007年	2006年	2007年	2006年	
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
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
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
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
新世界酒店 管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	65%	—	酒店管理

43. 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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於香港註冊成立及經營(續)						
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
榮山國際鄉村俱樂部 有限公司	1,000,000港元 1,000,000股 每股面值 1港元之普通股	—	—	92.5%	92.5%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
Art Bridge Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
富康投資有限公司	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
恒光有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
新世界安信發展 有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	—	金融服務
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	65%	—	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
立譽企業有限公司	1 美元 1股面值1 美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
勝雄國際有限公司	100 美元 100股每股面值 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

43. 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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產 開發有限公司	人民幣50,000,000元	—	—	75% (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
長沙香湘海房地產開 發有限公司	人民幣75,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
成都心怡房地產開發 有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	60% (附註2)	60%	物業發展
大連新世界酒店有限公司	人民幣217,000,000元	—	—	100%	100%	酒店投資
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
大連新世界大廈有限公司	人民幣55,200,000元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	78.6%	78.6%	經營高爾夫球會 及物業發展
豐盛地產發展(上海) 有限公司	10,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展

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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
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
廣州新禧旅游中心 有限公司	100,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產 有限公司	81,550,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
華美財富(北京)科技 有限公司	人民幣40,000,000元	—	—	100%	100%	投資控股
湖南成功新世紀投資 有限公司	人民幣250,000,000元	—	—	90% (附註2)	—	物業發展
濟南新世界房地產 開發有限公司	9,700,000美元	—	—	100%	100%	投資控股
濟南新世界陽光發展 有限公司	29,980,000美元	—	—	73%	73%	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

43. 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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
新世界安信(天津)發展 有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(中國)地產投資 有限公司	30,000,000美元	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口) 有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界發展(武漢) 有限公司	16,000,000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
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
上海局一房地產發展 有限公司	人民幣641,590,000元	—	—	70%	70%	物業發展

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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	75%	75%	物業投資及 酒店經營
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000元	—	—	100%	100%	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	人民幣27,880,000元	—	—	100%	100%	物業投資
深圳拓勁房地產開發 有限公司	182,000,000港元	—	—	90%	90%	物業發展
深圳拓萬房地產開發 有限公司	60,000,000港元	—	—	90%	—	物業投資
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	—	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	95%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	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%	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

43. 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	本公司		本集團		主要業務
		2007年	2006年	2007年	2006年	
持有應佔權益 (附註1)						
聯營公司 (續)						
於英屬維爾京群島註冊成立						
飛溢房產有限公司	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
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
肇慶新世界房產發展 有限公司	13,750,000美元	—	—	40%	40%	物業發展
共同控制企業						
於英屬維爾京群島註冊成立						
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

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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
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	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發 有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展 有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	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
廣盛華僑(大亞灣) 投資有限公司	16,950,000美元	—	—	39%	39%	經營高爾夫球 會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣) 房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	60%	物業發展
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	—	—	62.5%	60%	物業發展

43. 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		
		2007年	2006年	2007年	2006年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
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
海口新世界康居發展 有限公司	8,000,000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	—	—	62.5%	62.5%	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
深圳拓萬房地產開發 有限公司	60,000,000港元	—	—	—	70%	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%	60%	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%	60%	物業發展
武漢武新大酒店 有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	酒店投資

附註：

- 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。
- 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited (「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所佔總權益的50%。